

# Sprekende Cijfers

Kantorenmarkten medio 2019



Totaal opnamevolume

**750 duizend m<sup>2</sup>**

Opmames monumentale kantoorruimte

**35 duizend m<sup>2</sup>**

Veel interesse in monumentale kantoren bij economische groei



## **Spreekende Cijfers Kantorenmarkten medio 2019**

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

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

### **Dynamis**

Dynamis is een organisatienetwerk van dertien grote regionale makelaars met meer dan veertig vestigingen in het hele land. Zij is daarmee de op twee na grootste makelaarsorganisatie in Nederland. Dynamis wil als netwerkorganisatie haar opdrachtgevers op professionele en kwalitatief hoogwaardige wijze ondersteunen en begeleiden bij al hun beslissingen over (bedrijfs)onroerend goed.

### Auteurs:

**Rick van Zwet, MSc**  
Research Manager

**Rogier Weck, MSc**  
Researcher

**Astrid Guezen, MSc**  
Data consultant

### Voorzitter vakgroep BOG

**Michael Brands**  
Bedrijfsmatig vastgoedadviseur

### Contact:

research@dynamis.nl  
030 307 89 30

## Samenvatting

Op de Nederlandse kantorenmarkt lopen de tekorten steeds verder op. In de belangrijkste kantorenregio's wordt bijna 4 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte aangeboden per 1 juli 2019. Ten opzichte van een jaar eerder is het totale aanbod met 17% afgenomen. Gebruikers ervaren steeds meer moeite om geschikte kantoorruimte te vinden. De kwalitatieve tekorten op de kantorenmarkt werken gedurende het eerste half jaar van 2019 door in de transacties. Het opnamevolume is met ruim een tiende afgenomen ten aanzien van het eerste half jaar van 2018. De terugval van de opnames vindt voornamelijk plaats in de G4 (-14%), maar ook in overige regio's (-7%) wordt er minder kantoorruimte aangehuurd en aangekocht door gebruikers.

Naast een kwantitatieve behoefte is een duidelijke vraag zichtbaar naar meer kwalitatieve kantoorruimte. Door de huidige krapte op de arbeidsmarkt voeren bedrijven een war on talent om personeel binnen te krijgen. Een prettig kantoor in een omgeving met veel faciliteiten wordt een belangrijkere component in het wervings- en personeelsbeleid.

Monumentale kantoorpanden passen door de karakteristieke eigenschappen en unieke uitstraling in de zoekvraag van gebruikers naar kwalitatieve kantoorruimte. Gebruikers kiezen voor een monumentaal pand omdat de uitstraling van het pand aansluit bij het bedrijfsimago, onder andere advocatenkantoren en financiële holdings kiezen er daarom voor om zich in een monumentaal pand te vestigen.

De keuze voor een gebruiker om wel of niet een monumentaal kantoorpand te huren of te kopen is sterk conjunctuuronafhankelijk. In slechte tijden wordt dit deel van de kantorensector minder gewaardeerd, terwijl in een opgaande economie de vraag naar monumentaal vastgoed sterk opveert.

Ondanks de beperkingen die een monumentstatus met zich meebrengt, vertaalt dit zich niet naar lagere huurprijzen. Gebruikers in monumenten betaalden in 2018 € 14 per vierkante meter meer dan in een regulier kantoorpand. De waardering voor monumenten is niet van de laatste jaren, al sinds 2008 liggen de huurprijzen van kantoormonumenten consequent boven dat van niet-monumentale kantoorpanden.



## Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Aanbodtekorten op de kantorenmarkt lopen op	5
Nieuwbouw blijft achter bij de vraag naar kwalitatieve kantoorruimte	6
Ruim 750.000 m <sup>2</sup> kantoorruimte in gebruik genomen	6
Kader: Vraag naar kleine kantoorruimte zwakt af	7
Monumentale kantoorpanden zeer gewild	7
Kader: Kantoorpanden met monumentale status vormen eigen vastgoedcategorie	8
Arnhem meest gewilde monumentenstad	9
Monumentstatus beperkt de mogelijkheden in gebruik	9
Gebruikers betalen monumentale <i>premium</i>	9
Karakteristieke panden versterken bedrijfsimago	10
Maatwerk noodzakelijk voor energiebesparing in monumenten	10
Kader: Verwachtingen	11
<b>Bijlagen:</b> Begrippen	12
Regio-indeling	13

## Transactievolume op de kantorenmarkt stagneert

De afgelopen jaren hebben veel kantoorgebruikers nieuwe huisvesting betrokken waardoor de verhuur- en verkoopcijfers van kantoorruimte hoogtepunt na hoogtepunt bereikten. De hoge opnamevolumes hebben in de afgelopen jaren een sterke daling van het aanbod tot gevolg gehad. Door de beperkte beschikbaarheid van geschikt kantorenaanbod ondervinden gebruikers grote moeite om geschikte kantoorruimte te vinden. De huidige aanbodtekorten zijn de belangrijkste belemmering voor verdere groei van de transactievolumes in de kantorenmarkt. In het eerste half jaar van 2019 is daardoor een duidelijke stagnatie zichtbaar in de opnamevolumes.

