



Marktrapport bedrijfsruimte en kantoorruimte

Almere 2016 1^e halfjaar

Van Westrhenen



BEDRIJFSHUISVESTING



Inhoud

Voorwoord	3
Bedrijfsruimtemarkt Almere	4
Kantorenmarkt Almere	9
Tot slot	14
Onderzoeksverantwoording	15
Begrippenlijst	16
Over Van Westrhenen Bedrijfshuisvesting	17

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de halfjaarlijkse update van het marktrapport: Bedrijfsruimte en kantoorruimte Almere. Het rapport voorziet in de geconstateerde behoefte in de markt naar een completer en meer diepgaand beeld van de ontwikkelingen op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt in Almere op periodieke basis. Hiervoor hebben wij weer gegevens uit onze eigen makelaarspraktijk gecombineerd met diverse andere bronnen en met eigen research en waarneming.

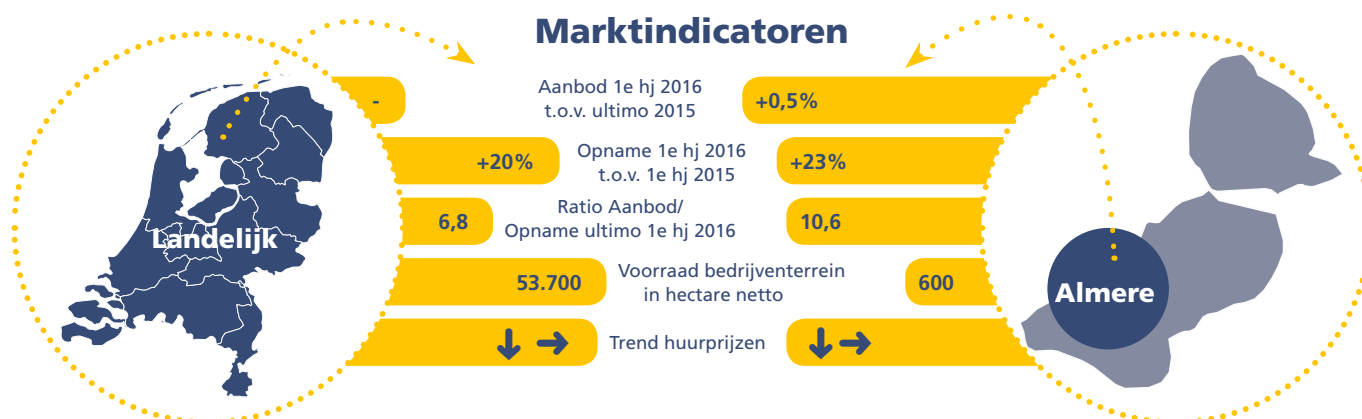
Opvallend is dat de ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt en kantorenmarkt in het eerste halfjaar van 2016 in Almere ongeveer gelijk waren aan het landelijke beeld. Zo steeg de opname van bedrijfsruimte en bleef het aanbod stabiel. Op de kantorenmarkt was ook in Almere sprake van een daling van het aanbod, al bleef de ontwikkeling van de vraag wel licht achter bij het gemiddelde voor Nederland. Positief is dat de huurprijzen voor courante kantoor- en bedrijfspanden in Almere zijn gestabiliseerd. Wel geldt nog altijd dat het zwaartepunt van de vraag naar zowel kantoor- als bedrijfsruimte ligt bij metrages tot 1.000 m². De aanbodniveaus blijven daardoor aan de hoge kant.

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



Roger Bakker RT
Van Westrhenen Bedrijfshuisvesting

Bedrijfsruimtemarkt Almere



De Nederlandse economie is in 2016 verder hersteld. Deze groei wordt volgens het CBS breed gedragen: zowel consumptie, investeringen als export leveren een positieve bijdrage. Dit heeft zich ook vertaald in een verbeterd sentiment op de bedrijfsruimtemarkt in Nederland. Zo kwam de opname in het eerste halfjaar van 2016 hoger uit dan in dezelfde periode een jaar eerder. Het aanbodniveau bleef onveranderd. Dit komt gedeeltelijk doordat vanuit de logistieke sector veel vraag is naar grootschalige nieuwbouw. De veelal minder courante distributiecentra die zij achterlaten worden aan het aanbod toegevoegd.

