



Van Westrhenen Voerman



BEDRIJFSHUISVESTING

Marktrapport bedrijfsruimte
en kantoorruimte Almere &
bedrijfsruimte Lelystad en
Zeewolde

2017 - 2018

Inhoud

Voorwoord	3
Bedrijfsruimtemarkt Almere	4
Kantorenmarkt Almere	8
Bedrijfsruimtemarkt Lelystad	13
Bedrijfsruimtemarkt Zeewolde	15
Begrippenlijst	18

Disclaimer

De in dit marktrapport getoonde informatie is door Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting met zorg samengesteld op basis van bronnen die betrouwbaar worden geacht, doch voor de juistheid en volledigheid daarvan kan niet worden ingestaan. Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onvolledige of onjuiste informatie in deze rapportage.

Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder bronvermelding.

Colofon

Onderzoek en samenstelling

Roger Bakker RM/RT

(directeur vestiging Almere)

Wim Voerman RM/RT

(directeur vestiging Lelystad)

drs. Jeroen den Ouden

(research en redactie)

Drukwerk en vormgeving

Multicopy

Voorwoord

Hierbij presenteren wij inmiddels alweer de derde editie van het jaarrapport over de ontwikkelingen op de markt voor bedrijfsruimte en kantoorruimte in Almere en, sinds vorig jaar, aangevuld met de markt voor bedrijfsruimte in Lelystad en Zeewolde.

2017 was voor ons een bijzonder jaar. Sinds 1 januari 2017 hebben wij de activiteiten van Van Westrhenen Bedrijfshuisvesting en Voerman Bedrijfsmakelaars op het gebied van commercieel vastgoed gebundeld. Onder de nieuwe naam Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting wordt vanuit de kantoren in Almere en Lelystad vakkundig advies en persoonlijke dienstverlening geboden met betrekking tot aanhuur/verhuur, aankoop/verkoop en taxaties van kantoren, bedrijfsruimten en winkels in Flevoland. Bovendien is door het groeiende aantal klanten op het gebied van bedrijfshuisvesting en taxaties ons kantoor in Almere per 1 juni 2017 verhuisd naar het kantoorpand Randstad 20-25.

De markt voor bedrijfsruimte en kantoorruimte in Flevoland liet in 2017 een wat gemengd beeld zien. Positief is dat in de meeste segmenten sprake was van een daling van het aanbod en in sommige segmenten een groeiende vraag. Ook de huurprijzen lieten veelal een lichte stijging zien. Maar de markt kent ook nog grote onevenwichtigheden. Zo is de kantorenmarkt in Almere duidelijk nog niet in evenwicht door het bestaande overaanbod. Een grotere vraag van kantoorgebruikers en een intensivering van herontwikkeling en transformatie van kantoorpanden is nodig om de marktsituatie te verbeteren. Op de bedrijfsruimtemarkt in Almere neemt de beschikbaarheid van courante bedrijfspanden af en de vraag naar nieuwbouw toe. Door de hoge grondprijzen is nieuwbouw echter veel duurder dan bestaande bouw en daarmee voor veel bedrijven onbereikbaar. In Lelystad zorgt de ontwikkeling van Lelystad Airport voor een nieuwe impuls. In deze gemeente is afgelopen jaar wel veel grond verkocht. De markt voor bestaande bedrijfspanden is echter wat achtergebleven.

Gezien de gunstige economische vooruitzichten verwachten wij in 2018 een verdere verbetering van het marktsentiment in Flevoland. Het aanbod van kantoor- en bedrijfsruimte neemt naar verwachting af en de vraag neemt toe. Dat zal resulteren in een (lichte) stijging van de prijzen.

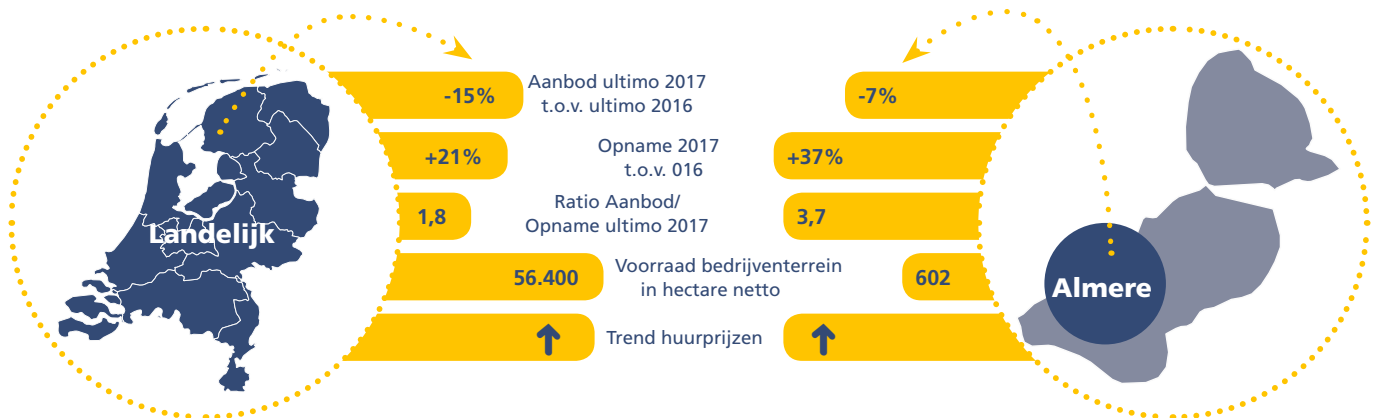


Wij wensen u veel succes toe met uw vastgoedactiviteiten in 2018!

Roger Bakker en Wim Voerman

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting (kantoor Almere) is in 2017 verhuisd naar Randstad 20-25.

Bedrijfsruimtemarkt Almere



De bedrijfsruimtemarkt in Nederland heeft in 2017 een positieve ontwikkeling laten zien. Het aanbod van bedrijfsruimte nam verder af en de opname liet een sterke stijging zien. De beschikbaarheid van moderne (logistieke) bedrijfsruimte wordt steeds beperkter. Een aanzienlijk deel van het aanbod bestaat uit minder courante of sterk verouderde bedrijfspanden.

Het marktbeeld voor bedrijfsruimte in Almere laat grote overeenkomsten zien met het landelijk beeld. Ook hier kwam de opname hoger uit dan in 2016 en liet het aanbod een daling zien. In tegenstelling tot in 2016 nam in Almere in 2017 ook de vraag naar meer grootschalige bedrijfsruimte (vanaf 1.000 m²) toe. Net als landelijk het geval is, zijn ook in Almere de huurprijzen voor courante bedrijfsruimten gestegen.

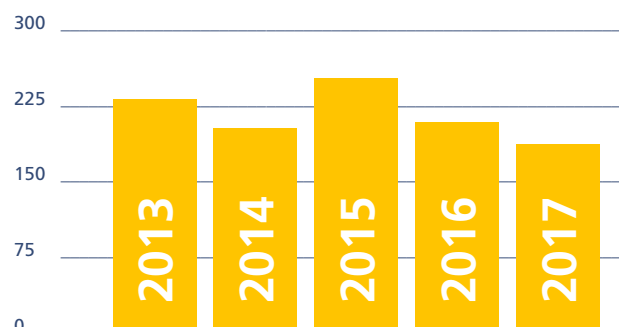
Bedrijfsruimtemarkt in cijfers:

Aanbod

Het aanbod van bedrijfsruimte in Almere nam in 2017 opnieuw af. Per ultimo 2017 werd in totaal circa 206.000 m² bedrijfsruimte aangeboden. Dat is 7% minder dan aan het einde van 2016, toen in totaal circa 221.900 m² bedrijfsruimte aangeboden. De daling kwam vooral door de verhuur of verkoop aan nieuwe gebruikers en in mindere mate door het intrekken van objecten uit de verhuur of verkoop. Er kwamen wel diverse nieuwe aanbiedingen bij in de loop van 2017. Per saldo daalde het aantal aangeboden objecten van 76 naar 72.