### Aanbodtekorten op de kantorenmarkt lopen op

De hoeveelheid beschikbare kantoorruimte is al meerdere jaren op rij aan het dalen, per 1 juli 2019 wordt 17% minder kantoorruimte aangeboden dan een jaar eerder. In totaal staat in de belangrijkste kantorenregio's van Nederland bijna 4 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte te koop of te huur. Hoewel een zekere mate van frictie-aanbod noodzakelijk is om de markt goed te laten functioneren, schiet het huidige aanbod in kwalitatieve zin tekort. De aangeboden panden beschikken vaak niet over de juiste eigenschappen of locatie om opgenomen te worden door een kantoorgebruiker. Het gebrek aan geschikt aanbod vormt een belemmerende factor voor de verhuisdynamiek van bedrijven.

Net zoals in de voorgaande jaren neemt het aanbod in de vier grote steden met een sneller tempo af dan in de overige regio's. Ten opzichte van een jaar geleden wordt in de G4 bijna een vijfde minder kantoorruimte aangeboden. In de overige regio's komt de aanboddaling uit op 14%.

#### Ondergrenzen cijfers

In deze rapportage worden een aantal ondergrenzen gehanteerd voor de aanbod- en opnamecijfers. Deze ondergrenzen verschillen per geanalyseerde regio, zie onderstaande tabel.

#### Overige regio's

Aanbod ondergrens 250 m <sup>2</sup>	Opnames ondergrens Geen
---	----------------------------

#### G4

Aanbod ondergrens 500 m <sup>2</sup>	Opnames ondergrens 250 m <sup>2</sup>
---	--

De sterkste aanboddaling vindt plaats in Amsterdam, bijna een kwart minder kantooroppervlakte wordt hier aangeboden. Rotterdam volgt de hoofdstad op de voet met een daling van het beschikbare aanbod met ruim een vijfde. Door een forse aanboddaling van bijna een derde in Eindhoven heeft deze gemeente niet meer het grootste kantorenaanbod buiten de vier grote steden. Per 1 juli neemt Amersfoort de vijfde plaats in wat betreft het aantal aangeboden kantoren meters. Op vijf kantorenregio's na, daalt het aanbod in alle onderzochte regio's.

Aanbod in m <sup>2</sup> per regio	Aanbodvolume medio 2019	Mutatie aanbod t.o.v. medio 2018
Rotterdam e.o.	598.800	-22%
Amsterdam e.o.	563.200	-24%
Den Haag e.o.	473.600	-19%
Utrecht e.o.	436.900	-5%
<b>Totaal G4</b>	<b>2.072.500</b>	<b>-19%</b>
Amersfoort e.o.	214.000	-2%
Eindhoven	157.400	-31%
Almere	137.600	-19%
Apeldoorn	119.200	43%
Den Bosch	118.900	28%
Zwolle	117.600	-20%
Arnhem	114.300	-26%
Breda	85.100	-18%
Tilburg	77.000	-7%
Groningen	75.400	-28%
Deventer	67.400	-31%
Maastricht	67.000	-11%
Enschede	61.300	-35%
Drechtsteden	58.300	-15%
Nijmegen	56.500	11%
Leeuwarden	55.900	-10%
Heerlen	55.700	-22%
Hengelo	53.000	-34%
Assen	52.700	9%
Venlo - Venray	37.500	-10%
Alkmaar	36.900	-20%
Sittard	30.400	45%
Zaanstad	10.000	-35%
<b>Totaal overig</b>	<b>1.859.100</b>	<b>-14%</b>
<b>Totaal Nederland</b>	<b>3.931.600</b>	<b>-17%</b>