Ook de bedrijfsruimtemarkt in Almere heeft in de loop van 2016 herstel laten zien. De opname kwam hoger uit en het aanbodniveau stabiliseerde zich. Toch is de omvang van de vraag nog altijd vrij laag. Het grootste deel van de dynamiek op de gebruikersmarkt is te vinden in het relatief kleinschalige segment (tot 500 m²). Deze blijft in deze rapportage echter buiten beschouwing omdat hier 500 m² als ondergrens wordt gehanteerd. De huurprijzen voor bedrijfsruimte in Almere zijn over het algemeen stabiel gebleven. Alleen bij verouderde bedrijfspanden staan de prijzen nog altijd onder druk.

Bedrijfsruimtemarkt in cijfers:

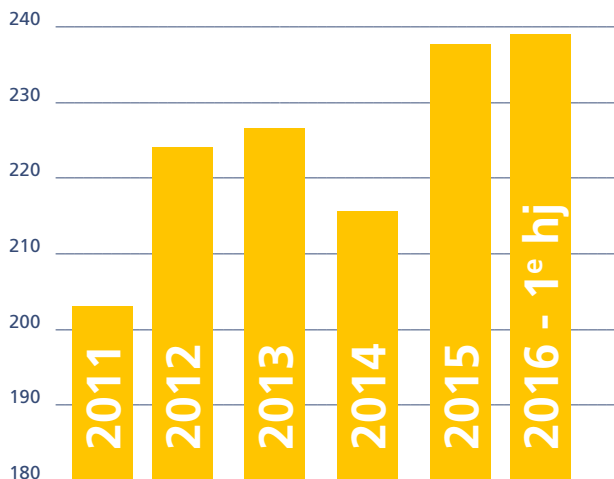
Aanbod

Het aanbod van bedrijfsruimte in Almere is in het eerste halfjaar van 2016 constant gebleven. Verhuur/verkoop van bedrijfspanden enerzijds en enkele faillissementen en bedrijfsverplaatsingen anderzijds hielden elkaar per saldo in evenwicht. Per medio 2016 werd in totaal circa 238.800 m² bedrijfsruimte aangeboden. Dat is slechts 0,5% meer dan aan het einde van 2015, toen in totaal circa 237.600 m² bedrijfsruimte aangeboden. Het aantal aangeboden objecten bleef nagenoeg gelijk op 88. Ongeveer 25% van het aanbod betreft logistieke ruimte en de rest betreft overige bedrijfspanden.

Er zijn wel verschillen zichtbaar bij de verdeling van het aanbod naar grootteklassen. Zo nam het aanbod van kleinschalige bedrijfsruimten van 500 tot 1.000 m² toe met 13% tot 26.500 m². In de hoogste categorie (10.000 m² en meer) steeg het aanbod met 15% tot 80.300 m² door de toevoeging van een groot bedrijfsobject van 10.300 m² op Gooise Kant. In het segment van 1.000 m² tot 2.500 m² en van 5.000 tot 9.999 m² was juist sprake van een daling van het aanbod (in beide gevallen met 11%).

Per saldo steeg het gemiddelde metrage van het aanbod in het eerste halfjaar van 2016 licht naar 2.713 m² (was 2.670 m²).

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

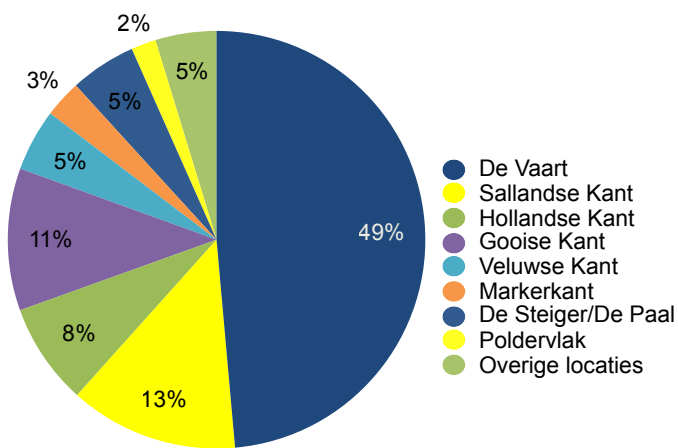


Op diverse locaties in Almere bleef het aanbodniveau ongeveer gelijk ten opzichte van een half jaar eerder. Zo stabiliseerde het aanbodniveau op bedrijventerrein De Vaart in Almere Buiten op 116.000 m². De Vaart is daarmee goed voor 48% van het totale aanbod bedrijfsruimte in Almere. Op Gooise Kant was wel sprake van een aanbodtoename van 68% tot 26.300 m². Dit komt door de toevoeging van het pand van de Bas Group aan de Versterkerstraat.

