

Kantorenmarkt Zuid-Nederland (9M 2018)

De regio Zuid-Nederland telt circa 4.030.500 inwoners en heeft 1.953.880 arbeidsplaatsen, verdeeld over 349.850 vestigingen (Bronnen: CBS en Lisa). De regio bestaat uit de provincies Limburg, Noord-Brabant en Zeeland. De provincie Noord-Brabant is met circa 2.528.800 inwoners en 1.262.330 arbeidsplaatsen de belangrijkste provincie binnen de regio. Gevolgd door de provincie Limburg met circa 1.117.300 inwoners en 511.810 arbeidsplaatsen en de provincie Zeeland, 382.300 inwoners en 179.740 arbeidsplaatsen. De vijf belangrijkste gemeenten binnen de regio zijn Eindhoven (229.180 inwoners en 161.570 arbeidsplaatsen), Tilburg (215.630 inwoners en 112.650 arbeidsplaatsen), Breda (183.750 inwoners en 101.900 arbeidsplaatsen), 's-Hertogenbosch (153.430 inwoners en 99.430 arbeidsplaatsen), gelegen in de provincie Noord-Brabant, gevolgd door de in de provincie Limburg gelegen gemeente Maastricht (122.720 inwoners en 71.530 arbeidsplaatsen).

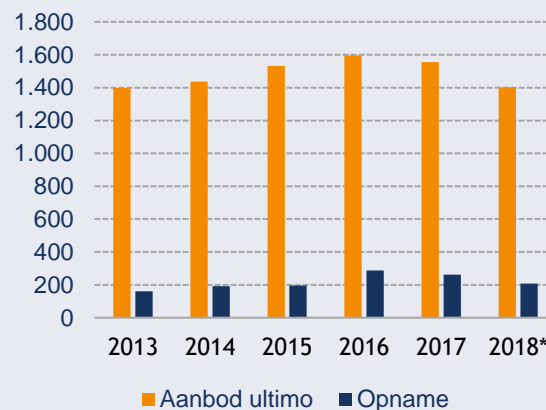
Ruim een kwart van de werkgelegenheid is terug te vinden binnen deze vijf gemeente. Ook bezitten deze gemeenten meer dan de helft (4.200.000 m²) van de totale kantorenvoorraad binnen de regio. Eindhoven is de grootste kantorenstad met een totale voorraad van circa 1.400.000 m² kantoorruimte. Daarmee is Eindhoven naar omvang de vijfde kantorenmarkt van Nederland. Eindhoven heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een belangrijk kennis- en technologiecentrum. De Technische Universiteit Eindhoven, TNO, Philips, DAF en ASML hebben hieraan een grote bijdrage geleverd. Den Bosch is met een voorraad van circa 965.000 m² de zevende kantorenmarkt van Nederland. De stad Den Bosch heeft zich vooral in de jaren negentig ontwikkeld tot een grote kantorenstad. De ICT-sector, de groothandel en de zakelijke dienstverlening hebben daaraan bijgedragen.

Kerncijfers Zuid-Nederland

Demografie	
Inwoners	4.003.511
Bevolkingsgroei 2018-2040	2,1%
Werkgelegenheid	
Aantal banen	1.953.880
Banengroei 2017	+1,8%
Banengroei 2013-2017	+0,9%
Aantal bedrijven	349.850
Kantoorgebieden	
Voorraad	8.163.000
Aanbod/voorraad	17,2%

Bronnen: CBS, Lisa, Troostwijk Research

Aanbod en opname (x 1.000 m²)



* Betreft negenmaands opname en aanbodcijfers

Ontwikkeling opname, aanbod en huurprijzen

De opname in de regio Zuid-Nederland lag in de eerste negen maanden van 2018 op vrijwel hetzelfde niveau als in dezelfde periode in 2017. In totaal werd er circa 206.000 m² (gemeten vanaf 200 m²) kantoorruimte verhuurd of verkocht (9M 2017: 207.000m²). De opname in de vijf grootste gemeentes lag 7,6% onder het niveau van 2017. In totaal werd er ruim 106.000 m² kantoorruimte opgenomen in de vijf grootste gemeente. Het beeld in de grootste kantorenstad Eindhoven was stabiel met een opnameniveau van ruim 44.000 m² (+2%).

