

## Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland



Alkmaar  
Amsterdam  
Zaanstad



## Sprekende Cijfers Kantorenmarkten

Een uitgave van Dynamis

Deze regiorapportage is onderdeel van een reeks van dertien rapporten over de belangrijkste kantorenmarkten van Nederland. Lees de andere regionale Sprekende Cijfers op: [dynamis.nl/research](https://dynamis.nl/research)

### Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

[bog@krk.nl](mailto:bog@krk.nl)

075 612 64 00

### Dynamis Research & Consultancy

[research@dynamis.nl](mailto:research@dynamis.nl)

030 307 89 30

© Copyright 2020



### Marc Wolthuis MRICS RT

Partner | Makelaar commercieel vastgoed  
Kuijs Reinder Kakes Amsterdam



### Edwin Doets MRICS RM RT

Partner | Registermakelaar | Taxateur  
Kuijs Reinder Kakes Zaandam



### ing. Sander Caldenhove

Adviseur Commercieel Vastgoed  
Kuijs Reinder Kakes Alkmaar

## Onderzoeksverantwoording

Dynamis rapporteert in Sprekende Cijfers over alle opnames, voor aanbod wordt een ondergrens van 250 m<sup>2</sup> aangehouden. In de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag) wordt aanbod vanaf 500 m<sup>2</sup> en opnames vanaf 250 m<sup>2</sup> meegenomen.

Na vijf opeenvolgende jaren van aanboddalingen komt het totale kantorenaanbod begin 2020 uit op minder dan 2,9 miljoen m<sup>2</sup>. Vergeleken met het hoogtepunt begin 2015 is bijna sprake van een halvering. Hoewel er kwantitatief een duidelijk tekort is, lopen met name de kwalitatieve tekorten verder op. Kantoorgebruikers kunnen nauwelijks nog ruimte vinden die voldoet aan de huidige wensen en eisen. Deze kwalitatieve schaarste verspreidt zich als een olievlek door Nederland.

## Gebruikers doen concessies in hun wensen

Moderne kantoorgebruikers stellen steeds hogere eisen, voornamelijk gedreven door de aanhoudende war on talent en hogere duurzaamheidsdoelstellingen. De behoefte verschuift naar duurzame kantoorgebouwen van een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling, met shared-services in het gebouw. Gezien het tekort aan hoogwaardige kantoren moeten zoekende partijen concessies doen wat betreft locatie, kwaliteit of grootte.

## Locaties buiten de grootste kantorenmarkten maken inhaalslag

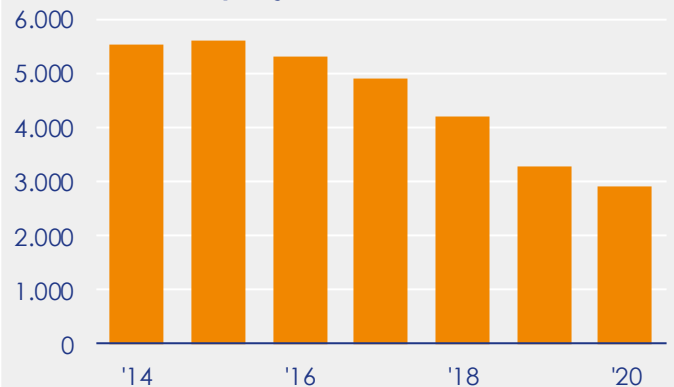
Het gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte remt de dynamiek in de grootste kantorenmarkten van Nederland. Juist op de plekken die kort na de crisis een sterk herstel vertoonden, is de groei gestagneerd of zelfs omgezet naar een daling, zoals in Amsterdam, Utrecht en Rotterdam.

De runner-ups slaagden er het afgelopen jaar in om te profiteren van het gebrek aan hoogwaardige kantoren in deze gemeentes. De vraag naar kantoorruimte in Den Haag, Eindhoven en Amersfoort bereikt in 2019 recordhoogtes, met als gevolg dat in Nederland een tiende meer kantoorruimte is opgenomen vergeleken met een jaar geleden. In de 27 belangrijkste kantoorgebieden van Nederland is in 2019 bijna 1,45 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen.

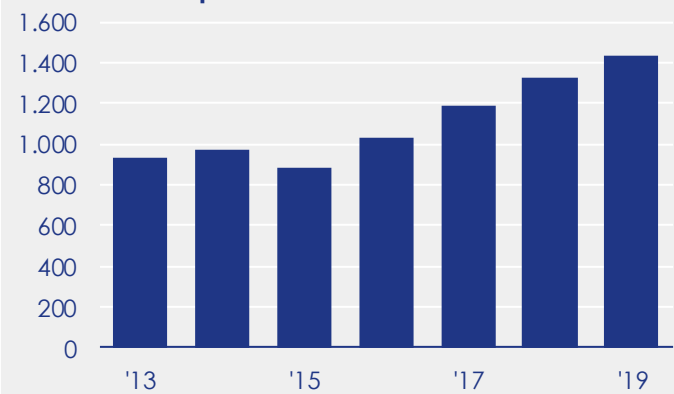
## Kwalitatieve schaarste ook buiten de Randstad

Het sterke herstel van de vraag naar kantoorruimte leidt ook buiten de Randstad tot een tekort aan kwalitatieve ruimte. De schaarste concentreert zich voornamelijk op centrum- en stationslocaties. Om de druk in deze gebieden te verlichten moet ook buiten de Randstad meer aandacht komen voor kwalitatieve nieuwbouw en renovatie. Met hoogwaardige kantoren op OV-knooppunten worden deze locaties bovendien aantrekkelijker voor gebruikers die hun zoekvraag vooralsnog beperken tot de grote steden in de Randstad.

