Snelder Zijlstra
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars

'21

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten

Twente

Enschede
Hengelo

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

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars
Partner in Dynamis
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44

Dynamis Research & Consultancy
research@dynamis.nl
030 307 89 30

© Copyright 2021

Tjeerd van der Veen MRICS RT
Vennoot | Makelaar | Taxateur
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Wouter Tijhuis
Assistent Taxateur
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Rick van Zwet MSc
Manager Research & Consultancy
Dynamis

Onderzoeksverantwoording
Dynamis rapporteert in Sprekende Cijfers over alle opnames, voor aanbod wordt een ondergrens van 250 m² aangehouden. In de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag) wordt aanbod vanaf 500 m² en opnames vanaf 250 m² meegenomen.

Nederlandse kantorenmarkt

2020 was een bewogen jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. De coronacrisis maakte in één klap een einde aan meerdere jaren van groei. Door de grote onzekerheid stellen bedrijven massaal hun huisvestingsbeslissing uit. Met name de impact van het gedwongen thuiswerken op de lange termijn blijft onduidelijk. De vraag naar kantoorruimte is daardoor teruggevallen naar het laagste niveau van de afgelopen zeven jaar. Het uitstel leidt echter niet tot afstel. Zodra werknemers weer terug kunnen keren naar kantoor, zal ook de vraag naar kantoorruimte herstellen.

Coronacrisis remt de verhuisdynamiek

Het uitstellen van verhuisbeslissingen heeft geleid tot een historische krimp van de vraag naar kantorenvastgoed in 2020. Vergeleken met topjaar 2019 is sprake van een daling van maar liefst 41%. In totaal is op de kantorenmarkt slechts 879.700 m² kantoorruimte aangehuurd of aangekocht door gebruikers. Met name bij grote kantoorgebruikers was sprake van vraaguitval, deze partijen hebben de meest moeite met het bepalen van de toekomstige ruimtebehoefte. In het MKB is de vraag in vierkante meters slechts beperkt afgenomen.

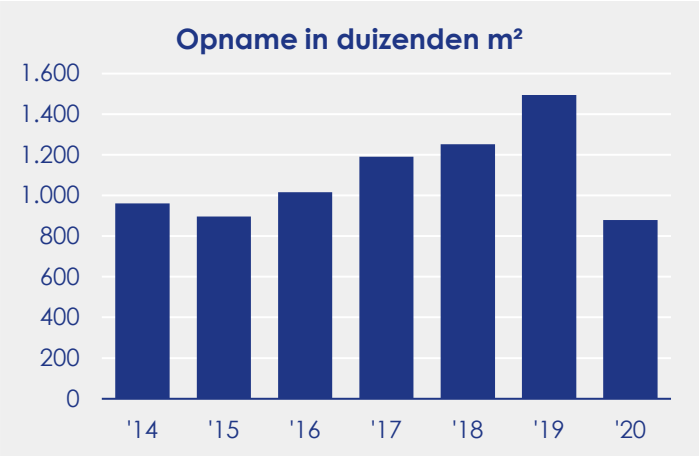
Voor het eerst in vijf jaar stijgt het kantorenaanbod

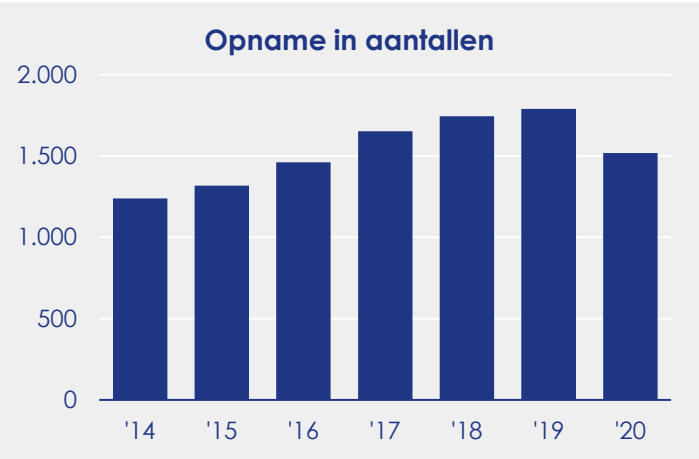
Door de afnemende vraag is het beschikbare kantorenaanbod in 2020 toegenomen. Maar liefst 7% meer kantoorruimte wordt aangeboden vergeleken met vorig jaar. In totaal bereikt het aanbod een niveau van 3,09 miljoen m² eind 2020. In 2014 werd voor het laatst een aanbodstijging waargenomen, in de daaropvolgende jaren werd het aanbod telkens schaarser. De coronacrisis brengt daarmee een keerpunt in de dalende tendens.

