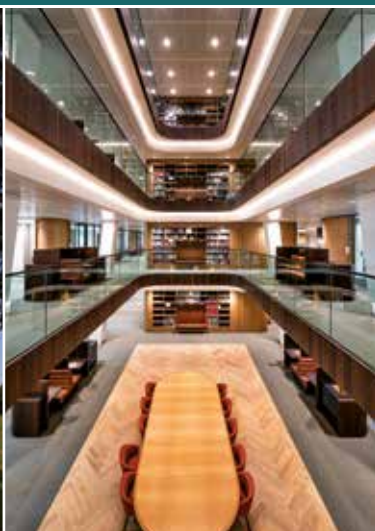


# Kantoren in cijfers 2021

Statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt





# Kantoren in cijfers 2021

**Statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt**

# Colofon

## **Samenstelling**

Bak Property Research

## **Grafische vormgeving en illustraties**

Kaartbeeld

## **Omslag**

Gérard van Betlehem

## **Fotografie**

Nico Alsemgeest: 4, Corne Bastiaansen: 48, Jan van den Brink: omslag, Sebastian van Damme: 40, Tom Elst: omslag, 54, Bart van Hoek: 24, Kees Hummel: omslag, Ronald Tillemans: 8, 28, 60

# Een gezamenlijke uitgave van:

Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting

De Mik Bedrijfshuisvesting

DRS

Nadorp Bedrijfsmakelaars

© Bak Property Research 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband of op andere wijze ook en evenmin in een retrieval system worden opgeslagen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de samensteller.

# Woord vooraf

De kantorenmarkt in Nederland heeft in 2021, mede door het herstel van de economie, een overwegend gunstig beeld te zien gegeven. Hoewel de vraag naar kantoorruimte ten opzichte van het jaar ervoor wat tegenviel, deed zich aan de aanbodkant een positieve ontwikkeling voor. Doordat de meeste verhuurtransacties in bestaande gebouwen plaatsvonden en bovendien nogal wat kantoren door middel van sloop en herbestemming aan de voorraad werden onttrokken, daalde het direct beschikbare aanbod van leegstaande en nog te verhuren kantoren.

Waar op de gebruikersmarkt sprake was van een lichte aarzeling in de vraagontwikkeling, had de beleggingsmarkt de wind stevig in de rug; er werd het afgelopen jaar meer in kantoren belegd dan in 2020. De goede belangstelling van beleggers voor kantoren had onder meer tot gevolg dat de aanvangsrendementen voor objecten op de beste locaties, waarvan het aanbod gering was, verder omlaaggingen.

**3**

In deze publicatie wordt aan de hand van een veelheid aan statistische informatie uitvoerig aandacht besteed aan nagenoeg alle aspecten van de Nederlandse kantorenmarkt, zoals de voorraad kantoorruimte, vraag en aanbod, de beleggingsmarkt, bouwkosten van kantoren, huurprijzen en rendementen. Daarmee is *Kantoren in Cijfers* een onmisbare steun voor hen die zich snel willen oriënteren op de Nederlandse markt.



# Inhoud

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Woord vooraf                                | 3  |
| Lijst van tabellen                          | 7  |
| Voorraad                                    | 9  |
| Bouwkosten                                  | 25 |
| Vraag                                       | 29 |
| Aanbod                                      | 41 |
| Huurprijzen                                 | 49 |
| Beleggingen                                 | 55 |
| Rendementen                                 | 61 |
| <b>Bijlage</b>                              |    |
| Grote gemeenten in Nederland                | 65 |
| Indeling van Nederland in<br>Corop-gebieden | 66 |
| Trefwoordenregister                         | 67 |





# Lijst van tabellen

## **Voorraad**

- 1 Voorraad kantoorruimte per provincie
- 2 Voorraad kantoorruimte per landsdeel
- 3 Onttrekking aan de voorraad
- 4 Nieuwbouw van kantoorruimte per provincie
- 5 Voorraad kantoorruimte per gemeente
- 6 Onttrekking aan de voorraad

## **Bouwkosten**

- 1 Richtprijzen bouwkosten kantoren
- 2 Samengestelde materiaal- en loonkosten van nieuwbouw kantoren

## **Vraag**

- 1 Vraag naar kantoorruimte per provincie
- 2 Vraag naar kantoorruimte per landsdeel
- 3 Vraag naar kantoorruimte per bedrijfstak/-klasse

**7**

## **Aanbod**

- 1 Aanbod van kantoorruimte per provincie
- 2 Aanbod van kantoorruimte naar leeftijd per provincie
- 3 Aanbod van kantoorruimte per landsdeel

## **Huurprijzen**

- 1 Gemiddelde huurprijs van bestaande kantoorruimte per landsdeel
- 2 Mediane werkplekkosten in kantoorgebouwen

## **Beleggingen**

- 1 Beleggingen in kantoren per provincie
- 2 Beleggingen in kantoren naar type belegger

## **Rendementen**

- 1 Gemiddelde bruto aanvangsrendementen van kantoren
- 2 Rendement op kantoren



# Voorraad

Als basismateriaal voor de statistiek over de kantorenvorraad dienen data die zijn verkregen door eigen waarneming, waarbij de grootte van de voorraad alsmede de samenstelling ervan jaarlijks door een plaatselijke inventarisatie per woonkern wordt vastgesteld. Een belangrijk hulpmiddel is daarnaast de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), een door het Kadaster beheerde objectendatabase.

Alleen kantoorpanden met een oppervlakte boven de 500 vierkante meter worden geïnventariseerd. Als oppervlakte-eenheid wordt het verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.) genomen. Ultimo 2021 telde Nederland 15.000 kantoorgebouwen.

In tabel 5 van deze publicatie zijn uitsluitend die gemeenten opgenomen met een kantorenvorraad van 10.000 vierkante meter en meer.

Tegen de 'voorraad' kunnen ook andere statistische gegevens worden afgezet, zoals het 'aanbod' voor de berekening van de leegstand en de 'vraag' voor de vaststelling van de verhuisdynamiek.

## Begripsomschrijvingen

### Kantoor

Onder een kantoor wordt verstaan een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. De definitie van het begrip kantoor als een ruimtelijk zelfstandige eenheid betekent dat kantoren in fabrieken, bedrijfsgebouwen, ziekenhuizen en universiteiten buiten de statistiek worden gelaten.

9

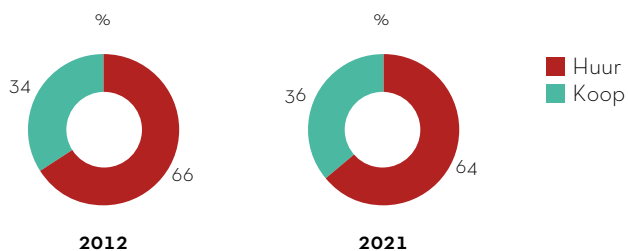
### Verhuurbaar vloeroppervlak

Dit is het bruto vloeroppervlak minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. De omschrijving van het verhuurbaar vloeroppervlak is vastgelegd in de NEN 2580. Als vuistregel kan gelden dat van het bruto vloeroppervlak ongeveer 86 procent verhuurbaar is.

### Voorraad

Met voorraad wordt bedoeld het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde kantoren. Ook kantoren die op het moment van registratie nog in aanbouw zijn, worden tot de voorraad gerekend.

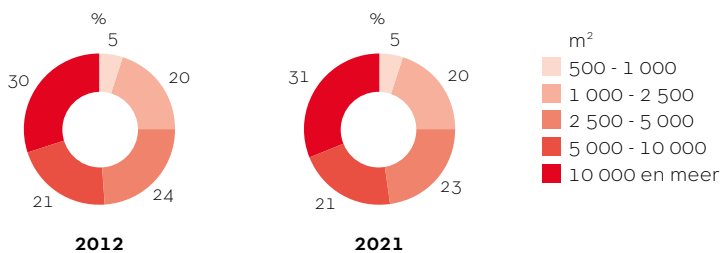
## Voorraad kantoorruimte naar eigendomssituatie



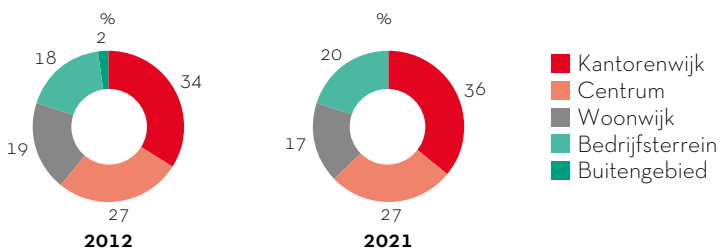
10

Voorraad

## Voorraad kantoorruimte naar gebouwgrootte



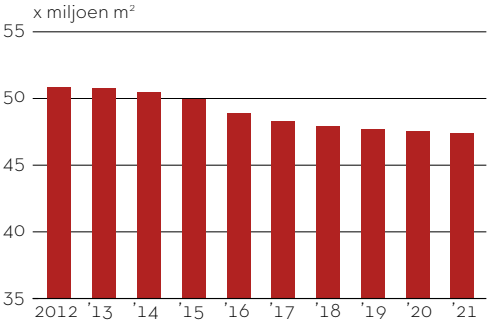
## Voorraad kantoorruimte naar locatietype



1 Voorraad kantoorruimte per provincie, 31 december

|               | 2013<br>m <sup>2</sup> | 2015       | 2017       | 2019       | 2021       |
|---------------|------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Groningen     | 1.223.500              | 1.189.500  | 1.156.000  | 1.138.000  | 1.152.000  |
| Friesland     | 1.003.500              | 994.500    | 945.000    | 928.000    | 913.500    |
| Drenthe       | 677.000                | 676.500    | 638.500    | 631.000    | 621.500    |
| Overijssel    | 2.541.000              | 2.521.000  | 2.489.500  | 2.477.000  | 2.481.000  |
| Gelderland    | 4.216.500              | 4.109.500  | 3.885.000  | 3.837.500  | 3.780.000  |
| Utrecht       | 6.203.500              | 6.099.500  | 6.007.000  | 5.944.500  | 5.850.000  |
| Flevoland     | 946.000                | 940.000    | 890.500    | 864.000    | 839.000    |
| Noord-Holland | 11.696.000             | 11.383.000 | 11.105.500 | 11.058.500 | 11.149.500 |
| Zuid-Holland  | 13.960.000             | 13.790.000 | 13.062.000 | 12.655.000 | 12.499.000 |
| Zeeland       | 475.000                | 469.500    | 486.500    | 489.500    | 489.000    |
| Noord-Brabant | 5.652.000              | 5.590.000  | 5.502.000  | 5.504.500  | 5.517.000  |
| Limburg       | 2.162.000              | 2.162.000  | 2.150.500  | 2.146.500  | 2.119.500  |
| Nederland     | 50.756.000             | 49.925.000 | 48.318.000 | 47.674.000 | 47.411.000 |

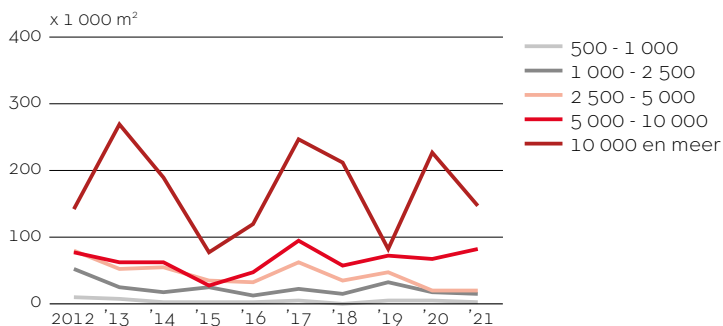
Ontwikkeling van de voorraad kantoorruimte,  
31 december



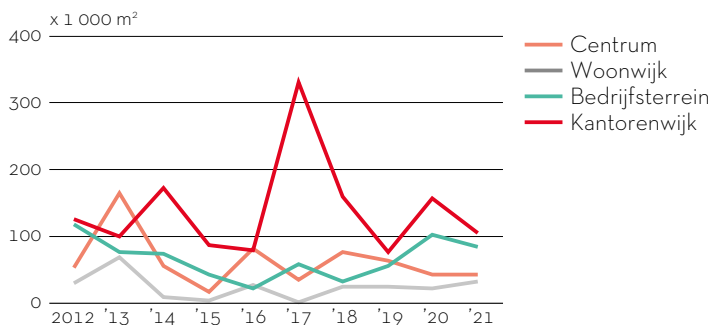
## Nieuwbouw van kantoorruimte naar eigendomssituatie



## Nieuwbouw van kantoorruimte naar gebouwgrootte



## Nieuwbouw van kantoorruimte naar locatietype



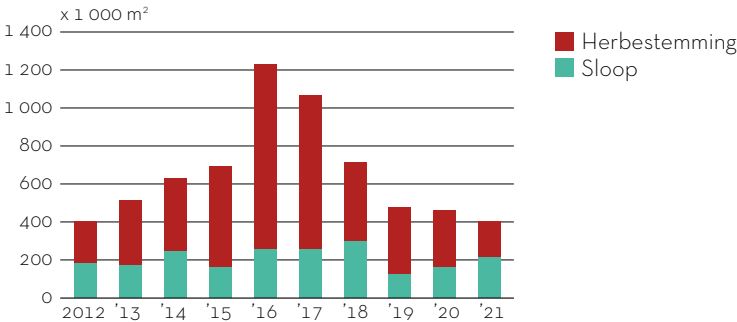
## 2 Voorraad kantoorruimte per landsdeel, 31 december

|                         | 2013<br>m <sup>2</sup> | 2015      | 2017      | 2019      | 2021      |
|-------------------------|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <i>Noord-Nederland</i>  |                        |           |           |           |           |
| Assen                   | 307.000                | 316.000   | 282.500   | 282.000   | 280.000   |
| Groningen               | 975.000                | 937.000   | 903.000   | 884.500   | 903.000   |
| Leeuwarden              | 603.500                | 598.500   | 550.000   | 534.500   | 521.500   |
| <i>Oost-Nederland</i>   |                        |           |           |           |           |
| Apeldoorn               | 736.000                | 671.000   | 621.500   | 607.500   | 608.500   |
| Arnhem                  | 1.121.500              | 1.094.500 | 970.500   | 957.000   | 943.000   |
| Enschede                | 482.500                | 473.500   | 470.500   | 467.500   | 463.000   |
| Hengelo                 | 292.000                | 287.000   | 299.500   | 293.000   | 293.000   |
| Nijmegen                | 490.500                | 481.000   | 457.500   | 457.500   | 457.000   |
| Zwolle                  | 771.500                | 761.000   | 735.500   | 732.500   | 747.000   |
| <i>Midden-Nederland</i> |                        |           |           |           |           |
| Almere                  | 616.000                | 609.000   | 573.500   | 559.000   | 534.500   |
| Amersfoort              | 873.000                | 868.500   | 838.500   | 811.500   | 799.500   |
| Utrecht                 | 2.735.500              | 2.664.000 | 2.714.500 | 2.746.500 | 2.785.000 |
| <i>West-Nederland</i>   |                        |           |           |           |           |
| Amsterdam               | 6.148.000              | 5.979.000 | 6.008.000 | 6.094.000 | 6.237.500 |
| Den Haag                | 4.114.000              | 4.054.000 | 3.802.000 | 3.689.000 | 3.651.000 |
| Haarlemmermeer          | 1.480.000              | 1.453.000 | 1.399.000 | 1.384.000 | 1.350.500 |
| Rotterdam               | 3.596.000              | 3.574.000 | 3.350.500 | 3.277.000 | 3.255.000 |
| <i>Zuid-Nederland</i>   |                        |           |           |           |           |
| Breda                   | 739.500                | 729.000   | 747.500   | 741.000   | 753.000   |
| Den Bosch               | 973.000                | 943.000   | 917.500   | 923.000   | 920.500   |
| Eindhoven               | 1.534.500              | 1.510.000 | 1.469.000 | 1.460.000 | 1.455.000 |
| Heerlen                 | 475.000                | 480.000   | 477.500   | 468.500   | 450.000   |
| Maastricht              | 493.000                | 491.000   | 487.500   | 474.500   | 471.500   |
| Tilburg                 | 502.500                | 484.500   | 471.000   | 480.500   | 468.000   |