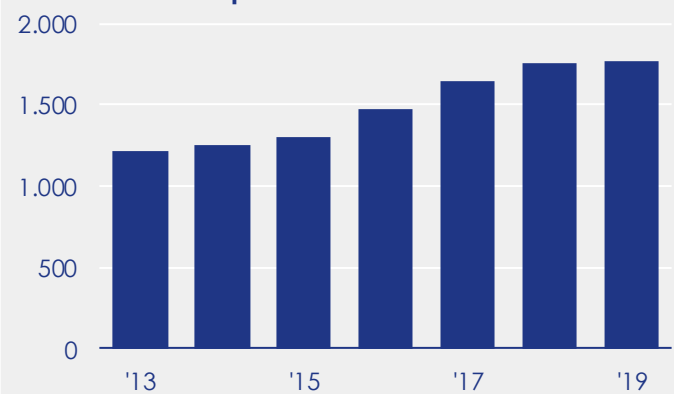
Aanbod per januari in duizenden m<sup>2</sup>



Opname in duizenden m<sup>2</sup>



Opname in aantallen



Mediane huurprijs per m<sup>2</sup>



De kantorenmarkt van Amsterdam komt in 2019 in stabiel vaarwater terecht. Hoewel de dynamiek in historisch perspectief nog bijzonder hoog is, zwakt de groei op dit hoge niveau af. In de hoofdstad loopt de dynamiek op de kantorenmarkt voor op de rest van Nederland. Het hoogtepunt werd al in 2017 bereikt, in de daaropvolgende twee jaren heeft de kantorenmarkt zich aangepast aan een nieuwe realiteit. Van jaren van overaanbod naar torenhoge vraag van kantoorgebruikers uit binnen- en buitenland, Amsterdam geldt ondertussen als internationale magneet. De aanbod van de vraag naar hoogwaardige kantoorruimte niet bijbenen. Ook in 2019 gold dat het schaarse aanbod een forse stempel drukt op de gerealiseerde opnames. Ook constateren wij dat onze verwachting voor de huurprijsgroei overtroffen is.

## Verruiming van het aanbod door nieuwbouw

Na vier jaar van continue aanboddalingen, heeft gedurende 2019 een stijging plaatsgevonden van het aanbod. Voornamelijk de nieuwbouw van 400 en 500 Beethovenstraat en Valley voegen grote hoeveelheden meters toe aan het toekomstige kantorenaanbod. Hoeveel hiervan daadwerkelijk op de vrije markt zal belanden is vooralsnog onbekend. Verder zorgt ruim 22.000 m<sup>2</sup> nieuwbouw op de Danzigerkade en 18.000 m<sup>2</sup> op de Gelrestraat voor enorme toevoegingen aan het aanbod. De nieuwbouwactiviteiten zijn daarmee grotendeels verantwoordelijk voor de noodzakelijke toevoegingen van (kwalitatieve) kantoorruimte op de Amsterdamse markt.

Waar de toevoegingen voor verlichting zorgen voor de marktdruk op de Zuidas, is het aanbod in het centrum in een jaar tijd met 8% verder afgenomen. Stedelijke inpassing van grootschalige kantoorgebouwen is moeizaam, grootschalige renovatie van bestaande objecten biedt dan uitkomst. Bijvoorbeeld de herontwikkeling van de voormalige Diamantbeurs aan het Weesperplein biedt hoogwaardige kantoorruimte in het centrum van Amsterdam, Capital C moet nu een centrum van de creatieve industrie vormen.

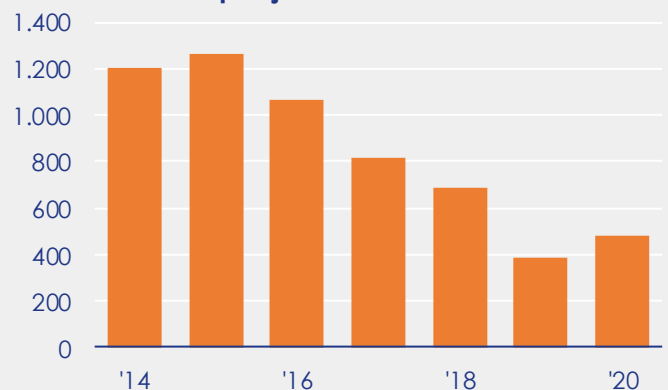
## Vraag stabiliseert op hoog niveau in Amsterdam

In 2019 blijft de dynamiek op de Amsterdamse kantorenmarkt van een vergelijkbaar niveau als in 2018. In een jaar tijd is 366.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte verkocht of verhuurd in de hoofdstad en daarmee wordt in 2019 exact hetzelfde niveau als in 2018 bereikt. Vergeleken met het hoogtepunt in 2017 wordt echter ruim 40.000 m<sup>2</sup> minder kantoorruimte opgenomen in 2019. De ogenschijnlijke stabilisatie op de Amsterdamse kantorenmarkt is grotendeels een gevolg van het gebrek aan beschikbaar aanbod. Een deel van de zoekende kantoorgebruikers kan in het huidige aanbod geen

