



Marktrapport bedrijfsruimte en kantoorruimte Almere 2015

Van Westrhenen



BEDRIJFSHUISVESTING



Inhoud

Voorwoord Roger Bakker	3
Bedrijfsruimtemarkt Almere	4
Kantorenmarkt Almere	9
Tot slot	15
Begrippenlijst	16
Over Van Westrhenen Bedrijfshuisvesting	17

Voorwoord

Hierbij presenteren wij het eerste marktrapport: Bedrijfsruimte en kantoorruimte Almere 2015. Het rapport is ontstaan vanuit de behoefte in de markt naar een completer en meer diepgaand beeld van de ontwikkelingen op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt in Almere. Hiervoor hebben wij gegevens uit onze eigen makelaarspraktijk gecombineerd met diverse andere bronnen en met eigen research en waarneming.

Opvallend is dat de bedrijfsruimtemarkt en kantorenmarkt in 2015 een tegengestelde ontwikkeling lieten zien, zowel ten opzichte van elkaar als ten opzichte van vorig jaar. Zo kende de bedrijfsruimtemarkt in vergelijking met 2014 een wat teleurstellend jaar. Vooral de opname bleef duidelijk achter, terwijl het aanbod opnieuw toenam. Daarbij moet wel onderscheid worden gemaakt tussen kleinere en grotere bedrijfsobjecten. De markt voor objecten tot 1.000 m² liet namelijk wel een positief beeld zien. De kantorenmarkt deed het duidelijk beter dan in het jaar daarvoor. De opname en het aantal transacties stegen en het aanbod liet een daling zien. Ook hier lag het zwaartepunt van de vraag bij metrages van 200 tot 1.000 m².

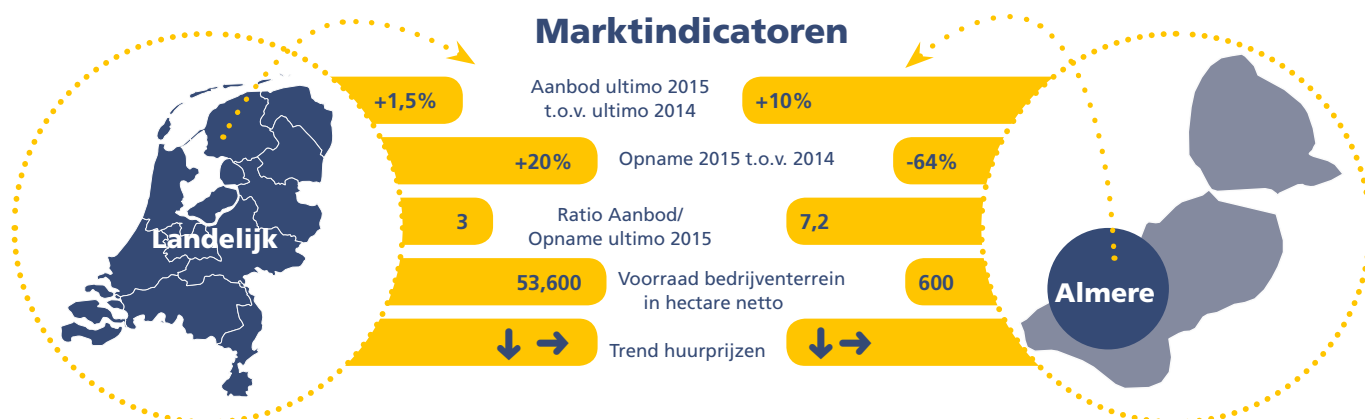
Door het ruime aanbod op zowel de kantoren- als de bedrijfsruimtemarkt stonden de huurprijzen over het algemeen nog altijd onder druk. Bij een aanhoudende economische groei, wordt voor 2016 een toename van de vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte in Almere verwacht.

Wij hopen dat dit jaarrapport u een nog beter inzicht geeft in de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt in Almere en wensen u veel succes toe met uw vastgoedactiviteiten in 2016



Roger Bakker RT
Van Westrhenen Bedrijfshuisvesting

Bedrijfsruimtemarkt Almere



Bij de beschrijving van de marktontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt in Almere is het allereerst van belang onderscheid te maken naar de omvang van de bedrijfsobjecten. Er is namelijk duidelijk verschil te zien tussen de markt voor kleinere bedrijfsobjecten (tot 1.000 m²), die een positievere ontwikkeling laat zien, en die van de grootschaligere objecten (vanaf 1.000 m²).

In dit rapport wordt overigens 500 m² als ondergrens gehanteerd. Ook onder die grens is sprake van aanzienlijke dynamiek, maar is de registratie minder nauwkeurig. Deze categorie (tot 500 m²) blijft daardoor buiten beschouwing in deze rapportage.

Marktindicatoren naar grootteklasse	500-1.000 m ²	>1.000 m ²
Aanbod ultimo 2015 t.o.v. ultimo 2014	+10%	+10%
Opname 2015 t.o.v. 2014	+9%	-73%
Trend huurprijzen	→	↓

Het herstel van de Nederlandse economie heeft zich in 2015 niet vertaald in een positieve ontwikkeling van de totale bedrijfsruimtemarkt in Almere. Terwijl landelijk sprake was van een sterke stijging van de opname en min of meer

een stabilisatie van het aanbod, bleef de opname in Almere ver achter bij het jaar daarvoor en liet het aanbod opnieuw een flinke stijging zien. Deze tegengestelde ontwikkeling heeft voor een belangrijk deel te maken met de vraag vanuit de logistieke sector. Het landelijke opnamecijfer werd namelijk in sterke mate gestuwd door de vraag naar grootschalig logistiek vastgoed (veelal nieuwbouw). In Almere werd in 2015 echter geen enkele transactie in dit segment genoteerd.

