

Richting zoeken op de top

Rabo Real Estate Finance

Rabo Vastgoedbericht 2019



Rabobank

Growing
a better world
together.

INHOUD

Visie: Richting zoeken op de top	3
Nieuwe realiteit of keerpunt voor de vastgoedmarkt?	5
Wat zijn de grootste risico's op een verstoring van de markt?	7
Onze verwachting: minder investeringen, groeiende waarde	8
Neerwaartse risico's groter dan opwaarts potentieel	11
Wat kun je zelf doen om richting te kiezen?	12
 Trends en ontwikkelingen in de deelmarkten	14
Huurwoningmarkt	15
Kantorenmarkt	22
Winkelmarkt	27
Bedrijfsruimtemarkt	32
 Factsheets	37
Woningmarkt	38
Kantorenmarkt	46
Winkelmarkt	52
Bedrijfsruimtemarkt	58



Richting zoeken op de top

Komt er nóg zo'n recordjaar of is de top nu echt bereikt? Die vraag gonst door de vastgoedsector. Volgens sommigen is de markt al op z'n retour. Anderen wijzen op het enorme kapitaal dat beschikbaar is. Waar de sector in de afgelopen jaren profiteerde van de gunstige economie en de lage rente, lijkt nu toch een omslagpunt bereikt. Het besef dat groei niet eeuwig kan aanhouden is er in 2018 ingeslopen. Net als het gevoel dat we ergens laat in de cyclus zitten. In dit Vastgoedbericht leggen we dit vraagstuk onder de loep. We kijken 'vanaf de top' om ons heen en zoeken richting. Waar staan we precies in de cyclus? En wat betekent dat voor het ondernemen in vastgoed?



‘Komt er nog een recordjaar of is de top nu echt bereikt?’

Voordat we analyseren waar we ons in de cyclus bevinden, is het goed om vast te stellen wat een cyclus precies is en of we daar vrees voor moeten hebben. Dat leest u in het kader 'Tijd voor een nieuwe crisis?'

Remmende factoren

Dat de markt zich op of nabij de top bevindt, zien we op allerlei manieren terug. De werkloosheid is uitzonderlijk laag en bedrijven hebben steeds meer moeite om aan goed personeel te komen. Dit remt de economische groei. Naast deze conjuncturele ontwikkelingen heeft de huidige markt ook te maken met grote externe onzekerheden. Zoals internationale politieke spanningen en de ambities om klimaatverandering te bestrijden. Gevolg is onder meer dat het vertrouwen onder consumenten en producenten afneemt. En zo duiken ook steeds vaker voorspellingen op over een nieuwe recessie.

'Marktpartijen gaan op zoek naar alternatieven die net iets meer risico met zich meebrengen. Dit is geen kwestie van goed of fout.'

'Periodes van economische op- en neergang kennen we wel, maar niet eerder zagen we zoveel investeringen als vorig jaar.'

Alternatieven met risico

In het vastgoed zien we al enkele jaren op rij een zeer hoog beleggingsvolume. In combinatie met de historisch lage rendementen en de toenemende roep om nieuwbouw laat dit zien dat de markt inmiddels kampt met gebrek aan geschikt product. Dat leidt ertoe dat partijen op zoek gaan naar alternatieven, die wel steeds net iets meer risico met zich meebrengen. Dit is geen kwestie van goed of fout. We geloven als individuele marktpartijen allemaal in een succesvol project of in de juiste acquisitie van een project tegen de juiste prijs. Daarbij wordt dan stapje voor stapje de rek opgezocht. En dat is vanuit ondernemend perspectief heel legitiem.

Onbekend terrein

Maar terwijl de vastgoedmarkt record na record boekt, groeit ook de twijfel. Begrijpelijk, want de markt begeeft zich deels op onbekend terrein. Periodes van economische op- en neergang kennen we wel, maar niet eerder zagen we zoveel investeringen als vorig jaar. En niet eerder hadden we zo'n lange periode met een zeer lage rente. Het roept de vraag op wat de vastgoedmarkt nu te wachten staat. Is dit de nieuwe realiteit, of eerder de aanloop naar een keerpunt?



Nieuwe realiteit of keerpunt voor de vastgoedmarkt?

Als de Nederlandse vastgoedmarkt zich, zoals wij denken, op of nabij de top beweegt, dan betekent dit dat de groei in de komende jaren gaat afzwakken. Voordat we ingaan op de vraag of hierna dan per se een daling moet volgen, bespreken we kort de belangrijkste oorzaken voor het denken dat er topvorming plaatsvindt.

1 ■ Het gaat te lang te goed

De vastgoedbeleggingsmarkt heeft uitstekende jaren achter de rug. Na 2016 (€ 13,5 miljard) en 2017 (€ 19,8 miljard) liet ook 2018 een recordvolume aan vastgoedinvesteringen zien: € 20 miljard. De vraag rijst of de beleggingsmarkt in 2019 opnieuw records kan vestigen. Die kans lijkt klein. Het meest gehoorde argument is tijd. We zitten laat in de cyclus, want het gaat al te lang te goed. Bomen groeien niet tot aan de hemel, dat is nu eenmaal de wetmatigheid van een cyclus. We kunnen of willen ons niet voorstellen dat het nog een tijd zo doorgaat.

2 ■ Economische groei en vertrouwen nemen af

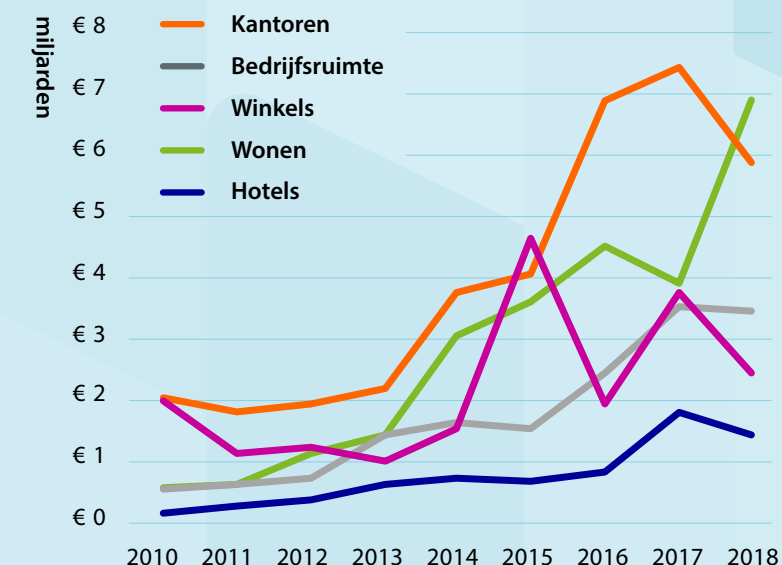
Wij verwachten dat de groei van het BBP in zowel 2019 als 2020 met 1,6% toeneemt. Andere instituten – zoals het CPB, DNB en de Oeso – komen op vergelijkbare percentages uit. Drie signalen zijn daarbij van belang. Ten eerste neemt het tempo van de groei af, ten tweede daalt de absolute groei en ten derde stellen bijna alle instanties de voorspellingen (telkens) naar beneden bij. Ook daalt het vertrouwen bij zowel consumenten als ondernemers al sinds het voorjaar van 2018. De cijfers zijn nog positief, maar de groei vertraagt.

3 ■ Er is onvoldoende goed product om in te investeren

Vastgoedbeleggers ervaren al langere tijd een gebrek aan geschikt product. Bij nieuwe acquisities moeten partijen daarom genoeg nemen met hogere prijzen en zeer scherpe aanvangsrendementen. Het alternatief is dat zij uitwijken naar andere objecten en deelmarkten. In elk geval neemt het risico op de curve toe. Savills wijst er bijvoorbeeld op dat steeds meer investeringen buiten de Randstad plaatsvinden. Dat hoeft niet per definitie heel risicovol te zijn, maar in eerdere perioden van hoogconjunctuur was dit een voorbode van mindere tijden. Zo past deze ontwikkeling in het beeld van een vastgoedmarkt die zich op de top bevindt en waarin de risico's toenemen zonder een evenredige verbetering van het rendement.

Woningbeleggingen nu grootste asset class

Bron: Real Capital Analytics

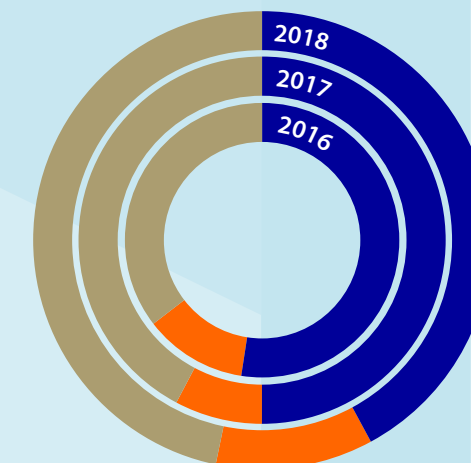


Investerders zoeken alternatieven

Bron: Savills

Regionale verdeling investeringen

- G4
- Randstad (overig)
- NL (overig)



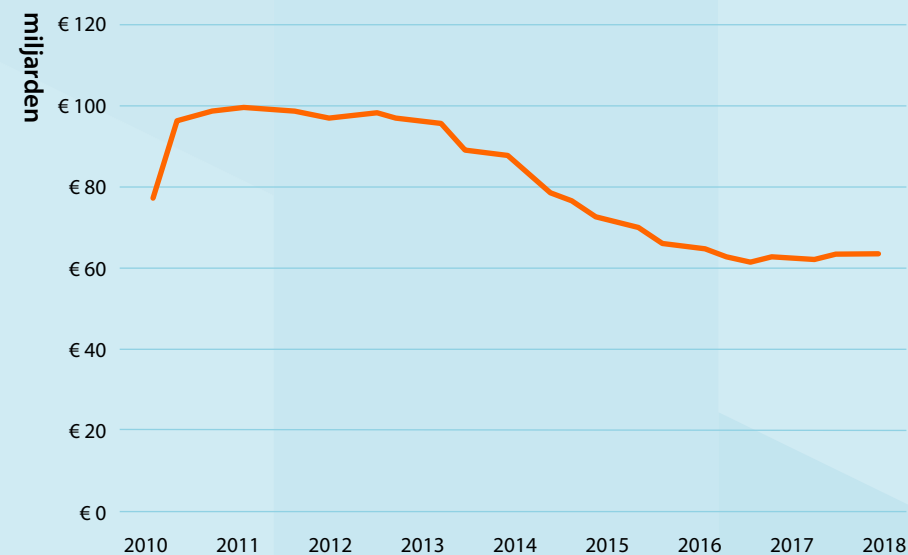
■ Rente en beschikbare financiering onzeker

De renteontwikkeling vormt een belangrijke onzekerheid in de markt. Vooral een snelle, onverwachte rentestijging is ongewenst. Want die kan grote gevolgen hebben voor de betaalbaarheid, financierbaarheid en waarde van het vastgoed. Ook kunnen huurders erdoor in betalingsproblemen komen. In de afgelopen 35 jaar hebben we vooral gezien dat de rente (schoksgewijs) is gedaald. Daardoor kan die lage rente intussen heel vanzelfsprekend zijn gaan lijken. Al verwachten wij zelf ook dat de rente de komende jaren laag blijft, het is zeker geen vanzelfsprekendheid.

Twijfel is er ook over de beschikbaarheid van (vreemd) vermogen. Vanaf 2009 was dit misschien wel dé reden dat het vastgoed sterk in waarde daalde. Vreemd genoeg heeft dit de balans in de markt juist ook versterkt. De Nederlandse vastgoedmarkt is, zoals de bedoeling was, minder afhankelijk geworden van bankfinanciering. Terwijl de beleggingsmarkt het ene na het andere record vestigde, nam het financieringsvolume door Nederlandse banken in commercieel vastgoed juist met ongeveer een derde af. De groeiende markt ging dus gepaard met een combinatie van meer eigen vermogen en nieuwe toetreders. Maar blijven deze toetreders de markt straks ook van dienst als de omstandigheden verslechteren?

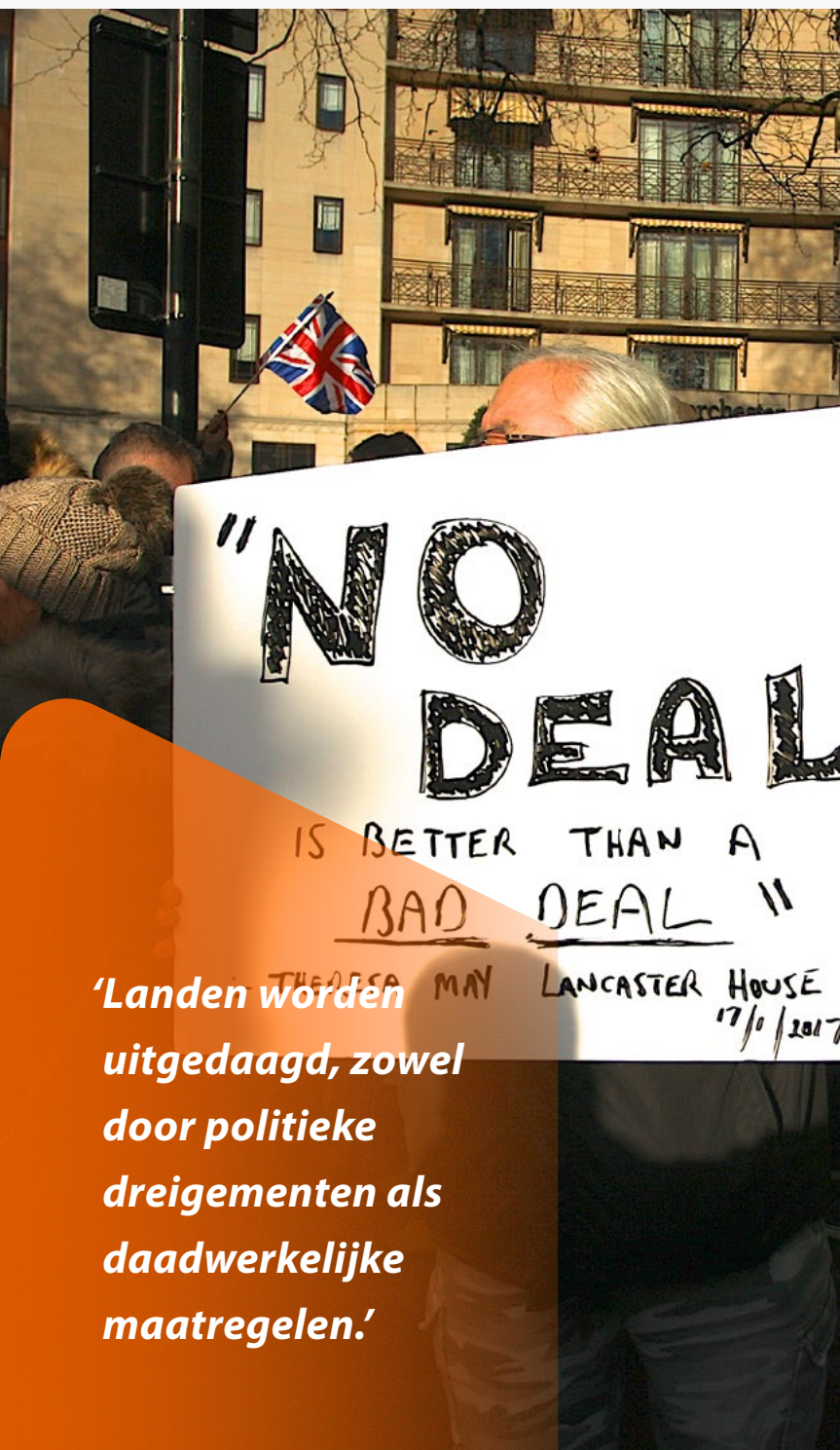
Commercieel vastgoed exposure van Nederlandse banken sterk afgenomen

Bron: DNB, bewerking Rabo Real Estate Finance



‘Terwijl de beleggingsmarkt het ene na het andere record vestigde, nam het financieringsvolume door Nederlandse banken in commercieel vastgoed juist met ongeveer een derde af.’





'Landen worden uitgedaagd, zowel door politieke dreigementen als daadwerkelijke maatregelen.'

Wat zijn de grootste risico's op een verstoring van de markt?

De vastgoedmarkt kán de conjunctuur volgen zoals die in macro-economische ramingen wordt voorspeld. Maar er kan ook iets gebeuren dat al deze voorspellingen naar de prullenbak verwijst. Het momentum van zo'n verstoring komt altijd onverwachts. Om in te schatten wat ons te wachten staat, is het dus zaak om meer zicht te krijgen op de grote onzekerheden in de markt. We noemen hier de belangrijkste risico's.

■ Internationale relaties verder onder druk

Naast de 'reguliere' economische dynamiek wordt de markt ook beïnvloed door externe onzekerheden. Sommige hiervan kunnen een enorme impact hebben, en meestal negatief. Zo zet de 'America First'-agenda van president Trump de traditionele politieke en handelsrelaties onder druk. Landen worden uitgedaagd, zowel door politieke dreigementen als daadwerkelijke maatregelen. Dit beïnvloedt de status quo die in tientallen jaren is opgebouwd. Andere voorbeelden zijn de perikelen rond de Brexit, de groeiende nationalistische gevoelens binnen Europa en de broze internationale relaties met landen als Rusland en binnen het Midden-Oosten. Het speelveld verandert, de politieke spanning neemt toe en de uitkomsten zijn onzeker.

■ Groeiende financiële onzekerheid

De groei in de voorbije jaren is mede (of vooral) voortgekomen uit goedkoop geld. Het belangrijkste issue van de laatste crisis – te veel schuld – verdween daarmee naar de achtergrond. De ECB kan via haar monetaire beleid hier invloed op uitoefenen. Waar forse economische groei een legitimatie leek om te stoppen met het opkoopprogramma, kon een renteverhoging worden verwacht. De kosten van vreemd vermogen zouden dan toenemen. De economische groei is sneller afgezwakt dan eerder gedacht. De ECB pakt daarom niet door met de afbouw van de monetaire verruiming en de komende twee jaar wordt geen renteverhoging verwacht. Toch blijft de onzekerheid groot. Niet eerder was de rentestand zo laag en we maken massaal gebruik van geleend geld. Hoe houdbaar is die situatie?

→ *Benieuwd naar onze renteverwachting? Rabobank verwacht geen renteverhoging in 2019 en 2020. Lees hier meer.*

■ Veel onduidelijk rondom klimaatverandering

Klimaatverandering gaat iedereen raken, niet in de laatste plaats financieel. Van mensen zal verwacht (en misschien wettelijk vereist) worden dat zij investeren in hun eigendommen en/of bedrijfsproces. Ook zullen de kosten stijgen voor minder duurzaam gedrag. Maar met hoeveel en wanneer? Komt er bijvoorbeeld een CO₂-belasting? Ook krijgen we veel onduidelijke en ogenschijnlijk tegenstrijdige informatie, vooral over kosten en besparingen. Voor veel bedrijven en consumenten is de noodzaak om te verduurzamen een no-brainer; het langetermijndoel is duidelijk. De discussie gaat vooral over de impact van individuele beslissingen. Hoe maak je de juiste afwegingen?

Onze verwachting: minder investeringen, groeïende waarde

Groeïende onzekerheden beheersen dus de markt. Ook wijzelf merken dat de omgeving verandert. Dat zien we onder meer terug in onze macro-economische ramingen.

→ [Lees hier meer over onze laatste economische voorspellingen](#)

Hoe moeten we deze cijfers interpreteren in relatie tot de vastgoedmarkt? Ze schetsen de situatie onder 'normale' omstandigheden. Dat wil zeggen: als onze huidige verwachtingen daadwerkelijk uitkomen. We noemen dit ons '*basisscenario*'. De grens lijkt bepaald te worden door de arbeidsmarkt. Nooit eerder waren er zoveel mensen aan het werk als begin 2019. De werkloosheid is extreem laag en er is nauwelijks ruimte voor verdere daling. Dit zet een rem op verdere economische groei. Investeren in (digitale) innovatie zorgen weliswaar voor een hogere productiviteit, maar de vraag is of dat voldoende compensatie biedt. Bovendien ontstaan er in deze verwachting geen enorme (handels)conflicten, want politieke conflicten lopen doorgaans met een sisser af.

Nationale kerngegevens

Jaar-op-jaar volume-mutaties (%)

Bron: RaboResearch

	2017	2018	2019p	2020p
Bruto binnenlands product	2,9	2,5	1,6	1,6
Private consumptie	1,9	2,5	1,5	1,5
Overheidsconsumptie	1,1	1,1	2,4	2,3
Bedrijfsinvesteringen	5,4	5,1	2,0	2,2
Woninginvesteringen	12,0	6,9	2,1	0,0
Export	5,3	2,7	1,3	3,3
Import	4,9	2,7	1,0	3,8
Consumentenprijzen (HICP)	1,3	1,6	2,3	1,7
Werkloosheid (%)	4,8	3,8	3,6	3,7

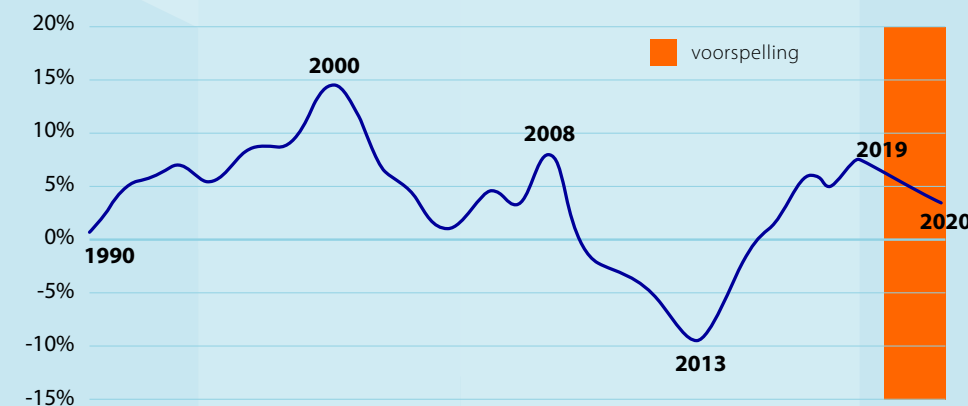
■ Grote investeringsbereidheid, maar lager volume

In dit basisscenario verwachten wij dat het investeringsvolume in vastgoed gaat dalen. De belangrijkste oorzaken zijn een gebrek aan goed product en de beperkte beschikbaarheid van vreemd vermogen. Beleggers nemen niet het risico om ten koste van alles investeringen door te zetten. Maar we verwachten geen forse daling. De beschikbaarheid van eigen vermogen en de investeringsbereidheid blijven in de kern aanwezig. Onzekerheden mogen dan toenemen, de rendementsverwachtingen op vastgoed zijn nog altijd aantrekkelijk.

Daarnaast laten recente studies van JLL en Capital Value zien dat beleggers graag verder willen groeien. Volgens JLL (2018) zetten de door hen ondervraagde beleggers in op 15% portefeuillegroei in de komende twee jaar. Capital Value (2018) stelt dat beleggers de komende drie jaar meer dan € 12 miljard beschikbaar

Waardeontwikkeling commercieel vastgoed vanaf jaren '90 en prognose 2019-2020

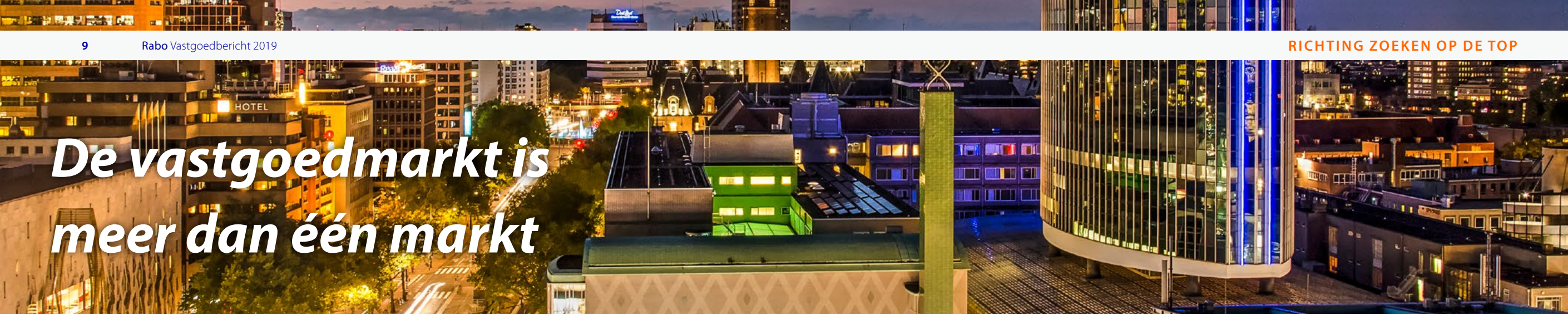
Bron: ASRE, bewerking en prognose Rabo Real Estate Finance



hebben voor de aankoop van Nederlandse huurwoningen. Het moet nog blijken of dit daadwerkelijk gaat plaatsvinden, maar duidelijk is wel dat de investeringsbereidheid groot is. We zien dit ook bij onze eigen relaties. Hoewel wij merken dat klanten weloverwogen te werk gaan en de beschikbaarheid van kapitaal nog niets zegt over daadwerkelijke investeringen, wijst dit volgens ons op goede marktvooruitzichten.

