



STAND VAN ZAKEN



COMMERCIËEL VASTGOED 2017

DE NEDERLANDSE MARKT VOOR KANTOREN,
BEDRIJFSRUIMTEN EN WINKELS

INHOUD

VOORWOORD	3
DE NEDERLANDSE GEBRUIKERSMARKT	4
DE NEDERLANDSE BELEGGINGSMARKT	8
PROVINCIE GRONINGEN	10
PROVINCIE FRIESLAND	12
PROVINCIE DRENTHE	14
PROVINCIE OVERIJSSSEL	16
PROVINCIE GELDERLAND	18
PROVINCIE UTRECHT	20
PROVINCIE FLEVOLAND	22
PROVINCIE NOORD-HOLLAND	24
PROVINCIE ZUID-HOLLAND	26
PROVINCIE ZEELAND	28
PROVINCIE NOORD-BRABANT	30
PROVINCIE LIMBURG	32
DEFINITIES	34
COLOFON	36

VOORWOORD

De Nederlandse markt voor commercieel vastgoed liet in 2017 een overwegend positief beeld zien, mede doordat de groei van de economie verder doorzette. Zowel op de gebruikersmarkt als op de beleggingsmarkt was sprake van een grote vraag naar kantoren, bedrijfsruimten en winkels.

Toch waren er vorig jaar op lokaal niveau sterke verschillen en wisten niet alle locaties in ons land van het positieve sentiment te profiteren. Daarnaast waren er voldoende uitdagingen. Zo nam op de verschillende deelmarkten de langdurige leegstand opnieuw toe en dreigt er met name in de grote steden een tekort aan hoogwaardige kantoorruimte te ontstaan.

NVM Business verwacht dat de vraag naar commercieel vastgoed ook in 2018 op een hoog niveau zal liggen. Mede dankzij de grote vraag naar logistiek vastgoed, zijn de vooruitzichten met name voor de bedrijfsruimtemarkt gunstig. Ook voor de kantorenmarkt verwacht NVM Business meer vraag en een verdere daling van de leegstand. De vraag naar winkelruimte zal sterk afhangen van de mate waarin het consumentenvertrouwen zich dit jaar ontwikkelt. Op de beleggingsmarkt zal sprake zijn van een aanhoudend grote vraag, die – net als in 2017 overigens – voor een belangrijk deel zal worden aangewakkerd door de ruime beschikbaarheid van kapitaal en de lage rentetarieven op de kapitaalmarkt.

In deze uitgave van NVM Business komen de belangrijkste ontwikkelingen op de Nederlandse markt voor commercieel vastgoed aan bod en wordt - anders dan in voorgaande jaren - behalve aan het landelijk beeld uitvoerig aandacht besteed aan de marktontwikkelingen in de provincies.

Namens NVM Business wens ik u veel leesplezier.

Marcel de Boer
Voorzitter NVM Business

DE NEDERLANDSE GEBRUIKERSMARKT



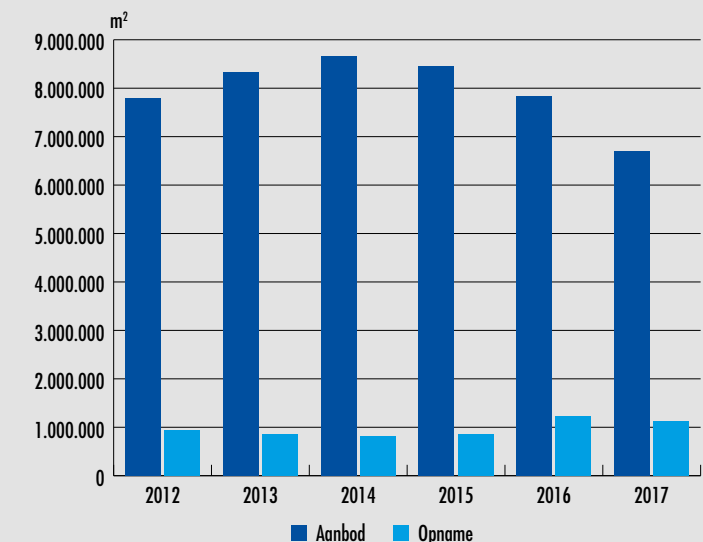
KANTORENMARKT

Het jaar 2017 is voor de Nederlandse kantorenmarkt goed verlopen. De groei van de economie zorgde in vrijwel alle sectoren voor een goede vraag naar kantoorruimte. Op de vrije markt – dus exclusief de categorie eigenbouw – werd circa 1,13 miljoen m² verhuurd en verkocht. Hoewel de markt een levendige aanblik bood, lag de opname van kantoorruimte iets beneden het niveau van 2016. Net als in andere jaren had het grootste deel van de opname betrekking op bestaande gebouwen; in de categorie nieuwbouw werd ongeveer 92.000 m² opgenomen. Regionaal gezien waren er grote verschillen qua kantooropname; niet alle provincies wisten van het positieve sentiment op de kantorenmarkt te profiteren. Zo werden bijvoorbeeld Gelderland en Overijssel met een daling van de afzet geconfronteerd.

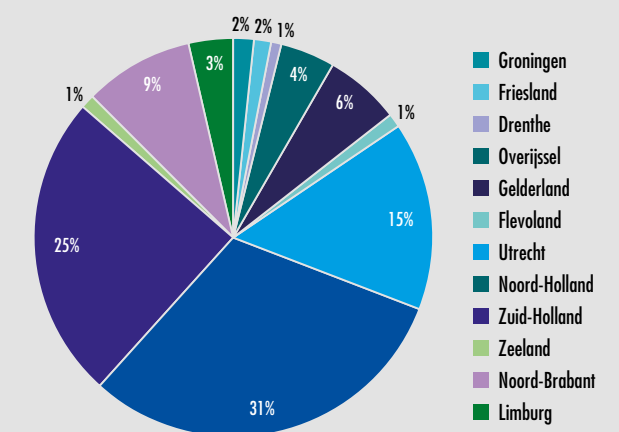
Hoewel grosso modo de huurprijzen vorig jaar stabiel bleven en gemiddeld op de € 120 per m² lagen, waren er toch ook locaties in het land waar de huurprijs iets omhoogging. Dit was met name het geval in de grote steden in de Randstad. Doordat de meeste verhuurtransacties in bestaande gebouwen plaatsvonden en bovendien veel langdurig leegstaande kantoren door middel van sloop en herbestemming aan de voorraad werden onttrokken, daalde in Nederland het direct beschikbare aanbod van 7,8 miljoen m² eind 2016 naar 6,7 miljoen m² ultimo 2017.

Gerelateerd aan de totale voorraad liep de leegstand terug van 16% naar iets boven de 14%. Ook de structurele leegstand ging verder omlaag. In totaal werd vorig jaar zo'n 955.000 m² kantoorruimte onttrokken. De belangrijkste dalingen van de leegstand deden zich voor in de Randstad. In de grote steden in de Randstad deed zich echter de moeilijkheid voor dat er een te beperkt aanbod van moderne, goed gesitueerde kantoren was.

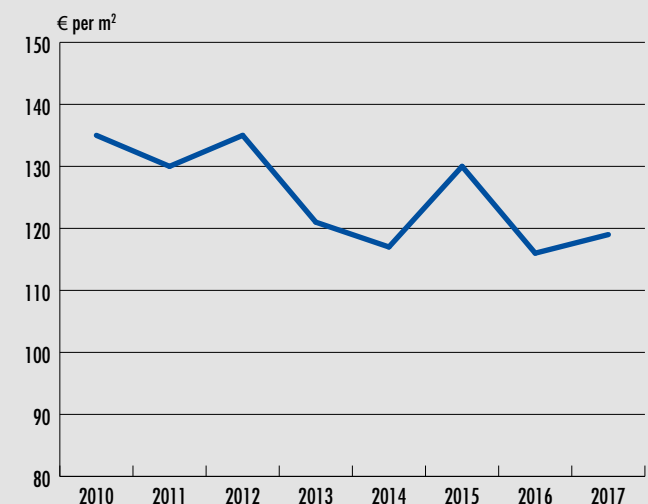
AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN NEDERLAND



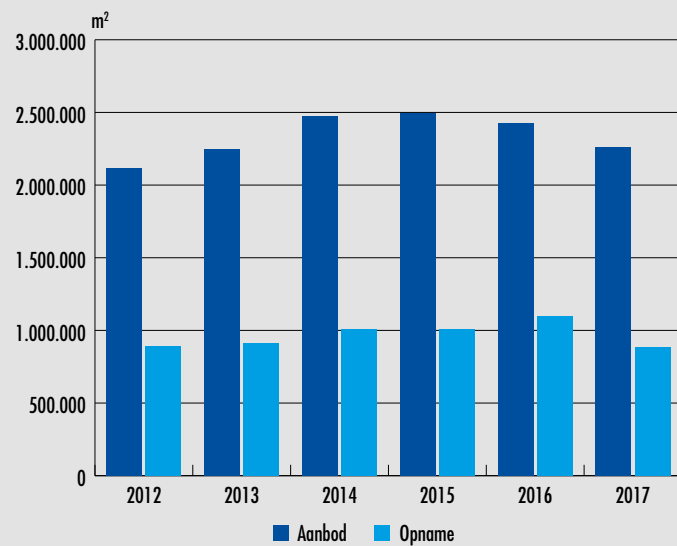
OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR PROVINCIE



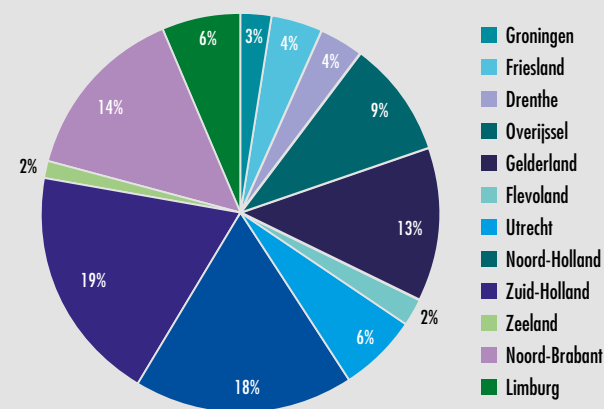
GEMIDDELDDE HUURPRIJS VAN KANTOORRUIMTE



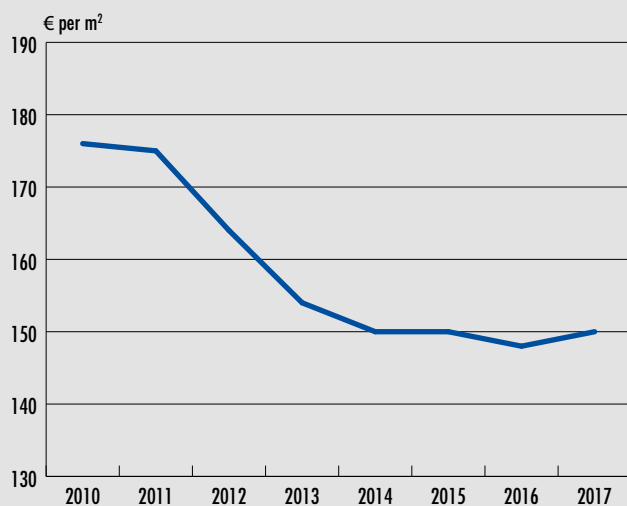
AANBOD EN OPNAME VAN WINKELRUIMTE IN NEDERLAND



OPNAME VAN WINKELRUIMTE NAAR PROVINCIE



GEMIDDELDE HUURPRIJS VAN WINKELRUIMTE



WINKELMARKT

Onder invloed van het hoge consumentenvertrouwen en de gestegen consumentenbestedingen zette het herstel op de Nederlandse winkelmarkt in 2017 verder door. Niet alleen ging het winkelaanbod voor het tweede jaar op rij naar beneden, ook vonden er meer verhuur- en verkooptransacties plaats dan in het voorgaande jaar. Eind 2017 stond in totaal ongeveer 2,26 miljoen m² winkelruimte te huur of te koop; 164.000 m² ofwel 6,7% minder dan eind 2016. Het aantal winkelpanden dat werd aangeboden daalde van circa 7.200 naar ongeveer 6.750. De winkelopname kwam uit op circa 880.000 m². Dat is 20% minder dan in 2016, maar dat was dan ook een recordjaar, waarin voor veel voormalige V&D-panden een nieuwe gebruiker werd gevonden. Tegenover de daling van de opname stond een stijging van het aantal transacties. Het aantal transacties lag 5% hoger dan in 2016 en kwam uit op 3.720.

Hoewel er lokaal grote verschillen waren, hadden vorig jaar de meeste provincies te maken met een afname van de winkelleegstand. Hierbij speelde mee dat door herbesteding of sloop in vrijwel alle provincies de winkelvoorraad naar beneden ging. Een algemene trend op de winkelmarkt was echter dat het verschil tussen de aantrekkelijke en de minder aantrekkelijke winkelsteden verder toenam. Door een teveel aan winkelmeters bleven vooral de regionale centra het moeilijk houden. Ondanks het feit dat in deze steden het aanbod in het algemeen ook licht daalde, nam de langdurige leegstand er veelal toe. Hoewel de bodem wel bereikt lijkt, blijft het, ook in de kleinere plaatsen, moeilijk om de aanwezige leegstand verhuurd te krijgen.

De gemiddelde huurprijs voor winkelruimte liet vorig jaar voor het eerst sinds 2008 weer een lichte stijging zien. Ook nam het verschil tussen de vraagprijs en de transactieprijs verder af.

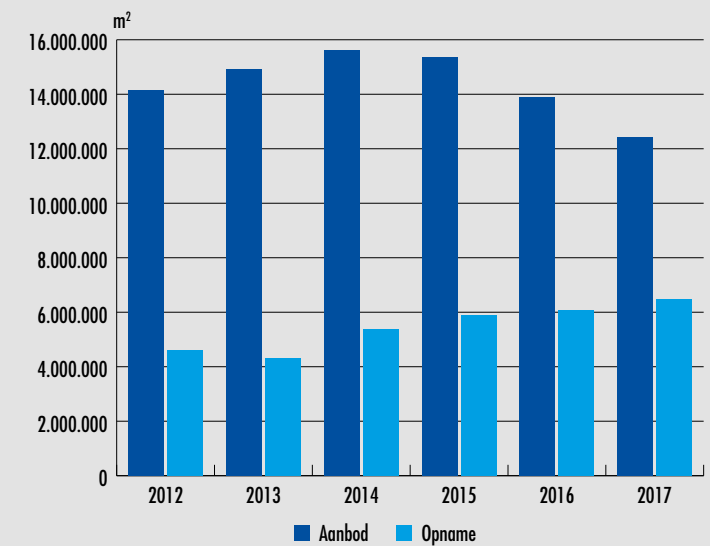
BEDRIJFSRUIMTEMARKT

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt heeft in 2017 een positieve ontwikkeling doorgemaakt. De stevige daling van het aanbod die in 2016 is ingezet heeft ook het afgelopen jaar doorgezet. Het aanbod van bedrijfsruimten ging met 11% omlaag, tot circa 12,4 miljoen m². Ook aan de vraagzijde was sprake van een positieve stemming; er werd 7% meer opgenomen dan in 2016. In totaal is er vorig jaar bijna 6,5 miljoen m² aan bedrijfsruimte in gebruik genomen.

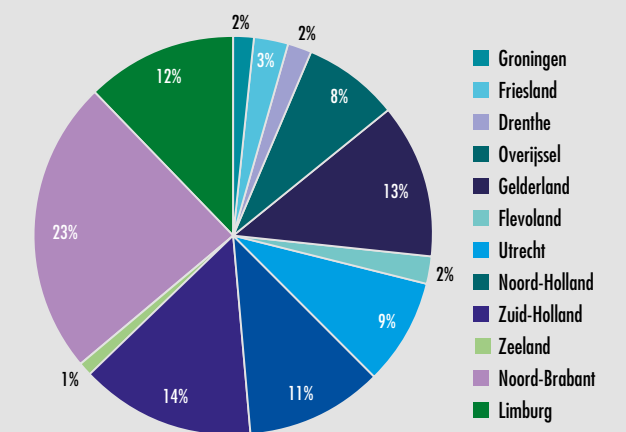
De groeiende vraag naar logistiek vastgoed was de motor achter deze toename; door een aanhoudende groei van de e-commerce sector vond er een record-opname van logistiek vastgoed plaats. In totaal werd er bijna 2 miljoen m² aan logistiek vastgoed verhuurd en verkocht. Ook was nieuwbouw – nog te bouwen of in aanbouw zijnde complexen – populair in 2017. De grote vraag naar grootschalig logistiek vastgoed had overigens tot gevolg dat er steeds meer op risico werd ontwikkeld en gebouwd in 2017, dus zonder de zekerheid van voorverhuur. Door de lage rente zijn de ontwikkelingskosten laag en vormen distributiecentra een aantrekkelijke investering voor beleggers. De gemiddelde v voor bedrijfsruimte zijn vorig jaar verder gestegen. In de meeste regio's zijn de incentives afgenomen. Waar tot voor kort nog een huurvrije periode van 6 maanden of meer werd overeengekomen, was die in 2017 afgezwakt tot 3 maanden of waren de incentives in de (ver)bouwkosten verwerkt. Er werd dan bijvoorbeeld een inrichtingsbijdrage verstrekt.

De verwachting is dat de opname van bedrijfsruimte in 2018 nog verder zal groeien, gezien de aanhoudende vraag naar grootschalig logistiek vastgoed. Daarnaast zal door de aanhoudend lage rente en het toenemende ondernemersvertrouwen het aantal kooptransacties een verdere stijging te zien geven; een trend die het afgelopen jaar nog niet overal zichtbaar was in Nederland.

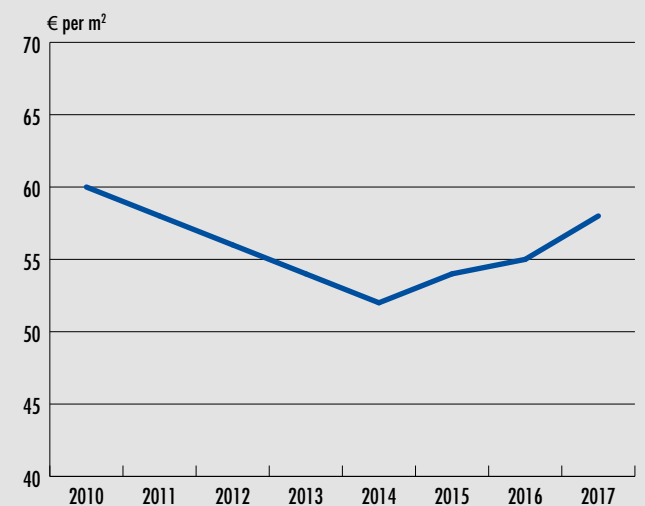
AANBOD EN OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE IN NEDERLAND



OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR PROVINCIE



GEMIDDELDE HUURPRIJS VAN BEDRIJFSRUIMTE



DE NEDERLANDSE BELEGGINGSMARKT



KANTORENMARKT

Op de beleggingsmarkt was de stemming opperbst, wat zich het afgelopen jaar ook weerspiegelde in een grote vraag van beleggers naar commercieel vastgoed. In alle segmenten van de markt was sprake van een verhoogde vraag, die voor een belangrijk deel werd aangewakkerd door de ruime beschikbaarheid van geld en de lage rentetarieven op de kapitaalmarkt. Veelzeggend was daarbij de grote vraag naar kantoren.

Opgeteld kochten beleggers in 2017 voor ongeveer € 5,4 miljard aan kantoren, een stijging van bijna 40% ten opzichte van het jaar ervoor. Traditiegetrouw vormden buitenlandse beleggers de belangrijkste kopersgroep met een totaal investeringsvolume van iets meer dan € 4 miljard. Van de buitenlandse beleggers waren de Amerikaanse en Duitse fondsen het meest actief. Opvallend was dat naast de buitenlandse beleggers ook de Nederlandse investeerders meer interesse toonden voor de kantorenmarkt. Vooral de vastgoedfondsen deden goede zaken. Van de aankopen die het afgelopen jaar plaatsvonden, had verreweg het grootste deel betrekking op gebouwen in de Randstad. Net als in 2016 richtte de interesse van (buitenlandse) beleggers voor kantoren zich in hoofdzaak op (eersteklas) locaties in de vier grote steden met een hoofdrol voor de stad Amsterdam.

Door de grote vraag naar kantoren en de afnemende beschikbaarheid van goede objecten gingen de aanvangsrendementen vorig jaar verder omlaag. Voor eersteklas gebouwen op de beste locaties lagen de bruto-aanvangsrendementen tussen de 4,0 en 5,5%.