Het nog altijd hoge aanbodniveau in Almere is vooral het resultaat van enkele grootschalige faillissementen en bedrijfssluitingen. De grootschalige panden die deze bedrijven hebben achtergelaten blijken moeilijk te verhuren.

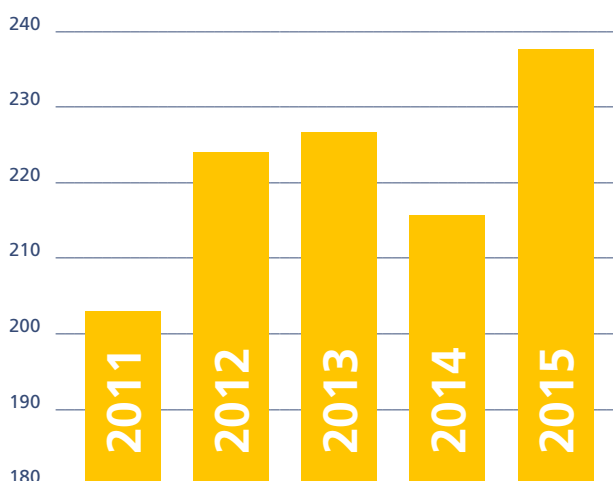
Het grootste deel van de dynamiek op de gebruikersmarkt is namelijk te vinden in het relatief kleinschalige segment (tot 1.000 m²). De huurprijzen voor bedrijfsruimte staan gemiddeld genomen daardoor nog altijd onder druk. Voor kleinschalige bedrijfsruimte zijn de huurprijzen gestabiliseerd.

Bedrijfsruimtemarkt in cijfers

Aanbod

Het aanbod van bedrijfsruimte in Almere heeft na een daling in 2014 de stijgende lijn van de jaren daarvoor weer voortgezet. Aan het einde van 2015 werd in totaal circa 238.000 m² bedrijfsruimte aangeboden. Dat is 10% meer dan een jaar eerder, toen circa 217.000 m² bedrijfsruimte werd aangeboden. Ook het aantal aanbiedingen nam toe (van 82 naar 89). Ongeveer 20% van het aanbod betreft logistieke ruimte en de rest betreft overige bedrijfspanden. De stijging van het aanbod is vooral veroorzaakt door enkele grotere bedrijfsverplaatsingen en faillissementen.

Aanbod bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo jaar (vanaf 500m²)



Vooraf in het segment tussen de 5.000 en 10.000 m² was sprake van een sterke aanbodstijging. In totaal lag het aanbod hier per ultimo 2015 circa 76% hoger dan een jaar eerder. In het segment direct daaronder (van 2.500 tot 5.000 m²) was juist sprake van een daling van het aanbod (-29%). Bij de kleinere metrages (tot 2.500 m²) en vooral de hele grote metrages (vanaf 10.000 m²) bleef het beeld nagenoeg hetzelfde als een jaar eerder. Per saldo steeg het gemiddelde metrage van het aanbod in 2015 licht naar 2.675 m² (was 2.645 m²).

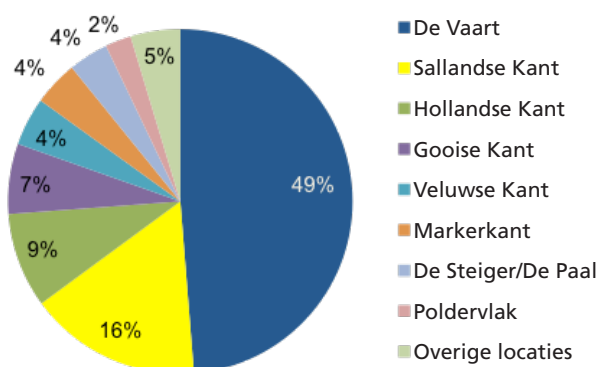
Ongeveer de helft van het totale aanbod bedrijfsruimte in Almere is te vinden op het bedrijventerrein De Vaart in Almere Buiten. In totaal gaat het om circa 116.000 m², verdeeld over 27 objecten. Daarmee steeg het aanbod op deze locatie met 14% ten opzichte van een jaar eerder.

De sterkste stijging had echter plaats op de bedrijventerreinen Markerkant (+59%), Hollandse Kant (+37%) en Sallandse Kant (+33%). Op de bedrijventerreinen De Paal/De Steiger in Almere Haven (-33%) en Gooise Kant (-7%) was juist sprake van een daling van het aanbod. In Almere Poort werd geen aanbod (boven de 500 m²) geregistreerd.