Ook op De Steiger/De Paal steeg het aanbod met 37% tot 12.200 m². Markerkant liet daarentegen een daling van het aanbod zien met 31% tot 6.900 m².

Op Sallandse Kant daalde het aanbod door een grote transactie met 19% tot 31.200 m². In Almere Poort (Hogekant) is circa 1.800 m² bedrijfsruimte beschikbaar gekomen voor verhuur aan de Argonweg 135.

Aanbod bedrijfsruimte (vanaf 500m²) per 1-7-2016 naar locatie



Tabel: aanbod bedrijfsruimte in m ² naar grootteklasse					
Grootteklasse	Aanbod naar aantal H1-2016	Aanbod in m ² H1-2016	Aanbod naar aantal ultimo 2015	Aanbod in m ² ultimo 2015	Vershil aanbod in m ²
500-999 m ²	37	26.500	33	23.400	13%
1.000-2.499 m ²	29	46.300	33	51.900	-11%
2.500-4.999 m ²	9	33.100	9	33.300	-1%
5.000-9.999 m ²	8	52.600	9	59.000	-11%
10.000 m ² en meer	5	80.300	4	70.000	15%
Totaal	88	238.800	89	2237.600	0,5%

Ouderdom aanbod

Het gemiddelde aanbod van bedrijfsruimte in Almere is in de loop van 2016 licht verouderd. Circa 39% van het aanbod wordt al langer dan 3 jaar voor verhuur/verkoop aangeboden en is daarmee van structurele aard geworden. Een half jaar eerder was dat 38% van het aanbod.

Tabel: aanbod naar ouderdom		
Ouderdom aanbod	Aanbod in m ²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	36.200	15%
1-3 jaar	107.400	45%
3-5 jaar	28.300	11%
5 jaar en langer	66.900	28%
Totaal	238.800	100%

Opname

Het opnamevolume van bedrijfsruimte lag in het eerste halfjaar van 2016 in Almere vrij laag, al werd wel 23% meer opgenomen dan in het eerste halfjaar van 2015. In totaal werd circa 22.500 m² bedrijfsruimte opgenomen, verdeeld over 14 transacties (H1 2015: 18.300 m², verdeeld over 15 transacties). Het opnamecijfer werd vooral gestuwd door één grootschalige transactie betreffende A-ware. Dit bedrijf gaat een bedrijfspand van circa 7.235 op de Sallandse Kant in gebruik nemen.

Opname bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo

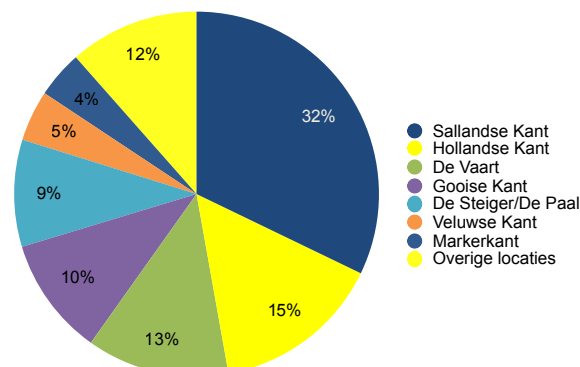


De voornaamste dynamiek in de eerste helft van 2016 bevond zich in de categorie tussen de 500 en 1.000 m² (8 transacties) en de categorie tussen de 1.000 en 2.000 m² (4 transacties). Daarnaast werden er twee grotere transacties gerealiseerd van boven de 3.300 m². Het gemiddelde metrage per transactie lag in het eerste halfjaar van 2016 met 2.670 m² dan ook hoger dan in dezelfde periode van vorig jaar (1.220 m²), toen de grootste transactie een omvang had van 3.000 m².