WINKELMARKT

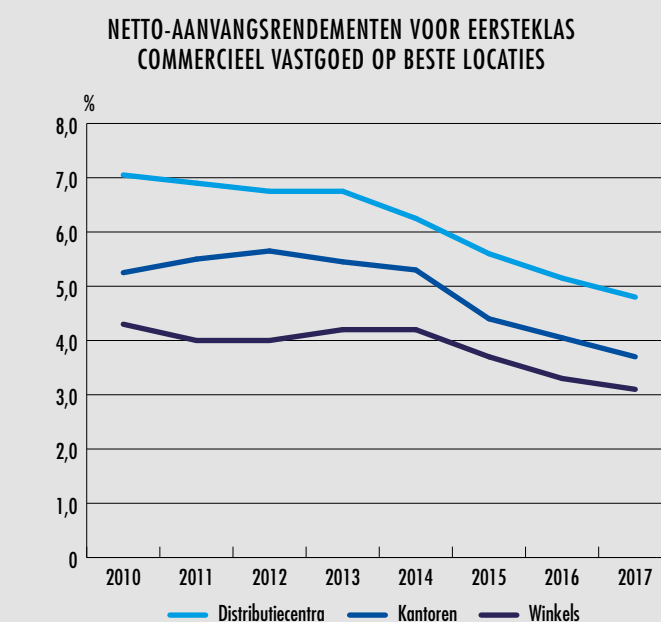
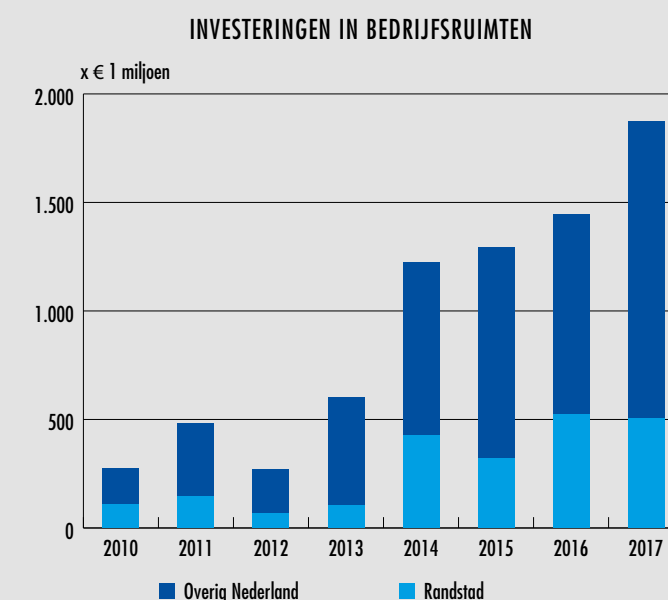
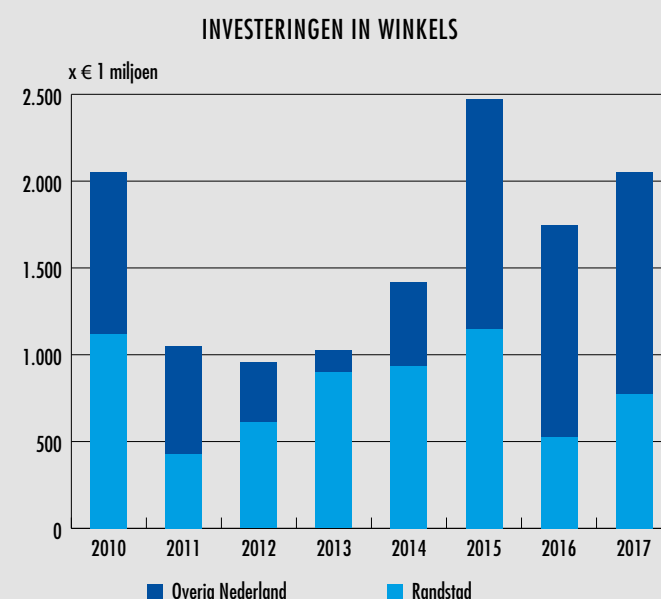
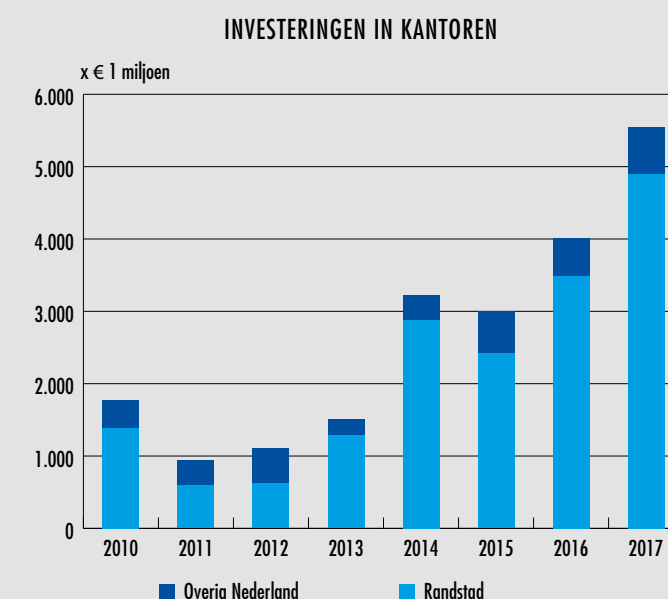
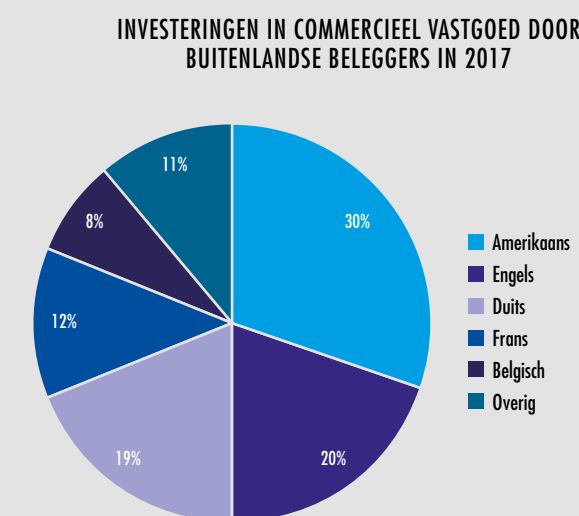
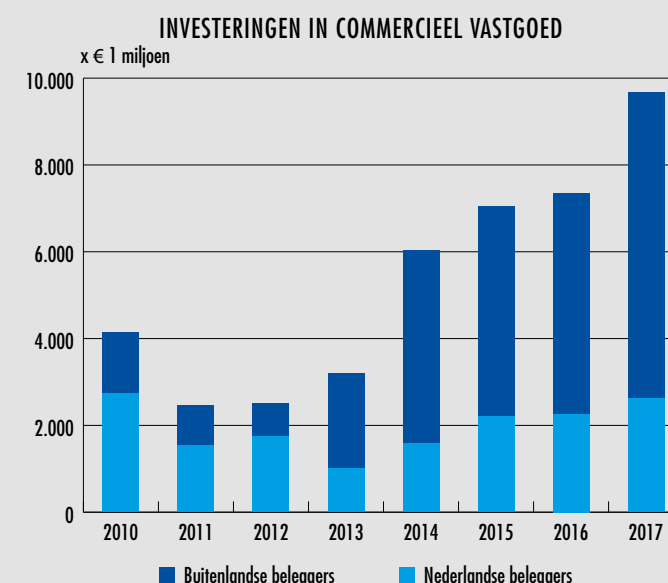
Op de winkelbeleggingsmarkt was de stemming eveneens positief. In totaal kochten beleggers het afgelopen jaar voor ongeveer € 2 miljard aan winkels, ofwel 20% meer dan in 2016. Voor zover in winkelvastgoed werd belegd, betrof dit zowel planmatig ontwikkelde winkelcentra als solitaire winkels en grootschalige (perifere) detailhandelsvestigingen.

Opvallend daarbij was de groeiende interesse van beleggers in laatstgenoemde categorie, waarin voor circa € 470 miljoen werd belegd. In kwantitatieve zin werd de vraag naar winkelobjecten voor een belangrijk deel gedomineerd door buitenlandse beleggers, hoewel Nederlandse beleggers ook actief waren met een totaal investeringsvolume van ongeveer € 830 miljoen. Voor zover bekend deden zich aan het prijzenfront geen noemenswaardige dalingen of stijgingen voor. Alleen in enkele hoofdwinkelstraten gingen de aanvangsrendementen nog iets verder omlaag. Zo lagen de aanvangsrendementen van eersteklas winkels tussen de 3,75 en 5,25%.

BEDRIJFSRUIMTEMARKT

Beleggers hadden het afgelopen jaar niet alleen veel belangstelling voor kantoren en winkels. Ook bedrijfsgebouwen waren populair. De vraag van beleggers naar productie- en opslagruimten was dan ook opvallend hoog. In totaal werd vorig jaar circa € 1,8 miljard in dit deel van de markt voor commercieel vastgoed geïnvesteerd, bijna 30% meer dan in 2016. Meer dan de helft van het investeringsvolume had betrekking op logistiek vastgoed, waarbij het voornamelijk buitenlandse beleggers waren die veel activiteit aan de dag wisten te leggen. In het algemeen gesproken waren Noord-Brabant en Limburg het meest favoriet bij beleggers die op zoek waren naar distributiecentra, wat mede werd veroorzaakt door de grote verhuur- en nieuwbouwactiviteiten in deze provincies.

Overigens konden ook Zuid-Holland en Utrecht op een goede belangstelling rekenen. Als gevolg van de grote vraag naar logistiek vastgoed gingen de aanvangsrendementen vorig jaar verder omlaag, waarbij voor (werkelijk) eersteklas objecten op goede locaties bruto-aanvangsrendementen van iets boven de 5% werden gerealiseerd. De relatief lage aanvangsrendementen hadden overigens wel tot gevolg dat enkele beleggers ertoe overgingen om zelf op risico distributiecentra te ontwikkelen.



PROVINCIE GRONINGEN



KANTORENMARKT

Op de kantorenmarkt in de provincie Groningen tekende zich in 2017 een stijging van de opname af. Op de zogenoemde vrije markt vond circa 20.000 m² zijn weg naar gebruikers. Van de steden in de regio gaf de stad Groningen de meeste verhuuractiviteiten

te zien en daarmee week het beeld nauwelijks af van dat in andere jaren. Het grootste deel van de gerealiseerde vraag had betrekking op kleine kantoorgebruikers met een ruimtebehoefte van 200 tot 1.000 m², welke categorie ongeveer 60% van de opname voor haar rekening nam. Een van de grotere verhuurtransacties die in de stad Groningen afgesloten werd, betrof de huur door PostNL van een gebouw van ongeveer 2.500 m² op het terrein Kranenburg, waar overigens meerdere transacties plaatsvonden. Een goede belangstelling van huurders was er ook voor Corpus den Hoorn-Zuid. Over het geheel genomen lag bij de vraag naar kantoorruimte het accent op locaties aan de rand van de stad. Het totale aanbod in de provincie ging vorig jaar iets naar beneden. In de stad Groningen daarentegen bleef de situatie gedurende 2017 ongewijzigd, wat tot resultaat had dat aan het eind van het jaar nog altijd 13% van de voorraad leegstond. Een ruim aanbod van kantoren deed zich onder meer voor in het Martini Trade Park en het Europapark. Bij het station daarentegen was vrijwel geen leegstand.

WINKELMARKT

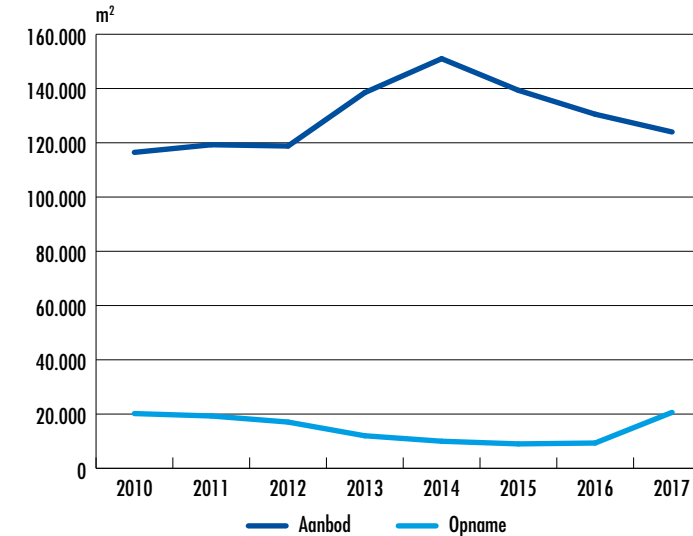
Er zat in 2017 weinig beweging in de winkelmarkt in de provincie Groningen; de vraag naar winkelruimte bleef dan ook duidelijk achter bij die van een jaar eerder. Het aantal winkelmeters dat werd aangeboden bleef in de meeste steden vrijwel stabiel. De stad Groningen zelf kende nog wel enige dynamiek en zag het aanbod licht dalen. Zo betrof modeketen Zara circa 4.000 m² winkelruimte in het oude pand van de Bijenkorf in de Herestraat, huurde Nike circa 1.200 m² in winkelgebied Westerhaven en sloot restaurantketen Happy Italy een huurcontract voor circa 800 m² winkelruimte aan de Oosterstraat. Toch vonden ook in de stad Groningen minder transacties plaats dan in 2016. Verder werd bekend dat de vestiging van Topshelf aan de Grote Markt

zal sluiten, waardoor het aanbod in het centrum van Groningen aanzienlijk zal worden verruimd. Een probleem op de winkelmarkt in de provincie Groningen, de stad Groningen uitgezonderd, blijft de hoge en groeiende structurele leegstand. Veel regionale centra hebben een overschot aan winkelmeters. Verschillende gemeenten zijn inmiddels actief bezig deze leegstand aan te pakken. In Winschoten en Delfzijl bijvoorbeeld wordt vanuit de gemeente geïnvesteerd om de overvloedige winkelmeters uit de markt te halen door middel van sloop of herbestemming. Ook in Veendam, waar veel langdurige leegstand is, wordt het probleem actief aangepakt. Wat de huurprijzen betreft lag in de stad Groningen de gemiddelde huurprijs vorig jaar op een hoger niveau dan in 2016. Door overaanbod lagen in de rest van de provincie de huurprijzen nog altijd op een bijzonder laag niveau. Ook 2017 bracht daarin geen verandering.

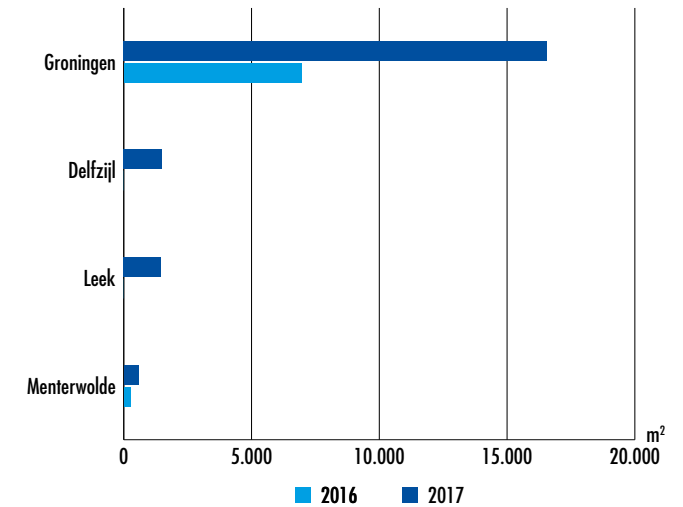
BEDRIJFSRUIMTEMARKT

Het te koop en te huur staande aanbod van bedrijfsruimte in de provincie Groningen is in 2017 afgenomen. Tegelijkertijd werden meer bedrijfsruimten verkocht en verhuurd dan een jaar eerder. In totaal werd er in 2017 ongeveer 125.000 m² bedrijfsruimte uit de markt opgenomen. De grootste transactie vond plaats in de gemeente Groningen, waar een te revitaliseren bedrijfspand van ruim 30.000 m² werd verhuurd aan Delmo, een leverancier van machines en benodigdheden voor de voedingssector. De productiesector, die in het algemeen relatief sterk vertegenwoordigd is in Groningen, nam dan ook de meeste grootschalige bedrijfspanden in gebruik. De verhouding tussen koop- en huurtransacties is in Groningen van oudsher anders dan in de Randstad; in Groningen vinden relatief veel kooptransacties plaats. Door de aanhoudend lage rente nam het aantal kooptransacties vorig jaar nog verder toe. Ongeveer de helft van het aantal bedrijfsruimtetransacties betrof een kooptransactie, tegen 35% landelijk. De gemiddelde transactielooptijd van zowel huur- als koopobjecten gaf het afgelopen jaar een daling te zien, onder andere door de groeiende vraag naar bedrijfspanden. De gemiddelde huur- en koopprijzen zijn in 2017 stabiel gebleven in de provincie Groningen. De huurprijzen kwamen gemiddeld uit op € 48 per vierkante meter per jaar.

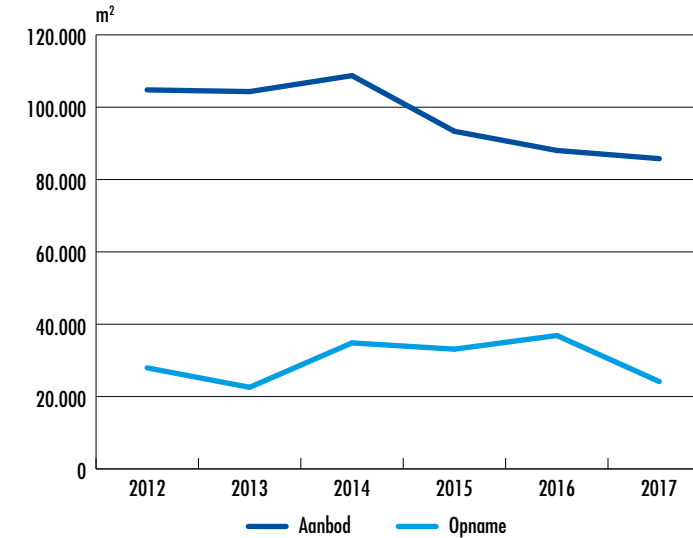
KANTOORRUIMTE AANBOD EN OPNAME



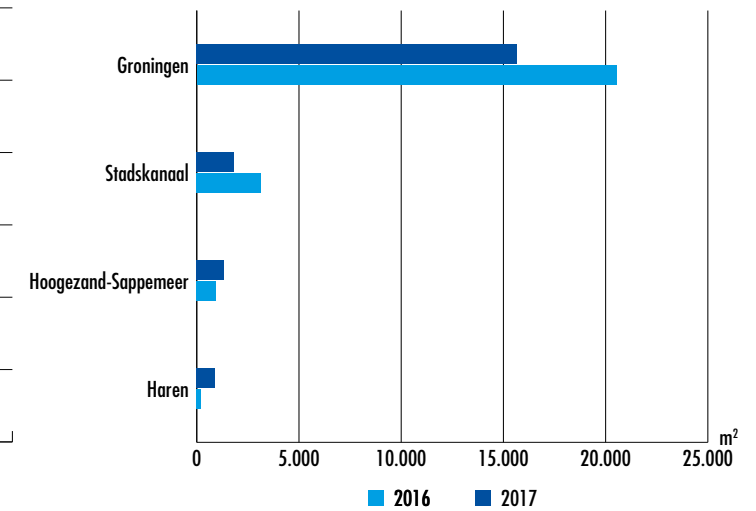
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



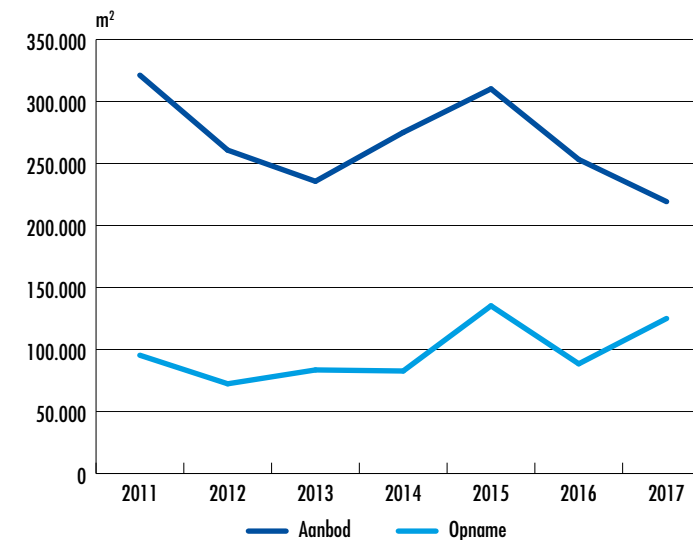
WINKELRUIMTE AANBOD EN OPNAME



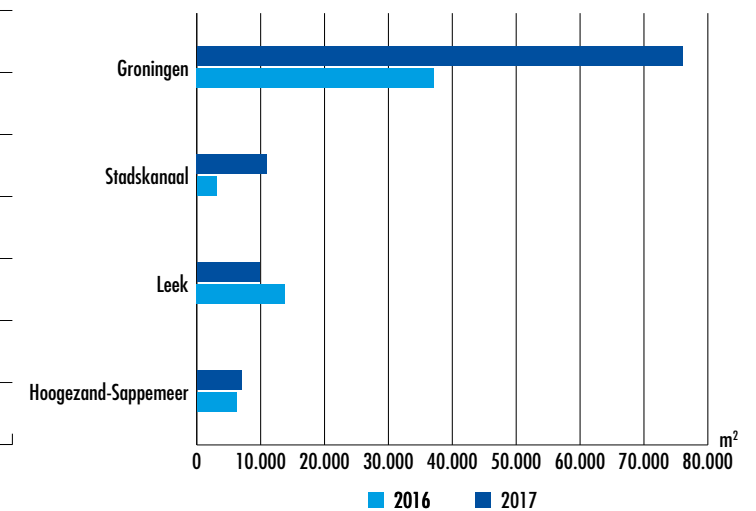
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



BEDRIJFSRUIMTE AANBOD EN OPNAME



OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



PROVINCIE FRIESLAND



KANTORENMARKT

De vraag naar kantoorruimte in de provincie Friesland heeft zich vorig jaar redelijk ontwikkeld; op de vrije markt werden iets minder vierkante meters verhuurd en verkocht dan in 2016. De afzet lag daardoor onder het voor de provincie gangbare opnameniveau.

Daarvan ondervond een aantal plaatsen hinder. Vooral de stad Leeuwarden had met een tegenvallende afzet te kampen. De opname kwam niet verder dan 5.700 m². De enige transactie in formaat die in Leeuwarden haar beslag kreeg, was de verhuur van ongeveer 3.000 m² aan energiemaatschappij Nuon. Overigens was Leeuwarden niet de enige stad waar het aan voldoende vraag ontbrak. Een verminderde vraag naar kantoren speelde ook Heerenveen parten. De enige positieve uitzondering in de regio vormde Drachten, dat als gevolg van een aantal transacties met onder meer AchilleonZorg een lichte stijging van de opname te zien gaf. Een meevaller voor de kantorenmarkt in de provincie was dat het totale aanbod van leegstaande kantoren vorig jaar niet toenam en zelfs een flinke daling te zien gaf. Daarbij speelde een rol dat enkele duizenden vierkante meters kantoorruimte aan de voorraad werden onttrokken met het doel deze ruimten een andere bestemming te geven. Dit fenomeen deed zich met name voor in Leeuwarden, waar enkele kantoorgebouwen van onder meer Aegon aan de voorraad werden onttrokken. Dit had tot gevolg dat het aanbod in Leeuwarden terugliep tot 13,5% van de voorraad. Ook in Heerenveen trad als gevolg van bestemmingswijziging een daling van de leegstand op.

WINKELMARKT

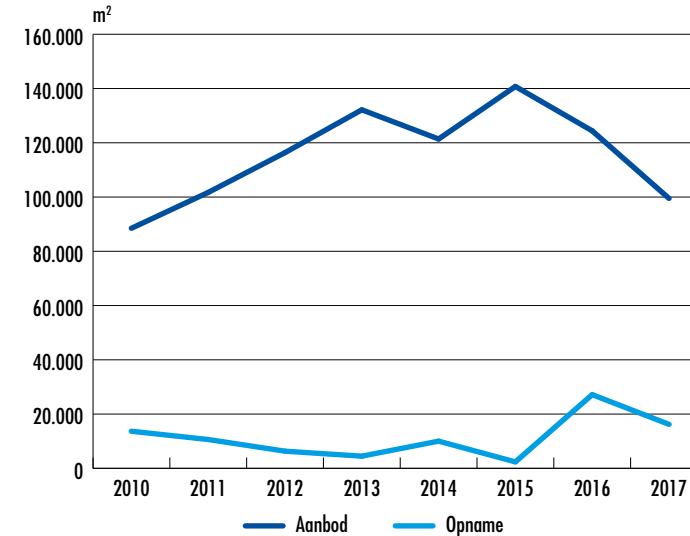
In Friesland liet de opname van winkelruimte in 2017 een lichte stijging zien. Dat gold voor zowel het aantal transacties dat plaatsvond als het aantal vierkante meters dat werd verkocht en verhuurd. De verhoogde marktdynamiek had echter vooral betrekking op de middelgrote steden (Drachten, Sneek, Heerenveen), waar meer meters konden worden verhuurd. In Leeuwarden bleef het aantal transacties duidelijk achter bij dat van het voorgaande jaar. De marktsituatie in de kleine dorpen en steden bleef erg lastig. Er is veelal sprake van langdurige leegstand en vrijwel geen vraag. Vaak rest niets anders dan de leegstaande retailbe-

stemming om te zetten naar een andere functie. Het aantal winkelobjecten dat in Friesland te koop en te huur werd aangeboden, nam in 2017 flink af. Eind 2017 stonden in de provincie circa 275 winkels te koop of te huur tegen 330 eind 2016. In vierkante meters uitgedrukt bleef het aanbod vrijwel onveranderd. Dat kwam onder meer door het op de markt komen van een tweetal grootschalige detailhandelsobjecten in respectievelijk Drachten en Heerenveen. Eind 2017 stond in Friesland circa 120.000 m² winkelruimte te huur of te koop. Voor wat de huurprijzen betreft, gold dat de hoogte van de vraagprijzen nagenoeg onveranderd bleef. De gemiddelde transactieprijis die vorig jaar werd gerealiseerd lag in de wat grotere plaatsen iets hoger dan in het voorgaande jaar. Daarbij speelde mee dat het verschil tussen de vraagprijs en de gerealiseerde transactieprijis een stuk kleiner was dan in 2016. In de kleinere plaatsen liet de gerealiseerde transactieprijis gemiddeld genomen een daling zien.

