



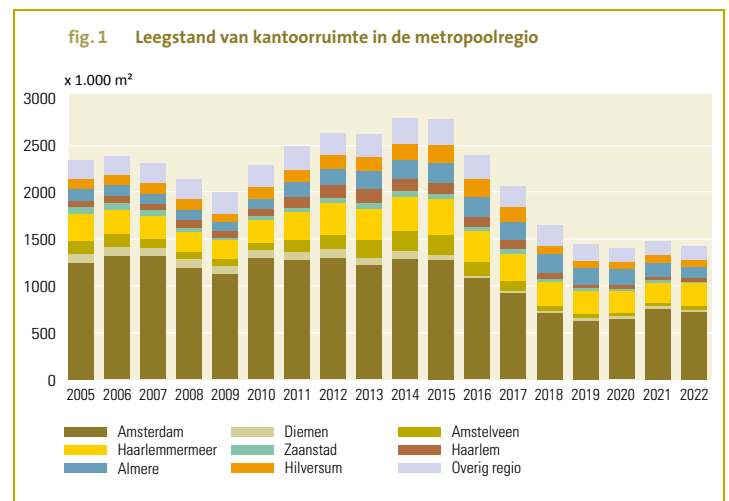
kantorenmonitor

Metropoolregio Amsterdam 2022

De voorraad kantoorruimte daalde vorig jaar door beperkte oplevering sneller dan het kantoorgebruik. De leegstand daalde hierdoor naar 11 1/2 procent.

Leegstand

De leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam is in 2021 met 50.000 m² gedaald naar 1.420.000 m². Dit is het gevolg van een daling van het gebruik met 75.000 m², terwijl de voorraad met 125.000 m² afnam. In Amsterdam daalde de leegstand met 35.000 m² naar 745.000 m². In de overige metropoolregio-gemeenten daalde de leegstand vorig jaar met 15.000 m² naar 675.000 m². In Almere daalde de leegstand met 20.000 m² door sloop en omzetting van kantoorruimte naar andere functies, in Haarlemmermeer nam de leegstand ondanks 10.000 m² sloop en omzetting met 20.000 m² toe.





Schiphol-Rijk, Boeingavenue 30, Azerion



Amsterdam Zuid, Beethovenstraat, uitbreiding WTC

Binnen Amsterdam daalde de leegstand vorig jaar vooral in Westpoort (-45.000 m²), West (-20.000 m²) en Nieuw-West (-10.000 m²). Vooral in Zuid (+30.000 m²) en Oost (+10.000 m²) nam de leegstand toe.

Ten opzichte van de voorraad daalde de leegstand in de metropoolregio vorig jaar van 12 naar 11½ procent van de 12,3 miljoen m² voorraad. Daarvan was voor 1 procent een nieuwe huurder bekend.

Het percentage leegstand nam in Amsterdam vorig jaar af van 11 naar 10½ procent. In de overige metropoolgemeenten bleef de leegstand onveranderd op 13 procent van de voorraad. In Almere daalde de leegstand van 23½ naar 19½ procent, in Haarlemmermeer nam de leegstand toe van 15½ naar 17 procent.