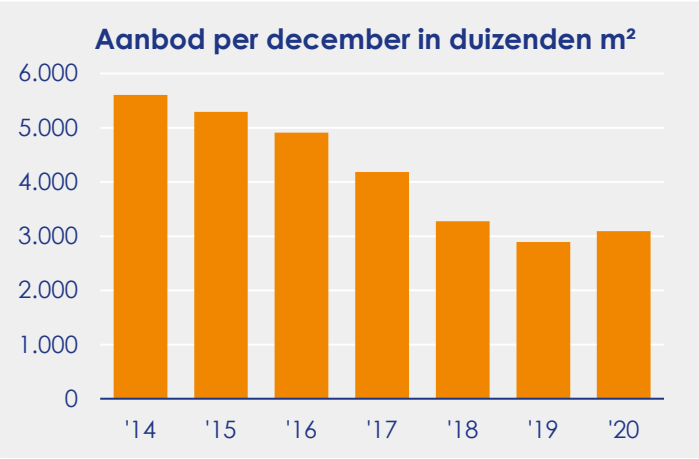
Inhaalslag op de kantorenmarkt na corona

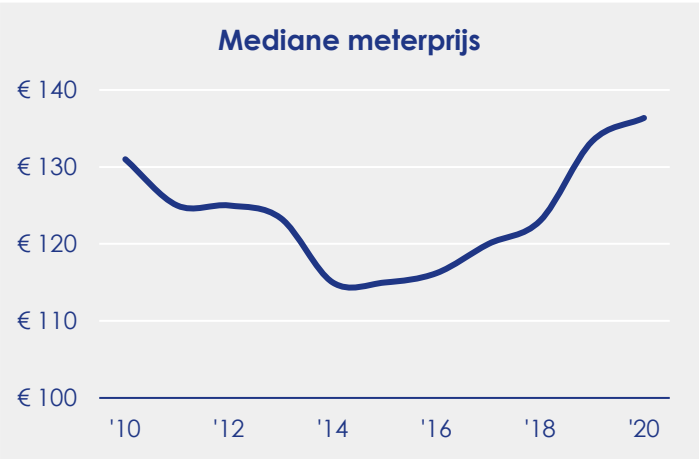
De Nederlandse kantorenmarkt zal na een succesvol vaccinatieprogramma weer sterk opleven. Doordat veel contracten tijdelijk verlengd worden bouwt zich een stuwmeer aan potentiële huurders op. Zodra meer duidelijk is over de gevolgen van de coronacrisis komen al deze gebruikers de markt op om te zoeken naar geschikte kantoorruimte.

De vraag van deze gebruikers zal anders van aard zijn. Als gevolg van het toegenomen thuiswerken zullen bedrijven per werknemer minder ruimte huren, maar de kwaliteit van die vierkante meters moet wel hoger zijn dan voorheen. Het kantoor is meer dan ooit de thuisbasis waar werknemers vooral kunnen ontmoeten en samenwerken. Om te voorzien in deze kwalitatieve vraag blijft hoogwaardige nieuwbouw op goed ontsloten locaties noodzakelijk.









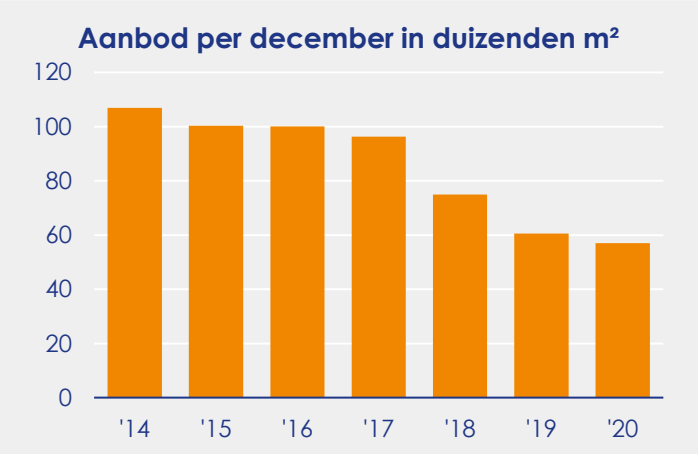
Het opnamevolume in Enschede heeft een dieptepunt bereikt in 2020. Er is in de afgelopen twaalf jaar nog nooit zo weinig kantoorruimte opgenomen als in het afgelopen jaar. Dat komt voornamelijk doordat kantoorgebruikers de vraag naar nieuwe kantoorpanden uitstellen totdat er meer duidelijkheid is over de lange termijn gevolgen van de coronapandemie op de kantorenmarkt. Het uitstel van de vraag zal niet tot afstel leiden; de verwachting is dat in 2021 de vraag naar kantoren weer zal toenemen. Vooral kleinere kantoren zijn daarbij in trek. Het is wel belangrijk dat deze kantoren voldoen aan de hoogste kwaliteitseisen. De kantoorgebruiker van de toekomst zoekt een moderne ruimte met veel faciliteiten.