## Nieuwbouw blijft achter bij vraag naar kwalitatieve kantoorruimte

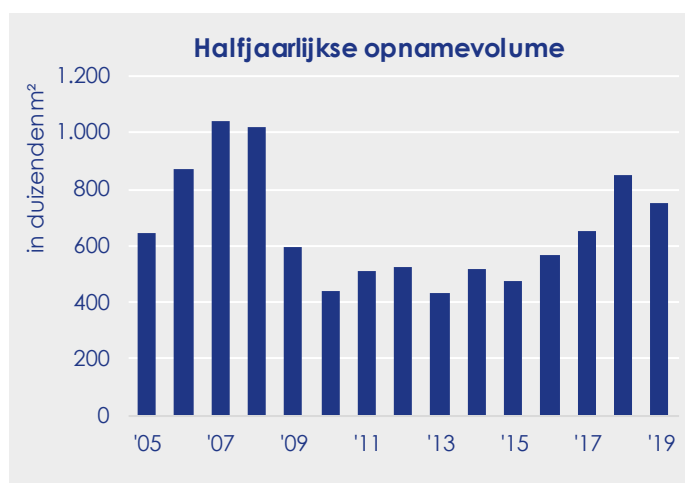
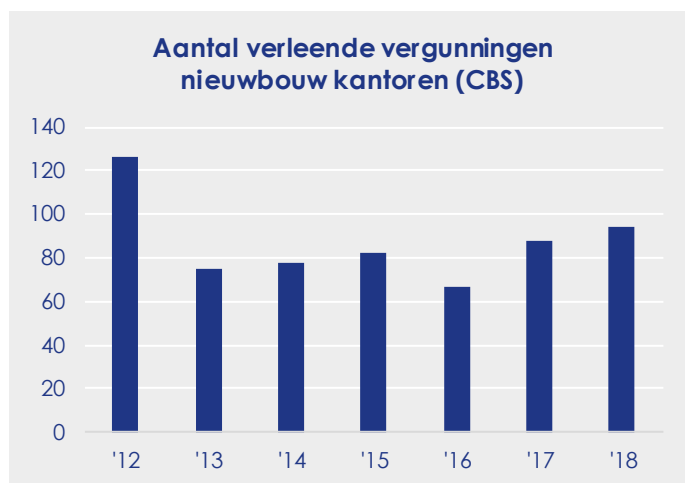
In de Nederlandse stadscentra en op gewilde kantorenlocaties is nauwelijks aanbod meer beschikbaar, bovendien wordt slechts mondjesmaat nieuwe kantoorruimte toegevoegd. Om de aanbodtekorten in de kantorensector op te vangen is het plegen van nieuwbouw noodzakelijk. Het procyclische bouwbeleid is debet aan de huidige (kwalitatieve) aanbodtekorten. Door de grote afvloeiing van capaciteit bij bouwbedrijven gedurende de crisis, is het in de afgelopen jaren niet mogelijk gebleken om de bouwproductie snel op te schalen. Zoekers naar kantoorruimte plukken daar nu de wrange vruchten van.

De toename van het aantal vergunningen is behoorlijk afgevlakt in het afgelopen jaar. Het aantal nieuwbouwvergunningen ten behoeve van kantoren nam in 2017 nog met een derde toe, in 2018 zijn slechts 7% meer vergunningen verleend dan in het voorgaande jaar. Om de opgelopen tekorten van de crisisjaren in te halen is een forsere versnelling van het aantal verleende vergunningen noodzakelijk. Bovendien leidt een verleende vergunning niet direct tot een bouwstart, door het gebrek aan capaciteit bij bouwers worden de

trajecten tot aan oplevering steeds langer. De verwachtingen voor 2019 zijn echter positiever, het eerste kwartaal van dit jaar overtreft reeds het vergunningenniveau in het eerste kwartaal van 2018.

## Ruim 750.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte in gebruik genomen

Gedurende de eerste zes maanden van 2019 is het aantal in gebruik genomen vierkante meters kantoorruimte met ruim een tiende afgenomen. In totaal is circa 750.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte gehuurd of gekocht door gebruikers, het post-crisis



Opname in m <sup>2</sup> per regio	Opnamevolume tot medio 2019	Mutatie opname t.o.v. medio 2018
Amsterdam e.o.	189.200	-6%
Den Haag e.o.	120.200	-10%
Rotterdam e.o.	76.700	-10%
Utrecht e.o.	69.100	-37%
<b>Totaal G4</b>	<b>455.200</b>	<b>-14%</b>
Eindhoven	55.900	61%
Amersfoort e.o.	31.000	-9%
Enschede	25.900	34%
Apeldoorn	20.200	-30%
Arnhem	17.900	48%
Nijmegen	14.800	-31%
Almere	14.800	-22%
Breda	14.200	5%
Den Bosch	13.500	-32%
Drechtsteden	12.000	32%
Maastricht	10.800	86%
Deventer	9.000	-7%
Zwolle	8.800	167%
Groningen	8.500	-57%
Heerlen	7.500	-62%
Alkmaar	6.700	-30%
Tilburg	6.600	47%
Hengelo	5.500	53%
Leeuwarden	3.900	-41%
Assen	3.600	-8%
Venlo - Venray	2.300	-71%
Zaanstad	1.800	-72%
Sittard	1.800	-64%
<b>Totaal overig</b>	<b>297.000</b>	<b>-7%</b>
<b>Totaal Nederland</b>	<b>752.200</b>	<b>-11%</b>



### Vraag naar kleine kantoorruimte zwakt af

De vraag naar kleinere kantoorunits is in 2019 sterk teruggevallen, ruim een vijfde minder kantoorruimte is verkocht in dit segment. De terugval heeft voornamelijk plaatsgevonden in de vier grote steden, maar liefst 37% minder vierkante meters kleine kantoorruimte zijn van eigenaar gewisseld. Buiten de G4 vond er een lichte afname van 2% plaats. De lagere opnamevolumes onder kleine kantoorunits kan enerzijds worden verklaard vanuit het gebrek aan geschikt aanbod. Doordat gebruikers geen geschikte unit kunnen vinden, gaan ze niet over tot aanhuur of aankoop. Anderzijds reageert de markt voor kleinere kantoorommetrages snel op economische groei. Kort na de crisis veerde dit deel van de kantorenmarkt dan ook snel op. De afkoelende economie heeft in 2019 gezorgd voor een sterke terugval van de opnames van kleinere kantoorunits

opnamerecord van medio 2018 wordt daarmee niet geëvenaard. De dynamiek op de kantorenmarkten lijkt in 2019 over het hoogtepunt heen te zijn. De terugval in de opnames vindt voornamelijk plaats in de G4 (-14%), maar ook in de overige regio's vallen de opnames terug (-7%). Door de afname in de regio Utrecht (-37%) komen de transacties weer terug op het niveau van 2017, de opwaartse effecten van de forse nieuwbouwontwikkelingen in de Domstad zijn daarmee gemitigeerd. In Eindhoven heeft juist een aanzienlijke opnamegroei plaatsgevonden door het betrekken van een fors aantal vierkante meters door Philips en ASML.

