



kantoren- monitor

Metropoolregio Amsterdam 2015

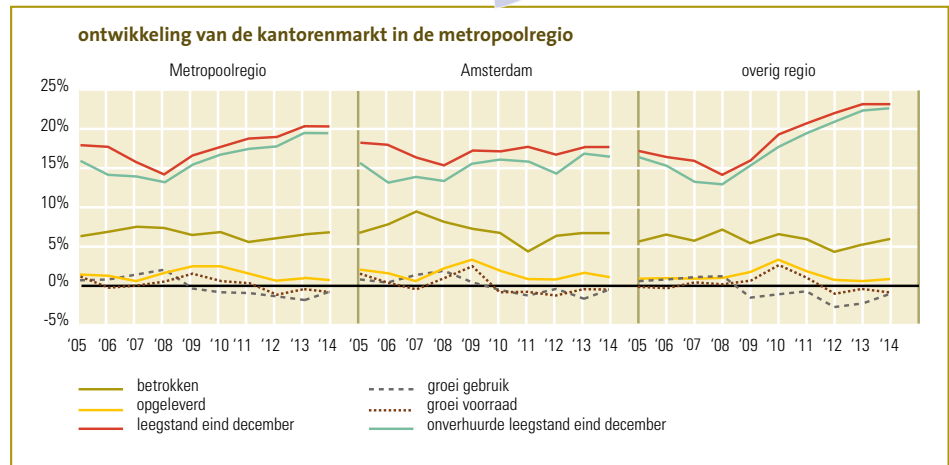


Voorraad sterker gedaald dan kantoorgebruik

In 2014 werd in de metropoolregio Amsterdam 85.000 m² kantoorruimte opgeleverd en per saldo 155.000 m² door omzetting onttrokken. Hierdoor daalde de voorraad met 70.000 m². Omdat het gebruik van kantoorruimte met 55.000 m² terugliep nam de leegstand met 15.000 m² af naar 2.750.000 m² (en bleef onveranderd op 20 procent), waarvan voor 105.000 m² (1 procent) een nieuwe huurder bekend was.

Er werd vorig jaar 865.000 m² kantoorruimte in gebruik genomen. De ingebruikname was daarmee 4 procent hoger dan in 2013. In Amsterdam werd 1 procent minder betrokken dan in 2013; in de overige regiogemeenten 12 procent meer.

Sinds 2005 zijn in de metropoolregio initiatieven genomen voor omzetting naar andere functies van in totaal 1.940.000 m² en vond 375.000 m² verkantoring plaats. Daarmee werd per saldo 1.565.000 m² onttrokken waardoor 85 procent van de in deze periode aan de voorraad toegevoegde 1.825.000 m² nieuwbouw werd vereffend.

