



# kantoren- monitor

## Metropoolregio Amsterdam 2017



### Verdere daling van de leegstand door forse onttrekking van kantoorruimte en toegenomen kantoorgebruik

#### Leegstand

Na jaren waarin sinds het begin van de economische crisis in 2009 de leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam bleef toenemen, is de leegstand de afgelopen twee jaren sterk gedaald. Met 2.055.000 m<sup>2</sup> is de leegstand weer terug op het niveau van 2009.

In 2015 daalde de leegstand met 375.000 m<sup>2</sup>; in 2016 met 375.000 m<sup>2</sup>.

De leegstand daalde vorig jaar vooral in Amsterdam (-155.000 m<sup>2</sup>), Amstelveen (-40.000 m<sup>2</sup>), Haarlemmermeer (-40.000 m<sup>2</sup>), Hilversum (-25.000 m<sup>2</sup>)

en Purmerend (-10.000 m<sup>2</sup>). Dit was vooral het gevolg van omzetting van kantoorruimte naar andere functies en sloop, en in Amsterdam en Hilversum tevens van een groei van het kantoorgebruik.

fig. 1 Leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio

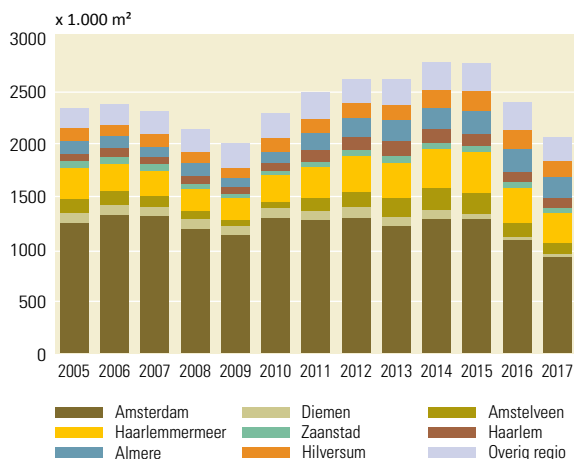


fig. 2 Ontwikkeling leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio

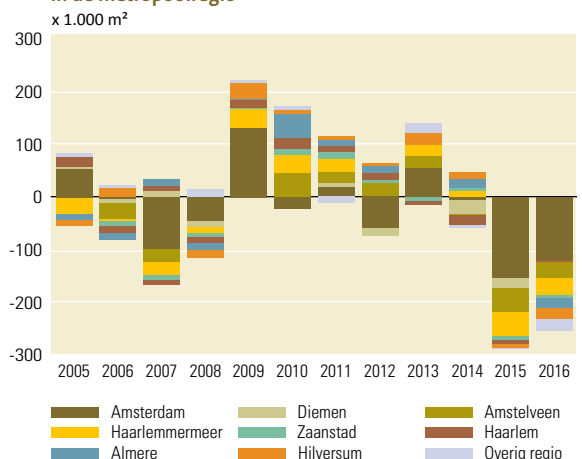


fig. 3 Ontwikkeling leegstand van kantoorruimte in Amsterdam

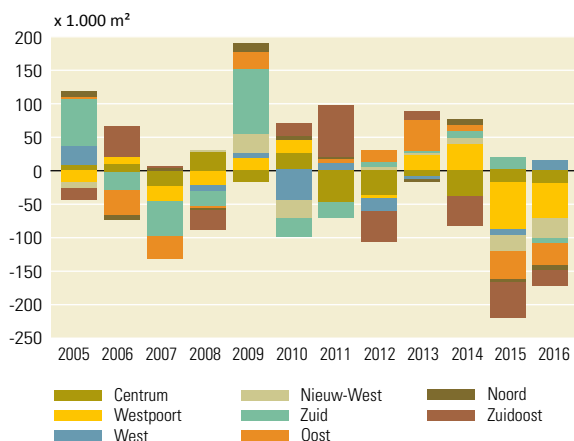
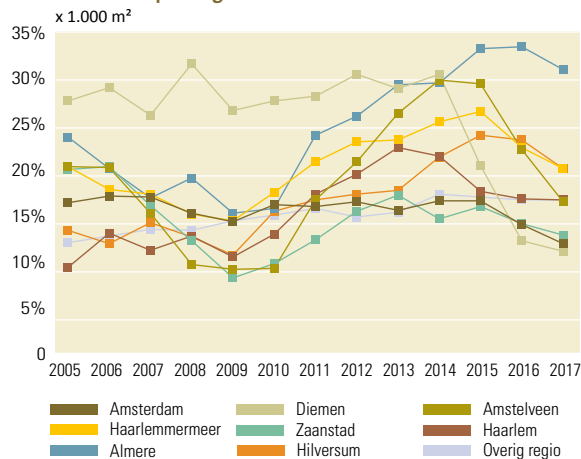


fig. 4 Ontwikkeling percentage leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio



Amsterdam Centrum, Singel 542-548, TQ (divers)



Amsterdam Zuid, Parnassusweg 224, sloop tbv nieuwbouw Gerechtshof

Binnen Amsterdam nam de leegstand fors af in Westpoort (-50.000 m<sup>2</sup>), Oost (-35.000 m<sup>2</sup>), Zuidoost (-25.000 m<sup>2</sup>), Nieuw-West (-25.000 m<sup>2</sup>), en Centrum (-20.000 m<sup>2</sup>). Alleen in West (+15.000 m<sup>2</sup>) nam de leegstand vorig jaar toe.

Ten opzichte van de voorraad daalde de leegstand in de metropoolregio vorig jaar van 18 naar 15½ procent van de ruim 13 miljoen m<sup>2</sup> voorraad. Daarvan was voor 1 procent een nieuwe huurder bekend.