Tabel: opname naar grootteklasse				
Grootteklasse	Aantal transacties	Opname 2016 1 ^e hj	Aantal transacties	Opname 2015 1 ^e hj
500-999 m ²	8	5.140	8	5.450
1.000-2.499 m ²	4	6.750	5	7.350
2.500-4.999 m ²	1	3.380	2	5.500
5.000-9.999 m ²	1	7.240	-	-
10.000 m ² en meer	-	-	-	-
Totaal	14	22.500	15	18.300

De opname had in het eerste halfjaar van 2016 sterk verspreid plaats over de diverse bedrijventerreinen in Almere. Op De Vaart, De Steiger en Gooise Kant/Gooise Poort werden elk maar 2 transacties geregistreerd. De meeste meters werden opgenomen op de Sallandse Kant (7.240 m²), maar dit betrof slechts één transactie. Ook op Hollandse Kant, Markerkant en Veluwe Kant werd maar één transactie geregistreerd. Transacties op Hogekant waren er in het eerste halfjaar niet.

Opname bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) H1-2016 naar locatie



De opname naar type bedrijven laat in de eerste helft van 2016 een zeer gemengd beeld zien. Naast bedrijven in de sector groot- en tussenhandel werd bedrijfsruimte verhuurd of verkocht aan garage- en autoverkoopbedrijven, dienstverlenende bedrijven, een zorginstelling, een sportschool en een bouwbedrijf. Net als in 2015 was er geen vraag naar logistiek vastgoed.

Tabel: grootste transacties bedrijfsruimte 1^o halfjaar 2016

Locatie	Bedrijf	Metrage
Sallandse Kant	A-ware	7.235
Hollandse Kant	KSS Noord	3.385
Gooise Kant/Poort	Slokker Bouwgroep	1.850
De Steiger	Voedsel Loket Almere	1.505
Muziekwijk	Een zorginstelling	1.330

Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte in Almere zijn in het eerste halfjaar van 2016 stabiel gebleven. Gemiddeld liggen de huurprijzen in Almere nog altijd tussen de € 25 en € 65 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 per medio 2016 op € 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

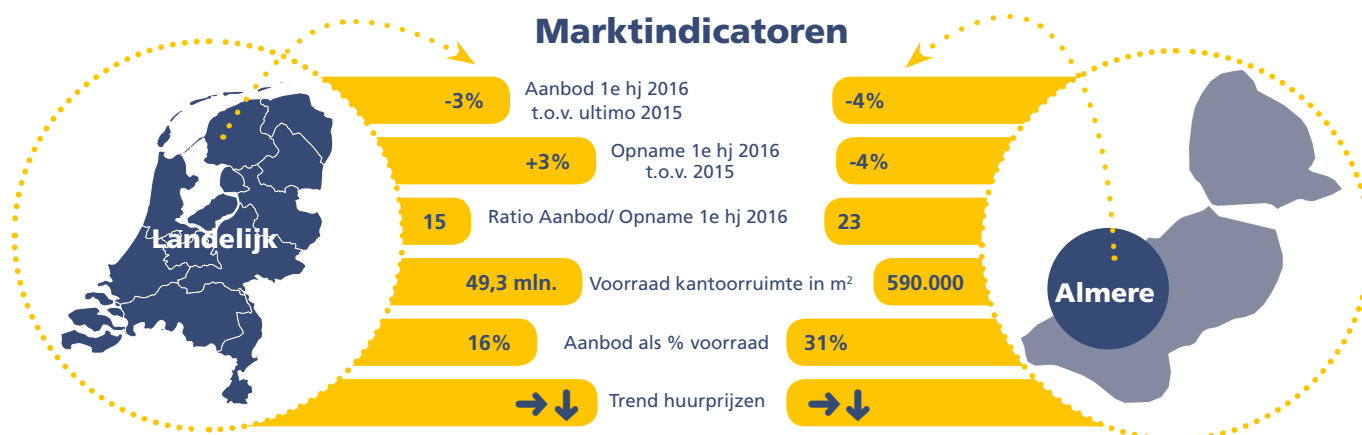
Toekomstverwachting

Bij een verdere economische groei in Nederland wordt ook een licht aantrekkende vraag naar bedrijfsruimte in Almere verwacht. Daarbij zal niet alleen de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte op peil blijven maar ook de wat grotere bedrijfsruimten iets meer in trek zijn. Er is wel duidelijk onderscheid in de markt tussen kwalitatief goede panden op goede locaties en meer verouderde, veelal zeer grootschalige bedrijfspanden op minder gewilde locaties. De marktomstandigheden voor dit laatste segment blijven zeer uitdagend. Voor courante bedrijfspanden op goede locaties en kleinere bedrijfsobjecten zullen de huurprijzen naar verwachting stabiel blijven of zelfs licht stijgen.



