



**Van Westrhenen
Voerman**



BEDRIJFSHUISVESTING

**Marktrapport bedrijfsruimte
en kantoorruimte Almere
& bedrijfsruimte Lelystad
en Zeewolde**

2016

Inhoud

Voorwoord	3
Bedrijfsruimtemarkt Almere	4
Kantorenmarkt Almere	8
Bedrijfsruimtemarkt Lelystad	14
Bedrijfsruimtemarkt Zeewolde	16
Begrippenlijst	18
Over Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting	19

Colofon

Onderzoek en samenstelling

Roger Bakker RT

(directeur vestiging Almere)

Wim Voerman RMT/RT

(directeur vestiging Lelystad)

drs. Jeroen den Ouden

(research en redactie)

Drukwerk en vormgeving

Multicopy

Voorwoord

Hierbij presenteren wij het nieuwe jaarrapport over de ontwikkelingen op de markt voor bedrijfsruimte en kantoorruimte in Almere. Nieuw ten opzichte van het jaar daarvoor is de toevoeging van ons onderzoek naar de markt voor bedrijfsruimte in de gemeenten Lelystad en Zeewolde.

Deze toevoeging is mede ingegeven door de beslissing om per 1 januari 2017 de activiteiten van Van Westrhenen Bedrijfshuisvesting en Voerman Bedrijfsmakelaars op het gebied van commercieel vastgoed te bundelen. Onder de nieuwe naam Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting wordt vanuit de kantoren, in Almere en Lelystad vakkundig advies en persoonlijke dienstverlening geboden met betrekking tot aanhuur/verhuur, aankoop/verkoop en taxaties van kantoren, bedrijfs- en winkelruimte in Flevoland.

Wij kijken met vertrouwen naar een groei van de markt van bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte in Flevoland. Het jaar 2016 liet op de meeste markten een nog wat gemengd beeld zien. Opvallend is dat bijna overal sprake was van een toename van de vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte in het meer kleinschalige segment. Grootschalige transacties bleven duidelijk achter bij voortgaande jaren. Positief is dat het aanbodniveau daalde en de huurprijzen zijn gestabiliseerd. Voor 2017 verwachten wij bij een aanhoudende economische groei een verdere verbetering van de marktsituatie.

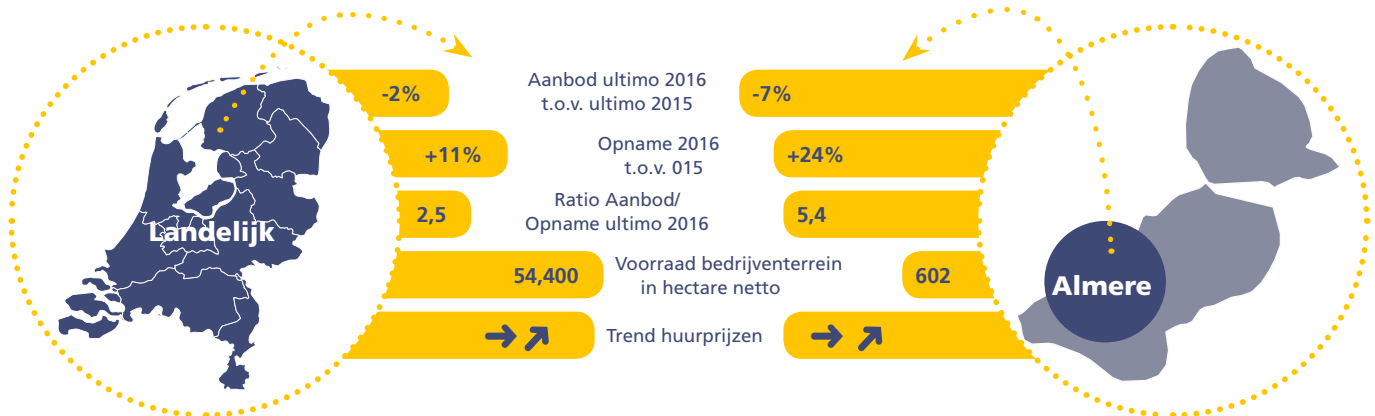
Wij wensen u veel succes toe met uw vastgoedactiviteiten in 2017!



