



Stand van zaken



# Commercieel vastgoed 2021

De Nederlandse markt voor kantoren, bedrijfsruimten en winkels



# Inhoud

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

## Voorwoord

De commerciële vastgoedmarkt in Nederland is vorig jaar ondanks Covid-19 redelijk overeind gebleven. Weliswaar lieten de beperkende overheidsmaatregelen de vastgoedsector niet geheel onberoerd, onderaan de streep viel de schade echter mee. Wat betreft volumes was 2020 zeker geen slecht jaar. Dat de coronapandemie maar weinig vat kreeg op de verhuur en verkoop van bedrijfsmatig vastgoed, was mede te danken aan de uitgebreide steunpakketten van de overheid. Die steun heeft de economische klap van de virusuitbraak verzacht. Zo slaagde de winkelmarkt erin om het transactievolume op peil te houden. Ook de bedrijfsruimtemarkt wist zich goed staande te houden, onder meer dankzij de grote vraag naar distributiecentra. De kantorenmarkt had wel te maken met een teruglopende vraag wat resulteerde in een dalende afzet van circa 25%.

Op de vastgoedbeleggingsmarkt was opnieuw sprake van grote activiteit, mede dankzij de ruime hoeveelheid geld die vorig naar de financiële markten stroomde. Het moet wel gezegd dat niet alle regio's van de meevallende cijfers profiteerden. Bovendien heeft de crisis bestaande trends versneld, zoals de toenemende behoefte om vanuit huis te werken. Ook in 2021 zijn we niet verlost van de coronapandemie. Of we dit jaar ook de schade kunnen beperken, staat nog niet vast. De impact op de economische bedrijvigheid zal afhangen van het verdere verloop van de pandemie. Het is te hopen dat 2021 de geschiedenisboeken zal ingaan als een hersteljaar waarin het coronavirus onder controle werd gebracht.

Namens het bestuur van NVM Business

*Mr. Sander Heidinga MRICS REV RM RT*  
Voorzitter NVM Business

# De Nederlandse gebruikersmarkt

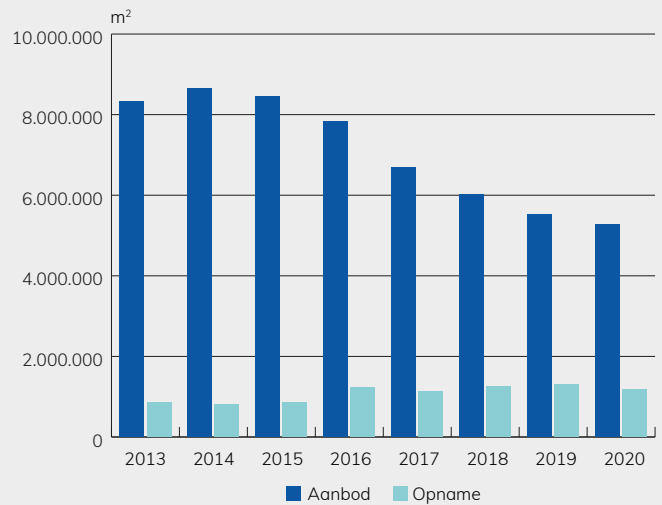


## Kantorenmarkt

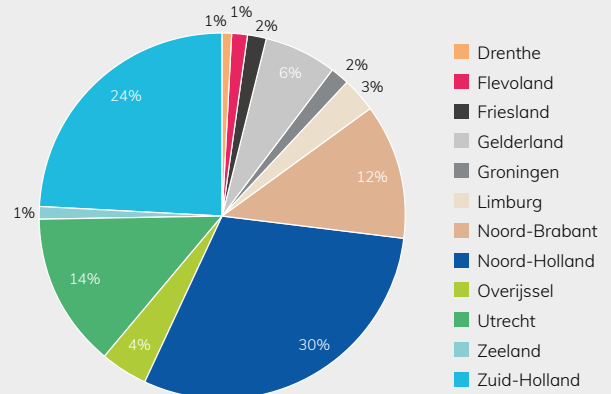
Het was in 2020 bijna louter corona wat de klok sloeg op de Nederlandse kantorenmarkt. Het gevolg was dat de vraag naar kantoorruimte enigszins onder druk kwam te staan, wat niet alleen werd veroorzaakt door een toename van het thuiswerken, maar ook door de economische krimp. In de markt was er sprake van een daling van circa 25% van het transactievolume terug in vergelijking tot 2019. In totaal is er ruim 1 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen in 2020. De markt moest toezien hoe met name de afzet van grote metrages stagneerde, zowel in volume als in aantal transacties. Het aantal transacties van kleine kantoren tot 500 m<sup>2</sup> nam juist toe. Wat bovendien niet meehielp aan het op peil houden van de kantorenafzet was een sterke afname in de vraag naar kantoorruimte bij het bedrijfsleven. Veelzeggend was in dit verband dat het aandeel van de zakelijke dienstverlening in de totale opname sterk terugliep. Met betrekking tot de ruimtelijke spreiding van de vraag tekende zich in zowel de provincie Utrecht als de provincie Zuid-Holland een scherpe daling in de afzet van kantoorruimte af. Een van de redenen waarom de opname van kantoorruimte zich in beide provincies minder gunstig ontwikkelde, was het ontbreken van voldoende vraag in Den Haag en de stad Utrecht. Opvallend was verder dat er over het geheel genomen minder nieuwbouw gehoord werd, terwijl er in dit segment wel voldoende kantoorruimte beschikbaar was. In het algemeen kabbelden de huurprijzen een beetje voort, zonder verder al te veel te fluctueren. Het overgrote deel van de kantoorlocaties slaagde erin het bestaande prijsniveau vast te houden. Desondanks werd in Amsterdam kritischer naar de huurprijzen gekeken, met name in het duurdere segment.

Doordat vorig jaar de vraag naar kantoren niet optimaal was, ging het direct beschikbare aanbod nauwelijks omlaag. Ultimo 2020 stond ongeveer 5,3 miljoen m<sup>2</sup> te huur en te koop, wat overeenkwam met 11,5% van de totale kantorenvoorraad. Weliswaar werd er naar schatting zo'n 400.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte aan de voorraad onttrokken teneinde plaats te maken voor onder meer woningbouw, maar daar stond tegenover dat er door vertrek van bedrijven en het opheffen van arbeidsplaatsen ook meer grote oppervlakten aan de markt kwamen. Gezien de markt was het ook opvallend dat verschillende ontwikkelaars en beleggers het aandurfdn om op risico te gaan bouwen. Dat gebeurde onder meer in Amsterdam, Delft, Den Bosch, Groningen, Leiden, Utrecht en Venlo. Alleen al in Amsterdam leidde dit tot een verruiming van het aanbod met bijna 60.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Hoewel in de meeste provincies het totale aanbod van kantoorruimte nagenoeg gelijk bleef aan dat van het jaar ervoor, ging met name in Gelderland het aanbod flink omlaag. Noord-Holland was de enige provincie waar de markt vorig jaar werd geconfronteerd met een duidelijke toename van het beschikbare metrage.

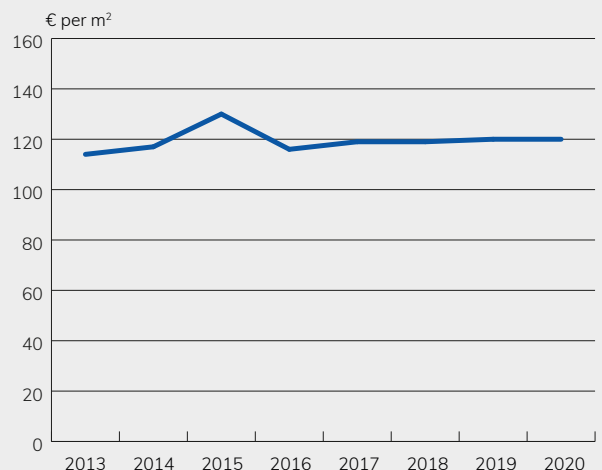
## Aanbod en opname van kantoorruimte in Nederland



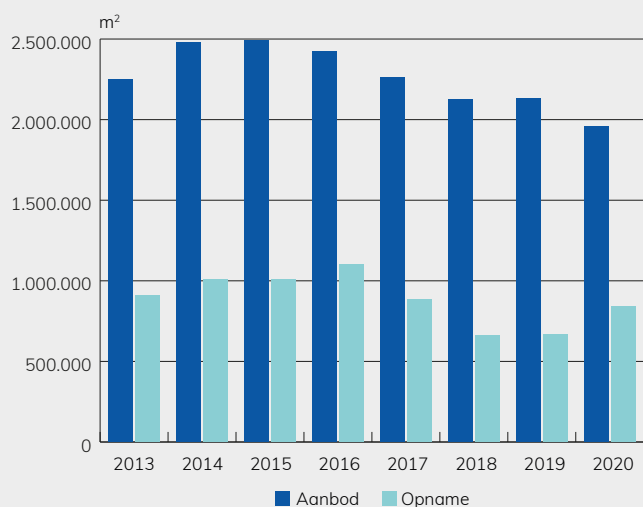
## Opname van kantoorruimte naar provincie



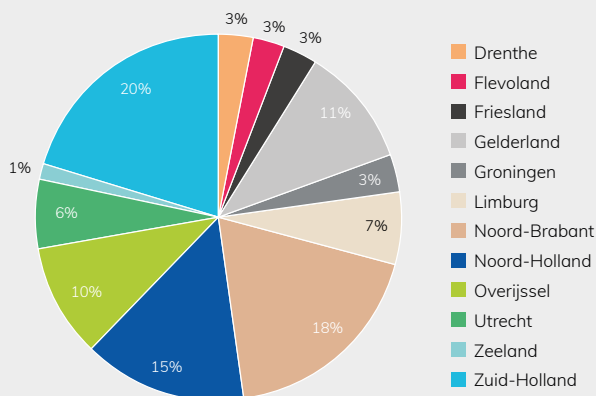
## Gemiddelde huurprijs van kantoorruimte



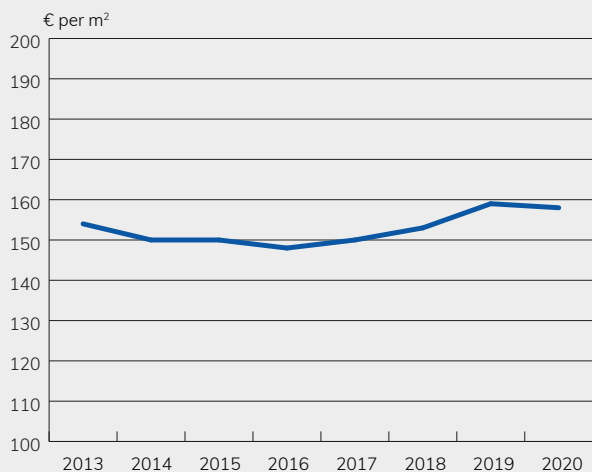
## Aanbod en opname van winkelruimte in Nederland



## Opname van winkelruimte naar provincie



## Gemiddelde huurprijs van winkelruimte



## Winkelmarkt

De Nederlandse detailhandel werd in 2020 hard geraakt door de coronapandemie en de beperkende overheidsmaatregelen die daaruit volgden. Winkels die 'niet-essentiële' producten verkopen, werden geconfronteerd met een gedwongen winkelsluiting. De stijging van de onlineverkoop kon de weggevallen omzet uit de fysieke winkels niet compenseren. Een van de maatregelen die de winkelketens namen om de lockdownmaatregelen door te komen, was het opschorten van de huur. Overigens slaagden binnen de foodsector de supermarkten er vorig jaar in om hun omzet te vergroten. Ondanks het feit dat veel winkels die leunen op stenen vestigingen de inkomsten sterk zagen teruglopen en in veel van deze winkels de marges onder druk stonden, viel qua verhuren en verkopen de schade eigenlijk nogal mee. De markt werd opnieuw gekenmerkt door een levendige vraag naar winkelruimte. Op de zogeheten vrije markt – de bouw van winkels voor eigen gebruik niet meegerekend, werd bijna evenveel opgenomen als in 2019. Terwijl de meeste provincies er vorig jaar in slaagden om de afzet van winkelruimte goed op peil te houden, werd de Randstad met een daling van de opname geconfronteerd. Daar stond echter tegenover dat in Noord-Brabant en in Overijssel de opname omhoogging. Wat verder opviel, was dat op meerdere plekken in het land tussen marktpartijen en gemeenten werd gestreden over de vraag óf en wáár nieuwe winkels mochten komen.

Illustratief voor de gang van zaken op de Nederlandse winkelmarkt was dat ondanks de coronacrisis de leegstand vorig jaar niet toenam. Sterker nog, in vierkante meters uitgedrukt was zelfs sprake van een daling van de winkel-leegstand, en wel van 8,1% naar 7,6%. Wat daarbij hielp, waren de steunmaatregelen van de overheid als gevolg waarvan veel bedrijven op de been werden gehouden. Bovendien werden – in tegenstelling tot 2019 – meer leegstaande vierkante meters winkelruimte aan de voorraad onttrokken met het doel deze een andere bestemming te geven. Regionaal gezien profiteerden de provincies Gelderland en Noord-Brabant het meest van de daling van de leegstand. Groningen en Limburg daarentegen waren de enige provincies waar de leegstand juist toenam.

Op veel locaties kwamen vorig jaar de huurprijzen van winkels verder onder druk te staan. Vooral op de drukste winkellocaties was door de forse afname van het aantal passanten sprake van een daling. Ook in de aanloopstraten nam de druk op de huurprijzen opnieuw toe doordat er veel aanbod was en weinig vraag. In Amsterdam bijvoorbeeld kreeg zo'n 60% van de winkelstraten en -gebieden te maken met een huurprijsdaling. Dat gebeurde onder meer in de Kalverstraat en de Leidsestraat, maar ook in de Beethovenstraat en in het winkelcentrum aan het Buikslotermeerplein. Overigens stonden in Nederland de huurprijzen van winkelruimten al voor de coronacrisis onder druk doordat detaillisten het prijspeil aan de hoge kant vonden.

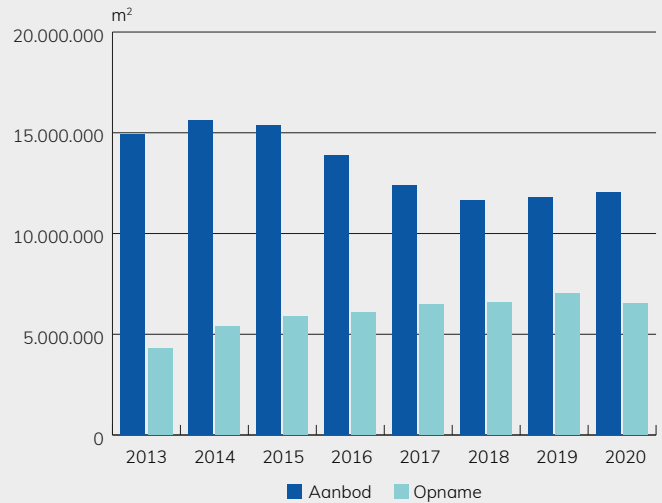
## Bedrijfsruimtemarkt

Ondanks de coronapandemie wist de bedrijfsruimtemarkt verbazingwekkend goed overeind te blijven. De opname van productie- en opslagruimten was weliswaar iets lager dan in 2019, maar daar stond tegenover dat het aantal gerealiseerde huur- en kooptransacties een lichte stijging te zien gaf. Al met al kon op de vrije markt een afzet van ruim 6,5 miljoen m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Dat de afzet zich vorig jaar op een behoorlijk peil kon handhaven, was onder meer te danken aan de online detailhandelsbestedingen die door toedoen van de coronapandemie flink omhooggingen. Dit had een gunstig effect op de vraag naar distributiecentra en grootschalige opslagruimten. In totaal vond ongeveer 2,55 miljoen m<sup>2</sup> logistiek vastgoed zijn weg naar gebruikers, al was de markt wel minder willig dan in het jaar ervoor, toen circa 2,8 miljoen m<sup>2</sup> werd opgenomen. Eigenbouw wordt overigens niet meegenomen in de cijfers. Over het geheel genomen richtte de vraag van gebruikers zich op zowel bestaande complexen als nieuwe bedrijfsgebouwen. Verder had de vraag voor het overgrote deel betrekking op huurtransacties. Deze categorie nam ongeveer twee derde van de gerealiseerde opname voor zijn rekening. Wat meespeelde, was dat de banken terughoudender waren met het financieren van bedrijfsmatig vastgoed, waardoor vorig jaar het aandeel van de kooptransacties in de totale vraag naar bedrijfsruimten iets omlaagging. Opvallend was ook dat de afzet van grote bedrijfscomplexen vorig jaar stagneerde, wat vooral de provincies Limburg en Utrecht niet ten goede kwam. Overigens kon aan de vraag naar kleine tot middelgrote ruimten, in omvang variërend van 500 tot 1.000 m<sup>2</sup>, met moeite worden voldaan, doordat er nauwelijks passend aanbod was. Geografisch lag het zwaartepunt van de vraag in de provincies Noord-Brabant en Zuid-Holland.

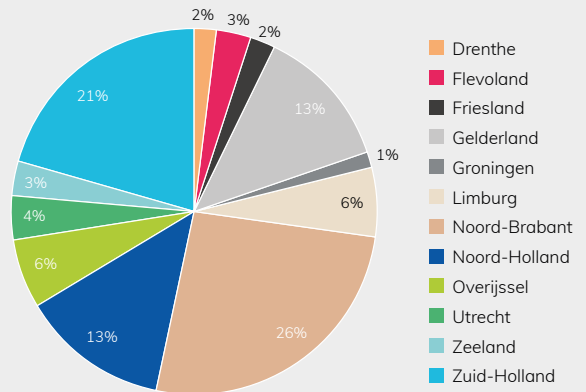
Een tegenvaller voor de bedrijfsruimtemarkt was dat het totale aanbod van leegstaande bedrijfspanden vorig jaar voor de tweede keer op rij een stijging te zien gaf, en wel met 2% tot ongeveer 12 miljoen m<sup>2</sup> ultimo 2020. De stijging van het aanbod werd onder meer veroorzaakt door een flinke toename van het aantal nog te verhuren distributiecentra. In een jaar tijd steeg het aanbod van logistiek vastgoed met bijna 750.000 m<sup>2</sup>. Een belangrijke oorzaak van de oplopende leegstand in dit segment was het feit dat meer vastgoed op risico in aanbouw werd genomen, dus zonder de zekerheid van voorverhuur. De aanwas van bedrijfsgebouwen in het land pakte vooral nadelig uit voor de provincies Limburg en Noord-Brabant, die de leegstand flink zagen oplopen. Er waren wel tegengestelde tendensen waarneembaar. Terwijl in Limburg en Noord-Brabant het aanbod omhoogging, nam in een aantal provincies de leegstand juist sterk af. Dat gebeurde onder meer in Overijssel, Friesland en Drenthe.

In weerwil van het ruime aanbod en een aarzeling in de vraagontwikkeling slaagden de meeste locaties er vorig jaar in hun prijsniveau vast te houden. Landelijk gezien werd zelfs een kleine stijging van het huurprijsniveau gerealiseerd, en wel met ongeveer 4%. Met name de huurprijzen van moderne bedrijfspanden stonden onder een licht opwaartse druk, wat zijn oorzaak vond in het krappe aanbod.

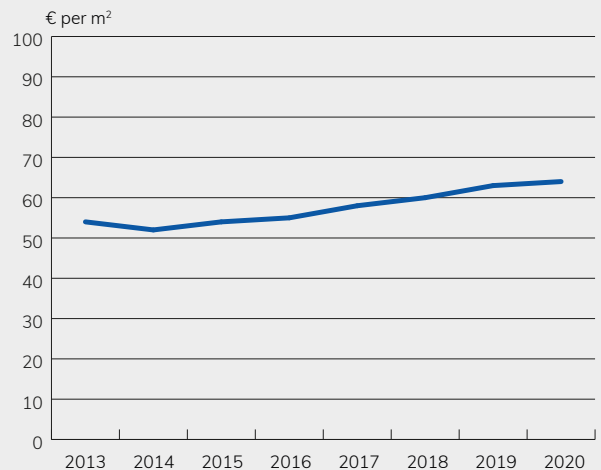
Aanbod en opname van bedrijfsruimte in Nederland



Opname van bedrijfsruimte naar provincie



Gemiddelde huurprijs van bedrijfsruimte



# De Nederlandse beleggingsmarkt



Ook op de beleggingsmarkt beheerste de coronapandemie het afgelopen jaar het nieuws. Toch bleef de reactie beperkt en zat de stemming er wederom goed in. Hoewel na een slechte start vanwege de pandemie veel vastgoedtransacties werden geannuleerd of uitgesteld, vond de markt uiteindelijk toch de weg omhoog. Wat daarbij opviel was, dat met name in het laatste kwartaal de vraag van beleggers een flinke stijging vertoonde. In totaal kochten beleggers vorig jaar voor ongeveer € 9,5 miljard commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsgebouwen en winkels). Dat was weliswaar minder dan de € 10,7 miljard in 2019, maar meer dan waarop was gerekend. De enorme kooplust werd mede gedragen door de grote hoeveelheden gratis geld van overheden en centrale banken die ook richting de financiële markten stroomden. Opmerkelijk was bovendien dat nogal wat bedrijven besloten hun vastgoed te verkopen via zogeheten sale-and-leaseback constructies. Uitgaande van de beschikbare cijfers ging het om circa € 1,2 miljard, waarvan meer dan de helft betrekking had op bedrijfsgebouwen. Van de beleggers die in 2020 hun toevlucht zochten in het vastgoed vormden buitenlandse beleggers de belangrijkste kopersgroep.