Tabel: aanbod bedrijfsruimte in m² naar grootteklasse

Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2015	Aanbod in m ² ultimo 2015	Aanbod naar aantal ultimo 2014	Aanbod in m ² ultimo 2014	Vershil aanbod in m ²
500-999 m ²	33	23.400	29	21.300	10%
1.000-2.499 m ²	33	51.900	30	45.000	15%
2.500-4.999 m ²	9	33.300	13	47.000	-29%
5.000-9.999 m ²	9	59.000	5	33.500	76%
10.000 m ² en meer	4	70.000	4	70.000	0%
Totaal	89	237.600	81	216.800	10%

Aanbod bedrijfsruimte (vanaf 500m²) per ultimo 2015 naar locatie



Ouderdom aanbod

Gemiddeld werd het aanbod per 1-1-2016 circa 665 dagen aangeboden (bijna 2 jaar). Circa 38% van het aanbod wordt al langer dan 3 jaar voor verhuur/verkoop aangeboden en is daarmee van structurele aard geworden. Een jaar eerder was dat nog 36% van het aanbod. Het aanbod is dus ouder geworden.

Tabel: aanbod naar ouderdom

Ouderdom aanbod	Aanbod in m²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	62.400	26%
1-3 jaar	84.700	36%
3-5 jaar	37.400	16%
5 jaar en langer	53.100	22%
Totaal	237.600	100%

Opname

De opname van bedrijfsruimte in Almere liet in 2015 een sterke daling zien ten opzichte van het jaar daarvoor. In totaal werd circa 33.000 m² bedrijfsruimte opgenomen. Dat is 64% minder dan in 2014 toen nog circa 91.000 m² werd verkocht of verhuurd aan een nieuwe gebruiker. Het is zelfs het laagste opnamecijfer van de afgelopen vijf jaar. Het aantal transacties lag in 2015 met 29 ook lager dan in het jaar daarvoor (-24%).

Opvallend was dat er in 2015 geen opname plaatshad vanuit de logistieke sector. In 2014 had nog circa 30% van de opname (in totaal 27.000 m²) betrekking op logistiek vastgoed.

Opname bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo



Bij de verdeling van de opname naar grootteklasse valt op dat de voornaamste dynamiek in 2015 zich bevond in de categorie tussen de 500 en 1.000 m². In dit segment werd zelfs meer opgenomen als in het jaar daarvoor. Ook het aantal transacties lag hoger.

Het is dus vooral het gebrek aan transacties met grote metrages, waardoor in 2015 het opnamecijfer zo laag is uitgekomen. Het gemiddelde metrage per transactie lag met 1.140 m² dan ook veel langer dan in 2014 (2.395 m²).

Grootste transacties in 2015 betroffen de aankoop van 3.200 m² door Universal Science op bedrijventerrein Poldervlak en de aanhuur van 3.000 m² door Bright Composites op de Vaart.

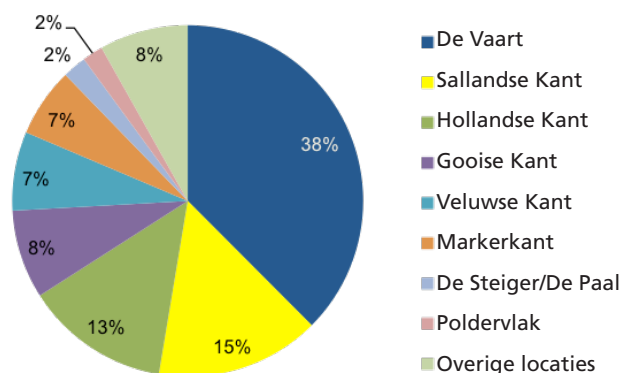
Tabel: opname naar grootteklasse

Grootteklasse	Aantal transacties	Opname 2015	Aantal transacties	Opname 2014
500-999 m²	17	11.100	14	10.200
1.000-2.499 m²	9	13.200	14	23.000
2.500-4.999 m²	3	8.700	5	16.700
5.000-9.999 m²	-	-	4	30.900
10.000 m² en meer	-	-	1	10.200
Totaal	29	33.000	38	91.000