In Haarlem bleef het percentage leegstand in 2016 onveranderd (17½ procent). Zowel in Purmerend (van 15½ naar 9 procent), Amstelveen (van 22½ naar 17 procent), Hilversum (van 23½ naar 20½ procent), Almere (van 33½ naar 31 procent), Amsterdam (van 15 naar 13 procent), Haarlemmermeer (van 23 naar 21 procent), Ouder-Amstel (van 16½ naar 15 procent), Zaanstad (van 15 naar 13½ procent), Diemen (van 13 naar 12 procent) en overige regiogemeenten

(van gemiddeld 18 naar 16 procent) daalde de leegstand.

### Functiewijziging

Sinds 2005 werd in de metropoolregio 500.000 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 2.730.000 m<sup>2</sup>. Daarmee werd in de metropoolregio per saldo 2.230.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte aan de voorraad onttrokken.

Vorig jaar werd in de metropoolregio 50.000 m<sup>2</sup> aan de voorraad toegevoegd door omzetting vanuit andere functies naar kantoorruimte en werd een recordoppervlak van 375.000 m<sup>2</sup> aan de voorraad onttrokken. Daarvan betreft zo'n 120.000 m<sup>2</sup> omzetting naar wonen, 60.000 m<sup>2</sup> naar hotels, 35.000 m<sup>2</sup> naar voorzieningen, 20.000 m<sup>2</sup> naar winkels, 15.000 m<sup>2</sup> naar onderwijs, 10.000 m<sup>2</sup> naar medisch, en betreft 110.000 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.

Binnen de metropoolregio lag de nadruk sterk op omzetting in Amsterdam waar sinds 2005 0,35 miljoen m<sup>2</sup> werd omgezet van andere functies naar kantoorruimte en 1,6 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 190.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte aan de voorraad onttrokken. Per saldo daalde de voorraad kantoorruimte door omzetting in Amsterdam vorig jaar met 155.000 m<sup>2</sup>. Vooral in Zuidoost (-15.000 m<sup>2</sup>), Zuid (-55.000 m<sup>2</sup>), Westpoort (-35.000 m<sup>2</sup>), Centrum (-20.000 m<sup>2</sup>) en West (-20.000 m<sup>2</sup>) werd vorig jaar veel kantoorruimte onttrokken.