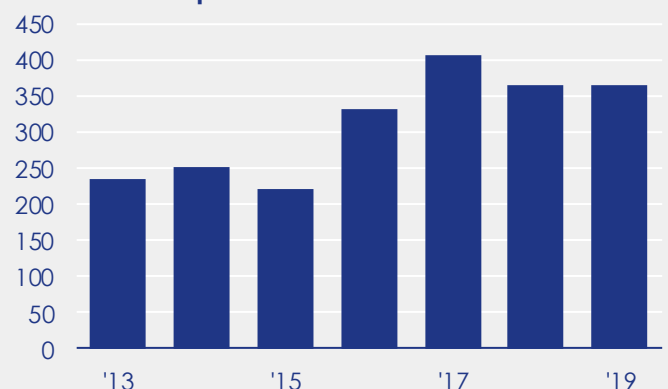
”Door de verschillende functies in Zuidoost neemt de aantrekkingskracht toe

Marc Wolthuis  
Partner Kujijs Reinder Kakes

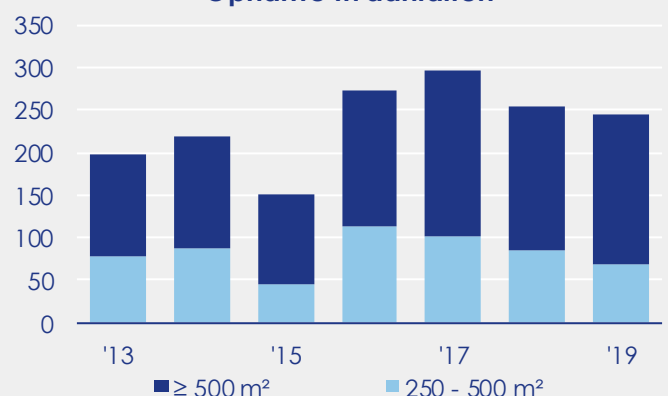
Aanbod per januari in duizenden m<sup>2</sup>

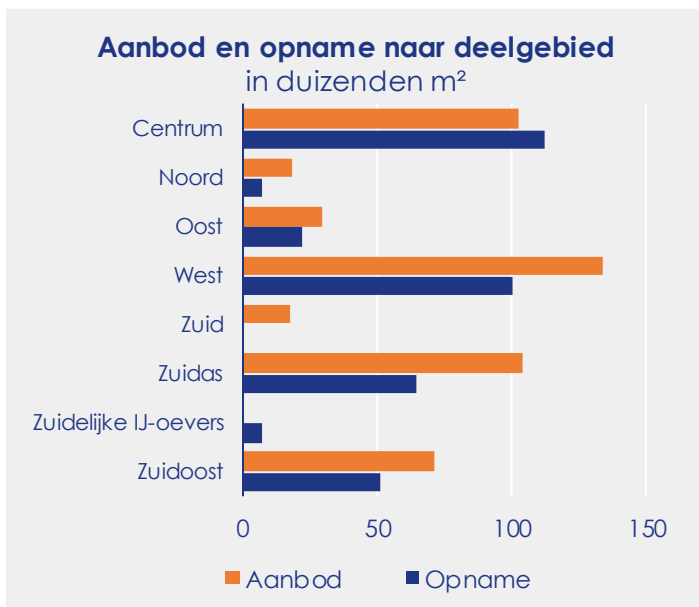


Opname in duizenden m<sup>2</sup>



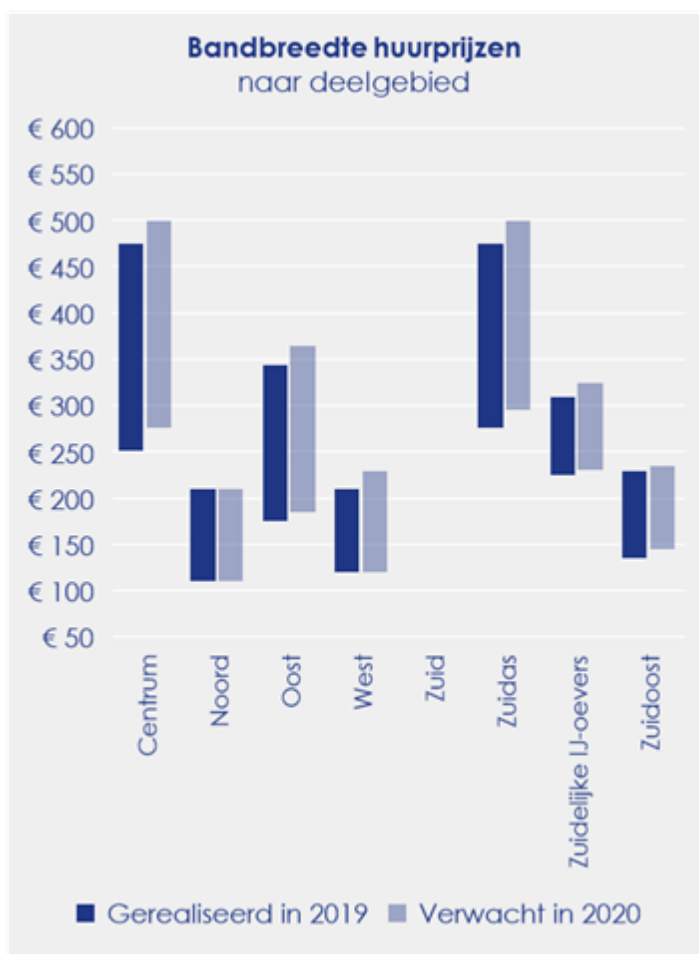
Opname in aantallen





geschikte kantoorruimte vinden, waardoor zijn genoodzaakt zijn om hun verhuisbehoefte uit te stellen of uit te wijken naar andere gemeenten. Daarnaast is een groot deel van de, tijdens de crisis ontstane, inhaalvraag al neergeslagen in Amsterdam. Gebruikers die de crisis hebben uitgezet zijn ondertussen grotendeels al de markt opgekomen, met de recordvolumes van de afgelopen jaren tot gevolg.

