



# kantoren- monitor

## Metropoolregio Amsterdam 2016



### Recordonttrekking van kantoorruimte en toegenomen kantoorgebruik zorgen voor sterke daling van de leegstand

#### Leegstand

Na jaren waarin sinds het begin van de economische crisis in 2009 de leegstand van kantoorruimte bleef toenemen, is de leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam in 2015 met 375.000 m<sup>2</sup> fors gedaald naar 2.380.000 m<sup>2</sup>. (figuur 1)

De leegstand daalde vooral in Amsterdam (-200.000 m<sup>2</sup>), Amstelveen (-65.000 m<sup>2</sup>), Haarlemmermeer (-55.000 m<sup>2</sup>), en Diemen (-25.000 m<sup>2</sup>). Daarnaast nam de leegstand onder meer af in Ouder-Amstel (-15.000 m<sup>2</sup>), Haarlem (-10.000 m<sup>2</sup>), Zaanstad (-10.000 m<sup>2</sup>) en Hilversum (-10.000 m<sup>2</sup>) (figuur 2). Dit was vooral

het gevolg van omzetting van kantoorruimte naar andere functies, en in Amsterdam en Haarlemmermeer tevens van een groei van het kantoorgebruik. Binnen Amsterdam nam de leegstand fors af in Westpoort, Zuidoost, Oost en Nieuw-West. Alleen in Zuid nam de leegstand vorig jaar toe. (figuur 3)

fig. 1 leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio

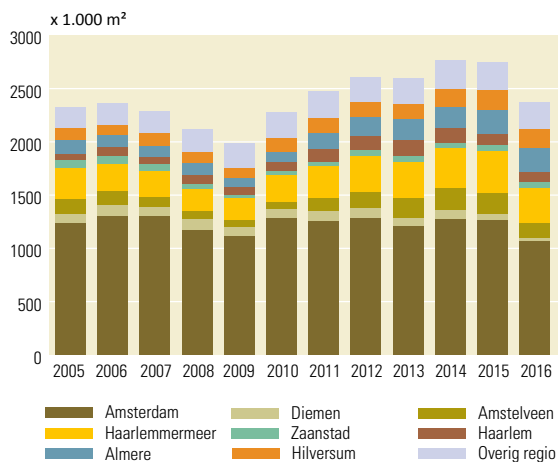


fig. 2 ontwikkeling leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio

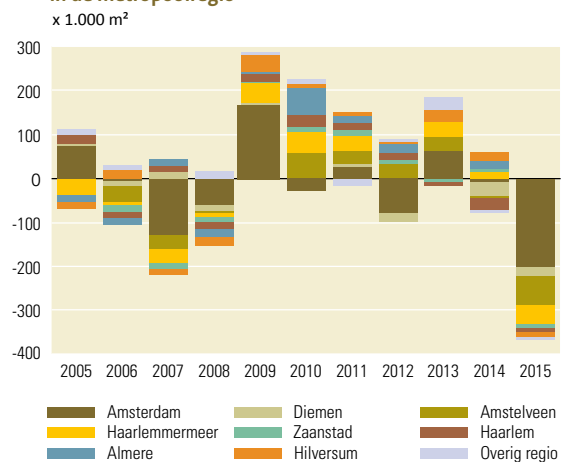


fig. 3 ontwikkeling leegstand van kantoorruimte in Amsterdam

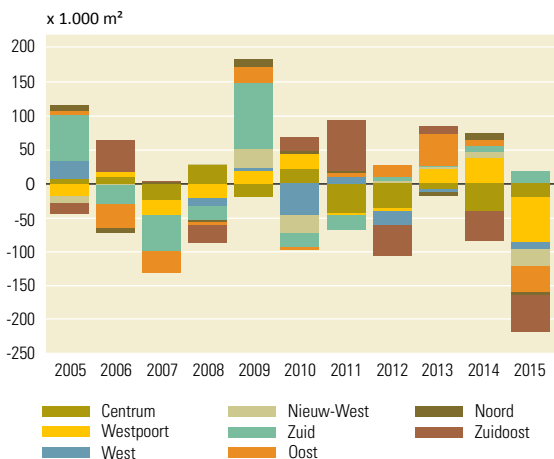
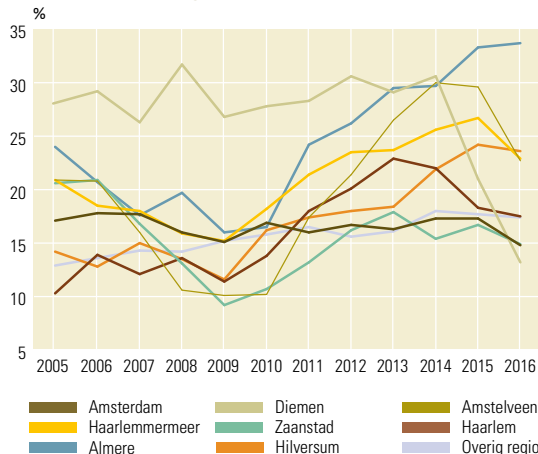


fig. 4 ontwikkeling percentage leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio



Diemen, Eekholt 24-32, sloop tbv woningbouw



Haarlem, Sumatraweg 17, supermarkt en wonen

Ten opzichte van de voorraad daalde de leegstand in de metropoolregio vorig jaar van 20 naar 18 procent van de ruim 13 miljoen m<sup>2</sup> voorraad. Daarvan was voor 1 procent een nieuwe huurder bekend. Het leegstandpercentage nam in 2015 zowel af in Diemen (van 21 naar 13 procent), Amstelveen (van 29½ naar 22½ procent), Haarlemmermeer (van 26½ naar 23 procent), Ouder-Amstel (van 23 naar 16½ procent), Amsterdam (van 17½ naar 15 procent), Zaanstad (van 16½ naar 15 procent), Haarlem (van 18½ naar 17½ procent) en Hilversum (van 24 naar 23½ procent). In Almere bleef het percentage leegstand vrijwel onveranderd (33½ procent), evenals in de overige regiogemeenten (gemiddeld 17½ procent). (figuur 4)

### Functiewijziging

Sinds 2005 werd in de metropoolregio 450.000 m<sup>2</sup> omgezet naar kantoorruimte en zijn initiatieven genomen voor onttrekking aan de voorraad kantoorruimte

door omzetting naar andere functies van in totaal 2.355.000 m<sup>2</sup>. Daarmee werd in de metropoolregio per saldo 1.905.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte aan de voorraad onttrokken. (figuur 5)

Vorig jaar werd in de metropoolregio 55.000 m<sup>2</sup> aan de voorraad toegevoegd door omzetting vanuit andere functies naar kantoorruimte en werd een recordoppervlak van 405.000 m<sup>2</sup> aan de voorraad onttrokken. Daarvan betreft zo'n 130.000 m<sup>2</sup> omzetting naar wonen, 90.000 m<sup>2</sup> naar hotels, 25.000 m<sup>2</sup> naar winkels, 15.000 m<sup>2</sup> naar medisch, 10.000 m<sup>2</sup> naar onderwijs, en betreft 115.000 m<sup>2</sup> 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. (figuur 6)

Binnen de metropoolregio lag de nadruk sterk op omzetting in Amsterdam waar sinds 2005 0,3 miljoen m<sup>2</sup> werd omgezet van andere functies naar kantoorruimte en 1,4 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte werd omgezet naar andere functies. Vorig jaar werd in Amsterdam 35.000 m<sup>2</sup> omgezet naar kantoorruimte en werd 185.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte aan de voorraad onttrokken. Per saldo daalde de voorraad kantoorruimte door omzetting in Amsterdam vorig jaar met 150.000 m<sup>2</sup>. Vooral in Zuidoost, Zuid, Westpoort en Centrum werd vorig jaar veel kantoorruimte onttrokken. (figuur 7 / figuur 8)

### Nieuwbouw

De nieuwbouwexplosie waarin van 2000 tot en met 2004 jaarlijks tussen 300.000 en 700.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte is opgeleverd, werd gevolgd door een oplevering van 2005 tot en met 2008 tussen 100.000 en 200.000 m<sup>2</sup>, om weer aan te trekken naar een niveau van 350.000 m<sup>2</sup> per jaar in 2009 en 2010 en 200.000 m<sup>2</sup>