## Kantorenmarkt

De beleggingsmarkt werd opnieuw gekenmerkt door een levendige vraag naar kantoorgebouwen. Niettemin viel het totale investeringsvolume tegen. Werd in 2019 door beleggers € 4,75 miljard in kantoren belegd, vorig jaar bedroeg hun investering in dit deel van de commerciële gebouwenmarkt ongeveer € 3,5 miljard. Dat er minder werd gekocht, kwam niet zozeer door een gebrek aan interesse, maar door het beperkte aanbod. Vooral aan de vraag naar goede gebouwen op eersteklas locaties kon slechts met veel moeite tegemoet worden gekomen. Net als in andere jaren richtten beleggers hoofdzakelijk hun aandacht op gebouwen in de Randstad, dat bijna 90 procent van het beleggingsvolume voor zijn rekening nam. Een belangrijke rol was wederom weggelegd voor buitenlandse investeerders, die voornamelijk belangstelling hadden voor locaties in Amsterdam en Den Haag. Ondanks de teruggang in het beleggingsvolume deden zich op het vlak van de aanvangsrendementen geen noemenswaardige veranderingen voor. De rendementen voor eersteklas kantoren bleven in het algemeen stabiel.

## Bedrijfsruimtemarkt

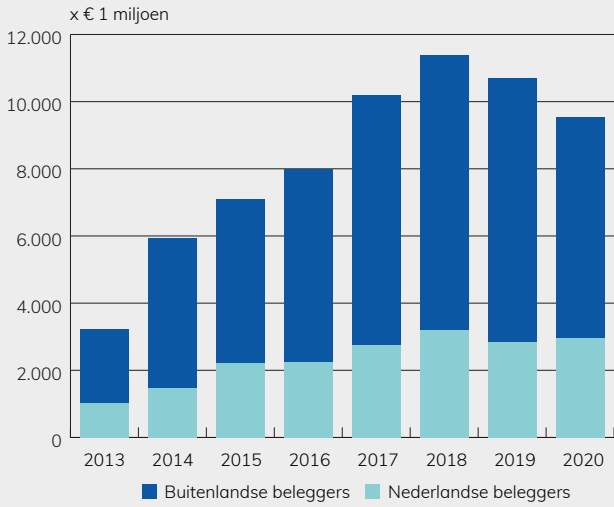
Beleggers voelden zich in 2020 vooral tot de bedrijfsruimtemarkt aangetrokken, wat tot uitdrukking kwam in een verdere toename van de investeringen in dit segment. In totaal beliepen de investeringen in bedrijfsgebouwen circa € 4,1 miljard, een record voor Nederland. De belangstelling ging vooral uit naar distributiecentra, waarin vorig jaar in totaal voor € 3,2 miljard werd geïnvesteerd. De omvangrijke investeringen in logistiek vastgoed waren niet alleen te danken aan de kooplust van buitenlandse beleggers. Nederlandse beleggers lieten zich evenmin onbetuigd. Overigens wisten niet alle regio's munt te slaan uit de beter dan verwachte cijfers. Ruimtelijk lag het zwaartepunt van de investeringen in logistiek vastgoed namelijk in Zuid-Holland en Noord-Brabant, waarvoor in beide provincies de totstandkoming van enkele grote beleggingstransacties verantwoordelijk was. Hoewel beleggers zich vorig jaar hoofdzakelijk op distributiecentra richtten, werd er door hen ook een groot aantal andersoortige bedrijfsgebouwen gekocht. De grote belangstelling van met name buitenlandse beleggers voor distributiecentra, had tot gevolg dat de rendementen voor objecten op de beste locaties met gemiddeld 0,40 procentpunt naar beneden gingen.

## Winkelmarkt

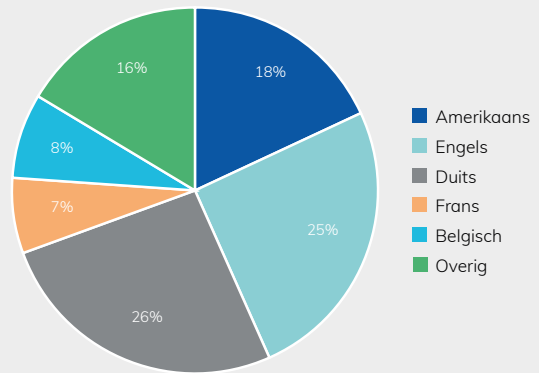
Ofschoon in 2020 een goede belangstelling voor winkels viel waar te nemen, was de beleggingsmarkt minder willig dan in het jaar ervoor. Het resultaat hiervan was dat de investeringen een daling te zien gaven. Toch werd er nog voor € 1,77 miljard gekocht. Evenals in 2019 werd de vraag naar beleggingsobjecten vrijwel geheel gedomineerd door Nederlandse investeerders. Opvallend was daarbij de grote vraag naar supermarkten, waarin voor meer dan € 450 miljoen werd belegd. Behalve voor supermarkten hadden beleggers ook een goede belangstelling voor planmatig ontwikkelde winkelcentra. Bij de aankoop van winkelcentra lag het zwaartepunt bij objecten van 2500 tot 10.000 m<sup>2</sup>. Met name de winkelcentra gericht op het doen van dagelijkse boodschappen deden het goed bij beleggers. Ondanks de goede belangstelling voor winkels vond op de beste locaties een stijging van de rendementen plaats van gemiddeld 0,5 procentpunt.



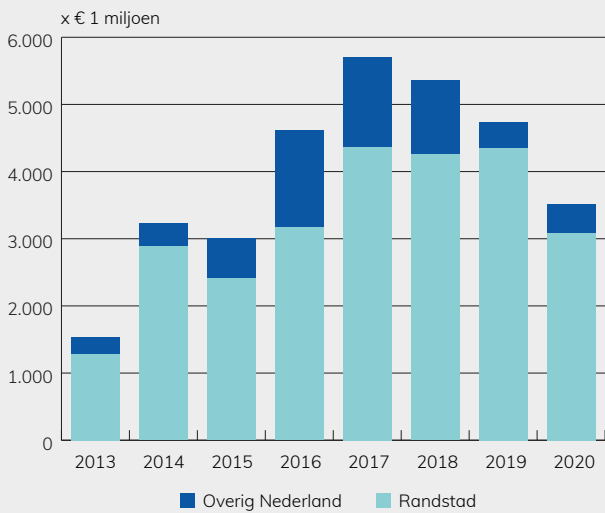
### Investerings in commercieel vastgoed



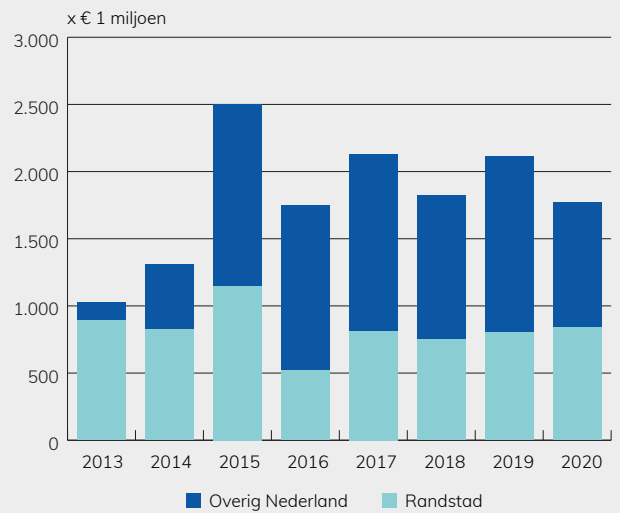
### Investerings in commercieel vastgoed door buitenlandse beleggers in 2020



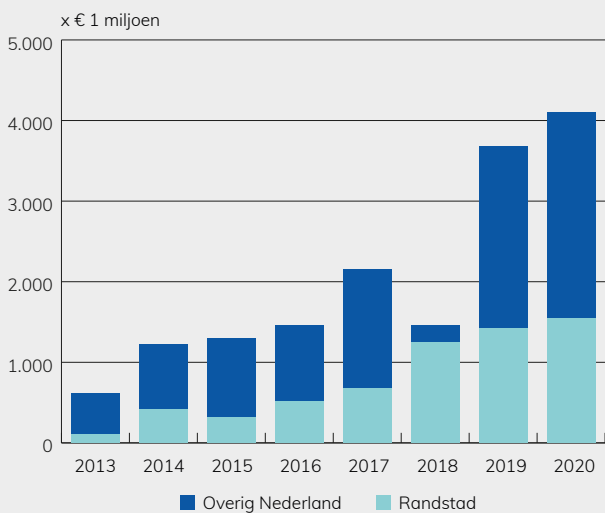
### Investerings in kantoren



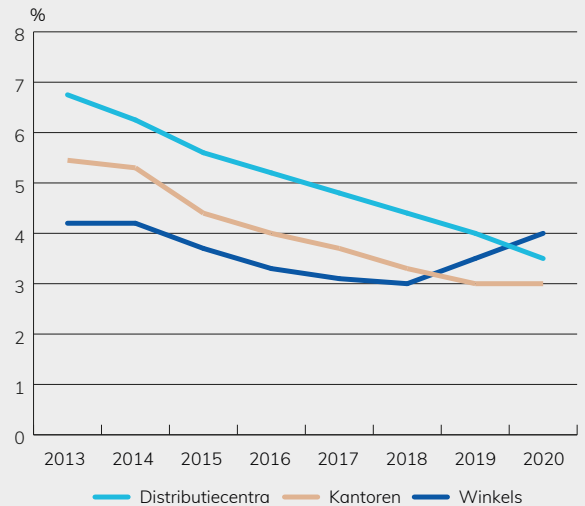
### Investerings in winkels



### Investerings in bedrijfsruimten



### Netto-aanvangsrendementen voor eersteklas commercieel vastgoed op beste locaties



# Provincie Groningen



## Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in de provincie Groningen was het afgelopen jaar opvallend vast gestemd; de opname van kantoorruimte op de vrije markt was nagenoeg even groot als in 2019. Dat het transactievolume in de regio

goed overeind bleef, was vooral te danken aan de gang van zaken in de stad Groningen waar de vraag zich op vrijwel hetzelfde niveau kon handhaven. In deze stad vond bijna 15.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte zijn weg naar gebruikers. Hiertegenover stond evenwel dat de opname via een beperkt aantal transacties tot stand kwam. Drijvende kracht achter de vraag naar kantoorruimte was het Rijksvastgoedbedrijf, dat zowel in het Martini Trade Park als in kantorenpark Kranenburg omvangrijke metrages afnam. Al met al nam de rijksoverheid bijna 45 procent van de uitgeoefende vraag voor haar rekening. Ruimtelijk richtte de vraag zich het afgelopen jaar voornamelijk op de perifere kantoorlocaties. Heel opvallend was daarentegen de geringe opname van kantoorruimte in het centrum, waar – voor zover bekend – geen belangrijke transacties plaatsvonden. Terwijl de stad Groningen er in 2020 in slaagde om de afzet van kantoren goed op peil te houden, was het opmerkelijk stil in Veendam en Delfzijl; de verhuur van kantoorruimte had daar evenals het jaar ervoor weinig om het lijf. Kenmerkend voor de gang van zaken op de kantorenmarkt in de stad Groningen was ook, dat ondanks de goede afzet van kantoorruimte het direct beschikbare aanbod van kantoorruimte niet veranderde en op een hoog niveau bleef liggen. Weliswaar werd er binnen de bestaande voorraad veel kantoorruimte opgenomen, maar daar stond tegenover dat er door de nieuwbouw aan de Grote Markt ook weer grote oppervlakten voor verhuur beschikbaar kwamen. Als gevolg daarvan stond ultimo van het jaar ongeveer 60.000 m<sup>2</sup> te huur en te koop.

## Winkelmarkt

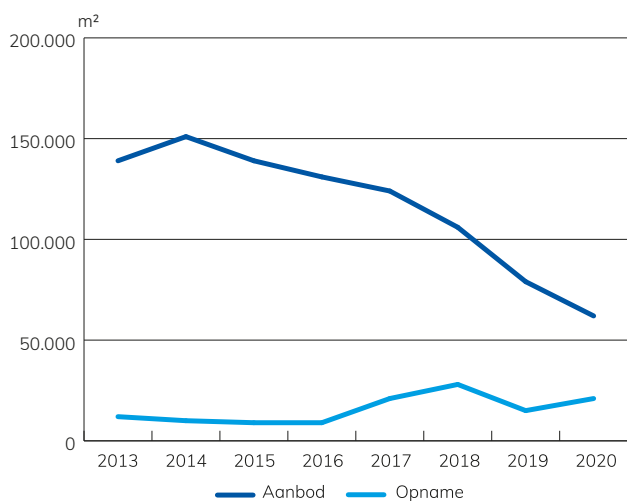
Hoewel enkele transacties in de stad Groningen – zoals bijvoorbeeld de verhuur aan H&M Mode en Nelson Schoenen – nogal wat gewicht in de schaal legden, werd het beeld in belangrijke mate bepaald door detaillisten met een ruimtebehoefte van 100 tot 200 m<sup>2</sup>. Daarbij ging de belangstelling van huurders als vanouds uit naar het centrum. Voor wat de A-locaties betreft trok met name de Herestraat veel aandacht. Verder was in de stad Groningen ook de Nieuwe Ebbingestraat gewild bij huurders. Een kwestie die het afgelopen jaar de gemoederen nogal bezighield, was het onderbrengen van reguliere detailhandel in een grootschalige detailhandelslocatie. Zo kregen Action en Big Bazar geen vergunning voor een winkel op het Sontplein.

Ook in Hoogezand was een vergelijkbare discussie tussen de gemeente en een projectontwikkelaar te zien. Bepalend voor de gang van zaken op de winkelmarkt was verder dat de verminderde afzet in de provincie Groningen vergezeld ging van een toename van de leegstand. Hiervan werd met name de stad Groningen de dupe. Als gevolg daarvan stond ultimo van het jaar ongeveer 6% van de winkelvoorraad leeg. De relatief geringe vraag leidde ertoe dat vooral in de Herestraat relatief veel winkels leegstonden. Verder deed zich leegstand voor in de Akerkhof en aan de noordzijde van de Grote Markt. In Veendam ging de leegstand vorig jaar iets omlaag. Niettemin was sprake van een ruim aanbod van nog te verhuren objecten, met name rond het Museumplein. In Stadskanaal kon een deel van de plannen voor de centrumvernieuwing niet doorgaan vanwege oplopende kosten.

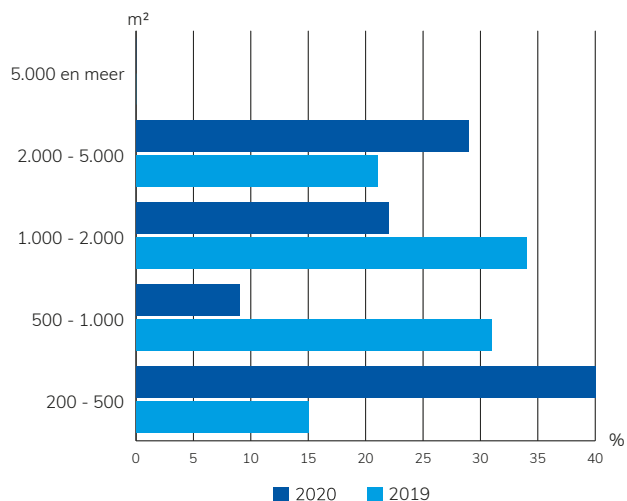
## Bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Groningen heeft in 2020 een lagere opname te zien gegeven dan in het jaar ervoor. In totaal werd ongeveer 87.000 m<sup>2</sup> verhuurd en verkocht. Vooral de stad Groningen had met een tegenvallende afzet te kampen; in de provinciehoofdstad bedroeg de daling 50%. Naast de stad Groningen waren er ook andere plaatsen in de regio die met een dalende opname van bedrijfsruimte werden geconfronteerd. Zo liep bijvoorbeeld in Delfzijl de opname flink terug. Winschoten kon echter weerstand bieden aan de teruglopende vraag in de provincie, wat tot uitdrukking kwam in een stijging van het afzetvolume. Een transactie die daarbij nogal wat gewicht in de schaal legde, was de huur van bijna 7.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte door het Amerikaanse bedrijf PerkinElmer, dat met het oog op de grote vraag naar corona-testkits de productiecapaciteit flink uitbreidde. Overigens was Winschoten niet de enige plaats waar het transactievolume omhoogging. Ook in Stadskanaal en Veendam vonden voldoende transacties plaats om de opname goed op peil te houden. Een gebeurtenis op de bedrijfsruimtemarkt die de aandacht trok, was de verplaatsing van Werkman Hoofcare van Groningen naar Eemshaven, waar de producent van hoefijzers met een wereldwijde afzet een bedrijfscomplex van ruim 3.000 m<sup>2</sup> kocht. In het algemeen werd er vorig jaar evenveel bedrijfsruimte verhuurd als verkocht, waarmee het beeld nauwelijks afweek van dat in 2019. Bovendien was het opmerkelijk dat de lagere afzet van bedrijfsruimten vergezeld ging van een daling van de gemiddelde doorlooptijd. Een meevaller voor de bedrijfsruimtemarkt in de provincie was dat het aanbod voor het derde achtereenvolgende jaar omlaagging. Hiervan profiteerden vooral Delfzijl en de stad Groningen. Behalve dat het totale aanbod in de provincie een daling vertoonde, daalde ook de structurele leegstand.

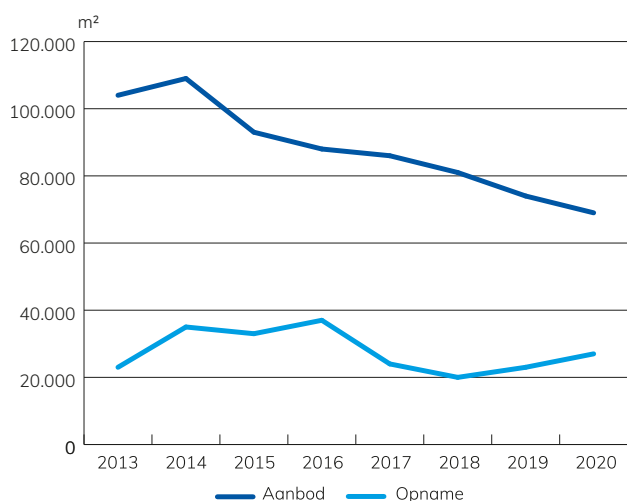
**Kantoorruimte** aanbod en opname



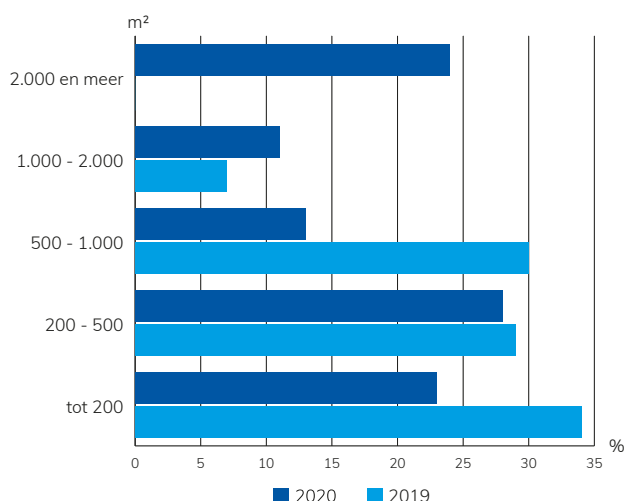
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



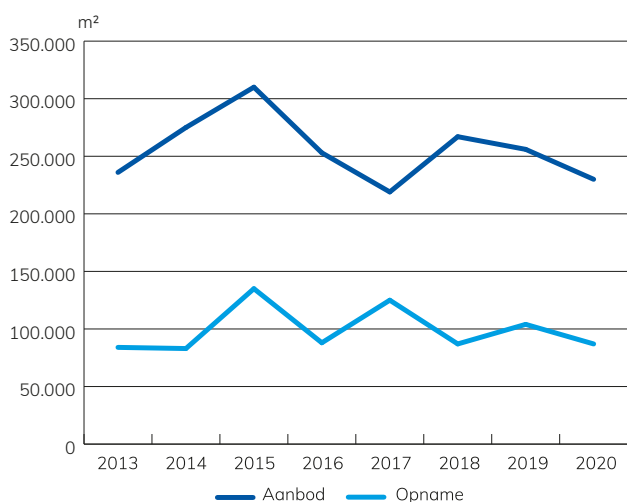
**Winkelruimte** aanbod en opname



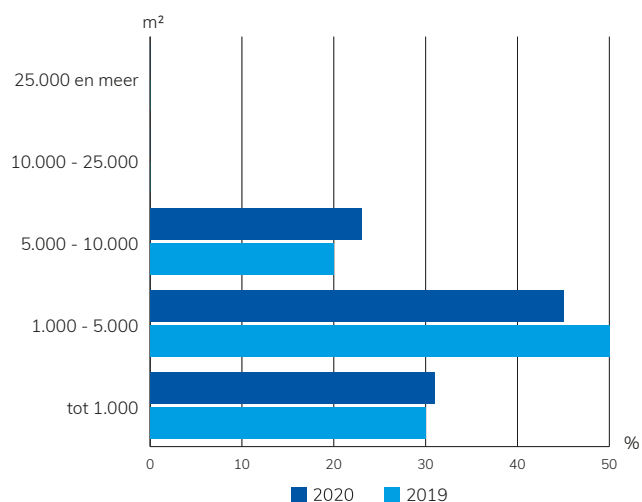
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



**Bedrijfsruimte** aanbod en opname



**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



# Provincie Friesland



## Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in de provincie Friesland liet zich vorig jaar voornamelijk inspireren door de gang van zaken in de stad Leeuwarden, waar de opname van kantoren opvallend goed was. Er werd op de vrije markt beduidend meer verhuurd en verkocht dan in 2019. De hogere opname in Leeuwarden kwam voor een groot deel op rekening van uitkeringsinstantie UWV die einde van het jaar in het centrum van de stad een kantoorgebouw van bijna 9.000 m<sup>2</sup> huurde. Hoewel de verhuur aan het UWV veel gewicht in de schaal legde, vonden ook enkele kleine verhuurtransacties plaats. Verder was er in Drachten sprake van een goede vraag, hoewel daar het volume beperkt bleef. Teleurstellend was evenwel de gang van zaken in Heerenveen waar het, behoudens enkele kleine transacties aan vraag van huurders ontbrak. Het totale aanbod in de regio ging vorig jaar iets naar beneden. Leeuwarden trok het meest profijt van deze daling. Daarbij speelde een rol dat door bestemmingswijziging enkele bestaande gebouwen aan de voorraad werden onttrokken. De daling van het aanbod in Leeuwarden kon overigens niet voorkomen dat aan het eind van het jaar nog altijd 10% van de voorraad leegstond. Behalve in Leeuwarden voltrok zich ook een daling in Heerenveen en Sneek, maar het daarbij betrokken metrage bleef relatief beperkt. Met betrekking tot de situatie elders in de regio viel het op dat in Joure het aanbod flink omhoogging, wat werd veroorzaakt door het aan de markt komen van vierkante meters op het terrein van Jacobs Douwe Egberts.