Ondanks het gebrek aan geschikt (nieuwbouw-)aanbod, zijn de opnamevolumes in het centrum van Amsterdam aanzienlijk toegenomen, in het afgelopen jaar wordt een toename van ruim 40% geregistreerd. Ook in West en de Zuidelijke IJ-oever nemen de volumes in het afgelopen jaar toe. De andere deelgebieden binnen Amsterdam worden in 2019 geconfronteerd met afnemende opnames.



Binnen Amsterdam heeft Zuidoost een sterke ontwikkeling doorgemaakt. De combinatie van de schaarse omstandigheden in heel Amsterdam, waaronder de Zuidas, Zuidoost en Teleport en de verbeteringen van de leefomgeving maken Zuidoost een aantrekkelijk alternatief voor veel partijen. De goede bereikbaarheid en de vestiging van toonaangevende bedrijven zoals Adidas en de Bijenkorf versterken de positie van Zuidoost. Om mee te tellen als toplocatie binnen Amsterdam moeten nog wel stappen genomen worden. Diversificatie van de voorraad, door middel van het toevoegen van woningen, is een eerste stap naar een meer levendig gebied. Door de verschillende functies in Zuidoost neemt de aantrekkingskracht toe en is de trek van kantoorgebruikers naar het gebied groot.

Ook Zuidoost ontkomt niet aan aanboddalingen, in het afgelopen jaar is 14% minder kantoorruimte beschikbaar in dit deelgebied. Het afnemende aanbod wordt enerzijds veroorzaakt doordat kantoren getransformeerd zijn naar woningen, anderzijds zijn in de afgelopen jaren veel kantoorruimtes opgenomen door kantoorgebruikers. Het resultaat is dat gebruikers ook in deze opkomende toplocatie met grote moeite geschikte kantoorruimte vinden. De gemeente zet te weinig in op aanbodstimulerende maatregelen om de tekorten op te lossen, men moet marktpartijen meer risico's laten nemen en de bouw van nieuwe projecten stimuleren.



**Kuifs Reinder Kakes**  
 Valkenburgstraat 67 A/B  
 1011MG Amsterdam  
[amsterdam@krk.nl](mailto:amsterdam@krk.nl)  
[krk.nl](http://krk.nl)

**Partner in Dynamis**

Alkmaar heeft een sterk kantorenjaar achter de rug, in 2019 hebben veel gebruikers een nieuwe vestiging gevonden. Al voor het vierde jaar op rij wordt de dynamiek in deze lokale kantorenmarkt geregistreerd. Opvallend in de historische vergelijking is dat in 2019 een schaalverkleining is opgetreden. Voornamelijk kleinere gebruikers zijn in het afgelopen jaar gaan bewegen op deze Noord-Hollandse kantorenmarkt.

## 50 duizend m<sup>2</sup> minder kantoorruimte beschikbaar in drie jaar tijd

De bewegingen op de Alkmaarse kantorenmarkt hebben het beschikbare aanbod doen afnemen. Na een afname van 17% in het afgelopen jaar, staat er begin 2020 slechts circa 35 duizend m<sup>2</sup> te koop of te huur. Deze daling volgt op twee eerdere jaren van aanboddalingen. Op het hoogtepunt begin 2017 stond nog ruim 87 duizend m<sup>2</sup> kantoorruimte te koop of te huur, in drie jaar tijd is dit aanbod met meer dan 50 duizend m<sup>2</sup> afgenomen. Voor kantoorgebruikers die ruimte zoeken op de kantorenmarkt van Alkmaar zijn de mogelijkheden steeds beperkter. In 2020 zal naar verwachting een verdere afname van het beschikbare aanbod optreden.

Het meeste aanbod wordt vooralsnog aangeboden in de creatieve broedplaats De TelefoonCentrale aan de Koelmalaan, naar verwachting zal het oppervlakte van ruim 4.600 m<sup>2</sup> snel ingevuld worden. Het full-service concept en de nieuwbouwkwaliteit zullen veel gebruikers over de streep trekken.