■ Stijging van waarde, maar in lager tempo

De rentedaling in de afgelopen jaren heeft een positief effect gehad op de prijsontwikkeling van vastgoed. Ook bij een lager investeringsvolume verwachten wij dat prijzen gemiddeld blijven stijgen, al neemt het tempo af. Voor 2019 verwachten wij een toename met 6,5% en voor 2020 met 5,0%. In de waardegroei lijkt de top van de huidige cyclus dus gepasseerd te zijn.



De vastgoedmarkt is meer dan één markt

Economische groei heeft gezorgd voor flink meer bedrijvigheid. Dat leidde landelijk tot een hogere vraag naar huisvesting, een stijging van de huren en een lagere leegstand. De gebruikersmarkt is niet homogeen. Er zijn markten die het goed doen (de winnaars) en markten die achterblijven (de verliezers). Omdat die verschillen veel invloed hebben op de risico's, schetsen we de impact hiervan op drie niveaus.

1 Geografie steeds belangrijker, groeiende lokale en regionale verschillen

Niet alle locaties profiteerden evenveel van de economische groei. Tot de winnaars behoren vooral locaties die deel uitmaken van de sterkere economische regio's, die goed zijn ontsloten via het ov- en wegennetwerk en waar de meeste bevolkingsgroei plaatsvindt. De verliezers zijn logischerwijs te vinden in de meer perifere regio's, die op enige afstand liggen van andere stedelijke gebieden en waar zich vaker krimpproblemen voordoen.

2 Verschillende deelmarkten, verschillende uitdagingen

Tussen én binnen deelmarkten bestaan steeds grotere verschillen. De kantorenmarkt en de traditionele bedrijfsruimtemarkt profiteerden van de groeiende bedrijvigheid, maar zijn feitelijk vooral vervangingsmarkten. De logistieke markt heeft sterk baat gehad bij de opkomst van e-commerce en is meer een uitbreidingsmarkt geworden. De winkelmarkt kende veel uitval en bleef relatief lang in de recessie hangen. Inmiddels is ook daar groei te zien, maar desondanks blijft de detailhandel kwetsbaar. De vraag is wat er gebeurt als consumentenbestedingen straks weer teruglopen. De woningmarkt heeft nog de beste vooruitzichten. In de afgelopen decennia zijn de tekorten zo hoog opgelopen dat de vraag veel groter is dan het aanbod. Dit houdt voorlopig nog wel aan en het verklaart ook de toegenomen interesse van investeerders in huurwoningen.

'Hoogwaardig vastgoed levert voor gebruikers de meeste toegevoegde waarde op.'

3 Gebruikers hebben belang bij hoogwaardig vastgoed

Wat gebruikers van de verschillende deelmarkten gemeen hebben, is hun groeiende behoefte aan kwaliteit. Hoogwaardig vastgoed levert voor gebruikers de meeste toegevoegde waarde op. Duurzaamheid kan de normen en waarden van een bedrijf versterken, een goede bereikbaarheid en zichtbaarheid kan de omzet vergroten, het uiterlijk en afwerkingsniveau is van belang voor het imago en een fraaie inrichting kan eraan bijdragen om medewerkers of bewoners te binden en tevreden te houden. Voor huurwoningen zijn voorzieningen in de omgeving erg belangrijk. Vandaar dat een appartement van 30 m² in Amsterdam duurder kan zijn dan een ruime eengezinswoning buiten de Randstad.

Wat als het basisscenario geen werkelijkheid wordt?

In onze verwachting schuift de vastgoedmarkt geleidelijk op naar de volgende fase van de cyclus. Maar de ervaring leert dat verwachtingen zelden exact uitkomen. Ze geven vooral de richting van ontwikkelingen weer. Een marktverstoring komt meestal uit onverwachte hoek en heeft juist daarom vaak een grote impact. Aan de hand van scenario's schetsen we daarom welke grote onzekerheden er zijn, wat voor effect die kunnen hebben en wat de kans is dat ze optreden. We doen dit om te bepalen waar de kwetsbaarheden liggen en wat hun mogelijke impact is. Naast het basisscenario onderscheiden we vier afwijkende scenario's:

- Internationale chaos
- Onverwachte renteschok
- Klimaatdisruptie
- Economische nazomer

Hiernaast zie je een samenvatting van elk van deze scenario's in vergelijking met de basisverwachting.

Scenario's	Trigger	Gevolgen	Betekenis vastgoed	Impact	Kans
BASISSCENARIO 	Zeer krappe arbeidsmarkt. Economische groei loopt tegen grenzen aan.	Vertrouwen daalt iets. Economische groei vlakkt af.	Risico's nemen toe. Minder nieuwbouw dan gewenst. Waardeontwikkeling zwakt af.	 Klein tot redelijk. Partijen kunnen hier tijdig op anticiperen. Herstel binnen enkele jaren.	XL Vrij groot, meeste signalen wijzen deze richting op.
INTERNATIONALE CHAOS 	Politieke, economische escalatie.	Gebrek aan vertrouwen. Uitstel van consumptie en investeringen. Snelle krimp van de vraag, toenemende werkloosheid.	Minder bedrijvigheid en dus een lagere huisvestingsvraag. Bedrijven acteren meer kostenbewust. Kapitaal zoekt veilige havens.	 Redelijk groot. Impact kan sterk verschillen naar gelang de herkomst van de problemen. Herstel duurt meerdere jaren.	M Redelijk groot, maar zit deels al in de markt.
ONVERWACHTSE RENTESCHOK 	Snelle rentestijging.	Kapitaal wordt duur en lastiger om te verkrijgen.	Vlucht naar alternatieven buiten het vastgoed en financiering wordt duurder. Leidt tot waardedaling van de steden.	 Grote impact vanwege het onverwachtse karakter. Raakt een groot aantal partijen.	XS Zeer klein. Al jaren niet meer voorgekomen en daarin schuilt juist het gevaar.
KLIMAATDISRUPTIE 	Conventionele maatregelen blijken niet toereikend.	In korte tijd veel en grote investeringen nodig om tijd te keren.	Raakt vooral de 'oude' voorraad. Naast investeringen is er een cultuuromslag nodig. Koplopers op dit vlak gaan zich onderscheiden.	 Grote impact. Herstel duurt jaren.	M Redelijk groot. Tijd dringt om resultaat te boeken.
ECONOMISCHE NAZOMER 	Oplossing voor politieke spanning zorgen voor vertrouwen.	Sentiment slaat om (in positieve zin) en zorgt voor economische opleving.	Nederland vormt veilige haven, vastgoedmarkt profiteert.	 Positief. Leidt tot meer vraag en nieuwe investeringen.	S Kans op grote meevallers is aanwezig, maar lijkt vooralsnog klein.

UITKOMST SCENARIOANALYSE:

Neerwaartse risico's groter dan opwaarts potentieel

De analyse van de scenario's legt kwetsbaarheden bloot. In elk van de scenario's gebeurt er iets met de economie en de omgeving wat de vastgoedmarkt zal raken. Maar niet elk vastgoed is even kwetsbaar. Strategisch gelegen vastgoed dat duurzaam is en goed wordt onderhouden, is doorgaans meer courant en meer crisisbestendig. Voor vastgoedeigenaren is het dus zaak om te beoordelen voor welke scenario's zijn of haar portefeuille het meest kwetsbaar is. En dan van daaruit bepalen welke mogelijkheden er zijn om bepaalde risico's te beperken.

Zijn alle scenario's dan even realistisch? Het onverwachte is natuurlijk nooit uit te sluiten. In de praktijk kan elk scenario zich voordoen, zeker ook omdat ze aansluiten op actuele issues in de markt en wereldwijd. De situatie zou zelfs nog extremer kunnen worden bij een combinatie van scenario's. Toch beschouwen we ons basisscenario als het meest realistisch, met een waarschijnlijkheid van minimaal 70%. Argument hiervoor is dat al veel onzekerheid in deze verwachtingen is meegenomen. Bovendien is de markt goed in staat om wat onzekerheden te absorberen. Wel wijst ook het basisscenario uit dat de neerwaartse risico's groter zijn dan het opwaarts potentieel.

Grotere neerwaartse risico's

De andere scenario's bevatten vooral risico's met een kleinere kans, maar mogelijk ingrijpende gevolgen. Veel impact heeft bijvoorbeeld een disruptieve klimaatschok, als in korte tijd de opwarming van de aarde sterk versnelt. Een snelle opeenstapeling van radicale maatregelen zou langere tijd invloed hebben op de vastgoedmarkt. Een (inter)nationale strategie waarop marktpartijen zich kunnen baseren, ontbreekt nog. En dat maakt langetermijninvesteringen kwetsbaar. Wij verwachten dat dit de vastgoedmarkt voor een langere tijd zal raken.

Ook een onverwachte sterke rentestijging heeft grote invloed op de markt. Ten eerste omdat de financieringskosten fors stijgen. Ten tweede omdat wij verwachten dat het verschuiven van vermogen naar andere sectoren dan aantrekkelijker wordt. Hierdoor kan een zich versterkende golf van verkopen ontstaan, met directe invloed op de waarde van de onderpanden. Dit raakt het totale systeem in de sector. De kans op dit impactvolle scenario achten wij vooralsnog zeer klein.

Van minder invloed en van kortere duur is een verandering in de internationale status quo. Tenzij die een kettingreactie oproept die tot een wereldwijde chaos leidt. De gevolgen van eenzijdige verstoringen, zoals de Brexit of handelsbelemmeringen, zullen ons zeker raken. Maar we verwachten dat de internationale concurrentiepositie daar minder hard door wordt geraakt. Het effect op de vastgoedmarkt is daardoor ook kleiner en van kortere duur. De kans op zo'n gebeurtenis is volgens ons wel groter dan bij de twee eerdergenoemde risico's.



Beperkt opwaarts potentieel

Is het mogelijk dat de huidige hausse aanhoudt? Volgens ons is deze kans klein, maar het valt zeker niet uit te sluiten. Feit is dat weinigen te winnen hebben als de status quo abrupt wordt verbroken. Dat kan tot tegenkrachten leiden. Bijvoorbeeld als het vertrek van de Britten of de Europese verkiezingen onverwacht tot een nieuwe Europese lente leiden. Of als wereldwijde onzekerheid verder toeneemt en investeerders op zoek gaan naar de meest veilige havens. Dit zijn voorbeelden van ontwikkelingen waar Nederland als handels- en dienstenland vruchten van plukt en die gunstig uitpakken voor de vastgoedsector.

Daar komt bij dat er in ons eigen land nog een enorme opdracht ligt voor de komende jaren: de woningtekorten zijn groot, de bereikbaarheid en verstedelijking vragen om nieuwe investeringen en de energietransitie levert naast onzekerheid ook volledig nieuwe verdienmodellen op. Deze grote maatschappelijke vraagstukken kunnen daarom zowel de uitdaging als het fundament zijn voor een gezonde balans op de lange termijn.



Wat kun je zelf doen om richting te kiezen?

De vastgoedmarkt is goed in staat om kleine tegenslagen op te vangen, maar is kwetsbaar bij grotere veranderingen. Vastgoedpartijen doen er daarom verstandig aan om risico's inzichtelijk te maken en waar mogelijk te beperken. Risicomanagement en ondernemerschap horen hand in hand te gaan. Om je hierbij te helpen, schetsen we hiervoor een langetermijnvisie als leidraad een stapsgewijze strategische aanpak.

Voorgaande crises leren ons dat op de toppen van de markt de grootste risico's worden binnengehaald, terwijl er relatief weinig aandacht is voor bestaande eigendommen. Oorzaak hiervan is dat investeerders zich in een tijd van hoogconjunctuur vooral op nieuwe marktkansen richten. En die kansen doen zich nu eenmaal vaker voor in segmenten met een hoog risicoprofiel (het non-core segment), de alternatieve sectoren en de meer risicovolle ontwikkelprojecten. Nu is risico's nemen op zichzelf geen probleem, want dat hoort bij ondernemerschap. Maar het wordt wél problematisch als onder de nieuwe investeringen geen goed fundament ligt.

Nu we steeds verder opschuiven in de cyclus en de neerwaartse risico's groter worden dan het opwaarts potentieel, wordt het des te belangrijker om meer te focussen op de bestaande portefeuille en waar mogelijk risico's te beperken. Als vertrekpunt geldt dan een heldere langetermijnvisie, waarin de volgende denkrichtingen kunnen voorkomen: focus op het core segment, focus op een afzonderlijke deelmarkt, diversificatie en het verhogen van kwaliteit.



■ FOCUS OP HET CORE SEGMENT

Kwalitatief hoogwaardig en strategisch gelegen vastgoed geldt doorgaans als het meest courant en dus minder risicovol. Nadeel is dat de concurrentie hier groot is, waardoor dit vastgoed relatief duur is. Een geschikt product is bovendien niet altijd voorhanden. Besluit voor jezelf of het extra risico verantwoord is en waar je de grens trekt.

■ FOCUS OP EEN DEELMARKT

Een focus aanbrengen leidt tot specialisatie en dus tot een concentratie van kennis en kunde. Daarnaast zorgt het voor herkenbaarheid in de markt. Partijen die deze visie volgen, profiteren van schaalvoordeel. Keerzijde van een eenzijdige portefeuille is dat je kwetsbaar bent voor tegenslagen in de sector. Besluit voor jezelf of het verantwoord is om vastgoed te verwerven in voor jou onbekende markten, segmenten of regio's.

■ DIVERSIFICATIE

Zodra een portefeuille meer massa krijgt, kun je overwegen om kansen te spreiden door verschillende typen vastgoed te verwerven. Een gemengde portefeuille is minder kwetsbaar voor specifieke marktontwikkelingen. Behalve een omvangrijke portefeuille vereist deze visie meer kennis en kunde van de organisatie. Daarom is deze optie eigenlijk alleen weggelegd voor grotere beleggers. Stel voor jezelf vast of je voldoende schaal hebt om diversificatievoordelen te behalen.

■ KWALITEIT VERHOGEN

Zonder investeringen verliest vastgoed aan kwaliteit en dus waarde. Investeren in panden is daarom eigenlijk altijd een verstandige keuze. Omdat optimalisatie kosten met zich meebrengt, schuilt de grootste uitdaging in het terugverdienen van de investering. Dit gaat gepaard met onzekerheid. De praktijk leert dat panden waarin geïnvesteerd wordt couranter zijn, ook in mindere tijden. Stel belangrijke investeringen in vastgoed daarom niet te lang uit.

Strategische keuzes maken

Wij helpen je graag

Op de top van de markt is het eenvoudig om te wijzen op een neergang en te stellen dat risico's toenemen. We constateren dat een vooruitblik natuurlijk nooit harde zekerheden oplevert en dus ook geen eenduidige strategie. Ons advies is vooral om niet af te wachten. Het helpt dan om een goed stappenplan te hebben en wij willen je daarbij graag helpen. In het kader 'Stap voor stap naar een vastgoedstrategie' bieden wij je alvast een checklist aan. Als die vragen oproept, dan beantwoorden we die graag. Natuurlijk óók als het gaat om de financiering.

STAP VOOR STAP NAAR EEN VASTGOEDSTRATEGIE

Een visie op de langere termijn is de basis van een goed onderbouwde vastgoedstrategie. Die maakt duidelijk waar kansen en risico's liggen binnen de portefeuille, en op welke fronten versterking nodig is. Om tot zo'n strategie te komen, kun je de volgende stappen doorlopen:



■ ASSETS & PORTFOLIO ANALYSEREN

Vertrekpunt van elke strategische vastgoedvisie is een beschouwing van de bestaande portefeuille. Die biedt inzicht in de huidige samenstelling, de regionale verdeling, het kwaliteitsniveau, de leegstand, etc. Door de huidige portefeuille af te zetten tegen de langetermijnvisie, valt te zien of er objecten zijn die out- of underperformen, of die mogelijk op voorhand al niet meer passend zijn.



■ MARKTDYNAMIEK BEPALEN

Een toekomstgerichte visie op afzonderlijke (vastgoed)deelmarkten is nodig om te bepalen of je in de juiste segmenten investeert – niet alleen nu, maar ook straks. Welke trends en ontwikkelingen spelen er, waar hebben mensen op lange termijn behoefte aan en wat zijn de lokale gevolgen?



■ HUURDERS EN CONTRACTEN NAGAAN

Beleggingsvastgoed moet renderen. Daarom is een periodieke scan van de huurders en onderliggende contracten van groot belang. Het gaat daarbij vooral om de impact: de combinatie van gerealiseerde huurstromen en mutatierisico's (de aflopende contracten). Om hier een goed beeld van te krijgen, is het zaak om regelmatig in gesprek te gaan met de huurders.



■ ONDERHOUD BEGROTEN EN UITVOEREN

Correctief en planmatig onderhoud zijn van alle tijden. Correctief onderhoud bestaat uit onvoorziene herstelkosten, waar planmatig onderhoud gebonden is aan afschrijvingstermijnen. Een goede onderhoudsbegroting biedt inzicht in de toekomstige budgetten en vormt daarmee een belangrijk vastgoedstrategisch instrument. Waar onzekerheden toenemen geldt een grotere noodzaak om goed onderhoud te plegen. Achterstanden wegwerken helpt om grotere kosten te voorkomen, verkleint de kans dat zittende huurders vertrekken en maakt bij onverhoopte leegstand een pand meer courant.



■ INVESTEREN IN KWALITEIT

Naast het meer basale onderhoud kun je investeringen overwegen die een gebouw naar een hoger plan tillen. Denk een aanbouw, renovatie, zonnepanelen of energiebesparende maatregelen. Verduurzaming van vastgoed wordt steeds belangrijker. Aangezien veel duurzaamheidsmaatregelen een terugverdientijd hebben, kan zo'n investering juist nu erg interessant zijn.



■ LIQUIDE RESERVES OPBOUWEN

In de huidige conjunctuur hebben veel vastgoedbeleggers niet te klagen over het betalingsgedrag van hun huurders en is er doorgaans een stabiele inkomstroom. Maar dit is geen vanzelfsprekendheid en het is dus zaak om tijdig reserves op te bouwen. In tegenstelling tot het vastgoed zelf gaat het dan bij voorkeur om snel opeisbare, liquide middelen.



■ FINANCIERINGSBELEID EVALUEREN

In een goede vastgoedstrategie mag een financiële check niet ontbreken. Met hoeveel vreemd vermogen wordt er momenteel gewerkt, wat is de looptijd van deze lening(en) en welke voorwaarden gelden er? Afhankelijk van je situatie kan het interessant zijn om eens met je geldverstrekker of financieel adviseur in gesprek te gaan.

Elk deel van de vastgoedmarkt kent zijn eigen dynamiek en ontwikkeling. Hierna lees je wat er speelt in de vier grootste vastgoeddeelmarkten: huurwoningen, kantoren, winkels en bedrijfsruimten. We kijken naar de invloed van het economische klimaat, naar de rol van de belangrijkste stakeholders en naar wat dit alles betekent voor het vastgoed. Wat gebeurt er en wat valt er nog te verwachten?

Liever in één oogopslag de belangrijkste ontwikkelingen in een deelmarkt zien?
Klik dan hiernaast op een tegel.

Bouwproductie en betaalbaarheid dwingen overheid tot ingrijpen

HOOFDPUNTEN HUURWONINGMARKT

- Woningmarkt nadert haar grenzen: prijsstijgingen en aantal kooptransacties zwakken af.
- Bouwproductie blijft achter bij de vraag.
- Stijgende bouwkosten en tekort aan geschikte bouwlocaties zorgen dat woningtekort voorlopig hoog blijft.
- Huurprijzen sociale en vrije sector lopen steeds meer uiteen.
- Nationale én lokale politiek bemoeit zich steeds actiever met de woningmarkt.
- Woningbeleggingsmarkt is uitgegroeid tot grootste vastgoedsegment.
- De toegenomen druk op de betaalbaarheid zal de woningprijzen (indirect rendement) en huurgroei (direct rendement) gaan beperken.
- Verduurzaming: kleine beleggers hebben inhaalslag te maken.



De huidige woningmarkt wordt gekenmerkt door krapte, snelle prijsstijgingen en enkele enorme uitdagingen. We schetsen hier de belangrijkste ontwikkelingen.

Vertrouwen woningmarkt neemt af

Economische groei en een historisch lage rente hebben de koopwoningmarkt een enorme boost gegeven. Maar het *vertrouwen in de woningmarkt* is dalende. Afzwakkende economische groei maakt dat consumenten minder positief zijn over hun financiële vooruitzichten. Daar komt bij dat steeds meer mensen het geen gunstig moment vinden om een woning te kopen. Natuurlijk speelt de (on)betaalbaarheid hierbij een belangrijke rol.

Woningprijzen blijven stijgen, maar minder hard

De woningmarkt blijft in 2019 in trek, juist door de grote uitdagingen waar de sector voor staat. Het enorme woningtekort, de achterblijvende bouwproductie, de lage hypotheekrente en het krappe woningaanbod maken dat landelijk de prijzen blijven stijgen. Tegelijkertijd remmen deze prijsstijgingen juist de woningverkoop. Doordat lonen niet in hetzelfde tempo zijn meegestegen, raakt een koopwoning voor steeds meer mensen buiten bereik.

Door de krappe woningmarkt verwachten we voor 2019 een lichte daling van het aantal transacties en een meer gematigde groei van de woningprijzen. Voor de huurwoningmarkt is dit niet ongunstig, want waar de betaalbaarheid van koopwoningen afneemt, groeit de vraag naar huurwoningen.

→ *Lees meer in ons Kwartaalbericht Woningmarkt*

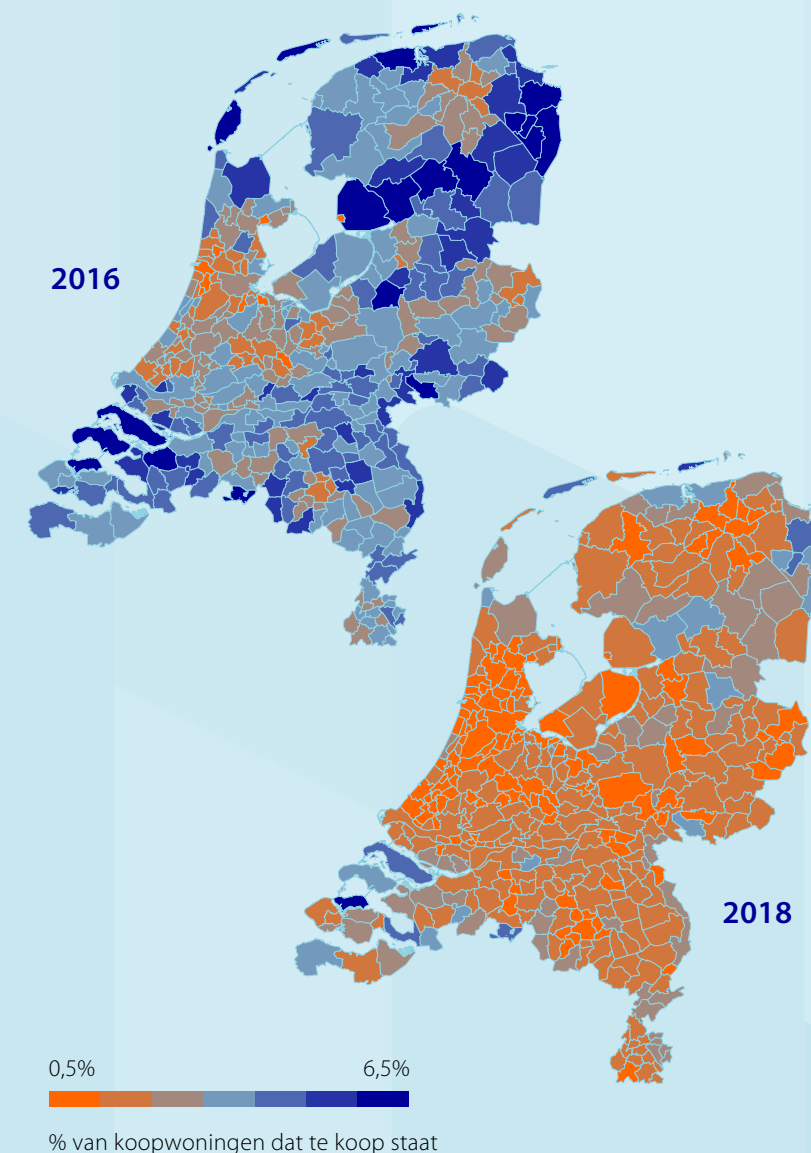
Woonbehoefte: kleiner en hoger wonen in de stad

Sociale, demografische en politieke ontwikkelingen zorgen voor een andere woonbehoefte. De vier belangrijkste trends zijn:

- **Trek naar de stad:** Mensen concentreren zich steeds meer in en nabij grote steden. Daar hebben ze de meeste kans op werk en kunnen ze profiteren van de stedelijke voorzieningen. Het belang van goede ov-netwerken neemt toe en locaties in de buurt van stations zijn gewild. De overheid gaat daarom de komende jaren meer investeren in het ov rond grote steden.
- **Kleiner wonen:** Door de vergrijzing en individualisering telt Nederland steeds meer kleine huishoudens. Samen met de trek naar de stad betekent dit dat er meer behoefte ontstaat aan kleinere (betaalbare) woningen.
- **Meer hoogbouw:** Nu de druk op de Nederlandse steden groeit, zien we ook de hoogbouwplannen toenemen. Zo heeft de gemeente Den Haag de ambitie om rond de drie grote treinstations 10.000 woningen te ontwikkelen en verrijzen er rond Utrecht Centraal meerdere kantoor- en woontorens. Naast station Leidsche Rijn mag zelfs hoger gebouwd worden dan de Dom. Daarnaast zien we hoogbouwplannen in steden als Eindhoven, Groningen en Amersfoort.