Foto: Roger Bakker (links) en
Wim Voerman (rechts)

Bedrijfsruimtemarkt Almere

Marktindicatoren



De positieve ontwikkeling van de Nederlandse economie heeft zich vertaald in een verbetering van de situatie op de bedrijfsruimtemarkt in Nederland. De opname liet een duidelijk stijging zien en het aanbod nam verder af. Wel is er sprake van een sterke tweedeling. De beschikbaarheid van moderne (logistieke) bedrijfsruimte is beperkt, terwijl het aanbod van minder courante bedrijfspanden verder toeneemt.

Het marktbeeld voor bedrijfsruimte in Almere laat grote overeenkomsten zien met het landelijk beeld. Ook hier kwam de opname hoger uit dan in 2015 en liet het aanbod een daling zien. Toch is de totale omvang van de vraag nog altijd vrij laag. Het grootste deel van de dynamiek op de gebruikersmarkt is te vinden in het segment tot 1.000 m². De huurprijzen voor bedrijfsruimte in Almere zijn over het algemeen stabiel gebleven. Alleen bij verouderde bedrijfspanden staan de prijzen nog altijd onder druk.

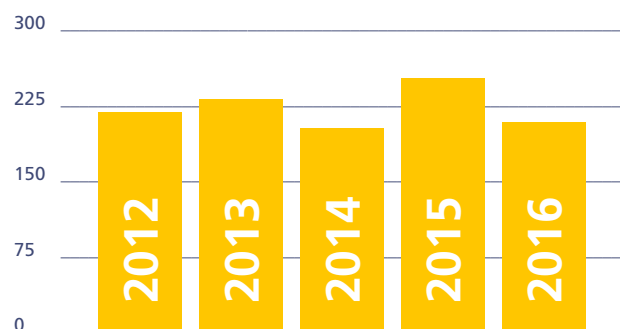
Bedrijfsruimtemarkt in cijfers:

Aanbod

Het aanbod van bedrijfsruimte in Almere nam in 2016 licht af. Per ultimo 2016 werd in totaal circa 221.900 m² bedrijfsruimte aangeboden.

Dat is 7% minder dan aan het einde van 2015, toen in totaal circa 237.600 m² bedrijfsruimte werd aangeboden. Dat kwam zowel door opname vanuit het aanbod als door het intrekken van diverse objecten uit de verhuur of verkoop. Het aantal aangeboden objecten daalde zelfs met 15% tot 76. Ongeveer 27% van het aanbod betreft logistieke ruimte en de rest betreft overige bedrijfspanden.

Aanbod bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo jaar



Bij de verdeling van het aanbod naar grootteklassen zijn er grote verschillen te zien. Zo nam

het aanbod van bedrijfsruimten van 500 tot 2.500 m² sterk af, terwijl in het segment van 2.500 m² tot 5.000 m² juist sprake was van een aanzienlijke toename van het aanbod. Het gemiddelde metrage van het aanbod steeg in 2016 met bijna 10% tot 2.920 m² (was 2.670 m²).

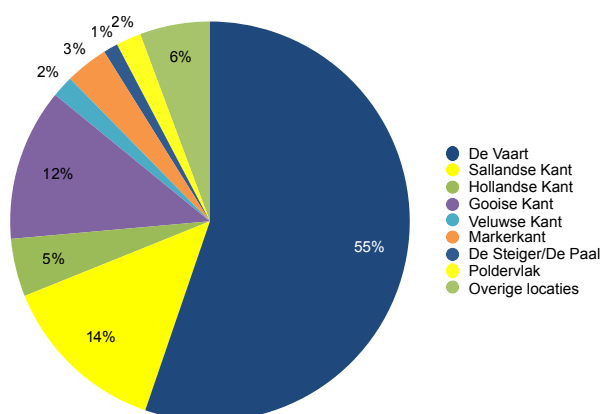
Tabel: aanbod bedrijfsruimte in m² naar grootteklasse

Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2016	Aanbod in m ² ultimo 2016	Aanbod naar aantal ultimo 2015	Aanbod in m ² ultimo 2015	Vershil aanbod in m ²
500-999 m ²	28	20.100	33	23.400	-14%
1.000-2.499 m ²	24	35.100	33	51.900	-32%
2.500-4.999 m ²	13	45.300	9	33.300	+36%
5.000-9.999 m ²	6	41.100	9	59.000	-30%
10.000 m ² en meer	5	80.300	4	70.000	-
Totaal	76	221.900	89	237.600	-7%

