Groeien dankzij leegstand

Rabo Real Estate Finance

Vastgoedbericht 2018



Rabobank

Growing a better world together.

Rabo Vastgoedbericht 2018

Voorspoed voor Nederland én voor de vastgoedmarkt 4

Leegstand én tekort: een kantelpunt in de markt 8

Via transformatie en herontwikkeling naar circulair gebruik 12

Huurwoningmarkt 16
Woningtekort resulteert in hoge vraag en stijgende prijzen

Kantorenmarkt 40
Meer vraag en transformatie maken de markt gezonder

Winkelmarkt 62
Minder fysieke winkelruimte vraagt om aanpak overcapaciteit

Bedrijfsruimtemarkt 84
Dynamische sector zoekt oplossing in nieuwbouw







Rabobank



Voorspoed voor Nederland én voor de vastgoedmarkt

De economie groeit

De Nederlandse economie laat weer mooie cijfers zien. Vorig jaar steeg het Bruto Binnenlands Product (BBP) met 3,2%, en dit jaar wordt een groei van 2,8% verwacht. Dankzij groei in zowel de export als de binnenlandse vraag profiteren alle sectoren in Nederland van het gunstige tij. De zakelijke dienstverlening en bouwnijverheid profiteren daarbij het meest.

De werkgelegenheid stijgt

De werkloosheid behoort in Nederland met 5,4% eind 2017 tot de laagste in Europa. Hierdoor ontstaan nieuwe spanningen op de arbeidsmarkt. Diverse sectoren kampen met een tekort aan geschikte mensen, zoals de hightech industrie, ICT, zorg, bouwnijverheid en transport.

De vastgoedvraag neemt toe

De hogere werkgelegenheid vergroot de vraag naar huisvesting. Toch is er in de kantorenmarkt en het bedrijfsmatig vastgoed nog niet méér bezetting dan voor de crisis. Dit komt doordat bedrijven sinds de crisis zorgvuldiger met huisvesting omgaan. Meer economische groei en werkgelegenheid heeft minder impact op de vastgoedvraag dan in het verleden. Behalve in de logistiek, waar digitalisering en schaalvorming leiden tot groei in vierkante meters. Opvallend is dat de beleggingsinvesteringen in 2017 de lucht in schoten en ook dit jaar vermoedelijk hoog blijven. Beleggers anticiperen op een krappere markt met groei van huurprijzen.

De leegstand daalt

Een hogere vastgoedvraag leidt tot minder leegstand. Zo ontstaan tekorten op prime locaties die niet in te vullen zijn met de bestaande voorraad. Ook daalt de leegstand door de transformatie en sloop van gebouwen. Tussen 2012 en 2016 zijn er volgens het CBS zo'n 34.000 woningen ontstaan uit transformatie van kantoren. Toch blijft een hardnekkig deel van de vastgoedmarkt onbenut, als gevolg van veranderend gebruik en onvoldoende kwaliteit. Zelfs in goede tijden blijft een deel van het vastgoed in de markt simpelweg overbodig. Kortom: veel signalen staan op groen. Toch zien we met lede ogen aan dat een deel van de markt niet meedoet en zonder maatregelen waarschijnlijk nooit meer zal meedoen. Tijd om dieper in de cijfers te duiken.



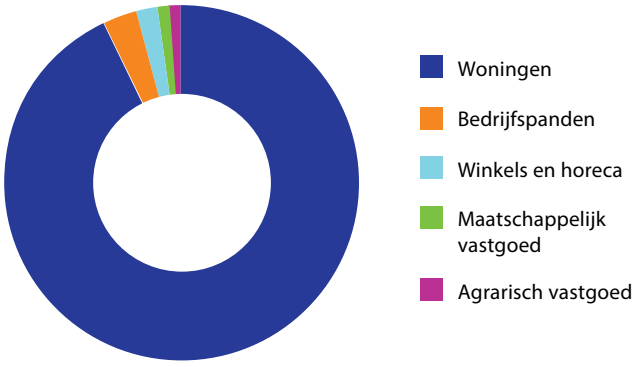
'Een hogere vastgoedvraag leidt tot minder leegstand. Ook daalt de leegstand door de transformatie en sloop van gebouwen.'

Wat weten we eigenlijk van ons vastgoed?

Figuur 1: Woningen zijn de kurk van het vastgoed

In percentage van het aantal gebouwen

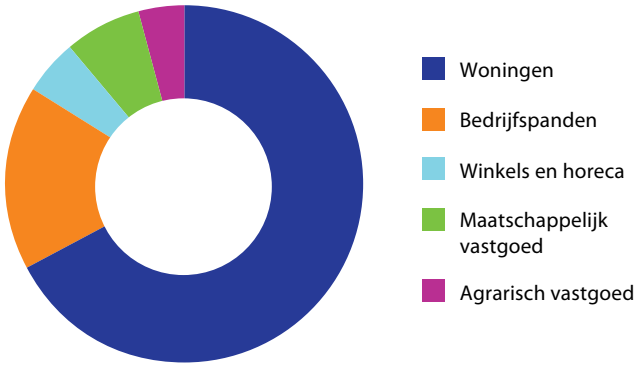
Bron: BAG, CBS



Figuur 2: Zakelijk vastgoed heeft een groot aantal meters

In percentage van het totale oppervlak

Bron: BAG, CBS, Locatus, Bak



De aantallen

In Nederland staan zo'n 8,7 miljoen gebouwen. Het overgrote deel daarvan bestaat uit woningen: die zijn goed voor 92% van de totale voorraad (ruim 7,5 miljoen panden). De overige 8% valt uiteen in vier hoofdcategorieën: bedrijfsgebouwen, winkels en horeca, maatschappelijk vastgoed, en agrarisch vastgoed.

De meters

Nederland kent zo'n 1,3 miljard m^2 aan vastgoed. Zo gemeten is de woningmarkt met tweederde van het aantal m^2 nog steeds dominant, maar wel beduidend minder. We zien vooral bedrijfsgebouwen het verschil maken – door grotere kantoren, logistiek vastgoed en industriële complexen. Het maatschappelijk vastgoed telt meer meters dan winkelvastgoed.

De waarde

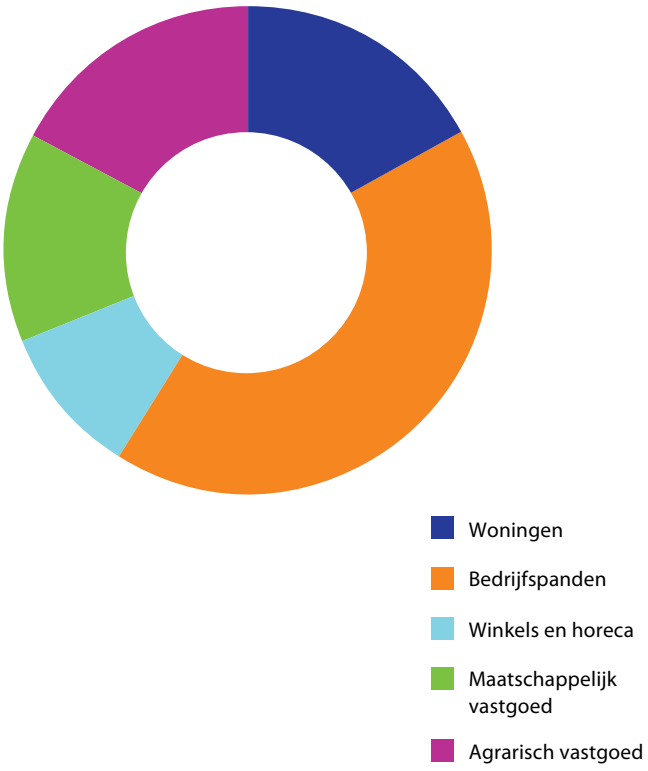
Wat al deze gebouwen waard zijn, weten we niet exact. Toch investeren we hier met z'n allen gigantische bedragen in en lopen de eigenaren forse financiële risico's als er een nieuwe crisis om de hoek komt kijken. Wij schatten de totale marktwaarde van alle gebouwen in Nederland op grofweg € 2.000 miljard. De woningmarkt vertegenwoordigt ook hier zo'n driekwart van de waarde. Deze geschatte marktwaarde laat de impact van vastgoed op ons vermogen zien. We zijn daar direct (als eigenaar) of indirect (via bijvoorbeeld pensioenfondsen) van afhankelijk. Uit maatschappelijk oogpunt zou het doel daarom moeten zijn om ons vastgoed zo goed mogelijk te laten renderen en de waarde te beschermen. Dan is het logisch om het vastgoed ook daadwerkelijk te blijven benutten.

'Uit maatschappelijk oogpunt zou het doel moeten zijn om ons vastgoed zo goed mogelijk te laten renderen en de waarde te beschermen. Dan is het logisch om het vastgoed ook daadwerkelijk te blijven benutten.'

Figuur 3: De verdeling van de leegstand naar sectoren

Leegstand per sector als percentage van de totale leegstand

Bron: CBS, Bak, Locatus, NVM



Het overschot

Ondanks de bloeiende economie passen sommige gebouwen niet meer bij de vraag. Dit komt mede door de ontwikkelingen rondom duurzaamheid en de omgeving, ouderdom, indeling en functionaliteit van gebouwen. Hier zit de crux: het is maar beperkt te achterhalen hoe, door wie en tegen welke voorwaarden het vastgoed wordt gebruikt. Ook is het onbenutte deel ervan niet precies bekend. Daarom lopen schattingen van de leegstand in Nederland – afhankelijk van de bron – uiteen van 40 tot 75 miljoen m^2. Dit betekent dat er voor tientallen miljarden aan vastgoed geen rendement oplevert. Dat stelt ons voor een duidelijke opgave: hoe moeten we omgaan met het ongebruikte vastgoed?



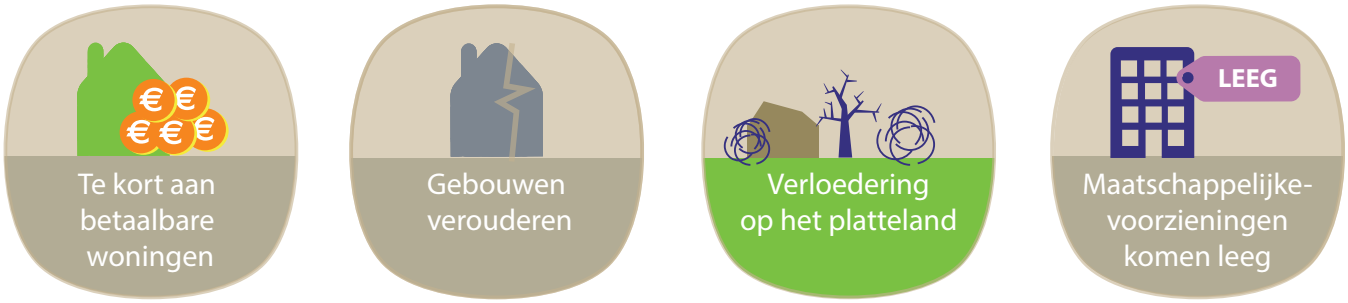
'Ondanks de bloeiende economie passen sommige gebouwen niet meer bij de vraag. Dit komt mede door de ontwikkelingen rondom duurzaamheid en de omgeving, ouderdom, indeling en functionaliteit van gebouwen.'



Leegstand én tekort: een kantelpunt in de markt

Grote tekorten aan betaalbare woningen en tegelijkertijd nog steeds een flinke leegstand in de andere vastgoeddeelmarkten. Zo valt de situatie in de Nederlandse vastgoedmarkt samen te vatten. De grote vraag is hoe we gezamenlijk deze situatie aan moeten pakken. Grijpen we de kans aan om deze markten aan elkaar te koppelen en een integrale oplossing te zoeken? Voordat we hier verder op ingaan, eerst een korte samenvatting van de verwachte ontwikkelingen per deelmarkt.

'De bandbreedte van de leegstand in Nederland en de prognoses voor diverse sectoren laten zien dat er de komende jaren nog een grote opgave ligt'.



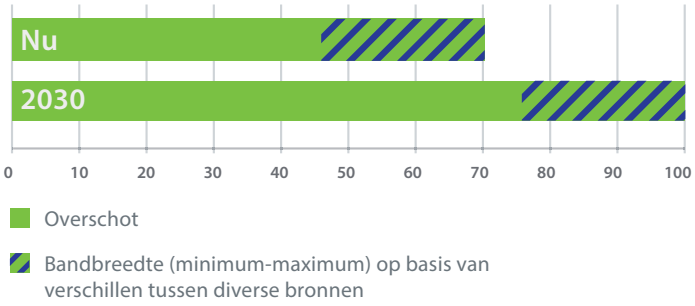
De situatie per deelmarkt

De bandbreedte van de leegstand in Nederland en de prognoses voor diverse sectoren laten zien dat er de komende jaren nog een grote opgave ligt. Tegelijkertijd zien we dat de leegstand in woningen gering is en de komende jaren veel gebouwd moet worden om flinke tekorten te voorkomen.

Figuur 1: Leegstand in diverse deelmarkten en de verwachte ontwikkeling

In miljoen m^2

Bron: gebaseerd op R.Bak, Locatus, Calcasa, Bouwstenen voor sociaal, NVM, CBS en PBL



Woningen

Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving leidt de groei van het aantal huishoudens de komende vijftien jaar tot een behoefte aan ongeveer één miljoen nieuwe woningen. Die omvang is minstens vergelijkbaar met de Vinex-opgave in de jaren negentig. Daar komt bij dat de vraag voor een deel verschuift naar stedelijke gebieden: zowel naar de stad zelf als nieuwe locaties daaromheen. De TU Delft constateerde in een onderzoek uit 2017 dat een fors deel van de vraag alléén door nieuwbouw buiten de bestaande contouren kan worden ingevuld. Tussen 100.000 en 300.000 woningen kunnen volgens dit onderzoek binnen de bestaande stad gecreëerd worden. Hoe beter we het bestaand vastgoed en de bestaande locaties benutten, hoe meer dit bijdraagt aan circulaire oplossingen in de bestaande voorraad.

Bedrijfspanden

Ondanks de transformatie van vooral kantoren blijft de leegstand hoog. In totaal staat ongeveer 20 tot 30 miljoen m^2 bedrijfsmatig vastgoed leeg. Dat is inclusief panden die voor zakelijk eigen gebruik dienstdeden. Er is vooral vraag naar prime kantoren, logistiek vastgoed en vastgoed op kennisclusters. Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft berekend dat het kantoorgebruik in het meest gunstige geval in 2030 4% lager ligt dan nu. Als het tegenzit, daalt het gebruik zelfs met ongeveer eenderde en loopt de leegstand fors op. De Rabobank verwacht dat de komende tien jaar 10% tot 15% van de kantorenvoorraad niet meer nodig is door veroudering en verandering van de vraag.

Winkels en horeca

De leegstand in panden voor retail en horeca is volgens Locatus ongeveer 3 miljoen m^2. Ook hier loopt het gebruik terug, waardoor de leegstand toeneemt. In het kader van de

Retailagenda is onderzocht dat er naar schatting nog eens 20% te veel winkelmeters in Nederland zijn. Dat komt neer op zo'n 6 miljoen m^2 die uit de markt genomen zou moeten worden. Daarnaast staat er ook ruimte leeg in verouderde horecagelegenheden en bijeenkomstruimten.

Maatschappelijk vastgoed

In het maatschappelijk vastgoed vindt een stille revolutie plaats. Binnen deze categorie valt een brede verzameling van gebouwen met een sociaal-culturele functie, zoals scholen, verpleeg- en verzorgingshuizen, ziekenhuizen, gemeentelijk vastgoed en kerken. De komende jaren neemt de leegstand volgens het Kennisinstituut Maatschappelijk Vastgoed en Bouwstenen voor Sociaal toe met zo'n 20 miljoen m^2, boven op de bestaande leegstand van ruim 10 miljoen m^2.

Agrarisch vastgoed

De markt voor agrarisch vastgoed gaat de komende decennia sterk veranderen. Mede door schaalvergroting neemt het aandeel verouderd agrarisch vastgoed toe. Het vermoedelijke gevolg is fors meer leegstand. Volgens de Nederlandse Vereniging voor Makelaars zal over tien jaar circa 40% van het agrarisch vastgoed niet meer in gebruik zijn. Nu bedraagt de leegstand al meer dan 11 miljoen m^2.

75 tot100 miljoen

'Een grove inventarisatie leert ons dat als we niet in actie komen de verwachte leegstand in het niet-woningsegment de komende 15 jaar oploopt tot 75 tot 100 miljoen m^2'

Een maatschappelijk vraagstuk

Een tijdje stond de leegstand van Nederlandse kantoren vol in de spotlights. Vooral toen het geïnvesteerde vermogen deels verloren dreigde te gaan en de leegstandscijfers enorm opliepen. In vijf tot zes jaar tijd is die ontwikkeling bij kantoren deels tot stilstand gebracht. Dit is mede ingegeven door het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren, waardoor er een breed maatschappelijk draagvlak ontstond om de sterk opgelopen leegstand aan te pakken. De stijging destijds was angstaanjagend, maar voor velen is het ergste leed nu geleden.

Wel staat intussen voor vele miljarden euro's aan vastgoed niet te renderen. Dat bedrag zal zonder maatregelen de komende jaren verder groeien. Die situatie lijkt algemeen geaccepteerd. Nu de kantorenleegstand daalt – overigens vooral door sloop en transformatie – is het acute probleem voorbij. Maar de werkelijke opgave ligt er nog.

De nadelen van leegstand

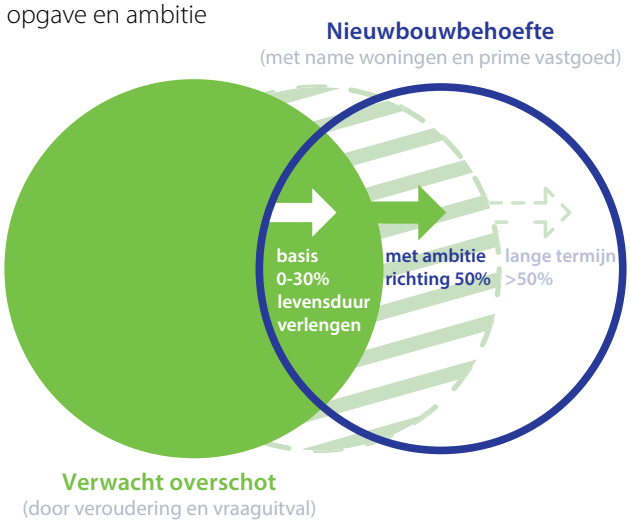
Een grove inventarisatie leert ons dat als we niet in actie komen de verwachte leegstand in het niet-woningsegment de komende 15 jaar oploopt tot 75 tot 100 miljoen m^2. We vinden dat dit een dringend maatschappelijk vraagstuk is, omdat deze leegstand forse nadelen heeft. Namelijk:

- Direct waardeverlies door het niet-renderen van het geïnvesteerd vermogen in deze gebouwen.
- Indirect waardeverlies voor de markt door oplopend aanbod, de verloedering van gebieden en een toenemend risico op criminaliteit in buitengebieden.
- Onnodige verspilling van natuur.
- Verspilling van grondstoffen door leegstaande gebouwen niet te (her)gebruiken.

Verbinden van tekort en overschot

Volgens de Rabobank redt de economische groei ons deze keer niet meer om de overbodige meters in te vullen. We bevinden ons op een kantelpunt. In meerdere segmenten zal de benodigde kwantitatieve hoeveelheid niet langer toenemen, maar dalen. Er zijn op termijn te veel winkelmeters, te veel kantoormeters, te veel zorgmeters en te veel agrarische meters. Tegelijkertijd hebben we in Nederland ook tekorten, zoals te weinig topvastgoed op prime locaties, maar vooral: te weinig betaalbare woningen.

Figuur 2: Nieuwbouw, herbestemming en overschotten: opgave en ambitie



Hoe gaan we om met deze situatie? De Rabobank wil zoveel mogelijk het tekort aan betaalbare woningen verbinden aan mogelijkheden in andere sectoren. Dat beschermt vastgoedeigenaren tegen onnodig waardeverlies en helpt woningzoekenden aan betaalbare huisvesting. Last but not least: als we deze transitie goed aanpakken, zetten we een belangrijke stap naar een circulaire vastgoedmarkt.

Haalbare ambities, maar inspanning nodig

Maar we moeten ook realistisch zijn: een volledige match is niet te maken. Sommige gebouwen of locaties zijn bijna onmogelijk opnieuw te gebruiken. Wat is dan een hanteerbare inschatting? De TU Delft noemde een maximum van 300.000 woningen die we in de bestaande omgeving kunnen realiseren. Uitgaande van gemiddeld 75 m^2 per woning betekent dat een mogelijk hergebruik van ongeveer 22 miljoen m^2. Over een periode van vijftien jaar, en met het doel om de economie om te vormen naar een circulair model, is dit geen onrealistische ambitie. Het zal alleen niet vanzelf gaan, en het vereist een heel nieuwe mindset.





Via transformatie en herontwikkeling naar circulair gebruik

Eindeloos groeien en produceren met eindige grondstoffen. Het wordt steeds duidelijker dat we moeten nadenken over een circulaire inrichting van gebouwen, ook van de bestaande bebouwde omgeving. Tegenwoordig gaat de voorkeur nog uit naar 'nieuwbouw', terwijl juist in de bestaande voorraad heel veel te winnen is. Welke opgaves liggen er voor het bestaand en nieuw vastgoed?

Aandacht voor circulair bouwen

Gigantische verspilling, grote winst

'Circulair vastgoed' betekent dat we de verspilling van grondstoffen en de terugloop van financiële waarde willen voorkomen. Een belangrijke voorwaarde wil Nederland stappen zetten richting een gezonde bouwcultuur. Als we namelijk op deze voet verder gaan, dan is de kans groot dat de onbenutte voorraad oploopt tot misschien wel 75 tot 100 miljoen m^2. In geld uitgedrukt betekent dit dat de investering van vele tientallen miljarden euro in vastgoed bedreigd wordt met waardeverlies. Positief geformuleerd: er valt veel directe en indirecte winst te halen met circulair vastgoed. Door renovatie en transformatie. Of, als dat allebei niet mogelijk is, hergebruik van locaties en bouwmaterialen.

Succes vergt een nieuwe mindset

Circulariteit kan rekenen op veel sympathie. Want wie is er nu vóór verspilling? Niet de Nederlandse overheid, die stuurt op een circulaire economie in 2050. Evenmin de vertegenwoordigende partijen in bouw en vastgoed, die wel degelijk meewerken aan een toekomstbestendige sector en oog hebben voor stedelijke herontwikkeling. Ook veel individuele bedrijven in de bouwketen beginnen de circulaire mogelijkheden te verkennen.

Om circulair succes te boeken, is een nieuwe mindset nodig. Het vertrekpunt moet zijn dat we een circulaire en verantwoorde aanpak nastreven, niet als alternatief of bijkomende optie. Deze grondige vernieuwing vereist een lange adem. Door nu na te denken over hoe we het slimst kunnen omspringen met de bestaande voorraad, zetten we al een enorme stap. Alles begint bij het (h)erkennen van de opgaves en mogelijkheden die er liggen.

De opgaves: verspilling verkleinen en vernieuwing overal toepassen

De opgave voor bestaand vastgoed

Nemen we de bestaande voorraad als vertrekpunt, dan is de conclusie dat we de investeringen in de gebruikte materialen uitzonderlijk goed laten renderen. De grootste opdracht is dan ook om ándere verspilling – zoals energie – te verkleinen.

De circulaire opgave voor bestaand vastgoed is:

- Investeer in levensduurverlenging, inclusief energiebesparende maatregelen.
- Investeer bij conjuncturele leegstand, waar nodig in duurzame renovatie, met behoud van de functie en bestemming.
- Investeer bij structurele leegstand zo mogelijk in transformatie naar een andere functie.
- Zet in op behoud en hergebruik van materiaal als sloop onafwendbaar is. Materialen kunnen ook in andere ketens opnieuw gebruikt worden.
- Denk na hoe de materialen in gebouwen (zoals tussenwanden of vloerbedekking) bijdragen aan flexibiliteit, verlenging van de gebruiksduur of mogelijkheden voor hergebruik.

De opgave voor nieuwbouw

Nieuwbouw blijft nodig, en daarbinnen liggen volop circulaire mogelijkheden. Maar als het van nieuwbouw afhangt duurt het nog decennia voordat de voorraad demontabel en herbruikbaar is. Daarom staat de bouw voor de opgave om vernieuwing ook in bestaande gebouwen en gebiedsontwikkelingen toe te passen, om zo de transitie te versnellen.

De circulaire opgave voor nieuwbouw is:

- Start met de afvalstroom uit de bestaande bouw als grondstof voor nieuwbouw; zie het niet als een sluitstuk en experimenteer met oplossingen.
- Beoordeel de mogelijkheden in de bestaande voorraad (gebouwen en gebieden) bij planontwikkeling. Is dat onmogelijk, dan is nieuwbouw op uitleglocaties nodig.
- Investeer in de doorontwikkeling van demontabel bouwen om hergebruik op termijn te vergroten. Maak ook flexibilisering mogelijk, zowel in het gebouw als de bestemming.
- Bied oplossingen voor integrale vraagstukken; integreer mobiliteit, afvalstromen en energie in de plannen en verleg het accent naar gebiedsontwikkeling.
- Betrek de volledige waardepropositie in de analyse door alle kosten en baten af te wegen; ook de maatschappelijke. Wat is de 'true value' van de investering?
- Leg informatie vast in systemen, bijvoorbeeld in gebouwpaspoorten.