Krapte op de woningmarkt fors toegenomen

Bron: CBS, HuizenZoeker.nl, ABF Research, bewerking Rabo Real Estate Finance



■ **Van eigen naar gedeelde voorzieningen:** Waar woningen kleiner worden en mensen zich concentreren, ontstaan mogelijkheden om voorzieningen te delen. In het buitenland gaat dat soms zo ver dat mensen kiezen voor woningen zonder keukens. In Nederland lijkt dit nog een stap te ver, maar gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimtes, (dak)tuinen en (deel)auto's ligt wel in de lijn der verwachting.

Nieuwbouw: te weinig capaciteit, te hoge kosten

In 2040 telt Nederland circa 8,65 miljoen huishoudens, zo'n 800.000 meer dan nu. Nog los van de bestaande tekorten zal er de komende jaren dus flink gebouwd moeten worden om de huishoudensgroei te volgen. Terwijl de bouw juist kampt met capaciteitsproblemen en de bouwkosten stijgen.

Het opschalen van de bouwproductie lijkt zonder innovatie dan ook niet echt te lukken. Het aantal opgeleverde woningen (66.000) en het aantal afgegeven bouwvergunningen (69.800) blijven achter bij de ambitie van de overheid om minimaal 75.000 woningen per jaar aan de woningvoorraad toe te voegen, waardoor het woningtekort verder oploopt.

Rekening houdend met sloop zou de nieuwbouwproductie ruim 87.000 woningen per jaar moeten bedragen. Uit berekeningen van Capital Value en ABF Research blijkt dat jaarlijks 95.000 tot 115.000 nieuwe woningen nodig zijn om het tekort in te lopen. Gezien het aantal bouwvergunningen lijkt een dergelijke productie nog ver weg.

Ingrijpen door (lokale) overheid

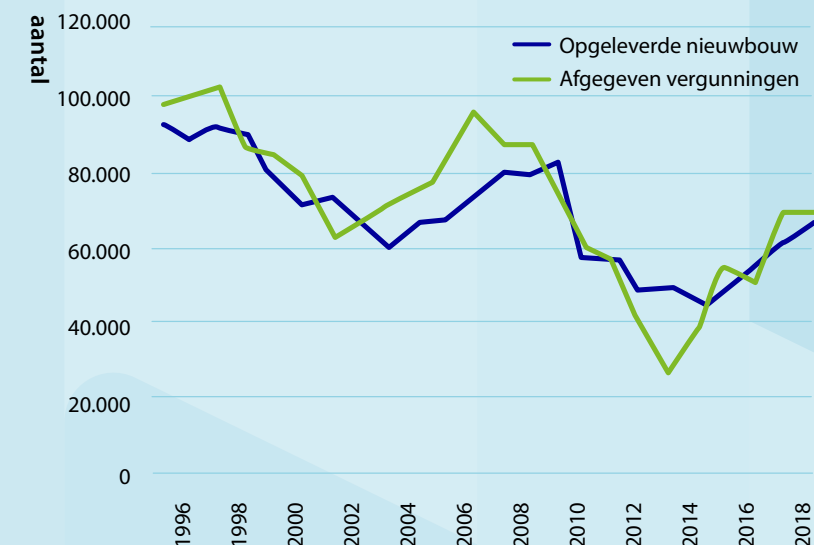
De woningmarkt kampt met een gebrek aan voorraad en bijbouwen is het devies. Dat in Nederland onvoldoende productie plaatsvindt, schuilt deels in planvorming en regelgeving. Om in de meest gespannen woningmarkten tot meer productie te komen, zet het Rijk in op het sluiten van Woondeals met die regio's en gemeenten. Dit moet leiden tot meer woningbouw nabij mobiliteitsknooppunten, waarbij de overheid extra investeert in de infrastructuur.

Ook gemeenten grijpen vaker in op de lokale woningmarkt. Betaalbaarheid van wonen staat hoog op de politieke agenda en dat leidt tot regulering, huurprijsbeleid en vergunningstelsels. Zo zijn beleggers in nieuwbouw middenhuurwoningen in Amsterdam en Utrecht gebonden aan minimale woonoppervlaktes, maximale huurprijzen en regels voor huurstijgingen en uitponding. In Haarlem is inmiddels ook de 40-40-20-regel ingevoerd. Den Haag gaat op zijn beurt met een huisvestingsvergunning de middeldure huurwoningen tot € 950 beter beschermen, gekoppeld aan een maximaal huurdersinkomen.

Institutionele beleggers kijken al kritisch naar nieuwbouwinvesteringen in steden met beperkende regelgeving, omdat het hier moeilijk is om het benodigde rendement te halen. Een verdere opeenstapeling van regelgeving kan beleggers weerhouden te investeren in nieuwbouw.

Nieuwbouwproductie blijft achter bij ambitieniveau

Bron: CBS

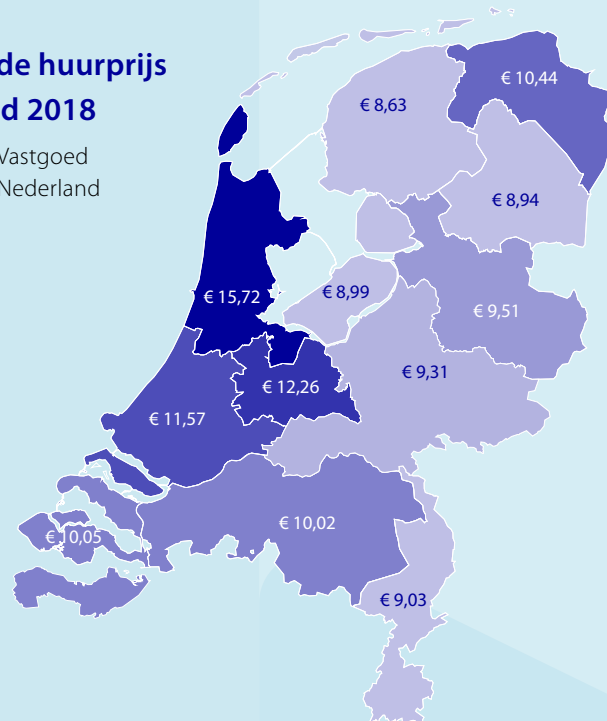


‘Het opschalen van de bouwproductie lijkt zonder innovatie niet te lukken.’



Gemiddelde huurprijs per m² eind 2018

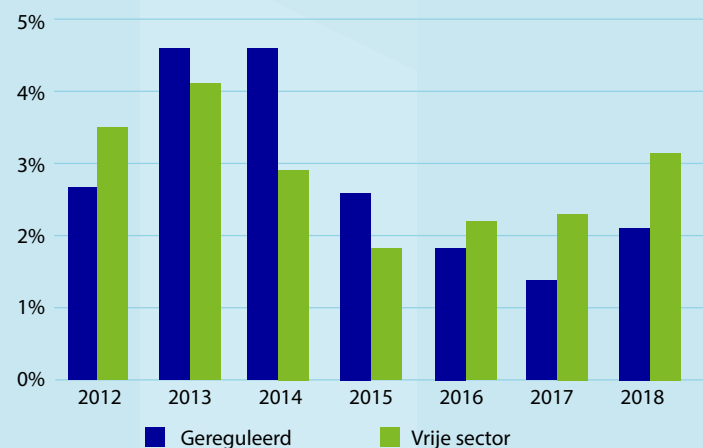
Bron: NVM en Vastgoed Management Nederland



Huren in vrije sector groeien de laatste jaren sneller

Gemiddelde jaarlijkse huurverhoging per 1 juli

Bron: CBS



Betaalbaarheid beperkt huurpotentie

De gemiddelde huurprijs steeg in 2018 met 5,9% tot € 11,40 per m². Bij appartementen is de gemiddelde m²-prijs inmiddels opgelopen tot € 12,83. Tussen regio's bestaan echter grote verschillen. In Limburg, Friesland en Drenthe ligt de huurprijs van een appartement nog net onder de € 10 per m². In Utrecht bedraagt dit € 13,26 en in Noord-Holland zelfs al € 16,90 per m² (bron: NVM en VGM NL).

Daarom verwachten we dat de huurprijzen de komende jaren minder hard stijgen. Aangezien de huren in de grote steden al fors zijn opgelopen, is het opwaarts huurpotentieel er beperkt. In randgemeenten zullen de huren nu vaak harder stijgen.

Huurgroei vergroot kloof tussen sociale en vrije sector

De aangescherpte toelatingsgronden tot de sociale sector in combinatie met de verminderde betaalbaarheid van koopwoningen maken dat steeds meer mensen zijn aangewezen op de vrije huursector. Hierdoor zijn de huren in de vrije sector de laatste jaren sterker gestegen dan bij gereguleerde woningen. Overigens was dit beeld in de periode 2013-2015 nog andersom.

In de vrije sector bedraagt de gemiddelde huur ondertussen meer dan € 1.000 per maand. Een gemiddelde woning in de vrije sector valt daarmee buiten de definitie van middenhuur. Dit is zorgelijk, omdat er vooral behoefte is aan huurwoningen in het lage middensegment - grofweg tussen € 720 en € 850 per maand.

De komende jaren zal de kloof in de huurprijzen tussen de sociale en vrije huursector verder toenemen. Corporaties hebben namelijk afgesproken om de huurstijging in de komende drie jaar te maximeren tot de inflatie. Voor bestaande huurders in het sociale segment is dit uiteraard gunstig, maar dit soort maatregelen bevordert de doorstroming niet.

Rijk onderzoekt 'noodknop middenhuur'

Minister Ollongren onderzoekt momenteel een maatregel voor gemeenten om excessieve huren en huurprijsstijgingen tegen te gaan. Onderdeel hiervan kan het maximeren van de aanvangshuur zijn door een koppeling aan de WOZ-waarde van de woning. Deze 'noodknop middenhuur' is nog in studie, maar kan samen met andere beperkende regelgeving ingrijpende gevolgen hebben voor bijvoorbeeld het nieuwbouwvolume en de beleggingswaarde.

'De gemiddelde huurprijs in de vrije sector valt inmiddels buiten de definitie van middenhuur.'

Woningvastgoed is grootste beleggingscategorie

In 2018 investeerden beleggers een recordbedrag van € 6,75 miljard in huurwoningen. Daarmee is woningvastgoed voor het eerst de grootste beleggingscategorie. De verwachting is dat rendementen op woningen zich gunstig blijven ontwikkelen, maar wel iets afzakken ten opzichte van voorgaande jaren. De interesse van beleggers in de huurwoningmarkt blijft hierdoor groot. Dit maakt dat de aanvangsrendementen onder druk blijven staan, en dat stuwt zowel de vraag naar wooncomplexen buiten de grote steden als de vraag naar alternatieven als zorg- en studentenhuisvesting.

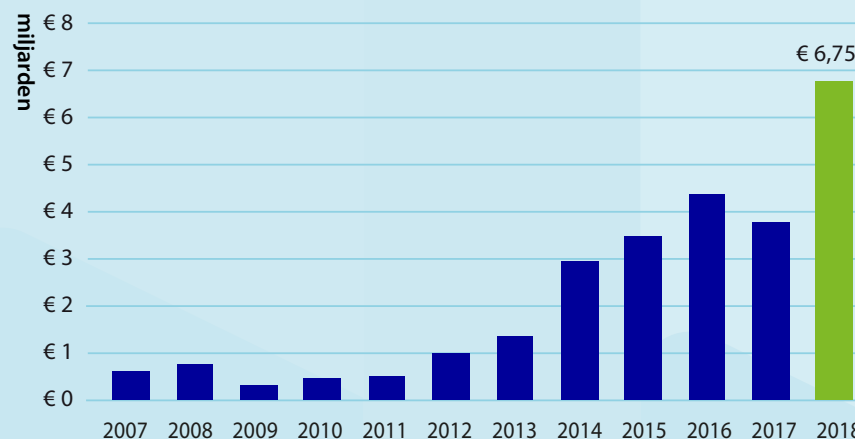
Investeren in verduurzaming loont

Corporaties, beleggers én particuliere woningeigenaren staan voor de uitdaging om hun woning(en) te verduurzamen. Einddoel is een energieneutrale woningvoorraad in 2050. Met investeringen in isolatie, zonnepanelen en dubbel glas valt vaak al label B te halen, terwijl deze maatregelen zichzelf vrij snel terugverdienen. Er zijn voor particulieren bovendien verschillende (lokale) subsidies, leningen en btw-voordelen beschikbaar en hypotheekverstrekkers geven steeds vaker rentekorting bij een groen label. Alleen de laatste stap van een energiezuinige naar een energieneutrale woning is nog groot. Deze onrendabele investering wordt door het EIB de 'efficiency gap' genoemd. Woningcorporaties en beleggers zullen daarom de afweging maken of het niet effectiever is om oude wooncomplexen te slopen in plaats van te verduurzamen.

→ [Lees meer over hoe je kunt besparen door te verduurzamen](#)

Beleggingsvolume in woningen

Bron: Real Capital Analytics



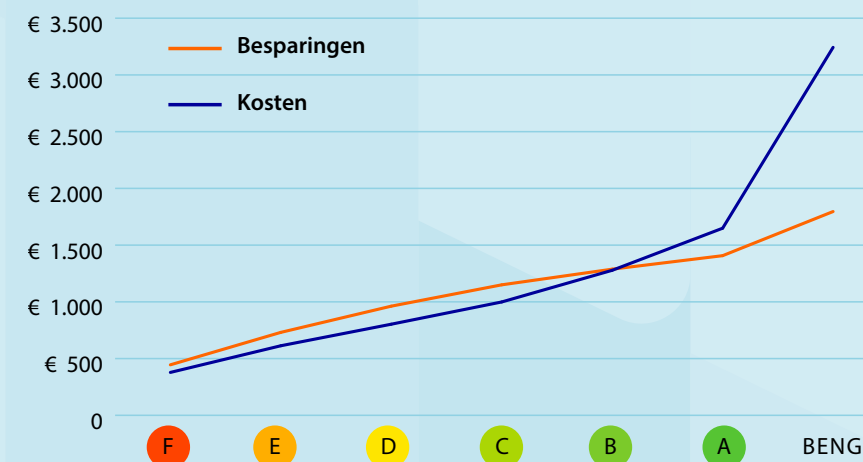
'In 2018 investeerden beleggers een recordbedrag van € 6,75 miljard in huurwoningen. Daarmee is woningvastgoed voor het eerst de grootste beleggingscategorie.'

'De 'efficiency gap' is de onrendabele investering om van een energiezuinige woning een energieneutrale woning te maken.'

Jaarlijkse kosten en besparingen om tot hogere energieprestatie te komen, in € per jaar per woning

(bij 6% rente en levensduur van 25 jaar)

Bron: EIB



Energiezuinig huis € 19.000 meer waard

Uit onderzoek van [TIAS VastgoedLAB](#) blijkt dat een slecht energielabel een waardedrukkend effect heeft in ontspannen woningmarkten. Gemiddeld levert een woning met energielabel A of B ruim € 19.000 meer op dan een woning met label F of G, deze wordt bovendien 102 dagen eerder verkocht. In oververhitte woningmarkten heeft het energielabel minder impact op de aankoopprijs.

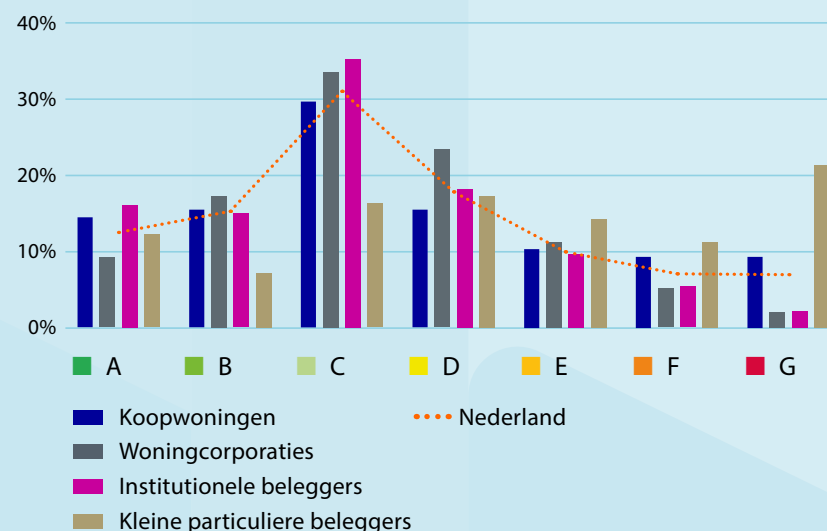
Grote opgave bij particuliere verhuurders

Woningcorporaties en institutionele beleggers hebben met 7% relatief weinig slechte energielabels F en G. Daarnaast treffen zij de nodige maatregelen om hun woningbezit verder te verduurzamen, waardoor de verduurzamingsopgave voor deze groep redelijk haalbaar is. Bij particuliere woningeigenaren en beleggers ligt het percentage slechte energielabels stukken hoger. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat maar liefst 32% van de woningen van kleine particuliere beleggers een energielabel F of G heeft. Dit komt doordat deze groep vaak woningen bezit van een ouder bouwjaar, veelal gelegen in de oudere wijken van steden.

De Rabobank helpt haar klanten om inzicht te krijgen in de energielabels van hun portefeuille. Doorgaans kunnen verduurzamingsmaatregelen meegefinancierd worden en op verduurzaamde panden kunnen klanten rentekorting ontvangen. Daarmee lopen we vooruit op toekomstige maatregelen van de overheid die volgens ons onvermijdelijk zijn. Bovendien helpen we klanten zo om de waarde van een investering ook op lange termijn te behouden. ■

Verdeling energielabels per eigenaar

Bron: Kadaster, RVO, bewerking Rabo Real Estate Finance, 2017



‘Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat maar liefst 32% van de woningen van kleine particuliere beleggers een energielabel F of G heeft.’





PERSPECTIEF HUURWONINGMARKT

Welke ontwikkelingen verwachten wij in de huurwoningmarkt in de nabije toekomst?

- De afgenomen betaalbaarheid in combinatie met het gedaalde vertrouwen in de woningmarkt zorgen voor gematigdere prijsstijgingen. Op termijn kunnen veranderingen in de leencapaciteit de betaalbaarheid verder onder druk zetten. De huurwoningmarkt wint hierdoor aan populariteit.
- Het woningtekort moet op termijn afnemen door nieuwbouw. Hoewel er steeds meer gebouwd wordt, is er nog geen sprake van een echte versnelling. Bovendien begint de bouwproductie steeds meer te haperen door stijgende kosten en een gebrek aan bouwlocaties.
- Huurwoningen blijven in 2019 populair onder beleggers, maar de markt krijgt steeds meer last van het gebrek aan aanbod.
- In de grote steden is weinig opwaarts huurpotentieel; randgemeenten bieden hiervoor betere kansen. Hetzelfde geldt min of meer voor de aanvangsrendementen. In de grote steden zijn deze vaak al erg scherp en is er weinig ruimte voor verbetering. Daarom wordt het steeds interessanter om buiten deze steden de portefeuille uit te breiden.
- Zorg- en studentenhuisvesting hebben zich bewezen als goed renderende beleggingscategorieën en bieden groeikansen. Dit zorgt voor een aanhoudende vraag.
- Concepten voor ouderenhuisvesting zijn kansrijk, gezien de snelle vergrijzing en het feit dat deze doelgroep langer zelfstandig moet blijven wonen. Kleinschalige woonvormen, waaronder collectieve ontwikkelingen, winnen aan populariteit.
- Betaalbaarheid van wonen staat hoog op de politieke agenda. Dat kan leiden tot huurprijsbeleid van de vrije huursector in meer grote steden. Ook de landelijke overheid doet hier onderzoek naar, wat impact kan hebben op de rendementsverwachting.



Slag om beste mensen én locaties

HOOFDPUNTEN KANTORENMARKT

- Tekort aan hoogwaardige arbeidskrachten drijft organisaties naar de grote steden.
- Werken in kantoren draait steeds meer om flexibiliteit, services en gezondheid.
- Aanbod van beschikbare kantoorruimte daalt fors, transformaties spelen nog altijd een belangrijke rol.
- Tekort aan hoogwaardige kantoren zorgt voor huurstijging in grote steden.
- Kleinere steden hebben nog vaak te veel kantoorruimte.
- Door terugdringen energieverstopping kunnen kantoren veel kosten besparen en 'Paris Proof' worden.

Vraag naar talent drijft kantoorgebruikers naar de Randstad

Door de sterke economie is de vraag naar werknemers onder kantoorhoudende organisaties gegroeid. Zo sterk zelfs, dat in sectoren als de ICT en in delen van de zakelijke- en financiële dienstverlening een personeelstekort heerst dat de groei van verschillende organisaties bemoeilijkt. Bedrijven concentreren hun activiteiten daarom steeds meer in grootstedelijke gebieden, waar een omvangrijk en kwalitatief hoog arbeidspotentieel is. Daarnaast zien we dat juist de grote steden een voedingsbodem zijn voor innovatieve kantoorconcepten die erop gericht zijn om talent aan te trekken. De toename in de vraag leidt tot tekorten op centrale en goed bereikbare locaties.

Buiten de grootstedelijk gebieden is het beeld anders. De hoeveelheid vierkante meters kantoren in gebruik neemt hier niet toe. Omdat de vraag vooral bestaat uit kleine kantoorruimtes (tot ca. 500 m²) zijn er wel meer gebruikerstransacties.

Op korte termijn zien we de ingebruikname van kantoorruimte echter niet meer toenemen. Dit hangt enerzijds samen met een tekort aan beschikbaar aanbod en de stijgende huurprijzen op populaire locaties in grote steden; samen beperken die de verhuisdynamiek. Anderzijds zal de afremmende economische groei leiden tot een afkoeling in de huisvestingsvraag. Hier komt bovenop dat innovaties ervoor zorgen dat het bestaansrecht van veel (traditioneel) kantoorwerk onder druk staat.

Evenwicht keert terug, maar niet overal

Begin 2019 ligt het aanbod van beschikbare kantoorruimtes op circa 6 miljoen m². In drie jaar tijd is maar liefst 2,4 miljoen m² aanbod verdwenen. Veel kantoormarkten zijn beter in balans gekomen. Dit geldt in het bijzonder voor de grote steden, maar ook de gemeenten waar actief gestuurd is op transformatie van kantoren hebben vooruitgang geboekt. Te denken valt aan Arnhem, Apeldoorn en Nieuwegein.