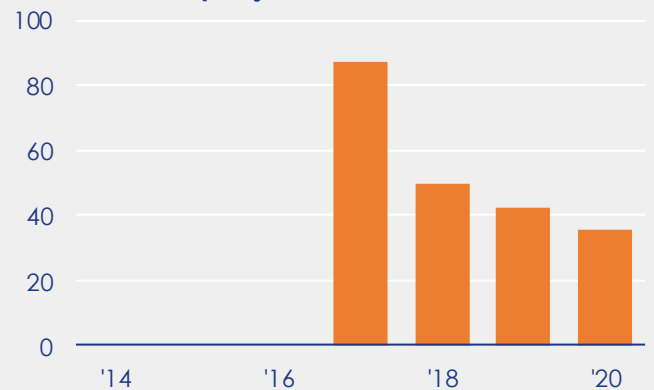
## Kleinere omvang van transacties dempt totaalvolume in Alkmaar

Het aantal verplaatsingen komt in 2019 uit op een hoog niveau. In totaal vonden er afgelopen jaar 57 transacties plaats van kantoorgebruikers, in de voorafgaande twee jaar bleef het dit aantal steken op 51 opnames op jaarbasis. Ondanks het grotere aantal opnames stagneert het totale opnamevolume. Schaalverkleining op de Alkmaarse kantorenmarkt is de oorzaak voor het relatief beperkte volume van 10.800 m<sup>2</sup> aan transacties. Meer dan 8 op de 10 transacties in het afgelopen jaar had een oppervlakte kleiner dan 250 m<sup>2</sup>. Maar liefst 47 kleine transacties vonden plaats in het afgelopen jaar, veertien meer dan in 2017.

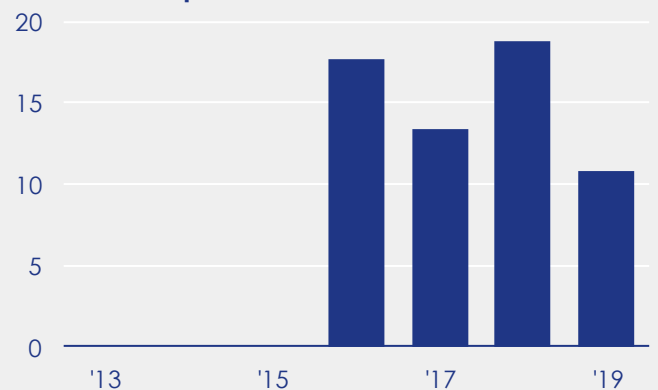
„Kleinere omvang van de transacties dempt het totaalvolume in Alkmaar

Sander Caldenhove  
Adviseur Kuijs Reinder Kakes

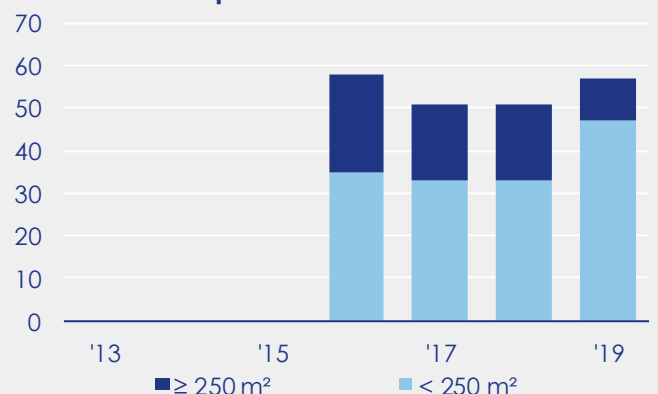
Aanbod per januari in duizenden m<sup>2</sup>

