



**Van Westrhenen
Voerman**



BEDRIJFSHUISVESTING

Marktrapport kantorenmarkt

Almere & Bedrijfsruimtemarkt

Almere, Lelystad en Zeewolde

2018 - 2019

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Bedrijfsruimtemarkt Almere	4
Kantorenmarkt Almere	8
Bedrijfsruimtemarkt Lelystad	14
Bedrijfsruimtemarkt Zeewolde	17
Begrippenlijst	20

Onderzoek verantwoording

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.

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

Fotografie

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting

Artist impression voorzijde: nieuwbouw postsorteercentrum PostNL Almere, bron: Bouwbedrijf Aan de Stegge Twello

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de vierde editie van het jaarrapport over de ontwikkelingen op de markt voor bedrijfsruimte en kantoorruimte in Almere en de markt voor bedrijfsruimte in Lelystad en Zeewolde.

De markt voor bedrijfsruimte en kantoorruimte in Flevoland liet in 2018 een positief beeld zien. In alle plaatsen en besproken segmenten was sprake van een toename van de vraag, een afname van het aanbod en een (soms lichte) stijging van de huurprijzen. De marktsituatie, hoewel op diverse plekken nog altijd ruim, is daardoor aanzienlijk verbeterd. Het aanbod van grootschalige, courante bedrijfspanden is in de meeste gemeenten schaarser geworden. Maar ook in het kleinschaligere segment is op diverse plekken nauwelijks aanbod.

Met toenemende krapte in regio's rond Flevoland is de polder ook duidelijker in beeld gekomen als alternatieve vestigingslocatie voor bedrijven die willen uitbreiden. Voor kantoorruimte geldt dit overigens vooralsnog minder dan voor bedrijfsruimte. Maar met de afnemende opties voor kantoorgebruikers in Amsterdam en Utrecht zou Almere een aantrekkelijk alternatief kunnen vormen. Ook naar nieuwbouw van bedrijfsruimte is steeds meer vraag. Lelystad en Zeewolde scoren in dat opzicht wel veel beter dan Almere, waar de grondprijzen aanmerkelijk hoger liggen. Ook de gestegen bouwkosten maken nieuwbouw minder aantrekkelijk.

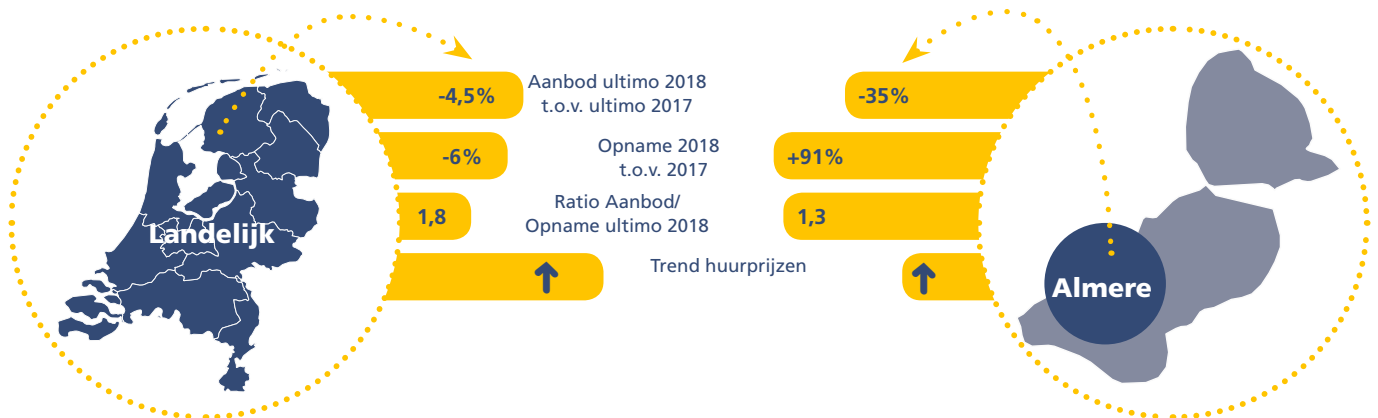
Op de kantorenmarkt blijven de belangrijkste trends van de afgelopen jaren, namelijk de groei van het aanbod aan kleinschalige en flexibele kantoorconcepten, de transformatie van kantoorpanden naar andere functies en het toegenomen belang van duurzaamheid, ook de komende periode van groot belang. Wat dit laatste betreft zien we bij veel pandeigenaren, ondanks vereiste energielabels en de verplichting voor kantoorgebouwen om in 2023 minimaal energielabel C te hebben, nog veel terughoudendheid om te investeren in duurzaamheid. Wij roepen eigenaren op hier niet te lang mee te wachten. Onze ervaring is dat investeren in duurzaamheid niet alleen goed maar ook lonend is. Desgewenst kunnen wij als bedrijfsmakelaar u daarbij prima adviseren.

Gezien de gunstige economische vooruitzichten verwachten wij in 2019 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 verdere stijging van de prijzen.

Wij wensen u veel succes toe met uw vastgoedactiviteiten in 2019!

Roger Bakker en Wim Voerman

Bedrijfsruimtemarkt Almere



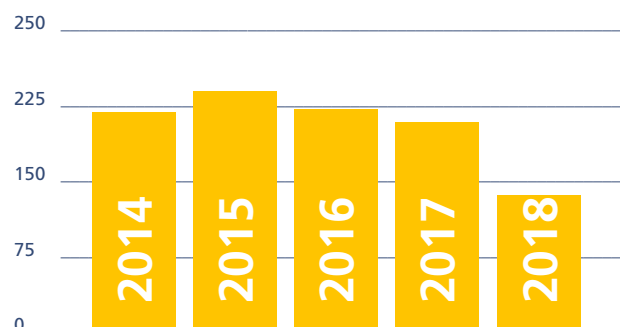
De markt voor bedrijfsruimte in Almere heeft de positieve trend van 2017 in versterkte mate doorgezet in 2018. De opname kwam veel hoger uit en het aanbod laat een sterke daling zien. Bijna alle segmenten en locaties lieten een verbetering zien. De huurprijzen voor bedrijfsruimte in Almere lieten dan ook een stijging zien.