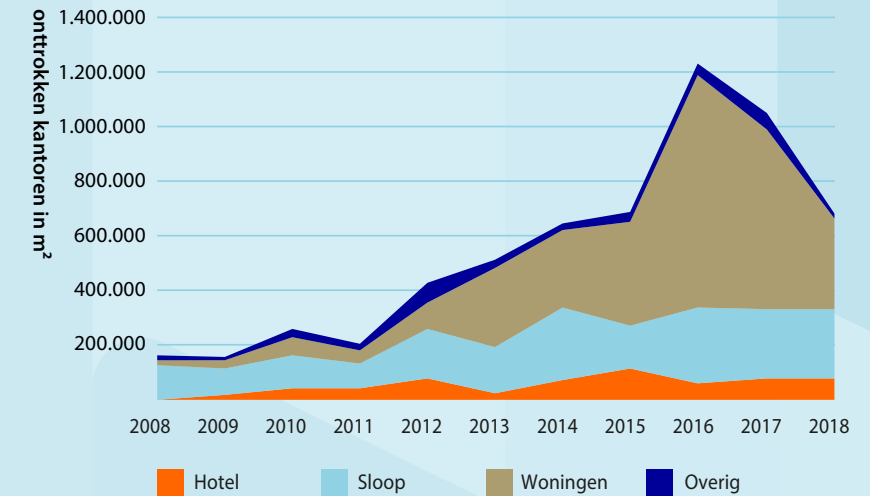
Of transformatie kansrijk is in een gemeente hangt sterk af van de mogelijke alternatieve toepassing van (lege) kantoorpanden. Dat zien we in gemeenten als Amstelveen, Alkmaar en Hilversum, die in regio's liggen met veel vraag naar woningen. In gemeenten als Venlo en Heerlen, maar ook in Leiden en Capelle aan den IJssel, is de voorraad nog gelijk aan vijf jaar geleden en is het aanbod gestegen. Dit kan duiden op onbenut potentieel voor transformaties of simpelweg een overaanbod van kantoren.

Voor in veel middelgrote en kleinere steden vormt overaanbod een probleem. De omvang van de kantorenvorraad is structureel te groot voor de behoefte en alternatieve invullingen zijn niet altijd aanwezig. Niet overal is namelijk sprake van een krappe woningmarkt of behoefte aan appartementen voor jongeren. Anders is het beeld voor de grotere steden. Hier wordt op de beste locaties een tekort ervaren aan hoogwaardige kantoorruimten. Omdat er weinig nieuw aanbod op de markt komt, of omdat nieuwbouw vaak al is voorverhuurd, blijft de markt krap. Andere kantoorlocaties in de grote steden profiteren hiervan.

Minder kantoorruimte getransformeerd tot woningen, volume blijft hoog

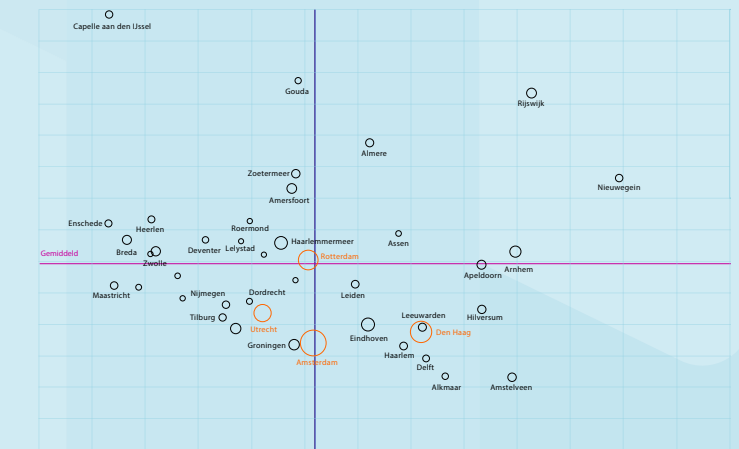
Onttrekkingen kantoren in m² naar bestemming

Bron: R.Bak



In veel gemeenten is verdere krimp van de kantorenvorraad nodig om aanbod te verminderen

Bron: R. Bak, bewerking Rabo Real Estate Finance

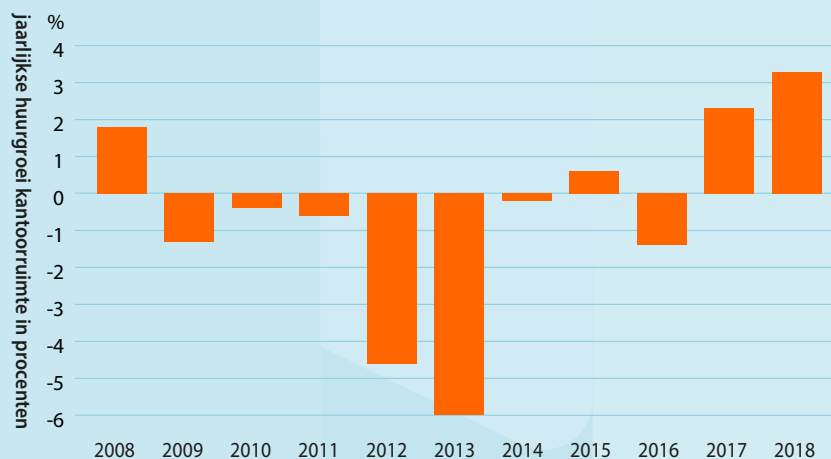


'Eigenaren profiteren van hogere cashflow, maar huurgroei is niet overal vanzelfsprekend.'



Voor tweede jaar op rij stijgt de huurwaarde van kantoren

Bron: Calcasa, bewerking Rabo Real Estate Finance



Beleggers speculeren op huurgroei

Op verschillende kantoorlocaties zijn huurders bereid hogere huren te betalen dan enkele jaren geleden. Op locaties met het beste bereikbaarheidsprofiel in combinatie met een hoog voorzieningenniveau zien we de sterkste huurgroei. Voorbeelden zijn de kantoorlocaties rond grote knooppunten voor openbaar vervoer in Utrecht, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Eindhoven. Andere locaties in deze steden profiteren mee, vanwege de oplopende tekorten op de toplocaties. Maar ook in middelgrote steden als Arnhem, Groningen en Breda worden op de beste locaties hogere huren gerealiseerd.

→ *Bekijk onze factsheets met kantoorhuren in Nederlandse steden*

De hogere vraag en het gebrek aan geschikt aanbod op gewilde locaties leidt ertoe dat de gemiddelde huurwaarde voor kantoren in Nederland met ruim 3% is gegroeid in 2018 (bron: Calcasa).

Populaire locaties met weinig beschikbaar aanbod zien de komende tijd de huren verder groeien. Deels komt dit door nieuwe toetreders en deels door zittende huurders waarvan de contracten aflopen en verlengd worden. Het gaat dan vaak om contracten die ten tijde van de economische crisis zijn afgesloten en waarvoor nu de actuele (hogere) markthuur gaat gelden. Kantooreigenaren profiteren zo van een hogere cashflow. Huurgroei is niet overal vanzelfsprekend. In de meeste middelgrote steden en kleinere kantoormarkten laten de huren een meer stabiel beeld zien en spelen huurkortingen nog steeds een significante rol.

Deze kortingen zijn wel lager dan enkele jaren geleden, waardoor de rendementen voor eigenaren verbeteren. De komende jaren verwachten we hier weinig verandering in.

Corporates richten zich op flexkantoren

In 2018 kwam bijna 30% van het totale opnamevolume voor rekening van een aanbieder van flexkantoren (bron: JLL). Uitzonderlijk hoog, ook in Europees perspectief. Waar de vraag zich jarenlang beperkte tot vooral starters, scale-ups en kleine bedrijven, zien we steeds meer grote bedrijven een forse hoeveelheid kantoorvloer huren van aanbieders van flexkantoren. Ook laten grote bedrijven in de eigen huisvesting vloeren exploiteren door aanbieders van flexkantoren. Daarmee komen ze tegemoet aan de wensen van werknemers.

De rol van flexkantoren neemt de komende jaren verder toe. Zeker in grote dynamische kantoormarkten. In kleinere kantoorsteden is de rol van flexkantoren voorlopig nog beperkt. Wij zien hier vooral kansen voor kleinere aanbieders die zich richten op kantoorruimten met een hoog serviceniveau. De basis voor concepten gericht op samenwerking en community (co-working) is hier geringer.

'In 2018 kwam bijna 30% van het totale opnamevolume voor rekening van een aanbieder van flexkantoren.'

Kantoorbeleggingen blijven interessant ondanks hogere risico's

De interesse in kantoren als beleggingsproduct blijft voorlopig aanwezig. Kantoren bieden een relatief stabiel en hoog rendement, zeker in verhouding tot de huidige staatsrente. Bovendien ligt op verschillende locaties huurgroei in het verschiet. Wel zijn de groeiende verschillen in waardevastheid tussen topsteden en overige steden een punt van aandacht.

Hoogwaardige kantoren, veelal op de betere locaties, bieden relatief veel zekerheid en dat komt tot uiting in gunstige rendementsverwachtingen. De beschikbaarheid van hoogwaardig kantoorvastgoed is tegelijkertijd beperkt en daarom verleggen steeds meer beleggers hun focus naar secundaire steden. De waardeontwikkeling op langere termijn is hier minder zeker dan in de grote steden en bij een neergaande markt zullen gevoeligheden hier sneller bloot komen te liggen.

Dat laatste neemt niet weg dat wij ook buiten de grote kantoormarkten beleggingskansen zien. In het algemeen geldt dat kantoren nabij ov-knooppunten en andere voorzieningen het meest kansrijk zijn. Daarnaast zijn multi-tenant kantoren aantrekkelijk vanwege het lagere risico op verlies van cashflow bij uitval van huurders. Interessant zijn ook hybride gebouwen, die naast kantoorfuncties ook nog diverse wisselende functies integreren. Toch voorzien we voorsnog een afname in de beleggingsactiviteit in kantoren. Zowel de sterk opgelopen prijzen als het tekort aan geschikte producten zijn hier de belangrijkste oorzaken van.

'Paris Proof' wordt de norm

Kantoorgebouwen worden de komende jaren steeds duurzamer. In de eerste plaats door de wettelijke verplichting om in 2023 minimaal het energielabel C te hebben. Ongeveer de helft van de kantoren beschikt hier nog niet over. De 'groene' energielabels dragen bij aan een verlaging van het energieverbruik, maar om de doelstellingen van het Parijse Klimaatakkoord te behalen is er meer focus nodig op energieverspilling. De Dutch Green Building Council (DGBC) heeft becijferd dat het gemiddelde energieverbruik van kantoorgebouwen (200 kWh/m² per jaar) met 75% verlaagd moet worden om de Paris Proof-doelstelling van 50 kWh/m² per jaar te bereiken.

→ [Lees hier over de Paris Proof berekening voor kantoren](#)

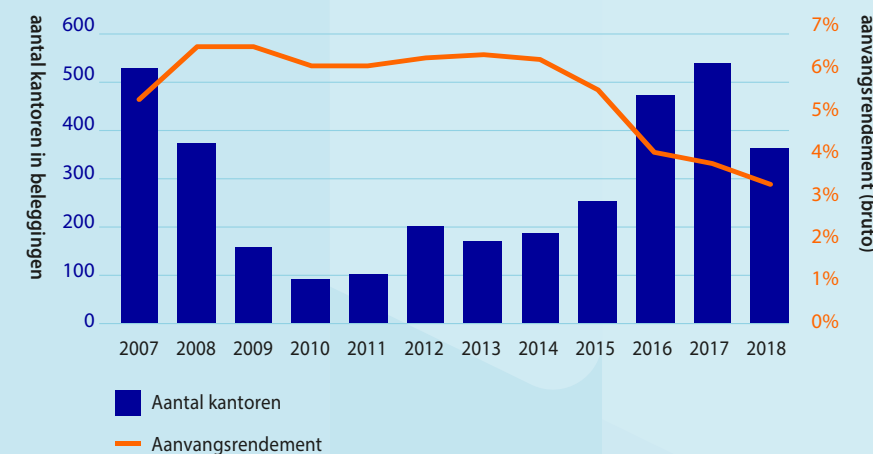
Daarom pleit bijvoorbeeld Diederik Samson, voorzitter van de Klimaattafel Gebouwde Omgeving van het Klimaatakkoord, ervoor om de onderliggende rekenmethodiek van het energielabel dat nu aan de prestatie van het gebouw gebonden is aan te passen naar een kWh/m²-berekening. Een aansprekend voorbeeld is het stadskantoor van Vlaardingen, dat door een grondige renovatie het verbruik heeft teruggebracht tot 43 kWh/m² per jaar.

'Het gemiddelde energieverbruik van een kantoor moet 75% omlaag.'



Aantal kantoren in beleggingsdeals neemt af, aanvangsrendement daalt verder

Bron: RCA (kantoren in beleggingen), Cushman & Wakefield (aanvangsrendement)



De Wet Milieubeheer voorziet deels in het terugdringen van energieverbruik. Op 1 januari 2018 is ook de maatregel tot het plaatsen van een energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS) aangemerkt als erkende maatregel en dus verplicht gesteld voor de panden die aan de Wet Milieubeheer moeten voldoen. Circa twee derde van de kantoren¹ valt onder deze wet. Toch wijkt het energieverbruik van kantoren vaak af van wat op basis van normen valt te verwachten. Zij verspillen dus energie. Daarnaast valt ongeveer een derde van de kantoren buiten de wet, vooral kleinere kantoorgebouwen, waardoor het de vraag is of deze afnemers energiebesparende maatregelen gaan nemen. Circa twee derde van de kantoorgebouwen heeft een energieverpilling ter grootte van 25% tot 30% van het totale energiegebruik.

Door installaties beter in en af te stellen, valt vaak al veel winst te behalen. Denk bijvoorbeeld aan het niet gelijktijdig verwarmen en koelen, en het uitschakelen van de verwarming buiten kantoor tijden. Daarnaast helpt regelmatig onderhoud van gebouwinstallaties en het opnieuw laten inregelen door een installateur. Wij verwachten de komende jaren meer focus op dit soort maatregelen en daarmee op het tegen gaan van energieverpilling. ■

¹ Gebouwen met een jaarlijks elektriciteitsverbruik van meer dan 50.000 kWh of meer dan 25.000 m³



PERSPECTIEF KANTORENMARKT

Welke ontwikkelingen verwachten wij in de kantorenmarkt in de nabije toekomst?

- De kantorenmarkt concentreert zich steeds meer in en rond grote steden en daarbinnen op aantrekkelijke en goed bereikbare locaties. Op die plekken zijn bedrijven het beste in staat om voldoende en geschikt personeel aan te trekken.
- De strijd om goed personeel komt ook tot uiting in een groeiende behoefte aan aantrekkelijk ingerichte kantoren, met veel services en oog voor duurzaamheid en gezondheid.
- Wettelijke verplichtingen gaan de komende jaren leiden tot verdere verduurzaming. Een deel van de kantoren zal het minimale energielabel C niet halen voor 1 januari 2023 en wordt dan aan de markt onttrokken.
- De focus verschuift ook naar besparing op het energieverbruik. Dat is noodzakelijk voor de naleving van het klimaatakkoord van Parijs, en levert bovendien winst op voor eigenaren en huurders.
- De toenemende behoefte aan kwaliteit leidt tot schaarste op goede locaties en druk op de huren. Huurstijging op toplocaties maakt kantoorvastgoed een aantrekkelijke belegging, omdat aanvangsrendementen niet veel meer kunnen dalen.
- Door een gebrek aan geschikt product in het betere segment kijken beleggers steeds meer naar alternatieve locaties. Hier liggen mogelijkheden, zij het dat de kansen op huur- en waardestijgingen er beperkt zijn en de risico's snel kunnen toenemen als de economie een omslagpunt bereikt.



Opleving verbloemt structurele problemen

HOOFDPUNTEN WINKELMARKT

- Sterke economie geeft impuls aan detailhandel.
- E-commerce groeit sneller dan fysieke retail, maar multichannel sneller dan pure webwinkels.
- Consument krijgt wat ze wil: meer food en fun.
- Retailers zijn kieskeurig: niet nodig om overal aanwezig te zijn.
- Leegstand daalt door transformatie en niet zozeer door uitbreidende retailers.
- Huurdaling houdt aan, maar op A-locaties blijft de schade beperkt.
- Duurzaamheid is de nieuwe standaard: de sector vernieuwt zichzelf van binnenuit.

‘De omzet uit het thuisbezorgen van maaltijden, zoals door Thuisbezorgd.nl of Deliveroo, steeg met meer dan 13%.’

Toename bestedingen, multichannel profiteert het meest

Economische groei zorgt voor meer vertrouwen onder consumenten en dat stuwt de omzet van de detailhandel. In 2018 nam die omzet toe met circa 3,5%. Als gevolg van afremmende economische groei en toenemende onzekerheden, verwachten we voor 2019 en 2020 een iets lagere groei (3,0% en 2,6%).

→ *Bekijk de sectorprognose van RaboResearch*

Waar de detailhandel groeit, blijft de winkelmarkt kampen met structurele problemen. De online retail groeit hard en blijft het draagvlak van fysieke winkels ondermijnen. In de Randstad bedraagt het online marktaandeel van food 3,1% en voor non-food is dat inmiddels 24,2% (bron: KSO2018). Retailers zijn op zoek naar een juiste balans tussen online en offline. Pure webwinkels bereiken weliswaar hoge omzetten, maar door de hoge kosten valt er amper winst te behalen. Toch zijn het binnen e-commerce de retailers die zowel fysieke winkels als een webshop hebben (multichannel), die het hardste groeien: +28% tegen +14% bij de pure webwinkels. Steeds meer van oorsprong pure webwinkels worden een multichannel retailer. Zoals Coolblue, die inmiddels al een tiende fysieke winkel gaat openen.

Strijd richt zich steeds meer op food

Waar e-commerce eerst vooral streed om marktaandeel in non-food, zien we nu ook de strijd aan de foodkant losbarsten. De omzet van online supermarkt Picnic, de online verkopen van reguliere supermarkten, plus de maaltijdboxen van aanbieders

‘Om de consument aan zich te blijven binden moeten vooral recreatieve winkelgebieden inzetten op onderscheidend vermogen en beleving.’

als HelloFresh en Marley Spoon groeiden in 2018 samen met 29% tot bijna € 1,5 miljard. De omzet uit het thuisbezorgen van maaltijden, zoals door Thuisbezorgd.nl of Deliveroo, steeg daarnaast met meer dan 13% tot ruim € 1,7 miljard. Vanwege het verwachte groeipotentieel proberen partijen zoveel mogelijk marktaandeel te bereiken. Ook als dit ten koste gaat van de winstgevendheid. Zo breidt Albert Heijn in 2019 haar dienstverlening uit met maaltijdbezorging en recent nam zij FoodFirst Network over. Jumbo heeft op haar beurt de ambitie om een leidende omni-speler te worden op de Nederlandse foodmarkt. De gevolgen voor fysieke winkels laten zich voorlopig nog raden.

Consument krijgt wat ze wil: food en fun

Voor de gemiddelde consument heeft de opkomst van e-commerce een groot deel van de noodzaak weggenomen om winkelgebieden te bezoeken. Vooral middelgrote winkelgebieden zullen hun best moeten doen om consumenten te blijven trekken. Zij zullen zich moeten inzetten op beleving en onderscheidend vermogen. Voor de meeste andere winkelgebieden gelden andere succesfactoren, zoals nabijheid, gemak en een hoge slaagkans.

Doordat consumenten minder geld uitgeven in fysieke winkels is er steeds minder winkelaanbod op het gebied van kleding, schoenen, speelgoed, elektronica en huishoudelijke artikelen. Daar staat tegenover dat horeca en ontspanning snel groeien. Horecaconcepten verouderen snel, waardoor hier veel vernieuwing plaatsvindt. Steeds vaker zien bijzondere horecaconcepten het licht, zoals de foodcourts in Magna Plaza te Amsterdam en in de Haagse Bluf te Den Haag en een foodstraat als De Garage Passage in Haarlem.

‘De omzet in de retailsector groeit, maar niet alle branches profiteren en de fysieke winkel blijft vaak kwetsbaar.’

Retailers steeds kieskeuriger qua locatie

De omzetten in de hele retailsector nemen toe, maar niet alle branches profiteren hiervan en fysieke winkels blijven kwetsbaar. Zo bleek onlangs nog uit het faillissement van CoolCat. Retailers blijken ook terughoudend te zijn met investeringen en nieuwe vestigingen. Waar zij voorheen probeerden hun marktgebied verder uit te breiden, zien we dat zij nu kieskeuriger zijn in hun keuze voor (nieuwe) locaties. Zo kan men in de ene markt besluiten een nieuwe winkel te openen en in een ander marktgebied kiezen voor relocatie of terugtrekking.

Retailers lijken zich ervan bewust dat zij niet meer overal vertegenwoordigd hoeven te zijn. Voorbeeld is Shoeby, die zich duidelijk aan het herpositioneren is. Ze heeft de focus verlegd van boodschappencentra naar kernwinkelgebieden. In 2018 leidde dit tot 12 nieuwe winkels, 6 relocaties en 13 winkelsluitingen. Bij het sluiten van winkels wijst ze op een te beperkt omzetspotentieel, te hoge lasten en een te onzekere toekomst. In 2019 vervolgt Shoeby deze strategie.

Lagere leegstand bij afname vraag winkelruimte

Kieskeurigheid onder retailers zorgt voor een lagere opname. Waar in 2017 nog zo'n 790.000 m² aan winkelruimte werd opgenomen, daalde dit in 2018 tot 670.000 m² (bron: Calcasa). Deze daling leidde overigens niet tot extra leegstand. Die nam juist af van 7,0% in 2017 naar 6,7% eind 2018 (bron: Locatus). Dat heeft vooral externe oorzaken. Zo zijn steeds meer leegstaande winkels ingevuld met aanverwante commerciële functies als horeca en leisure. Daarnaast zien we dat leegstand steeds vaker aan de markt wordt onttrokken. Zo is met de stijging van de woningprijzen transformatie een steeds aantrekkelijker alternatief geworden. Aangezien er in Nederland nog altijd 3 miljoen m² winkelruimte leeg staat, liggen hier de komende jaren nog volop kansen.

→ [Lees meer in onze Transformatieatlas Retail](#)

‘Doordat consumenten minder geld uitgeven in fysieke winkels is er steeds minder winkelaanbod gericht op kleding, schoenen, speelgoed, elektronica en huishoudelijke artikelen. Daar staat tegenover dat horeca en ontspanning snel groeien.’

Horeca en leisure komen op waar winkels verdwijnen

Bron: Locatus, bewerking Rabo Real Estate Finance



Winkels

2019

92.958

5 jaar

-5,7%



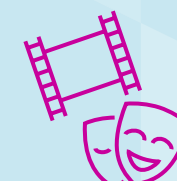
Horeca

2019

43.762

5 jaar

+6,6%



Leisure

2019

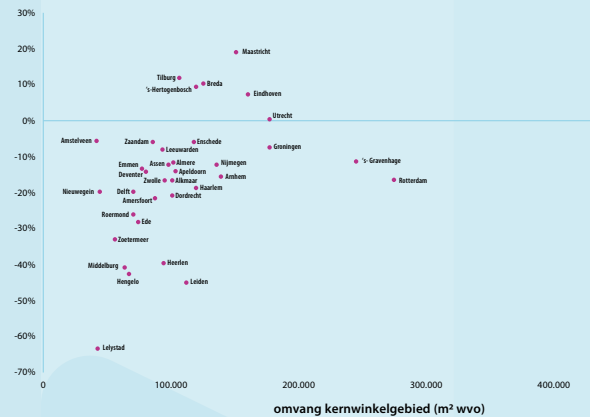
5.445

5 jaar

+20,1%

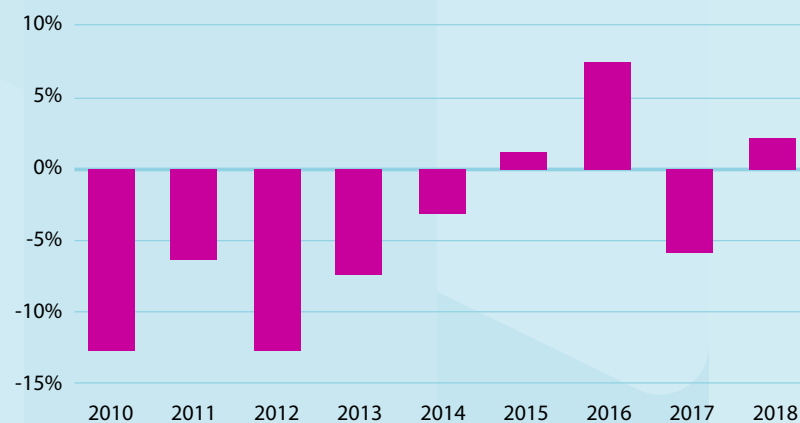
Dalende tophuren. Huren in attractieve binnensteden meest bestendig

Bron: Rabo Real Estate Finance



Lichte waardegroei winkelvastgoed na jaren van dalingen

Bron: ASRE



Huren blijven onder druk staan

De beste winkelstraten in de grotere steden hebben lange tijd weinig leegstand gekend, en dus ook geen grote huur dalingen. Dit maakte A1-winkelvastgoed een relatief veilige haven en daardoor aantrekkelijk voor beleggers. In steeds meer winkelgebieden zijn de bezoekersaantallen teruggelopen en/of werd er in winkels minder besteed. Vooral in winkelgebieden met veel leegstand, zoals centrumgebieden van middelgrote steden, leidde dit tot een daling van de winkelhuren. Soms met wel 25%. Doordat huurcontracten vaak voor 5 of 10 jaar worden afgesloten, wordt het effect echter uitgesmeerd over meerdere jaren.