## Winkelmarkt

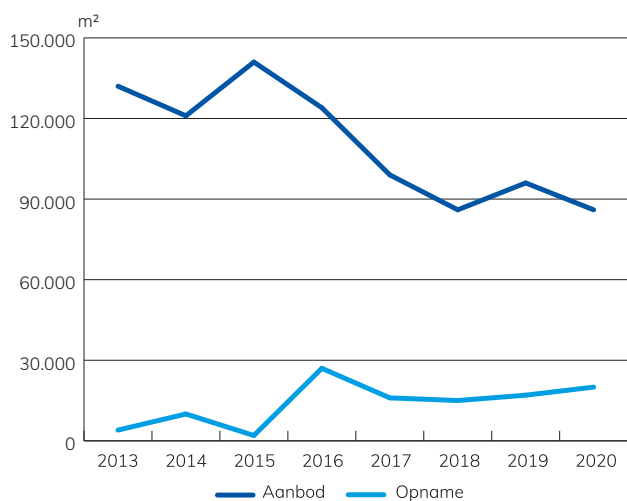
De vraag naar winkelmarkt in de provincie Friesland kon zich het afgelopen jaar goed handhaven. Dat het transactievolume op peil bleef, was vooral te danken aan de gang van zaken in Leeuwarden en Heerenveen waar op de vrije markt meer werd verhuurd en verkocht dan in 2019. Waar in Leeuwarden het beeld voornamelijk werd bepaald door kleine transacties, lag in Heerenveen het accent op enkele grote verhuurtransacties. Zo werd in Heerenveen een grote transactie met Jumper Dierenspecialzaak afgerond. In Leeuwarden bestond met name belangstelling voor winkels aan de Nieuwestad en aan het Ruiterskwartier. Voor wat de situatie elders in de

provincie betreft viel het op dat in zowel Sneek als Drachten de opname van winkelruimte verminderde en dat de afzet via een beperkt aantal transacties tot stand kwam. Een meevaller voor de winkelmarkt in de provincie was de daling die de leegstand te zien gaf. Hiervan profiteerde vooral Leeuwarden, waar de leegstand met meer dan 15% terugliep. Toch stond in Leeuwarden nog altijd ruim 27.000 m<sup>2</sup> te huur of te koop, ofwel bijna 6,5% van de totale winkelvoorraad. De leegstand pakte vooral nadelig uit voor enkele winkelstraten in de binnenstad, waaronder Kelders, Tuinen en Voorstreek. Van de grote steden in Friesland had Heerenveen naar verhouding het meeste winkelaanbod, namelijk 9,4%. Overigens werden in Heerenveen als gevolg van bestemmingswijziging wel winkelmeters aan de voorraad onttrokken. Dit was onder meer het geval in de Van Riessenstraat, een zijstraat van de Dracht.

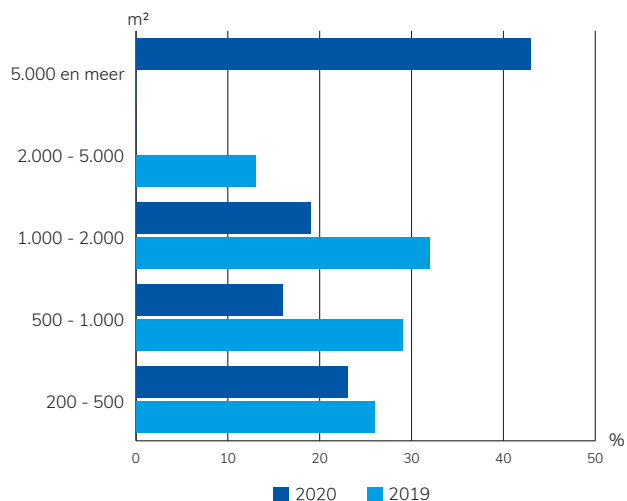
## Bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Friesland was in 2020 opvallend vast gestemd. Op de vrije markt werd iets meer bedrijfsruimte verhuurd en verkocht dan het jaar ervoor. De positieve ontwikkeling van de vraag naar bedrijfsruimten kwam in de meeste plaatsen van de provincie tot uiting. Desondanks vond het grootste deel van de afzet in Leeuwarden en in Drachten plaats. Voor wat de gang van zaken in de provincie betreft was het opvallend dat de opname voornamelijk werd gerealiseerd door bedrijven met een ruimtebehoefte van 400 tot 2.000 m<sup>2</sup>. Voor de grootschalige complexen was de interesse in het algemeen gering, hoewel er in dit segment toch wel enkele transacties werden afgesloten. Wat verder opviel, was dat huurtransacties een groot aandeel hadden in de totale opname. Dat er verhoudingsgewijs weinig bedrijfsruimte werd gekocht, kwam niet zozeer door een gebrek aan belangstelling, maar door het geringe aanbod. Maar voor zover kooptransacties tot stand kwamen, was de gemiddelde doorlooptijd – de snelheid waarmee transacties gedaan worden – korter dan die van huurtransacties. Doordat vorig jaar de opname van bedrijfsruimten grotendeels in bestaande gebouwen plaatsvond, ging het aanbod in de provincie fors omlaag. De teruggang in het aanbod van bedrijfsruimten voltrok zich over een breed front, maar was het grootst in Drachten, wat tot resultaat had dat het direct beschikbare metrage meer dan halveerde ten opzichte van 2019.

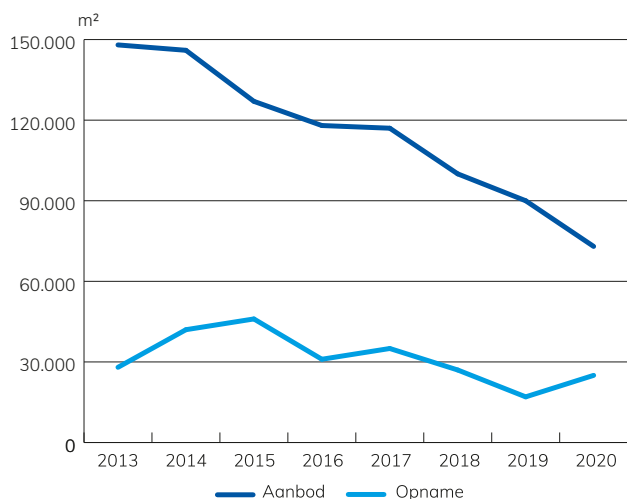
**Kantoorruimte** aanbod en opname



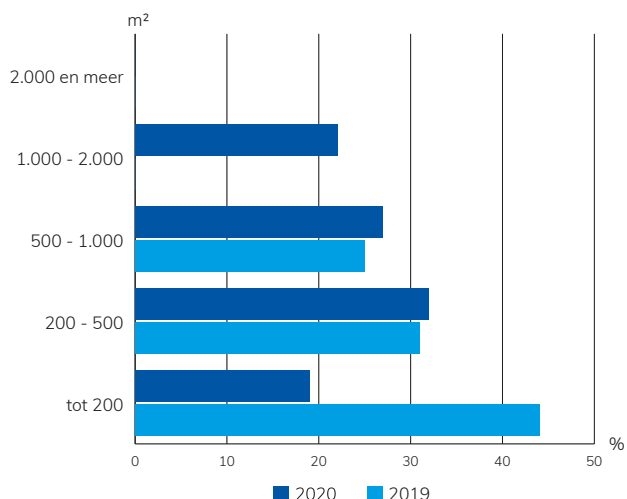
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



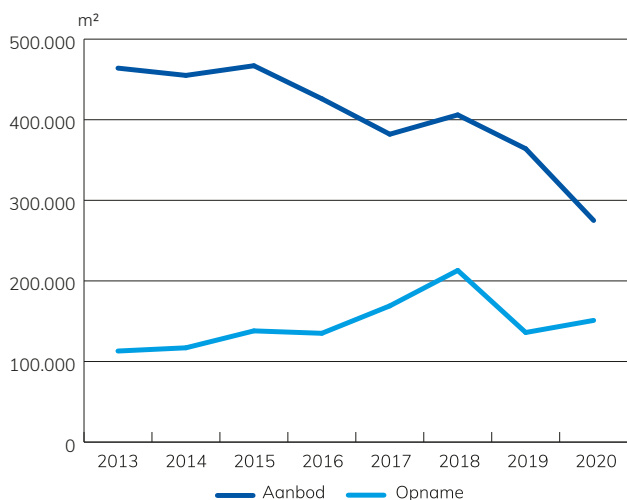
**Winkelruimte** aanbod en opname



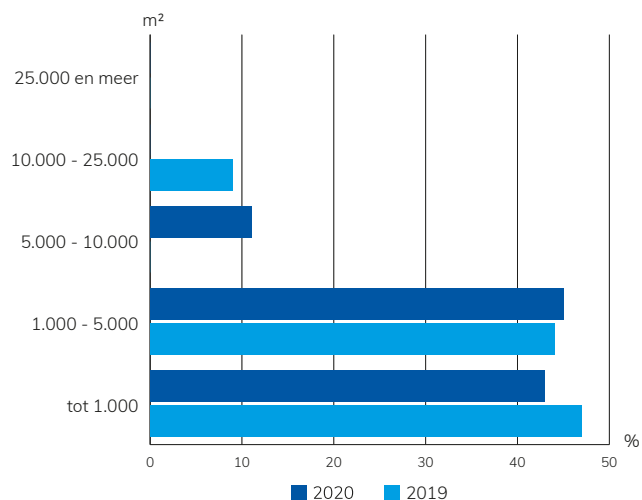
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



**Bedrijfsruimte** aanbod en opname



**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



# Provincie Drenthe



## Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in de provincie Drenthe had vorig jaar de wind niet mee. Het gerealiseerde afzetvolume bleef vergelijkbaar met het jaar ervoor, hetgeen met name werd veroorzaakt door een teruggang van het aantal vierkante

meters kantoorruimte dat in de stad Assen werd verhuurd. Belangrijke oorzaken van de geringe afzet waren ook de tegenvallende gang van zaken in Emmen, waar vorig jaar de vraag naar kantoren vrijwel geheel opdroogde. Ruimtelijk lag het zwaartepunt van de vraag in Meppel, waarvoor de totstandkoming van een transactie met Multiselect Engineering verantwoordelijk was. Voor zover er in Drenthe verhuurtransacties tot stand werden gebracht, hadden deze hoofdzakelijk betrekking op kleine oppervlakten in reeds bestaande gebouwen. Een meevaller voor de kantorenmarkt in de provincie was de verdere daling die de leegstand te zien gaf, zij het dat de daling minder groot was dan in 2019 en deze zich niet overal voordeed. Zo nam het aanbod in Emmen toe, terwijl in Hoogeveen het totale aanbod van kantoorruimte nagenoeg gelijk bleef aan dat van het jaar ervoor. In Assen trad een daling op van de leegstand. De daling van het aanbod kon echter niet voorkomen dat in Assen de leegstand aan de hoge kant bleef. Ultimo 2020 stond ruim 11% van de kantorenvoorraad leeg. Overigens dreigde wel meer leegstand te ontstaan als gevolg van het verdwijnen van banen bij de NAM, dat het leeuwendeel van zijn inkomsten uit gas haalt.

## Winkelmarkt

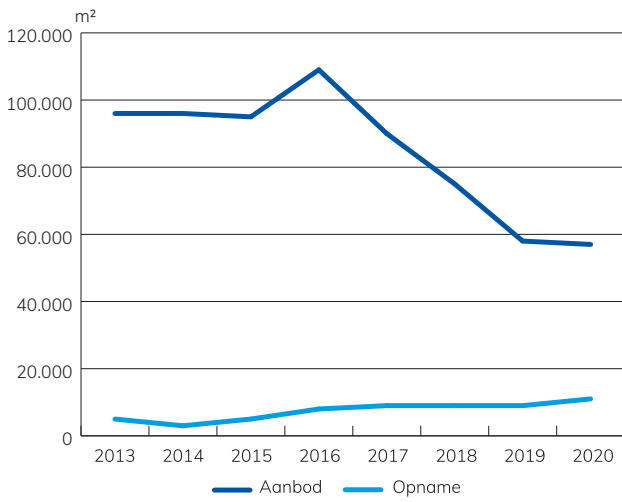
De stemming op de winkelmarkt kon vorig jaar als 'niet slecht' worden gekwalificeerd. Een belangrijke aanwijzing vormde het feit dat de verhuur en verkoop van winkelruimten in 2020 hoger was dan in het jaar ervoor. Opvallend was dat - evenals in voorgaande jaren overigens - de winkelmarkt werd gekenmerkt door een goede vraag naar de wat grotere winkelunits; de opname werd voornamelijk gerealiseerd door detaillisten met een ruimtebehoefte van 500 tot 1.000 m<sup>2</sup>. De relatief goede afzet van winkelruimte kon vooral worden toegeschreven aan de verhoogde belangstelling voor winkels in Assen en in Emmen. In Assen resulteerde dit onder meer in verhuurtransacties in de Kruisstraat en Marktstraat. In Emmen bestond belangstelling voor winkels in de Langestraat. Zo goed

als de vraag naar winkelruimten in Assen en Emmen was, zo gering was het transactievolume in Meppel en in Hoogeveen. Wel slaagden beide steden erin de verhuur van winkelruimte grotendeels op peil te houden. Wat verder opviel was dat in de provincie Drenthe de leegstand in winkels vorig jaar een daling te zien gaf. Hoewel veel plaatsen hiervan profiteerden, was de daling het sterkst in Hoogeveen, dat de leegstand zag teruglopen tot iets meer dan 6% van de voorraad. Ook in Emmen ging het aanbod omlaag. Zo werden leegstaande winkels aan de rand van het kernwinkelgebied deels opgevuld met woonruimte en werden enkele zaken van de rand naar het winkelhart verplaatst, om dat te versterken. Terwijl in Emmen en in Hoogeveen de leegstand daalde, wisten Assen en Meppel nauwelijks profijt te trekken van een daling van de leegstand; in beide steden bleef het voor verhuur en verkoop beschikbare metrage vrijwel onveranderd. Een hoofdpijndossier bij de winkelleegstand in Meppel was het overdekte winkelcentrum Swaenenborgh in het centrum van de stad.

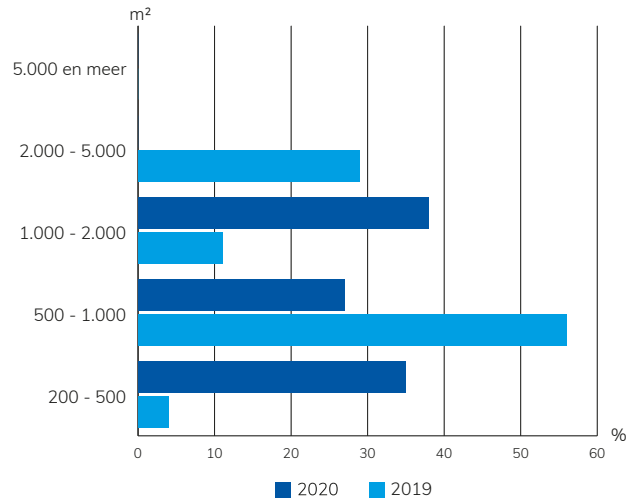
## Bedrijfsruimtemarkt

De provincie Drenthe heeft in 2020 een opvallend sterke vraag naar bedrijfsruimten beleefd, want op de vrije markt werden meer vierkante meters opgenomen dan het jaar ervoor. Daarbij viel het op dat behalve de opname ook het aantal transacties ten opzichte van 2019 vermeerderde. De verhoogde activiteit was mede het gevolg van de verkoop van ongeveer 19.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte aan drogisterijketen Die Grenze, dat in Peize een grootschalig distributiecentrum betrok. Traditiegetrouw lag het zwaartepunt van de vraag in Emmen, waar verhuurtransacties met onder meer TechnipFMC en de GGD Drenthe nogal wat gewicht in de schaal legden. De vanouds belangrijke bedrijfsruimtemarkt in Emmen had ook duidelijk de wind mee, want de opname gaf een behoorlijke stijging te zien. Hoogeveen was de enige plaats die het afgelopen jaar genoeg moest nemen met een lagere afzet van bedrijfsruimten. Hoewel in de provincie Drenthe enkele grote verhuur- en verkooptransacties de totale opname in sterke mate wisten te beïnvloeden, werd het marktbeeld toch voornamelijk bepaald door relatief kleine transacties, in grootte variërend van 500 tot 1.500 m<sup>2</sup>. Over de hele linie nam het aanbod van bedrijfsruimte vorig jaar af. Emmen trok het meest profijt van deze daling. Ook Assen en Hoogeveen wisten daarvan te profiteren.

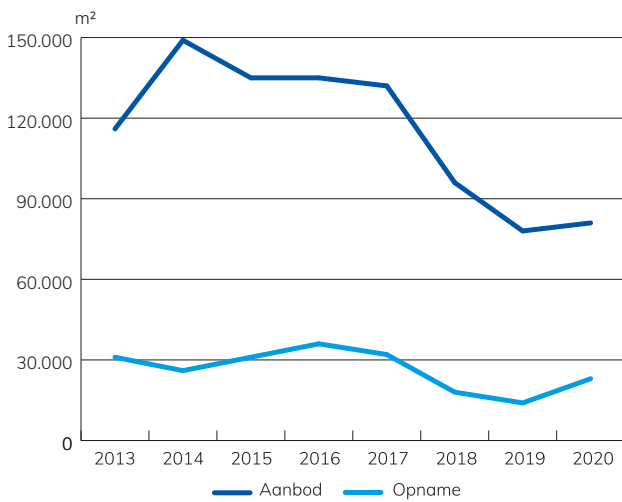
**Kantoorruimte** aanbod en opname



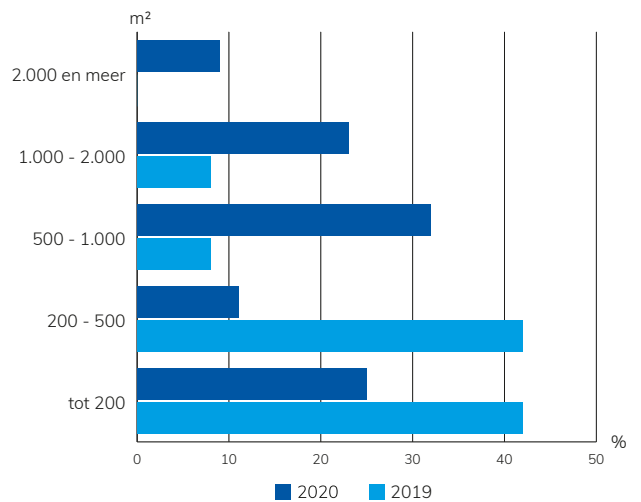
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



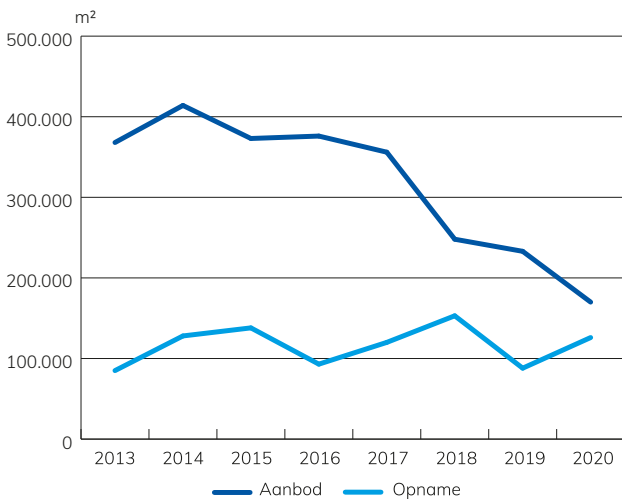
**Winkelruimte** aanbod en opname



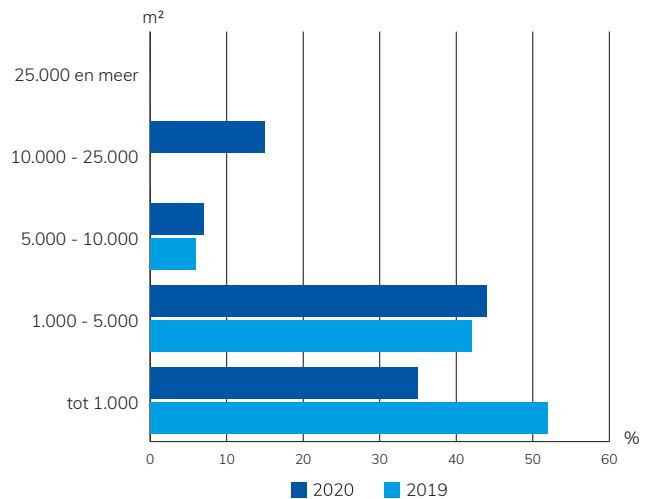
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



**Bedrijfsruimte** aanbod en opname



**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



# Provincie Overijssel



## Kantorenmarkt

De provincie Overijssel werd in 2020 geconfronteerd met een aarzeling in de vraagontwikkeling, wat tot gevolg had dat er op de vrije markt minder kantooruimte werd opgenomen dan in het jaar ervoor.