Bedrijfsruimtemarkt in cijfers:

Aanbod

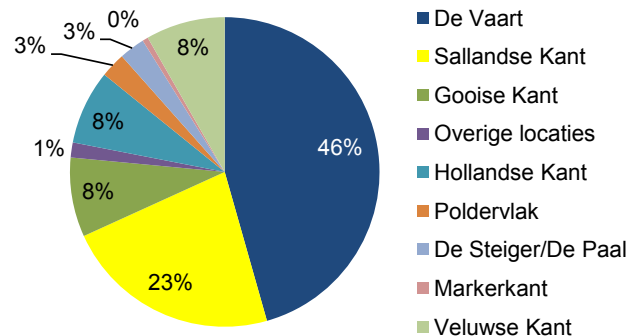
Het aanbod van bedrijfsruimte in Almere is in 2018 aanzienlijk gedaald. Werd eind 2017 nog circa 206.000 m² aangeboden, aan het einde van 2018 was dit met maar liefst 35% afgenomen tot circa 134.000 m². Deze daling kwam vooral door de verhuur of verkoop van aangeboden objecten aan nieuwe gebruikers. Er kwamen ook nauwelijks nieuwe aanbiedingen bij in de loop van 2018. Het aantal aangeboden objecten (vanaf 500 m²) daalde dan ook fors van 72 naar 42. Ongeveer 24% van het aanbod betreft logistieke ruimte en de rest overige bedrijfspanden.

Aanbod bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo jaar



Zowel het aanbod van relatief kleinschalige panden als van grootschalige panden liet een daling zien. Bij de panden van 500 tot 2.500 m² was sprake van een daling met 42% ten opzichte van eind 2017. Bij de panden groter dan 2.500 m² nam het aanbod af met een derde. Alleen in het sub-segment van 5.000 m² tot 10.000 m² was sprake van een lichte toename van het aanbod. In totaal zijn echter maar 5 panden in deze categorie beschikbaar. Gemiddeld genomen nam het metrage van het aanbod in 2018 toe tot 3.190 m². Dit was 2.860 m² aan het einde van 2017.

Aanbod bedrijfsruimte (vanaf 500m²) per 31-12-2018 naar locatie



Tabel: aanbod bedrijfsruimte in m² naar grootteklasse

Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2018	Aanbod in m ² ultimo 2018	Aanbod naar aantal ultimo 2017	Aanbod in m ² ultimo 2017	Vershil aanbod in m ²
500-999 m ²	13	9.200	28	19.000	-52%
1.000-2.499 m ²	16	22.100	23	35.100	-37%
2.500-4.999 m ²	5	18.900	12	40.500	-53%
5.000-9.999 m ²	5	31.700	4	26.800	18%
10.000 m ² en meer	3	52.200	5	84.600	-38%
Totaal	42	134.000	72	206.000	-35%

Het grootste deel van het aanbod (in totaal 61.100 m²) van bedrijfsruimte is te vinden op De Vaart, het grootste bedrijventerrein van Almere. Het aanbod nam hier wel af met 23% ten opzichte van een jaar eerder. Op Sallandse Kant werd ultimo 2018 circa 30.300 m² aangeboden, een afname met 18% ten opzichte van een jaar eerder. Meest spectaculair was de daling van het aanbodniveau op de locatie Gooisekant/Gooise Poort. Hier nam het aanbod af van 29.700 m² naar 11.100 m². Dat is een daling van 63%. Onder meer de aanhuur van een groot pand door horecagroothandel Hocras was hiervoor verantwoordelijk. Maar ook op Poldervlak nam het aanbod zeer fors af (-63%) tot circa 3.500 m². Op de meeste andere locaties in Almere was eveneens sprake van een afname van het aanbod. Alleen op de locatie Veluwse Kant was sprake van een toename. Werd hier eind 2017 circa 6.800 m² bedrijfsruimte aangeboden, in 2018 liep dat op tot circa 11.100 m².

Ouderdom aanbod

Het overzicht van het ouderdom van het aanbod bedrijfsruimte in Almere laat ten opzichte van het voorgaande jaar enkele verschuivingen zien. Zo daalde het aandeel van nieuw aanbod sterk van 31% naar 29%, terwijl het aanbod van bedrijfsruimte dat tussen de 1 en 3 jaar voor verhuur of verkoop wordt aangeboden steeg (van 21% naar 27%). Positief is dat het structurele aanbod een daling liet zien. Circa 44% van het aanbod wordt inmiddels langer dan 3 jaar voor verhuur/verkoop aangeboden. Een jaar eerder was dat nog 48% van het aanbod.

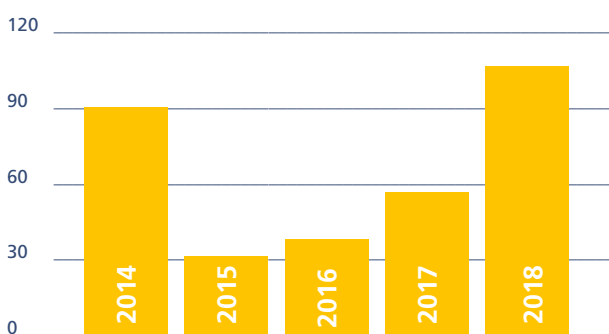
Tabel: aanbod naar ouderdom

Ouderdom aanbod	Aanbod in m ²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	39.200	29%
1-3 jaar	36.500	27%
3-5 jaar	27.500	21%
5 jaar en langer	30.800	23%
Totaal	134.000	100%

Opname

De vraag naar bedrijfspanden liet in Almere in 2018 een zeer forse groei zien. Het opnamecijfer kwam uit op circa 107.000 m². Dat is bijna een verdubbeling ten opzichte van het jaar daarvoor, toen circa 56.000 m² bedrijfsruimte werd verkocht of verhuurd aan een nieuwe gebruiker. Ook het aantal transacties nam fors toe van 29 in 2017 naar 51 in 2018. Grootste transactie in 2018 betrof de verhuur van een logistiek pand van ruim 12.000 m² aan Hocras op bedrijvenpark Gooisekant/Gooise Poort.

Opname bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo



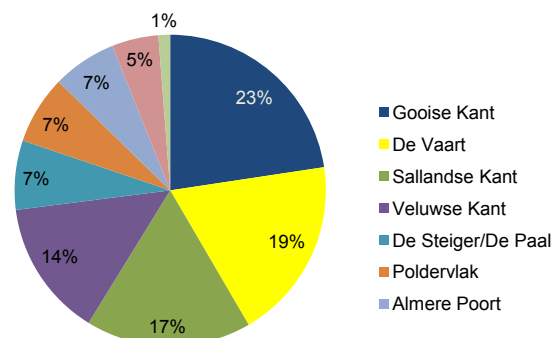
In 2018 nam de vraag naar bedrijfsruimte toe in alle grootteklassen. Vooral de opname van relatief kleinschalige bedrijfspanden (van 500 m² tot 2.500 m²) nam sterk toe met 72% tot 39.300 m². Ook in het segment van 5.000 m² tot 10.000 m² werden veel meer transacties geregistreerd dan in 2017. In de overige grootteklassen was het verschil ten opzichte van het jaar daarvoor minder groot. Net als in 2017 was er één echt grootschalige transactie van boven de 10.000 m². Per saldo kwam het gemiddelde metrage per transactie in 2018 met bijna 2.100 m² ook hoger uit dan in 2017 (circa 1.930 m²).