Beleggers houden vertrouwen in goed winkelvastgoed

In 2018 hebben beleggers ruim € 2,7 miljard aan vermogen belegd in winkelvastgoed (bron: Real Capital Analytics). Bij het grootste deel van dit vermogen gaat het om gespreide portefeuilles en centra met grootschalige detailhandel. Dit impliceert dat het meeste gewilde segment, winkelpanden op A-locaties van grote steden en grotere planmatige centra, relatief weinig wordt verhandeld.

Ondanks de onzekerheden in de markt blijft de vraag naar goed winkelvastgoed groot. Beleggers hebben er dus vertrouwen in dat de zwaarste klappen achter de rug zijn en dat winkels op lange termijn bestaansrecht houden. Voorlopig lijken ze daarin gelijk te krijgen, want na een periode van waardedaling is er weer sprake van een groei in waarde. Waar winkelgebieden zich beter weten te onderscheiden, verwachten we dat deze trend doorzet.

‘Met de stijging van de woningprijzen is transformatie een steeds aantrekkelijker alternatief geworden.’

Maar dat neemt niet weg dat de markt op een groot aantal plekken kwetsbaar is.

Vernieuwing is dé uitdaging voor de winkelmarkt

Continu blijven vernieuwen en verrassen. Dat is de opdracht voor de winkelmarkt. Veel winkelgebieden staan voor de uitdaging om aantrekkelijker te worden: van functioneel naar betekenisvol. Daarnaast is in een groot aantal gebieden een sanering nodig, bijvoorbeeld door structurele leegstand te transformeren naar woningen en door winkelgebieden compacter te maken. Het sociale belang van winkelgebieden neemt de komende jaren niet af, maar toe. Juist als er minder winkels zijn, hebben mensen behoefte aan ontmoetingsplekken. Met de groei van nevenfuncties als horeca en leisure wordt ingespeeld op de veranderende wensen van de consument. Wel is de branche altijd erg conjunctuurgevoelig gebleken, en het is dan ook de vraag of dit een langetermijnoplossing is.

Het planvolume aan nieuwe winkelontwikkeling is de afgelopen jaren forse teruggelopen. Tot op zekere hoogte is dat goed, omdat er minder behoefte is aan uitbreiding. Dit neemt niet weg dat gebieden soms een impuls nodig hebben. Om die reden wordt er de komende jaren bijvoorbeeld geïnvesteerd in grote winkelcentra als Dukenburg in Nijmegen en Zuidplein in Rotterdam.

Verduurzaming ontstaat vanuit de sector zelf

De vastgoedsector staat voor de uitdaging om te verduurzamen. Waar woningen van het gas moeten en kantoren straks minimaal over een C-label moeten beschikken, ontbreekt het aan concrete ambities voor het winkelvastgoed. Maar steeds meer partijen in de markt nemen hun verantwoordelijkheid. Zoals Albert Heijn, die in 2018 in de wijk Westergouwe te Gouda haar eerste circulaire supermarkt opende. Albert Heijn ziet het als volgende stap om in 2025 alle 950 winkels CO₂-neutraal te laten zijn.

Niet alleen bij retailers, ook bij vastgoedeigenaren speelt verduurzaming van winkelvastgoed een steeds grotere rol. Voor de meeste grote beleggers is verduurzaming zelfs niet langer een doel op zich, maar eerder de nieuwe standaard. Dat heeft allerlei maatregelen tot gevolg. Zo heeft Wereldhave in Arnhem een belangrijke stap gezet in de verduurzaming van winkelcentra Presikhaaf en Kronenburg, door deze te laten aansluiten op stadsverwarming. Daarmee is een CO₂-uitstootbesparing van 85% bereikt.

Verdere vernieuwing nodig

De winkelmarkt is op allerlei fronten aan het vernieuwen. Online blijft flink groeien, maar retailers met fysieke winkels weten daar steeds beter van mee te profiteren. Doordat de markt nog midden in de transitie zit, zijn veel effecten nog onduidelijk. Op veel plekken zijn fysieke winkels nog steeds kwetsbaar. Stijging van de omzet en daling van huren is alleen niet genoeg om dat te veranderen. De sector zal moeten vernieuwen. Dat geldt voor retailers die meer moeten inspelen op de consument en voor gebieden die zich meer moeten ontwikkelen tot betekenisvolle ontmoetingsplekken. ■



PERSPECTIEF WINKELMARKT



Welke ontwikkelingen verwachten wij in de winkelmarkt in de nabije toekomst?

- De groei van de detailhandelsomzet houdt voorlopig aan, maar zwakt wel af door een dalend consumentenvertrouwen.
- De consument verlangt meer gemak en luxe. Dit maakt nieuwe verdienmodellen mogelijk. Vooral aan de foodkant ontstaat de komende jaren veel dynamiek.
- Ondanks het succes van multichannel blijven retailers kritisch ten aanzien van fysieke winkels. Supermarkten, horeca en leisure ontspringen de dans en zorgen voor verandering van het straatbeeld.
- De beste winkelgebieden blijven consumenten aantrekken, en daarmee ook retailers. De huren kunnen er dus stijgen, hoewel die op de meeste andere plekken zijn gaan dalen.
- Beleggers blijven geïnteresseerd in winkels met toekomstpotentie, maar de rendementen zijn vrij scherp en blijven dat voorlopig. Door een gebrek aan geschikt product zal het volume niet snel toenemen.
- De winkelmarkt is een vervangingsmarkt geworden en de saneringsopgave is groot. Dankzij de stijgende huizenprijzen vormt transformatie van leegstand naar woningen een kansrijk alternatief.
- Winkelgebieden kunnen niet zonder vernieuwing. Op dit moment zijn foodcourt-concepten populair. In food zit groei en het creëren van een verblijfsklimaat draagt bij aan de (lokale) betekenis van winkelgebieden.

Tekorten spelen de markt parten

HOOFDPUNTEN BEDRIJFSRUIMTEMARKT

- **Bedrijven worden geconfronteerd met toenemende onzekerheid en krapte op de arbeidsmarkt.**
- **Opname is in 2018 opnieuw gestegen, het overschot daalt nog (te) weinig.**
- **Huren stijgen op locaties met schaarste en door hogere bouwkosten.**
- **Traditionele bedrijventerreinen zijn belangrijk voor start-ups en mkb.**
- **Logistieke markt groeit hard door, de vraag naar grote moderne objecten houdt aan.**
- **Scherpe aanvangsrendementen bereiken de bodem.**
- **Verduurzaming van bedrijfspanden heeft beperkte prioriteit.**





‘Afwakking van de economische groei komt op korte termijn hoofdzakelijk door krapte op de Nederlandse arbeidsmarkt.’

Groei van bedrijfsleven vertraagt

Bedrijven profiteerden de afgelopen jaren van de sterke economische groei. We verwachten dat deze groei de komende jaren aanhoudt, maar wel wat zwakker dan voorheen. Die afzwakking komt op korte termijn hoofdzakelijk door krapte op de Nederlandse arbeidsmarkt. Bovendien speelden er vorig jaar internationaal enkele grote politieke onzekerheden (waaronder de Brexit, de Italiaanse begroting en de dreigende handelsoorlog tussen de VS en China). Dit had zijn weerslag op het ondernemersvertrouwen.

Deze onzekerheden zijn dit jaar ogenschijnlijk minder groot. De Brexit-soap lijkt bijvoorbeeld naar een ontknoping te gaan en de VS en China zouden toenadering tot elkaar zoeken. Feitelijk worden beslissingen vooral vooruitgeschoven. Hierdoor is het sentiment onder ondernemers verbeterd, maar de onzekerheid is niet geheel weggenomen.

→ Lees meer over de groeivertraging van de Nederlandse economie

De Nederlandse economie is nauw verbonden met de mondiale economie. Net als in Nederland voorzien we op wereldschaal de komende jaren economische groeivertraging.

Ramingen van RaboResearch wijzen uit dat de kans op een recessie in ontwikkelde economieën vanaf 2020 toeneemt. Ook hier hangt veel af van beslissingen rond de Brexit en de handelsoorlog.

Daarnaast geldt dat enkele opkomende markten (onder meer Turkije, Argentinië en Brazilië) er economisch niet heel florissant voor staan.

→ Lees meer over de wereldwijde groeivertraging

‘Door toenemende verstedelijking en stijgende huizenprijzen doet zich een aantrekkelijk alternatief voor: transformatie van bedrijventerreinen naar woningen.’

Traditionele bedrijventerreinen van groot economisch belang

Bedrijven die zich graag in stedelijke gebieden vestigen, zien we vaak terug op de meer traditionele bedrijventerreinen. Veel van deze terreinen zijn gedateerd en monotoon, wat tot uiting komt in lagere huurprijzen. Deze terreinen hebben een belangrijke functie voor start-ups en mkb-bedrijven die op zoek zijn naar lage huisvestingskosten.

Een aanpak van dergelijke terreinen is vaak hard nodig. Maar intussen doet zich door toenemende verstedelijking en stijgende huizenprijzen een aantrekkelijk alternatief voor: transformatie van bedrijventerreinen naar woningen. Op diverse locaties gebeurt dat al, zoals in *Breda*.

Nu de economie aantrekt en bedrijven groeien, ontstaat er een spanningsveld tussen woningbouw en bedrijvigheid. Beide vastgoedsegmenten strijden om de kostbare ruimte in de stad. Steeds vaker hebben bedrijven moeite om in stedelijke gebieden aan geschikte huisvesting te komen. Bedrijven worden zo de stad uit gedrongen. Bedrijven worden zo de stad uit gedrongen, waardoor er een verschraving ontstaat in de stedelijke economie en bovendien banen verdwijnen. Maar bedrijventerreinen in de regio kunnen juist profiteren.

‘Woningbouw en bedrijvigheid strijden om de kostbare ruimte in de stad.’

Nieuwe vestigingsmilieus in opkomst

Naast de traditionele bedrijventerreinen ontstaan er meer specifieke, verbonden vestigings- en interactiemilieus. Vaak gekoppeld aan een bepaald gebied of een stad. Bedrijven clusteren zich dan omdat ze specifieke raakvlakken hebben. Het kunnen bedrijven in dezelfde sector zijn, maar dat hoeft niet per se. Op Schiphol TradePark ligt het accent bijvoorbeeld enerzijds op de nabijheid van luchthaven Schiphol en anderzijds hebben de ondernemers gemeen dat ze staan voor innovatie en duurzaamheid.

Grote volumes bepalen de nieuwbouwmarkt

Vanwege de specifieke behoeften van gebruikers speelt nieuwbouw een belangrijke rol in de bedrijfsruimtemarkt. Sloop en vervanging door nieuwbouw is bovendien relatief goedkoop.

In 2018 is circa 7 miljoen vierkante meter aan nieuwe bedrijfsgebouwen ontstaan. Grote objecten van 10.000 m² waren dominant: die waren goed voor 64% van het totaalvolume in vierkante meters en 16% van alle nieuwbouwobjecten. De dominantie van grootschalige nieuwbouw zien we vooral terug in de provincies waar sectoren met een grote ruimtebehoefte (logistiek en distributie) een groot marktaandeel hebben. In de drie noordelijke provincies en Flevoland vond echter vrijwel geen grootschalige nieuwbouw plaats.

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) verwacht de komende twee jaar nog een flinke nieuwbouwproductie in Nederland. De productie van reguliere bedrijfsruimten en logistiek blijft op een hoog niveau. Een punt van aandacht zijn ontwikkelingen op risico. Door de sterke vraag in het logistieke segment worden speculatieve ruimten nu gemakkelijk door de markt geabsorbeerd. Maar dit verhult de enorme risico's bij een mogelijke terugval in de vraag.

Huren stijgen door tekorten en hogere kwaliteitseisen

De bedrijfsruimtemarkt kent traditioneel redelijk stabiele huren. Maar door de aantrekkende vraag en het gebrek aan geschikte gebouwen stijgen de huurprijzen de laatste jaren wel. We zien dit vooral in en nabij de grote bevolkingsconcentraties in de Randstad en Noord-Brabant. De huurwaarde van bedrijfsgebouwen steeg in 2018 met 2,4% ten opzichte van 2017.

→ [Bekijk onze factsheets over de huurprijzen van bedrijfsruimten in Nederland](#)

Nieuwbouwproductie (in mln. €) blijft op hoog niveau

Bron: Economisch Instituut voor de Bouw

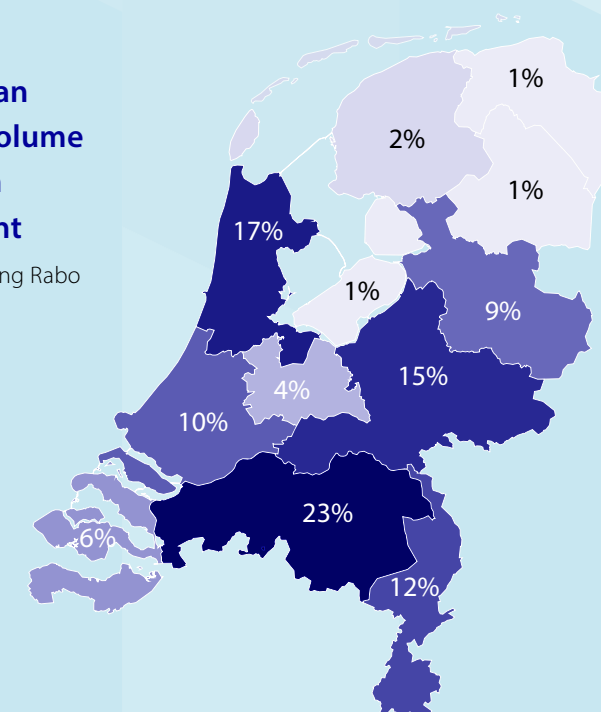
	2016	2017	2018*	2019*	2020*	2023**
Logistiek	362	495	700	800	800	425
Groei%		36,9	41,5	14,5	0	-6,5
Bedrijfsruimten	215	290	400	425	425	350
Groei%		34,9	38	6,5	0	-6,5

* raming

**gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2021 t/m 2023

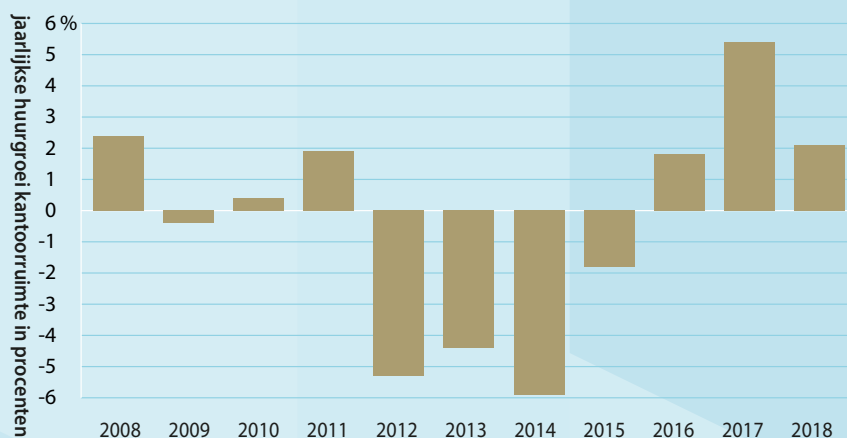
Bijna kwart van nieuwbouwvolume in 2018 ligt in Noord-Brabant

Bron: BAG, bewerking Rabo Real Estate Finance



Hogere huurwaarden voor bedrijfsruimten

Bron: Calcasa, bewerking Rabo Real Estate Finance



‘Het huidige tekort aan medewerkers en stijgende arbeidskosten versterkt de aandacht voor alternatieve locaties met een ruimer arbeidspotentieel.’

Binnen het logistieke segment is er meer vraag dan aanbod van grote en moderne panden en gronden. Dit drijft de prijs ervan omhoog. Daarnaast zien we dat de toegenomen bouwkosten voor nieuwbouw deels verrekend worden in hogere markthuren. Maar huurstijging is geen vanzelfsprekendheid. De ontwikkeling van de huren in reguliere bedrijfsgebouwen en bedrijfsverzamelgebouwen laat weinig verandering zien. Op veel locaties is er voldoende beschikbaar aanbod of zijn er volop nieuwbouwmogelijkheden. Omdat de economische groei vertraagt, is huurgroei voor dit segment niet reëel.

Beleggingen in bedrijfsruimten

Het aanvangsrendement voor logistiek vastgoed is de laatste jaren spectaculair gedaald. De top ligt begin 2019 rond de 4,25% bruto voor de meest moderne logistieke objecten met langjarige huurcontracten. Dit lage niveau laat weinig verdere daling toe. Voorlopig verwachten we vanuit beleggers nog voldoende interesse in bedrijfsruimten. Het zwaartepunt komt nog meer te liggen bij de logistiek. Het gebrek aan geschikt product en uitgeefbare grond drukt op het beleggingsvolume en zorgt voor een verschuiving naar andere locaties. Het huidige tekort aan medewerkers (en stijgende arbeidskosten) versterkt de aandacht voor alternatieve locaties met een ruimer arbeidspotentieel.

Beleggers hebben overigens zeker niet alleen maar oog voor de logistieke sector. Er is ook meer vraag naar reguliere bedrijfsgebouwen, vooral als die geschikt zijn voor meerdere gebruikers. Voor reguliere bedrijfsgebouwen nemen de risico's weer toe, zeker als de economie verder afkoelt. Alleen in en rond de groot-

‘Voor een aantal vastgoedsegmenten zijn er duidelijke verduurzamingsafspraken gemaakt, maar voor de bedrijfsruimtemarkt nog niet.’

stedelijke gebieden, waar nu krapte heerst, blijven de risico's voor dergelijk vastgoed beheersbaar. Kwaliteit is overal doorslaggevend. Doordat nieuwe gebouwen gemakkelijk verrijzen, raken verouderde panden snel minder courant. Beleggers moeten hier rekening mee houden.

Grootste (deel) energieverbruik in primaire proces

Onderdeel van het klimaatakkoord is dat Nederland minder CO₂ moet uitstoten. Belangrijke opgave daarbij is het verduurzamen van de bestaande voorraad. Niet alleen levert die een grote bijdrage aan het totale energieverbruik, de uitdagingen en de kosten voor verduurzaming zijn er ook groter.

Om in 2050 energieneutraal te kunnen zijn, moet Nederland de gebouwenvoorraad verduurzamen. Voor een aantal vastgoedsegmenten zijn er duidelijke afspraken gemaakt, maar voor de bedrijfsruimtemarkt nog niet. Waarschijnlijk omdat bedrijfsgebouwen een nogal heterogeen product vormen én omdat het energiegebruik vooral veroorzaakt wordt door het primaire proces: productie, bewerking en koeling.

We verwachten dat ook voor bedrijfsgebouwen op termijn meer verduurzamingsregels gaan gelden. In eerste instantie alleen een verplicht energielabel, maar ook de discussie over een mogelijke CO₂-belasting duikt telkens op. Naleving van het klimaatakkoord dwingt hoe dan ook tot striktere regelgeving, dus het loont om daar tijdig op te anticiperen.

‘De discussie over een mogelijke CO₂-belasting duikt telkens op. Naleving van het klimaatakkoord dwingt hoe dan ook tot striktere regelgeving, dus het loont om daar tijdig op te anticiperen.’

Aan verduurzaming hangt wel een prijskaartje. Partijen die bedrijfsruimte zoeken, sturen veelal sterk op de kosten, waardoor duurzaamheid vaak nog een ondergeschikte rol speelt. Het lijkt een kwestie van tijd voordat dit verandert. ■



PERSPECTIEF BEDRIJFSRUIMTEMARKT



Welke ontwikkelingen verwachten wij in de bedrijfsruimtemarkt in de nabije toekomst?

- De economische groei zwakt af. Vooral de krapte op de arbeidsmarkt vormt een rem voor bedrijven. Toch zijn de vooruitzichten vooralsnog positief.
- Wereldwijd geldt een vergelijkbaar beeld. Veel hangt af van geopolitieke ontwikkelingen en kwetsbaarheden van opkomende economieën. De kans op een recessie neemt vanaf 2020 toe.
- Stedelijke bedrijvigheid staat onder druk. Wonen vormt een aantrekkelijk alternatief en jaagt bedrijven de stad uit. Vooral in populaire woonsteden is die transformatie interessant, maar de roep om behoud van bedrijven neemt toe.
- De vraag naar reguliere bedrijfsruimten koelt af en verhoogt het risico voor beleggers. Nieuwbouw drukt oudere gebouwen steeds meer uit de markt.
- Hoge bouwkosten en een tekort aan moderne bedrijfsruimten doet de huren stijgen op populaire locaties. Maar voor veel locaties en gebouwtypen zijn (nog) geen hogere huren te verwachten.
- De sterke afhankelijkheid van gebruikers die actief zijn in e-commerce kan op termijn een risico vormen voor logistiek vastgoed. De kwaliteit van de huurder wordt hierdoor nog belangrijker.



Factsheets

In de factsheets van dit Vastgoedbericht vind je actuele cijfers op regionaal niveau. Per deelmarkt vind je van de belangrijkste gemeenten informatie over onder meer de voorraad, opname, aanbod en (huur)prijzen.