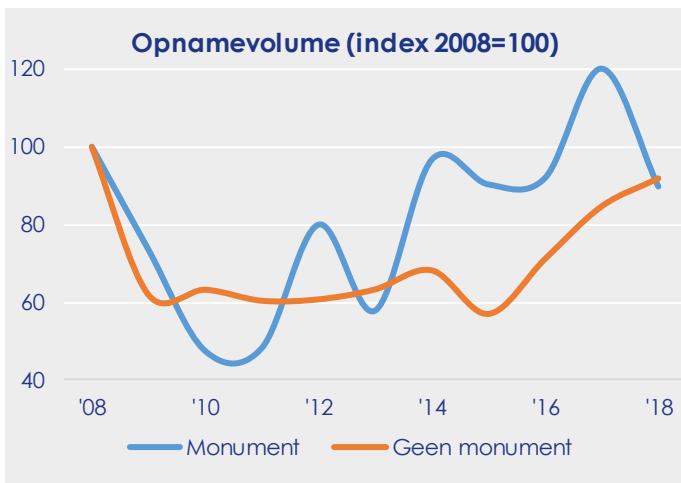
Naast een grote kwantitatieve behoefte is er een duidelijke vraag zichtbaar naar meer kwalitatieve en unieke kantoorruimte. De hang naar meer kwalitatieve kantoorruimte wordt gedreven door de sterk oplopende arbeidstekorten. De werkeloze beroepsbevolking is teruggelopen van bijna 7% in 2015 naar minder dan 4% in 2018, de potentiële groep aan werknemers wordt daarmee steeds kleiner. Bedrijven voeren een *war on talent* om personeel binnen te krijgen. Een prettig kantoor in een omgeving met veel faciliteiten wordt een belangrijkere component in het wervings- en personeelsbeleid.

De zoekvraag van gebruikers beperkt zich niet meer simpelweg tot het gewenste oppervlakte, maar gebruikers zoeken juist naar beleving in een kantoorpand. Bij voorkeur moet de uitstraling van het pand passen bij het imago dat het bedrijf wil uitstralen. In de grootschalige kantorenparken langs snelwegen met eenvormige panden is deze beleving niet te vinden. Kantoorgebruikers verschuiven hun zoekgebied dan ook richting de Nederlandse stadscentra, met veel karakteristieke panden in een historische omgeving.

### Monumentale kantoorpanden zeer gewild

Kantoorgebruikers weten monumentale panden al jarenlang te vinden, ze waarderen de karakteristieke eigenschappen, de statige uitstraling en de centrale ligging van een monument. Vanuit vastgoedperspectief is monumentaal vastgoed dan ook een volwaardige *asset class* binnen de kantorensector, met een eigen dynamiek, prijsniveau en doelgroep. Deze vastgoedcategorie onderscheidt zich bovendien door allerlei regelgevingen en uitzonderingen die specifiek voor dit segment van toepassing zijn.

De keuze voor een gebruiker om wel of niet een monumentaal kantoorpand te huren of te kopen is



sterk conjunctuuraafhankelijk. In slechte tijden wordt dit deel van de kantorensector minder gewaardeerd, terwijl in een opgaande economie de vraag naar monumentaal vastgoed sterk opveert.

Hoewel het totaal aantal opgenomen vierkante meters kantoorruimte in 2007 nog een hoogtepunt bereikte, werd vanaf 2008 de daling ingezet. In de jaren na de val van Lehman Brothers nam de vraag naar kantoorruimte snel af, de vraagterugval in het monumentale deel van de kantorenvoorraad was echter nog sterker. In tijden van laagconjunctuur blijkt dat bedrijven minder geneigd zijn om zich te vestigen in een monumentaal pand.

De vraag naar monumentaal vastgoed reageert direct op een opkrabbende economie. In 2014 noteerde het bruto binnenlands product voor het eerst in twee jaar weer positieve groeicijfers, ten opzichte van het voorgaande jaar nam het BBP met 1,4% toe. In dat jaar namen ook de opnames in de monumentale kantorenmarkt toe. Hoewel in de totale kantorenmarkt eveneens een lichte opleving zichtbaar was, valt deze in het niet bij de sterk toegenomen vraag naar monumentaal kantorenvastgoed. Vanaf 2014 bleef het opnamevolume continue van een hoog niveau. De opgaande conjunctuur had dus tot gevolg dat gebruikers door ruimere budgetten bewuster vastgoed gingen aanhuren of aankopen, de vestigingsbeslissing viel daarmee vaker uit in het voordeel van monumenten.