Tabel: opname naar grootteklasse

Grootteklasse	Aantal transacties 2018	Opname 2018	Aantal transacties 2017	Opname 2017
500-999 m ²	24	15.600	13	9.400
1.000-2.499 m ²	15	23.700	10	13.400
2.500-4.999 m ²	6	18.700	4	15.900
5.000-9.999 m ²	5	36.900	1	7.000
10.000 m ² en meer	1	12.100	1	10.300
Totaal	51	107.000	29	56.000

De opname naar locatie liet een geheel ander beeld zien dan in 2017, toen nog het grootste deel van de opname (bijna 70%) plaats had op het bedrijventerrein De Vaart. In 2018 was de opname veel meer verspreid over de diverse bedrijventerreinen. Zo werden de meeste meters verkocht of verhuurd op Gooisekant/Gooise Poort (in totaal circa 24.200 m²). Dat was veel meer dan in 2017 (circa 6.400 m²). Op De Vaart werd in 2018 in totaal circa 20.300 m² opgenomen. In 2017 was dat nog het dubbele daarvan. Op alle overige terreinen werd in 2018 veel meer bedrijfsruimte opgenomen dan in 2017. Zowel op Veluwe Kant, De Steiger als op Poldervlak kwam de vraag zelfs drie keer zo hoog uit. Op Sallandse Kant werd in totaal circa 18.400 m² opgenomen. In het jaar daarvoor was de opname op deze locatie nihil.

Opname bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) 2018 naar locatie



Gebruikers met activiteiten op het gebied van groothandel, logistiek, transport en opslag waren net als in 2017 duidelijk het meest actief op de bedrijfsruimtemarkt in 2018. Circa 60% van de verkochte en verhuurde vierkante meters bedrijfsruimte kwam op naam van bedrijven uit deze hoek. Niet alleen huurde Hocras een grote logistieke ruimte, ook logistiek dienstverlener Lis Logistics breidde uit in Almere Buiten. Verder kocht Mascot Online een pand op Veluwe Kant en verhuisde All4trade naar een pand aan de Sallandse Kant. Daarnaast werden diverse transacties gerealiseerd door bedrijven in de sectoren bouw en industrie, diensten en enkele garagebedrijven.

Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte in Almere zijn in 2018 gestegen. De gerealiseerde transactiepreisen kwamen in 2018 uit tussen de € 32 en € 87 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. De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod lag met € 57 per m² per jaar aan het einde van 2018 opnieuw hoger dan een jaar eerder, toen de gemiddelde vraaghuurprijs uit kwam op € 55 per m².

Tabel: huurprijzen bedrijfsruimte Almere in € per m ² per jaar		
Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
De Vaart	32	57
Veluwe/Sallandse Kant	45	75
Gooisekant/Gooise Poort	49	71
Hollandse Kant	35	60
Almere Haven	35	55
Overig Almere	49	87

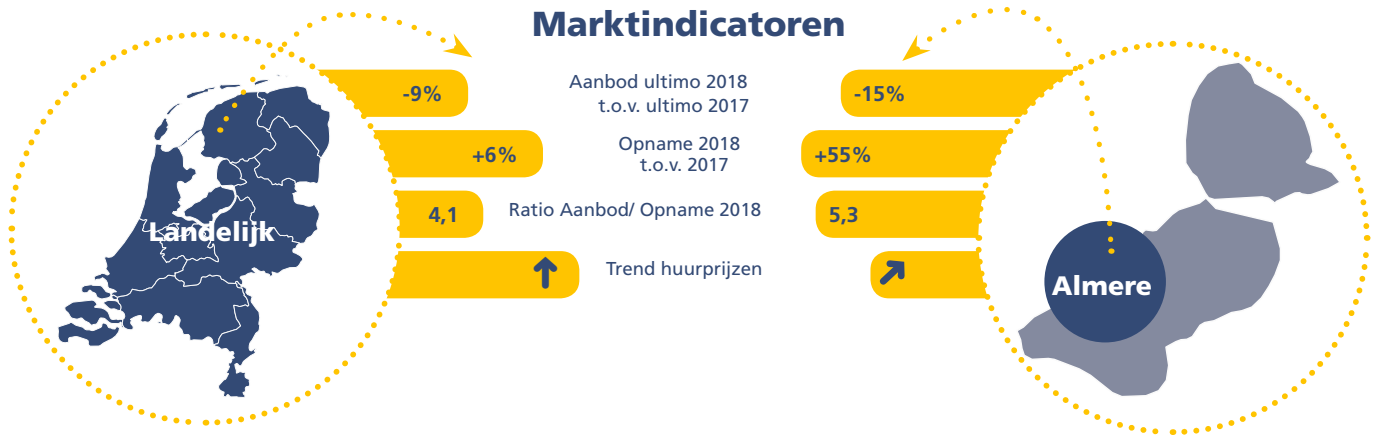
Toekomstverwachting

De vraag naar bedrijfsruimte zit momenteel duidelijk in de lift. De economische groei zorgt voor een toenemende vraag naar ruimte voor handel en opslag. Maar ook productiebedrijven zijn op zoek naar uitbreiding. Een gedeelte van de vraag komt van buiten Almere. In de regio Amsterdam, Weesp, Hilversum en Amersfoort is het aanbod van bedrijfsruimte schaars. Bedrijven met uitbreidingswensen kijken regelmatig ook naar Almere als mogelijk alternatief.

De vraag naar bedrijfsruimte is echter zeer gevoelig voor de ontwikkeling van de conjunctuur. Naar verwachting blijven de economische omstandigheden ook in 2019 gunstig waardoor de vraag op peil zal blijven. Het aanbod neemt daardoor verder af waardoor het voor gebruikers wel moeilijker gaat worden om een geschikt pand te vinden. In het bijzonder geldt dat bijvoorbeeld voor panden met een oppervlak van tussen de circa 400 en 600 m². Hiernaar is veel vraag maar nagenoeg geen aanbod. Nieuwbouw kan een optie zijn, al kunnen de hoge grondprijzen en bouwkosten hiervoor een belemmering vormen.

De huurprijzen zullen naar verwachting een verdere stijging laten zien. Er is in Almere echter ook een deel van de bedrijfsruimte die verouderd is en waarvoor het moeilijk is om een gebruiker aan te trekken (anders dan ten behoeve van kortdurende opslag). Voor deze panden blijven de prijzen onder druk staan. Bij een verdere afname van het aanbod wordt herontwikkeling mogelijk aantrekkelijker voor deze panden.