De opname in Breda steeg fors met ruim 50% tot 24.500 m². Onder andere de aankoop van 5.200 m² door Avans Hogeschool en de aankoop van een kantoorpand van ruim 3.000 m² door Sprangers droegen bij aan de stijging in Breda. De opname in Maastricht (-68% tot 4.000 m²) viel tegen in 2018. Ook in Tilburg (-15% tot 6.500 m²) en Den Bosch (-25% tot 28.150 m²) was sprake van een daling van de opname. De opname in de kleinere kantoorsteden en gemeenten in Zuid-Nederland steeg licht met gemiddeld 6,4% tot 94.500 m² in totaal.

Kantorenmarkt Zuid-Nederland (9M 2018)

De grootste transactie betrof de aankoop van het kantoorpand De Office (5.600 m²) in het Paleiskwartier in Den Bosch door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). De RVB kocht het pand voor € 19,3 miljoen ten behoeve van Rijkswaterstaat. Anteryon huurde in Eindhoven een pand van 6.400 m², echter een deel van dit object betreft bedrijfsruimte.

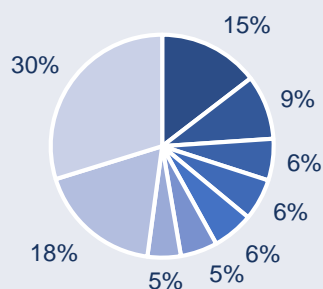
Andere noemenswaardige transacties, naast de aankoop van het eerder genoemde kantoorpand in Breda door Avans, zijn: de huur van 4.000 m² door Dow Chemicals in Terneuzen, de huur van 3.950 m² door Fontys Hogeschool in Eindhoven en de huur van 3.600 m² door Avans in Den Bosch.

Het aanbod is in 2018 met circa 10% afgenomen ten opzichte van eind 2017. In totaal werd er eind september 1,4 miljoen m² kantoorruimte aangeboden in de regio, circa 17,2% van de voorraad. De situatie in Den Bosch waar het aanbod als percentage van de voorraad op 8,8% ligt, steekt gunstig af ten opzichte van de overige steden in de regio.

Dit geldt ook voor Venlo met 12,5%. Van de grotere kantoorsteden in Zuid-Nederland hebben Breda (16,9%) en Heerlen (16,8%) het hoogste aanbodpercentage.

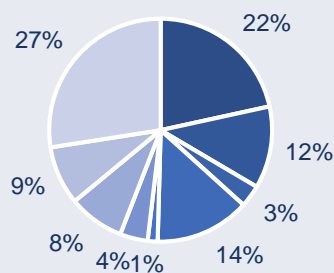
Vooraf kleine kantoorsteden zoals Bergen op Zoom, Helmond, Kerkrade, Roosendaal, Weert en Venray blijken een hoog aanbodpercentage te hebben die veelal ruim boven de 18% ligt.

Verdeling regionaal aanbod 9M2018



- Eindhoven
- Breda
- Tilburg
- S-Hertogenbosch
- Maastricht
- Heerlen
- Zeeland
- Overig Limburg
- Overig Noord-Brabant

Verdeling regionale opname 9M2018



- Eindhoven
- Breda
- Tilburg
- S-Hertogenbosch
- Maastricht
- Heerlen
- Zeeland
- Overig Limburg
- Overig Noord-Brabant

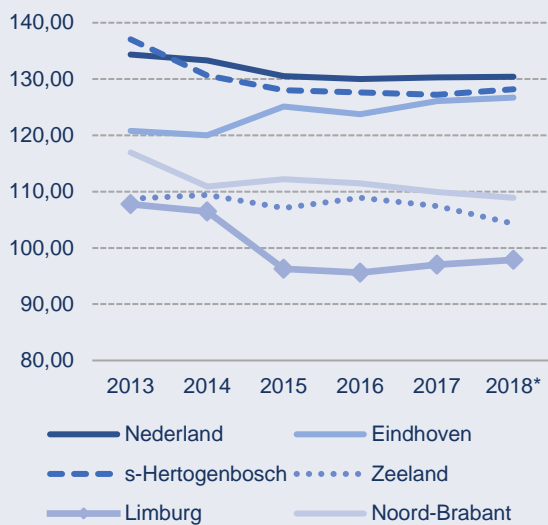
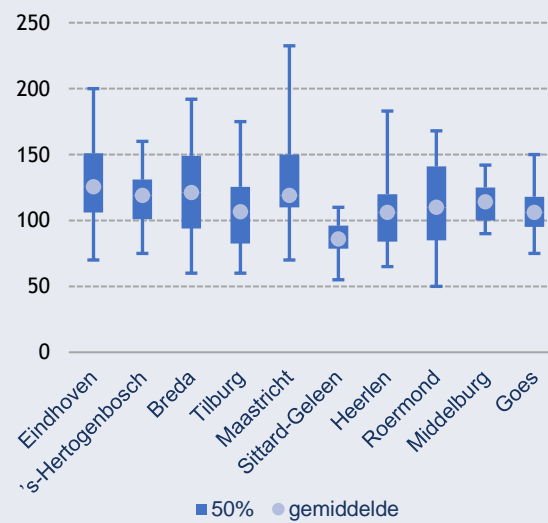
Binnen de gehele regio Zuid-Nederland daalden de huurprijzen gemiddeld met circa 1,5% ten opzichte van 2017. De provincies Noord-Brabant (-1%) en Zeeland (-2,9%) hadden te maken met dalende huurprijzen. Het gemiddelde huurprijzniveau in de provincie Limburg lag licht hoger (+0,8%). Vooral in de kleinere kantoorsteden en de steden met een hoog leegstandsniveau is nog altijd sprake van prijsdruk.