De sterke daling van de opnames van kantoormonumenten in 2018 en 2019 is niet het gevolg van een afname van de onderliggende vraag, maar veeleer een directe consequentie van een gebrek aan aanbod. Het beschikbare aanbod in de gehele kantorenmarkt is gedurende 2018 met een kwart afgenomen, het monumentale kantorenaanbod is met maar liefst 35% gedaald. De gevolgen van de forse aanboddaling in het



### Kantoorpanden met monumentale status vormen eigen vastgoedcategorie

Nederland beschikt over een grote hoeveelheid historisch erfgoed. Dit erfgoed in de vorm van monumentaal vastgoed bepaalt de uitstraling van veel Nederlandse steden. Het eeuwenoude vastgoed vertegenwoordigt allerlei bloeiperiodes in de Nederlandse historie, van de Gouden Eeuw tot de industriële revolutie en het Interbellum. De grachtenpanden, monumentale villa's en voormalige kerken zijn meestal echter niet meer in gebruik in de originele functie. Handelaren, bewoners en religieuze genootschappen zijn soms al eeuwenlang verdwenen en vervangen door nieuwe typen gebruikers. Het monumentale vastgoed beschikt dan ook over een sterke mate van toekomstbestendigheid.



monumentale segment van de kantorenmarkt zijn sterk merkbaar in de opnames van 2018 en 2019.

In de jaren 2008 tot en met 2018 is in totaal ruim 650 duizend m<sup>2</sup> monumentale kantoorruimte in gebruik genomen. De transacties op de monumentale kantorenmarkt bereikten het hoogtepunt in 2017 met 87 duizend verhandelde vierkant meters. De dalende trend die in 2018 is ingezet als gevolg van de aanbodtekorten, zet zich in de eerste helft van 2019 voort. Het monumentale transactievolume komt in de eerste zes maanden van dit jaar uit op een niveau van circa 35.000 m<sup>2</sup>.

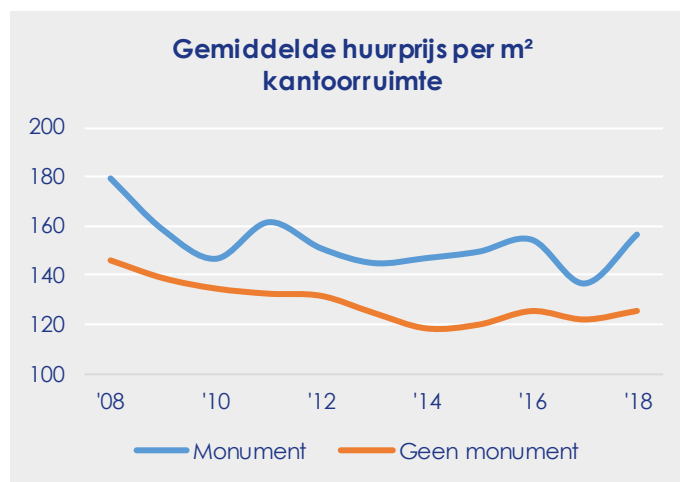
### Arnhem meest gewilde monumentenstad

Niet in een grote Randstedelijke gemeente worden relatief de meeste monumentale kantoorruimtes verhuurd of verkocht, maar in Arnhem. In de afgelopen tien jaar betrof maar liefst 17% van het in gebruik genomen oppervlakte in de Gelderse hoofdstad monumenten. Ook in Groningen, Deventer en Assen hebben monumenten een belangrijk aandeel in de totale kantorendynamiek. Door de beperktere omvang van deze regionale kantorenmarkten, hebben monumenten relatief een grotere invloed op de totale kantorendynamiek dan in de vier grote steden.

### Monumentstatus beperkt mogelijkheden in gebruik

Uit de vraag naar monumentale kantoorpanden blijkt dat veel gebruikers een karakteristiek en ouder pand weten te waarderen als vestigingslocatie, deze vraag is echter niet vanzelfsprekend. Een monument als kantoorpand levert namelijk beperkingen op in het gebruik, de monumentstatus ontnemt de eigenaar en de gebruiker vrijheidsgraden. Zo brengt de inschrijving in het monumentenregister een specifieke set aan (strengere) bouw- en verbouwingregels met zich mee.

Als gevolg van de opgelegde beperkingen is het vaak niet mogelijk om het pand naar de meest moderne kwaliteits- en comfortstandaarden te verbeteren. Voor de directie/management is dit een overkomelijk beperking, de aansluiting van het bedrijfsimago op de uitstraling van het pand weegt zwaarder. De werknemers ervaren echter in de dagelijkse praktijk de ongemakken van ouderwetse koelings- en verwarmingssystemen, onpraktische kamerindelingen en het gebrek aan parkeerplaatsen. De split incentive tussen de vastgoedbeslissers en de daadwerkelijke gebruikers, waarbij verschillende groepen verschillende belangen hebben, is een veelvoorkomend probleem in monumentaal vastgoed.