Kantorenmarkt Almere



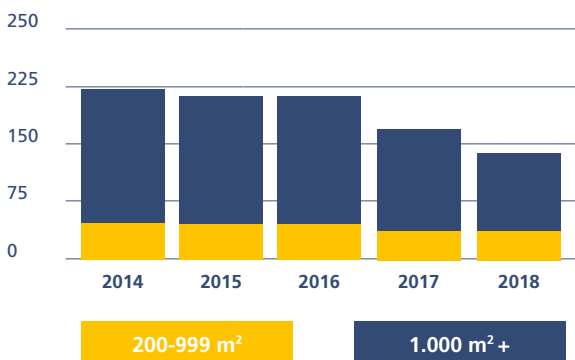
De kantorenmarkt in Almere liet in 2018 een positieve ontwikkeling zien. Het aanbod liet opnieuw een sterke daling zien en de opname kwam veel hoger uit dan in het jaar daarvoor. Transformatie naar andere functies zorgen ervoor dat een deel van het overtollige aanbod van kantoren van de markt wordt gehaald. Omdat de marktsituatie echter nog altijd ruim is, zijn de huurprijzen voor kantoorruimte stabiel gebleven tot licht gestegen.

Kantorenmarkt in cijfers

Aanbod

Er is een spectaculaire daling van het aanbod van kantoorruimte in Almere gaande. Werd eind van 2017 nog circa 163.500 m² kantoorruimte aangeboden, aan het eind van 2018 was dit met 15% gedaald tot circa 138.500 m². Ten opzichte van twee jaar eerder is zelfs sprake van een aanboddaling van 35%. Het aantal aangeboden objecten nam ten opzichte van vorig jaar af van 116 naar 94 (-19%). De daling van het aanbod komt in de eerste plaats door de transformatie van kantoorruimte naar hotelruimte of woningen (of plannen daartoe). In 2018 zijn vooral in Almere Muziekwijk en op de locatie Randstad diverse kantoorpanden uit het aanbod gehaald voor transformatie naar woningen. Daarnaast wordt onder meer in het stationsgebied hard gewerkt aan de transformatie van circa 20.000 m² kantoorruimte naar een Plaza hotel en ook aan de Televisieweg wordt een kantoorpand omgebouwd tot hotel. De voorraad kantoorruimte in Almere nam daardoor af tot circa 540.000 m². Hoewel het aanbodpercentage is gedaald ten opzichte van vorig jaar, wordt nog altijd circa 25% van de kantorenvoorraad in Almere voor verhuur of verkoop aangeboden.

Aanbod kantoorruimte in m² x 1.000 per ultimo

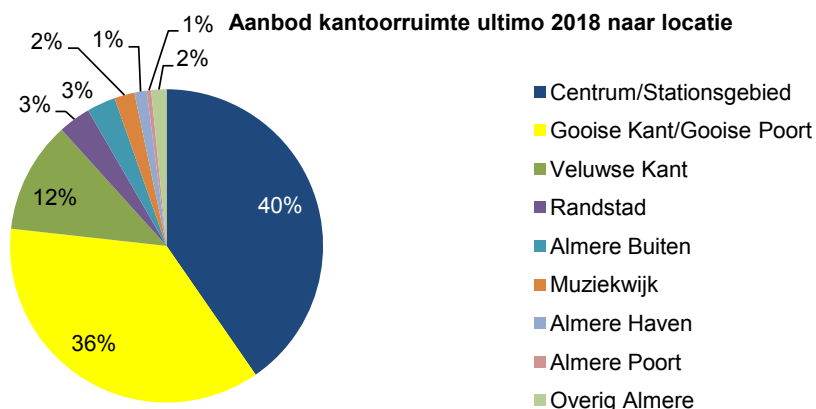


Het aanbod naar grootteklasse laat grote onderlinge verschillen zien. In het relatief kleinschalige segment (van 200 tot 1.000 m²) was sprake van een aanboddaling met 27%. Daar staat tegenover dat in het segment van 1.000 tot 2.500 m² het aanbod juist iets toenam. Dat geldt ook voor het segment van 5.000 tot 10.000 m². Meest opvallend is de daling van het aanbod in de categorie van 2.500 m² tot 5.000 m². Hier daalde het aanbod met maar liefst 64% en het aantal aanbiedingen met 56%. Dit kwam zowel door verhuur, intrekking van aanbod als door transformatie en gewijzigd gebruik. Er kwam weinig nieuw aanbod bij in 2018. Grootste nieuwe aanbieding betrof een pand van bijna 2.000 m² aan de Antennestraat op Gooisekant/Gooise Poort. Het gemiddelde metrage van het aanbod in Almere liet in 2018 een lichte stijging zien tot 1.473 m² (eind 2017: 1.409 m²).

Het aanbod van kantoorruimte nam in 2018 het sterkst af in de meer perifere gebieden. Zo daalde het aanbod in Almere Haven met 72%, in Almere Poort met 69% en in Almere Muziekwijk met 68%. Dit komt mede door transformatie van kantoorruimte. Het grootste deel van het aanbod (40% van het totaal) is nog altijd te vinden in het centrum-/stationsgebied. Hier was wel sprake van een daling met 14% tot 55.900 m². Op de aangrenzende locatie Randstad nam het aanbod met 7% af tot 4.620 m². Ook op de locatie Gooisekant/Gooise Poort was sprake van een aanboddaling met 8% tot 50.400 m². Het aandeel van deze locatie in het totale aanbod liep desondanks op van 33% naar 36%. Alleen op Veluwe Kant was sprake van een toename van het aanbod. Dit kwam voor rekening van The Dôme waar momenteel 7.900 m² kantoorruimte wordt aangeboden. In Almere Buiten bleef het aanbodniveau nagenoeg gelijk ten opzichte van een jaar eerder.

Tabel: aanbod kantoorruimte in m² naar grootteklasse

Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2018	Aanbod in m ² ultimo 2018	Aanbod naar aantal ultimo 2017	Aanbod in m ² ultimo 2017	Vershil aanbod in m ²
200-499 m ²	44	14.600	52	17.000	-14%
500-999 m ²	20	14.100	31	22.400	-37%
1.000-2.499m ²	20	30.000	19	26.900	+12%
2.500-4.999 m ²	4	12.400	9	34.800	-64%
5.000 m ² -9.999 m ²	2	14.700	1	6.200	+137%
10.000 m ² en meer	4	52.700	4	56.200	-6%
Totaal	94	138.500	116	163.500	-15%



Ouderdom aanbod

Het structurele aanbod (langer dan drie jaar voor verhuur of verkoop aangeboden) is in 2018 ondanks transformaties verder toegenomen. Per ultimo 2018 lag dit zelfs op 63%. Een jaar eerder was dat nog net boven de 50%. Een aanzienlijk deel van het bestaande aanbod blijft dus zeer moeilijk verhuur- of verkoopbaar. De toegenomen vraag vindt vooral zijn weg naar panden die minder lang worden aangeboden. Een groot deel van het structurele aanbod bevindt zich op de locatie Gooisekant/Gooise Poort en in het centrum/stationsgebied van Almere Stad.