Van Westrhenen Bedrijfshuisvesting verhuurde in de eerste helft van 2016 een bedrijfspand van ruim 1.500 m² aan De Steiger 122 in Almere aan het Voedsel Loket Almere. De stichting vond op deze locatie de gewenste uitbreiding voor de activiteiten in Almere.

Kantorenmarkt Almere



De kantorenmarkt in Nederland heeft in de eerste helft van 2016 de positieve lijn van 2015 doorgezet. De opname steeg met 3% en het aanbod nam verder af met 3%. Een hogere vraag naar kantoorruimte in combinatie met herontwikkeling en transformatie van verouderde, leegstaande kantoorpanden hebben gezorgd voor de verbeterde marktsituatie. Daarbij zijn wel duidelijk verschillen per regio. Vooral de kantorenmarkt van Amsterdam laat een sterk herstel zien.

De kantorenmarkt van Almere blijft daarbij wat achter. Hoewel ook hier het aanbod afnam, kwam ook de vraag wat lager uit dan in dezelfde periode van 2015. De ratio aanbod/opname ligt in Almere dan ook duidelijk hoger dan het landelijk gemiddelde. De ruime marktsituatie houdt dus nog aan, met vooral veel leegstand in het centrum-/stationsgebied en een toename van de leegstand op Gooise Kant/Gooise Poort. De huurprijzen voor courante kantoorpanden zijn in het eerste halfjaar van 2016 gestabiliseerd en staan voor minder courante panden nog altijd onder druk.

Kantorenmarkt in cijfers:

Aanbod

Het aanbod van kantoorruimte in Almere liet in de eerste helft van 2016 opnieuw een daling zien. Per medio 2016 werd in totaal 202.200 m² kantoorruimte aangeboden. Dat is 4,4% minder dan aan het einde van 2015 toen circa 211.500 m² werd aangeboden. Ook het aantal aangeboden objecten nam af met 6% tot 133 (was 147).

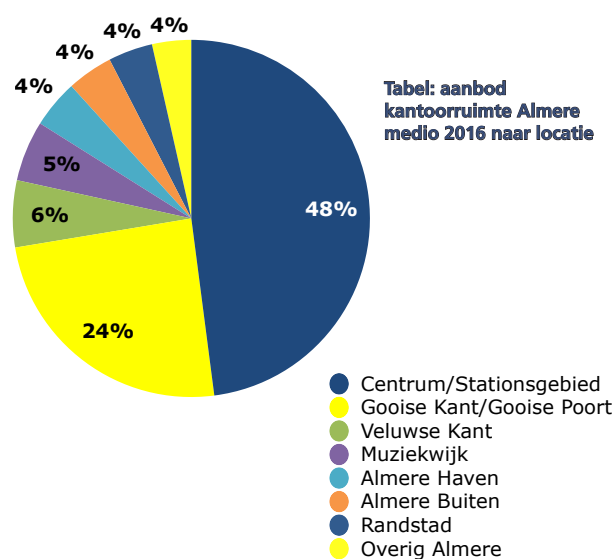
De daling komt zowel door verhuur van diverse kantoorruimten als door transformatie van kantoorruimte naar woningen (of plannen daartoe). De voorraad kantoorruimte in Almere nam daardoor af tot circa 590.000 m². Daarvan wordt nog altijd ruim 30% voor verhuur of verkoop aangeboden.

De daling van het aanbod in de eerste helft van 2016 was vooral goed zichtbaar bij kantoorvloeroppervlakten van 1.000 tot 5.000 m². In deze categorie nam het aanbod af met 18%. De categorie daarboven (van 5.000 m² tot 10.000 m²) liet juist een stijging zien van 43%. Dit betrof echter de toevoeging van slechts één kantoorpand. In alle overige grootteklassen bleef het aanbodniveau ongeveer gelijk ten opzichte van een half jaar eerder.

Per saldo steeg het gemiddelde metrage van het aanbod in het eerste halfjaar van 2016 licht naar 1.520 m² (was 1.489 m²).