In de grotere kantoorsteden zoals Eindhoven en Den Bosch lagen de gemiddelde huurprijzen per m² hoger dan in 2017, respectievelijk 0,5% en 0,8%.

De hoogste huurprijzen in de regio worden in Eindhoven, Breda, Den Bosch en Maastricht gerealiseerd. De gemiddelde huurprijs in 2018 lag in deze steden tussen de € 120,- en € 125,- per m². In het algemeen kan gesteld worden dat de grotere kantoorsteden een hoger huurprijzniveau hebben dan de kleinere kantoorsteden.



Kantorenmarkt Zuid-Nederland (9M 2018)

Gemiddelde huurprijzen (€ per m²)Bandbreedte huurprijzen (€ per m²) in 2018

* eerste negen maanden

Kerncijfers grootste gemeenten Zuid-Nederland

Voorraad en aanbod

Plaats	Voorraad (m ²)	Aanbod (m ²)	Aanbod %	Trend 2013-2017	Trend 2018
Eindhoven	1.426.700	204.400	14,3%	↘	↘
's-Hertogenbosch	964.000	84.600	8,8%	↘	↘
Breda	775.000	131.100	16,9%	↘	↘
Maastricht	538.750	83.500	15,5%	→	↘
Tilburg	512.200	84.600	16,5%	→	↘
Heerlen	447.000	75.100	16,8%	↗	↗
Venlo	301.500	37.700	12,5%	↗	↗
Sittard-Geleen	246.000	37.100	15,1%	↗	→
Roermond	250.000	41.400	16,6%	→	→
Middelburg	146.500	22.950	15,7%	→	↘
Goes	105.500	15.900	15,1%	↗	↘

Opname per jaar (in m²)

Plaats	Gem. opname 2013-2017	Opname 2018	Trend 2013-2017	Trend 2018
Eindhoven	49.980	44.150	↗	→
s-Hertogenbosch	30.605	28.145	↗	↘
Breda	27.365	24.360	→	↗
Tilburg	12.410	6.555	↗	→
Heerlen	7.405	8.240	↗	↘
Maastricht	8.625	2.945	↗	↘
Venlo	3.725	1.745	→	→
Sittard-Geleen	4.990	2.920	→	↘
Roermond	5.815	6.545	→	↗
Goes	3.030	3.550	↘	↗
Middelburg	3.475	5.375	↗	↗

*Cijfers 2018 betreft eerste negen maanden, trend betreft vergelijking met zelfde periode in 2017

Kantorenmarkt Zuid-Nederland (9M 2018)

Beleggingsmarkt Zuid-Nederland

Na West- en Midden-Nederland is Zuid-Nederland de regio waarin het meest in kantoorruimte wordt belegd. In de eerste negen maanden van 2018 is er circa € 360 miljoen in kantoorruimte belegd. Dit is bijna € 130 miljoen meer dan in dezelfde periode in 2017 (€ 232 miljoen). Eindhoven en Den Bosch zijn de belangrijkste beleggingsmarkten. In de eerste negen maanden van 2018 ging het om ruim 70% van het totale beleggingsvolume in Zuid-Nederland. Het aandeel van Eindhoven lag op 21% en van Den Bosch op 49%. Gedurende de afgelopen 10 jaar werd gemiddeld 65% van de beleggingen in deze twee steden gedaan. Het aandeel van Eindhoven lag gemiddeld op 37% en van Den Bosch op 27%.