Zes ontwikkelingen die hergebruik en levensduurverlenging van vastgoed tot doel hebben

1. Duurzaam en toekomstbestendig renoveren

Bij (grootschalige) renovaties zijn keuzes mogelijk die de levensduur van een gebouw verlengen of het gebruik van materialen vergroten. Zulke investeringen vormen de meest eenvoudige manier om de circulariteit van een gebouw te vergroten.

Voorbeeld:

Denk bij de renovatie van een gebouw na over het vergroten van de flexibiliteit van het gebouw door de plaatsing van binnenwanden of het aanleggen van installaties. Hierdoor wordt het eenvoudiger om op termijn tot een nieuwe inrichting te komen en daarmee de gebruiksduur te verlengen.

2. De transformatieopgave in de kantorenmarkt is nog niet voltooid

Nu de kantorenmarkt aantrekt, neemt de leegstand af. Dat is voor een belangrijk deel te danken aan sloop en transformatie. Op het eerste oog lijkt de noodzaak verdwenen om gebouwen uit de voorraad te halen of te transformeren. Toch is vorig jaar opnieuw meer dan 900.000 m^2 uit de markt gehaald. Bovendien is de opgave nog zeker niet voltooid.

Voorbeeld:

Bij een groot deel van de gebouwen die in de afgelopen jaren zijn aangemerkt voor ombouw, moet het echte werk nog beginnen. Zoals bij het voormalige ministerie van Sociale Zaken in Den Haag. Dit gebouw is als kantoor uit de voorraad, maar nog niet verbouwd. Zo zijn er nog veel meer kantoren die op het punt staan getransformeerd te worden naar woningen. Vorig jaar heeft de Rabobank onderzocht dat er in de huidige leegstand nog zo'n 2 miljoen m^2 uit de markt kan, wat ruimte biedt aan ongeveer 35.000 woningen.

Transformatieproject in Berkel Enschot



3. De focus verschuift naar andere sectoren

Ook in delen van de retail, het maatschappelijk vastgoed en op verschillende bedrijventerreinen is de leegstand hoog – en die dreigt op de langere termijn verder te stijgen. Daardoor verschuift de transformatietrend naar deze sectoren. De leegstand aan winkels is vorig jaar bijvoorbeeld teruggelopen, vooral omdat er gebouwen uit de markt zijn gehaald.

Voorbeeld:

Winkelcentrum De Heuvelpoort in Tilburg is door oplopende leegstand grotendeels verbouwd tot parkeergarage. Ook zien we creatieve oplossingen voor de voormalige V&D-panden. Zoals in Vlaardingen, waar appartementen aan het voormalige pand van V&D worden toegevoegd.

4. Buiten de grote steden ontstaan initiatieven

Het is een misverstand dat functieverandering alleen in grootstedelijk gebieden haalbaar zou zijn. Amsterdam heeft de afgelopen jaren de kar getrokken, maar ook daarbuiten gebeurt veel. Vaak zijn het lokale ondernemers die in steden als Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Eindhoven en Den Bosch 'kansloze' gebouwen een nieuw leven inblazen. Ook vindt hergebruik van gebouwen inmiddels zijn weg naar diverse middelgrote steden en zelfs naar kleinere plaatsen.

Voorbeeld:

Een mooi project is te vinden in Berkel Enschot, waar een voormalig klooster is omgebouwd tot een multifunctioneel gebouw met een belangrijke dorpsfunctie. Of dichter bij onszelf: vele voormalige Rabobank-kantoren in kleinere kernen worden herontwikkeld naar kleinschalige appartementen of zorgwoningen, zoals in Nunspeet en Zeist.

5. Opschalen naar locaties

Lang niet altijd is het bestaande gebouw de meest passende oplossing. Simpelweg omdat de locaties zó monofunctioneel zijn dat het transformeren van één gebouw weinig zin heeft. Dat is waar het transformatieproces nu vastloopt. Gemeenten sturen daarom meer aan op gebiedstransformatie, ook van kantoorlocaties. Daarnaast voorzien we dat deze ontwikkeling zich doorzet naar bijvoorbeeld verouderde winkelgebieden, en dat zorglocaties een nieuwe functie krijgen.

Voorbeelden:

In Hoofddorp verdwijnt op de locatie Beukenhorst een groot aantal kantoorgebouwen. Die maken plaats voor een nieuw stedelijk gebied met zo'n 3.000 tot 4.000 woningen, inclusief voorzieningen. Een ander voorbeeld is Nieuwegein, waar negen kantoorgebouwen (30.000 m²) plaatsmaken voor woningen.

6. Materialen uit gebouwen vaker hergebruikt

Gebouwen transformeren is mooi, maar niet altijd mogelijk. Omdat de locatie geen kansen biedt of omdat de panden nauwelijks herindeelbaar zijn. Hier gaat veel waarde verloren: zulke gebouwen blijven jarenlang leegstaan of verdwijnen uiteindelijk als puin onder een snelweg. Hoewel het proces nog in de kinderschoenen staat, is hergebruik van materialen de missing link naar een brede circulaire beweging binnen de wereld van bouw- en vastgoed. Gelukkig zien we inspirerende projecten die dit vraagstuk oppakken.

Voorbeelden:

Het oude kantoor van Rijkswaterstaat in Zeeland is afgebroken en opnieuw gebruikt voor de bouw van zorginstelling Emergis. Het bedrijf New Horizon specialiseert zich in de levering van bestaande materialen voor nieuwe gebouwen. Nog een stap verder gaat StoneCycling, dat bakstenen maakt uit gerecycled materiaal. Dat hergebruik van materialen de toekomst heeft, wordt onderstreept door de lancering van het platform Madaster in 2017. Dit platform biedt via materialenpaspoorten inzicht in de gebruikte materialen van gebouwen. Het legt daarmee de basis voor zowel hergebruik als voor het toekennen van een economische waarde.



Bakstenen gemaakt uit gerecycled materiaal.

Ambities Rabobank – Het begint vandaag

Voor het bereiken van een toekomstbestendige vastgoedmarkt is het van groot belang dat we de drie grote issues: woningschaarste, leegstand en circulariteit in samenhang oppakken vanuit de bestaande vastgoedvoorraad. Dit is niet van vandaag op morgen te bereiken. Door nu na te denken over hoe we het slimst kunnen omspringen met de bestaande voorraad zetten we al een enorme stap. Met het Vastgoedbericht 2018 hopen we dat u de opgaves die hiervoor nodig zijn herkent en de mogelijkheden die er liggen ziet. De echte beweging naar een toekomstbestendige vastgoedmarkt begint met de keuzes van vandaag. Welke keuze maakt u vandaag?

De keuze van Rabobank is helder: wij gaan voor een volledig groene CV portefeuille binnen tien jaar. Hierbij kijken we niet alleen naar energielabels, maar ook naar de mate van circulariteit, vitaliteit voor de lokale omgeving en de exploitatie. Daarnaast willen we tot 2023 de financiering van minimaal 20.000 woningen mogelijk maken. Dit doen wij door minimaal 1,5 miljoen vierkante meter leeg vastgoed via transformatie of herbestemming een nieuw leven te geven. Op deze manier reduceren we leegstand, afval en onnodige aantasting van bestaande natuurlijke gebieden.

Benieuwd naar welke keuzes Rabobank nog meer maakt?

■ ***Lees de ambities van de Rabobank op rabobank.nl/vastgoedambities***

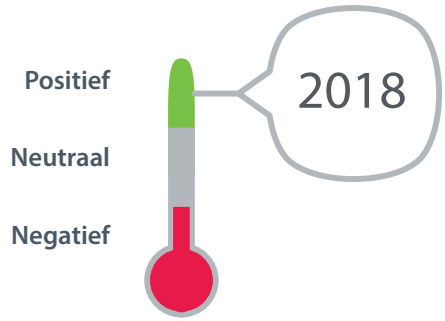


Huurwoningmarkt

Woningtekort resulteert in hoge vraag en stijgende prijzen

Er is een flink tekort aan betaalbare woningen, terwijl de vraag hoog is. Hierdoor stijgen de prijzen van zowel koop- als huurwoningen, vooral in stedelijke gebieden. Ook de interesse van beleggers is groot, maar geschikt aanbod droogt op. Gebiedstransformatie en transformatie van maatschappelijk vastgoed bieden nieuwe kansen om de marktdruk te verlichten en duurzame ambities te verwezelijken.

Totaalbeeld



Deelfactoren



Vooruitzichten

- De verwachting is dat pas na 2020 het woningtekort langzaam afneemt. Voorlopig blijft hierdoor sprake van een hoge vraag naar woonruimte, vooral in de stedelijke gebieden. Dit biedt perspectief voor verdere huurprijsstijgingen. De Rabobank verwacht wel dat de huurgroei afneemt, omdat de betaalbaarheid onder druk staat.
- De toegenomen vraag naar middeldure huurwoningen zal op lokaal niveau leiden tot verdergaande verplichtingen bij nieuwbouw. Gemeenten willen huurwoningen bestemmen en behouden voor middeninkomens. Dit kan het rendement onder druk zetten.
- Woningcorporaties gaan meer investeren in nieuwbouw en het verduurzamen van hun woningvoorraad. Om deze projecten te financieren zullen zij naar verwachting oudere woningen met een relatief slecht energielabel verkopen.
- De vraag onder investeerders naar courante huurwoningen zal in 2018 het aanbod blijven overtreffen. Dit uit zich in stijgende prijzen en meer woningen die boven de leegwaarde verkocht worden. Door de lage rendementen en het beperkte aanbod zullen investeerders vaker uitwijken naar steden buiten de Randstad of kleinere plaatsen nabij grote steden.
- De beleggingsinvesteringen in zorgvastgoed nemen verder toe. Door de vergrijzing is er een toenemende behoefte aan wooncomplexen in de buurt van voorzieningen waar ouderen zelfstandig kunnen wonen.
- Bij transformatieobjecten kunnen partijen zelf waarde toevoegen. De komende jaren worden minder kantoren en juist meer maatschappelijk vastgoed en winkels getransformeerd. Met gebiedstransformaties zijn grote stappen mogelijk om in woningen te voorzien op locaties waar de meeste vraag is.

Gebruik en voorraad

Meer vraag naar middeldure huurwoningen

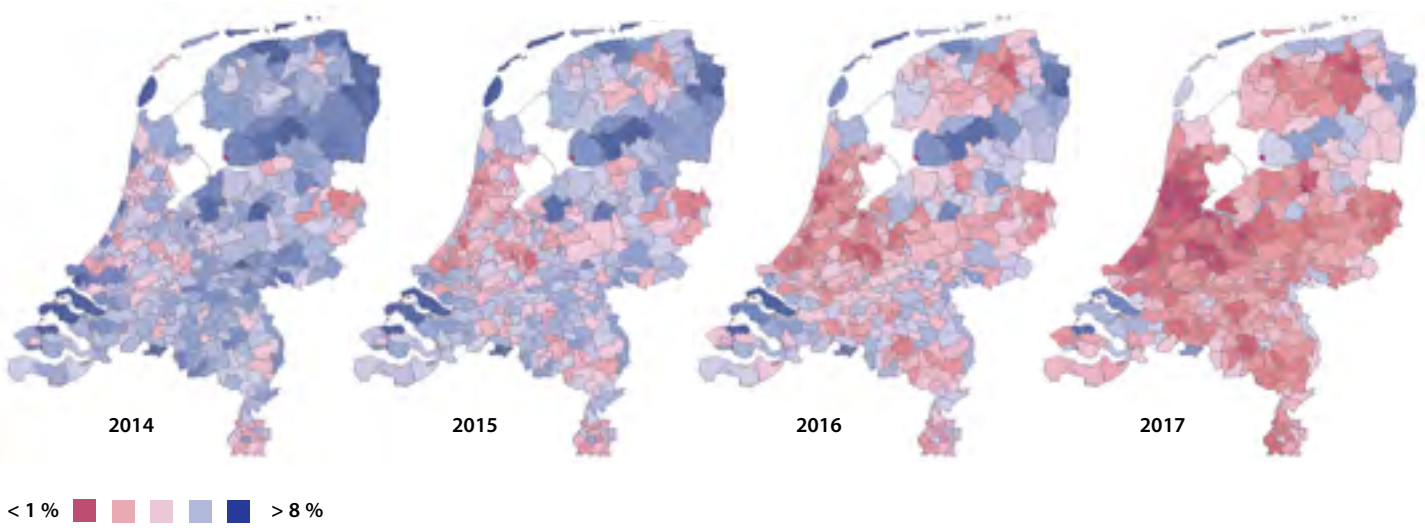
Zowel de huur- als koopwoningmarkt staat onder druk. Enerzijds doordat de laatste tien jaar te weinig woningen zijn gebouwd. Anderzijds door de groei van het aantal (eenpersoons)huishoudens. Door de toegenomen krapte (figuur 1, pagina 38) vertoont de koopwoningmarkt symptomen van oververhitting, zoals korte doorlooptijden en forse prijsstijgingen. Maar ook de huursector kenmerkt zich door tekorten. Hoewel de toelatingsgronden zijn aangescherpt, blijven wachtlijsten in de sociale sector onverminderd lang.

Vooral middeninkomens hebben het lastig op de woningmarkt. Voldoende middeldure huurwoningen - dat zijn woningen met een huur tussen € 710 en € 1.000 per maand - zijn essentieel voor een gezondere woningmarkt, want een steeds grotere groep is aangewezen op dit segment.

Figuur 1: Krapte op de woningmarkt

Weergegeven in percentage te koop staande woningen tussen eind 2014 en eind 2017

Bron: CBS, HuizenZoeker.nl, ABF Research, bewerking Rabo Real Estate Finance



600.000 *'Met de verwachting dat in de periode tot 2025 er nog eens 600.000 extra woningen nodig zijn, oplopend tot ongeveer een miljoen in de periode tot na 2030, is duidelijk dat de woningbouwproductie top-of-mind zal zijn in het komende decennium.'*

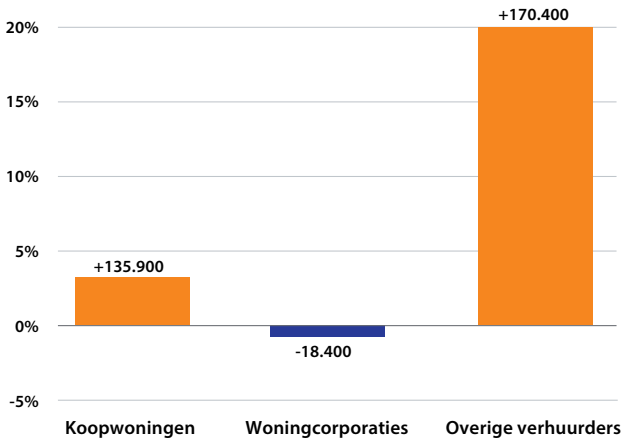
Hoge bouwproductie noodzakelijk om woningtekort in te lopen

Neemt het aanbod in de particuliere huursector dan niet toe? Jawel, en behoorlijk sterk ook. De particuliere huurvoorraad is de laatste vijf jaar met 20% gegroeid tot iets meer dan één miljoen. Maar de toevoeging van 170.400 huurwoningen is te weinig geweest om de toegenomen vraag op te vangen (figuur 2). Dat komt ook doordat de voorraad aan koopwoningen maar 3,2% is toegenomen en het aantal sociale huurwoningen zelfs met 0,8% is gedaald. Met de verwachting dat in de periode tot 2025 er nog eens 600.000 extra woningen nodig zijn, oplopend tot ongeveer een miljoen in de periode tot na 2030, is duidelijk dat de woningbouwproductie top-of-mind zal zijn in het komende decennium. Extra inzet is nodig op het segment middeldure huur. Onderzoeksbureau Stec Groep heeft berekend dat het tekort aan middeldure huurwoningen tot 2025 tussen 60.000 tot 200.000 woningen bedraagt.

Figuur 2: Ontwikkeling woningvoorraad (relatieve toename)

Naar eigendom in de periode 2012-2017

Bron: CBS, bewerking Rabo Real Estate Finance



Stedelijk wonen dankzij transformatie

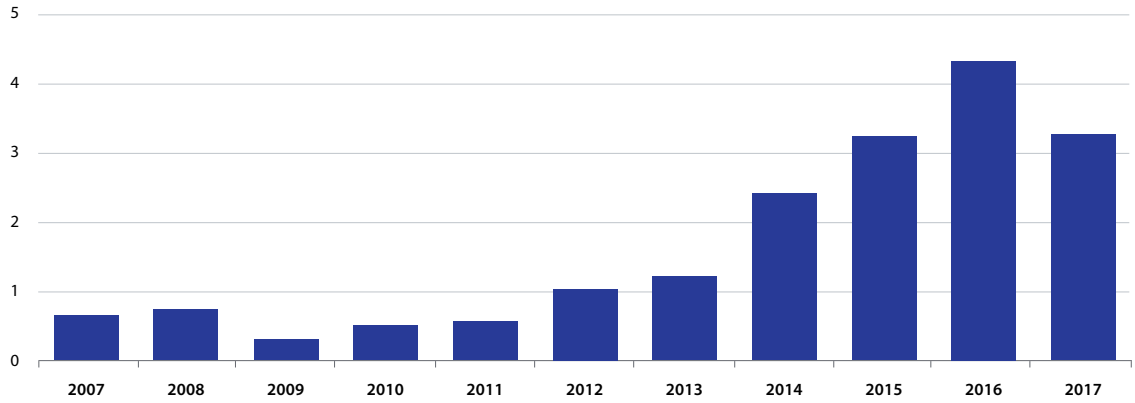
De woningvraag concentreert zich steeds meer op stedelijke gebieden. Zowel jongeren als ouderen willen in of nabij een stad wonen, dichtbij werk en voorzieningen. De laatste jaren zijn marktpartijen in toenemende mate actief geweest in de transformatie van leegstaand vastgoed. Vooral kantoren zijn de laatste jaren getransformeerd naar appartementen met een middeldure huur. Volgens het CBS zijn er op die manier in vijf jaar tijd zo'n 34.000 woningen bij gekomen.

Bij micro-appartementen (< 50m^2) wordt de beperkte privé-ruimte gecompenseerd door gemeenschappelijke ruimtes en gedeelde voorzieningen. Het aantal belangstellenden overstijgt doorgaans het aantal beschikbare woningen. Naast kantoren lenen ook andere lege gebouwen zich voor transformatie. Soms door gebouwen te behouden, soms door gebieden hiervoor geschikt te maken. De Rabobank verwacht dat gebouw- en gebiedstransformaties substantieel gaan bijdragen aan de invulling van de woningbehoefte in de komende vijftien jaar.

Figuur 3: Beleggingsvolume

In woningen in miljarden euro

Bron: Real Capital Analytics, bewerking Rabo Real Estate Finance



Beleggingsmarkt en prijzen

Veel beleggingen, maar honger beleggers nog niet gestild

Het woningtekort zorgt voor een groeiende druk op de koop- en huurwoningmarkt. De kans op structurele leegstand is beperkt, in het bijzonder in de stedelijke gebieden. Beleggers zien huurwoningen hierdoor als beperkt risicovol en aantrekkelijk om in te investeren. De investeringen in huurwoningen bleven in 2017 achter bij de verwachtingen. Het beleggingsvolume van € 3,3 miljard is in historisch perspectief weliswaar bovengemiddeld. Toch is de appetite bij beleggers hoger. Als het aanbod van geschikte portefeuilles hoger was geweest, zou dit zeer waarschijnlijk tot veel meer investeringen hebben geleid.

Beleggingswaarde overstijgt steeds vaker leegwaarde

Ook de marktrente zorgt voor investeringsdruk. De lage rente leidt tot een toestroom van (buitenlands) kapitaal naar Nederland. De combinatie van lage rente en meer concurrentie leidt tot hogere prijzen. Waar de beleggingswaarde van huurwoningen normaal gesproken zo'n 80 tot 90% van de leegwaarde bedroeg, ligt deze nu in veel stedelijke gebieden bóven de leegwaarde. Ook buiten de Randstad. Soms loopt deze zelfs op tot circa 120% van de marktwaarde. In feite wordt hiermee geanticipeerd op waardestijgingen in de komende jaren.

Aanvangsrendementen staan op veel plekken onder neerwaartse druk. Op toplocaties ligt het aanvangsrendement inmiddels onder de 3,5%. Steeds meer beleggers kiezen bewust voor de iets hogere rendementen buiten de Randstad, in de verwachting dat de risico's daar ook beperkt en overzichtelijk zijn.

Optimalisatie van de woningportefeuille

Sommige beleggers hebben in 2017 hun portefeuille geoptimaliseerd en waardestijgingen verzilverd. De grootste transactie van 2017 is hier een goed voorbeeld van. Patrizia verkocht 1.728 woningen uit de in 2014 aangekochte Vestia-portefeuille voor € 200 miljoen aan Amvest en Woonzorg Nederland. Een groot deel van de woningen ligt in Noord-Brabant, Gelderland en Overijssel. Net als andere buitenlandse partijen laat Patrizia met deze verkoop zien zich te willen focussen op de Randstad en de grote steden hierbuiten. Zo ook het Canadese CAPREIT dat samen met Rubens Capital Partners voor € 170 miljoen 849 woningen van Aventicum aankocht, waarvan ruim driekwart in Amsterdam, Utrecht en Den Haag.

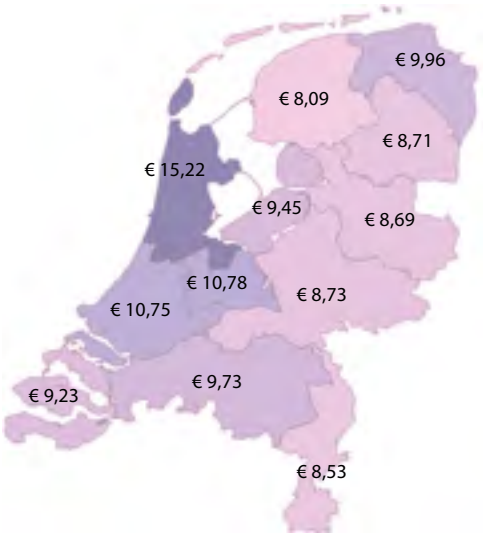
Stijging huurprijzen afhankelijk van regio

De toegenomen vraag naar vrije sector huurwoningen resulteerde in 2017 in een huurgroei van 2,9% per m^2 (bron: NVM/VGM NL). De vierkante meterprijs neemt toe naarmate het oppervlak van de woning kleiner is. De gemiddelde huurprijs bedraagt € 10,76 per m^2, maar de verschillen tussen provincies en steden zijn groot (figuur 4). Omdat de vraag zich concentreert in de grote (studenten)steden, zijn de prijzen hier het hoogst. Amsterdam zorgt voor een prijsopdrijvend effect in de gehele regio en de provincie Noord-Holland. Dat laat ook zien dat de Amsterdamse situatie niet vergelijkbaar is met andere plekken in Nederland.

Figuur 4: Gemiddelde huurprijs

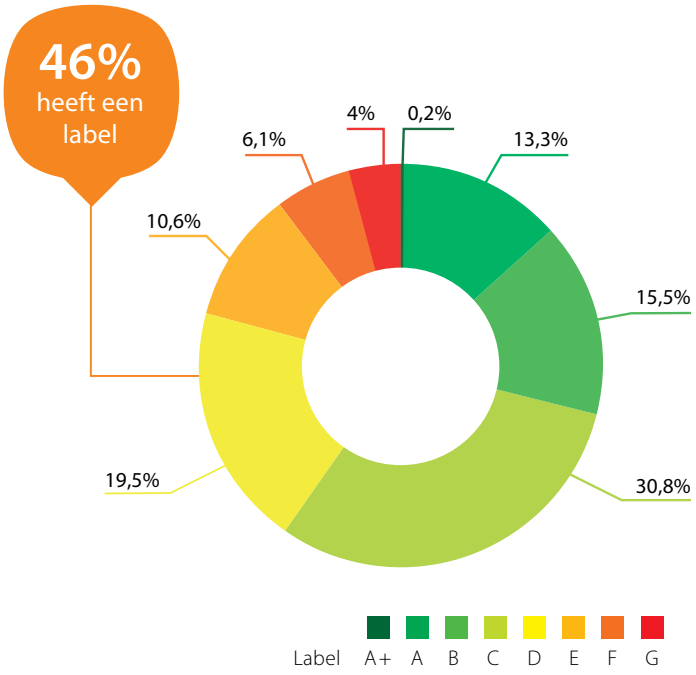
per m^2 per provincie in de tweede helft van 2017

Bron: NVM en VGM NL, bewerking Rabo Real Estate Finance



Figuur 5: Verdeling afgemelde energielabels voor woningen

Bron: RVO, BAG, bewerking Rabo Real Estate Finance



Duurzaamheid

Investeringen noodzakelijk om duurzame ambities te realiseren

De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor een derde van het totale energieverbruik. Om in 2050 energieneutraal te zijn, zet Nederland in op energiebesparing, het terugdringen van de CO_2-uitstoot, een kleinere afhankelijkheid van gas en minder verspilling van materialen en grondstoffen (circulair bouwen). Naast energiezuinige nieuwbouw vraagt dit om verduurzaming van de bestaande gebouwenvoorraad. Dit laatste is de grootste uitdaging, want zo'n 80% van de woningvoorraad in 2050 staat er nu al.

Terugdringen energiegebruik en CO2-uitstoot

Woningcorporaties en particuliere verhuurders zetten zich stapsgewijs in om de ambitie van een energieneutrale woningvoorraad in 2050 waar te maken. Woningcorporaties sturen op een verbetering van het energielabel naar gemiddeld label B in 2021. Particuliere verhuurders, onder andere verenigd in 'Vastgoed Belang', streven naar minimaal energielabel C in 2020 bij 80% van hun woningbezit.