fig. 2 Ontwikkeling leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio

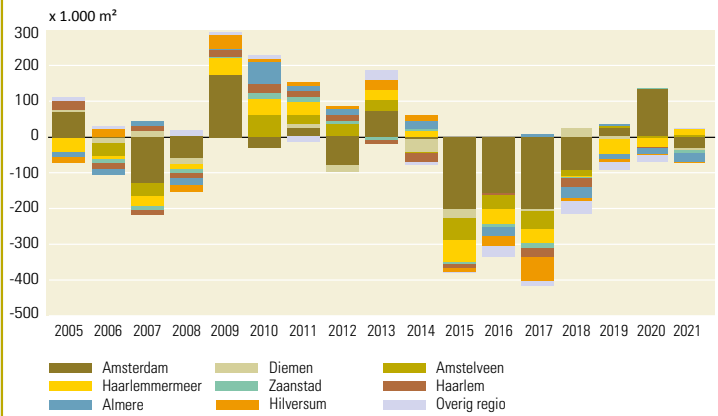
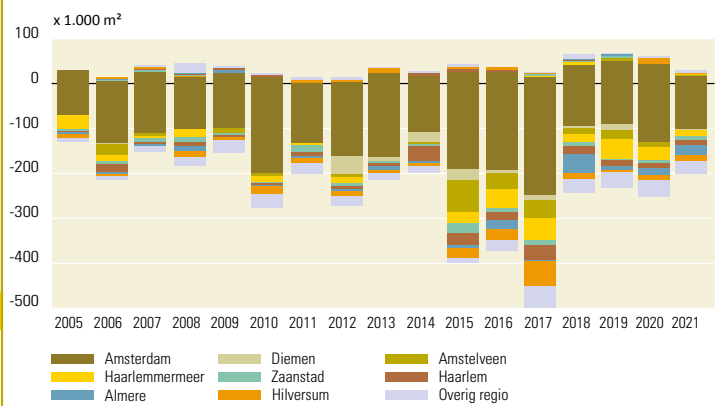


fig. 3 Omzetting naar en onttrekking van kantoorruimte in de metropoolregio

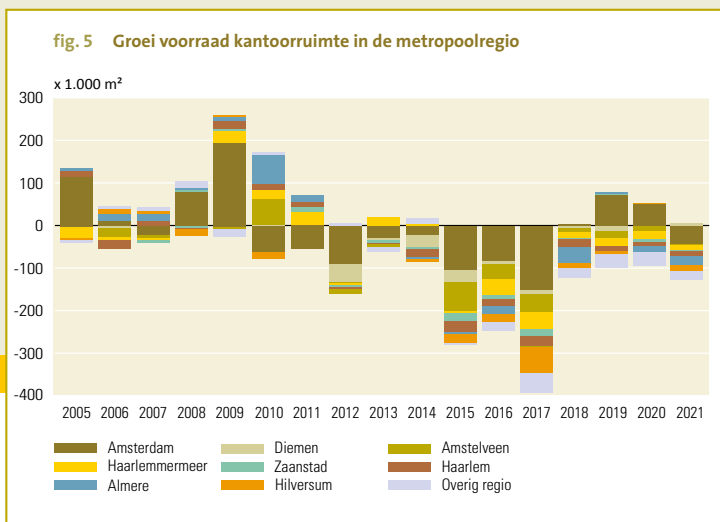
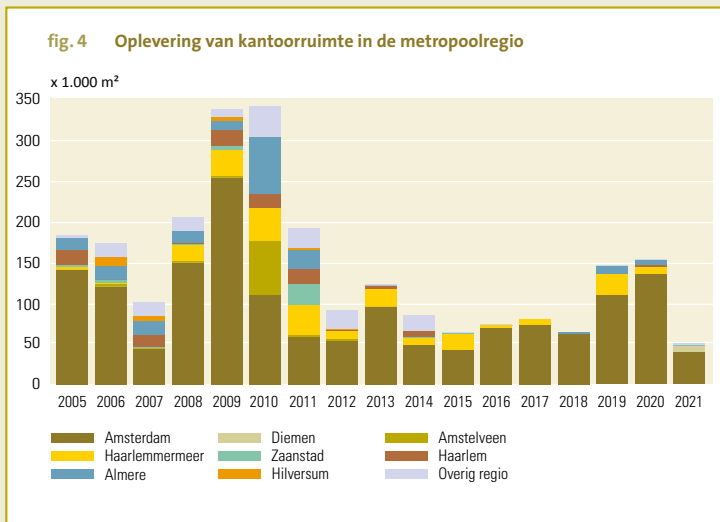


Functiewijziging

Sinds 2005 werd in de metropoolregio 740.000 m² omgezet naar kantoorruimte en zijn initiatieven genomen voor onttrekking aan de voorraad kantoorruimte door omzetting naar andere functies en sloop van in totaal 4.155.000 m². Daarmee werd in de metropoolregio per saldo 3.415.000 m² kantoorruimte aan de voorraad onttrokken.