De daling van de opname voltrok zich over een breed front, maar manifesteerde zich het sterkst in de steden Deventer en Almelo. Een verklaring voor de lagere opname in Enschede en Hengelo was, dat er minder grote verhuurtransacties plaatsvonden dan in 2019. In tegenstelling tot genoemde steden waar het transactievolume een daling te zien gaf, ging in Zwolle de afzet juist flink omhoog. Daarbij werd veel gewicht in de schaal gelegd door de verkoop van een kantorencomplex ter grootte van circa 8.500 m<sup>2</sup> aan het Rijksvastgoedbedrijf. Naast het Rijksvastgoedbedrijf waren er echter ook andere grote organisaties die aan de verhoogde afzet bijdroegen. Zo huurde Nysingh 1.700 m<sup>2</sup> aan de Grote Voort en werd een nagenoeg gelijk metrage opgenomen door GGD IJsselland in het gebied Kamperpoort. Mede door de transactie met het Rijksvastgoedbedrijf kwam vorig jaar in de stad Zwolle het zwaartepunt van de opname in het gebied Hanzeland te liggen. Daarentegen was de opname op de kantorenlocatie Oosterenk beperkt. Al met al kon in Zwolle een afzet van bijna 20.000 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. De verhoogde afzet in Zwolle ging vergezeld van een daling van het direct beschikbare aanbod. Dit had tot gevolg dat het aanbod in de provinciehoofdstad terugliep tot circa 11% van de voorraad. Overigens was Zwolle niet de enige stad in de provincie waar het aanbod omlaagging. Ook in Almelo en Enschede ging de leegstand naar beneden. Hengelo zag daarentegen het aanbod verder oplopen, mede doordat op het bedrijventerrein Westermaat Campus een groot complex aan de markt kwam.

## Winkelmarkt

De winkelmarkt in de provincie Overijssel bood het afgelopen jaar een geanimeerde aanblik met een goede vraag naar winkelruimte. Het gerealiseerde transactievolume lag boven het opnameniveau van 2019. Van grote invloed op het gunstige sentiment was de vraagontwikkeling in Enschede. Hoewel in Enschede het grootste deel van de afzet betrekking had op kleine ruimten, vonden toch ook een paar grote verhuurtransacties plaats. Het meest in het oog springend was de verhuur van 5.000 m<sup>2</sup> winkelruimte aan supermarkt 2 Bröder, die een 'pop-upstore' opende in de voormalige vestiging van Hudson's Bay op het Van Heekplein. Daarnaast werd een groot metrage afgezet in het voormalige winkelpand van Poco op het Woonplein Enschede. Ofschoon er een goede belangstelling was voor op A-stand gelegen winkels, gaven de zogenoemde B-locaties, waaronder de Haverstraatpassage, aanzienlijk meer huurderswisselingen te zien. Behalve in Enschede was er echter

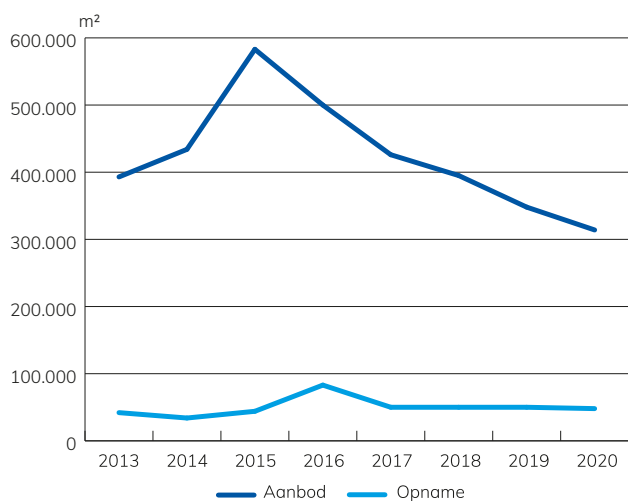
ook in Almelo sprake van een goede vraag naar winkelruimte. Als gevolg daarvan vonden veel verhuurtransacties plaats in de Grotestraat, de belangrijkste winkelstraat in het centrum. Hoe anders was het in Zwolle, waar de winkelmarkt werd gekenmerkt door een verminderde interesse. Weliswaar kwamen enkele grote verhuurtransacties tot stand, maar het daarmee gemoeide transactievolume was echter niet groot genoeg om het opnamecijfer van 2019 te evenaren. De leegstand in de provincie liep vorig jaar terug. Een belangrijke daling deed zich voor in Almelo, waar de leegstand vrijwel halveerde, en in Enschede en Hengelo. Daarentegen had een belangrijke stijging plaats in Zwolle, waardoor daar de leegstand opliep tot ruim 28.000 m<sup>2</sup>. Vooral halverwege de Diezerstraat stonden veel panden leeg, net als in de Roggestraat. Van de grote steden in Overijssel had Deventer verhoudingsgewijs de meeste leegstand, namelijk meer dan 12%.

## Bedrijfsruimtemarkt

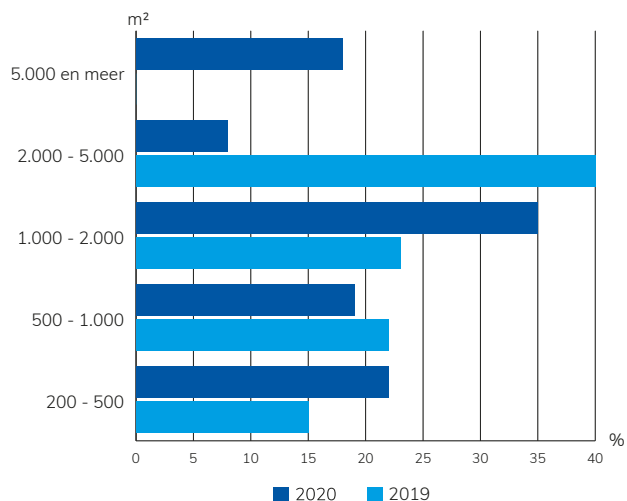
De vraag naar bedrijfsruimten in de provincie Overijssel heeft zich vorig jaar goed ontwikkeld; op de vrije markt werd evenveel verhuurd en verkocht als in 2019. Kenmerkend voor de vraag naar bedrijfsruimten in de provincie was de behoefte aan relatief kleinschalige ruimten in de klasse van 1.000 tot 2.000 m<sup>2</sup>, waarbij vooral bestaande gebouwen aftrek vonden. Niettemin waren het enkele grote transacties die ervoor zorgden dat met name in Almelo de afzet van bedrijfsruimten goed op peil bleef. Daar was de verhuur van een nieuw distributiecentrum aan Bolk Logistics de meest in het oog springende transactie. Dat het transactievolume in de provincie goed overeind bleef, was niet alleen te danken aan de positieve gang van zaken in Almelo, waar ongeveer 55.000 m<sup>2</sup> zijn weg naar gebruikers vond, maar ook aan een toename van de vraag in Enschede en Goor. Daar stond echter tegenover dat Hengelo, waar normaal gesproken altijd een ruime markt voor de verhuur van bedrijfsruimten aanwezig is, in minder gunstig vaarwater terechtkwam. De opname in Zwolle was beperkt. De enige transactie van formaat die hier zijn beslag kreeg, was de verhuur aan Dynalogic van ongeveer 11.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. Hoewel het merendeel van de bedrijven in de provincie een beroep op de vrije markt deed, besloten toch enkele organisaties voor eigen rekening nieuwbouw te realiseren. In Deventer werd op het A1 Bedrijvenpark een aanvang gemaakt met de bouw van een omvangrijk distributiecentrum ten behoeve van ALDI. Daarnaast werd in Almelo begonnen met de bouw van een distributiecentrum dat in gebruik zal worden genomen door Kees Smit. Doordat er vorig jaar in de provincie veel bestaande ruimten werden opgenomen, ging het direct beschikbare aanbod nogal fors omlaag. Desondanks werd de aanbodsituatie niet onverdeeld positief beoordeeld; vooral het gebrek aan ruimten in het segment van 500 tot 1.000 m<sup>2</sup> werd als probleem ervaren.



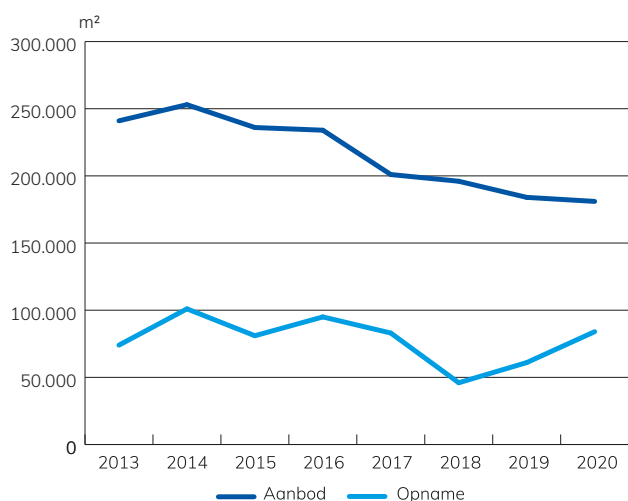
**Kantoorruimte** aanbod en opname



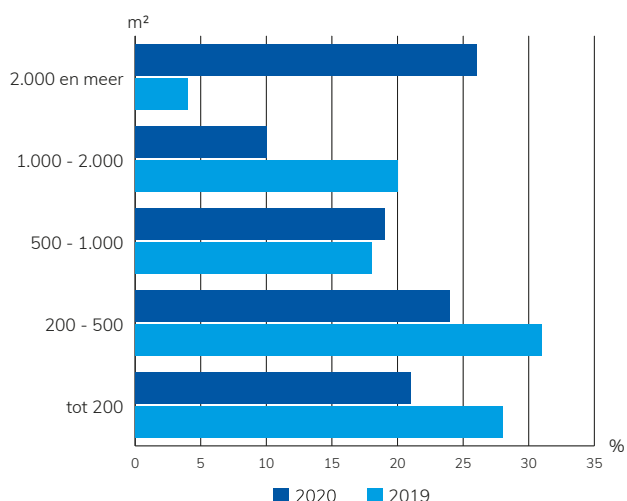
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



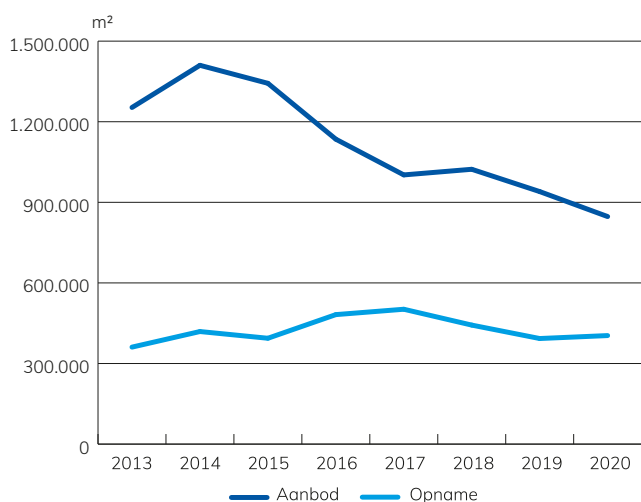
**Winkelruimte** aanbod en opname



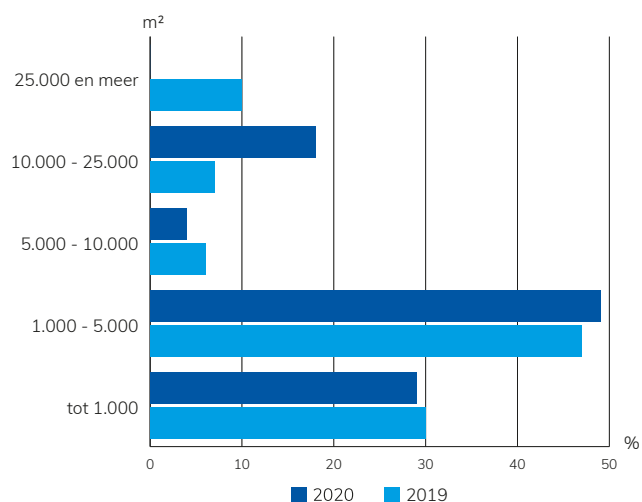
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



**Bedrijfsruimte** aanbod en opname



**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



# Provincie Gelderland



## Kantorenmarkt

Hoewel in 2020 een goede belangstelling voor kantoren in de provincie Gelderland viel waar te nemen en een redelijk aantal transacties tot stand kwam, was de verhuurmarkt in de provincie minder willig dan in het jaar ervoor; de opname kwam beduidend lager uit dan in 2019. Ruimtelijk lag het zwaartepunt van de vraag in Apeldoorn, Nijmegen en Arnhem, waarvoor de totstandkoming van enkele grote verhuurtransacties verantwoordelijk was. In Apeldoorn werd de toon gezet door uitkeringsinstantie UWV dat een groot aantal meters huurde in een gebouw aan Het Rietveld. Een grote transactie die in Arnhem verhoudingsgewijs veel gewicht in de schaal legde, was de verhuur aan ROC Rijn IJssel van circa 4.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte aan de Velperweg. Daarnaast werd aan de Groningensingel vlak bij winkelcentrum Kronenburg een nagenoeg gelijk metrage verhuurd aan waterbedrijf Vitens. Heel opvallend was daarentegen de mindere vraag naar kantoren in Nijmegen waar in het afgelopen jaar het transactievolume daalde. Behalve aan het ontbreken van voldoende vraag werd het lage transactievolume vooral toegeschreven aan de geringe beschikbaarheid van kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte. Wel werd in Nijmegen aan de Wijchenseweg een omvangrijk kantorencomplex in aanbouw genomen. De grote belangstelling van kantoorgebruikers voor dit op risico gebouwde complex betekende ook dat een groot deel van de totale vraag zich op het gebied Brabantse Poort richtte. Was het aanbod van nieuwbouw in de stad Nijmegen over het geheel genomen gering, in de bestaande bouw stond daarentegen nogal wat kantoorruimte te huur of te koop, wat in een leegstand van ongeveer 9% resulteerde. Arnhem, Apeldoorn en Zevenaar waren de enige plaatsen in de provincie waar het aanbod het afgelopen jaar substantieel daalde. In Nijmegen onderging de aanbodsituatie nauwelijks enige verandering.

## Winkelmarkt

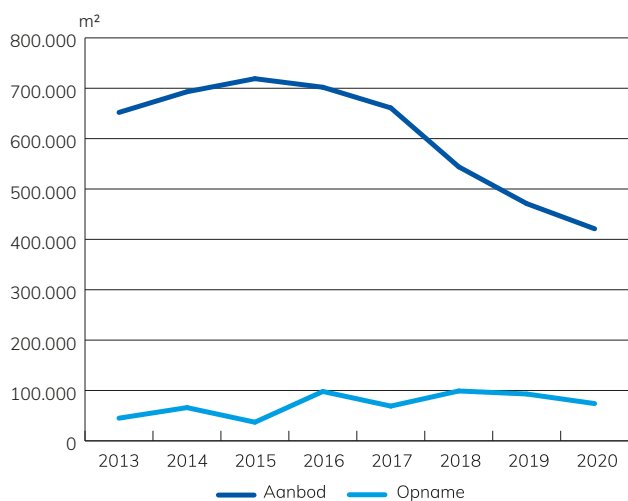
Op de winkelmarkt van de provincie Gelderland werd in 2020 nagenoeg evenveel verhuurd en verkocht als het jaar ervoor. Op de vrije markt werd ongeveer 90.000 m<sup>2</sup> opgenomen. Net als in 2019 lag het zwaartepunt van de vraag naar winkels in Arnhem en in Nijmegen. Niettemin stonden beide steden onder invloed van een teruglopende behoefte aan winkelruimte, wat zich in zowel Arnhem als Nijmegen in een lager transactievolume vertaalde. Hoewel de opname vorig jaar daalde, viel het op dat het aantal gerealiseerde verhuur- en verkooptransacties ongeveer gelijk bleef. In Arnhem ging de belangstelling van huurders vooral uit naar de B-locaties, waarbij met name de Bakkerstraat en de Weverstraat in trek waren. Opvallend was dat in Nijmegen de winkelketens meer interesse hadden voor winkelcentrum Dukenburg. Dit

resulteerde in verschillende verhuurtransacties met onder meer Zeeman en Blokker. Voor wat de situatie elders in de provincie betreft viel het op dat Apeldoorn erin slaagde om de afzet van winkelruimte grotendeels op peil te houden. Dat was vooral te danken aan de verhoogde activiteit in de Hoofdstraat. Behalve in Apeldoorn hielp ook in Zutphen een aantal verhuurtransacties mee aan het in stand houden van de winkelafzet. Een positieve ontwikkeling op de winkelmarkt in de provincie was de daling die de leegstand vorig jaar te zien gaf. Het meest profijt van die daling trokken Arnhem, Nijmegen en Doetinchem. Ook in Ede daalde leegstand, maar was nog wel veel winkelruimte te huur. Ondanks het feit dat daar een gedeeltelijk oplossing werd gevonden voor het leegstaande V&D-pand aan de Achterdoelen, stond ultimo 2020 bijna 10% van de winkelvoorraad leeg. Overigens was Apeldoorn de enige plaats in de provincie waar het aanbod het afgelopen jaar substantieel toenam. Dit pakte vooral nadelig uit voor het ingrijpend verbouwde winkelcentrum Oranjerie.

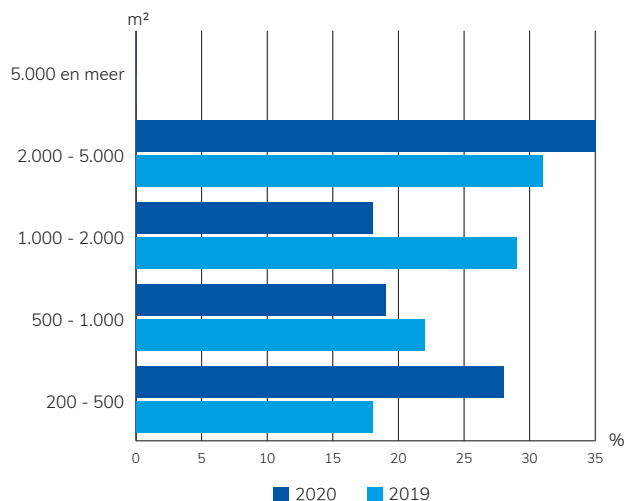
## Bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Gelderland stond het afgelopen jaar in het teken van een goede vraag, wat zich op de vrije markt in een beduidend hoger transactievolume vertaalde. Daarbij was de stijging van de opname niet alleen te danken aan de verhoogde belangstelling voor distributiecentra, maar vooral aan de grote omvang van de metrages die werden afgezet. Verder viel het op dat de vraag sterk was gericht op bedrijfsruimten in nog te bouwen distributiecentra. Al met al waren de grote transacties die in de provincie tot stand kwamen tezamen verantwoordelijk voor ongeveer 60% van de uitgeoefende vraag. Een van de grotere verhuurtransacties die in de provincie afgesloten werden, betrof de huur door AG Transport van een gebouw van ongeveer 40.000 m<sup>2</sup> op het terrein Park15 in Oosterhout, waar overigens meerdere transacties plaatsvonden. Verantwoordelijk voor de hogere opname was ook de gunstige gang van zaken in Apeldoorn en Tiel, waar enkele omvangrijke transacties met onder meer Alliander, Picnic en Nedcargo hun beslag kregen. Hoewel in de provincie grote transacties veel gewicht in de schaal legden, had het leeuwendeel van de verhuren en verkopen betrekking op ruimten van 500 tot 2.500 m<sup>2</sup>. Wat daarbij opviel was dat huurtransacties een relatief groot aandeel in de totale opname hadden. Hoe positief de vraag naar bedrijfsruimten zich ook ontwikkelde, het aanbod kon er niet door worden teruggebracht. Weliswaar trad in tal van plaatsen een daling van het aanbod op, maar deze verkrapping werd weer voor een groot deel tenietgedaan door een verruiming in onder meer Buren, Ede, Tiel en Wijchen. De stijging die zich het afgelopen jaar in de gemeente Buren aftekende, kon nagenoeg geheel worden toegeschreven aan het aan de markt komen van het voormalige distributiecentrum van Wehkamp.