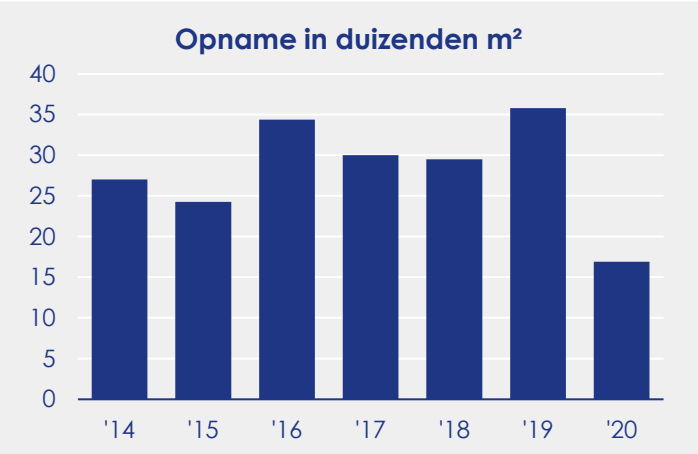
Kantorenaanbod Enschede licht gestegen

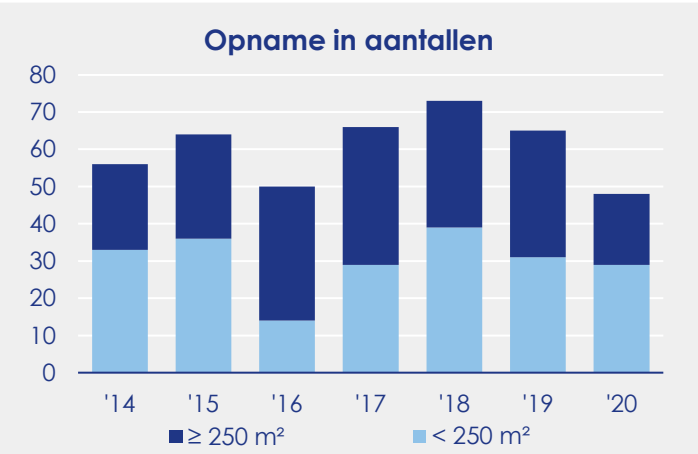
Het aanbod van kantoren in Enschede is licht afgenomen in 2020. Het totale aanbodvolume van kantoorruimte in Enschede is in het afgelopen jaar met 6% gedaald. Aan het einde van 2020 is bijna 69.000 m² kantoorruimte beschikbaar op de markt, twaalf maanden eerder werd nog circa 61.000 m² kantoorruimte aangeboden. Opvallend is dat het aanbod nog stijgt in het centrum van de stad en in Enschede Zuiderval. De rest van Enschede, zoals onder andere het Kennispark Enschede heeft te maken met een aanboddaling.