Vorig jaar werd in de metropoolregio 25.000 m² aan de voorraad toegevoegd door omzetting vanuit andere functies naar kantoorruimte en werd 200.000 m² aan de voorraad onttrokken. Daarvan betreft zo'n 80.000 m² sloop van verouderde kantoorruimte (grotendeels voor woningbouw), 70.000 m² omzetting naar wonen, 15.000 m² naar detailhandel, 10.000 m² naar cultuur en 10.000 m² naar medisch. 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.

Binnen de metropoolregio lag de nadruk sterk op omzetting in Amsterdam waar sinds 2005 700.000 m² werd omgezet van andere functies naar kantoorruimte en 2.270.000 m² kantoorruimte werd omgezet naar andere functies. Vorig jaar werd in Amsterdam 15.000 m² omgezet naar kantoorruimte en werd



100.000 m² kantoorruimte aan de voorraad onttrokken. Per saldo daalde de voorraad kantoorruimte door omzetting in Amsterdam vorig jaar met 45.000 m². In de overige metropoolregiogemeenten werd vorig jaar 10.000 m² omgezet naar kantoorruimte en 100.000 m² aan de voorraad onttrokken.

Vorig jaar werd in Amsterdam per saldo vooral kantoorruimte onttrokken in Zuid (-30.000 m²), West (-20.000 m²) en Zuidoost (-20.000 m²). In de overige metropoolregiogemeenten werd per saldo vooral kantoorruimte onttrokken in Almere (-25.000 m²), Haarlemmermeer (-15.000 m²), Hilversum (-15.000 m²) en Haarlem (-10.000 m²).



Hoofddorp, Scorpius 141 Share Building, L'Oreal



Nieuwbouw

Sinds 2005 werd in de metropoolregio 2.450.000 m² kantoorruimte opgeleverd. In Amsterdam werd gemiddeld 95.000 m² per jaar opgeleverd, in de overige metropoolregiogemeenten gemiddeld 50.000 m² per jaar. In 2021 werd in de metropoolregio 50.000 m² kantoorruimte opgeleverd, waarvan 40.000 m² in Amsterdam. In Zuid (Zuidas) werd 25.000 m² opgeleverd.

Groei voorraad

Omdat er door omzetting per saldo meer kantoorruimte aan de voorraad werd onttrokken dan er opgeleverd werd, is in 2022 de voorraad kantoorruimte 960.000 m² kleiner dan in 2005. Dat is vooral het gevolg van de beperkte nieuwbouw en toegenomen omzetting van kantoorruimte naar andere functies van de afgelopen tien jaren waarin de voorraad in de metropoolregio met 1.590.000 m² kromp.

Met een oplevering in 2021 van 50.000 m² en omzetting van kantoorruimte naar andere functies van per saldo 175.000 m² daalde de voorraad in de metropoolregio vorig jaar met 125.000 m². In Amsterdam daalde de voorraad met 45.000 m², in Haarlemmermeer met 15.000 m², in Almere met 15.000 m², en in Haarlem met 10.000 m².

Amsterdam Oost, HJE Wenckebachweg 220, Orato Offices



Amsterdam Nieuw-West, Basisweg 10, Edge Amsterdam West



Amsterdam Zuid, Fred. Roeskestraat 100, uitbreiding Edge Stadium

Ingebruikname

Sinds 2005 is in de metropoolregio 1.460.000 m² door kantoorgebruikers betrokken. Dat komt neer op een gemiddelde van ongeveer 860.000 m² per jaar.

