



Stand van zaken



Commercieel vastgoed 2020

De Nederlandse markt voor kantoren, bedrijfsruimten en winkels

Inhoud

De Nederlandse gebruikersmarkt	4
De Nederlandse beleggingsmarkt	8
Provincie Groningen	10
Provincie Friesland	12
Provincie Drenthe	14
Provincie Overijssel	16
Provincie Gelderland	18
Provincie Utrecht	20
Provincie Flevoland	22
Provincie Noord-Holland	24
Provincie Zuid-Holland	26
Provincie Zeeland	28
Provincie Noord-Brabant	30
Provincie Limburg	32
Definities	34

Voorwoord

Dit rapport bevat de resultaten van het jaarlijkse onderzoek van NVM Business naar de Nederlandse commerciële vastgoedmarkt. De hiervoor benodigde data zijn verzameld door brainbay, het databedrijf van de NVM, dat zijn cijfers voor een belangrijk deel ontleent aan door NVM-makelaars gerealiseerde huur- en kooptransacties. Om zo compleet mogelijk te zijn, worden ook andere databronnen geraadpleegd.

In het algemeen hebben wij in 2019 een gunstige ontwikkeling van de commerciële vastgoedmarkten gezien, waarbij factoren als economische groei, lage rente en vooral ook ondernemersvertrouwen een belangrijke rol hebben gespeeld. Het beeld is echter wel divers: niet iedere provincie en ook niet ieder segment heeft het vorig jaar goed gedaan. Wellicht reden voor u om dit rapport uitgebreid te bestuderen of – indien gewenst – een van de 900 NVM Business makelaars en taxateurs te raadplegen, want onze kennis gaat verder dan alleen de data.

mr. Sander Heidinga REV RT RM
voorzitter NVM Business

De Nederlandse gebruikersmarkt



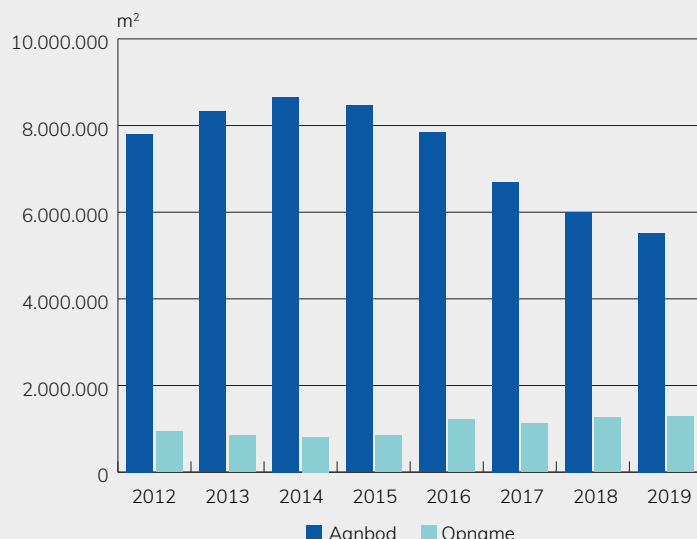
Kantorenmarkt

De Nederlandse kantorenmarkt liet zich vorig jaar van haar goede kant zien. Op de zogeheten vrije markt – dus exclusief de categorie eigenbouw – werd in totaal 1,28 miljoen m² kantoorruimte verhuurd en verkocht. Daarmee was de opname van kantoorruimte nagenoeg even groot als in 2018. Dat de afzet van kantoren zich op een behoorlijk peil kon handhaven, was vooral te danken aan de activiteiten van de publieke sector, die de behoefte aan kantoorruimte sterk opvoerde. Daar stond echter tegenover dat zowel in het bank- en verzekeringswezen alsook in de financiële dienstverlening en de automatisering duidelijk sprake was van een afnemende behoefte aan kantoorruimte. Wat ook van invloed was op het totale transactievolume, was dat de opname door een geringer aantal transacties tot stand kwam en er meer grote verhuurtransacties plaatsvonden. Behalve dat de vraag naar grote kantoormetragers een stijging liet zien, was het verder opvallend dat er in vergelijking met voorgaande jaren meer vraag was naar nieuwbouw, dat wil zeggen in aanbouw zijnde of nog te bouwen kantoren. In dit segment vond ongeveer 145.000 m² kantoorruimte haar weg naar gebruikers.

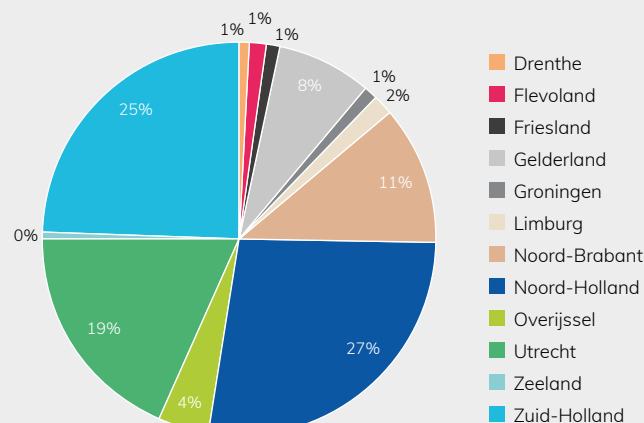
Gezien vanuit de verschillende regio's waren er vorig jaar duidelijk tegengestelde tendenties waarneembaar. Zo moesten de provincies Groningen, Gelderland en Noord-Brabant genoeg nemen met een lager transactievolume, terwijl de provincies Utrecht en Zuid-Holland de afzet juist zagen toenemen. De overige provincies wisten in 2019 goed stand te houden met een transactievolume dat vrijwel even groot was als het jaar ervoor. Overigens was ook binnen de provincies het beeld wisselend. In de provincie Zuid-Holland bijvoorbeeld werd Rotterdam met een teruggang in de vraag geconfronteerd, terwijl in Den Haag de opname flink omhoogging. Op het vlak van de huurprijzen was merkbaar dat in sommige steden – zoals bijvoorbeeld in Amsterdam en Utrecht – onder invloed van de gunstige vraag de prijzen van kantoren onder een sterk opwaartse druk stonden. Landelijk was sprake van een vrijwel gelijkblijvend prijsniveau.

De grote opname binnen de bestaande voorraad zorgde ervoor dat het direct beschikbare aanbod een verdere daling te zien gaf. Als gevolg daarvan liep het aanbod terug tot 5,5 miljoen m², wat overeenkwam met circa 11,5% van de totale voorraad. De leegstand verminderde behalve door de opname van bestaande gebouwen ook door het onttrekken aan de voorraad van ongeveer 400.000 m² kantoorruimte. Verder werden er op een aantal voorverhuurde kantoren na weinig nieuwe meters aan de bestaande voorraad toegevoegd; van de 133.000 m² die vorig jaar voor de vrije markt in aanbouw werd genomen, was op voorhand al de helft verhuurd.

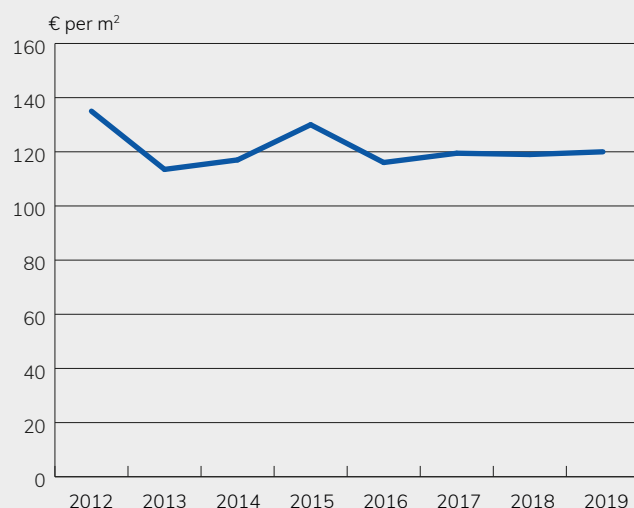
Aanbod en opname van kantoorruimte in Nederland



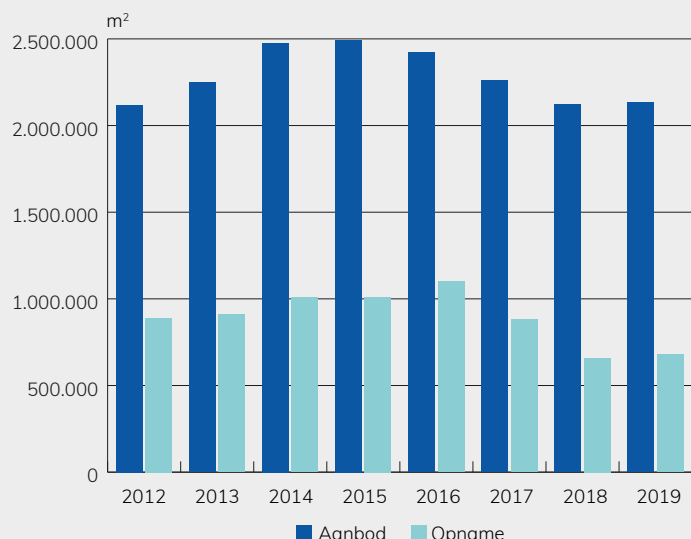
Opname van kantoorruimte naar provincie



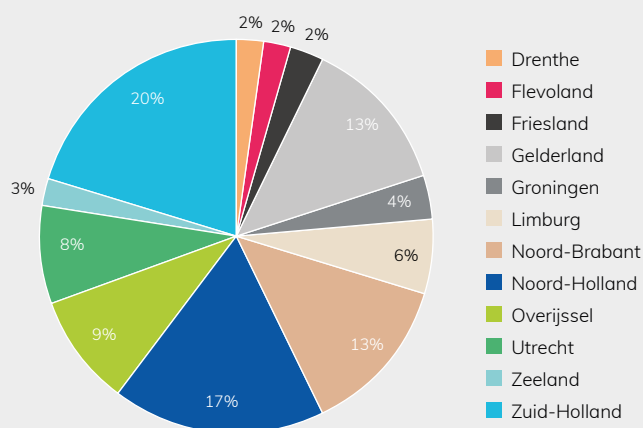
Gemiddelde huurprijs van kantoorruimte



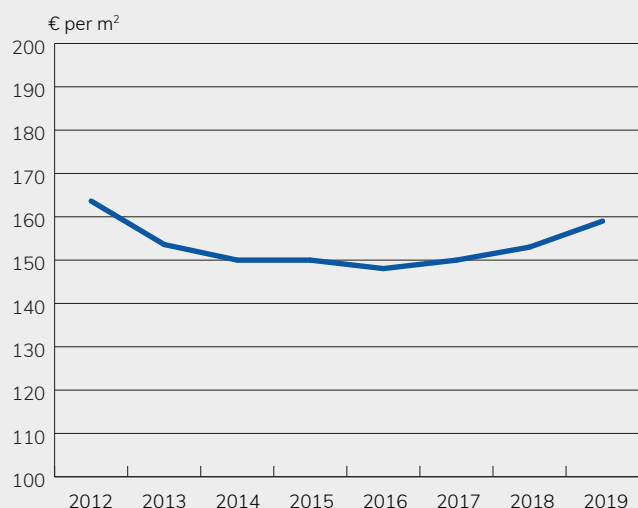
Aanbod en opname van winkelruimte in Nederland



Opname van winkelruimte naar provincie



Gemiddelde huurprijs van winkelruimte



Winkelmarkt

Ondanks een flinke toename van de online detailhandelsbestedingen en het feit dat veel winkeliers hun deuren moesten sluiten, had de verhuur en verkoop van winkels hiervan vreemd genoeg weinig hinder. De markt werd opnieuw gekenmerkt door een levendige vraag naar winkelruimten, waarbij de opname in 2019 zelfs hoger was dan het jaar ervoor. Op de zogeheten vrije markt werd in totaal ongeveer 680.000 m² verhuurd en verkocht. Dat het transactievolume zich vorig jaar goed kon handhaven, was niet alleen te danken aan een goede belangstelling van detaillisten voor op A- en B-locaties gelegen winkels. Ook planmatige ontwikkelde winkelcentra namen een belangrijk deel van de gerealiseerde opname voor hun rekening. Hoewel over het geheel genomen de vraag naar winkelruimte een lichte verbetering te zien gaf, was er in enkele provincies sprake van een tegenvallende afzet. De daling van de opname kwam vooral tot uiting in de provincies Friesland, Drenthe en Flevoland.

Tegenover de gunstige vraag op de winkelmarkt stond dat enkele negatieve trends die zich al in voorgaande jaren hadden gemanifesteerd, in 2019 aanhielden. Zo bleef vorig jaar het direct beschikbare aanbod van winkels nagenoeg gelijk aan dat van het jaar ervoor, namelijk 2,1 miljoen m². Wat daarbij mede een rol speelde, was dat de onttrekking van winkels aan de voorraad stagneerde. Vooral in zogenoemde krimpgebieden was het vaak niet mogelijk om langdurig leegstaande winkelpanden een andere bestemming te geven. Ook de invulling van leegstaande winkels met horeca verliep minder voorspoedig. Een belangrijke tegenvaller voor de winkelmarkt was voorts het besluit van Hudson's Bay om al zijn warenhuizen in Nederland te sluiten als gevolg van tegenvallende verkoopcijfers. Daardoor dreigde de leegstand met zo'n 220.000 m² toe te nemen.

Omdat vorig jaar de marges in de detailhandel verder onder druk kwamen te staan, werd er door detaillisten zeer kritisch naar de huurprijzen gekeken. Het resultaat was onder meer dat in populaire winkelstraten – zoals de centra van Amsterdam, Breda en Eindhoven – de huurprijzen hier en daar naar beneden moesten worden bijgesteld. Het feit dat er weinig belangstelling was van buitenlandse winkelketens om zich in Nederland te vestigen, speelde hierbij eveneens een rol. Desondanks waren er ook tal van locaties die erin slaagden om hun prijsniveau vast te houden.

Ofschoon de verhuur van de meeste winkelcentra voorspoedig verliep, werden er – voor zover bekend – nauwelijks winkelcentra in aanbouw genomen. Het accent lag hoofdzakelijk op de renovatie en verduurzaming van bestaande winkelcentra. Wel waren er vergevorderde plannen voor de bouw van winkelcentra in onder meer Nijmegen, Gouda en Zevenaar.

Bedrijfsruimtemarkt

Ook in 2019 werd er op de vrije markt – eigenbouw niet meegerekend – weer meer bedrijfsruimte opgenomen dan in het jaar ervoor, waarmee de trend van voorgaande jaren werd doorgezet. In totaal werd bijna 7,1 miljoen m² bedrijfsruimte verhuurd en verkocht, een toename van ongeveer 8%.

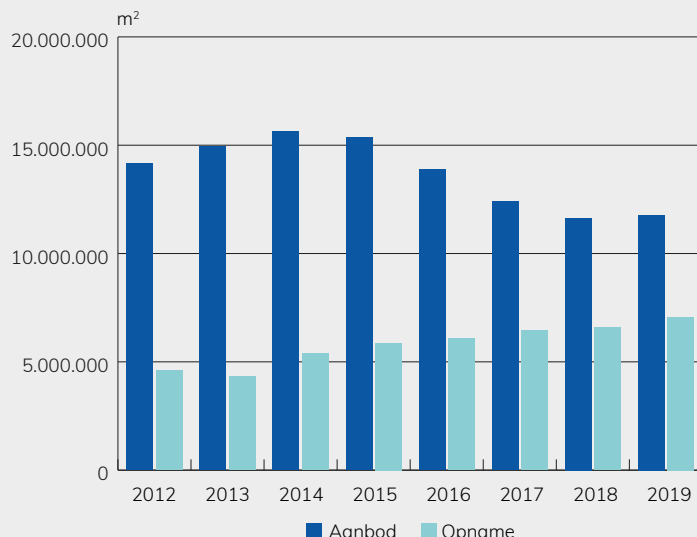
De gestegen opname op de bedrijfsruimtemarkt was ook terug te zien in de opnamecijfers van logistiek vastgoed (distributiecentra). In 2019 werd er ruim 2,3 miljoen m² aan logistiek vastgoed verhuurd en verkocht, een toename van 2%. Van het totale aantal gerealiseerde transacties bestond bijna driekwart uit huurtransacties, wat een duidelijke toename betekende ten opzichte van het jaar ervoor. De vraag naar nieuwbouw steeg in 2019 naar recordhoogte. In totaal werd bijna 2 miljoen m² aan nieuwe bedrijfsruimte in gebruik genomen, ofwel 28% van het totale oppervlak aan bedrijfsruimte dat in 2019 werd verhuurd of verkocht. In 2018 bedroeg het aandeel nieuwbouw nog 20%. In de logistieke sector was het aandeel nieuwbouw zelfs 74%.

Ondanks de goede afzet van bedrijfsruimten nam het direct beschikbare aanbod licht toe, en wel met 1,3%. In totaal werd eind 2019 bijna 11,8 miljoen m² bedrijfsruimte te koop en te huur aangeboden. Overigens was met een toename van het aanbod geen rekening gehouden, aangezien dit de afgelopen jaren voortdurend een daling vertoonde. Het structurele aanbod - vastgoed dat langer dan 3 jaar wordt aangeboden - liet echter een tegengestelde ontwikkeling zien en nam in 2019 met 12% af. Hoewel het totale aanbod het afgelopen jaar een stijging liet zien, waren er in sommige regio's ook tekorten aanpassende bedrijfsruimte. Vooral in het kleinschalige en middensegment was hier en daar sprake van schaarste.

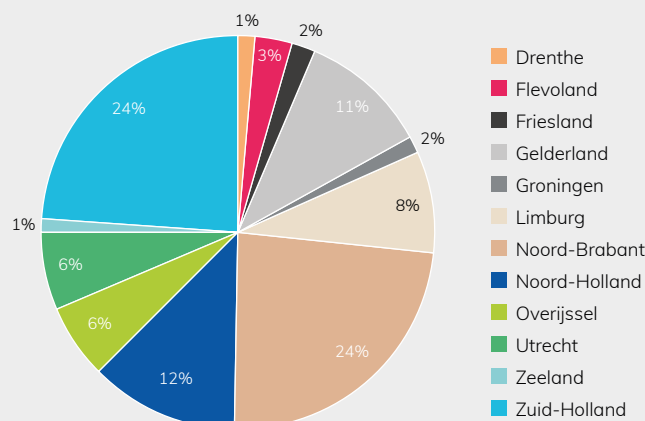
De huurprijzen van bedrijfsruimte, die al sinds 2014 een stijgende lijn vertonen, gingen ook in 2019 omhoog. De toenemende schaarste aan geschikt aanbod in specifieke segmenten van de markt en het grotere aandeel nieuwbouw waren hiervoor verantwoordelijk. Overigens geldt voor verkoopprijzen ook dat ze al enkele jaren licht stijgen. In het algemeen werden er vorig jaar op de bedrijfsruimtemarkt nog nauwelijks incentives verstrekt.

Tenslotte was merkbaar dat ook in 2019 sprake was van een afnemende transactielooptijd. Bedrijfsruimten werden sneller verhuurd en verkocht dan in voorgaande jaren. Met name de verkopen verliepen sneller, mede door de hogere snelheid waarmee ondernemers de financiering van het vastgoed wisten rond te krijgen.

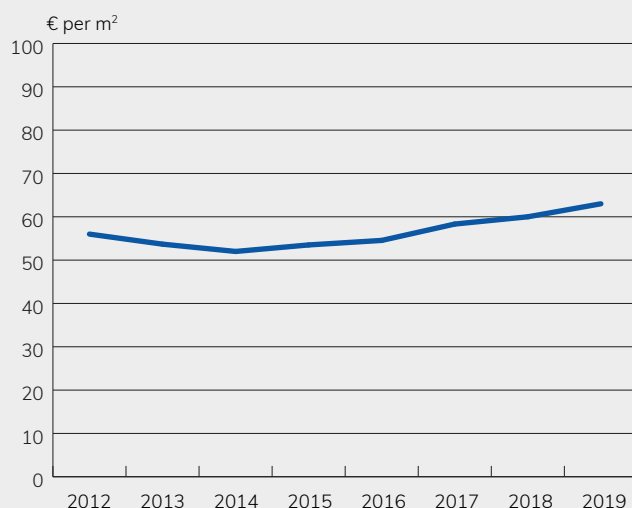
Aanbod en opname van bedrijfsruimte in Nederland



Opname van bedrijfsruimte naar provincie



Gemiddelde huurprijs van bedrijfsruimte



De Nederlandse beleggingsmarkt



De aanhoudend lage rente op de geld- en kapitaalmarkt, waarin het ruime monetaire beleid van de Europese Centrale Bank een hoofdrol speelde, zorgde ook in 2019 voor een grote vraag van beleggers naar commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsgebouwen en winkels). Vorig jaar werd ongeveer € 10,2 miljard geïnvesteerd. Daarmee lagen de direct in vastgoed belegde middelen op nagenoeg hetzelfde niveau als het jaar ervoor. De grote vraag van beleggers werd niet alleen gedreven door de ruime beschikbaarheid van kapitaal en de lage rente. Ook de groei van de Nederlandse economie en het feit dat er door bedrijven veel vastgoed werd gehuurd, was van invloed op de vastgoedbeleggingsmarkt. Dat er het afgelopen jaar een groot bedrag in commercieel vastgoed werd belegd, was vooral te danken aan de kooplust van vastgoedfondsen, die bijna driekwart van het totale beleggingsvolume voor hun rekening namen. Daarbij was een hoofdrol weggelegd voor Engelse en Amerikaanse investeerders. Dat nam niet weg dat ook particuliere beleggers een stevig toontje meebliezen in de markt, waarbij overigens voornamelijk Nederlandse beleggers actief waren.

Kantorenmarkt

Voor wat de gang van zaken op de commerciële gebouwenmarkt betreft richtten beleggers hun aandacht hoofdzakelijk op kantoren. Daarmee week het beeld nauwelijks af van dat in voorgaande jaren. Opgeteld kochten beleggers vorig jaar voor iets meer dan € 4,5 miljard aan kantoren, wat overigens een daling inhield ten opzichte van 2018. Een probleem bij het honoreren van de vraag naar kantoren was dat er verhoudingsgewijs minder goede gebouwen voorhanden waren. In geografische zin voelden beleggers zich vooral tot de Randstad aangetrokken, wat tot uitdrukking kwam in een toename van de investeringen in dit deel van het land. Amsterdam was duidelijk favoriet, want in de hoofdstad kochten beleggers voor ruim € 1,8 miljard kantoorgebouwen. Van de vier grote steden kon Rotterdam eveneens op veel belangstelling rekenen. Hoewel de beleggers zich met name op de vier grote steden richtten, vonden ook in aangrenzende plaatsen tal van aankopen plaats. De investeringen die vorig jaar tot stand kwamen, konden voor een belangrijk deel op het conto van buitenlandse beleggers worden geschreven. Behalve buitenlandse beleggers deden ook Nederlandse beleggers goede zaken. De grote belangstelling van beleggers voor kantoren in de Randstad had daar tot gevolg dat het netto-aanvangsrendement van eerste klas kantoren met gemiddeld 30 basispunten (0,3 procentpunt) omlaagging.

