



**Van Westrhenen
Voerman**



BEDRIJFSHUISVESTING

Marktrapport

Kantorenmarkt Almere &

Bedrijfsruimtemarkt Almere,

Lelystad en Zeewolde

2019 - 2020

Inhoud

Voorwoord	3
Bedrijfsruimtemarkt Almere	4
Kantorenmarkt Almere	9
Bedrijfsruimtemarkt Lelystad	13
Bedrijfsruimtemarkt Zeewolde	16
Tot slot	17
Begrippenlijst	18
Over Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting	19

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/REV

(directeur vestiging Lelystad)

drs. Jeroen den Ouden

(research en redactie)

Drukwerk en vormgeving

Multicopy

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de vijfde 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.

Het jaar 2019 liet een positieve ontwikkeling zien op de markt voor bedrijfsruimte, vooral in Almere en Lelystad. Sinds lange tijd is in bepaalde segmenten zelfs weer krapte ontstaan. Dit betreft vooral grootschalige bedrijfsruimte voor logistieke doeleinden maar ook courante kleinschalige bedrijfsunits zijn gewild. De krapte heeft dan ook de totale opname geremd en geleid tot een lichte stijging van de huurprijzen. Toch zijn er ook nog altijd verouderde panden die minder goed aan de vraag voldoen en dus moeilijk verkoop- of verhuurbaar blijven. De kantorenmarkt in Almere heeft het daarentegen nog moeilijk. De vraag is voor het grootste deel kleinschalig van aard waardoor het totale aanbodniveau maar langzaam terugloopt. De huurprijzen laten dan ook weinig beweging zien. Transformatie naar andere functies heeft ook niet op grote schaal plaatsgevonden in 2019.

Verder valt opnieuw op dat veel eigenaren van kantoorpanden terughoudend zijn bij het investeren in verduurzaming. De verplichting om voor kantoorpanden per 2023 minimaal energielabel C te hebben, komt echter snel dichterbij. 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.

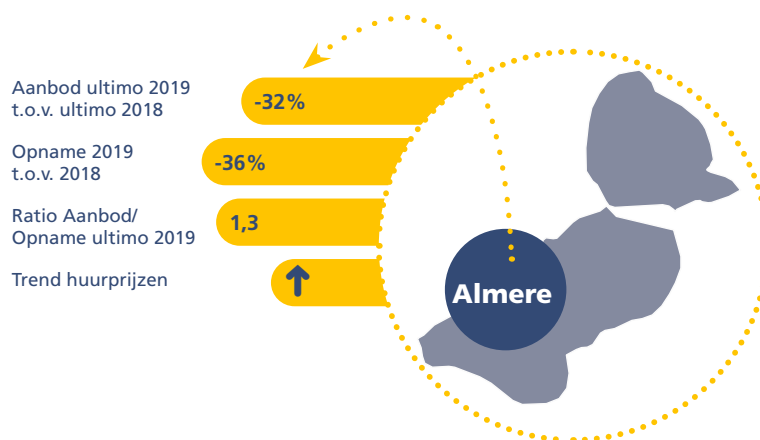
Gezien de gematigde economische vooruitzichten verwachten wij dat in 2020 de vraag naar bedrijfs- en kantoorruimte in Flevoland wat afzwakt. Het aanbod kan weer wat oplopen. De huurprijzen zullen naar verwachting een stabiel beeld laten zien. In segmenten van de bedrijfsruimtemarkt waar krapte bestaat is wel een lichte stijging van de huurprijzen mogelijk.

Wij wensen u veel succes toe met uw vastgoedactiviteiten in 2020!

Roger Bakker en Wim Voerman

Bedrijfsruimtemarkt Almere

Marktindicatoren



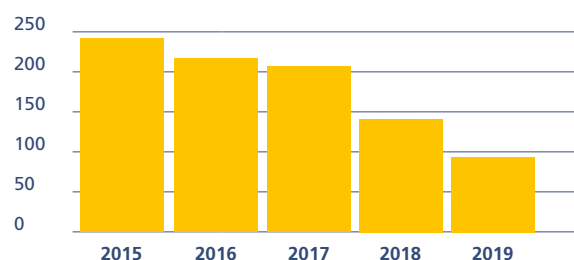
De markt voor bedrijfsruimte in Almere is in 2019 duidelijk krappere geworden. In bepaalde segmenten is het aanbod sterk gedaald. Dit heeft de opname van bedrijfsruimte in de tweede helft van 2019 duidelijk geremd. De huurprijzen voor bedrijfsruimte hebben in 2019 dan ook een stijging laten zien.

Bedrijfsruimtemarkt in cijfers:

Aanbod

Net als in het jaar daarvoor liet het aanbod van bedrijfsruimte in Almere ook in 2019 een forse daling zien. Eind 2018 werd in totaal circa 91.700 m² bedrijfsruimte aangeboden. Dat is 32% minder dan eind 2018, toen nog circa 135.000 m² werd aangeboden. Deze daling kwam vooral door de verhuur of verkoop van vooral groot-schalige objecten aan nieuwe gebruikers. Er kwamen ook weinig nieuwe aanbiedingen bij in de loop van 2019. Het aantal aangeboden objecten (vanaf 500 m²) daalde licht van 42 naar 39. Ongeveer 24% van het aanbod betreft logistieke ruimte en de rest overige bedrijfspanden.