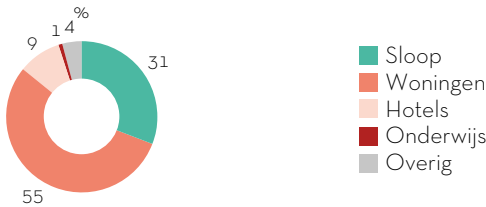
3 Onttrekking aan de voorraad

|           | 2013<br>m² | 2015    | 2017      | 2019    | 2021    |
|-----------|------------|---------|-----------|---------|---------|
| Nederland | 514.000    | 689.500 | 1.010.000 | 480.000 | 413.500 |
| waarvan   |            |         |           |         |         |
| Amsterdam | 101.000    | 159.500 | 106.500   | 98.000  | 39.000  |
| Den Haag  | 139.500    | 34.500  | 82.500    | 27.500  | -       |
| Rotterdam | 37.000     | 7.000   | 70.500    | 20.000  | 30.500  |
| Utrecht   | 40.500     | 40.500  | 54.500    | -       | 19.000  |

Onttrekking aan de voorraad



Onttrekking aan de voorraad naar bestemming, 2012-2021



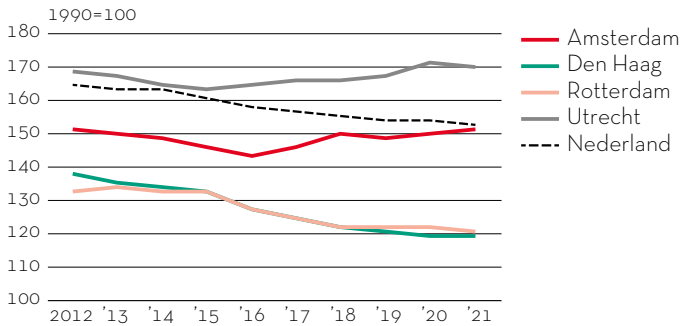


#### 4 Nieuwbouw van kantoorruimte per provincie

|               | 2013<br>m <sup>2</sup> | 2015    | 2017    | 2019    | 2021    |
|---------------|------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Groningen     | -                      | 1.500   | -       | 4.500   | 9.000   |
| Friesland     | -                      | -       | 1.000   | -       | -       |
| Drenthe       | 4.000                  | 2.500   | -       | 3.000   | -       |
| Overijssel    | 46.500                 | 2.500   | 13.000  | 4.000   | 14.500  |
| Gelderland    | 5.000                  | 14.500  | 13.500  | 32.500  | 6.000   |
| Utrecht       | 18.000                 | 9.000   | 88.000  | 50.000  | 8.000   |
| Flevoland     | 4.500                  | -       | -       | 1.000   | -       |
| Noord-Holland | 63.500                 | 45.500  | 244.000 | 43.000  | 135.000 |
| Zuid-Holland  | 184.500                | 40.000  | 20.000  | 32.500  | 50.500  |
| Zeeland       | -                      | 500     | 18.500  | -       | 7.500   |
| Noord-Brabant | 38.500                 | 47.000  | 32.000  | 55.000  | 34.500  |
| Limburg       | 49.000                 | 2.000   | 1.000   | 10.500  | -       |
| Nederland     | 413.000                | 165.000 | 431.000 | 236.000 | 265.000 |

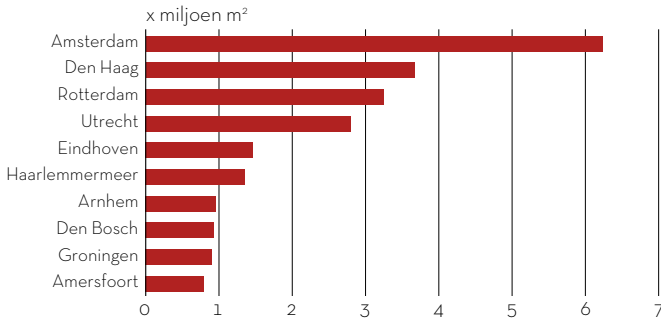
15

#### Ontwikkeling van de voorraad in de vier grote steden

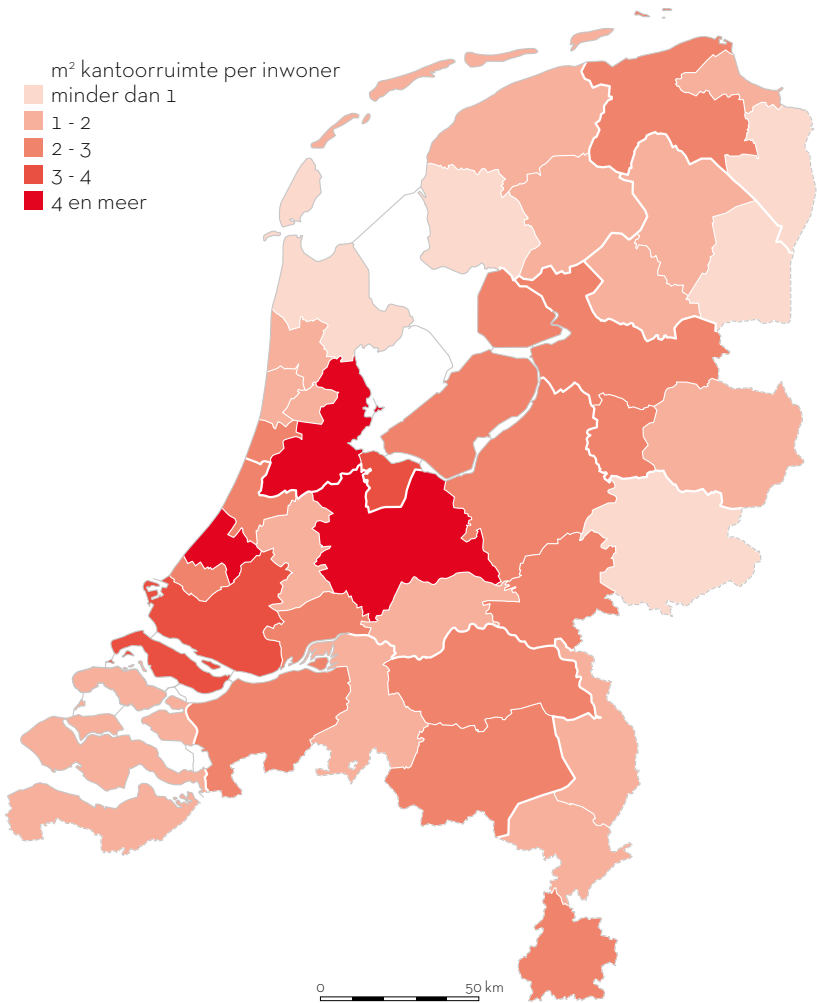


Voorraad

#### Gemeenten met grootste voorraad kantoren, 31 december 2021



Omvang kantorenvorraad per Corop-gebied



## 5 Voorraad kantoorruimte per gemeente, 31 december 2021

|                        | voorraad<br>kantoorruimte<br>m <sup>2</sup> | inwoners <sup>1</sup> | kantoorruimte<br>per inwoner<br>m <sup>2</sup> | aandeel<br>huursector<br>% |
|------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|----------------------------|
| Aalsmeer               | 29.500                                      | 31.990                | 0,90                                           | 44                         |
| Alblasserdam           | 20.000                                      | 20.135                | 1,00                                           | 53                         |
| Albrandswaard          | 31.500                                      | 25.815                | 1,20                                           | 71                         |
| Alkmaar                | 314.500                                     | 109.895               | 2,85                                           | 59                         |
| Almelo                 | 215.500                                     | 73.130                | 2,95                                           | 54                         |
| Almere                 | 534.500                                     | 214.715               | 2,50                                           | 76                         |
| Alphen aan den Rijn    | 143.500                                     | 112.585               | 1,25                                           | 61                         |
| Altena                 | 16.500                                      | 56.350                | 0,30                                           | 5                          |
| Amersfoort             | 799.500                                     | 157.460               | 5,10                                           | 82                         |
| Amstelveen             | 525.500                                     | 90.830                | 5,80                                           | 70                         |
| Amsterdam              | 6.237.500                                   | 873.340               | 7,15                                           | 85                         |
| Apeldoorn              | 608.500                                     | 164.780               | 3,70                                           | 41                         |
| Arnhem                 | 943.000                                     | 162.425               | 5,80                                           | 68                         |
| Assen                  | 280.000                                     | 68.835                | 4,05                                           | 44                         |
| Baarn                  | 86.500                                      | 24.790                | 3,50                                           | 72                         |
| Barendrecht            | 107.500                                     | 48.645                | 2,20                                           | 65                         |
| Barneveld              | 99.000                                      | 59.990                | 1,65                                           | 69                         |
| Beek (L)               | 82.500                                      | 15.875                | 5,20                                           | 72                         |
| Bergen op Zoom         | 99.500                                      | 67.515                | 1,45                                           | 44                         |
| Berkelland             | 11.500                                      | 43.845                | 0,25                                           | 22                         |
| Best                   | 95.500                                      | 30.215                | 3,15                                           | 48                         |
| Beuningen              | 17.000                                      | 26.155                | 0,65                                           | 65                         |
| Beverwijk              | 41.500                                      | 41.865                | 1,00                                           | 64                         |
| Bladel                 | 17.000                                      | 20.530                | 0,85                                           | 5                          |
| Bloemendaal            | 11.000                                      | 23.480                | 0,45                                           | 36                         |
| Bodegraven-Reeuwijk    | 64.000                                      | 35.280                | 1,80                                           | 65                         |
| Borne                  | 13.000                                      | 23.670                | 0,55                                           | 32                         |
| Boxtel                 | 52.500                                      | 32.975                | 1,60                                           | 48                         |
| Breda                  | 753.000                                     | 184.125               | 4,10                                           | 67                         |
| Brielle                | 10.500                                      | 17.440                | 0,60                                           | 41                         |
| Brunssum               | 14.000                                      | 27.670                | 0,50                                           | 5                          |
| Bunnik                 | 95.000                                      | 15.340                | 6,20                                           | 65                         |
| Bunschoten             | 28.500                                      | 22.020                | 1,30                                           | 36                         |
| Capelle aan den IJssel | 446.000                                     | 67.320                | 6,65                                           | 85                         |
| Coevorden              | 24.500                                      | 35.315                | 0,70                                           | 6                          |
| Culemborg              | 72.000                                      | 29.120                | 2,45                                           | 36                         |
| Dalfsen                | 11.000                                      | 28.900                | 0,40                                           | 16                         |
| De Bilt                | 130.000                                     | 43.385                | 3,00                                           | 51                         |
| De Fryske Marren       | 21.000                                      | 51.780                | 0,40                                           | 38                         |
| De Ronde Venen         | 41.500                                      | 44.720                | 0,95                                           | 30                         |
| Delft                  | 392.500                                     | 103.580               | 3,80                                           | 55                         |
| Den Bosch              | 920.500                                     | 155.490               | 5,90                                           | 69                         |
| Den Haag               | 3.651.000                                   | 548.320               | 6,65                                           | 51                         |
| Den Helder             | 69.500                                      | 56.580                | 1,25                                           | 34                         |
| Deurne                 | 21.500                                      | 32.435                | 0,65                                           | 25                         |
| Deventer               | 360.000                                     | 101.235               | 3,55                                           | 64                         |
| Diemen                 | 169.000                                     | 31.335                | 5,40                                           | 72                         |
| Dijk en Waard          | 98.000                                      | 86.720                | 1,15                                           | 46                         |
| Dinkelland             | 14.000                                      | 26.605                | 0,55                                           | 11                         |
| Doetinchem             | 135.500                                     | 58.270                | 2,35                                           | 46                         |
| Dongen                 | 10.000                                      | 26.370                | 0,40                                           | 17                         |
| Dordrecht              | 286.000                                     | 119.115               | 2,40                                           | 56                         |
| Drimmelen              | 10.000                                      | 27.325                | 0,35                                           | 30                         |
| Dronten                | 20.000                                      | 42.010                | 0,50                                           | 49                         |
| Druten                 | 11.000                                      | 18.990                | 0,60                                           | 60                         |
| Duiven                 | 48.500                                      | 25.065                | 1,95                                           | 38                         |

|                        | voorraad<br>kantoorruimte<br>m <sup>2</sup> | inwoners <sup>1</sup> | kantoorruimte<br>per inwoner<br>m <sup>2</sup> | aandeel<br>huursector<br>% |
|------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|----------------------------|
| Echt-Susteren          | 10.000                                      | 31.750                | 0,30                                           | 20                         |
| Edam-Volendam          | 12.500                                      | 36.270                | 0,35                                           | 35                         |
| Ede                    | 234.500                                     | 118.530               | 2,00                                           | 67                         |
| Eemsdelta              | 49.000                                      | 45.585                | 1,05                                           | 15                         |
| Eindhoven              | 1.455.000                                   | 235.690               | 6,15                                           | 79                         |
| Emmen                  | 99.500                                      | 107.025               | 0,95                                           | 47                         |
| Enschede               | 463.000                                     | 159.730               | 2,90                                           | 56                         |
| Ermelo                 | 12.500                                      | 27.015                | 0,45                                           | 55                         |
| Etten-Leur             | 68.000                                      | 43.870                | 1,55                                           | 52                         |
| Geertruidenberg        | 12.000                                      | 21.770                | 0,55                                           | 41                         |
| Geldrop-Mierlo         | 23.500                                      | 40.065                | 0,60                                           | 8                          |
| Gemert-Bakel           | 17.500                                      | 30.760                | 0,55                                           | 4                          |
| Genneep                | 12.500                                      | 17.035                | 0,75                                           | 13                         |
| Gilze en Rijen         | 52.500                                      | 26.725                | 1,95                                           | 55                         |
| Goeree-Overflakkee     | 22.000                                      | 50.590                | 0,45                                           | 10                         |
| Goes                   | 108.500                                     | 38.595                | 2,80                                           | 40                         |
| Goirle                 | 10.000                                      | 23.950                | 0,40                                           | 30                         |
| Gooise Meren           | 124.500                                     | 58.525                | 2,15                                           | 69                         |
| Gorinchem              | 127.000                                     | 37.410                | 3,40                                           | 53                         |
| Gouda                  | 291.000                                     | 73.680                | 3,95                                           | 70                         |
| Groningen              | 903.000                                     | 233.275               | 3,85                                           | 62                         |
| Haaksbergen            | 13.500                                      | 24.230                | 0,55                                           | 38                         |
| Haarlem                | 445.500                                     | 162.545               | 2,75                                           | 54                         |
| Haarlemmermeer         | 1.350.500                                   | 157.790               | 8,55                                           | 82                         |
| Hardenberg             | 42.000                                      | 61.355                | 0,70                                           | 19                         |
| Harderwijk             | 85.500                                      | 48.725                | 1,75                                           | 59                         |
| Hardinxveld-Giessendam | 24.000                                      | 18.415                | 1,30                                           | 55                         |
| Heemskerk              | 20.500                                      | 39.190                | 0,50                                           | 37                         |
| Heemstede              | 23.000                                      | 27.545                | 0,85                                           | 67                         |
| Heerenveen             | 104.000                                     | 50.650                | 2,05                                           | 58                         |
| Heerlen                | 450.000                                     | 86.935                | 5,20                                           | 51                         |
| Hellendoorn            | 21.500                                      | 35.930                | 0,60                                           | 22                         |
| Hellevoetsluis         | 15.000                                      | 40.130                | 0,35                                           | 28                         |
| Helmond                | 152.000                                     | 92.625                | 1,65                                           | 56                         |
| Hendrik-Ido-Ambacht    | 25.000                                      | 31.260                | 0,80                                           | 62                         |
| Hengelo                | 293.000                                     | 81.050                | 3,60                                           | 54                         |
| Het Hogeland           | 12.000                                      | 47.835                | 0,25                                           | 28                         |
| Heumen                 | 12.000                                      | 16.570                | 0,70                                           | 57                         |
| Heusden                | 21.000                                      | 45.005                | 0,45                                           | 47                         |
| Hillegom               | 13.000                                      | 22.195                | 0,60                                           | 41                         |
| Hilversum              | 554.500                                     | 91.235                | 6,10                                           | 71                         |
| Hoeksche Waard         | 52.500                                      | 88.045                | 0,60                                           | 37                         |
| Hof van Twente         | 20.000                                      | 35.000                | 0,55                                           | 13                         |
| Hoogeveen              | 72.500                                      | 55.605                | 1,30                                           | 37                         |
| Hoorn                  | 100.000                                     | 73.620                | 1,35                                           | 37                         |
| Houten                 | 216.000                                     | 50.225                | 4,30                                           | 79                         |
| Huizen                 | 78.000                                      | 41.090                | 1,90                                           | 45                         |
| Hulst                  | 12.000                                      | 27.575                | 0,45                                           | 6                          |
| IJsselstein            | 34.500                                      | 33.820                | 1,00                                           | 60                         |
| Kaag en Braassem       | 22.000                                      | 27.540                | 0,80                                           | 51                         |
| Kampen                 | 28.500                                      | 54.475                | 0,50                                           | 20                         |
| Katwijk                | 37.500                                      | 65.995                | 0,55                                           | 35                         |
| Kerkrade               | 68.000                                      | 45.440                | 1,50                                           | 72                         |
| Krimpen aan den IJssel | 29.500                                      | 29.410                | 1,00                                           | 51                         |
| Krimpenerwaard         | 21.500                                      | 56.620                | 0,40                                           | 14                         |
| Land van Cuijk         | 72.500                                      | 90.190                | 0,80                                           | 14                         |