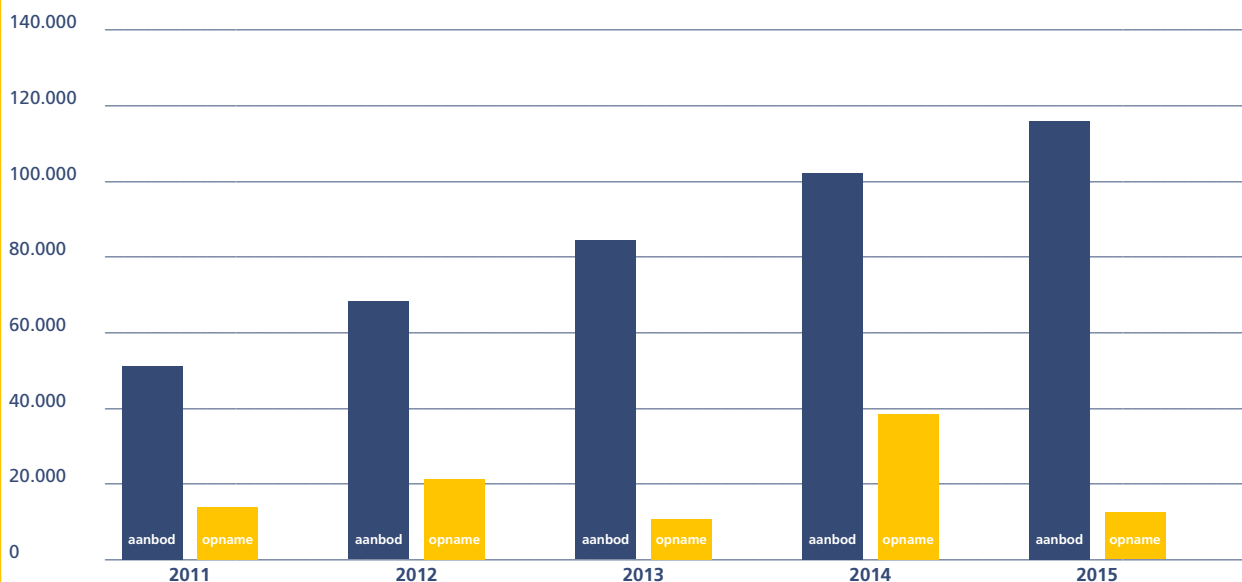
De Vaart neemt als grootste bedrijventerrein ook het grootste aantal transacties van bedrijfsruimte voor haar rekening. In 2015 werden hier 8 transacties geregistreerd met een totaal metrage van 12.400 m². Dat was wel veel lager dan vorig jaar toen hier 38.500 m² werd opgenomen, verdeeld over 14 transacties. Ook op de meeste andere bedrijventerreinen in Almere lag het opnamecijfer lager dan in 2014. Op Poldervlak werd in totaal circa 5.000 m² opgenomen, op Veluwse Kant 2.700 m² en op Gooise Kant/Gooise Poort circa 2.400 m².

Meest actief op de bedrijfsruimtemarkt in 2015 in Almere waren bedrijven in de sector groot- en tussenhandel (circa 27% van de opname), gevolgd door de sectoren bouw en industrie (25%), diensten (22%) en garage- en verkoopbedrijven (12%). In tegenstelling tot vorig jaar was er in 2015 geen vraag naar bedrijfsruimte vanuit logistieke sector.

Opname bedrijfsruimte (vanaf 500m²) per ultimo 2015 naar locatie



Aanbod en opname bedrijfsruimte in m² x 1.000 bedrijventerrein De Vaart



Het aanbod van bedrijfsruimte op De Vaart, het grootste bedrijventerrein in Almere, laat de laatste jaren een sterke stijging zien. Het aanbod is hier in sterke mate gestuwd door het aan de markt komen van enkele grootschalige panden als gevolg van de sluiting van de vestiging van Mitsubishi Caterpillars. De opname viel in 2015 sterk terug door het uitblijven van grootschalige transacties.

Huurprijzen

Door het ruime aanbod van bedrijfsruimte en de matige vraag van gebruikers staan de huurprijzen in Almere nog altijd onder druk. Gemiddeld liggen de huurprijzen in Almere tussen de € 25 en € 65 per m². De hoogste huurprijzen gelden voor de moderne bedrijfspanden op gunstig gelegen locaties. Hier is sprake van stabilisatie van de huurprijzen. De huurprijzen voor verouderde bedrijfspanden op minder gunstig gelegen bedrijventerreinen liggen aan de onderkant van de bandbreedte en staan het meest onder druk. De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod daalde in 2015 tot € 47 per m².

Tabel: huurprijzen bedrijfsruimte Almere in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
De Vaart	25	50
Veluwe/Sallandse Kant	35	65
Gooise Poort/Kant	35	65
Hollandse Kant	35	60
Almere Haven	25	47
Overig Almere	30	65

Toekomstverwachting

Hoewel de economische vooruitzichten in Nederland duidelijk zijn verbeterd blijft de vraag naar bedrijfsruimte in Almere vooralsnog achter. Bij een voortdurend economisch herstel kan dit de komende periode echter verder aantrekken.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de vraag de laatste tijd grotendeels te vinden is in de categorie tot 1.000 m². Daar staat tegenover dat het aanbod in toenemende mate grootschalige, deels verouderde, bedrijfspanden betreft. Hier is zeker sprake van een mismatch die niet snel door de markt zal worden opgelost.

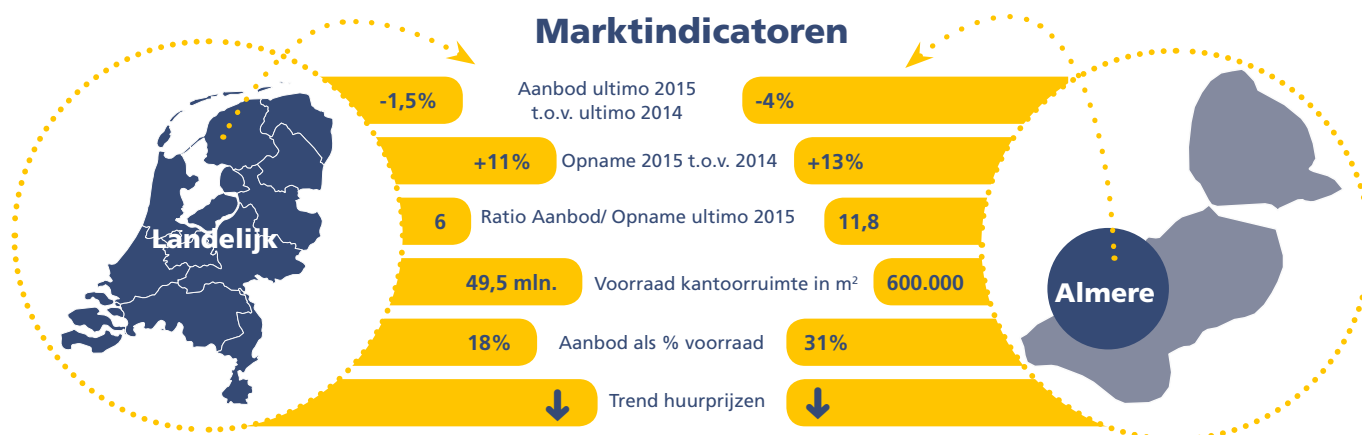
De huurprijzen voor dit segment blijven dan ook naar verwachting onder druk staan. Voor courante bedrijfspanden op goede locaties en kleinere bedrijfsobjecten wordt een stabilisatie of zelfs lichte stijging van de huurprijzen verwacht.