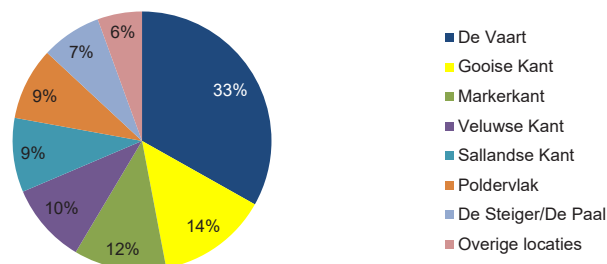
Aanbod bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo



De daling van het aanbod laat wel een opmerkelijk beeld zien. Zo nam vooral het aanbod van grootschalige panden (groter dan 5.000 m²) sterk af en in mindere mate ook het aanbod van kleinschalige panden (van 500 tot 1.000 m²). Daarentegen nam het aanbod van middelgrote panden (van 2.500 m² tot 5.000 m²) juist sterk toe. Hier was zelfs sprake van een verdubbeling van het aantal aangeboden panden van 5 naar 10. Het aangeboden metrage steeg hier met 77% naar 33.600 m². In het grootschalige segment is juist nauwelijks meer aanbod beschikbaar. Het gaat nog maar om 3 objecten met een totaal metrage van 27.000 m². Een jaar eerder waren dat er nog 8 met een totaal van bijna 84.000 m². Gemiddeld genomen nam het metrage van het aanbod in 2019 dan ook af van 3.190 m² naar circa 2.350 m².

aanbod verdween. Daar staat een toename van het aanbod tegenover op de locaties De Steiger in Almere Haven (+92%), Poldervlak in Almere Buiten (+137%) en Gooise Kant (+14%). Op Markerkant nam het aanbod het sterkst toe, van 800 m² naar 10.600 m².

Aanbod bedrijfsruimte (vanaf 500m²) per 31-12-2019 naar locatie



Tabel: aanbod bedrijfruimte in m² naar grootteklasse

Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2018	Aanbod in m ² ultimo 2018	Aanbod naar aantal ultimo 2019	Aanbod in m ² ultimo 2019	Vershil aanbod (m ²)
500-999m ²	13	9.200	10	6.700	-27%
1.000-2.499m ²	16	22.100	16	23.500	6%
2.500-4.999m ²	5	18.900	10	33.600	78%
5.000-9.999m ²	5	31.700	2	16.700	-47%
10.000m ² en meer	3	52.200	1	10.300	-80%
Totaal	42	134.000	39	91.700	-32%

Wanneer naar de verdeling van het aanbod op de verschillende locaties in Almere wordt gekeken valt op dat er enkele grote verschuivingen hebben plaatsgevonden ten opzichte van vorig jaar. Zo is het meeste aanbod (circa 30.000 m²) nog altijd te vinden op De Vaart, het grootste bedrijventerrein in Almere, maar dit aandeel loopt wel sterk terug. Ook in absolute zin is het aanbod hier sterk gedaald want vier jaar geleden werd hier in totaal nog ruim 122.000 m² bedrijfsruimte aangeboden. Ook Sallandse Kant zag het aanbod in 2019 sterk dalen van circa 30.300 m² eind 2018 naar 8.500 m² een jaar later. In mindere mate geldt hetzelfde voor Veluwe Kant (-17%), terwijl op Hollandse Kant zelfs het hele

Ouderdom aanbod

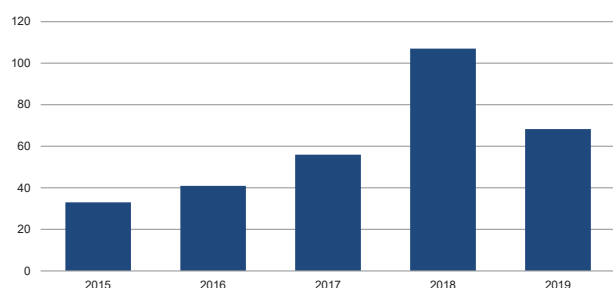
Het overzicht van het ouderdom van het aanbod bedrijfsruimte in Almere liet een spectaculaire verbetering zien. Kon eind 2018 nog circa 44% van het aanbod als structureel worden aangemerkt, dat wil zeggen panden die langer dan 3 jaar voor verhuur of verkoop worden aangeboden, eind 2019 is het structurele aanbod bijna geheel verdwenen. Dat komt zowel door verhuur en verkoop van deze aangeboden panden als door intrekkingen uit het aanbod. Het overgrote deel van de bedrijfsruimte die momenteel wordt aangeboden is dus nog van vrij recente datum.

Tabel: aanbod naar ouderdom

Ouderdom aanbod	Aanbod in m ²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	69.400	76%
1-3 jaar	20.200	22%
3-5 jaar	0	0%
5 jaar en langer	2.100	2%
Totaal	91.700	100%

Opname

Na de recordopname van 2018 liet de vraag naar bedrijfspanden in 2019 wel een daling zien. Het opnamecijfer kwam uit op circa 68.300 m². Dat is ruim een derde minder dan in het jaar daarvoor, toen circa 107.000 m² bedrijfsruimte werd verkocht of verhuurd aan een nieuwe gebruiker. Ook het aantal transacties nam af van 51 in 2018 naar 36 in 2019. Grootste transactie in 2019 betrof de aankoop van een logistiek pand van circa 14.500 m² door Knipidee op bedrijvenpark Sallandse Kant. Dat de opname in 2019 lager uit kwam dan in 2018 komt echter niet in de eerste plaats doordat de vraag zou zijn afgenomen maar meer doordat er in de loop van 2019 nauwelijks nog aanbod beschikbaar was. Dit betreft vooral grootschalige bedrijfspanden die voor logistieke doeleinden gebruikt kunnen worden.

Opname bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo

Wanneer de opname verdeeld wordt naar omvang van de transacties blijkt dat in 2019 nagenoeg alle grootteklassen een lagere opname lieten zien. Vooral de opname van bedrijfspanden tussen de 2.500 m² en 10.000 m² nam sterk af. Ook in het segment van 500 m² tot 2.500 m² kwam de opname lager uit maar was het verschil ten opzichte van 2018 wel minder groot. Net als in 2017 en 2018 was er ook in 2019 één echt

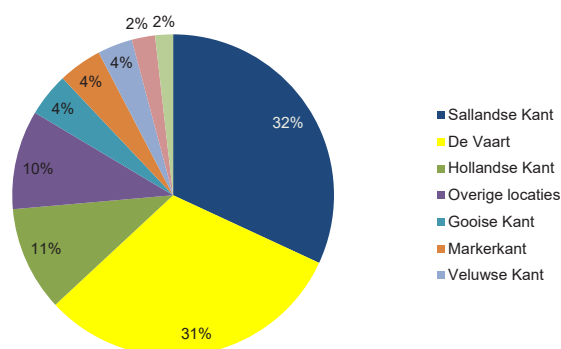
grootschalige transactie van boven de 10.000 m². Per saldo kwam het gemiddelde metrage per transactie in 2019 met bijna 1.900 m² lager uit dan in 2018 (circa 2.100 m²).