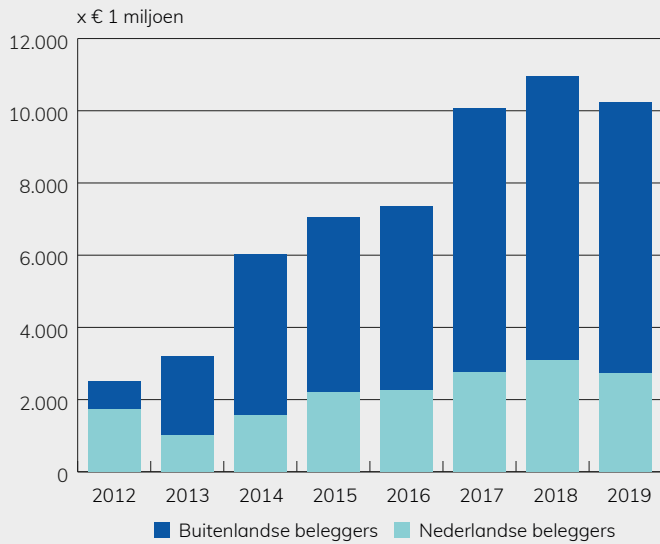
Bedrijfsruimtemarkt

Buitenlandse beleggers hadden het afgelopen jaar behalve voor kantoren ook een grote belangstelling voor bedrijfsgebouwen. De vraag van beleggers naar productie- en opslagruimten was dan ook opvallend hoog. In totaal werd € 3,5 miljard in dit deel van de markt voor commercieel vastgoed belegd. Daarmee lag het volume iets boven het niveau van 2018. Vooral de verkoop van een groot aantal distributiecentra zorgde voor een omvangrijk investeringsvolume. Logistiek vastgoed was goed voor 80% van het totale bedrag dat beleggers vorig jaar in bedrijfsgebouwen staken. Daarbij was – net als in andere jaren overigens – een belangrijke rol weggelegd voor Noord-Brabant en Limburg. Verder was het opvallend hoezeer de provincie Zuid-Holland meer in de belangstelling van beleggers kwam te staan. Van de distributiecentra die vorig jaar van eigenaar wisselden, had het merendeel betrekking op bestaande objecten. De gunstige omstandigheden hadden als resultaat dat op de beste locaties het netto-aanvangsrendement verder omlaagging, en wel met gemiddeld 40 basispunten.

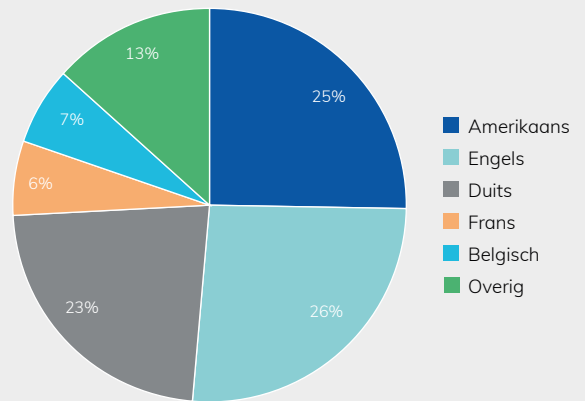
Winkelmarkt

Er was het afgelopen jaar ook sprake van een goede vraag naar winkelvastgoed, waarbij zowel planmatig ontwikkelde winkelcentra als solitaire winkels en grootschalige detailhandelsvestigingen in trek waren. In totaal beliepen de investeringen in winkelvastgoed circa € 2 miljard, een toename van € 300 miljoen. Dat er in dit segment meer belegd werd, moest vooral worden toegeschreven aan de kooplust van Nederlandse beleggers. Vooral particuliere beleggers lieten zich als kopersgroep meer gelden dan in voorgaande jaren. Voor wat de investeringen in winkelvastgoed betreft was het verder opvallend, dat beleggingen in planmatig ontwikkelde winkelcentra de helft van het investeringsvolume voor hun rekening namen. Hoewel er in het algemeen gesproken van een goede belangstelling sprake was, werd er door de meeste beleggers toch zeer kritisch naar de winkelmarkt gekeken. Het gevolg was dat het netto-aanvangsrendement van eerste klas winkels vorig jaar nagenoeg onveranderd bleef.

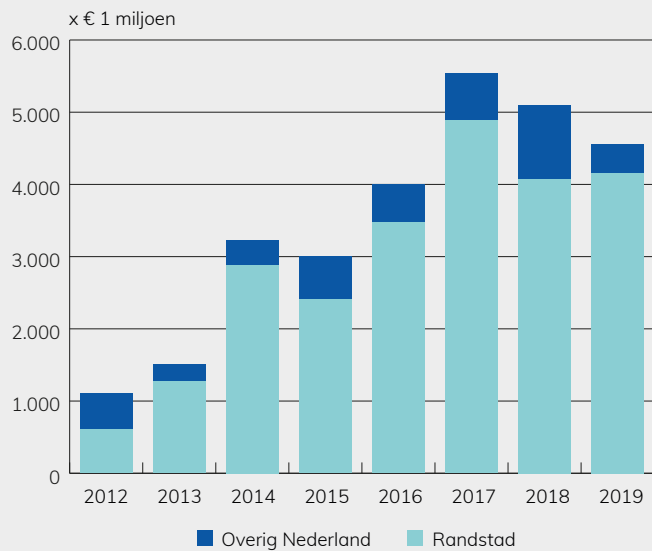
Investerings in commercieel vastgoed



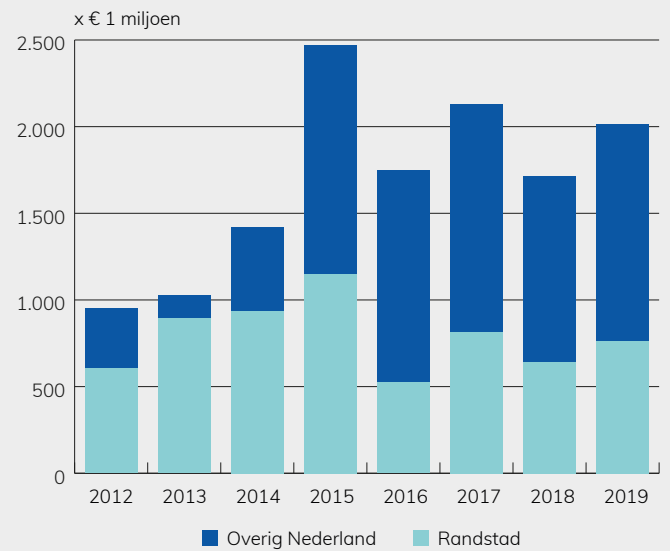
Investerings in commercieel vastgoed door buitenlandse beleggers in 2019



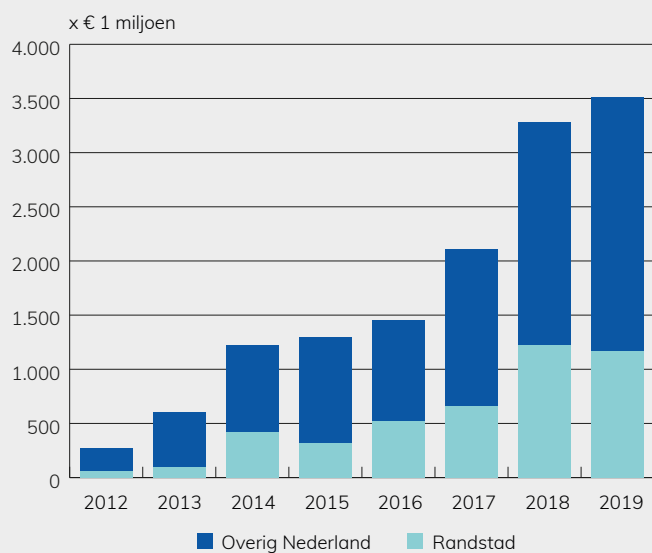
Investerings in kantoren



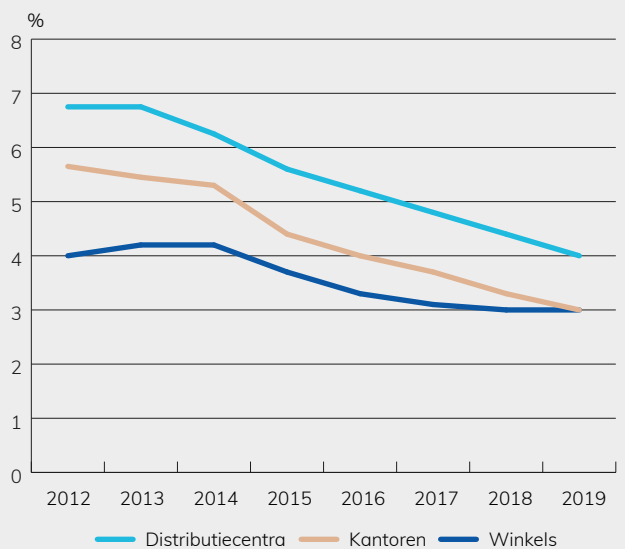
Investerings in winkels



Investerings in bedrijfsruimten



Netto-aanvangsrendementen voor eerste klas commercieel vastgoed op beste locaties



Provincie Groningen



Kantorenmarkt

In de provincie Groningen moest de kantorenmarkt het afgelopen jaar genoeg nemen met een teruglopende vraag, wat zich op de vrije markt in een lager transactievolume vertaalde. De opname lag 40% beneden het niveau van 2018. Dat er van een lagere opname sprake was, kwam voor een belangrijk deel door een teruggang van het aantal vierkante meters dat in de stad Groningen werd verhuurd. Ofschoon enkele grote transacties – zoals bijvoorbeeld de verhuur van 3.000 m² aan VNN Verslavingszorg – nogal wat gewicht in de schaal legden, werd het beeld hoofdzakelijk bepaald door kleine kantoorgebruikers met een ruimtebehoefte van 200 tot 700 m². In de stad Groningen ging de belangstelling van huurders vooral uit naar Corpus den Hoorn-Zuid. Behalve Corpus den Hoorn nam ook het centrum een belangrijk deel van de gerealiseerde opname voor zijn rekening. Voor wat de situatie elders in de provincie betreft, viel het op dat in Veendam en Delfzijl de vraag niet goed van de grond kwam en de verhuur van kantoorruimte weinig om het lijf had. Opvallend was verder dat in de provincie de leegstand in kantoorgebouwen vorig jaar een lichte stijging te zien gaf, tot even boven de 110.000 m². Deze toename kwam voor rekening van Delfzijl en Veendam. In de stad Groningen daarentegen bleef de situatie gedurende 2019 vrijwel ongewijzigd, wat tot resultaat had dat aan het eind van het jaar nog altijd 10% van de voorraad leegstond. Daarvan had het grootste deel betrekking op ruimten in het Martini Trade Park. Ook in het centrum en op het kantorenpark Kranenburg was sprake van een ruim aanbod van nog te verhuren kantoren. In het centrum werd het aanbod sterk beïnvloed door het nieuwe kantorencomplex “Het Groot Handelshuis” aan de Grote Markt.

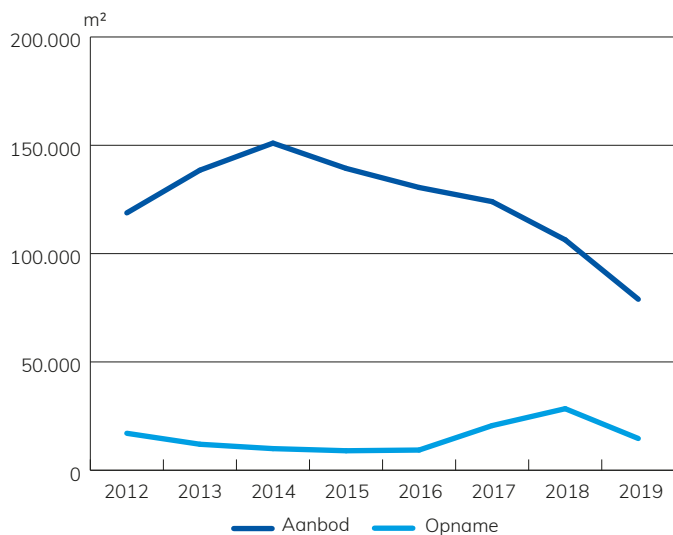
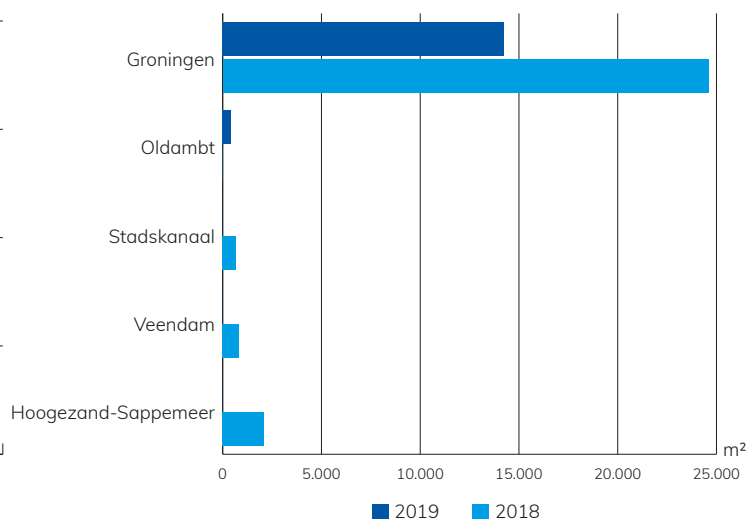
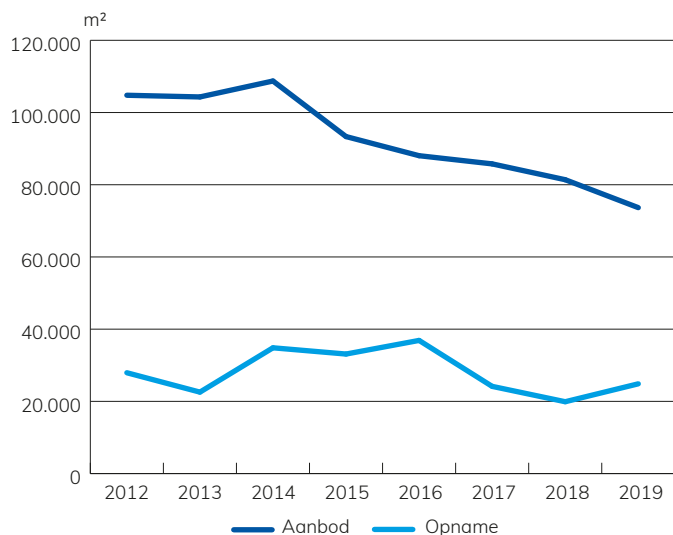
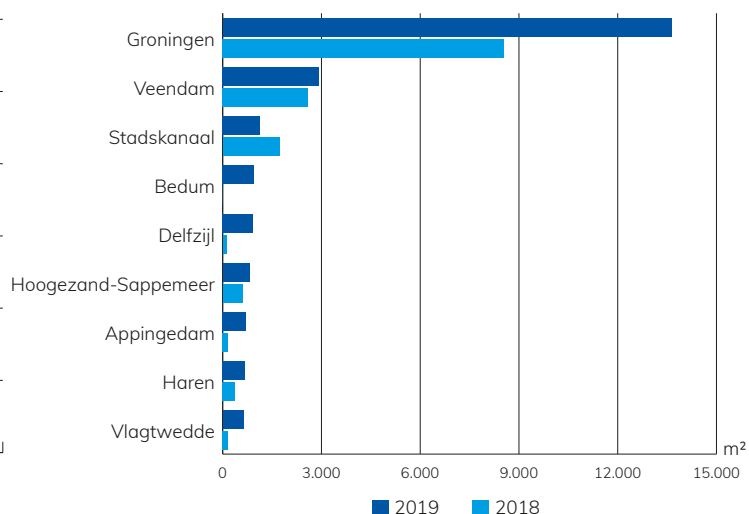
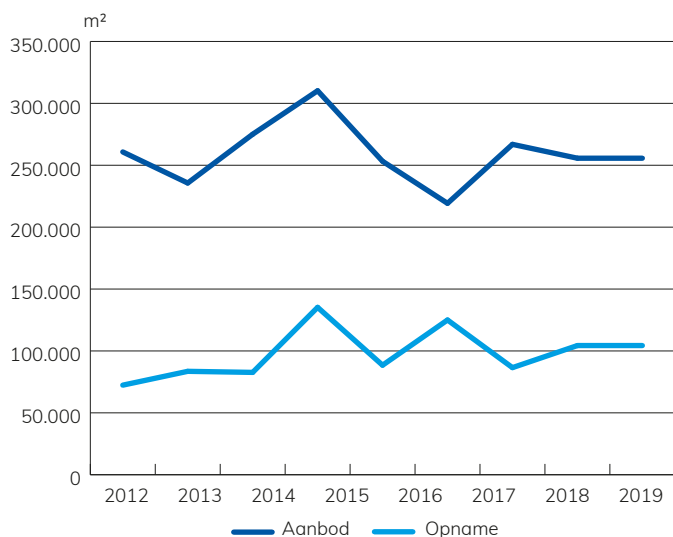
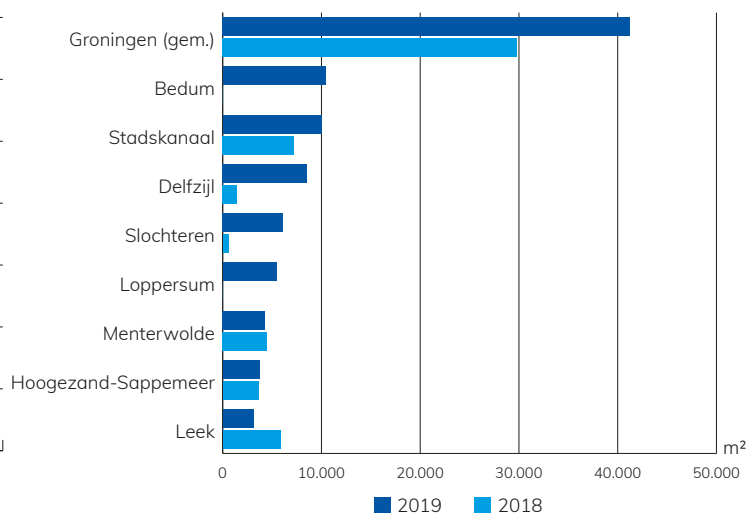
Winkelmarkt

De winkelmarkt in de provincie Groningen bood het afgelopen jaar een redelijk geanimeerde aanblik; op de vrije markt ging het afzetvolume omhoog. De vraag naar winkelruimte kwam voor het grootste deel voor rekening van de stad Groningen, waar een paar omvangrijke transacties plaatsvonden met onder meer Jumbo, New Yorker en Distrikt Nørrebro. De belangstelling van detaillisten ging vooral uit naar de binnenstad. Wat daarbij opviel was dat er behalve voor de Herestraat ook veel interesse was voor de Vismarkt, die als gevolg daarvan in populariteit steeg. Afgezien van de stad Groningen ging ook in Veendam de afzet van winkelruimte omhoog. Een kwestie die het afgelopen

jaar sterk de aandacht trok, was het definitieve besluit om geen medewerking te verlenen aan de geplande vestiging van een landelijke schoenenketen aan de rand van Appingedam. Dit om te voorkomen dat er leegstand zou ontstaan in het centrum. Overigens werd in Winschoten wel het groene licht gegeven voor de bouw van een grote overdekte markt aan de rand van de stad, nadat alle bezwaren van plaatselijke winkeliers tegen de komst van het project van tafel waren geveegd. Een meevaller voor de winkelmarkt in de provincie was de daling die het aanbod te zien gaf. Hiervan profiteerde vooral Stadskanaal, waar het aantal nog te verhuren vierkante meters met ruim 30% terugliep. Ook in Veendam nam het aanbod af, zij het dat het centrum nog wel met veel leegstand kampte. Naast Stadskanaal en Veendam ging ook in de stad Groningen de leegstand vorig jaar omlaag, wat echter niet kon verhinderen dat in de aanloopstraten van het centrum toch verschillende panden leegstonden. Delfzijl werd met een toename van het aanbod geconfronteerd, waardoor daar eind van het jaar bijna 15% van de winkelvoorraad te huur of te koop stond.

Bedrijfsruimtemarkt

In de provincie Groningen ontwikkelde de bedrijfsruimtemarkt zich vorig jaar gunstig. De opname gaf een lichte stijging te zien en het totale metrage van te huur en te koop staande bedrijfspanden ging omlaag. In de meeste gemeenten was de opname van bedrijfsruimte groter dan het jaar ervoor, vooral in de stad Groningen en in Bedum. In Bedum werd dat onder andere teweeggebracht door de verkoop van een voormalig distributiecentrum van circa 10.000 m². In Leek bleef de opname iets achter ten opzichte van 2018. De vraag naar bedrijfsruimte was voor het grootste deel afkomstig uit de industriële sector, die in de provincie sterk is vertegenwoordigd. Het aandeel van kooptransacties in de vraag naar bedrijfsruimte was als vanouds hoog. Van alle transacties die vorig jaar in de provincie tot stand kwamen, had bijna de helft betrekking op een kooptransactie. Landelijk was 36% van de transacties een kooptransactie. Hoewel het aanbod vorig jaar daalde, stonden er relatief veel bedrijfspanden structureel leeg, dat wil zeggen langer dan 3 jaar. Daarbij ging het veelal om kleinschalige, verouderde panden waarvoor moeilijk een huurder of koper te vinden was. Een positieve ontwikkeling was dat de gemiddelde transactielooptijd een verdere afname te zien gaf. Dat kwam onder meer doordat ondernemers makkelijker de financiering rond kregen voor de aanschaf van vastgoed. De huurprijzen van bedrijfsruimte in de provincie Groningen gingen vorig jaar licht omhoog.

Kantoorruimte aanbod en opname**Opname in belangrijkste gemeenten****Winkelruimte** aanbod en opname**Opname in belangrijkste gemeenten****Bedrijfsruimte** aanbod en opname**Opname in belangrijkste gemeenten**

Provincie Friesland



Kantorenmarkt

De vraag naar kantoorruimte in de provincie Friesland is vorig jaar redelijk op peil gebleven; op de zogeheten vrije markt – de bouw van kantoren voor eigen gebruik niet meegerekend – werd in totaal 8.000 m² verhuurd en verkocht, ongeveer evenveel

als in 2018. Dat het transactievolume in de provincie goed overeind bleef, was vooral te danken aan de positieve gang van zaken in Leeuwarden, waar verschillende verhuurtransacties plaatsvonden. Hoewel daarbij met name de verhuur van 2.100 m² aan GroenLeven veel gewicht in de schaal legde, had de afzet vooral betrekking op relatief kleine transacties. Net als in Leeuwarden lag ook in Drachten en Heerenveen het accent bij de opname op kleinschalige ruimten. Doordat vorig jaar het accent van de vraag op Leeuwarden lag, was deze stad goed voor bijna 60% van de opname in de provincie. Een meevaller voor de kantorenmarkt in de provincie was dat het totale aanbod van leegstaande en nog te verhuren kantoren voor de derde keer op rij een daling te zien gaf, zij het dat deze zich niet overal voordeed. Zo ging in Drachten en Heerenveen het direct beschikbare aanbod omlaag, maar zag Leeuwarden het aanbod iets oplopen. In Leeuwarden resulteerde dit in een leegstand van circa 11%, terwijl in Drachten aan het eind van 2019 ongeveer 5% van de kantoren te huur stond. De stijging die zich het afgelopen jaar in de stad Leeuwarden aftekende, kon nagenoeg geheel worden toegeschreven aan het vertrek van Liander uit een pand aan de Melkemastate. Overigens werd in Leeuwarden bij het honoreren van de vraag het ontbreken van moderne kantoorruimte als probleem ervaren.