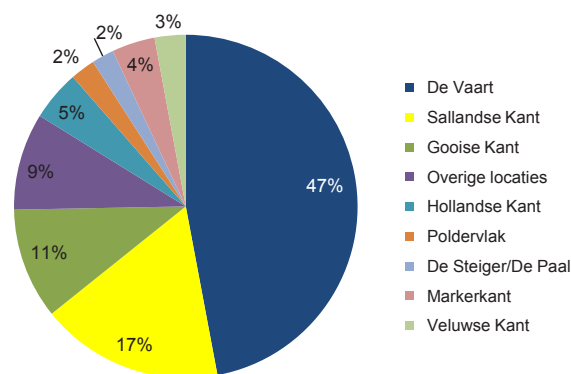
Ongeveer 27% van het aanbod betreft logistieke ruimte en de rest overige bedrijfspanden.

Aanbod bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo jaar



In tegenstelling tot in 2016 was in 2017 juist een daling te zien bij het meer grootschalige aanbod van bedrijfsruimte. Zo nam het aanbod van bedrijfsruimte tussen de 2.500 m² en 10.000 m² met 22% af ten opzichte van een jaar eerder. In het segment van 500 tot 2.500 m² bleef het aanbod nagenoeg gelijk. Gemiddeld genomen nam het metrage van het aanbod in 2017 iets af tot 2.860 m² (was 2.920 m² aan het einde van 2016).

Aanbod bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) per 1-1-2018 naar locatie



Tabel: aanbod bedrijfsruimte in m² naar grootteklasse

Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2016	Aanbod in m ² ultimo 2016	Aanbod naar aantal ultimo 2017	Aanbod in m ² ultimo 2017	Vershil aanbod in m ²
500-999 m ²	28	20.100	28	19.000	-5%
1.000-2.499 m ²	24	35.100	23	35.100	-
2.500-4.999 m ²	13	45.300	12	40.500	-11%
5.000-9.999 m ²	6	41.100	4	26.800	-35%
10.000 m ² en meer	5	80.300	5	84.600	+5%
Totaal	76	221.900	72	206.000	-7%

Hoewel het grootste deel van het aanbod (in totaal 79.200 m²) van bedrijfsruimte nog altijd te vinden is op het bedrijventerrein De Vaart, daalde het aandeel wel van 55% naar 47%. Het aanbod op deze locatie nam in 2017 met maar liefst 35% af ten opzichte van een jaar eerder, vooral door diverse grootschalige transacties.

Op de meeste andere locaties in Almere was juist een stijging van het aanbod te zien. Zo nam het aanbod op Sallandse Kant met 22% toe tot 37.000 m² en op Gooise Kant/Gooise Poort was sprake van een toename met 9% tot 29.700 m². Op De Steiger/De Paal (+192%), Poldervlak (+98%) en Veluwe Kant (+78%) was sprake van een zeer sterke stijging, al ligt het totale aanbod hier duidelijk lager. Alleen op Markerkant (-8%) nam het aanbod af en op Hollandse Kant bleef het aanbod onveranderd.

Ouderdom aanbod

Bij het ouderdom van het aanbod bedrijfsruimte in Almere valt op dat ten opzichte van het voorgaande jaar het aandeel van nieuw aanbod sterk is toegenomen (van 17% naar 31%), terwijl het aanbod van bedrijfsruimte die tussen de 1 en 3 jaar voor verhuur of verkoop wordt aangeboden sterk is gedaald (van 43% naar 21%). Daar staat tegenover dat het structurele aanbod opnieuw is gestegen. Bijna de helft van het aanbod (48%) wordt inmiddels al langer dan 3 jaar voor verhuur/verkoop aangeboden. Een jaar eerder was dat 40% van het aanbod.

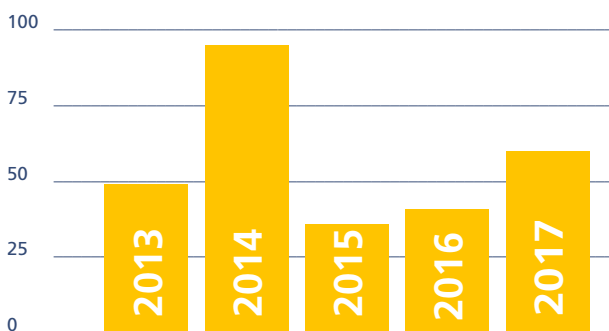
Tabel: aanbod naar ouderdom

Ouderdom aanbod	Aanbod in m ²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	65.600	31%
1-3 jaar	42.700	21%
3-5 jaar	40.200	20%
5 jaar en langer	57.500	28%
Totaal	206.000	100%

Opname

De opname van bedrijfsruimte kwam in 2017 veel hoger uit dan in het jaar daarvoor. In totaal werd circa 56.000 m² bedrijfsruimte verkocht of verhuurd aan een nieuwe gebruiker. Dat is 37% meer dan in 2016 (circa 41.000 m²). Het aantal transacties bleef met 29 wel achter bij 2016, maar is wel redelijk constant ten opzichte van de laatste jaren. Grootste transactie in 2017 betrof de verhuur van een logistiek pand van ruim 10.000 m² aan Giant Europe op bedrijventerrein De Vaart.

Opname bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo



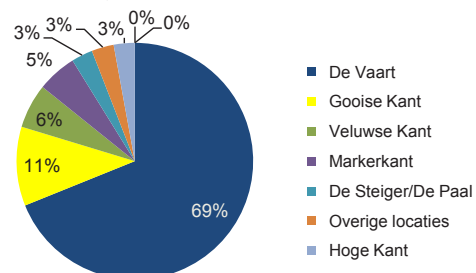
Had de voornaamste dynamiek in 2016 nog plaats in de categorie tussen de 500 en 1.000 m², in 2017 was in die categorie juist een afname van de opname te zien. Zowel het aantal transacties als het opgenomen metrage kwam in deze categorie lager uit. In de categorie van 2.500 tot 5.000 m² hadden daarentegen juist meer transacties plaats. Ook werd er in tegenstelling tot in de twee jaar daarvoor weer eens een transactie met een omvang boven de 10.000 m² gerealiseerd. Omdat het aantal transacties in 2017 daalde maar het opnameniveau steeg, kwam het gemiddelde metrage per transactie in 2017 met 1.931 m² dan ook veel hoger uit dan in 2016 (circa 1.206 m²).

Tabel: opname naar grootteklasse

Grootteklasse	Aantal transacties 2016	Opname 2016	Aantal transacties 2017	Opname 2017
500-999 m ²	23	14.700	13	9.400
1.000-2.499 m ²	8	13.000	10	13.400
2.500-4.999 m ²	2	6.100	4	15.900
5.000-9.999 m ²	1	7.200	1	7.000
10.000 m ² en meer	-	-	1	10.300
Totaal	34	41.000	29	56.000

Opvallend is dat in 2017 het grootste deel van de opname (bijna 70%) plaats had op het bedrijventerrein De Vaart. In totaal ging het om 38.500 m², verdeeld over 12 transacties. Gooise Kant/Gooise Poort was met een opname van 6.400 m² goed voor 11% van de opname. Op de meeste andere bedrijventerreinen bleef de vraag duidelijk achter bij vorig jaar. Alleen op Markerkant en Hogekant werd meer bedrijfsruimte verkocht of verhuurd dan vorig jaar.