Tabel: opname naar grootteklasse

Grootteklasse	Aantal transacties 2018	Opname 2018	Aantal transacties 2019	Opname 2019
500-999m ²	24	15.600	18	13.000
1.000-2.499m ²	15	23.700	12	17.000
2.500-4.999m ²	6	18.700	2	5.800
5.000-9.999m ²	5	36.900	3	17.900
10.000m ² en meer	1	12.100	1	14.500
Totaal	51	107.000	36	68.300

In 2019 had 32% van de opname plaats op bedrijventerrein Sallandse Kant. In totaal werd hier 21.800 m² verkocht of verhuurd aan nieuwe gebruikers. Daarmee lag de opname op deze locatie ook 18% hoger dan in 2018.

Op Hollandse Kant en Stichtse Kant werd in 2019 wel bedrijfsruimte opgenomen terwijl daar in 2018 geen sprake van was. De enige andere locatie waar de opname in 2019 verder nog hoger uit kwam dan in 2018 was bedrijventerrein De Vaart. Hier steeg de opname met 5% tot 21.300 m². De meeste andere locaties lieten een veel lager opnamecijfer dan in het jaar daarvoor. Zo kwam de vraag op de locaties Gooise Kant, Veluwe Kant, Poldervlak en De Steiger/De Paal tussen de 79% en 88% lager uit. Ook op Markerkant werden minder meters opgenomen (-42%).

Opname bedrijfsruimte (vanaf 500m²) 2019 naar locatie

Het beeld van de typen gebruikers die het meest actief zijn op de gebruikersmarkt in Almere is al een aantal jaren op rij vrij stabiel.

Vooraf bedrijven met activiteiten op het gebied van groothandel, logistiek, transport en opslag zorgen voor de meeste transacties. Niet alleen kocht Knipidee International een grootschalig logistieke pand van 14.500 m² op Sallandse Kant, ook een drietal andere relatief grootschalige transacties op logistiek vlak stuwden het opnamecijfer. Daarnaast werden diverse transacties gerealiseerd in het segment tot circa 3.500 m² door bedrijven in de sectoren bouw, diensten en enkele garagebedrijven. Bij diverse transacties ging het om bedrijven van buiten Almere die zich hier vestigden.

Huurprijzen

Door de sterke vraag en het afgenomen aanbod stonden de huurprijzen onder opwaartse druk. De gemiddelde transactieprijs kwam met € 57 per m² dan ook hoger uit dan in 2018 (€ 55 per m²). De gerealiseerde transactieprezen lagen in 2019 tussen de € 34 en € 84 per m². De hoogste huurprijzen gelden voor kleinschalige bedrijfsunits en 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 kwam met € 58 per m² per jaar aan het einde van 2019 ook weer iets hoger uit dan een jaar eerder, toen de gemiddelde vraaghuurprijs € 57 per m² bedroeg.

Tabel: huurprijzen bedrijfsruimte Almere in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
De Vaart	35	65
Veluwe/Sallandse Kant	45	80
Gooisekant/Gooise Poort	50	75
Hollandse Kant	37	60
Almere Haven	34	57
Overig Almere	49	84



Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting verhuurde in 2019 namens eigenaar Cannenburg Caravans een bedrijfspand van circa 2.500 m² aan de Draaibrugweg 10 (De Vaart) aan Project Support Calamiteiten.

Toekomstverwachting

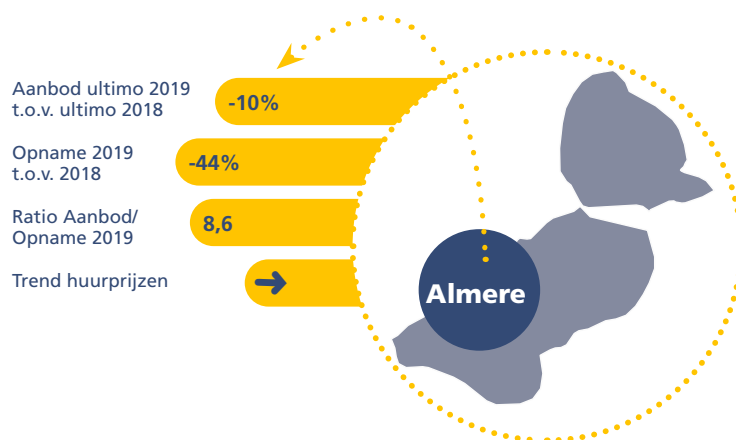
Naar verwachting neemt het groeitempo van de Nederlandse economie in 2020 wat af ten opzichte van voorgaande jaren. De vraag naar bedrijfsruimte is sterk gevoelig voor de ontwikkeling van de conjunctuur en zal naar verwachting dan ook dalen. Dit wordt nog eens versterkt doordat er in verschillende segmenten van de bedrijfsruimtemarkt krapte is ontstaan. Dat betreft vooral grootschalige bedrijfsruimte voor groothandelsactiviteiten maar ook relatief kleinschalige bedrijfsruimte. Bedrijven die willen groeien of bedrijven van buiten Almere die zich hier willen vestigen kunnen daardoor moeilijker een geschikte ruimte vinden. Nieuw en courant aanbod in schaarse segmenten zal daardoor snel worden opgenomen, terwijl het aanbod van minder gewilde panden naar verwachting zal toenemen.

De huurprijzen zullen naar verwachting in 2020 een stabiele ontwikkeling laten zien, met uitzondering van goede panden waar een tekort aan is. Daar is nog ruimte voor een lichte stijging van de huurprijzen.

Belangrijk aandachtspunt voor eigenaren van bedrijfspanden is duurzaamheid. Vooral op De Vaart en De Steiger is een deel van de panden verouderd. Investeren in verduurzaming helpt de verhuur-, verkoop- en financierbaarheid van deze panden te verbeteren of te behouden.