Tabel: aanbod kantoorruimte in m ² naar grootteklasse					
Grootteklasse	Aanbod naar aantal H1-2016	Aanbod in m ² H1-2016	Aanbod naar aantal ultimo2015	Aanbod in m ² ultimo 2015	Vershil aanbod in m ²
200 - 499 m ²	58	20.500	58	19.700	4%
500 - 999 m ²	35	25.700	38	26.600	-3%
1.000 - 2.499 m ²	25	35.700	33	43.000	-17%
2.500 - 4.999 m ²	7	25.900	9	31.900	-19%
5.000 m ² - 9.999 m ²	3	18.200	2	12.700	43%
10.000 m ² en meer	5	76.200	5	77.600	-2%
Totaal	133	202.200	147	211.500	-4%

Het aanbod van kantoorruimte nam in de eerste helft van 2016 op alle locaties in Almere af, met uitzondering van de locatie Gooise Kant/ Gooise Poort. Hier steeg het aanbod met 4% tot 53.800 m². De sterkste daling was te vinden op de locaties Almere Buiten (-24% tot 6.700 m²), Almere Haven (-21% tot 7.300 m²) en Veluwe Kant (-15% tot 10.900 m²). Ook in centrum-/ stationsgebied van Almere nam het aanbod af. In totaal werd hier per medio 2016 circa 98.000 m² aangeboden (-3%). Daarmee is deze locatie goed voor 48% van het totale aanbod in Almere. Op de locaties Randstad (-1%) en Muziekwijk (-6%) nam het aanbod licht af.



Ouderdom aanbod

Door de matige verhuur van het bestaande aanbod is het gemiddelde aanbod weer wat ouder geworden. Per medio 2016 werd circa 54% van het aanbod langer dan 3 jaar voor verhuur/verkoop aangeboden en is daarmee van structurele aard. Een half jaar eerder gold dat nog voor de helft van het aanbod.

Het aandeel structureel aanbod is het sterkst in de categorie van 1.000 m² tot 2.500 m² (60%) en bij het grootschalige aanbod vanaf 5.000 m² (50%). Per locatie zijn er nog altijd duidelijk verschillen. Zo ligt het structureel aanbod in het centrum-/stationsgebied rond de 70% en op Gooise Kant/Gooise Poort is dat 33%.

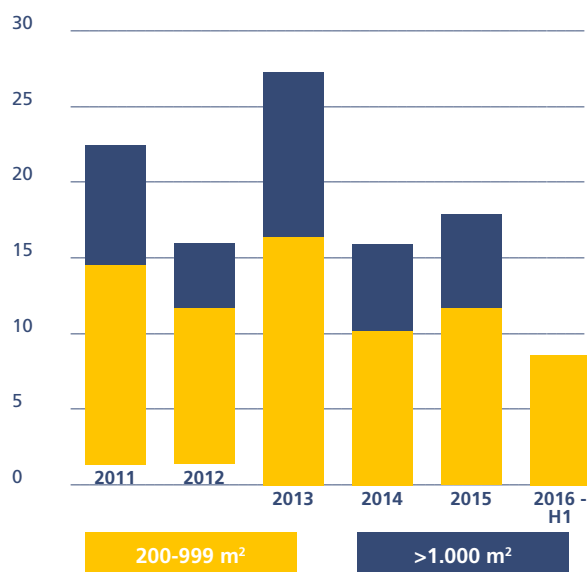
Tabel: aanbod kantoorruimte (vanaf 200 m ²) naar ouderdom		
Ouderdom aanbod	Aanbod in m ²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	12.900	6%
1-3 jaar	80.300	40%
3-5 jaar	32.400	16%
5 jaar en langer	76.700	38%
Totaal	202.200	100%

Opname

De vraag naar kantoorruimte in Almere kwam in het eerste halfjaar van 2016 uit op 8.630 m². Dat was 4% minder dan in het eerste halfjaar van 2015 toen circa 9.000 m² werd verkocht of verhuurd aan een nieuwe gebruiker. Wel werden in het eerste halfjaar van 2016 iets meer transacties geregistreerd, namelijk 19 tegenover 16 in dezelfde periode vorig jaar. Opvallend is dat alle transacties dit jaar te vinden zijn in de categorie van 200 tot 1.000 m². De grootste transactie had een omvang van bijna 900 m² en betrof de uitbreiding van Arizona Chemical op de Gooise Kant/Gooise Poort.