Winkelmarkt

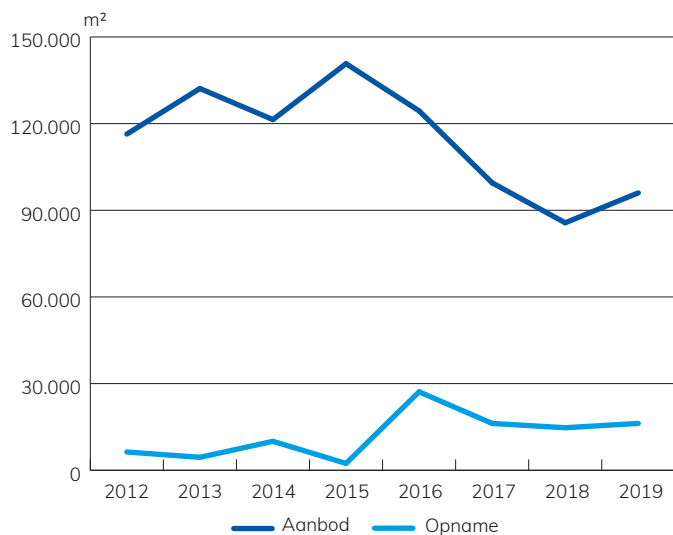
De winkelmarkt in de provincie Friesland had in 2019 de wind niet mee, aangezien er op de vrije markt minder vierkante meters werden verhuurd en verkocht dan het jaar ervoor. Het resultaat was dat de opname bijna 30% beneden het niveau van 2018 uitkwam. Vooral in Leeuwarden ging de afzet van winkelruimte flink omlaag. Ook de winkelmarkt in Drachten werd met een sterke daling in de vraag geconfronteerd. Een positieve uitzondering in de provincie vormde Heerenveen,

waar de vraag zich gunstig ontwikkelde. Dit kwam met name tot uiting in het centrum, waar aan de Dracht een paar grote verhuurtransacties tot stand kwamen. Opvallend was verder dat in Franeker een streep werd gezet door het plan van Aldi om een supermarkt te vestigen in een oud bedrijfspand aan de Harlingerweg, net buiten het centrum. Ondanks het feit dat de provincie Friesland vorig jaar met een tegenvallende afzet van winkelruimte te kampen had, ging het direct beschikbare aanbod van nog te verhuren winkels omlaag. Vooral Harlingen wist daarvan te profiteren. In Leeuwarden trad eveneens een daling op. Desondanks stonden op de Voorstreek en aan de Nieuwestad verschillende winkelpanden leeg. Leegstand deed zich ook voor in winkelcentrum Zaailand, en wel in het bijzonder op de bovenste verdieping. In totaal werd in Leeuwarden bijna 10.000 m² winkelruimte aangeboden. Verder bleef in de meeste plaatsen in de provincie het aanbod van winkels vorig jaar stabiel.

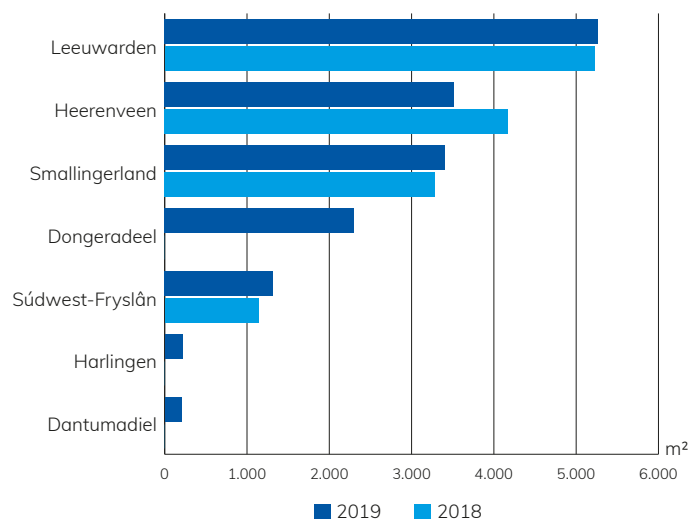
Bedrijfsruimtemarkt

In de meeste gemeenten van de provincie viel de opname vorig jaar lager uit dan in 2018. Dat was vooral merkbaar in Leeuwarden, Súdwest-Fryslân en Opsterland. In Ooststellingwerf daarentegen ging de afzet van bedrijfsruimte omhoog, onder meer door een grootschalige transactie in Langedijke. Bij bedrijven die vorig jaar op zoek waren naar bedrijfsruimten, ging de belangstelling in het bijzonder uit naar Heerenveen en Drachten. Daarbij kwam de vraag vooral van het midden- en kleinbedrijf, terwijl daarnaast ook de bouwsector goed vertegenwoordigd was. Opvallend was dat er in tegenstelling tot voorgaande jaren meer vraag was naar panden in het koopsegment. Dit resulteerde echter in een tekort aan te koop staande bedrijfspanden. Dat bleek uit de transactielooptijden; transacties werden in 2019 sneller gerealiseerd dan het jaar ervoor. Aan de aanbodkant deed zich vorig jaar een flinke daling voor. Er werd veel bedrijfsruimte opgenomen uit de bestaande voorraad. Doordat de vraag naar huurobjecten minder groot was dan de vraag naar koop panden, ging het afgelopen jaar de gemiddelde huurprijs van bedrijfsruimte licht omlaag.

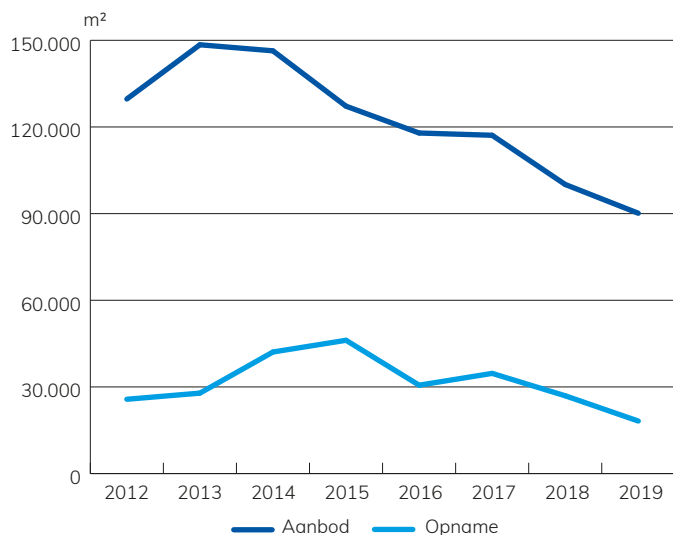
Kantoorruimte aanbod en opname



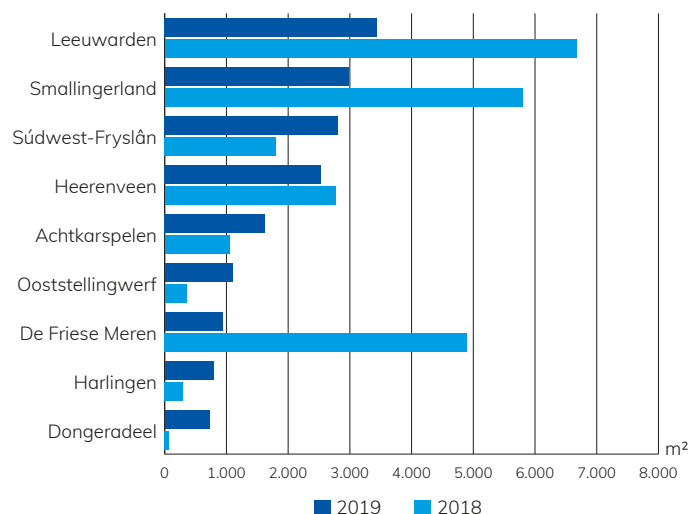
Opname in belangrijkste gemeenten



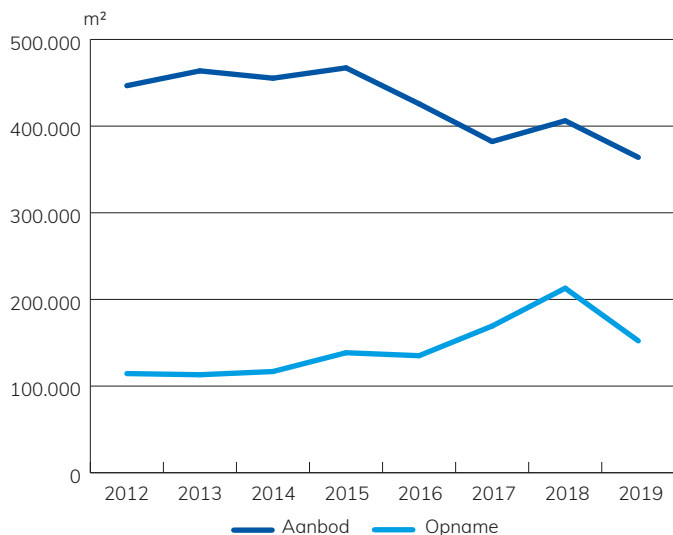
Winkelruimte aanbod en opname



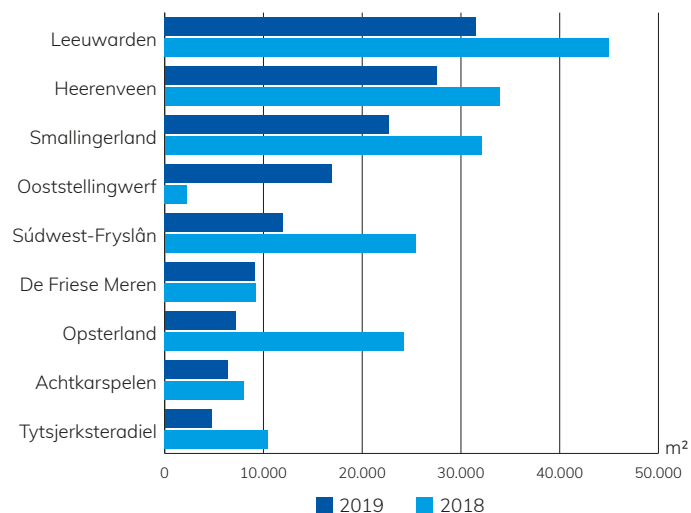
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Drenthe



Kantorenmarkt

Evenals in voorgaande jaren was ook in 2019 de opname van kantoorruimte op de vrije markt relatief gering. Het gerealiseerde transactievolume bedroeg ongeveer 9.000 m², waarmee de afzet van kantoorruimte

net iets boven het opnameniveau van 2018 lag.

De belangrijkste oorzaak van de verhoudingsgewijs geringe afzet was de tegenvallende gang van zaken in Emmen, waar de vraag naar kantoren moeilijk van de grond kwam. Overigens was Emmen niet de enige stad waar het aan voldoende vraag ontbrak. Een verminderde vraag naar kantoren speelde ook Hoogeveen parten. Dat het transactievolume in de provincie niettemin op peil bleef, was vooral te danken aan Assen, waar de afzet zich kon handhaven. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door de vraag naar kleine kantoorruimten. De enige transactie van formaat die het afgelopen jaar haar beslag kreeg, was de verhuur aan Accare van 1.600 m² kantoorruimte in een gebouw aan de Groningerstraat. Ook een aantal verhuurtransacties in Meppel hielp mee aan het op peil houden van de kantorenafzet in Drenthe. Een positieve ontwikkeling op de kantorenmarkt in de provincie was de verdere daling die het aanbod vorig jaar te zien gaf. Daarbij speelde een rol dat enkele duizenden vierkante meters kantoorruimte aan de voorraad werden onttrokken met het doel deze ruimten een andere bestemming te geven. De vermindering van het aanbod strekte vooral tot voordeel van Assen en Meppel. In Hoogeveen en Emmen bleef het voor verhuur beschikbare metrage nagenoeg ongewijzigd. De daling van het aanbod in Assen kon overigens niet voorkomen dat aan het eind van het jaar nog altijd 13% van de voorraad leegstond.

Winkelmarkt

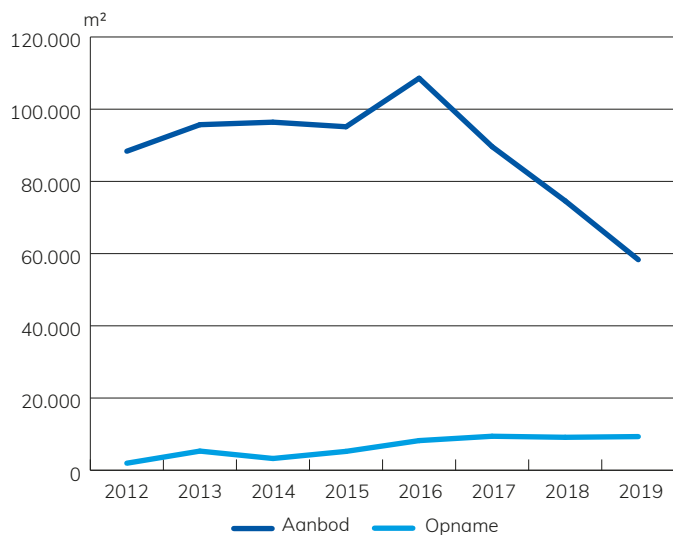
De provincie Drenthe stond het afgelopen jaar onder invloed van een teruglopende behoefte aan winkelruimte, wat over het geheel genomen in minder verhuurtransacties resulteerde. Hoewel de verhuurmarkt in de provincie minder willig was dan in 2018, zagen Emmen en Hoogeveen de afzet van winkelruimte vorig jaar toenemen. In Emmen werd de afzet van winkelruimte gunstig beïnvloed door de positieve gang van zaken in onder meer winkelcentrum De Weiert. Verder was er vorig jaar ook weer meer belangstelling van huurderszijde voor de Notaris Oostingstraat, waar door de verhuizing van het dierenpark naar de overzijde van het stadscentrum veel leegstand was ontstaan. In Hoogeveen zorgden enkele verhuurtransacties in de Hoofdstraat voor een hogere opname

van winkelruimte in die stad. In Assen bleef de opname van winkels op peil, maar het totale volume was niettemin beperkt doordat men moeite had met het vinden van huurders voor de leegstaande winkelpanden. De enige grote transactie die in Assen haar beslag kreeg, was de verhuur aan een woonwinkel van 1.000 m² aan de Marktstraat. Bepalend voor de gang van zaken op de winkelmarkt in de provincie was verder dat het direct beschikbare aanbod vorig jaar omlaagging, een ontwikkeling waarvan met name Emmen profijt trok. Toch stond in Emmen nog altijd zo'n 21.000 m² te huur en te koop, ofwel iets meer dan 7% van de totale winkelvoorraad. Emmen was niet de enige stad waar het aanbod daalde. Ook in Assen en Hoogeveen deed zich een daling van de leegstand voor, wat overigens niet kon voorkomen dat in het centrum van Assen nog veel vierkante meters beschikbaar waren voor de verhuur. Hoogeveen kwam het afgelopen jaar met plannen die gericht zijn op het compacter maken van het centrum, onder meer door het verplaatsen van winkeliers vanuit de Tamboerpassage naar de Hoofdstraat.

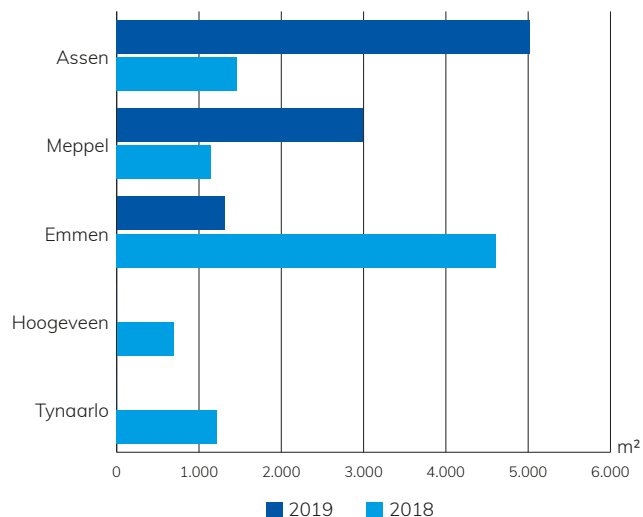
Bedrijfsruimtemarkt

In de provincie Drenthe vielen de opnamecijfers van bedrijfsruimte lager uit dan het jaar ervoor. In de meeste gemeenten was dit het geval, maar de teruggang was vooral te merken in Emmen en in Assen. Als belangrijke oorzaak werd het uitblijven van grootschalige transacties genoemd. De vraag naar bedrijfsvastgoed in Drenthe was voornamelijk afkomstig van de industrie. Zo werd in Veeningen een nieuw bedrijfscomplex verhuurd aan Melspring, een bedrijf dat producten maakt voor onder meer waterbehandeling in de afvalwatersector. Hoewel vorig jaar een relatief groot deel van de vraag op kooptransacties betrekking had, ging het aandeel van de kooptransacties in de totale opname omlaag. Positief voor de bedrijfsruimtemarkt was, dat in 2019 het aanbod verder kon worden teruggebracht, zowel voor wat het aantal vierkante meters betreft als voor wat betreft het aantal bedrijfspanden dat te koop en te huur werd aangeboden. Wel was de afname een stuk geringer dan in de twee jaren ervoor. Desondanks stond vorig jaar ongeveer 23% van het aanbod langer dan 3 jaar te huur of te koop. Het structurele aanbod van bedrijfsruimten in de provincie had overigens vooral betrekking op verouderde complexen, waarvoor moeilijk huurders of kopers kunnen worden gevonden. Niettemin is er wel een dalende lijn waar te nemen als het gaat om dit langdurige aanbod. De transactiepreizen van bedrijfsruimte bleven vorig jaar redelijk stabiel in, evenals de looptijden van transacties.

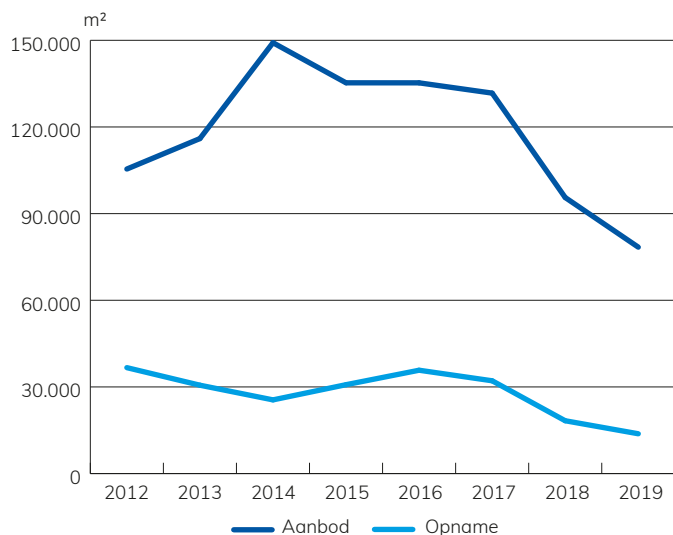
Kantoorruimte aanbod en opname



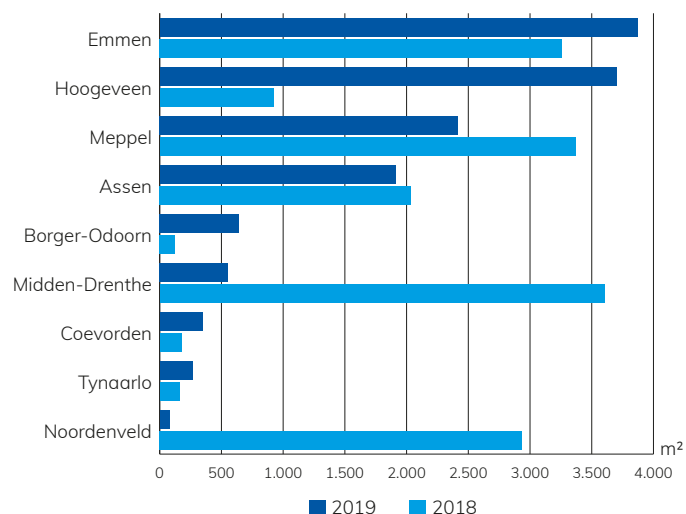
Opname in belangrijkste gemeenten



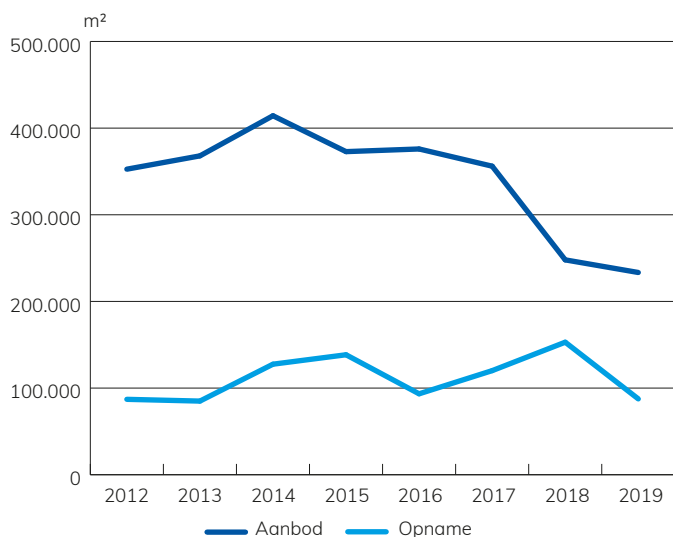
Winkelruimte aanbod en opname



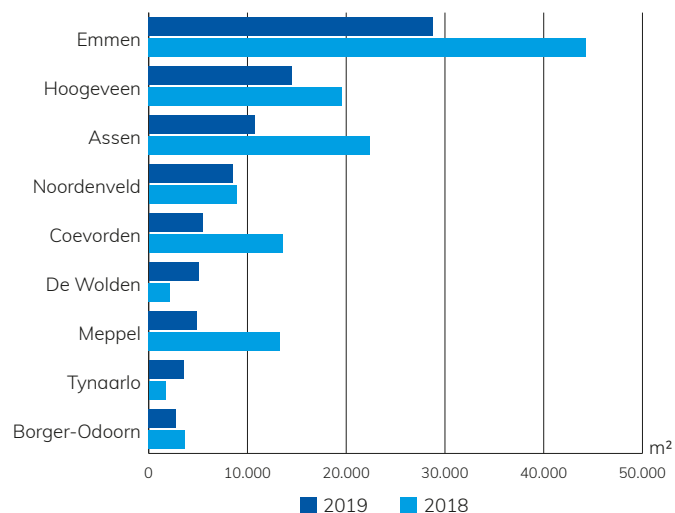
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Overijssel



Kantorenmarkt

De provincie Overijssel kan terugkijken op een jaar waarin de vraag naar kantoorruimte zich goed wist te handhaven. De opname in de provincie was weliswaar iets lager dan in 2018, maar daartegenover stond dat er

evenals in voorgaande jaren weer een relatief groot aantal kleine metrages op de vrije markt verhuurd en verkocht werd. Bovendien waren in Overijssel ook enkele grote kantoorgebruikers actief, waaronder ADG Dienstengroep, Stichting Rijnbrink, BCN, Sigmax, JPR Advocaten en Prorail. Al met al kon een afzet van bijna 40.000 m² worden gerealiseerd. Daarbij was een opvallende rol weggelegd voor Deventer, waar na enkele jaren van relatieve stilte een duidelijk herstel van de vraag optrad, wat overigens te danken was aan enkele grote huurders. De kantorenmarkt in Enschede werd vorig jaar gekenmerkt door een geringe mutatiegraad, hetgeen er mede de oorzaak van was dat de totale opname achterbleef bij die in voorgaande jaren. Een van de grotere transacties die in Enschede afgesloten werd betrof de huur door Sigmax van een gebouw in het Business and Science Park. Doordat de grote verhuurtransacties – voor zover die tot stand kwamen – vooral in het Business and Science Park hun beslag kregen, nam dit gebied een belangrijk deel van de gerealiseerde opname voor zijn rekening. In Zwolle was sprake van een redelijke belangstelling voor kantoorruimte, zij het dat toch moeizaam transacties tot stand kwamen. Het totale aanbod in de provincie ging voor het vierde achtereenvolgende jaar naar beneden, zij het dat deze zich niet overal voordeed. Zo nam het aanbod in Almelo en Hengelo toe, terwijl Enschede en Zwolle het aanbod zagen teruglopen. Van de grote steden in Overijssel had Zwolle het meeste aanbod, dat zich voor een groot deel concentreerde in Oosterenk en Hanzeland.