Opname bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) 2017 naar locatie



De sectoren groothandel en logistiek waren duidelijk het meest actief op de bedrijfsruimtemarkt in 2017. Niet alleen huurde Giant Europe een grote logistieke ruimte, ook logistiek dienstverlener Lis Logistics breidde uit op de Vaart.

Daarnaast werden diverse transacties gerealiseerd door bedrijven in de sectoren bouw en industrie en overige diensten.

Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte in Almere zijn in 2017 gestegen. Gemiddeld liggen de huurprijzen tussen de € 29 en € 79 per m².

De hoogste huurprijzen gelden voor de moderne bedrijfspanden op gunstig gelegen locaties.

De huurprijzen voor verouderde bedrijfspanden op minder gunstig gelegen bedrijventerreinen liggen aan de onderkant van de bandbreedte en staan onder druk. De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod lag met € 55 per m² aan het einde van 2017 een stuk hoger dan de € 51 per m² een jaar eerder.

Tabel: huurprijzen bedrijfsruimte Almere in € per m ² per jaar		
Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
De Vaart	29	55
Veluwe/Sallandse Kant	37	72
Gooise Poort/Kant	45	69
Hollandse Kant	35	60
Almere Haven	25	55
Overig Almere	45	79

Toekomstverwachting

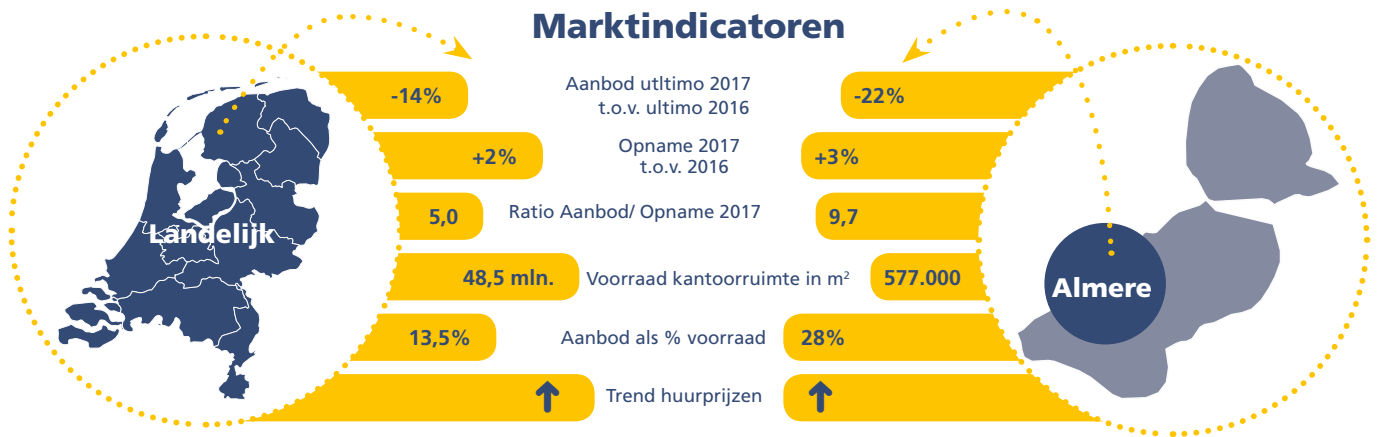
De naar verwachting voortdurende economische groei in Nederland de komende jaren zal een positief effect hebben op de vraag naar bedrijfsruimte. Ook in Almere wordt een toename van de bedrijvigheid verwacht, die zal resulteren in een toename van het aantal transacties op de markt van bedrijfsruimte. De centrale ligging, de verbeterde bereikbaarheid, het gunstige prijsniveau en de ontwikkeling van Lelystad Airport maken Almere ook aantrekkelijk voor de vestiging van bedrijven uit andere gemeenten.

De huurprijzen zullen naar verwachting de komende jaren een (lichte) stijging laten zien en het aanbod neemt verder af. Er is nog wel onderscheid in de kwaliteit van de beschikbare panden. Een groot gedeelte van het aanbod bestaat uit verouderde en soms grootschalige bedrijfspanden die moeilijk verhuurbaar of verkoopbaar blijven. Voor deze panden blijven de prijzen onder druk staan. Indien het aanbod van courante bedrijfspanden snel afneemt wordt een toename van de vraag naar nieuwbouw voorzien. Door de relatief hoge grondprijzen in Almere is nieuwbouw voor bedrijven echter minder aantrekkelijk.

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting verkocht in 2017 namens de eigenaar een bedrijfspand van circa 1.400 m² aan de Jool Hulstraat (Veluwe Kant) aan IP communicatie specialist Lydis.



Kantorenmarkt Almere



De kantorenmarkt in Nederland profiteert van de gunstige economische ontwikkelingen. De vraag naar kantoorruimte liet een bescheiden groei zien en het aanbod neemt duidelijk af. Dit laatste komt overigens niet alleen door een toegenomen vraag maar ook door de transformatie van (leegstaande) kantoorpanden naar andere functies, zoals wonen en hotels. De leegstand neemt daardoor af, al is deze in veel gebieden nog te hoog om van een gezonde marktsituatie te spreken. Toch hebben de verbeterde omstandigheden al wel voor een stijging van de huurprijzen gezorgd.

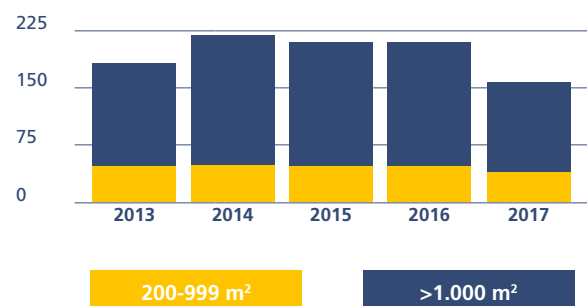
In Almere bleef de vraag in 2017 ongeveer gelijk ten opzichte van het jaar daarvoor. Het aanbod liet wel een forse daling zien, vooral als gevolg van transformaties. Grootschalige transacties zijn nog altijd schaars en de vraag wordt in sterke mate gedomineerd door instellingen in de non-profitsector. Ondanks de nog altijd ruime marktsituatie zijn de huurprijzen voor courante kantoorpanden in 2017 gestegen.

Kantorenmarkt in cijfers

Aanbod

Het aanbod van kantoorruimte in Almere liet in 2017 een forse daling zien. Aan het einde van het jaar werd in totaal 163.500 m² kantoorruimte aangeboden. Dat is 22% minder dan een jaar eerder toen ruim 210.000 m² kantoorruimte werd aangeboden. Het aantal aangeboden objecten nam ook sterk af tot 116 (was 137). De daling van het aanbod komt in de eerste plaats door de transformatie van kantoorruimte naar hotelruimte of woningen (of plannen daartoe). In totaal ging het daarbij in 2017 om circa 32.000 m². Het betreft panden in het centrum-/stationsgebied. De voorraad kantoorruimte in Almere nam daardoor af tot circa 577.000 m². Hoewel het aanbodpercentage is gedaald ten opzichte van vorig jaar, wordt nog altijd circa 28% van de kantorenvoorraad in Almere voor verhuur of verkoop aangeboden.