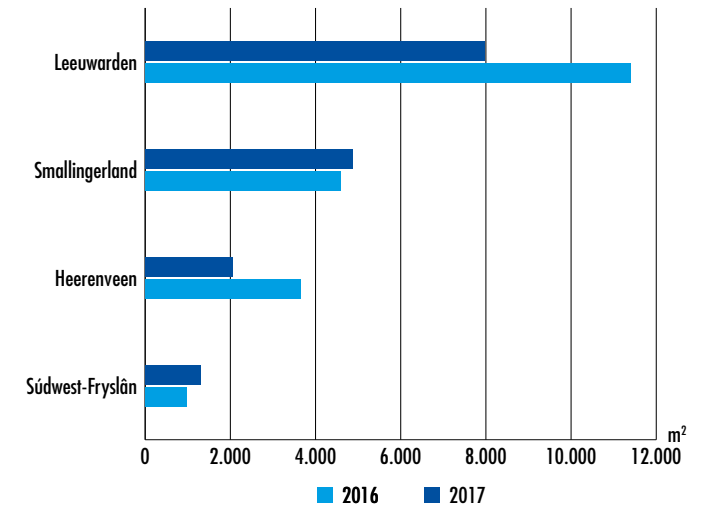
BEDRIJFSRUIMTEMARKT

De bedrijfsruimtemarkt in Friesland is in 2017 verder aange-trokken. Het aanbod van bedrijfsruimte is afgenomen en het aantal huur- en kooptransacties toegenomen. In totaal is er vorig jaar bijna 170.000 m² aan bedrijfsruimte opgenomen. Vooral in de maanden kort na de zomer was er een piekperiode aan transacties. In de gemeente Smallingerland werd de meeste bedrijfsruimte opgenomen. Er was ook een goede vraag in Heerenveen. Er is door de lage rente – sectorbreed – een groeiende behoefte aan koop panden en dat was zichtbaar in het toegenomen aantal kooptransacties. De aantrekkende markt zorgde er ook voor dat panden sneller werden verhuurd. De gemiddelde huurprijzen per vierkante meter zijn vorig jaar licht toegenomen in Friesland. Redenen hiervan waren de toegenomen vraag in het algemeen en de toegenomen vraag naar niet al te oude, kwalitatief goede panden in het bijzonder. In dit segment is inmiddels sprake van schaarste, waardoor er hogere huren kunnen worden gevraagd. De verwachting is dat deze positieve lijn zal doorzetten in de loop van 2018. Het aanbod zal verder afnemen en de opname verder toenemen. Verwacht wordt dat door een groeiende schaarste aan bestaande bouw de transactieprijzen verder zullen stijgen. Ook wordt verwacht dat er meer nieuwbouw van bedrijfsgebouwen zal plaatsvinden.

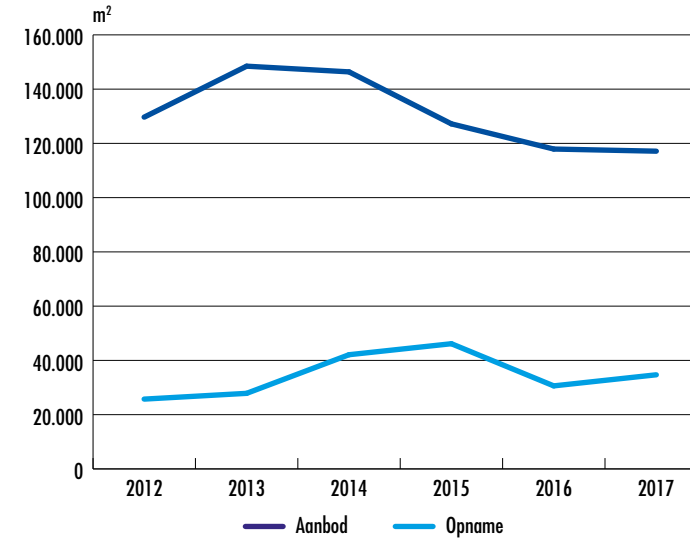
KANTOORRUIMTE AANBOD EN OPNAME



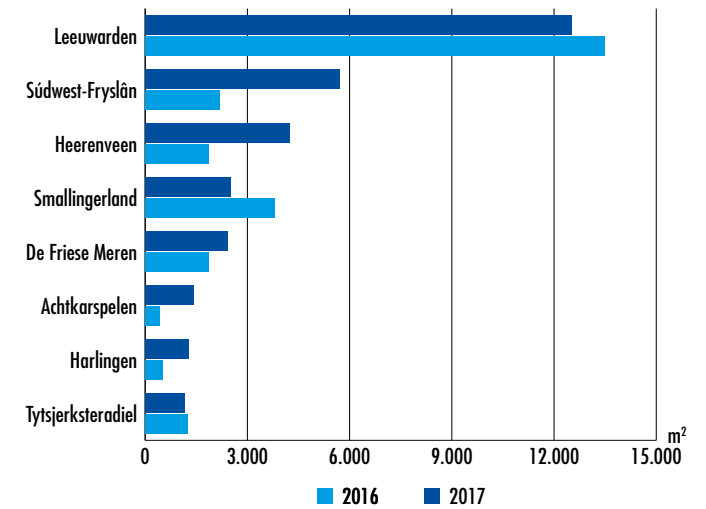
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



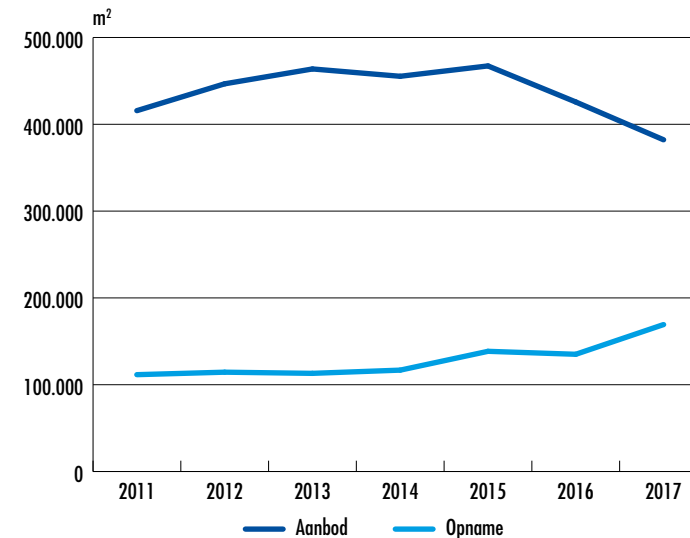
WINKELRUIMTE AANBOD EN OPNAME



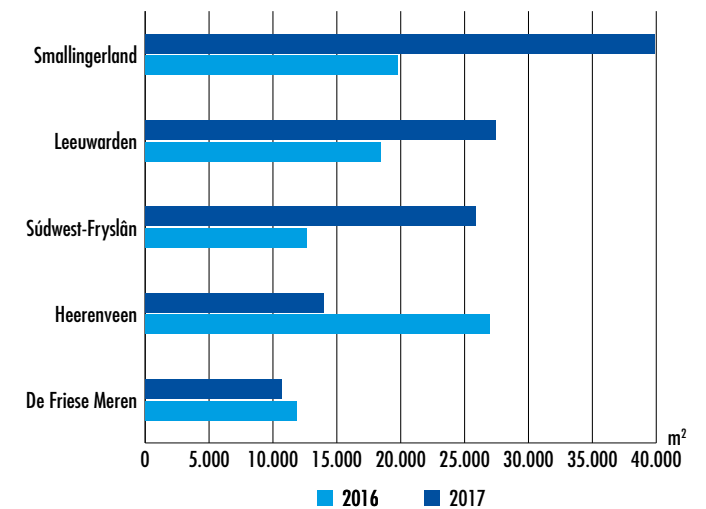
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



BEDRIJFSRUIMTE AANBOD EN OPNAME



OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



PROVINCIE DRENTHE



KANTORENMARKT

Op de kantorenmarkt in de provincie Drenthe heerste het afgelopen jaar een goede stemming, hetgeen zich uitte in een groot aantal huurtransacties. Het gerealiseerde afzetvolume bedroeg in totaal ongeveer 10.000 m². Geografisch lag het zwaartepunt van de vraag – net als in andere jaren overigens – in Assen, dat na een tegenvallende afzet in 2016 de opname vorig jaar zag toenemen. Daarbij liet met name internetbedrijf Catawiki van zich spreken, door de huur van in totaal ruim 2.000 m² kantoorruimte. Ook de Dienst ICT Uitvoering van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat droeg bij aan de verhoogde vraag. Assen was niet de enige stad die vorig jaar van de goede vraag naar kantoorruimte wist te profiteren. Zo deed zich een belangrijke stijging voor in Hoogeveen, waar de opname van kantoorruimte voor een belangrijk deel werd bepaald door verhuurtransacties met softwarebedrijf Centric, dat besloot om zijn activiteiten in Hoogeveen te concentreren, en verzekeraar Unigarant. Ondanks de goede opname van kantoorruimte binnen de bestaande voorraad bleef in 2017 het aanbod van kantoren in de provincie Drenthe nagenoeg gelijk aan dat van het jaar ervoor. Weliswaar trad zowel in Emmen als in Hoogeveen een sterke daling op, maar daar stond tegenover dat in Assen het metrage toenam. Dit had tot gevolg dat in de provinciehoofdstad bijna 19% van de voorraad voor verhuur beschikbaar was. Meppel was de enige plaats waar het aanbod het afgelopen jaar vrijwel onveranderd bleef.

WINKELMARKT

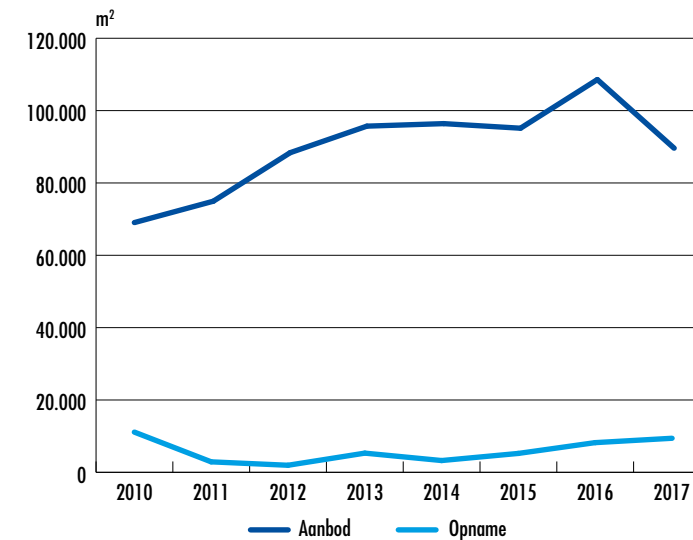
De Drentse winkelmarkt is al jaren opvallend stabiel. Ook in 2017 gold dat zowel het aantal transacties als de totale opname zich in lijn met voorgaande jaren ontwikkelde. Opvallend was dat het winkelaanbod in Drenthe vorig jaar een lichte daling te zien gaf. Het leegstandspercentage lag rond de 8% en daarmee boven het Nederlands gemiddelde. De leegstand concentreerde zich met name in Assen, maar ook in Meppel en Emmen stonden relatief veel panden leeg. Vooral in Assen liet het beschikbare aantal winkelmeters een afname zien; dit kwam vooral doordat een aantal grootschalige detailhandelslocaties buiten het centrum

een nieuwe gebruiker kreeg. In aantallen winkelpanden gemeten bleef het aanbod onveranderd en was er sprake van relatief veel leegstand, ook op de A1-locaties. Door gebrek aan vraag vond veel tijdelijke verhuur plaats. Een positieve ontwikkeling is dat veel winkelpanden door investeerders worden opgekocht om (deels) te worden omgebouwd tot kleine stadsappartementen. Hierdoor zullen het aantal inwoners en de levendigheid in het centrum toenemen, wat naar verwachting een positief effect op het kernwinkelgebied heeft. Er was in het afgelopen jaar nog altijd geen duidelijkheid over het al dan niet doorgaan van de omstreden factory outlet OutleTT Assen. Gezien de hoge leegstand en de concurrentie met het centrum van Assen lijken de plannen onverstandig. De prijzen voor winkelruimte bleven in Drenthe vrijwel stabiel. Wel werd de markt concurrerender, gezien het feit dat het verschil tussen de vraagprijs en de transactieprijs verder afnam.

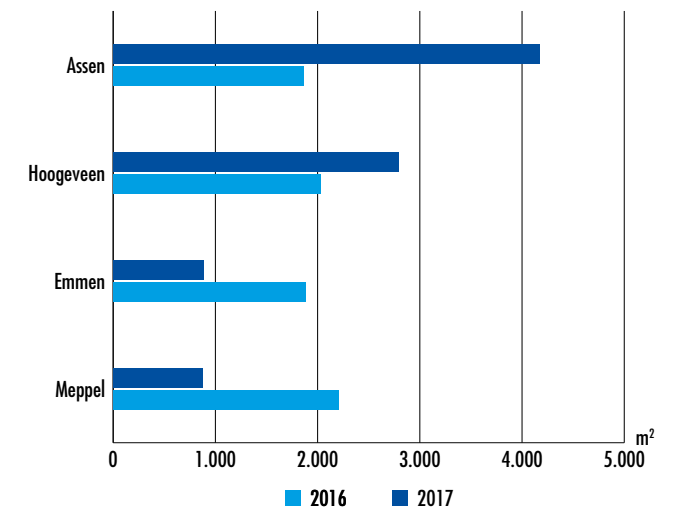
BEDRIJFSRUIMTEMARKT

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Drenthe heeft een goed jaar achter de rug. Er vonden meer transacties plaats dan in 2016, waarbij met name het aantal huurtransacties een stijging liet zien. In geografische zin lag het zwaartepunt van de opname in Meppel. Er vond ook nieuwbouw plaats in Drenthe. Zo werd op het industrieterrein Meppel Noord II de eerste paal geslagen voor een duurzaam distributiecentrum van 31.000 m², dat door FrieslandCampina in gebruik zal worden genomen. Daarnaast maakte Scania bekend forse uitbreidingsplannen te hebben voor zijn logistieke centrum in Meppel. De gemiddelde transactiepreisen op bedrijventerreinen zijn hersteld en consistent, de huurprijzen buiten de bedrijventerreinen zijn nog onder het niveau van voor de crisis op de vastgoedmarkt. Er hoefden vorig jaar in deze regio nauwelijks incentives te worden gegeven, omdat vraag en aanbod in balans waren. De verwachting is dat de positieve ontwikkelingen zullen doorzetten in 2018, gezien het aantal en de grootte van de transacties in het begin van dit jaar. Het langzaam opdrogende aanbod van bedrijfsgebouwen kan overigens op termijn een knelpunt vormen bij het invullen van de vraag. Inmiddels vindt er regionale samenwerking plaats tussen gemeenten om bedrijven zo goed mogelijk te kunnen bedienen en worden er kavels uitgegeven voor nieuwbouw van bedrijfsruimte.

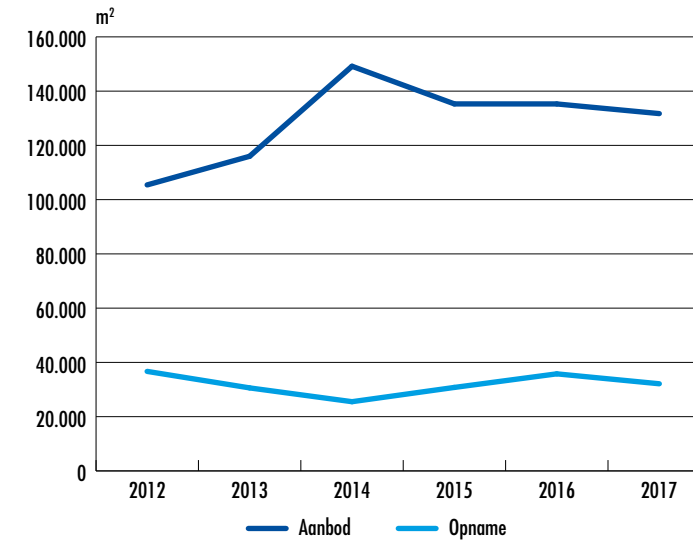
KANTOORRUIMTE AANBOD EN OPNAME



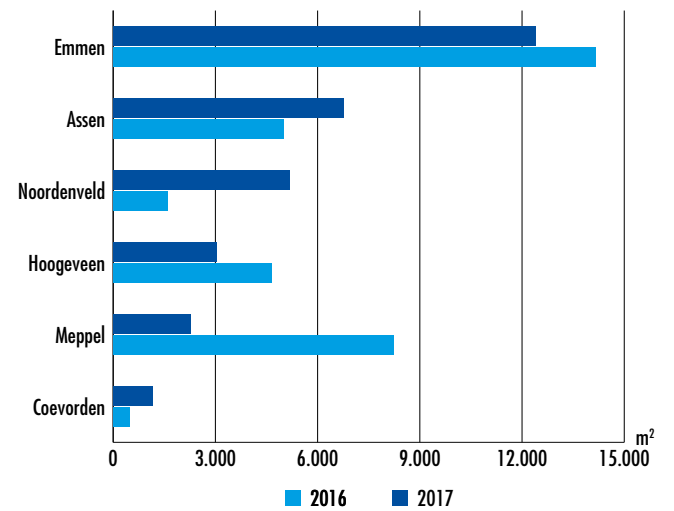
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



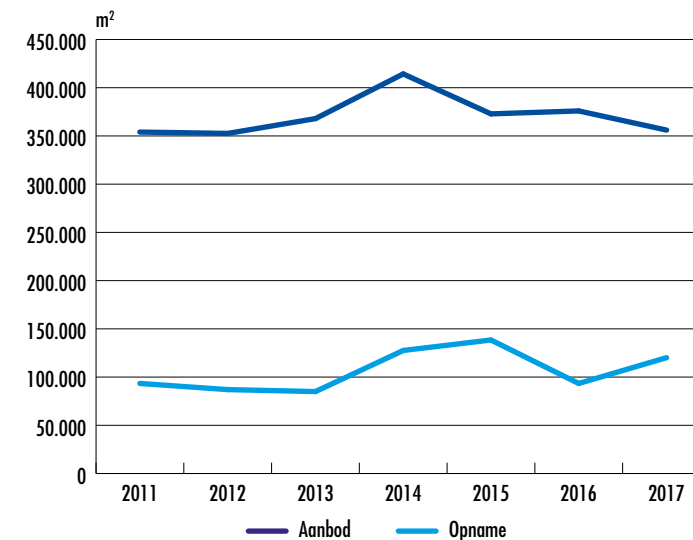
WINKELRUIMTE AANBOD EN OPNAME



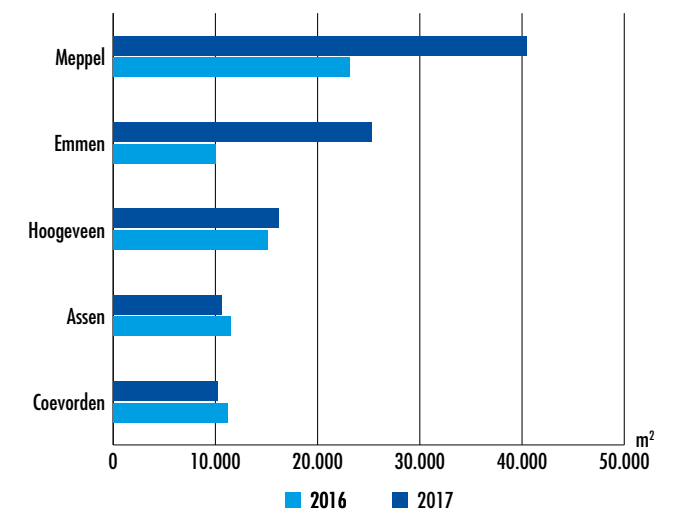
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



BEDRIJFSRUIMTE AANBOD EN OPNAME



OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



PROVINCIE OVERIJSSSEL



KANTORENMARKT

De kantorenmarkt in de provincie Overijssel heeft in 2017 een lagere opname te zien gegeven dan in het jaar ervoor. In totaal werd het afgelopen jaar ongeveer 50.000 m² afgezet. Dat er van een lagere opname sprake was, kwam voor een belang-

rijk deel door een tegenvallende vraag naar kantoren in Almelo en in Zwolle. De overige plaatsen in de provincie konden zich echter goed staande houden; op de vrije markt werd evenveel verhuurd en verkocht als in 2016. Daarbij was het opvallend hoe Enschede erin slaagde om de verhuur van kantoorruimte op peil te houden. Ofschoon enkele grote transacties – zoals bijvoorbeeld de verhuur van 2.000 m² aan Cendris Customer Contact – nogal wat gewicht in de schaal legden, werd het beeld in belangrijke mate bepaald door kleine kantoorgebruikers met een ruimtebehoefte van 200 tot 1.000 m². In Enschede ging de belangstelling van huurders als vanouds vooral uit naar kantoorgebouwen in het Business and Science Park. Net als in Enschede lag ook in Zwolle het accent bij de opname op kleinschalige ruimten, waarbij qua locatievoorkeur van bedrijven een duidelijke belangstelling viel waar te nemen voor het gebied Hanzeland. Wat verder opviel was dat in de provincie Overijssel de leegstand in kantoorgebouwen voor het tweede achtereenvolgende jaar een daling te zien gaf. Hiervan profiteerde Zwolle het meest. Het afnemen van het aanbod in Zwolle werd niet alleen teweeggebracht door verhuurtransacties in bestaande gebouwen, maar ook door het besluit om een aantal kantoorgebouwen een andere bestemming te geven. Een soortgelijke ontwikkeling deed zich eveneens voor in Deventer.