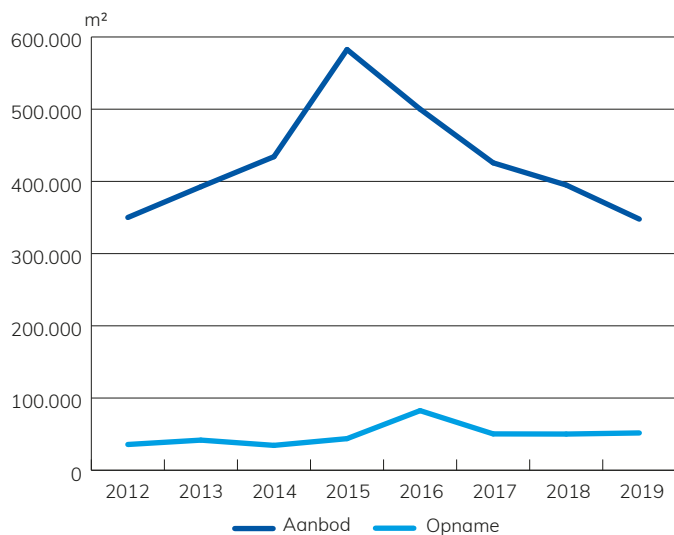
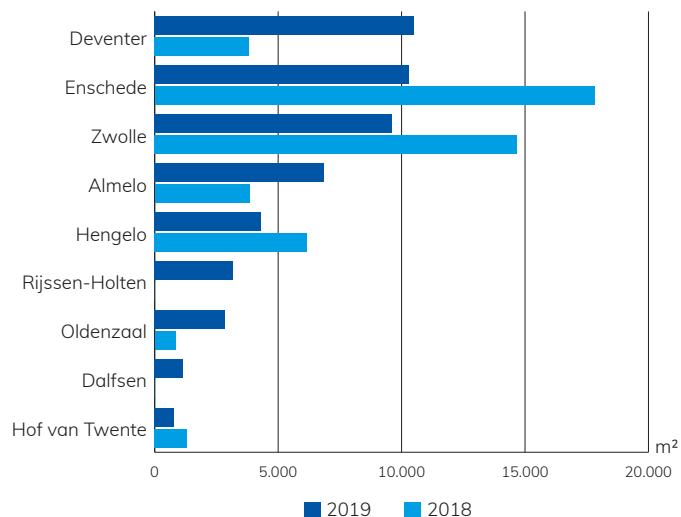
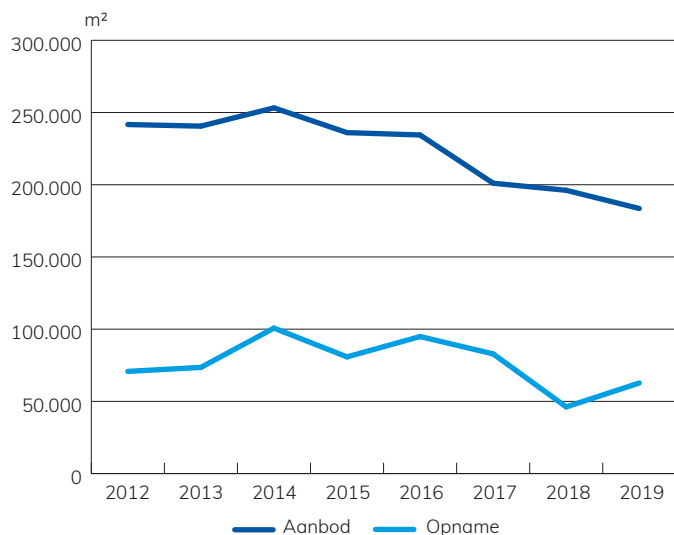
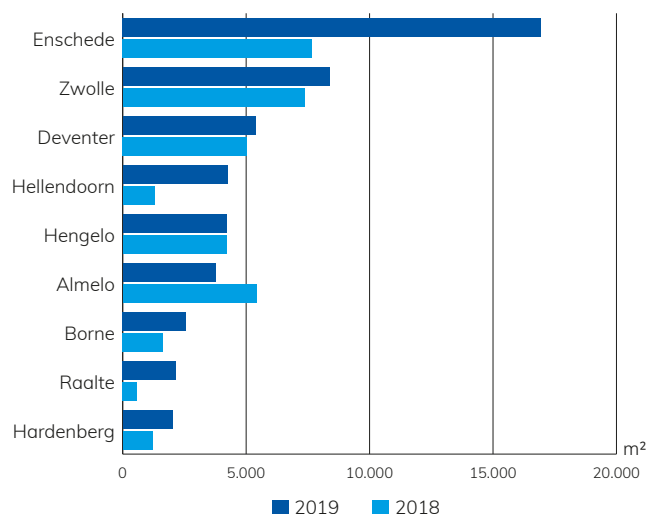
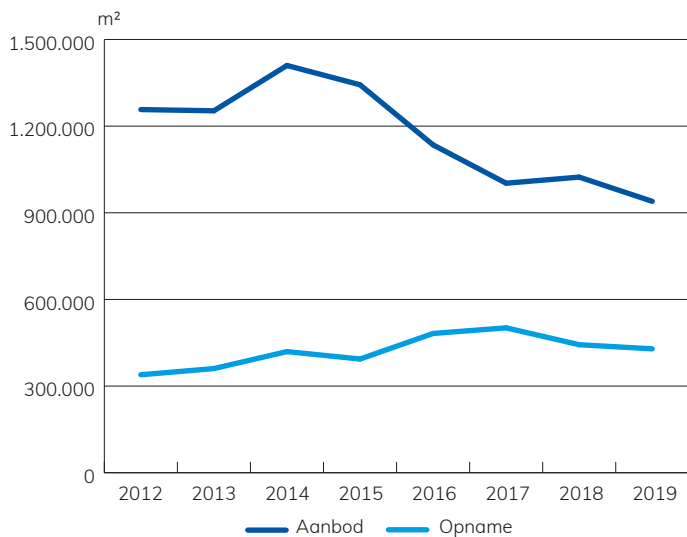
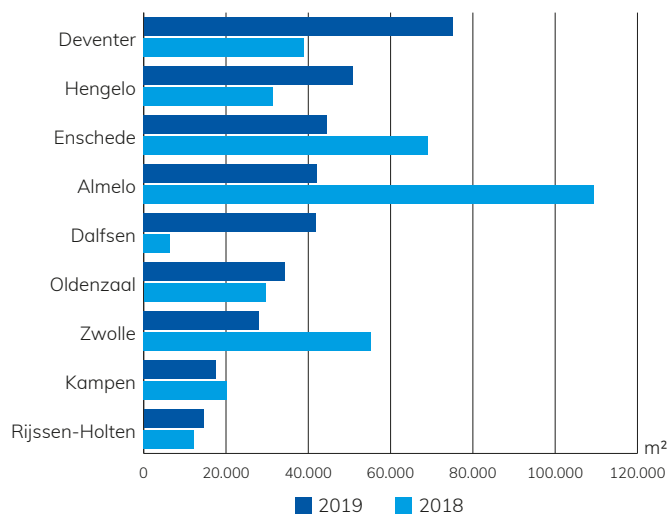
Winkelmarkt

Er was het afgelopen jaar sprake van een goede vraag naar winkelruimten, die zich hoofdzakelijk toespitste op Enschede en Zwolle. Daarbij kwam met name Enschede verrassend sterk voor de dag met een afzet van 17.000 m², wat een verdubbeling betekende ten opzichte van 2018. Kenmerkend voor de vraag naar winkelruimte in Enschede was de behoefte aan relatief kleinschalige ruimten. Niettemin werden ook enkele grote transacties gerealiseerd, die tezamen verantwoordelijk waren voor ruim 50% van de totale afzet. Sterk in de belangstelling bij detaillisten stonden in Enschede enkele B-locaties, waaronder de Haverstraatpassage. Opvallend was verder de verhoogde verhuuractiviteit in Zwolle, waarvoor de afzet van enkele grote winkelunits aan onder meer Trendhopper en Distrikt Nørrebro

verantwoordelijk was. De grote vraag naar winkelruimten in Enschede kon niet verhinderen dat het totale aanbod vorig jaar toenam. Deze toename had tot gevolg dat er ultimo van het jaar circa 30.000 m² voor verhuur en verkoop beschikbaar was. Niettemin bleef de leegstand op de A-locaties beperkt. Daartegenover stond wel dat leegstand dreigde door het vertrek van Hudson' Bay. Hetzelfde gold voor Zwolle, waar weliswaar de aanbodsituatie vorig jaar nauwelijks enige wijziging onderging, maar de kans op een verruiming wel toenam. Met betrekking tot de situatie elders in de provincie viel het op dat in Deventer het aanbod van winkelruimte het afgelopen jaar daalde. Ondanks deze daling stonden in het centrum toch nog veel winkelpanden leeg, met name in de Broederenstraat en op de kop van de Lange Bisschopstraat. Verder maakte men zich zorgen over het snel komen en gaan van tijdelijke winkels. Ook in Hengelo ging het totale aanbod omlaag, maar de relatief geringe vraag leidde ertoe dat in het kernwinkelgebied verschillende winkelpanden leegstonden, zoals in het midden van de Nieuwstraat en rond de Brink.

Bedrijfsruimtemarkt

De opname van bedrijfsruimte in Overijssel is in 2019 stabiel gebleven. In totaal werd op de vrije markt ongeveer 430.000 m² opgenomen. Vooral de gemeenten Deventer, Hengelo en Dalfsen waren in trek bij bedrijven. Zo huurde Westerman Logistics – een bedrijf dat hoofdzakelijk actief is in het assembleren en vervoeren van fietsen – een nieuw distributiecentrum ter grootte van zo'n 37.000 m². Ook in Deventer vonden enkele grootschalige transacties plaats, onder met Kunststof Ramenfabriek Aarnink. Tevens was er in de provincie een goede vraag naar kleinschalige objecten. Deze vraag kwam vooral uit de dienstverlenende sector. Wat ook opviel was dat transacties sneller werden gerealiseerd dan voorheen. In Almelo, Enschede en Zwolle was de vraag naar bedrijfsruimte vorig jaar minder groot. Wel werd op bedrijventerrein Hessenpoort in Zwolle nogal wat grond verkocht voor de bouw van bedrijfsruimten. De provincie Overijssel had vorig jaar een relatief groot aanbod van te huur en te koop staande bedrijfsruimten. Desondanks nam het aanbod af door de opname van panden uit de bestaande voorraad. Opvallend genoeg was er relatief weinig structurele leegstand, zij het dat het voorbedrijfspanen die specifiek voor een bepaald gebruik gebouwd zijn, lastig was om een huurder of koper te vinden. Hoewel de huurprijzen hier en daar licht omhooggingen, bleven deze door de bank genomen redelijk stabiel. Incentives werden in beperkte mate verstrekt bestonden met name uit aanpassingen in het opleveringsniveau of een enkele maand huurvrij.

Kantoorruimte aanbod en opname**Opname in belangrijkste gemeenten****Winkelruimte** aanbod en opname**Opname in belangrijkste gemeenten****Bedrijfsruimte** aanbod en opname**Opname in belangrijkste gemeenten**

Provincie Gelderland



Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in de provincie Gelderland heeft in 2019 een lagere opname te zien gegeven dan in het jaar ervoor. In totaal werd het afgelopen jaar ongeveer 55.000 m² afgezet.

Ofschoon in de provincie het totale transactievolume vorig jaar op een lager niveau belandde, bleef in de stad Apeldoorn het aantal verhuurtransacties goed op peil, waardoor de afzet zich daar kon handhaven. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door de vraag naar ruimten in de klasse van 1.000 tot 2.000 m². Slaagde Apeldoorn erin de verhuur van kantoorruimte grotendeels op peil te houden, in Arnhem nam de opname af doordat er minder verhuurtransacties plaatsvonden dan in 2018 en de opname voornamelijk werd gerealiseerd door kantoorgebruikers met een ruimtebehoefte van 200 tot 700 m². Hoewel de opname in Arnhem op rekening kwam van de kleine kantoorgebruikers, werden ook enkele relatief grote verhuurtransacties tot stand gebracht, zoals met Teijin Aramid, The Office Operators en Regus. Naast Arnhem waren er ook andere plaatsen in de provincie die met een dalende opname van kantoorruimte werden geconfronteerd. Zo liep bijvoorbeeld in Ede de opname terug tot beneden het gangbare niveau. Terwijl de verhuur van kantoorruimte in Arnhem en Ede een enigszins teleurstellend beeld vertoonde, was er in Nijmegen sprake van een opleving van de vraag. De stijging van de opname was vooral te danken aan transacties die werden afgesloten met Centralpoint, Ceva Logistics en de Politie. Bepalend voor de gang van zaken op de kantorenmarkt was verder dat het directe beschikbare kantorenaanbod in de provincie vorig jaar verder omlaagging, waarmee de lijn van voorgaande jaren werd doorgetrokken. Vooral Nijmegen en Arnhem wisten daarvan te profiteren, mede dankzij het via sloop en herbesteding onttrekken van enkele kantoorgebouwen. Ook in Apeldoorn ging het aanbod omlaag, zij het dat ultimo 2019 nog altijd zo'n 14% van de kantorenvoorraad te huur stond.

Winkelmarkt

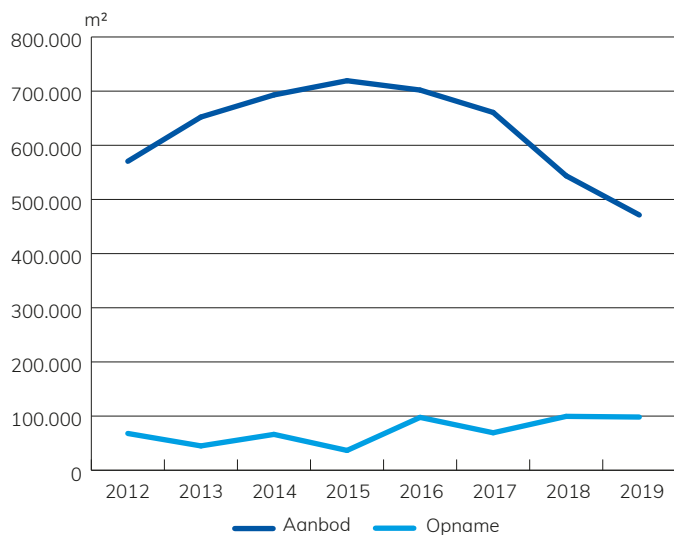
De provincie Gelderland stond het afgelopen jaar in het teken van een goede vraag naar winkelruimte; er werd meer verhuurd en verkocht dan in 2018. Dat het transactievolume in de provincie goed overeind bleef, was niet alleen te danken aan een goede vraag in Nijmegen, maar vooral aan de positieve gang van zaken in Arnhem, waar twee keer zoveel winkelruimte werd opgenomen als het jaar ervoor. Opvallend was de grote interesse voor de binnenstad van Arnhem. Dit resulteerde onder meer in tal van verhuurtransacties in de Looierstraat, Ketelstraat en Roggestraat. Zo werd in de Roggestraat een grote transactie met Coolblue afgerond.

De situatie in Nijmegen werd vorig jaar eveneens positief beoordeeld, mede door transacties met Decathlon en TK Maxx in het voormalige V&D-pand aan de Grote Markt. Op de winkelmarkt in Apeldoorn heerste vorig jaar een afwachtede stemming, wat zich onder meer uitte in een teruglopende vraag naar winkelruimte. De afwachtede stemming viel ook af te leiden uit de gang van zaken in het vernieuwde winkelcentrum Oranjerie waar de animo beneden de verwachtingen bleef. Typerend voor de winkelmarkt in de stad Zutphen was dat de vraag naar winkelruimte in grote lijnen stabiel bleef. Het aanbod in de provincie Gelderland liep vorig jaar iets terug. De meeste plaatsen wisten daarvan te profiteren. Alleen Apeldoorn en Doetinchem, waar het aanbod vrijwel onveranderd bleef, vormden hierop een uitzondering. In Doetinchem bleef de Boliestraat een zorgenkindje, evenals het begin van de Hamburgerstraat. In Apeldoorn slaagde winkelcentrum Oranjerie er niet in om de leegstand weg te werken. Hoewel in Nijmegen de leegstand vorig jaar omlaagging, stonden in winkelcentrum Dukenburg veel winkels leeg, waaraan onder andere het verdwijnen van verschillende modezaken debet was. Wat verder in het oog sprong, was de vooruitgang die in Zevenaar werd geboekt met de ontwikkeling van een koopjescentrum bij de A12, waarvan in 2020 de eerste paal wordt geslagen.

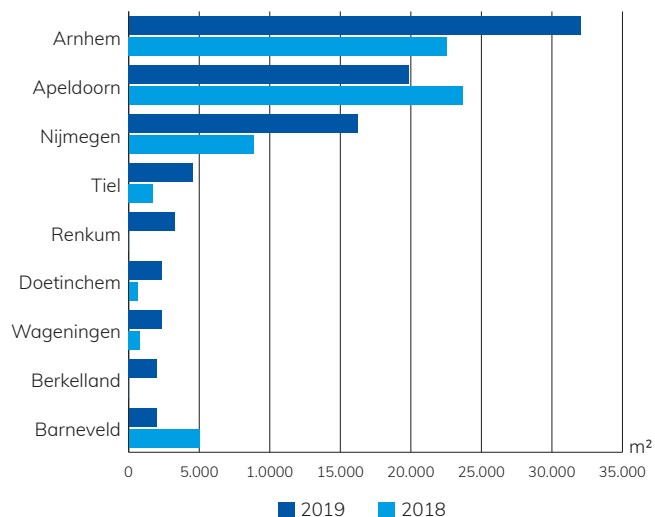
Bedrijfsruimtemarkt

In Gelderland was vorig jaar sprake van een lagere opname van bedrijfsruimte dan in 2018. Daar stond echter tegenover dat er wel meer transacties werden gerealiseerd. Vooral Apeldoorn was als vestigingsplaats erg in trek bij bedrijven. In deze gemeente werd twee keer zoveel bedrijfsruimte verhuurd en verkocht als het jaar ervoor. Daarbij speelde de gunstige ligging van de stad te midden van enkele belangrijke snelwegen een belangrijke rol. Kenmerkend voor de gang van zaken op de bedrijfsruimtemarkt in de provincie Gelderland was ook dat er meer nieuwbouw plaatsvond. Zo koos Tegelgroep Nederland voor een nieuw magazijn van ruim 20.000 m² in Bommel en huurde King, een leverancier van facilitaire en medische verbruiksartikelen, een nieuw distributiecentrum in Tiel. Verder wordt er voor retailer Welkoop, een dochteronderneming van Agrifirm, een nieuw distributiecentrum gerealiseerd op bedrijventerpark Apeldoorn-Noord. In Wijchen en in Arnhem, waar in 2018 nog grootschalige distributiecentra werden gerealiseerd, viel de opname vorig jaar iets tegen. Het totale aanbod van te huur en te koop staande bedrijfsruimten in de provincie ging in 2019 omlaag. Zowel het totale vloeroppervlak als het aantal bedrijfspanden daalde, een ontwikkeling die al vanaf 2016 zichtbaar is. Als gevolg van de toenemende vraag naar middelgrote bedrijfsruimten gingen de huurprijzen in Gelderland vorig jaar licht omhoog. Bovendien nam de gemiddelde transactielooptijd flink af, met name op de kopersmarkt.