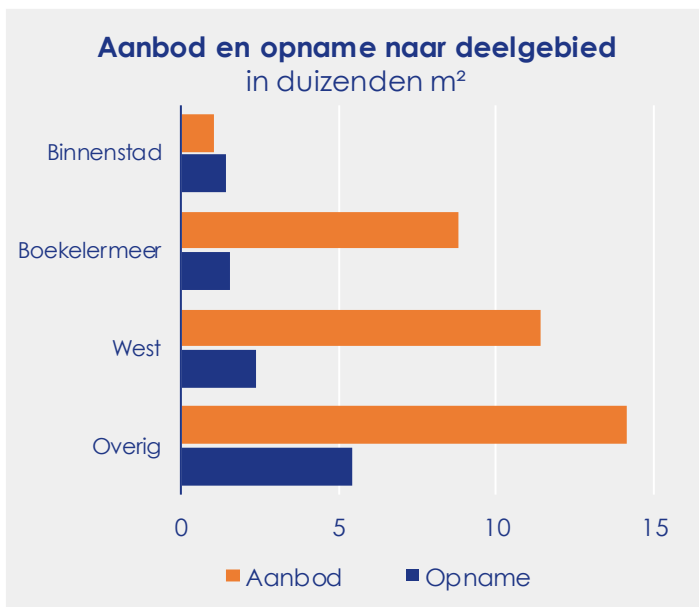


Opname in duizenden m<sup>2</sup>

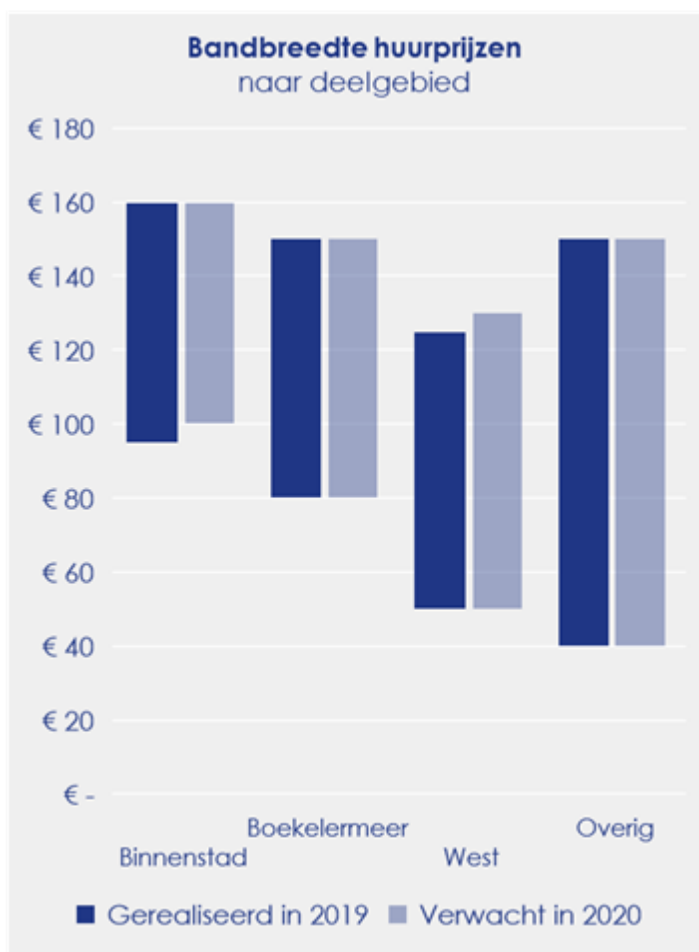


Opname in aantallen





Tegelijkertijd vonden er in Alkmaar in 2019 minder grote transacties plaats, slechts twee opnames hadden een oppervlakte van meer dan duizend vierkante meter. In 2018 werden nog zes contracten gesloten voor kantoorunits met een groter oppervlakte dan duizend vierkante meter. Het ontbreken van (relatief) zeer grote transacties hebben een grote invloed op het totale volume dat gerealiseerd wordt op de kantorenmarkt van Alkmaar. De combinatie van een bloeiende dynamiek in het kleine segment en het ontbreken van enkele grote transacties, hebben geleid tot een gemiddelde omvang van de transacties van slechts 190 m<sup>2</sup>. In 2018 hadden de gerealiseerde transacties nog een gemiddelde omvang van 370 m<sup>2</sup>.



### Kleine kantoorunits stuwen het prijsniveau

Als gevolg van de kleinere omvang van de transacties is in 2019 een verhoging van het prijsniveau zichtbaar. Kleinere kantoorunits hebben over het algemeen een hogere huurprijs per vierkante meter dan grotere kantoren. Ook de oplevering van nieuwbouwpanden heeft een opwaarts effect op het gemiddelde prijsniveau. Het prijsbeeld van minder gewilde kantoren aan de onderkant van de markt blijft in de kantorenmarkt van Alkmaar ongewijzigd. De contrasten op deze lokale kantorenmarkt blijven ook in 2020 gehandhaafd, de vraag blijft op peil voor kantoorruimte met een hoge afwerking. Gedateerde units moeten de vraaguitval te lijf gaan met forse prijsverlagingen of door renovaties.



**Kuijs Reinder Kakes**

Kanaalkade 91  
1811 LT Alkmaar  
alkmaar@krk.nl  
krk.nl

**Partner in Dynamis**

Op de Zaanse kantorenmarkt hebben in de afgelopen jaren aanzienlijke transformaties plaatsgevonden. Veel kantoorruimte is door herontwikkeling opnieuw in gebruik genomen als appartementen of hotels. Het overaanbod dat in de crisis is ontstaan is door deze transformatiewoede in rap tempo opgelost. Als gevolg hiervan is het aanbod van kantoorruimte in de gemeente Zaanstad anno 2020 zeer beperkt.

#### Ruim een derde minder aanbod beschikbaar

Gedurende 2019 heeft het aanbod een verdere daling doorlopen, in een jaar tijd worden ruim een derde minder meters aangeboden. Als gevolg van de doorlopende aanboddalingen staat begin 2020 nog slechts circa 9 duizend m<sup>2</sup> kantoorruimte te koop of te huur in Zaanstad. In de twee voorgaande jaren waren de dalingen nog steviger, zowel in 2017 als in 2018 trad er een halvering op vergeleken met het voorgaande jaar. Zoals eerder gezegd komt dit niet alleen voort uit opnames van kantoorgebruikers, maar zijn de dalingen grotendeels het gevolg van een sterke transformatiemarkt in deze regio.

Het beschikbare kantorenaanbod loopt voornamelijk in het centrum van Zaanstad sterk terug, hier is nauwelijks kantoorruimte meer beschikbaar. Het huidige aanbod sluit steeds minder goed aan op de vraag naar kantoren. Huurders willen een vestiging dicht bij voorzieningen, zoals openbaar vervoerknooppunten. Door het beperkte aanbod op centrumlocaties slaagt de kantorenmarkt van Zaanstad er onvoldoende in om te voorzien in de locatiebehoefte van veel kantoorgebruikers. Om het tekort aan passende kantoorruimte in het centrum van Zaanstad op te lossen kan nieuwbouw een oplossing bieden, de beperkte vraag vanuit grotere kantoorgebruikers drukt echter de perspectieven van nieuwbouw.