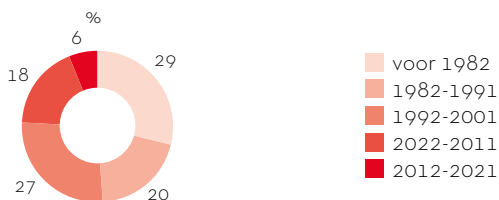
|                               | voorraad<br>kantoorruimte<br>m <sup>2</sup> | inwoners <sup>1</sup> | kantoorruimte<br>per inwoner<br>m <sup>2</sup> | aandeel<br>huursector<br>% |
|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|----------------------------|
| Landgraaf                     | 19.000                                      | 37.260                | 0,50                                           | 5                          |
| Langedijk                     | 11.000                                      | 28.335                | 0,40                                           | 77                         |
| Lansingerland                 | 53.500                                      | 63.365                | 0,85                                           | 28                         |
| Laren                         | 18.500                                      | 11.400                | 1,60                                           | 71                         |
| Leeuwarden                    | 521.500                                     | 124.480               | 4,20                                           | 47                         |
| Leiden                        | 541.000                                     | 124.095               | 4,35                                           | 73                         |
| Leiderdorp                    | 57.500                                      | 27.375                | 2,10                                           | 31                         |
| Leidschendam-Voorburg         | 160.500                                     | 76.435                | 2,10                                           | 65                         |
| Lelystad                      | 216.000                                     | 79.810                | 2,70                                           | 49                         |
| Leudal                        | 10.500                                      | 36.045                | 0,30                                           | 5                          |
| Leusden                       | 173.500                                     | 30.545                | 5,70                                           | 54                         |
| Lisse                         | 28.500                                      | 22.980                | 1,25                                           | 54                         |
| Lochem                        | 26.000                                      | 33.950                | 0,75                                           | 42                         |
| Maassluis                     | 32.000                                      | 33.565                | 0,95                                           | 25                         |
| Maastricht                    | 471.500                                     | 120.225               | 3,90                                           | 57                         |
| Medemblik                     | 29.000                                      | 45.165                | 0,65                                           | 33                         |
| Meerijstad                    | 116.500                                     | 81.645                | 1,45                                           | 27                         |
| Meppel                        | 86.500                                      | 34.385                | 2,50                                           | 58                         |
| Middelburg                    | 154.500                                     | 48.965                | 3,15                                           | 30                         |
| Midden-Delfland               | 12.500                                      | 19.415                | 0,65                                           | 5                          |
| Midden-Drenthe                | 10.000                                      | 33.380                | 0,30                                           | 5                          |
| Midden-Groningen              | 43.500                                      | 60.725                | 0,70                                           | 18                         |
| Moerdijk                      | 52.000                                      | 37.185                | 1,40                                           | 37                         |
| Molenlanden                   | 18.000                                      | 44.130                | 0,40                                           | 13                         |
| Montferland                   | 16.000                                      | 36.030                | 0,45                                           | 12                         |
| Nieuwegein                    | 334.000                                     | 63.865                | 5,25                                           | 76                         |
| Nijkerk                       | 92.000                                      | 43.600                | 2,10                                           | 55                         |
| Nijmegen                      | 457.000                                     | 177.360               | 2,60                                           | 60                         |
| Nissewaard                    | 84.500                                      | 85.440                | 1,00                                           | 51                         |
| Noardeast-Fryslan             | 14.000                                      | 45.480                | 0,30                                           | 29                         |
| Noordenveld                   | 14.000                                      | 31.215                | 0,45                                           | 4                          |
| Noordoostpolder               | 45.500                                      | 47.585                | 0,95                                           | 26                         |
| Noordwijk                     | 63.000                                      | 44.060                | 1,45                                           | 56                         |
| Nuenen, Gerwen en Nederwetten | 12.000                                      | 23.700                | 0,50                                           | 33                         |
| Nunspeet                      | 19.000                                      | 28.020                | 0,70                                           | 61                         |
| Oegstgeest                    | 51.000                                      | 25.065                | 2,05                                           | 53                         |
| Oirschot                      | 13.500                                      | 18.840                | 0,70                                           | 29                         |
| Oisterwijk                    | 24.000                                      | 32.375                | 0,75                                           | 39                         |
| Oldambt                       | 39.500                                      | 38.275                | 1,05                                           | 13                         |
| Oldenzaal                     | 62.500                                      | 31.700                | 1,95                                           | 54                         |
| Ommen                         | 15.000                                      | 18.295                | 0,80                                           | 7                          |
| Oost Gelre                    | 24.500                                      | 29.575                | 0,85                                           | 22                         |
| Oosterhout                    | 137.500                                     | 56.205                | 2,45                                           | 56                         |
| Ooststellingwerf              | 12.000                                      | 25.465                | 0,45                                           | 25                         |
| Opsterland                    | 12.000                                      | 29.810                | 0,40                                           | 31                         |
| Oss                           | 113.000                                     | 92.525                | 1,20                                           | 43                         |
| Oude IJsselstreek             | 12.500                                      | 39.345                | 0,30                                           | 11                         |
| Ouder-Amstel                  | 172.000                                     | 14.125                | 12,20                                          | 79                         |
| Overbetuwe                    | 44.500                                      | 48.215                | 0,90                                           | 47                         |
| Papendrecht                   | 78.500                                      | 32.170                | 2,45                                           | 23                         |
| Peel en Maas                  | 14.500                                      | 43.660                | 0,35                                           | 8                          |
| Pijnacker-Nootdorp            | 30.500                                      | 55.675                | 0,55                                           | 40                         |
| Purmerend                     | 103.500                                     | 81.685                | 1,25                                           | 54                         |
| Putten                        | 11.000                                      | 24.365                | 0,45                                           | 18                         |
| Raalte                        | 26.500                                      | 37.910                | 0,70                                           | 17                         |
| Renkum                        | 19.500                                      | 31.415                | 0,60                                           | 65                         |

|                     | voorraad<br>kantoorruimte<br>m <sup>2</sup> | inwoners <sup>1</sup> | kantoorruimte<br>per inwoner<br>m <sup>2</sup> | aandeel<br>huursector<br>% |
|---------------------|---------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|----------------------------|
| Renswoude           | 12.500                                      | 5.555                 | 2,25                                           | 5                          |
| Rheden              | 49.500                                      | 43.525                | 1,15                                           | 56                         |
| Ridderkerk          | 79.000                                      | 46.670                | 1,70                                           | 50                         |
| Rijssen-Holten      | 51.000                                      | 38.205                | 1,35                                           | 28                         |
| Rijswijk            | 748.000                                     | 55.220                | 13,55                                          | 73                         |
| Roermond            | 222.000                                     | 58.765                | 3,80                                           | 42                         |
| Roosendaal          | 101.000                                     | 77.200                | 1,30                                           | 53                         |
| Rotterdam           | 3.255.000                                   | 651.630               | 5,00                                           | 80                         |
| Schagen             | 46.000                                      | 46.530                | 1,00                                           | 32                         |
| Schiedam            | 219.000                                     | 79.280                | 2,75                                           | 64                         |
| Schouwen-Duiveland  | 24.500                                      | 34.065                | 0,70                                           | 6                          |
| Sint-Michielsgestel | 10.000                                      | 29.500                | 0,35                                           | 46                         |
| Sittard-Geleen      | 262.500                                     | 91.745                | 2,85                                           | 48                         |
| Slidrecht           | 87.500                                      | 25.595                | 3,40                                           | 54                         |
| Sluis               | 12.000                                      | 23.165                | 0,50                                           | 11                         |
| Smallerland         | 111.000                                     | 56.040                | 2,00                                           | 48                         |
| Soest               | 61.500                                      | 46.905                | 1,30                                           | 43                         |
| Someren             | 10.000                                      | 19.430                | 0,50                                           | 18                         |
| Son en Breugel      | 91.000                                      | 17.550                | 5,20                                           | 63                         |
| Stadskanaal         | 11.500                                      | 31.755                | 0,35                                           | 11                         |
| Steenbergen         | 10.500                                      | 24.310                | 0,45                                           | 6                          |
| Steenwijkerland     | 27.000                                      | 44.340                | 0,60                                           | 37                         |
| Stein               | 28.000                                      | 24.875                | 1,15                                           | 26                         |
| Stichtse Vecht      | 115.500                                     | 65.110                | 1,75                                           | 88                         |
| Sudwest-Fryslan     | 72.500                                      | 90.000                | 0,80                                           | 37                         |
| Terneuzen           | 107.500                                     | 54.465                | 1,95                                           | 29                         |
| Teylingen           | 35.000                                      | 37.790                | 0,95                                           | 46                         |
| Tholen              | 10.000                                      | 26.085                | 0,40                                           | 5                          |
| Tiel                | 90.000                                      | 41.920                | 2,15                                           | 35                         |
| Tilburg             | 468.000                                     | 221.945               | 2,10                                           | 55                         |
| Twenterand          | 21.500                                      | 33.700                | 0,65                                           | 9                          |
| Tynaarlo            | 22.500                                      | 33.980                | 0,65                                           | 46                         |
| Uden                | 45.000                                      | 42.290                | 1,05                                           | 38                         |
| Uithoorn            | 52.000                                      | 30.205                | 1,70                                           | 32                         |
| Utrecht             | 2.781.500                                   | 359.370               | 7,75                                           | 72                         |
| Utrechtse Heuvelrug | 106.000                                     | 49.945                | 2,10                                           | 46                         |
| Valkenswaard        | 38.500                                      | 31.220                | 1,25                                           | 35                         |
| Veendam             | 63.000                                      | 27.415                | 2,30                                           | 36                         |
| Veenendaal          | 212.000                                     | 66.910                | 3,15                                           | 73                         |
| Veldhoven           | 162.500                                     | 45.500                | 3,55                                           | 31                         |
| Velsen              | 121.000                                     | 68.615                | 1,75                                           | 32                         |
| Venlo               | 263.000                                     | 101.990               | 2,60                                           | 41                         |
| Venray              | 61.000                                      | 43.715                | 1,40                                           | 33                         |
| Vijfheerenlanden    | 132.000                                     | 57.830                | 2,30                                           | 74                         |
| Vlaardingen         | 87.000                                      | 73.925                | 1,20                                           | 37                         |
| Vlissingen          | 40.000                                      | 44.360                | 0,90                                           | 24                         |
| Voorschoten         | 19.000                                      | 25.650                | 0,75                                           | 50                         |
| Voorst              | 13.000                                      | 24.790                | 0,50                                           | 18                         |
| Vught               | 34.500                                      | 31.670                | 1,10                                           | 49                         |
| Waalre              | 34.000                                      | 17.545                | 1,95                                           | 85                         |
| Waalwijk            | 90.500                                      | 48.815                | 1,85                                           | 39                         |
| Waddinxveen         | 43.000                                      | 30.480                | 1,40                                           | 52                         |
| Wageningen          | 216.000                                     | 39.635                | 5,45                                           | 34                         |
| Wassenaar           | 67.500                                      | 26.950                | 2,50                                           | 58                         |
| Weert               | 80.500                                      | 50.010                | 1,60                                           | 65                         |
| Weesp               | 65.000                                      | 20.445                | 3,20                                           | 64                         |

|                  | voorraad<br>kantoorruimte<br>m <sup>2</sup> | inwoners <sup>1</sup> | kantoorruimte<br>per inwoner<br>m <sup>2</sup> | aandeel<br>huursector<br>% |
|------------------|---------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|----------------------------|
| West Betuwe      | 56.500                                      | 51.495                | 1,10                                           | 58                         |
| Westerkwartier   | 24.000                                      | 63.680                | 0,40                                           | 29                         |
| Westland         | 109.000                                     | 111.380               | 1,00                                           | 47                         |
| Weststellingwerf | 12.500                                      | 26.130                | 0,50                                           | 5                          |
| Wijchen          | 22.500                                      | 41.260                | 0,55                                           | 37                         |
| Winterswijk      | 26.500                                      | 29.020                | 0,90                                           | 43                         |
| Woerden          | 208.000                                     | 52.695                | 3,95                                           | 81                         |
| Wormerland       | 11.500                                      | 16.335                | 0,70                                           | 64                         |
| Woudenberg       | 11.000                                      | 13.640                | 0,80                                           | 52                         |
| Zaanstad         | 220.000                                     | 156.900               | 1,40                                           | 60                         |
| Zaltbommel       | 81.000                                      | 29.445                | 2,75                                           | 67                         |
| Zeewolde         | 18.500                                      | 22.880                | 0,80                                           | 33                         |
| Zeist            | 266.000                                     | 65.045                | 4,10                                           | 51                         |
| Zevenaar         | 50.500                                      | 44.095                | 1,15                                           | 35                         |
| Zoetermeer       | 550.500                                     | 125.265               | 4,40                                           | 68                         |
| Zoeterwoude      | 25.000                                      | 8.845                 | 2,85                                           | 51                         |
| Zuidplas         | 20.500                                      | 45.065                | 0,45                                           | 67                         |
| Zutphen          | 94.500                                      | 48.110                | 1,95                                           | 38                         |
| Zwartewaterland  | 13.000                                      | 22.825                | 0,55                                           | 23                         |
| Zwijndrecht      | 86.000                                      | 44.775                | 1,90                                           | 37                         |
| Zwolle           | 747.000                                     | 129.840               | 5,75                                           | 68                         |

(1) Centraal Bureau voor de Statistiek

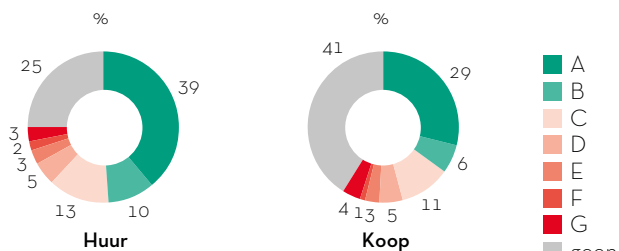
## Voorraad kantoorruimte naar bouwperiode, 31 december 2021