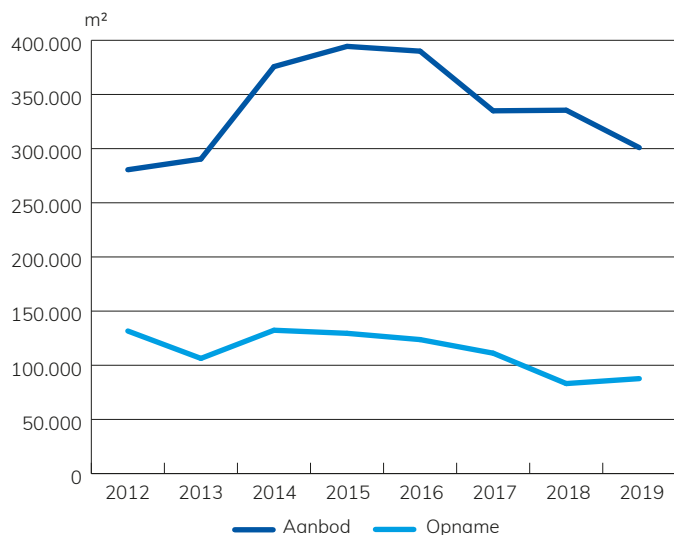
Kantoorruimte aanbod en opname



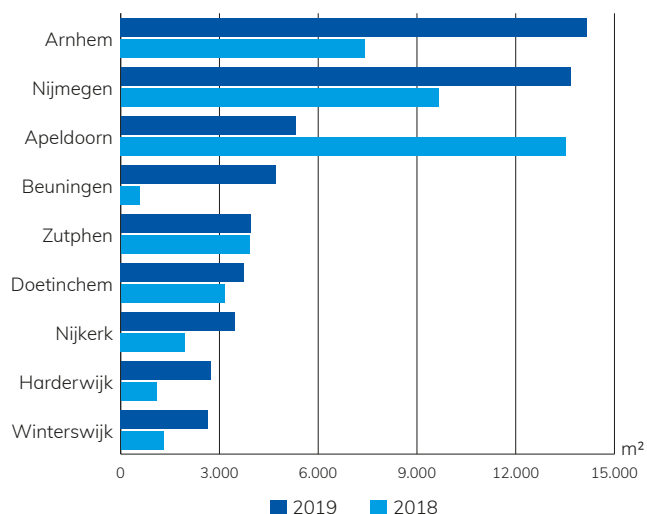
Opname in belangrijkste gemeenten



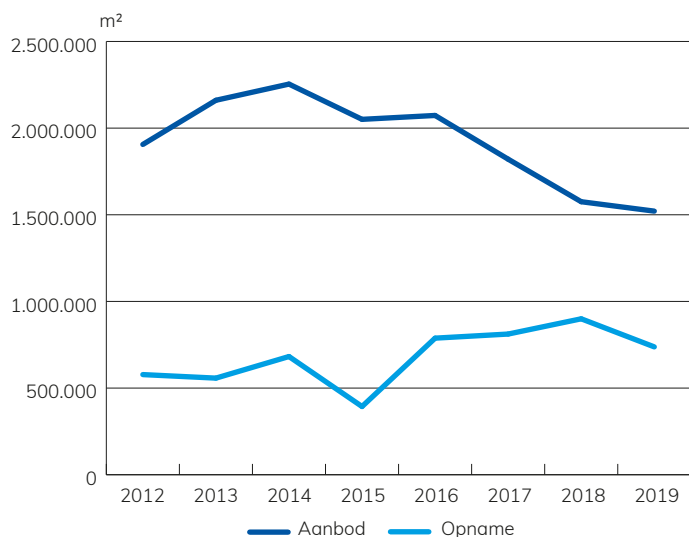
Winkelruimte aanbod en opname



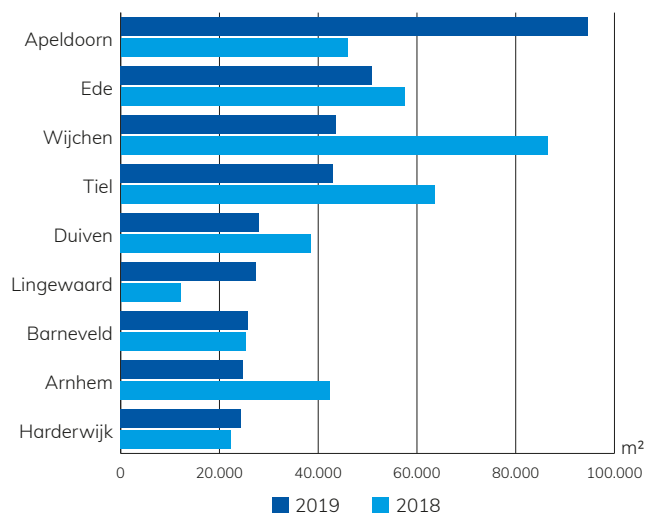
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Utrecht



Kantorenmarkt

De provincie Utrecht stond het afgelopen jaar in het teken van een grote vraag naar kantoorruimte. Er werd op de vrije markt beduidend meer verhuurd en verkocht dan in 2018. De positieve ontwikkeling van de afzet was niet alleen te danken aan een groter transactievolume in de stad Utrecht, maar vooral ook aan een stijging van de vraag in Amersfoort. Gesteund door enkele grote verhuurtransacties met onder meer ABN Amro, Nouryon en Heijmans werd vorig jaar circa 45.000 m² kantoorruimte opgenomen. Daarbij was een belangrijke rol weggelegd voor het stationsgebied. Ook in de stad Utrecht was de verhoogde afzet te danken aan transacties met enkele grote kantoorgebruikers, zoals met Rabobank, Politie, MBO Nederland en Stichting Sekondant. Daarnaast droegen transacties met IWG, het moederbedrijf van vergader- en werkplekverhuurders Regus en Spaces, bij aan de verhoogde afzet. Hoewel in de stad Utrecht het accent op grote verhuurtransacties lag, waren er toch ook veel kleine kantoorgebruikers actief in de grootteklasse van 200 tot 1.000 m². Voor wat de interesse in de verschillende locaties betreft, viel het op dat in de stad Utrecht de animo voor de perifere kantoorlocaties als De Meern en Papendorp belangrijk toenam. Deze stijgende belangstelling ging overigens niet ten koste van de opname in het centrum, die daar goed op peil bleef. Utrecht en Amersfoort waren overigens niet de enige steden die vorig jaar van de grote vraag naar kantoorruimte wisten te profiteren. Ook in Nieuwegein was sprake van een goede afzet. Kenmerkend voor de gang zaken op de kantorenmarkt in de provincie was ook dat het direct beschikbare kantorenaanbod vorig jaar verder omlaagging, een ontwikkeling waarvan met name Utrecht en Nieuwegein profijt trokken. De teruggang in Nieuwegein werd niet alleen veroorzaakt door de opname van bestaande kantoren, maar ook doordat als gevolg van bestemmingswijziging gebouwen aan de voorraad werden onttrokken.

Winkelmarkt

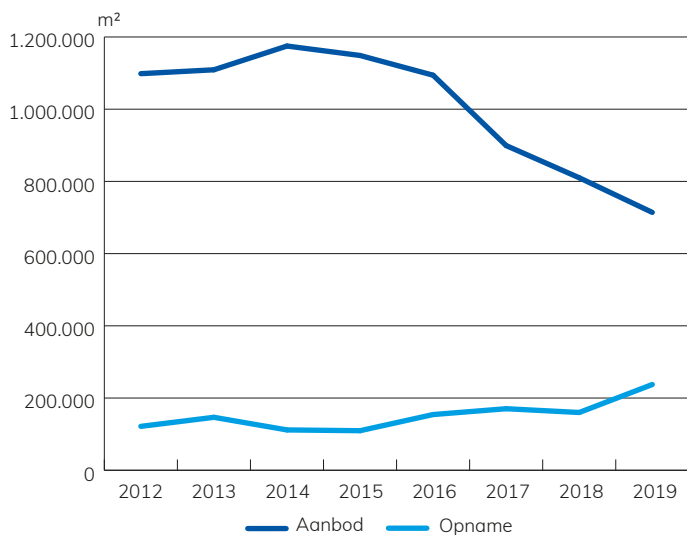
Hoewel in 2019 een goede belangstelling voor winkels in de provincie viel waar te nemen, was de verhuurmarkt minder willig dan in het jaar ervoor. Met name in de stad Amersfoort ging het afzetvolume flink omlaag. Daarbij viel het op dat behalve het aantal transacties ook de opname – en wel vooral als gevolg van de teruglopende vraag naar wat grote oppervlakten – ten opzichte van 2018 verminderde. De verminderde vraag naar winkelpanden speelde ook de stad Veenendaal parten, ofschoon wel enkele verhuurtransacties tot stand kwamen in winkelcentrum Scheepjeshof. De stad Utrecht moest het afgelopen jaar genoeg nemen met een vrijwel gelijkblijvende vraag. Daarbij deed zich het fenomeen

voor dat de opname in de drukke winkelstraten geremd werd door de hoge huurprijzen. Wat verder opviel, was dat er wat meer beweging kwam in de vraag naar grootschalige winkelruimten; er werden in dit segment dan ook verschillende transacties gerealiseerd, waarbij een belangrijke rol was weggelegd voor winkelcomplex The Wall langs de A2 bij Leidsche Rijn. In de binnenstad van Utrecht werd overigens – om in de behoefte aan grotere units te voorzien – aan de Lange Viestraat de herontwikkeling van winkelcomplex De Planeet ter hand genomen. Een opvallende ontwikkeling in de provincie was ook de vooruitgang die werd geboekt bij de renovatie van winkelcentrum Bisonspoor in Maarssen, waarvan een deel al in gebruik kon worden genomen. Hoewel in de provincie als geheel het aanbod vorig jaar vrijwel gelijk bleef, ging het aanbod in Amersfoort omlaag. Daarentegen werd Veenendaal geconfronteerd met een toename van de leegstand. In Utrecht zelf bleef de aanbodsituatie vrijwel onveranderd, zij het dat de kans dat deze gaat toenemen, wel groter werd door de sluiting van Hudson's Bay in Hoog Catharijne. Wat verder opviel aan de aanbodsituatie in Utrecht was dat sommige A- en B-locaties wat onder druk stonden. Illustratief voor de gang van zaken in Zeist was de aanhoudende leegstand in het winkelcentrum Belcour.

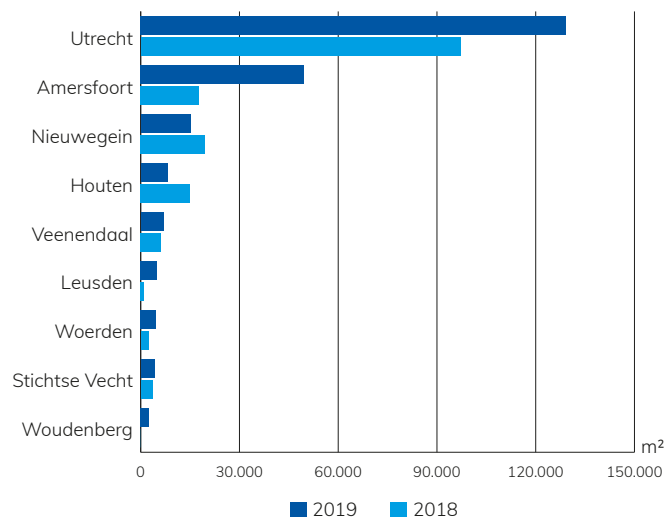
Bedrijfsruimtemarkt

Na een lichte terugval in 2018, ging vorig jaar in de provincie Utrecht de opname van bedrijfsruimte flink omhoog. Deze toename was in alle marktsegmenten te zien. Vooral in de plaatsen Nieuwegein en Vianen vonden veel grootschalige verhuurtransacties plaats, waaronder een relatief groot aantal nieuwbouwprojecten. Zo huurden HEMA, PostNL en H&M nieuwe distributiecentra in Nieuwegein, waarvan met name bedrijventerrein Het Klooster veel profijt trok. Overigens vond er in de provincie ook kleinschalige nieuwbouw plaats. Dit werd onder andere mogelijk gemaakt door de goede financierbaarheid van vastgoed en de lage rentestand. Behalve in Nieuwegein en Vianen was ook in de stad Utrecht een stijging van de opname te zien. Hierbij ging het vooral om bestaande bouw, al werd er lokaal op kleine schaal ook nieuwbouw gerealiseerd. Dat was onder meer het geval op bedrijventerrein Overvecht. Het aanbod van bedrijfsruimte in de provincie is vorig jaar verder afgenomen. In sommige segmenten van de bedrijfsruimtemarkt ging dat gepaard met schaarste. Zo was het in Utrecht zelf soms lastig om passende bedrijfsruimte te vinden, waardoor bedrijven moesten uitwijken naar omliggende gemeenten. Mede hierdoor nam de gemiddelde transactielooptijd in Utrecht toe en ging ook de gemiddelde huurprijs voor bedrijfsruimte het afgelopen jaar licht omhoog. Bovendien werden er vrijwel geen incentives meer gegeven.

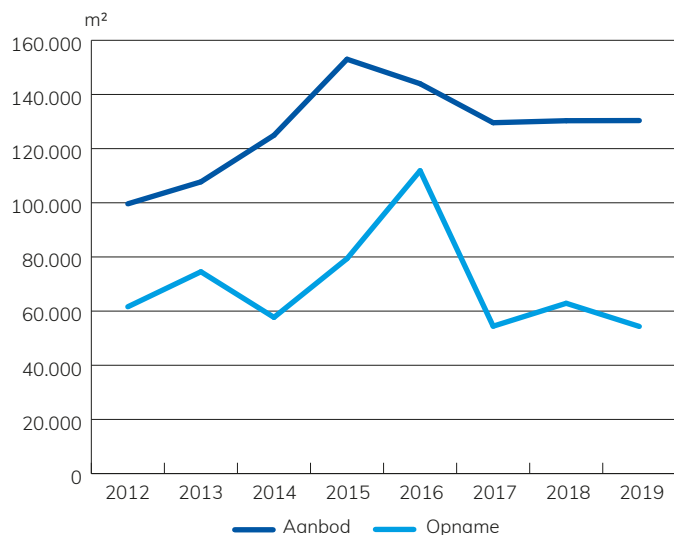
Kantoorruimte aanbod en opname



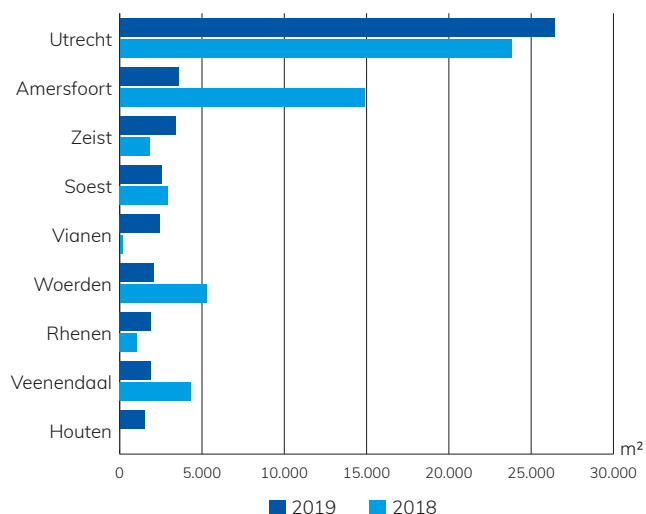
Opname in belangrijkste gemeenten



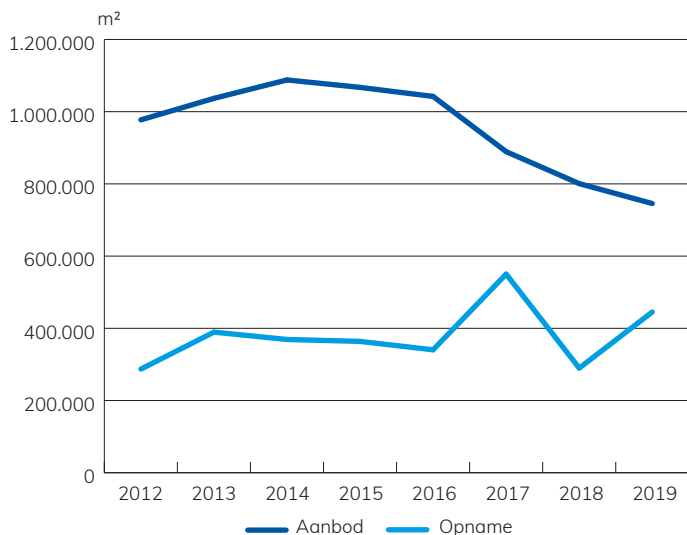
Winkelruimte aanbod en opname



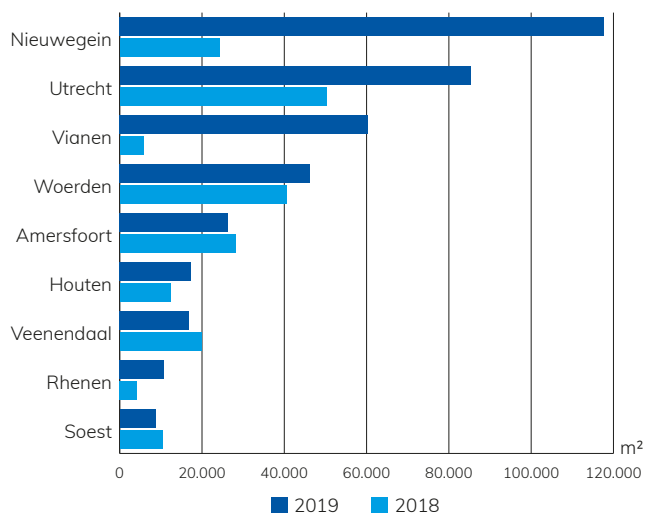
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Flevoland



Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in de provincie Flevoland was het afgelopen jaar opvallend vast gestemd; de opname van kantoorruimte op de vrije markt was even groot als in 2018. Ruimtelijk lag het zwaartepunt van de vraag

in Almere, waarvoor de totstandkoming van enkele grote verhuurtransacties verantwoordelijk was. Een grote transactie die in Almere verhoudingsgewijs veel gewicht in de schaal legde, was de verhuur aan The Office Operators van ruim 3.000 m² in het WTC Almere. Daarnaast werd in de Martinez Towers ruim 2.300 m² verhuurd aan Regus. Doordat de grote verhuurtransacties vooral in het centrum van Almere hun beslag kregen, nam dit gebied een belangrijk deel van de gerealiseerde opname voor zijn rekening. Verder was er het afgelopen jaar een rol weggelegd voor het kantorenpark Gooisekant, waar het beeld in belangrijke mate werd bepaald door kleine kantoorgebruikers met een ruimtebehoefte van 200 tot 600 m². Heel opvallend was de geringe vraag naar kantoorruimte in Lelystad, waar – voor zover bekend – geen belangrijke transacties plaatsvonden. Het totale aanbod in de provincie ging vorig jaar verder naar beneden. Hiervan profiteerde vooral Lelystad, waar het aantal nog te verhuren vierkante meters met 25% terugliep. Het afnemen van het aanbod in Lelystad werd vooral teweeggebracht door het besluit om een tweetal incurante kantoorgebouwen een andere bestemming te geven. Ook in Almere daalde de leegstand, maar was de daling daar minder groot dan in Lelystad. De daling van het aanbod kon echter niet voorkomen dat in Almere de leegstand aan de hoge kant bleef. Ultimo 2019 stond bijna een kwart van de kantorenvoorraad leeg. Overigens werd besloten om voor een aantal gebieden in Almere het ombouwen van kantoren naar woningen tijdelijk stop te zetten, mede om te voorkomen dat de werkfunctie van de stad te veel onder druk zou komen te staan.

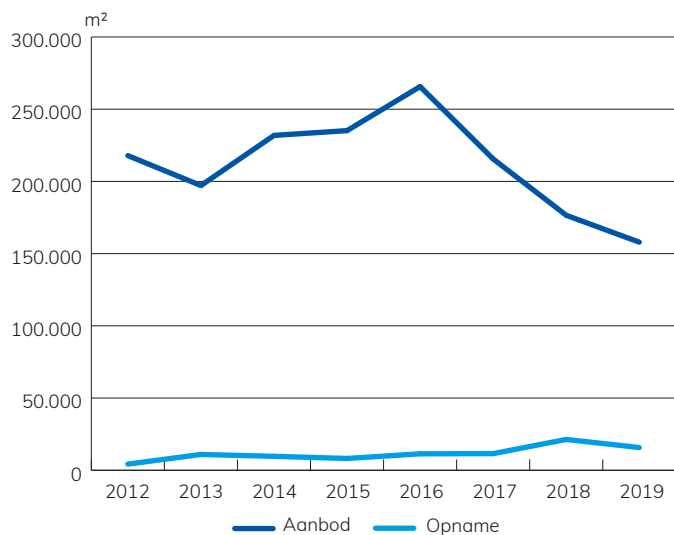
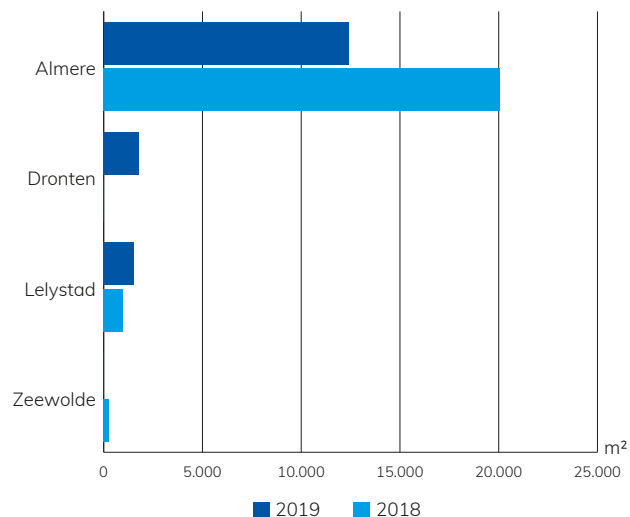
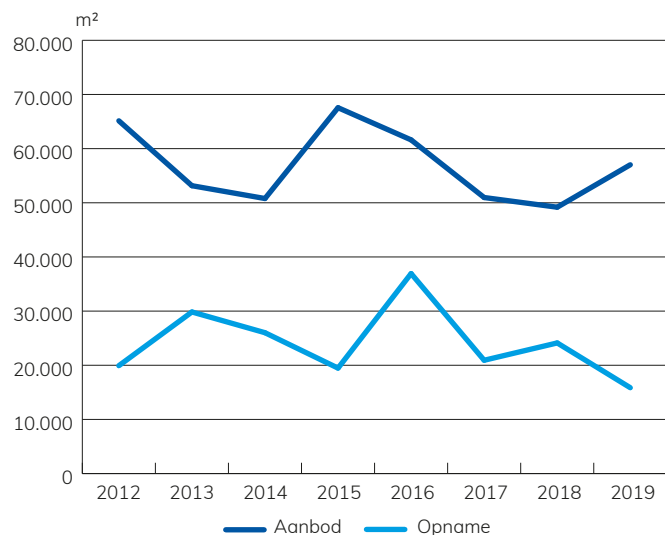
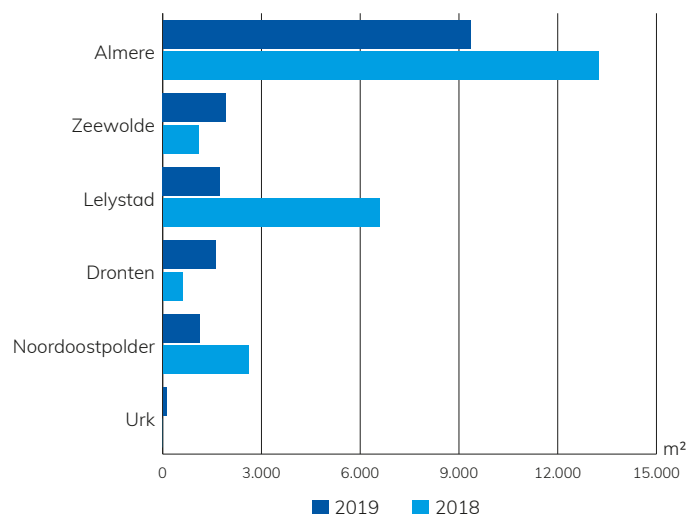
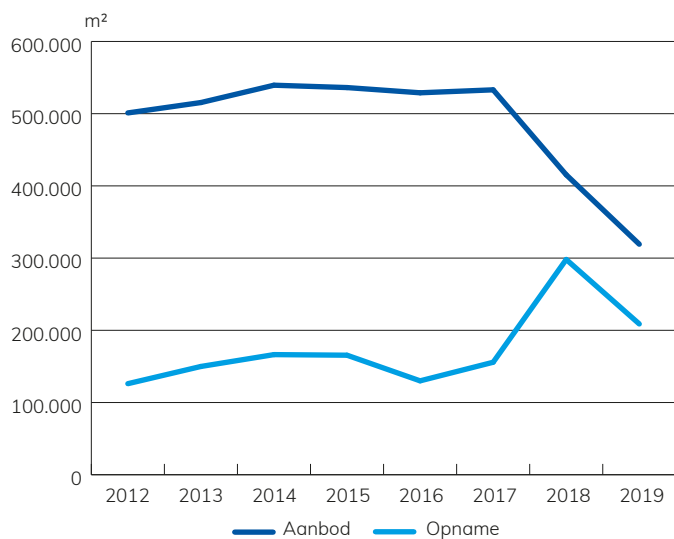
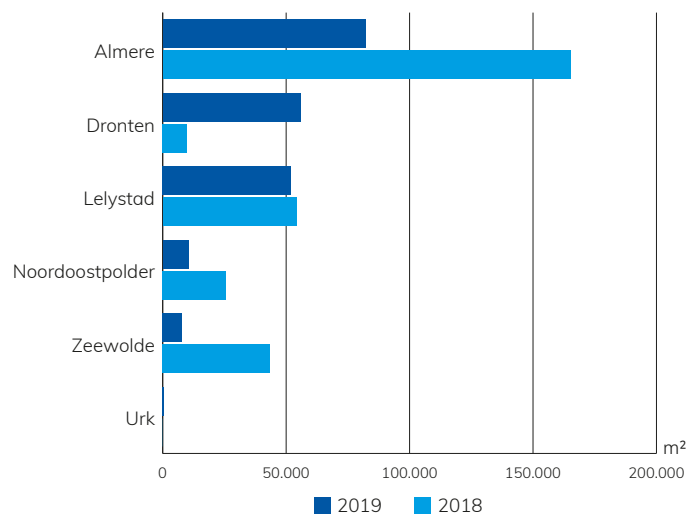
Winkelmarkt

Op de winkelmarkt tekende zich vorig jaar een scherpe daling van de opname af. Zowel Almere als Lelystad had met een tegenvallende afzet te kampen. In Almere kwam de opname grosso modo niet verder dan 9.000 m². Ofschoon enkele transacties – zoals bijvoorbeeld de verhuur van 1.000 m² aan Only for Men – nogal wat gewicht in de schaal legden, werd het beeld in belangrijke mate bepaald door kleine detaillisten met een ruimtebehoefte van 100 tot 200 m². In Almere ging de belangstelling van huurders als vanouds uit naar het centrum. Zoals gezegd, gaf in Lelystad de afzet van winkels eveneens

een daling te zien. De enige transactie van formaat die in Lelystad haar beslag kreeg, was de verhuur aan Kruidvat van 550 m² in winkelgebied De Promesse. In Dronten en Zeewolde was sprake van een redelijke belangstelling voor winkelruimte, hoewel daar toch moeizaam transacties tot stand kwamen. Een teleurstellende ontwikkeling op de winkelmarkt in de provincie was de stijging die het aanbod vorig jaar te zien gaf. Met name in Lelystad trad een sterke verruiming op, waardoor daar ultimo van het jaar meer dan 12% van de winkelvoorraad voor verhuur beschikbaar was. De toename van het aanbod in Lelystad pakte vooral nadelig uit voor het centrum, dat door het vertrek van H&M en The Sting de leegstand verder zag oplopen. Overigens was Lelystad de enige plaats in de provincie waar het aanbod substantieel omhoogging. Zo bleef in Dronten en in Zeewolde het aanbod nagenoeg gelijk aan dat in het jaar ervoor. Verder onderging ook in Almere de aanbodsituatie nauwelijks enige verandering. Verwacht werd dat hier de leegstand wel zal toenemen door de sluiting van Hudson's Bay. Ofschoon er in Almere meer aanbod dan vraag was, viel het op dat bij woonboulevard Doemere het aanbod beperkt was.