Van de in totaal 19 transacties in het eerste halfjaar van 2016 waren er 12 in de categorie van 200 m² tot 500 m². In dit segment werd 46% meer opgenomen dan in dezelfde periode een jaar eerder. Bij de categorie van 500 tot 1.000 m² was sprake een verdubbeling van de opname. Maar boven de 1.000 m² werd dit jaar nog geen enkele transactie geregistreerd, tegen 4.000 m² in dezelfde periode van vorig jaar vorig jaar.

Opname kantoorruimte in m² x 1.000 per ultimo



Het gemiddelde metrage per transactie lag in de eerste helft van 2016 met 454 m² dan ook lager.



Tabel: Opname kantoorruimte (vanaf 200 m²) naar grootteklasse				
Grootteklasse	Opname H1 - 2016	Aantal transacties	Opname H1 - 2015	Aantal transacties
200-499 m²	3.870	12	2.650	9
500-999 m²	4.760	7	2.400	4
1.000-2.499 m²	-	-	4.000	3
2.500 en meer	-	-	-	-
Totaal	8.630	19	9.050	16

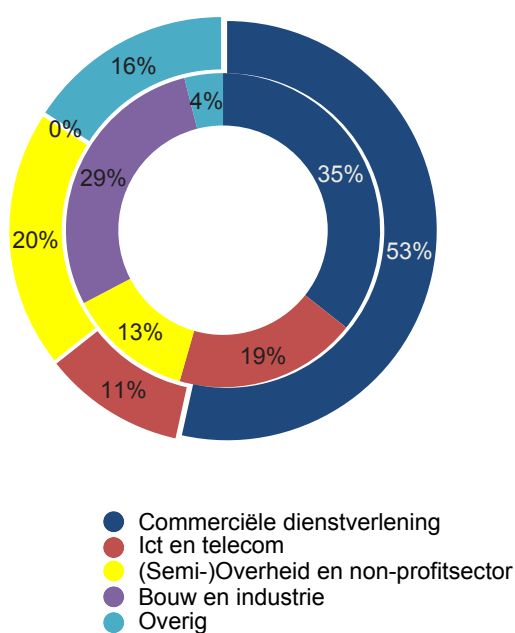
Net als in voorgaande jaren zijn bedrijven in de commerciële en zakelijke dienstverlening het meest actief geweest op de kantorenmarkt. In totaal werd door deze groep circa 3.100 m² opgenomen, verdeeld over 7 transacties. Het aandeel in de totale opname lag met 35% wel lager dan in dezelfde periode vorig jaar (53%).

Opvallend was de hoge opname door bedrijven in de sectoren bouw en industrie (2.500 m², verdeeld over 4 transacties). Verder werd circa 1.600 m² verhuurd of verkocht aan de ict- en telecomsector (4 transacties) en circa 1.100 m² aan (semi-)overheidsinstellingen en de non-profitsector (3 transacties).

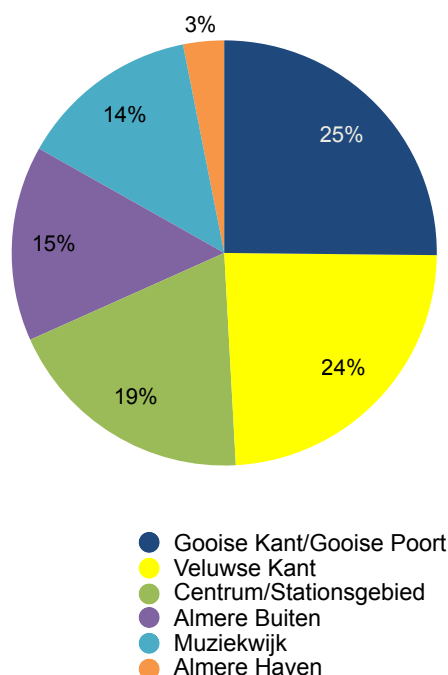
De meeste kantoorruimtes werden in het eerste halfjaar van 2016 opgenomen op bedrijventerrein Gooise Kant/Gooise Poort. In totaal ging het om 2.100 m², verdeeld over vier transacties. Dat was meer dan in het centrum-/stationsgebied waar de opname uitkwam op circa 1.600 m² (4 transacties).