De ingebruikname van kantoorruimte is vorig jaar weer toegenomen. Er werd 730.000 m² kantoorruimte in gebruik genomen. In Amsterdam werd 465.000 m² betrokken, in Haarlemmermeer 85.000 m², in Diemen 45.000 m², in Almere 25.000 m² in Hilversum, Amstelveen en Haarlem 20.000 m², in Ouder-Amstel en Zaanstad 10.000 m².

fig. 6 Betrokken kantoorruimte in de metropoolregio

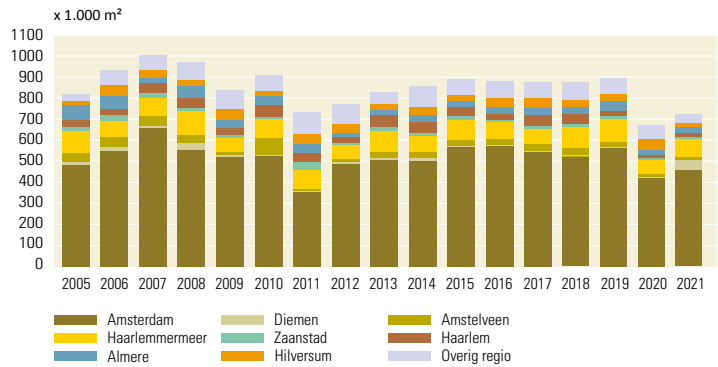
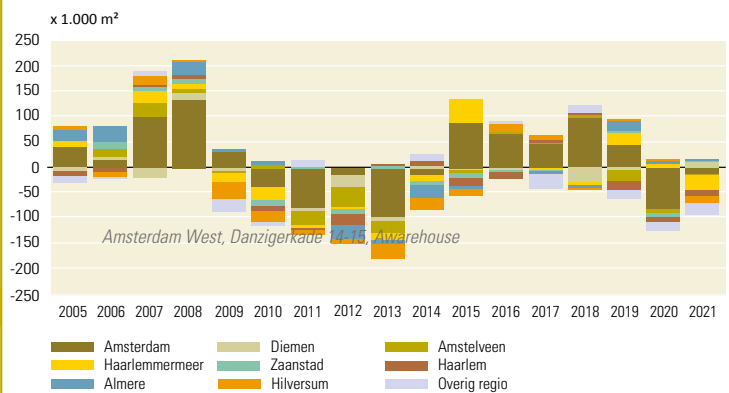


fig. 7 Toename gebruik van kantoorruimte in de metropoolregio



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. In 2015 was weer sprake van een groei met 1 procent, in 2016 met ½ procent. In 2017 bleef het kantoorgebruik vrijwel onveranderd, in 2018 en 2019 groeide het gebruik van kantoorruimte in de metropoolregio met ½ procent, in 2020 was sprake van een krimp van 110.000 m² ofwel met 1 procent, in 2021 met 75.000 m² ofwel ½ procent. In Amsterdam daalde het kantoorgebruik vorig jaar met 15.000 m². Tegenover een groei van het kantoorgebruik in Westpoort (+45.000 m²) en West (+5.000 m²) staat een krimp in Zuid (-30.000 m²), Zuidoost (-20.000 m²) en Centrum (-10.000 m²).

In de rest van de metropoolregio daalde het kantoorgebruik vorig jaar met 60.000 m². Het kantoorgebruik nam toe in Diemen (+10.000 m²), maar kromp in Haarlemmermeer (-30.000 m²), in Hilversum (-15.000 m²), in Amstelveen en Haarlem (-10.000 m²).

Amsterdam Zuid, Gelrestraat 30-46, Crossover



fig. 8 Ontwikkeling nieuwbouw, functiewijziging en leegstand in metropoolregio Amsterdam