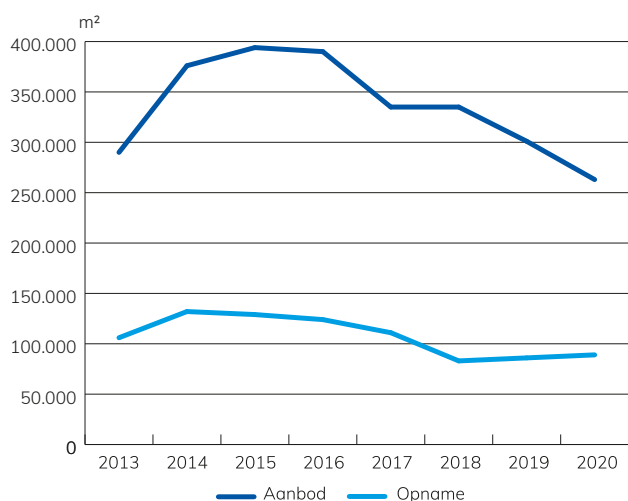
**Kantoorruimte** aanbod en opname



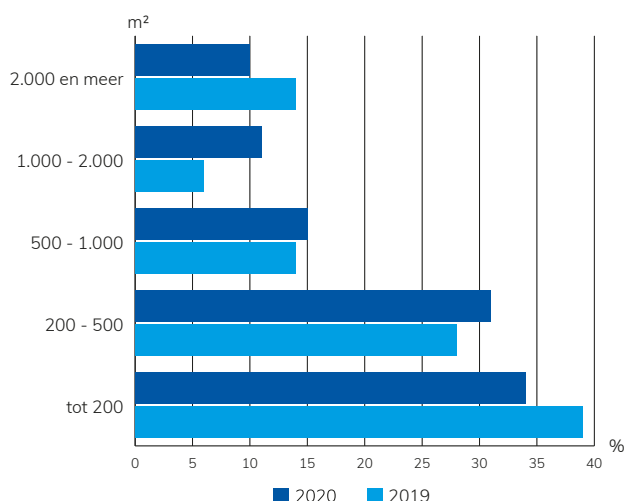
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



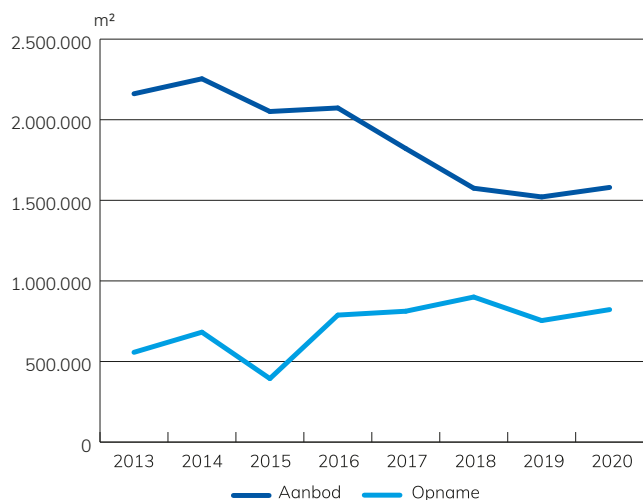
**Winkelruimte** aanbod en opname



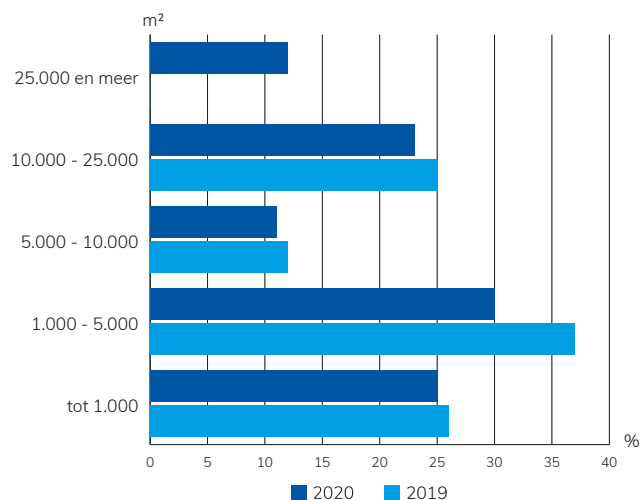
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



**Bedrijfsruimte** aanbod en opname



**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



# Provincie Utrecht



## Kantorenmarkt

De vraag naar kantoorruimte in de provincie Utrecht kwam vorig jaar moeizaam op gang. Bij gebrek aan voldoende animo moest de kantorenmarkt genoegen nemen met een flink lager transactievolume dan in 2019. Dat de opname van

kantoorruimte in de provincie lager uitviel, was vooral te wijten aan de tegenvallende vraag in de stad Utrecht zelf. De lagere afzet in Utrecht vond niet alleen zijn oorzaak in een daling van het aantal gerealiseerde verhuurtransacties, maar kon ook in verband worden gebracht met het feit dat er weinig grote transacties tot stand kwamen. De opname werd voornamelijk gerealiseerd door kantoorgebruikers met een ruimtebehoefte van 200 tot 1.200 m<sup>2</sup>. De enige transacties van formaat die in de stad Utrecht hun beslag kregen, waren de verhuur aan Bol.com van ongeveer 6.700 m<sup>2</sup> in het kantorenpark Papendorp en de verhuur bij het Centraal Station van 5.400 m<sup>2</sup> aan het Rijksvastgoedbedrijf. Verder huurde Fujitsu een omvangrijk aantal meters in De Meern. Hoewel nagenoeg alle locaties in de stad Utrecht de interesse van huurders zagen teruglopen, was de daling het sterkst in Kanaleneiland en in Rijnsweerd. Een verminderde vraag naar kantoren speelde ook de stad Amersfoort parten, waardoor de verhuur en verkoop van kantoorruimte ver onder het voor de stad gangbare opnameniveau lag. Het direct voor de verhuur beschikbare kantorenaanbod in de regio als geheel geen noemenswaardige stijging of daling te zien. Wel kwam meer kantoorruimte voor verhuur beschikbaar in de stad Utrecht. Als gevolg daarvan liep de leegstand op tot 9% van het kantorenaantal. Amersfoort en Nieuwegein konden daarentegen weerstand bieden aan een verruiming van het aanbod.

## Winkelmarkt

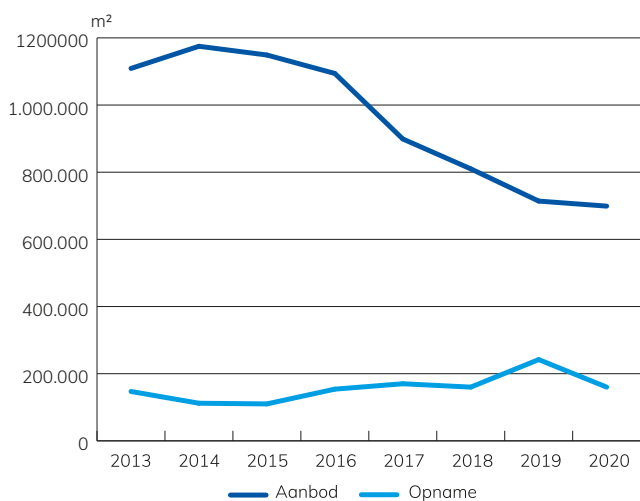
Hoewel er vorig jaar in de provincie Utrecht een groot aantal huurtransacties tot stand kwam, viel de totale vraag naar winkelruimte tegen. Een belangrijke oorzaak van de tegenvallende afzet was de teleurstellende gang van zaken in de stad Utrecht, waar als gevolg van een aarzelende stemming de opname van winkelruimte sterk omlaagging. Daarbij viel het op dat behalve de opname ook het aantal transacties – en wel vooral als gevolg van de teruglopende vraag naar de wat grotere oppervlakten – ten opzichte van 2019 verminderde. Hoewel de teruggang van de afzet in Utrecht in belangrijke mate werd veroorzaakt door het geringe aantal grote transacties dat werd afgesloten, vonden toch een paar omvangrijke verhuren plaats, waarvan met name de grootschalige perifere detailhandelsvestigingen wisten te profiteren. De enige transactie van formaat die in de binnenstad zijn beslag kreeg, was de verhuur aan Scotch

& Soda van een winkelpand aan de Oudegracht. Overigens werd in de binnenstad met een discounter nagenoeg overeenstemming bereikt over het huren van een groot aantal vierkante meters in het gerenoveerde winkelcomplex House Modernes aan de Lange Viestraat. In tegenstelling tot de stad Utrecht werd in Amersfoort meer winkelruimte verhuurd. Een grote transactie die verhoudingsgewijs veel gewicht in de schaal legde, was de verhuur aan De Koopman van bijna 11.000 m<sup>2</sup> in het voormalige pand van Hudson's Bay aan de Utrechtsestraat. Mede dankzij de transactie met De Koopman trad in Amersfoort een belangrijke daling van de leegstand op. Desondanks was nog veel winkelruimte te huur in de Langestraat, de drukste winkelstraat van de stad. Verder had winkelcentrum Emiclaer te kampen met leegstand. Naast Amersfoort trad ook in de stad Utrecht een daling van de leegstand op. Dit kon echter niet verhinderen dat in de binnenstad verschillende panden leegstonden, onder meer in de Lange Elisabethstraat, Steenweg en Oudkerkhof.

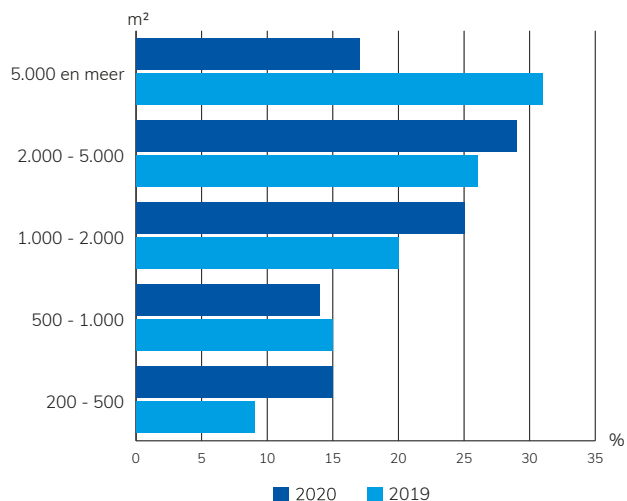
## Bedrijfsruimtemarkt

De provincie Utrecht had gedurende 2020 te kampen met een flink teruglopende vraag naar bedrijfsruimten. De daling voltrok zich over een breed front, maar manifesteerde zich het sterkst in Nieuwegein, Vianen en Woerden. Vooral in Nieuwegein kwam de vraag niet goed op gang. De lagere afzet in Nieuwegein werd in verband gebracht met de geringe beschikbaarheid van nieuwe distributiecentra, alsmede het beperkte aanbod van grote metrages. Voor zover er het afgelopen jaar op de vrije markt transacties tot stand gebracht werden, betrof het hoofdzakelijk kleine oppervlakten in reeds bestaande gebouwen. Ook in de stad Utrecht verliep de afzet van bedrijfsruimten duidelijk trager, maar was de daling minder groot dan in Nieuwegein. Kenmerkend voor de vraag naar bedrijfsruimten in de stad Utrecht was de behoefte aan relatief kleinschalige ruimten. Niettemin werden ook enkele omvangrijke transacties gerealiseerd. Zo werd met DHL overeenstemming bereikt over het huren van ongeveer 15.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte in een net opgeleverd distributiecentrum. Voor wat de feitelijke locatiekeuze betreft richtte in de stad Utrecht de belangstelling zich vooral op het gebied Lage Weide, waarbij de omvangrijke transactie die op dit terrein met DHL werd afgesloten, een doorslaggevende rol speelde. De verminderde vraag naar bedrijfsruimten in de provincie speelde ook Amersfoort parten. Doordat vorig jaar in de provincie de vraag terugliep bleef de aanbodsituatie vrijwel ongewijzigd, maar in Utrecht zelf vond een verruiming plaats. In Veenendaal trad echter een daling op. Veenendaal was overigens na Utrecht de plaats met het meeste aanbod, gevolgd door Mijdrecht en Nieuwegein. Het ruime aanbod had overigens vooral betrekking op bestaande complexen en in beperkte mate op nieuwbouw.

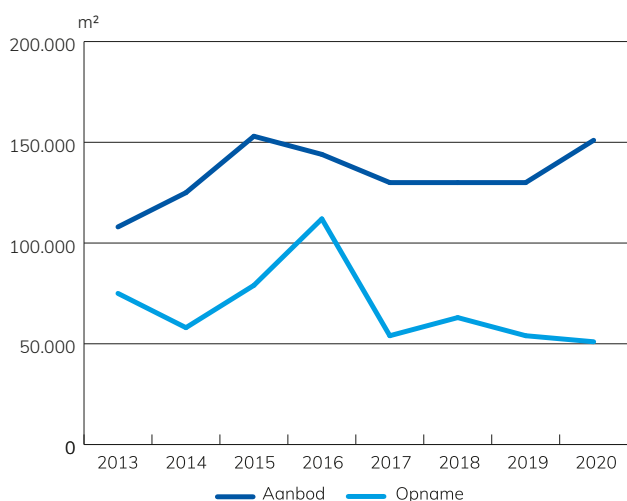
**Kantoorruimte** aanbod en opname



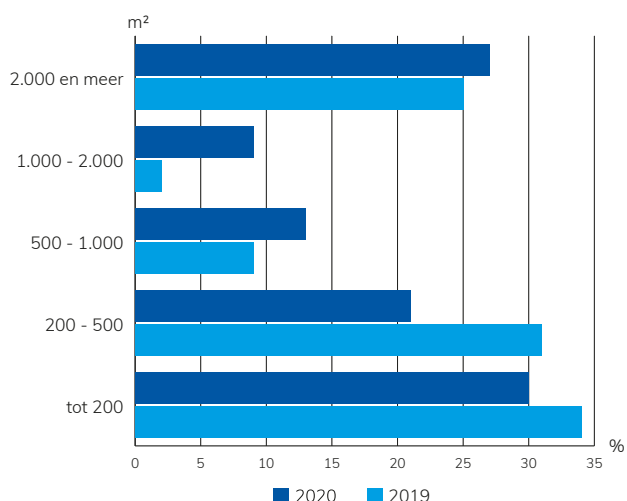
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



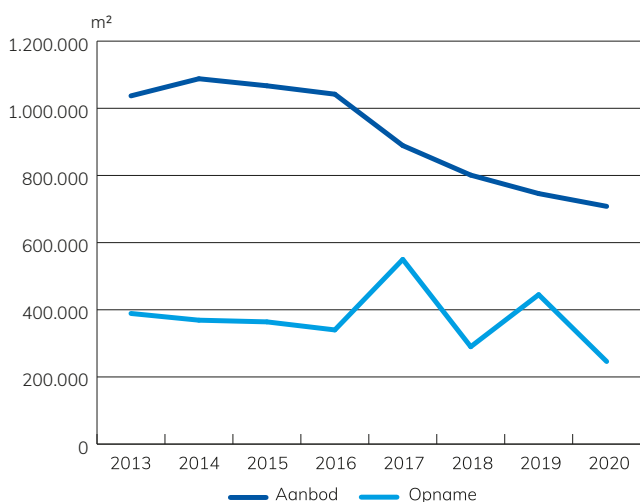
**Winkelruimte** aanbod en opname



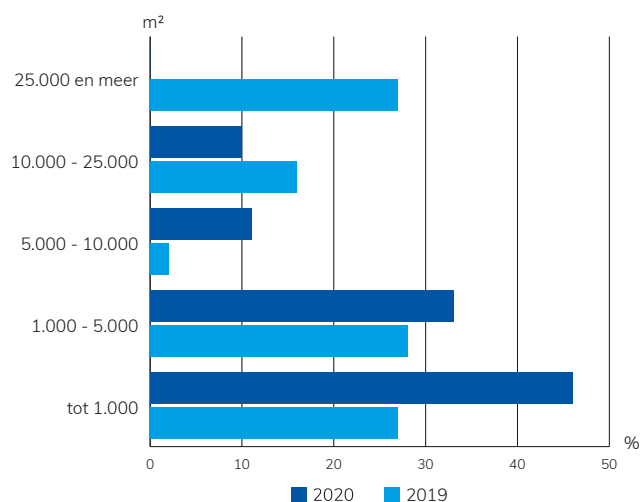
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



**Bedrijfsruimte** aanbod en opname



**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



# Provincie Flevoland



## Kantorenmarkt

De provincie Flevoland had gedurende 2020 te kampen met een flink teruglopende vraag naar kantoorruimte, wat zich op de vrije markt in een lager transactievolume vertaalde. Het resultaat was dat de opname in de regio onder

het niveau van andere jaren terechtkwam. Het grootste deel van het opnamevolume kwam voor rekening van Almere. Kenmerkend voor de vraag naar kantoorruimte in Almere was de behoefte aan relatief kleinschalige ruimten, in grootte variërend van 300 tot 900 m<sup>2</sup>. Niettemin werden ook een paar verhuren tot stand gebracht die een wat grotere omvang hadden. Een van de grotere transacties die het afgelopen jaar afgesloten werden, betrof de huur door Infomedics van ongeveer 3.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte in het centrum. Doordat de grote verhuurtransacties – voor zover die tot stand kwamen – vooral in het centrum hun beslag kregen, nam dit gebied een belangrijk deel van de gerealiseerde opname voor zijn rekening. Daarmee week het beeld nauwelijks af van dat in 2019, toen het centrum ook een duidelijk stempel drukte op het totale opnamecijfer. Voor wat de interesse in de verschillende locaties in de stad Almere betreft, viel het op dat de animo voor het terrein Gooisekant verder daalde, hoewel er toch wel enkele transacties werden afgesloten. In Lelystad ontbrak het nagenoeg geheel aan vraag van huurders. Een opvallend fenomeen was ook de toename van de leegstand in Flevoland. De verruiming van het aanbod kwam geheel voor rekening van Almere; in Lelystad en in Emmeloord bleef het aanbod nagenoeg gelijk aan dat van het jaar ervoor. Het aanbod in Almere liep vorig jaar op tot ruim 140.000 m<sup>2</sup>, wat overeenkwam met 26% van de totale kantorenvoorraad.

## Winkelmarkt

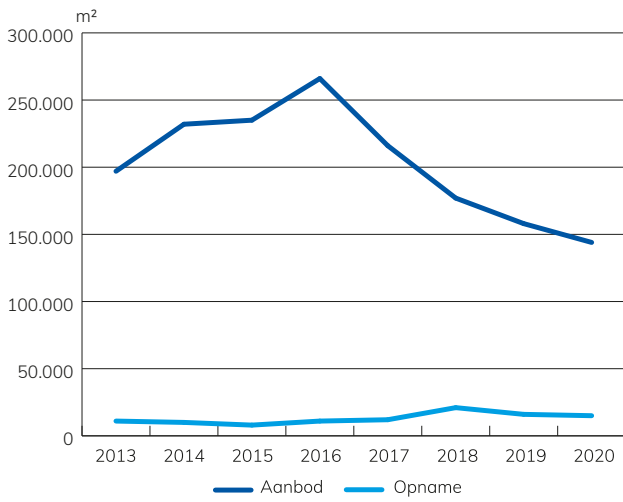
De vraag naar winkelruimte in de provincie Flevoland gaf in het afgelopen jaar een verbetering te zien, maar het totale volume bleef niettemin beperkt. Het grootste deel van de detaillisten die in de provincie een beroep op de vrije markt deden, gaf blijk van een voorkeur voor kleine ruimten. Traditioneel lag het zwaartepunt van de vraag in Almere, waar overigens een aantal verhuurtransacties met onder meer Amslod veel gewicht in de schaal legden. Toch verliep de verhuur moeizamer, waardoor er ook beduidend minder transacties plaatsvonden dan in het voorgaande jaar. Verder viel in Zeewolde in tegenstelling tot in andere jaren meer vraag naar winkelruimte te bespeuren. De goede opname was vooral te danken aan de verhuur van een grootschalige winkelunit op het XXL Woon &

Leisure Centrum. De winkelmarkt in Lelystad was vorig jaar echter flauw gestemd, wat zich uitte in het geringe aantal transacties dat werd afgesloten. In weerwil van de goed vraag naar winkelruimte in de provincie Flevoland bleef vorig jaar het totale aanbod hoog, maar is het wel afgenomen in vergelijking met het jaar ervoor. Weliswaar trad er een daling op in Dronten en in Lelystad, maar daar stond tegenover dat in Almere en in Zeewolde het voor verhuur en verkoop beschikbare aanbod van winkelruimte toenam. Hoewel in Almere-Haven het groene licht werd gegeven voor de transformatie van leegstaande winkels naar woningen, moest in Almere-Stad nog een oplossing worden gevonden voor het leegstaande pand van Hudson's Bay. Al met al stond ultimo 2020 iets meer dan 9% van de winkelvoorraad in Almere leeg. Hoewel in Dronten de leegstand omlaagging, werd aan het eind van het jaar nog altijd zo'n 14.000 m<sup>2</sup> te huur en te koop aangeboden, ofwel bijna 14% van de winkelvoorraad. Daarbij was vooral het nieuwe gedeelte van winkelcentrum Swifterband een zorgenkindje.

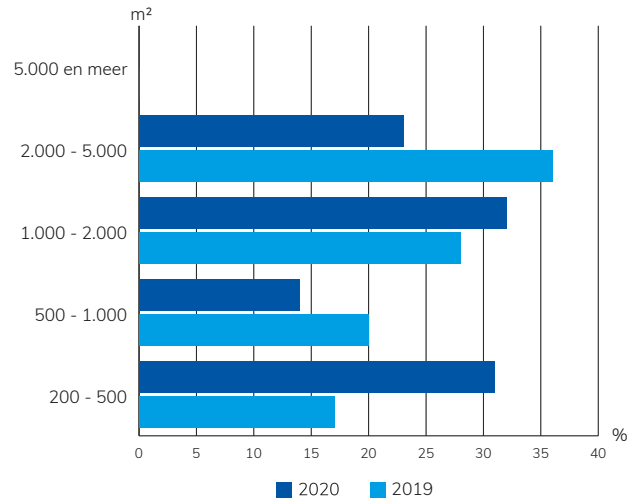
## Bedrijfsruimtemarkt

Het gerealiseerde afzetvolume in de sector bedrijfsruimten gaf in 2020 een daling te zien. Hoewel in de provincie Flevoland het totale transactievolume vorig jaar op een lager niveau belandde, ging in de stad Almere de afzet van bedrijfsruimten flink omhoog, waarbij het opvallend was dat er wat meer beweging kwam in de vraag naar grootschalige distributieruimten. Er werden in dit segment dan ook verschillende transacties gerealiseerd. Daarbij werd de toon gezet door een tweetal verhuurtransacties met respectievelijk L.I.S. Logistics en Dimensio. Door deze verhuurtransacties was het bedrijventerrein Stichtsekanter vorig jaar de 'hotspot' van Almere met een totale opname van bijna 50.000 m<sup>2</sup>. Hoewel enkele grote transacties veel gewicht in de schaal legden, werd het grootste deel van de verhuren en verkopen gerealiseerd in de grootteklasse van 1.000 tot 2.500 m<sup>2</sup>, wat vooral bedrijventerrein De Vaart ten goede kwam. Behalve dat er groot aantal huur- en kooptransacties in Almere plaatsvond, waren er ook bedrijven die besloten voor eigen rekening nieuwbouw te plegen. Zo werd bijvoorbeeld ten behoeve van Lidl een groot distributiecentrum neergezet. Elders in de provincie gaf de afzet van bedrijfsruimten door een aarzelende stemming een daling te zien. Daarbij had Dronten de meeste last van de terughoudende opstelling van huurders en kopers. Een aangename verrassing was dat het aanbod in de provincie een daling te zien gaf, waarvan met name Almere wist te profiteren. Daarentegen ging in Dronten en in Lelystad de leegstand omhoog. In Lelystad was de verruiming het grootst.