Van Westrhenen Bedrijfshuisvesting verhuurde in 2015 een bedrijfspand van circa 1.500 m² aan de Argonweg 140 in Almere Poort aan sportschool MyFitness.

Het bedrijf vond op deze locatie de ideale plek voor de gewenste groei van het aantal leden.

Kantorenmarkt Almere



De kantorenmarkt in Nederland heeft in 2015 een positieve ontwikkeling laten zien. Zo kwam de opname 11% hoger uit dan in het jaar daarvoor en liet het aanbod, voor het eerst in lange tijd, weer een (lichte) daling zien. Dit laatste is mede het gevolg van een toename van sloop, herontwikkeling en transformatie van verouderde, leegstaande kantoorpanden. Hoewel daarvan in Almere nauwelijks sprake is, heeft ook hier de kantorenmarkt een goed jaar achter de rug. De opname en het aantal transacties lieten een stijging zien en het aanbod daalde.

Toch kan de kantorenmarkt in Almere nog altijd als zeer ruim worden beschouwd, vooral het gevolg van de overvloedige toevoeging van nieuwbouw in de afgelopen 15 jaar.

Vooral in het centrum-/stationsgebied is veel leegstand. Bovendien betreft het veelal groot-schalig aanbod, terwijl de vraag naar kantoorruimte in Almere zich vooral begeeft in de categorie tot 1.000 m². De huurprijzen staan over het algemeen daardoor nog altijd onder druk, al lijkt voor goede panden op gunstige locaties wel sprake te zijn van een stabilisatie.

Kantorenmarkt in cijfers

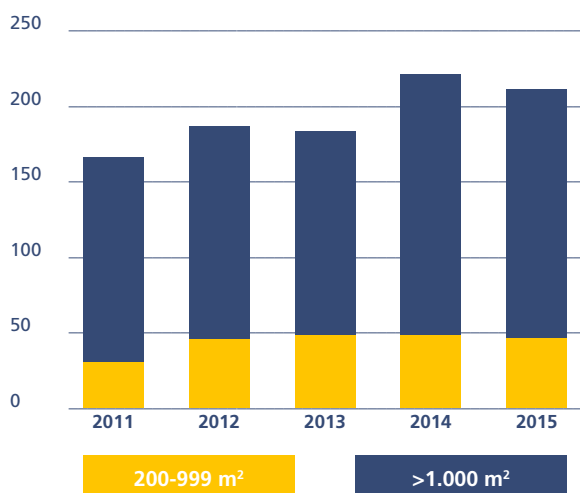
Aanbod

Het aanbod van kantoorruimte in Almere liet in 2015 slechts beperkte beweging zien. Bij circa 20% van de aangeboden panden per ultimo 2014 had in de loop van 2015 een mutatie plaats, die bovendien veelal klein was.

Aan de situatie van overaanbod kwam dan ook weinig verandering, al daalde het aanbodniveau wel tot circa 211.500 m². Dat was 4% minder dan aan het einde van vorig jaar, toen circa 221.000 m² werd aangeboden. Ook het aantal aanbiedingen liet een lichte daling zien naar 142 objecten (dit was een jaar eerder nog 147). Momenteel wordt circa 31%* van de totale voorraad kantoorruimte in Almere aangeboden.

* Een gedeelte van het aanbod is te vinden in kantoor-/bedrijfspanen en overige ruimten die niet tot de voorraad kantoorruimte worden gerekend.

Aanbod kantoorruimte in m² x 1.000 per ultimo



Alleen bij de kleinere kantoorvloeroppervlakten (van 200 tot 500 m²) had in 2015 een stijging van het aanbod plaats (+9%). In alle overige grootteklassen daalde het aanbod, het meest in het segment tussen de 500 en 1.000 m² (-12%).

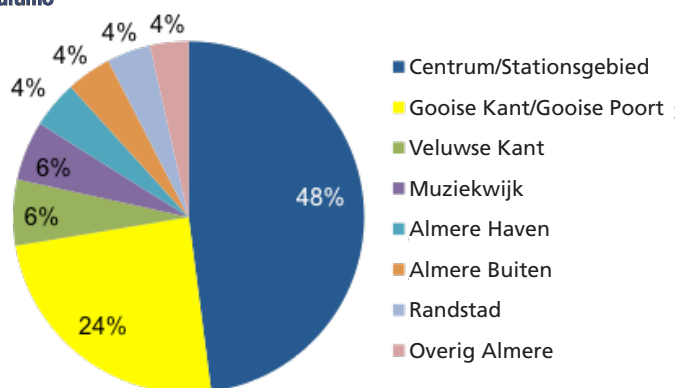
Per saldo daalde het gemiddelde metrage van het aanbod in 2015 licht naar 1.489 m² (was 1.503 m²).