Woningmarkt 2018



Rabobank

Provincie/Gemeenten	Marktgegevens en prognoses						Prijzen en transacties					
	Aantal inwoners 2018	Aantal woningen 2018	Woningvoorraad/ huishoudens/ inwoners	2025	2030	2035	Koopwoningen	Aantal verkochte woningen 2018	Stijging/ daling t.o.v. 2017 in %	Transactieprizen koopwoningen in € mediaan 2018	Prijs per m ² GBO in € mediaan 2018	Looptijd in maanden mediaan 2018
Provincie Drenthe												
Assen	68.000	31.600	Woningvoorraad	33.600	34.600	34.700	Tussenwoning	420	-6,7	180.000	1.600	3
			Huishoudens	32.200	33.000	33.300	Hoekwoning	176	-20,0	197.000	1.700	
			Inwoners	68.200	68.700	68.900	2-onder-1-kap	198	2,1	254.000	1.950	5
							Vrijstaand	138	-16,4	383.000	2.300	
							Appartement	263	-11,1	156.000	2.050	5
							Totaal	1.195	-9,8	212.000	1.800	4
Emmen	107.200	49.200	Woningvoorraad	49.400	49.400	49.100	Tussenwoning	492	-9,7	153.000	1.350	6
			Huishoudens	49.000	49.000	48.300	Hoekwoning	233	-9,7	164.000	1.450	
			Inwoners	105.600	104.200	102.300	2-onder-1-kap	342	-1,7	202.000	1.650	11
							Vrijstaand	548	-13,6	271.000	1.850	
							Appartement	180	-16,7	195.000	2.100	-
							Totaal	1.795	-10,3	198.000	1.600	9
Provincie Flevoland												
Almere	207.500	84.000	Woningvoorraad	91.900	98.000	103.300	Tussenwoning	1.539	-4,8	245.000	2.050	4
			Huishoudens	96.000	102.700	108.600	Hoekwoning	410	-16,8	264.000	2.100	
			Inwoners	219.800	232.300	244.400	2-onder-1-kap	101	-24,6	410.000	2.650	6
							Vrijstaand	223	-5,1	558.000	3.050	
							Appartement	769	-5,9	228.000	2.450	3
							Totaal	3.042	-7,7	268.000	2.200	4
Lelystad	77.900	32.900	Woningvoorraad	35.400	38.000	40.100	Tussenwoning	635	-12,3	200.000	1.650	4
			Huishoudens	37.100	39.500	41.400	Hoekwoning	231	-4,5	207.000	1.700	
			Inwoners	81.400	85.100	88.800	2-onder-1-kap	70	7,7	303.000	2.100	14
							Vrijstaand	150	8,7	360.000	2.200	
							Appartement	149	-25,1	172.000	2.100	8
							Totaal	1.235	-9,7	225.000	1.800	6

Factsheets

Woningmarkt

2018

Provincie/Gemeenten	Marktgegevens en prognoses						Prijzen en transacties					
	Aantal inwoners 2018	Aantal woningen 2018	Woningvoorraad/ huishoudens/ inwoners	2025	2030	2035	Koopwoningen	Aantal verkochte woningen 2018	Stijging/ daling t.o.v. 2017 in %	Transactieprizen koopwoningen in € mediaan 2018	Prijs per m² GBO in € mediaan 2018	Looptijd in maanden mediaan 2018
Provincie Friesland												
Leeuwarden	123.100	61.500	Woningvoorraad	65.700	67.200	67.100	Tussenwoning	829	1,2	161.000	1.500	5
			Huishoudens	64.300	65.500	65.900	Hoekwoning	359	5,6	176.000	1.600	
			Inwoners	125.400	126.700	126.900	2-onder-1-kap	192	-5,9	226.000	1.800	6
							Vrijstaand	212	-4,1	323.000	2.150	
							Appartement	371	-15,7	159.000	2.050	4
							Totaal	1.963	-3,0	184.000	1.700	5
Provincie Gelderland												
Apeldoorn	162.400	72.500	Woningvoorraad	74.300	75.700	76.200	Tussenwoning	753	-6,2	241.000	2.000	5
			Huishoudens	74.400	75.500	75.900	Hoekwoning	289	0,3	262.000	2.100	
			Inwoners	163.800	165.300	166.100	2-onder-1-kap	310	-10,9	305.000	2.550	7
							Vrijstaand	688	8,9	444.000	2.950	
							Appartement	619	-9,8	196.000	2.350	5
							Totaal	2.659	-3,6	281.000	2.350	6
Arnhem	159.100	75.600	Woningvoorraad	78.400	80.200	80.800	Tussenwoning	744	-2,7	245.000	2.000	5
			Huishoudens	82.200	83.600	84.100	Hoekwoning	307	-7,8	286.000	2.200	
			Inwoners	163.200	165.700	166.500	2-onder-1-kap	133	-14,7	430.000	2.650	4
							Vrijstaand	120	6,2	590.000	3.050	
							Appartement	1.170	-10,9	200.000	2.250	5
							Totaal	2.474	-7,7	247.000	2.200	5
Ede	115.700	49.200	Woningvoorraad	51.500	53.500	54.900	Tussenwoning	519	-15,7	249.000	2.150	5
			Huishoudens	51.200	53.000	54.400	Hoekwoning	199	-4,3	282.000	2.350	
			Inwoners	119.500	123.400	127.000	2-onder-1-kap	209	10,6	353.000	2.700	7
							Vrijstaand	381	3,5	505.000	3.150	
							Appartement	612	-10,4	197.000	2.550	5
							Totaal	1.920	-7,0	291.000	2.500	5
Nijmegen	176.900	80.700	Woningvoorraad	85.800	87.900	88.300	Tussenwoning	850	-2,0	268.000	2.150	4
			Huishoudens	101.100	102.400	102.500	Hoekwoning	298	-17,2	286.000	2.250	
			Inwoners	182.000	184.800	185.800	2-onder-1-kap	114	-13,0	382.000	2.650	4
							Vrijstaand	90	-10,0	585.000	3.000	
							Appartement	1.038	-16,0	227.000	2.700	4
							Totaal	2.390	-11,3	272.000	2.400	4

Factsheets

Woningmarkt

2018

Provincie/Gemeenten	Marktgegevens en prognoses						Prijzen en transacties					
	Aantal inwoners 2018	Aantal woningen 2018	Woningvoorraad/ huishoudens/ inwoners	2025	2030	2035	Koopwoningen	Aantal verkochte woningen 2018	Stijging/daling t.o.v. 2017 in %	Transactieprizen koopwoningen in € mediaan 2018	Prijs per m² GBO in € mediaan 2018	Looptijd in maanden mediaan 2018
Provincie Groningen												
Groningen	204.100	102.500	Woningvoorraad	110.200	112.400	112.400	Tussenwoning	935	-10,2	227.000	2.050	3
			Huishoudens	129.800	131.500	131.400	Hoekwoning	288	0,7	233.000	2.000	
			Inwoners	213.800	217.000	217.600	2-onder-1-kap	141	18,5	311.000	2.200	3
							Vrijstaand	128	2,4	437.000	2.600	
							Appartement	2.117	-9,6	200.000	2.350	2
							Totaal	3.609	-7,8	220.000	2.200	3
Provincie Limburg												
Heerlen	86.900	45.800	Woningvoorraad	45.900	45.500	45.000	Tussenwoning	513	-2,7	167.000	1.450	8
			Huishoudens	43.900	42.700	41.100	Hoekwoning	224	-8,6	176.000	1.500	
			Inwoners	84.000	81.500	78.400	2-onder-1-kap	133	-3,6	211.000	1.600	9
							Vrijstaand	96	-11,1	349.000	1.850	
							Appartement	323	-8,0	140.000	1.700	15
							Totaal	1.289	-5,8	179.000	1.550	10
Maastricht	122.000	61.900	Woningvoorraad	62.400	61.800	61.100	Tussenwoning	550	-10,3	260.000	2.000	4
			Huishoudens	69.900	68.400	66.300	Hoekwoning	190	-14,8	266.000	2.050	
			Inwoners	123.400	121.800	119.300	2-onder-1-kap	98	12,6	315.000	2.200	3
							Vrijstaand	73	9,0	476.000	2.400	
							Appartement	634	-9,2	202.000	2.350	4
							Totaal	1.545	-8,5	249.000	2.100	4
Sittard-Geleen	92.700	46.400	Woningvoorraad	46.800	46.500	46.100	Tussenwoning	495	-7,6	190.000	1.650	4
			Huishoudens	45.000	44.300	43.200	Hoekwoning	238	-12,8	199.000	1.650	
			Inwoners	90.200	87.800	85.100	2-onder-1-kap	245	-4,3	212.000	1.650	6
							Vrijstaand	197	5,9	352.000	1.950	
							Appartement	267	-7,6	150.000	1.800	8
							Totaal	1.442	-6,4	211.000	1.700	5
Provincie Noord-Brabant												
Breda	184.200	83.800	Woningvoorraad	87.400	89.600	90.700	Tussenwoning	1.191	-6,6	280.000	2.300	4
			Huishoudens	93.200	95.200	96.200	Hoekwoning	417	-5,9	311.000	2.400	
			Inwoners	188.900	191.300	192.400	2-onder-1-kap	180	-1,6	385.000	2.750	8
							Vrijstaand	270	-9,7	527.000	3.050	
							Appartement	1.015	-8,2	228.000	2.650	3
							Totaal	3.073	-7,0	301.000	2.550	4

Factsheets

Woningmarkt

2018

Provincie/Gemeenten	Marktgegevens en prognoses						Prijzen en transacties					
	Aantal inwoners 2018	Aantal woningen 2018	Woningvoorraad/ huishoudens/ inwoners	2025	2030	2035	Koopwoningen	Aantal verkochte woningen 2018	Stijging/daling t.o.v. 2017 in %	Transactieprizen koopwoningen in € mediaan 2018	Prijs per m² GBO in € mediaan 2018	Looptijd in maanden mediaan 2018
Provincie Noord-Brabant												
Den Bosch	154.200	71.900	Woningvoorraad	75.600	77.600	78.800	Tussenwoning	951	0,4	293.000	2.300	4
			Huishoudens	75.100	76.600	77.600	Hoekwoning	327	1,2	310.000	2.400	
			Inwoners	157.000	159.200	160.700	2-onder-1-kap	151	-6,8	384.000	2.650	8
							Vrijstaand	207	-7,6	552.000	2.950	
							Appartement	970	-17,2	269.000	3.050	4
							Totaal	2.606	-7,9	312.000	2.600	5
Eindhoven	231.500	111.200	Woningvoorraad	117.300	120.800	122.700	Tussenwoning	1.572	1,8	273.000	2.150	4
			Huishoudens	125.300	128.300	130.100	Hoekwoning	488	-7,2	304.000	2.300	
			Inwoners	240.300	245.300	248.800	2-onder-1-kap	112	31,8	404.000	2.550	7
							Vrijstaand	171	-11,9	553.000	2.800	
							Appartement	1.403	-9,8	215.000	2.600	3
							Totaal	3.746	-4,0	282.000	2.350	4
Helmond	91.500	40.300	Woningvoorraad	43.000	44.400	45.200	Tussenwoning	665	1,2	244.000	1.950	9
			Huishoudens	42.500	43.800	44.500	Hoekwoning	243	-2,4	262.000	2.000	
			Inwoners	93.300	94.900	95.800	2-onder-1-kap	104	-15,4	340.000	2.250	13
							Vrijstaand	147	13,1	560.000	2.700	
							Appartement	202	-11,8	206.000	2.250	7
							Totaal	1.361	-1,9	279.000	2.100	10
Oss	91.400	39.900	Woningvoorraad	41.600	42.600	43.200	Tussenwoning	481	-8,6	240.000	1.900	5
			Huishoudens	41.300	42.200	42.600	Hoekwoning	224	-0,4	255.000	1.950	
			Inwoners	91.400	92.100	92.500	2-onder-1-kap	175	-2,8	290.000	2.150	14
							Vrijstaand	315	-7	442.000	2.400	
							Appartement	322	-8,0	199.000	2.450	9
							Totaal	1.517	-6,2	277.000	2.100	9
Tilburg	217.400	98.900	Woningvoorraad	102.800	105.400	106.900	Tussenwoning	1.719	-5,5	241.000	2.050	5
			Huishoudens	112.300	114.300	115.400	Hoekwoning	524	-5,2	270.000	2.150	
			Inwoners	222.400	225.600	227.700	2-onder-1-kap	137	-29,4	361.000	2.450	13
							Vrijstaand	184	-1,6	560.000	2.850	
							Appartement	763	-14,6	199.000	2.450	5
							Totaal	3.327	-8,7	261.000	2.200	6

Factsheets

Woningmarkt

2018



Provincie/Gemeenten	Marktgegevens en prognoses						Prijzen en transacties					
	Aantal inwoners 2018	Aantal woningen 2018	Woningvoorraad/ huishoudens/ inwoners	2025	2030	2035	Koopwoningen	Aantal verkochte woningen 2018	Stijging/ daling t.o.v. 2017 in %	Transactieprizen koopwoningen in € mediaan 2018	Prijs per m² GBO in € mediaan 2018	Looptijd in maanden mediaan 2018
Provincie Noord-Holland												
Alkmaar	108.600	51.100	Woningvoorraad	52.600	52.600	52.600	Tussenwoning	708	2,8	267.000	2.400	3
			Huishoudens	53.600	53.700	53.500	Hoekwoning	250	-9,4	288.000	2.450	
			Inwoners	111.700	111.900	111.700	2-onder-1-kap	68	-28,4	384.000	2.850	7
							Vrijstaand	145	-5,2	483.000	3.200	
							Appartement	558	-19,0	258.000	3.350	4
							Totaal	1.729	-9,1	285.000	2.700	4
Amsterdam	864.000	439.600	Woningvoorraad	476.700	500.800	521.800	Tussenwoning	970	-9,5	485.000	3.650	3
			Huishoudens	514.200	539.000	560.400	Hoekwoning	208	-13,3	432.000	3.500	
			Inwoners	947.500	1.000.800	1.046.800	2-onder-1-kap	59	-26,3	573.000	4.250	-
							Vrijstaand	97	-4,0	719.000	4.500	
							Appartement	10.456	-10,7	481.000	5.950	3
							Totaal	11.790	-10,7	484.000	5.500	3
Haarlem	161.200	75.600	Woningvoorraad	80.000	85.300	89.600	Tussenwoning	1.046	-2,2	436.000	3.800	3
			Huishoudens	83.500	88.900	93.200	Hoekwoning	221	11,1	515.000	4.050	
			Inwoners	171.500	181.000	188.900	2-onder-1-kap	43	22,9	676.000	4.450	-
							Vrijstaand	21	-25,0	916.000	4.800	
							Appartement	1.240	-11,4	278.000	3.450	3
							Totaal	2.571	-5,9	380.000	3.750	3
Haarlemmermeer	148.100	61.100	Woningvoorraad	69.600	77.100	83.700	Tussenwoning	839	-9,3	370.000	2.950	4
			Huishoudens	69.200	75.000	80.400	Hoekwoning	323	-11,0	401.000	3.150	
			Inwoners	155.100	163.700	174.400	2-onder-1-kap	165	-10,3	500.000	3.650	6
							Vrijstaand	194	-9,3	652.000	3.800	
							Appartement	464	-21,1	324.000	4.250	3
							Totaal	1.985	-12,7	395.000	3.350	4
Zaanstad	155.700	68.400	Woningvoorraad	77.300	83.200	88.300	Tussenwoning	788	1,4	282.000	2.500	3
			Huishoudens	77.400	82.600	87.100	Hoekwoning	320	-7,2	292.000	2.600	
			Inwoners	167.800	178.000	188.200	2-onder-1-kap	189	-9,6	272.000	2.600	4
							Vrijstaand	169	0,6	379.000	2.900	
							Appartement	694	-9,4	238.000	3.100	3
							Totaal	2.160	-4,6	279.000	2.700	3

Factsheets

Woningmarkt

2018

Provincie/Gemeenten	Marktgegevens en prognoses						Prijzen en transacties					
	Aantal inwoners 2018	Aantal woningen 2018	Woningvoorraad/ huishoudens/ inwoners	2025	2030	2035	Koopwoningen	Aantal verkochte woningen 2018	Stijging/ daling t.o.v. 2017 in %	Transactieprizen koopwoningen in € mediaan 2018	Prijs per m² GBO in € mediaan 2018	Looptijd in maanden mediaan 2018
Provincie Overijssel												
Deventer	99.900	45.300	Woningvoorraad	46.400	47.200	47.500	Tussenwoning	618	-15,0	220.000	2.000	4
			Huishoudens	47.200	48.000	48.300	Hoekwoning	291	3,6	231.000	2.050	
			Inwoners	100.200	100.600	100.500	2-onder-1-kap	138	0,7	308.000	2.350	6
							Vrijstaand	164	-7,9	466.000	2.800	
							Appartement	363	-13,2	164.000	1.900	3
							Totaal	1.574	-9,6	240.000	2.150	4
Enschede	159.000	74.500	Woningvoorraad	74.800	75.100	74.500	Tussenwoning	716	-1,2	192.000	1.650	4
			Huishoudens	78.800	78.300	77.000	Hoekwoning	362	-7,7	203.000	1.700	
			Inwoners	156.800	154.200	150.800	2-onder-1-kap	407	-2,4	206.000	1.750	6
							Vrijstaand	239	-6,6	408.000	2.350	
							Appartement	447	-10,1	153.000	1.850	5
							Totaal	2.171	-5,1	208.000	1.800	5
Hengelo	80.600	38.300	Woningvoorraad	39.100	39.500	39.300	Tussenwoning	368	-16,6	205.000	1.700	5
			Huishoudens	38.000	38.400	38.300	Hoekwoning	197	-6,2	221.000	1.800	
			Inwoners	80.500	79.800	78.900	2-onder-1-kap	214	-12,7	223.000	1.850	7
							Vrijstaand	181	-2,2	361.000	2.200	
							Appartement	217	-0,5	159.000	2.000	4
							Totaal	1.177	-9,4	226.000	1.900	5
Zwolle	127.400	57.600	Woningvoorraad	59.600	61.300	62.400	Tussenwoning	1.006	-5,1	247.000	2.200	3
			Huishoudens	60.700	62.100	63.100	Hoekwoning	331	10,3	270.000	2.250	
			Inwoners	129.500	131.300	132.600	2-onder-1-kap	96	18,5	352.000	2.600	5
							Vrijstaand	144	10,8	551.000	3.050	
							Appartement	537	-7,4	197.000	2.400	3
							Totaal	2.114	-1,7	260.000	2.300	3
Provincie Utrecht												
Amersfoort	156.200	67.100	Woningvoorraad	72.500	76.400	79.800	Tussenwoning	992	-4,9	325.000	2.650	3
			Huishoudens	74.300	78.200	81.600	Hoekwoning	362	8,7	364.000	2.850	
			Inwoners	165.000	171.000	176.600	2-onder-1-kap	188	9,3	561.000	3.600	4
							Vrijstaand	121	-0,8	791.000	3.950	
							Appartement	868	-2,6	242.000	2.950	3
							Totaal	2.531	-1,2	341.000	2.950	3

Factsheets

Woningmarkt

2018

Provincie/Gemeenten	Marktgegevens en prognoses						Prijzen en transacties					
	Aantal inwoners 2018	Aantal woningen 2018	Woningvoorraad/ huishoudens/ inwoners	2025	2030	2035	Koopwoningen	Aantal verkochte woningen 2018	Stijging/ daling t.o.v. 2017 in %	Transactieprijsen in € mediaan 2018	Prijs per m² GBO in € mediaan 2018	Looptijd in maanden mediaan 2018
Provincie Utrecht												
Nieuwegein	63.000	28.700	Woningvoorraad	29.700	30.500	31.100	Tussenwoning	433	-9,6	297.000	2.500	4
			Huishoudens	30.000	30.800	31.500	Hoekwoning	136	-18,6	322.000	2.600	
			Inwoners	63.800	64.900	65.800	2-onder-1-kap	36	33,3	478.000	3.050	-
							Vrijstaand	23	-4,2	630.000	3.400	
							Appartement	393	-6,2	232.000	2.900	3
							Totaal	1.021	-8,5	292.000	2.650	4
Utrecht	352.500	153.300	Woningvoorraad	172.000	186.200	197.700	Tussenwoning	2.060	-5,2	409.000	3.700	3
			Huishoudens	199.500	212.400	223.200	Hoekwoning	391	-7,3	452.000	3.600	
			Inwoners	387.100	412.100	433.900	2-onder-1-kap	93	-20,5	556.000	3.900	5
							Vrijstaand	92	-19,3	825.000	4.350	
							Appartement	2.719	-13,6	293.000	3.700	3
							Totaal	5.355	-10,4	360.000	3.700	3
Provincie Zeeland												
Middelburg	48.500	23.500	Woningvoorraad	24.100	24.300	24.200	Tussenwoning	398	-0,5	207.000	1.800	6
			Huishoudens	23.500	23.600	23.500	Hoekwoning	142	-4,7	214.000	1.850	
			Inwoners	48.400	48.400	48.300	2-onder-1-kap	78	-17,0	267.000	2.100	8
							Vrijstaand	91	3,4	404.000	2.550	
							Appartement	157	20,8	237.000	2.550	-
							Totaal	866	0,6	238.000	2.000	6
Provincie Zuid-Holland												
Delft	103.300	50.500	Woningvoorraad	52.400	54.300	55.900	Tussenwoning	423	-9,0	328.000	3.000	4
			Huishoudens	62.100	63.800	65.200	Hoekwoning	97	-11,0	366.000	3.050	
			Inwoners	108.400	111.300	113.600	2-onder-1-kap	10	-33,3	536.000	3.400	-
							Vrijstaand	20	81,8	744.000	3.600	
							Appartement	595	-13,6	219.000	2.600	4
							Totaal	1.145	-11,2	278.000	2.800	4
Den Haag	538.800	258.900	Woningvoorraad	269.200	278.500	286.200	Tussenwoning	1.232	-17,0	470.000	2.950	4
			Huishoudens	280.300	289.800	297.300	Hoekwoning	292	-11,5	557.000	3.250	
			Inwoners	567.400	588.700	606.600	2-onder-1-kap	125	3,3	751.000	3.950	7
							Vrijstaand	83	-21,0	863.000	4.100	
							Appartement	6.834	-11,3	248.000	2.750	3
							Totaal	8.566	-12,1	296.000	2.850	3

Factsheets

Woningmarkt

2018



Provincie/Gemeenten	Marktgegevens en prognoses						Prijzen en transacties					
	Aantal inwoners 2018	Aantal woningen 2018	Woningvoorraad/ huishoudens/ inwoners	2025	2030	2035	Koopwoningen	Aantal verkochte woningen 2018	Stijging/ daling t.o.v. 2017 in %	Transactieprizen koopwoningen in € mediaan 2018	Prijs per m² GBO in € mediaan 2018	Looptijd in maanden mediaan 2018
Provincie Zuid-Holland												
Dordrecht	118.700	55.100	Woningvoorraad	57.400	58.600	59.300	Tussenwoning	916	6,8	222.000	2.000	5
			Huishoudens	57.700	58.800	59.500	Hoekwoning	240	-8,4	244.000	2.050	
			Inwoners	120.600	122.000	123.000	2-onder-1-kap	85	2,4	350.000	2.650	6
							Vrijstaand	69	3,0	509.000	3.000	
							Appartement	851	-5,2	187.000	2.300	5
							Totaal	2.161	-0,3	227.000	2.150	5
Leiden	124.800	59.100	Woningvoorraad	62.100	63.900	64.900	Tussenwoning	588	-11,7	363.000	3.100	4
			Huishoudens	70.800	71.600	71.900	Hoekwoning	110	-22,0	409.000	3.200	
			Inwoners	127.700	129.700	131.000	2-onder-1-kap	18	12,5	615.000	3.800	-
							Vrijstaand	8	-11,1	743.000	4.100	
							Appartement	812	-16,2	232.000	2.900	3
							Totaal	1.536	-14,7	312.000	3.050	3
Rotterdam	644.300	311.700	Woningvoorraad	326.800	335.900	342.200	Tussenwoning	1.649	-4,8	315.000	2.400	5
			Huishoudens	342.300	350.900	357.100	Hoekwoning	509	-9,4	338.000	2.550	
			Inwoners	676.100	694.300	707.200	2-onder-1-kap	126	-10,6	504.000	3.150	7
							Vrijstaand	125	-30,9	750.000	3.650	
							Appartement	6.552	-11,3	226.000	2.750	4
							Totaal	8.961	-10,4	261.000	2.700	4
Zoetermeer	125.000	56.200	Woningvoorraad	59.500	62.100	64.300	Tussenwoning	652	-8,7	314.000	2.500	4
			Huishoudens	59.400	61.800	63.900	Hoekwoning	181	-12,6	333.000	2.550	
			Inwoners	130.400	135.000	139.500	2-onder-1-kap	46	-8,0	491.000	3.150	-
							Vrijstaand	52	13,0	657.000	3.450	
							Appartement	716	-18,3	226.000	2.700	3
							Totaal	1.647	-13,0	289.000	2.600	4

Bronnen: CBS, Calcasa

Factsheets

Kantorenmarkt

2018



Rabobank

Kantorenmarkt 2018

Provincie/Gemeenten		Marktgegevens					Bandbreedte huurprijzen in €/m ²		
	Aantal inwoners 2018	Voorraad 2018 in m ²	Gemiddelde opname 2013-2017 in m ²	Opname 2018 in m ²	Aanbod 2018 in m ²	% verandering bvo kantoren t.o.v. 2014 (landelijk -4,7%)	Belangrijkste kantorenlocaties	2017	2018
Provincie Drenthe									
Assen	68.000	274.700	4.700	300	45.600	-4,9%	Assen overig	80-95	80-95
							Centrum/Stationsgebied	90-105	90-105
Emmen	107.200	112.200	100	2.600	12.900	-2,9%	Emmen	60-100	60-100
Meppel	33.600	90.400	1.200	100	30.200	5,1%	Blankenstein	60-105	60-105
Provincie Flevoland									
Almere	207.500	535.200	17.000	36.900	127.200	-9,2%	Almere Buiten	65-90	65-90
							Almere-Haven	60-90	60-90
							Almere-Stad/Zakencentrum	80-140	85-145
							Gooisekant/Gooise Poort	70-105	70-115
							Muziekwijk	70-95	70-95
Lelystad	77.900	225.800	1.100	700	35.700	-3,4%	Centrum/Stationsgebied	60-95	60-95
							Lelycenter	50-80	50-80
Provincie Friesland									
Heerenveen	50.300	106.000	3.100	3.800	7.100	-7,3%	K.R. Poststraat / Abe Lenstra Boulevard	85-110	85-110
							Stationsgebied	80-100	80-100
Leeuwarden	123.100	529.700	7.500	9.900	57.400	-9,2%	Business Park Leeuwarden/FEC-City Zone	75-95	75-95
							Centrum/Stationsgebied	75-110	80-110
							Tesselschadestraat	70-100	70-100
Smallingerland (Drachten)	55.900	108.900	2.500	4.700	13.000	1,9%	Centrum	75-100	70-100
							Kantorenpark / Azeven	75-105	70-100