Aanbod kantoorruimte in m² x 1.000 per ultimo



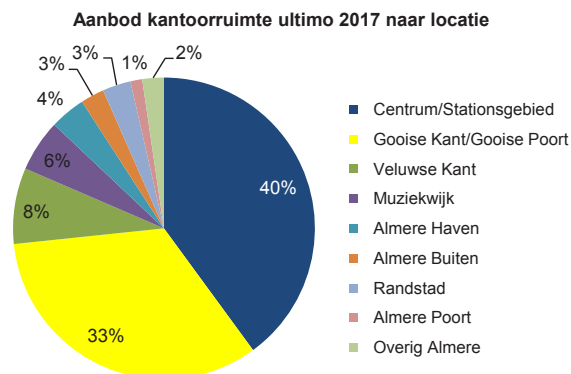
Tabel: aanbod kantoorruimte in m² naar grootteklasse

Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2016	Aanbod in m ² ultimo 2016	Aanbod naar aantal ultimo 2017	Aanbod in m ² ultimo 2017	Vershil aanbod in m ²
200-499 m ²	56	18.800	52	17.000	-10%
500-999 m ²	38	27.500	31	22.400	-19%
1.000-2.499m ²	26	38.200	19	26.900	-30%
2.500-4.999 m ²	10	38.500	9	34.800	-10%
5.000 m ² -9.999 m ²	2	12.700	1	6.200	-51%
10.000 m ² en meer	5	75.000	4	56.200	-25%
Totaal	137	210.700	116	163.500	-22%

Omdat het bij de transformaties om relatief grote panden gaat, liet het aanbod naar grootteklasse dan ook de grootste daling zien in de segmenten vanaf 1.000 m². Hier hadden bovendien diverse onttrekkingen aan het aanbod plaats. Per saldo liet het gemiddelde metrage van het totale aanbod in 2017 dan ook een daling zien van 1.538 m² naar 1.409 m². Maar ook in het meer kleinschalige segment (van 200 tot 1.000 m²) was sprake van een daling van het aanbod. Dit kwam vooral door verhuur of verkoop.

Er kwam weinig nieuw aanbod bij in 2017. Grootste nieuwe aanbieding betrof de circa 6.200 m² in het centrum-/stationsgebied die beschikbaar kwam als gevolg van de verhuizing van Leaseplan Corporation naar de Amsterdamse Zuidas.

Het aanbod van kantoorruimte nam in 2017 door de eerdergenoemde transformaties het sterkst af in het centrum-/stationsgebied. Hier was sprake van een daling met 33% tot 65.300 m². Met een aandeel van 40% is hier nog wel het grootste deel van het aanbod in Almere te vinden. Ook in Almere Muziekwijk (-32% tot 9.100 m²) nam het aanbod sterk af en op kantorenpark Randstad was zelfs sprake van een halvering van het aanbod tot circa 5.000 m². Op Gooise Kant/Gooise Poort daalde het aanbod slechts met 4% tot 54.600 m². Daarmee is momenteel een derde van het totale aanbod in Almere te vinden op dit bedrijvenpark. Op Veluwse Kant en in Almere Buiten bleef het aanbodniveau gelijk ten opzichte van een jaar eerder.



Ouderdom aanbod

Ondanks dat diverse kantoorpanden die al langer voor verhuur of verkoop werd aangeboden in 2017 uit de markt zijn genomen, ligt het structureel aanbod (langer dan drie jaar voor verhuur of verkoop aangeboden) nog altijd boven de 50%. Een aanzienlijk deel van het bestaande aanbod blijft dus zeer moeilijk verhuur- of verkoopbaar. Bij kantoorruimte vanaf 1.000 m² is het structureel aanbod met 55% hoger dan bij het segment van 200 tot 1.000 m² (in totaal circa 45%). Ook per locatie zijn er verschillen. Zo ligt het structureel aanbod in het centrum-/stationsgebied rond de 75% en op Gooise Kant/Gooise Poort is dat maar 26%. In Almere Muziekwijk is het structureel aanbod 15% en op Veluwse Kant is dat circa 60%.

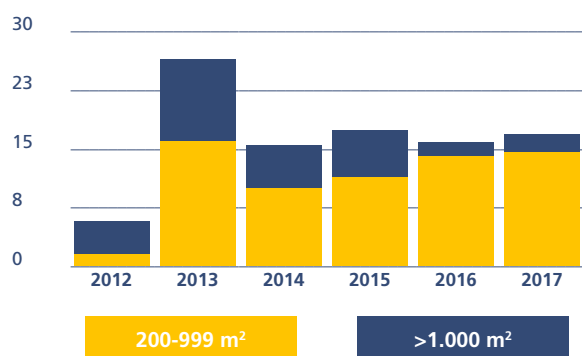
Tabel: aanbod kantoorruimte per ultimo 2017 (vanaf 200 m²) naar ouderdom

Ouderdom aanbod	Aanbod in m ²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	21.200	13%
1-3 jaar	55.800	34%
3-5 jaar	24.300	15%
5 jaar en langer	62.500	38%
Totaal	163.500	100%

Opname

De vraag naar kantoorruimte in Almere kwam in 2017 iets hoger uit dan in het jaar daarvoor. In totaal werd circa 16.800 m² opgenomen, verdeeld over 38 transacties. Dat was 3% meer dan in 2016 toen circa 16.300 m² werd verkocht of verhuurd aan een nieuwe gebruiker, verdeeld over 41 transacties. Van die 38 transacties hadden er 36 betrekking op metrages tussen de 200 en 1.000 m². Het gemiddelde metrage per transactie kwam in 2017 uit op 441 m². Dat is hoger dan in 2017 (circa 398 m²). Er werden slechts twee transacties boven de 1.000 m² geregistreerd. In beide gevallen ging het om de verhuur van circa 1.100 m² bij NS-station Almere Muziekwijk aan ROC Flevoland en aan Sportmedisch Centrum Almere.

Opname kantoorruimte in m² x 1.000 per ultimo



Van de in totaal 38 transacties in 2017 waren er 26 in de categorie van 200 m² tot 500 m². In dit segment werd iets minder opgenomen dan in 2016. In het segment van 500 tot 1.000 m² kwam de opname iets hoger uit.

Tabel: Opname kantoorruimte (vanaf 200 m²) naar grootteklasse

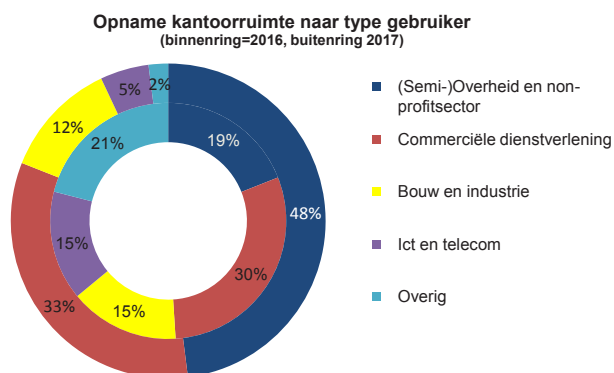
Grootteklasse	Opname 2016	Aantal transacties	Opname 2017	Aantal transacties
200-499 m ²	8.900	31	8.200	26
500-999 m ²	5.500	9	6.400	10
1.000-2.499 m ²	1.900	1	2.200	2
2.500 en meer	-	-	-	-
Totaal	16.300	41	16.800	38