'Woningcorporaties en particuliere verhuurders zetten zich stapsgewijs in om de ambitie van een energieneutrale woningvoorraad in 2050 waar te maken. Ook bij institutionele beleggers is verduurzaming van de vastgoedvoorraad inmiddels gemeengoed.'

75%

'Woningisolatie is de meest effectieve energiebesparende maatregel. Bij oudere woningen (van voor 1980) kan 75% op het energieverbruik bespaard worden door HR++ of triple glas toe te passen en vloeren, muren en daken te isoleren'

Ook bij institutionele beleggers is verduurzaming van de vastgoedvoorraad inmiddels gemeengoed. De meeste grote Nederlandse beleggers laten hun beleid en portefeuille toetsen, bijvoorbeeld via GRESB. Anders ligt dit bij de particuliere markt. Voor individuen is het lastig om de juiste maatregelen te nemen, veelal omdat het ook aan goede informatie ontbreekt. De Rabobank helpt klanten met een hypotheek daarom met inzicht en financiering.

De komende jaren zullen we ook meer te maken krijgen met aardgasvrije wijken en gebieden. Dit is misschien wel de belangrijkste stap om de CO2-uitstoot substantieel terug te dringen. De verplichte aansluiting van nieuwbouwwoningen op het gasnet komt te vervallen. Het overheidsbeleid is echter nog niet concreet genoeg om op korte termijn complete wijken van het gasnet af te halen en te voorzien van alternatieve energie via stadsverwarming, zonneboilers of warmtepompen. Doordat de gasproductie de komende jaren drastisch omlaag gaat, zal dit wel noodzakelijk zijn.

Wat kosten verduurzamingsmaatregelen?

Woningisolatie is de meest effectieve energiebesparende maatregel. Bij oudere woningen (van voor 1980) kan 75% op het energieverbruik bespaard worden door HR++ of triple glas toe te passen en vloeren, muren en daken te isoleren. Deze investering verdient zich relatief snel terug door de lagere energierekening. Een verouderde cv-ketel kan vervangen worden door een (hybride) warmtepomp. Er zijn verschillende (lokale) subsidies, leningen en btw-voordelen beschikbaar voor het verduurzamen van woningen.

Figuur 6: Indicatie eenmalige investeringskosten en jaarlijkse besparing

per duurzame maatregel

Bron: Milieu Centraal

Maatregel	*Jaarlijkse besparing*	*Eenmalige kosten*
Isoleren schuin dak bij verwarmde zolder	€ 500	€ 4.000
Isoleren vloer	€ 160	€ 1.400
Isoleren spouwmuur	€ 200	€ 800
HR++ glas ter vervanging enkel glas	€ 240	€ 3.100
Hybride warmtepomp 5kW i.c.m. HR-ketel	€ 240	€ 4.000
Zonneboiler	€ 80	€ 3.000
10 zonnepanelen	€ 460	€ 4.600

Wat doet de Rabobank?

De Rabobank geeft haar vastgoedklanten inzicht in de energielabels van hun vastgoedportefeuille. Vervolgens bieden wij oplossingen aan door samen met partners vast te stellen wat precies de benodigde duurzaamheidsmaatregelen zijn en in welk tempo de klant die het beste kan toepassen. Door bijvoorbeeld op investeringsmomenten en bij de onderhoudsplanning slimme keuzes te maken, is al snel veel winst te behalen en zijn onnodige kosten te voorkomen. De Rabobank beloont verduurzamingsmaatregelen door deze tot 100% te financieren en panden met een beter energielabel meer prijsvoordeel te geven. Zo helpen we onze klanten om de waarde van hun vastgoedportefeuille te behouden – ook op de lange termijn. Onze ambitie is om de volledige commercieel vastgoedportefeuille in tien jaar tijd te vergroenen.

Duurzaam wonen: inzicht in duurzame maatregelen

Met het programma 'Duurzaam Wonen' helpt de Rabobank particuliere woningbezitters. Zo wordt bijvoorbeeld energiebesparing besproken tijdens het hypotheekgesprek. Partner GreenHome verzorgt een online woningscan waarbij klanten binnen twee minuten inzicht hebben in welke maatregelen mogelijk zijn, de kosten, het rendement en welk lokaal bedrijf ze kan uitvoeren. Energiebesparende maatregelen kunnen via de hypotheek gefinancierd worden. Die mag dan oplopen tot 106% van de woningwaarde in plaats van de gebruikelijke 100%. Bij aankoop van een duurzame nieuwbouwwoning krijgen klanten bovendien 0,5% rentekorting met de Rabo GroenHypotheek.

Lees meer over het programma 'Duurzaam Wonen' op rabobank.nl/duurzaamwonen

Lees meer over de Rabo GroenHypotheek op rabobank.nl/groenhypotheek

Factsheets: alle feiten op een rij

In de factsheets vindt u actuele en nauwkeurige cijfers over de woningmarkt op lokaal niveau. Zoals informatie over de bevolkingsprognose, het aantal verkochte woningen, transactieprijzen en verkooptijden.

De factsheets zijn te downloaden op rabobank.nl/vastgoedbericht



Woningen 2017

Provincie/Gemeenten		*Marktgegevens en prognoses*				
	Aantal inwoners 2017	***Aantal woningen 2017***	***Woningvoorraad/ huishoudens/ inwoners***	***2025***	***2030***	***2035***
Provincie Drenthe						
Assen	67.700	31.400	Woningvoorraad	32.900	33.700	33.700
			Huishoudens	32.000	32.600	32.800
			Inwoners	67.800	68.200	68.200
Emmen	107.300	48.900	Woningvoorraad	50.000	49.800	49.400
			Huishoudens	48.800	48.500	47.800
			Inwoners	105.300	103.500	101.400
Provincie Flevoland						
Almere	203.800	82.300	Woningvoorraad	91.600	98.000	109.300
			Huishoudens	95.000	100.600	107.300
			Inwoners	216.700	226.800	240.300
Lelystad	77.300	32.800	Woningvoorraad	34.900	36.100	37.300
			Huishoudens	36.100	37.200	37.900
			Inwoners	79.800	81.000	82.000

Prijzen en transacties

Koopwoningen	*Aantal verkochte woningen 2017*	*Verandering t.o.v. 2016 in %*	*Transactieprijzen koopwoningen in €.mediaan 2017*	*Prijs per m² GBO in € mediaan 2017*	*Looptijd in maanden mediaan 2017*
Tussenwoning	448	16,7	166.000	1.450	7
Hoekwoning	220	56,0	182.000	1.550	
2-onder-1-kap	195	18,9	234.000	1.800	5
Vrijstaand	166	7,8	354.000	2.150	
Appartement	296	30,4	136.000	1.800	7
Totaal	**1.325**	**23,8**	**195.000**	**1.650**	**6**
Tussenwoning	536	37,8	144.000	1.300	9
Hoekwoning	252	35,5	153.000	1.350	
2-onder-1-kap	346	31,1	190.000	1.550	13
Vrijstaand	635	37,1	254.000	1.750	
Appartement	214	7,5	173.000	1.850	7
Totaal	**1.983**	**32,1**	**185.000**	**1.500**	**10**
Tussenwoning	1.616	11,1	216.000	1.800	5
Hoekwoning	492	36,7	233.000	1.850	
2-onder-1-kap	134	81,1	363.000	2.350	9
Vrijstaand	235	40,7	496.000	2.700	
Appartement	805	9,1	199.000	2.150	4
Totaal	**3.282**	**17,5**	**236.000**	**1.900**	**5**
Tussenwoning	723	40,1	178.000	1.450	9
Hoekwoning	242	48,5	183.000	1.500	
2-onder-1-kap	65	20,4	269.000	1.850	17
Vrijstaand	138	46,8	312.000	1.950	
Appartement	198	63,6	150.000	1.800	14
Totaal	**1.366**	**44,1**	**199.000**	**1.600**	**11**

Provincie/Gemeenten — Marktgegevens en prognoses

	Aantal inwoners 2017	Aantal woningen 2017	Woningvoorraad/ huishoudens/ inwoners	2025	2030	2035
Provincie Friesland						
Leeuwarden	109.000	55.100	Woningvoorraad	56.400	56.500	55.900
			Huishoudens	57.700	58.000	57.400
			Inwoners	110.700	110.500	109.000
Provincie Gelderland						
Apeldoorn	161.200	71.500	Woningvoorraad	73.600	73.900	73.900
			Huishoudens	73.600	74.000	73.800
			Inwoners	162.400	162.200	161.700
Arnhem	157.300	74.400	Woningvoorraad	78.500	80.200	81.000
			Huishoudens	82.700	84.500	85.400
			Inwoners	164.000	167.400	169.400
Ede	114.700	48.000	Woningvoorraad	53.000	54.800	56.100
			Huishoudens	52.400	54.500	56.100
			Inwoners	121.800	126.700	131.000
Nijmegen	176.000	79.500	Woningvoorraad	87.400	88.400	88.400
			Huishoudens	101.400	102.100	101.800
			Inwoners	184.200	187.000	188.100

Prijzen en transacties

Koopwoningen	*Aantal verkochte woningen 2017*	*Verandering t.o.v. 2016 in %*	*Transactieprijzen koopwoningen in €.mediaan 2017*	*Prijs per m² GBO in € mediaan 2017*	*Looptijd in maanden mediaan 2017*
Tussenwoning	821	5,1	150.000	1.400	7
Hoekwoning	339	10,1	164.000	1.500	
2-onder-1-kap	204	29,9	208.000	1.650	9
Vrijstaand	214	23,7	298.000	2.000	
Appartement	441	22,2	139.000	1.800	11
Totaal	**2.019**	**13,4**	**170.000**	**1.550**	**8**
Tussenwoning	800	19,4	225.000	1.850	6
Hoekwoning	288	12,1	245.000	1.950	
2-onder-1-kap	349	19,1	285.000	2.350	8
Vrijstaand	634	18,7	412.000	2.750	
Appartement	682	10,9	176.000	2.100	11
Totaal	**2.753**	**16,2**	**261.000**	**2.200**	**8**
Tussenwoning	765	6,3	225.000	1.800	5
Hoekwoning	333	26,1	263.000	2.000	
2-onder-1-kap	155	21,1	395.000	2.450	10
Vrijstaand	111	56,3	545.000	2.800	
Appartement	1.306	22,3	180.000	2.000	13
Totaal	**2.670**	**18,6**	**225.000**	**2.000**	**9**
Tussenwoning	616	32,2	232.000	2.000	6
Hoekwoning	208	10,6	263.000	2.150	
2-onder-1-kap	196	4,8	329.000	2.500	11
Vrijstaand	367	5,8	466.000	2.950	
Appartement	670	28,1	178.000	2.250	11
Totaal	**2.057**	**20,2**	**269.000**	**2.300**	**8**
Tussenwoning	866	10,7	246.000	1.950	5
Hoekwoning	360	14,6	262.000	2.050	
2-onder-1-kap	130	3,2	350.000	2.400	5
Vrijstaand	100	42,9	533.000	2.700	
Appartement	1.219	0,9	203.000	2.400	7
Totaal	**2.675**	**7,0**	**248.000**	**2.150**	**6**

Provincie/Gemeenten *Marktgegevens en prognoses*

	Aantal inwoners 2017	*Aantal woningen 2017*	*Woningvoorraad/ huishoudens/ inwoners*	*2025*	*2030*	*2035*
Provincie Groningen						
Groningen	203.100	100.900	Woningvoorraad	108.900	110.400	109.900
			Huishoudens	130.200	131.700	131.400
			Inwoners	216.400	220.300	221.300
Provincie Limburg						
Heerlen	86.800	45.800	Woningvoorraad	45.500	44.800	44.200
			Huishoudens	44.100	42.800	41.200
			Inwoners	84.000	81.100	78.000
Maastricht	123.100	62.000	Woningvoorraad	62.200	61.400	60.600
			Huishoudens	69.300	67.700	65.900
			Inwoners	123.400	122.100	120.400
Sittard-Geleen	93.000	46.400	Woningvoorraad	45.800	45.400	44.900
			Huishoudens	44.500	43.600	42.300
			Inwoners	89.000	86.200	83.200
Provincie Noord-Brabant						
Breda	183.700	83.300	Woningvoorraad	89.100	92.100	94.400
			Huishoudens	94.300	97.000	99.100
			Inwoners	192.200	196.300	199.700

Prijzen en transacties

Koopwoningen	*Aantal verkochte woningen 2017*	*Verandering t.o.v. 2016 in %*	*Transactieprijzen koopwoningen in €.mediaan 2017*	*Prijs per m² GBO in € mediaan 2017*	*Looptijd in maanden mediaan 2017*
Tussenwoning	1.019	2,5	217.000	1.950	4
Hoekwoning	287	4,4	223.000	1.900	
2-onder-1-kap	120	-5,5	294.000	2.100	5
Vrijstaand	119	5,3	421.000	2.500	
Appartement	2.335	5,5	180.000	2.100	3
Totaal	**3.880**	**4,2**	**204.000**	**2.050**	**3**
Tussenwoning	526	20,6	158.000	1.400	10
Hoekwoning	245	32,4	166.000	1.450	
2-onder-1-kap	139	35,0	200.000	1.500	9
Vrijstaand	106	34,2	328.000	1.750	
Appartement	352	28,0	127.000	1.550	13
Totaal	**1.368**	**26,9**	**168.000**	**1.450**	**11**
Tussenwoning	614	5,3	245.000	1.850	5
Hoekwoning	222	21,3	249.000	1.900	
2-onder-1-kap	88	-17,0	297.000	2.050	6
Vrijstaand	67	8,1	444.000	2.250	
Appartement	696	8,6	180.000	2.100	3
Totaal	**1.687**	**7,1**	**232.000**	**1.950**	**5**
Tussenwoning	535	11,5	181.000	1.550	6
Hoekwoning	273	11,0	187.000	1.600	
2-onder-1-kap	256	0,8	201.000	1.600	8
Vrijstaand	186	10,1	331.000	1.850	
Appartement	289	55,4	136.000	1.600	14
Totaal	**1.539**	**15,3**	**199.000**	**1.600**	**8**
Tussenwoning	1.276	5,7	290.000	2.350	5
Hoekwoning	440	11,7	320.000	2.500	
2-onder-1-kap	183	-2,1	399.000	2.850	9
Vrijstaand	297	22,2	544.000	3.150	
Appartement	1.095	-1,8	201.000	2.350	5
Totaal	**3.291**	**4,6**	**304.000**	**2.550**	**5**

Provincie/Gemeenten *Marktgegevens en prognoses*

	Aantal inwoners 2017	*Aantal woningen 2017*	*Woningvoorraad/ huishoudens/ inwoners*	*2025*	*2030*	*2035*
Provincie Noord-Brabant						
Den Bosch	153.400	71.200	Woningvoorraad	76.100	78.000	79.300
			Huishoudens	75.000	76.500	77.500
			Inwoners	157.700	160.000	161.700
Eindhoven	229.400	109.500	Woningvoorraad	117.200	120.600	123.600
			Huishoudens	124.300	127.400	130.000
			Inwoners	239.800	245.700	250.800
Helmond	90.700	39.800	Woningvoorraad	42.700	44.300	45.700
			Huishoudens	42.400	43.700	44.900
			Inwoners	93.100	95.000	97.000
Oss	91.000	39.500	Woningvoorraad	42.300	43.700	44.800
			Huishoudens	42.100	43.400	44.300
			Inwoners	93.200	95.100	96.700
Tilburg	215.700	97.600	Woningvoorraad	104.100	106.500	108.200
			Huishoudens	111.700	113.600	114.900
			Inwoners	222.200	225.300	228.100

Prijzen en transacties

Koopwoningen	*Aantal verkochte woningen 2017*	*Verandering t.o.v. 2016 in %*	*Transactieprijzen koopwoningen in €.mediaan 2017*	*Prijs per m² GBO in € mediaan 2017*	*Looptijd in maanden mediaan 2017*
Tussenwoning	947	6,2	272.000	2.150	4
Hoekwoning	323	7,3	286.000	2.200	
2-onder-1-kap	161	26,8	358.000	2.450	9
Vrijstaand	223	13,8	514.000	2.750	
Appartement	1.169	6,4	239.000	2.700	5
Totaal	**2.823**	**8,0**	**286.000**	**2.400**	**5**
Tussenwoning	1.548	2,5	250.000	1.950	4
Hoekwoning	527	21,1	277.000	2.100	
2-onder-1-kap	83	0,0	367.000	2.300	13
Vrijstaand	194	25,2	500.000	2.550	
Appartement	1.550	5,4	192.000	2.300	6
Totaal	**3.902**	**6,8**	**257.000**	**2.150**	**6**
Tussenwoning	659	35,0	224.000	1.800	9
Hoekwoning	248	34,8	238.000	1.850	
2-onder-1-kap	122	34,1	310.000	2.050	15
Vrijstaand	131	26,0	517.000	2.500	
Appartement	229	36,3	186.000	2.050	14
Totaal	**1.389**	**34,2**	**257.000**	**1.950**	**11**
Tussenwoning	525	46,2	224.000	1.800	7
Hoekwoning	225	23,0	237.000	1.850	
2-onder-1-kap	181	8,4	270.000	2.000	14
Vrijstaand	333	35,4	411.000	2.250	
Appartement	350	44,0	179.000	2.150	20
Totaal	**1.614**	**34,7**	**258.000**	**1.950**	**12**
Tussenwoning	1.820	16,9	219.000	1.850	6
Hoekwoning	552	22,4	245.000	1.950	
2-onder-1-kap	192	11,6	327.000	2.250	8
Vrijstaand	188	36,2	507.000	2.600	
Appartement	892	10,9	177.000	2.150	10
Totaal	**3.644**	**16,7**	**237.000**	**2.000**	**7**

Provincie/Gemeenten *Marktgegevens en prognoses*

	Aantal inwoners 2017	*Aantal woningen 2017*	*Woningvoorraad/ huishoudens/ inwoners*	*2025*	*2030*	*2035*
Provincie Noord-Holland						
Alkmaar	108.500	50.800	Woningvoorraad	52.400	52.700	52.700
			Huishoudens	52.400	52.800	52.900
			Inwoners	110.200	110.700	110.600
Amsterdam	856.500	432.700	Woningvoorraad	477.200	500.400	512.800
			Huishoudens	510.900	534.400	552.200
			Inwoners	942.600	993.800	1.034.200
Haarlem	159.800	74.800	Woningvoorraad	80.500	83.100	84.500
			Huishoudens	84.000	86.800	88.200
			Inwoners	171.900	177.100	179.300
Haarlemmermeer	147.300	60.600	Woningvoorraad	66.100	70.000	74.700
			Huishoudens	65.700	68.900	72.900
			Inwoners	148.100	151.200	157.200
Zaanstad	154.800	68.000	Woningvoorraad	75.300	78.900	83.300
			Huishoudens	76.200	79.800	83.200
			Inwoners	165.200	171.800	178.600

Prijzen en transacties

Koopwoningen	*Aantal verkochte woningen 2017*	*Verandering t.o.v. 2016 in %*	*Transactieprijzen koopwoningen in €.mediaan 2017*	*Prijs per m² GBO in € mediaan 2017*	*Looptijd in maanden mediaan 2017*
Tussenwoning	693	1,6	243.000	2.150	4
Hoekwoning	276	-3,8	262.000	2.250	
2-onder-1-kap	94	25,3	350.000	2.600	13
Vrijstaand	155	5,4	440.000	2.950	
Appartement	684	7,9	226.000	2.900	7
Totaal	**1.902**	**4,2**	**257.000**	**2.400**	**6**
Tussenwoning	1.080	-13,4	434.000	3.250	4
Hoekwoning	239	-7,0	389.000	3.150	
2-onder-1-kap	79	-6,0	511.000	3.850	6
Vrijstaand	100	-2,0	627.000	4.050	
Appartement	11.668	-7,3	426.000	5.300	3
Totaal	**13.166**	**-7,8**	**429.000**	**4.900**	**3**
Tussenwoning	1.074	-3,7	398.000	3.450	3
Hoekwoning	197	-16,5	468.000	3.700	
2-onder-1-kap	34	3,0	627.000	4.100	-
Vrijstaand	28	-22,2	831.000	4.450	
Appartement	1.398	-9,0	236.000	2.900	3
Totaal	**2.731**	**-7,6**	**340.000**	**3.350**	**3**
Tussenwoning	925	3,5	334.000	2.700	5
Hoekwoning	363	21,4	362.000	2.850	
2-onder-1-kap	184	7,0	452.000	3.300	11
Vrijstaand	214	20,9	593.000	3.500	
Appartement	588	-5,5	288.000	3.750	6
Totaal	**2.274**	**5,1**	**357.000**	**3.000**	**6**
Tussenwoning	774	6,3	254.000	2.250	5
Hoekwoning	343	7,2	262.000	2.300	
2-onder-1-kap	210	6,1	244.000	2.300	6
Vrijstaand	171	-2,8	338.000	2.600	
Appartement	749	-3,6	208.000	2.700	5
Totaal	**2.247**	**2,2**	**250.000**	**2.400**	**5**

Provincie/Gemeenten — Marktgegevens en prognoses

	Aantal inwoners 2017	Aantal woningen 2017	Woningvoorraad/ huishoudens/ inwoners	2025	2030	2035
Provincie Overijssel						
Deventer	99.700	44.700	Woningvoorraad	46.900	48.000	48.300
			Huishoudens	47.800	48.700	49.100
			Inwoners	101.600	102.200	102.600
Enschede	158.400	73.700	Woningvoorraad	76.400	76.800	76.400
			Huishoudens	78.800	78.500	77.500
			Inwoners	158.100	156.400	154.000
Hengelo	80.700	38.200	Woningvoorraad	39.200	39.400	39.200
			Huishoudens	38.200	38.600	38.400
			Inwoners	81.200	80.700	79.700
Zwolle	126.200	56.600	Woningvoorraad	61.000	63.000	64.200
			Huishoudens	61.500	63.100	64.300
			Inwoners	131.700	134.600	137.200
Provincie Utrecht						
Amersfoort	155.100	66.500	Woningvoorraad	72.300	75.600	78.300
			Huishoudens	74.100	77.700	80.400
			Inwoners	164.600	169.700	173.800

Prijzen en transacties

Koopwoningen	*Aantal verkochte woningen 2017*	*Verandering t.o.v. 2016 in %*	*Transactieprijzen koopwoningen in €.mediaan 2017*	*Prijs per m² GBO in € mediaan 2017*	*Looptijd in maanden mediaan 2017*
Tussenwoning	727	13,1	202.000	1.800	7
Hoekwoning	280	12,0	213.000	1.900	
2-onder-1-kap	137	-0,7	282.000	2.150	7
Vrijstaand	179	20,1	427.000	2.600	
Appartement	416	11,8	147.000	1.700	12
Totaal	**1.739**	**12,0**	**219.000**	**1.950**	**8**
Tussenwoning	723	15,1	180.000	1.550	5
Hoekwoning	392	17,0	189.000	1.600	
2-onder-1-kap	417	7,5	192.000	1.600	8
Vrijstaand	255	13,8	379.000	2.150	
Appartement	498	3,1	137.000	1.650	6
Totaal	**2.285**	**11,0**	**193.000**	**1.650**	**6**
Tussenwoning	442	13,3	192.000	1.600	7
Hoekwoning	211	8,8	206.000	1.700	
2-onder-1-kap	246	23,0	209.000	1.750	9
Vrijstaand	184	17,2	334.000	2.050	
Appartement	218	9,0	144.000	1.800	16
Totaal	**1.301**	**14,0**	**211.000**	**1.750**	**9**
Tussenwoning	1.061	-3,2	226.000	2.000	4
Hoekwoning	300	4,9	246.000	2.050	
2-onder-1-kap	82	-24,1	321.000	2.350	13
Vrijstaand	129	20,6	497.000	2.800	
Appartement	582	1,2	177.000	2.150	6
Totaal	**2.154**	**-0,8**	**237.000**	**2.100**	**6**
Tussenwoning	1.042	4,6	299.000	2.450	4
Hoekwoning	334	1,5	335.000	2.650	
2-onder-1-kap	170	-8,6	519.000	3.300	8
Vrijstaand	125	22,5	725.000	3.650	
Appartement	888	-11,6	213.000	2.600	4
Totaal	**2.559**	**-2,3**	**311.000**	**2.650**	**4**

Provincie/Gemeenten *Marktgegevens en prognoses*

	Aantal inwoners 2017	*Aantal woningen 2017*	*Woningvoorraad/ huishoudens/ inwoners*	*2025*	*2030*	*2035*
Provincie Utrecht						
Nieuwegein	62.400	28.500	Woningvoorraad	30.200	31.500	32.500
			Huishoudens	30.400	31.700	32.800
			Inwoners	65.200	67.200	69.000
Utrecht	348.000	150.800	Woningvoorraad	171.300	183.300	192.900
			Huishoudens	198.600	210.000	219.900
			Inwoners	387.000	410.000	430.500
Provincie Zeeland						
Middelburg	48.300	23.300	Woningvoorraad	24.000	24.100	24.000
			Huishoudens	23.300	23.200	23.100
			Inwoners	48.000	48.000	47.900
Provincie Zuid-Holland						
Delft	102.400	49.900	Woningvoorraad	52.800	54.600	56.300
			Huishoudens	60.600	62.200	63.700
			Inwoners	105.700	108.300	111.100
Den Haag	531.500	256.700	Woningvoorraad	266.900	277.400	286.900
			Huishoudens	278.400	289.200	298.900
			Inwoners	563.700	587.700	610.300