Ongeveer de helft van het totale aanbod kantoorruimte in Almere is te vinden in het centrum-/stationsgebied van Almere.

In totaal gaat het om 101.400 m². Dat was 5% minder dan een jaar eerder. De sterkste daling had echter plaats op de locaties Muziekwijk (-22% naar 11.600 m²) en Randstad (-10% naar 8.500 m²).

Op Gooise Kant/Gooise Poort nam het aanbodniveau slechts licht af tot circa 51.700 m². In Almere Haven (+12%) en Almere Buiten (+11%) was juist sprake van een stijging van het aanbod.

Aanbod kantoorruimte (vanaf 200m²) per ultimo 2015 per ultimo 2015 naar locatie



Tabel: aanbod kantoorruimte in m² naar grootteklasse

Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2015	Aanbod in m² ultimo 2015	Aanbod naar aantal ultimo 2014	Aanbod in m² ultimo 2014	Verschil aanbod in m²
200-499 m²	58	19.700	55	18.000	9%
500-999 m²	38	26.600	43	30.200	-12%
1.000-2.499 m²	30	43.000	33	43.400	-4%
2.500-4.999 m²	9	31.900	9	33.800	-6%
5.000-9.999 m²	2	12.700	2	13.800	-8%
10.000 m² en meer	5	77.600	5	81.800	-5%
Totaal	142	211.500	147	221.000	-4%

Ouderdom aanbod

Doordat er veel aanbod is, duurt het ook lang voordat het gemiddelde aanbod wordt verhuurd. Circa 50% van het aanbod wordt zelfs al langer dan 3 jaar voor verhuur/verkoop aangeboden en is daarmee van structurele aard geworden. Een jaar eerder was dat nog 48% van het aanbod. Net als bij het aanbod bedrijfsruimte, wordt dus ook het aanbod kantoorruimte in Almere steeds ouder. Het sterkst geldt dit voor het zeer grootschalige aanbod (vanaf 5.000 m²).

Van dit aanbod heeft circa 65% een structureel karakter. Ook per locatie zijn er duidelijk verschillen.

Zo ligt het structureel aanbod in het centrum-/stationsgebied rond de 70% en op Gooise Kant/Gooise Poort is dat maar de helft (35%).

Tabel: aanbod kantoorruimte (vanaf 200 m²) naar ouderdom

Ouderdom aanbod	Aanbod in m ²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	19.100	8%
1-3 jaar	75.700	32%
3-5 jaar	38.700	17%
5 jaar en langer	78.000	33%
Totaal	211.500	100%

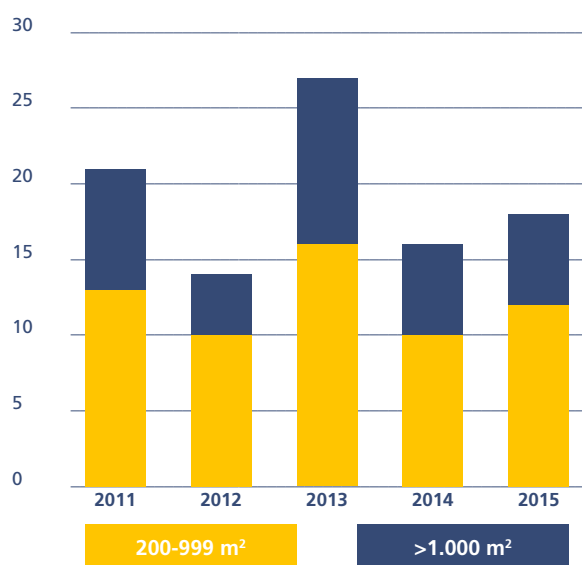
Op Randstad 21 kwam in de loop van 2015 door het vertrek van ABN Amro circa 1.400 m² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur. Van Westrhenen Bedrijfshuisvesting biedt het pand aan voor € 115, - per m² per jaar.



Opname

De vraag naar kantoorruimte in Almere trok in 2015 aan. In totaal werden er 30% meer transacties geregistreerd dan in het jaar daarvoor. Het merendeel betrof transacties met een metrage van 200 tot 1.000 m². Het totale opnameniveau steeg daardoor met 13% tot bijna 18.000 m² (2014: bijna 16.000 m²). Dat is iets onder de gemiddelde opname over de laatste vijf jaar.

Opname kantoorruimte in m² x 1.000 per ultimo



Van de in totaal 34 transacties in 2015 waren er 29 in de categorie van 200 m² tot 1.000 m² (gemiddeld 405 m²). In dit segment werd 15% meer opgenomen dan in het jaar daarvoor. Boven de 1.000 m² werden er vorig jaar 5 transacties geregistreerd (gemiddeld 1.235 m²).