22

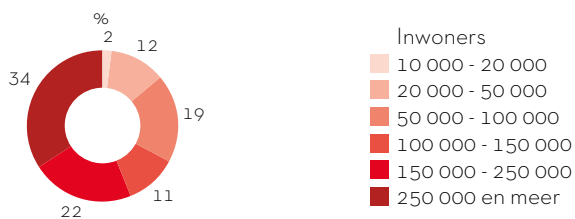
Voorraad

## Voorraad kantoorruimte met energielabel, 31 december 2021



Bron: RVO; bewerking: Bak

## Voorraad kantoorruimte naar gemeentegrootte, 31 december 2021





6 Onttrekking aan de voorraad 2012-2021

|                    | sloop<br>% | herbestemming |       |           |        |
|--------------------|------------|---------------|-------|-----------|--------|
|                    |            | wonen         | hotel | onderwijs | overig |
| Naar locatietype   |            |               |       |           |        |
| Centrum            | 23         | 35            | 32    | 26        | 23     |
| Woonwijk           | 25         | 31            | 13    | 15        | 26     |
| Bedrijventerrein   | 14         | 5             | 9     | -         | 21     |
| Kantorenwijk       | 36         | 28            | 46    | 59        | 28     |
| Buitengebied       | 2          | 1             | -     | -         | 2      |
| Naar bouwperiode   |            |               |       |           |        |
| voor 1960          | 11         | 9             | 13    | -         | 21     |
| 1960-1969          | 14         | 12            | 6     | 9         | 3      |
| 1970-1979          | 30         | 25            | 12    | 13        | 19     |
| 1980-1989          | 38         | 28            | 20    | 32        | 19     |
| 1990-1999          | 6          | 18            | 33    | 46        | 27     |
| 2000-2009          | 1          | 8             | 15    | -         | 11     |
| na 2009            | -          | -             | 1     | -         | -      |
| Naar gebouwgrootte |            |               |       |           |        |
| 500-999            | 1          | 1             | -     | 1         | 4      |
| 1000-2499          | 10         | 15            | 8     | 4         | 30     |
| 2500-4999          | 24         | 28            | 19    | 23        | 44     |
| 5000-9999          | 26         | 24            | 36    | 39        | 16     |
| 10000 en meer      | 39         | 32            | 37    | 33        | 6      |
| Naar eigendom      |            |               |       |           |        |
| Huur               | 53         | 79            | 90    | 62        | 62     |
| Koop               | 47         | 21            | 10    | 38        | 38     |



# Bouwkosten

Gemakkelijk hanteerbare kostengetallen waarmee men snel bouwkosten van kantoren kan bepalen, zijn te vinden in de taxatieboekjes van *BIM Media*. Daarin wordt een onderscheid gemaakt tussen vierkante kantoren en rechthoekige kantoren. Bij het bepalen van de kosten wordt uitgegaan van normale bouwconstructies, dat wil zeggen draagconstructies met stabilisatiewand, een gevel die voor 30 procent uit gevelopeningen bestaat en een inpandige technische ruimte die 7 procent van het vloeroppervlak voor haar rekening neemt. Verder is vanaf drie verdiepingen rekening gehouden met een dakopbouw voor technische installaties en één of meerdere liften. De technische installaties bestaan onder andere uit een centraal gasgestookte installatie, ventilatievoorziening met verwarming maar zonder koeling, pvc-riolering, centrale kracht- en lichtinstallatie inclusief armaturen, brandbeveiliging en inclusief vaste sanitaire voorzieningen.

Een betrouwbaar beeld van de kostenontwikkelingen in de bouw geven de BDB-indexcijfers van het *Bureau Documentatie Bouwwezen*. Deze cijfers – al decennialang een standaard voor de bouwwereld – worden maandelijks berekend door het Bureau Documentatie Bouwwezen. De BDB-cijfers zijn zogeheten input-indexcijfers. Dat wil zeggen dat wordt uitgegaan van een pakket van vaststaande hoeveelheden materialen, manuren en indirecte kosten. Materiaalprijzen worden verkregen door een halfjaarlijkse materialenenquête. Bij de berekening van de BDB-indexcijfers voor kantoren wordt uitgegaan van een gebouw van 4600 vierkante meter in drie bouwlagen.

## Begripsomschrijvingen

### **Bouwkosten**

Bouwkosten zijn kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de realisering van een bouwproject tot en met de oplevering van het gebouw. Bouwkosten omvatten directe kosten en indirecte kosten en zijn exclusief grondkosten, projectgebonden bedrijfskosten, losse inrichting en bedrijfsinstallaties, bijkomende bouw- en projectkosten en BTW. Directe kosten omvatten bouwkundige werken, inclusief bodemvoorzieningen en paalfundering van 9 meter, gebouwinstallaties en vaste inrichtingen. Indirecte kosten zijn algemene bouwplaatskosten, algemene bedrijfskosten, winst en risico

25

### **Netto vloeroppervlakte (nvo)**

Dit is de bruto vloeroppervlakte minus de oppervlakten van de begrenzende, opgaande scheidingsconstructies zoals muren.

## 1 Richtprijzen bouwkosten kantoren

|                              | 2019<br>bvo<br>€/m <sup>2</sup> | nvo  | 2020<br>bvo | nvo  | 2021<br>bvo | nvo  |
|------------------------------|---------------------------------|------|-------------|------|-------------|------|
| <i>Vierkante kantoren</i>    |                                 |      |             |      |             |      |
| <i>Drielaags</i>             |                                 |      |             |      |             |      |
| 1 480 m <sup>2</sup>         | 1185                            | 1265 | 1230        | 1300 | 1265        | 1350 |
| 1 995 m <sup>2</sup>         | 1155                            | 1220 | 1190        | 1260 | 1240        | 1310 |
| 2 595 m <sup>2</sup>         | 1115                            | 1170 | 1150        | 1205 | 1195        | 1255 |
| <i>Vierlaags</i>             |                                 |      |             |      |             |      |
| 1 385 m <sup>2</sup>         | 1215                            | 1310 | 1250        | 1350 | 1295        | 1400 |
| 1 970 m <sup>2</sup>         | 1175                            | 1255 | 1210        | 1290 | 1260        | 1345 |
| 3 455 m <sup>2</sup>         | 1085                            | 1140 | 1120        | 1175 | 1165        | 1225 |
| <i>Vijflaags</i>             |                                 |      |             |      |             |      |
| 4 590 m <sup>2</sup>         | 1070                            | 1120 | 1105        | 1155 | 1150        | 1205 |
| <i>Zeslaags</i>              |                                 |      |             |      |             |      |
| 9 800 m <sup>2</sup>         | 1010                            | 1045 | 1040        | 1080 | 1085        | 1125 |
| 16 600 m <sup>2</sup>        | 960                             | 985  | 992         | 1020 | 1035        | 1065 |
| <i>Rechthoekige kantoren</i> |                                 |      |             |      |             |      |
| <i>Drielaags</i>             |                                 |      |             |      |             |      |
| 2 620 m <sup>2</sup>         | 1180                            | 1255 | 1215        | 1290 | 1265        | 1340 |
| 3 250 m <sup>2</sup>         | 1145                            | 1205 | 1180        | 1240 | 1225        | 1290 |
| 5 360 m <sup>2</sup>         | 1055                            | 1095 | 1090        | 1130 | 1135        | 1175 |
| <i>Vierlaags</i>             |                                 |      |             |      |             |      |
| 1 480 m <sup>2</sup>         | 1270                            | 1380 | 1305        | 1415 | 1360        | 1475 |
| 2 290 m <sup>2</sup>         | 1205                            | 1340 | 1240        | 1380 | 1290        | 1430 |
| 3 500 m <sup>2</sup>         | 1140                            | 1210 | 1175        | 1245 | 1225        | 1300 |
| <i>Vijflaags</i>             |                                 |      |             |      |             |      |
| 5 415 m <sup>2</sup>         | 1085                            | 1145 | 1120        | 1180 | 1165        | 1230 |
| <i>Twaalflaags</i>           |                                 |      |             |      |             |      |
| 9 600 m <sup>2</sup>         | 1200                            | 1265 | 1235        | 1300 | 1280        | 1350 |
| 15 715 m <sup>2</sup>        | 1190                            | 1255 | 1220        | 1290 | 1270        | 1345 |

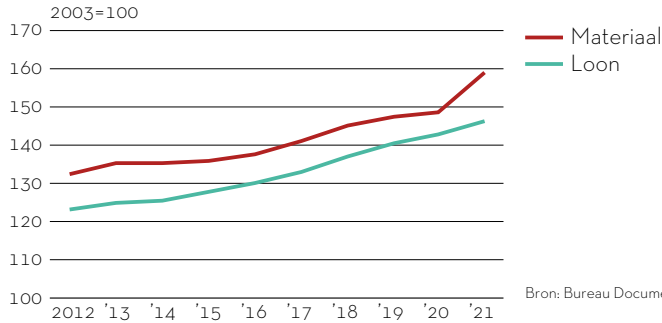
Bron: BIM Media/Bouwkosten.nl; bewerking: Bak

2 Samengestelde materiaal- en loonkosten van nieuwbouw kantoren

|           | 2013<br>januari<br>2003=100 | 2015  | 2017  | 2019  | 2021  |
|-----------|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Januari   | 130,8                       | 131,4 | 136,3 | 142,7 | 148,5 |
| Februari  | 130,7                       | 131,5 | 136,3 | 143,0 | 149,7 |
| Maart     | 130,7                       | 131,5 | 137,0 | 143,0 | 150,5 |
| April     | 130,9                       | 131,5 | 137,2 | 143,0 | 150,9 |
| Mei       | 130,9                       | 131,5 | 137,3 | 143,6 | 151,6 |
| Juni      | 130,9                       | 131,9 | 137,3 | 143,7 | 153,2 |
| Juli      | 130,9                       | 132,6 | 137,8 | 144,8 | 155,2 |
| Augustus  | 130,8                       | 132,6 | 137,8 | 144,8 | 154,8 |
| September | 131,1                       | 133,0 | 138,1 | 144,9 | 155,0 |
| Oktober   | 131,1                       | 133,0 | 138,2 | 145,1 | 155,4 |
| November  | 131,1                       | 133,0 | 139,1 | 145,0 | 155,5 |
| December  | 131,2                       | 133,0 | 139,1 | 145,0 | 155,8 |
| Jaar      | 130,9                       | 132,2 | 137,6 | 144,0 | 153,0 |

Bron: Bureau Documentatie Bouwwezen

Bouwkosten



Bron: Bureau Documentatie Bouwwezen





# Vraag

In tegenstelling tot de hier gepresenteerde cijfers geven de meeste statistieken ter zake van de vraag maar zeer beperkte informatie; men registreert namelijk uitsluitend de vraag op de vrije markt. In deze publicatie omvat de vraag naar kantoren zowel ruimten die op de vrije markt worden verhuurd en verkocht als gebouwen die door gebruikers zelf voor eigen rekening worden neergezet, de zogenoemde eigenbouw. De vraag wordt geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt of – in geval van nieuwbouw voor eigen gebruik – zodra de bouw daadwerkelijk is begonnen.

De vraagcijfers die in deze publicatie worden vermeld, zijn totstandgekomen door integratie van gegevens uit verschillende bronnen, waarbij *Vastgoedmarkt* en *PropertyNL* als voornaamste bron hebben gefungeerd.

## Begripsomschrijvingen

### A-locatie

Een A-locatie is een openbaar vervoerlocatie in een stadscentrum, dicht bij een centraal station. In het algemeen is een dergelijke locatie minder goed bereikbaar met de auto en zijn er relatief beperkte parkeermogelijkheden.

### B-locatie

Een B-locatie is een gemengde openbaar vervoerlocatie en autolocatie, gelegen dicht bij een voorstadstation of bij een knooppunt van hoogwaardig openbaar vervoer (metro, sneltram). Een B-locatie heeft vaak een snelle aansluiting op het hoofdwegennet en beschikt over goede parkeermogelijkheden.

### C-locatie

Een C-locatie is een autolocatie aan de rand van de stad met een directe aansluiting op het hoofdwegennet. Een C-locatie is in het algemeen minder goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

### Nieuwbouw

Hiertoe worden gerekend kantoren die niet ouder zijn dan twee jaar en kantoren die nog niet eerder in gebruik zijn geweest.

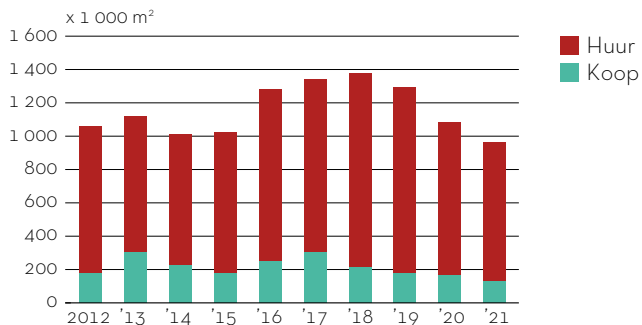
### Vraag

Onder de vraag wordt verstaan het aantal vierkante meters kantoorruimte dat in gebruik wordt genomen voor kantoordoeleinden. Kantoorruimte die wordt opgenomen ten behoeve van een bestemmingswijziging, zoals bijvoorbeeld voor woningen, wordt niet als vraag meegenomen. Ook contractverlengingen en zogenoemde sale-and-leaseback transacties worden niet tot de vraag gerekend. Vraagcijfers hebben vrijwel altijd betrekking op ruimten van minimaal 200 vierkante meter.

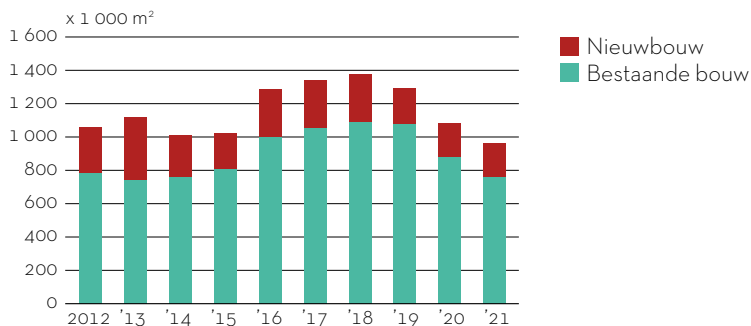
### Vrije markt

Dit is de huur – en koopmarkt waarin projectontwikkelaars, bouwers en beleggers ruimten aanbieden voor veelal nog onbekende gebruikers.