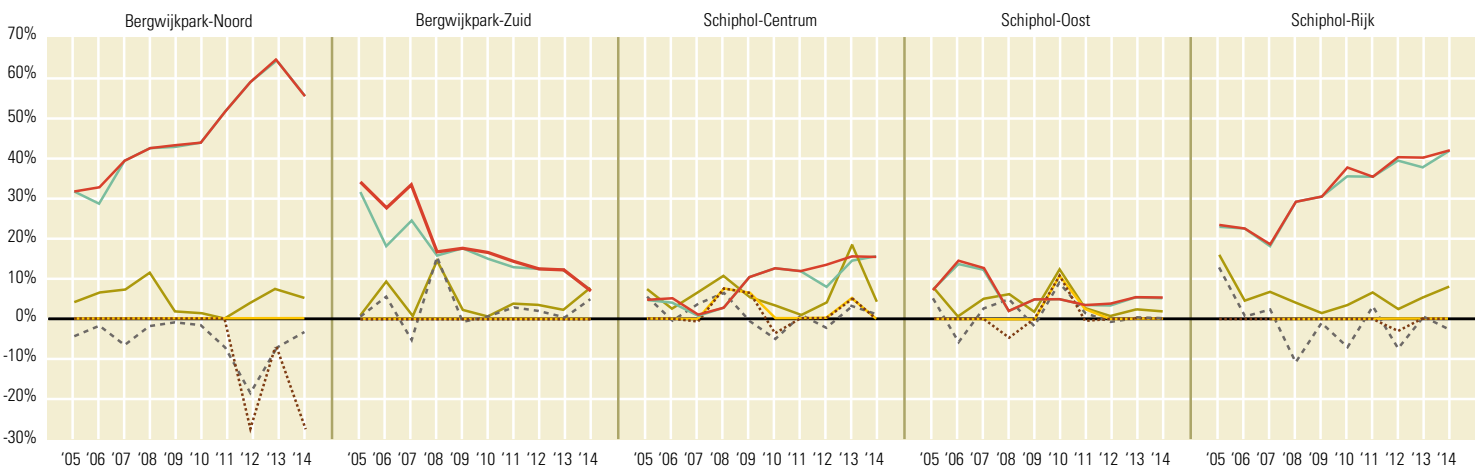
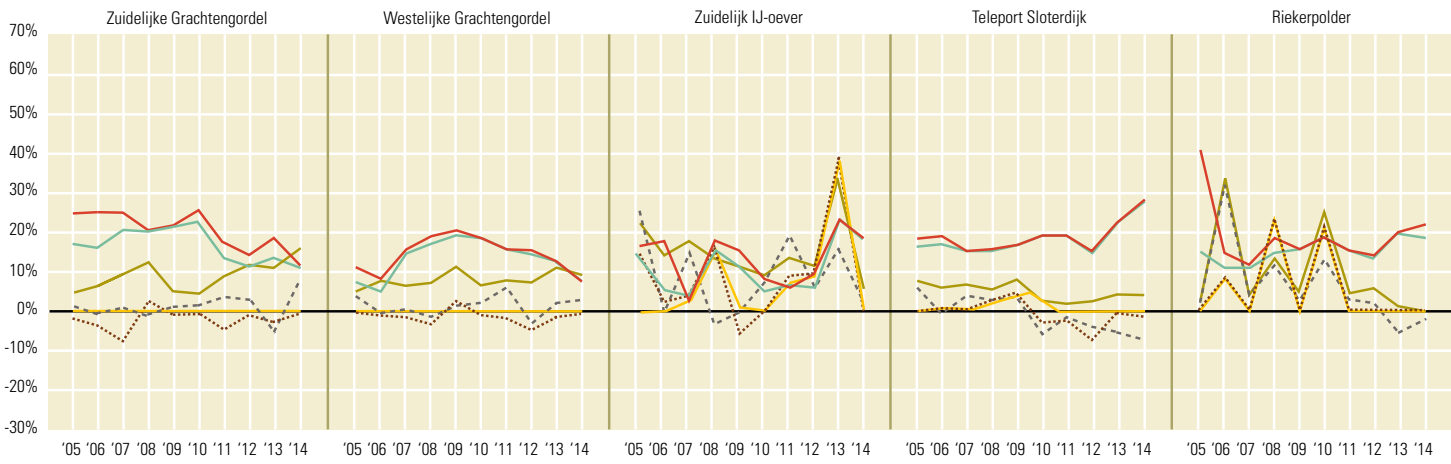


Vorig jaar werd 40.000 m² aan de voorraad toegevoegd door omzetting vanuit andere functies naar kantoorruimte en werd 195.000 m² aan de voorraad onttrokken. Daarvan betreft zo'n 35.000 m² omzetting naar wonen, 25.000 m² naar hotels, 20.000 m² naar winkels, 15.000 m² naar medisch, en betreft 40.000 m² sloop van verouderde kantoorruimte. Voor een deel van de panden moet feitelijke omzetting nog plaatsvinden of is deze in uitvoering. In afwachting van de benodigde vergunningen of sloop worden deze niet meer als (lege) kantoorruimte in beschouwing genomen.

Mede door de recessie en oplopende leegstand werd vorig jaar nog maar 50.000 m² kantoorruimte in aanbouw genomen, waarvan de helft voor vooraf bekende gebruikers. Samen met de vóór 2014 in aanbouw genomen 50.000 m² die nog niet was opgeleverd was er januari 2015 100.000 m² in aanbouw, waarvan naar verwachting dit jaar 85.000 m² zal worden opgeleverd.