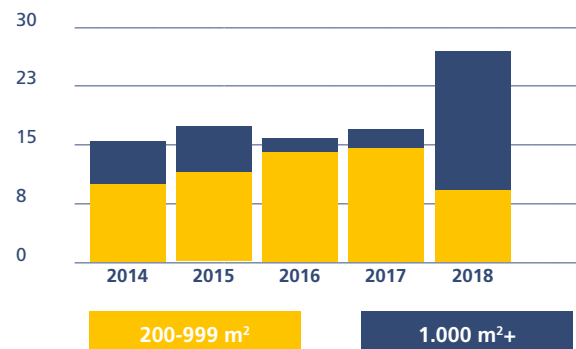
Tabel: aanbod kantoorruimte per ultimo 2018 (vanaf 200 m²) naar ouderdom

Ouderdom aanbod	Aanbod in m ²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	24.700	18%
1-3 jaar	26.200	19%
3-5 jaar	31.000	23%
5 jaar en langer	54.600	40%
Totaal	136.500	100%

Opname

De vraag naar kantoorruimte liet in 2018 twee gezichten zien. Zo steeg de totale opname aanzienlijk tot een niveau van 26.100 m². Dat is 55% meer dan in 2017 toen de opname uit kwam op 16.800 m². Het aantal transacties liet echter juist een daling zien; van 38 in 2017 naar 31 in 2018. Vooral het aantal transacties in het relatief kleinschalige segment (van 200 tot 500 m²) nam af, terwijl het aantal grootschalige transacties (> 1.000 m²) veel hoger uit kwam. Het gemiddelde metrage per transactie was in 2018 met 843 m² dan bijna het dubbele van het gemiddelde in het jaar daarvoor (circa 441 m²). Er werden zes transacties boven de 1.000 m² geregistreerd, waarvan drie op bedrijvenpark Gooisekant/Gooise Poort. De grootste transactie betrof de nieuwbouw van 6.000 m² voor Voiceworks/I4ip in Almere Poort.

Opname kantoorruimte in m² x 1.000 per jaar



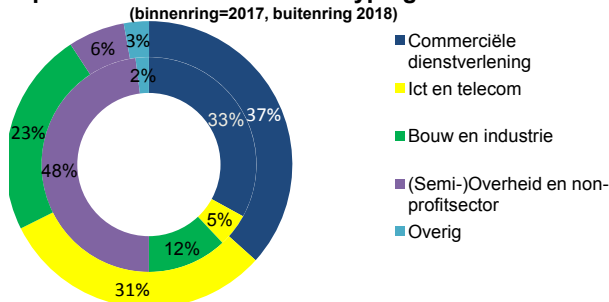
Van de in totaal 31 transacties in 2018 waren er 17 in de categorie van 200 m² tot 500 m². In 2017 waren dat er nog 26. Ook in segment van 500 tot 1.000 m² kwam de opname lager uit.

Tabel: opname kantoorruimte (vanaf 200m²) naar grootteklasse

Grootteklasse	Opname 2018	Aantal transacties	Opname 2017	Aantal transacties
200-499 m ²	4.900	17	8.200	26
500-999 m ²	5.000	8	6.400	10
1.000-2.499m ²	6.300	4	2.200	2
2.500 en meer	9.900	2	-	-
Totaal	26.100	31	16.800	38

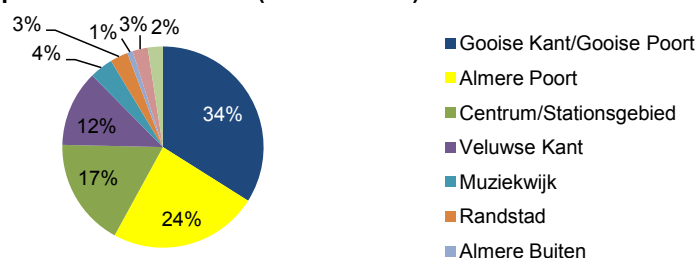
De opname naar type kantoorgebruiker liet in 2018 een gemengd beeld zien. Diverse typen commerciële dienstverleners, ICT-bedrijven en bedrijven in de sectoren bouw en industrie namen het grootste deel van de opname voor hun rekening. Opvallend is dat in tegenstelling tot in 2017 het aandeel van instellingen in de non-profitsector in 2018 juist zeer laag was. Was dit type gebruiker in 2017 nog goed voor bijna de helft van de opname, in 2018 kwam, dit aandeel uit op slechts 6%. Het hoge aandeel van de ICT-sector werd vooral gestuwd door de eerdergenoemde transactie met Voiceworks. Andere grote transacties in 2018 betroffen onder meer de aankoop van een kantoorpand op Gooisekant/Gooise Poort door CPH Pharma, de ingebruikname van een kantoor aan de Jool-Hulstraat op Veluwe Kant door Office Center en de aankoop van een pand aan de Camerastraat door NCCW.

Opname kantoorruimte naar type gebruiker



Net als in het jaar daarvoor had in 2018 opnieuw het grootste deel van de opname plaats op bedrijfslocatie Gooisekant/Gooise Poort. In totaal ging het om bijna 8.900 m², dat is 37% van het totaal. Almere Poort zag het aandeel in de opname flink stijgen (door Voiceworks), terwijl Almere Centrum het met 4.500 m² iets beter deed dan in 2017. Onder meer Flynth, Your Professionals, Ventolines en het Regionaal Instituut voor Dyslexie tekenden voor kantoorruimte nabij het NS-station Almere Centrum. De opname op de bedrijfslocatie Randstad en bij het NS-station Almere Muziekwijk kwam flink lager uit dan in 2017.

Opname kantoorruimte (vanaf 200 m²) 2018 naar locatie



Huurprijzen

De huurprijzen voor kantoorruimte in Almere zijn in 2018 stabiel gebleven en op sommige locaties 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 2018 iets verder omhooggegaan. Aan de bovenkant van de bandbreedte zijn de huurprijzen nauwelijks veranderd. Wel zijn de incentives afgenomen. De gemiddeld gerealiseerde huurprijs kwam in 2018 uit op € 99 per m² (2017: € 98 per m²). 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 bleef in 2018 met € 110 per m² gelijk ten opzichte van een jaar eerder. Per locatie zijn er wel verschillen. Zo liet de gemiddelde vraaghuurprijs een stijging zien op bedrijvenpark Gooisekant/Gooise Poort (van € 104 naar € 106), terwijl deze in het centrum-/stationsgebied daalde van € 127 naar € 120. Ook op de bedrijfslocatie Randstad nam de gemiddelde vraaghuurprijs af van € 113 per m² naar € 109 per m². Op Veluwse Kant was sprake van een sterke stijging van de gemiddelde vraaghuurprijs (van € 89 naar € 110), maar deze vergelijking is minder representatief omdat het slechts enkele, en deels andere, objecten betreft.