Bedrijfsruimtemarkt

De totale opname van bedrijfsruimte in Flevoland viel in 2019 lager uit dan in het jaar ervoor. Vooral in Almere kreeg de markt te maken met een flinke teruggang in de vraag naar bedrijfsruimte. Dat de opname vorig jaar op een lager niveau belandde, kwam niet zozeer door een gebrek aan vraag als wel door de geringe beschikbaarheid van grootschalige objecten. De grootste transactie in Almere was de aankoop van 14.500 m² bedrijfsruimte door Knipidee, een internationale leverancier van modestoffen. In Zeewolde viel de opname eveneens lager uit dan het jaar ervoor, terwijl Dronten te maken had met een hogere opname door een tweetal grootschalige kooptransacties in Swifterbant. In Lelystad was er veel vraag naar logistiek vastgoed. Het aantal vierkante meters bedrijfsruimte dat in de provincie Flevoland voor verhuur of verkoop werd aangeboden, nam voor het tweede jaar op rij flink af. Dit was vooral merkbaar in Almere, waar het aanbod kon dalen door de afzet van een aantal grote bedrijfsruimten uit de bestaande voorraad. In Almere was sprake van een opwaartse prijsbeweging, mede veroorzaakt door de krapte die zich in bepaalde segmenten voordeed. Voor de overige gemeenten in Flevoland gold dat de huurprijzen stabiel bleven. De transactielooptijden namen vorig jaar enigszins toe, waarvan de oorzaak moest worden gezocht in de schaarste van het aanbod.

Kantoorruimte aanbod en opname**Opname in belangrijkste gemeenten****Winkelruimte** aanbod en opname**Opname in belangrijkste gemeenten****Bedrijfsruimte** aanbod en opname**Opname in belangrijkste gemeenten**

Provincie Noord-Holland



Kantorenmarkt

De provincie Noord-Holland werd vorig jaar geconfronteerd met een aarzeling in de vraagontwikkeling, wat tot gevolg had dat er op de vrije markt minder kantoorruimte werd opgenomen dan in 2018. De daling van de opname kwam vooral tot uiting in

Amsterdam, waar overigens – gezien het buitengewoon hoge vraagniveau in de voorgaande jaren – de teruggang ook werd verwacht. De daling was echter groter dan waarop in de markt was gerekend. In totaal werd iets meer dan 210.000 m² afgezet. Daarmee lag de opname bijna 25% beneden het niveau van 2018. Naast Amsterdam waren er ook andere plaatsen in de provincie die met een dalende opname van kantoorruimte werden geconfronteerd. Zo liep bijvoorbeeld in Hoofddorp de opname terug tot beneden het gangbare niveau. De enige positieve uitzondering in de provincie vormde Hilversum, dat als gevolg van een aantal omvangrijke transacties met onder meer Talpa en MediaMonks een flinke stijging van de opname te zien gaf. Voor wat de situatie in Amsterdam betreft viel het op dat behalve de opname ook het aantal transacties ten opzichte van 2018 verminderde. Ondanks de daling die zich voordeed, vond er toch een aantal grote verhuurtransacties plaats, zoals met Coty, EVBox, Netflix, Spaces, Universiteit van Amsterdam en Fosbury & Sons. Verder was het opvallend dat een groot deel van de vraag zich op het centrum en Zuidoost richtte. Een belangrijk aandeel in de vraag had ook de Zuidas. Doordat er vorig jaar vrijwel uitsluitend bestaande ruimten gehuurd werden, ging in de provincie het direct beschikbare aanbod naar beneden. Afgezien van Diemen en Weesp hadden de meeste plaatsen profijt van de daling. De daling van het aantal beschikbare meters was het grootst in Amsterdam. Ook in Haarlem en in Hilversum ging het aanbod van leegstaande kantoren flink omlaag. Het aanbod in Amsterdam liep vorig jaar terug tot 579.000 m², wat overeenkwam met iets meer dan 9% van de totale kantorenvoorraad.

Winkelmarkt

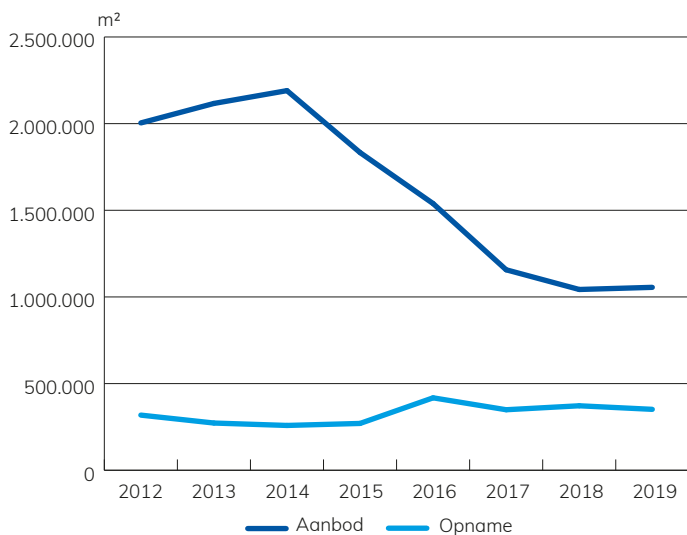
De winkelmarkt in de provincie Noord-Holland was het afgelopen jaar positief gestemd, wat zich in een hoger transactievolume vertaalde. Vooral in Amsterdam was sprake van een goede vraag naar winkelruimte. Het afzetvolume ging zelfs behoorlijk omhoog, maar dat was vooral het gevolg van een paar omvangrijke transacties met onder meer Albert Heijn, Costes, Decathlon, Rituals en The Sting. Doordat de grote verhuurtransacties vooral in het centrum hun beslag kregen, nam dit gebied een belangrijk deel van de gerealiseerde opname voor zijn rekening. Met name de

Kalverstraat wist hiervan te profiteren. Ook de Utrechtsestraat en de P.C. Hooftstraat mochten zich in een goede belangstelling verheugen. Hoewel in Amsterdam het accent bij de opname op grote metrages lag, was er ook veel vraag naar relatief kleine winkels. Waar de winkelmarkt in Amsterdam een gevarieerde aanblik bood met door de bank genomen een goede vraag naar winkels, werd Alkmaar met een sterk dalende opname van winkelruimte geconfronteerd. Een uitzondering daarop vormde het vernieuwde Ringers Winkelcentrum op loopafstand van de oude binnenstad, dat door een aantal grote verhuurtransacties de bezettingsgraad zag oplopen tot 90%. Een belangrijke gebeurtenis in de provincie was verder dat een begin werd gemaakt met de langverbeide bouw van een groot outletcenter in Halfweg, dat naar verwachting jaarlijks zo'n 2,5 miljoen bezoekers zal trekken. Ondanks het hogere vraagniveau in de provincie ging het direct beschikbare aanbod omhoog. Deze toename kwam vooral voor rekening van Amsterdam en Alkmaar. Ofschoon het centrum van Amsterdam werd gekenmerkt door een krap aanbod, dreigde daar wel meer leegstand te zullen ontstaan als gevolg van het vertrek van Hudson's Bay. Overigens stonden in het centrum de huurprijzen licht onder druk, wat hier en daar ook tot prijsdalingen leidde.

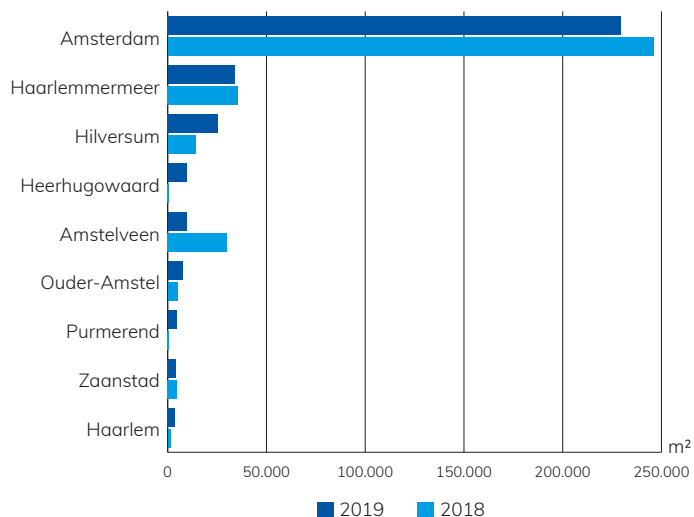
Bedrijfsruimtemarkt

De opname van bedrijfsruimte in de provincie Noord-Holland is in 2019 voor het tweede jaar op rij gegroeid. In totaal werd vorig jaar ongeveer 860.000 m² aan bedrijfsruimte opgenomen, een groei van 16%. Een relatief groot deel hiervan had betrekking op nieuwbouw, waarbij met name de hoeveelheid nieuwbouw in de Haarlemmermeer en in Amsterdam een beslissende rol speelde. Deze twee gemeenten lieten dan ook een flinke groei van de opname zien. In de Haarlemmermeer lag het zwaartepunt van de activiteiten in Schiphol-Rijk en Rozenburg, waar verschillende grootschalige distributiecentra werden afgezet. In totaal ging het daarbij om 120.000 m². Ook Amsterdam wist van de grote vraag naar logistiek vastgoed te profiteren. Zo werden in het Westelijk Havengebied enkele grootschalige distributiecentra verhuurd aan onder meer Logwise en Ceva. In Aalsmeer en Zaanstad ging de opname eveneens omhoog. In Heerhugowaard en Alkmaar bleef de opname wat achter bij die van 2018. Ondanks de grote vraag nam het aanbod van bedrijfsruimte vorig jaar niet af, wat onder meer in verband werd gebracht met de grote hoeveelheid nieuwbouw die plaatsvond, waardoor er minder meters uit de bestaande voorraad werden opgenomen. De huurprijzen van bedrijfsruimte in Noord-Holland lieten in 2019 een opwaartse beweging zien. Dit werd onder andere veroorzaakt door het grote aandeel nieuwbouw in de vraag.

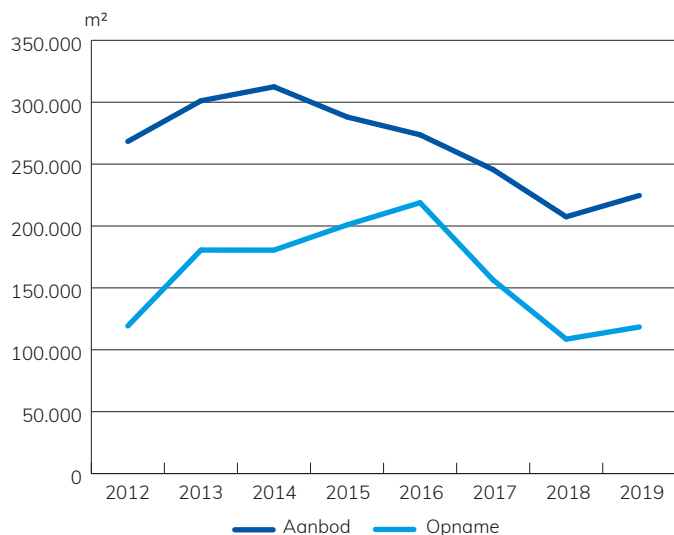
Kantoorruimte aanbod en opname



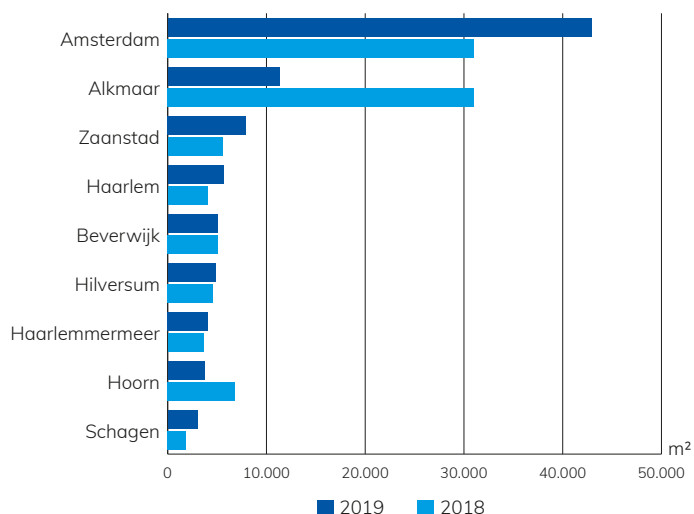
Opname in belangrijkste gemeenten



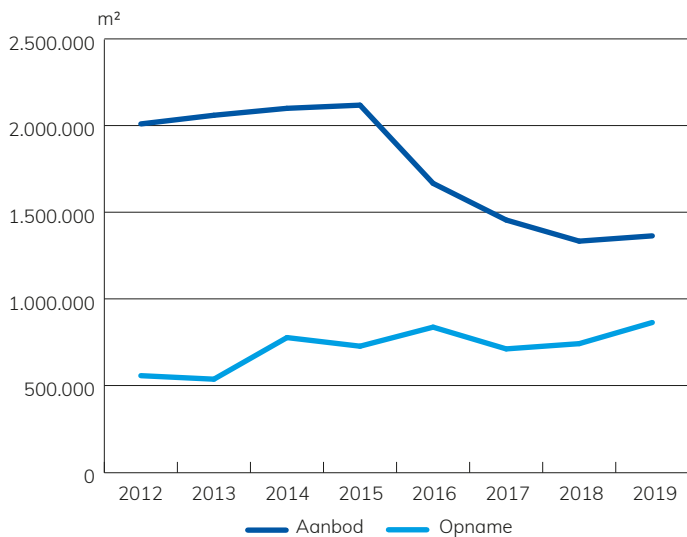
Winkelruimte aanbod en opname



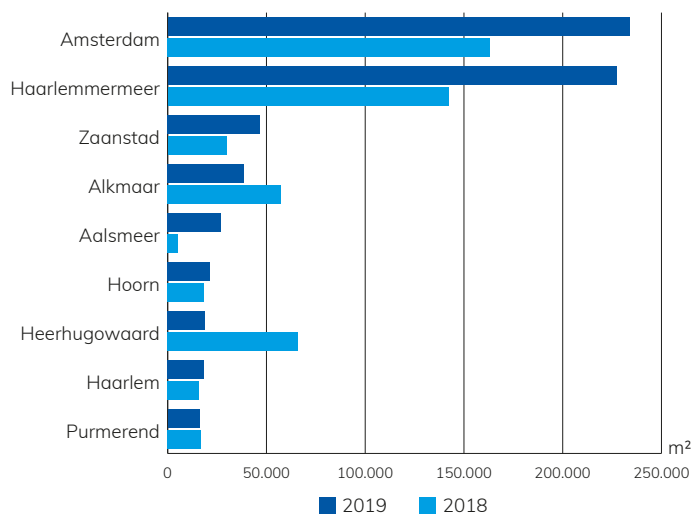
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Zuid-Holland



Kantorenmarkt

De vraag naar kantoorruimte in de provincie Zuid-Holland is in 2019 opvallend goed geweest; op de vrije markt ging het afzetvolume behoorlijk omhoog. Daarbij kwam met name de stad Den Haag verrassend sterk voor de dag met een

afzet van 130.000 m², hetgeen meer dan een verdubbeling betekende ten opzichte van het jaar ervoor. Dat er in Den Haag van een hoge opname sprake was, kwam voor een belangrijk deel door een aantal grote transacties. Een transactie die daarbij veel gewicht in de schaal legde, was de verkoop aan het Rijksvastgoedbedrijf van een nog te realiseren kantorencomplex van circa 20.000 m² in het Beatrixkwartier, nabij het Centraal Station. Behalve deze overheidsinstantie droegen aan de verhoogde afzet in Den Haag ook andere organisaties bij, zoals PostNL, Shell, Provincie Zuid-Holland en Nationale-Nederlanden. De sterke toename van de vraag naar kantoorruimten kwam voor een belangrijk deel voor rekening van het gebied Laakhaven. Ook het Beatrixkwartier slaagde erin om de afzet te vergroten. Naast Den Haag kon ook Rotterdam op een goede vraag naar kantoren rekenen, maar lag desondanks het gerealiseerde transactievolume onder het opnameniveau van 2018. Kenmerkend voor de vraag naar kantoorruimte in Rotterdam was de behoefte aan relatief kleinschalige ruimten, in grootte variërend van 200 tot 1.500 m². Toch werden enkele omvangrijke transacties gerealiseerd, onder meer met Unilever en de Gemeente Rotterdam. Net als in andere jaren lag het zwaartepunt in het centrum van de stad. Voor wat de overige plaatsen in de provincie betreft was het opvallend dat in Leiden de kantorenmarkt het goed deed. Een positieve ontwikkeling op de kantorenmarkt in de provincie was de verdere daling die het aanbod vorig jaar te zien gaf. Het meest profijt van die daling trok Den Haag, waar de leegstand met zo'n 100.000 m² terugliep. In Rotterdam was sprake van een lichte daling. Wel kwam meer kantoorruimte voor verhuur beschikbaar in Rijswijk.

Winkelmarkt

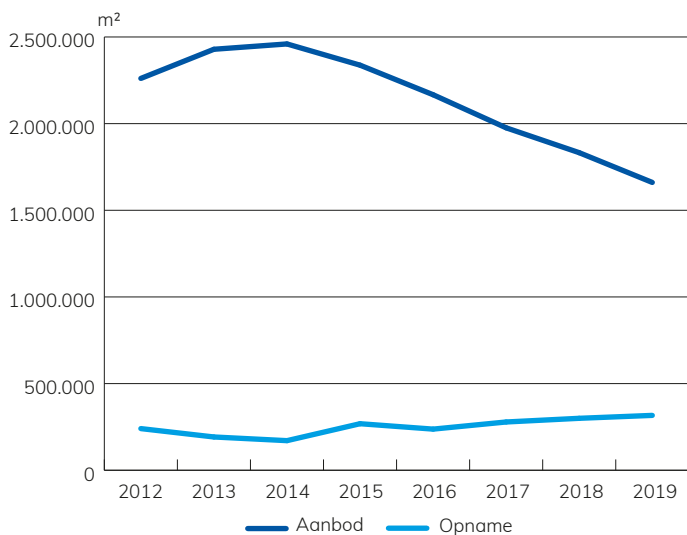
De vraag naar winkelruimten in de provincie Zuid-Holland kon zich vorig jaar goed handhaven; de opname lag een fractie boven het niveau van 2018. Net als in andere jaren lag het zwaartepunt van de vraag in de stad Rotterdam, waar het transactievolume goed op peil bleef. Met name in het kernwinkelgebied van de stad was er een goede vraag naar winkels. Wat daarbij opviel was, dat naast tal van kleine ruimten verschillende relatief grote metrages verhuurd werden, zoals aan Distrikt Norrebro, Costes en JD Sports. Dit resulteerde onder meer in tal van verhuurtransacties in winkels aan de Lijnbaan. Behalve voor het centrum was er ook een goede belangstelling voor het winkelcentrum Zuidplein, dat het afgelopen jaar sowieso de aandacht op zich wist te vestigen

door de aankondiging van een aantal omvangrijke nieuwbouw- en renovatieplannen. Voor wat de situatie in de stad Den Haag betreft was het opvallend dat behalve de opname ook het aantal transacties een stijging te zien gaf. Traditiegetrouw lag het zwaartepunt van de vraag in het centrum, waar verschillende verhuurtransacties plaatsvonden in onder meer De Passage en in de Grote Marktstraat. Behalve Rotterdam en Den Haag liet ook Leidschendam van zich spreken door de afzet van in totaal bijna 15.000 m², waarbij de omvangrijke transacties die in het vernieuwde winkelcentrum Westfield Mall of the Netherlands werden afgesloten, een doorslaggevende rol speelden. Hoe positief de vraag naar winkelruimten in Zuid-Holland zich ook ontwikkelde, het aanbod kon niet erdoor worden teruggebracht. Bleef het totale aanbod vorig jaar vrijwel gelijk, in Rotterdam kwam daarentegen aanzienlijk meer winkelruimte beschikbaar voor de verhuur. Als gevolg daarvan stond ultimo van het jaar 6,5% van de winkelvoorraad leeg. De leegstand pakte vooral nadelig uit voor de zogenoemde C-locaties. Daarnaast werd ook Rijswijk met een stijging van het aanbod geconfronteerd. Daar was de toename echter minder groot dan in Rotterdam, doordat besloten werd om het leegstaande deel van winkelcentrum In de Bogaard een andere bestemming te geven.