#### Twee van de drie transacties in kleine kantoorunits

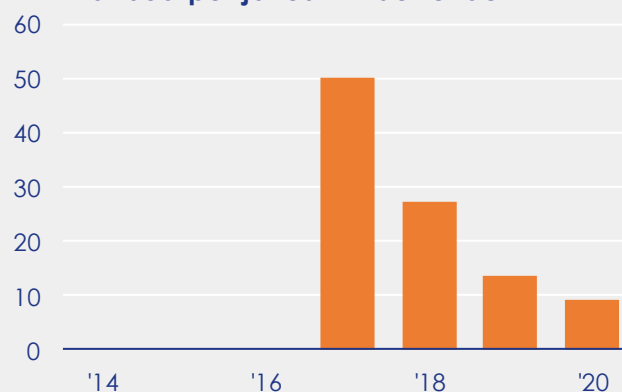
De vraag naar kantoorruimte zakt in 2019 nog verder terug. Enerzijds is er onvoldoende geschikt aanbod om hogere transactievolumes te realiseren, anderzijds is de ruimtebehoefte van kantoorgebruikers in Zaanstad beperkt. In 2019 is in totaal bijna 10 duizend m<sup>2</sup> kantoorruimte verkocht of verhuurd, bijna een vijfde minder dan in 2018. De stagnerende kantorenmarkt komt voornamelijk voort uit de beperkte vraag naar grotere kantoorvloeren. Het grootste deel van de dynamiek vindt plaats onder

”De tekorten stapelen op in het centrum van Zaandam

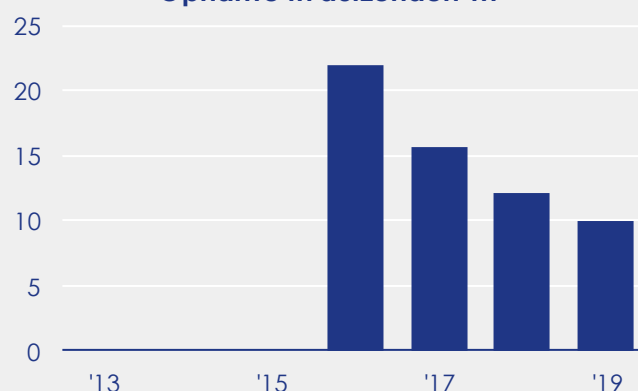
Edwin Doets

Partner Kuijs Reinder Kakes

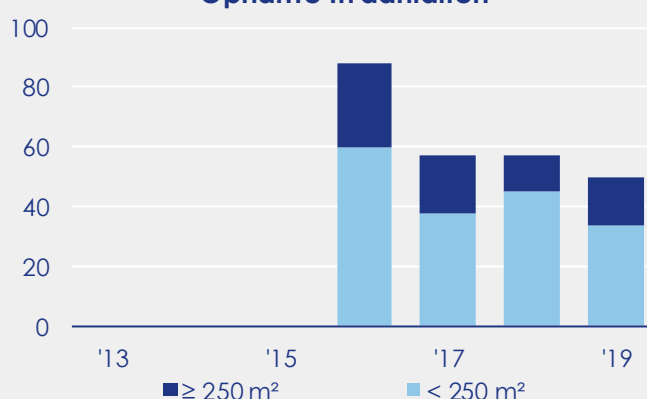
Aanbod per januari in duizenden m<sup>2</sup>