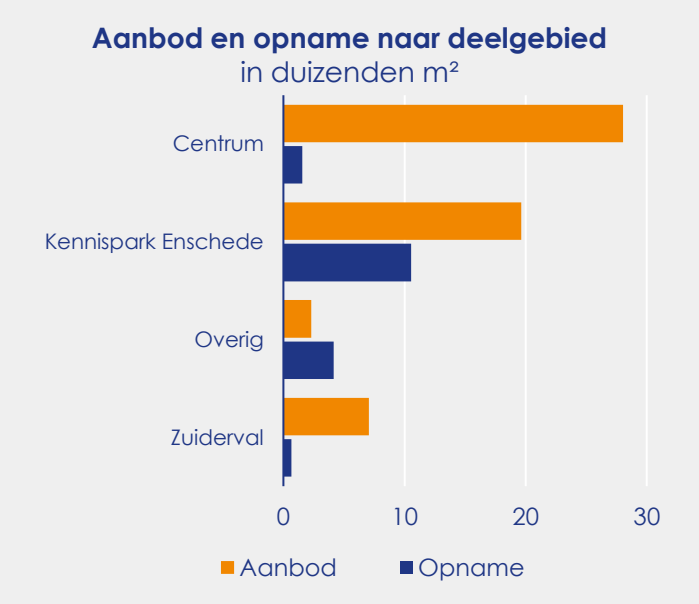
In totaal is het aanbod aan kantoorruimte ruim drie keer groter dan het totale opnamevolume van het afgelopen jaar. Voor de kantoorzoeker is er dus ruimte om eisen te stellen aan de gevraagde kwaliteit. Aanbieders spelen hier op in door de aangeboden kantoorpanden te moderniseren en te verduurzamen. Een oude garage of een industrieel complex wordt getransformeerd naar een hip nieuw kantoorpand. Zo kunnen kantooreigenaren van bestaande ruimte zorgen dat hun aanbod beter aansluit bij de behoeftes van de kantoorzoekers in 2021. Vooral in het Kennispark Enschede deze trend goed te zien. Het gebied profileert zich sterk als kennispark met de daarbij behorende moderne kantoorplekken en faciliteiten. Met verschillende nieuwbouwinitiatieven wordt ingespeeld op de kwalitatieve vraag, onder andere door het ontwikkelen van onderzoeksruimte in combinatie met kantoorwerkplekken. De verwachting is dat het Kennispark Enschede een belangrijke locatie wordt zodra de kantorenmarkt in Enschede weer in beweging komt.

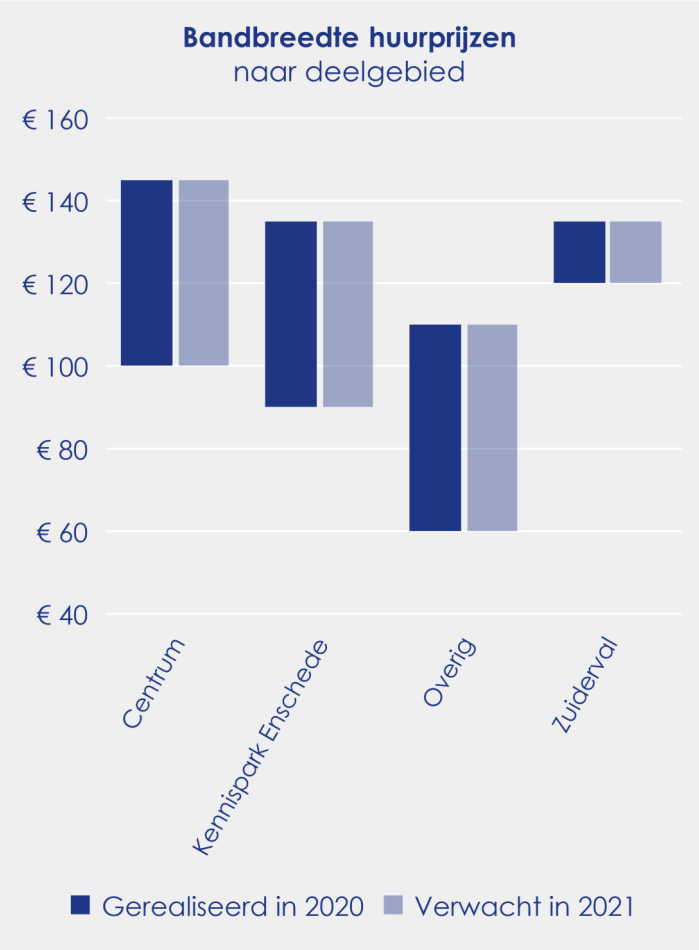
> ”De markt lijkt zich ervan bewust dat de huidige verruiming van de kantorenmarkt een incident betreft
>
> **Tjeerd van der Veen**
> Vennoot Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars











Kantooropnames gehalveerd

Op de kantorenmarkt van Enschede is in 2020 een einde gekomen aan de toenemende dynamiek van de afgelopen jaren. Er zijn slechts 48 kantoren van gebruiker gewisseld in het afgelopen jaar. Andere jaren waren dit er ruim meer dan 60. Ook is het totale opnamevolume met 53% afgenomen. De krimp in de gerealiseerde vraag naar kantoorpanden is zichtbaar in alle segmenten én in alle delen van stad. De onzekere gevolgen van de coronapandemie zorgen ervoor dat partijen wachten met het realiseren van nieuwe huisvesting totdat beter zichtbaar is wat de gevolgen zullen zijn.