WINKELMARKT

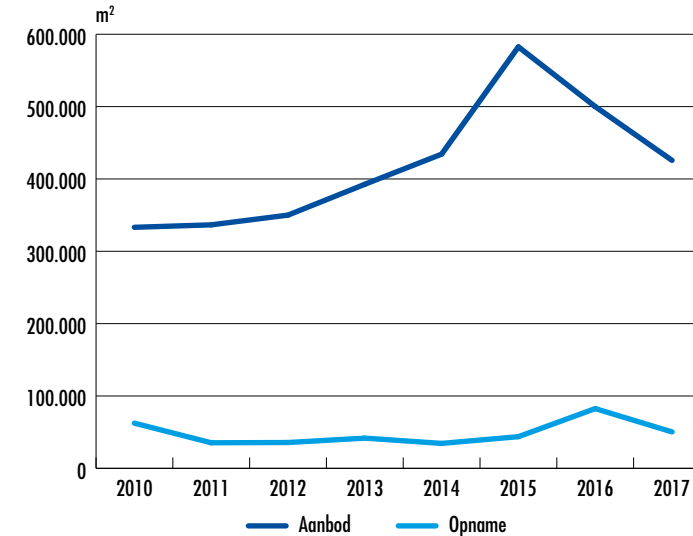
De meeste dorpen en steden in de provincie Overijssel hadden in 2017 te maken met een daling van het aantal winkels dat te koop of te huur werd aangeboden. Het aantal voor verhuur of verkoop beschikbare winkelpanden daalde in een jaar tijd van 660 naar 590. Ook het aantal vierkante meters winkelruimte dat werd aangeboden ging omlaag, vooral dankzij een daling van het aanbod in Enschede en Almelo. Zo nam het aanbod in Enschede, mede door de verhuur van ongeveer 5.500 m² aan Decathlon in winkelcentrum Koningsplein, met bijna een derde af.

In Almelo halveerde het aanbod onder andere door de verhuur van winkelruimte op Woonboulevard Almelo. Ook in Zwolle nam de leegstand af. De aantrekkelijkheid van de winkelstad werd bovendien verhoogd door de opening van vestigingen van onder meer Primark, Hudson's Bay en Zara. In totaal kwam het winkelaanbod in Overijssel vorig jaar uit op circa 200.000 m², een daling van ruim 6% ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal vierkante meters dat werd verkocht en verhuurd lag op een iets lager niveau dan in het voorgaande jaar. Het aantal winkeltransacties bleef nagenoeg stabiel. Verder was het opvallend dat in de grotere steden van Overijssel de gerealiseerde huurprijzen gemiddeld genomen op een hoger niveau lagen. Voor de kleinere steden gold echter het tegenovergestelde en lagen de gerealiseerde huurprijzen onder het niveau van 2016.

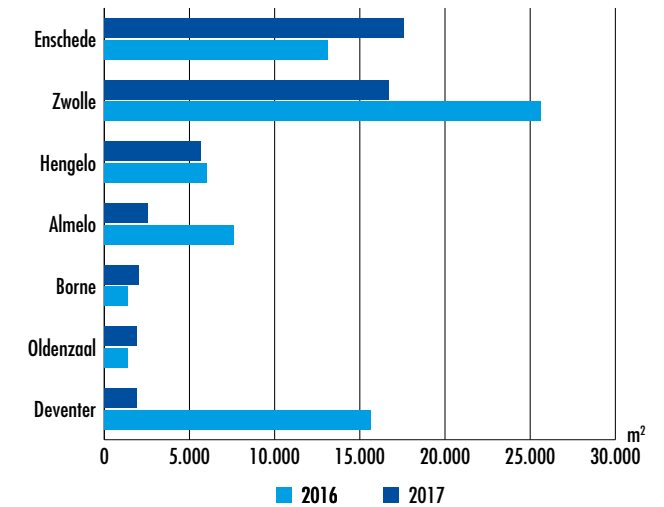
BEDRIJFSRUIMTEMARKT

2017 was in het algemeen een positief jaar voor de bedrijfsruimtemarkt in Overijssel. Het totale aanbod van bedrijfsruimte nam met 12% af tot 1 miljoen m². De vraag naar bedrijfspanden ging verder omhoog. Hoewel het totale aanbod een daling vertoonde, gaf het structurele aanbod – bedrijfspanden die langer dan drie jaar te koop of te huur staan – een stijging te zien. Hier gaat het veelal om verouderde panden die niet meer voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. Voor wat de vraag naar bedrijfsruimte betreft lag het zwaartepunt van de opname in de gemeente Enschede. Hier werd vorig jaar circa 100.000 m² aan bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. Een opvallende rol was daarnaast weggelegd voor Raalte, waar Jumbo het 20.000 m² grote voormalige distributiecentrum van Schuitema betrok. In Zwolle trok de transactie met specerijenproducent Euroma die op bedrijventerrein Hessenpoort 26.000 m² gaat bouwen, de aandacht. Door de lage rente en het toegenomen ondernemersvertrouwen is het aantal kooptransacties op de bedrijfsruimtemarkt toegenomen. In Overijssel was deze trend duidelijk zichtbaar: het aandeel kooptransacties is gestegen van 31% in 2016 naar 42% in 2017. De gemiddelde koopprijzen voor bedrijfsruimte zijn in 2017 gestegen, de huurprijzen daarentegen bleven vrijwel onveranderd. Gemiddeld waren de huurprijzen € 45 per vierkante meter. Door de toegenomen vraag is de gemiddelde looptijd van transacties korter geworden het afgelopen jaar.

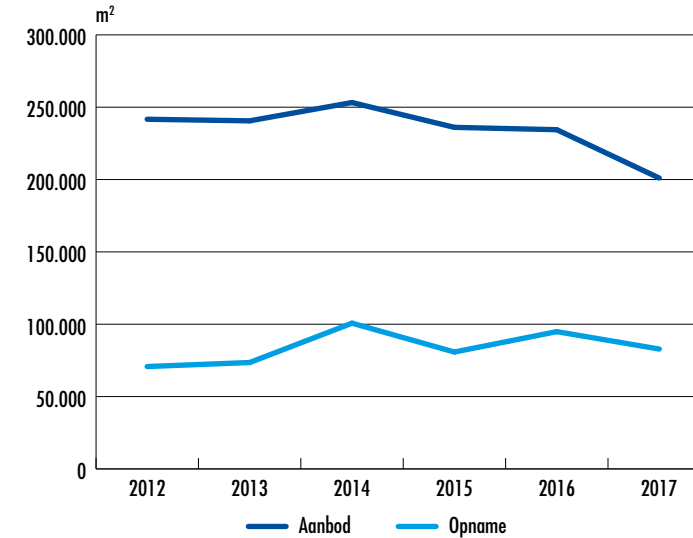
KANTOORRUIMTE AANBOD EN OPNAME



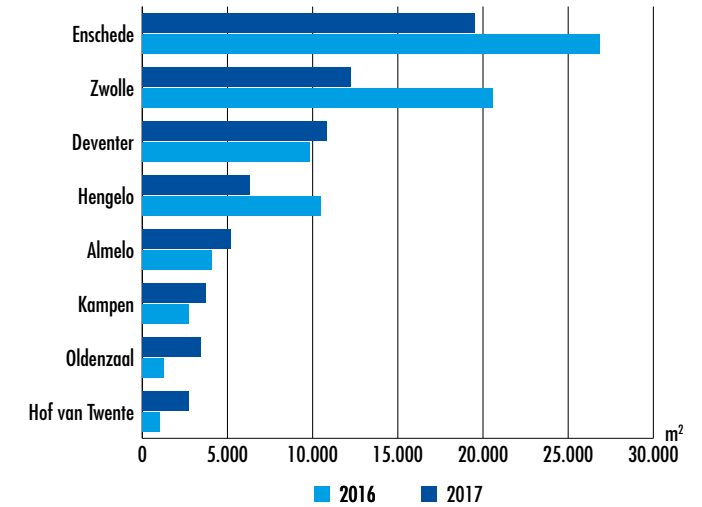
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



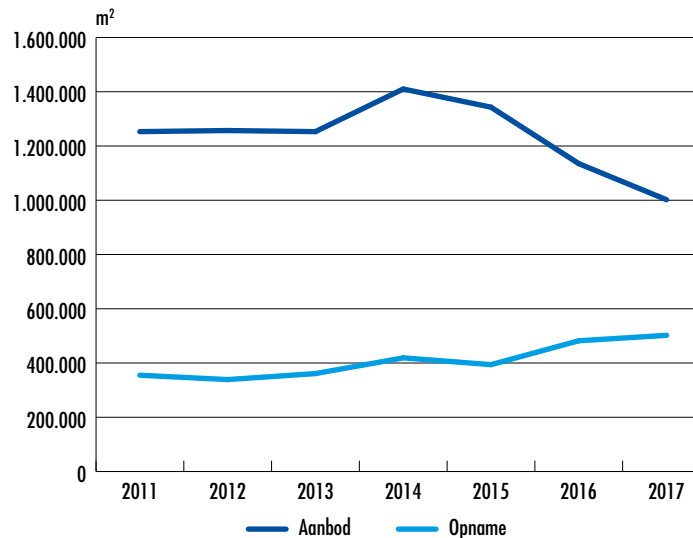
WINKELRUIMTE AANBOD EN OPNAME



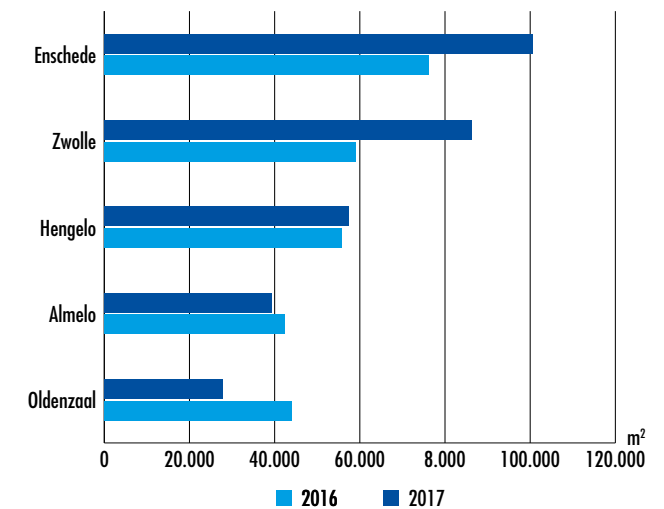
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



BEDRIJFSRUIMTE AANBOD EN OPNAME



OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



PROVINCIE GELDERLAND



KANTORENMARKT

In de provincie Gelderland moest de kantorenmarkt het afgelopen jaar genoegen nemen met een teruglopende vraag, wat zich op de vrije markt in een lager transactievolume vertaalde. De opname lag 30% beneden het niveau van 2016. Dat er van een lagere

opname sprake was, kwam voor een belangrijk deel door een teruggang van het aantal vierkante meters dat in Apeldoorn werd verhuurd. In Arnhem gaf de afzet van kantoren eveneens een kleine daling te zien. De enige stad in de provincie die zich het afgelopen jaar aan de tegenvallende vraagontwikkeling kon onttrekken, was Nijmegen. De vraag naar kantoorruimte toonde een flinke groei, hetgeen ook gepaard ging met een stijging van de opname. Die stijging was vooral te danken aan transacties die werden afgesloten met Bovemij en Alfa Laval. Voor wat de situatie in Arnhem betreft, viel het op dat het aantal transacties – en wel vooral als gevolg van de teruglopende vraag naar de wat grotere oppervlakten – ten opzichte van 2016 verminderde. Het accent lag op kleine transacties, voornamelijk in de grootteklasse van 200 tot 800 m². Een positieve ontwikkeling op de kantorenmarkt in de provincie was de verdere daling die het aanbod vorig jaar te zien gaf. Het meeste profijt van die daling trok Arnhem, mede doordat daar een groot aantal vierkante meters kantoorruimte aan de voorraad werd onttrokken. In Arnhem resulteerde dit in een leegstand van ongeveer 19,5%, tegen 23,5% een jaar eerder. In Nijmegen bleef het aanbod van kantoren vrijwel ongewijzigd, terwijl in Apeldoorn en in Ede sprake was van een lichte stijging.

WINKELMARKT

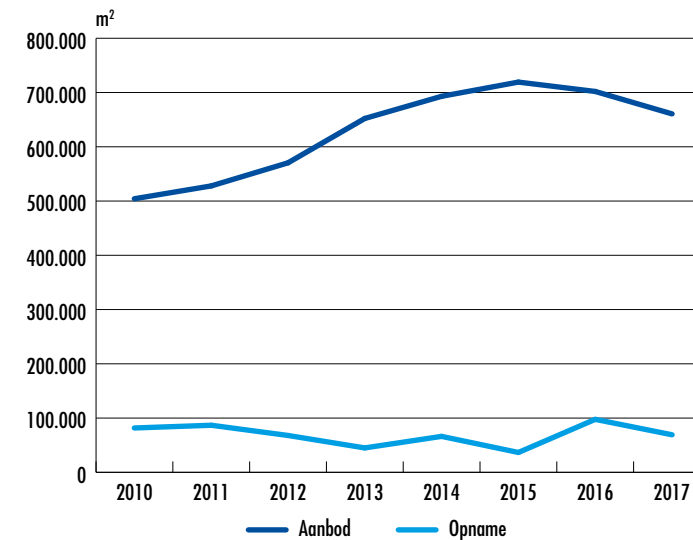
Waar in Gelderland de winkelmarkt in grote steden als Arnhem en Nijmegen vorig jaar goed presteerde, bleven de centra van de kleine plaatsen als Renkum, Rheden en Westervoort het moeilijk houden. De door het wegtrekken van landelijke winkelcentra ontstane leegstand bleef hardnekkig en nauwelijks met een retailfunctie in te vullen. Het toestaan van nieuwe functies als zorg, dienstverlening met een baliefunctie, horeca, maar ook wonen is noodzakelijk om de centra van deze steden levendig te houden. Overigens ging het vorig jaar wel goed in Elst, mede door het gratis parkeren in het centrum en de nieuwbouwwijken in de omgeving die op Elst georiënteerd zijn. Met name in Arnhem was de markt flink in beweging; het aantal transacties lag fors hoger

dan in 2016 en zowel het aanbod als de leegstand daalde aanzienlijk. Het bovengronds halen van de Sint-Jansbeek heeft het centrum bovendien levendiger gemaakt. Ook de Nijmeegse winkelmarkt presteerde goed, al vonden er wel beduidend minder transacties plaats dan een jaar eerder. Een tegenvaller voor beide steden was de sluiting van de vestigingen van warenhuis Topshelf in de voormalige V&D-panden. Voor Nijmegen kon echter al snel een nieuwe invulling worden gevonden met de komst van een Jumbo, een La Place en een drietal meubelzaken. In totaal lag het aantal transacties in Gelderland circa 10% hoger dan in 2016 en nam het aantal vierkante meters dat te huur of te koop werd aangeboden met 14% af. Het was echter niet alleen de vraag die het aanbod deed dalen. Ook het onttrekken aan de voorraad door herbestemming en sloop droeg bij aan de daling. De huurprijzen bleven vorig jaar gemiddeld genomen op hetzelfde niveau als in 2016. In de kleinere plaatsen stonden de huurprijzen door gebrek aan vraag nog sterk onder druk.

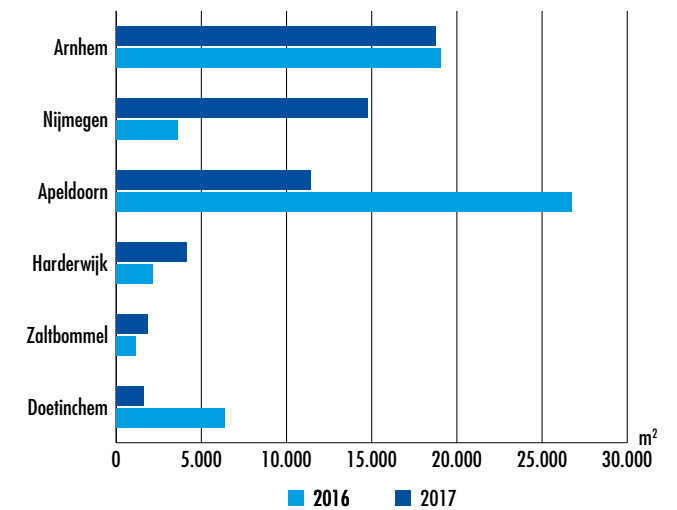
BEDRIJFSRUIMTEMARKT

Het aanbod van bedrijfsruimte in Gelderland is geslonken in 2017. Ook het structurele aanbod, dat wil zeggen bedrijfspanden die langer dan 3 jaar worden aangeboden, ging omlaag. De opname van bedrijfsruimte was vorig jaar ongeveer gelijk aan die van het jaar ervoor, namelijk circa 800.000 m². In de vraag naar bedrijfsruimte trad Wijchen op de voorgrond; dit werd onder andere teweeggebracht door enkele grootschalige logistieke transacties. Zo huurde logistiek dienstverlener DHL Supply Chain een nieuw pand van ruim 27.000 m² op bedrijvenpark Bijsterhuizen en was de Chinese logistieke onderneming JUSDA Europe goed voor de huur van 26.000 m². Retailer Lidl begon in het Gelderse Oosterhout met de bouw van een van hun grootste distributiecentra in Europa en in Ede huurde A.S. Watson – het moederbedrijf van Kruidvat – het volledige voormalige distributiecentrum van Kinzo. Rondom Arnhem is de industriële sector van oudsher dominant in de vraag naar bedrijfsruimte. Zo nam in Duiven diervoederproducent PPF een locatie van bijna 20.000 m² in gebruik. Er was het afgelopen jaar in de provincie ook volop vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten, maar het aanbod was beperkt. Er vindt op dit moment wel een aantal nieuwbouwwontwikkelingen plaats, bijvoorbeeld bij Heteren, om ook aan deze vraag te kunnen voldoen. Zowel de gemiddelde huurprijzen als de gemiddelde kooprijzen vonden vorig jaar gestaag de weg omhoog in Gelderland.

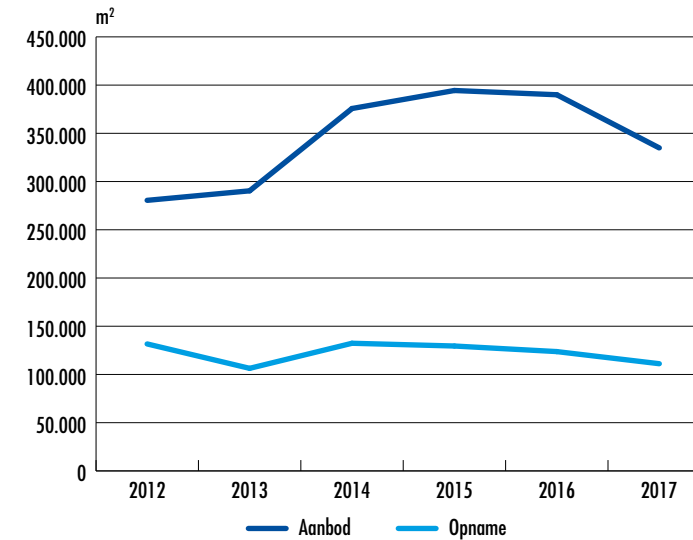
KANTOORRUIMTE AANBOD EN OPNAME



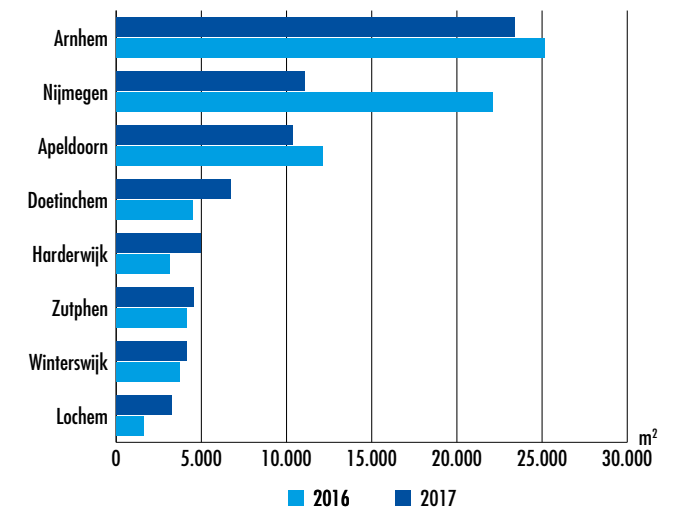
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



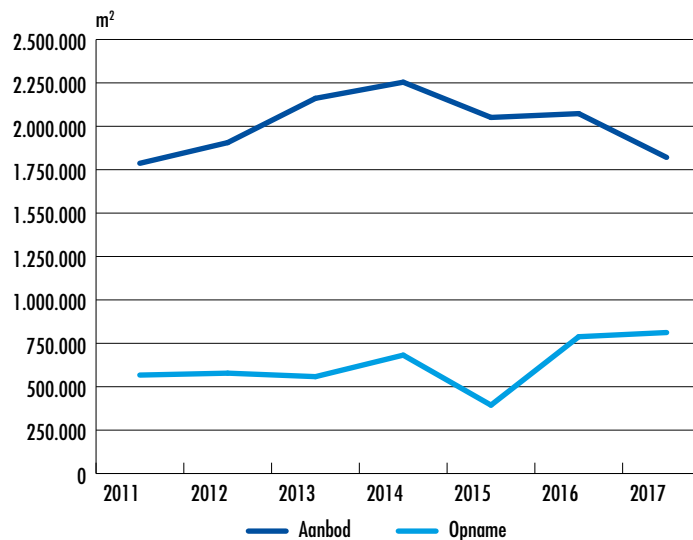
WINKELRUIMTE AANBOD EN OPNAME



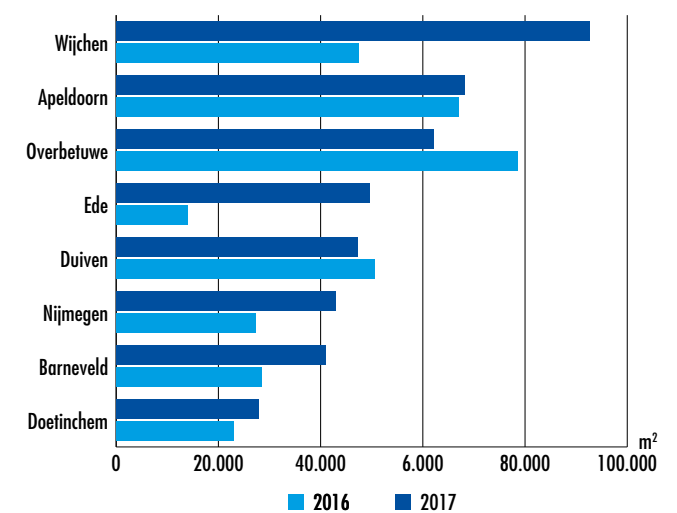
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



BEDRIJFSRUIMTE AANBOD EN OPNAME



OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



PROVINCIE UTRECHT



KANTORENMARKT

De kantorenmarkt in de provincie Utrecht stond het afgelopen jaar in het teken van een goede vraag, die voor het grootste deel voor rekening kwam van Utrecht en Amersfoort. Dat het transactievolume in de provincie goed overeind bleef, was vooral te danken aan een aantal omvangrijke verhuurtransacties in Utrecht zelf, met onder meer VodafoneZiggo, SVB, bol.com, MBO Nederland en Universiteit Utrecht. Deze – en nog enkele andere – grote transacties in Utrecht zorgden voor de helft van de gerealiseerde opname. Verder werd er ook door talloze kleine kantoorgebruikers vraag uitgeoefend. Een belangrijk aandeel in de vraag had het kantorenpark Papendorp. Evenals Utrecht wist ook Amersfoort zich goed staande te houden, met een opname van ruim 26.000 m². In deze stad werd de toon gezet door Vesting Finance, The Office Operators en de Nederlandse Drogisterij Service, die samen een groot aantal meters huurden. Naast Utrecht en Amersfoort kon ook Nieuwegein op een goede vraag naar kantoren rekenen; het afzetvolume ging zelfs flink omhoog. Kenmerkend voor de gang van zaken op de kantorenmarkt in de provincie was ook dat het direct beschikbare kantorenaanbod vorig jaar verder omlaagging. Hoewel de meeste steden hiervan wisten te profiteren, was de daling van het aantal beschikbare meters het grootst in de stad Utrecht. Deze daling, die zich op verschillende locaties voltrok, had tot gevolg dat de leegstand met ruim 100.000 m² terugliep. Behalve de grote opname van bestaande kantoren speelde ook een rol dat opnieuw enkele duizenden vierkante meters kantoorruimte aan de voorraad werden onttrokken. Ook in Amersfoort, Nieuwegein en Houten daalde de leegstand doordat flink wat kantoren werden getransformeerd.