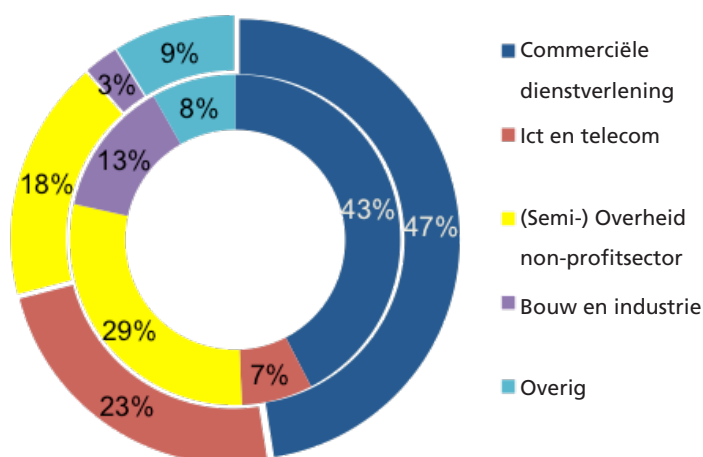
Dat was 9% meer dan in 2014. Het gemiddelde metrage per transactie lag in 2015 met 527 m² iets lager dan in het jaar daarvoor (557 m²). De grootste transactie in 2015 had een omvang van 1.750 m².

Tabel: Opname kantoorruimte (vanaf 200 m²) naar grootteklasse

Grootteklasse	Opname 2015	Aantal transacties	Opname 2014	Aantal transacties
200-499 m ²	5.100	18	5.400	17
500-999 m ²	6.600	11	4.800	7
1.000-2.499 m ²	6.200	5	5.700	4
2.500 en meer	-	-	-	-
Totaal	17.900	34	15.900	28

Net als in 2014 werd de kantorenmarkt in 2015 gedomineerd door bedrijven in de commerciële en zakelijke dienstverlening. Met een totale opname van circa 8.500 m² kwam 47% van de opname voor rekening van deze commerciële dienstverleners. Dat was iets meer dan in 2014. Ook het aantal transacties kwam in 2015 (17) bij deze groep hoger uit dan in het jaar daarvoor (11). Opvallend was de sterke stijging van het aandeel van bedrijven uit de ict- en telecomsector. In 2015 werden 6 transacties geregistreerd met een totaal oppervlak van 4.200 m². In 2014 was dit slechts 1.100 m², verdeeld over 3 transacties. Het aandeel van (semi-)overheidsinstellingen en de non-profitsector kwam in 2015 juist lager uit dan in 2014 (-32%).

Opname kantoorruimte naar type gebruiker (binnenring is 2014, buitenring is 2015)



De motieven achter de vraag naar kantoorruimte waren divers. Bij de meeste transacties ging het om verplaatsingen, soms met uitbreiding, en veelal naar een ander pand binnen dezelfde locatie. Maar er was ook sprake van nieuwe vestigingen en uitbreidingen. De grootste transactie betrof de verplaatsing van Infomedics van Almere Muziekwijk naar het WTC-gebouw in het centrum-/stationsgebied van Almere.

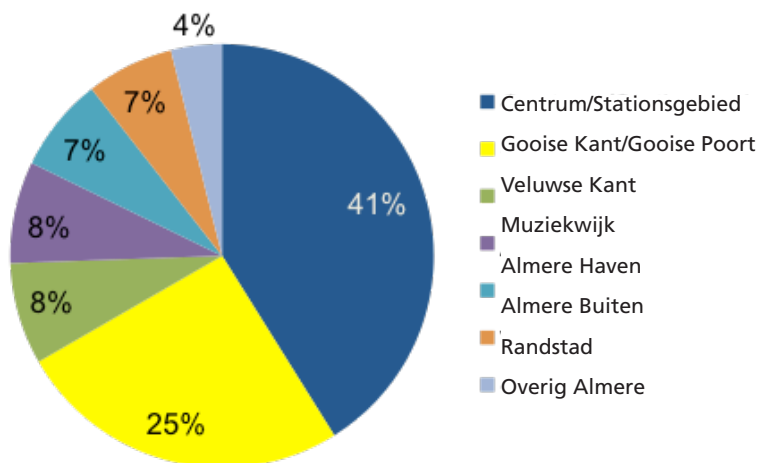
Tabel: grootste transacties kantoorruimte 2015		
Organisatie	Locatie	Metrage (m²)
Infomedics	Stationsgebied	1.750
Windesheim	Centrum	1.220
Alturna Networks	Veluwse Kant	1.200
Voiceworks	De Uitgeverij	1.000
Energy Focus	Gooise Kant	1.000

Meest in trek in 2015 waren de locaties centrum-/stationsgebied en het bedrijvenpark Gooise Kant/Gooise Poort. In het eerste gebied werd in totaal 7.400 m² kantoorruimte opgenomen, verdeeld over 11 transacties.

Daarmee was de belangstelling voor dit gebied veel groter dan in 2014 toen hier slechts 2.900 m² werd verkocht of verhuurd aan een nieuwe gebruiker in 4 transacties.

Ook Gooise Kant/Gooise Poort liet een dergelijke stijging van het aantal transacties zien. Het aandeel in de opname voor dit gebied kwam met 4.600 m² uit op 26%. Dat ging vooral ten koste van de locatie Randstad. Hier werd in 2015 circa 1.300 m² opgenomen (4 transacties), tegenover 4.900 m² in 2014 (6 transacties).