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

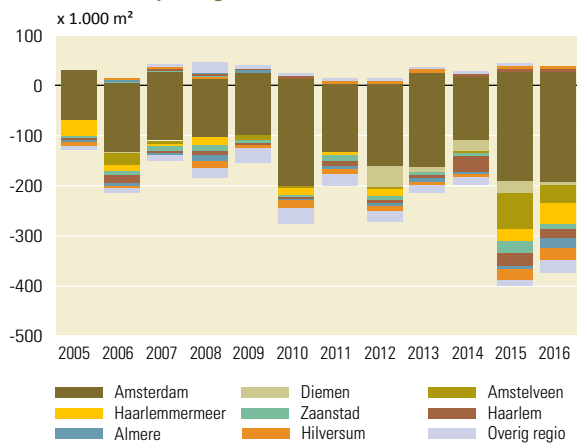


fig. 6 Omzetting naar en onttrekking van kantoorruimte in Amsterdam

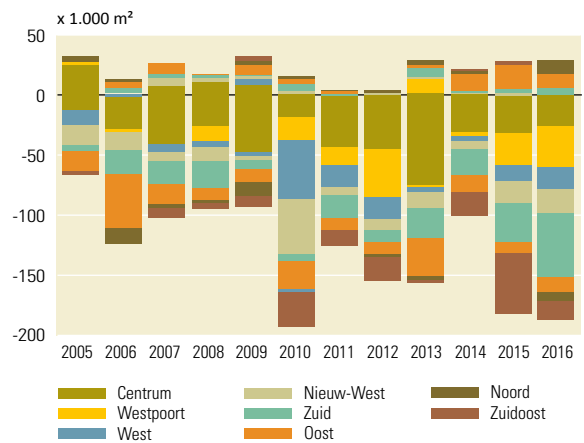


fig. 7 Onttrekking van kantoorruimte in de metropoolregio naar functie

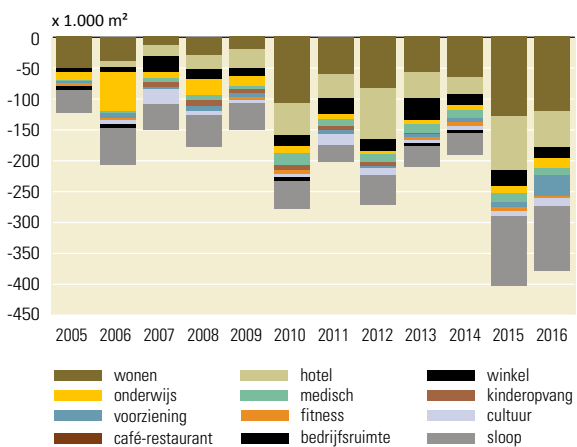
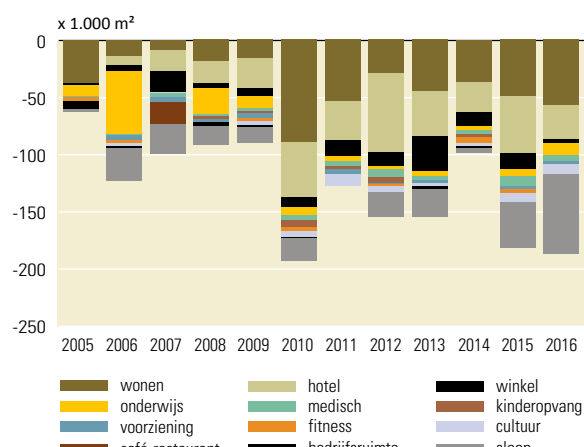
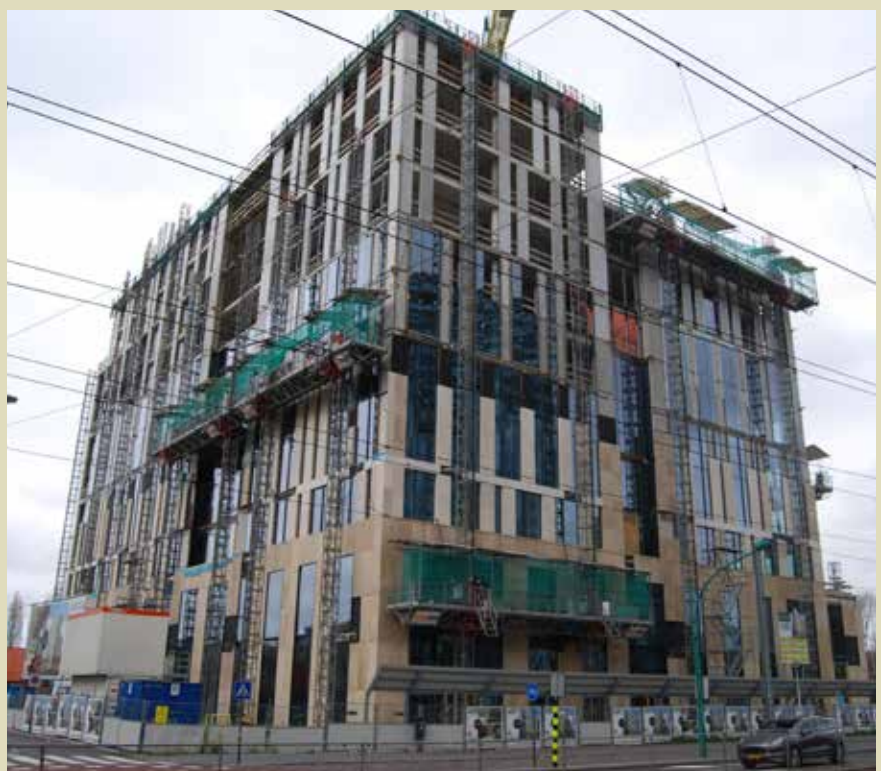


fig. 8 Onttrekking van kantoorruimte in Amsterdam naar functie



## 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 300.000 m<sup>2</sup> per jaar in 2009 en 2010 en 200.000 m<sup>2</sup> in 2011. De afgelopen vijf jaren lag de nieuwbouwproductie van kantoorruimte op een niveau van ongeveer 85.000 m<sup>2</sup> per jaar. Sinds 2005 werd in de metropoolregio 1.960.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgeleverd. In 2016 werd in de metropoolregio 75.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgeleverd, waarvan bijna 70.000 m<sup>2</sup> in Amsterdam en 5.000 m<sup>2</sup> in Haarlemmermeer.



Amsterdam Zuid, Gustav Mahlerlaan, aanbouw Noma House

fig. 9 Oplevering van kantoorruimte in de metropoolregio

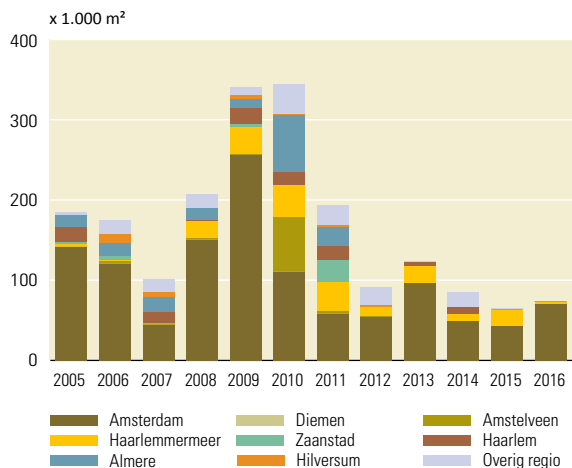


fig. 10 Groei voorraad kantoorruimte in de metropoolregio

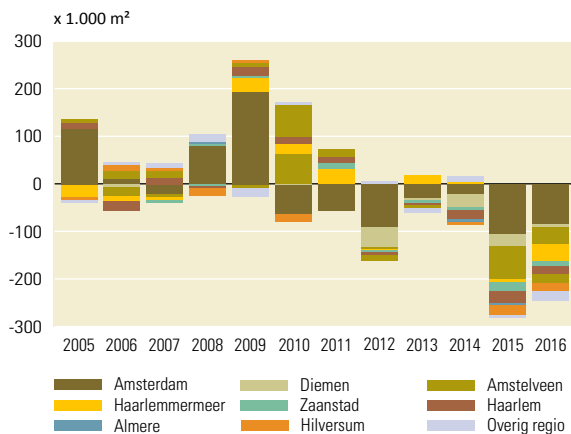


fig. 11 Betrokken kantoorruimte in de metropoolregio

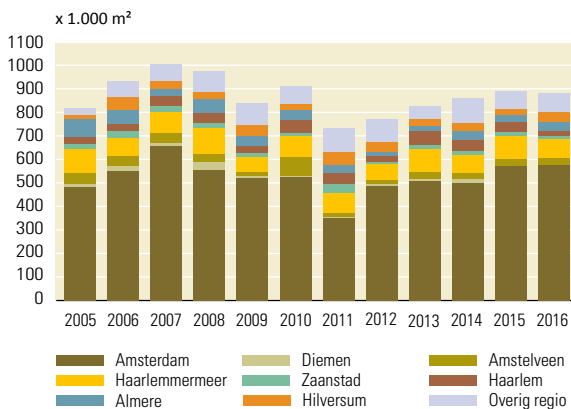
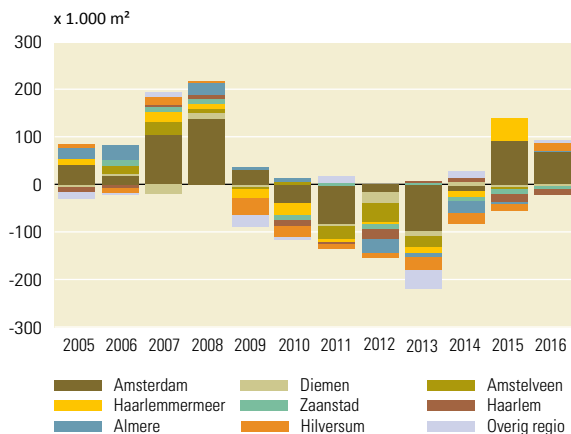


fig. 12 Toename gebruik van kantoorruimte in de metropoolregio



### Groei voorraad

Omdat er door omzetting per saldo meer kantoorruimte aan de voorraad werd onttrokken dan er opgeleverd werd, is de voorraad kantoorruimte in 2017 zelfs 270.000 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 vijf jaren waarin de voorraad in de metropoolregio met 800.000 m<sup>2</sup> kromp.

Met een oplevering in 2016 van 75.000 m<sup>2</sup> en omzetting van kantoorruimte naar andere functies van per saldo 325.000 m<sup>2</sup> daalde de voorraad in de metropoolregio vorig jaar met 250.000 m<sup>2</sup>, waarvan 85.000 m<sup>2</sup> in Amsterdam, 40.000 m<sup>2</sup> in Haarlemmermeer, 35.000 m<sup>2</sup> in Amstelveen, 20.000 m<sup>2</sup> in Almere, 15.000 m<sup>2</sup> in Haarlem, 15.000 m<sup>2</sup> in Hilversum en 10.000 m<sup>2</sup> in Zaanstad.

### Ingebruikname

Sinds 2005 is in de metropoolregio 10.530.000 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 890.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte in gebruik genomen. De ingebruikname was daarmee vrijwel even omvangrijk als in 2015. In Amsterdam werd vorig jaar 580.000 m<sup>2</sup> betrokken, in Haarlemmermeer 80.000 m<sup>2</sup>, in Hilversum 45.000 m<sup>2</sup>, in Almere 35.000 m<sup>2</sup>, in Amstelveen 30.000 m<sup>2</sup>, in Haarlem 25.000 m<sup>2</sup>, en in de overige regiogemeenten 95.000 m<sup>2</sup>.

### 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 om te slaan naar een groei met 1 procent in 2015 en ruim ½ procent in 2016. Vorig jaar groeide het gebruik van kantoorruimte in de metropoolregio met 75.000 m<sup>2</sup>. Daarbij was vooral sprake van een groei van het kantoorgebruik in Amsterdam met 70.000 m<sup>2</sup>, Hilversum met 10.000 m<sup>2</sup>, in Amstelveen, Edam-Volendam en Purmerend met 5.000 m<sup>2</sup>. In Haarlem daalde het kantoorgebruik met 10.000 m<sup>2</sup>, en in Zaanstad met 5.000 m<sup>2</sup>.

Vorig jaar was in Amsterdam vooral sprake van een groei van het kantoorgebruik in Oost met 35.000 m<sup>2</sup> en in Westpoort met 30.000 m<sup>2</sup>. Ook in Noord en Zuidoost met 10.000 m<sup>2</sup>, en in Nieuw-West en Zuid met 5.000 m<sup>2</sup> groeide het kantoorgebruik. De groei is mede het gevolg van een toename van kantoorverhuurders die panden huren en daar



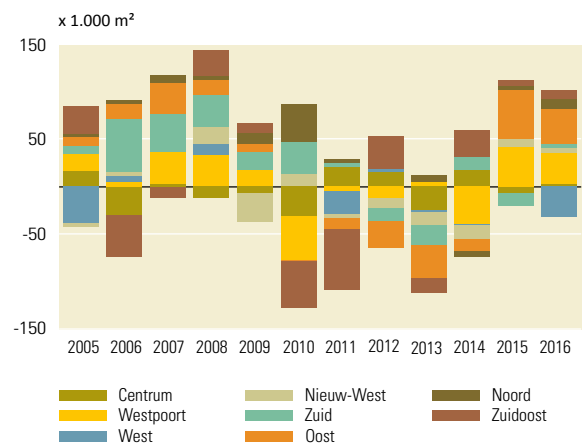
Amsterdam Zuid,  
Beethovenstraat 400, Nauta

Haarlem, Surinameweg 11, wonen



Amsterdam Zuid, Strawinskylaan, aanbouw Atrium Noord

fig. 13 Toename gebruik van kantoorruimte in Amsterdam



diverse kleinschalige ondernemingen aantrekken. Alleen in West daalde het kantoorgebruik met 30.000 m<sup>2</sup> (mede door het vertrek van ING naar Zuidoost).

### Bouwproductie

De sterk dalende leegstand die het gevolg is van hernieuwde groei van het kantoorgebruik en de omvangrijke omzetting van kantoorruimte naar andere functies heeft nog niet direct geleid tot het aantrekken van de nieuwbouw van kantoorruimte. Er werd vorig jaar maar 50.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte in aanbouw genomen, waarvan de helft voor vooraf bekende gebruikers. Samen met de vóór 2016 in aanbouw genomen 25.000 m<sup>2</sup> die nog niet was opgeleverd was er januari 2017 ongeveer 75.000 m<sup>2</sup> in aanbouw die grotendeels in 2017 wordt opgeleverd. Het betreft uitsluitend nieuwbouw in Amsterdam (70.000 m<sup>2</sup>) en Haarlemmermeer (5.000 m<sup>2</sup>).

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 enkele 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 bijna een derde van de voorraad kantoorruimte leegstaat.

© drs. Ad Wagemakers,  
Kantorenmonitor B.V. mei 2017



## 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 2016 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

Zaandam, Ebbenhout 22-40, hotel



Amsterdam West, Danzigerkade 165, Calvin Klein



Purmerend, Gorslaan 60, Bose