In heel Nederland stellen voornamelijk grotere partijen de beslissing over nieuwe huisvesting uit. Opmerkelijk voor Enschede is dat in het segment tussen de 250 en 500 m² veel minder transacties plaatsvinden. Landelijk wisselden kantoorpanden in het segment tot 500 m², ook in tijden van corona, nog geregeld van gebruiker. In Enschede is in alle segmenten een duidelijk dip zichtbaar in de vraag naar kantoorpanden. Naar verwachting zal de vraag weer licht toenemen in 2021.

Geen huurverlaging als gevolg van de coronacrisis

Een afnemende vraag in combinatie met een toenemend aanbod zal normaliter een daling van de huurprijs tot gevolg hebben. Toch is dat nog niet terug te zien in de huidige huurprijzen. Ook is de verwachting voor 2021 dat de huurprijzen niet veel zullen veranderen. De markt lijkt zich ervan bewust dat deze verruiming van de kantorenmarkt een incident betreft waarbij het omslagpunt zich tegelijk met het vaccinprogramma aandient.

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars
Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Partner in Dynamis

Hengelo

De vraag naar kantoren in Hengelo blijft stabiel ten opzichte van vorig jaar. De coronapandemie heeft een beperkt effect op deze Twentse gemeente. Dat het opnamevolume in vierkante meters op peil blijft komt voornamelijk door een aantal grote transacties die plaatsvonden in 2020.

Verhuizing stadskantoor en coronapandemie zorgen voor aanbodstijging

De kantorenmarkt van Hengelo is de afgelopen jaren steeds meer in balans gekomen. In 2016 was nog ruim 100.000 m² aan kantoorruimte beschikbaar, eind 2020 is daar minder dan de helft van over. De dalende trend is door de coronacrisis echter abrupt ten einde gekomen. Voor het eerst in vijf jaar is het aanbod in Hengelo weer gestegen. Aan het einde van 2020 wordt 37.900 m² kantoorruimte aangeboden, een toename van 7% ten opzichte van het jaar daarvoor. In Hengelo centrum was zelfs een kwart meer ruimte beschikbaar dan een jaar eerder. De aanbodstijging wordt gedeeltelijk verklaard doordat de gemeente Hengelo is verhuisd naar een nieuw stadskantoor. Hierdoor kwam er 13.500 m² aanbod vrij op de Westermaat.

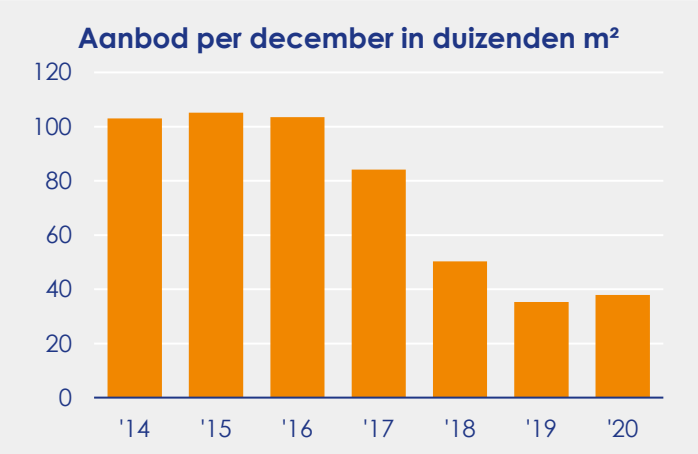
Door de coronapandemie wordt nieuw aanbod beperkt opgenomen door de markt. Afgelopen jaar was in alle deelgebieden van de stad een duidelijke discrepantie tussen het aanbod en de opname van kantoorpanden. Het verschil was het grootst in het centrum, daar wordt bijna 15.000 m² aangeboden terwijl er maar 3.250 m² is opgenomen.