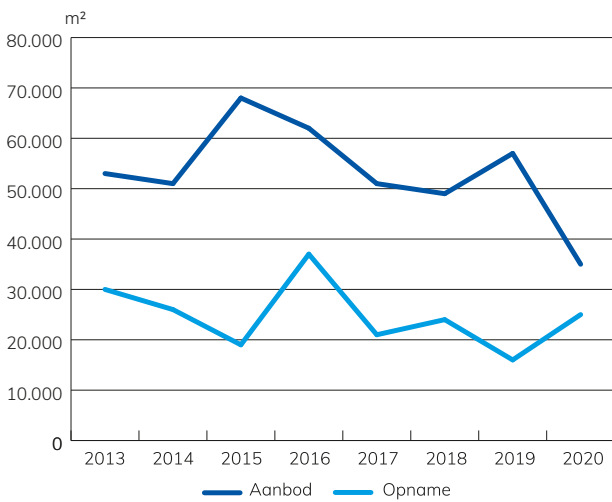
**Kantoorruimte** aanbod en opname



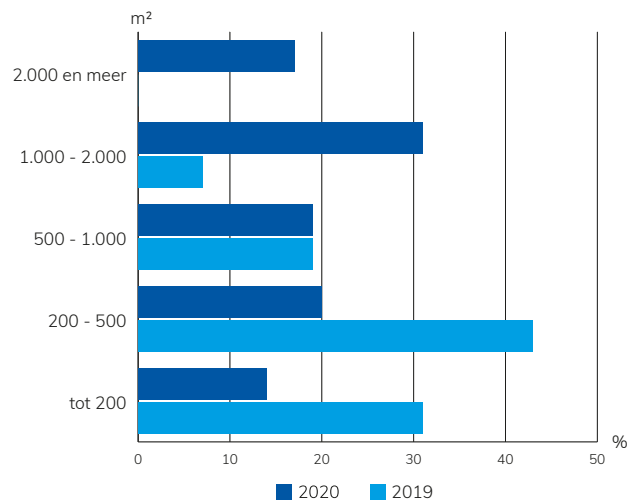
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



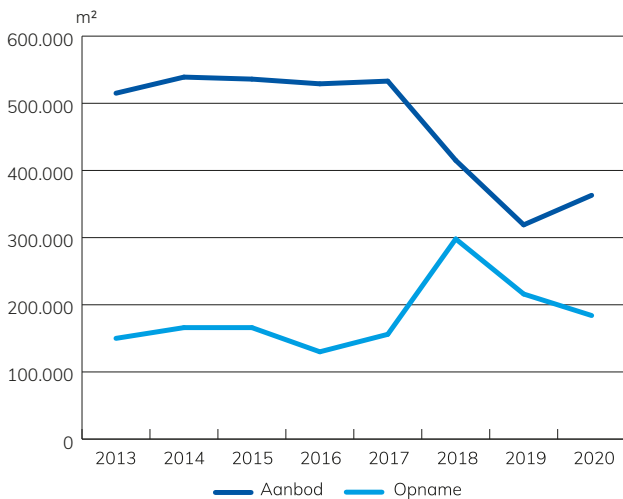
**Winkelruimte** aanbod en opname



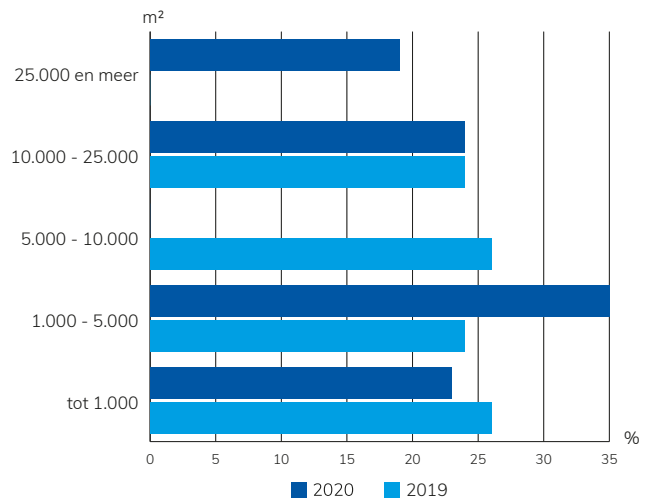
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



**Bedrijfsruimte** aanbod en opname



**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



# Provincie Noord-Holland



## Kantorenmarkt

De opname van kantoorruimte in de provincie Noord-Holland belandde in 2020 op een lager niveau dan in het jaar ervoor. Daarbij speelde met name de sterke teruggang van de vraag in Amsterdam een rol van betekenis. Opgeteld werd in

Amsterdam ongeveer 210.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte afgezet, een daling van zo'n 10% ten opzichte van een jaar eerder. Daarbij viel het op dat behalve de opname ook het aantal transacties – en wel vooral als gevolg van de teruglopende vraag naar de wat grotere oppervlakten – ten opzichte van 2019 verminderde. Hoewel het accent niet op grote verhuurtransacties lag, waren er toch ook enkele grote kantoorgebruikers actief, waaronder Uber, Adyen, IKEA, het Rijksvastgoedbedrijf, The Next Web, ACT Commodities en Konami. Ondanks het feit dat er minder verhuurd werd, was het veelzeggend voor de vraag naar kantoorruimte dat op de vrije markt het aandeel van nieuwe kantoorgebouwen sterk omhoogging. Kantoorgebieden die het afgelopen jaar sterk in de belangstelling stonden waren het centrum en de Zuidas, waar zich verreweg het merendeel van de verhuren voltrok. Naast Amsterdam moest ook Hoofddorp genoeg nemen met een lagere afzet van kantoren, maar was de daling daar minder groot dan in Amsterdam, wat onder meer te danken was aan huurtransacties met onder meer L'Oreal, DPG Media en Feadship. Een teleurstellende ontwikkeling op de kantorenmarkt in de provincie was de onverwacht grote stijging die het aanbod vorig jaar te zien gaf, zij het dat deze zich niet overal voordeed. Vooral in de stad Amsterdam liep de leegstand verder op, onder meer doordat verschillende kantoren op risico in aanbouw werden genomen zonder de zekerheid van voorverhuur. De toename die het aanbod in Amsterdam te zien gaf, pakte vooral nadelig uit voor de Zuidas, het Amstel Business Park en Zuidoost. Ook in het centrum van de stad ging het aanbod omhoog. Hoofddorp slaagde erin om het aanbod terug te dringen, wat vooral het gebied Beukenhorst Oost ten goede kwam.

## Winkelmarkt

Hoewel de belangstelling voor winkels zich vorig jaar op een goed niveau bewoog, heeft de vraag zich toch minder gunstig ontwikkeld dan in 2019, wat zich in een gelijkblijvend transactievolume vertaalde. Dat kwam voor een belangrijk deel door een teruggang van het aantal vierkante meters dat in Amsterdam werd verhuurd. Overigens was Amsterdam niet de enige stad in de provincie waar de opname vorig jaar omlaagging, want ook in Alkmaar en in Zaandam was sprake van een daling. Met name in Amsterdam ging het afzetvolume beduidend omlaag en wel doordat er minder grote verhuurtransacties plaatsvonden dan in 2019. Het grootste deel van de opname had betrekking op ruimten van

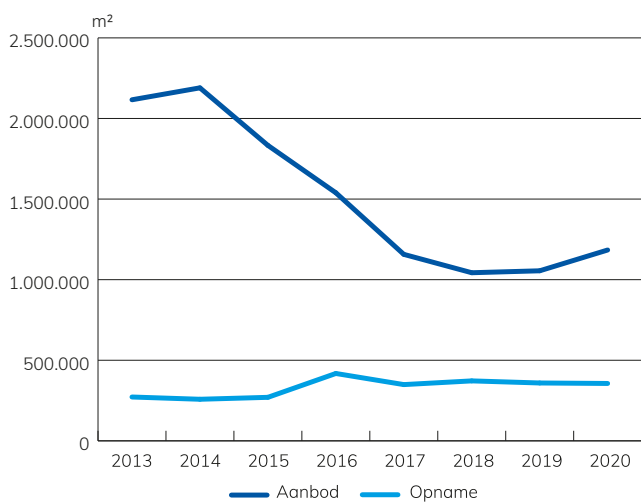
100 tot 300 m<sup>2</sup>. Wat verder opviel, was dat in het centrum minder snel transacties tot stand kwamen dan in andere jaren. Desondanks werden nog verschillende transacties gerealiseerd, onder meer met De Koopman op de Nieuwendijk en WE Fashion in de Kalverstraat. Buiten het kernwinkelgebied was een opvallende rol weggelegd voor de P.C. Hoofdstraat waar sprake was van een goede vraag naar winkelruimte. Een belangrijke gebeurtenis in de provincie was de opening van het langverwachte winkelcentrum The Style Outlets in Halfweg, dat als gevolg van een groot aantal verhuurtransacties de bezettingsgraad zag oplopen tot 75%. Positief was ook de gang van zaken in Hilversum, waarbij opviel hoe met name het winkelcentrum Gooische Brink zich herstelde. Hoewel in de meeste plaatsen het aanbod van winkelruimte vorig jaar niet of nauwelijks wijzigde, deed zich in Zaandam een flinke toename van het aanbod voor. In Amsterdam was eveneens sprake van een ruimer aanbod. Zo stonden bijvoorbeeld meer winkels leeg in de Negen Straatjes, wat kon worden toegeschreven aan het wegblijven van toeristen in de stad.

## Bedrijfsruimtemarkt

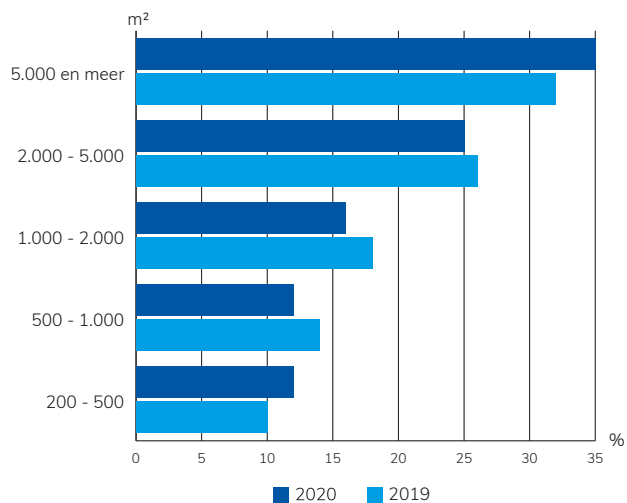
De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Noord-Holland stond het afgelopen jaar in het teken van een goede vraag. De opname op de vrije markt bedroeg in totaal ruim 850.000 m<sup>2</sup>. Daarmee lag de opname op nagenoeg hetzelfde niveau als in 2019. Hoewel de meeste plaatsen in de provincie er in 2020 in slaagden om de afzet van bedrijfsruimten goed op peil te houden, werd Amsterdam – vooral doordat daar minder grote transacties plaatsvonden dan in het jaar ervoor – met een daling van de opname geconfronteerd. Weliswaar kwamen enkele grote huurtransacties tot stand, zoals bijvoorbeeld de afzet van 17.000 m<sup>2</sup> aan Recycling Service Centrum, maar het daarmee gemoeide volume was echter niet groot genoeg om het hoge opnamecijfer van het jaar ervoor te evenaren. Overigens was Amsterdam niet de enige stad in de provincie waar de opname vorig jaar omlaagging, want ook in Alkmaar was sprake van een daling. Dat het transactievolume in de provincie goed op peil bleef, was vooral te danken aan de gang van zaken in de Haarlemmermeer, waar beduidend meer werd verhuurd en verkocht dan in 2019. Daarbij was de stijging van de opname vooral te danken aan de grote omvang van de metrages die werden afgezet. Zo werd in Hoofddorp door XPO Logistics een groot aantal vierkante meters gehuurd in een gebouw dat op Schiphol Trade Park zal worden gerealiseerd. Mede door de transactie met XPO kwam vorig jaar in de Haarlemmermeer het zwaartepunt van de opname in Hoofddorp te liggen. Terwijl de vraag zich over het geheel genomen gunstig ontwikkelde, vertoonde het aanbod een minder positief beeld. Ondanks de grote opname trad er vorig jaar een stijging van de leegstand op. Deze stijging manifesteerde zich voornamelijk in Amsterdam en in Alkmaar.



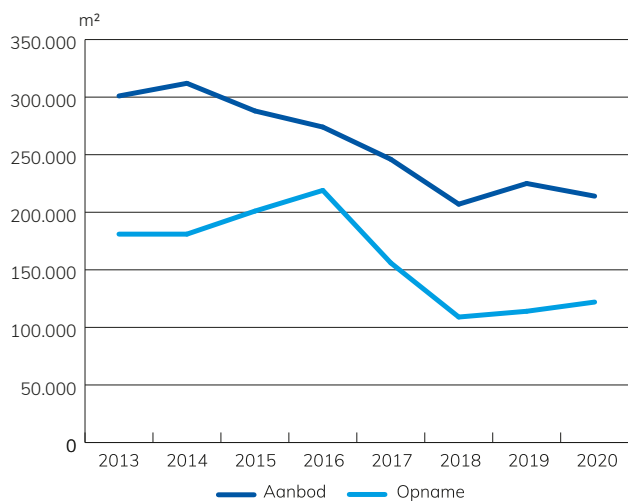
**Kantoorruimte** aanbod en opname



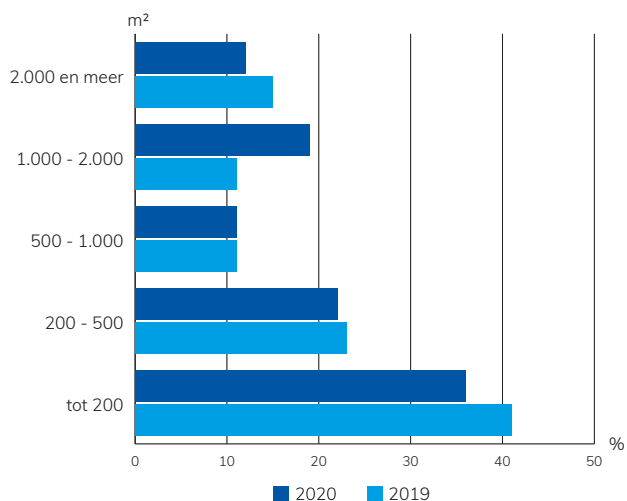
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



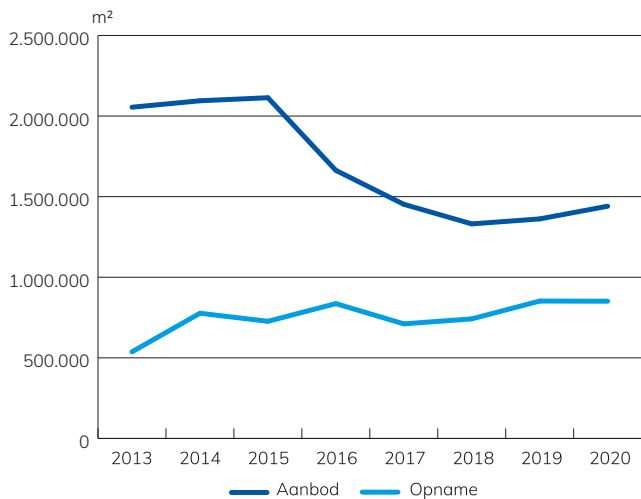
**Winkelruimte** aanbod en opname



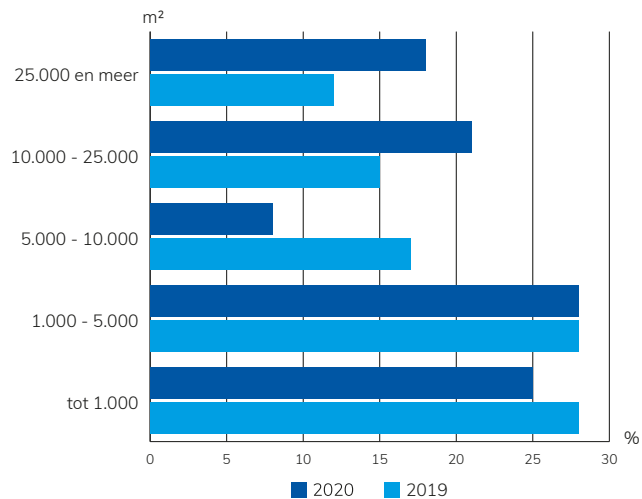
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



**Bedrijfsruimte** aanbod en opname



**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



# Provincie Zuid-Holland



## Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in de provincie Zuid-Holland bood in 2020 een minder levendige aanblik dan in voorgaande jaren, waarin de vraag een sterk opgaande lijn vertoonde. De provincie stond het afgelopen jaar onder invloed van een teruglopende behoefte

aan kantoorruimte. Met name in de stad Den Haag ging het afzetvolume beduidend omlaag. Weliswaar kwamen er veel kleinschalige transacties tot stand, maar het daarmee gemoeide volume was – ook al omdat er weinig grote transacties werden afgesloten – echter niet groot genoeg om het hoge opnamecijfer van 2019 te evenaren. Dat nam overigens niet weg dat ook in Den Haag een paar grote verhuurtransacties tot stand kwamen met onder meer ANWB, Rijksvastgoedbedrijf en Autoriteit Persoonsgegevens. Aangezien de grote verhuurtransacties vooral in het Beatrixkwartier hun beslag kregen, nam dit gebied een belangrijk deel van de opname voor zijn rekening. Behalve in Den Haag had ook de stad Rotterdam met een tegenvallende afzet van kantoorruimte te kampen. Een belangrijke verklaring voor de lagere opname was, dat het aantal grote verhuurtransacties beperkter was dan voorheen. Het accent lag vooral op kleine tot middelgrote transacties. In Rotterdam ging de belangstelling van huurders als vanouds uit naar kantoorgebouwen in het centrum, al moest het centrum vorig jaar wel genoeg nemen met een lagere afzet van kantoren. De stagnatie in de afzet van kantoren in de provincie Zuid-Holland had ook consequenties voor het aanbod. Van de grote plaatsen in de regio zagen alleen Rotterdam en Capelle aan den IJssel het aanbod teruglopen, mede doordat een groot aantal vierkante meters kantoorruimte aan de voorraad werd onttrokken ten behoeve van woningbouw. In de stad Rotterdam resulteerde dit in een leegstand van 13,5% van de voorraad.

## Winkelmarkt

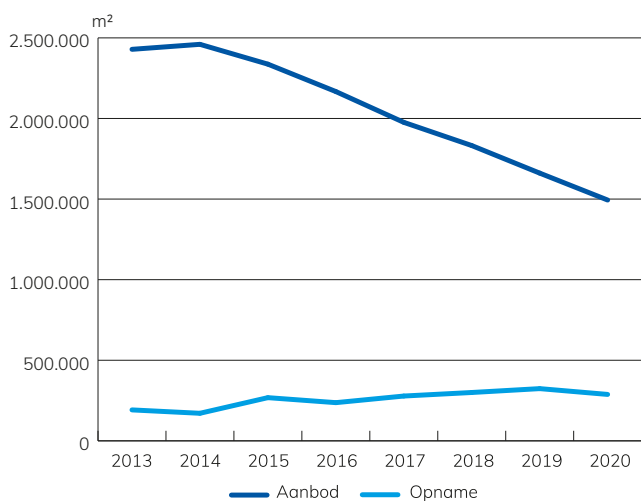
In de provincie Zuid-Holland was de vraag naar winkelruimte in het jaar 2020 relatief goed. Wel drukte met name de sterke teruggang van de vraag in Den Haag en in Dordrecht een stempel op de gang van zaken. Dat de afzet in Den Haag op een lager niveau belandde, had met name te maken met het ontbreken van grote huurders en niet zozeer met het aantal transacties dat tot stand kwam. Hoewel de vraag zich in hoofdzaak op kleine winkelruimten richtte, bleken toch verschillende detaillisten op zoek te zijn naar grote metrages. Zo werden onder meer transacties met modeketen UNIQLO en discounter Action afgerond. Een saillant punt was trouwens dat het centrum met een tegenvallende vraag werd geconfronteerd. Tegenover de daling van het transactievolume in Den Haag stond echter een grote vraag naar winkelruimte in het in 2021 op te leveren winkelcentrum Westfield Mall of the Netherlands in Leidschendam. De grote belangstelling

van huurders voor dit overdekte winkelcentrum had tot gevolg dat het complex aan het eind van het jaar nagenoeg geheel was verhuurd. Met betrekking tot de overige steden in de provincie bleef in Rotterdam de opname van winkelruimten goed op peil. Daarbij werd veel gewicht in de schaal gelegd door transacties die werden afgesloten met De Koopman, H&M Mode, Daka en The Sting. Rotterdam wist het afgelopen jaar sowieso de aandacht op zich te vestigen door de aankondiging van een omvangrijke renovatie en uitbreiding van winkelcentrum Zuidplein. Het aanbod in de provincie Zuid-Holland liep vorig jaar terug, een ontwikkeling waarvan met name Rotterdam profijt trok. Toch waren er afzetproblemen en wel in de Markthal, waar mede door het wegblijven van toeristen de leegstand verder toenam. Ook de hoge huurprijzen die gevraagd werden, belemmerden daar de afzet. Verder had Dordrecht te kampen met een overaanbod van winkels waaraan onder andere het leegstaande V&D-pand debet was.