Tabel: huurprijzen kantoorruimte Almere in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
Centrum-/Stationsgebied	85	165
Gooisekant/Gooise Poort	75	125
Randstad	90	115
Muziekwijk	90	120
Almere Haven	70	110
Almere Buiten	85	125
Overige locaties Almere	70	125

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

Courantheid	Huurprijs van	Huurprijs tot	Gemiddeld
Modern (nieuwbouw)	120	165	140
Courant	95	135	115
Minder courant /lagere kwaliteit	80	115	95
Laag courant/deel bedrijfspand	70	95	75

Trend: Groeiend aanbod van flexibele kantoorruimte

De markt voor kantoorruimte is de laatste jaren sterk veranderd. Een van de meest opvallende trends is de toename van de vraag naar en het aanbod van kleinschalige en flexibele kantoorruimte. Deze verandering komt mede door de explosieve groei van het aantal eenmanszaken en zzp'ers. Volgens berekeningen van het CBS bestaat inmiddels circa 80% van het aantal bedrijfsvestigingen in Nederland uit eenmansbedrijven. In totaal verdubbelde deze groep de afgelopen tien jaar van circa 625.000 naar ruim 1,3 miljoen (+100%). Nederland hoort daarmee ook tot de sterkste groeiers in Europa.

Maar de vraag naar flexibiliteit binnen de kantorenmarkt is ook veranderd door de komst van de zogenoemde 'flexibele schil' bij grotere werkgevers. Dit betekent eenvoudigweg dat de arbeid binnen organisaties wordt geflexibiliseerd. Het voordeel hiervan is dat ondernemers de mogelijkheid hebben om snel in te spelen op veranderingen binnen de markt. Door de flexibilisering van arbeid is de vraag naar flexibele kantoorruimten ook sterk gegroeid.

Ook Almere kent relatief veel kleine bedrijven. Daar staat een omvangrijk aanbod van grootschalige kantoorruimte tegenover. De afgelopen jaren hebben dan ook tal van verhuurders hierop ingespeeld door kleinschaligere ruimten aan te bieden met een kortere looptijd. Enkele voorbeelden daarvan zijn Green Capitol Center, Placestowork, Mac-3Park, Almere Offices, Element Offices en Business Campus Almere. Recent zijn daar nog Flexizone en MyOffices bijgekomen en het eind lijkt nog niet in zicht.

Toekomstverwachting

De markt voor kantoorruimte heeft in 2018 een duidelijke verbetering laten zien. Door transformaties en een hogere opname is het aanbod van kantoorruimte in Almere verder afgenomen. Hoewel de markt nog altijd als ruim kan worden gekenmerkt is het aanbod wat meer geconcentreerd qua locaties en panden. Met een combinatie van een toenemende vraag naar grotere metrages, de komst van nieuwe vestigingen van buiten Almere en nog enkele nieuwe transformatie zou de marktsituatie in 2019 een verdere verbetering kunnen laten zien.

Bij een aanhoudende economische groei wordt in de komende jaren een verder groeiende vraag naar kantoorruimte voorzien vanuit de commerciële sector. Almere kan in potentie profiteren van de al maar krapper wordende marktsituatie in Amsterdam en Utrecht. Maar vooralsnog is er nog nauwelijks sprake van verplaatsingen van bedrijven vanuit die steden naar Almere.

De stabiele vraag naar kantoorruimte en het afgenomen aanbod zorgen voor een opwaartse druk op de huurprijzen. Naar verwachting zullen deze voor moderne en courante panden in de komende jaren dan ook een lichte stijging laten zien. Een gedeelte van de vraag zal zich verder verplaatsen naar de diverse aanbieders van flexibele kantoorruimte. De huurprijzen daarvan zijn afhankelijk van de geboden faciliteiten en voorzieningen.

Bedrijfsruimtemarkt Lelystad

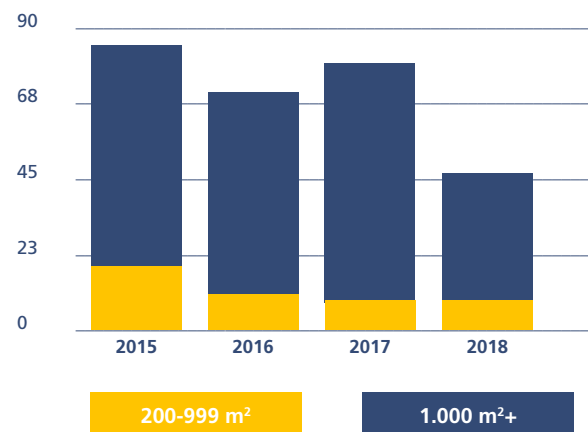


De markt voor bedrijfsruimte in Lelystad liet in 2018 een forse verbetering zien ten opzichte van vorig jaar. Het aanbod nam sterk af en de opname kwam aanzienlijk hoger uit. Ook lieten de huurprijzen van de geregistreerde transacties een stijging zien. Positief is ook dat het aantal transacties steeg. Bovendien stijgt de belangstelling voor Lelystad als locatie voor logistieke dienstverleners.

Aanbod

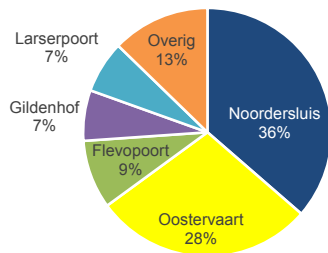
Het aanbod van bedrijfsruimte in Lelystad (vanaf 250 m²) liet in 2018 een sterke daling zien. Per ultimo 2018 werd in totaal circa 48.700 m² bedrijfsruimte aangeboden. Dat is 39% minder dan een jaar eerder, toen circa 79.600 m² werd aangeboden. Deze daling komt zowel door diverse transacties als door aanbod dat werd ingetrokken. De afname van het aanbod betrof uitsluitend de grootschalige panden (vanaf 1.000 m²). Het kleinschaligere aanbod (tot 1.000 m²) bleef, hoewel hier ook veel nieuwe aanbiedingen bij kwamen, gelijk in omvang. Het totaal aantal aangeboden objecten in Lelystad daalde van 47 naar 37. Het gemiddelde aanbod per object liet eveneens een daling zien van 1.694 m² naar 1.315 m².

Aanbod bedrijfsruimte Lelystad in m² per ultimo



Per ultimo 2018 was het aanbod van bedrijfsruimte in Lelystad vooral geconcentreerd op bedrijventerreinen Noordersluis (17.700 m²), Oostervaart (13.900 m²) en Flevopoort (4.350 m²). De overige 22% van het aanbod is verspreid over de diverse kleinere bedrijfslocaties in de gemeente. Op nagenoeg alle bedrijventerreinen liet het aanbod een daling zien. Op Oostervaart daalde het aanbodniveau het sterkst (van 25.000 m² naar 13.900 m²). Dit kwam zowel door enkele transacties als door een aantal intrekkingen. Er kwam in Lelystad weinig nieuw aanbod bij. Grootste nieuwe aanbieding betrof een bedrijfspand van circa 5.600 m² op de bedrijfslocatie Larserpoort.