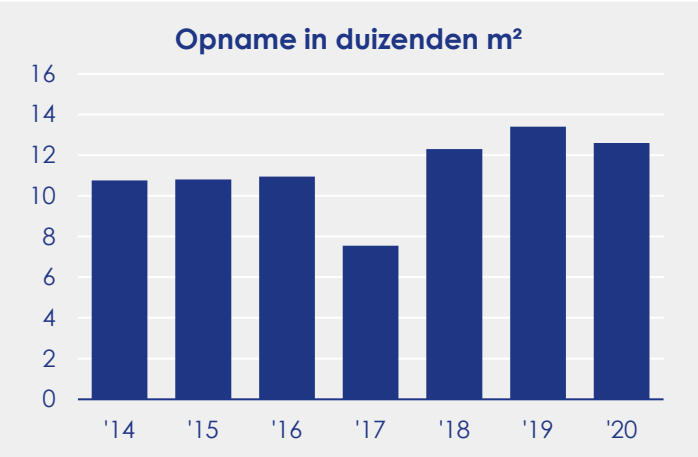
Vraag naar kantoorruimte blijft op peil

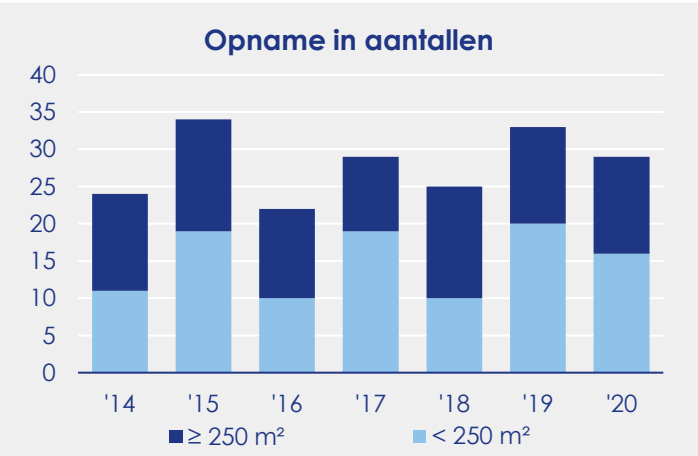
In Hengelo is het opnamevolume op de kantorenmarkt ieder jaar redelijk stabiel. Jaarlijks wordt er zo'n 13.000 m² aan kantoren verhuurd of verkocht. Dit jaar is 12.600 m² van gebruiker gewisseld, 6% minder dan het jaar daarvoor. De terugval op de kantorenmarkt van Hengelo is in landelijk perspectief relatief beperkt gebleven.

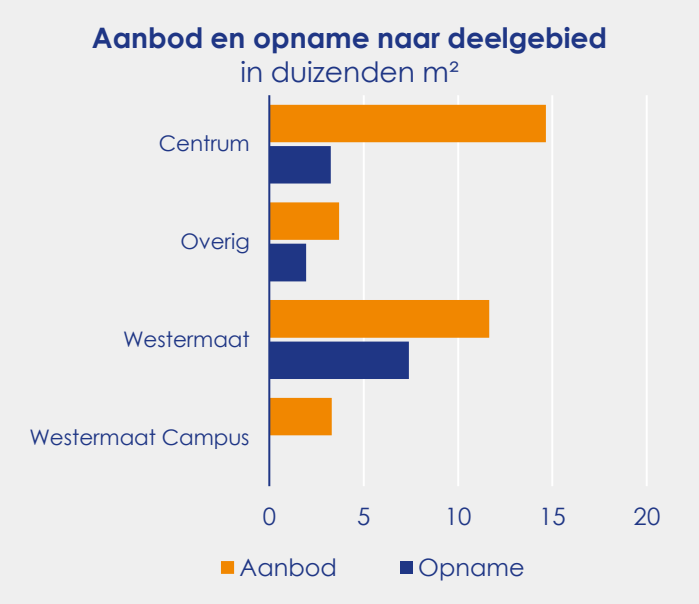
Dat het opnamevolume op de kantorenmarkt van Hengelo op peil is gebleven is te danken aan een aantal grote transacties. Onder andere de aanhuur van een kantoorpand van 2.767 m² door Magenta MultiMedia Tools heeft sterk bijgedragen aan het opnamevolume. Deze transactie is daarmee goed voor ruim 20% van het totale opnamevolume. Daarnaast zijn er nog vijf andere opnames geweest in het segment van meer dan 1.000 m².