De ontwikkeling van het kantoorgebruik hangt sterk samen met de economische recessie. Door inkrimping en omzetting van vaste naar flexibele werkplekken bij

ontwikkeling van de kantorenmarkt per gebied



— betrokken
— opgeleverd
— leegstand eind december
- - - groei gebruik
. . . groei voorraad
— onverhuurde leegstand eind december

grote kantoorgebruikers sloeg het gebruik van kantoorruimte in de metro-poolregio om van een groei met 2 procent in 2008 naar een krimp met ½ procent in 2009, 1 procent in 2010, 1 procent in 2011, 1½ procent in 2012, 2 procent in 2013 en 1 procent in 2014. Omdat dit jaar maar ½ procent kantoorruimte wordt opgeleverd en er nog steeds kantoorruimte aan de voorraad wordt onttrokken zal de voorraad dit jaar verder dalen. Maar ook dit jaar zal het kantoorgebruik wellicht verder krimpen door het afstoten van een aantal grote panden. De leegstand kan dit jaar dus mogelijk toch nog verder gaan oplopen.

Amsterdam

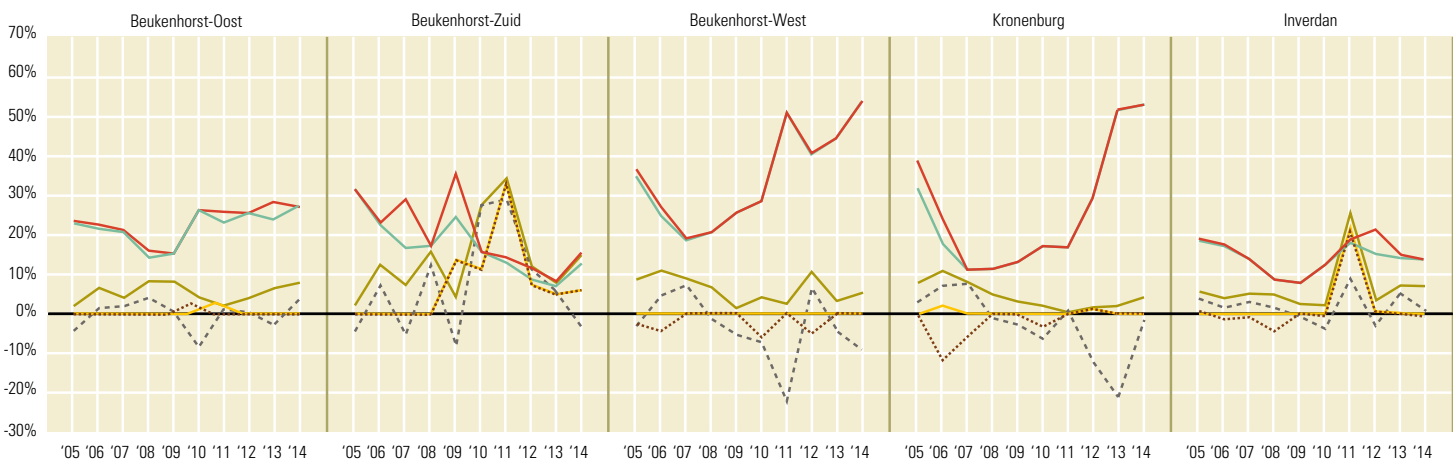
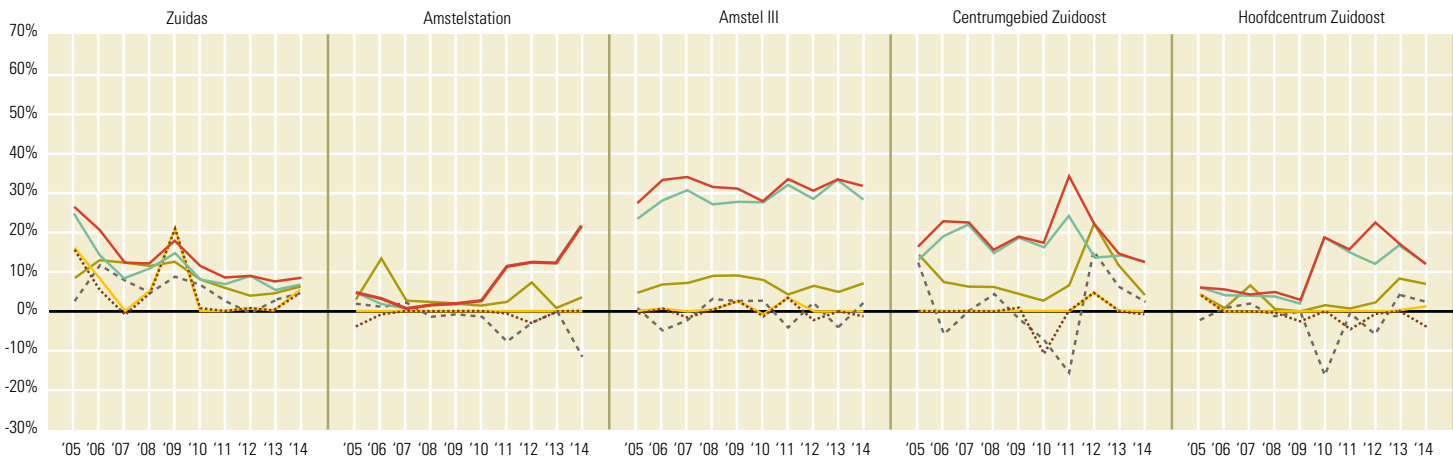
In Amsterdam werd vorig jaar 50.000 m² opgeleverd en per saldo 75.000 m² kantoorruimte aan de voorraad onttrokken, waardoor de voorraad met 25.000 m² kromp. Vooral in Centrum, Zuidoost en Zuid wordt kantoorruimte omgezet naar andere functies, vooral naar wonen,