Prijzen en transacties

Koopwoningen	*Aantal verkochte woningen 2017*	*Verandering t.o.v. 2016 in %*	*Transactieprijzen koopwoningen in €.mediaan 2017*	*Prijs per m² GBO in € mediaan 2017*	*Looptijd in maanden mediaan 2017*
Tussenwoning	480	24,4	275.000	2.300	4
Hoekwoning	167	23,7	299.000	2.400	
2-onder-1-kap	27	-22,9	440.000	2.850	-
Vrijstaand	24	4,3	582.000	3.150	
Appartement	419	-1,6	206.000	2.550	4
Totaal	**1.117**	**11,1**	**268.000**	**2.400**	**5**
Tussenwoning	2.166	3,3	376.000	3.400	3
Hoekwoning	423	7,9	415.000	3.300	
2-onder-1-kap	117	21,9	508.000	3.600	6
Vrijstaand	114	20,0	756.000	4.100	
Appartement	3.139	-7,8	253.000	3.200	3
Totaal	**5.959**	**-2,0**	**323.000**	**3.300**	**3**
Tussenwoning	399	19,8	198.000	1.700	9
Hoekwoning	149	8,8	203.000	1.750	
2-onder-1-kap	94	44,6	252.000	2.000	11
Vrijstaand	88	3,5	379.000	2.400	
Appartement	130	-29,7	214.000	2.250	-
Totaal	**860**	**6,8**	**224.000**	**1.850**	**10**
Tussenwoning	465	8,6	298.000	2.700	5
Hoekwoning	109	0,9	332.000	2.750	
2-onder-1-kap	15	0,0	488.000	3.100	-
Vrijstaand	11	0,0	660.000	3.350	
Appartement	679	-2,6	196.000	2.300	4
Totaal	**1.279**	**1,6**	**252.000**	**2.550**	**5**
Tussenwoning	1.487	4,4	428.000	2.650	4
Hoekwoning	328	23,8	507.000	2.950	
2-onder-1-kap	121	0,8	692.000	3.600	7
Vrijstaand	105	40,0	788.000	3.750	
Appartement	7.630	13,6	212.000	2.350	6
Totaal	**9.671**	**12,5**	**258.000**	**2.500**	**5**

Provincie/Gemeenten *Marktgegevens en prognoses*

	Aantal inwoners 2017	*Aantal woningen 2017*	*Woningvoorraad/ huishoudens/ inwoners*	*2025*	*2030*	*2035*
Provincie Zuid-Holland						
Dordrecht	118.500	55.100	Woningvoorraad	56.100	57.200	57.800
			Huishoudens	56.800	57.900	58.400
			Inwoners	120.300	121.900	122.600
Leiden	124.400	58.100	Woningvoorraad	59.900	61.100	61.700
			Huishoudens	68.300	68.000	67.800
			Inwoners	124.200	124.700	125.300
Rotterdam	638.200	311.300	Woningvoorraad	325.800	335.400	342.700
			Huishoudens	340.200	349.100	356.200
			Inwoners	672.500	691.700	707.400
Zoetermeer	124.800	55.900	Woningvoorraad	58.200	59.600	60.900
			Huishoudens	58.600	59.800	61.000
			Inwoners	129.700	131.900	134.000

Bronnen: CBS, Locatus, Calcasa

Prijzen en transacties

Koopwoningen	*Aantal verkochte woningen 2017*	*Verandering t.o.v. 2016 in %*	*Transactieprijzen koopwoningen in €.mediaan 2017*	*Prijs per m² GBO in € mediaan 2017*	*Looptijd in maanden mediaan 2017*
Tussenwoning	858	7,1	205.000	1.850	6
Hoekwoning	262	16,4	226.000	1.900	
2-onder-1-kap	83	-1,2	321.000	2.400	8
Vrijstaand	67	34,0	460.000	2.750	
Appartement	895	30,5	162.000	2.000	9
Totaal	**2.165**	**17,3**	**206.000**	**1.950**	**7**
Tussenwoning	671	5,3	331.000	2.850	4
Hoekwoning	147	-9,8	375.000	2.900	
2-onder-1-kap	16	-42,9	555.000	3.450	-
Vrijstaand	9	-50,0	686.000	3.800	
Appartement	913	-1,0	210.000	2.600	4
Totaal	**1.756**	**-0,7**	**285.000**	**2.800**	**4**
Tussenwoning	1.737	7,5	282.000	2.150	7
Hoekwoning	559	14,3	303.000	2.300	
2-onder-1-kap	140	-16,2	452.000	2.800	12
Vrijstaand	179	33,6	681.000	3.300	
Appartement	7.312	5,4	192.000	2.350	7
Totaal	**9.927**	**6,2**	**227.000**	**2.350**	**7**
Tussenwoning	714	2,7	289.000	2.300	5
Hoekwoning	203	-4,2	305.000	2.350	
2-onder-1-kap	50	28,2	450.000	2.900	-
Vrijstaand	47	-2,1	601.000	3.150	
Appartement	874	15,2	195.000	2.350	7
Totaal	**1.888**	**7,7**	**260.000**	**2.350**	**6**

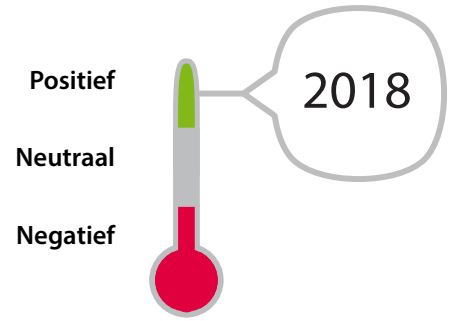


Kantorenmarkt

Meer vraag en transformatie maken de markt gezonder

De kantorenmarkt herstelt zich naar een situatie van meer evenwicht in vraag en aanbod. Gedragen door de gunstige economie stijgt de vraag naar kantoorruimte licht en transformaties zorgen voor minder aanbod. Ook de beleggingsmarkt voor kantoren floreerde. Vorig jaar is een recordbedrag belegd in kantoren. Ingegeven door wet- en regelgeving nemen de investeringen gericht op verduurzaming van de kantorenvoorraad snel toe.

Totaalbeeld



Deelfactoren



Vooruitzichten

- Wij verwachten in 2018 een lager beleggingsvolume en een verschuiving naar steden buiten de G4. Ook satelliet-steden komen weer in beeld bij zowel gebruikers als investeerders.
- Daling van de voorraad zet door, wat nodig is om het evenwicht in de gebruikersmarkt verder te verbeteren. Op goede locaties neemt schaarste toe, met een gunstig effect op het rendement.
- Door economische groei en afname van kwalitatief goed kantorenvastgoed is in de belangrijkste kantoorsteden een toename van nieuwbouw te verwachten. Het EIB prognosticeert voor 2018 nog een afname van de nieuw-bouwproductie, maar in 2019 (+22%) en in de periode 2020-2023 (gemiddeld 13%) zal de nieuwbouw aantrekken.
- Verduurzaming wordt binnen enkele jaren de norm. Financiers sturen hierop en dit zal de verhuurbaarheid en verhandelbaarheid van kantoren op korte termijn (al voor 2020) gaan beïnvloeden. In 2023 ligt de wettelijke norm op niveau C. Daarna verwachten wij dat deze verhoogd wordt naar A in 2030. Ons advies is om investeringen richting het A-label niet uit te stellen en als maatregel mee te nemen in de meerjarenonderhoudsplanning.
- Certificering zet verder door. Naast de energieprestaties zal steeds meer de totale status van een gebouw ge-meten worden. Bijvoorbeeld via de doorontwikkeling van BREEAM, WELL of GPR.
- De focus op 'gezonde kantoren' neemt toe. Eigenaren en huurders investeren in het welzijn van werknemers in het kantoor.

'De focus op 'gezonde kantoren' neemt toe. Eigenaren en huurders investeren in het welzijn van werknemers in het kantoor.'

Gebruik en voorraad

Tekorten vooral in de grote steden

De ontwikkelingen in het gebruik van kantoorruimte lijken tegenstrijdig. Ondanks de economische groei en een toename van het aantal kantoorbanen, komt de geregis-treerde kantooropname amper boven het niveau van voor-gaande jaren uit. In totaal werd vorig jaar 1,2 miljoen m^2 in gebruik genomen. We zien dat (kantoor)werk steeds meer ingevuld wordt op locaties en in gebouwen buiten de traditi-onele kantorenvoorraad, zonder langlopende huurcontracten. Zowel Zzp'ers en bedrijven zoeken flexibele opties in zoge-naamde *serviced offices* en en gebouwen die zijn ingericht op *coworking*. Ook hotels en horecagelegenheden op stations of langs snelwegen bieden comfortabele werkruimte aan.

De impact van deze veranderde werkpatronen is een belangrijke oorzaak van de op het eerste oog lage opname.

Behoefte aan nieuwbouw neemt toe

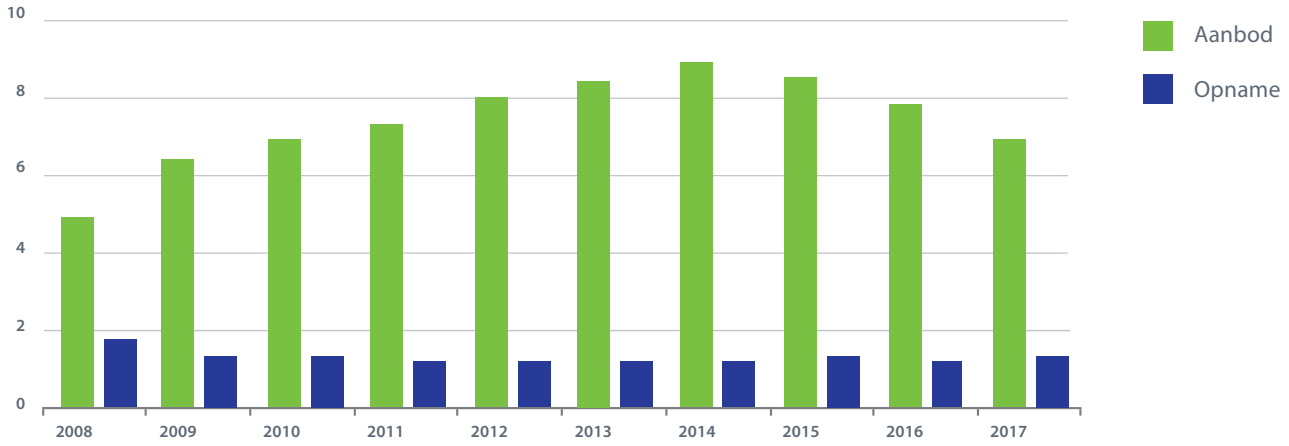
Ook een tekort aan beschikbare hoogwaardige kantoorruimten op toplocaties zorgt ervoor dat het opnamepotentieel niet volledig wordt benut. Organisaties willen wel verhuizen, maar er is niet altijd direct ruimte beschikbaar die aan hun wensen voldoet. Dat geldt sterk voor Amsterdam, waar landelijke en internationale organisaties in dezelfde vijver vissen. Ook in binnensteden en rond centrale stations in andere steden wordt de spoeling dunner. De behoefte aan nieuwbouw neemt hierdoor toe, hoewel we dat nog niet terugzien in het aantal bouwvergunningen voor kantoren.

Investeringen in upgrading van bestaande kantoren leiden tot interessante businesscases en verlengen de levensduur van kantoorgebouwen. Mede door de betere benutting van kantoren is het aanbod van beschikbare kantoorruimte met ruim 875.000 m^2 gedaald tot 6,8 miljoen m^2. Omdat ook de totale voorraad daalt door sloop en transformaties, zien we het totale leegstandspercentage niet scherp dalen. Hieruit kunnen we concluderen dat opname, nieuwbouw, renovaties en onttrekkingen samen leiden tot een gezondere markt.

Figuur 1: Aanbod en opname van kantoorruimte

In miljoenen vierkante meters (2008-2017)

Bron: Calcasa, R.Bak, bewerking Rabo Real Estate Finance



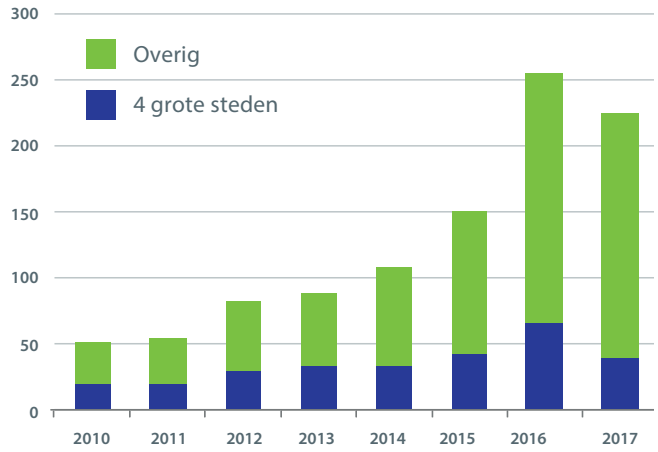
'De Rabobank verwacht dat gebouw- en gebiedstransformaties substantieel gaan bijdragen aan de invulling van de woningbehoefte in de komende vijftien jaar.'

Nog volop onttrekking, ook buiten de G4

Vorig jaar zijn er in totaal 224 kantoorgebouwen uit de markt gehaald, samen goed voor 950.000 m^2 (bron: R. Bak). Ondanks een kleine daling ten opzichte van 2016 vindt er nog altijd veel transformatie en sloop van kantoren plaats. Wel zien we een duidelijke verschuiving van de grote vier steden naar de rest van het land. In die vier grote steden daalde het aantal onttrekkingen met ruim 40%, terwijl dat aantal in de overige kantoorsteden gelijk bleef. In de grote steden zijn de kantoren met de hoogste transformatiepotentie vaak al benut. Daarnaast trekt in deze steden ook de gebruikersmarkt aan. In de rest van Nederland is nog een groot potentieel aan onbenutte kantoren, maar de ruimtevraag naar kantoren is er lager. Zeker in middelgrote steden met een tekort aan woningen zien we veel transformaties, bijvoorbeeld in steden als Arnhem, Eindhoven, Den Bosch en Almere.

Figuur 2: Aantal kantoorgebouwen dat uit de voorraad is gehaald

in aantal onttrekkingen *Bron: R. Bak, bewerking Rabo Real Estate Finance*



2.000.0000 m^2

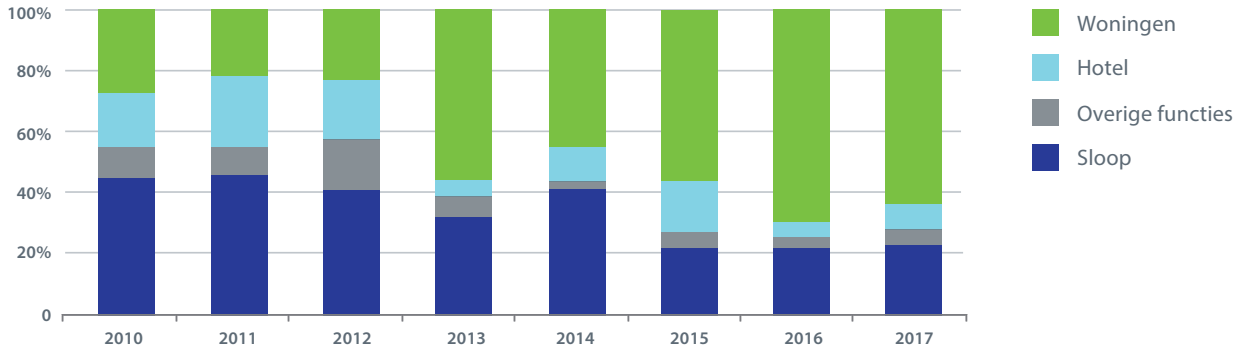
'De Rabobank verwacht dat de ombouw van oude kantoren naar woningen nog een potentie heeft van zo'n 2 miljoen m^2.'

Minder sloop, meer hergebruik

Het aantal gebouwen dat uit de voorraad is gehaald, lag in de afgelopen twee jaar substantieel hoger dan in de jaren ervoor. En ook in die jaren was al een stijgende lijn te zien. Verder zien we dat steeds meer gebouwen daadwerkelijk een functieverandering krijgen en dat er minder gebouwen worden gesloopt. Waar het percentage sloop in de periode 2010-2014 nog tussen 30% en 50% lag, is dat in de laatste drie jaar gedaald tot zo'n 20%. Tegelijkertijd is het aandeel van gebouwen dat naar woningen wordt omgebouwd fors toegenomen. Alleen vorig jaar zagen we een kleine daling. De Rabobank verwacht dat de ombouw van oude kantoren naar woningen nog een potentie heeft van zo'n 2 miljoen m^2.

Figuur 3: Bestemming onttrokken kantoren

Als percentage van alle onttrekkingen *Bron: R. Bak, bewerking Rabo Real Estate Finance*



Aanbod kantoorruimte schommelt

Naast onttrekkingen vindt er nieuwbouw plaats, en het volume daarvan neemt toe. Vorig jaar is circa 340.000 m^2 aan nieuwe kantoorruimte in aanbouw genomen. Het saldo van nieuwbouw en onttrekking laat de verandering in de kantorenvoorraad zien. Per saldo kromp de voorraad in Nederland vorig jaar met 610.000 m^2. Deze tendens zien we sinds 2013. Sindsdien is de totale hoeveelheid kantoorruimte in Nederland met ongeveer 7,5% afgenomen.

Door de schommelingen verbetert de verhouding in de markt. Op sommige locaties zijn bovendien weer tekorten, waardoor juist nieuwbouw nodig is. Maar dat geldt niet sectorbreed. In veel regio's is er genoeg ruimte om in de vraag te voorzien. Tenzij gekozen wordt voor een nieuwbouwbeleid dat tegelijkertijd oudere kantoren uit de markt neemt. Dat beleid zou veel gemeenten, die werken aan nieuwe coalitieakkoorden, kunnen helpen om meerdere vraagstukken op ruimtelijk gebied effectief te combineren.



'Door de sterk opgelopen prijzen en een tekort aan aanbod in de hoofdstad, wijken beleggers uit naar alternatieve steden. Niet alleen Rotterdam, Utrecht en Den Haag, maar ook grotere regionale kantoorsteden als Eindhoven, Den Bosch en Arnhem.'

Beleggingsmarkt en prijzen

Investeringen in kantoren naar nieuw record

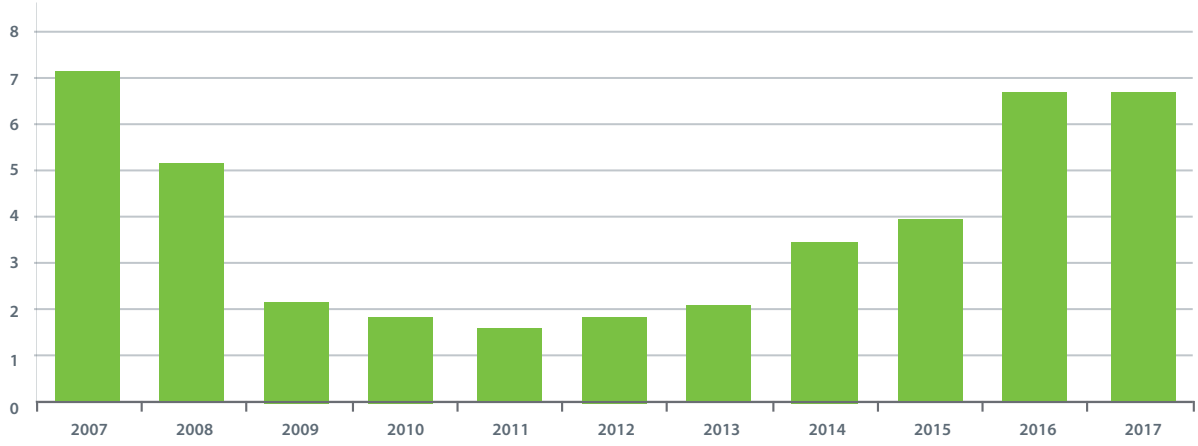
In 2017 is een hoog volume belegd in kantoren. Met € 6,8 miljard werd ongeveer hetzelfde bedrag belegd in kantoren als in 2016. Ruim 40% van de nieuwe investeringen vond plaats in Amsterdam. In de hoofdstad zien we dat de aanvangsrendementen nog beperkt neerwaarts potentieel hebben. Door de sterk opgelopen prijzen en een tekort aan aanbod in de hoofdstad, wijken beleggers uit naar alternatieve steden. Niet alleen Rotterdam, Utrecht en Den Haag, maar ook grotere regionale kantoorsteden als Eindhoven, Den Bosch en Arnhem. Die groeiende belangstelling leidde in de tweede helft van 2017 tot meer beleggingen en een daling van de rendementen in deze steden.

Grote internationale beleggers die zicht richten op prime vastgoed en op zoek zijn naar grotere single assets zijn beperkt actief buiten de hoofdstad. Bovendien zijn value-add portfeuilles nauwelijks nog beschikbaar. Buiten de grotere steden blijft daarom een fors deel kantoren over waarvoor beperkte beleggingsinteresse bestaat. De aandacht verschuift hierbij naar transformatie. Investeerders worden bij nieuwbouw, renovatie en transformatie wel geconfronteerd met stijgende bouwkosten, wat uiteindelijk leidt tot lagere rendementen.

Figuur 4: Beleggingsvolume

in kantoorruimte in duizenden euro

Bron: Real Capital Analytics, bewerking Rabo Real Estate Finance



Huurgroei leidt tot meer waarde en lager aanvangsrendement

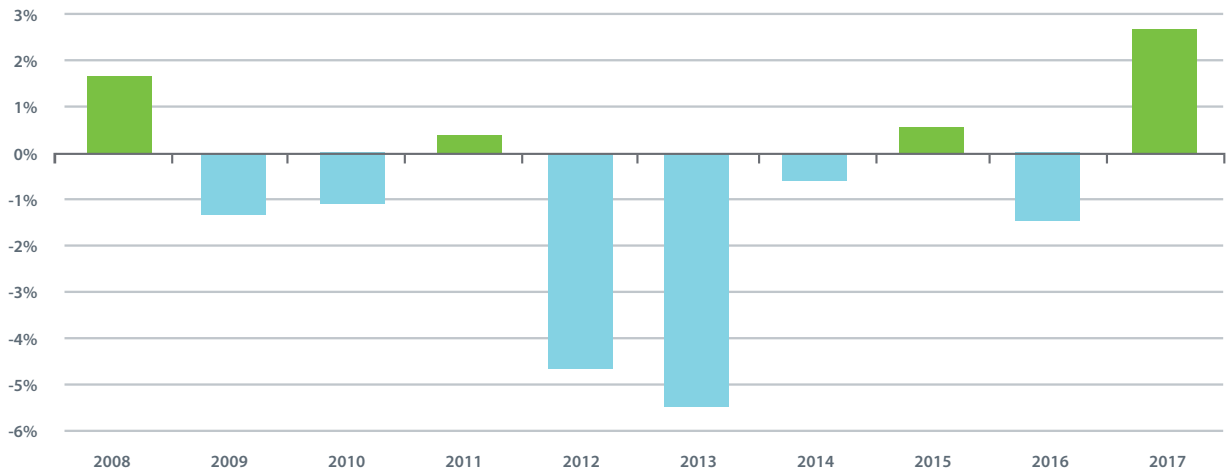
Omdat de verhouding in de markt is verbeterd en kantoren voorzichtig weer schaarser beginnen te worden, ontstaat meer ruimte voor huurgroei. Vorig jaar is de gemiddelde huurprijs met bijna 3% gestegen, een signaal dat het beter gaat in de markt. Dit geldt vooral voor de betere locaties in de steden. Hier stijgt de waarde, en bruto aanvangsrendementen dalen zelfs tot net onder de 4% voor de top Amsterdam. Voor de andere drie grote steden liggen de scherpste aanvangsrendementen tussen 5,5% en 6%. In middelgrote steden in Nederland wordt een top van 6,5% BAR gerealiseerd.

Op locaties met nog steeds veel leegstand en beperkte opname zijn de prijzen niet gestegen en liggen aanvangsrendementen beduidend hoger. Wel is er meer vraag van beleggers – deels speculatief – en dalen de aanvangsrendementen ook voor minder aantrekkelijke kantoren. Buiten de Randstad liggen deze echter nog vaak boven de 10%.

Figuur 5: Huurgroei kantoorruimte

in procenten

Bron: Calcasa, bewerking Rabo Real Estate Finance



Duurzaamheid

Wettelijke maatregelen voor kantoren

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Hierbij ligt een grote uitdaging in het verduurzamen van de bestaande gebouwenvoorraad, omdat die goed is voor een derde van het totale energieverbruik. Nederland werkt stapsgewijs toe naar de energieneutrale doelstelling, door te sturen op een gebouwenvoorraad met minstens energielabel A in 2030. Eind 2016 is hiertoe wetgeving aangekondigd, waardoor kantoren vanaf 1 januari 2023 moeten beschikken over minimaal een C-label. Voor gebouwen met andere functies ontbreekt deze wetgeving nog. Maar de verwachting is dat die zal volgen en dat ook voor bedrijfsruimten (exclusief monumenten) een minimum energielabel gaat gelden.

Meer maatregelen voor verduurzaming

Van kantooreigenaren wordt verwacht dat zij binnen afzienbare tijd maatregelen treffen om het bezit te verduurzamen. Naast de wettelijke verplichting tot een minimaal energielabel C in 2023, is per 1 januari 2018 het energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS) opgenomen op de erkende maatregelenlijst voor kantoren. Maatregelen die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, zijn volgens de wet Milieubeheer verplicht. Hieruit volgt dat kantooreigenaren ook de verschillende energiestromen periodiek moeten meten en registreren. Bijvoorbeeld via een slimme meter of een Gebouw Beheer Systeem. Een EBS maakt het verbruik en de eventuele energieverspilling inzichtelijk. De toepassing van energiemanagementsystemen in gebouwen is een van de aanvullende maatregelen die nodig zijn om de doelen van het Energieakkoord te halen.