Liet de opname naar type kantoorgebruiker in 2016 nog een zeer gemengd beeld zien, in 2017 valt het zeer hoge aandeel van instellingen in de non-profitsector op. Bijna de helft van de opname kwam voor rekening van deze sector. Vooral de gezondheidszorg was met een opname van 6.000 m² verantwoordelijk voor dit hoge aandeel. Bij de non-profitsector waren het centrumgebied, de bedrijfslocatie Randstad en de kantoren bij NS-station Muziekwijk het meest in trek,

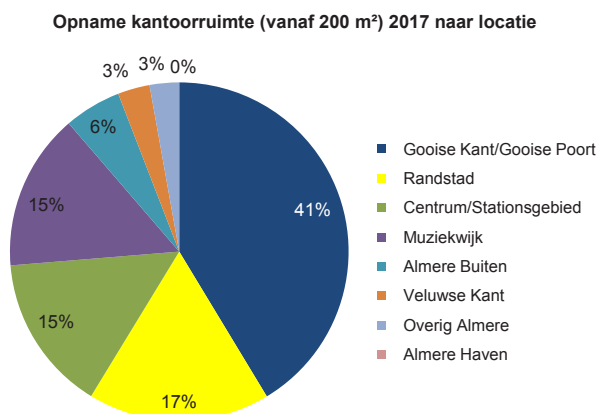


Van Westrheden Voerman Bedrijfshuisvesting verhuurde in 2017 circa 540 m² kantoorruimte op het bedrijvenpark Randstad aan de Hartkliniek Flevoland.

al hadden er ook twee transacties vanuit deze hoek plaats op Gooise Poort/Gooise Kant. Het aandeel van commerciële en zakelijke dienstverleners kwam met 33% ook iets hoger uit dan vorig jaar. De overige sectoren lieten allemaal een duidelijk lagere vraag optekenen.



Bij de opname naar locatie in 2017 valt het relatief hoge aandeel van ruim 40% op van de bedrijvenlocatie Gooise Kant/Gooise Poort. In 2016 lag het aandeel van deze locatie slechts op 15%. In 2017 werden hier 14 transacties geregistreerd met een totale omvang van circa 6.900 m². Ook de bedrijfslocatie Randstad deed het in 2017 duidelijk beter dan een jaar eerder. In totaal werd hier circa 2.900 m² opgenomen, verdeeld over 11 transacties. In 2016 was dat slechts 710 m². Het aandeel van het centrum-/stationsgebied kwam met 15% juist veel lager uit dan in 2016 (circa 26%). Ook Veluwe Kant bleek dit jaar minder in trek. In totaal werd hier in 2017 slechts 510 m² opgenomen, tegenover 2.930 m² in 2016.



Huurprijzen

De huurprijzen voor kantoorruimte in Almere zijn in 2017 licht gestegen. Gemiddeld liggen de huurprijzen voor kantoorruimte in Almere nog altijd in een bandbreedte tussen de € 75 en € 135 per m² per jaar maar vooral aan de onderkant van die bandbreedte zijn de huurprijzen in 2017 omhoog gegaan. Aan de bovenkant van de bandbreedte zijn de huurprijzen niet veranderd.

De gemiddeld gerealiseerde huurprijs kwam in 2017 met € 98 per m² dan ook licht hoger uit dan in 2016 (€ 97 per m² per jaar). Er is daarbij wel onderscheid tussen kwalitatief goede panden op goede locaties en minder courante panden. De hoogste huurprijzen gelden voor het centrum-/stationsgebied, met tophuurprijzen van rond de € 165 per m². Voor gedateerde kantoorruimte op minder goede locaties liggen huurprijzen aan de onderkant van de bandbreedte.

De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod in heel Almere liet in 2017 ook een stijging zien naar circa € 110 per m². Een jaar eerder lag dat gemiddeld nog op € 106 per m² per jaar. De gemiddelde vraaghuurprijs liet een stijging zien op bedrijvenpark Gooise Kant/Gooise Poort (van € 101 naar € 104), Veluwe Kant (van € 87 naar € 89) en in Muziekwijk (van € 106 naar € 108). In het centrum-/stationsgebied daalde de gemiddelde vraaghuurprijs van € 130 naar € 127, terwijl deze op de bedrijfslocatie Randstad gelijk bleef op € 113 per m².

Tabel: huurprijzen kantoorruimte Almere in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
Centrum-/Stationsgebied	80	165
Gooise Poort/Kant	70	125
Randstad	90	115
Muziekwijk	90	120
Almere Haven	70	110
Almere Buiten	85	125
Overig Almere	65	130

Bovenstaande bandbreedten van de huurprijzen zijn samengesteld op basis van alle kantoorpanden in Almere en zijn daardoor vrij ruim. Er is nog geen onderscheid gemaakt naar type panden en de mate van courantheid. Een verdere verfijning hierin, waarbij onder meer gekeken is naar bouwjaar, staat van onderhoud, gebouwoorzieningen, ligging, type en kwaliteit locatie en beschikbare parkeerplaatsen levert een meer nauwkeurig beeld op.

Tabel: huurprijzen kantoorruimte Almere in € per m² p.j. naar mate van courantheid

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot	gemiddeld
Modern (nieuwbouw)	120	165	140
Courant	95	135	116
Minder courant /lagere kwaliteit	80	115	95
Laag courant/deel bedrijfspand	60	95	78

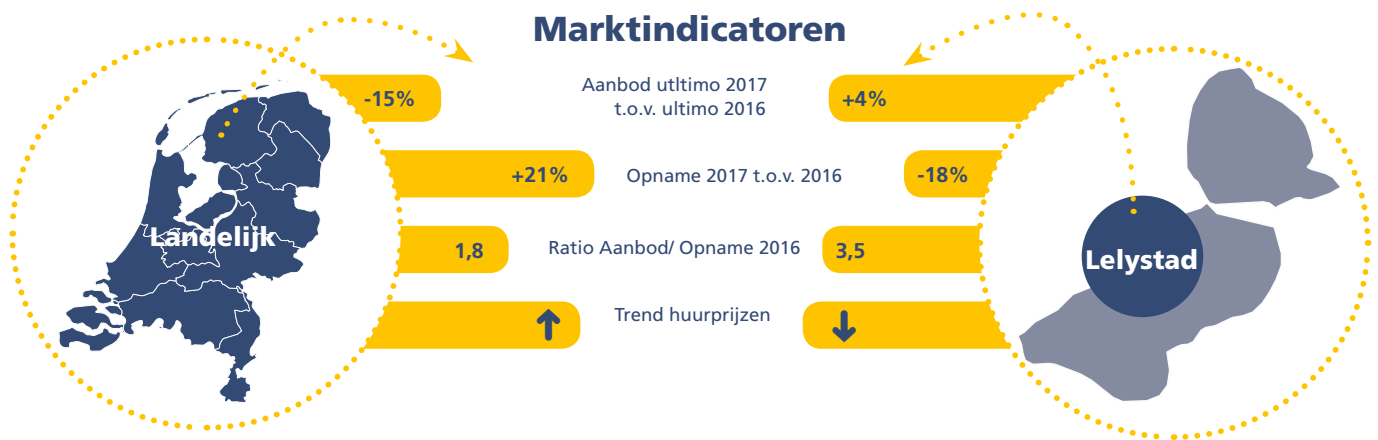
Toekomstverwachting

Ondanks de sterke economische ontwikkeling in Nederland en de uitbreiding van de werkgelegenheid heeft de vraag naar kantoorruimte in Almere slechts een beperkte groei laten zien. Bovendien is de vraag nog altijd sterk gericht op het kleinschalige segment (van 200 tot 500 m²) en voor een belangrijk deel gedragen door instellingen en bedrijven in de gezondheidszorg en het onderwijs.