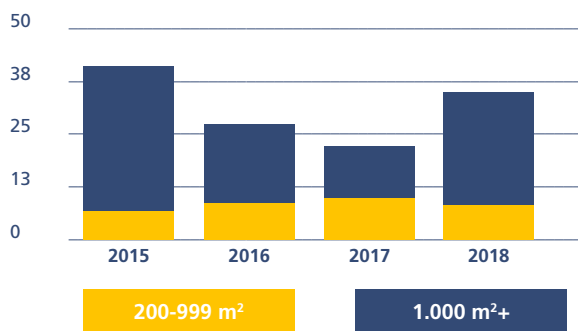
Verdeling aanbod bedrijfsruimte Lelystad per ultimo 2018 naar locatie



Opname

Er was in 2018 sprake van een veel grotere vraag naar bedrijfsruimte dan in het jaar daarvoor. De totale opname kwam in 2018 uit op circa 33.700 m². Dat is bijna 50% meer dan in 2017, toen circa 22.600 m² werd verkocht of verhuurd aan een nieuwe gebruiker. De toename kwam niet zozeer doordat er veel meer transacties werden geregistreerd (28 in 2018 tegenover 26 in 2017). Het waren dus vooral grotere transacties die het opnamevolume stuwden. Zo verdubbelde de opname in het segment vanaf 1.000 m² in 2018 tot 24.800 m². In het segment van 250 tot 1.000 m² was daarentegen sprake van een 11% lager opnameniveau (circa 8.900 m²). Het gemiddelde metrage per transactie kwam in 2018 met 1.205 m² dan ook veel hoger uit dan in 2017 (868 m²).

Opname bedrijfsruimte in m² x 1.000 per jaar (vanaf 200 m²)



De opname in 2018 had sterk verspreid plaats over de verschillende bedrijventerreinen in Lelystad. De meeste bedrijfsruimte (in totaal circa 10.400 m², goed voor 31% van het totaal) werd opgenomen op bedrijventerrein Oostervaart. Bedrijventerrein Noordersluis was met circa 9.600 m² goed voor 28% van de totale opname. Grootste transactie betrof hier de verhuur van een bedrijfspand van circa 3.200 m² aan de

Bouwweg. De grootste transactie (circa 7.300 m²) werd echter geregistreerd op bedrijventerrein Flevopoort. Op Larserpoort/Larserdreef werd nog circa 4.100 m² bedrijfsruimte verkocht of verhuurd aan diverse gebruikers.

Een opmerkelijke beleggingstransactie in Lelystad betrof nog de aankoop van het opslag- en distributiecentrum (ODC) aan de Albert Einsteinweg op Larserpoort door vastgoedverhuurder MAC3PARK. Het pand verwierf de bijnaam Dagobert Duck Pakhuis omdat de Nederlandse Bank (DNB) er ooit een enorme kluis heeft gebouwd van waaruit in 2002 miljarden nieuwe euro's werden gedistribueerd om de gulden te vervangen.

Nieuwbouw

Lelystad is in toenemende mate in trek als locatie voor logistieke activiteiten. In navolging van moderetailer Inditex dat momenteel een logistiek complex van maar liefst 170.000 m² laat realiseren, maakte ook fietsfabrikant Giant in 2018 bekend een nieuw distributiecentrum te bouwen. Daarnaast kocht in 2018 Investeerder Somerset Capital Partners 10,2 hectare grond op het Lelystad Airport Businesspark (LAB) voor de bouw van een distributiecentrum.

Daarnaast wordt in Lelystad op Flevokust Haven binnendijs een eerste fase van 7,4 hectare havengerelateerd industrieterrein bouwrijp gemaakt. Begin 2019 is dat terrein beschikbaar voor vestiging van bedrijven. De eerste reserveringen voor totaal 18 hectare zijn reeds gedaan (onder voorbehoud van doorontwikkeling naar 43 hectare). Naast de reserveringen is er meer belangstelling van bedrijven voor vestiging. Het gaat daarbij om grote kavels.

Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte zijn in Lelystad zijn in 2018 licht gestegen en liggen gemiddeld tussen de € 25 en € 75 per m² per jaar. Voor kleinere, moderne bedrijfsunits (< 250 m²) gelden soms hogere huurprijzen. De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod is in 2018 gestegen naar € 48 per m². Een jaar eerder was dat nog circa € 46 per m².

Op Larserpoort/Larserdreef en bedrijventerrein Noordersluis liggen de huurprijzen over het algemeen hoger dan op Oostervaart, al lieten de huurprijzen op deze laatste locatie wel de sterkste stijging zien ten opzichte van het jaar daarvoor.

Tabel: huurprijzen bedrijfsruimte Lelystad in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
Noordersluis	19	62
Oostervaart	26	50
Overige locaties	29	75

Toekomstverwachting

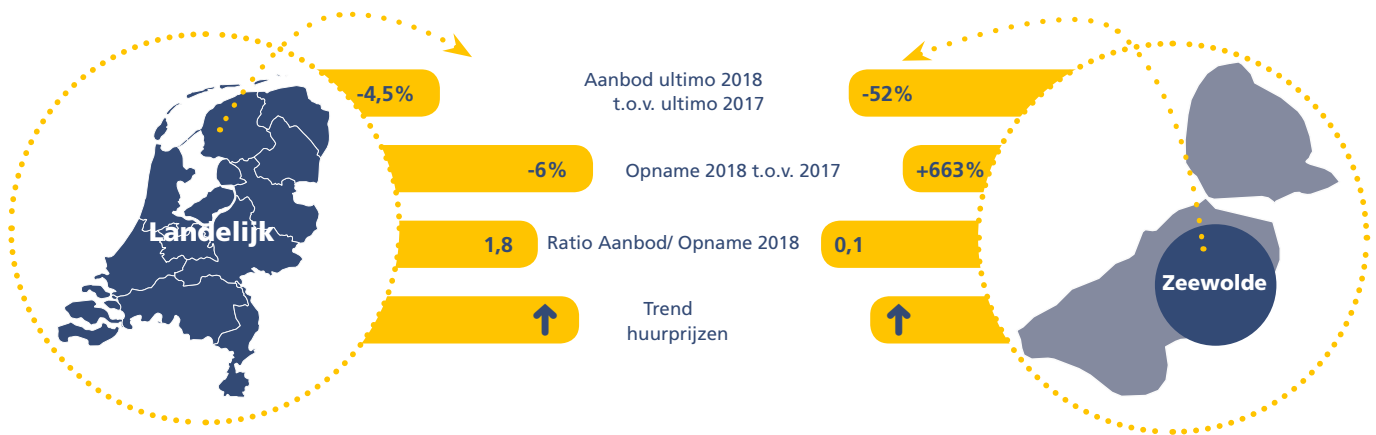
Gezien de gunstige economische vooruitzichten zal de vraag naar bedrijfsruimte in Lelystad naar verwachting in 2019 verder aantrekken. Het is echter de vraag of het opnameniveau van 2019 opnieuw hoger uitkomt dan in het jaar daarvoor omdat het aanbod van grootschalige panden aanzienlijk is gedaald. Een gedeelte van de vraag zou daardoor voor rekening kunnen gaan komen van nieuwbouw. De huurprijzen zullen door de stabiele vraag en het afgenomen aanbod in 2019 naar verwachting een lichte daling laten zien. Dat geldt niet voor minder courante panden op minder goede locaties. Op de langere termijn biedt de uitbreiding van Lelystad Airport en het nieuwe bedrijventerrein Flevokust goede kansen voor de bedrijfsruimtemarkt in Lelystad. De huidige onzekerheid omtrent jaar van opening en eventuele uitbreiding van de luchthaven kan daarbij wel voor terughoudendheid zorgen.