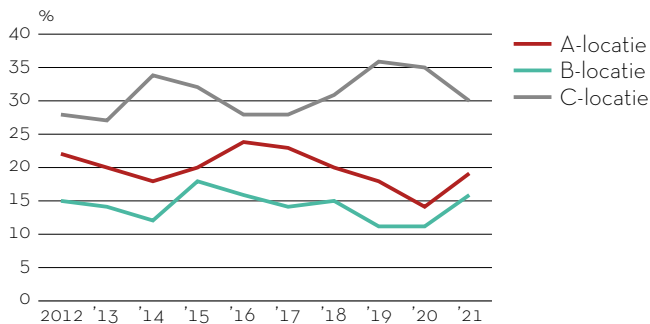
### Vraag naar kantoorruimte naar eigendomssituatie



### Vraag naar kantoorruimte naar gebouwtype

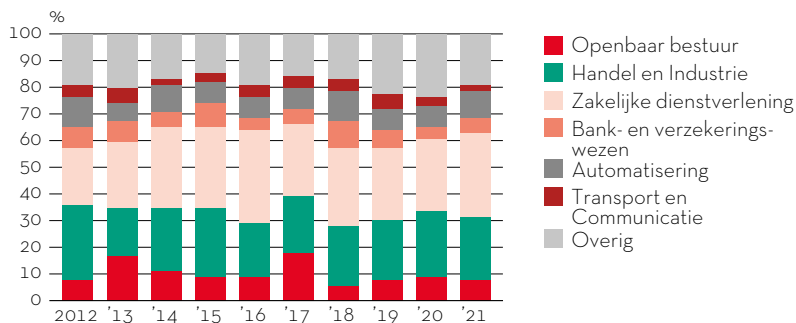


### Vraag naar kantoorruimte naar bereikbaarheid





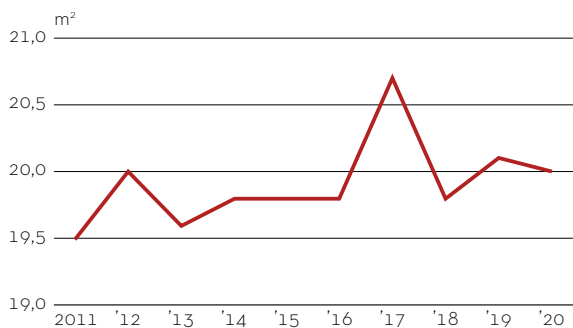
## Vraag naar kantoorruimte per bedrijfstak/-klasse



31

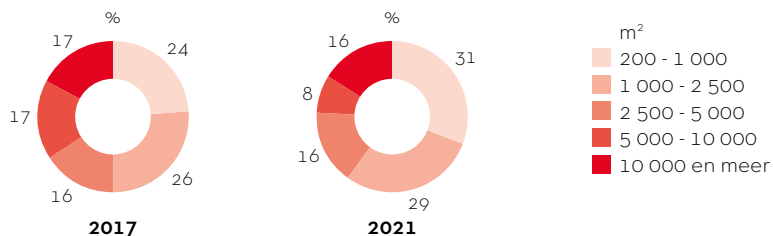
Vraag

## Gemiddelde vloeroppervlakte per werkplek



Bron: NFC Index

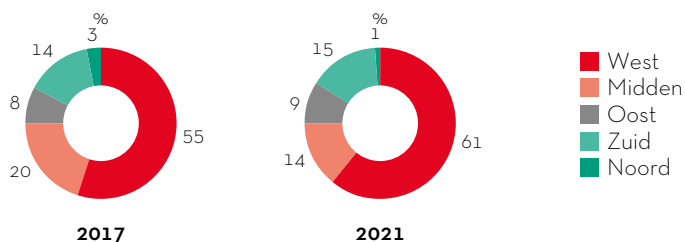
### Vraag naar kantoorruimte naar grootteklasse



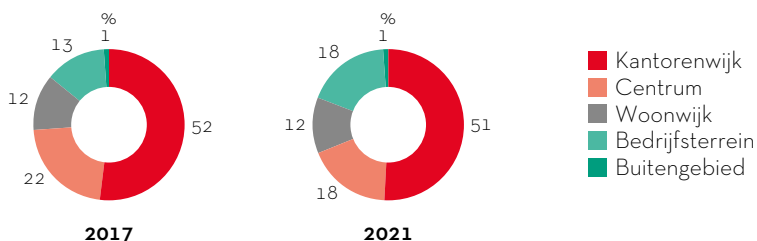
32

Vraag

### Vraag naar kantoorruimte naar landsdeel



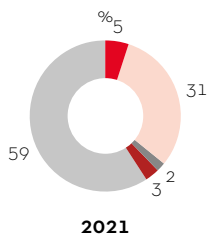
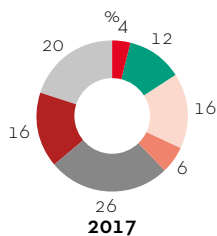
### Vraag naar kantoorruimte naar locatietype



1 Vraag naar kantoorruimte per provincie

|               | 2017<br>m <sup>2</sup> | 2018      | 2019      | 2020      | 2021    |
|---------------|------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|
| Groningen     | 16.000                 | 26.000    | 20.000    | 19.000    | 4.500   |
| Friesland     | 8.000                  | 9.500     | 8.000     | 15.500    | 2.500   |
| Drenthe       | 10.500                 | 4.500     | 6.500     | 4.500     | 5.000   |
| Overijssel    | 51.000                 | 37.000    | 40.500    | 39.000    | 31.000  |
| Gelderland    | 55.500                 | 82.000    | 57.500    | 64.500    | 59.500  |
| Utrecht       | 250.000                | 216.000   | 271.500   | 133.500   | 124.000 |
| Flevoland     | 14.000                 | 20.500    | 16.000    | 10.500    | 16.000  |
| Noord-Holland | 454.500                | 457.000   | 323.000   | 316.000   | 353.500 |
| Zuid-Holland  | 291.000                | 309.000   | 368.000   | 299.000   | 232.000 |
| Zeeland       | 29.500                 | 12.000    | 5.000     | 9.000     | 14.000  |
| Noord-Brabant | 134.500                | 129.000   | 152.500   | 140.000   | 102.500 |
| Limburg       | 27.500                 | 63.500    | 27.500    | 30.500    | 23.500  |
| Nederland     | 1.342.000              | 1.366.000 | 1.296.000 | 1.081.000 | 968.000 |

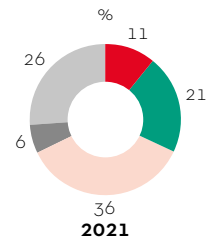
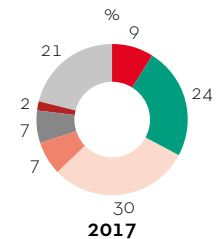
### Vraag naar kantooruimte in Noord-Nederland



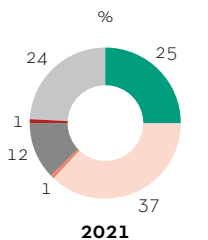
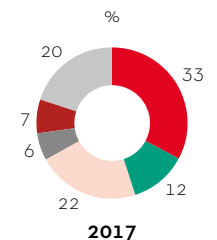
34

Vraag

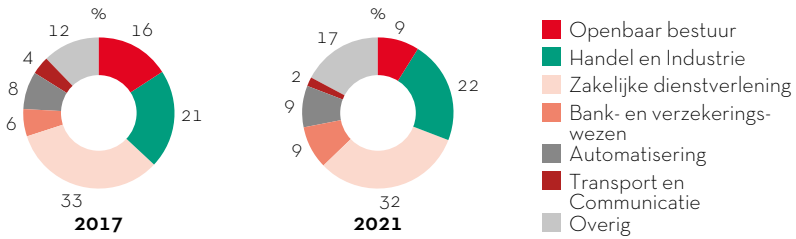
### Vraag naar kantooruimte in Oost-Nederland



### Vraag naar kantooruimte in Midden-Nederland

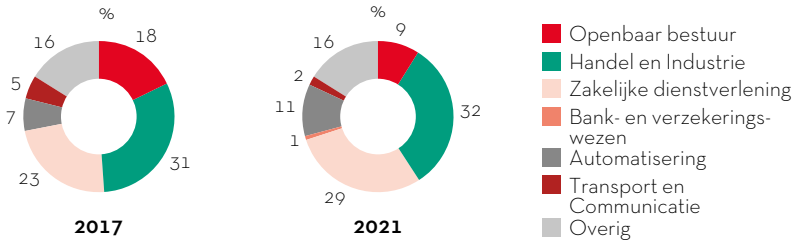


### Vraag naar kantooruimte in West-Nederland



35

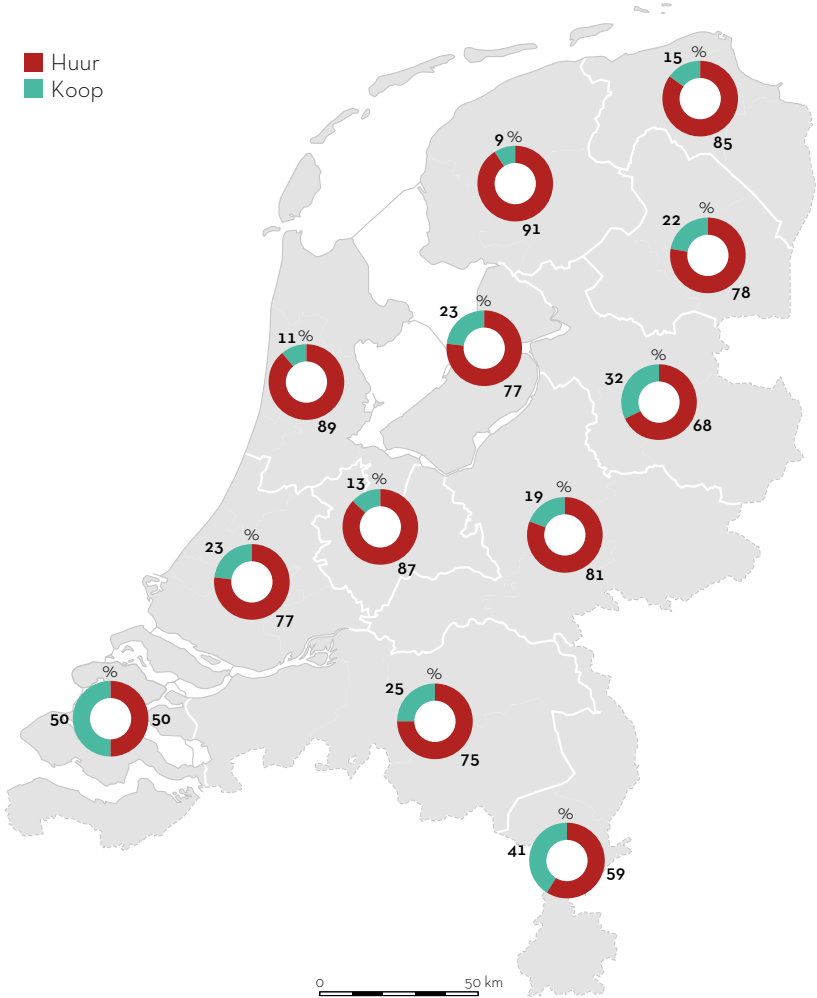
### Vraag naar kantooruimte in Zuid-Nederland



Vraag

Vraag naar kantoorruimte naar eigendomssituatie per provincie, 2012-2021

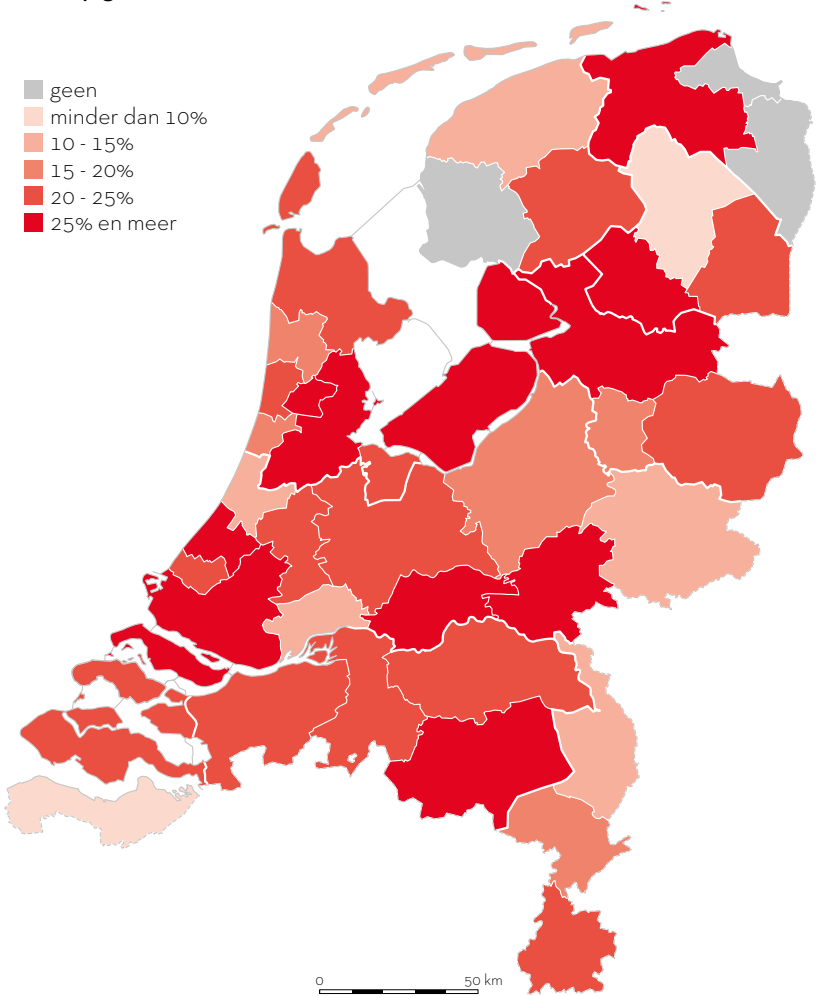
Huur  
Koop



2 Vraag naar kantoorruimte per landsdeel

|                         | 2017<br>m <sup>2</sup> | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    |
|-------------------------|------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <i>Noord-Nederland</i>  |                        |         |         |         |         |
| Groningen               | 14.500                 | 23.500  | 15.000  | 22.500  | 3.500   |
| Leeuwarden              | 3.500                  | 6.000   | 5.000   | 10.000  | 1.000   |
| Assen                   | 3.500                  | 1.500   | 3.500   | 1.000   | 4.000   |
| <i>Oost-Nederland</i>   |                        |         |         |         |         |
| Apeldoorn               | 5.000                  | 12.000  | 12.500  | 10.500  | 11.000  |
| Arnhem                  | 14.500                 | 29.500  | 18.500  | 28.000  | 24.500  |
| Enschede                | 16.000                 | 10.500  | 7.500   | 5.000   | 6.500   |
| Hengelo                 | 11.000                 | 5.500   | 2.500   | 3.500   | 3.000   |
| Nijmegen                | 10.500                 | 11.500  | 17.000  | 6.500   | 7.000   |
| Zwolle                  | 11.500                 | 12.000  | 9.000   | 22.000  | 12.500  |
| <i>Midden-Nederland</i> |                        |         |         |         |         |
| Amersfoort              | 23.000                 | 22.000  | 52.500  | 14.000  | 10.000  |
| Utrecht                 | 171.500                | 99.500  | 159.000 | 66.000  | 75.000  |
| Almere                  | 8.500                  | 20.500  | 15.000  | 10.500  | 16.000  |
| <i>West-Nederland</i>   |                        |         |         |         |         |
| Amsterdam               | 354.000                | 325.500 | 222.500 | 212.000 | 231.000 |
| Den Haag                | 103.500                | 60.500  | 133.500 | 80.500  | 62.000  |
| Rotterdam               | 81.500                 | 129.000 | 99.500  | 82.000  | 85.500  |
| Haarlemmermeer          | 56.500                 | 61.000  | 37.500  | 31.500  | 51.500  |
| <i>Zuid-Nederland</i>   |                        |         |         |         |         |
| Breda                   | 16.000                 | 24.000  | 22.500  | 20.500  | 18.500  |
| Tilburg                 | 9.500                  | 3.000   | 6.500   | 11.500  | 9.500   |
| Den Bosch               | 29.000                 | 25.500  | 29.500  | 25.000  | 23.000  |
| Eindhoven               | 56.500                 | 48.500  | 53.500  | 32.000  | 33.500  |
| Heerlen                 | 10.500                 | 15.500  | 12.500  | 5.000   | 1.000   |
| Maastricht              | 10.500                 | 4.000   | 6.500   | 9.000   | 9.000   |

Aandeel zakelijke dienstverlening in vraag naar kantoorruimte  
per Corop-gebied, 2012-2021





### 3 Vraag naar kantoorruimte per bedrijfstak/-klasse

|                                      | 2017<br>% | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--------------------------------------|-----------|------|------|------|------|
| Industrie                            | 13        | 12   | 12   | 18   | 14   |
| Bouwnijverheid                       | 1         | 3    | 4    | 2    | 3    |
| Handel en reparatie                  | 7         | 8    | 6    | 6    | 6    |
| Transport                            | 3         | 3    | 4    | 2    | 1    |
| Communicatie                         | 2         | 2    | 2    | 2    | -    |
| Bank- en verzekeringswezen           | 4         | 11   | 6    | 4    | 6    |
| Financiële zakelijke dienstverlening | 5         | 5    | 4    | 8    | 7    |
| Overige zakelijke dienstverlening    | 24        | 24   | 24   | 19   | 26   |
| Automatisering                       | 8         | 11   | 8    | 8    | 10   |
| Openbaar bestuur                     | 18        | 5    | 8    | 9    | 8    |
| Onderwijs en gezondheidszorg         | 7         | 7    | 11   | 12   | 11   |
| Overig                               | 8         | 9    | 11   | 10   | 8    |



# Aanbod

De basis voor de registratie van het aanbod wordt voor een belangrijk deel gevormd door cijfers die worden gepubliceerd door *Funda In Business*. Alleen ruimten die tot de vrije markt behoren, worden geregistreerd. Alhoewel deze aanbodcijfers redelijk betrouwbaar zijn, vindt toch nog een uitgebreide controle plaats ter voorkoming van dubbeltellingen en de registratie van ruimten die niet tot de feitelijke kantorenmarkt kunnen worden gerekend.