WINKELMARKT

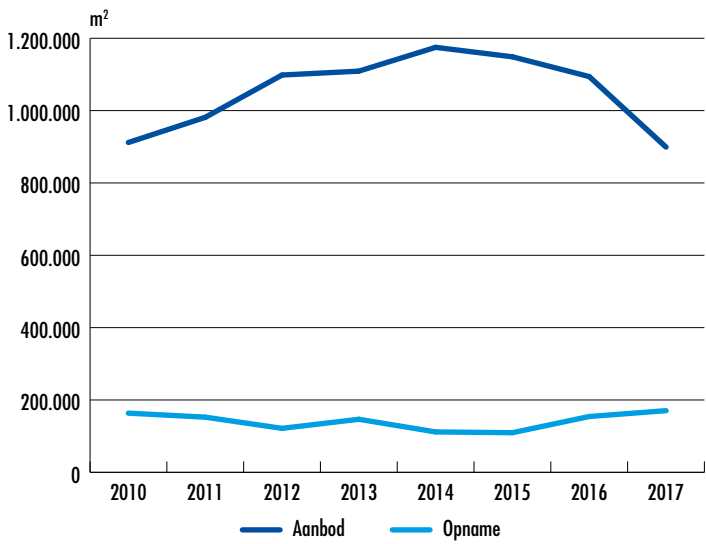
In de provincie Utrecht is duidelijk zichtbaar dat de winkelmarkt in transitie is. De door landelijke ketens achtergelaten winkelunits worden ingevuld met vernieuwende concepten, veelal horeca en aan food gerelateerde zaken. Deze trend naar meer beleving en diensten is niet alleen zichtbaar in de stad Utrecht, maar ook in de rest van de provincie. Ondernemers zien door de economische groei weer kansen en komen met creatieve winkelconcepten, al blijven in de kleinere plaatsen de winkelunits van 200 m² of meer lastig in te vullen. Toch bedroeg de opname van winkelruimte vorig jaar slechts de helft van die in 2016. Dat kwam doordat in

de provincie Utrecht veel minder grote winkeltransacties plaatsvonden. Het aantal transacties bleef daarentegen wel op niveau en de doorlooptijden werden korter. Ondanks de lagere opname zagen de meeste steden in de provincie Utrecht de beschikbaarheid van winkelruimte dalen. In totaal daalde het aantal te koop en te huur staande winkels van 490 naar 460 en nam het aanbod met 17.000 m² af tot 134.000 m². Het aanbod in de stad Utrecht bevond zich vrijwel geheel buiten het kernwinkelgebied en was geconcentreerd in winkelcentrum Overvecht en de Amsterdamsestraatweg. Positief voor de stad Utrecht was dat een deel van het nieuwe Hoog Catharijne werd geopend en dat het winkelcentrum, ondanks de hoge huurprijzen, sterk in de belangstelling stond van huurders. In Amersfoort was in het centrum nog wel wat leegstand aanwezig die lastig in te vullen was. Ook Zeist kampte vorig jaar met leegstand, die zich vooral in het centrum concentreerde. De te hoge huurprijzen die er gevraagd werden, stonden een nieuwe invulling in de weg. Wat de huurprijzen betreft was zichtbaar dat op de betere locaties in de stad Utrecht de prijzen weer licht stegen. In de rest van de provincie bleven de huurprijzen gemiddeld genomen onveranderd.

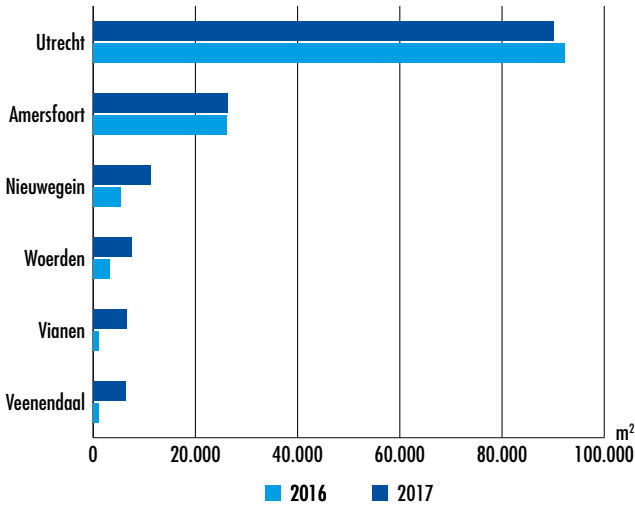
BEDRIJFSRUIMTEMARKT

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Utrecht heeft een positieve ontwikkeling doorgemaakt. Opgeteld steeg de opname met maar liefst 60% ten opzichte van 2016. De stijging van de opname was voor een belangrijk deel te danken aan de verhoogde vraag naar logistiek vastgoed. Vooral de gemeenten Utrecht en Nieuwegein wisten hiervan te profiteren. Zo huurde Fiege in Nieuwegein het voormalige distributiecentrum van V&D, om het om te bouwen tot een e-fulfilment-centre. In Utrecht kwamen op bedrijventerrein Lage Weide enkele grootschalige transacties tot stand, onder meer met een nieuwbouwlocatie van online supermarkt Picnic, Fonq.nl en HEMA. In Mijdrecht zorgde Hudson's Bay voor een toename van de opname door het huren van een distributiecentrum van 55.000 m². Overigens liet ook het kleinschalige segment in 2017 tekenen van herstel zien. Hoewel huurtransacties vorig jaar goed waren voor 80% van het totaal, was het opvallend dat in het kleinschalige segment van de bedrijfsruimtemarkt het aantal kooptransacties toenam, mede door de lage rente en de flexibelere financiering van de banken. De groeiende vraag zorgde vorig jaar voor stijgende transactieprijzen, zowel in de koop- als in de huursector, en een snelle opname van bestaand aanbod. Het koopaanbod in Utrecht is niet groot, zodat scherp geprijsd aanbod snel werd opgenomen.

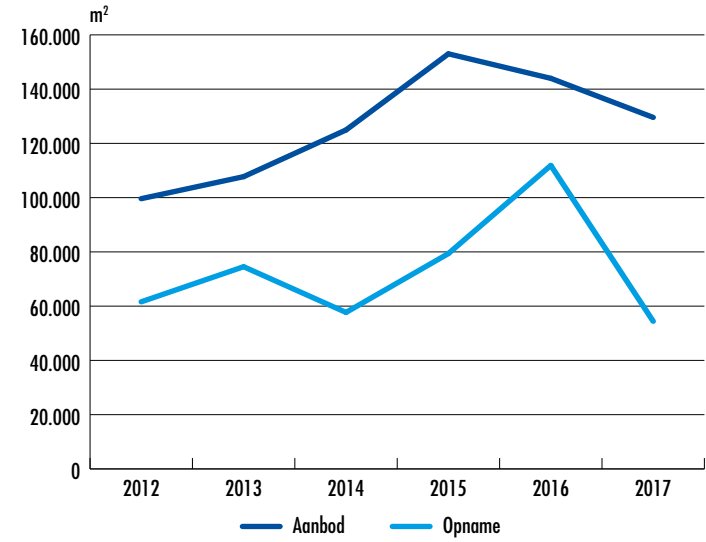
KANTOORRUIMTE AANBOD EN OPNAME



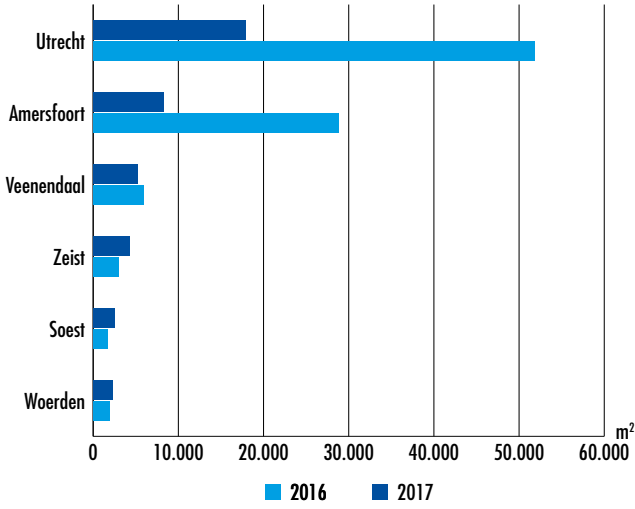
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



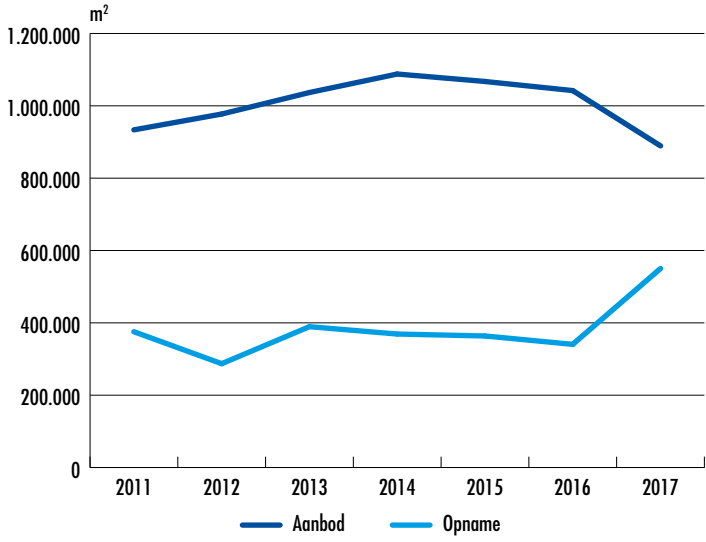
WINKELRUIMTE AANBOD EN OPNAME



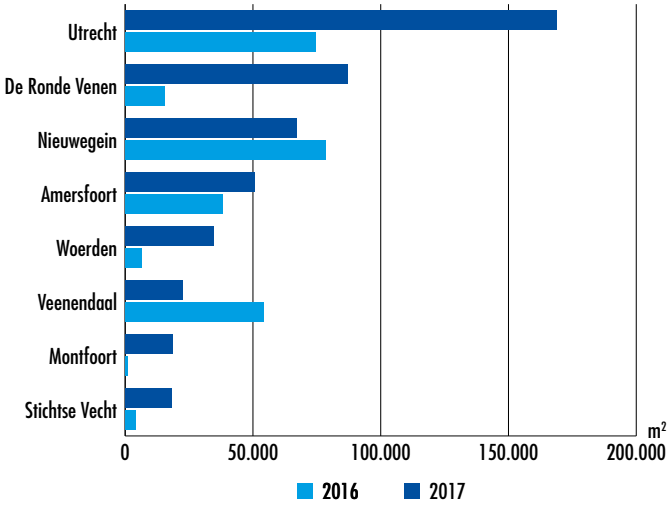
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



BEDRIJFSRUIMTE AANBOD EN OPNAME



OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



PROVINCIE FLEVOLAND



KANTORENMARKT

Hoewel er vorig jaar in de provincie Flevoland een redelijk aantal huur- en kooptransacties tot stand kwam, viel de totale vraag naar kantoorruimte wat tegen; de opname kwam grosso modo niet verder dan 11.000 m². De belangrijkste oorzaak van de geringe afzet

was de tegenvallende gang van zaken in Almere, waar de vraag van kantoorgebruikers moeilijk van de grond kwam. Het grootste deel van de bedrijven en instellingen die in Almere een beroep op de vrije markt deden, gaf blijk van een voorkeur voor kleine ruimten van 200 tot 800 m², welke categorie ongeveer 80% van de gerealiseerde opname voor haar rekening nam. De enige transacties van formaat die hun beslag kregen, waren – voor zover bekend – de verhuur aan Unamic van 1.200 m² kantoorruimte in Almere Stad en de verhuur in Muziekwijk van 1.100 m² aan het roc. In de rest van de provincie had de verhuur van kantoorruimte weinig om het lijf. Opvallend was verder dat in de provincie de leegstand in kantoorgebouwen voor het tweede achtereenvolgende jaar een daling te zien gaf. Dit kwam doordat zowel in Almere als in Lelystad enkele grote kantoren aan de voorraad werden onttrokken, waaronder een gebouw van 20.000 m² in het centrum van Almere Stad. Het aanbod in Almere nam het sterkst af in het centrum. Hoewel in Almere het aanbod vorig jaar een belangrijke daling liet zien, was nog veel kantoorruimte te huur. Ultimo 2017 stond iets meer dan 30% van de kantorenvoorraad leeg. Daarvan had het grootste deel betrekking op ruimten in het centrum van Almere Stad. Ook op bedrijventerrein Gooisekant was sprake van een ruim aanbod van nog te verhuren kantoren.

WINKELMARKT

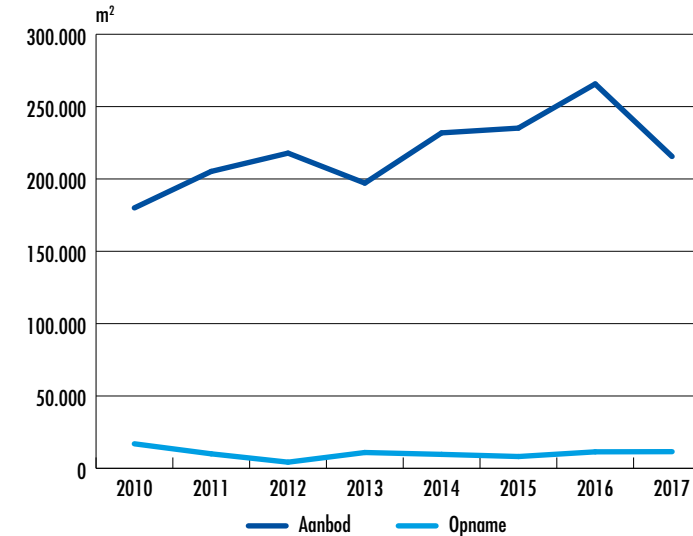
De winkelmarkt in Flevoland werd in 2017 vooral bepaald door de gang van zaken in Almere en Lelystad. In de overige plaatsen was de markt vrijwel een kopie van het voorgaande jaar, want zowel het aantal transacties als het aantal winkelmeters dat te huur en te koop stond was vrijwel gelijk aan dat in 2016. Wel viel het op dat er aanzienlijk minder winkelmeters werden verhuurd. Dat laatste was ook het geval in Almere en Lelystad. Een opvallend verschil was echter dat er in Almere daarbij ook minder transacties plaatsvonden dan in 2016, maar dat het beschik-

bare aanbod er desondanks sterk daalde. Door de verhuur van een grootschalige detailhandelsvestiging van circa 6.000 m² in woonwinkelcentrum DoeMere in Almere Buiten en de verhuur van grote winkelvloeren in het centrum van Almere Stad aan onder andere Costes, Action en Pull&Bear nam de beschikbaarheid van winkelruimte in Almere met bijna de helft af. Ook het aantal te koop en te huur staande winkels daalde, zij het aanzienlijk minder sterk dan het aantal winkelmeters. In Lelystad nam het aanbod van winkelruimte in 2017 licht toe, zowel in aantal vierkante meters als in aantal winkels dat te huur werd aangeboden. In Almere en Lelystad lagen de prijzen het afgelopen jaar op een iets hoger niveau dan in 2016 en kostte het minder tijd voordat een winkelunit werd verhuurd. In de overige plaatsen bleven de prijzen vrijwel onveranderd en vergde het meer tijd om winkelruimte verhuurd te krijgen.

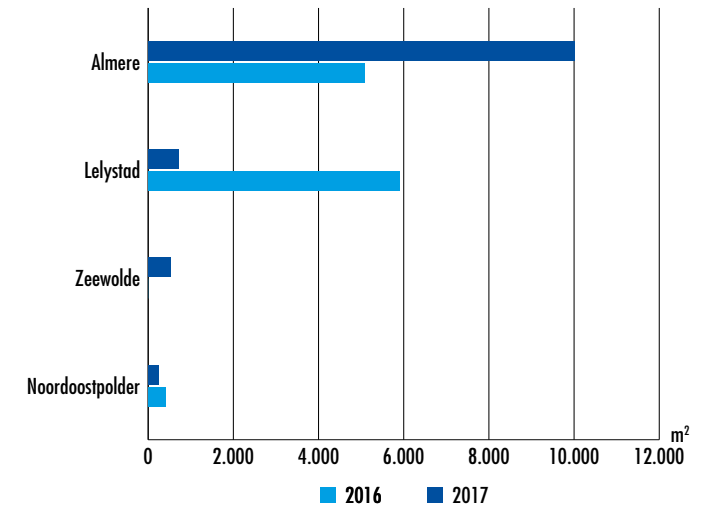
BEDRIJFSRUIMTEMARKT

De bedrijfsruimtemarkt in Flevoland gaf vorig jaar een herstel te zien, nadat deze in 2016 een lichte teruggang vertoonde. Zowel het aantal transacties als het daarbij betrokken oppervlak ging omhoog. Het direct beschikbare aanbod was eind 2017 ongeveer gelijk aan het jaar ervoor. Hoewel het totale aanbod in de provincie nauwelijks veranderde, was in Lelystad sprake van een toename van de leegstand. Almere en Zeewolde zagen daarentegen het aanbod dalen. De meeste huur- en kooptransacties vonden plaats in Almere. Een transactie die qua omvang opviel was de verhuur van 10.000 m² aan fietsfabrikant Giant Europe. Behalve dat er veel huur- en kooptransacties plaatsvonden, waren er ook bedrijven die besloten voor eigen rekening nieuwbouw te plegen. Zo wordt bij Lelystad Airport door Inditex, een Spaanse retailer, een nieuw distributiecentrum gerealiseerd van maar liefst 170.000 m². Op bedrijventerrein Trekkersveld in Zeewolde zal in de loop van 2018 worden begonnen met de bouw van een nieuw complex voor poeliersbedrijf Food Today op een terrein van ruim 3 hectare. De transactieprijzen van zowel huur- als koopobjecten in de provincie Flevoland zijn vorig jaar licht gestegen. Dit overigens in combinatie met een toegenomen transactielooptijd. Als wordt ingezoomd op individuele gemeenten, dan laat Almere een lichte stijging zien van de gemiddelde transactieprijzen en laten Lelystad en Zeewolde een lichte daling zien.

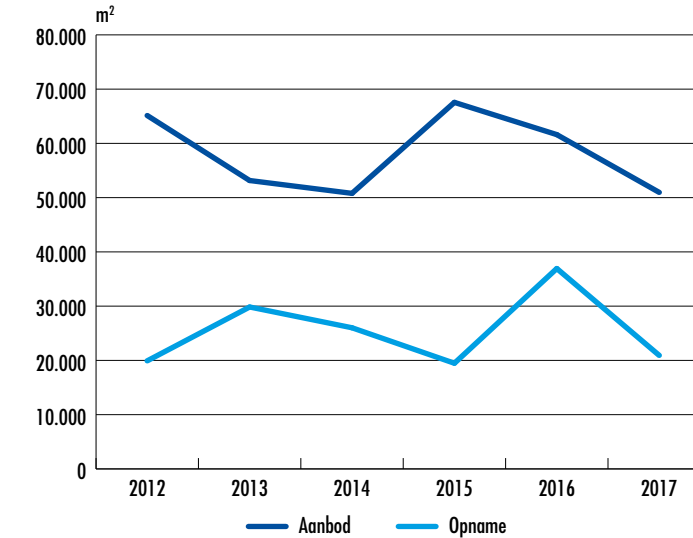
KANTOORRUIMTE AANBOD EN OPNAME



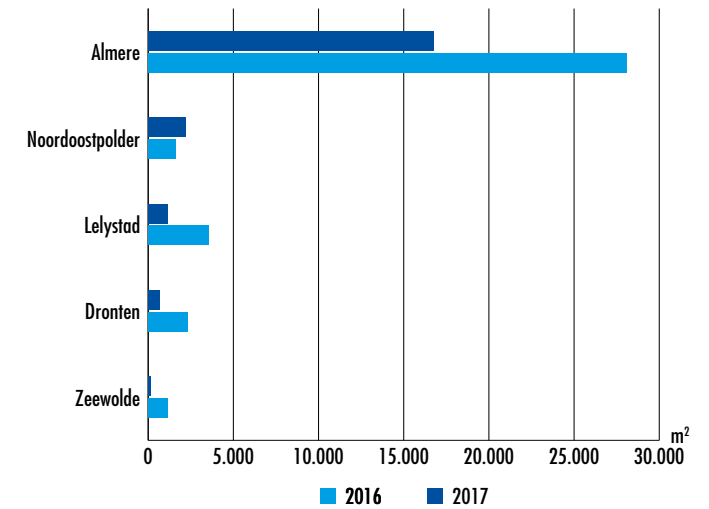
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