Nadelig voor de kantorenmarkt is ook dat diverse grotere kantoorgebruikers verhuisd zijn naar andere steden. Bij een aanhoudende economische groei wordt echter in de komende jaren wel een groeiende vraag naar kantoorruimte voorzien vanuit de commerciële sector. Deze zal deels worden gestuwd door uitbreidingsvraag van bestaande bedrijven. Daarnaast biedt de steeds krappere marktsituatie in met name Amsterdam goede vooruitzichten voor Almere, dat weer kan gaan dienen als overloopgebied voor kantoorgebruikers die in de hoofdstad geen geschikte of betaalbare huisvesting kunnen vinden.

Het aanbodniveau zal door de verwachte vraag een positieve ontwikkeling laten zien. Dit zal nog worden versterkt doordat naar verwachting ook komende jaren nog diverse leegstaande kantoorruimte aan de markt worden onttrokken voor transformatie naar woonruimte. De marktsituatie blijft nog wel ruim maar de toenemende vraag en het afnemende aanbod leggen een bodem onder de huurprijzen in Almere. Naar verwachting zullen deze voor moderne en courante panden in de komende jaren een lichte stijging laten zien.

Bedrijfsruimtemarkt Lelystad

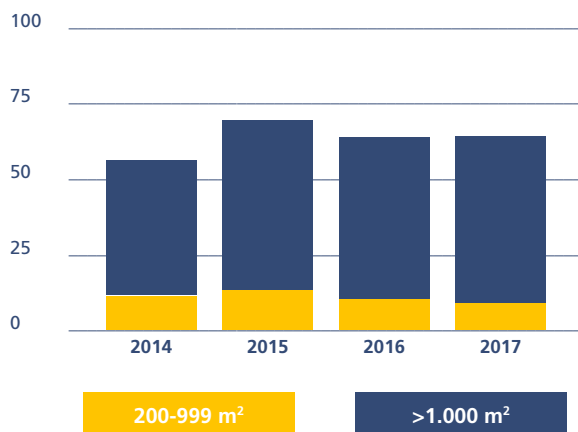


De markt voor bedrijfsruimte in Lelystad bleef in 2017 achter bij het jaar daarvoor. Het aanbod liep licht op en de opname kwam lager uit. Ook lieten de huurprijzen van de geregistreerde transacties een daling zien. Positief is wel dat het aantal transacties steeg. Ook met de verkoop van bedrijfskavels was Lelystad in 2017 zeer succesvol.

Aanbod

Het aanbod van bedrijfsruimte in Lelystad (vanaf 250 m²) liet in 2017 een stijging zien. Per ultimo 2017 werd in totaal circa 79.600 m² bedrijfsruimte aangeboden. Dat is 4% meer dan een jaar eerder, toen circa 76.400 m² werd aangeboden. De stijging van het aanbodniveau kwam geheel voor rekening van het segment vanaf 1.000 m². Bij de meer kleinschalige bedrijfsruimten (tot 1.000 m²) bleef het aanbod gelijk.

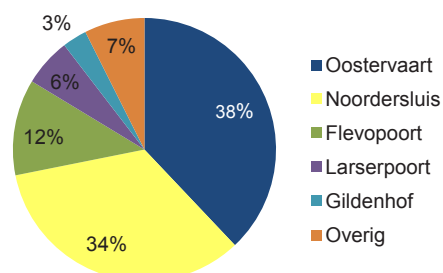
Aanbod bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo (vanaf 250 m²)



Het totaal aantal aangeboden objecten in Lelystad daalde wel van 54 naar 47. Het gemiddelde aanbod per object liep daardoor op van 1.415 naar 1.694 m².

Het aanbod van bedrijfsruimte in Lelystad is vooral geconcentreerd op de bedrijventerreinen Noordersluis (27.000 m²), Oostervaart (30.200 m²) en Flevopoort (9.400 m²). De overige 16% van het aanbod is verspreid over de diverse kleinere bedrijfslocaties in de gemeente. Het aanbod op Noordersluis liet in 2017 een lichte daling zien, terwijl het aanbod op Oostervaart verder opliep. Dit kwam vooral door de toevoeging aan het aanbod van twee bedrijfsobjecten van elk circa 2.000 m² aan de Pekstraat en de Nikkelstraat. Grootste nieuwe aanbieding in Lelystad was echter te vinden op Flevopoort. Dit betreft een logistiek complex van circa 7.300 m² aan de Poseidonweg.

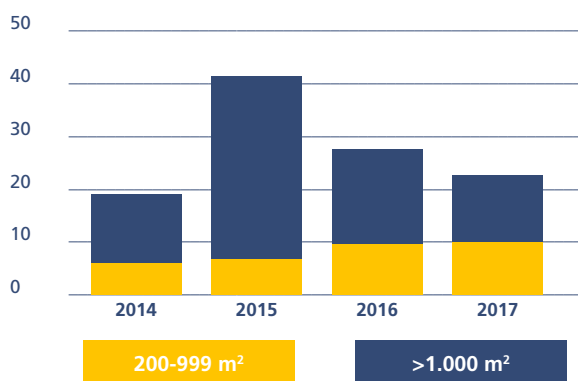
Aanbod bedrijfsruimte per ultimo 2017 (vanaf 250 m²) naar locatie



Opname

De vraag naar bedrijfsruimte kwam in Lelystad in 2017 lager uit dan in het jaar daarvoor. In totaal werd in 2017 circa 22.600 m² verkocht of verhuurd aan een nieuwe gebruiker. Dat is 18% minder dan in 2016 toen de totale opname uit kwam op circa 27.500 m². Er is daarbij wel onderscheid tussen het segment van 250 tot 1.000 m² en dat vanaf 1.000 m². Zo steeg de opname van bedrijfsruimte tot 1.000 m² met 5% tot circa 10.000 m². Het aantal transacties bleef hier overigens gelijk. Bij de grootschaligere bedrijfsruimte daalde de opname daarentegen met 30% tot 12.600 m². Het cijfer in 2016 werd echter beïnvloed door een paar grootschalige transacties. In 2017 lag het aantal transacties boven de 1.000 m² duidelijk hoger dan een jaar eerder maar de metrages per transactie waren kleiner. Het gemiddelde metrage per transactie kwam in 2017 met 868 m² dan ook veel lager uit dan in 2016 (1.250 m²).

Opname bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo (vanaf 250 m²)



Het grootste deel van de opname (circa 37%) in 2017 had plaats op bedrijventerrein Noordersluis. Grootste transactie betrof hier de verhuur van een bedrijfspand van circa 2.400 m² aan de Zeilweg. De opname op Noordersluis lag met 8.300 m² wel veel lager dan in 2016 (circa 16.000 m²). Op Oostervaart kwam de opname in 2017 met 6.500 m² juist veel hoger uit dan in het jaar daarvoor (circa 1.000 m²). Datzelfde geldt voor de locatie Larserpoort/Larserdreef, waar een opname van circa 4.000 m² werd geregistreerd. Grootste transactie in Lelystad in 2017 betrof de verhuur van een bedrijfspand van circa 2.770 m² aan de Asfaltstraat.

Nieuwbouw

De markt voor bedrijfsground in Lelystad liet in 2017 een positieve ontwikkeling zien. In totaal werd circa 40 hectare bedrijfsground verkocht. Uitschieter daarbij was de verkoop van 35 hectare op Larserpoort aan moderetailer Inditex. Het bedrijf laat hier een logistiek complex van maar liefst 170.000 m² realiseren. Een andere grote ontwikkeling betreft een nieuwbouw volautomatisch hoogbouw vrieshuis door Kloosterboer op een kavel van circa 2,6 hectare.

Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte zijn in Lelystad zijn in 2017 licht gedaald en liggen gemiddeld tussen de € 20 en € 60 per m² per jaar. Voor kleinere, moderne bedrijfsunits (< 250 m²) gelden veelal hogere huurprijzen. De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod is in 2017 gedaald naar € 46 per m². Een jaar eerder was dat nog circa € 48 per m². Op Noordersluis liggen de huurprijzen over het algemeen hoger dan op Oostervaart.

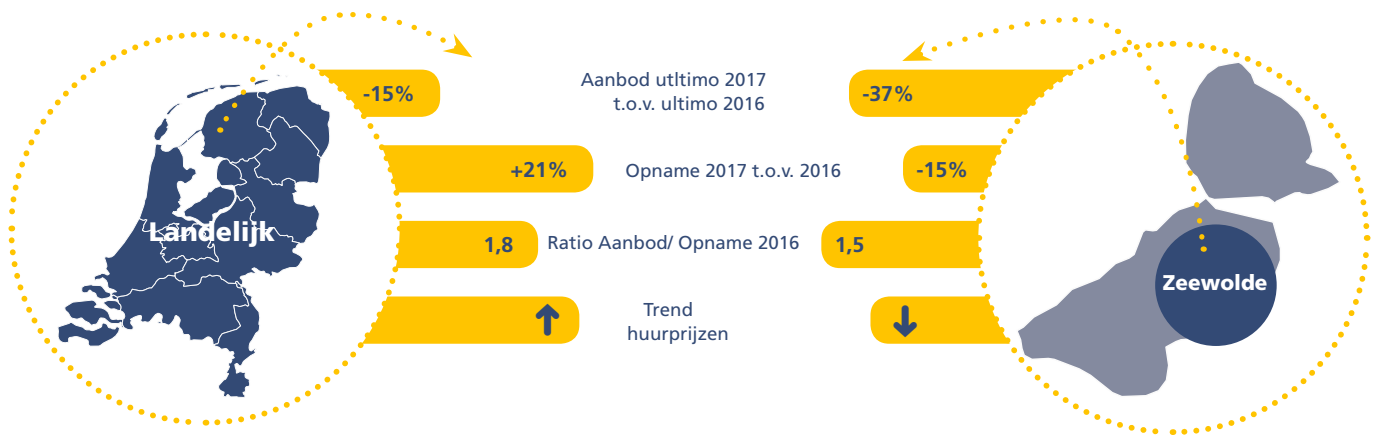
Tabel: huurprijzen bedrijfsruimte Lelystad in € per m² p.j.

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
Noordersluis	19	58
Oostervaart	20	40
Overige locaties	35	65

Toekomstverwachting

Gezien de gunstige economische vooruitzichten zal de vraag naar bedrijfsruimte in Lelystad naar verwachting in 2018 aantrekken. Het aanbodniveau kan daardoor dalen en de huurprijzen zullen stabiel blijven. Voor goede panden op de beste locaties is zelfs een lichte stijging van de huurprijzen mogelijk. Op de langere termijn biedt de uitbreiding van Lelystad Airport en het nieuwe bedrijventerrein Flevokust goede kansen voor de bedrijfsruimtemarkt in Lelystad.

Bedrijfsruimtemarkt Zeewolde

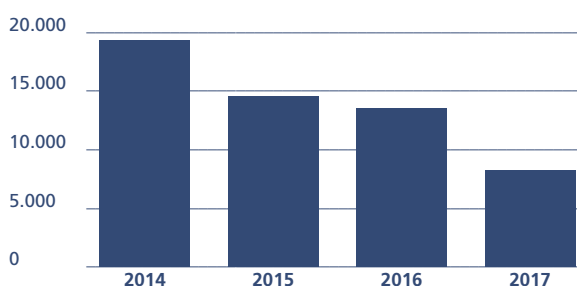


De markt voor verhuur of verkoop van bedrijfspanden in Zeewolde liet in 2017 een gemengd beeld zien. Enerzijds is het aanbod sterk gedaald, maar dat geldt anderzijds ook voor de opname en de huurprijzen. De marktomvang is echter relatief klein waardoor de cijfers jaarlijks sterk van elkaar kunnen verschillen.

Aanbod

Het aanbod van bedrijfsruimte in Zeewolde (vanaf 250 m²) nam in de loop van 2017 verder af. Per ultimo 2017 werd in totaal circa 8.450 m² bedrijfsruimte aangeboden. Dat is 37% minder dan een jaar eerder, toen circa 13.300 m² werd aangeboden. Het aantal aangeboden panden daalde van 15 naar 11. Het gemiddelde aanbod per object daalde daarmee van 875 m² naar 768 m². De daling van het aanbod komt vooral doordat diverse objecten uit de verkoop/verhuur werden gehaald.

Aanbod bedrijfsruimte Zeewolde per ultimo jaar in m² (vanaf 250 m²)



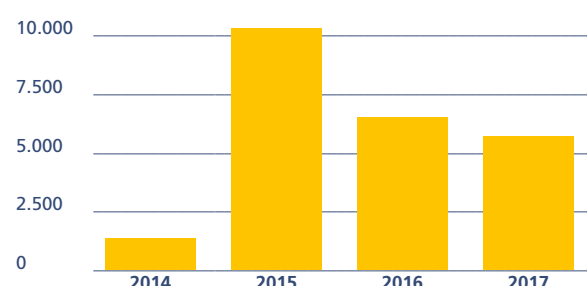
Ruim 40% van het aanbod bedrijfsruimte in Zeewolde is te vinden op het bedrijventerrein Trekkersveld. In totaal gaat het om circa 3.525 m², verdeeld over 4 objecten. Het overige aanbod is te vinden op de bedrijventerreinen Schepenveld (1.100 m²), Planetenveld (450 m²), Gildenveld (825 m²) en Horsterparc (circa 3.00 m²).

Grootste nieuwe aanbieding in 2017 betrof een bedrijfspand van circa 2.500 m² aan de Eenspan op Horsterparc.

Opname

De opname van bedrijfsruimte in Zeewolde kwam in 2017 met een totaal van circa 5.635 m² ongeveer 15% lager uit dan in het jaar daarvoor, toen circa 6.600 m² werd verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Het aantal transacties bleef in 2017 met 8 wel gelijk ten opzichte van het voorgaande jaar. Het gemiddelde metrage per transactie lag in 2017 met 704 m² dan ook lager dan in 2016 (830 m²).

Opname bedrijfsruimte Zeewolde in m² (vanaf 250 m²)



Ruim 70% van de opname (circa 4.035 m², verdeeld over 5 transacties) had betrekking op panden op het bedrijventerrein Trekkersveld. Op Schepenveld werden drie transacties geregistreerd (in totaal circa 1.100 m²). Grootste transactie in 2017 betrof de verhuur van circa 1.150 m² bedrijfsruimte aan de Oogstweg op bedrijventerrein Trekkersveld.

Een grote transactie op het gebied van bedrijfsgrond (niet in bovengenoemde cijfers) betrof de verkoop van een kavel aan Food Today. Het poeliersbedrijf zal naar verwachting in 2018 starten met de bouw van het nieuwe onderkomen op een perceel van drie hectaren op Trekkersveld III.

Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte lieten in Zeewolde in 2017 een daling zien. Zo kwam de gemiddelde transactieprijs met € 37 per m² lager uit dan in 2016 (€ 39 per m²). Ook de gemiddelde vraagprijs van het aanbod liet een daling zien van € 48 naar € 45 per m². Daarbij moet worden opgemerkt dat het aantal transacties en aanbiedingen van beperkte omvang is waardoor er jaarlijks sterke schommelingen kunnen plaatsvinden. Over het algemeen liggen de huurprijzen in Zeewolde in een bandbreedte van € 25 tot € 60 per m² per jaar. Op Horsterparc liggen de huurprijzen over het algemeen iets hoger dan op de andere bedrijventerreinen in Zeewolde.

Toekomstverwachting

Gezien het beperkte aanbod van beschikbare panden in Zeewolde zal de vraag naar bedrijfsruimte in komende jaren ook beperkt van omvang blijven. Mogelijk komt hier meer ruimte en beweging door verhuizing van bedrijven vanuit bestaande panden naar nieuwbouw. De huurprijzen blijven naar verwachting stabiel. Door de goede ligging en bereikbaarheid van Zeewolde en het relatief gunstige prijsniveau blijft de gemeente aantrekkelijk voor bedrijven die zich hier willen vestigen.

Tot slot

Wij hopen dat u met dit rapport meer inzicht heeft gekregen in de ontwikkelingen op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt in Almere en de bedrijfsruimtemarkt in Lelystad en Zeewolde.

Wilt u een (extra) exemplaar ontvangen, dan kunt u een mail sturen naar: info@vanwestrhenen-bog.nl.

Ook voor eventuele suggesties en commentaar op het rapport kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.

Duurzaamheid:

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting wil bijdragen aan een duurzame samenleving en zoekt actief naar duurzame oplossingen voor bedrijfshuisvesting en vastgoed. Zo begeleiden wij bijvoorbeeld ondernemers en verhuurders bij het zoeken naar manieren om energie te besparen en de CO₂-uitstoot van gebouwen te verlagen. Om onze kennis te verdiepen en onze dienstverlening te optimaliseren hebben wij ons onder meer aangesloten bij Duurzom: de Duurzame Ontwikkelingsmaatschappij. Duurzom streeft ernaar de duurzaamheid van het bedrijfsleven te ontwikkelen door ondernemers een duidelijker positie te geven in de markt, te ondersteunen bij het opzetten van een duurzame agenda en zijn agendapunten te realiseren samen met gelijkgestemden.

Onderzoeksverantwoording:

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting voert continu onderzoek uit naar de ontwikkelingen op de markt voor commercieel vastgoed in Flevoland. Daarbij wordt gebruik gemaakt van eigen gegevens, aangevuld met data uit externe bronnen zoals: NVM, DO Research, Strabo, Kadaster, Realnext en Fundainbusiness. Deze rapportage is samengesteld op basis van de combinatie van deze gegevens.



Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting verhuurde in 2017 dit bedrijfspand van circa 2.770 m² (met optie tot koop) aan de Asfaltstraat in Lelystad (bedrijventerrein Oostervaart).

Begrippenlijst

Aanbod:

De hoeveelheid kantoorruimte (vanaf 200 m²) of bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) die voor verhuur of verkoop beschikbaar is. Het aanbod betreft uitsluitend bestaande en in aanbouw zijnde gebouwen. Nieuwbouwplannen worden niet meegerekend.

Bedrijfsruimte:

Vastgoed dat is gebouwd voor bedrijfsactiviteiten, niet zijnde een kantoor of winkel. Tot bedrijfspanden worden gerekend fabrieksgebouwen, distributiecentra, opslagruimten en bedrijfsverzamelgebouwen.

Huurprijzen:

Prijzen per vierkante meter vloeroppervlak per jaar. Huurkortingen, BTW, inrichtingskosten en servicekosten worden hierin niet meegenomen.

Kantoorruimte:

Ruimte in verblijfsobject gelegen op een terrein dat in het bestemmingsplan is aangewezen voor de functiegroep kantoren.

Logistiek vastgoed:

Bedrijfsruimte vanaf 5.000 m² die is bestemd voor activiteiten op het gebied van opslag, overslag, sorteren en transport.

Opname:

Kantoorruimte vanaf 200 m² of bedrijfsruimte vanaf 500 m² die op de vrije markt is verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Sale-and-lease-back transacties en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (zgn. eigen bouw) zijn hierin niet meegenomen. Huurverlengingen en koop door huurder worden eveneens buiten beschouwing gelaten. Transacties worden geregistreerd op het moment van wilsovereenstemming tussen betrokken partijen.

Structureel aanbod:

De hoeveelheid kantoorruimte of bedrijfsruimte die al langer dan drie jaar voor verhuur of verkoop wordt aangeboden.

Voorraad:

De totale hoeveelheid bestaande of in aanbouw zijnde kantoorruimte dan wel bedrijfsruimte.

Over Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting heeft al meer dan 25 jaar ervaring als makelaar in bedrijfsmatig onroerend goed binnen Flevoland. Wij bieden vakkundig advies en persoonlijke dienstverlening op het gebied van bedrijfsmatig onroerend goed. Onze makelaars kennen de regio, de markt, de economie en hebben een sterk netwerk van relaties. Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting richt zich op de dienstverlening rondom commercieel vastgoed: kantoren, bedrijfsruimten en winkels. Onze Diensten:



Bedrijfshuisvesting huren/kopen

Voor de huur of koop van bedrijfshuisvesting in Almere, Lelystad, Dronten en Zeewolde is Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting uw bedrijfsmakelaar en adviseur. Graag gaan wij samen met u op zoek naar de ideale plek voor uw bedrijf of instelling. Bekijk ons aanbod of maak een afspraak voor een adviesgesprek.



Taxatie bedrijfsobjecten

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting zorgt voor een deskundige taxatie van uw bedrijfspand in Flevoland. Onze gecertificeerde vastgoedexperts zijn op de hoogte van de laatste wetgeving, trends en marktontwikkelingen en kunnen u goed adviseren over de vraagprijs en verkoopmogelijkheden. Neem contact met ons op voor een compleet en helder taxatierapport.



Uw pand verhuren/verkopen

De verhuur of verkoop van uw vastgoed is bij Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting in goede handen. Door onze actieve benadering van de markt en ons uitgebreide netwerk kunnen wij snel een koper of huurder vinden voor uw bedrijfspand in Flevoland.



Advies herontwikkeling/herbestemming

Voor leegstaand of verouderd vastgoed is een tweede leven vaak goed mogelijk. Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting adviseert u graag bij het herontwikkelen of herbestemmen van commercieel vastgoed: kantoorgebouwen, bedrijfspanden en winkelruimten. Wij kijken daarbij zowel naar de financiële, technische en commerciële haalbaarheid.



(Strategisch) Advies

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting adviseert beleggers, projectontwikkelaars, eindgebruikers en gemeenten op strategisch niveau. Of het nu om het rendement van uw portefeuille, de haalbaarheid van uw project, uw nieuwe huisvestingswensen of de visie op ruimtelijke ontwikkeling gaat, wij staan voor u klaar met deskundig advies.

Van Westrhenen Voerman



BEDRIJFSHUISVESTING

Dé bedrijfsmakelaar en taxateur voor Flevoland.



Kantoor Almere

Randstad 20-25, 1314 BG Almere

T 036-5383222

E bog@vanwestrhenen.nl

Kantoor Lelystad

Meentweg 1, Postbus 78, 8200 AB Lelystad

T 0320-233211

E info@voermangarantiemakelaars.nl