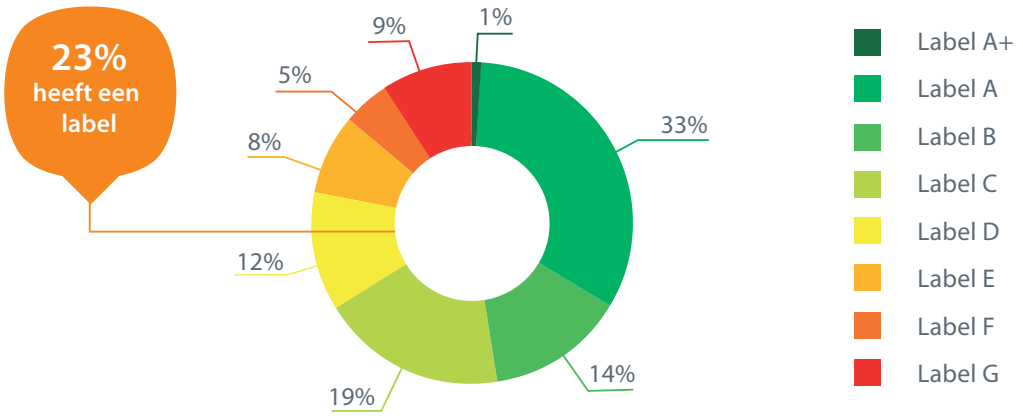
Meer kantoren met een energielabel

Nu energielabels verplicht worden, stijgt ook het aantal afgemelde gebouwen. Momenteel heeft 23% een daadwerkelijk geregistreerd label. Het aandeel geregistreerde energielabels van C of beter lag in 2017 maar liefst 71% hoger dan een jaar eerder. Inmiddels groeit ook het inzicht in minder duurzame panden. Het aantal 'ontoereikende' labels G tot en met D steeg met 40%, volgens gegevens van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Van alle afgemelde labels voor kantoren heeft nu circa 67% een label C of beter. Een derde heeft dus nog geen toereikend label. Combineer dat met de 77% van alle kantoren die überhaupt

nog geen afgemeld label heeft, en het is duidelijk dat er de komende jaren voor kantooreigenaren een forse opgave ligt. Wij voorzien een behoorlijk grote investeringsopgave. Voor kantoren waarvoor het financieel niet interessant is om ze te verduurzamen, zal een alternatieve bestemming steeds meer voor de hand liggen. We verwachten dat veel eigenaren op zoek gaan naar transformatiemogelijkheden.

Figuur 6: Verdeling afgemelde energielabels voor kantoren

Bron: RVO, BAG, bewerking Rabo Real Estate Finance



Wat doet de Rabobank?

Met de Groenfinanciering financiert de Rabobank duurzame projecten (> € 25.000) tegen een lagere rente. Daarnaast geven we klanten inzicht in de energielabels van hun vastgoedportefeuille. Vervolgens bieden wij oplossingen aan door samen met partners vast te stellen wat precies de benodigde duurzaamheidsmaatregelen zijn en in welk tempo de klant die het beste kan toepassen. Door bijvoorbeeld op investeringsmomenten en bij de onderhoudsplanning slimme keuzes te maken, is al snel veel winst te behalen en zijn onnodige kosten te voorkomen.

De Rabobank beloont verduurzamingsmaatregelen door deze tot 100% te financieren en panden met een beter energielabel meer prijsvoordeel te geven. Zo helpen we onze klanten om de waarde van hun vastgoedportefeuille te behouden – ook op lange termijn. Onze ambitie is om de volledige commercieel vastgoedportefeuille in tien jaar tijd te vergroenen.

Lees meer over de Rabo Groenfinanciering op rabobank.nl/groenfinanciering

Factsheets: alle feiten op een rij

In de factsheets vindt u actuele en nauwkeurige cijfers over de kantorenmarkt op regionaal niveau. Per regio vindt u informatie over de voorraad, opname, aanbod en huurprijzen per locatie.

De factsheets zijn te downloaden op rabobank.nl/vastgoedbericht

Kantoren 2017

Provincie/Gemeenten	Marktgegevens				
	Aantal inwoners 2017	Voorraad 2017 in m²	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²	Aanbod 2017 in m²
Provincie Drenthe					
Assen	67.700	278.400	4.000	5.800	51.900
Emmen	107.300	112.100	200	300	14.400
Meppel	33.400	90.400	1.600	900	34.100
Provincie Flevoland					
Almere	203.800	547.900	17.000	11.500	170.300
Lelystad	77.300	224.500	1.000	800	21.300
Provincie Friesland					
Heerenveen	50.200	106.900	2.800	2.700	12.500
Leeuwarden	109.000	541.700	6.600	6.300	72.600
Smallingerland (Drachten)	55.900	108.900	2.400	3.000	11.900

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

% verandering bvo kantoren t.o.v. 2013 (landelijk -5,3%)	*Belangrijkste kantorenlocaties*	*2016*	*2017*
-7,5%	Borgstee/Noorderstaete	70-90	70-90
	Centrum/Stationsgebied	90-100	90-105
	Peelerpark	80-90	80-95
-5,0%	Emmen	60-100	60-100
0,0%	Blankenstein	60-100	60-105
-8,8%	Almere Buiten	65-85	65-90
	Almere-Haven	60-85	60-90
	Almere-Stad/Zakencentrum	80-135	80-140
	Gooisekant/Gooise Poort	70-100	70-105
	Muziekwijk	70-90	70-95
-5,2%	Centrum/Stationsgebied	60-95	60-95
	Lelycenter	50-80	50-80
-8,1%	K.R. Poststraat / Abe Lenstra Boulevard	80-110	85-110
	Stationsgebied	75-100	80-100
-10,3%	Business Park Leeuwarden/FEC-City Zone	75-100	75-95
	Centrum/Stationsgebied	75-110	75-110
	Oostergoweg	70-90	70-85
	Tesselschadestraat	70-100	70-100
-1,4%	Centrum	75-100	75-100
	Kantorenpark / Azeven	75-110	75-105

Provincie/Gemeenten	Marktgegevens				
	Aantal inwoners 2017	Voorraad 2017 in m²	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²	Aanbod 2017 in m²
Provincie Gelderland					
Apeldoorn	161.200	614.100	13.800	5.400	96.100
Arnhem	157.300	973.200	27.300	19.400	191.600
Doetinchem	57.300	137.400	2.100	0	10.500
Ede	114.700	247.500	12.500	5.100	35.500
Nijmegen	176.000	453.800	12.500	15.800	60.100
Wageningen	38.500	205.800	1.900	100	5.400
Provincie Groningen					
Groningen	203.100	876.400	20.500	22.100	113.100
Provincie Limburg					
Heerlen	86.800	438.400	16.900	40.100	67.000
Maastricht	123.100	486.300	10.400	16.000	64.700

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

% verandering bvo kantoren t.o.v. 2013 (landelijk -5,3%)	*Belangrijkste kantorenlocaties*	*2016*	*2017*
-16,7%	Apeldoorn-Noord	70-110	70-110
	Centrum/Stationsgebied	80-125	80-125
	Laan van Osseveld	70-90	70-90
	Europaweg e.o.	80-125	80-125
-14,4%	Centrum/Stationsgebied	100-145	100-150
	Gelderse Poort	70-115	70-115
	IJsseloord II	85-125	85-125
	Kroonpark/Kronenburg e.o.	80-110	80-110
	Velperweg	80-120	80-120
-5,4%	Doetinchem	70-110	70-110
-4,2%	Centrum	75-115	75-115
-6,3%	Bedrijvenpark Lindenholt	60-100	60-100
	Brabantse Poort	80-115	80-115
	Spoorzone/Centrum/Singels	90-140	90-140
4,7%	Agro Business Park	75-115	75-115
-9,9%	Centrum/Stationsgebied	100-125	110-135
	Corpus den Hoorn	80-100	85-105
	Europapark	100-125	100-125
	Kranenburg	100-115	100-120
	Martini Trade Park	75-105	80-110
	Zernike Science Park	75-100	80-105
2,0%	Centrum	75-100	75-100
-2,0%	Centrum/Stationsgebied	90-125	90-130
	Céramique	90-125	90-125
	Randwijck	80-100	80-100

Provincie/Gemeenten		Marktgegevens			
	Aantal inwoners 2017	Voorraad 2017 in m²	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²	Aanbod 2017 in m²
Provincie Noord-Brabant					
Breda	183.700	746.200	28.000	22.400	110.800
Den Bosch	153.400	899.500	32.900	38.200	98.200
Eindhoven	229.400	1.457.500	60.500	42.000	205.100
Tilburg	215.700	466.100	19.200	9.000	51.400
Provincie Noord-Holland					
Alkmaar	108.500	363.600	12.800	15.500	42.000
Amstelveen	90.000	535.700	13.400	8.200	78.900
Amsterdam	856.500	5.857.000	328.200	344.900	605.300

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

% verandering bvo kantoren t.o.v. 2013 (landelijk -5,3%)	*Belangrijkste kantorenlocaties*	*2016*	*2017*
2,3%	Claudius Prinsenlaan e.o.	90-125	95-130
	Stationsgebied	100-145	110-150
	Westerhage/Steenakker	90-125	105-130
-7,5%	De Brand	80-120	85-130
	De Herven	90-120	85-125
	Pettelaarpark	100-135	100-140
	Stationsgebied/Paleiskwartier	120-150	125-160
-6,1%	Eindhoven Airport/Flight Forum	80-120	85-125
	Ekkersrijt/Science Park	80-120	85-130
	Centrum overig	100-150	100-160
	Fellenoord/Stationsgebied	100-155	100-165
	Strijp-S	65-100	65-100
	Poot van Metz	100-120	100-130
	Beukenlaan e.o.	100-120	100-125
-4,9%	Centrum/Spoorzone	90-135	90-145
	't Laar	80-120	80-120
-6,3%	Alkmaar	65-125	65-125
-19,0%	Bovenkerk-Legmeer	75-125	75-135
	Centrum	100-130	100-150
	Commerce Park	75-125	75-135
-4,1%	Amstel Business Park	85-135	90-145
	Centrum/binnenstad	160-300	175-325
	De Omval	125-235	135-250
	Houthavens	140-190	150-225
	Noord	70-150	70-175
	Oud-Zuid	225-300	225-325
	Riekerpolder	90-150	90-165
	Teleport/Sloterdijk	90-130	90-150
	Westas	80-120	80-135
	Zuidas	250-375	250-375

Provincie/Gemeenten	Marktgegevens				
	Aantal inwoners 2017	Voorraad 2017 in m²	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²	Aanbod 2017 in m²
Provincie Noord-Holland					
Amsterdam (vervolg)					
Diemen	28.100	176.800	6.700	1.100	14.700
Haarlem	159.800	479.700	7.500	9.500	56.900
Haarlemmermeer (Hoofddorp en Schiphol)	147.300	1.372.300	45.100	40.500	225.400
Heerhugowaard	55.700	98.800	1.700	6.200	14.500
Hilversum	89.500	524.600	27.200	26.300	85.500
Zaanstad	154.800	222.600	7.600	3.900	29.900
Provincie Overijssel					
Almelo	72.600	218.300	3.900	5.500	27.300
Deventer	99.700	366.500	9.900	5.200	70.000
Enschede	158.400	454.400	18.000	32.900	72.500
Hengelo	80.700	278.200	7.400	7.900	37.000

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

% verandering bvo kantoren t.o.v. 2013 (landelijk -5,3%)	*Belangrijkste kantorenlocaties*	*2016*	*2017*
	Zuidelijke IJ-oevers	110-220	125-250
	Zuidoost, Amstel III	65-110	70-140
	Zuidoost, Centrumgebied	100-150	100-175
-27,4%	Diemen	60-100	60-110
-10,6%	Centrum/binnenstad	100-150	100-175
	Schalkwijk	60-90	60-100
	Waarderpolder	60-100	60-120
-2,8%	**Hoofddorp**		
	Beukenhorst Oost	65-110	75-115
	Beukenhorst West	60-95	60-100
	Beukenhorst Zuid	100-160	100-160
	De Hoek	60-100	70-100
	Schiphol		
	Schiphol Centrum	175-310	175-325
	Schiphol Oost	70-120	70-120
	Schiphol Rijk	65-120	65-120
-1,8%	Beveland	65-110	65-110
-15,9%	Arenapark	90-130	90-135
	Centrum/stationsgebied	90-120	90-125
	Mediapark	90-135	90-135
-11,1%	Centrum	70-110	60-110
9,1%	Twentepoort	60-110	60-110
0,5%	Centrum/Stationsgebied	70-120	70-120
	Kloosterlanden/Hanzepark	40 - 90	40 - 90
-1,8%	Kennispark Twente	70-110	75-115
	Centrum/Stationsgebied	90-130	90-140
	Zuiderval	-	100-130
0,6%	Centrum/Stationsgebied	70-110	70-110
	Westermaat	60-100	60-100

Provincie/Gemeenten		Marktgegevens			
	Aantal inwoners 2017	Voorraad 2017 in m²	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²	Aanbod 2017 in m²
Provincie Overijssel					
Zwolle	126.200	728.800	25.000	18.200	126.900
Provincie Utrecht					
Amersfoort	155.100	819.300	31.900	53.000	186.500
Houten	49.500	226.900	6.500	14.100	33.700
Leusden	29.800	154.100	5.400	9.500	31.000
Nieuwegein	62.400	451.800	13.600	14.800	128.800
Utrecht	348.000	2.712.800	113.500	134.800	328.200
Veenendaal	64.800	197.500	11.800	12.200	40.000
Woerden	51.800	217.300	6.600	6.700	42.600
Zeist	63.400	293.700	5.900	6.000	39.200
Provincie Zeeland					
Goes	37.600	105.700	3.900	3.000	9.100
Middelburg	48.300	144.900	1.800	3.400	17.400

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

% verandering bvo kantoren t.o.v. 2013 (landelijk -5,3%)	*Belangrijkste kantorenlocaties*	*2016*	*2017*
-4,2%	A28-zone	80-130	80-130
	Centrum	80-130	80-130
	Hanzeland	80-125	80-125
	Oosterenk	60-100	60-100
-5,0%	Bergkwartier	100-150	100-150
	Centrum/Stadsring	75-125	80-130
	De Brand/Calveen	65-100	65-100
	De Hoef	65-100	65-100
	Stationsgebied	100-140	100-150
	Vathorst/Podium	100-130	90-130
-8,3%	Molenzoom/Stationsgebied	65-110	65-115
-7,6%	De Horst	75-100	70-100
-11,4%	Merwestijn	70-95	70-95
	Plettenburg/Rijnhuizen	50-90	60-100
	Stadscentum/City Plaza	75-110	75-110
-1,1%	Binnenstad	115-175	115-175
	Kanaleneiland	75-120	75-135
	Lage Weide	55-100	60-110
	Maliebaan	125-210	125-210
	Overvecht	65-90	65-90
	Papendorp	110-150	110-160
	Rijnsweerd	90-140	100-145
	Stationsgebied	125-180	130-200
-0,7%	A12-zone	70-105	70-110
-2,5%	Middelland/Snel en Polanen	60-90	60-100
-3,6%	Boulevard	90-130	90-140
	Utrechtseweg	90-130	90-140
0,0%	Goes	75-125	75-125
-3,9%	Middelburg	75-125	70-125

Provincie/Gemeenten	Marktgegevens				
	Aantal inwoners 2017	Voorraad 2017 in m²	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²	Aanbod 2017 in m²
Provincie Zuid-Holland					
Alphen aan den Rijn	109.600	157.700	5.400	7.900	21.200
Capelle aan den IJssel	66.900	483.000	15.900	15.200	162.700
Delft	102.400	382.400	12.200	9.000	38.200
Den Haag	531.500	3.783.800	114.800	125.400	429.400
Dordrecht	118.500	303.000	10.600	8.200	38.300
Gouda	72.600	337.300	12.500	5.900	94.000
Leiden	124.400	511.500	15.900	21.000	43.400
Leidschendam-Voorburg	75.000	161.100	5.200	4.100	24.700
Rijswijk	52.100	878.000	30.100	19.400	252.400
Rotterdam	638.200	3.344.100	117.900	123.400	563.600

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

% verandering bvo kantoren t.o.v. 2013 (landelijk -5,3%)	*Belangrijkste kantorenlocaties*	*2016*	*2017*
-17,4%	Centrum/Stationsgebied	70-125	70-125
-1,3%	Capelle Office Park	70-115	60-110
	Fascinatio/Rhijnspoor	70-120	70-120
	Hoofdweggebied	70-110	70-100
	Rivium	55-120	55-120
-4,4%	Delft	70-140	70-140
-9,4%	Beatrixkwartier	120-190	120-190
	Congresgebouwgebied	100-150	100-150
	De Binckhorst	60-120	60-120
	Laakhaven/Holland Spoor	80-125	65-125
	Lange Voorhout	150-250	150-250
	Nieuw Centrum/Stationsgebied	120-190	120-190
-6,9%	Amstelwijck	75-110	75-125
	Centrum	75-125	75-125
-2,1%	Goudse Poort	60-120	60-120
	Stationsgebied/Binnenstad	85-140	85-140
-2,2%	Kanaalpark/Lammenschans	75-125	75-125
	Plesmanlaan/Science Park	120-165	120-175
	Stationsgebied	100-160	100-160
-45,1%	Leidschendam-Voorburg	70-125	70-125
-1,2%	Hoornwijck	70-120	70-120
	Plaspoelpolder	50-100	50-110
	Stationsgebied/Eisenhowerplein	70-120	70-120
-5,4%	Blaak/Westblaak	110-170	110-170
	Brainpark	100-150	100-150
	Central Business District Rotterdam	130-200	130-210
	De Boompjes	120-170	120-170
	Kop van Zuid	120-190	120-210
	Prins Alexander/Oosterhof	80-140	80-140
	Scheepvaartkwartier	130-190	130-190
	Waalhaven	70-115	70-135
	Zuidplein	80-120	80-120

Provincie/Gemeenten	*Aantal inwoners 2017*	*Voorraad 2017 in m²*	*Gemiddelde opname 2012-2016 in m²*	*Opname 2017 in m²*	*Aanbod 2017 in m²*
Provincie Zuid-Holland					
Schiedam	77.900	222.500	7.000	1.300	40.500
Zoetermeer	124.800	606.700	26.800	24.700	133.700

Bronnen: CBS, R.Bak, Calcasa

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

% verandering bvo kantoren t.o.v. 2013 (landelijk -5,3%)	*Belangrijkste kantorenlocaties*	*2016*	*2017*
-2,9%	Schieveste	70-120	70-120
-6,1%	Afrikaweg/Boerhaavelaan	60-110	60-110
	Rokkeveen	80-130	80-130
	Stadscentrum	70-120	70-120

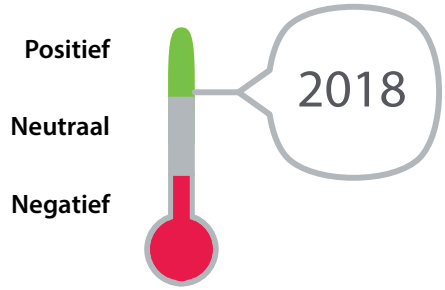


Winkelmarkt

Minder fysieke winkelruimte vraagt om aanpak overcapaciteit

Zowel retailers als consumenten kiezen voor de sterkste winkelgebieden in grotere winkelsteden. Hierdoor zien middelgrote steden en stadsdeelcentra hun regionale positie afnemen en neemt (structurele) leegstand toe. Door de groeiende internetverkopen is bovendien minder fysieke winkelruimte nodig. Juist nu is het noodzakelijk om te investeren in de kwaliteit van winkelgebieden en overtollige winkelmeters uit de markt te halen. Op deze manier blijven kansrijke centra aantrekkelijk. De Rabobank helpt gemeenten en ondernemers hierbij via het platform 'De Nieuwe Winkelstraat'.

Totaalbeeld



Deelfactoren



Vooruitzichten

- De huurprijzen liggen meer in lijn met de omzet en ook de groeivooruitzichten zijn positief. In 2018 verwacht de Rabobank een groei van de non-food retailomzet van 3,4%.
- Hoewel het online-aandeel stijgt, zal ook in de nabije toekomst het merendeel van onze aankopen in fysieke winkels plaatsvinden. Winkels blijven dus belangrijk, maar de overcapaciteit aan winkelmeters is een uitdaging. Aanloopstraten, maar ook kleine concentraties van winkels zoals winkelstrips en oudere PDV-locaties, zijn vaak niet toekomstbestendig.
- Met name middelgrote steden zien hun regiofunctie afnemen, kampen met structurele leegstand en verliezen aan kwaliteit. Provincies en gemeenten pakken steeds vaker de regie om deze structurele leegstand te bestrijden door hoofdwinkelgebieden te versterken en overcapaciteit her te bestemmen.
- Wij verwachten dat de winkelleegstand in 2018 wederom licht zal afnemen. Mede dankzij de positieve economische ontwikkeling, transformatie en de toenemende betrokkenheid van gemeenten.
- De vraag naar winkelruimte en het huurprijsperspectief zijn afhankelijk van de locatie. In het merendeel van de winkelgebieden zullen de huren stabiliseren. Alleen in binnensteden met weinig leegstand zijn in 2018 hogere huren mogelijk.
- Door het relatief beperkte aanbod van hoogwaardig winkelvastgoed blijven de aanvangsrendementen onder druk staan. In de populairste winkelstraten lijkt met een aanvangsrendement van 3,0% de top bereikt, waardoor beleggers zullen uitwijken naar andere binnensteden en sterke wijkwinkelcentra. Op secundaire winkellocaties zullen de aanvangsrendementen oplopen.
- Beleggers moeten alert blijven om door de beleggingsdruk niet te veel te betalen in minder kansrijke winkelgebieden. Contracthuren zijn niet altijd marktconform. Wanneer deze terugvallen naar de markthuur en de rente weer gaat stijgen, zal zowel het directe als het indirecte rendement tegenvallen.

Gebruik en voorraad

Businessmodel retailers bepaalt vraag naar winkelruimte

De fors stijgende omzet van online retail heeft gevolgen voor de fysieke winkelstraat. De consument kan op ieder moment van de dag aankopen doen. Een winkel bezoeken is geen noodzaak meer, maar een optie. De keuze is tussen het gemak van de webshop en de toegevoegde waarde (service en beleving) van een fysieke winkel. Om op elk moment in de behoefte van de consument te kunnen voorzien, is een omnichannelstrategie onmisbaar. Daarom zien we ook pure webspelers als Coolblue fysieke winkels openen. Super-

markten, bouwmarkten, IKEA en Decathlon openen juist stadswinkels om het aantal verkoopmomenten en de klantbinding te vergroten. Retailers zijn dus constant op zoek naar vernieuwing in hun businessmodel. Dat leidt ook tot een dynamische huisvestingsvraag.

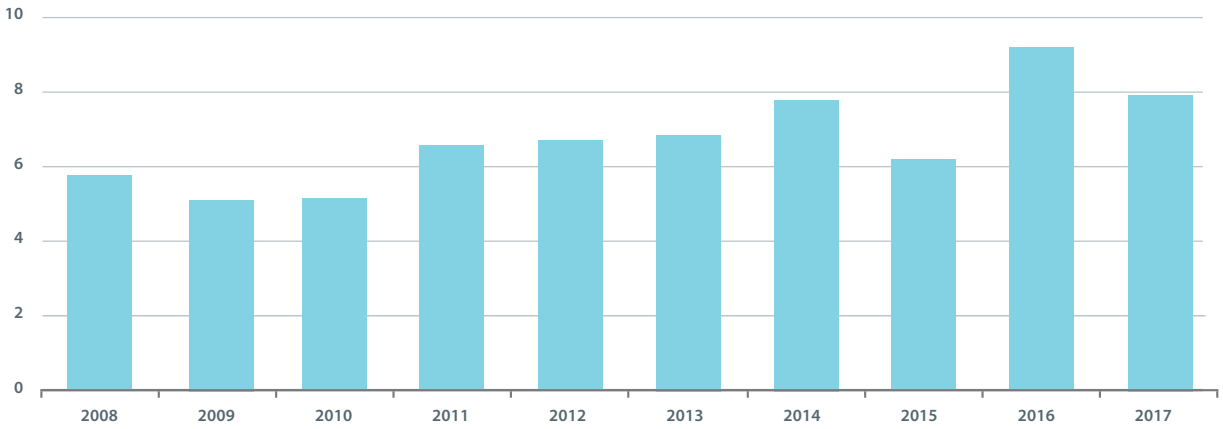
'Meer dan een kwart van het leegstaande winkelvastgoed wordt al langer dan drie jaar niet gebruikt.'