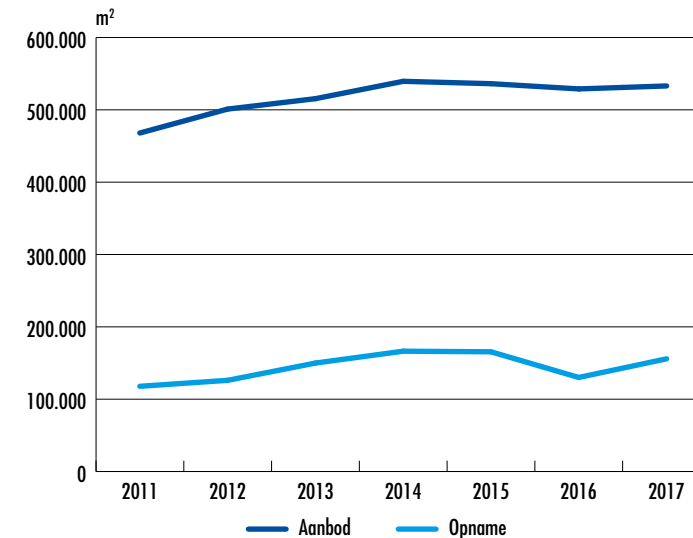
WINKELRUIMTE AANBOD EN OPNAME



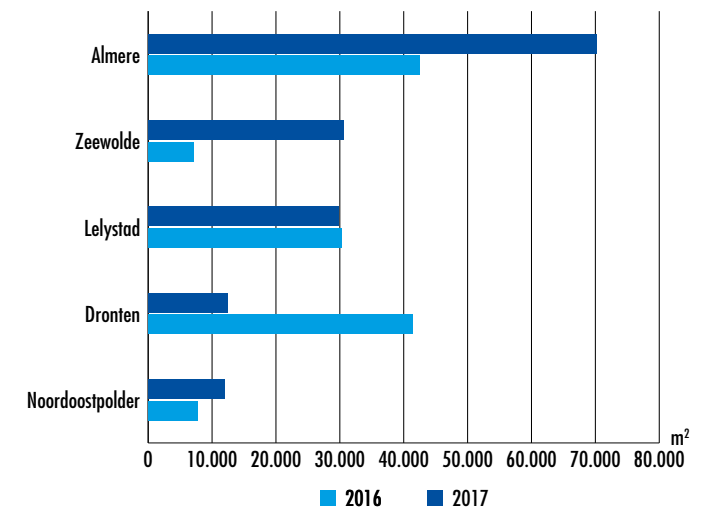
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



BEDRIJFSRUIMTE AANBOD EN OPNAME



OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



PROVINCIE NOORD-HOLLAND



KANTORENMARKT

De vraag naar kantoorruimte in de provincie Noord-Holland is in 2017 op een wat lager niveau uitgekomen dan in het jaar ervoor. Met name in Amsterdam ging het afzetvolume beduidend omlaag en wel doordat er minder grote verhuurtransacties plaatsvonden dan in 2016. Desondanks kon echter op grond van het opgenomen metrage toch van een positieve vraagontwikkeling worden gesproken. Op de zogeheten vrije markt werd in totaal ongeveer 350.000 m² verhuurd en verkocht. Daarmee lag de opname van kantoorruimte ruim boven het voor de provincie gangbare opname-niveau. Het grootste deel van de opname speelde zich af in Amsterdam, waarbij de belangstelling van huurders zich hoofdzakelijk richtte op gebouwen in het centrum, in Zuidoost en aan de Zuidas. Amsterdam was overigens niet de enige stad die vorig jaar van de grote vraag naar kantoorruimte wist te profiteren. Zo vond in Hoofddorp een aantal omvangrijke huurtransacties plaats, onder meer met ASICS Europe, Ingenico ePayments en Danone. Voor wat de overige plaatsen in de provincie betreft was het opvallend dat in Alkmaar de opname ten opzichte van 2016 verminderde. Voor zover daar transacties tot stand werden gebracht, hadden deze voornamelijk betrekking op kleine vloeroppervlakten. Veelzeggend was verder dat in de provincie Noord-Holland de leegstand in kantoorgebouwen voor het derde achtereenvolgende jaar een daling te zien gaf. Deze teruggang werd niet alleen veroorzaakt door de grote opname van bestaande kantoren, maar ook doordat als gevolg van bestemmingswijziging gebouwen aan de voorraad werden onttrokken. Hoewel veel plaatsen hiervan profiteerden, was de daling het sterkst in Amsterdam, dat de leegstand zag teruglopen tot iets meer dan 10% van de voorraad. Desondanks werd de aanbodsituatie niet onverdeeld positief beoordeeld; vooral het gebrek aan moderne, goed gesitueerde kantoorruimte werd als probleem ervaren.

WINKELMARKT

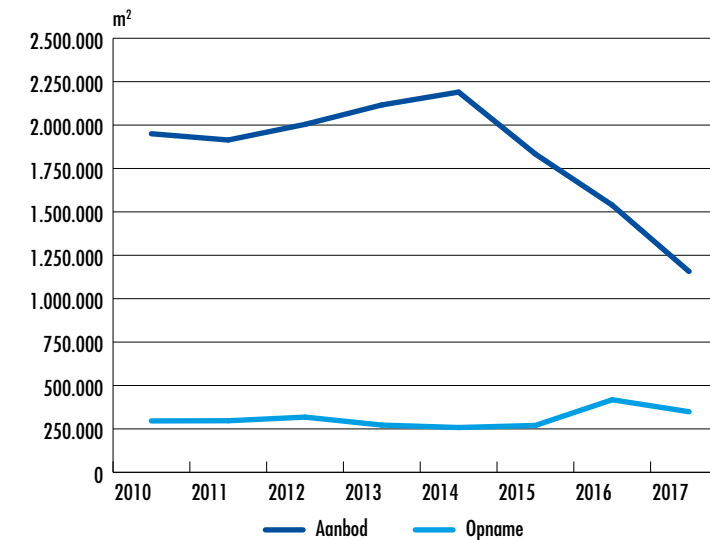
In Noord-Holland zette het herstel van de winkelmarkt het afgelopen jaar versterkt door. Niet alleen daalde het aanbod sterker dan in 2016, ook lag het aantal huur- en kooptransacties fors hoger. De verhoogde vraag naar winkelruimte vertaalde zich echter niet in een hoger opnamevolume. Per saldo werd minder winkelruimte opgenomen dan in 2016, toen een aantal grote V&D-panden een nieuwe gebruiker vond. Niettemin werden winkels sneller verhuurd of verkocht dan in 2016, al gold dit vooral voor de grotere steden. Het beschikbare winkelaanbod in de provincie daalde vorig jaar

met 10% tot 245.000 m². Met name in Haarlem nam het aanbod sterk af en vonden er meer transacties plaats. Ook in Amsterdam, Alkmaar, Purmerend, Heerhugowaard, Hoorn en Bussum was sprake van een verhoogde vraag en vonden meer transacties plaats. Toch past tegelijkertijd de kanttekening dat het weliswaar weer beter gaat, maar dat er in veel steden gewoonweg nog te veel winkelmeters zijn. Ondanks de verbeterde marktomstandigheden zullen bepaalde winkelstraten daardoor waarschijnlijk niet herstellen. Een opvallende transactie in Amsterdam was de verhuur aan UNIQLO van 4.500 m² winkelruimte aan het Rokin. Het ging om de ruimten die tot voor kort in gebruik waren bij Forever 21. Door de grote vraag gingen de huurprijzen in het centrum van Amsterdam verder omhoog. Marktkenners gaan ervan uit dat de hoofdwinkelstraten in de stad qua huurprijzeniveau nu wel aan hun top zitten. In de winkelstraten buiten het centrum, zoals de Jan Evertsenstraat en de Kinkerstraat, bleven de huurprijzen vorig jaar stabiel. Opvallend was overigens dat in het centrum de meeste winkeltransacties, mede door het toerisme en de jonge bewoners, foodgerelateerd waren. Met uitzondering van Amsterdam, waar de prijzen in het centrum duidelijk stegen, bleven de huurprijzen in de hoofdwinkelstraten van de regionale centra op niveau. Buiten de hoofdwinkelstraten stabiliseerden de huurprijzen.

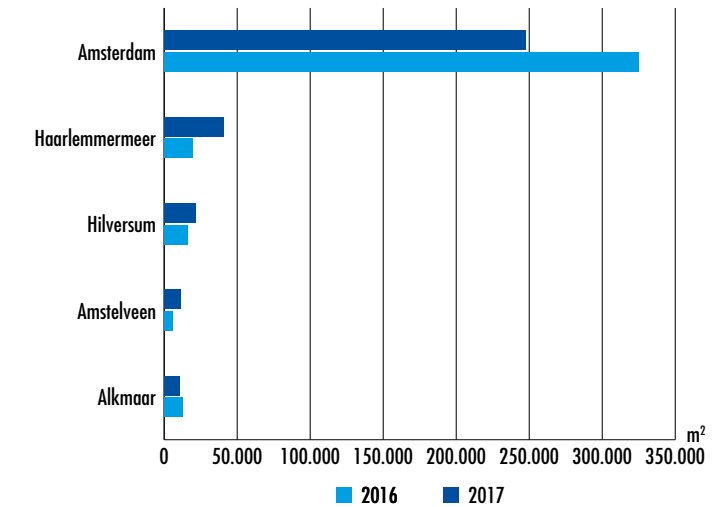
BEDRIJFSRUIMTEMARKT

In de provincie Noord-Holland gaf de bedrijfsruimtemarkt een gemengd beeld te zien. Tegenover een sterke daling van het aanbod stond een wat achtergebleven opname ten opzichte van het jaar ervoor. Vooral in de gemeenten Amsterdam, Zaanstad en Aalsmeer vonden minder transacties plaats dan in 2016. Rondom Schiphol en in de gemeente Heerhugowaard was echter sprake van een hogere opname. De vraag naar grootschalig logistiek vastgoed was de belangrijkste oorzaak van deze groeiende opname. Zo kozen onder meer XPO en Rapid Logistics voor grootschalige panden op Schiphol-Rijk, realiseerde DHL Parcel een nieuw sorteercentrum op het Atlaspark in Amsterdam en streek online supermarkt Picnic neer in Diemen. Er waren ook bedrijven die kans zagen zelf in hun huisvestingsbehoefte te voorzien. Zo werd in Alkmaar een nieuw distributiecentrum in gebruik genomen van 15.000 m² door logistiek dienstverlener GVT Group of Logistics. De gemiddelde looptijd waarin huur- en kooptransacties plaatsvonden nam vorig jaar sterk af; een indicatie van een groeiende vraag naar bedrijfsruimte. De licht gestegen huur- en koopprijzen per vierkante meter waren een gevolg van het relatief grote aandeel van nieuwbouwobjecten in de opname.

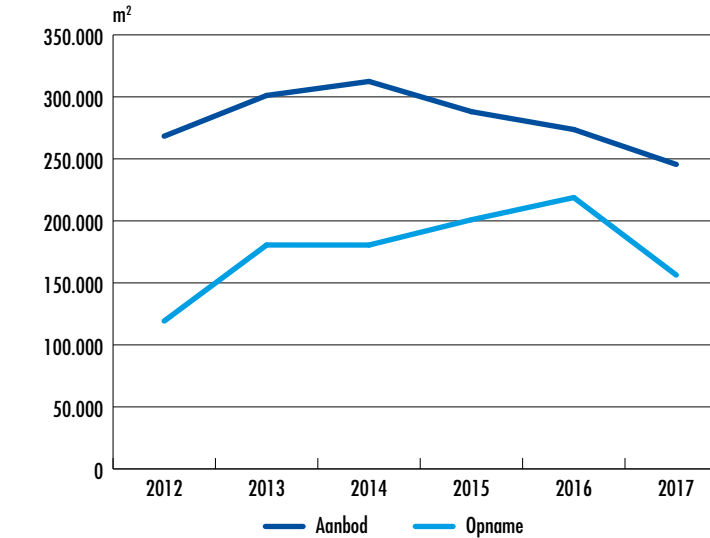
KANTOORRUIMTE AANBOD EN OPNAME



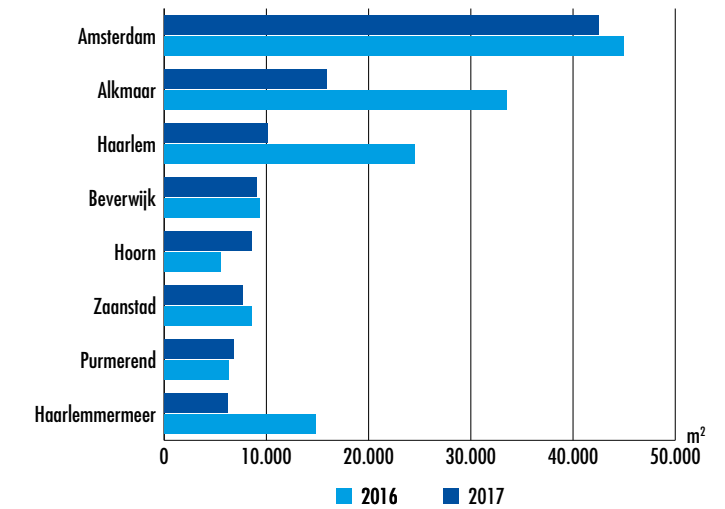
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



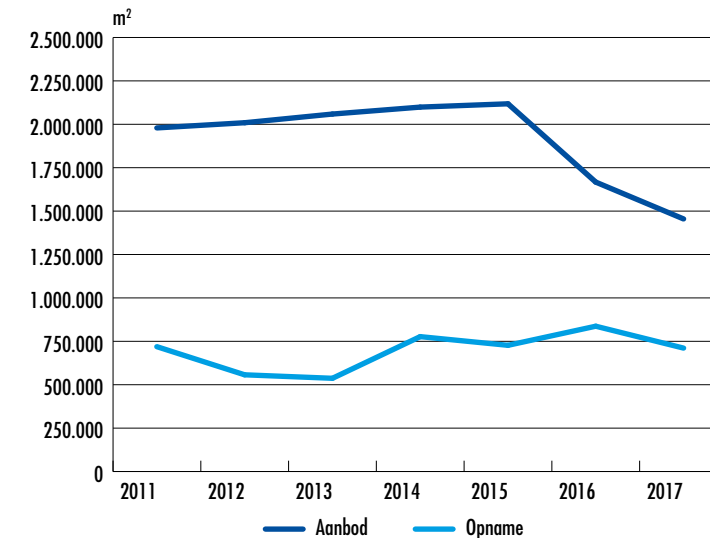
WINKELRUIMTE AANBOD EN OPNAME



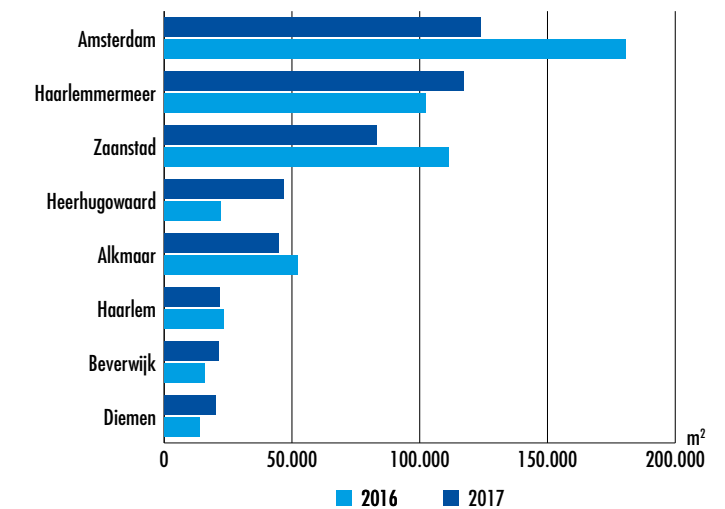
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



BEDRIJFSRUIMTE AANBOD EN OPNAME



OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



PROVINCIE ZUID-HOLLAND



KANTORENMARKT

De kantorenmarkt in de provincie Zuid-Holland heeft in 2017 een verrassend grote vraag laten zien. Op de vrije markt werd bijna 280.000 m² verhuurd en verkocht, een stijging van 18% ten opzichte van het jaar ervoor. Dat er in de provincie van een hoge opname sprake was, kwam voor een belangrijk deel door een opleving van de vraag in Den Haag. Gesteund door een paar grote transacties, onder meer met het Rijksvastgoedbedrijf en het Kosovotribunaal, werd circa 110.000 m² opgenomen, wat bijna een verdubbeling betekende ten opzichte van 2016. Doordat de grote transacties vooral in het centrum plaatsvonden, nam dit gebied een belangrijk deel van de gerealiseerde opname voor zijn rekening. De vraag van huurderszijde naar kantoren was ondanks een lichte teruggang van het afzetvolume ook in Rotterdam hoog. Tegenover het geringe aantal grote verhuurtransacties stonden namelijk zeer veel kleine tot middelgrote transacties. Als vanouds ging de belangstelling van huurders vooral uit naar de binnenstad. Verder heerste er een positieve stemming op de kantorenmarkten van Leiden en Zoetermeer. Het aanbod van kantoren in de provincie gaf vorig jaar een daling te zien, zij het dat deze zich niet overal voordeed. Zo nam het aanbod in Rijswijk en Capelle aan den IJssel toe. In Rijswijk resulteerde dit in een leegstand van bijna 29%, terwijl in Capelle aan den IJssel aan het eind van 2017 circa 33,5% van de kantoren te huur stond. Rotterdam zag daarentegen het aanbod sterk teruglopen, mede dankzij het via sloop en herbestemming onttrekken van enkele grote kantoorgebouwen. Ook in Den Haag en Leiden ging het aanbod omlaag, maar was de daling daar minder groot dan in Rotterdam. Overigens zou in Den Haag een zekere schaarste aan nieuwbouw kunnen optreden, aangezien er weinig grote kantoorplannen zijn die snel tot ontwikkeling gebracht kunnen worden.

WINKELMARKT

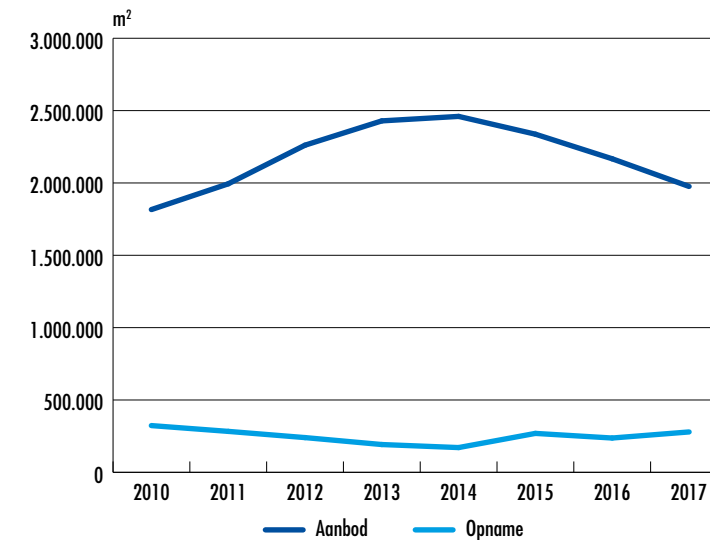
Hoewel vorig jaar het marktsentiment in Zuid-Holland duidelijk positief was, bleef het aantal huur- en kooptransacties nagenoeg stabiel. Ook het aantal winkelpanden en het aantal winkelmeters dat voor huur of koop beschikbaar was, bleef ten opzichte van 2016 vrijwel onveranderd. Wel viel het op dat in de grotere steden winkels sneller verhuurd werden. Toch waren er lokaal grote verschillen en was de markt nog erg grillig. Terwijl Den

Haag en Rotterdam het aanbod in 2017 verder zagen dalen, nam in de categorie steden net daaronder het aanbod in veel gevallen juist toe. Zo steeg het aantal winkelpanden dat te koop of te huur werd aangeboden sterk in Leiden, Dordrecht, Vlaardingen, Spijkenisse en Alphen aan den Rijn. In Delft en Zoetermeer, steden met weinig leegstand, bleef het aanbod op niveau. Ook in Schiedam en Gouda, waar relatief veel leegstand is, bleef het aanbod stabiel. Wat de opname betreft viel met name de verhoogde marktdynamiek in Rotterdam op. Er vonden niet alleen meer transacties plaats, ook konden, mede dankzij de invulling van de voormalige V&D op de kop van de Koopgoot, flink meer winkelmeters worden verhuurd. Hoewel de opname er vrijwel gelijk bleef, lag het aantal transacties in Dordrecht, Delft en Schiedam eveneens een stuk hoger dan in 2016. In Den Haag, Leiden, Spijkenisse en Gouda vonden juist minder transacties plaats en werden minder meters verhuurd dan een jaar eerder. Op de beste locaties bleven de huurprijzen op niveau of was in sommige gevallen zelfs sprake van een lichte stijging. In de kleinere plaatsen stonden de huurprijzen nog wel onder druk.

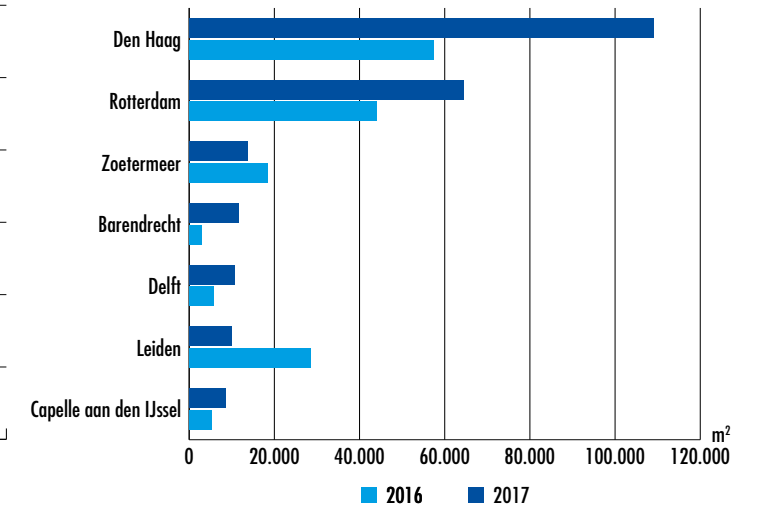
BEDRIJFSRUIMTEMARKT

In Zuid-Holland is in 2017 de totale opname van bedrijfsruimte licht afgenomen in vergelijking met het jaar ervoor; in totaal bedroeg de opname ruim 900.000 m². Ten opzichte van 2016 was sprake van een sterke daling van de leegstand. In Den Haag en in Leiden leidde dit ertoe dat niet altijd kon worden tegemoetgekomen aan de grote vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten. Zowel in Den Haag en in Rotterdam als in Westland bleef de opname achter bij die van 2016. De gemeenten Lansingerland, Dordrecht en Waddinxveen lieten in 2017 juist een toename zien in de opname. Enkele grootschalige transacties lagen hieraan ten grondslag. Zo huurde supermarktfomule Boon's Markt 30.000 m² op bedrijventerrein Dordtse Kil III in Dordrecht en werd in Bleiswijk bijna 20.000 m² verhuurd aan HelloFresh. Hoewel in Rotterdam de vraag beneden het niveau van 2016 lag, kwamen het afgelopen jaar ook hier verschillende omvangrijke transacties tot stand, voornamelijk in de logistieke sector. Op de meeste plaatsen in Zuid-Holland zijn vorig jaar de transactieprijzen per vierkante meter licht gestegen. Wel bleef de stijging van huurprijzen achter bij de stijging van grondprijzen in met name de stedelijke gebieden. De overeengekomen incentives zijn in 2017 afgenomen tot een huurvrije periode van drie of vier maanden.