Factsheets

Kantorenmarkt

2018



Provincie/Gemeenten		Marktgegevens					Bandbreedte huurprijzen in €/m ²		
	Aantal inwoners 2018	Voorraad 2018 in m ²	Gemiddelde opname 2013-2017 in m ²	Opname 2018 in m ²	Aanbod 2018 in m ²	% verandering bvo kantoren t.o.v. 2014 (landelijk -4,7%)	Belangrijkste kantorenlocaties	2017	2018
Provincie Gelderland									
Apeldoorn	162.400	618.600	11.600	31.600	100.600	-15,3%	Apeldoorn-Noord	70-110	70-110
							Centrum/Stationsgebied	80-125	85-130
							Europaweg e.o.	80-125	80-125
Arnhem	159.100	961.400	23.700	24.900	165.000	-14,6%	Centrum/Stationsgebied	100-150	110-160
							Gelderse Poort	70-115	70-115
							IJsseloord II	85-125	90-130
							Kronenburg e.o.	80-110	80-110
							Velperweg	80-120	90-125
Doetinchem	57.600	138.100	2.000	1.700	8.500	-2,7%	Doetinchem	70-110	70-110
Ede	115.700	247.500	10.700	10.200	37.100	-3,3%	Centrum	75-115	75-115
Nijmegen	176.900	454.300	14.000	19.600	55.600	-7,9%	Brabantse Poort/Lindenholt	80-115	65-115
							Spoorzone/Centrum/Singels	90-140	100-150
Wageningen	38.800	205.800	800	800	3.900	9,0%	Agro Business Park	75-115	75-115
Provincie Groningen									
Groningen	204.100	875.600	20.300	20.500	86.300	-11,8%	Centrum/Stationsgebied	110-135	110-140
							Corpus den Hoorn	85-105	85-105
							Europapark	100-125	100-125
							Kranenburg	100-120	100-120
							Martini Trade Park	80-110	80-110
							Zernike Science Park	80-105	80-105
Provincie Limburg									
Heerlen	86.900	429.300	11.700	6.900	73.200	-2,1%	Centrum	75-100	80-110
Maastricht	122.000	481.700	12.000	7.000	64.200	-6,5%	Centrum/Stationsgebied	90-130	90-135
							Céramique	90-125	95-130
							Randwijck	80-100	85-110
Provincie Noord-Brabant									
Breda	184.200	742.900	28.800	24.200	113.400	0,7%	Claudius Prinsenlaan e.o.	95-130	100-140
							Stationsgebied	110-150	110-150
							Westerhage/Steenakker	105-130	105-135

Factsheets

Kantorenmarkt

2018



Provincie/Gemeenten		Marktgegevens					Bandbreedte huurprijzen in €/m²		
	Aantal inwoners 2018	Voorraad 2018 in m²	Gemiddelde opname 2013-2017 in m²	Opname 2018 in m²	Aanbod 2018 in m²	% verandering bvo kantoren t.o.v. 2014 (landelijk -4,7%)	Belangrijkste kantorenlocaties	2017	2018
Provincie Noord-Brabant									
Den Bosch	154.200	912.200	32.600	40.500	94.200	-5,8%	De Brand	85-130	85-130
							De Herven	85-125	80-125
							Pettelaarpark	100-140	100-140
							Stationsgebied/Paleiskwartier	125-160	130-170
Eindhoven	231.500	1.458.000	61.200	92.400	151.900	-4,3%	Beukenlaan e.o.	100-125	100-125
							Eindhoven Airport/Flight Forum	85-125	90-130
							Ekkersrijt/Science Park	85-130	85-130
							Fellenoord/Stationsgebied/Centrum	100-165	110-180
							Poot van Metz	100-130	100-130
							Strijp-S	65-100	70-110
Tilburg	217.400	465.100	16.700	8.000	50.600	-4,0%	Centrum/Spoorzone	90-145	90-155
							't Laar	80-120	80-120
Provincie Noord-Holland									
Alkmaar	108.600	333.200	14.000	16.800	25.300	-12,0%	Alkmaar	65-125	65-130
Amstelveen	90.900	514.500	12.400	25.600	43.200	-20,7%	Centrum	100-150	100-160
							Commerce Park/ A9 zone	75-135	100-175
Amsterdam	864.000	6.059.870	338.100	426.500	538.620	0,0%	Amstel Business Park	90-145	100-175
							Centrum/binnenstad	175-325	185-375
							De Omval	135-250	150-300
							Houthavens	150-225	175-250
							Noord	70-175	100-200
							Oud-Zuid	225-325	250-375
							Riekerpolder	90-165	100-175
							Teleport/Sloterdijk	90-150	100-185
							Westas	80-135	90-150
							Zuidas	250-375	275-410
							Zuidelijke IJ-oever	125-250	150-280
							Zuidoost, Amstel III	70-140	80-150
							Zuidoost, Centrumgebied	100-175	120-210
Diemen	29.200	172.900	6.300	2.800	17.500	-25,3%	Diemen	60-110	75-130

Factsheets

Kantorenmarkt

2018



Provincie/Gemeenten		Marktgegevens					Bandbreedte huurprijzen in €/m²		
	Aantal inwoners 2018	Voorraad 2018 in m²	Gemiddelde opname 2013-2017 in m²	Opname 2018 in m²	Aanbod 2018 in m²	% verandering bvo kantoren t.o.v. 2014 (landelijk -4,7%)	Belangrijkste kantorenlocaties	2017	2018
Provincie Noord-Holland									
Haarlem	161.200	462.100	8.900	14.200	46.800	-14,9%	Centrum	100-175	110-185
							Schalkwijk	60-100	60-100
							Waarderpolder	60-120	60-120
Haarlemmermeer	148.100	1.368.400	39.000	48.600	222.400	-6,4%	Hoofddorp		
(Hoofddorp en Schiphol)							Beukenhorst Oost	75-115	100-130
							Beukenhorst West	60-100	80-120
							Beukenhorst Zuid	100-160	110-175
							De Hoek	70-100	70-100
							Schiphol		
							Schiphol Centrum	175-325	200-350
							Schiphol Oost	70-120	90-125
							Schiphol Rijk	65-120	75-125
Heerhugowaard	56.700	98.100	2.600	5.800	15.900	-4,1%	Beveland	65-110	65-110
Hilversum	90.200	530.100	26.500	38.700	68.500	-15,1%	Arenapark	90-135	100-135
							Centrum/stationsgebied	90-125	100-125
							Mediapark	90-135	100-140
Zaanstad	155.700	226.200	6.900	8.300	32.100	-9,8%	Centrum	60-110	70-110
Provincie Overijssel									
Almelo	72.900	218.800	4.200	6.200	29.000	3,4%	Almelo	60-110	60-110
Deventer	99.900	359.400	10.000	8.000	58.000	-4,8%	Centrum/Stationsgebied	70-120	70-120
							Kloosterlanden/Hanzepark	40 - 90	40-80
Enschede	159.000	457.800	21.900	28.600	74.000	1,5%	Kennispark Twente	75-115	80-115
							Centrum/Stationsgebied	90-140	90-140
							Zuiderval	100-130	100-130
Hengelo	80.600	283.500	6.300	25.600	36.800	1,0%	Centrum/Stationsgebied	70-110	70-110
							Westermaat	60-100	60-100
Zwolle	127.400	720.500	25.700	32.000	114.100	-7,7%	A28-zone	80-130	80-130
							Centrum	80-130	85-135
							Hanzeland	80-125	80-125
							Oosterenk	60-100	65-105

Factsheets

Kantorenmarkt

2018



Provincie/Gemeenten		Marktgegevens					Bandbreedte huurprijzen in €/m ²		
	Aantal inwoners 2018	Voorraad 2018 in m ²	Gemiddelde opname 2013-2017 in m ²	Opname 2018 in m ²	Aanbod 2018 in m ²	% verandering bvo kantoren t.o.v. 2014 (landelijk -4,7%)	Belangrijkste kantorenlocaties	2017	2018
Provincie Utrecht									
Amersfoort	156.200	794.700	35.600	30.200	158.800	-6,6%	Bergkwartier	100-150	100-150
							Centrum/Stadsring	80-130	100-130
							De Brand/Calveen/De Hoef	65-100	75-120
							Stationsgebied	100-150	110-155
							Vathorst/Podium	90-130	90-130
Houten	49.900	229.400	8.800	10.900	35.000	-5,2%	Molenzoom/Stationsgebied	65-115	65-115
Leusden	30.000	171.300	7.100	3.400	31.600	1,8%	De Horst	70-100	70-100
Nieuwegein	63.000	409.600	13.800	12.100	96.700	-18,3%	Merwestijn	70-95	70-95
							Plettenburg/Rijnhuizen	60-100	60-100
							Stadscentum/City Plaza	75-110	75-110
Utrecht	352.500	2.742.900	121.500	133.600	287.500	2,1%	Binnenstad	115-175	125-190
							Kanaleneiland	75-135	90-150
							Lage Weide	60-110	60-110
							Maliebaan	125-210	125-210
							Overvecht	65-90	75-100
							Papendorp	110-160	115-170
							Rijnsweerd	100-145	100-150
							Stationsgebied	130-200	150-250
Veenendaal	65.500	199.800	12.700	15.100	37.600	13,2%	A12-zone	70-110	70-110
Woerden	52.200	215.800	6.900	4.700	37.200	-2,1%	Middelland/Snel en Polanen	60-100	60-100
Zeist	63.900	293.300	4.400	5.100	38.300	-5,1%	Zeist	90-140	90-140
Provincie Zeeland									
Goes	37.600	116.500	3.800	3.500	7.700	11,4%	Goes	75-125	75-120
Middelburg	48.500	146.400	2.200	6.300	14.300	-2,4%	Middelburg	70-125	70-120
Provincie Zuid-Holland									
Alphen aan den Rijn	111.000	158.600	5.700	12.600	15.300	-13,0%	Centrum/Stationsgebied	70-125	70-125
Capelle aan den IJssel	66.900	476.900	15.700	21.400	145.400	-2,6%	Capelle Office Park	60-110	60-110
							Fascinatio/Rhijnspoor	70-120	70-120
							Hoofdweggebied	70-100	70-100
							Rivium	55-120	70-120
Delft	103.300	375.900	13.200	6.800	32.800	-10,4%	Delft	70-140	70-140

Factsheets

Kantorenmarkt

2018



Provincie/Gemeenten		Marktgegevens					Bandbreedte huurprijzen in €/m ²		
	Aantal inwoners 2018	Voorraad 2018 in m ²	Gemiddelde opname 2013-2017 in m ²	Opname 2018 in m ²	Aanbod 2018 in m ²	% verandering bvo kantoren t.o.v. 2014 (landelijk -4,7%)	Belangrijkste kantorenlocaties	2017	2018
Provincie Zuid-Holland									
Den Haag	538.800	3.660.500	111.800	83.700	391.900	-11,0%	Beatrixkwartier	120-190	125-200
							Congresgebouwgebied	100-150	100-150
							De Binckhorst	60-120	60-120
							Laakhaven/Holland Spoor	65-125	65-125
							Lange Voorhout	150-250	150-250
							Nieuw Centrum/Stationsgebied	120-190	130-200
Dordrecht	118.700	299.800	10.600	6.200	37.000	-7,1%	Amstelwijk	75-125	75-125
							Centrum	75-125	75-125
Gouda	73.100	323.000	11.600	15.800	90.800	-9,4%	Goudse Poort	60-120	50-120
							Stationsgebied/Binnenstad	85-140	85-140
Leiden	124.800	520.800	17.300	31.400	66.800	-2,2%	Plesmanlaan/Science Park	120-175	120-175
							Stationsgebied	100-160	100-160
Leidschendam-Voorburg	75.400	150.800	4.500	1.300	22.500	-44,8%	Leidschendam-Voorburg	70-125	90-125
Rijswijk	53.500	806.600	31.800	17.600	216.200	-7,9%	Hoornwijk	70-120	70-120
							Plaspoelpolder	50-110	50-110
							Stationsgebied/Eisenhowerplein	70-120	70-120
Rotterdam	644.300	3.269.400	125.800	181.100	492.600	-6,5%	Brainpark	100-150	100-150
							Central Business District Rotterdam	130-210	135-220
							Centrum overig	110-170	120-180
							Kop van Zuid	120-210	120-210
							Prins Alexander/Oosterhof	80-140	80-140
							Scheepvaartkwartier	130-190	130-190
							Waalhaven	70-135	70-145
							Zuidplein	80-120	80-120
Schiedam	78.000	213.400	4.900	14.200	20.200	-5,4%	Schieveste	70-120	70-120
Zoetermeer	125.000	583.800	27.400	12.300	125.300	-8,6%	Afrikaweg/Boerhaavelaan	60-110	75-110
							Rokkeveen	80-130	80-130
							Stadscentrum	70-120	80-120

Bronnen: Calcasa, CBS, drs. R.L. Bak

Factsheets

Winkelmarkt

2018



Winkelmarkt 2018



Rabobank

Provincie/Gemeenten		Marktgegevens					Bandbreedte huurprijzen in €/m²					
	Aantal inwoners 2018	Verkoop Vloer Oppervlak (VVO) in m² 2018	Gemiddelde opname 2013-2017 in m²	Opname 2018 in m²	Leegstaande objecten in % (landelijk 7,5%)	% verandering aantal winkels t.o.v. 2014 (landelijk -6,6%)	Belangrijkste winkelstraten	2017	2018	Belangrijkste winkelcentra	2017	2018
Provincie Drenthe												
Assen	68.000	194.000	5.000	5.500	13,0%	-10,9%	Koopmansplein/Forum	175-385	100-360	Woonboulevard Borgstee	40-65	40-70
							Mercuriusplein	135-425	130-400			
							Oudestraat	125-300	120-290			
Emmen	107.200	289.100	5.800	2.700	9,2%	-8,3%	Hoofdstraat	100-250	90-240	Winkelcentrum de Weiert	150-425	125-400
							Noorderstraat-Derkstraat	100-200	100-190	De Vlinder	180-315	175-310
Hoogeveen	55.700	150.900	800	400	7,3%	0,0%	Hoofdstraat	85-275	85-275			
Meppel	33.600	89.600	2.200	600	10,9%	-6,5%	Hoofdstraat	100-315	100-305			
Provincie Flevoland												
Almere	207.500	292.300	13.300	10.600	7,1%	-3,5%	Bottelaarspassage	115-200	115-200	Stadshart Almere	275-675	275-625
							Citadel	300-675	275-625			
							Korte Promenade	175-325	150-300			
							Stationsstraat	235-575	200-525			
Lelystad	77.900	154.400	1.300	3.400	12,2%	-2,2%	Centrum, Dukaatpassage	115-300	110-250	Woonboulevard Palazzo	40-70	40-70
							De Wissel	135-300	130-275			
							Neringspassage	125-275	110-250			
Noordoostpolder (Emmeloord)	46.800	90.000	400	1.000	6,1%	2,5%	Lange Nering	100-250	100-240			
Provincie Friesland												
Leeuwarden	123.100	298.900	7.700	4.400	6,8%	-8,0%	Nieuwestad	175-600	175-600	Winkelpark De Centrale	65-90	65-90
							Ruiterskwartier	100-250	100-250	Zaailand	125-275	115-250
							Wirdumerdijk	225-500	185-485			
Heerenveen	50.300	108.900	1.500	2.300	7,1%	-4,1%	Dracht	115-275	110-275			
Smallingerland (Drachten)	55.900	152.000	3.200	4.700	9,2%	-7,0%	Noorder-/Zuiderbuurt	140-300	140-300			
Súdwest Fryslân (Sneek)	89.700	179.900	800	2.300	5,3%	-3,7%	Oosterdijk	135-325	125-315			

Factsheets
Winkelmarkt
2018



Provincie/Gemeenten		Marktgegevens					Bandbreedte huurprijzen in €/m²					
	Aantal inwoners 2018	Verkoop Vloer Oppervlak (VVO) in m² 2018	Gemiddelde opname 2013-2017 in m²	Opname 2018 in m²	Leegstaande objecten in % (landelijk 7,5%)	% verandering aantal winkels t.o.v. 2014 (landelijk -6,6%)	Belangrijkste winkelstraten	2017	2018	Belangrijkste winkelcentra	2017	2018
Provincie Gelderland												
Apeldoorn	162.400	300.300	10.800	9.100	8,2%	-9,4%	Brinklaan	115-225	115-200	Oranjerie	125-550	125-525
							Hoofdstraat	275-700	275-700	Woonboulevard Het Rietveld	50-70	50-70
							Korenstraat	100-250	100-225			
Arnhem	159.100	293.700	17.300	24.600	8,3%	-4,2%	Bakkerstraat	175-475	175-475	Kronenburg	250-400	250-425
							Grote Oord/Jansstraat	250-950	250-925	Musiskwartier	150-650	150-625
							Ketelstraat/Vijzelstraat	625-950	600-950	Presikhaaf	175-350	175-400
							Roggestraat	475-775	475-750	Woonboulevard Gelderse Poort	60-80	60-80
							Steenstraat	90-175	80-180			
Doetinchem	57.600	169.300	2.700	500	9,7%	-6,9%	Hamburgerstraat	275-450	275-450			
Ede	115.700	183.100	6.200	4.400	8,4%	-5,5%	Grote Straat	125-350	125-350			
							Maandereind	100-200	100-200			
Nijmegen	176.900	239.500	16.200	29.200	5,8%	-15,0%	Broerstraat	600-800	600-800	Dukenburg	200-400	175-375
							Burchtstraat	250-700	250-700	De Molenpoort	150-300	150-300
							Marikenstraat	250-425	250-450	Woonboulevard Novium	50-70	50-80
							Ziekerstraat	150-425	175-450			
Zutphen	47.600	134.600	4.100	5.100	9,6%	-4,0%	Beukerstraat	200-350	180-325			
Provincie Groningen												
Groningen	204.100	444.000	21.400	22.700	5,0%	-9,6%	A-Kerkhof	225-450	225-450	Meubelboulevard Hoendiep	45-80	45-80
							Herestraat	600-1.250	600-1.300	Paddepoel	150-410	150-400
							Vismarkt	250-650	250-650	Westerhaven	115-350	115-350
							Zwanestraat	175-300	175-300			
Oldambt (Winschoten)	38.100	88.400	1.900	-	10,4%	-7,7%	Langestraat	100-185	100-160	Winkelcentrum 't Rond	90-190	85-175
Veendam	27.500	70.100	800	200	15,8%	-6,8%	Kerkstraat	75-150	60- 125	Promenade	75-170	75-170
Provincie Limburg												
Heerlen	86.900	306.300	10.000	7.900	16,3%	-11,4%	Promenade	200-425	200-400	Corio Center	200-425	200-420
							Saroleastraat	275-525	250-500	Woonboulevard In de Cramer	60-90	60-90
Maastricht	122.000	233.600	10.800	8.700	7,7%	-10,0%	Grote Staat/Kleine Staat	750-1.600	750-1.600	Brusselse Poort	200-375	175-350
							Maastrichter Brugstraat	600-1.250	600-1.250	Entre Deux	250-775	250-750
							Muntstraat/Spilstraat	350-750	350-725	Mosae Forum	150-600	150-575
							Stokstraat	300-600	300-600			
							Wolfstraat	400-700	400-700			
							Wycker Brugstraat	200-500	200-500			

Factsheets
Winkelmarkt
2018



Provincie/Gemeenten		Marktgegevens					Bandbreedte huurprijzen in €/m²					
	Aantal inwoners 2018	Verkoop Vloer Oppervlak (VVO) in m² 2018	Gemiddelde opname 2013-2017 in m²	Opname 2018 in m²	Leegstaande objecten in % (landelijk 7,5%)	% verandering aantal winkels t.o.v. 2014 (landelijk -6,6%)	Belangrijkste winkelstraten	2017	2018	Belangrijkste winkelcentra	2017	2018
Provincie Limburg												
Roermond	58.200	239.800	2.600	1.300	11,4%	6,9%	Hamstraat	175-250	170-240	Roercenter	150-250	145-240
							Steenweg/Varkensmarkt	200-500	200-475			
Venlo	101.600	279.400	2.700	4.100	13,4%	-4,0%	Lomstraat	225-450	200-400			
							Vleesstraat	225-575	200-525			
Provincie Noord-Brabant												
Breda	184.200	410.000	19.500	16.900	7,2%	-8,7%	Eindstraat	550-1.000	550-1.000	De Barones	200-400	200-400
							Ginnekenstraat	450-950	300-950	Woonboulevard Breda	75-100	75-100
							Karrestraat	450-900	450-900			
							Ridderstraat	400-600	400-600			
Den Bosch	154.200	307.800	12.200	12.200	4,3%	-5,3%	Hinthamerstraat	350-750	325-700	Bossche Boulevard	80-110	80-110
							Hooge Steenweg/Pensmarkt	500-1.100	500-1.100	Winkelcentrum Arena	250-450	225-425
							Kerkstraat	300-600	300-600			
							Markt/Schapenmarkt	400-800	400-800			
Eindhoven	231.500	418.800	19.600	16.100	7,7%	-13,2%	Demer	750-1.400	750-1.400	De Heuvel	150-500	150-500
							Hermanus Boexstraat	450-650	450-650	Piazza Center	300-750	300-750
							Hooghuisstraat/Vrijstraat	300-600	300-600	WoensXL	175-550	175-525
							Rechtestraat	400-1.050	400-1.050	Woonboulevard Ekkersrijt	70-110	70-110
										De Admirant/ Nieuwe Emmasingel	200-350	200-350
Helmond	91.500	180.800	9.000	4.100	12,7%	-4,7%	Veerstraat	200-500	200-475			
Tilburg	217.400	348.700	12.800	10.100	8,3%	-5,8%	Heuvelstraat	300-1.050	275-1.050	Emmapassage	200-300	200-300
										Heyhoef	175-250	175-250
										Pieter Vredeplein	200-300	200-300
Uden	41.800	147.700	4.200	4.600	7,5%	-7,1%	Sacramentsweg	200-425	200-415			
Provincie Noord-Holland												
Alkmaar	108.600	266.300	13.900	8.400	5,5%	-7,1%	De Laat	100-450	100-425	Noorder Arcade	75-125	75-125
							Langestraat	150-600	150-600			
							Payglop	200-450	200-425			
Amstelveen	90.900	112.400	8.500	1.900	3,8%	-0,2%	Rembrandtweg	100-350	100-350	Stadshart Amstelveen	400-850	400-850

Factsheets
Winkelmarkt
2018



Provincie/Gemeenten		Marktgegevens					Bandbreedte huurprijzen in €/m²					
	Aantal inwoners 2018	Verkoop Vloer Oppervlak (VVO) in m² 2018	Gemiddelde opname 2013-2017 in m²	Opname 2018 in m²	Leegstaande objecten in % (landelijk 7,5%)	% verandering aantal winkels t.o.v. 2014 (landelijk -6,6%)	Belangrijkste winkelstraten	2017	2018	Belangrijkste winkelcentra	2017	2018
Provincie Noord-Holland												
Amsterdam	864.000	1.213.300	50.500	50.200	2,8%	-5,5%	Beethovenstraat	400-700	400-700	Amsterdamse Poort	225-475	225-475
							Cornelis Schuytstraat	500-850	500-800	Arena Boulevard	100-200	100-200
							Damrak	1.100-1.800	1.250-2.000	Boven't Y / Buikslotermeerplein	150-500	125-450
							Ferdinand Bolstraat	325-650	350-750	Groot Gelderlandplein	300-750	300-775
							Heiligeweg	1.700-2.400	1.700-2.400	Kalverpassage	400-1.750	400-1.750
							Kalverstraat	2.000-3.000	2.000-3.000	Magna Plaza	200-600	200-600
							Kinkerstraat	200-450	200-450	Osdorpplein	175-450	175-450
							Leidsestraat	1.600-2.500	1.600-2.500	Villa Arena	70-120	70-120
							Nieuwendijk	800-2.400	800-2.400			
							P.C. Hoofstraat	1.500-2.500	1.750-2.500			
							Rokin	600-1.350	650-1.450			
							Van Baerlestraat	250-850	250-950			
Haarlem	161.200	254.600	10.100	7.800	4,4%	-10,1%	Anegang	150-325	150-325	Winkelcentrum Schalkwijk	100-250	100-250
							Barteljorisstraat	250-475	250-475			
							Generaal Cronjéstraat	100-225	100-225			
							Grote Houtstraat	200-800	200-800			
Heerhugowaard	56.700	134.700	3.000	6.300	4,6%	-10,0%	Middenweg	100-225	100-225	Winkelcentrum Middenwaard	125-350	125-320
Hilversum	90.200	148.000	7.700	8.100	8,6%	-11,8%	Kerkstraat	225-625	200-600			
Hoorn	73.000	156.400	3.200	7.000	6,4%	-11,2%	Grote Noord	175-425	150-400			
Zaandam	155.700	345.600	8.700	8.700	6,6%	-7,3%	Gedempte Gracht	200-425	175-400	Woonboulevard Zaandam	60-85	60-85
Provincie Overijssel												
Almelo	72.900	178.600	8.600	4.100	13,5%	-8,4%	Grotestraat	90-275	90-275			
Deventer	99.900	187.600	5.100	5.200	7,9%	-7,5%	Korte Bisschop	350-700	325-700	De Boreel	90-200	90-200
							Lange Bisschop	125-650	125-625			
Enschede	159.000	318.500	25.000	9.300	7,7%	-10,6%	Havenstraatpassage	100-225	100-225	De Klanderij	350-700	350-700
							Kalanderstraat	300-750	300-750	Twentec	175-275	175-275
							Langestraat	175-300	175-300			
							Van Heekplein	325-800	325-800			
Hengelo	80.600	201.800	5.200	5.400	11,6%	-6,7%	Brinkstraat	90-250	90-240	Retail Park Plein Westermaat	70-110	70-110
							Markt	100-275	100-270			
							Nieuwstraat	150-350	150-350			