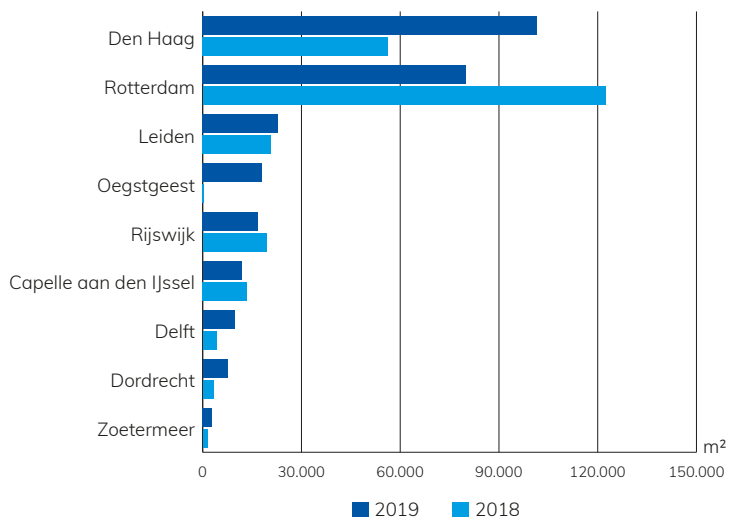
Bedrijfsruimtemarkt

Voor de Zuid-Hollandse bedrijfsruimtemarkt was 2019 een dynamisch jaar. Op de vrije markt werd beduidend meer bedrijfsruimte verhuurd en verkocht dan in jaar ervoor. Dit kwam vooral door de afzet van een aantal zeer omvangrijke distributiecentra in onder andere Bleiswijk, Den Hoorn, Ridderkerk en Rotterdam. Opvallend aan de opname in Zuid-Holland was de grote hoeveelheid nieuwbouw. In totaal vond maar liefst 830.000 m² nieuwe bedrijfsruimte zijn weg naar gebruikers, ofwel bijna de helft van de totale opname in de provincie. Vooral Bleiswijk wist de aandacht te trekken met de verhuur van 287.000 m² aan nieuwe bedrijfsruimte. Zo huurde Zalando een van de grootste distributiecentra van Nederland en werden aanzienlijke metrages opgenomen door de supermarktketens Albert Heijn, Jumbo en Dirk van de Broek. Hoewel het aanbod van bedrijfsruimte in Zuid-Holland vorig jaar toenam, traden er wel tekorten op, met name in de regio Haaglanden. De schaarste was vooral te merken in het kleinschalige en middelgrote segment (ruimten van 400 tot 1.500 m²). Er was zo weinig aanbod in dit segment dat zoekende partijen lastig konden slagen. Door het grote aandeel nieuwbouw en de toegenomen schaarste stonden de huurprijzen vorig jaar onder een opwaartse druk. Bij transacties met een omvang kleiner dan 2.000 m² werden nagenoeg geen incentives verstrekt, mede door het geringe aanbod. Bij distributiecentra lag het niveau van de incentives tussen de 5% en 10%.

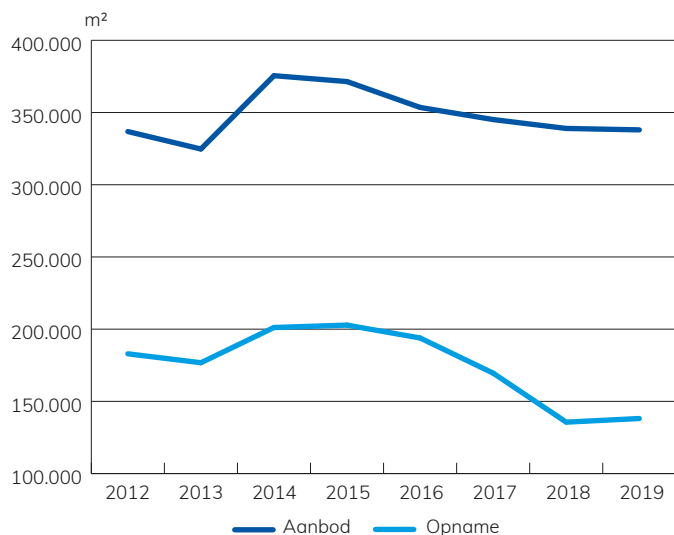
Kantoorruimte aanbod en opname



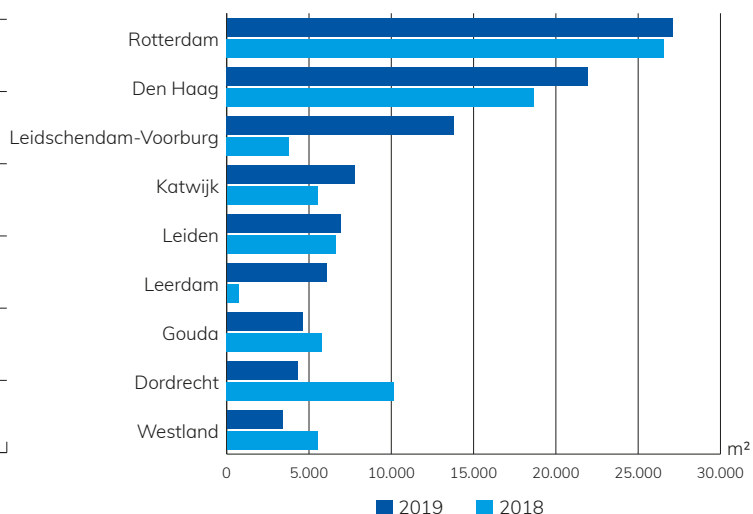
Opname in belangrijkste gemeenten



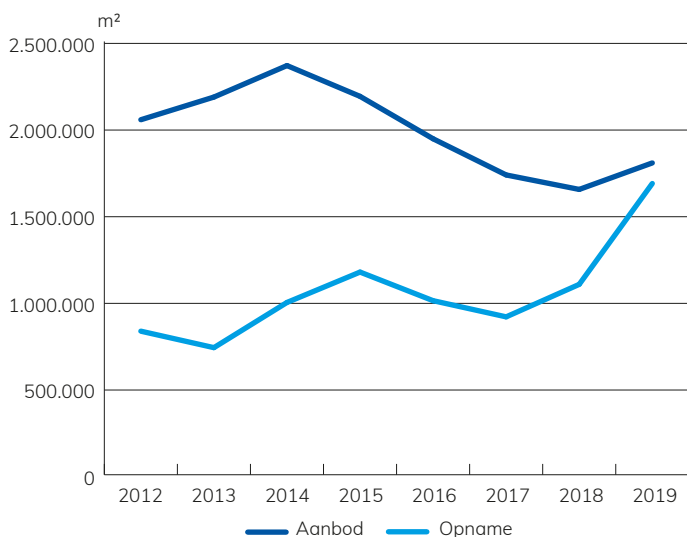
Winkelruimte aanbod en opname



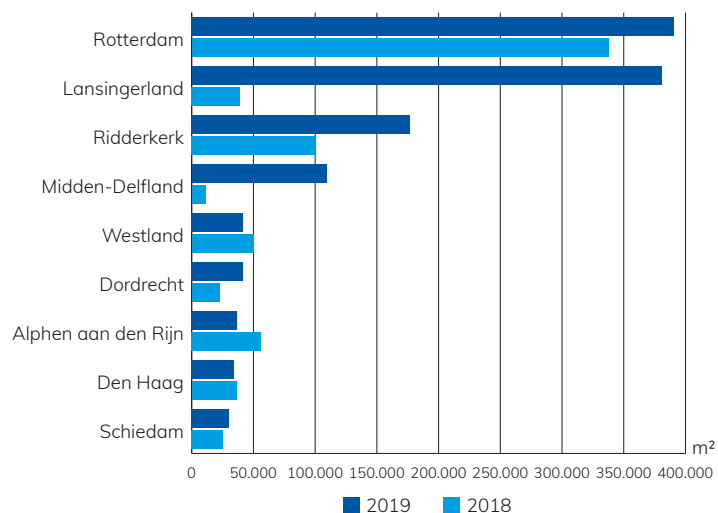
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Zeeland



Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in de provincie Zeeland had in 2019 met een tegenvallende afzet van kantoorruimte te kampen. De opname kwam grosso modo niet verder dan circa 5.000 m². Belangrijke oorzaken van de geringe afzet waren

de tegenvallende gang van zaken in Terneuzen, waar vorig jaar de vraag naar kantoren vrijwel geheel opdroogde, en de relatief geringe vraag van kantoorgebruikers in Goes en Middelburg. Het grootste deel van de opname speelde zich af in Middelburg. Hoewel daarbij met name de verhuur aan Van Loo & Veerhoek veel gewicht in de schaal legde, had de afzet vooral betrekking op kleine transacties. Overigens waren enkele grote organisaties in Middelburg voornemens om voor eigen rekening nieuwbouw te plegen in plaats van deze ruimten te huren. Zo kocht de Politie een terrein bij de Mortiereboulevard voor de bouw van een kantorencomplex van ongeveer 10.000 m². Verder liet De Zeeuwse Verzekeringen weten dat zij in Middelburg een kantoorgebouw zal realiseren aan de Schroeweg. Een tegenvaller voor de kantorenmarkt in de provincie Zeeland was de grote stijging die het aanbod vorig jaar te zien gaf. Hoewel in vrijwel alle plaatsen sprake was van een oplopend aanbod, was de stijging het grootst in Terneuzen, waar de verruiming van het aanbod onder meer werd veroorzaakt door het aan de markt komen van gebouwen aan de Rosegracht en de Haarmanweg. Ging in de meeste plaatsen het aanbod omhoog, in Goes trad daarentegen een daling op, onder meer als gevolg van enkele verhuurtransacties in het voormalige belastingkantoor aan het Stationsplein.

Winkelmarkt

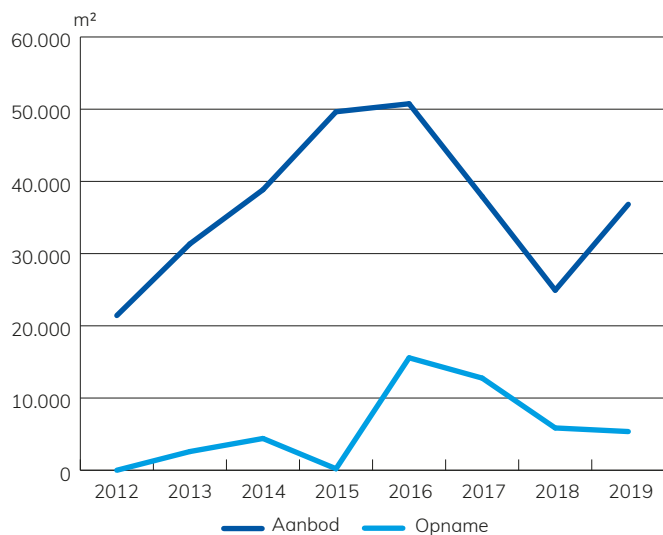
De winkelmarkt in de provincie Zeeland kan terugkijken op een jaar waarin de afzet van winkelruimten een duidelijke stijging te zien heeft gegeven. De verhoogde activiteit in de provincie was vooral te danken aan de gang van zaken in Terneuzen en Vlissingen waar op de vrije markt meer werd verhuurd en verkocht dan in het jaar ervoor. Tegenover deze stijging stond evenwel dat de opname via een beperkt aantal transacties tot stand kwam. Zo werd bijvoorbeeld in Vlissingen een grootschalige winkelruimte verkocht aan slijterij Drankgigant. Daarnaast vond het afgelopen jaar in het kielzog van Terneuzen en Vlissingen ook Goes de weg omhoog. Middelburg zag daarentegen de interesse van

huurders teruglopen, hetgeen ertoe leidde dat zowel de verhuur als verkoop van detailhandelsruimte een teruggang te zien gaf. Bepalend voor de gang van zaken op de winkelmarkt was verder dat de verhoogde afzet in de provincie vergezeld ging van een daling van het beschikbare aanbod. Hiervan profiteerde vooral Goes. Toch werd de aanbodsituatie in Goes niet onverdeeld positief beoordeeld; vooral in de aanloopstraten rond de Grote Markt werden nogal wat winkelpanden te huur aangeboden. Hoewel de A-locaties erin slaagden om hun prijsniveau vast te houden, stonden op de B- en C-locaties de prijzen onder druk. In tegenstelling tot Goes bleef in Middelburg de leegstand vrijwel onveranderd. In Middelburg deed zich onder meer leegstand voor in winkelcentrum Dauwendaele. Desondanks werd afgezien van plannen om het te slopen en te vervangen door een nieuw winkelcentrum. Ook in Terneuzen bleef het aanbod nagenoeg onveranderd. Voor een aantal objecten, waaronder het grotendeels leegstaande ABC-complex aan het einde van de Noordstraat, werd bekeken of een andere bestemming mogelijk is.

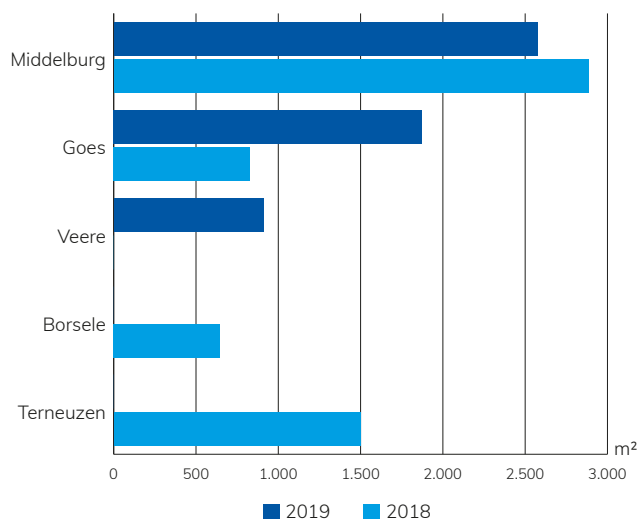
Bedrijfsruimtemarkt

De opname van bedrijfsruimte in Zeeland gaf in 2019 een lichte stijging te zien ten opzichte van het jaar ervoor. De meeste gemeenten slaagden erin de afzet te vergroten. Vooral Kapelle deelde in de verhoogde vraag, wat te danken was aan een grootschalige huurtransactie met groenteconservenbedrijf Coroos. In Terneuzen bleef de opname achter. De vraag naar bedrijfsruimte in Zeeland kwam vorig jaar vooral op het conto van bestaande ondernemingen die hun activiteiten wilden uitbreiden. De vraag richtte zich voor het grootste deel op bedrijfspanden kleiner dan 1.000 m². Door de grote vraag en het geringe aanbod was het wel moeilijk om een pand te bemachtigen. Dit werkte ook door in de bouwpreizen, die in 2019 een stuk hoger lagen dan voorheen. In het algemeen gaf het aanbod van bedrijfsruimte vorig jaar een stijging te zien. Voor zover er sprake was van structurele leegstand betrof het bedrijfsruimten groter dan 1.000 m². Daarbij ging het veelal om panden op verouderde bedrijventerreinen. De hoge kosten van nieuwbouw zouden echter ervoor kunnen zorgen dat deze leegstaande panden weer aantrekkelijk worden om te huren of te kopen. De huurprijzen van bedrijfsruimte zijn vorig jaar licht gestegen. Verder viel het op dat transacties sneller werden gerealiseerd, wat ook viel af te leiden uit een daling van de gemiddelde transactielooptijd.

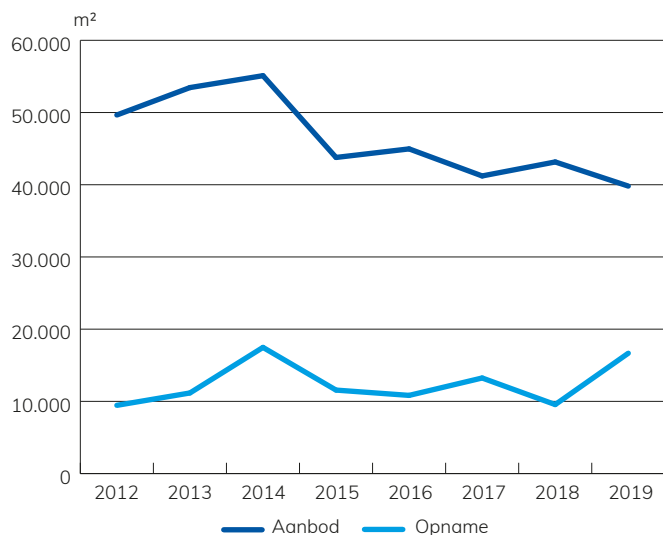
Kantoorruimte aanbod en opname



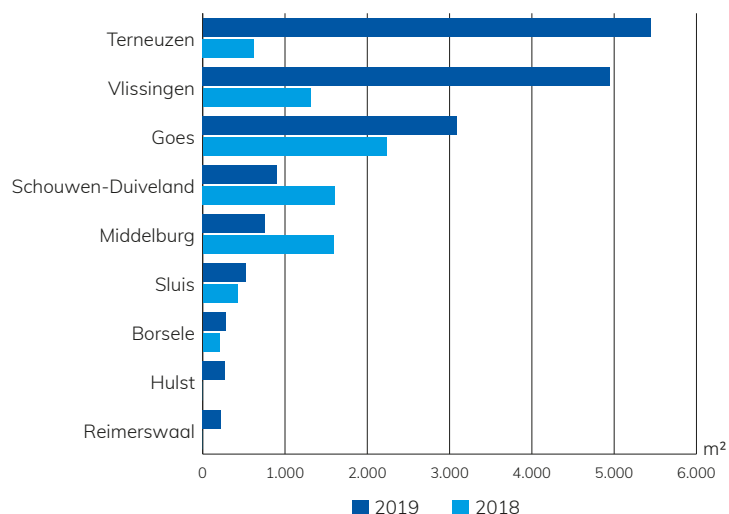
Opname in belangrijkste gemeenten



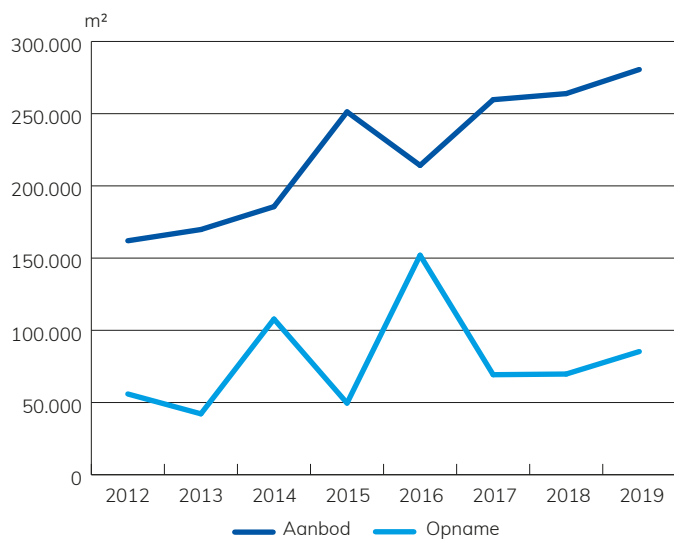
Winkelruimte aanbod en opname



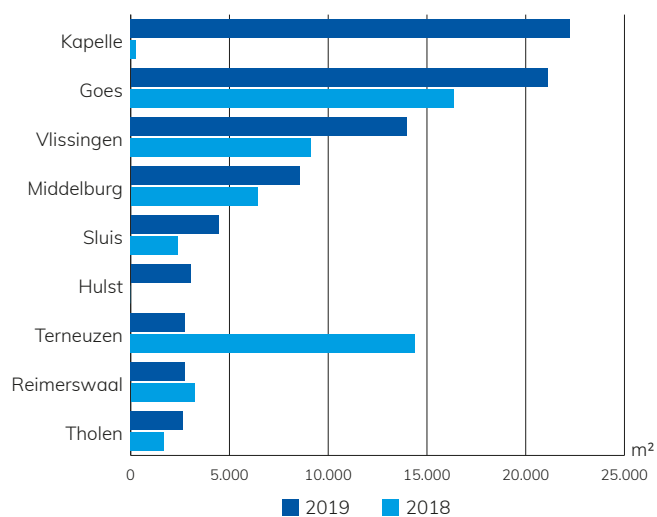
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Noord-Brabant



Kantorenmarkt

Hoewel in 2019 een groot aantal huur- en kooptransacties zijn beslag kreeg, was de kantorenmarkt in de provincie Noord-Brabant minder willig dan in het jaar ervoor. Met een totale afzet van ongeveer 115.000 m² kantoorruimte lag de opname

beneden het niveau van 2018. De meeste plaatsen ondervonden hiervan hinder. Dat de afzet in de provincie op een lager niveau belandde, had met name te maken met het geringere aantal transacties dat tot stand kwam en niet zozeer met het ontbreken van grote huurders. Er werden het afgelopen jaar namelijk verschillende grote verhuurtransacties tot stand gebracht, onder meer met Philips, VodafoneZiggo, Microlab, ASML en GGD Hart voor Brabant. Daarvan profiteerde in het bijzonder de stad Eindhoven, waarbij een opvallende rol was weggelegd voor de High Tech Campus en Flight Forum. Opgeteld werd in de 'lichtstad' vorig jaar ongeveer 45.000 m² kantoorruimte afgezet. Waar in Eindhoven het beeld voornamelijk werd bepaald door enkele omvangrijke verhuurtransacties, lag in Breda het accent op kleine tot middelgrote transacties. De vraag van kleine kantoorgebruikers richtte zich met name op ruimten van 200 tot 1.000 m². Toch waren ook enkele grote kantoorgebruikers actief, waaronder Lamb Weston/Meijer en AON. Ook in Den Bosch was er veel vraag van de zijde van kleine kantoorgebruikers, dat wil zeggen bedrijven met een ruimtebehoefte tot 1.000 m². Er werden slechts een paar verhuren tot stand gebracht die een wat grotere omvang hadden. Het aanbod van kantoren in de provincie gaf vorig jaar een daling te zien, zij het dat deze zich niet overal voordeed. Zo nam het aanbod in Eindhoven en Tilburg toe. In Eindhoven werd de verruiming van het aanbod mede veroorzaakt door het op de markt komen van een groot kantorencomplex aan de Boschdijk. Anders was de gang zaken in Breda, waar het aanbod vorig jaar naar beneden ging. Ook in Den Bosch was sprake van een daling van het beschikbare metrage.

Winkelmarkt

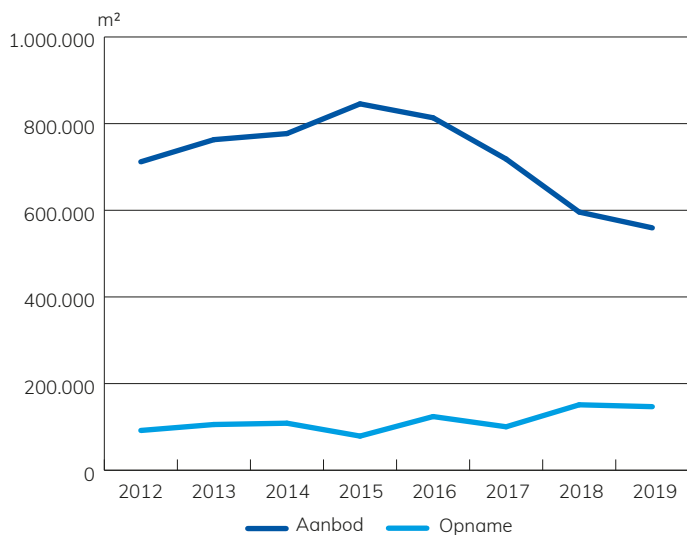
Op de winkelmarkt werd in 2019 evenveel verhuurd en verkocht als het jaar ervoor. Op de vrije markt werd bijna 90.000 m² opgenomen. Net als in 2018 lag het zwaartepunt van de vraag in Tilburg dat het transactievolume vorig jaar zag toenemen. Hoewel de vraag zich in Tilburg hoofdzakelijk op kleine winkelruimten richtte, bleken toch verschillende detaillisten op zoek te zijn naar ruimten boven de 1.000 m². Zo werd onder meer een grote transactie met Coolblue afgerond. Verder was in de provincie Noord-Brabant een belangrijke rol weggelegd voor de stad Eindhoven, waar de vraag naar winkelruimte eveneens gepaard ging met een stijging van de opname. Behalve een aantal grote metrages werden in Eindhoven ook veel kleine tot middelgrote metrages verhuurd en verkocht. Hiervan profiteerden in het bijzonder locaties in het centrum, zoals

Kleine Berg, Nieuwe Emmasingel en Piazza. Ook de Marktstraat mocht op een goede belangstelling rekenen, getuige onder meer de verhuur van de vroegere G-Star-winkel aan Distrikt Nørrebro. Zo goed als de vraag naar winkelruimte vorig jaar in Tilburg en Eindhoven was, zo gering was het transactievolume in Breda, waar de afzet niet goed op gang kwam. Overigens was Breda niet de enige stad waar het aan voldoende vraag ontbrak. Ook in Den Bosch stagneerde de winkelmarkt. De relatief goede vraag naar winkelruimten in de provincie kon echter niet voorkomen dat de leegstand vorig jaar flink toenam. De toename van het aanbod werd vooral veroorzaakt de tegenvallende gang van zaken in Roosendaal, waar ultimo van het jaar ruim 11% van de winkelvoorraad leegstond. Een belangrijke stijging deed zich ook voor in Eindhoven en Den Bosch. Hoewel in Eindhoven een oplossing werd gevonden voor het leegstaande V&D-pand, werd winkelcentrum Heuvel geconfronteerd met een toename van de leegstand. Dat gold vooral voor de winkelruimten op de verdieping, waarvoor weinig animo bestond. In zowel Breda als Tilburg dreigde meer leegstand te ontstaan door de sluiting van Hudson's Bay.