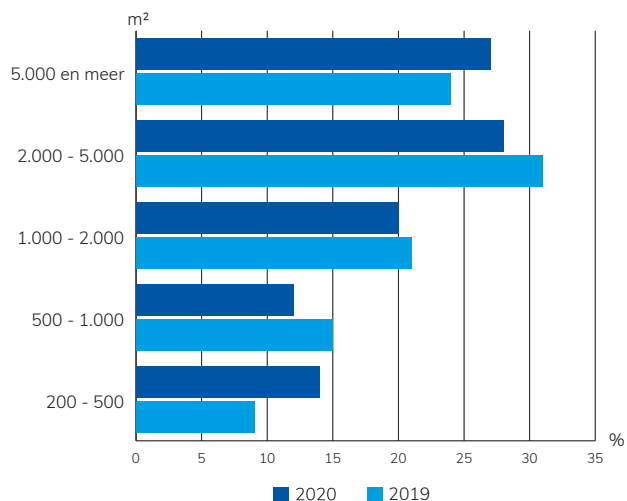
## Bedrijfsruimtemarkt

De provincie Zuid-Holland werd in 2020 geconfronteerd met een aarzeling in de vraagontwikkeling, wat tot gevolg had dat er op de vrije markt minder bedrijfsruimte werd opgenomen dan in het jaar ervoor. De daling van de opname kwam vooral tot uiting in Bleiswijk en Ridderkerk, waar overigens – gezien het buitengewoon hoge opnameniveau in 2019 – de teruggang ook werd verwacht. In tegenstelling tot beide genoemde plaatsen waar het transactievolume een daling te zien gaf, kwam de gemeente Rotterdam vorig jaar verrassend sterk voor de dag doordat als gevolg van een aantal zeer omvangrijke verhuren aan onder meer Odin Warehousing een flinke toename van het transactievolume plaatsvond. Overigens was de vraag naar bedrijfsruimte niet gelijkmatig over de stad verdeeld, want in vierkante meters uitgedrukt lag het zwaartepunt in Distripark Maasvlakte West. Voor wat de situatie in de provincie betreft, viel het trouwens op dat behalve Rotterdam ook Dordrecht een belangrijk deel van de gerealiseerde opname voor haar rekening nam. De hoge mutatiegraad in Dordrecht werd veroorzaakt door de verhuur van een aantal grootschalige distributiecentra op bedrijventerrein Dordtse Kil. Het grootste deel van de bedrijven die in de provincie een beroep op de vrije markt deden, gaf de voorkeur aan huur boven koop. Teneinde tegemoet te kunnen komen aan de behoefte aan moderne, kleinschalige bedrijfsruimten van 100 tot 250 m<sup>2</sup> werden het afgelopen jaar verschillende voor de verhuur en verkoop bestemde bedrijfshallen neergezet. Dat gebeurde onder meer in Delfgauw, Katwijk, Lisse, Naaldwijk en Zevenhuizen. Hoewel in de meeste plaatsen het aanbod vorig jaar niet of nauwelijks wijzigde, deed zich in Rotterdam een toename van het aanbod voor. Dat het aanbod toenam, had onder meer te maken met het op risico in aanbouw nemen van enkele distributiecentra.

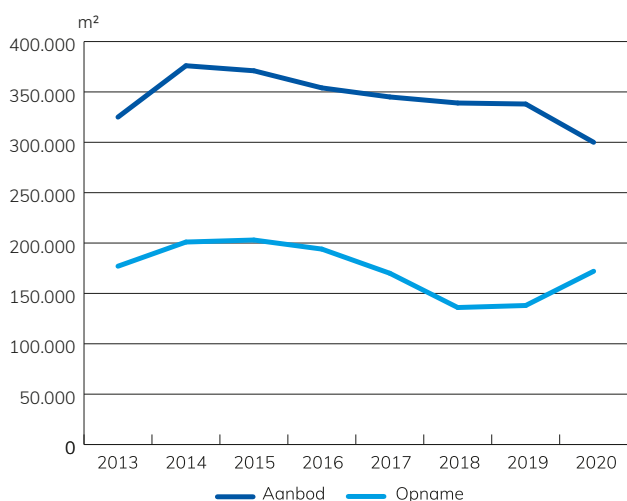
### Kantoorruimte aanbod en opname



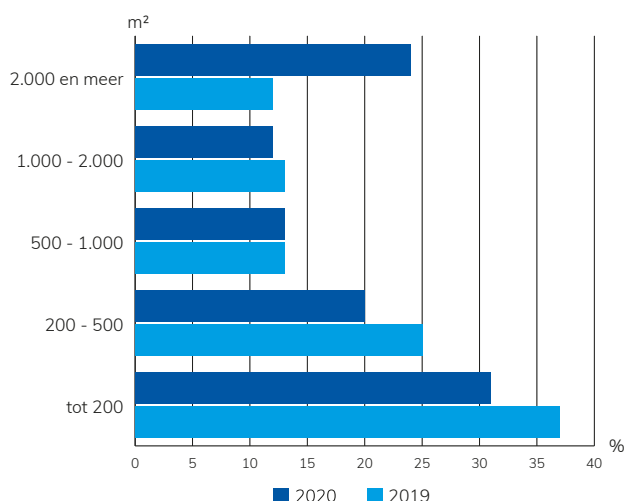
### Opnamevolume naar oppervlakteklassen



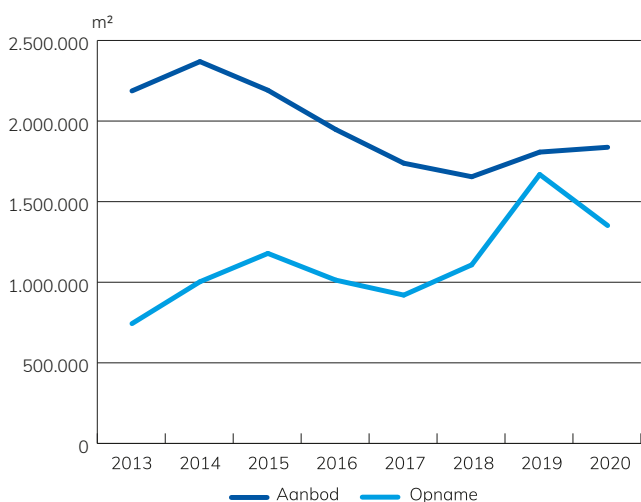
### Winkelruimte aanbod en opname



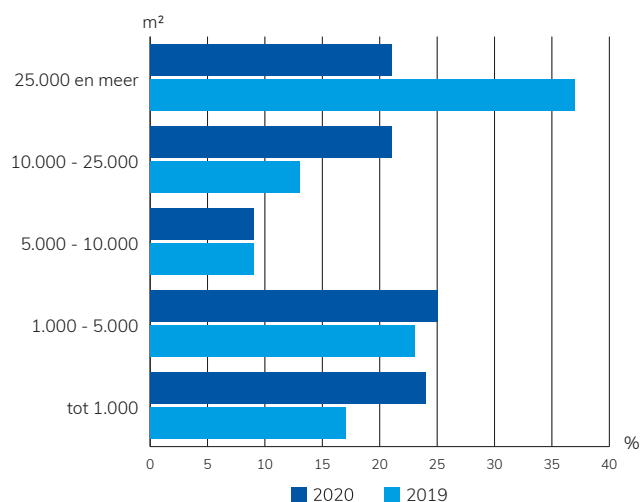
### Opnamevolume naar oppervlakteklassen



### Bedrijfsruimte aanbod en opname



### Opnamevolume naar oppervlakteklassen



# Provincie Zeeland



## Kantorenmarkt

Evenals in voorgaande jaren werd in 2020 de kantorenmarkt van Zeeland gekenmerkt door een beperkte mutatiegraad. Hoewel er enkele transacties van kantoorruimten boven de 1000 m<sup>2</sup> plaatsvonden, werd het beeld in belangrijke mate bepaald door

kleine kantoorgebruikers met een ruimtebehoefte van 200 tot 800 m<sup>2</sup>, welke categorie het grootste deel van de uitgeoefende vraag voor haar rekening nam. Een saillant punt was, dat de vraag zich hoofdzakelijk op de stad Goes toespitste en dat elders in de provincie de vraag niet goed van de grond kwam. Middelburg had met een tegenvallende afzet van kantoorruimte te kampen, terwijl in Vlissingen en in Terneuzen het nagenoeg geheel aan vraag van huurders ontbrak. Hoewel de vraag naar kantoorruimte zich vorig jaar voornamelijk op de vrije markt richtte, waren op het gebied van de 'eigenbouw' enkele grote organisaties bezig met het voorbereiden van toekomstige nieuwbouw. Zo begon de Politie Walcheren met de aanbesteding voor de bouw van een kantoor ter grootte van 7.000 m<sup>2</sup> in Middelburg. Daarnaast werd het besluit genomen voor de bouw in Vlissingen van een groot justitieel complex met extra zittingslocaties voor de rechtbank. Een meevaller voor de kantorenmarkt in de provincie was de lichte daling die de leegstand te zien gaf, een ontwikkeling waarvan overigens alleen Middelburg profijt trok; in de meeste plaatsen onderging het aanbod nauwelijks enige wijziging. In Middelburg werd de aanbodsituatie positief beïnvloed door het besluit om verouderde kantoorruimte een andere bestemming te geven.

## Winkelmarkt

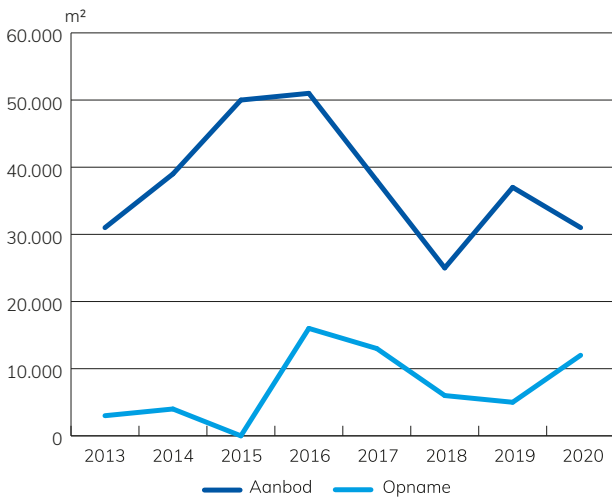
Op de winkelmarkt in de provincie Zeeland heerste vorig jaar een afwachtende stemming. Het gevolg was dat de opname van winkelruimte niet aan de verwachtingen voldeed en met een daling werd geconfronteerd. Vooral in Terneuzen kwam de vraag naar winkels niet goed van de grond. Ook in Vlissingen heerste een matte stemming en was de belangstelling voor vestiging beperkt. Een gunstige uitzondering hierop vormde evenwel de stad Middelburg waar de vraag naar winkelruimte op de vrije markt vorig jaar een toename liet zien. De stijging van de opname was onder meer te danken aan een grote transactie die in het nog te renoveren winkelcentrum Dauwendaele werd afgesloten met een supermarkt. Verder

was er een redelijke vraag in Goes. Daar was de verhuur aan Prijsmepper van bijna 1.000 m<sup>2</sup> winkelruimte aan de Kreukelmarkt de meest in het oog springende transactie. Een factor die positief uitpakte voor de winkelmarkt in de provincie Zeeland, was de daling die leegstand te zien gaf. De vermindering van het aanbod strekte vooral tot voordeel van Goes. Toch stonden in het centrum van de stad verschillende winkels leeg, onder meer in de Lange Vorststraat. In Terneuzen ging de leegstand eveneens omlaag, al kon deze daling niet voorkomen dat aan het eind van het jaar nog altijd 17% van de winkelvoorraad leegstond. In Terneuzen deed zich onder meer leegstand voor in het ABC-complex aan het einde van de Noordstraat. Ondanks de goede opname van winkelruimten bleef in Middelburg het totale aanbod van leegstaande winkels nagenoeg gelijk aan dat van het jaar ervoor.

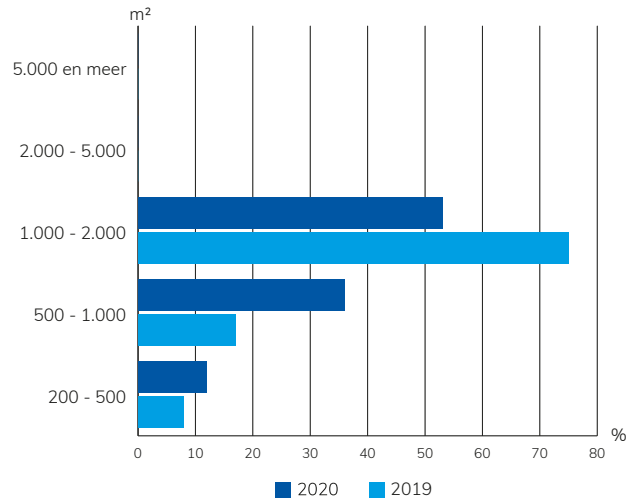
## Bedrijfsruimtemarkt

De vraag naar bedrijfsruimten in de provincie Zeeland bewoog zich in 2020 op een goed niveau, wat zich op de vrije markt in een hoger transactievolume vertaalde. Met een opname van bijna 200.000 m<sup>2</sup> lag de opname ver boven het niveau van 2019. Tegenover de stijging stond evenwel dat de opname via een beperkt aantal transacties tot stand kwam. De hogere opname in de provincie kwam voor een groot deel op rekening van de plaats Tholen, die vanwege haar gunstige ligging door een grote logistieke dienstverlener als vestigingsplaats werd gekozen. Daarmee was ongeveer 110.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte gemoeid. In het kielzog van Tholen vond ook Kapellebrug de weg omhoog, waar een grote transactie met VAMM-RACK Europe een belangrijke impuls aan de vraag naar bedrijfsruimte gaf. Wat ook opviel was de verhoogde afzet van bedrijfsruimten in Middelburg en Terneuzen. In Middelburg werd daarbij het beeld in belangrijke mate bepaald door bedrijven met een ruimtebehoefte tot 1.500 m<sup>2</sup>. Over het geheel genomen concentreerde de vraag zich vooral op de vrije markt, hoewel toch enkele bedrijven besloten voor eigen rekening nieuwbouw te realiseren. Zo werd in Nieuwdorp een aanvang gemaakt met de bouw van een drietal grootschalige opslagloodsen ten behoeve van Acces World. Het totale aanbod in de provincie gaf vorig jaar een lichte daling te zien. Hulst en Terneuzen trokken het meest profijt van deze daling. In Middelburg bleef de situatie nagenoeg ongewijzigd, terwijl zich in Goes en in Tholen een stijging voltrok.

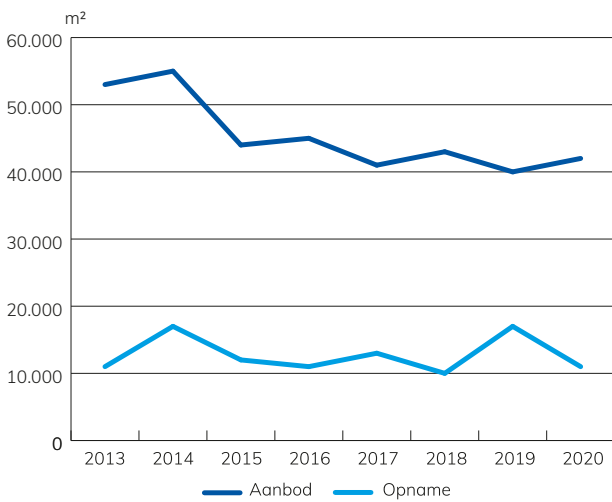
### Kantoorruimte aanbod en opname



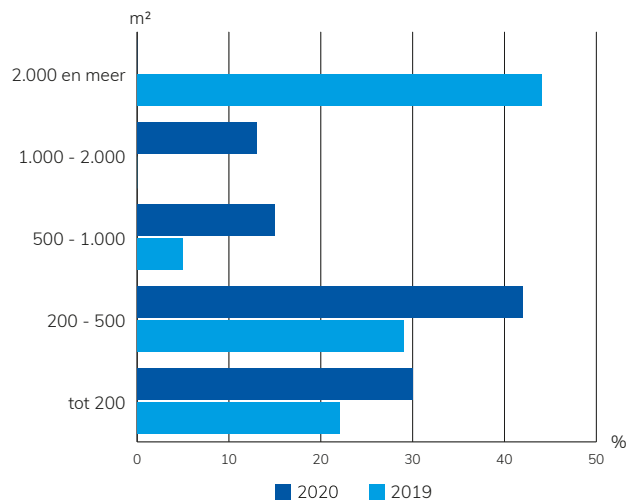
### Opnamevolume naar oppervlakteklassen



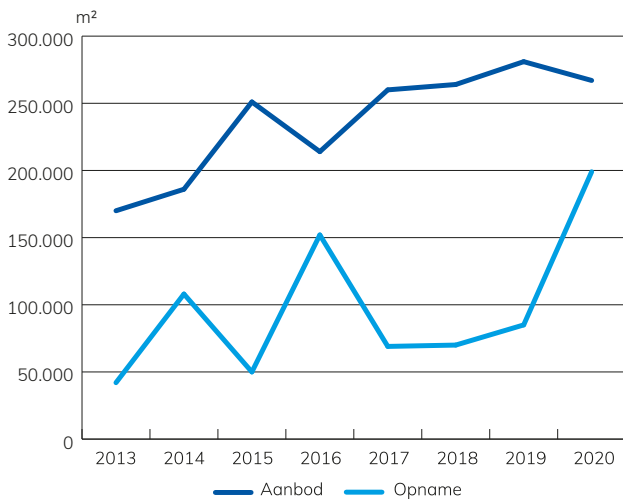
### Winkelruimte aanbod en opname



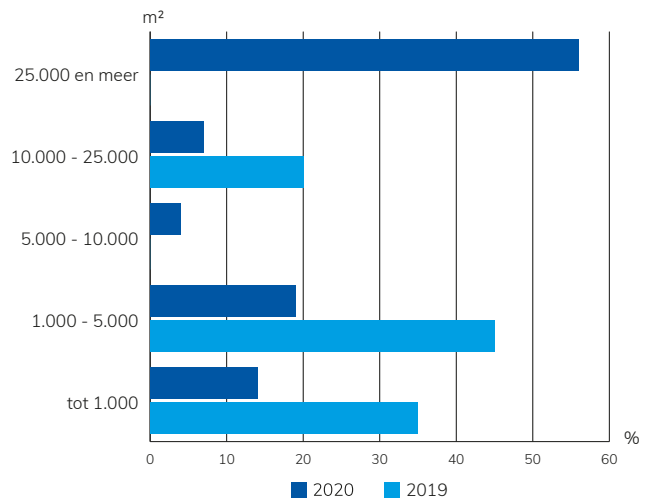
### Opnamevolume naar oppervlakteklassen



### Bedrijfsruimte aanbod en opname



### Opnamevolume naar oppervlakteklassen



# Provincie Noord-Brabant



## Kantorenmarkt

Hoewel in de provincie Noord-Brabant een groot aantal huur- en kooptransacties tot stand kwam, gaf het gerealiseerde afzetvolume een lichte daling te zien ten opzichte van het jaar ervoor. Toch was er sprake van een behoorlijke marktactiviteit,

waarbij met name de kleinere kantoorruimten aftrek vonden. Zoals gebruikelijk werd een hoofdrol opgeëist door de stad Eindhoven, zij het dat daar de verhuurmarkt minder willig was dan in voorgaande jaren. Ofschoon in Eindhoven enkele grote verhuren met onder meer BDO, Sendcloud, Spaces en OneMed de totale opname in sterke mate wisten te beïnvloeden, werd het marktbeeld toch voornamelijk bepaald door relatief kleine transacties. De meeste verhuren hadden plaats in de categorie tot 1.000 m<sup>2</sup>. Overigens was Eindhoven niet de enige stad in de provincie waar de afzet van kantoorruimte omlaagging. Ook in Den Bosch en in Breda deed zich een daling voor, maar was de daling minder groot dan in Eindhoven. Terwijl in de meeste steden de vraag naar kantoren achterbleef bij die van het jaar ervoor, ging in Tilburg het afzetvolume behoorlijk omhoog. Wat daarbij opviel was dat naast tal van kleine ruimten verschillende relatief grote metrages verhuurd werden, zoals aan BDO, RIBW en De Beer Accountants & Belastingadviseurs. Het merendeel van de bedrijven en instellingen in de provincie deed het afgelopen jaar een beroep op de vrije markt; er werd nauwelijks voor eigen rekening gebouwd. Een uitzondering daarop vormde ASML dat op het eigen terrein een aanvang maakte met de bouw van een kantoor van ongeveer 34.000 m<sup>2</sup>. Het totale aanbod in de provincie ging vorig jaar iets naar beneden. Daarbij speelde een rol dat door bestemmingswijziging verschillende bestaande kantoorgebouwen aan de voorraad werden onttrokken. De vermindering van het aanbod strekte vooral tot voordeel van Breda en Tilburg. In Eindhoven bleef het aanbod nagenoeg ongewijzigd, wat overigens niet kon voorkomen dat ultimo 2020 nog altijd zo'n 11% van de kantorenvoorraad te huur of te koop stond.

## Winkelmarkt

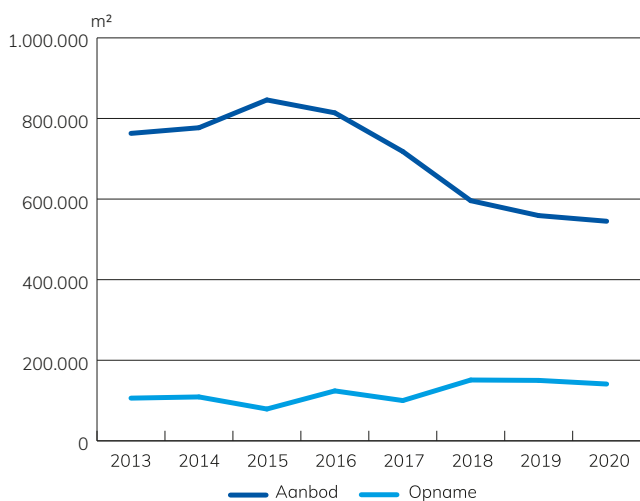
Er was het afgelopen jaar sprake van een goede vraag naar winkelruimte; het gerealiseerde transactievolume lag ver boven het opnameniveau van 2019. Daarbij kwam met name Breda verrassend sterk voor de dag met een afzet van ongeveer 12.000 m<sup>2</sup>, wat meer dan een verdubbeling betekende ten opzichte van het jaar ervoor. De sterke toename van de vraag naar winkelruimte in Breda kwam voor een belangrijk deel voor rekening van De Koopman, die een groot aantal vierkante meters huurde in winkelcentrum De Barones. Hetzelfde warenhuis huurde ook een flink wat metrage in het centrum van Tilburg. Tilburg en Breda waren echter niet de enige steden die vorig jaar van de grote vraag naar winkelruimte wisten te

profiteren. Ook Helmond en Den Bosch mochten zich in een goede belangstelling verheugen. Dit resulteerde in Helmond in verschillende verhuurtransacties in de Elzas Passage. Daarnaast droeg ook de grote vraag naar winkelruimte in Eindhoven bij aan de positieve stemming. Behalve locaties in het centrum van de stad was ook het grote winkelcentrum WoensXL in trek bij huurders. De plaats Oosterhout kwam vorig jaar in minder gunstig vaarwater terecht, wat viel af te leiden uit de tegenvallende verhuur van winkelruimte. Kenmerkend voor de gang van zaken op de winkelmarkt was ook, dat de verhoogde afzet in de provincie vergezeld ging van een daling van de leegstand. Hiervan profiteerde vooral Breda, waar het aantal nog te verhuren vierkante meters winkelruimte met ruim 30% terugliep. Dat nam niet weg dat in de Korte Brugstraat, Eindstraat en Ginnekenstraat verschillende winkels leegstonden. In Oosterhout liep het aanbod eveneens terug, wat teweeggebracht werd door het besluit om een groot deel van het winkelcentrum Arendshof een andere bestemming te geven. Met betrekking tot de situatie elders in de provincie viel het op dat in Eindhoven de leegstand met ongeveer 55.000 m<sup>2</sup> vrijwel ongewijzigd bleef.