Naast het totale aanbod van kantoorruimte wordt in deze publicatie ook aandacht geschonken aan het zogenoemde structurele aanbod van kantoren. Opgemerkt moet worden dat de analyse van het structurele aanbod zich in hoofdzaak beperkt tot de vier grote kantorensteden van Nederland: Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht.

## Begripsomschrijvingen

### Aanbod

Onder aanbod wordt verstaan gebouwen waarin minimaal 500 vierkante meter kantoorruimte te huur of te koop wordt aangeboden. Het aanbod wordt gemeten aan het eind van het kalenderjaar en omvat uitsluitend reeds opgeleverde en/of nog in aanbouw zijnde kantoren. Projecten die in voorbereiding zijn en derhalve nog moeten worden gebouwd, worden in het aanbod niet meegeteld. Aanbod is hier niet identiek aan leegstand, dat wil zeggen dat de aangeboden kantoorruimte niet leeg hoeft te staan.

41

### Nieuwbouw

Hiertoe worden gerekend kantoren die niet ouder zijn dan twee jaar en kantoren die nog niet eerder in gebruik zijn geweest.

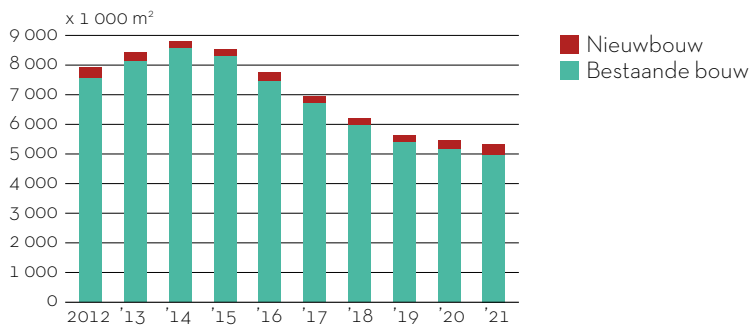
### Structureel aanbod

Er is sprake van structureel aanbod indien in een kantoorgebouw gedurende drie achtereenvolgende jaren steeds dezelfde vierkante meters worden aangeboden.

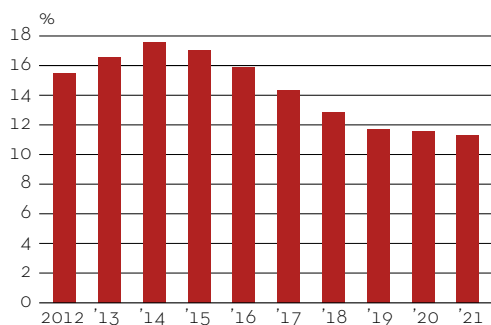
### Voorraad

Met voorraad wordt bedoeld het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde kantoren. Ook kantoren die op het moment van registratie nog in aanbouw zijn, worden tot de voorraad gerekend.

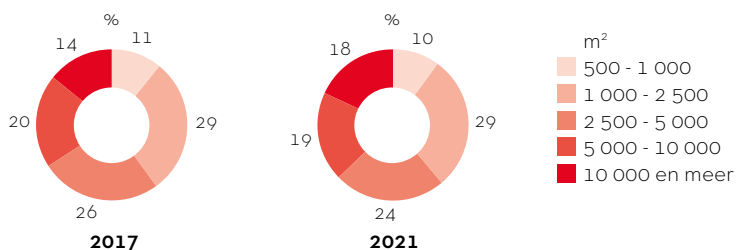
### Aanbod van kantoorruimte naar gebouwtype



### Aanbod van kantoorruimte als percentage van de voorraad



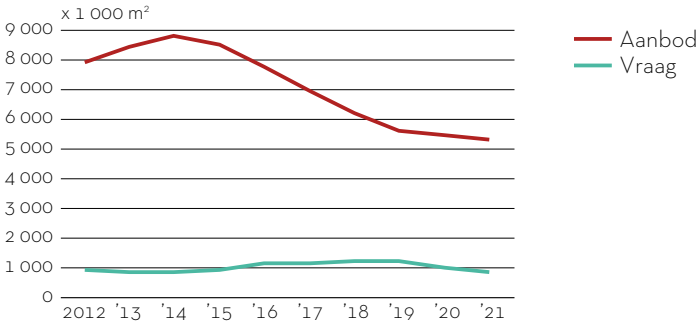
### Aanbod van kantoorruimte naar grootteklasse



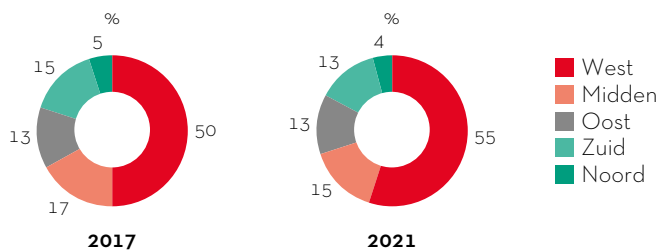
1 Aanbod van kantoorruimte per provincie, 31 december

|               | 2017<br>m <sup>2</sup> | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      |
|---------------|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Groningen     | 131.500                | 104.500   | 83.000    | 69.000    | 77.000    |
| Friesland     | 122.000                | 90.500    | 56.000    | 54.500    | 48.000    |
| Drenthe       | 124.500                | 112.000   | 88.500    | 80.000    | 70.500    |
| Overijssel    | 355.000                | 331.500   | 307.000   | 301.000   | 316.500   |
| Gelderland    | 546.000                | 482.000   | 444.000   | 405.000   | 367.000   |
| Utrecht       | 996.000                | 874.000   | 735.500   | 716.500   | 661.500   |
| Flevoland     | 200.000                | 185.500   | 169.500   | 174.000   | 145.000   |
| Noord-Holland | 1.403.000              | 1.260.000 | 1.158.500 | 1.212.000 | 1.389.000 |
| Zuid-Holland  | 2.059.000              | 1.858.500 | 1.729.500 | 1.695.000 | 1.547.000 |
| Zeeland       | 41.000                 | 34.500    | 40.000    | 37.000    | 24.500    |
| Noord-Brabant | 665.000                | 562.000   | 526.000   | 488.500   | 461.000   |
| Limburg       | 304.000                | 298.000   | 261.500   | 265.500   | 232.000   |
| Nederland     | 6.947.000              | 6.193.000 | 5.599.000 | 5.498.000 | 5.339.000 |

Vraag en aanbod op de vrije markt



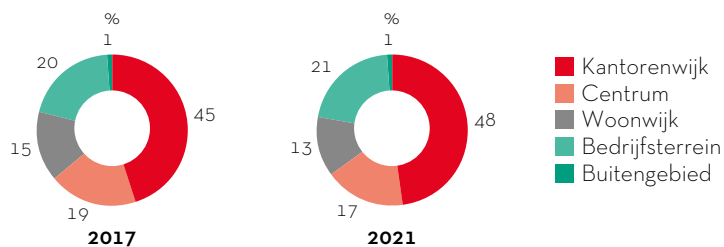
## Aanbod van kantoorruimte naar landsdeel



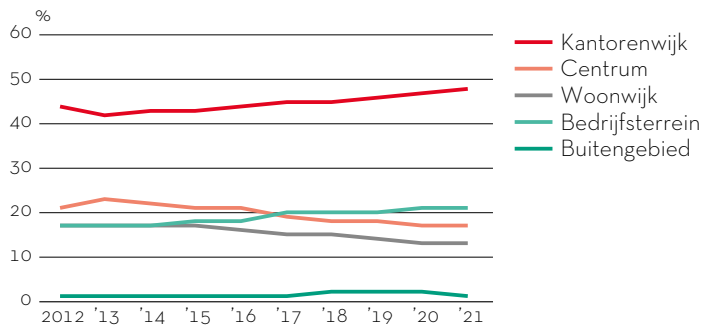
44

Aanbod

## Aanbod van kantoorruimte naar locatietype



## Aanbod van kantoorruimte naar locatietype



2 Aanbod van kantoorruimte naar leeftijd per provincie, 31 december 2021

|               | 0-2 jaar | 3-7 jaar | 8-12 jaar | 13-17 jaar | 18 jaar en ouder |
|---------------|----------|----------|-----------|------------|------------------|
|               | %        |          |           |            |                  |
| Groningen     | 21       | -        | 1         | 12         | 66               |
| Friesland     | -        | -        | -         | 7          | 93               |
| Drenthe       | -        | -        | -         | 4          | 96               |
| Overijssel    | 5        | -        | 6         | 11         | 78               |
| Gelderland    | -        | 3        | 1         | 10         | 86               |
| Utrecht       | 3        | 3        | 1         | 8          | 85               |
| Flevoland     | -        | -        | 1         | 20         | 79               |
| Noord-Holland | 11       | 6        | 2         | 6          | 75               |
| Zuid-Holland  | 3        | 1        | 2         | 9          | 85               |
| Zeeland       | -        | -        | 5         | 11         | 84               |
| Noord-Brabant | 7        | 1        | 3         | 8          | 81               |
| Limburg       | 1        | 1        | 1         | 7          | 90               |

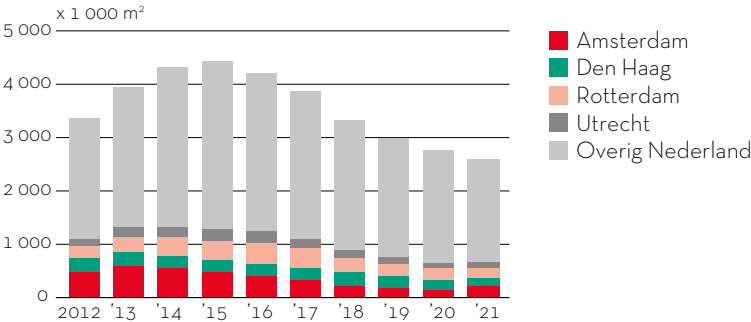
45

Aanbod van kantoorruimte naar leeftijd, 31 december 2021



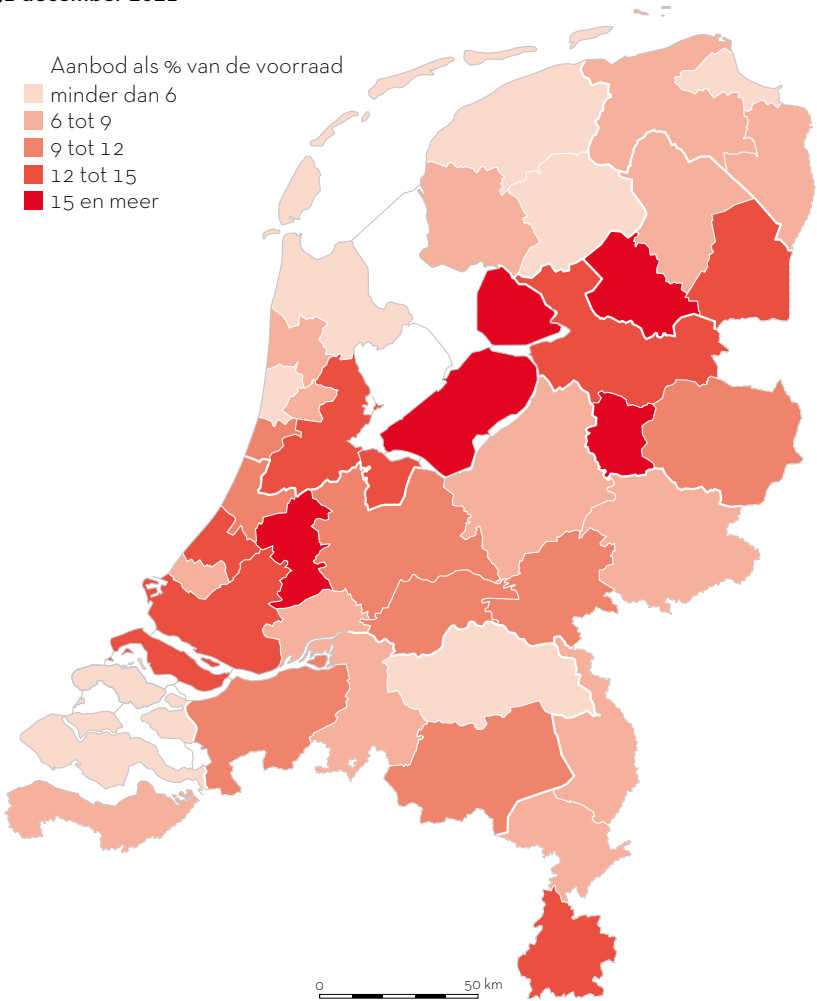
Aanbod

Structureel aanbod van kantoorruimte



**Aanbod van kantoorruimte per Corop-gebied,  
31 december 2021**

- Aanbod als % van de voorraad
- minder dan 6
  - 6 tot 9
  - 9 tot 12
  - 12 tot 15
  - 15 en meer





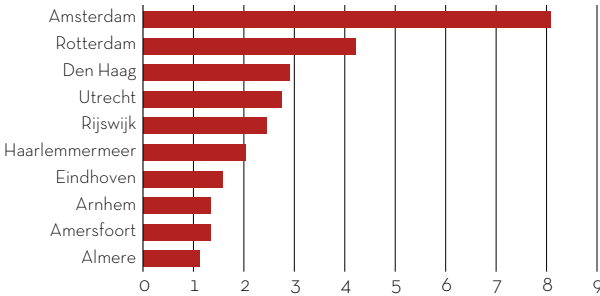
### 3 Aanbod van kantoorruimte per landsdeel, 31 december

|                         | 2017<br>m <sup>2</sup> | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    |
|-------------------------|------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <i>Noord-Nederland</i>  |                        |         |         |         |         |
| Assen                   | 52.000                 | 45.500  | 36.000  | 31.000  | 25.000  |
| Groningen               | 113.500                | 87.000  | 61.500  | 55.000  | 60.000  |
| Leeuwarden              | 78.500                 | 58.000  | 41.000  | 34.500  | 26.000  |
| <i>Oost-Nederland</i>   |                        |         |         |         |         |
| Apeldoorn               | 91.000                 | 89.500  | 79.500  | 67.500  | 59.000  |
| Arnhem                  | 187.000                | 167.000 | 145.500 | 130.500 | 133.000 |
| Enschede                | 74.000                 | 69.000  | 63.500  | 61.500  | 59.000  |
| Hengelo                 | 37.000                 | 36.500  | 40.500  | 42.000  | 52.500  |
| Nijmegen                | 57.000                 | 52.500  | 40.000  | 36.500  | 34.000  |
| Zwolle                  | 119.500                | 114.000 | 89.500  | 93.500  | 103.000 |
| <i>Midden-Nederland</i> |                        |         |         |         |         |
| Almere                  | 170.000                | 143.000 | 138.000 | 142.000 | 112.000 |
| Amersfoort              | 195.500                | 168.500 | 140.500 | 124.000 | 131.000 |
| Utrecht                 | 349.000                | 315.500 | 261.500 | 279.500 | 272.000 |
| <i>West-Nederland</i>   |                        |         |         |         |         |
| Amsterdam               | 652.000                | 586.000 | 576.000 | 653.500 | 807.500 |
| Den Haag                | 444.000                | 417.500 | 317.000 | 307.000 | 289.500 |
| Haarlemmermeer          | 237.500                | 230.500 | 206.000 | 178.500 | 201.500 |
| Rotterdam               | 544.000                | 491.000 | 476.500 | 448.500 | 419.000 |
| <i>Zuid-Nederland</i>   |                        |         |         |         |         |
| Breda                   | 110.000                | 112.500 | 92.000  | 80.500  | 87.000  |
| Den Bosch               | 98.000                 | 94.000  | 75.000  | 71.000  | 61.000  |
| Eindhoven               | 208.000                | 155.000 | 158.000 | 157.500 | 156.000 |
| Heerlen                 | 73.000                 | 73.000  | 71.000  | 63.500  | 43.500  |
| Maastricht              | 64.500                 | 64.000  | 54.000  | 52.500  | 45.000  |
| Tilburg                 | 51.500                 | 50.500  | 57.500  | 43.000  | 31.000  |

47

Aanbod

### Gemeenten met het grootste aanbod van kantoorruimte, 31 december 2021





# Huurprijzen

De statistieken van de huurprijzen hebben betrekking op markthuren die zijn berekend op basis van gerealiseerde verhuurtransacties. De hier berekende markthuren zijn ongewogen gemiddelden. Daarbij zijn extreem hoge en lage prijzen buiten beschouwing gelaten. Er is een onderscheid gemaakt tussen huurprijzen voor bestaande gebouwen en huurprijzen voor nieuwe kantoren. Bij de berekening van de huurprijzen is geen rekening gehouden met zogenoemde *incentives*, zoals verhuisvergoedingen, inrichtingsbijdragen of huurvrije jaren. Informatie over *incentives* is in Nederland niet vrij beschikbaar.