hotels en winkels. Omdat er sprake was van een daling van het gebruik met 15.000 m² nam de leegstand met 10.000 m² af naar 1.265.000 m² (en bleef onveranderd op 17½ procent). Binnen Amsterdam nam de leegstand fors af in Zuidoost en Centrum; in Westpoort nam de leegstand sterk toe. In Zuidoost groeide het kantoorgebruik sterk, daarnaast was ook sprake van groei in Centrum en Zuid; in Westpoort daalde het kantoorgebruik fors, ook in Nieuw-West en Oost daalde het kantoorgebruik.

De ingebruikname van kantoorruimte nam met 1 procent af naar 505.000 m². Van de ingebruikname groter dan 5.000 m² verhuisde Deloitte uit Teleport naar nieuwbouw in de Zuidas (The Edge), nam de gemeente in Hoofdcentrum Zuidoost tijdelijk kantoorruimte opnieuw in gebruik die eerder was leeggekomen, nam Stryker uit Zwitserland kantoorruimte in Amstel III in gebruik (Luna Arena), verhuisde het International

Bureau of Fiscal Documentation van Weespertrekvaart naar het Oostelijk Havengebied (Quintet Office Park), nam Douwe Egberts tijdelijk kantoorruimte in Teleport in gebruik (Bright Offices), en breidde Booking.com uit binnen de Zuidelijke Grachtengordel (zowel in Prins en Keizer als in het Gouden Hoofd).

In Amsterdam werd 43.000 m² kantoorruimte opleverd in de Zuidas (The Edge, grotendeels voor Deloitte, Händel (3 panden), en een opbouw aan de Antonio Vivaldistraat), 3.000 m² in Minervahaven (Danzigerkade), en 2.000 m² in Hoofdcentrum Zuidoost (opbouw Nieuw-Amsterdam). Januari 2015 was in Amsterdam 77.000 m² in aanbouw, waarvan 56.000 m² in de Zuidas, grotendeels voor Stibbe, Akzo-Nobel en Nauta Dutilh die binnen de Zuidas verhuizen; en 17.000 m² in Minervahaven, grotendeels voor Calvin Klein.