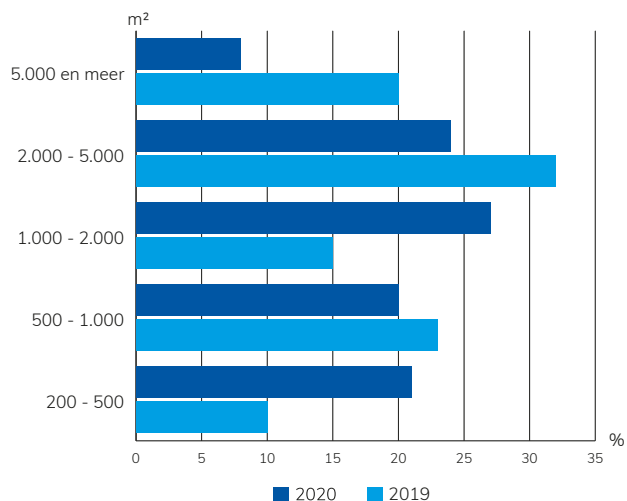
## Bedrijfsruimtemarkt

De vraag naar bedrijfsruimten in de provincie Noord-Brabant is in 2020 opvallend goed geweest; op de vrije markt – de bouw van bedrijfspanden voor eigen rekening niet meegerekend – ging het afzetvolume behoorlijk omhoog. Dat vorig jaar de opname verder toenam, was niet alleen te danken aan de goede afzet van distributiecentra, maar ook aan de verhoogde interesse van huurders en kopers voor andersoortige bedrijfsgebouwen. Kenmerkend voor de markt was dat de toename van de vraag naar bedrijfsruimten in de provincie Noord-Brabant vooral op het conto van Eindhoven kwam, waarbij de verhuur van een aantal grootschalige distributiecentra een doorslaggevende rol speelde. Aangezien de grote verhuurtransacties – voor zover die tot stand kwamen – vooral op het bedrijventerrein GDC Acht hun beslag kregen, nam dit gebied een groot deel van de gerealiseerde opname voor zijn rekening. Overigens kon in Eindhoven met moeite worden voldaan aan de vraag naar middelgrote ruimten, doordat er nauwelijks direct beschikbaar aanbod was. Naast Eindhoven waren er ook andere plaatsen in de provincie waar de vraag omhoogging. Zo gaf Moerdijk een sterke stijging van de opname te zien. Daarbij liet met name de Duitse keten Lidl van zich spreken door de huur van in totaal 85.000 m<sup>2</sup> opslagruimte. Niet alle plaatsen wisten van het positieve sentiment op de bedrijfsruimtemarkt te profiteren. Een belangrijke daling van de opname deed zich voor in onder meer Den Bosch. Ondanks het hogere vraagniveau nam het aanbod in de provincie vorig jaar verder toe, zij het dat deze zich niet overal voordeed. De stijging was het grootst in Eindhoven, Waalwijk en Breda.

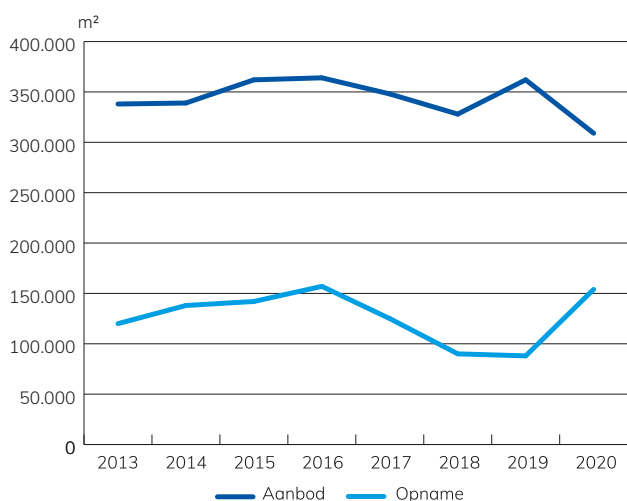
### Kantoorruimte aanbod en opname



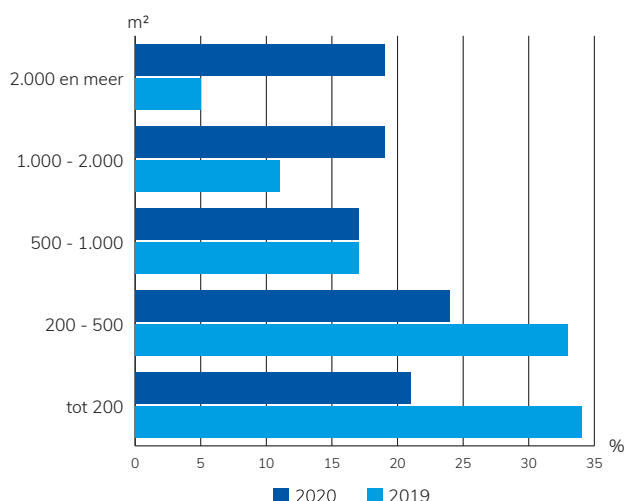
### Opnamevolume naar oppervlakteklassen



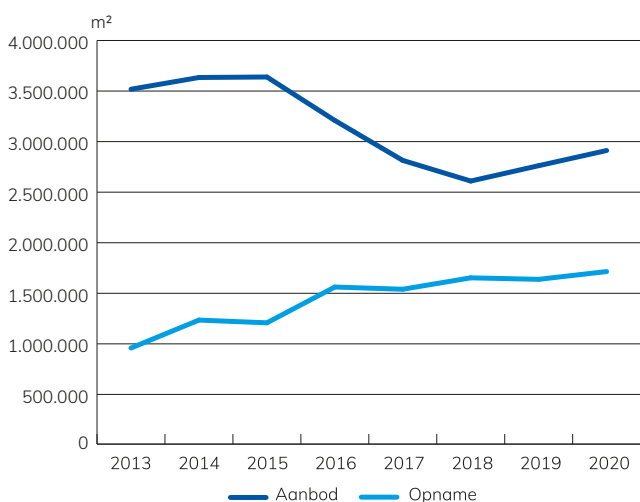
### Winkelruimte aanbod en opname



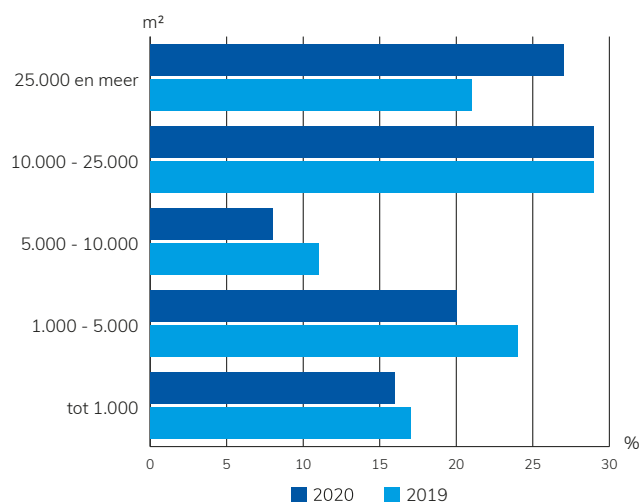
### Opnamevolume naar oppervlakteklassen



### Bedrijfsruimte aanbod en opname



### Opnamevolume naar oppervlakteklassen



# Provincie Limburg



## Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in de provincie Limburg was het afgelopen jaar opvallend vast gestemd. Met name in Roermond en in Venlo was er sprake van een positief sentiment. In beide steden vond een toename van het transactievolume

plaats. Net als in de rest van het land bestond in Roermond een goede belangstelling voor kleinschalige kantoorruimten. Het verhoudingsgewijs hoge transactievolume in Venlo was het gevolg van een grote transactie met Zorggroep Noord-en Midden-Limburg, die haar keuze liet vallen op een gebouw van bijna 5.000 m<sup>2</sup>. Hoewel Roermond en Venlo vorig jaar een gunstige vraagontwikkeling lieten zien, viel het op dat in Maastricht de vraag naar kantoorruimte niet goed van de grond kwam. Heerlen en Sittard slaagden erin om het transactievolume op peil te houden. Opvallend was dat er in de provincie in tegenstelling tot voorgaande jaren niet voor eigen rekening werd gebouwd en dat in de vraag naar kantoorruimte het accent geheel op de vrije markt kwam te liggen. Het aanbod in de provincie liep vorig jaar verder terug. Hoewel veel plaatsen hiervan profiteerden, was de daling het sterkst in Heerlen. Daarnaast werd de verbetering van de aanbodsituatie voor een belangrijk deel veroorzaakt door daling van het aantal beschikbare meters in Roermond, mede doordat een groot aantal vierkante meters kantoorruimte aan de voorraad werd onttrokken. Overigens had in Venlo de daling van het aanbod nog groter kunnen zijn als men niet was begonnen met de bouw op risico van een groot aantal vierkante meters kantoorruimte op het Brightlands Campus Greenport Venlo.

## Winkelmarkt

Het is de Limburgse winkelmarkt in 2020 niet slecht vergaan in die zin dat er een goede vraag was, waarbij zelfs meer verhuurd en verkocht werd dan het jaar ervoor. In vierkante meters uitgedrukt lag het accent van de vraag op Heerlen, Maastricht, Venlo en Weert. Wel was duidelijk te merken dat de opname van winkelruimte in Heerlen enigszins onder druk stond. Niettemin waren het met name grote verhuurtransacties die ervoor zorgden dat in Heerlen zo'n 6.000 m<sup>2</sup> zijn weg naar gebruikers vond. Vrij opvallend was daarbij dat enkele huurders hun oog lieten vallen op het door leegstand geplaagde winkelcentrum 't Loon, zoals supermarktketen ALDI. In Maastricht lag de nadruk vooral op kleine verhuurtransacties, waarbij de vraag zich hoofdzakelijk richtte op locaties in het centrum van de stad. Een transactie die nogal de aandacht wist te trekken, was de verhuur aan Scotch & Soda van een winkel in de Wolfstraat. Hoewel in Maastricht het zwaartepunt van de winkelverhuren in het centrum lag, was ook

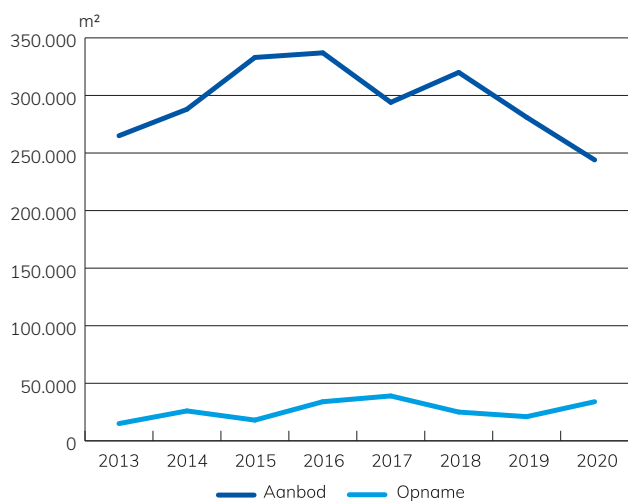
een opvallende rol weggelegd voor het winkelcentrum Brusselse Poort, dat een belangrijke renovatie en uitbreiding onderging. In Weert ging alle aandacht uit naar de Muntpassage. In dit herontwikkelde winkelcentrum werden vorig jaar verschillende winkelruimten verhuurd, onder meer aan Bristol en Shoeby Fashion. Een tegenvaller voor de winkelmarkt in de provincie was de toename van de leegstand. Vooral Kerkrade had hieronder te lijden. In een jaar tijd steeg de leegstand met 15.000 m<sup>2</sup>. Dit had tot gevolg dat aan het eind van het jaar ongeveer 26% van de winkelvoorraad in Kerkrade leegstond. Overigens was Kerkrade niet de enige stad die met een toename werd geconfronteerd. Sittard-Geleen en Venray boekten eveneens een stijging, zij het minder scherp dan in Kerkrade. In Weert daarentegen bleef de situatie gedurende 2020 ongewijzigd. Alleen in Maastricht, Venlo en Roermond kon de leegstand vorig jaar worden teruggebracht.

## Bedrijfsruimtemarkt

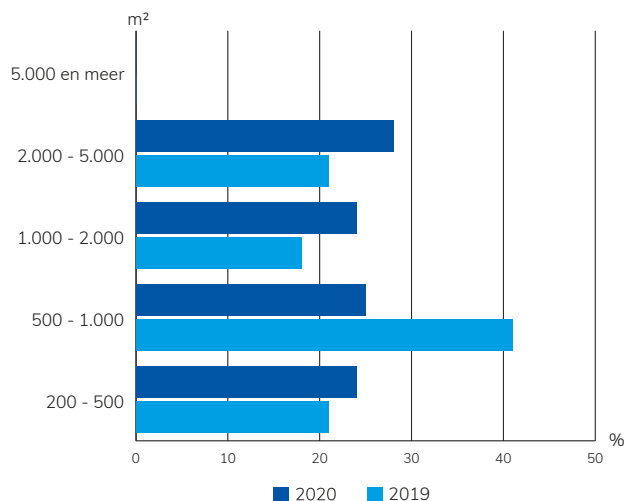
De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Limburg had vorig jaar de wind niet mee. Het resultaat was dat de opname in de provincie ver beneden het niveau van andere jaren terecht kwam. De markt moest toezien hoe met name de afzet van grote complexen stagneerde, mede doordat de transportsector zich terughoudend opstelde. Als gevolg daarvan kreeg de logistieke sector met een opname die niet verder kwam dan ongeveer 120.000 m<sup>2</sup> de sterkste daling van de afgelopen jaren te verwerken. De relatief geringe belangstelling voor distributieruimten zette vooral in de regio Venlo een rem op de afzet. Dat gold overigens ook voor Venray, waar het aantal transacties eveneens beperkt was. Terwijl de grote bedrijfsruimten minder belangstelling ondervonden, bleef de afzet van de wat kleinere ruimten in de grootteklasse van 700 tot 2.500 m<sup>2</sup> goed op peil. Hoewel vorig jaar het accent niet op grote verhuur- en verkooptransacties lag, waren er toch enkele grote gebruikers actief. Zo werd in Heerlen een omvangrijke transactie met Ceva Logistics afgerond, waarmee ongeveer 40.000 m<sup>2</sup> was gemoeid. Hoewel de vraag naar bedrijfsruimten zich over het geheel genomen minder gunstig ontwikkelde, was het opvallend dat de animo om te huren vorig jaar toenam. Daarnaast waren er enkele organisaties die besloten om voor eigen rekening nieuwbouw te realiseren. Zo kocht DHL in Weert een stuk grond met de bedoeling daarop een distributiecentrum te bouwen. Bepalend voor de gang van zaken op de bedrijfsruimtemarkt was verder dat de daling van de opname vergezeld ging van een aanzienlijke stijging van het aanbod, die met name in de regio's Venlo en Venray een verdere verruiming tot gevolg had. De stijging die zich het afgelopen jaar in Venlo aftekende, werd onder meer veroorzaakt door het aan de markt komen van enkele bestaande distributiecentra.



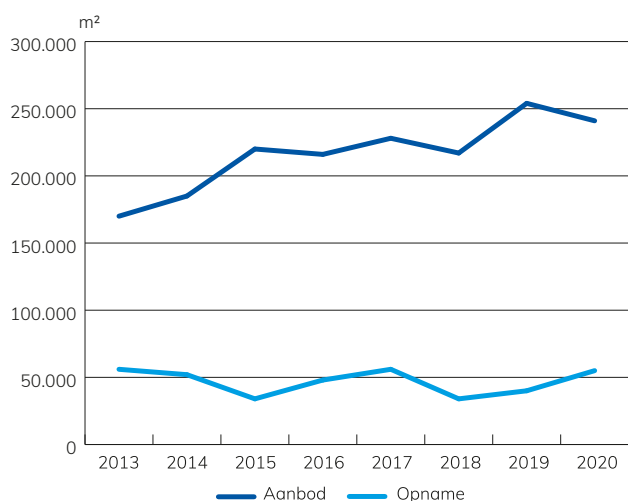
**Kantoorruimte** aanbod en opname



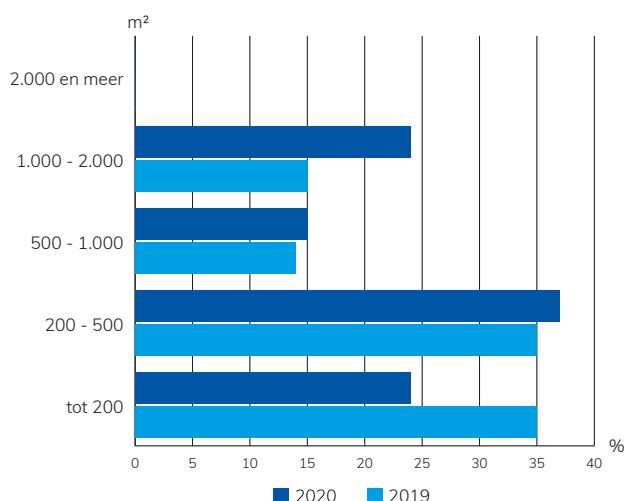
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



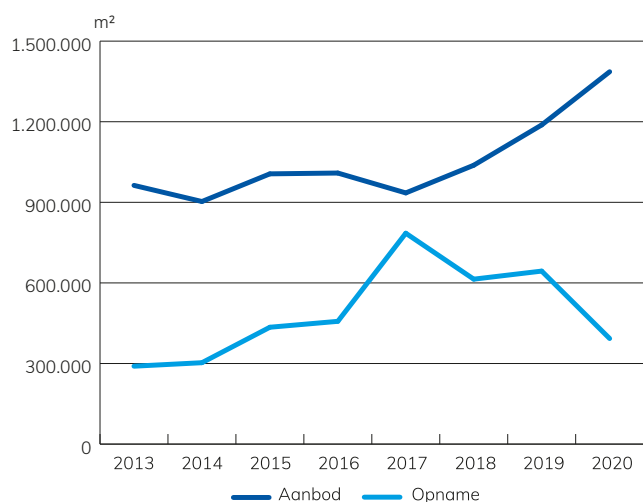
**Winkelruimte** aanbod en opname



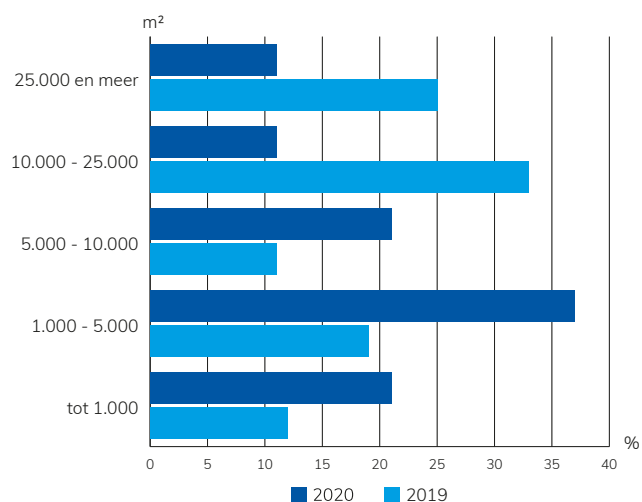
**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



**Bedrijfsruimte** aanbod en opname



**Opnamevolume naar oppervlakteklassen**



# Definities

## Kantoorruimte

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

## Bedrijfsruimte

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

## Winkelruimte

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

## Aanbod

Kantoorruimte, winkelruimte of bedrijfsruimte die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Objecten die in voorbereiding zijn en derhalve nog gebouwd moeten worden, worden in het aanbod niet meegeteld. Het aanbod omvat naast leegstaande en nog in aanbouw zijnde objecten ook ruimten die nog in gebruik zijn maar waarvan bekend is dat deze op korte termijn worden vrijgemaakt. Het kantorenaanbod wordt gemeten in gebouwen waarin minimaal 500 m<sup>2</sup> beschikbaar is. Voor bedrijfsruimte wordt een ondergrens van 100 m<sup>2</sup> aangehouden. Voor winkelruimte wordt geen ondergrens aangehouden.

## Leegstand

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

## Opname

Verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden. Gebruikers die in hun eigen huisvestingsbehoefte voorzien (de zogenoemde eigenbouw), worden niet tot de opname gerekend. Hetzelfde geldt voor sale-and-leaseback-overeenkomsten en contractverlengingen. De NVM registreert kantoortransacties vanaf 200 m<sup>2</sup> en bedrijfsruimtetransacties vanaf 100 m<sup>2</sup>. Voor winkeltransacties wordt geen ondergrens aangehouden.

## Huurprijs

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

## Incentive

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

## Bruto-aanvangsrendement

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

## Registratie-effect

Als gevolg van extra aandacht voor de kwaliteit van de data, zowel wat betreft volledigheid als wat betreft de kwaliteit van de aangeleverde data, zijn er in 2020 ontwikkelingen zichtbaar in de data die niet overeenkomen met het marktbeeld van NVM-makelaars. Dit is met name terug te zien in de figuren. In de teksten is zo veel mogelijk het marktbeeld gepresenteerd.



**Colofon**  
Maart 2021

**Uitgave**  
NVM Business

**Samenstelling**  
Brainbay  
Rudolf Bak

**Bron gegevens**  
NVM/brainbay  
Locatus

**NVM Business**  
Fakkelseste 1  
3431 HZ Nieuwegein