### Top 5: aandeel monumenten in opnamevolume

Gemeente	% in periode 2008-2018
1 Arnhem	17%
2 Groningen	12%
3 Deventer	10%
4 Assen	10%
5 Rotterdam	8%

### Gebruikers betalen monumentale premium

Ondanks de beperkende effecten van een monumentstatus voor gebruikers en eigenaren van kantoren, vertaalt deze status zich niet naar lagere huurprijzen. Normaliter hebben opgelegde beperkingen aan een pand een prijsdrukkend effect, bij monumentale panden wordt dit effect echter gecompenseerd door de hogere waardering voor het gebouw. Dat monumenten over het algemeen hogere huurprijzen opbrengen heeft niet zozeer te maken met de monumentale status *an sich*, maar veeleer met de aantrekkelijke, historische elementen van een pand. Deze elementen vergroten de aantrekkelijkheid van een pand maar leiden ook tot de toewijzing tot monument.

Door de hoge waardering voor historisch vastgoed betaalden gebruikers in 2018 voor een monumentaal pand ruim € 14 per vierkante meter meer dan in een regulier kantoorpand in de Nederlandse stadscentra. De aantrekkelijkheid van monumenten is niet van de laatste jaren, al sinds 2008 liggen de huurprijzen van kantoormonumenten consequent boven dat van niet-monumentale kantoorpanden.

Het prijsverschil komt tot stand na correctie voor de factor locatie. Een deel van de hogere huurprijzen van monumenten wordt namelijk verklaard door de centrale ligging, op centrumlocaties is over het algemeen sprake van een hoger prijsniveau.

Wanneer de prijsvergelijking wordt gemaakt tussen monumenten en niet-monumenten zonder rekening te houden met de ligging, is maar liefst sprake van een verschil van € 30 per vierkante meter. De vierkante meterprijs was in een monumentaal pand gemiddeld € 156, versus € 125 in een kantoorpand zonder een monumentstatus.

Opvallend is dat in grote Nederlandse steden zoals Amsterdam en Utrecht, reguliere kantoorruimte duurder is dan monumentale kantoorruimte. Dit kan worden verklaard uit de transacties in deze steden op bijvoorbeeld de Zuidas of bij het centraal station van Utrecht die een opwaarts effect hebben op het gemiddelde. Kantoren op deze locaties brengen namelijk huurprijzen op tot boven de € 300 per vierkante meter.

#### Top 5: gebruikers van monumenten naar sector

1	Advocatenkantoren	7%
2	Financiële holdings	5%
3	Ontwikkelen, produceren en uitgeven van standaardsoftware	4%
4	Organisatie-adviesbureaus	4%
5	Reclame-ontwerp- en -adviesbureaus	3%

#### Karakteristieke panden versterken bedrijfsimago

De vraag naar panden in het monumentale segment van de kantorenmarkt komt voort uit een specifieke groep gebruikers. Deze gebruikers kiezen voor monumentale panden omdat de uitstraling en de locatie aansluit bij de bedrijfsvoering en de sector waar het bedrijf actief in is. Enerzijds zijn gebruikers op zoek naar een pand dat betrouwbaarheid en degelijkheid uitstraalt, zoals advocatenkantoren. Anderzijds vinden ook steeds meer hippe, technologische bedrijven en reclame- en adviesbureaus de monumentale kantorenmarkt. De historische karakteristieken in combinatie met een moderne inrichting worden zeer gewaardeerd door deze gebruikers, evenals de centrale ligging met goede OV-verbindingen. Gebruikers die kiezen voor een monumentaal pand doen dit om hun bedrijfsimago te versterken en hebben hier een hogere huurprijs voor over.

De belangrijkste monumentale kantoorgebruikers zijn zoals verwacht advocatenkantoren, 5% van de gebruikers die in de afgelopen tien jaar een kantoor huurden zijn juristen. Ook tijdens de crisis bleef deze beroepsgroep veelvuldig monumentale kantoorruimte aanhuren.

#### Maatwerk noodzakelijk voor energiebesparing in monumenten

Op de gehele kantorenmarkt is per 1 januari 2023 een verplichting voor energielabel C van kracht. In september 2018 voldeed nog geen 44% van het aantal vierkante meters kantoorruimte in Nederland aan deze regelgeving. In de verplichting voor een energielabel C voor kantoren heeft het Rijk nadrukkelijk een uitzonderingsclausule opgenomen voor Rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten. Hoewel hiermee kan worden gewaarborgd dat er geen historische elementen verloren gaan door maatregelen, leveren monumenten door de uitzonderingspositie geen bijdrage aan de besparingsdoelstellingen.

Het besparen van energie in de gebouwde omgeving is noodzakelijk om het akkoord van Parijs te halen, monumenten zouden hier ook een bijdrage aan moeten leveren. Voor het treffen van energiebesparende maatregelen in monumenten is maatwerk echter cruciaal, een deel van de bestaande energiebesparende technieken brengen namelijk schade toe aan de cultuurhistorische waarde van een pand.