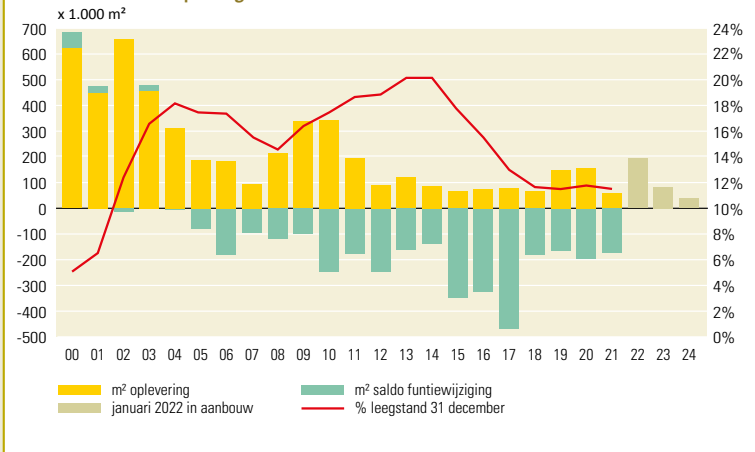
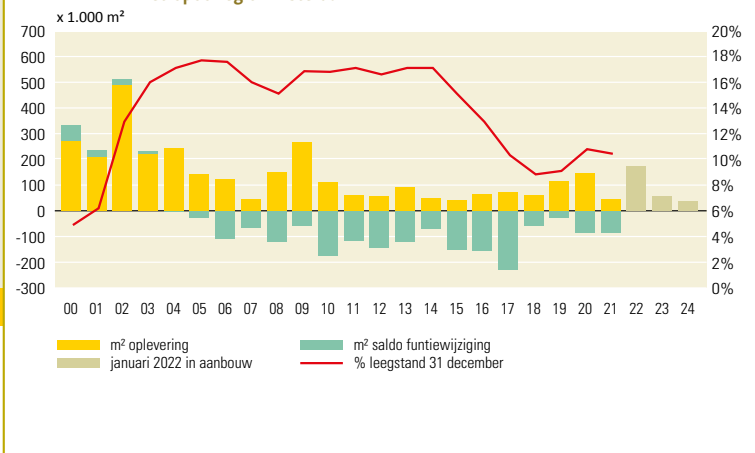


fig. 9 Ontwikkeling nieuwbouw, functiewijziging en leegstand in metropoolregio Amsterdam



Bouwproductie

Er werd vorig jaar 145.000 m² kantoorruimte in aanbouw genomen. Samen met de vóór 2021 in aanbouw genomen 155.000 m² die nog niet was opgeleverd, was januari 2022 in de metropoolregio ongeveer 310.000 m² in aanbouw. Het betreft vrijwel uitsluitend nieuwbouw in Amsterdam (250.000 m²) en Ouder-Amstel (60.000 m²). Daarvan wordt naar verwachting 195.000 m² in 2022 opgeleverd, 80.000 m² in 2023 en 35.000 m² in 2024.

Voor een goed functionerende kantorenmarkt is een leegstands niveau nodig tussen 5 en 8 procent leegstand.

Het blijft dan ook gewenst om veel kantoorruimte om te blijven zetten naar andere functies. De afgelopen jaren is in de metropoolregio een ontwikkeling in gang gezet waarbij omzetting naar andere functies of sloop voor woningbouw plaatsvindt, maar ook een omvangrijke renovatie van kantoorpanden. Dit mede om te kunnen voldoen aan de verplichting voor kantoren om vóór 2023 een energielabel C of beter te hebben.

Door toename van (een deel van de week) thuiswerken zal het gebruik van kantoorruimte de komende jaren wellicht eerder blijven afnemen dan groeien. Als er onvoldoende kantoorruimte wordt omgezet naar andere functies zal de huidige nieuwbouw dan ook kunnen gaan leiden tot een toename van de leegstand.

© drs. Ad Wagemakers,
Kantorenmonitor B.V. juli 2022



Duivendrecht, Van der Madeweg 40, DPG Media

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 2021 van nieuwbouw, voorraad, groei van het kantoorgebruik, betrokken kantooruimte en leegstand. Voor nadere gegevens:

kantorenmonitor b.v.

ad wagemakers
pentagon 11
1011 wc amsterdam
06 17 55 66 84
info@kantorenmonitor.nl
www.kantorenmonitor.nl



Amsterdam Oost, Piet Heinkade 97-155, Just Eat Take Away



Duivendrecht, Joan Muyskenweg 28-32, The Joan