fig. 5 omzetting naar en onttrekking van kantoorruimte in de metropoolregio

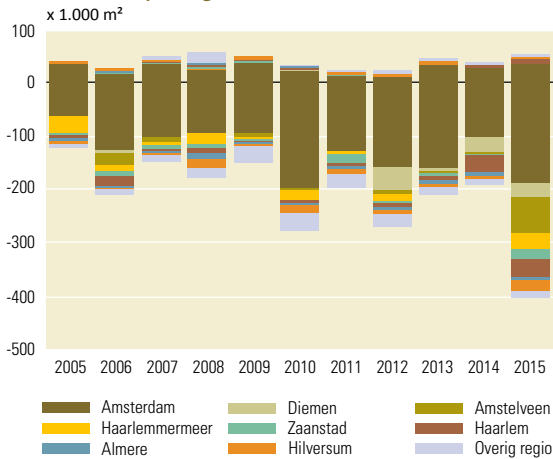


fig. 6 omzetting naar en onttrekking van kantoorruimte in Amsterdam

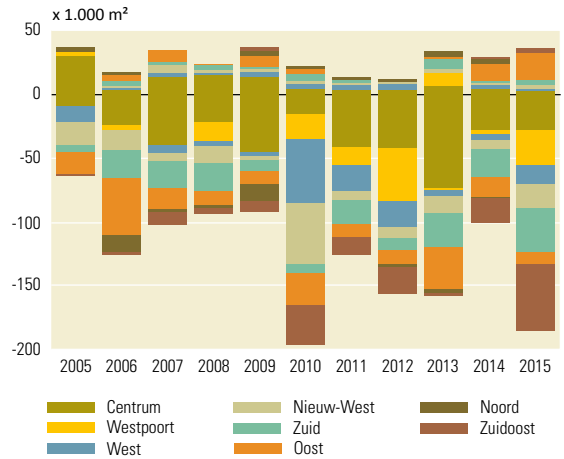


fig. 7 onttrekking van kantoorruimte in de metropoolregio naar functie

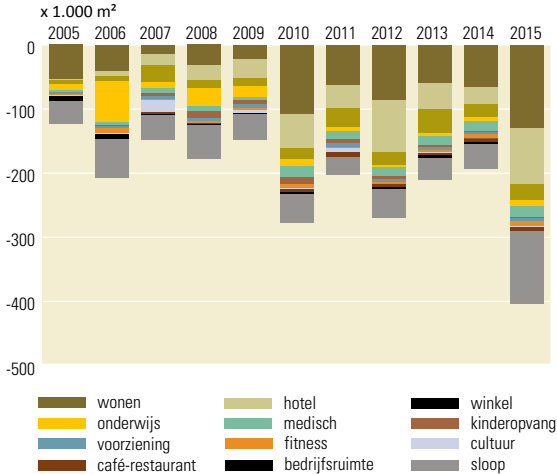
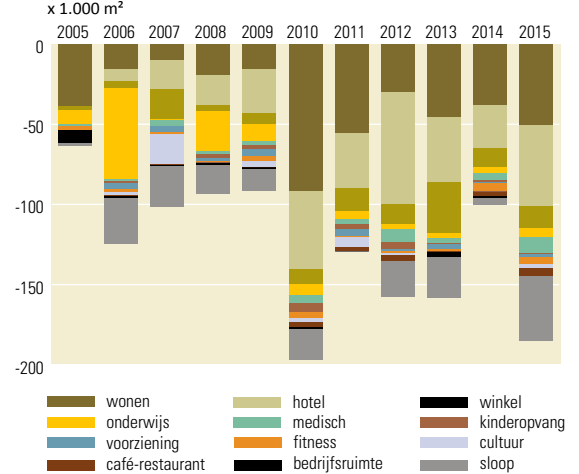


fig. 8 onttrekking van kantoorruimte in Amsterdam naar functie



Zaandam, Ebbehout 29, supermarkt en wonen



in 2011. De afgelopen vier jaren lag de nieuwbouwproductie van kantoorruimte op een niveau van ongeveer 100.000 m<sup>2</sup> per jaar. Sinds 2005 werd in de metropoolregio 1.885.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgeleverd. In 2015 werd in de metropoolregio 65.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgeleverd, waarvan bijna 45.000 m<sup>2</sup> in Amsterdam en 20.000 m<sup>2</sup> in Haarlemmermeer. (figuur 9)

### Groei voorraad

Omdat er door omzetting per saldo iets meer kantoorruimte aan de voorraad werd onttrokken dan er opgeleverd werd, is de voorraad kantoorruimte in 2016 zelfs 20.000 m<sup>2</sup> kleiner dan in 2005. Dat is vooral het gevolg van de beperkte nieuwbouw en toegenomen omzetting van kantoorruimte naar andere functies van de afgelopen vier jaren waarin de voorraad in de metropoolregio met 550.000 m<sup>2</sup> kromp. Met een oplevering in 2015 van 65.000 m<sup>2</sup> en omzetting van kantoor-