Overheidsinstanties moeten aandacht besteden aan maatregelen die geen inbreuk maken op de monumentale waarde, maar waarmee wel energiebesparing gerealiseerd kan worden. Generieke verplichtingen of eisen aan de duurzaamheid van monumentaal vastgoed zijn om die reden onverstandig. Ledverlichting, veegpulschakeling en voorzetramen zijn goed te realiseren maatregelen in monumentaal vastgoed. Daarentegen moet voorkomen worden dat spouwmuurisolatie, HR-glas en het plaatsen van PV-panelen noodzakelijk wordt, deze maatregelen maken mogelijk inbreuk op de historische elementen.

Bij inrichting van de regelgeving is maatwerk voor monumenten noodzakelijk. In de energielabel C-verplichting voor kantoren zou daarom een clausule toegevoegd moeten worden waarin monumenteigenaren een inspanningsverplichting krijgen. Per pand heeft de eigenaar de taak om aan te tonen welke energiebesparingsmaatregelen mogelijk zijn zonder de historische waarde aan te tasten. Hoewel handhaving en uitvoering arbeidsintensiever is, leidt deze regelgeving ertoe dat monumentaal vastgoed toekomstbestendig en aantrekkelijk blijft.

## Verwachtingen

De sterke economische groei van de afgelopen jaren zal de komende periode matigen, het bruto binnenlands product is al sinds 2015 jaarlijks met meer dan 2% aan het toenemen. Voor 2019 en 2020 is het de verwachting dat het BBP met respectievelijk 1,7% en 1,5% groeit. De stagnatie van het economische groeipad leidt tot een afzwakkende vraag van gebruikers naar kantorenvastgoed. In eerste instantie zal de demping van de vraag echter nog niet sterk merkbaar zijn, de ruimtevraag overtreft nog altijd het beschikbare aanbod in de Nederlandse kantorensector.

De verwachting is dat de markt voor monumentale kantoorpanden de komende jaren aantrekkelijk blijft. Enerzijds zal de vraag blijven bestaan van bedrijven die het bedrijfsimago aan willen laten sluiten op het pand. Dit geldt voornamelijk voor de bedrijfssectoren waar veel waarde wordt gehecht aan het uitstralen van bepaalde waarden. Anderzijds zijn bedrijven in economische meewind bereid meer te betalen voor hun huisvesting. In tijden van lagere winstgevendheid wordt juist snel bezuinigd op de huisvesting, als gevolg hiervan blijft de vraag naar monumentaal vastgoed conjunctuur-afhankelijk.

Daarnaast zal door de uitzonderingspositie in de label C regelgeving het verschil tussen huurprijzen van monumenten en reguliere kantoorpanden kleiner worden. Kantoorpanden zonder monumentstatus moeten namelijk energiebesparende maatregelen uit gaan voeren, deze investeringen werken uiteindelijk door in de huurprijzen. De prijsverhogende duurzaamheidsmaatregelen hoeven niet uitgevoerd te worden in Rijksmonumenten. Door het kleinere prijsverschil kan de vestigingsbeslissing vervolgens vaker in het voordeel van een monumentaal pand uitvallen.

### Economische kerngegevens Nederland (CPB, 2019)

	2019	2020
	Mutaties per jaar in %	
Bruto binnenlands product (BBP)	1,7	1,5
Bruto investeringen bedrijven-sector	2,2	2,0
Arbeidsproductiviteit bedrijven (per uur)	0,6	1,2
	Niveau in %	
Werkloze beroepsbevolking	3,8	4,0
Lange rente	0,4	0,6

### **Aanbod van kantoorruimte**

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

### **Bereikbaarheid**

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

### **Bestaande bouw**

Reeds gerealiseerde vastgoedobjecten, waarvoor ten aanzien van de sector commercieel vastgoed geldt dat daarbij in het algemeen een overgangperiode wordt aangehouden van twee jaar vanaf de bouwkundige oplevering.

### **Bruto vloeroppervlak (BVO)**

Oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

### **Herbestemmen / transformeren**

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

### **Huurprijzen**

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

### **Kantoor**

Verblijfsobject gelegen op een terrein dat in het bestemmingsplan is aangewezen voor de functie-groep kantoren.

### **Leegstand**

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

### **Mediaan**

De mediane huurprijzen van kantoren zijn berekend. Een mediaan is de middelste waarneming. In

vergelijking met gemiddelden tellen uitersten (zowel hoog als laag) minder zwaar mee, en komt het getal dichter in de buurt bij de 'normale huurprijs' dan een gemiddelde huurprijs.

### **Monofunctionele kantoorlocaties**

Dit zijn locaties waar vrijwel alleen kantoren en bedrijfspanden geconcentreerd zijn en andere voorzieningen ontbreken. Deze locaties zijn vaak goed bereikbaar met de auto en kennen een ruime parkeergelegenheid. Gedacht kan worden aan kantorenparken.

### **Nieuwbouw**

Nieuw gebouwde kantoorpanden die binnen 12 maanden worden opgeleverd. Kantoorpanden die nog niet eerder in gebruik zijn genomen en bestaande bouw die een ingrijpende renovatie, zowel interieur als exterieur, heeft ondergaan.