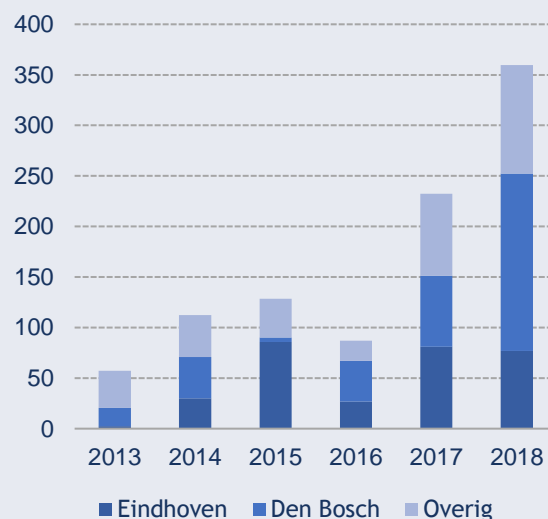
De grootste transactie in de eerste negen maanden van 2018 betrof de aankoop van het Essent kantoor aan het Willemsplein in Den Bosch. Goldman Sachs kocht het 31.000 m² grootte kantoorpand voor naar verluidt circa € 65 miljoen. Andere noemenswaardige beleggingen in de eerste negen maanden van 2018 waren: het 12.300 m² grootte kantoorpand aan de Koningsweg 101 in Den Bosch voor € 42,8 miljoen, een kantoorpand aan Avenue Ceramique in Maastricht (16.000 m²) voor € 32,4 miljoen en De Magistraat (14.500 m²) in het Paleiskwartier in Den Bosch voor € 27,4 miljoen. De grootste aankoop in Eindhoven betrof een kantoorpand van 11.000 m² op Flight Forum voor € 13,7 miljoen.

De laatste jaren neemt de interesse van beleggers in de kantorenmarkt weer duidelijk toe. Het gebrek aan goede investeringsmogelijkheden en sterk opgelopen prijzen in de Randstad, maakt de kantoorsteden in de Brabantse stedenring en Maastricht weer aantrekkelijk. Er is vooral interesse in langjarig verhuurde (moderne) kantoorpanden. Door deze toegenomen interesse dalen de aanvangsrendementen. Kantoorobjecten in kleine kantoorsteden met veel leegstand zijn nog steeds uit de gratie bij beleggers.

AR (k.k.) Zuid-Nederland

	2017		2018	
	van	tot	van	tot
Beste locaties	6,75	8,50	6,50	8,50
Overige locaties	8,25	12,75	8,25	12,75

Beleggingen Zuid-Nederland (in € mln)



*Betreft negenmaands beleggingsvolumes

Verwachtingen kantorenmarkt Zuid-Nederland

De economische vooruitzichten blijven positief. Volgens de meest recente raming van het CPB zal de Nederlandse economie in 2018 groeien met 2,8% en in 2019 met 2,6%. Ook andere economische instituten voorspellen een vergelijkbare groei in 2018 en 2019. Uiteraard blijven er onzekerheden die invloed kunnen hebben op de economische groei: internationale spanningen (bijv. VS/Iran), handelsconflicten (VS/China, VS/EU, etc.) en de renteontwikkelingen. Medio november lijkt het erop dat er eindelijk een akkoord is bereikt over de Brexit.

Kantorenmarkt Zuid-Nederland (9M 2018)

Nog niet alle details zijn bekend, maar het lijkt dat beide partijen instemmen met een “soft exit”, waarbij het Verenigd Koninkrijk voor geruime tijd in een douane-unie met de EU blijft. Echter, zowel het parlement in het Verenigd Koninkrijk als de lidstaten van de EU moeten nog wel instemmen met het akkoord.

Door de verwachte positieve economische ontwikkeling in 2018, zal de vraag naar kantoorruimte op niveau blijven. Door de aanhoudende vraag naar kantoorruimte zal de krapte in kantoorsteden als Den Bosch en Eindhoven verder toenemen. Hierdoor lopen huurprijzen verder op.

De focus van beleggers blijft gericht op het *prime* segment (bijv. stationslocatie Eindhoven en Paleiskwartier Den Bosch). Het aanbod van dergelijke objecten is beperkt, wat zorgt voor aanhoudende neerwaartse druk op de aanvangsrendementen.

Vooruitblik 2019

	Aanbod	Opname	Huurprijs	Beleggingsvolume	BAR
Moderne kantoorruimte	↘	↗	↗	↗	↘
Middensegment	↘	↗	→	↗	↘
Verouderde kantoorruimte	→	↘	↘	↘	→