Factsheets

Winkelmarkt

2018



Provincie/Gemeenten		Marktgegevens					Bandbreedte huurprijzen in €/m²					
	Aantal inwoners 2018	Verkoop Vloer Oppervlak (VVO) in m² 2018	Gemiddelde opname 2013-2017 in m²	Opname 2018 in m²	Leegstaande objecten in % (landelijk 7,5%)	% verandering aantal winkels t.o.v. 2014 (landelijk -6,6%)	Belangrijkste winkelstraten	2017	2018	Belangrijkste winkelcentra	2017	2018
Provincie Overijssel												
Zwolle	127.400	275.400	12.100	2.700	6,8%	-4,3%	Diezerstraat	350-900	300-900	Stadshagen	175-225	175 - 225
							Grote Markt/Melkmarkt	200-400	200-375	Woonboulevard Zwolle	45-70	45-75
							Roggenstraat	225-450	225-450			
							Weeshuisstraat	200-400	200-400			
Provincie Utrecht												
Amersfoort	156.200	329.800	13.500	15.300	5,5%	-0,9%	Langestraat	175-575	225-575	Emiclaerhof	125-250	150-275
							Utrechtsestraat	225-575	275-625	St. Jorisplein	150-425	150-425
										Leusderweg	100-250	125-250
Nieuwegein	63.000	119.600	2.900	900	6,5%	-2,9%				City Plaza	150-500	150-500
Utrecht	352.500	558.500	26.900	37.000	6,4%	3,6%	Bakkerstraat	650-1.100	550-1.100	Hoog Catharijne	275-1.300	500-1.400
							Choorstraat	700-1.100	550-1.050	Kanaleiland	150-300	150-300
							Lange Elisabethstraat	900-1.600	900-1.600	Overvecht	150-450	150-475
							Lange Viestraat	500-1.000	500-1.000	Woonboulevard Utrecht	65-110	65-110
							Oudegracht	600-1.350	600-1.350			
							Oudkerkhof	250-350	250-350			
							Steenweg	700-1.250	600-1.250			
							Vredenburg	600-1.100	600-1.100			
Veenendaal	65.500	170.600	6.400	6.500	11,0%	-2,1%	Hoofdstraat	225-450	200-425			
Provincie Zeeland												
Goes	37.600	123.000	4.000	3.100	7,8%	-2,4%	Lange Kerkstraat	200-425	200-400			
							Lange Vorststraat	200-400	200-375			
Middelburg	48.500	123.400	1.900	900	8,4%	-4,9%	Lange Delft	200-450	200-425	Woonboulevard Mortiere	55-80	55-80
							Langeviele	150-425	150-375			
Terneuzen	54.600	128.500	2.800	3.300	16,0%	-0,9%	Noordstraat	150-200	150-200			
Provincie Zuid-Holland												
Alphen aan den Rijn	111.000	163.100	3.600	1.200	8,6%	-8,7%	Centrum	225-450	220-445			
Delft	103.300	163.500	3.500	2.600	4,1%	-6,7%	Brabantse Turfmarkt	150-450	150-450			
							Jacob Gerritstraat	325-500	325-500			
							Paradijspoort	275-475	275-475			

Winkelmarkt 2018

Provincie/Gemeenten		Marktgegevens					Bandbreedte huurprijzen in €/m²					
	Aantal inwoners 2018	Verkoop Vloer Oppervlak (VVO) in m² 2018	Gemiddelde opname 2013-2017 in m²	Opname 2018 in m²	Leegstaande objecten in % (landelijk 7,5%)	% verandering aantal winkels t.o.v. 2014 (landelijk -6,6%)	Belangrijkste winkelstraten	2017	2018	Belangrijkste winkelcentra	2017	2018
Provincie Zuid-Holland												
Den Haag	538.800	707.900	33.200	22.500	6,2%	-8,4%	Grote Marktstraat/Hoogstraat	500-1.000	500-1.000	Haaglanden Megastores	70-150	70-150
							Korte & Lange Poten	200-350	200-350	Leyweg	150-275	150-275
							Noordeinde	175-500	175-500			
							Passage	350-500	350-500			
							Spuistraat	775-1.300	775-1.300			
							Venestraat/Wagenstraat	650-1.100	650-1.100			
							Vlamingstraat	350-800	300-750			
Dordrecht	118.700	171.500	6.800	6.900	8,6%	-8,4%	Bagijnhof/Sarisgang	175-475	175-475	Drie Vriendenhof	175-400	175-400
							Voorstraat	100-250	100-225	Sterrenburg	125-200	125-200
Gouda	73.100	157.300	6.500	5.800	8,6%	-5,5%	Kleiweg / Hoogstraat	275-600	275-550			
Leiden	124.800	154.400	11.700	9.300	6,0%	-5,4%	Breestraat	150-275	150-275	Winkelcentrum Luifelbaan	125-200	125-200
							Haarlemmerstraat	170-550	170-550			
Rotterdam	644.300	923.200	49.600	33.100	7,6%	-9,9%	Beurstraverse	750-1.300	750-1.300	Alexandrium I (Oosterhof)	250-650	250-650
							Beijerlandselaan/ Groene Hilledijk	100-175	100-175	Alexandrium II (Megastores) + III (Woonmall)	100-175	100-175
							Hoogstraat	250-600	250-600	Binnenhof	150-225	150-225
							Korte Lijnbaan	250-800	250-750	Keizerswaard	200-400	200-400
							Lijnbaan	700-1.500	650-1.500	Zuidplein	150-675	150-675
							Noordmolenstraat/ Zwart Janstraat	125-250	125-250			
Zoetermeer	125.000	183.000	3.500	4.500	8,1%	-3,6%	Dorpstraat	100-200	100-200	Rokkeveen	150-250	150-250
							Stadshart	225-550	225-525	Woonhart	75-100	75-100
Bronnen: CBS, Locatus, Calcasa												

Bedrijfsruimtemarkt 2018



Rabobank

Provincie/Gemeenten		Marktgegevens				Bandbreedte huurprijzen in €/m ²		
	Aantal inwoners 2018	Voorraad bedrijfsgebouwen 2018 in m ²	Gemiddelde opname 2013-2017 in m ²	Opname 2018 in m ²	Aanbod 2018 in m ²	Belangrijkste bedrijfventerreinen	2017	2018
Provincie Drenthe								
Assen	68.000	590.800	4.300	1.900	41.800	Messchenveld	30-40	30-40
						Peelerpark	30-35	30-35
						Schepersmaat	25-35	25-35
						Stadsbedrijvenpark	20-30	20-30
Emmen	107.200	1.082.000	2.400	33.600	80.400	Bargermeer	20-35	20-35
						Business Park Eigenhaard	25-40	25-40
Hoogeveen	55.700	919.800	12.700	3.200	49.700	Buitenvaart I & II	20-40	20-40
						De Wieken/ Noord A2, Noord B	20-40	20-40
Meppel	33.600	519.200	6.100	-	23.900	Oevers	25-45	25-45
Provincie Flevoland								
Almere	207.500	1.821.400	45.600	68.800	117.500	De Steiger	35-50	35-50
						De Vaart	30-45	30-45
						Gooise Kant	40-55	40-60
						Hollandse Kant	40-55	40-55
						Stichtse Kant	40-60	40-65
						Veluwe Kant	40-55	45-60
Lelystad	77.900	988.800	9.000	33.500	50.000	Larserpoort	25-45	25-45
						Noordersluis	20-40	20-40
						Oostervaart	20-40	20-40
Noordoostpolder (Emmeloord)	46.800	906.700	1.700	4.100	30.700	De Munt	20-40	20-40
						Bedrijfventerrein A6	20-40	20-40
Zeewolde	22.300	457.000	1.000	2.600	2.600	Zeewolde	-	25-45

Factsheets

Bedrijfsruimtemarkt

2018



Provincie/Gemeenten		Marktgegevens				Bandbreedte huurprijzen in €/m ²		
	Aantal inwoners 2018	Voorraad bedrijfsgebouwen 2018 in m ²	Gemiddelde opname 2013-2017 in m ²	Opname 2018 in m ²	Aanbod 2018 in m ²	Belangrijkste bedrijventerreinen	2017	2018
Provincie Friesland								
Heerenveen	50.300	985.600	11.900	9.900	65.500	Business Park Friesland West	-	25-35
						Internationaal Bedrijventerrein Friesland	20-40	20-40
Leeuwarden	123.100	1.070.600	4.400	18.600	75.900	Hemrik	15-35	15-35
						Leeuwarden-West	25-35	25-35
						Newtonpark	25-35	25-35
Smallingerland (Drachten)	55.900	770.100	3.100	21.700	59.700	Bedrijvenpark Azeven-Noord	25-35	25-35
						De Haven	20-35	20-35
Súdwest Fryslân (Sneek)	89.700	1.037.500	2.700	8.800	14.900	De Hemmen	20-35	20-35
Provincie Gelderland								
Apeldoorn	162.400	821.300	26.400	34.000	58.200	Apeldoorn-Noord	35-50	35-50
						Apeldoorn-Zuid	30-45	35-45
						Ecofactorij	45-55	45-55
						Laan van Malkenschoten	35-50	35-50
						Stadshoudersmolen	20-40	25-45
Arnhem	159.100	693.300	21.800	32.100	40.300	Arnhem-Zuid	35-45	35-45
						IJsseloord II	45-55	45-55
						Het Broek/Westervoortsedijk/Kleefse Waard	30-50	25-55
Ede	115.700	800.000	48.900	53.600	99.100	Frankeneng	30-45	30-45
						Heestereng	30-45	30-45
						Kievitsmeent	35-50	35-50
						De Vallei/BT A12	45-50	45-55
Nijmegen	176.900	910.600	41.600	31.100	156.300	Bijsterhuizen	35-50	35-50
						West Kanaaldijk/Kanaalhavens	30-40	30-40
						Winkelsteeg	25-40	25-40
Doetinchem	57.600	784.100	12.100	5.000	28.300	Verheulswede	25-45	25-45
						Wijnbergen	-	30-50
Tiel	42.000	1.045.900	54.300	45.900	45.800	De Kellen	25-50	25-50
						Medel	25-50	35-55
Duiven	25.300	577.700	23.300	34.600	10.200	Centerpoort/Nieuwgraaf	25-50	25-50

Factsheets

Bedrijfsruimtemarkt

2018



Provincie/Gemeenten		Marktgegevens				Bandbreedte huurprijzen in €/m ²		
	Aantal inwoners 2018	Voorraad bedrijfsgebouwen 2018 in m ²	Gemiddelde opname 2013-2017 in m ²	Opname 2018 in m ²	Aanbod 2018 in m ²	Belangrijkste bedrijventerreinen	2017	2018
Provincie Groningen								
Groningen	204.100	1.333.600	26.700	16.800	39.400	Driebond	30-45	30-45
						Eemspoort	30-45	30-45
						Euvelgunne	25-35	25-35
						Winschoterdiep/Eemskanaal	25-35	25-35
Provincie Limburg								
Heerlen	86.900	878.600	15.400	24.500	53.400	De Beitel	20-40	20-40
						De Koumen	25-45	25-45
Maastricht	122.000	986.400	19.100	16.200	49.700	Beatrixhaven	25-45	30-45
Sittard-Geleen	92.700	1.464.100	18.500	19.200	40.300	Holtum-Noord	30-45	30-45
						Industriepark-Noord	20-40	25-40
Venlo	101.600	3.534.500	48.800	158.100	147.800	Veegtes	20-40	20-40
						Venlo Trade Port	30-50	30-50
						Venlo Trade Port West	35-50	35-50
Venray	43.300	1.366.200	32.000	84.400	182.600	De Blakt	30-45	30-45
						Smakterheide	30-45	30-45
Roermond	58.200	1.178.800	10.500	4.000	33.700	Roerstreek	20-40	25-40
Weert	49.900	1.121.000	8.700	13.000	86.500	Kampershoeck	25-40	25-40
						Leuken-Noord	20-40	25-40
Provincie Noord-Brabant								
Breda	184.200	2.248.500	76.700	111.800	146.200	De Krogten	25-40	25-40
						Haagse Beemden	30-45	30-45
						Hazeldonk	25-45	25-45
						Hoogeind/Minervum	35-55	35-55
Den Bosch	154.200	2.163.600	76.500	85.100	61.300	De Brand	40-50	40-50
						De Herven	35-50	35-50
						De Rietvelden	30-50	25-50
						Maaspoort	30-45	25-45

Factsheets

Bedrijfsruimtemarkt

2018



Provincie/Gemeenten		Marktgegevens				Bandbreedte huurprijzen in €/m ²		
	Aantal inwoners 2018	Voorraad bedrijfsgebouwen 2018 in m ²	Gemiddelde opname 2013-2017 in m ²	Opname 2018 in m ²	Aanbod 2018 in m ²	Belangrijkste bedrijventerreinen	2017	2018
Provincie Noord-Brabant								
Eindhoven	231.500	3.266.800	113.200	135.600	80.200	De Hurk	35-55	35-55
						Eindhoven/Acht	35-55	35-55
						Ekkersrijt (Son)	35-50	35-50
						Esp	40-55	40-55
						Flight Forum/Eindhoven Airport	40-50	40-55
						Kapelbeemd	30-45	35-50
Helmond	91.500	1.476.500	16.600	36.700	36.600	BZOB-terrein	35-45	35-45
						Hoogeind	30-45	30-45
Moerdijk	36.900	1.835.500	68.700	141.300	208.400	Moerdijk	30-55	30-55
Oss	91.400	1.553.600	37.000	56.300	84.400	Danenhoeft	25-50	25-50
						Elzenburg	25-50	25-50
						Landweer	25-50	25-50
						Vorstengrafdonk	35-50	35-55
Roosendaal	77.000	1.415.800	33.400	15.900	56.500	Borchwerf	30-50	30-50
						Majoppeveld	25-45	25-45
Tilburg	217.400	3.865.000	92.400	177.100	180.900	Katsbogten	30-50	30-50
						Kraaiven	30-45	30-50
						Loven	30-45	30-50
						Tradepark 58	45-55	45-55
						Vossenbergt	35-55	35-55
Waalwijk	48.200	1.411.700	51.300	86.200	40.000	Haven	30-50	30-50
						Zanddonk	25-40	25-45
Oosterhout	55.500	1.399.400	33.300	11.500	67.900	Vijf Eiken	25-45	25-45
						Weststad I,II & III	25-50	30-50
Meerijstad (Veghel)	80.800	1.795.500	36.800	36.400	46.700	Veghel	25-50	25-50
Provincie Noord-Holland								
Alkmaar	108.600	1.019.500	31.300	29.300	26.100	Beverkoog	30-45	30-45
						Boekelermeer	40-60	40-55
Amsterdam	864.000	4.408.500	126.800	153.700	128.700	Amstel Business Park	40-70	50-80
						Noord, Noordelijke IJ-oevert	40-70	45-75
						West, Schinkel	45-70	50-75
						Sloterdijk I & II	40-65	45-70
						Westpoort/Havengebied	40-65	45-70
						Zuidoost/Amstel III	50-75	50-75

Factsheets

Bedrijfsruimtemarkt

2018



Provincie/Gemeenten		Marktgegevens				Bandbreedte huurprijzen in €/m ²		
	Aantal inwoners 2018	Voorraad bedrijfsgebouwen 2018 in m ²	Gemiddelde opname 2013-2017 in m ²	Opname 2018 in m ²	Aanbod 2018 in m ²	Belangrijkste bedrijventerreinen	2017	2018
Provincie Noord-Holland								
Haarlemmermeer	148.100	2.885.000	81.300	101.100	172.300	Hoofddorp		
						De President	45-60	45-65
						De Hoek	40-55	40-55
						Graan voor Visch	45-60	45-65
						Noord	25-45	25-45
						Schiphol		
						Schiphol-Oost	45-85	50-85
						Schiphol-Rijk	45-80	50-85
						Schiphol-Zuid	45-80	50-85
Zaandstad	155.700	2.004.400	34.300	23.700	31.800	Achtersluispolder	25-45	25-45
						Hoogtij/Westzanerpolder	35-50	35-50
Haarlem	161.200	861.300	10.800	11.800	8.300	Waarderpolder	30-65	30-65
Provincie Overijssel								
Almelo	72.900	1.429.900	22.700	41.100	35.500	XL Bedrijvenpark Twente	20-45	30-50
						Dolleloor/Turfkade	20-35	20-35
						Twentepoort	30-40	30-40
Deventer	99.900	949.400	25.000	24.200	68.700	Bergweide/Kloosterlanden	25-45	25-45
						De Weteringen	-	30-45
Enschede	159.000	1.752.400	55.300	77.700	65.600	Business & Science Park	35-45	35-45
						De Haven	30-40	30-40
						De Marssteden	30-45	30-45
						Euregio Bedrijvenpark I	25-40	25-40
Hengelo	80.600	1.071.400	37.800	35.700	49.600	Twentekanaal Zuid	20-40	20-40
						Westermaat	30-50	30-50
Zwolle	127.400	1.257.000	33.400	24.400	84.700	De Marslanden	25-50	30-50
						Hessenpoort	40-55	40-55
						Voorst	30-50	25-45
Provincie Utrecht								
Amersfoort	156.200	780.700	59.300	20.600	34.700	Calveen	35-50	35-55
						De Hoef	35-50	35-55
						De Isselt	20-40	25-50
						De Wieken	50-60	50-60
						Vathorst	45-55	45-60

Factsheets

Bedrijfsruimtemarkt

2018



Provincie/Gemeenten		Marktgegevens				Bandbreedte huurprijzen in €/m ²		
	Aantal inwoners 2018	Voorraad bedrijfsgebouwen 2018 in m ²	Gemiddelde opname 2013-2017 in m ²	Opname 2018 in m ²	Aanbod 2018 in m ²	Belangrijkste bedrijventerreinen	2017	2018
Provincie Utrecht								
Nieuwegein	63.000	958.800	45.800	51.800	56.400	De Wiers	25-40	25-40
						Laagraven/Liesbosch	35-45	35-45
						Plettenburg	30-45	30-45
						Het Klooster	50-65	50-65
Utrecht	352.500	4.482.200	84.900	87.800	83.200	Cartesiusweg	25-50	25-50
						De Wetering	45-60	45-60
						Lage Weide	25-60	25-60
						Oudenrijn (De Meern)	25-50	25-50
						Overvecht	25-50	25-50
Woerden	52.200	667.400	11.000	5.700	8.300	Barwoutswaarder	30-55	30-55
						Middelland/Polanen	30-55	30-55
Veenendaal	65.500	1.076.900	31.200	35.200	22.800	De Batterijen/Compangie/Faktorij	25-50	25-50
						Het Ambacht/Nijverkamp	25-45	25-45
Provincie Zeeland								
Goes	37.600	548.900	11.900	12.700	19.500	De Poel	25-50	25-50
Middelburg	48.500	146.800	7.500	2.300	5.800	Arnestein	25-45	25-45
						Mortiere	30-55	30-50
Terneuzen	54.600	968.500	13.500	7.200	30.500	Sluiskil Oost/Koegorspolder	25-50	25-45
Provincie Zuid-Holland								
Alphen aan den Rijn	111.000	1.430.800	20.700	40.100	53.600	Molenwetering	35-55	35-55
Capelle aan den IJssel	66.900	338.900	14.800	8.800	12.700	Hoofdweggebied	35-55	35-55
Delft	103.300	204.700	9.500	-	17.000	Schieoevers Noord en Zuid	30-55	30-55
						Technopolis Innovation Park	30-70	30-70
Den Haag	538.800	1.788.800	50.000	34.600	32.700	Bedrijvenpark Ypenburg	45-70	45-70
						De Binckhorst	30-65	30-65
						Forepark	30-70	30-70
						Kerketuinen/Zichtenburg/Dekkershoek	30-65	30-65
						Nieuw Laakhaven	30-65	30-65
Dordrecht	118.700	762.800	34.900	21.300	60.900	Amstelwijck	35-55	35-55
						Dordtse Kil I + II	35-55	35-55
						Dordtse Kil III	40-55	40-55
Lansingerland	61.600	845.500	16.400	32.500	8.300	Prisma	50-65	50-65
Leiden	124.800	398.000	9.600	9.800	16.600	Roomburg	30-60	30-60
						Rooseveltstraat/Cronestein	30-55	30-55

Aanbod: $> 750 \text{ m}^2$

Meer informatie

Neem voor meer informatie over het Rabo Vastgoedbericht contact op met de schrijvers.

Maarten Donkers

Hoofd Kennis & Sturing - Rabo Real Estate Finance

Maarten.Donkers@rabobank.nl

06 - 13 46 76 20

Sandra Koenraadt

Vastgoedmarktanalist - Rabo Real Estate Finance

Sandra.Koenraadt@rabobank.nl

06 - 52 85 71 43

Arjen Ouwehand

Senior Vastgoedmarktanalist - Rabo Real Estate Finance

Arjen.Ouwehand@rabobank.nl

06 - 20 19 87 55

Jacob Velleman

Vastgoedmarktanalist - Rabo Real Estate Finance

Jacob.Velleman@rabobank.nl

06 - 52 85 71 11

Ontwerp

Volta.nl

Bronnen

ABF Research
ASRE
Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
Bak, R.
Calcasa
Capital Value
CBS
Cushman & Wakefield
DNB
Dutch Green Building Council (DGBC)
Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)
Food Service Instituut Nederland
HuizenZoeker.nl
Jones Lang Lasalle (JLL)
Kadaster
KSO2018
Locatus
NVM
Real Capital Analytics (RCA)
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)
Savills
TIAS VastgoedLAB
Vastgoed Management Nederland (VGM NL)
Vereniging Eigen Huis

Beeldverantwoording

Coverbeeld: Dennis Bouman

Disclaimer

© 2019 – All rights reserved

Dit document is uitsluitend bedoeld voor u en niets hierin creëert of impliceert enig recht tot openbaarmaking of bekendmaking, anders dan aan Coöperatieve Rabobank U.A. ("Rabobank"), statutair gevestigd in Amsterdam, Nederland. Noch deze presentatie, noch enig gedeelte van de inhoud daarvan mag worden gebruikt voor enig ander doel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Rabobank. De informatie in dit document reflecteert de huidige marktstandigheden en onze visie daarop, welke onderhevig aan verandering kunnen zijn. Dit document is gebaseerd op openbare informatie. De in dit document opgenomen informatie is samengesteld uit bronnen die als betrouwbaar gelden, echter Rabobank garandeert op geen enkele wijze de juistheid of volledigheid van dit document of de inhoud daarvan en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ter zake. De informatie in dit document is slechts indicatief van aard en is bedoeld als discussiestuk. Aan dit document inclusief de daarin opgenomen voorbeelden, commerciële ideeën, prijsindicaties en andere voorwaarden kunnen geen rechten worden ontleend. Dit document kan op geen enkele wijze worden opgevat als een aanbieding, uitnodiging of aanbeveling. Dit document brengt op geen enkele wijze een verplichting voor Rabobank met zich en vormt niet de basis voor enig contract. De informatie in dit document is niet bedoeld en mag niet worden begrepen als een advies (daaronder begrepen maar niet beperkt tot een advies als bedoeld in artikel 1:1 en artikel 4:23 Wet op het financieel toezicht). Op dit document is Nederlands recht van toepassing. Geschillen voortvloeiend uit of anderszins verband houdend met dit document zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter te Amsterdam, Nederland.