### **Object**

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

### **Opname van kantoorruimte**

Een transactie met een volume van minimaal 250 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak in de vier grote steden. In de overige regio's worden alle transacties geregistreerd. De opnames moeten op de 'vrije' markt zijn verhuurd of verkocht. Het huren van ruimte in een flexoffice wordt hierin niet meegenomen, omdat de aanbieder in dit geval reeds als de gebruiker wordt gezien. Beleggings-transacties, zoals bijvoorbeeld sale-and-leaseback, blijven buiten beschouwing wanneer de feitelijke opname door de gebruiker reeds eerder is geregistreerd. Kantoorruimte die opgenomen wordt ten behoeve van een bestemmingswijziging, zoals bijvoorbeeld woningbouw, wordt niet als opname van kantoorruimte berekend. De transacties worden geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt.

### **Structureel aanbod**

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

### **Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)**

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

### **Vrije markt**

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

## Regioafbakening

### Alkmaar

### Almere

### Amersfoort

Amersfoort  
Leusden

### Amsterdam

Amsterdam  
Amstelveen  
Diemen  
Haarlemmermeer

### Amsterdam

### Apeldoorn

### Arnhem

### Breda

### Den Bosch

### Den Haag

Den Haag  
Delft  
Rijswijk  
Voorburg-Leidschendam  
Wassenaar  
Zoetermeer

### Deventer

### Drechtsteden

Dordrecht  
Hendrik-Ido-Ambacht  
Papendrecht  
Sliedrecht  
Zwijndrecht

### Eindhoven

### Enschede

### Groningen

## Heerlen/Parkstad Limburg

### Hengelo

### Leeuwarden

### Maastricht

Maastricht  
Beek (Maastricht-Aachen  
Airport)

### Nijmegen

### Rotterdam

Rotterdam  
Albrandswaard  
Barendrecht  
Capelle aan den IJssel  
Krimpen aan den IJssel  
Lansingerland  
Nieuwerkerk aan den  
IJssel  
Ridderkerk  
Schiedam  
Spijkenisse  
Vlaardingen

### Sittard

### Tilburg

### Utrecht

Utrecht  
Breukelen  
Bunnik  
De Bilt  
Driebergen  
Houten  
IJsselstein  
Nieuwegein  
Zeist

### Venlo/Venray

Venlo  
Venray

### Zaanstad

### Zwolle

**Boek & Offermans  
Bedrijfsmakelaars**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
info@boek-offermans.nl  
boek-offermans.nl  
(ook in Maastricht, Venlo en  
Venray)

**Frisia Makelaars**

Javastraat 1a  
2585 AA Den Haag  
070 342 01 01  
bog@frisiamakelaars.nl  
frisiamakelaars.nl

**HRS Bedrijfsmakelaars**

Pettelaarpark 36  
Postbus 2073  
5216 PD 's-Hertogenbosch  
073 80 000 08  
info@hrs.nl  
hrs.nl  
(ook in Tilburg)

**Kuijs Reinder Kakes**

Westzijde 340  
1506 GK Zaandam  
075 612 64 00  
bog@krk.nl  
krk.nl  
(ook in Amsterdam en Alkmaar)

**Lamberink Bedrijfsmakelaars**

Javastraat 10 - 18  
9401 KZ Assen  
059 233 84 20  
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl  
lamberink.nl  
(ook in o.a. Groningen)

**Molenbeek Makelaars**

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht  
030 256 88 11  
utrecht@molenbeek.nl  
molenbeek.nl

**Ooms.com**

Maaskade 113  
Postbus 24040  
3007 DA Rotterdam  
010 424 88 88  
bog@ooms.com  
ooms.com  
(ook in Dordrecht)

**Rodenburg Bedrijfsmakelaars**

Paslaan 20  
7311 AL Apeldoorn  
055 5 268 268  
info@rodenburg.nl  
rodenburg.nl  
(ook in Deventer en Zwolle)

**Snelder Zijlstra**

**Bedrijfsmakelaars**  
Hoedemakerplein 1  
Postbus 2022  
7500 CA Enschede  
053 485 22 44  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
snelderzijlstra.nl

**Strijbosch Thunnissen**

**Bedrijfsmakelaars Arnhem**  
Sweerts de Landasstraat 27  
6800 AN Arnhem  
026 355 21 00  
arnhem@s-t.nl  
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen**

**Bedrijfsmakelaars Nijmegen**  
St. Canisiussingel 22  
6511 TJ Nijmegen  
024 365 10 10  
info@s-t.nl  
stmakelaars.nl

**Van der Sande VanOpstal  
Bedrijfsmakelaars**

Vijverstraat 1  
4818 ST Breda  
076 514 74 54  
bog@vandersande.nl  
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers**

**Bedrijfsmakelaars**  
Emmasingel 13  
5611 AZ Eindhoven  
040 211 11 12  
info@verschuuren-schreppers.nl  
bedrijfsmakelaar.nu



**DYNAMIS**

Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
030 307 89 00  
dynamis@dynamis.nl  
dynamis.nl