Kantorenmarkt Almere

Marktindicatoren



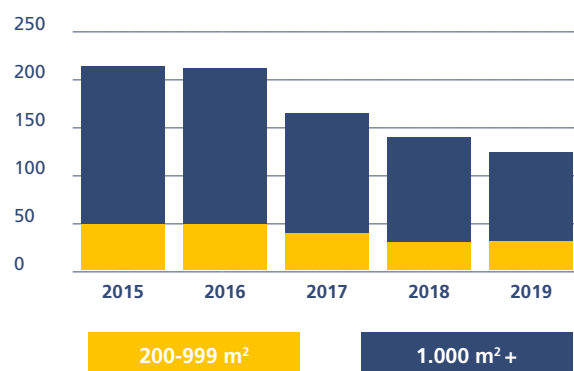
Ondanks de positieve ontwikkeling van de economie en de werkgelegenheid bleef de kantorenmarkt in Almere in 2019 wat achter bij de verwachtingen. In het relatief kleinschalige segment (vooral van circa 200 tot 350 m²) bleef de vraag nog redelijk overeind maar naar grotere kantoorruimte was nauwelijks vraag. Toch daalde het aanbod wel en bleven de huurprijzen redelijk stabiel.

Kantorenmarkt in cijfers:

Aanbod

Het aanbod van kantoorruimte in Almere is in de loop van 2019 verder gedaald. Aan het einde van het jaar werd in totaal circa 125.000 m² kantoorruimte aangeboden. Dat is 10% minder dan een jaar eerder, toen het aanbod uit kwam op circa 138.500 m². Het aantal aangeboden objecten bleef met 95 wel nagenoeg gelijk ten opzichte van eind 2018. De daling van het aanbod komt zowel door verhuur van beschikbare ruimte als door het (tijdelijk) intrekken van een aantal aanbiedingen. Er hadden nagenoeg geen nieuwe transformaties van kantoorruimte naar andere functies plaats in 2019. Ondanks de daling van het aanbodniveau is het aanbodpercentage nog altijd hoog. Bijna een kwart van de totale kantorenvoorraad in Almere wordt namelijk voor verhuur of verkoop wordt aangeboden.

Aanbod kantoorruimte in m² x 1.000 per ultimo



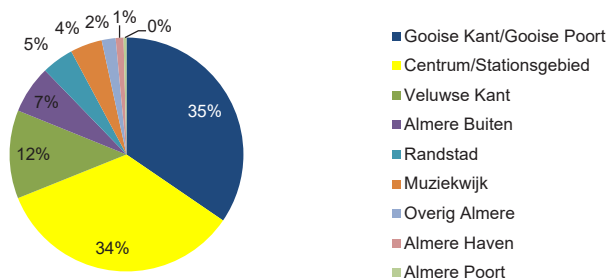
De grootste verschuiving binnen het aanbod had plaats in het segment vanaf 5.000 m². Dit kwam onder meer door de verhuur van relatief kleine ruimten binnen enkele grote panden. In de verschillende segmenten tot 5.000 m² deden zich geen noemenswaardige verschuivingen voor. Algemene trend van de laatste jaren is dat diverse grotere panden in de markt zijn gezet als flexibel kantoorconcept waar kleinschalige kantoorruimte kan worden gehuurd tegen flexibele voorwaarden. Een scherpe afbakening van het aanbod naar de verschillende grootteklassen is daardoor minder duidelijk te maken. Grootste nieuwe aanbieding in 2019 betrof een kantoorpand van 1.370 m² aan de Damsluisweg op bedrijventerrein De Vaart.

Tabel: aanbod kantoorruimte in m² naar grootteklasse

Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2018	Aanbod in m² ultimo 2018	Aanbod naar aantal ultimo 2019	Aanbod in m² ultimo 2019	Vershil aanbod in m²
200-499m²	44	14.600	42	13.100	-10%
500-999m²	20	14.100	22	15.000	6%
1.000-2.499m²	20	30.000	22	31.300	4%
2.500-4.99m²	4	12.400	4	12.400	0%
5.000-9.999m²	2	14.700	1	6.900	-53%
10.000 m² en meer	4	52.700	4	46.300	-12%
Totaal	94	138.500	95	125.000	-10%

Het aanbod van kantoorruimte nam in 2019 het sterkst af in het centrum-/stationsgebied van Almere. Aan het einde van 2019 werd hier bijna 43.000 m² kantoorruimte aangeboden. Dat is 23% minder dan een jaar eerder. Een groeiend deel hiervan wordt tegenwoordig aangeboden als business center. Op Gooise Kant/Gooise Poort daalde het aanbod met 15% tot circa 43.000 m². Dat kwam zowel door verhuur/verkoop als door intrekkingen. Op de overige locaties in Almere is het beeld wisselend. Zo verdubbelde het aanbod in Almere Buiten en in Muziekwijk terwijl Almere Haven (-23%) en Veluwe Kant (-5%) het aanbod zagen afnemen. Op de bedrijfslocatie Randstad bleef het aanbodniveau ongeveer op gelijk niveau.

Aanbod kantoorruimte ultimo 2019 naar locatie



Ouderdom aanbod

Het structurele aanbod liet in 2019 weinig verandering zien ten opzichte van vorig jaar. Aan het einde van 2019 werd 61% van het totale aanbod in Almere al langer dan drie jaar voor verhuur of verkoop aangeboden. Een jaar eerder was dat nog 63%. De bedrijfslocatie Gooise Kant/Gooise Poort kent veel structureel aanbod. In totaal wordt hier circa 29.000 m² al langer dan drie jaar aangeboden. Dat is 42% van het totale structurele aanbod in Almere.

Binnen Gooise Kant/Gooise Poort ligt het aandeel structureel aanbod op 67%. In het centrum-/stationsgebied van Almere heeft zelfs 80% van het aanbod een structureel karakter. Een aanzienlijk deel van het bestaande aanbod blijft dus moeilijk verhuur- of verkoopbaar. Het gaat dan vooral om grootschalige panden. Het opdelen van deze panden in kleinere ruimten kan de verhuurbaarheid verbeteren.