Naast de gemiddelde huurprijzen zijn in deze publicatie ook huurprijzen van eersteklas kantoren op toplocaties vermeld. Daarbij gaat het om tophuren in Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht.

Voorts geeft dit hoofdstuk informatie over werkplekkosten in kantoorgebouwen. Daartoe behoren huisvesting (huur en onderhoud), informatie- en communicatietechnologie, overige interne diensten en middelen (schoonmaak, catering, werkplekinrichting en kantoorartikelen), externe voorzieningen (thuiswerkplekken en lease-auto's) en facility management. De gegevens komen uit de *Netherlands Facility Costs Index*. De NFC Index is een onafhankelijke coöperatie van aangesloten organisaties uit overheid en bedrijfsleven. Gerelateerde activiteiten zijn per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak geïnventariseerd en omgerekend naar de mediane werkplek, die in 2020 een vloeroppervlakte van 20 vierkante meter had. Vanaf 2017 hanteert de NFC Index de ratio kosten per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak. De NFC Index is gebaseerd op 95 gebouwen of gebouwcomplexen met een totale oppervlakte van 1,3 miljoen vierkante meter.

De in deze publicatie vermelde servicekosten van *Vastgoed Management Nederland* zijn gebaseerd op 364 kantoren met een totale vloeroppervlakte van 2,7 miljoen vierkante meter.

## Begripsomschrijvingen

### Huurprijs

Dit is de prijs per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak per jaar, exclusief BTW, servicekosten en huurderspecifieke inrichtingskosten.

### Inflatie

Hieronder wordt verstaan de gemiddelde prijsverandering van goederen en diensten die huishoudens voor hun levensonderhoud aanschaffen. De inflatie wordt uitgedrukt in de zogeheten Consumenten Prijs Index (CPI) van het *Centraal Bureau voor de Statistiek*.

### Servicekosten

Servicekosten zijn kosten die verband houden met het gebruik en onderhoud van kantoren, zoals energie, schoonmaak algemene ruimten, gevelreiniging, groenonderhoud, technisch onderhoud machines en beveiliging.

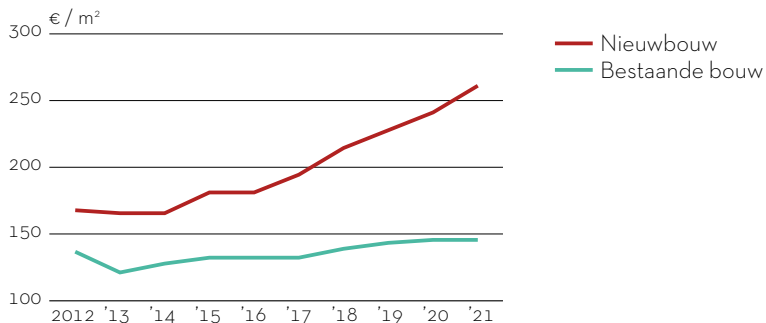
### Toplocatie

Dit is een gebied in een stad met een hoogontwikkelde stedelijke economie en een sterk gediversifieerde zakelijke dienstverlening, waar zich een sterke concentratie van hoogwaardige kantoorfuncties voordoet.

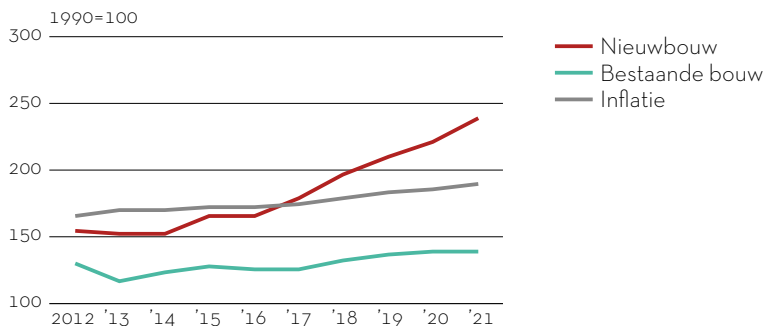
### Verhuurbaar vloeroppervlak

Dit is het bruto vloeroppervlak minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. De omschrijving van het verhuurbaar vloeroppervlak is vastgelegd in de NEN 2580. Als vuistregel kan gelden dat van het bruto vloeroppervlak ongeveer 86 procent verhuurbaar is.

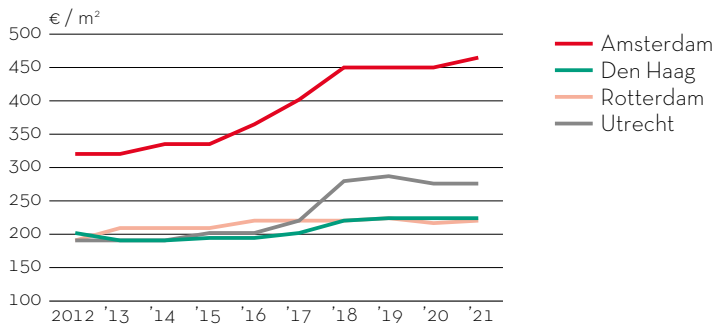
### Gemiddelde huurprijs van kantoorruimte



### Gemiddelde huurprijs en inflatie



### Huurprijzen van eersteklas kantoren op toplocaties



## 1 Gemiddelde huurprijs van bestaande kantoorruimte per landsdeel

|                         | 2017<br>€/m <sup>2</sup> | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------------|--------------------------|------|------|------|------|
| <i>Noord-Nederland</i>  |                          |      |      |      |      |
| Groningen               | 122                      | 126  | 130  | 122  | 127  |
| Leeuwarden              | 105                      | 100  | 105  | 110  | 110  |
| Assen                   | 90                       | 90   | 104  | 100  | 108  |
| <i>Oost-Nederland</i>   |                          |      |      |      |      |
| Apeldoorn               | 113                      | 105  | 108  | 114  | 114  |
| Arnhem                  | 130                      | 124  | 116  | 119  | 127  |
| Enschede                | 110                      | 116  | 118  | 113  | 120  |
| Hengelo                 | 100                      | 92   | 90   | 115  | 110  |
| Nijmegen                | 115                      | 121  | 119  | 116  | 116  |
| Zwolle                  | 114                      | 114  | 114  | 119  | 120  |
| <i>Midden-Nederland</i> |                          |      |      |      |      |
| Amersfoort              | 115                      | 122  | 133  | 135  | 132  |
| Utrecht                 | 158                      | 171  | 174  | 173  | 175  |
| Almere                  | 95                       | 115  | 115  | 118  | 116  |
| <i>West-Nederland</i>   |                          |      |      |      |      |
| Amsterdam               | 205                      | 216  | 221  | 224  | 228  |
| Den Haag                | 141                      | 149  | 155  | 157  | 163  |
| Rotterdam               | 146                      | 161  | 160  | 160  | 165  |
| Haarlemmermeer [1]      | 151                      | 152  | 149  | 156  | 163  |
| <i>Zuid-Nederland</i>   |                          |      |      |      |      |
| Breda                   | 126                      | 132  | 130  | 132  | 132  |
| Den Bosch               | 134                      | 128  | 136  | 134  | 138  |
| Tilburg                 | 111                      | 111  | 120  | 120  | 120  |
| Eindhoven               | 129                      | 137  | 135  | 142  | 155  |
| Heerlen                 | 90                       | 105  | 110  | 100  | 100  |
| Maastricht              | 110                      | 115  | 123  | 120  | 120  |

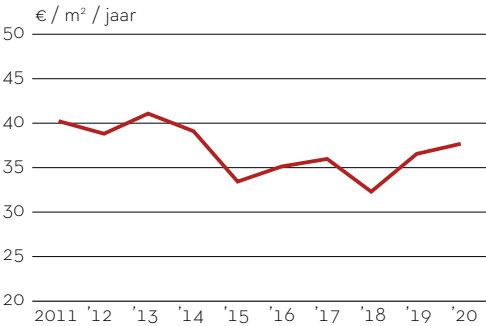
[1] exclusief Schiphol

2 Mediane werkplekkosten in kantoorgebouwen

|                                 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|
|                                 | €    |      |      |      |      |
| Gebouw & infrastructuur         | 249  | 259  | 270  | 268  | 264  |
| Mens & organisatie              | 71   | 71   | 73   | 69   | 72   |
| ICT                             | 126  | 123  | 124  | 125  | 126  |
| Horizontale functies en         | 20   | 27   | 24   | 28   | 26   |
| Strategisch facility management |      |      |      |      |      |
| Totaal                          | 466  | 480  | 490  | 490  | 488  |

Bron: Netherlands Facility Costs Index

Gemiddelde servicekosten van kantoorgebouwen



Bron: Vastgoed Management Nederland

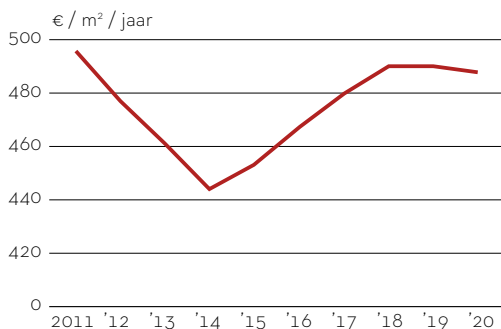
## Mediane werkplekkosten naar functies, 2020



Bron: Netherlands Facility Costs Index

53

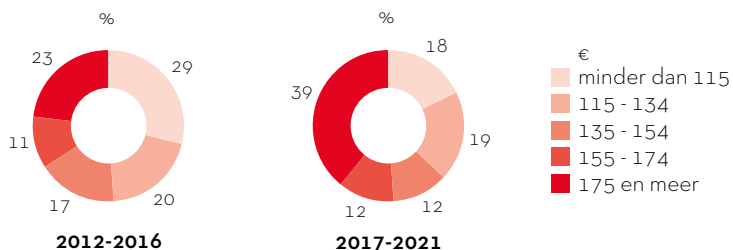
## Mediane werkplekkosten in kantoorgebouwen



Bron:  
Netherlands Facility Costs Index

Huurprijzen

## Vraag naar kantoorruimte naar huurprijs







# Beleggingen

Onder het beleggen in kantoren wordt verstaan het vastleggen van vermogen in onroerend goed met als doel uit de exploitatie en verkoop een toekomstige stroom geldelijke opbrengsten te realiseren. Investeringsbedragen in kantoren waarbij het de eigenaar primair is te doen om de diensten en producten die het onroerend goed hem kunnen leveren, vallen niet onder het beleggen.

Individuele beleggingstransacties worden in Nederland gepubliceerd in *Vastgoedmarkt* en *PropertyNL*. De investeringsbedragen die in deze publicatie worden vermeld, zijn deels hieraan ontleend. Daarnaast zijn ook zelf verzamelde gegevens gebruikt. De vermelde bedragen hebben betrekking op directe beleggingen in kantoren. Hiervan is sprake wanneer een belegger én een meerderheidsbelang heeft in het vastgoed, én de directe zeggenschap heeft over het vastgoedmanagement.

## Begripsomschrijvingen

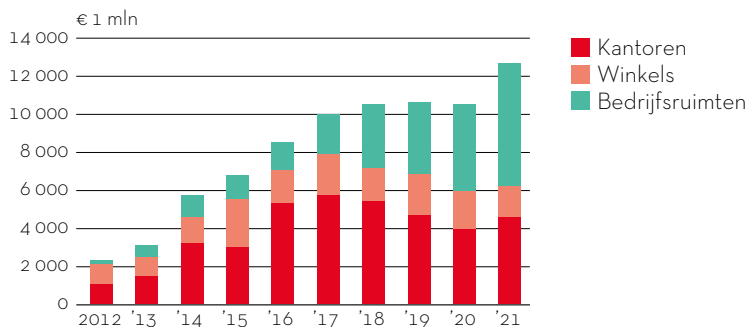
### **Institutionele beleggers**

Dit zijn financiële instellingen die als uitvloeisel van hun hoofdfunctie met een zekere regelmaat de beschikking krijgen over gelden waarvoor een met name langlopende belegging moet worden gezocht. Instellingen die als zodanig kunnen worden aangemerkt, zijn pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en beleggingsinstellingen.

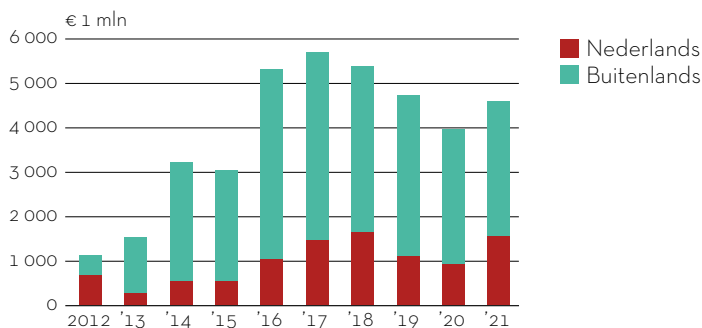
### **Professionele beleggers**

Deze groep omvat de institutionele beleggers en de al dan niet aan de beurs genoteerde vastgoedfondsen.