1/4

Figuur 1: Opname

in 100.000 m² winkelruimte per jaar

Bron: Calcasa, bewerking Rabo Real Estate Finance

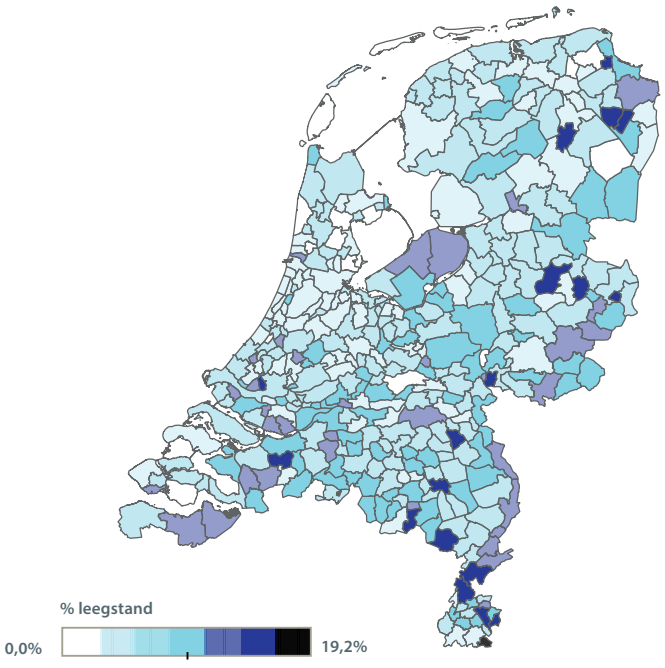


Meer vertrouwen, minder winkelopname

De Nederlandse detailhandel profiteert al enkele jaren van een snel verbeterend consumentenvertrouwen. Hierdoor is de omzet sinds 2014 toegenomen en neemt het aantal faillissementen af. De positieve economische omstandigheden en het beschikbaar komen van grote winkelmeters in voormalig V&D-panden leidden in 2016 tot een recordopname van winkelruimte. Doordat zulke grootschalige transacties in 2017 ontbraken, is de opname van winkelruimte in dat jaar met 15% afgenomen. Het opnamevolume ligt met 786.000 m² in lijn met eerdere jaren. Onder de grote steden is alleen in Utrecht en Rotterdam het opnamevolume gestegen, doordat Hudson's Bay hier pas in 2017 huurcontracten afsloot. Daarnaast kwam in Utrecht het nieuwe Leidsche Rijn Centrum op de markt, waar in 2017 al 17.000 m² is opgenomen.

Figuur 2: Percentage winkelleegstand per gemeente

Bron: Locatus, bewerking Rabo Real Estate Finance



Leegstand daalt, maar structureel deel neemt toe

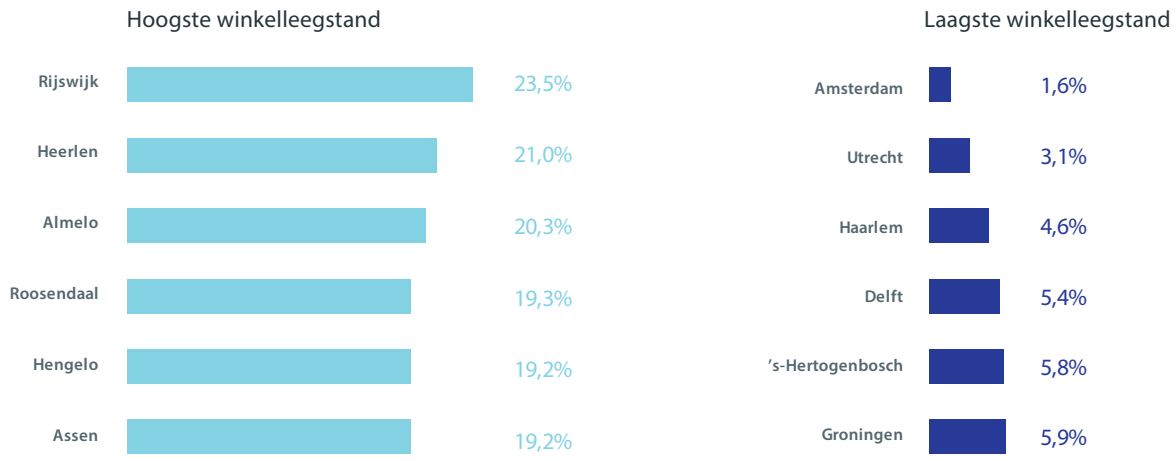
Mede dankzij de stijgende detailhandelsomzet neemt de winkelleegstand af. In 2017 daalde de leegstand met 616 verkooppunten, waarmee de gemiddelde leegstand in Nederland momenteel 7,6% bedraagt.

De structurele leegstand (minimaal drie jaar leeg) is daarentegen in twee jaar tijd met 441 verkooppunten toegenomen tot 4.100. Meer dan een kwart van het leegstaande winkelvastgoed wordt dus al langer dan drie jaar niet gebruikt.

Figuur 3: Top 6 gemeenten

met hoogste en laagste winkelleegstand in hoofdwinkelgebied (> 60.000 m² wvo)

Bron: Locatus, bewerking Rabo Real Estate Finance



Gemak versus recreatief winkelen

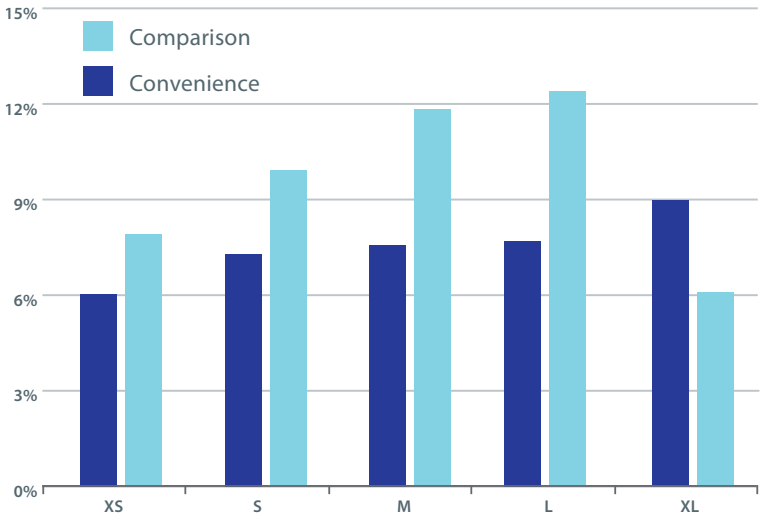
De onderlinge verschillen tussen provincies en steden zijn groot. De leegstand in winkelgebieden voor de dagelijkse boodschappen (convenience) ligt stukken lager dan in centra voor vergelijkende boodschappen (comparison). Dit komt doordat de invloed van internetverkopen op winkels voor de dagelijkse boodschappen nog beperkt is. De leegstand neemt toe naarmate de omvang van het winkelgebied voor de dagelijkse boodschappen groter wordt. De verklaring hiervoor is dat het aandeel winkels in de branche mode en luxe hier hoger is.

In de hoofdwinkelgebieden van middelgrote en grote steden (comparison M en L) is de winkelleegstand met 11,9 en 12,4% bovengemiddeld hoog. Leegstaande winkelruimtes worden hier moeilijker ingevuld. In veel middelgrote steden zijn simpelweg te veel verkooppunten in verhouding tot het verzorgingsgebied. Hoewel de leegstand landelijk gezien iets afneemt, kampen nog veel gemeenten met vraagstukken rondom winkellocaties. Dat vraagt om een oplossing, en functieverandering is dan vaak een goede optie. De lagere leegstand komt namelijk vooral doordat het aantal winkels is afgenomen.

Figuur 4: Leegstand in winkelgebieden

Op basis van bezoekmotief en grootte

Bron: Locatus, bewerking Rabo Real Estate Finance



Beleggingsmarkt en prijzen

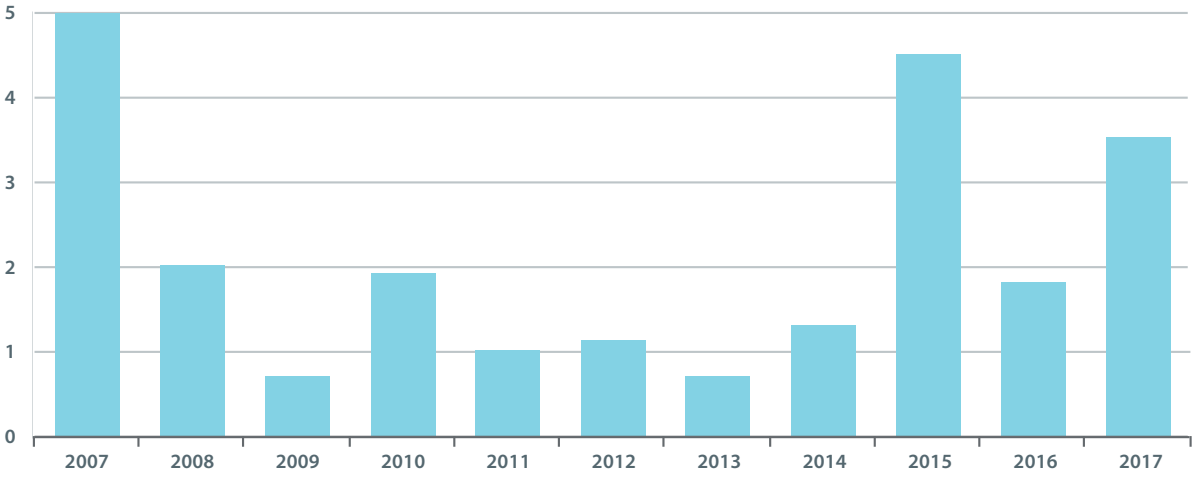
Winsten op grote portefeuilles worden verzilverd

Na een terugval in 2016 verdubbelde het beleggingsvolume in winkelvastgoed vorig jaar tot € 3,5 miljard. Hierbij moet vermeld worden dat één winkelportefeuille goed was voor bijna de helft van het beleggingsvolume. Dit betrof de verkoop van 31 HEMA-, Bijenkorf- en voormalige V&D-panden door IEF Capital aan CBRE Global Investors voor naar schatting € 1,6 miljard.

Waar in 2016 grote portefeuilletransacties nog ontbraken, zagen we in 2017 verschillende portefeuilles met wijkwinkelcentra, woonboulevards, supermarkten en bouwmarkten van eigenaar verwisselen. Ook de verkoop van Rosada Factory Outlet in Roosendaal (€ 65 miljoen) droeg vorig jaar bij aan het hoge investeringsvolume. De grootste single-assetdeals betroffen de vestigingen van Hudson's Bay aan het Rokin in Amsterdam (€ 200 miljoen), Topshop in Amsterdam (€ 68 miljoen) en Primark in Rotterdam (€ 42 miljoen).

Figuur 5: Beleggingsvolume

in winkelruimten in miljarden euro *Bron: RCA, bewerking Rabo Real Estate Finance*



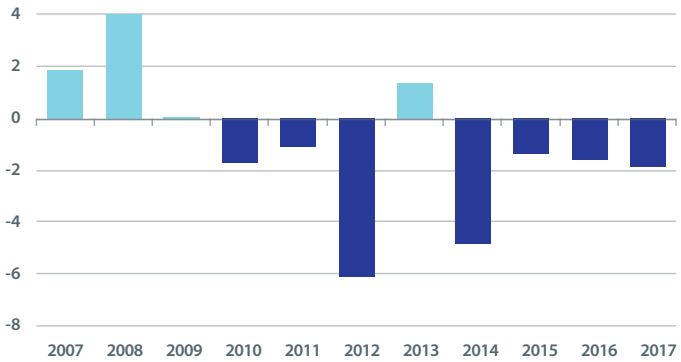
Huurprijzen en aanvangxsrendementen laten wisselend beeld zien

De gemiddelde winkelhuurprijs steeg in 2017 met 1,6% tot € 158,- per m^2. De ontwikkeling van de huurprijs hangt sterk af van de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het winkelgebied. Winkeliers zijn selectief in hun locatiekeuze en focussen zich op de sterke steden met een regionale functie. Huurprijsstijgingen lijken zich te beperken tot locaties waar fysieke kwaliteitsverbeteringen plaatsvinden (renovatie van winkelcentra) en de beste winkelstraten in Amsterdam en Utrecht. Daartegenover staan forse huurprijsdalingen in met name aanloopstraten.

De bruto aanvangsrendementen laten een vergelijkbaar beeld zien. In de populairste winkelstraten in Amsterdam daalden deze tot 3%. Ook in de andere drie grote steden namen de rendementen af tot een niveau van rond de 4%. Door de beperkte beschikbaarheid van beleggingspanden op deze toplocaties zien we ook de aanvangsrendementen dalen in steden als Eindhoven, Den Bosch, Groningen en Maastricht. De risico's in middelgrote steden buiten de Randstad uiten zich juist in oplopende aanvangsrendementen tot zelfs boven 10%. Een exacte weerspiegeling van de groeiende tweedeling in winkelvastgoed.

Figuur 6: Huurgroei winkelruimte in procenten

Bron: Calcasa, bewerking Rabo Real Estate Finance





'De ontwikkeling van de huurprijs hangt sterk af van de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het winkelgebied. Winkeliers zijn selectief in hun locatiekeuze en focussen zich op de sterke steden met een regionale functie.'

Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat waarde winkelvastgoed mede beïnvloeden

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Hierbij ligt een grote uitdaging in het verduurzamen van de bestaande gebouwenvoorraad, omdat die goed is voor een derde van het totale energieverbruik. Nederland werkt stapsgewijs toe naar de energieneutrale doelstelling, door te sturen op een gebouwenvoorraad met minstens energielabel A in 2030. Eind 2016 is hiertoe wetgeving aangekondigd, waardoor kantoren vanaf 1 januari 2023 moeten beschikken over minimaal een C-label. Voor gebouwen met andere functies ontbreekt deze wetgeving nog. Maar de verwachting is dat die zal volgen en dat ook voor winkels (exclusief monumenten) een minimum energielabel gaat gelden.

'Pre-use' en 'in-use' energielabels

Bij verkoop of verhuur van woningen en utiliteitsgebouwen is sinds 2015 een geldig energielabel verplicht. Uitzondering hierop zijn monumenten, religieuze en tijdelijke gebouwen (maximaal twee jaar). Wie niet aan de verplichting voldoet, riskeert een boete die voor rechtspersonen kan oplopen tot € 20.250,- per gebouw. Hier wordt sinds eind 2017 actiever op gehandhaafd.

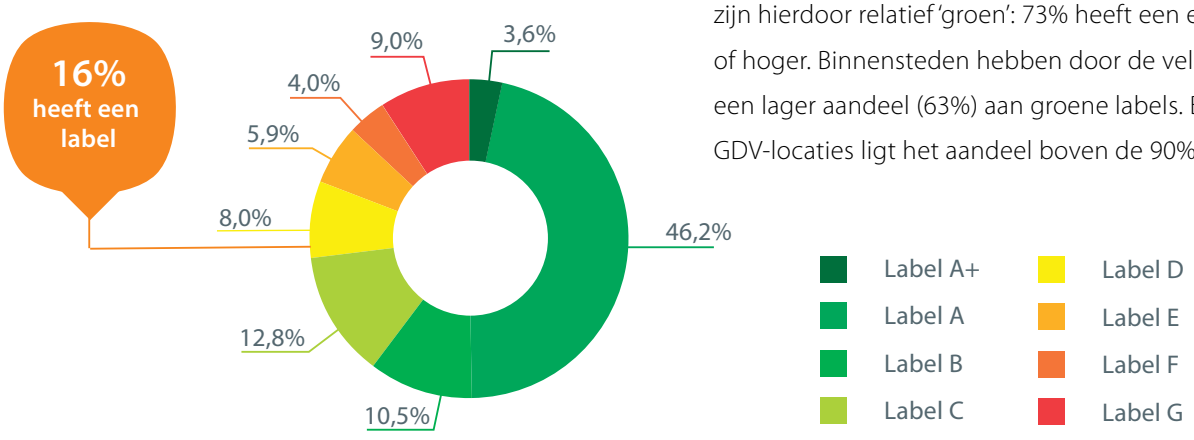
Omdat winkels doorgaans casco worden opgeleverd, heeft de verhuurder vaak geen invloed op de installaties. Bij winkels is daarom sprake van twee energielabels: een daadwerkelijk in-use label en een pre-use label, waarbij voor installaties een standaardwaarde wordt opgenomen. Het pre-use label is hierdoor in de regel slechter dan het in-use label. Het in-use label is niet verplicht, waardoor afgegeven energielabels voor winkels doorgaans een pre-use label zijn.

Stijging aantal afgemelde energielabels verwacht

Nog maar 16% van de totale winkelvoorraad heeft een afgemeld energielabel. Wij verwachten dat dit aantal de komende jaren sterk gaat stijgen. Kleine winkelgebieden, zoals buurtcentra en kernverzorgende centra hebben de minste afgemelde energielabels. Dit komt vooral doordat hier relatief veel panden in eigen gebruik zijn die niet worden verkocht of verhuurd. Winkelpanden in stadsdeelcentra, grootschalige en perifere detailhandelsvestigingen hebben het vaakst een energielabel. Deze centra zijn doorgaans in het bezit van beleggers, waardoor hier meer verhuur- en verkooptransacties plaatsvinden.

Figuur 7: Verdeling afgemelde energielabels voor winkels

Bron: RVO, BAG, Locatus, bewerking Rabo Real Estate Finance



Energielabel versus energiegebruik

Dankzij naastgelegen winkels en bovengelegen appartementen heeft een gemiddelde winkel relatief weinig verwarmd geveloppervlak dat in contact staat met de buitenlucht. De afgegeven energielabels in de winkelmarkt zijn hierdoor relatief 'groen': 73% heeft een energielabel C of hoger. Binnensteden hebben door de vele oude panden een lager aandeel (63%) aan groene labels. Bij PDV- en GDV-locaties ligt het aandeel boven de 90%.



De groene energielabels zeggen niet alles over het daadwerkelijke energiegebruik. In het gebruik vallen dan ook veel voordelen te behalen, zoals:

- Ledverlichting beperkt het elektriciteitsverbruik, maar veel winkeliers laten ook buiten sluitingstijd de binnen- en/of buitenverlichting branden.
  Veel winkeldeuren staan open om de drempel voor klanten te verlagen. Een luchtgordijn beperkt dan de verwarmingskosten, maar kost ook stroom. Een automatische entreedeur met geschakeld luchtgordijn is hiervoor een mooie oplossing.

De overheid stuurt al op energiezuinig gebruik door ondernemers te verplichten om erkende energiebesparende maatregelen uit te voeren als deze binnen vijf jaar terug te verdienen zijn. Zo wordt in supermarkten al tot 55% op het elektriciteitsverbruik bespaard door het afdekken van koel- en vriesmeubels. Er zijn verschillende fiscale maatregelen en subsidies die verduurzaming stimuleren.

Wat doet de Rabobank?

Met de Groenfinanciering financiert de Rabobank duurzame projecten (> € 25.000) tegen een lagere rente. Daarnaast geven we klanten inzicht in de energielabels van hun vastgoedportefeuille. Vervolgens bieden wij oplossingen aan door samen met partners vast te stellen wat precies de benodigde duurzaamheidsmaatregelen zijn en in welk tempo de klant die het beste kan toepassen. Door bijvoorbeeld op investeringsmomenten en bij de onderhoudsplanning slimme keuzes te maken, is al snel veel winst te behalen en zijn onnodige kosten te voorkomen.

De Rabobank beloont verduurzamingsmaatregelen door deze tot 100% te financieren en panden met een beter energielabel meer prijsvoordeel te geven. Zo helpen we onze klanten om de waarde van hun vastgoedportefeuille te behouden – ook op lange termijn. Onze ambitie is om de volledige commercieel vastgoedportefeuille in tien jaar tijd te vergroenen.

Lees meer over de Rabo Groenfinanciering op rabobank.nl/groenfinanciering

Factsheets: alle feiten op een rij

In de factsheets vindt u actuele en nauwkeurige cijfers over de winkelmarkt op lokaal niveau. Zoals informatie over de voorraad, opname, aanbod, leegstand en huurprijzen.

De factsheets zijn te downloaden op rabobank.nl/vastgoedbericht

Winkels 2017

Provincie/Gemeenten		Marktgegevens				
	Aantal inwoners 2017	Verkoop Vloer Oppervlak (VVO) in m² 2017	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²	Leegstaande objecten in % (landelijk 7,6%)	% verandering aantal winkels t.o.v. 2013 (landelijk -5,5%)
Provincie Drenthe						
Assen	67.700	203.700	5.800	1.900	14,9%	-6,0%
Emmen	107.300	283.400	3.800	14.100	9,0%	-6,7%
Hoogeveen	55.600	151.800	700	1.300	7,7%	-2,1%
Meppel	33.400	94.300	2.400	0	11,6%	-3,1%
Provincie Flevoland						
Almere	203.800	297.800	10.800	7.800	7,8%	0,9%
Lelystad	77.300	151.200	2.300	300	12,8%	-2,2%
Noordoostpolder (Emmeloord)	46.700	90.300	400	0	5,0%	-2,7%
Provincie Friesland						
Leeuwarden	109.000	301.800	5.700	12.400	7,4%	-3,1%
Heerenveen	50.200	109.500	600	5.400	6,8%	0,5%

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

Belangrijkste winkelstraten	***2016***	***2017***	***Belangrijkste winkelcentra***	***2016***	***2017***
Gedempte Singel	100-200	100-180	De Triade	150-350	125-325
Koopmansplein/Forum	200-400	175-385	Woonboulevard Borgstee	40-65	40-65
Mercuriusplein	150-450	135-425			
Oudestraat	150-300	125-300			
Hoofdstraat	100-250	100-250	Winkelcentrum de Weiert	150-425	150-425
Noorderstraat-Derkstraat	100-225	100-200	De Vlinder	200-325	180-315
Hoofdstraat	100-275	85-275			
Hoofdstraat	100-325	100-315			
Bottelaarspassage	125-200	115-200	Stadshart Almere	275-675	275-675
Citadel	325-675	300-675	't Circus	225-450	225-450
Grote Markt	150-225	150-225			
Korte Promenade	175-325	175-325			
Stadhuisplein	225-550	225-550			
Stationsstraat	225-550	235-575			
Centrum, Dukaatpassage	125-300	115-300	Woonboulevard Palazzo	40-70	40-70
De Wissel	150-300	135-300			
Neringspassage	125-275	125-275			
Lange Nering	125-275	100-250			
Nieuwestad	175-600	175-600	Winkelpark De Centrale	65-90	65-90
Ruiterskwartier	125-250	100-250	Zaailand	150-300	125-275
Wirdumerdijk	250-500	225-500			
Dracht	125-300	115-275			

Provincie/Gemeenten		Marktgegevens				
	Aantal inwoners 2017	Verkoop Vloer Oppervlak (VVO) in m² 2017	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²	Leegstaande objecten in % (landelijk 7,6%)	% verandering aantal winkels t.o.v. 2013 (landelijk -5,5%)
Provincie Friesland						
Smallingerland (Drachten)	55.900	153.100	3.200	3.700	9,8%	2,0%
Súdwest Fryslân (Sneek)	84.200	179.800	1.000	2.600	5,1%	-2,4%
Provincie Gelderland						
Apeldoorn	161.200	309.700	11.200	11.400	8,3%	-8,9%
Arnhem	157.300	295.100	15.800	21.600	8,3%	-4,6%
Doetinchem	57.300	169.300	3.300	4.200	9,5%	-3,0%
Ede	114.700	186.600	6.900	3.000	8,7%	-2,4%
Nijmegen	176.000	249.000	15.700	12.200	6,0%	-9,7%
Zutphen	47.400	132.100	4.800	2.700	8,9%	-4,8%
Provincie Groningen						
Groningen	203.100	445.300	20.800	16.300	5,2%	-9,8%

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

Belangrijkste winkelstraten	***2016***	***2017***	***Belangrijkste winkelcentra***	***2016***	***2017***
Noorder-/Zuiderbuurt	135-300	140-300			
Oosterdijk	150-350	135-325			
Brinklaan	125-225	115-225	Oranjerie	150-550	125-550
Hoofdstraat	300-700	275-700	Woonboulevard Het Rietveld	50-70	50-70
Korenstraat	100-250	100-250			
Bakkerstraat	175-500	175-475	Kronenburg	250-400	250-400
Grote Oord	700-950	700-950	Musiskwartier	150-650	150-650
Jansstraat	250-650	250-650	Presikhaaf	175-350	175-350
Ketelstraat	700-950	650-950	Woonboulevard Gelderse Poort	60-80	60-80
Roggestraat	500-800	475-775			
Steenstraat	90-175	90-175			
Vijzelstraat	650-950	625-950			
Hamburgerstraat	325-500	275-450			
Achter de Doelen	125-300	100-300			
Grote Straat	150-400	125-350			
Maandereind	100-200	100-200			
Broerstraat	600-800	600-800	Dukenburg	200-400	200-400
Burchtstraat	275-700	250-700	De Molenpoort	150-300	150-300
Marikenstraat	250-425	250-425	Woonboulevard Novium	50-70	50-70
Moenenstraat	150-275	150-250			
Ziekerstraat	175-425	150-425			
Beukerstraat	225-375	200-350			
A-Kerkhof	225-450	225-450	Meubelboulevard Hoendiep	45-80	45-80
Carolieweg	125-200	125-200	Paddepoel	150-400	150-410
Herestraat	600-1.250	600-1.250	Westerhaven	100-350	115-350
Vismarkt	250-650	250-650	Woonforum Peizerweg	60-90	60-90
Waagstraat	250-500	250-475			
Zwanestraat	175-300	175-300			

Provincie/Gemeenten		Marktgegevens				
	Aantal inwoners 2017	Verkoop Vloer Oppervlak (VVO) in m² 2017	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²	Leegstaande objecten in % (landelijk 7,6%)	% verandering aantal winkels t.o.v. 2013 (landelijk -5,5%)
Provincie Groningen						
Oldambt (Winschoten)	38.100	89.800	2.800	500	11,9%	-6,5%
Veendam	27.500	70.500	1.000	300	14,8%	-5,1%
Provincie Limburg						
Heerlen	86.800	309.000	11.700	5.000	15,9%	-13,9%
Maastricht	123.100	230.000	10.400	7.900	6,4%	-11,9%
Roermond	57.800	239.800	2.200	4.800	12,0%	4,5%
Venlo	101.200	263.500	2.600	4.400	12,1%	-5,4%
Provincie Noord-Brabant						
Breda	183.700	425.700	19.700	13.700	7,5%	-9,2%
Den Bosch	153.400	303.800	13.600	6.000	5,8%	-2,0%