Amsterdam, Hoofdcentrum Zuid-oost, Frankemaheerd 2, verzamelgebouw Het Warenhuis



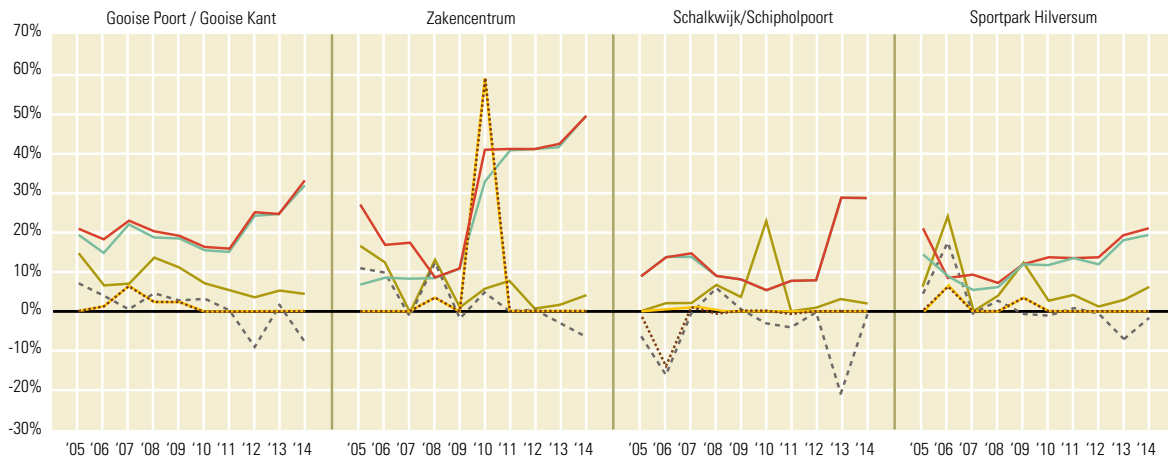
Diemen, Bergwijkpark Noord, Wildenborch, sloop

Diemen

In Bergwijkpark-Noord is vorig jaar de sloop in gang gezet van 28.000 m² aan Wildenborch. In Diemen werd 18.000 m² betrokken, waarvan 8.000 m² door America Today/M&S/Coolcat in Bergwijkpark-Zuid. Hierdoor groeide het kantoorgebruik in Diemen met 5.000 m². De leegstand nam hierdoor met 33.000 m² sterk af naar 52.000 m² (van 30½ naar 21 procent). Naar verwachting zal in 2015 een groot deel van de resterende kantoorruimte in Bergwijkpark-Noord worden gesloopt om plaats te maken voor woningbouw.

Ouder-Amstel

In Ouder-Amstel werd vorig jaar 42.000 m² betrokken, waarvan 19.000 m² nieuwbouw door G-star (verplaatsing binnen Amstel II en uit Amstel III) en 4.000 m² door Newskool Media uit Nieuw-West. Het kantoorgebruik groeide met 13.000 m², de leegstand nam toe met 6.000 m² (van 22½ naar 23 procent).



Amstelveen, Bella Donna 4, Japan Tobacco International



Amsterdam, Minervahaven, Danzigerkade, aanbouw Calvin Klein (2016)

Amstelveen

In Amstelveen werd vorig jaar 27.000 m² betrokken, onder meer door Japan Tobacco International uit Hilversum. Omdat er 2.000 m² aan de voorraad werd onttrokken en het kantoorgebruik met 1.000 m² toenam daalde de leegstand met 3.000 m² naar 204.000 m² (van 30 naar 29½ procent).

Haarlemmermeer

In Haarlemmermeer werd vorig jaar 9.000 m² opgeleverd voor Bluewater. Er werd 3.000 m² aan de voorraad onttrokken. Hierdoor nam de voorraad toe met 6.000 m². Samen met een gedaald kantoorgebruik van 12.000 m² leidde dit vorig jaar tot een toename van de leegstand met 18.000 m² naar 389.000 m² (van 25½ naar 26½ procent). In 2014 werd in Haarlemmermeer 77.000 m² kantoorruimte betrokken, waarvan 40.000 m² in Beukenhorst, 16.000 m² in Schiphol-Rijk en 11.000 m² in Schiphol. Van de gebruikname

groter dan 5.000 m² betrof Bluewater (uit Beukenhorst-West) 9.000 m² nieuwbouw in Beukenhorst-Zuid en betrof de Belastingdienst (uit Beukenhorst-Zuid) 8.000 m² in Beukenhorst-Oost. In 2015 is in Beukenhorst-Zuid 20.000 m² opgeleverd voor Fluor uit Haarlem.

Zaanstad

In Zaanstad werd vorig jaar 1.000 m² opgeleverd in Wormerveer en werd 3.000 m² omgezet naar andere functies. Omdat het gebruik van kantoorruimte met 6.000 m² terugliep nam de leegstand met 4.000 m² toe naar 57.000 m² (van 15½ naar 16½ procent). Er werd 16.000 m² betrokken.

Almere

In Almere werd vorig jaar 6.000 m² omgezet naar andere functies. Omdat het kantoorgebruik met 28.000 m² daalde nam de leegstand met 22.000 m² toe naar 219.000 m² (van 30 naar 33½ procent). Er werd 36.000 m² betrokken.

Haarlem

Vorig jaar werd in Haarlem 8.000 m² opgeleverd waarvan 5.000 m² voor de gemeente in Centrum (Zijlstraat) en 3.000 m² plint in Oost (Slachthuisbuurt). Omdat er 28.000 m² werd omgezet naar andere functies nam de voorraad met 20.000 m² af. Het gebruik van kantoorruimte nam met 6.000 m² toe waardoor de leegstand met 26.000 m² daalde naar 112.000 m² (van 22 naar 18½ procent). Er werd 50.000 m² betrokken, waarvan door de gemeente 5.000 m² in Centrum (Zijlstraat) en 4.000 m² in West (Zijlsingel).

Hilversum

In Hilversum werd vorig jaar 5.000 m² aan de voorraad onttrokken en daalde het kantoorgebruik met 22.000 m² waardoor de leegstand met 17.000 m² toenam naar 189.000 m² (van 22 naar 24 procent). Er werd 36.000 m² betrokken, waarvan 12.000 m² door Avro Tros naast het Mediapark.



Amsterdam, Zuidas, Beethovenstraat,
aanbouw AkzoNobel (2015)



Amsterdam, Amstel III, Hogehilweg 22,
herbestemming hotel (2015)

Onverhuurde leegstand van kantoorruimte per januari naar bouwperiode

x 1.000 m ² bouwperiode	Amsterdam		overig regio		metropoolregio	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
t/m 1980	440	390	430	400	870	790
1981 t/m 1990	190	210	335	330	525	540
1991 t/m 2000	200	230	390	410	590	640
2001 t/m 2010	320	295	245	290	565	585
2011 t/m 2014	70	65	25	25	95	90
totaal	1220	1190	1425	1455	2645	2645

Betrokken kantoorruimte naar bouwperiode

x 1.000 m ² bouwperiode	Amsterdam		overig regio		metropoolregio	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
t/m 1980	195	250	65	115	260	365
1981 t/m 1990	70	55	75	55	145	110
1991 t/m 2000	60	40	85	85	145	125
2001 t/m 2010	105	105	65	70	170	175
2011 t/m 2014	80	55	35	37	115	90
totaal	510	505	325	360	835	865

Lelystad

In Lelystad werd vorig jaar 1.000 m² aan de voorraad onttrokken. Omdat het gebruik van kantoorruimte met 6.000 m² daalde nam de leegstand met 5.000 m² toe naar 58.000 m² (van 21½ naar 23½ procent). Er werd 8.000 m² kantoorruimte betrokken.

Overige gemeenten

In de rest van de metropoolregio werd vorig jaar geen kantoorruimte opgeleverd en per saldo 7.000 m² omgezet naar andere functies. Omdat het kantoorgebruik vorig jaar met 7.000 m² groeide nam de leegstand met 14.000 m² af naar 164.000 m² (van 16½ naar 15 procent). Vooral in Velsen groeide het gebruik. Er werd 54.000 m² betrokken, waarvan 7.000 m² door de gemeente Velsen na renovatie opnieuw in gebruik werd genomen.

Amsterdam Nieuw-West, Maassluisstraat 2,
verzamelgebouw Nest



kantorenmonitor



Door Kantorenmonitor B.V. wordt jaarlijks aan de hand van een veldopname de ontwikkeling van de kantorenmarkt in regio Amsterdam geregistreerd. Op basis hiervan is een analyse gemaakt van de ontwikkeling in 2014 van nieuwbouw, voorraad, groei van het kantoorgebruik, betrokken kantoorruimte en leegstand. Voor nadere gegevens:

kantorenmonitor b.v.

ad wagemakers
pentagon 11
postbus 15029
1001 ma amsterdam
06 17 55 66 84
info@kantorenmonitor.nl
www.kantorenmonitor.nl

Amsterdam, Amstel III, Karspeldreef2,
herbestemming OZO Hotel



Duivendrecht,
Spaklerweg 53-55,
Newschool Media