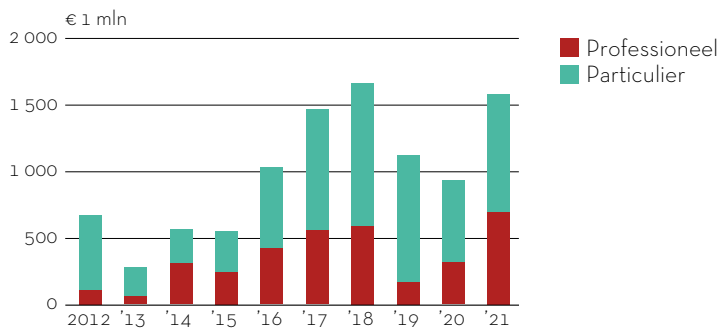
## Beleggingen in commercieel vastgoed



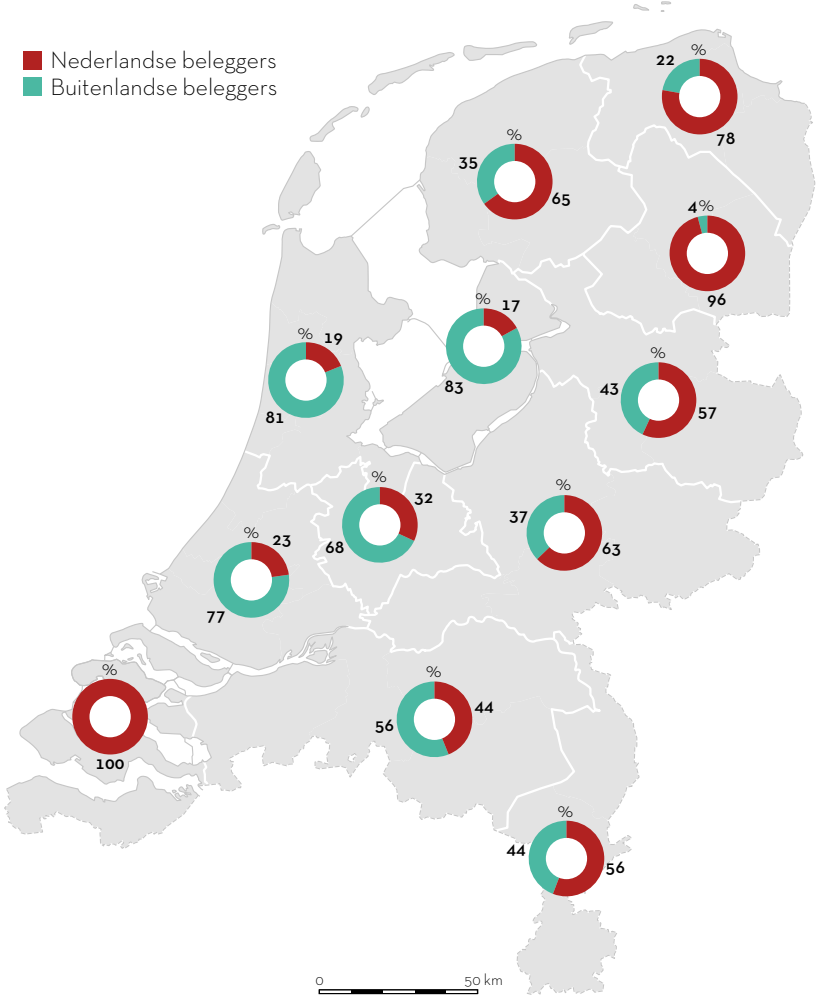
## Beleggingen in kantoren naar nationaliteit



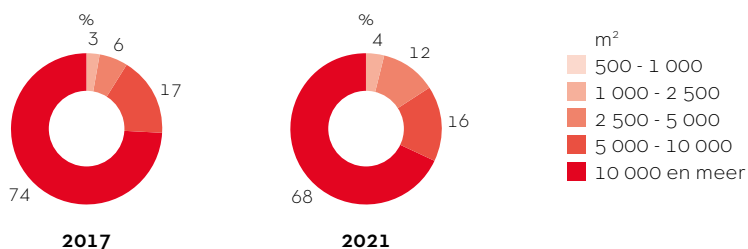
## Beleggingen in kantoren door Nederlandse beleggers



**Beleggingen in kantoren naar nationaliteit per provincie, 2012-2021**



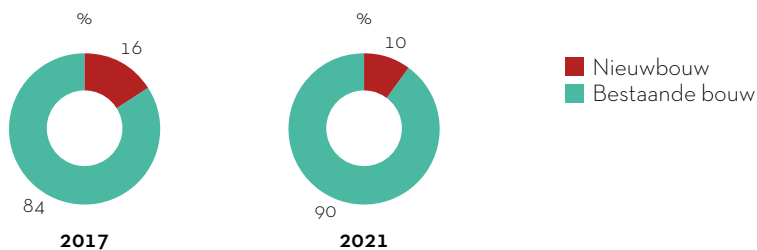
## Beleggingen in kantoren naar grootteklasse



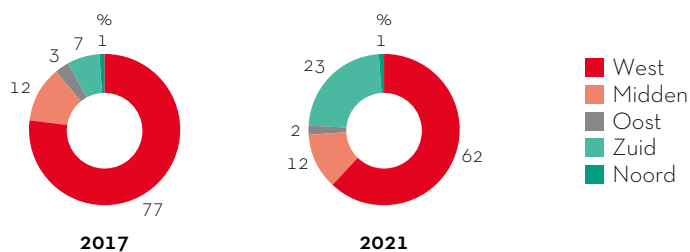
58

Beleggingen

## Beleggingen in kantoren naar bouwtype



## Beleggingen in kantoren naar landsdeel



## 1 Beleggingen in kantoren per provincie

|               | 2013<br>% | 2015 | 2017 | 2019 | 2021 |
|---------------|-----------|------|------|------|------|
| Groningen     | -         | -    | 1    | 1    | 1    |
| Friesland     | -         | -    | -    | -    | -    |
| Drenthe       | -         | 1    | -    | -    | -    |
| Overijssel    | -         | -    | 1    | 1    | 1    |
| Gelderland    | 5         | 1    | 2    | 3    | 1    |
| Utrecht       | 4         | 7    | 11   | 13   | 12   |
| Flevoland     | -         | -    | 1    | -    | -    |
| Noord-Holland | 67        | 51   | 58   | 47   | 43   |
| Zuid-Holland  | 20        | 35   | 20   | 32   | 19   |
| Zeeland       | -         | -    | -    | -    | -    |
| Noord-Brabant | 4         | 4    | 5    | 3    | 23   |
| Limburg       | -         | 1    | 1    | -    | -    |

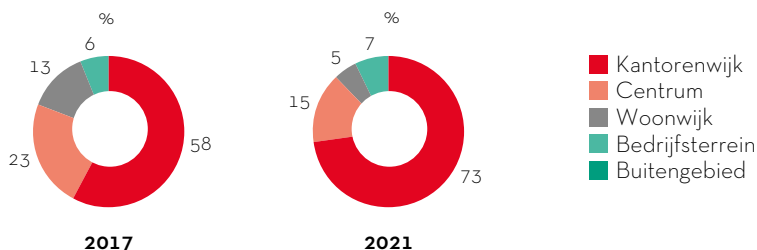
59

## 2 Beleggingen in kantoren naar type belegger

|                            | 2013<br>€ 1 mln | 2015  | 2017  | 2019  | 2021  |
|----------------------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| Nederlandse beleggers      | 286             | 547   | 1.469 | 1.125 | 1.570 |
| waarvan                    |                 |       |       |       |       |
| Pensioenfondsen            | -               | -     | 27    | 23    | -     |
| Verzekeringsmaatschappijen | -               | 6     | 27    | 26    | 280   |
| Vastgoedfondsen            | 59              | 230   | 408   | 87    | 360   |
| Particuliere beleggers     | 211             | 305   | 905   | 952   | 876   |
| Buitenlandse beleggers     | 1.243           | 2.466 | 4.230 | 3.613 | 3.033 |
| waarvan                    |                 |       |       |       |       |
| Duitse beleggers           | 484             | 592   | 1.002 | 606   | 127   |

Beleggingen

## Beleggingen in kantoren naar locatietype





# Rendementen

Een belangrijk beoordelingscriterium dat beleggers hanteren bij investeringsbeslissingen is het bruto aanvangsrendement. Gegevens over gerealiseerde bruto aanvangsrendementen worden in Nederland gepubliceerd door onder meer *Cushman & Wakefield*.

Bij de bruto aanvangsrendementen die tot stand komen, kan een onderscheid worden gemaakt tussen de Randstad en de rest van Nederland, en tussen de beste locaties en overige locaties.

Een index die het totale rendement op directe vastgoedbeleggingen registreert, is de IPD Nederlandse Vastgoedindex. Deze index wordt samengesteld door MSCI. Voor het bepalen van het totale rendement vindt jaarlijks een waardevaststelling van de onderliggende objecten plaats. De index heeft betrekking op vastgoedbeleggingen die gedurende het gehele jaar in portefeuille worden gehouden. De gegevens worden aangeleverd door een groot aantal grote en middelgrote institutionele beleggers en vastgoedfondsen.

## Begripsomschrijvingen

### **Bruto aanvangsrendement**

Het bruto aanvangsrendement wordt gedefinieerd als de bruto jaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale investering.

### **Netto aanvangsrendement**

Dit wordt gedefinieerd als de netto jaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale aankoopprijs inclusief verwervingskosten en overdrachtsbelasting.

### **Randstad**

Onder de Randstad verstaan we de stedenring in het westen van het land plus de gebieden die aan weerszijden gelegen zijn. De stedenring loopt van Dordrecht via Rotterdam, Delft, Den Haag, Leiden, Haarlem, Amsterdam en Hilversum naar Utrecht.

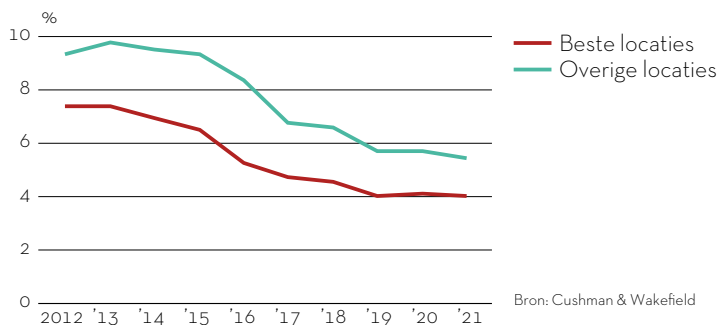
### **Toplocatie**

Dit is een gebied in een stad met een hoogontwikkelde stedelijke economie en een sterk gediversifieerde zakelijke dienstverlening, waar zich een sterke concentratie van hoogwaardige kantoorfuncties voordoet.

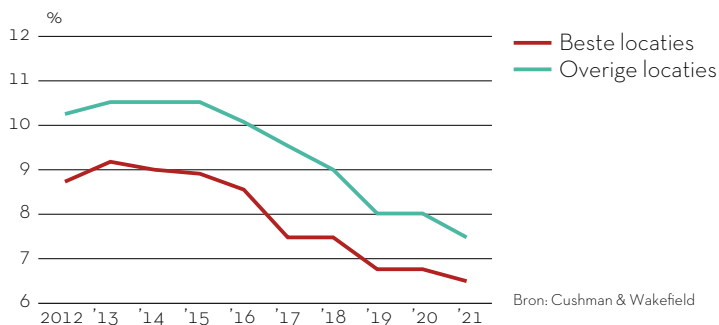
### **Totale rendement**

Dit wordt berekend als de som van de waardestijging (exclusief investeringen) en de netto huurinkomsten, uitgedrukt als een percentage van de gemiddelde waarde gedurende het jaar. De netto huurinkomsten worden berekend door de bruto huurinkomsten gedurende het jaar te verminderen met de exploitatiekosten. Hiertoe worden gerekend: belastingen, erfpacht, verzekering, objectbeheer, onderhoud, kosten voor huurdermutaties, verhuur – en marketingkosten en overige kosten.

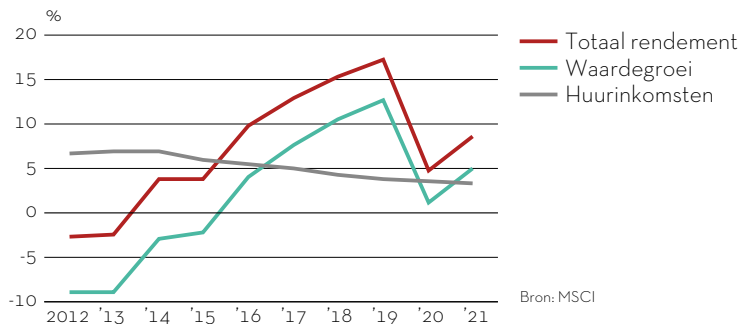
### Gemiddelde bruto aanvangsrendementen in de Randstad



### Gemiddelde bruto aanvangsrendementen buiten de Randstad



### Rendement op kantoren





## 1 Gemiddelde bruto-aanvangsrendementen van kantoren

|                        | 2013<br>% | 2015  | 2017 | 2019 | 2021 |
|------------------------|-----------|-------|------|------|------|
| <i>Randstad</i>        |           |       |      |      |      |
| Beste locaties         | 7,40      | 6,50  | 4,75 | 4,10 | 4,00 |
| Overige locaties       | 9,85      | 9,35  | 6,75 | 5,70 | 5,50 |
| <i>Buiten Randstad</i> |           |       |      |      |      |
| Beste locaties         | 9,15      | 8,90  | 7,50 | 6,75 | 6,50 |
| Overige locaties       | 10,50     | 10,50 | 9,50 | 8,00 | 7,50 |

Bron: Cushman & Wakefield

63

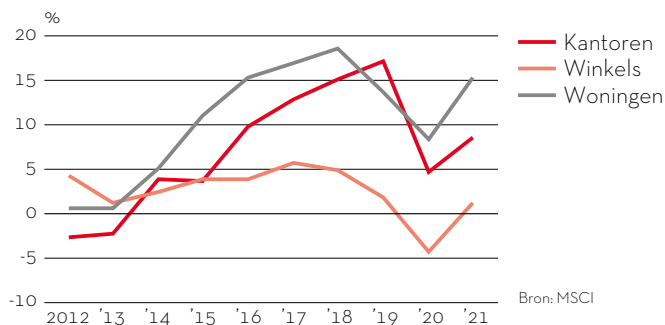
## 2 Rendement op kantoren

|                  | 2013<br>% | 2015 | 2017 | 2019 | 2021 |
|------------------|-----------|------|------|------|------|
| Totaal rendement | -2,4      | 3,7  | 12,8 | 17,1 | 8,5  |
| Waardegroei      | -8,9      | -2,2 | 7,6  | 12,7 | 5,0  |
| Huurinkomsten    | 7,0       | 6,0  | 4,9  | 3,9  | 3,3  |

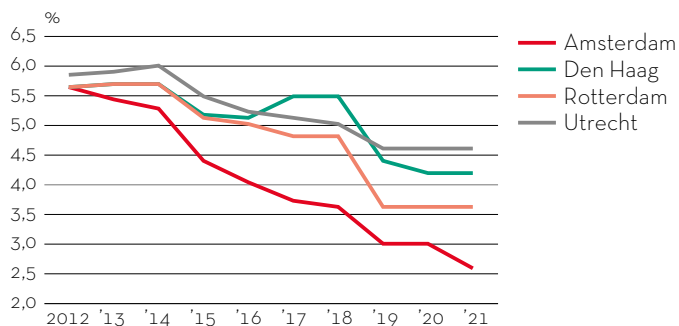
Bron: MSCI

Rendementen

## Totaal rendement op vastgoed



## Netto aanvangsrendementen op toplocaties



## Grote gemeenten in Nederland



## Indeling van Nederland in Corop-gebieden



# Trefwoordenregister

Aanbod 41,42,43,44,45,46,47  
A-locatie 29,30  
Automatiseringsbedrijven 34,35,39

Bank- en verzekeringswezen 34,35,39  
BDB-index 25  
Bedrijfsterrein 10,12,32,44,59  
Beleggingen 55,56,57,58,59  
Bestaande bouw 29,30,42,50,51,58  
B-locatie 29,30  
Bouwkosten 25,26,27  
Bruto aanvangsrendementen 61,62,63  
Buitenlandse beleggers 56,57

Centrum 10,12,32,44,59  
C-locatie 29,30  
Communicatiebedrijven 34,35,39

Duitse beleggers 57

Eigenbouw 29,36  
Eigendom 10,12,30,36  
Energietabel 22  
Exploitatiekosten 61

Financiële zakelijke dienstverlening 39

Handel 34,35,39  
Hotels 14  
Huur 10,12,17,18,19,20,21,30  
Huurinkomsten 61,62,63  
Huurprijzen 49,50,51,52,53

Incentives 49  
Industrie 34,35,39  
Inflatie 49,50  
Institutionele beleggers 55,57  
Inwoners 16,17,18,19,20,21,23

Kantoor 9,31  
Kantoorgebruikers 33  
Kantorenwijk 10,12,32,44,59  
Koop 10,12,30

Leegstand 41  
Locatietypen 10,12,32,44,59

Nederlandse beleggers 55,56,57  
Netto aanvangsrendementen 61,64  
Netto huurinkomsten 61  
Netto vloeroppervlakte (nvo) 25,26  
Nieuwbouw 12,15,25,27,30,42,50,  
52,58

Onderwijs 14,39  
Onttrekking 14,16  
Openbaar bestuur 34,35,39  
Overheid 38

Particuliere beleggers 55,56  
Pensioenfondsen 55,57  
Professionele beleggers 55,56,57

Randstad 61,62,63  
Rendementen 61,62,63,64

Servicekosten 49,51  
Sloop 14  
Structureel aanbod 41,45

Totaal rendement 61,62,63,64  
Toplocatie 49,50,61

Vastgoedfondsen 55,57  
Vastgoedindex 61,62,63  
Verhuurbaar vloeroppervlak 9,49  
Verzekeringsmaatschappijen 53,55  
Voorraad 9,10,11,13,14,15,16,17,18,  
19,20,21,22,42,46  
Vraag 29,30,31,32,33,34,35,36,37,  
38,43,53  
Vrije markt 29,43

Waardegroei 61,62,63  
Werkplek 49  
Werkplekkosten 49,52,53  
Woonwijk 10,12,32,44,59

Zakelijke dienstverlening 34,35,39

Een gezamenlijke uitgave van:

