



kantorenmonitor

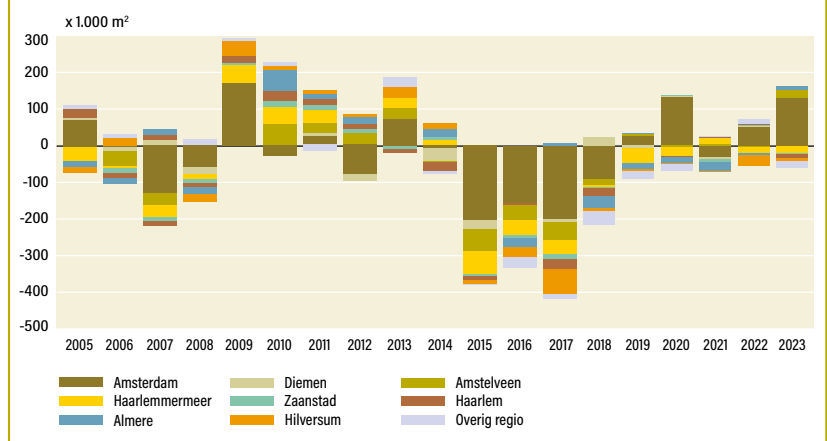
Metropoolregio Amsterdam 2024

De leegstand nam vorig jaar fors toe omdat in Amsterdam het kantoorgebruik daalde en de voorraad toenam.

Leegstand

De leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam is in 2023 met 100.000 m² toegenomen naar 1.530.000 m². Dit is het gevolg van een daling van het gebruik met 40.000 m², terwijl de voorraad met 60.000 m² toenam. In Amsterdam nam de leegstand met 125.000 m² toe naar 925.000 m² omdat de voorraad met 90.000 m² groeide terwijl het gebruik met 35.000 m² daalde. In de overige metropoolregio-gemeenten nam de voorraad vorig jaar af waardoor de leegstand met 25.000 m² terugliep naar 605.000 m². In Amstelveen nam de leegstand met 20.000 m² toe en in Almere met 10.000 m². Door groei van het kantoorgebruik daalde de leegstand in Haarlemmermeer en in Haarlem met 15.000 m². In Ouder-Amstel, Zaanstad, Uithoorn, Velsen, Hilversum en Lelystad daalde de leegstand met zo'n 5.000 m².

fig. 1 Ontwikkeling leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam



Amsterdam Zuidas, Gustav Mahlerlaan, De puls



fig. 2 Leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam

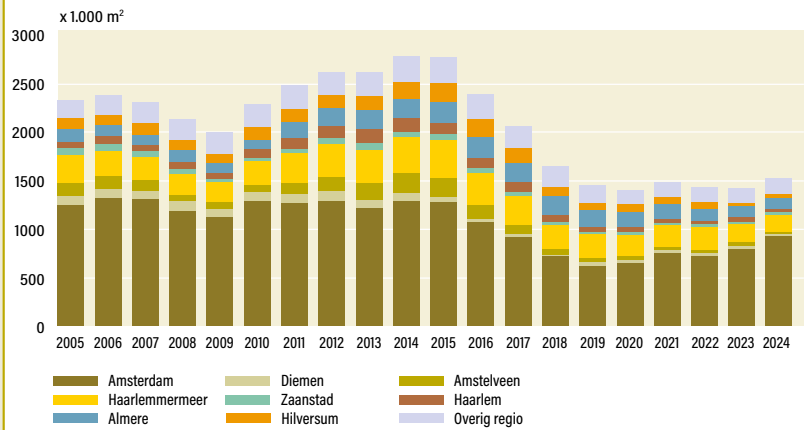
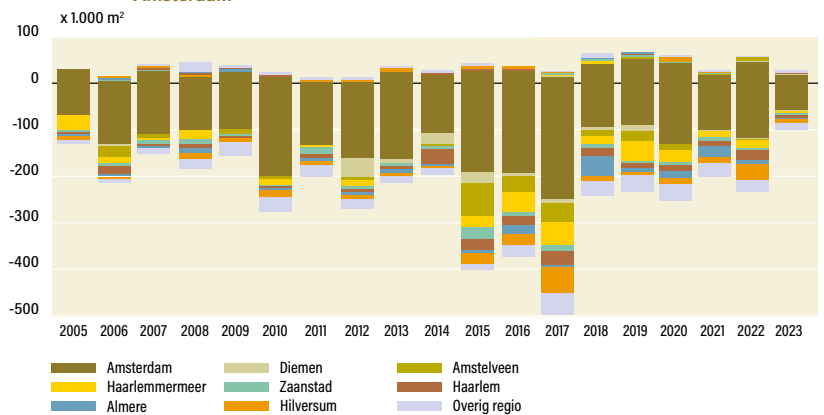


fig. 3 Omzetting naar en onttrekking van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam



Binnen Amsterdam nam de leegstand vorig jaar sterk toe in Centrum met 95.000 m², Zuid met 40.000 m² en Zuidoost met 20.000 m², terwijl de leegstand daalde in Westpoort met 15.000 m² en in Oost, in Noord en in Weesp met 5.000 m².

Ten opzichte van de voorraad nam de leegstand in de metropoolregio vorig jaar toe van 11½ naar 12½ procent van de 12,4 miljoen m² voorraad. Daarvan was voor 1½ procent een nieuwe huurder bekend.

Het percentage leegstand nam in Amsterdam vorig jaar toe van 11 naar 13 procent van de voorraad. In de overige metropoolgemeenten daalde de leegstand van 12½ naar 12 procent. In Amstelveen nam de leegstand toe van 6½ naar 11 procent, in Almere van 19 naar 21 procent. In Haarlemmermeer daalde de leegstand van 16 naar 14½ procent, in Haarlem van 11 naar 8 procent.

Functiewijziging

Sinds 2005 werd in de metropoolregio 825.000 m² omgezet naar kantoorruimte en zijn initiatieven genomen voor onttrekking aan de voorraad kantoorruimte door omzetting naar andere functies en

sloop van in totaal 4.485.000 m². Daarmee werd in de metropoolregio per saldo 3.560.000 m² kantoorruimte aan de voorraad onttrokken. Vorig jaar werd in de metropoolregio 30.000 m² aan de voorraad toegevoegd door omzetting vanuit andere functies naar kantoorruimte en werd 100.000 m² aan de voorraad onttrokken. Daarvan betreft zo'n 25.000 m² omzetting naar opvanglocaties en 15.000 m² naar wonen, 20.000 m² sloop van verouderde kantoorruimte (grotendeels voor woningbouw), 10.000 m² zowel naar onderwijs als naar medisch en detailhandel. 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 765.000 m² werd omgezet van andere functies naar kantoorruimte en 2.445.000 m² kantoorruimte werd omgezet naar andere functies. Vorig jaar werd in Amsterdam 20.000 m² omgezet naar kantoorruimte en werd 60.000 m² kantoorruimte aan de

fig. 4 Oplevering van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam

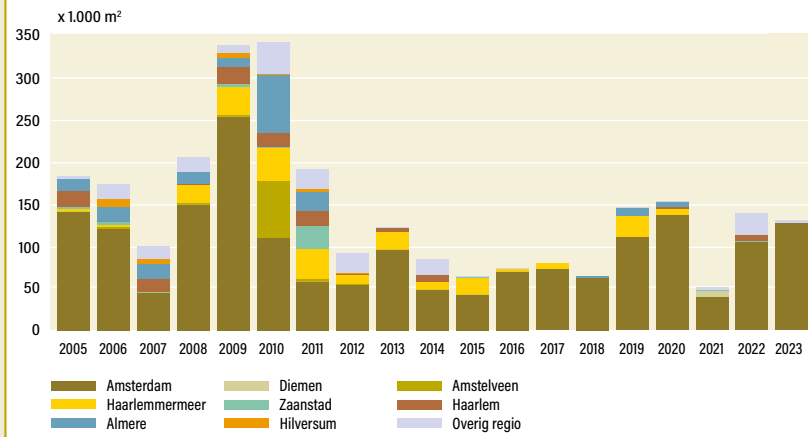
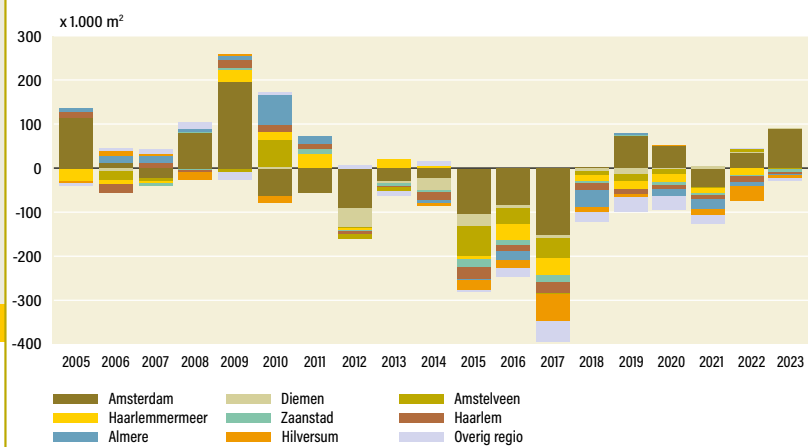


fig. 5 Groei voorraad kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam



voorraad onttrokken. Per saldo daalde de voorraad kantoorruimte door omzetting in Amsterdam vorig jaar met 40.000 m². In de overige metropoolregio-gemeenten werd vorig jaar 10.000 m² omgezet naar kantoorruimte en 40.000 m² aan de voorraad onttrokken.

In Amsterdam werd vorig jaar door functiewijziging met 20.000 m² per saldo vooral kantoorruimte onttrokken in Westpoort. Zowel in West, Oost, Zuidoost en Weesp werd per saldo 5.000 m² onttrokken. In de overige metropoolregio-gemeenten werd vorig jaar per saldo zowel in Haarlemmermeer, Zaanstad, Almere, Haarlem, Goise Meren en Hilversum zo'n 5.000 m² kantoorruimte aan de voorraad onttrokken.



Edam, Ambachtstraat 4, Boon



Nieuwbouw

Sinds 2005 werd in de metropoolregio 2.725.000 m² kantoorruimte opgeleverd. In Amsterdam werd gemiddeld 95.000 m² per jaar opgeleverd, in de overige metropoolregio-gemeenten gemiddeld 55.000 m² per jaar. In 2023 werd in de metropoolregio 135.000 m² kantoorruimte opgeleverd, waarvan 130.000 m² in Amsterdam. In Zuid werd 105.000 m² opgeleverd, in Westpoort 10.000 m², in Zuidoost 10.000 m², in Nieuw-West 5.000 m². In Edam werd 5.000 m² opgeleverd.

Groei voorraad

Omdat er door omzetting per saldo meer kantoorruimte aan de voorraad werd onttrokken dan er opgeleverd werd, is in 2024 de voorraad kantoorruimte 930.000 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. Met een oplevering in 2023 van 135.000 m² en omzetting van kantoorruimte naar andere functies van per saldo 75.000 m² groeide de voorraad in de metropoolregio vorig jaar met 60.000 m². In Amsterdam groeide de voorraad met 90.000 m².

Amsterdam Zuidas, Prinses Irenestraat 59-61, verkantoring en uitbreiding, Philips.



Amsterdam Zuidas, Burgemeester Weeshuispad, Uber en De Brauw Blackstone Westbroek.



fig. 6 Betrokken kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam

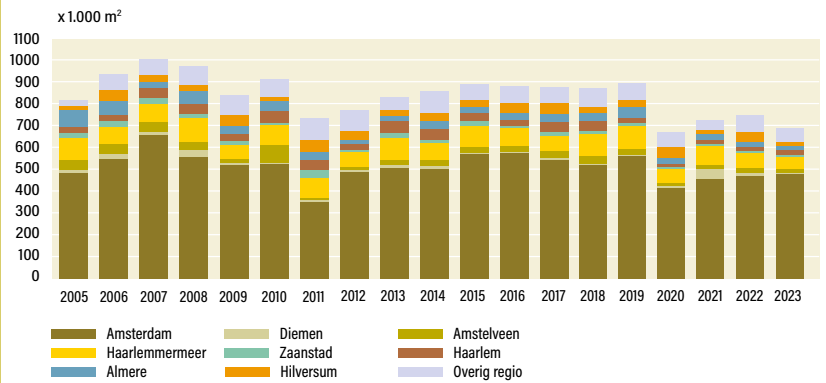


fig. 7 Toename gebruik van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam

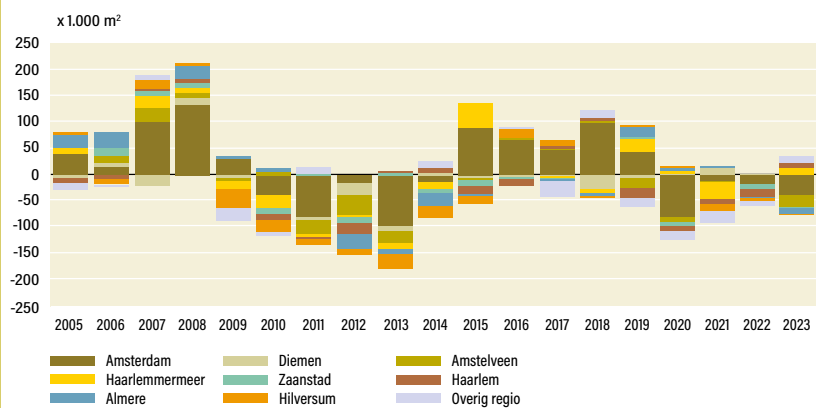
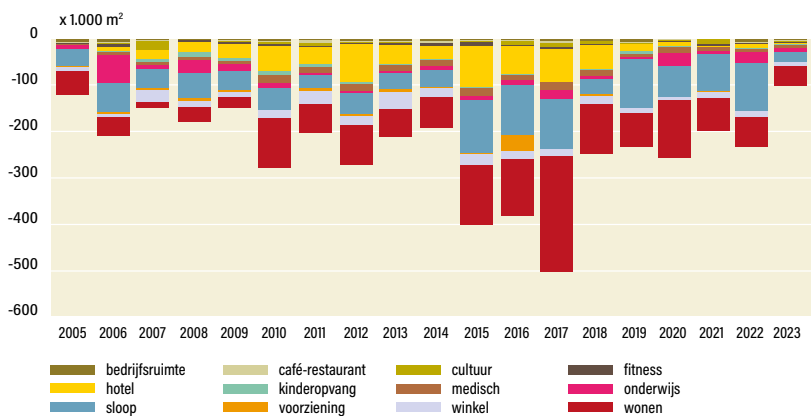


fig. 8 Onttrekking van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam naar functie



Zowel in Haarlemmermeer, Zaanstad, Haarlem, Hilversum als Lelystad daalde de voorraad met zo'n 5.000 m².

Ingebruikname

Sinds 2005 is in de metropoolregio 16.025.000 m² door kantoorgebruikers betrokken. Dat komt neer op een gemiddelde van ongeveer 840.000 m² per jaar. De ingebruikname van kantoorruimte is vorig jaar

afgenomen. Er werd 685.000 m² kantoorruimte in gebruik genomen. In Amsterdam werd 475.000 m² betrokken, in Haarlemmermeer 55.000 m², in Haarlem 25.000 m², in Ouder-Amstel en in Hilversum 20.000 m², in Amstelveen en Almere 15.000 m², in Diemen 10.000 m².

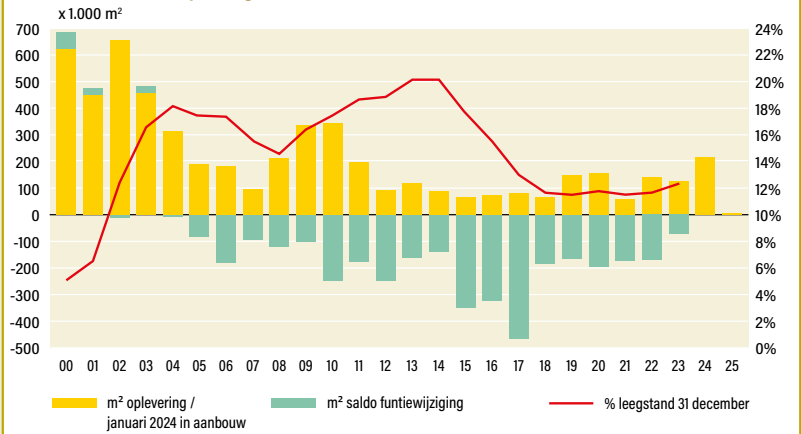
Kantoorgebruik

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 en zowel in 2022 als in 2023 krimp met 40.000 m² ofwel ½ procent.



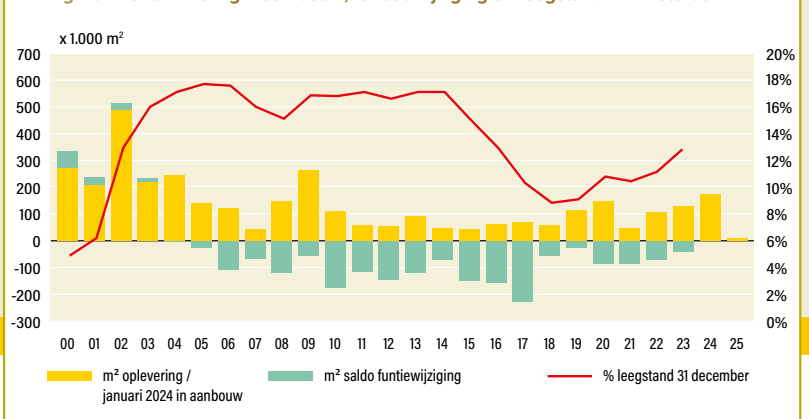
Hilversum, 's Gravelandseweg 50, De vioolkist, functiewijziging naar theaterstudio

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



Amsterdam Westpoort, Noordzeeweg 4, Liander

fig. 10 Ontwikkeling nieuwbouw, functiewijziging en leegstand in Amsterdam



In Amsterdam daalde het kantoorgebruik vorig jaar met 35.000 m². Tegenover een daling van het kantoorgebruik in Centrum met 95.000 m² en Zuidoost met 15.000 m² staat een groei van het kantoorgebruik in Zuid met 60.000 m² en 5.000 m² zowel in Westpoort, Nieuw-West en Noord. In de rest van de metropoolregio bleef het kantoorgebruik vorig jaar onveranderd. Het kantoorgebruik kromp in Amstelveen met 25.000 m² en in Almere met 10.000 m² en groeide in Haarlemmermeer met 15.000 m² en in Haarlem met 10.000 m².

Bouwproductie

Er werd vorig jaar 65.000 m² kantoorruimte in aanbouw genomen. Samen met de vóór 2023 in aanbouw genomen 165.000 m² die nog niet was opgeleverd, was januari 2024 in de metropoolregio ongeveer 220.000 m² in aanbouw. Het betreft vrijwel uitsluitend nieuwbouw in Amsterdam (170.000 m²), Ouder-Amstel (35.000 m²) en Hilversum (15.000 m²) die vrijwel volledig in 2024 wordt opgeleverd.

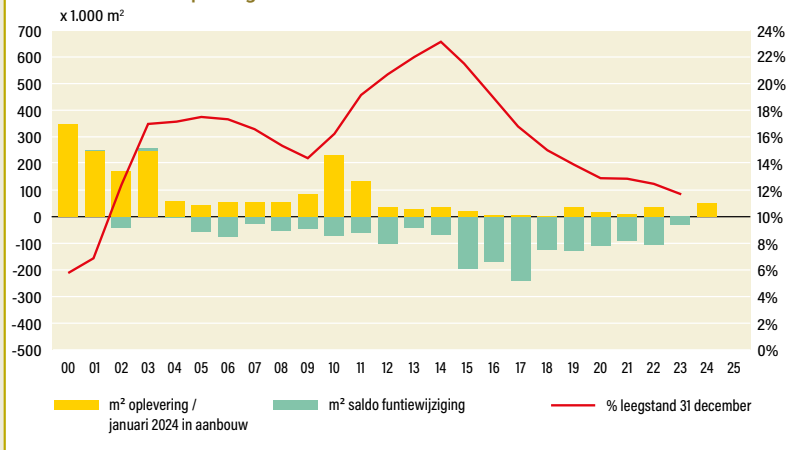
Voor een goed functionerende kantorenmarkt is een leegstandsniveau nodig tussen 5 en 8 procent leegstand.

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 een energielabel C of beter te hebben om deze te mogen verhuren.

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. augustus 2024

fig. 11 Ontwikkeling nieuwbouw, functiewijziging en leegstand in metropoolregio ex Amsterdam



Amsterdam Westpoort, Kabelweg 21, functiewijziging naar wonen



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 2023 van nieuwbouw, voorraad, groei van het kantoorgebruik, betrokken kantoorruimte 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

Ouder-Amstel, Van der Madeweg 40, DPG