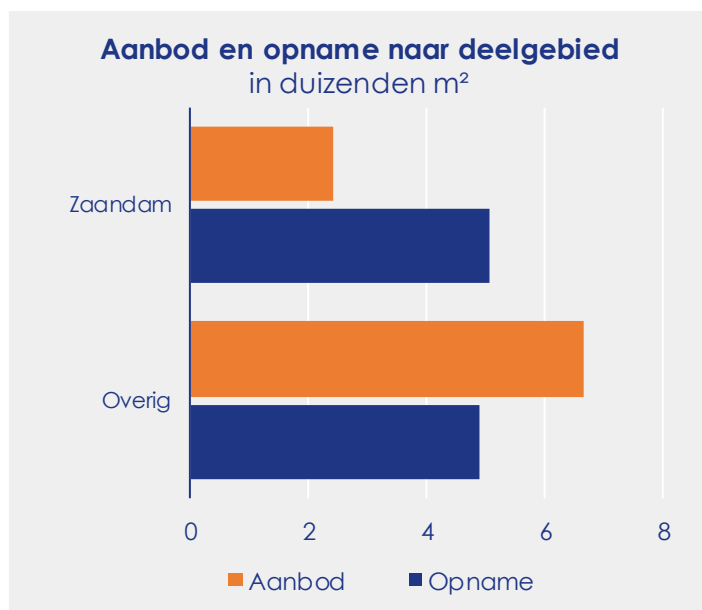


Opname in duizenden m<sup>2</sup>



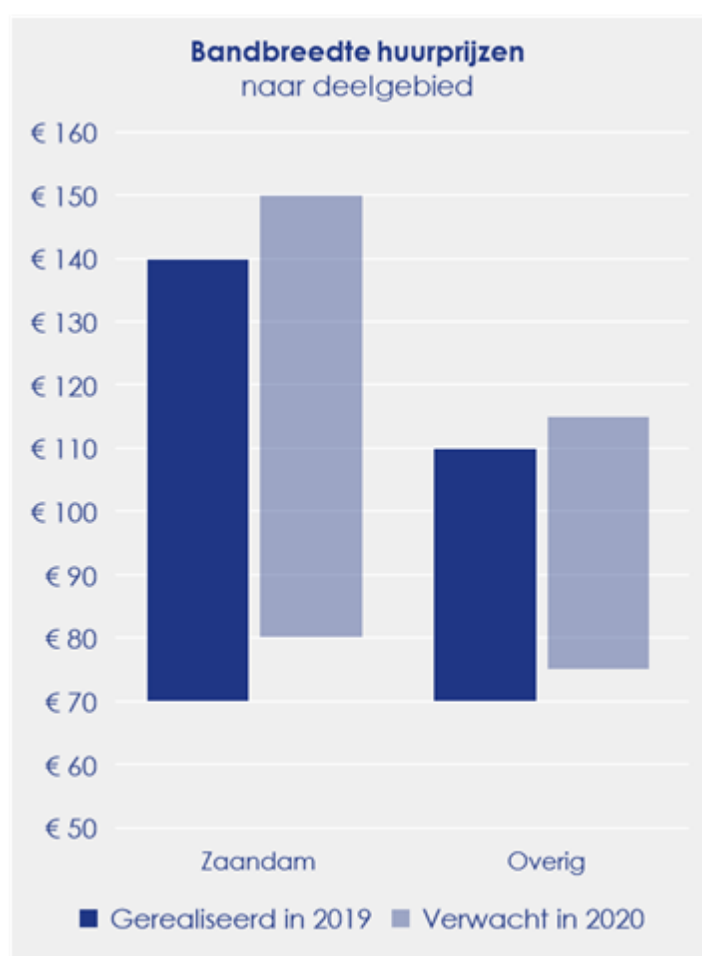
Opname in aantallen





kleine kantoorunits (< 250 m<sup>2</sup>), meer dan twee op de drie transacties is gedaan in het kleinere segment in Zaanstad. De opnames van kleine kantoorunits verklaren circa een kwart van het totale opnamevolume in de hele gemeente.

Voor 2020 zal de vraag naar kleinere kantoorunits naar verwachting op niveau blijven. De verhuiscapaciteit van kleine gebruikers is duidelijk aanwezig in de gemeente Zaanstad. De vraag naar grotere kantoorvloeren zal net als in de voorgaande jaren zeer beperkt blijven. Indien deze vraag wel vanuit enkele gebruikers optreedt, kan de kantorenmarkt van Zaanstad hier niet aan voldoen. Grootschalige kantoorruimte zijn namelijk zeer beperkt beschikbaar. Bijvoorbeeld Wormerveer beschikt wel over een ruimer aanbod grotere kantoorvloeren, echter zullen kantoorgebruikers terughoudend zijn zich hier te vestigen als gevolg van de decentrale ligging.



Zoals verwacht ligt de gemiddelde omvang van gerealiseerde transacties in Wormerveer aanzienlijk boven het gemeentelijk gemiddelde. De verkochte of verhuurde kantoren in Wormerveer hadden een omvang van ruim 550 vierkante meter. In Zaanstad lag dit gemiddelde met 145 vierkante meter fors lager. Alsnog is meer dan de helft van het aantal verhuurde en verkochte vierkante meter kantoorruimte gelegen in Zaanstad, dit als gevolg van het grote aantal transacties. Wormerveer verklaart minder dan de helft van het totale opnamevolume in 2019 binnen de gemeente.

#### Stationslocatie realiseert de hoogste meterprijzen

Het prijsniveau in Zaanstad beweegt zich weer naar het niveau van voor de crisis. De bovenkant van de bandbreedte wordt gemarkeerd door transacties nabij het station, huurprijzen van gemiddeld € 140 per vierkante meter worden op deze locatie gerealiseerd. Naar verwachting zal de onderkant van de markt in 2020 qua prijsniveau meebewegen.



**Kuijs Reinder Kakes**

Westzijde 340  
1506 GK Zaanstad  
zaandam@krk.nl  
krk.nl

**Partner in Dynamis**

**DYNAMIS**

# Kuijs Reinder Kakes

Makelaardij • Hypotheken • Verzekeringen

Marktleider in commercieel vastgoed in haar werkgebied en bijna 100 jaar ervaring, dat is Kuijs Reinder Kakes. Met vestigingen in Amsterdam, Zaandam, Alkmaar, Krommenie en Heerhugowaard zijn onze makelaars en adviseurs dé specialist als het gaat om kwalitatieve kantoren, winkels en bedrijfsruimten. Ons netwerk is groot en uniek. Kuijs Reinder Kakes is naast de bedrijfsmakelaardij actief in (commerciële) taxaties, woningmakelaardij, hypotheek en verzekeringen.

Kuijs Reinder Kakes is aangesloten bij Dynamis, een landelijk samenwerkingsverband met meer dan 46 kantoren en meer dan 600 (vastgoed)professionals. Samen lopen wij voorop op het gebied van marktkennis, research en marketing. Ons netwerk, uw voordeel.

Meer informatie op: [krk.nl](http://krk.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## Amsterdam

Valkenburgerstraat 67 A/B  
020 44 000 44  
[amsterdam@krk.nl](mailto:amsterdam@krk.nl)

## Alkmaar

Kanaalkade 91  
072 555 55 50  
[alkmaar@krk.nl](mailto:alkmaar@krk.nl)

## Zaandam

Westzijde 340  
075 612 64 00  
[zaandam@krk.nl](mailto:zaandam@krk.nl)

## Krommenie

Provincialeweg 1  
075 642 60 10  
[krommenie@krk.nl](mailto:krommenie@krk.nl)

## Heerhugowaard

Middenwaard 2 C  
072 555 55 00  
[heerhugowaard@krk.nl](mailto:heerhugowaard@krk.nl)