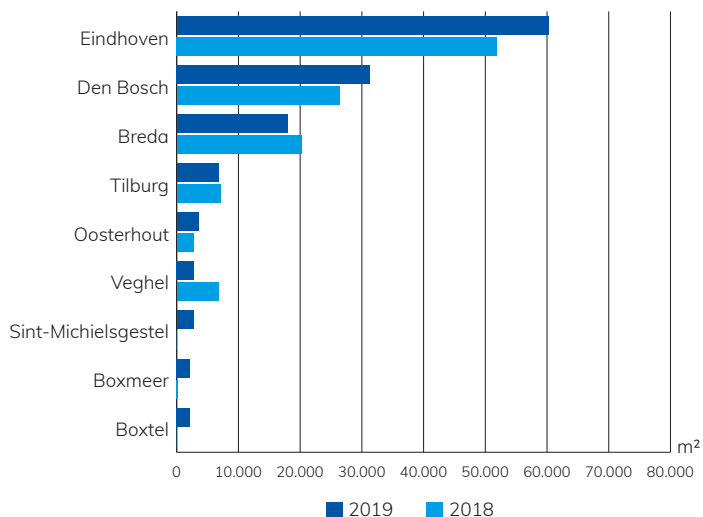
Bedrijfsruimtemarkt

De opname van bedrijfsruimte in Noord-Brabant is vorig jaar licht gestegen. Opvallend was daarbij de grote vraag naar nieuwe distributiecentra. Hoewel de bedrijfsruimtemarkt in Tilburg met een tegenvallende opname te maken had, was in deze gemeente nog maar een beperkt aantal locaties beschikbaar voor grootschalige nieuwbouw. Dit had tot gevolg dat retailers en andere gebruikers van logistiek vastgoed wat vaker moesten uitwijken naar omliggende regio's. Niettemin kon in Tilburg een nog te bouwen distributiecentrum worden verhuurd aan sportartikelenketen Decathlon. Waalwijk, Roosendaal en Den Bosch hadden, – wellicht door een gebrek aan nieuwbouwlocaties in Tilburg – te maken met een verhoogde vraag naar grootschalig logistiek vastgoed, al werd in Waalwijk wel een stop op de verkoop van grond aangekondigd. Transacties die in Waalwijk vorig jaar de aandacht trokken waren de verhuur aan bandenspecialist Magna Tyres van bijna 58.000 m² en de huur door Tarkett van circa 14.000 m². Andere grootschalige transacties in Noord-Brabant betroffen onder andere een distributiecentrum voor Lidl in Oosterhout en een nieuwe ontwikkeling voor Primark in Roosendaal, waarmee werd ingespeeld op de wens om de bestaande capaciteit flink uit te breiden. De grote vraag naar logistiek vastgoed leidde ertoe dat op verschillende plekken in Noord-Brabant op risico werd begonnen met de bouw van distributiecentra. Het aanbod van bedrijfsruimten in Noord-Brabant nam voor het eerst in jaren toe, en wel met 6%. Vooral in West-Brabant stond eind 2019 veel grootschalig bedrijfsvastgoed te huur en te koop. De grote opname van nieuwbouw in combinatie met een dreigend tekort aan bouwlocaties zorgde vorig jaar een lichte stijging van de huurprijzen.

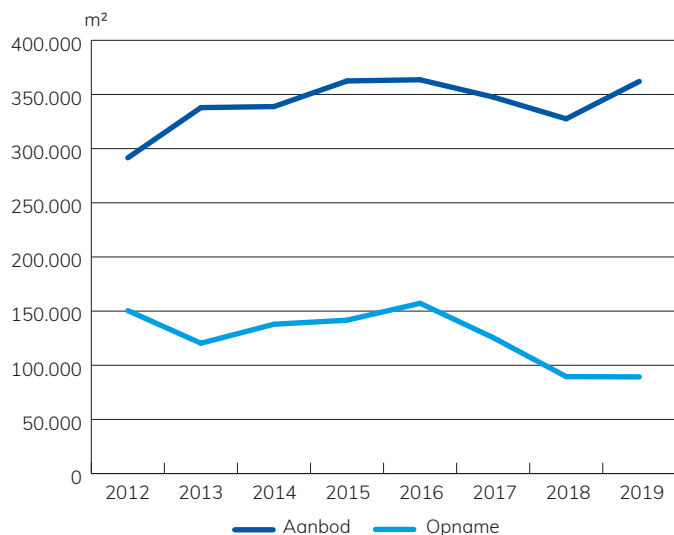
Kantoorruimte aanbod en opname



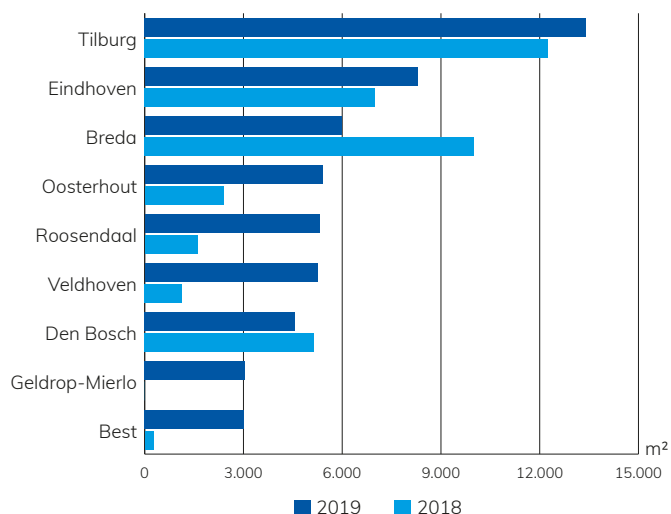
Opname in belangrijkste gemeenten



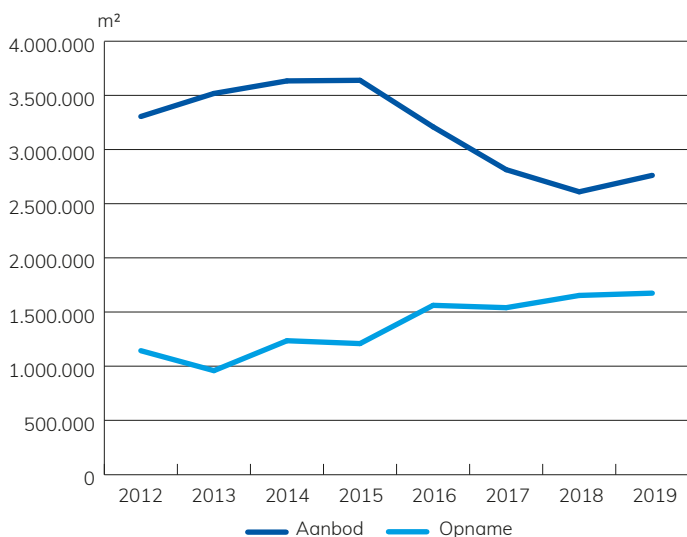
Winkelruimte aanbod en opname



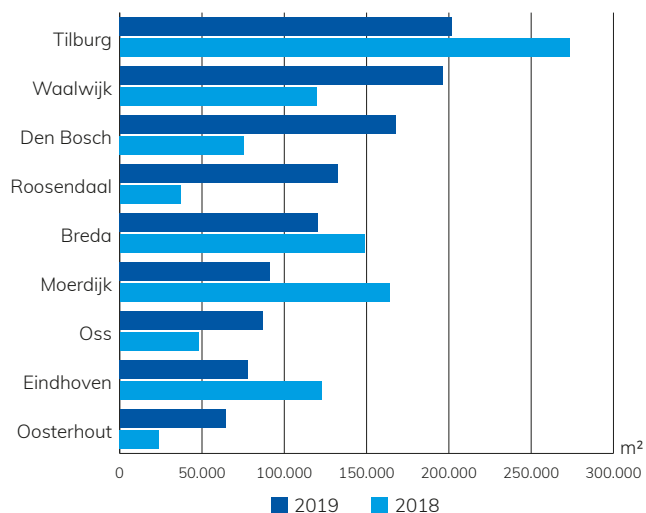
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Limburg



Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in de provincie Limburg had het afgelopen jaar duidelijk de wind tegen; op de vrije markt – eigenbouw niet meegerekend – werden beduidend minder vierkante meters kantoorruimte verhuurd en verkocht dan in 2018, toen

enkele grote verhuurtransacties een duidelijk stempel drukten op het totale opnamecijfer. De teruggang in de vraag naar kantoren voltrok zich over een breed front, maar was het grootst in Heerlen, waardoor de opname daar een flinke teruggang moest incasseren. Weliswaar kwamen er enkele huurtransacties tot stand, maar de daarmee gemoeide afzet was echter niet groot genoeg om het hoge opnamecijfer van het jaar ervoor te evenaren. In Maastricht trad het afgelopen jaar een licht herstel op, maar bleef het volume niettemin beperkt. De opname kwam niet verder dan 6.000 m², waarbij het accent op ruimten van 200 tot 500 m² lag. De enige transactie van formaat die haar beslag kreeg, was de verhuur aan kennisinstituut Medace in het kantorengedebied Randwyck. Ronduit teleurstellend was de gang van zaken in Roermond en Venlo waar het nagenoeg geheel aan vraag van huurders ontbrak. Ondanks het feit dat vorig jaar de vraag naar kantoren in de provincie niet optimaal was, ging het direct beschikbare aanbod verder omlaag. Maastricht en Sittard-Geleen profiteerden het meest van deze daling. De daling van het aanbod kon echter niet voorkomen dat in Maastricht de leegstand aan de hoge kant bleef. Ultimo 2019 stond meer dan 11% van de kantorenvorraad leeg. In Roermond bleef het voor verhuur beschikbare metrage vrijwel onveranderd, waardoor aan het eind van het jaar ruim 18% van de kantoren leegstond.

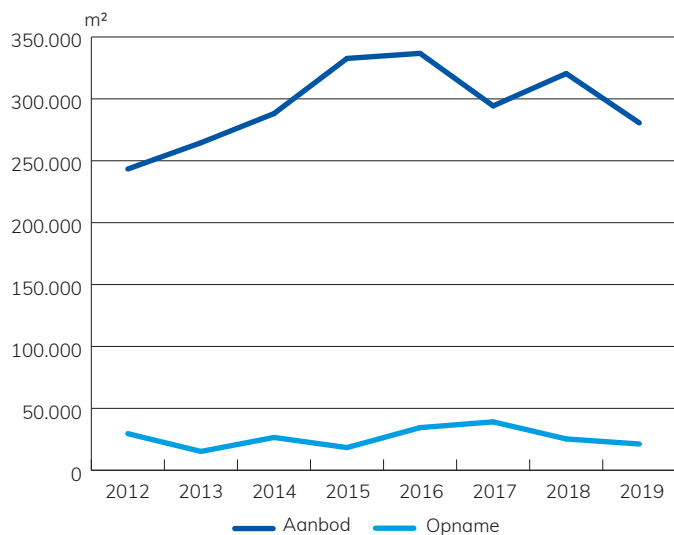
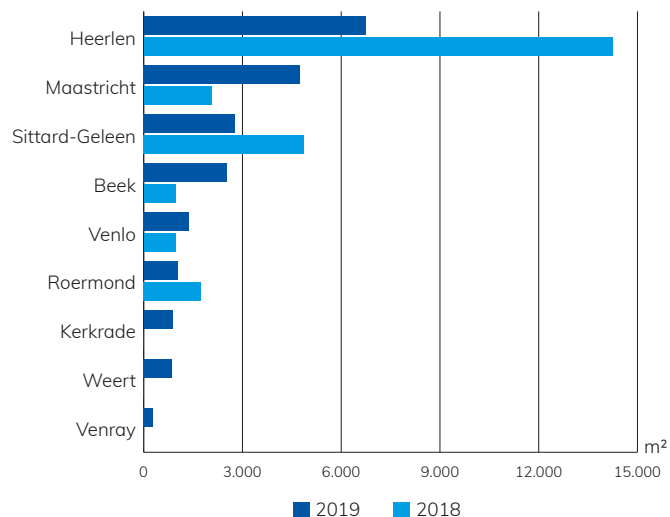
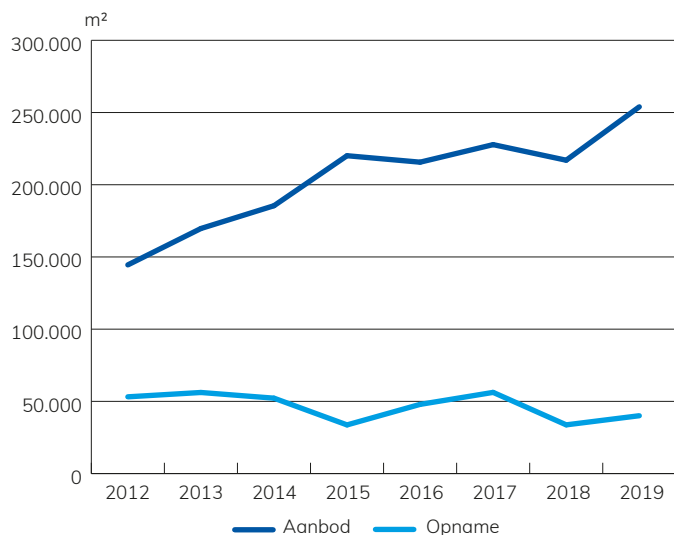
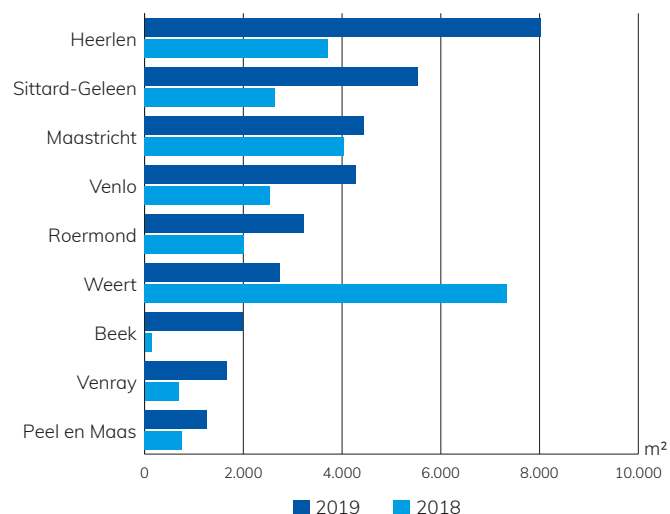
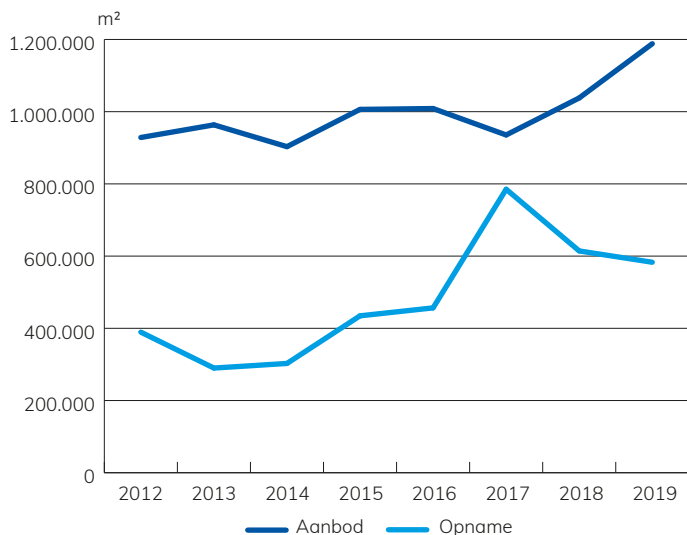
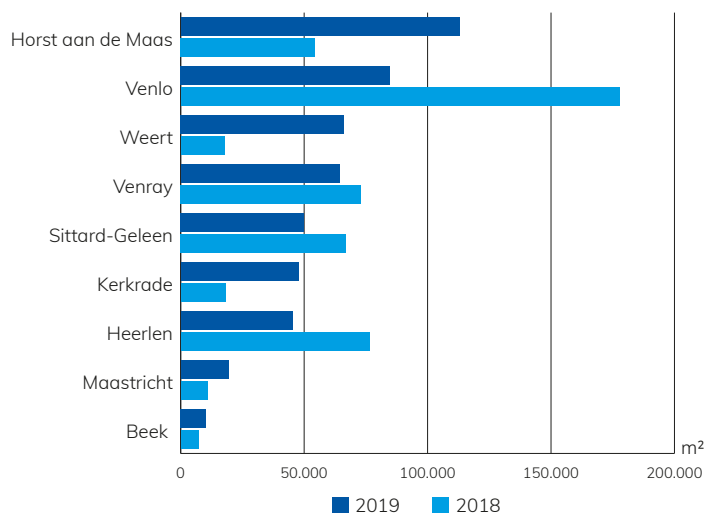
Winkelmarkt

De winkelmarkt bood in 2019 een gevarieerde aanblik met door de bank genomen een goede vraag naar winkels. In tegenstelling tot het jaar ervoor werd door detaillisten aanzienlijk meer gehuurd en gekocht. Uitgezonderd Maastricht, waar de opname van winkelruimte in grote lijnen vrij stabiel bleef, wisten alle plaatsen die over een enigszins omvangrijk winkelareaal beschikken van de stijging te profiteren. Heel opmerkelijk was daarbij de verhoogde graad van activiteit in Heerlen, waarbij overigens wel aangetekend moet worden dat enkele grote verhuren een duidelijk stempel drukten op het transactievolume. Naast Heerlen ging ook in Sittard-Geleen en Venlo de afzet van winkelruimte omhoog. De plaats Weert kwam echter in minder gunstig vaarwater terecht, wat viel af te leiden uit de tegenvallende verhuur van winkelruimte. Evenals in voorgaande jaren werd de winkelmarkt in Maastricht gekenmerkt door een goede vraag naar locaties in het kernwinkelgebied, hoewel het aanbod beperkt was. Een

belangrijke ontwikkeling in Maastricht was de lang verbeide renovatie van het winkelcentrum Brusselse Poort, waardoor ook buiten het A1-winkelgebied nieuwe vestigingsmogelijkheden ontstaan. Hoewel de vraag naar winkelruimte in de provincie goed viel te noemen, deed zich aan de aanbodzijde een sterke stijging voor. Dit had vooral te maken met een toename van de leegstand in Kerkrade, terwijl ook in Venlo en in Brunssum beduidend meer meters voor verhuur en verkoop beschikbaar kwamen. In Kerkrade was de toename van het aanbod het grootst. Daar deed zich onder meer veel leegstand voor in de Orlandopassage, aan het Carboonplein en bij het Parkstad Limburg Stadion. Ook Maastricht werd geconfronteerd met een toename van de leegstand, zij het dat sprake was van een lichte stijging. Overigens dreigde wel aanzienlijk meer leegstand te zullen ontstaan als gevolg van het vertrek van Hudson's Bay uit de Grote Staat. Opvallend genoeg bleef in Heerlen het aanbod nagenoeg gelijk aan dat in het jaar ervoor.

Bedrijfsruimtemarkt

In Limburg was de opname van bedrijfsruimte in 2019 nagenoeg gelijk aan die van het jaar ervoor. In totaal werd circa 585.000 m² bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. Kenmerkend voor de gang van zaken in de provincie was de grote hoeveelheid nieuwbouw die vorig jaar werd gerealiseerd; bijna 60% van de totale vraag betrof nieuwbouw. Dit was ook duidelijk terug te zien in opnamecijfers van Kerkrade, Sevenum bij Venlo en Weert. In deze plaatsen viel de opname van bedrijfsruimte flink hoger uit dan het jaar ervoor. Zo werd op Trade Port West in Sevenum begonnen met de bouw van een distributiecentrum van ongeveer 57.000 m² dat in zijn geheel zal worden gehuurd door Shop Apotheke Europe. Verder werd op dezelfde locatie 36.000 m² magazijnruimte verhuurd aan het Amerikaanse modebedrijf PVH. In Weert koos verpakkingsbedrijf Moonen ervoor om op bedrijventerrein De Kempen een nieuw distributiecentrum te huren, terwijl in Kerkrade een grootschalig complex werd verhuurd aan Berner, een groothandel in gereedschappen en materialen voor onder meer de bouw en de automobielsector. Dit met als doel de distributie in de Benelux en het westen van Duitsland te bevorderen. In Venlo viel de opname van bedrijfsruimte een stuk lager uit dan in voorgaande jaren, wat wellicht verband hield met de ontwikkelingen die net buiten Venlo plaatsvonden. Doordat vorig jaar het accent op nieuwbouw lag, werd er minder uit de bestaande voorraad opgenomen. Het resultaat was dat het aanbod van bedrijfsruimte fors toenam. Bovendien werden er relatief veel grootschalige distributiecentra te huur en te koop aangeboden. Dit gold vooral voor de gemeenten Venray en Weert. Door de vele nieuwbouw konden de transactieprijzen vorig jaar iets stijgen.

Kantoorruimte aanbod en opname**Opname in belangrijkste gemeenten****Winkelruimte** aanbod en opname**Opname in belangrijkste gemeenten****Bedrijfsruimte** aanbod en opname**Opname in belangrijkste gemeenten**

Definities

Kantoorruimte

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

Bedrijfsruimte

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

Winkelruimte

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

Aanbod

Kantoorruimte, winkelruimte of bedrijfsruimte die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Objecten die in voorbereiding zijn en derhalve nog gebouwd moeten worden, worden in het aanbod niet meegeteld. Het aanbod omvat naast leegstaande en nog in aanbouw zijnde objecten ook ruimten die nog in gebruik zijn maar waarvan bekend is dat deze op korte termijn worden vrijgemaakt. Het kantorenaanbod wordt gemeten in gebouwen waarin minimaal 500 m² beschikbaar is. Voor bedrijfsruimte wordt een ondergrens van 100 m² aangehouden. Voor winkelruimte wordt geen ondergrens aangehouden.

Leegstand

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

Opname

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

Huurprijs

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

Incentive

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

Bruto-aanvangsrendement

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

Colofon
Februari 2020

Uitgave
NVM Business

Samenstelling
Brainbay,
Klaartje Asselbergs
Rudolf Bak

Bron gegevens
Brainbay

NVM Business
Fakkelseste 1
3431 HZ Nieuwegein