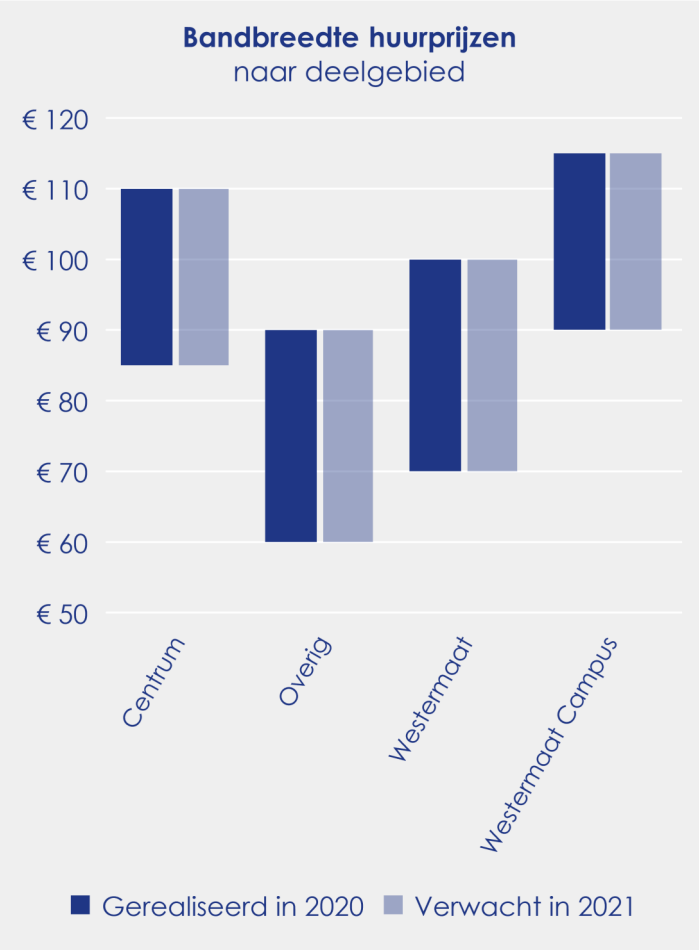
> ”De terugval op de kantorenmarkt van Hengelo is in landelijk perspectief relatief beperkt gebleven
>
> **Wouter Tijhuis**
> Assistent Taxateur Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars











De stagnatie op de kantorenmarkt van Hengelo trad vooral op onder kleinere kantoren. Zo zijn in het segment van kantoren tot 250 m² dit jaar maar zestien transacties geweest, 20% minder dan vorig jaar. De verwachting is dat juist het kleinere segment aantrekkelijk gaat zijn voor kantoorzoekers in 2021. Mede door het thuiswerken zullen verschillende bedrijven minder kantoorruimte nodig hebben.

Huurprijzen stabiel in Hengelose kantorenmarkt

Naar verwachting zullen de huurprijzen van de Hengelose kantorenmarkt in 2021 niet veel verschillen met die van het afgelopen jaar. In aantallen is er nog voldoende aanbod om in de vraag te kunnen voorzien. Kwaliteit blijft een belangrijke indicator voor de huurprijzen. Vooral hoge kwaliteit kantoren met veel faciliteiten zijn in trek en dat is terug te zien in de huurprijs. In het centrum en op de Westermaat campus zijn de huurprijzen het hoogst met 115 euro per vierkante meter. Aan de onderkant van de markt is het mogelijk om voor 60 euro per vierkante meter een kantoorruimte aan te huren.

Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Makelaars verzorgt vanuit vestigingen in Enschede, Almelo en Hengelo de verkoop, aankoop, taxatie en financiering van zowel huizen als zakelijk onroerend goed. Onze makelaars spelen continu in op de veranderende markt, om op de juiste manier tot het beste resultaat voor u te komen. Bij Snelder Zijlstra Makelaars doet u zaken met mensen. Mensen die trots zijn wanneer zij een oplossing vinden waar u uiteindelijk van kunt genieten. Mensen die geen ander belang hebben dan dat van u als onze opdrachtgever. Mensen van wie het hart sneller gaat kloppen wanneer zij u een thuis of een prettige werkplek kunnen geven.

Snelder Zijlstra Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: snelderzijlstra.nl en dynamis.nl

Almelo
Wierdensestraat 39 B
0546 850 111
almelo@snelderzijlstra.nl

Enschede
Hoedemakerplein 1
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl

Hengelo
Bornsestraat 1-101
074 291 58 40
hengelo@snelderzijlstra.nl