fig. 9 oplevering van kantoorruimte in de metropoolregio

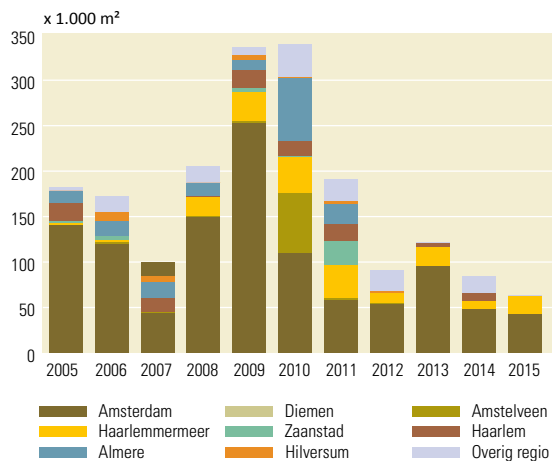


fig. 10 groei voorraad kantoorruimte in de metropoolregio

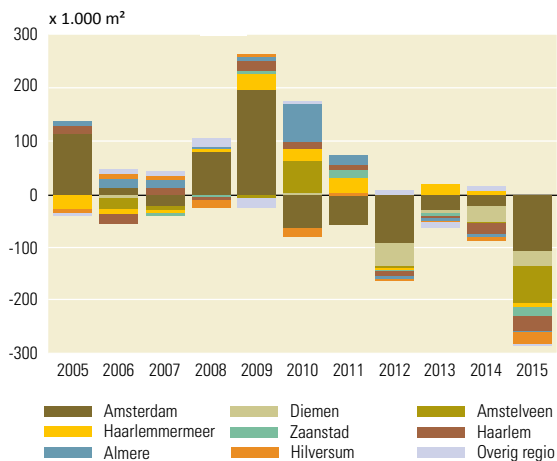


fig. 11 betrokken kantoorruimte in de metropoolregio

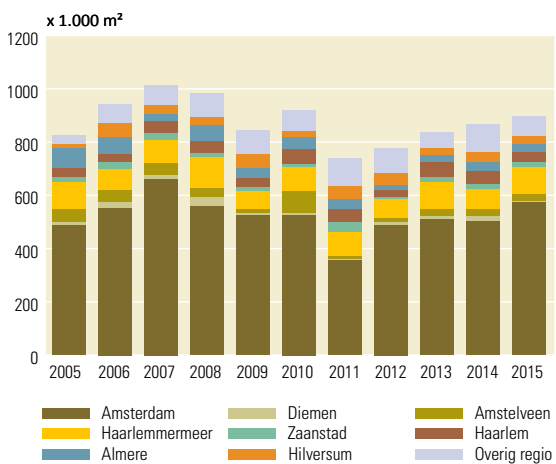
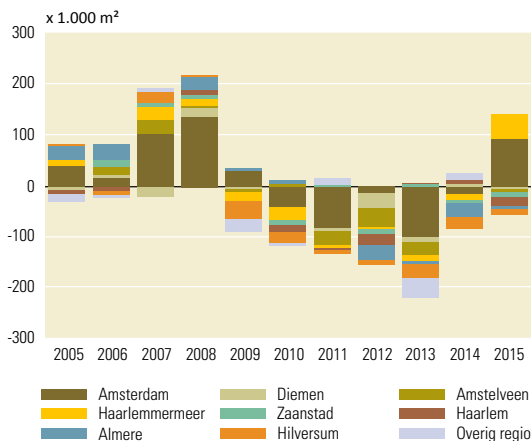


fig. 12 toename gebruik van kantoorruimte in de metropoolregio



ruimte naar andere functies van per saldo 350.000 m<sup>2</sup> daalde de voorraad in de metropoolregio vorig jaar zelfs met 285.000 m<sup>2</sup>, waarvan 105.000 m<sup>2</sup> in Amsterdam, 70.000 m<sup>2</sup> in Amstelveen, 30.000 m<sup>2</sup> in Diemen en 25.000 m<sup>2</sup> in Haarlem. (figuur 10)

### Ingebruikname

Sinds 2005 is in de metropoolregio 9.640.000 m<sup>2</sup> door kantoorgebruikers betrokken. Dat komt neer op een gemiddelde van ongeveer 875.000 m<sup>2</sup> per jaar. Er werd vorig jaar 900.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte in gebruik genomen. De ingebruikname was daarmee 4 procent hoger dan in 2014. In Amsterdam werd met 575.000 m<sup>2</sup> 14 procent meer betrokken dan in 2014; in Haarlemmermeer werd met 100.000 m<sup>2</sup> 28 procent meer betrokken dan in 2014. In de overige regiogemeenten werd met 225.000 m<sup>2</sup> 21 procent minder betrokken dan in 2014. (figuur 11)

### Kantoorgebruik

De ontwikkeling van het kantoorgebruik hangt sterk samen met de economische ontwikkeling. Mede door inkrimping en omzetting van vaste naar flexibele werkplekken bij grote kantoorgebruikers sloeg het gebruik van kantoorruimte in de metropoolregio 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, om pas vorig jaar om te slaan naar een groei met 1 procent.