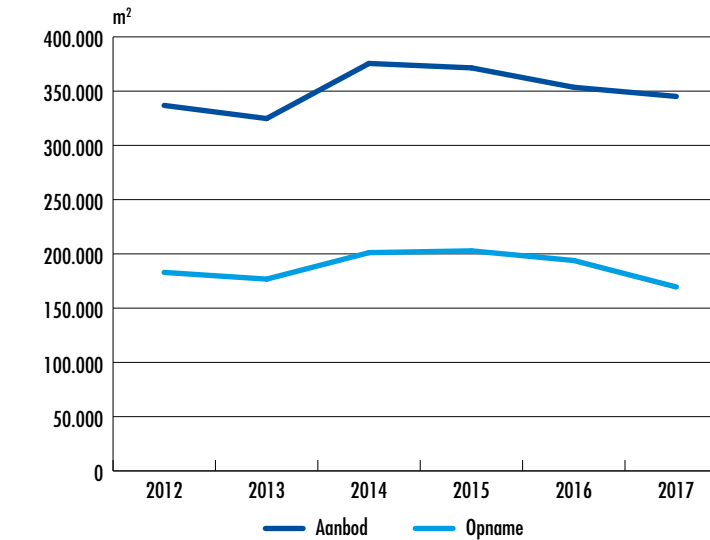
KANTOORRUIMTE AANBOD EN OPNAME



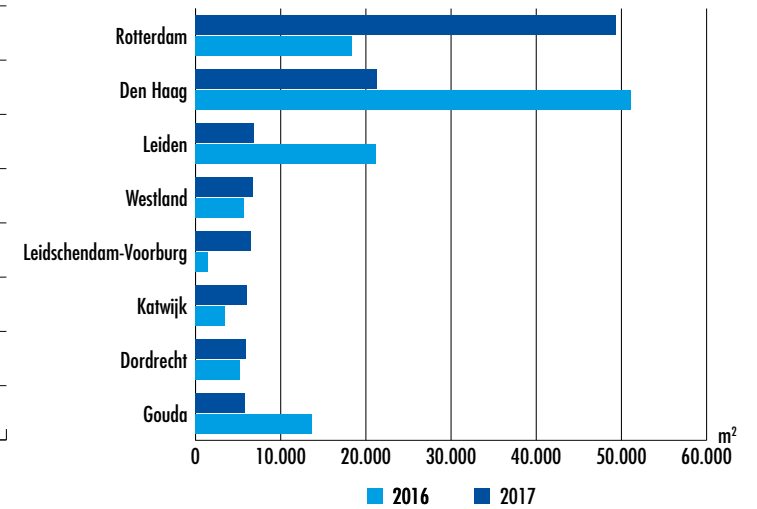
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



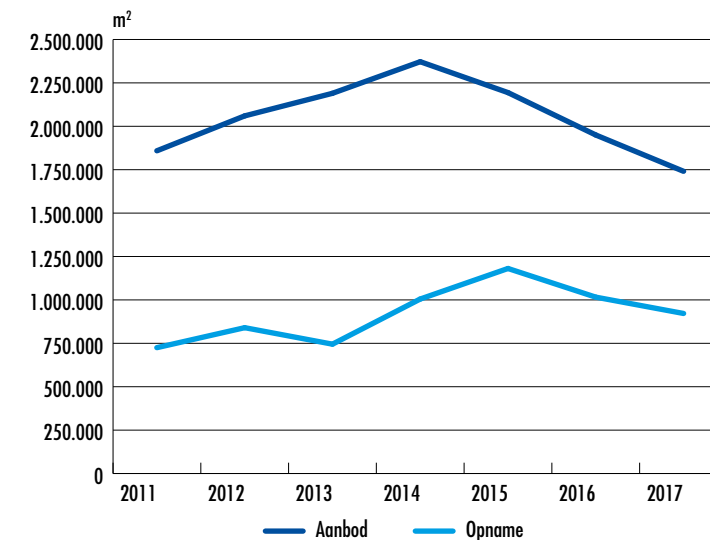
WINKELRUIMTE AANBOD EN OPNAME



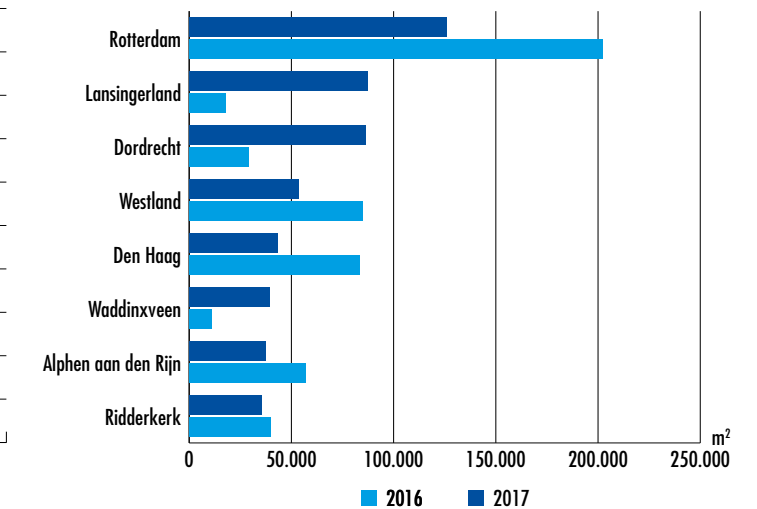
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



BEDRIJFSRUIMTE AANBOD EN OPNAME



OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



PROVINCIE ZEELAND



KANTORENMARKT

Evenals in voorgaande jaren was ook in 2017 de opname van kantoorruimte op de vrije markt relatief gering. Desondanks was het opvallend dat het gerealiseerde transactievolume vorig jaar een stijging te zien gaf.

De opname lag met ongeveer 13.000 m² ver boven het gangbare afzetniveau. Verantwoordelijk voor de hogere opname was vooral de gunstige gang van zaken in Terneuzen. Daarbij was chemieconcern Dow, dat vorig jaar een sterke groei van de werkgelegenheid wist te realiseren, verreweg de grootste afnemer van kantoorruimte. Het bedrijf huurde het voormalige belastingkantoor van circa 3.700 m². Ook in Middelburg was sprake van een goede afzet, die onder meer werd veroorzaakt door de Veiligheidsregio Zeeland. De markt in Goes moest het afgelopen jaar genoegen nemen met een bescheiden vraag naar kantoorruimte. Behalve dat er in de provincie verhoudingsgewijs meer kantoorruimte werd verhuurd en verkocht, werd er ook nogal wat kantoorruimte voor eigen rekening gerealiseerd. Zo werd in Terneuzen een aanvang gemaakt met de nieuwbouw voor Dow. Daarmee ging in totaal 16.000 m² de bouwfase in. Verder liet recreatiebedrijf Roompot weten dat het in Goes een groot kantoor zal realiseren op bedrijventerrein De Poel. Bovendien besloot de Nationale Politie om de bestaande vestigingen in Middelburg te vervangen door een nieuw gebouw in het Mortieregebied. Het aanbod in de provincie Zeeland liep vorig jaar iets terug, tot even onder de 38.000 m². Terneuzen trok het meeste profijt van deze daling. Wel kwam meer kantoorruimte voor verhuur beschikbaar in Middelburg. Van de grote plaatsen in de regio had Middelburg ook het meeste aanbod, dat zich hoofdzakelijk concentreerde in gebouwen langs de Schroeweg.

WINKELMARKT

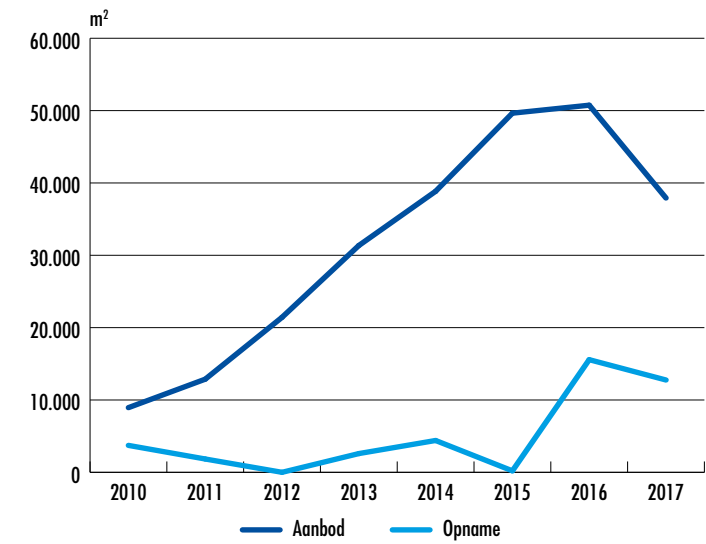
De provincie Zeeland zag in 2017 de winkelvoorraad verder afnemen, maar het aantal leegstaande en voor verhuur en verkoop beschikbare winkelpanden licht stijgen. Uitgaande van de beschikbare gegevens nam het aantal winkels dat in Zeeland te koop of te huur werd aangeboden toe van 127 naar 141. Daar stond echter tegenover dat het aantal winkelmeters dat werd aangeboden vorig jaar licht daalde. Wel nam, door gebrek aan

vraag, het structurele aanbod van winkelmeters verder toe, en wel tot een derde van het totale winkelaanbod. Dat vorig jaar in Zeeland meer winkels op de markt kwamen, kon voor een groot deel worden toegeschreven aan de verruiming van het aanbod op een aantal B- en C-locaties in het centrum van Middelburg. Door het achterblijven van de vraag naar winkelruimte is de verwachting dat de invulling van deze leegstand enige tijd zal kosten. Mede door een gebrek aan voldoende vraag lag het aantal winkeltransacties in Zeeland iets lager dan in het voorgaande jaar. Dat de opname desondanks hoger uitviel, was te danken aan een aantal relatief grote transacties. Zo kocht bijvoorbeeld winkelketen Action circa 2.200 m² winkelruimte in Hulst en huurde Bever Zwerfspot circa 750 m² in het centrum van Middelburg. Ook in Goes werden meer meters verhuurd. Zo kon een groot deel van het voormalige V&D-pand, na opsplitsing in meerdere winkelunits, weer helemaal worden gevuld. In totaal werd vorig jaar voor circa 13.000 m² winkelruimte een nieuwe gebruiker gevonden; 30% meer dan in 2016. De huurprijzen in Middelburg en Zierikzee bleven in 2017 stabiel. In Goes, Terneuzen en Vlissingen stonden de huurprijzen echter onder druk.

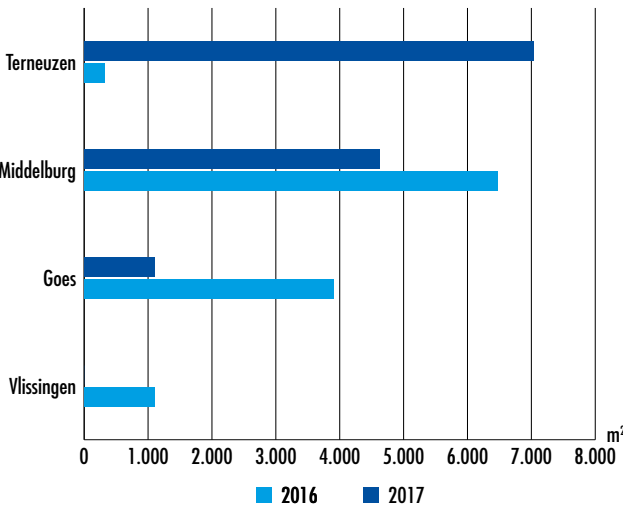
BEDRIJFSRUIMTEMARKT

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Zeeland werd in 2017 geconfronteerd met een toename van het aanbod, hoewel het aantal leegstaande bedrijfspanden gelijk bleef. Daarnaast is de totale opname afgenomen in vergelijking met 2016. Desondanks was en is het marktsentiment in Zeeland gematigd positief. Zo vond in Terneuzen een groei van de vraag naar bedrijfsruimte plaats, met name naar logistiek vastgoed. De gunstige ligging van Zeeuws-Vlaanderen ten opzichte van de havens van Antwerpen en Rotterdam speelde hierbij een belangrijke rol. Gemiddeld werd de doorlooptijd van transacties iets korter en bleven de transactieprizen stabiel. Door de lage rente was er meer belangstelling voor koop panden. Kooptransacties maken echter nog altijd maar ongeveer 15% uit van het totaal aan transacties wegens een gebrek aan koopaanbod. In Goes werden in 2017 de laatste kavels van bedrijventerrein De Poel II uitgegeven, waardoor er uitbreidingsruimte ontstaat en nieuwbouw kan worden gepleegd.

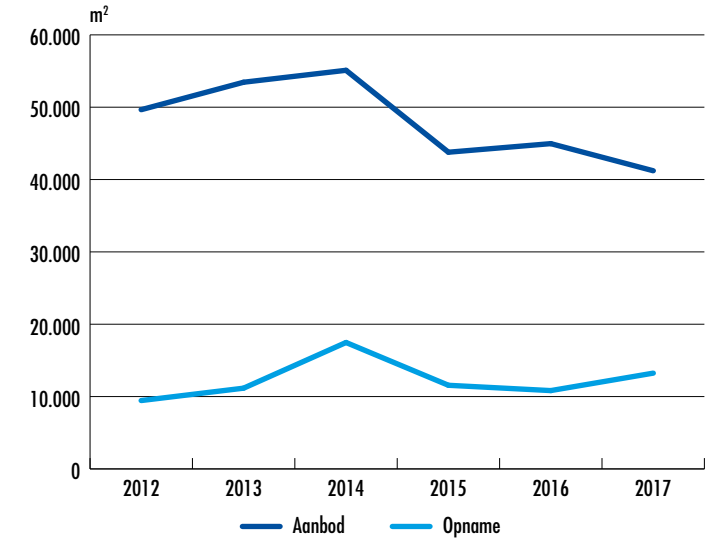
KANTOORRUIMTE AANBOD EN OPNAME



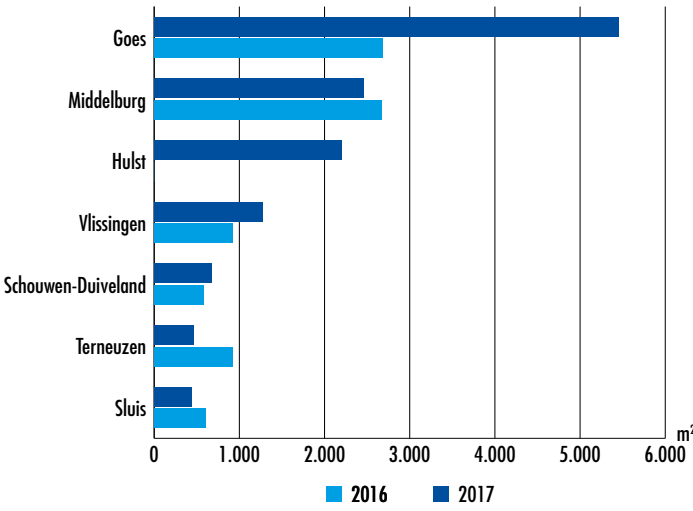
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



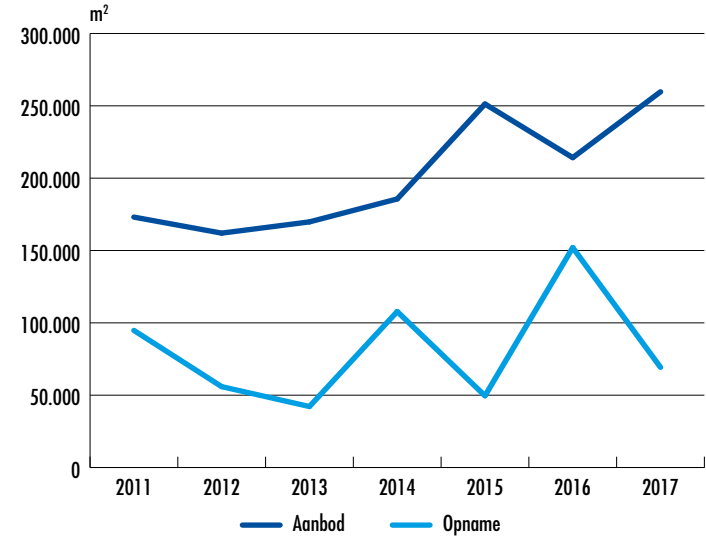
WINKELRUIMTE AANBOD EN OPNAME



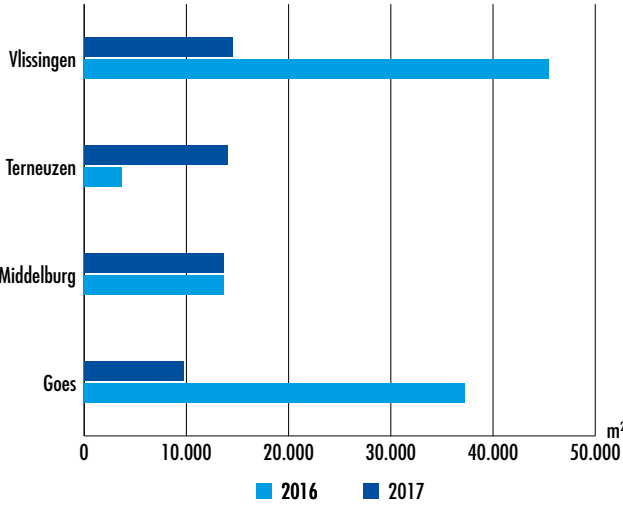
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



BEDRIJFSRUIMTE AANBOD EN OPNAME



OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



PROVINCIE NOORD-BRABANT



KANTORENMARKT

De vraag naar kantoorruimte in de provincie Noord-Brabant is vorig jaar redelijk op peil gebleven; op de zogeheten vrije markt werd in totaal 100.000 m² verhuurd en verkocht, iets minder dan in 2016. Dat het transactievolume in 2017 aardig kon worden gehand-

haafd, was vooral te danken aan een grote vraag naar kantoren in Eindhoven, die zelfs hoger was dan het jaar ervoor. Een transactie die in Eindhoven veel gewicht in de schaal legde, was de huur van bijna 22.000 m² door het Rijksvastgoedbedrijf ten behoeve van onder meer de Belastingdienst. Behalve deze overheidsinstantie droegen aan de verhoogde afzet in Eindhoven ook andere organisaties bij, zoals Itlity en Randstad. In Den Bosch viel in tegenstelling tot andere jaren minder vraag naar kantoorruimte te bespeuren. Ook Breda moest vorig jaar genoeg nemen met een lagere afzet van kantoren. Weliswaar kwamen in Breda veel kleinschalige huurtransacties tot stand, maar het daarmee gemoeide transactievolume was – ook al omdat er weinig grote transacties werden afgesloten – niet groot genoeg om het opnamecijfer van 2016 te evenaren. Ondanks de grote opname binnen de bestaande voorraad en het feit dat vorig jaar verschillende gebouwen aan de voorraad werden onttrokken, ging in Eindhoven het direct beschikbare aanbod van kantoren omhoog, waardoor aan het eind van 2017 circa 14% van de kantoren te huur stond. Overigens was Eindhoven de enige grote stad waar het aanbod omhoogging, want zowel in Den Bosch als in Tilburg en Breda was sprake van een daling.

WINKELMARKT

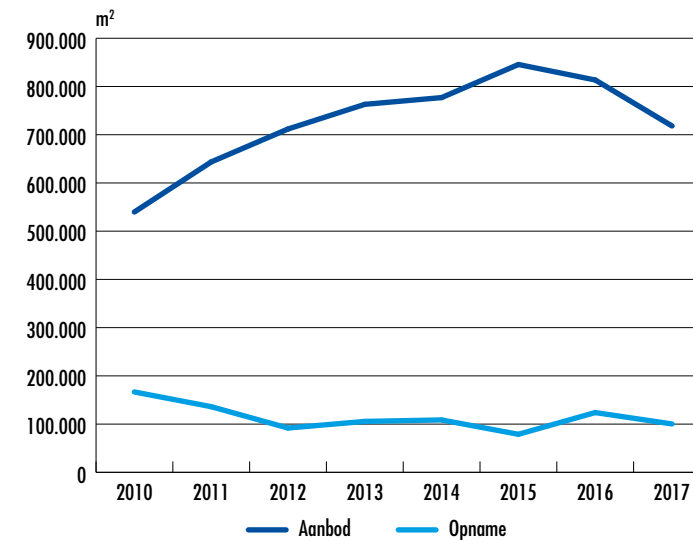
In Noord-Brabant was het afgelopen jaar beduidend meer vraag naar winkelruimte en vonden er meer winkeltransacties plaats dan in 2016. Desondanks kwam het opnamevolume lager uit. In totaal werd in de provincie circa 125.000 m² winkelruimte verkocht en verhuurd. De lagere opname werd vooral veroorzaakt doordat er minder grote transacties plaatsvonden. Met 255 m² lag de gemiddelde transactieomvang een stuk lager dan de 370 m² van 2016. Hoewel de totale opname vorig jaar op een lager

niveau belandde, was historisch gezien nog altijd sprake van een hoog opnamevolume. Ondanks het feit dat er meer winkeltransacties plaatsvonden, bleef het aantal beschikbare winkelmeters in de meeste steden nagenoeg onveranderd. Dat gold ook voor de grote steden. Wel werd de aantrekkelijkheid van de centra van Den Bosch, Tilburg en Breda versterkt door de opening van warenhuis Hudson's Bay in de voormalige panden van V&D. Dat het winkelaanbod in de provincie in totaal met 16.000 m² afnam, was voor een belangrijk deel het gevolg van de verkoop van een grootschalige meubelshowroom in Helmond. Uitgaande van de beschikbare cijfers lagen in kleinere plaatsen de prijzen vorig jaar lager dan in 2016 en duurde het aanzienlijk langer voordat een winkelruimte kon worden verhuurd. In de grote winkelsteden lagen de vraaghuuren en de gerealiseerde huurprijzen gemiddeld genomen op een hoger niveau.

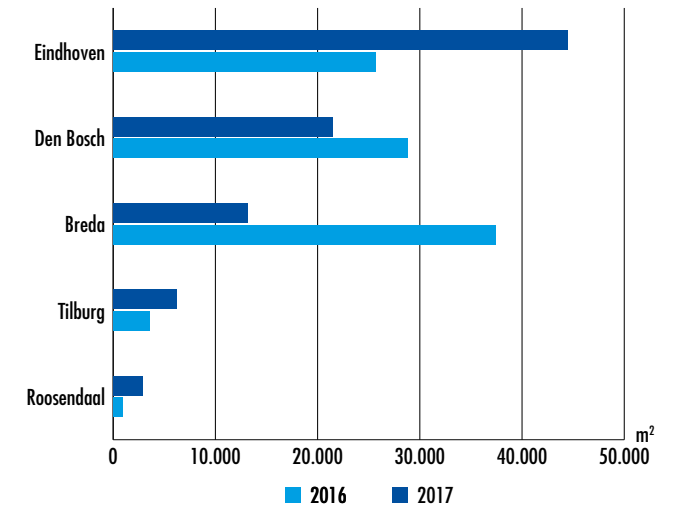
BEDRIJFSRUIMTEMARKT

In de provincie Noord-Brabant was de opname van bedrijfsruimte in 2017 wederom zeer omvangrijk, veroorzaakt door de grote vraag naar grootschalige logistieke bedrijfspanden. In totaal werd vorig jaar ruim 1,5 miljoen m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht, waaronder ook veel nieuwbouw. Zo betrof supermarktketen Lidl op twee locaties in West-Brabant nieuwe distributiecentra, in Roosendaal op bedrijventerrein Borchwerf en in Moerdijk. Daarnaast koos webwinkel Coolblue ervoor om het bestaande distributiecentrum in Tilburg bijna te verdubbelen in grootte tot 88.000 m². In Eindhoven was Ahold de grootste afnemer van bedrijfsruimte, met de realisatie van een homeshop-center van 18.000 m². Het totale aanbod van bedrijfsruimte in Noord-Brabant ging vorig jaar flink omlaag, een trend die in 2016 al was ingezet. Dit kan op termijn een knelpunt vormen bij het invullen van de vraag, voornamelijk vanuit het mkb naar kleine en middelgrote bedrijfsruimten. Door de toegenomen vraag zijn de huur- en kooprijzen vorig jaar licht gestegen en werden de looptijden waarbinnen een transactie plaatsvond korter. De verwachting is dat de prijzen nog harder gaan stijgen in 2018, door de aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte in combinatie met de optredende schaarste op de bedrijfsruimtemarkt.