Tabel: aanbod kantoorruimte per ultimo 2019 (vanaf 200 m²) naar ouderdom

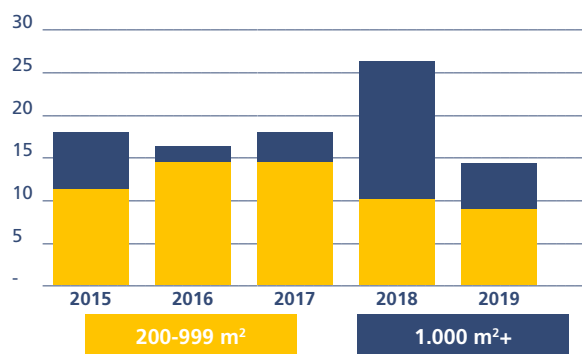
Ouderdom aanbod	Aanbod in m²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	19.100	15%
1-3 jaar	30.100	24%
3-5 jaar	6.900	6%
5 jaar en langer	68.900	55%
Totaal	125.000	100%

Opname

De vraag naar kantoorruimte bleef in 2019 duidelijk achter bij het jaar daarvoor. In totaal werd in 2019 circa 14.500 m² kantoorruimte opgenomen. Dat is 44% minder dan in 2018, toen de opname uitkwam op 26.100 m². Het aantal transacties bleef in 2019 met 26 ook achter ten opzichte van het jaar daarvoor (31). Het verschil zit er echter vooral in dat er in 2019 veel minder grootschalige transacties (>1.000 m²) werden geregistreerd. Daarbij moet worden opgemerkt dat de twee grootste transacties die wel plaatsvonden in 2019, samen goed voor 40% van de totale opname, betrekking had of aanbieders van flexibele kantoorruimte. Zo huurden The Office Operators 3.300 m² en Regus 2.350 m² kantoorruimte, beide in het stationsgebied van Almere. Deze meters worden echter vervolgens weer door deze aanbieders aan nieuwe gebruikers

aangeboden. Het opnamecijfer is daardoor wat vertekend.

Opname kantoorruimte in m² x 1.000 per jaar



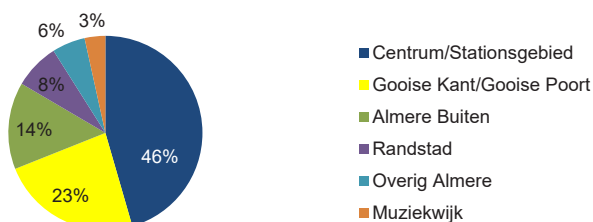
De vraag naar kantoorruimte in Almere concentreerde zich in 2019 voor het grootste deel in het segment van 200 m² tot 500 m², met daarin een duidelijk zwaartepunt bij ruimten tussen de 200 m² en 350 m². Net als in voorgaande jaren hadden hier de meeste transacties plaats. In alle segmenten daarboven kwam de opname in 2019 duidelijk lager uit dan in 2018.

Tabel: opname kantoorruimte (vanaf 200 m²) naar grootteklasse

Grootte-klasse	Opname 2018	Aantal transacties	Opname 2019	Aantal transacties
200-499m ²	4.900	17	5.500	19
500-999m ²	5.000	8	3.400	5
1.000-2.499m ²	6.300	4	2.300	1
2.500 en meer	9.900	2	3.300	1
Totaal	26.100	31	14.500	26

Bijna de helft van de opname in 2019 had plaats in het centrum-/stationsgebied. De rest van de opname was verdeeld over diverse andere locaties in Almere Stad en Almere Buiten. Het grootste deel van de vraag kwam van bedrijven in de ict-sector, commerciële dienstverlening en de gezondheidszorg.

Opname kantoorruimte (vanaf 200 m²) naar grootteklasse



Huurprijzen

De huurprijzen voor kantoorruimte in Almere zijn in 2019 over het algemeen stabiel gebleven, al staan deze voor minder courante panden nog altijd onder neerwaartse druk. Net als in 2018 kwam de gemiddeld gerealiseerde huurprijs uit op € 99 per m². Gemiddeld liggen de huurprijzen voor kantoorruimte in Almere in een bandbreedte tussen de € 75 en € 135 per m² per jaar. Er is daarbij wel een duidelijk prijsverschil 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. Hier gelden soms ook huurprijzen onder de bandbreedte.

De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod liet in 2019 wel een daling zien naar € 107 per m² per jaar. Een jaar eerder was dat nog € 110 per m². Per locatie zijn er verschillen. Zo steeg de gemiddelde vraaghuurprijs in het centrum-/stationsgebied van € 120 naar € 124 per m², terwijl deze op bedrijvenpark Gooise Kant/Gooise Poort licht daalde van € 106 naar € 105 per m². Ook op bedrijfslocatie Randstad was sprake van een lichte daling van gemiddeld € 109 naar € 108 per m². Op Veluwe Kant ligt de gemiddelde vraaghuurprijs op € 104 per m², maar het aantal aangeboden objecten is hier beperkt.

Tabel: huurprijzen kantoorruimte Almere in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
Centrum-/Stationsgebied	90	165
Gooisekant/Gooise Poort	75	125
Randstad	90	115
Muziekwijk	80	120
Almere Haven	70	110
Almere Buiten	85	120
Overige locaties Almere	75	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. Hierin is overigens weinig verandering opgetreden ten opzichte van vorig jaar.