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

Belangrijkste winkelstraten	***2016***	***2017***	***Belangrijkste winkelcentra***	***2016***	***2017***
Langestraat	100-200	100-185	Winkelcentrum 't Rond	100-200	90-190
Kerkstraat	75-150	75-150	Winkelcentrum Promenade	75-175	75-170
Promenade	200-425	200-425	Corio Center	200-425	200-425
Saroleastraat	300-550	275-525	Woonboulevard In de Cramer	60-90	60-90
Grote Staat	750-1.500	750-1.600	Brusselse Poort	200-375	200-375
Kleine Staat	750-1.250	750-1.300	Entre Deux	300-800	250-775
Maastrichter Brugstraat	600-1.250	600-1.250	Mosae Forum	150-600	150-600
Muntstraat	400-750	400-750			
Spilstraat	350-600	350-600			
Stokstraat	300-600	300-600			
Wolfstraat	400-700	400-700			
Wycker Brugstraat	200-500	200-500			
Hamstraat	200-275	175-250	Roercenter	150-250	150-250
Steenweg	250-500	250-500			
Varkensmarkt	200-500	200-475			
Lomstraat	250-450	225-450			
Vleesstraat	250-600	225-575			
Eindstraat	550-1.000	550-1.000	De Barones	200-400	200-400
Ginnekenstraat	450-950	450-950	Woonboulevard Breda	75-100	75-100
Karrestraat	450-900	450-900			
Ridderstraat	400-600	400-600			
Hinthamerstraat	350-750	350-750	Bossche Boulevard	80-110	80-110
Hooge Steenweg	600-1.050	600-1.100	Winkelcentrum Arena	250-450	250-450
Kerkstraat	300-600	300-600			
Markt	450-800	450-800			
Pensmarkt	500-1.000	550-1050			
Schapenmarkt	400-750	400-750			

Provincie/Gemeenten		Marktgegevens				
	Aantal inwoners 2017	Verkoop Vloer Oppervlak (VVO) in m² 2017	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²	Leegstaande objecten in % (landelijk 7,6%)	% verandering aantal winkels t.o.v. 2013 (landelijk -5,5%)
Provincie Noord-Brabant						
Eindhoven	229.400	435.400	19.000	21.700	9,6%	-7,1%
Helmond	90.700	173.800	6.900	14.700	13,8%	-2,7%
Tilburg	215.700	329.600	9.800	16.500	8,2%	-4,0%
Uden	41.700	144.500	4.900	0	7,8%	-5,1%
Provincie Noord-Holland						
Alkmaar	108.500	274.600	9.800	23.200	6,9%	-3,9%
Amstelveen	90.000	115.100	8.100	3.500	3,6%	-3,3%
Amsterdam	856.500	1.203.100	52.600	44.300	3,1%	-3,5%

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

Belangrijkste winkelstraten	***2016***	***2017***	***Belangrijkste winkelcentra***	***2016***	***2017***
Demer	750-1.350	750-1.400	De Heuvel	150-500	150-500
Hermanus Boexstraat	450-650	450-650	Piazza Center	300-750	300-750
Hooghuisstraat	350-550	350-550	WoensXL	175-550	175-550
Marktstraat	500-900	500-900	Woonboulevard Ekkersrijt	70-110	70-110
Rechtestraat	400-1.000	400-1.050	De Admirant/ Nieuwe Emmasingel	200-350	200-350
Vrijstraat	300-600	300-600			
Veestraat	225-525	200-500			
Heuvelstraat	300-1.000	300-1.050	Emmapassage	200-300	200-300
			Heyhoef	175-250	175-250
			Pieter Vreedeplein	200-300	200-300
Sacramentsweg	200-450	200-425			
De Laat	100-475	100-450	Noorder Arcade	75-125	75-125
Langestraat	175-600	150-600			
Payglop	275-475	200-450			
Rembrandtweg	125-350	100-350	Stadshart Amstelveen	450-850	400-850
			Winkelcentrum Binnenhof	400-700	350-700
Beethovenstraat	400-800	400-700	Amsterdamse Poort	250-450	225-475
Cornelis Schuytstraat	450-850	500-850	Arena Boulevard	100-175	100-200
Damrak	900-1.250	1.100-1.800	Boven 't Y / Buikslotermeerplein	175-500	150-500
Ferdinand Bolstraat	300-575	325-650	Groot Gelderlandplein	350-675	300-750
Heiligeweg	1.500-2.250	1.700-2.400	Kalvertoren	300-1.600	400-1.750
Kalverstraat	2.000 - 3.000	2.000-3.000	Magna Plaza	150-500	200-600
Kinkerstraat	200-400	200-450	Osdorpplein	250-450	175-450
Leidsestraat	1.500-2250	1.600-2.500	Villa Arena	80-120	70-120
Nieuwendijk	750-2100	800-2400			
P.C. Hooftstraat	1.250-2.000	1.500-2.500			
Rokin	550-1.250	600-1350			
Van Baerlestraat	300-800	250-850			

Provincie/Gemeenten		Marktgegevens				
	Aantal inwoners 2017	Verkoop Vloer Oppervlak (VVO) in m² 2017	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²	Leegstaande objecten in % (landelijk 7,6%)	% verandering aantal winkels t.o.v. 2013 (landelijk -5,5%)
Provincie Noord-Holland						
Haarlem	159.800	246.000	10.000	9.400	4,9%	-6,6%
Heerhugowaard	55.700	131.500	2.100	5.400	6,5%	-6,5%
Hilversum	89.500	146.000	6.500	7.200	6,6%	-12,3%
Hoorn	72.800	154.300	3.500	3.000	6,5%	-11,8%
Zaanstad	154.800	330.100	10.300	4.800	7,7%	-4,2%
Provincie Overijssel						
Almelo	72.600	184.200	9.000	7.200	13,9%	-8,5%
Deventer	99.700	187.700	4.800	6.500	8,8%	-6,7%
Enschede	158.400	313.900	22.100	28.900	8,3%	-10,8%
Hengelo	80.700	204.600	4.700	5.100	12,0%	-6,2%
Zwolle	126.200	260.300	11.000	11.000	5,9%	-6,4%

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

Belangrijkste winkelstraten	***2016***	***2017***	***Belangrijkste winkelcentra***	***2016***	***2017***
Anegang	150-350	150-325	Winkelcentrum Schalkwijk	100-250	100-250
Barteljorisstraat	300-500	250-475			
Generaal Cronjéstraat	100-250	100-225			
Grote Houtstraat	225-800	200-800			
Middenweg	125-225	100-225	Winkelcentrum Middenwaard	125-350	125-350
Kerkstraat	250-625	225-625			
Grote Noord	200-425	175-425			
Gedempte Gracht	225-425	200-425	Shopping Centre Zaandam	60-80	60-80
Westzijde	100-175	75-175	Woonboulevard Zaanplein	60-85	60-85
Grotestraat	100-300	90-275			
Korte Bisschop	400-750	350-700	De Boreel	100-200	90-200
Lange Bisschop	150-700	125-650	De Snipperling	50-70	50-70
Havenstraatpassage	100-200	100-225	De Klanderij	350-700	350-700
Kalanderstraat	300-750	300-750	Twentec	175-275	175-275
Langestraat	150-300	175-300	Woonboulevard Schuttersveld	40-70	40-70
Van Heekplein	325-800	325-800			
Brinkstraat	100-300	90-250	Retail Park Plein Westermaat	70-110	70-110
Markt	125-275	100-275			
Nieuwstraat	175-375	150-350			
Telgen	150-325	125-300			
Diezerstraat	350-900	350-900	Stadshagen	175-225	175-225
Grote Markt/Melkmarkt	200-400	200-400	Woonboulevard Zwolle	45-70	45-70
Oude Vismarkt	125-275	125-275			
Roggenstraat	250-450	225-450			
Weeshuisstraat	275-450	200-400			

Provincie/Gemeenten		Marktgegevens				
	Aantal inwoners 2017	Verkoop Vloer Oppervlak (VVO) in m² 2017	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²	Leegstaande objecten in % (landelijk 7,6%)	% verandering aantal winkels t.o.v. 2013 (landelijk -5,5%)
Provincie Utrecht						
Amersfoort	155.100	327.000	13.500	11.000	6,4%	3,0%
Nieuwegein	62.400	123.400	2.700	1.400	6,9%	10,1%
Utrecht	348.000	532.000	25.000	38.300	5,4%	-1,4%
Veenendaal	64.800	179.300	5.900	6.200	12,9%	0,6%
Provincie Zeeland						
Goes	37.600	122.300	3.500	3.800	7,6%	-2,4%
Middelburg	48.300	125.400	1.700	2.300	7,7%	-6,5%
Terneuzen	54.500	120.600	1.400	9.100	13,2%	-1,5%
Provincie Zuid-Holland						
Alphen aan den Rijn	109.600	161.500	4.400	1.100	7,4%	-8,0%
Delft	102.400	167.000	3.800	2.500	5,3%	-4,4%
Den Haag	531.500	721.800	33.100	24.600	6,0%	-7,0%

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

Belangrijkste winkelstraten	***2016***	***2017***	***Belangrijkste winkelcentra***	***2016***	***2017***
Langestraat	200-550	175-575	Emiclaerhof	150-225	125-250
Utrechtsestraat	250-550	225-575	St. Jorisplein	175 - 425	150-425
Varkensmarkt	250-500	225-575	Leusderweg	125-250	100-250
			City Plaza	175-500	150-500
Bakkerstraat	550-900	650-1.100	Hoog Catharijne	275-1.250	275-1.300
Choorstraat	550-900	700-1.100	Kanaleneiland	150-300	150-300
Lange Elisabethstraat	900-1.250	900-1.600	Overvecht	150-450	150-450
Lange Viestraat	350-750	500-1.000	Woonboulevard Utrecht	65-110	65-110
Oudegracht	450-1.250	600-1350			
Oudkerkhof	350-500	250-350			
Steenweg	700-1.250	700-1250			
Vredenburg	500-800	600-1.100			
Hoofdstraat	250-450	225-450			
Lange Kerkstraat	200-450	200-425			
Lange Vorststraat	200-425	200-400			
Lange Delft	200-450	200-450	Woonboulevard Mortiere	55-80	55-80
Langeviele	150-425	150-425			
Noordstraat	150-200	150-200			
Centrum	250-450	225-450			
Brabantse Turfmarkt	150-450	150-450	Zuidpoort	200-450	175-450
Jacob Gerritstraat	350-500	325-500			
Paradijspoort	300-500	275-475			
Grote Marktstraat	500-1.000	500-1.000	Haaglanden Megastores	70-150	70-150
Hoogstraat	500-900	500-900	Leyweg	150-275	150-275
Korte Poten	200-350	200-350			
Lange Poten	200-350	200-350			
Noordeinde	175-500	175-500			
Passage	350-500	350-500			

Provincie/Gemeenten		Marktgegevens				
	Aantal inwoners 2017	Verkoop Vloer Oppervlak (VVO) in m² 2017	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²	Leegstaande objecten in % (landelijk 7,6%)	% verandering aantal winkels t.o.v. 2013 (landelijk -5,5%)
Provincie Zuid-Holland						
Den Haag (vervolg)						
Dordrecht	118.500	175.100	6.800	5.500	9,2%	-7,2%
Gouda	72.600	151.400	5.800	7.500	10,4%	-1,5%
Leiden	124.400	152.800	10.900	9.300	5,6%	-8,4%
Rotterdam	638.200	941.000	40.900	79.400	7,9%	-6,1%
Zoetermeer	124.800	182.600	4.800	4.900	7,4%	-2,4%

Bronnen: CBS, Locatus, Calcasa

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

Belangrijkste winkelstraten	***2016***	***2017***	***Belangrijkste winkelcentra***	***2016***	***2017***
Spuistraat	800-1.300	775-1300			
Venestraat	750-1.100	725-1.100			
Vlamingstraat	350-800	350-800			
Wagenstraat	650-1.000	650-1.000			
Bagijnhof	200-400	175-375	Drie Vriendenhof	190-425	175-400
Sarisgang	225-500	225-475	Statenplein	200-450	175-425
Voorstraat	100-250	100-250	Sterrenburg	125-200	125-200
Kleiweg / Hoogstraat	300-600	275-600			
Breestraat	150-275	150-275	Winkelcentrum Luifelbaan	125-200	125-200
Donkersteeg	400-550	375-550			
Haarlemmerstraat	200-600	170-550			
Maarmansteeg	200-400	200-400			
Beurstraverse	750-1.300	750-1.300	Alexandrium I (Oosterhof)	250-650	250-650
Beijerlandselaan	100-175	100-175	Alexandrium II (Megastores)	100-175	100-175
Groene Hilledijk	100-175	100-175	Alexandrium III (Woonmall)	100-175	100-175
Hoogstraat	250-600	250-600	Binnenhof	150-225	150-225
Korte Lijnbaan	250-800	250-800	Keizerswaard	200-400	200-400
Lijnbaan	700-1.500	700-1.500	Zuidplein	150-675	150-675
Noordmolenstraat	125-200	125-200			
Stadhuisplein	250-750	250-750			
Zwart Janstraat	125-200	125-250			
Dorpstraat	125-225	100-200	Rokkeveen	150-250	150-250
Promenade	250-550	225-525	Woonhart	75-100	75-100
Spazio	250-550	225-550			

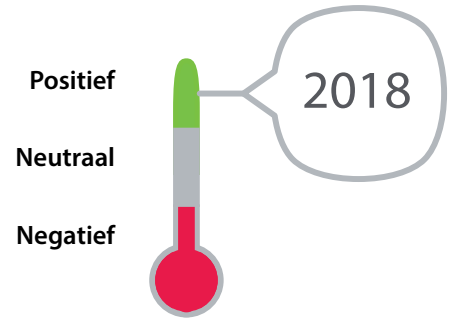


Bedrijfsruimtemarkt

Dynamische sector zoekt oplossing in nieuwbouw

De bedrijfsruimtemarkt heeft op diverse vlakken een uitstekend jaar gekend. Veel bedrijfsruimte is in gebruik genomen, zowel bestaand vastgoed als nieuwbouw. Ook de interesse van beleggers in bedrijfsmatig vastgoed was hoog en beperkte zich niet alleen tot logistiek vastgoed. Op het gebied van duurzaamheid worden stappen gezet, hoewel energielabels voor gebouwen niet tot grootschalige energiereductie zullen leiden.

Totaalbeeld



Deelfactoren



Vooruitzichten

- Door de groeiende economie blijft de vraag naar bedrijfsruimte hoog. De verwachting is wel dat de groei van de industrie- en bouwsector in 2018 iets afvlakt.
- In 2018 en 2019 wordt nog een bovengemiddelde nieuwbouwproductie van bedrijfsgebouwen en logistieke complexen verwacht. Op middellange termijn vlakt de nieuwbouwproductie af, omdat de economische groei ook minder wordt.
- De ontwikkelingen rond online bestedingen zijn veelbelovend en werken uiteindelijk door in de vraag naar bedrijfsruimte. Zowel consumenten als bedrijven besteden meer online, en dat vraagt om logistieke oplossingen. Wij verwachten daarom meer vraag naar bedrijfsruimten nabij afzetgebieden in Nederland, maar ook bij vervoersknooppunten voor een grotere geografische reikwijdte.
- Veel nieuwe bedrijfsruimtes, en in het bijzonder logistiek vastgoed, worden steeds duurzamer opgeleverd. De verwachting is dat dit de standaard wordt en dat bedrijven ook steeds meer zullen zoeken naar mogelijkheden voor demotabel bouwen.
- Naast logistiek vastgoed verwachten wij dat er meer clusters komen van bedrijven die elkaar versterken. Bijvoorbeeld campussen rondom universiteiten. De vraag binnen de bestaande stadgrenzen zal toenemen. Delen van de bedrijfsruimte- en kantorenmarkt zullen met elkaar versmelten.

'In 2017 is ongeveer 5 miljoen m² aan gebouwen met als hoofdfunctie industrie gerealiseerd'

5.000.000

Gebruik en voorraad

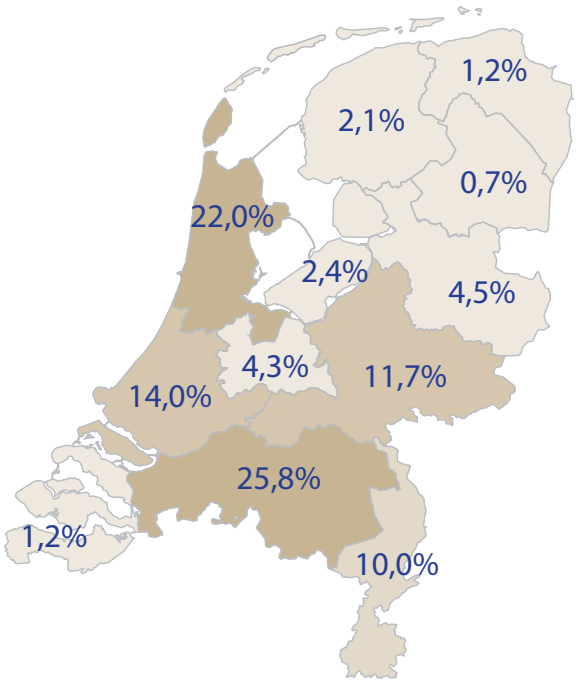
Economie stuwt de behoeft aan bedrijfsruimte

De markt voor bedrijfsruimte heeft een sterk jaar achter de rug. Gesteund door hogere consumentenbestedingen, bedrijfsinvesteringen en een forse export steeg de vraag naar bestaande bedrijfsruimte en nam ook de nieuwbouw toe. De bouwsector, een van de belangrijkste gebruikers van bedrijfsruimte, zag gedurende 2017 de productie met 5% stijgen. Vooral door forse investeringen in de woning- en utiliteitsbouw. In totaal is in 2017 circa 4,5 miljoen m² bedrijfsruimte in gebruik genomen. Het aandeel logistiek vastgoed in de totaalopname is met circa 50% nog nooit zo hoog geweest. Maar ook de vraag naar reguliere

bedrijfsruimte steeg met circa 10% ten opzichte van 2016. De hoge opname weerspiegelt de hogere vitaliteit onder gebruikers van bedrijfsmatig vastgoed.

Nieuwbouw stijgt fors

De opleving van de vraag naar bedrijfsruimte uit zich ook in meer nieuwbouwactiviteiten. Op basis van cijfers uit de BAG blijkt dat in 2017 ongeveer 5 miljoen m^2 aan gebouwen met als hoofdfunctie industrie zijn gerealiseerd. Provincies met een grote component logistiek vastgoed, zoals Noord-Brabant en Noord-Holland, vallen het meest op (figuur 1). Cijfers van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) geven aan dat het nieuwbouwvolume uitgedrukt in prijzen van bedrijfsruimte (exclusief logistiek) in 2017 met maar liefst 41% is gegroeid ten opzichte van 2016. Het segment omvat een breed scala aan typen bedrijfsgebouwen en is daarmee in omvang doorgaans een grote nieuwbouwmarkt. Daarnaast speelt mee dat lege bedrijfsgebouwen relatief gemakkelijk gesloopt worden om plaats te maken voor nieuwbouw.



Figuur 1: Verdeling nieuwbouwvolume per provincie in 2017

Bron: BAG, bewerking Rabo Real Estate Finance

Groeiend aanbod logistieke centra zonder voorverhuur risicovol

De nieuwbouwproductie van logistiek vastgoed steeg in 2017 met 41% (tabel 1). Deze aanwas is in tegenstelling tot de reguliere bedrijfsruimte al meerdere jaren hoog. Oorzaak is de stijging van online retail en de sterke positie van Nederland als Europees distributieknooppunt. De jaarlijkse nieuwbouwproductie van logistiek vastgoed is in volume ongeveer de helft van reguliere bedrijfsruimte. Een nieuwe ontwikkeling is het groeiend aantal logistieke centra dat zonder voorverhuur wordt ontwikkeld. Hierdoor ontstaat op minder courante locaties overcapaciteit aan gebouwen die op langere termijn minder goed verhuurbaar zijn. Risico's op leegstand en waardeverlies nemen daardoor toe. Daarnaast wordt er relatief vaak gekozen voor uitbreiding van terreinen. Terwijl op bestaande terreinen vaak nog mogelijkheden liggen voor sloop, nieuwbouw of herontwikkeling van bestaand vastgoed. Hier kan de bedrijfsruimtemarkt en in het bijzonder de logistieke sector nog een bijdrage leveren aan verduurzaming.

Tabel 1: Bouwproductie nieuwbouw bedrijfsruimten en logistieke gebouwen

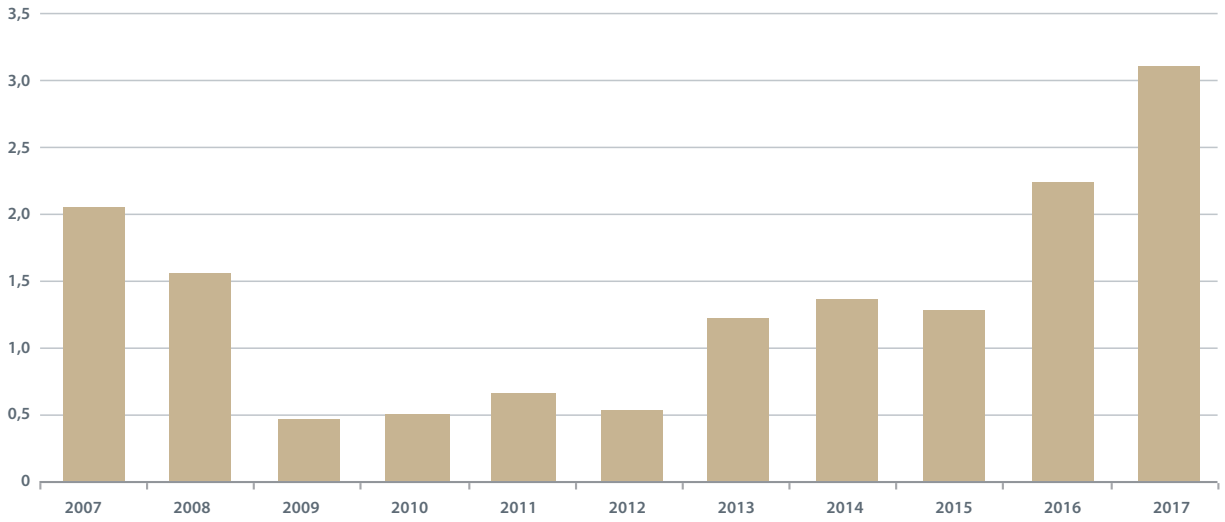
in miljoen euro, 2015-2023 *Bron: Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid*

	2015	*2016*	*2017*	*2018**	*2019**	*2020-2023***
Logistiek	298	362	475	550	525	400
Groei %		2,4	41	19,5	2,5	-6,5
Bedrijfsruimten overig	623	638	900	1.075	1.110	875
Groei %		21,5	31,5	16	-4,5	-6,5

** raming*
*** gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2020 t/m 2023*

Figuur 2: Beleggingsvolume in bedrijfsruimte in miljarden euro

Bron: Real Capital Analytics, bewerking Rabo Real Estate Finance



Beleggingsmarkt en prijzen

Beleggers kijken verder dan logistiek vastgoed

De interesse van beleggers in bedrijfsmatig vastgoed is in 2017 verder gegroeid. Het totale beleggingsvolume in 2017 kwam uit op ruim €3 miljard (figuur 2). Dit betekent een stijging van bijna 30% ten opzichte van het vorige topjaar 2016. Maar dit is ook ruim meer dan het pre-crisisjaar 2007. De goede gebruikersmarkt draagt hier duidelijk aan bij, net als de verbeterde financieringsmogelijkheden. Daarnaast is bedrijfsruimte een aantrekkelijk alternatief voor populaire beleggingscategorieën met schaarse beleggingsmogelijkheden.

Naast logistiek, dat de laatste jaren al veel interesse van beleggers wekte, komt reguliere bedrijfsruimte meer in beeld. Hierbij springen vooral bedrijfsverzamelgebouwen en andere flexibele bedrijfsruimten in het oog. Bovendien is er in 2017 een fors aantal omvangrijke vastgoedportefeuilles verhandeld, vaak met een grote component logistiek vastgoed. Ruim 60% van het totale beleggingsvolume in bedrijfsruimte was onderdeel van een portefeuille.

Aanvangsrendementen verder omlaag

Het bruto aanvangsrendement voor het beste segment logistiek vastgoed is gedurende 2017 met ongeveer 75 basispunten gedaald tot 5%. Dit betreft doorgaans grootschalige nieuwbouw met langjarige huurcontracten. Voor overige bedrijfsruimten tot circa 5.000 m^2 komt het niveau uit op een bandbreedte van 6,5 tot 8,5%.