Opname kantoorruimte 2015 (vanaf 200 m²) naar locatie



Huurprijzen

Huurders van kantoorruimte hebben in Almere ruim keus. Dat heeft duidelijk gevolgen voor de huurprijzen, die al jaren onder neerwaartse druk staan. De gemiddeld gerealiseerde huurprijs in Almere bedroeg in 2015 circa € 97 per m² per jaar. Vorig jaar was dat nog € 103 per m². Toch lijkt de situatie wel te stabiliseren voor kwalitatief goede panden op goede locaties. Gemiddeld liggen de huurprijzen voor kantoorruimte in Almere tussen de € 60 en € 135 per m² per jaar.

In de moderne kantoren in het centrum-/stationsgebied gelden tophuurprijzen van rond de € 165 per m². Voor gedateerde kantoorruimte op minder goede locaties liggen huurprijzen aan de onderkant van de bandbreedte. Hier staan de huurprijzen onverminderd onder druk.

De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod in heel Almere daalde in 2015 van € 117 aan het begin van het jaar naar € 110 per m² aan het einde van het jaar. Voor de meeste panden bleef de vraaghuurprijs echter ongewijzigd. Het gemiddelde werd vooral omlaag getrokken doordat diverse, veelal verouderde, kantoorpanden aan de onderkant van de markt tegen nog langere huurprijzen werden aangeboden (vanaf circa € 60 per m² per jaar).

Tabel: huurprijzen kantoorruimte Almere in € per m ² per jaar		
Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
Centrum-/Stationsgebied	75	165
Gooise Poort/Kant	70	135
Randstad	75	125
Muziekwijk	70	120
Almere Haven	60	110
Almere Buiten	70	135
Overige locaties Almere	60	125

Toekomstverwachting

De kantorenmarkt van Almere blijft onverminderd last houden van de scheve verhouding tussen het aanbod en de vraag naar kantoorruimte. Vooral in het stationsgebied is sprake van forse leegstand. Het betreft weliswaar in veel gevallen moderne kantoorpanden maar de omvang daarvan sluit niet goed aan bij de vraag, die over het algemeen toch kleinschaliger van aard is.

De dynamiek op de kantorenmarkt bevindt zich in Almere de laatste jaren vooral aan de onderkant van de markt (metrages tot 500 m²). Diverse verhuurders spelen hierop in door verhuurbare ruimten aan te bieden in (veel) kleinere metrages. Wil de situatie veranderen dan zal Almere meer grote gebruikers van buiten de gemeente moeten aantrekken.

De situatie van overaanbod zorgt er ook voor dat de huurprijzen in Almere onder druk blijven staan. Hoewel de bodem voor huurprijzen van moderne kantoorpanden op goede locaties wel lijkt bereikt, hebben diverse verhuurders bij verouderde panden op vooral secundaire locaties een forse huurverlaging doorgevoerd. Andere verhuurders kunnen geneigd zijn het voorbeeld te gaan volgen, waardoor een neerwaartse spiraal kan ontstaan. Daarbij moet echter worden bedacht dat voor veel gebruikers prijs zeker niet altijd doorslaggevend is bij de keuze voor een andere huisvesting. De kwaliteit en locatie van het pand en de parkeergelegenheid wegen veelal zwaarder mee.

Voor een verbetering van de marktsituatie is een sterke groei van de werkgelegenheid in de stad noodzakelijk. In de afgelopen jaren is het aantal banen in Almere echter nauwelijks gegroeid. Indien het verwachte economische herstel ook de komende jaren doorzet, zal dit een positief effect hebben op de vraag naar kantoorruimte. Een sterke daling van het aanbod wordt echter nog niet verwacht omdat veel bedrijven bij verplaatsing of verlenging, door trends als 'Het Nieuwe Werken' kiezen voor een kleiner metrage dan ze eerst in gebruik hadden.

Tot slot

Wij hopen dat u met dit rapport meer inzicht heeft gekregen in de ontwikkelingen op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt in Almere. Het rapport is bedoeld als eerste in een serie.

Elk halfjaar zal er een update plaatsvinden van de marktgegevens. Indien u ook de volgende rapporten wil ontvangen, of deze juist niet wil 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 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 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, IBIS, DO Research, Vastgoedjournaal, 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 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 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.

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 Bedrijfshuisvesting

Van Westrhenen Bedrijfshuisvesting is al meer dan 25 jaar 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 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 en Zeewolde is Van Westrhenen 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 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 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 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 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.

Blijf op de hoogte
van bedrijfshuisvesting
in Flevoland met
onze gratis nieuwsbrief

Meldt u aan via:
bog@vanwestrhenen.nl

Van Westrhenen
Bedrijfshuisvesting
De bedrijfsmakelaar
voor zakelijk Flevoland



Van Westrhenen



BEDRIJFSHUISVESTING



scan mij!



vastgoedcert
gecertificeerd



Colofon

Research en samenstelling:

Roger Bakker RT

drs. Jeroen den Ouden

Drukwerk en vormgeving:

Multicopy Almere/Lelystad

Dé bedrijfsmakelaar voor zakelijk Flevoland



Van Westrhenen



BEDRIJFSHUISVESTING

Randstad 21-33, 1314 BG Almere

T 036-5383222

E bog@vanwestrhenen.nl

www.vanwestrhenen-bog.nl