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	75	115	95
Laag courant/deel bedrijfspand	65	95	75

Toekomstverwachting

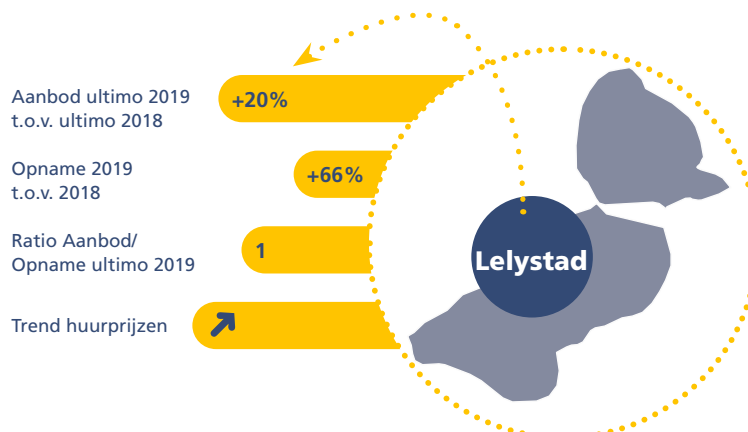
De vraag naar kantoorruimte in Almere is niet echt op stoom gekomen. Almere profiteert ook nog nauwelijks van de steeds krappere wordende kantorenmarkten in Amsterdam en Utrecht. Nu de economische groei in 2020 lijkt af te zwakken ligt een sterke groei van de vraag naar kantoren ook niet direct in de lijn der verwachting.

Vooraf naar grootschalige kantoorruimte blijft weinig vraag. Transformaties van grootschalige kantoorpanden op minder goede locaties helpen het overaanbod wel te verminderen. Daarbij moet overigens ook weer niet teveel kantoorruimte uit de markt worden genomen. Vooral op centrum-/stationslocaties moet op de lange termijn wel voldoende kantoorruimte beschikbaar blijven.

Verder draagt de groei van het aantal aanbieders van flexibele en kleinschalige kantoorruimte bij aan een betere afstemming tussen vraag en aanbod in Almere. De huurprijzen blijven naar verwachting in 2020 op hetzelfde niveau als een jaar eerder.

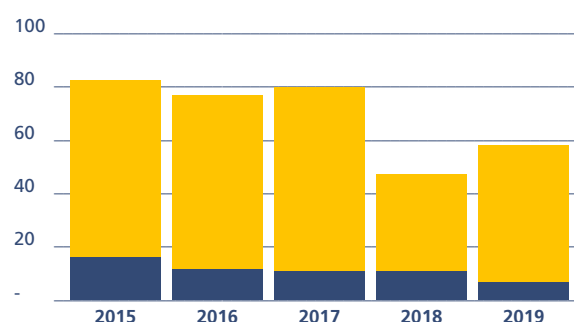
Bedrijfsruimtemarkt Lelystad

Marktindicatoren



De markt voor bedrijfsruimte in Lelystad liet in 2019 een wat opmerkelijk beeld zien. Zo was er sprake van een zeer forse stijging van de opname maar nam tegelijkertijd het aanbod van bedrijfsruimte toe. Er lijkt in toenemende mate sprake te zijn van een tweedeling op de bedrijfsruimtemarkt tussen vastgoed voor logistieke functies en overige bedrijfspanden. Door de sterke vraag lieten de huurprijzen van de geregistreerde transacties wel een lichte stijging zien.

Aanbod bedrijfsruimte Lelystad in m² per ultimo



200-999 m²

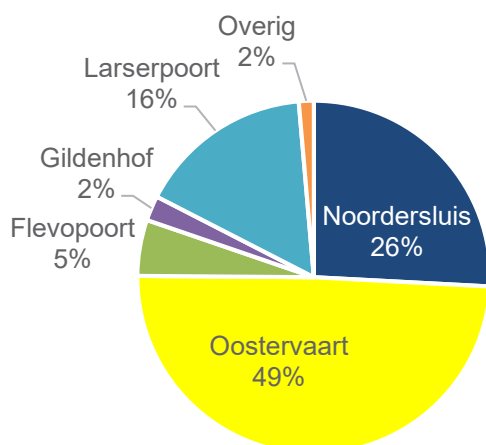
1.000 m²+

Aanbod

Na een daling van het aanbod in 2018 werd de markt voor bedrijfsruimte in de loop van 2019 weer ruimer. Zo liet het aanbod in Lelystad (vanaf 200 m²) een sterke stijging zien. Per ultimo 2019 werd in totaal circa 58.300 m² bedrijfsruimte aangeboden. Dat is 20% meer dan een jaar eerder, toen circa 48.700 m² werd aangeboden. De stijging had geheel plaats bij de grotere objecten (> 1.000 m²). Hier werden diverse bedrijfspanden aan het aanbod toegevoegd. Bij de kleinere bedrijfspanden (< 1.000 m²) was juist sprake van een daling van het aanbod met 28% tot circa 8.300 m². Het totaal aantal aangeboden objecten in Lelystad bleef ongeveer gelijk op 36. Het gemiddelde aanbod per object steeg echter van 1.315 m² naar 1.620 m².

Per ultimo 2019 was het aanbod van bedrijfsruimte in Lelystad vooral geconcentreerd op bedrijventerreinen Oostervaart (28.800 m²), Noordersluis (15.100 m²), Larserpoort/Larserdreef (9.400 m²) en Flevopoort (3.000 m²). De aanbodontwikkeling liet per afzonderlijk terrein een wisselend beeld zien. Zo nam het aanbod op Oostervaart sterk toe (+48%), terwijl op Noordersluis het aanbod met 15% daalde ten opzichte van eind 2018.

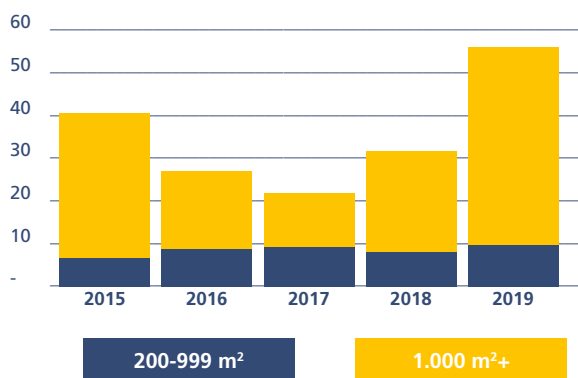
Grootste nieuwe aanbieding in 2019 betrof een bedrijfspand van circa 9.000 m² aan de Chroomstraat op de bedrijfslocatie Oostervaart. Het bestaande aanbod in Lelystad bestaat grotendeels uit gemengde bedrijfspanden. Er worden in Lelystad momenteel geen bestaande logistieke vastgoedobjecten aangeboden.