Opvallend was het relatief hoge opnamecijfer voor de locatie Veluwe Kant. Hier werd circa 2.000 m² verhuurd aan nieuwe gebruikers, verdeeld over 4 transacties. De overige transacties werden verspreid over diverse andere locaties in Almere gerealiseerd. Op locatie Randstad en in Almere Poort werden in het eerste halfjaar van 2016 geen enkele transactie (vanaf 200 m²) geregistreerd.

Opname kantoorruimte naar type gebruiker (binnenring=H1-2015, buitenring H1-2016)



Opname kantoorruimte 1e halfjaar 2016 (vanaf 200 m²) naar locatie



Huurprijzen

De gemiddelde huurprijs voor kantoorruimte in Almere is in de loop van 2016 redelijk stabiel gebleven op circa € 97 per m² per jaar.

Er is daarbij wel onderscheid tussen kwalitatief goede panden op goede locaties en minder courante panden. Gemiddeld liggen de huurprijzen voor kantoorruimte in Almere tussen de € 75 en € 135 per m² per jaar. 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. Hier staan de huurprijzen onverminderd onder druk.

De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod in heel Almere bleef in de loop van 2016 nagegoeg gelijk op circa € 108 per m² per jaar. Voor de meeste panden bleef de vraaghuurprijs ongewijzigd. Vooral op bedrijvenpark GooiseKant/Gooise Poort staan de huurprijzen onder druk. Zo is op deze locatie de gemiddelde vraaghuurprijs in de loop van dit jaar gedaald van € 114 per m² naar € 106 per m² (zie kader).

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
Centrum-/Stationsgebied	75	165
Gooise Poort/Kant	65	125
Randstad	75	125
Muziekwijk	70	120
Almere Haven	60	110
Almere Buiten	70	130
Overig Almere	55	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

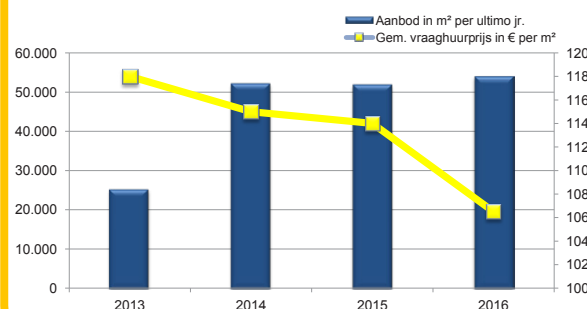
Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot	gemiddeld
Modern (nieuwbouw)	120	165	140
Courant	100	135	118
Minder courant /lagere kwaliteit	75	110	93
Laag courant/deel bedrijfspand	55	95	78

Aanbod versus vraaghuurprijzen Gooise Kant/Gooise Poort

Op bedrijvenpark Gooise Kant/Gooise Poort is goed te zien dat de toename van het aanbod heeft geleid tot dalende vraaghuurprijzen.

Verhuurders hebben bij de concurrentie om huurders de huurprijzen verlaagd van circa € 118 per m² aan het begin 2014 naar inmiddels circa € 106 per m² per medio 2016.

Aanbod versus vraaghuurprijzen Gooise Kant/Gooise Poort



Toekomstverwachting

De dynamiek op de kantorenmarkt van Almere is onverminderd in sterke mate geconcentreerd in het segment tot 1.000 m². Grootschalige transacties zijn schaars. Het hoge aanbodniveau loopt daardoor nauwelijks terug.

Wel zijn er op kleine schaal enkele transformaties gaande waardoor incurante kantoorpanden van de markt verdwijnen. Er is bovendien sprake van een scheve verhouding tussen het aanbod en de vraag naar kantoorruimte.

Vooraf 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 kleinschaliger van aard is.

Voor een verbetering van de marktsituatie is een groei van de bedrijven in Almere in combinatie met het aantrekken van grote gebruikers van buiten de gemeente noodzakelijk.

Op de langere termijn kan een krappere situatie op de Amsterdamse kantorenmarkt wellicht gunstig uitpakken voor Almere.

Door het overaanbod en de achterblijvende vraag naar kantoorruimte in Almere blijven de huurprijzen voorlopig nog onder druk staan, al is voor moderne kantoorpanden op goede locaties de bodem wel bereikt.

Tot slot

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

Dit rapport is een halfjaarlijkse update van het Marktrapport bedrijfsruimte en kantoorruimte dat begin dit jaar voor het eerst is uitgegeven.

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

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