Vorig jaar groeide het gebruik van kantoorruimte in de metropoolregio met 90.000 m<sup>2</sup>. Daarbij was vooral sprake van een groei van het kantoorgebruik in Amsterdam met 95.000 m<sup>2</sup> en Haarlemmermeer met 50.000 m<sup>2</sup>. In Haarlem daalde het kantoorgebruik met 15.000 m<sup>2</sup>, in Zaanstad en Hilversum met 10.000 m<sup>2</sup>, in Amstelveen, Almere, Diemen en Lelystad met 5.000 m<sup>2</sup>. (figuur 12)



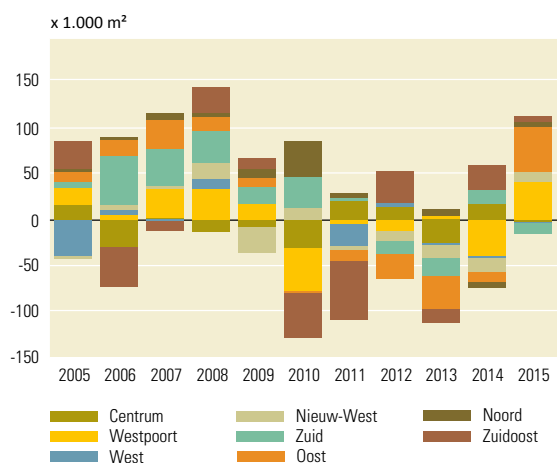
Haarlem, Zuidervest 22, wonen





Amsterdam Zuid-oost, Frankemaheerd 2 - 12, sloop tbv nieuwbouw kantoor

fig. 13 toename gebruik van kantoorruimte in Amsterdam



Zaanstad, Bossingschaaf 20, sloop tbv woningbouw



Vorig jaar was in Amsterdam vooral sprake van een groei van het kantoorgebruik in Oost met 50.000 m<sup>2</sup> en Westpoort met 40.000 m<sup>2</sup>. Ook in Nieuw-West, Zuidoost en Noord groeide het kantoorgebruik. Alleen in Zuid daalde het kantoorgebruik. (figuur 13)

### Bouwproductie

De sterk dalende leegstand die het gevolg is van hernieuwde groei van het kantoorgebruik en de record omzetting van kantoorruimte naar andere functies heeft nog niet direct geleid tot het aantrekken van de nieuwbouw van kantoorruimte. Er werd vorig jaar maar 45.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte in aanbouw genomen,

waarvan tweederde voor vooraf bekende gebruikers. Samen met de vóór 2015 in aanbouw genomen 45.000 m<sup>2</sup> die nog niet was opgeleverd was er januari 2016 ongeveer 90.000 m<sup>2</sup> in aanbouw die grotendeels in 2016 wordt opgeleverd. Het betreft vrijwel uitsluitend nieuwbouw in Amsterdam.

Met de vorig jaar sterk gedaalde leegstand wordt de interesse groter om weer meer nieuwe kantoorruimte te gaan realiseren. Maar voor een goed functionerende kantorenmarkt is een leegstandsniveau nodig tussen 5 en 8 procent leegstand. Om de leegstand weer naar dit evenwichtsniveau terug te kunnen brengen

zal het nodig zijn om nog een aantal jaren maar een beperkt vloeroppervlak aan kantoren te realiseren, en veel kantoorruimte om te blijven zetten naar andere functies. Dat geldt in het bijzonder voor gebieden met een stagnerende kantorenmarkt zoals Almere waar een derde van de voorraad kantoorruimte leegstaat.

© drs. Ad Wagemakers, Kantorenmonitor B.V. mei 2016

Amstelveen,  
Prof. J.H. Bavincklaan 1-3,  
hotel

## kantorenmonitor



Door Kantorenmonitor B.V. wordt jaarlijks aan de hand van een veldopname de ontwikkeling van de kantorenmarkt in Metropoolregio Amsterdam geregistreerd. Op basis hiervan is een analyse gemaakt van de ontwikkeling in de periode 2005 tot en met 2015 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 Nieuw-West, Jan Tooropstraat 101 en Van de Sande Bakhuisenstraat 6, wonen en sloop tbv woningbouw



Haarlem, Claus Sluterweg 125, sloop tbv woningbouw