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting verkocht in 2018 namens de eigenaar een bedrijfspand van circa 1.130 m² aan de De Huchtstraat (Veluwse Kant) in Almere aan boekenverkoper De Slegte.



Bedrijfsruimtemarkt Zeewolde

Marktindicatoren



De markt voor verhuur of verkoop van bedrijfspanden in Zeewolde liet in 2018 een zeer positief beeld zien. Het aanbod daalde sterk en de opname kwam veel hoger uit. Ook de huurprijzen lieten een stijging zien. Het bestaande aanbod is echter dermate klein geworden dat er voor gebruikers nauwelijks ruimte beschikbaar is. De marktomvang is daardoor nog kleiner geworden waardoor de cijfers jaarlijks ook sterk van elkaar kunnen verschillen.

verhuur werden gehaald, mede omdat de aanbiederde partijen de ruimte zelf weer nodig hadden.

Het grootste deel van het aanbod (circa 3.140 m², verdeeld over twee bedrijfspanden) is te vinden op het bedrijventerrein Trekkersveld. Daarnaast wordt nog een bedrijfsruimte aangeboden op Het Gildenveld (470 m²) en een op Het Schepenveld (430 m²). Er kwam nauwelijks aanbod bij in 2018.

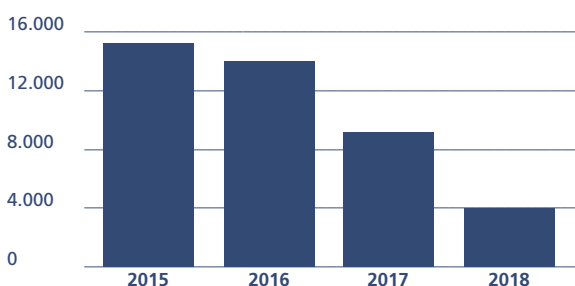
Aanbod

Het aanbod van bedrijfsruimte in Zeewolde (vanaf 250 m²) daalde in 2018 verder met 52%. Per ultimo 2018 werd in totaal nog maar circa 4.040 m² bestaande bedrijfsruimte aangeboden. Een jaar eerder was dat nog bijna 8.500 m². Het aantal aangeboden panden daalde van 11 naar 4. Het gemiddelde aanbod per object steeg van 768 m² naar 1.010 m². De daling van het aanbod komt vooral doordat diverse objecten uit de verkoop/

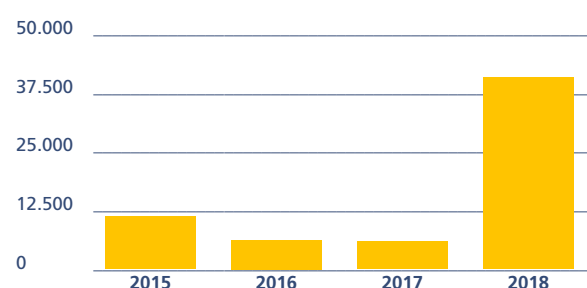
Opname

De opname van bedrijfsruimte in Zeewolde kwam in 2018 met een totaal van circa 43.000 m² fors hoger uit dan in 2017, toen circa 5.600 m² werd verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Het aantal transacties kwam in 2017 met 6 wel lager uit dan in het jaar daarvoor (8). Het gemiddelde metrage per transactie lag in 2018 met 7.177 m² dan ook veel hoger dan in 2017 (704 m²).

Aanbod bedrijfsruimte Zeewolde per ultimo jaar in m²



Opname bedrijfsruimte Zeewolde in m² (vanaf 250 m²)



Het opnamevolume werd dan ook in belangrijke mate gestuwd door de ontwikkeling van een nieuwbouw distributiecentrum van 36.250 m² op Trekkersveld III. Aalberts Integrated Piping Systems/VSH gaat dit pand huren van de buitenlandse belegger Aberdeen. Een andere grote transactie in 2018 betrof de aankoop van een bedrijfspand van circa 2.400 m² op Schepenveld door ACE Pharmaceuticals. De overige transacties in 2018 hadden plaats op Trekkersveld en een kleine transactie op Gildenveld.

Een transactie op het gebied van bedrijfsgrond in 2018 (niet in bovengenoemde cijfers) betreft de verkoop van een perceel van bijna 18.000 m² aan Bakels Senior. Deze internationale speler op het gebied van ontwikkeling, productie en verkoop van bakkerij ingrediënten zal naar verwachting in de zomer van 2020 naar Zeewolde verhuizen.

Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte lieten in Zeewolde in 2018 een lichte stijging zien. Het beperkt aantal geregistreerde transacties maakt een goede vergelijking ten opzichte van vorig jaar echter moeilijk. De transactieprijzen in 2018 lagen in een bandbreedte van € 30 tot € 63 per m² per jaar. De gemiddelde vraagprijs van het aanbod bedraagt momenteel € 49 per m². Op Horsterparc en Schepenveld liggen de huurprijzen over het algemeen iets hoger dan op de andere bedrijventerreinen in Zeewolde.

Toekomstverwachting

De markt voor bedrijfsruimte in Zeewolde is door het afgenomen aanbod elk jaar kleiner geworden. Voor gebruikers betekent dit dat uitbreidingsvraag vooral gezocht moet worden in nieuwbouw. Daarvoor zijn in Zeewolde wel voldoende mogelijkheden. Naar verwachting blijft de markt voor bestaande bedrijfsruimte de komende jaren dan ook gespannen en beperkt van omvang. Mogelijk komt hier meer ruimte en beweging door verhuizing van bedrijven vanuit bestaande panden naar nieuwbouw. De huurprijzen zullen naar verwachting een lichte stijging laten zien.

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.

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