Opname

De vraag naar bedrijfsruimte in Lelystad liet opnieuw een sterke stijging zien ten opzichte van een jaar eerder. De totale opname kwam in 2019 uit op circa 56.000 m². Dat is 66% meer dan in 2018 toen circa 33.700 m² bedrijfsruimte werd verkocht of verhuurd aan een nieuwe gebruiker. Het aantal transacties steeg van 28 in 2018 naar 33 in 2019. Dat betekent dat vooral meer groot-schalige transacties zorgden voor het hogere opnameniveau. Zo verdubbelde de opname in het segment vanaf 1.000 m² in 2019 bijna tot circa 48.000 m². In het segment van 200 tot 1.000 m² nam het opnameniveau juist licht af ten opzichte van een jaar eerder. Het gemiddelde metrage per transactie kwam in 2019 met bijna 1.700 m² dan ook veel hoger uit dan in 2018 (1.205 m²).

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



De opname in 2019 had vooral plaats op drie verschillende locaties. De meeste bedrijfsruimte (in totaal circa 22.200 m², verdeeld over 17 transacties, werd opgenomen op bedrijventerrein Noordersluis. Dat is 40% van de totale opname.

Bedrijventerrein Oostervaart was met circa 20.000 m², verdeeld over 10 transacties, goed voor 36% van de totale opname. Op Larserpoort werden tenslotte nog twee grote transacties geregistreerd met een totaal van 11.400 m². De opname werd vooral gestuurd door bedrijven in de logistieke sector. Grootste transactie in 2019 betrof de aankoop van het voormalige distributiecentrum van vtwnonen.nl (circa 9.100 m²) op Noordersluis in Lelystad door Montapackaging. Andere grote transacties uit deze hoek betroffen onder meer de huur van relatief grote distributieruimten door Imres en Amex Logistics op Larserpoort.

Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte zijn in Lelystad zijn in 2019 licht gestegen en liggen gemiddeld tussen de € 20 en € 70 per m² per jaar. De gemiddelde huurprijs in Lelystad ligt rond de € 45 per m². Voor kleinere, moderne bedrijfsunits (< 250 m²) gelden hogere huurprijzen. De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod is in 2019 gestegen naar € 56 per m². Een jaar eerder was dat nog circa € 48 per m². Daarbij moet wel worden bedacht dat de samenstelling van het aanbod uiteraard ook is veranderd.

Tabel: huurprijzen bedrijfsruimte Lelystad in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot	Gemiddeld
Noordersluis	19	68	46
Oostervaart	25	67	41
Overige locaties	35	75	48

Toekomstverwachting

De economische vooruitzichten voor 2020 zijn gematigd positief waardoor naar verwachting de vraag naar bedrijfsruimte redelijk op peil zal blijven. Toch zal het opnameniveau naar verwachting een daling laten zien omdat er nauwelijks grootschalige objecten beschikbaar zijn om in de vraag van bedrijven in de sectoren logistiek en handel te voorzien. Een groeiend deel van het aanbod bestaat uit grotere bedrijfspanden met een relatief groot kantoordeel waarvoor het relatief moeilijk is om een nieuwe gebruiker te vinden. De huurprijzen voor logistieke ruimte staan door krapte onder opwaartse druk terwijl die voor overige bedrijfspanden, met uitzondering van kleinschalige bedrijfsunits, stabiel blijven of zelfs licht kunnen dalen indien deze verouderd zijn.

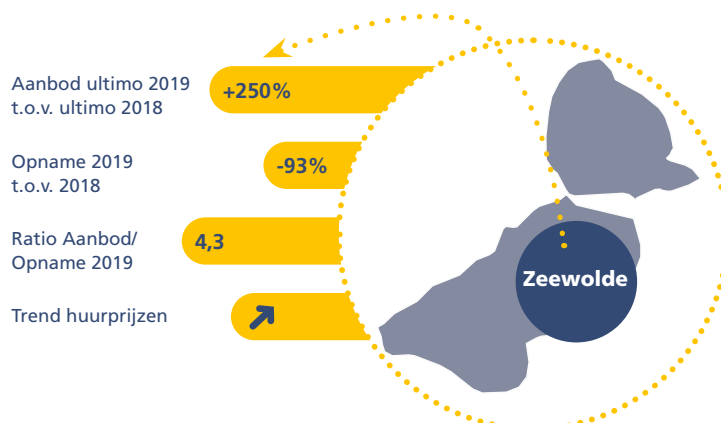
Lelystad heeft zich de laatste jaren steeds meer ontwikkeld tot aantrekkelijke vestigingslocatie voor logistieke dienstverleners. Voor de verdere ontwikkeling daarvan is het wel essentieel dat er voldoende personeel beschikbaar is. Dat is een landelijk probleem, dat nu echter ook in Lelystad speelt. Zo gaf modeconcern Inditex, dat momenteel een mega-distributiecentrum bouwt in Lelystad, onlangs aan personeel uit Spanje te moeten laten overkomen om in het benodigde personeel te kunnen voorzien. Op de langere termijn bieden het nieuwe bedrijventerrein Flevokust en Lelystad Airport goede kansen voor de bedrijfsruimtemarkt in Lelystad. Rond de opening van de luchthaven bestaat echter nog altijd onduidelijkheid.

Van Westrhenen Voerman verkocht in 2019 namens de eigenaar het bedrijfspand van circa 3.200 m² op bedrijventerrein Noordersluis in Lelystad aan Valspar. De verffabrikant was al huurder van het pand en heeft in de directe omgeving ook een aantal andere panden in gebruik.



Bedrijfsruimtemarkt Zeewolde

Marktindicatoren

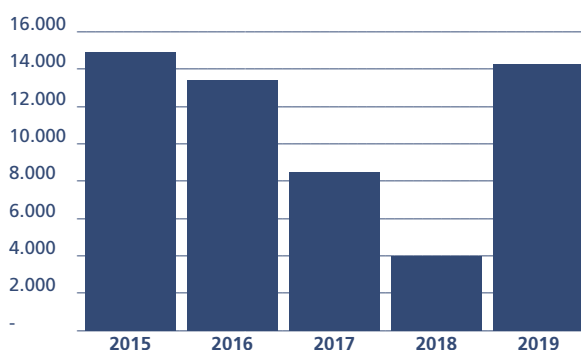


De markt voor verhuur of verkoop van bedrijfspanden in Zeewolde liet in 2019 een minder gunstig beeld zien. Zo steeg het aanbod zeer fors en was er sprake van een zeer sterke daling van het opnameniveau. Desondanks lieten de huurprijzen wel een lichte stijging zien. De aanbod- en opnameniveaus kunnen echter per jaar sterke schommelingen laten zien door de beperkte omvang van de markt.

Aanbod

Het aanbod van bedrijfsruimte in Zeewolde (vanaf 200 m²) is in 2019 zeer sterk gestegen. Werd per ultimo 2018 in totaal nog maar circa 4.040 m² bestaande bedrijfsruimte aangeboden, aan het einde van 2019 is dat opgelopen tot circa 14.200 m². De sterke stijging van het aanbod kwam onder meer door faillissementen en bedrijfsbeëindiging waardoor enkele relatief grootschalige panden beschikbaar kwamen. Ook het aantal aangeboden panden steeg zeer sterk van 4 naar 12. Het gemiddelde aanbod per object steeg van 1.010 m² naar 1.183 m².

Aanbod bedrijfsruimte Zeewolde per ultimo jaar in m²

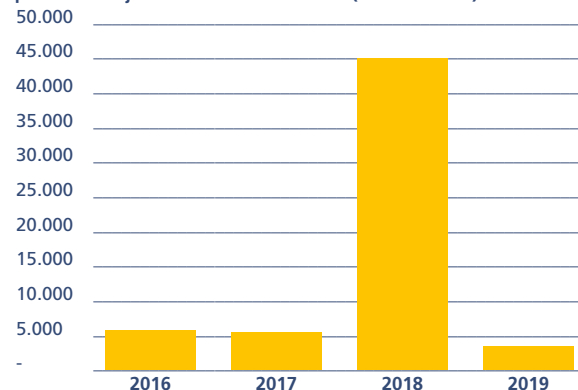


Het grootste deel van het aanbod (bijna 10.000 m², verdeeld over 6 bedrijfspanden) is te vinden op het bedrijventerrein Trekkersveld. Daarnaast wordt nog bedrijfsruimte aangeboden op Het Gildenveld (470 m²), het Schepenveld (670 m²), Horsterparc (255 m²) en het Vestingveld (2.850 m²).

Opname

In Zeewolde liep de opname in 2019 zoals verwacht sterk terug. Dat komt mede doordat er begin 2019 nauwelijks aanbod was. In totaal kwam het opnameniveau in 2019 met circa 3.300 m² veel lager uit dan in 2018, toen circa 45.500 m² werd verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Het cijfer in 2018 werd echter ook voor een groot deel gestuwd door één grootschalige transactie van ruim 36.000 m². Desalniettemin was het opnamecijfer van 2019 het laagste van de afgelopen vijf jaren. Het aantal transacties kwam in 2019 met 7 ook veel lager uit dan in het jaar daarvoor (11). Het gemiddelde metrage per transactie kwam in 2019 uit op 478 m².

Opname bedrijfsruimte Zeewolde in m² (vanaf 250 m²)



Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte lieten in Zeewolde in 2019 een lichte stijging zien. Het beperkt aantal geregistreerde transacties bemoeilijkt echter het maken van vergelijkingen ten opzichte van eerdere jaren. De gerealiseerde transactiepreisen in 2019 lagen in een bandbreedte van € 39 tot € 66 per m² per jaar. De gemiddelde vraagprijs van het aanbod bedraagt momenteel € 50 per m² per jaar. Een jaar eerder was dat nog € 49 per m². Op Horsterparc en Schepenveld liggen de huurprijzen over het algemeen iets hoger dan op de andere bedrijventerreinen in Zeewolde.

Toekomstverwachting

Doordat het aanbod van bestaande bedrijfsruimte in Zeewolde weer wat is verruimd, ontstaan er weer meer mogelijkheden voor bedrijfsverplaatsingen. Het opnameniveau zal naar verwachting in 2020 dan ook weer wat hoger liggen dan in het jaar daarvoor. Daarnaast zijn er in Zeewolde nog altijd ruime mogelijkheden voor nieuwbouw. De gestegen kosten van nieuwbouw remmen echter de vraag hiernaar. De huurprijzen zullen naar verwachting een stabiel blijven tot licht stijgen.

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 ook een 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/verkoopen

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

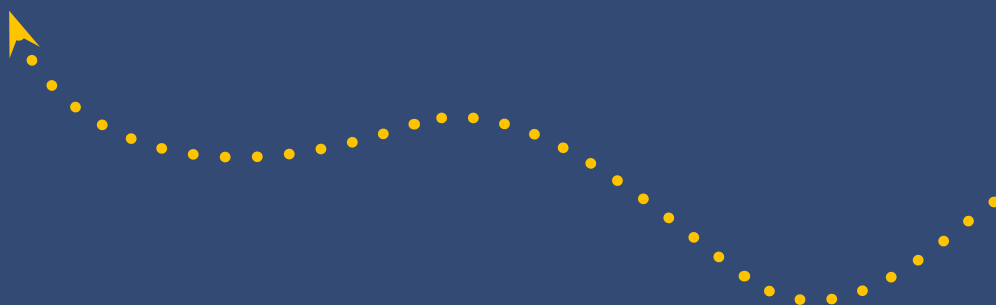
Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting adviseert beleggers, projectontwikkelaars, eindgebruikers en gemeenten op strategisch niveau. Of het nu om het rendement van uw portefeuille, de haalbaarheid van uw project, uw nieuwe huisvestingswensen of de visie op ruimtelijke ontwikkeling gaat, wij staan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