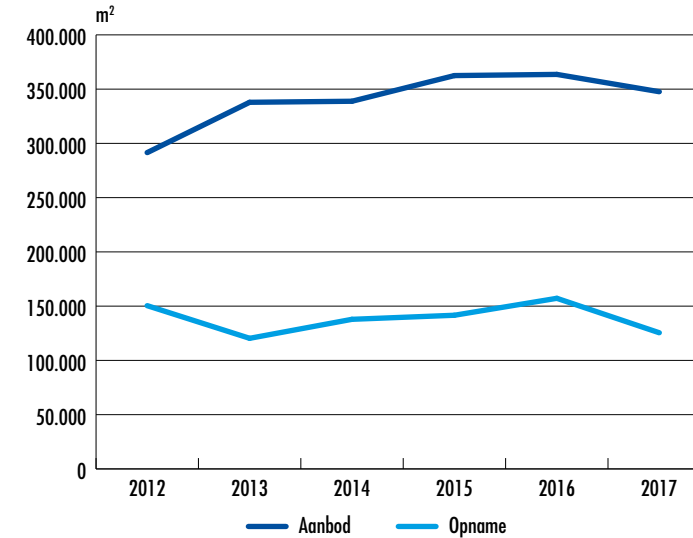
KANTOORRUIMTE AANBOD EN OPNAME



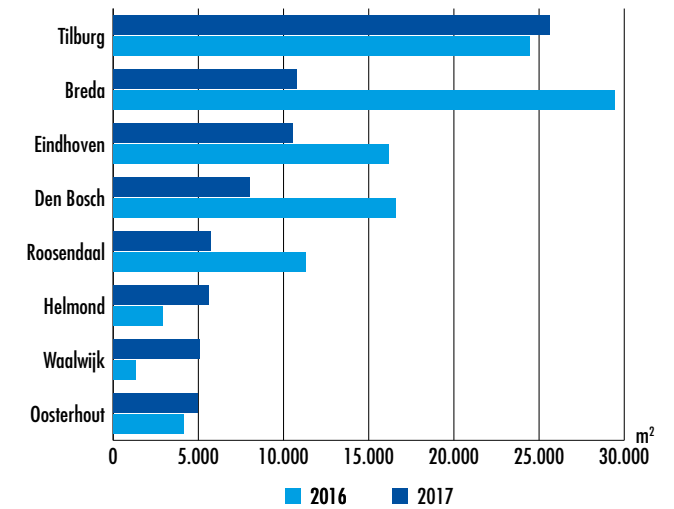
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



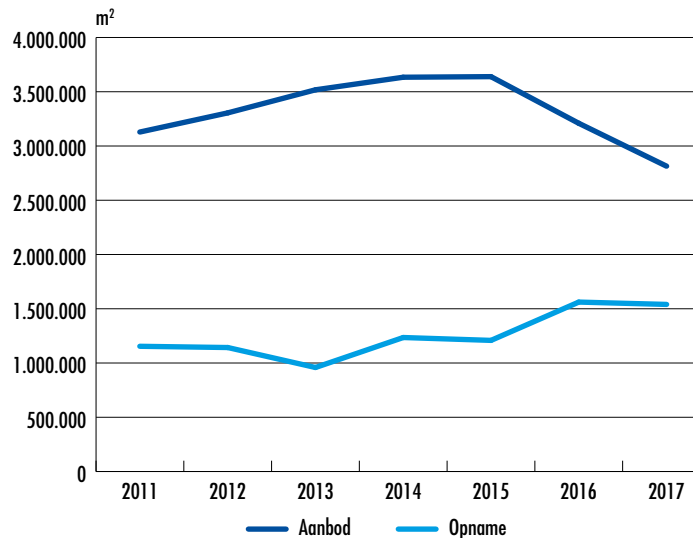
WINKELRUIMTE AANBOD EN OPNAME



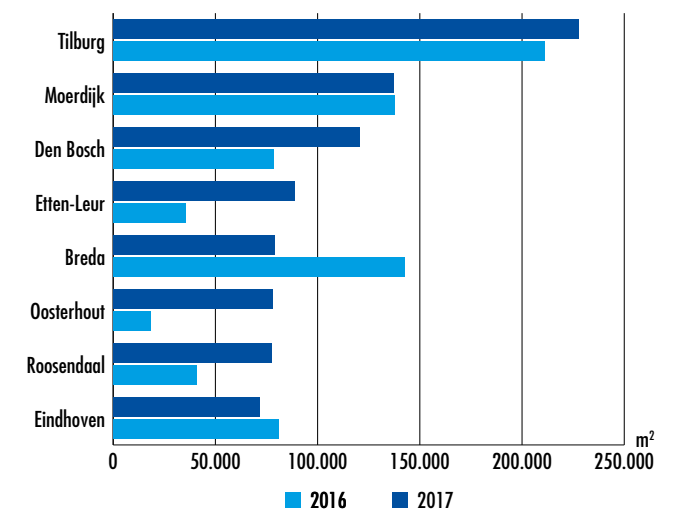
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



BEDRIJFSRUIMTE AANBOD EN OPNAME



OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



PROVINCIE LIMBURG



KANTORENMARKT

De provincie Limburg had in 2017 te maken met een goede vraag naar kantoorruimte. Op de vrije markt – de bouw van kantoren voor eigen gebruik niet meegerekend – werd circa 39.000 m² verhuurd en verkocht, wat een duidelijke verbetering inhield ten opzichte

van het jaar ervoor. In de provincie kon de verhoogde vraag naar kantoorruimte grotendeels op het conto van Heerlen worden geschreven. Ook in Venlo werd meer kantoorruimte opgenomen. Tegenover de stijging in Heerlen stond echter dat de opname via een beperkt aantal transacties tot stand kwam. Een opvallende rol was daarbij weggelegd voor de gemeente Heerlen, die in verband met de sloop en herbouw van het gemeentehuis aan de Geleenstraat naar een leegstaand kantoor aan de Putgraaf verhuisde. In Maastricht werd de opname voor een belangrijk deel bepaald door kleine kantoorgebruikers. Dit nam overigens niet weg dat ook enkele wat grotere transacties werden afgesloten, onder meer met ROOOMS en LIOF. Zo goed als de vraag naar kantoorruimte vorig jaar in Maastricht en Heerlen was, zo gering was het transactievolume in Roermond, waar de vraag niet goed op gang kwam. Een lichtpuntje voor de provincie was de ontwikkeling van het direct beschikbare aanbod, dat – verrassend genoeg – niet verder toenam. Dat het aanbod geen stijging vertoonde en vorig jaar zelfs omlaagging, was voor een belangrijk deel te danken aan de kantorenmarkten van Maastricht en Heerlen. Terwijl namelijk in Venlo het aanbod fors toenam, zorgden Maastricht en Heerlen voor een daling. In Venlo werd de toename van de leegstand veroorzaakt door het op de markt komen van grote metrages in het centrum en op Trade Port West.

WINKELMARKT

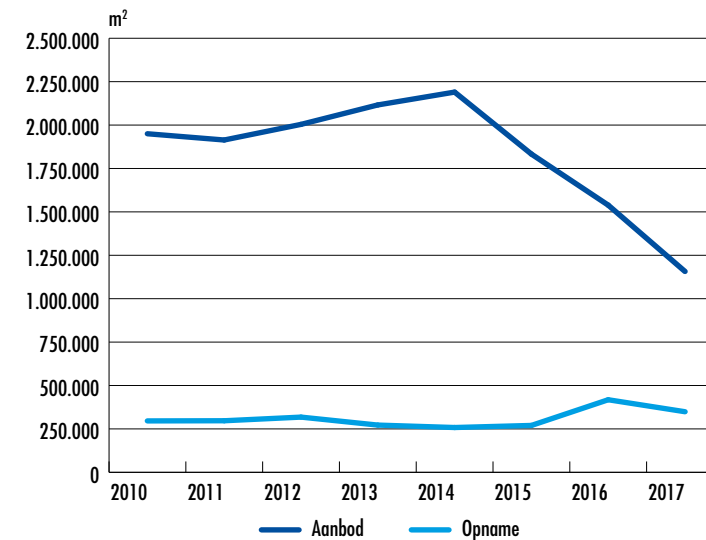
Limburg had in 2017 te maken met een toegenomen vraag naar winkelruimte. Door de gunstige economische situatie zagen particuliere ondernemers weer kansen, waardoor vooral de kleinschaligere winkelunits in de belangstelling stonden en er meer meters konden worden verhuurd. Opvallend was de situatie in Roermond, waar met name het grote aantal transacties opviel. Hierbij speelde mee dat er een verschuiving plaatsvond van de Hamstraat naar de Neerstraat, die door ondernemers als aantrekkelijker werd gezien door de betere bereikbaarheid en de lagere huren. Ook werden nogal wat transacties tot stand gebracht in het Designer Outlet Roermond. In Sittard was relatief weinig leegstand. Wel was sprake van een lichte kentering in

de vraag. Door dalende huurprijzen was er vooral vervangingsvraag, waarbij ondernemers verhuisden naar een betere locatie. Een probleem in Sittard was echter het project La Ligne, dat door gebrek aan vraag naar grote winkelruimten maar niet gevuld kon worden. Minder goed ging het in Geleen, dat met een toenevende leegstand kampte. In Heerlen vielen de verhuur en verkoop van winkelruimte wat tegen, al ging het in de hoofdwinkelstraten nog wel aardig. Een van de problemen die zich voordoen is het feit dat het winkelaanbod nogal versplinterd is. Heel anders was vorig jaar de situatie in Maastricht, waar in het centrum de vraag naar winkelruimte van zowel lokale als landelijke en internationale retailers een verdere toename te zien gaf. In het algemeen gesproken nam het verschil tussen de aantrekkelijke en minder aantrekkelijke winkelsteden verder toe, wat ook zichtbaar was in de prijzen. In Heerlen, Sittard en Geleen was sprake van een verdere daling van de huurprijzen. In Maastricht daarentegen gingen de huren op de A1-locaties verder omhoog, terwijl op de A2-locaties sprake was van een stabilisering of lichte daling van de huurprijzen.

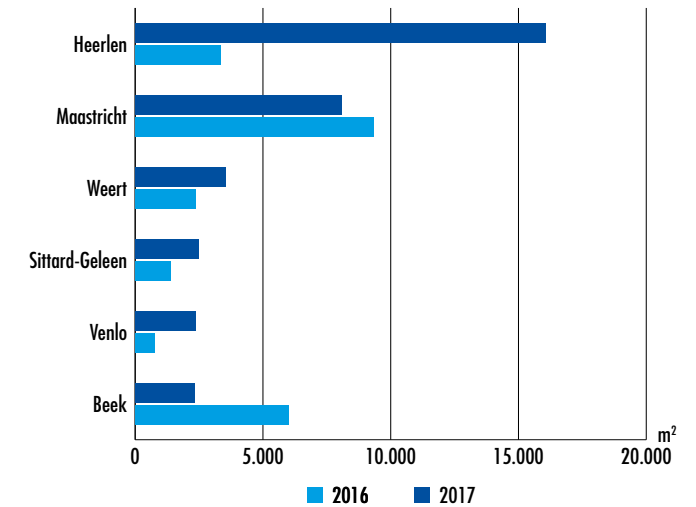
BEDRIJFSRUIMTEMARKT

De bedrijfsruimtemarkt in Limburg liet in 2017 positieve cijfers zien. Er werd maar liefst 72% meer bedrijfsruimte opgenomen dan het jaar ervoor, waaronder relatief veel nieuwbouw. Positief was ook dat het aanbod van leegstaande bedrijfspanden omlaagging. Vooral in Venlo was de dynamiek groot. Hier werd ten behoeve van de internationale online retailer VidaXL begonnen met de bouw van een e-commerce-distributiecentrum van ruim 100.000 m². Ook Lidl, Broekman Logistics en Arvato huurden grote distributiecentra in Venlo. Broekman Logistics besloot zich te vestigen op het voormalige DSM-terrein, de overige transacties waren op bedrijventerrein Trade Port Noord. Ook in Born kwamen enkele groot-schalige verhuurtransacties tot stand, met het accent op logistieke gebouwen. Zo hebben Cargo Services Europe, DHL en Kuehne + Nagel gezamenlijk ruim 53.000 m² betrokken. De regio Venray vormt door de goede ontsluitingsmogelijkheden via weg, spoor, water en lucht een ideale vestigingsplaats voor logistieke bedrijven. Om aan de groeiende vraag tegemoet te komen, zullen in Venray kavels beschikbaar komen voor bedrijvigheid en zijn er plannen voor sloop en nieuwbouw van bedrijfsruimte. De gemiddelde transactieprijzen zijn stabiel gebleven het afgelopen jaar. Dit kwam door de gunstige verhouding tussen vraag en aanbod. Er was voldoende bestaand (en passend) aanbod voorhanden om in de vraag te kunnen voorzien.

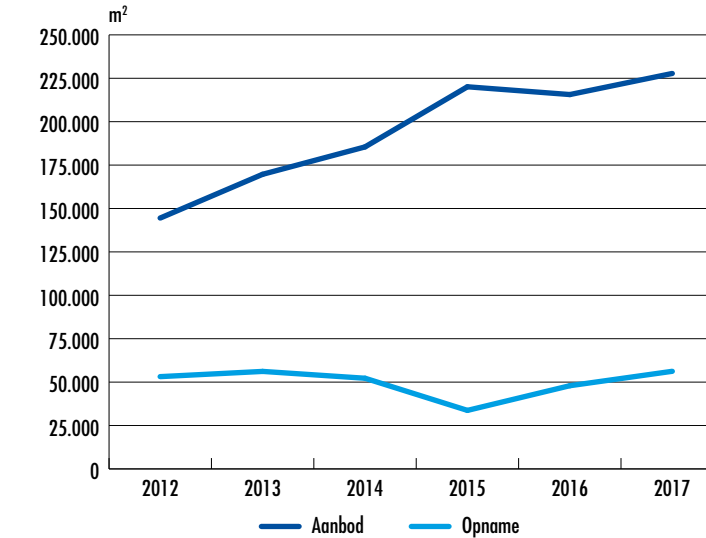
KANTOORRUIMTE AANBOD EN OPNAME



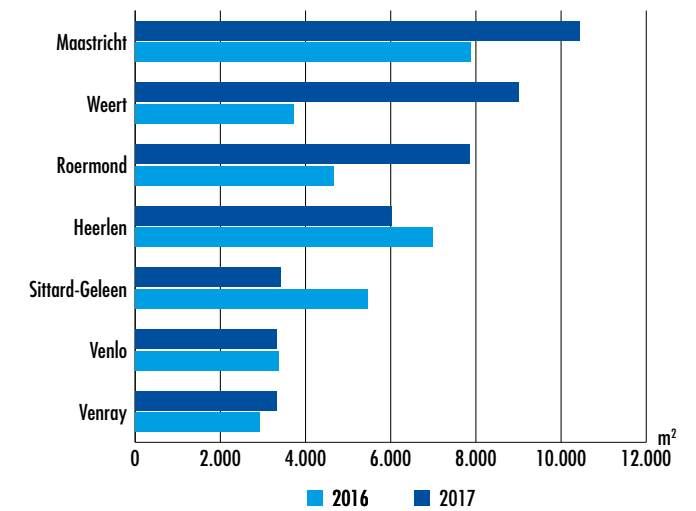
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



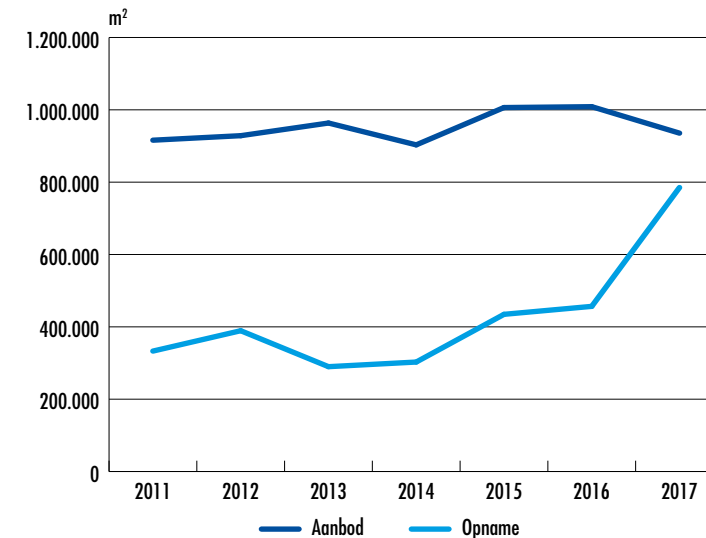
WINKELRUIMTE AANBOD EN OPNAME



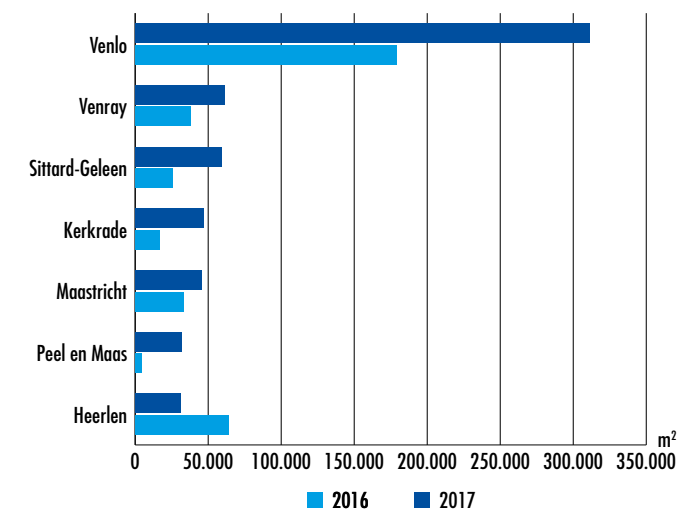
OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



BEDRIJFSRUIMTE AANBOD EN OPNAME



OPNAME IN BELANGRIJKSTE GEMEENTEN



DEFINITIES

KANTOORRUIMTE

Een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is voor bureaubonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. Kantoorruimten die deel uitmaken van bedrijfsgebouwen, universiteiten of ziekenhuizen worden niet als kantoor aangemerkt.

BEDRIJFSRUIMTE

Een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is voor productie en opslag in de sectoren bouw, transport en logistiek, lichte en zware industrie en groothandel. Gemengde kantoor- en bedrijfsgebouwen zijn meegenomen indien het bedrijfsdeel meer dan 50% van het gehele complex uitmaakt.

WINKELRUIMTE

Een voor het publiek toegankelijke, ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is ten behoeve van het voor eindgebruikers bedrijfsmatig ten verkoop uitstallen en aanbieden van artikelen die niet ter plekke geconsumeerd worden. Er moet derhalve sprake zijn van een detailhandelsfunctie.

AANBOD

Kantoorruimte, winkelruimte of bedrijfsruimte die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Objecten die in voorbereiding zijn en derhalve nog gebouwd moeten worden, worden in het aanbod niet meegeteld. Het aanbod omvat naast leegstaande en nog in aanbouw zijnde objecten ook ruimten die nog in gebruik zijn maar waarvan bekend is dat deze op korte termijn worden vrijgemaakt. Het kantorenaanbod wordt gemeten in gebouwen waarin minimaal 500 m²

beschikbaar is. Voor bedrijfsruimte wordt een ondergrens van 100 m² aangehouden. Voor winkelruimte wordt geen ondergrens aangehouden.

LEEGSTAND

Het totaal van fysiek leegstaande objecten. De leegstand is veelal kleiner dan het aanbod.

OPNAME

Verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden. Gebruikers die in hun eigen huisvestingsbehoefte voorzien (de zogenoemde eigenbouw), worden niet tot de opname gerekend. Hetzelfde geldt voor sale-and-leasebackovereenkomsten en contractverlengingen. De NVM registreert kantoortransacties vanaf 200 m² en bedrijfsruimtetransacties vanaf 100 m². Voor winkeltransacties wordt geen ondergrens aangehouden.

HUURPRIJS

De gerealiseerde kale huur per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw.

INCENTIVE

Verhuisvergoeding, inrichtingsbijdrage of (tijdelijke) korting op de huurprijs die de eigenaar bij verhuur aan de huurder verstrekt.

BRUTO-AANVANGS-RENDEMENT

De brutojaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale investering.

COLOFON

Maart 2018

Uitgave

NVM Business

Samenstelling

drs. K. Asselbergs
drs. R.L. Bak
drs. G.A. Raven

Bron gegevens

NVM Data &
Research,
Nieuwegein

Vormgeving

PROOF
internal & employer
branding

NVM Business

Fakkelstede 1
3431 HZ
Nieuwegein
Telefoon:
(030) 608 51 85

Aan de totstandkoming van deze publicatie is medewerking verleend door:

Arcuris Bedrijfshuisvesting (Almere), Basis Bedrijfshuisvesting (Leiden), Boek en Offermans Makelaars (Venlo), Boekenrode (bedrijfs)makelaars & taxateurs (Assen), Boelens Jorritsma Makelaars (Meppel), BRCK bedrijfsmakelaars | Taxateurs (Maastricht), Bregman Bedrijfsmakelaardij (Alkmaar), BT Makelaars (Schiphol), Dijkstra Bedrijfsmakelaardij (Drachten), DK Makelaars (Arnhem), Faasse & Fermont (Goes), Hoekstra Bedrijfsmakelaars (Leeuwarden), Keij & Stefels (Amsterdam), Kroese Tempert Bedrijfsmakelaars (Zwolle), Molenbeek Makelaars (Utrecht), Nieboer Makelaars (Winschoten), Pieter Haverkamp Bedrijfsmakelaardij (Alkmaar), Raimond Weenink Bedrijfsmakelaardij (Tilburg), RBMT Bedrijfsmakelaars & Taxateurs (Heerenveen), Schoonhoven Bedrijfsmakelaardij (Leeuwarden), Rob Swart Bedrijfshuisvesting (Zoetermeer), Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars (Middelburg), Strijbosch Thunnissen Makelaars (Arnhem), Van der Linden Bedrijfshuisvesting (Lelystad), Van Vliet bedrijfsmakelaars & adviseurs (Ridderkerk), Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting (Almere), Waltmann Makelaars en Bedrijfshuisvesting (Utrecht).