30%

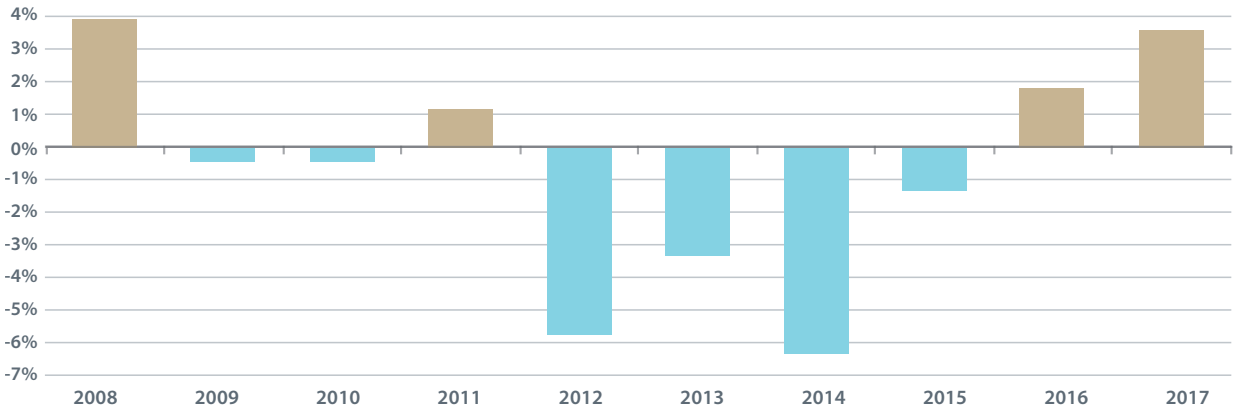
'Het totale beleggingsvolume in 2017 kwam uit op ruim € 3 miljard. Dit betekent een stijging van bijna 30% ten opzichte van het vorige topjaar 2016.'

Huurprijsstijgingen beperkt

De huurprijzen voor bedrijfsruimten zijn landelijk gezien overwegend stabiel. Sinds 2016 is de gemiddelde huurwaarde van bedrijfsruimten gestegen en zagen we in 2017 zelfs een stijging van ruim 3% ten opzichte van 2016 (figuur 3). Huurprijsstijgingen zijn wel beperkt tot een aantal locaties in Nederland. De locaties met de grootste stijgingen liggen in de regio Amsterdam, Utrecht en rond Schiphol. Voor de meeste andere locaties zijn geen substantiële huurprijsstijgingen waargenomen. Dit komt onder andere doordat op verschillende locaties met veel bedrijfsmatig vastgoed en aanbod nog veel onderhandelruimte is.

Figuur 3: Huurgroei bedrijfsruimte in procenten

Bron: Calcasa, bewerking Rabo Real Estate Finance



Duurzaamheid

Meer dan energielabel nodig voor energiebesparing

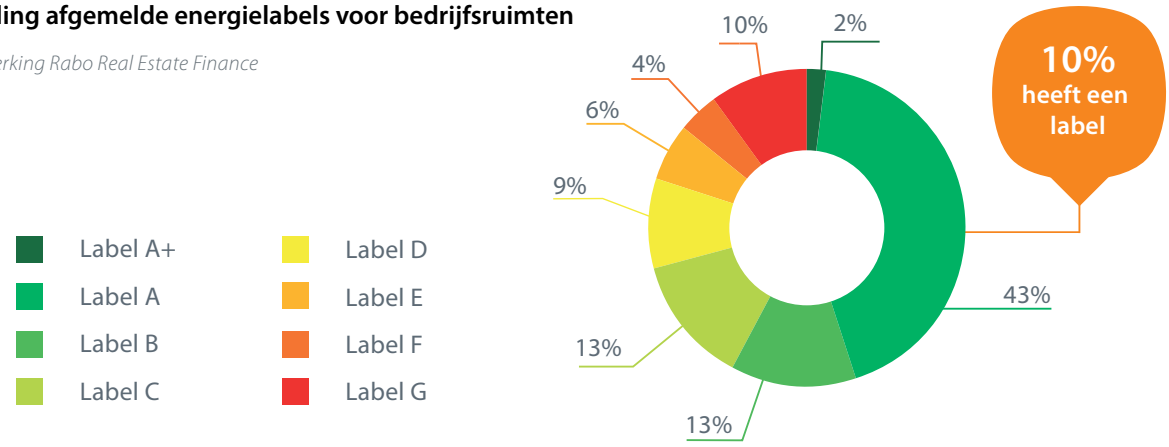
Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Hierbij ligt een grote uitdaging in het verduurzamen van de bestaande gebouwenvoorraad, omdat die goed is voor een derde van het totale energieverbruik. Nederland werkt stapsgewijs toe naar de energieneutrale doelstelling, door te sturen op een gebouwenvoorraad met minstens energielabel A in 2030. Eind 2016 is hiertoe wetgeving aangekondigd, waardoor kantoren vanaf 1 januari 2023 moeten beschikken over minimaal een C-label. Voor gebouwen met andere functies ontbreekt deze wetgeving nog. De verwachting is dat de wetgeving zal volgen en dat ook voor bedrijfsruimten (exclusief monumenten) een minimum energielabel gesteld zal worden.

Meest energieverbruik bedrijfsgebouwen in primair proces

Bedrijfsgebouwen zijn minder uniform dan kantoren. Even divers als hun vormen en functies zijn de mogelijkheden tot verduurzaming. Veel van het energiegebruik in bedrijfsruimten komt voor rekening van het primaire proces. Processen als productie, bewerking en koeling zijn energie-intensief. Daarnaast zijn veel gebouwen of delen ervan onverwarmd, zoals opslagruimtes. Voor veel gebouwen valt daarmee niet veel winst te behalen in de materialen en installaties die in het gebouw zelf zijn geïntegreerd. Gebouwgebonden investeringen gericht op verduurzaming vinden daarom nog relatief weinig plaats. De verwachting is echter dat die de komende jaren zullen toenemen.

Figuur 4: Verdeling afgemelde energielabels voor bedrijfsruimten

Bron: BAG, RVO, bewerking Rabo Real Estate Finance



Beperkt aantal bedrijfsgebouwen met afgemeld energielabel

Sinds 1 januari 2015 zijn eigenaren van bedrijfsgebouwen verplicht om bij verkoop of verhuur een energielabel aan te vragen. In de praktijk valt een flink deel van de gebouwen hier nog buiten. Zoals monumenten, bedrijfspanden bedoeld voor opslag of bewerking, en bedrijfspanden die geen energie gebruiken om het klimaat binnen te regelen. Tot voor kort vond geen actieve controle plaats op de energielabels bij verhuur of verkoop. Eind 2017 zijn de eerste boetes uitgedeeld door de Inspectie Leefomgeving en Transport. Het aantal bedrijfsgebouwen met een afgemeld label is nu nog laag (figuur 4). Wij hebben gekeken naar panden op bedrijventerreinen met een hoofdfunctie 'industrie'. Slechts ca. 9,6% van deze bedrijfsgebouwen blijkt een afgemeld label te hebben. Veelal is dat een 'groen' label: 71% heeft een label C of beter, in totaal circa 9.600 gebouwen.

100% *'De Rabobank beloont verduurzamingsmaatregelen door deze tot 100% te financieren en panden met een beter energielabel meer prijsvoordeel te geven.'*

Wat doet de Rabobank?

Met de Groenfinanciering financiert de Rabobank duurzame projecten (> € 25.000) tegen een lagere rente. Daarnaast geven we klanten inzicht in de energielabels van hun vastgoedportefeuille. Vervolgens bieden wij oplossingen aan door samen met partners vast te stellen wat precies de benodigde duurzaamheidsmaatregelen zijn en in welk tempo de klant die het beste kan toepassen. Door bijvoorbeeld op investeringsmomenten en bij de onderhoudsplanning slimme keuzes te maken, is al snel veel winst te behalen en zijn onnodige kosten te voorkomen.
De Rabobank beloont verduurzamingsmaatregelen door deze tot 100% te financieren en panden met een beter energielabel meer prijsvoordeel te geven.

Zo helpen we onze klanten om de waarde van hun vastgoedportefeuille te behouden – ook op lange termijn. Onze ambitie is om de volledige commercieel vastgoedportefeuille in tien jaar tijd te vergroenen.

■ ***Investeer duurzaam met de Rabo Groenfinanciering***

Factsheets: alle feiten op een rij

In de factsheets vindt u actuele en nauwkeurige cijfers over de bedrijfsruimte op regionaal niveau. Per regio vindt u informatie over de voorraad, opname, aanbod en huurprijzen per locatie.

■ ***De factsheets zijn te downloaden op rabobank.nl/vastgoedbericht***

Bedrijfsruimten 2017

Provincie/Gemeenten		*Marktgegevens*		
	Aantal inwoners 2017	***Voorraad bedrijfsgebouwen 2017 in m²***	***Gemiddelde opname 2012-2016 in m²***	***Opname 2017 in m²***
Provincie Drenthe				
Assen	67.700	590.800	4.700	900
Emmen	107.300	1.082.000	2.600	1.000
Hoogeveen	55.600	919.800	11.600	0
Meppel	33.400	519.200	5.900	300
Provincie Flevoland				
Almere	203.800	1.821.400	53.400	44.100
Lelystad	77.300	988.800	7.600	4.200
Noordoostpolder (Emmeloord)	46.700	906.700	1.700	0
Provincie Friesland				
Heerenveen	50.200	985.600	11.700	4.400
Leeuwarden	109.000	1.070.600	4.500	5.100

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

Aanbod 2017 in m²	*Belangrijkste bedrijventerreinen*	*2016*	*2017*
47.200	Messchenveld	30-40	30-40
	Peelerpark	30-35	30-35
	Schepersmaat	25-35	25-35
	Stadsbedrijvenpark	20-30	20-30
80.000	Bargermeer	20-35	20-35
	Business Park Eigenhaard	25-40	25-40
52.900	Buitenvaart I & II	20-40	20-40
	De Wieken/ Noord A2, Noord B	20-40	20-40
20.200	Oevers	25-45	25-45
163.200	De Steiger	35-50	35-50
	De Vaart	30-45	30-45
	Gooise Kant	40-55	40-55
	Hollandse Kant	40-55	40-55
	Stichtse Kant	40-60	40-60
	Veluwse Kant	40-55	40-55
54.600	Larserpoort	25-45	25-45
	Noordersluis	20-40	20-40
	Oostervaart	20-40	20-40
42.500	De Munt	20-40	20-40
	Bedrijventerrein A6	20-40	20-40
79.800	Internationaal Bedrijventerrein Friesland	20-40	20-40
48.200	Hemrik	15-30	15-35
	Leeuwarden-West	20-30	25-35
	Newtonpark	25-35	25-35

Provincie/Gemeenten	Marktgegevens			
	Aantal inwoners 2017	Voorraad bedrijfsgebouwen 2017 in m²	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²
Provincie Friesland				
Smallingerland (Drachten)	55.900	770.100	3.300	300
Súdwest Fryslân (Sneek)	84.200	1.037.500	1.800	2.700
Provincie Gelderland				
Apeldoorn	161.200	821.300	40.100	14.700
Arnhem	157.300	693.300	18.100	28.900
Ede	114.700	800.000	41.300	67.000
Nijmegen	176.000	910.600	35.700	45.300
Doetinchem	57.300	784.100	13.400	5.400
Tiel	41.500	1.045.900	54.000	26.300
Duiven	25.400	577.700	19.500	43.600
Provincie Groningen				
Groningen	203.100	1.333.600	24.600	18.500

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

Aanbod 2017 in m²	*Belangrijkste bedrijventerreinen*	*2016*	*2017*
39.000	Bedrijvenpark Azeven-Noord	25-35	25-35
	De Haven	20-35	20-35
11.000	De Hemmen	20-30	20-35
92.800	Apeldoorn-Noord	35-50	35-50
	Apeldoorn-Zuid	30-45	30-45
	Ecofactorij	45-55	45-55
	Laan van Malkenschoten	35-50	35-50
	Stadshoudersmolen	20-40	20-40
46.700	Arnhem-Zuid	35-45	35-45
	IJsseloord II	45-55	45-55
	Kleefse Waard	25-55	25-55
	Het Broek/Westervoortsedijk	30-50	30-50
73.500	Frankeneng	30-45	30-45
	Heestereng	30-45	30-45
	Kievitsmeent	35-50	35-50
	De Vallei/BT A12	45-50	45-50
39.900	Bijsterhuizen	35-50	35-50
	West Kanaaldijk/ Trade Port West	30-40	30-40
	Winkelsteeg	25-40	25-40
38.800	Verheulsweide	25-45	25-45
63.200	De Kellen	25-50	25-50
	Medel	25-50	25-50
38.700	Centerpoort/Nieuwgraaf	25-50	25-50
30.400	Driebond	30-40	30-45
	Eemspoort	30-45	30-45
	Euvelgunne	25-35	25-35
	Winschoterdiep/Eemskanaal	25-35	25-35

Provincie/Gemeenten		*Marktgegevens*		
	Aantal inwoners 2017	***Voorraad bedrijfsgebouwen 2017 in m²***	***Gemiddelde opname 2012-2016 in m²***	***Opname 2017 in m²***
Provincie Limburg				
Heerlen	86.800	878.600	14.200	10.400
Maastricht	123.100	986.400	10.000	52.500
Sittard-Geleen	93.000	1.464.100	30.900	12.500
Venlo	101.200	3.534.500	34.000	93.500
Venray	43.400	1.366.200	30.300	54.800
Roermond	57.800	1.178.800	10.300	10.500
Weert	49.800	1.121.000	9.200	6.700
Provincie Noord-Brabant				
Breda	183.700	2.248.500	81.700	58.300
Den Bosch	153.400	2.163.600	63.700	114.600
Eindhoven	229.400	3.266.800	104.100	135.200
Helmond	90.700	1.476.500	17.700	3.900

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

Aanbod 2017 in m²	*Belangrijkste bedrijventerreinen*	*2016*	*2017*
50.800	De Beitel	20-40	20-40
	De Koumen	25-45	25-45
31.600	Beatrixhaven	25-45	25-45
36.300	Holtum-Noord	35-45	30-45
	Industriepark-Noord	20-40	20-40
139.100	Veegtes	20-40	20-40
	Venlo Trade Port	25-45	30-50
	Venlo Trade Port West	40-50	35-50
206.000	De Blakt	35-45	30-45
	Smakterheide	30-45	30-45
66.200	Roerstreek	20-40	20-40
58.400	Kampershoek	25-40	25-40
	Leuken-Noord	20-40	20-40
173.900	De Krogten	25-40	25-40
	Haagse Beemden	35-45	30-45
	Hazeldonk	25-45	25-45
	Hoogeind/Minervum	40-55	35-55
92.700	De Brand	40-50	40-50
	De Herven	35-50	35-50
	De Rietvelden	35-50	30-50
	Maaspoort	30-40	30-45
213.300	De Hurk	35-55	35-55
	Eindhoven/Acht	35-55	35-55
	Ekkersrijt (Son)	35-50	35-50
	Esp	40-55	40-55
	Flight Forum/Eindhoven Airport	40-50	40-50
	Kapelbeemd	30-45	30-45
43.000	BZOB-terrein	35-45	35-45
	Hoogeind	30-45	30-45

Provincie/Gemeenten		Marktgegevens		
	Aantal inwoners 2017	Voorraad bedrijfsgebouwen 2017 in m²	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²
Provincie Noord-Brabant				
Moerdijk	37.000	1.835.500	68.700	7.000
Oss	91.000	1.553.600	34.600	39.200
Roosendaal	77.000	1.415.800	47.600	14.000
Tilburg	215.700	3.865.000	117.900	94.100
Waalwijk	47.700	1.411.700	53.300	36.800
Oosterhout	55.100	1.399.400	28.100	35.300
Meierijstad (Veghel)	80.200	1.795.500	25.900	16.800
Provincie Noord-Holland				
Alkmaar	108.500	1.019.500	28.800	26.300
Amsterdam	856.500	4.408.500	140.500	96.100
Haarlemmermeer	147.300	2.885.000	68.900	97.500

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

Aanbod 2017 in m²	*Belangrijkste bedrijventerreinen*	*2016*	*2017*
97.700	Moerdijk	30-55	30-55
65.800	Danenhoef	30-45	25-50
	Elzenburg	30-45	25-50
	Landweer	30-45	25-50
	Vorstengrafdonk	40-50	35-50
55.500	Borchwerf	30-50	30-50
	Majoppeveld	25-45	25-45
203.300	Katsbogten	30-45	30-50
	Kraaiven	30-45	30-45
	Loven	30-45	30-45
	Tradepark 58	45-55	45-55
	Vossenberg	35-55	35-55
59.900	Haven	35-50	30-50
	Zanddonk	25-40	25-40
56.300	Vijf Eiken	25-45	25-45
	Weststad I,II & III	25-50	25-50
83.800	Veghel	30-50	25-50
47.100	Beverkoog	30-45	30-45
	Boekelermeer	40-55	40-60
120.900	Amstel Business Park	45-65	40-70
	Noord, Noordelijke IJ-oevers	45-65	40-70
	West, Schinkel	40-65	45-70
	Sloterdijk I & II	45-60	40-65
	Westpoort/Havengebied	40-65	40-65
	Zuidoost/Amstel III	50-70	50-75
177.200	**Hoofddorp**		
	De President	45-60	45-60
	De Hoek	40-55	40-55
	Graan voor Visch	45-60	45-60
	Noord	25-45	25-45

Provincie/Gemeenten	Marktgegevens			
	Aantal inwoners 2017	Voorraad bedrijfsgebouwen 2017 in m²	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²
Provincie Noord-Holland				
Haarlemmermeer (vervolg)				
Zaanstad	154.800	2.004.400	33.800	29.600
Haarlem	159.800	861.300	9.900	12.000
Provincie Overijssel				
Almelo	72.600	1.429.900	20.900	23.400
Deventer	99.700	949.400	24.100	28.300
Enschede	158.400	1.752.400	57.200	64.800
Hengelo	80.700	1.071.400	29.600	51.600
Zwolle	126.200	1.257.000	31.200	18.900
Provincie Utrecht				
Amersfoort	155.100	780.700	56.700	45.100
Nieuwegein	62.400	958.800	34.000	53.500

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

Aanbod 2017 in m²	*Belangrijkste bedrijventerreinen*	*2016*	*2017*
	Schiphol		
	Schiphol-Oost	45-80	45-85
	Schiphol-Rijk	45-75	45-80
	Schiphol-Zuid	45-75	45-80
40.100	Achtersluispolder	25-45	25-45
	Hoogtij/Westzanerpolder	35-50	35-50
18.900	Waarderpolder	30-65	30-65
28.600	XL Bedrijvenpark Twente	20-45	20-45
	Dollegoor/Turfkade	20-35	20-35
	Twentepoort	30-40	30-40
68.900	Bergweide	25-45	25-45
	Kloosterlanden	20-45	20-45
82.200	Business & Science Park	35-45	35-45
	De Haven	30-40	30-40
	De Marssteden	30-45	30-45
	Euregio Bedrijvenpark I	25-40	25-40
45.600	Twentekanaal Zuid	20-40	20-40
	Westermaat	30-50	30-50
34.500	De Marslanden	25-50	25-50
	Hessenpoort	40-55	40-55
	Voorst	30-50	30-50
44.900	Calveen	35-50	35-50
	De Hoef	35-50	35-50
	De Isselt	20-40	20-40
	De Wieken	50-60	50-60
	Vathorst	45-55	45-55
40.800	De Wiers	25-40	25-40
	Laagraven/Liesbosch	35-45	35-45
	Plettenburg	30-45	30-45
	Het Klooster	50-65	50-65

Provincie/Gemeenten	Marktgegevens			
	Aantal inwoners 2017	Voorraad bedrijfsgebouwen 2017 in m²	Gemiddelde opname 2012-2016 in m²	Opname 2017 in m²
Provincie Utrecht				
Utrecht	348.000	4.482.200	72.300	134.200
Woerden	51.800	667.400	10.100	10.600
Veenendaal	64.800	1.076.900	29.800	22.400
Provincie Zeeland				
Goes	37.600	548.900	11.000	9.400
Middelburg	48.300	146.800	5.900	8.600
Terneuzen	54.500	968.500	11.800	8.700
Provincie Zuid-Holland				
Alphen aan den Rijn	109.600	1.430.800	24.000	7.800
Capelle aan den IJssel	66.900	338.900	15.000	10.000
Delft	102.400	204.700	9.800	900
Den Haag	531.500	1.788.830	47.600	30.300
Dordrecht	118.500	762.800	28.500	48.800
Lansingerland	61.100	845.500	17.300	23.600
Leiden	124.400	398.000	13.200	6.800
Ridderkerk	45.800	783.600	37.900	35.800

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

Aanbod 2017 in m²	*Belangrijkste bedrijventerreinen*	*2016*	*2017*
124.000	Cartesiusweg	25-45	25-50
	De Wetering	45-60	45-60
	Lage Weide	25-60	25-60
	Oudenrijn (De Meern)	25-45	25-50
	Overvecht	25-45	25-50
10.500	Barwoutswaarder	30-55	30-55
	Middelland/Polanen	30-55	30-55
47.800	De Batterijen/Compangie/Faktorij	25-50	25-50
	Het Ambacht/Nijverkamp	25-45	25-45
18.700	De Poel	25-50	25-50
6.700	Arnestein	25-45	25-45
	Mortiere	30-55	30-55
46.700	Sluiskil Oost/Koegorspolder	25-50	25-50
93.000	Molenwetering	35-55	35-55
87.900	Hoofdweggebied	35-55	35-55
10.600	Schieoevers Noord en Zuid	30-50	30-55
	Technopolis Innovation Park	30-70	30-70
38.600	Bedrijvenpark Ypenburg	45-70	45-70
	De Binckhorst	30-65	30-65
	Forepark	30-70	30-70
	Kerketuinen/Zichtenburg/Dekkershoek	30-65	30-65
	Nieuw Laakhaven	30-65	30-65
62.200	Amstelwijck	35-55	35-55
	Dordtse Kil I + II	35-55	35-55
	Dordtse Kil III	40-55	40-55
37.400	Prisma	50-65	50-65
15.500	Roomburg	30-60	30-60
	Rooseveltstraat/Cronestein	30-55	30-55
62.100	Donkersloot	30-55	30-55

Provincie/Gemeenten		*Marktgegevens*		
	Aantal inwoners 2017	***Voorraad bedrijfsgebouwen 2017 in m²***	***Gemiddelde opname 2012-2016 in m²***	***Opname 2017 in m²***
Provincie Zuid-Holland				
Rotterdam	638.200	3.609.600	200.800	122.200
Westland	107.300	2.351.150	26.900	15.900
Zoetermeer	124.800	565.800	44.300	33.200

Bronnen: CBS, Calcasa, BAG

Bandbreedte huurprijzen in €/m²

Aanbod 2017 in m²	*Belangrijkste bedrijventerreinen*	*2016*	*2017*
237.500	Bedrijvenpark Noordwest	45-55	45-55
	Charlois/Groene Kruisweg	45-55	45-55
	Distripark Eemhaven	30-55	30-55
	Gadering (Hoogvliet)	30-55	30-55
	Spaanse Polder	30-55	30-55
	Zuidelijk Havengebied	30-55	30-55
50.300	Honderdland	55-80	55-80
	Wateringse Veld/Zwethove	30-60	30-60
44.000	Lansinghage/Rokkeveen-Oost	30-60	30-60
	Zoeterhage	30-55	30-55

Meer informatie

Neem voor meer informatie over het Rabo Vastgoedbericht contact op met de schrijvers.

Maarten Donkers
Hoofd Kennis & Sturing - Rabo Real Estate Finance
Maarten.donkers@rabobank.nl
06 - 13 46 76 20

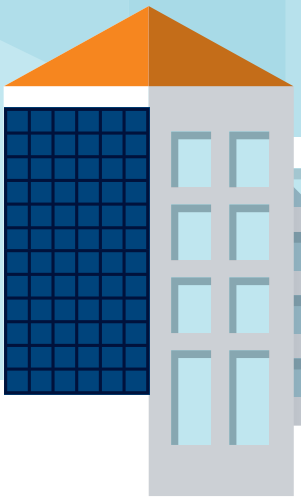
Jacob Velleman
Vastgoedmarktanalist - Rabo Real Estate Finance
Jacob.Velleman@rabobank.nl
06 – 52 85 71 11

Sandra Koenraadt
Vastgoedmarktanalist - Rabo Real Estate Finance
Sandra.koenraadt@rabobank.nl
06 – 52 85 71 43

Ontwerp

Volta_thinks_visual

© 2018 – All rights reserved
Dit document is uitsluitend bedoeld voor u en niets hierin creëert of impliceert enig recht tot openbaarmaking of bekendmaking, anders dan aan Coöperatieve Rabobank U.A. ("Rabobank"), statutair gezeteld in Amsterdam, Nederland. Noch deze presentatie, noch enig gedeelte van de inhoud daarvan mag worden gebruikt voor enig ander doel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Rabobank. De informatie in dit document reflecteert de huidige marktomstandigheden en onze visie daarop, welke onderhevig aan verandering kunnen zijn. Dit document is gebaseerd op openbare informatie. De in dit document opgenomen informatie is samengesteld uit bronnen die als betrouwbaar gelden, echter Rabobank garandeert op geen enkele wijze de juistheid of volledigheid van dit document of de inhoud daarvan en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ter zake. De informatie in dit document is slechts indicatief van aard en is bedoeld als discussiestuk. Aan dit document inclusief de daarin opgenomen voorbeelden, commerciële ideeën, prijsindicaties en andere voorwaarden kunnen geen rechten worden ontleend. Dit document kan op geen enkele wijze worden opgevat als een aanbieding, uitnodiging of aanbeveling. Dit document brengt op geen enkele wijze een verplichting voor Rabobank met zich en vormt niet de basis voor enig contract. De informatie in dit document is niet bedoeld en mag niet worden begrepen als een advies (daaronder begrepen maar niet beperkt tot een advies als bedoeld in artikel 1:1 en artikel 4:23 Wet op het financieel toezicht). Op dit document is Nederlands recht van toepassing. Geschillen voortvloeiend uit of anderszins verband houdend met dit document zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter te Amsterdam, Nederland.



Rabo Real Estate Finance

Rabobank