Tabel: aanbod bedrijfsruimte in m² naar grootteklasse

Ook naar locatie zijn grote verschillen te zien in het aanbodniveau ten opzichte van een jaar eerder. Zo daalde het aanbod op De Steiger/De Paal (-79%), Veluwe Kant (-66%) en Hollandse Kant (-45%) fors. Op Markerkant (+12%) en Gooise Kant/Gooise Poort (+4%) was juist een stijging van het aanbod te zien. Ook op het grootste bedrijventerrein van Almere, De Vaart, liep het aanbod verder op met 6% tot inmiddels circa 122.600 m². Daarmee is 55% van het totale aanbod in Almere te vinden op deze locatie. In Almere Poort (Hogekant) wordt slechts één object van circa 1.800 m² aangeboden.

Aanbod bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) per ultimo 2016 naar locatie



Ouderdom aanbod

Het gemiddelde aanbod van bedrijfsruimte in Almere is in de loop van 2016 verder verouderd. Circa 40% van het aanbod wordt al langer dan 3 jaar voor verhuur/verkoop aangeboden en is daarmee van structurele aard. Een jaar eerder was dat 38% van het aanbod.

Tabel: aanbod naar ouderdom

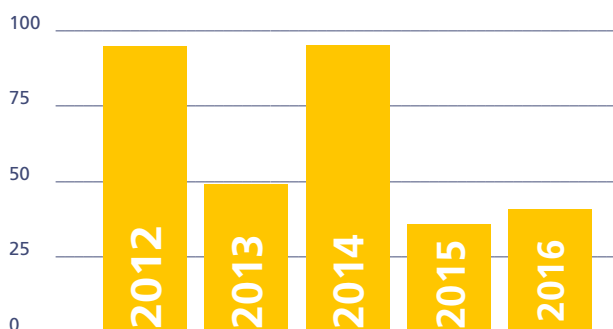
Ouderdom aanbod	Aanbod in m ²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	38.100	17%
1-3 jaar	94.700	43%
3-5 jaar	28.400	13%
5 jaar en langer	60.700	27%
Totaal	221.900	100%

Opname

De vraag naar bedrijfsruimte kwam in 2016 hoger uit dan in het jaar daarvoor. In totaal werd circa 41.000 m² bedrijfsruimte verkocht of verhuurd aan een nieuwe gebruiker. Dat is 24% meer dan in 2015. Ook het aantal transacties kwam hoger uit.

Grootste transactie betrof het bedrijf A-ware, dat een bedrijfspand van circa 7.200 op de Sallandse Kant in gebruik heeft genomen.

Opname bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo



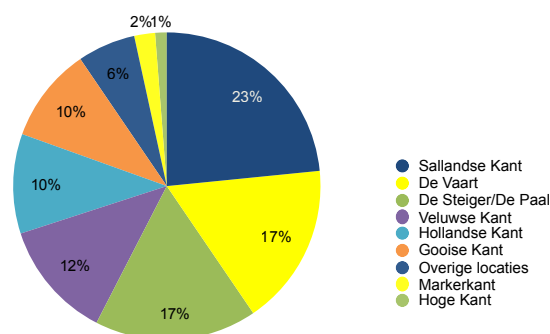
De voornaamste dynamiek in 2016 bevond zich in de categorie tussen de 500 en 1.000 m² (23 transacties) en de categorie tussen de 1.000 en 2.000 m² (8 transacties). Daarnaast werden er drie grotere transacties gerealiseerd van boven de 3.300 m². Het gemiddelde metrage per transactie lag in 2016 met 1.206 m² iets hoger dan in 2015 (1.140 m²), toen de grootste transactie een omvang had van 3.200 m².

Tabel: opname naar grootteklasse

Grootteklasse	Aantal transacties	Opname 2016	Aantal transacties	Opname 2015
500-999 m ²	23	14.700	17	11.100
1.000-2.499 m ²	8	13.000	9	13.200
2.500-4.999 m ²	2	6.100	3	8.700
5.000-9.999 m ²	1	7.200	-	-
10.000 m ² en meer	-	-	-	-
Totaal	34	41.000	29	33.000

Net als in 2015 had de opname ook in 2016 sterk verspreid plaats over de diverse bedrijventerreinen in Almere. Circa 36% van de opname had betrekking op de nabijgelegen bedrijventerreinen Sallandse Kant en Veluwe Kant. De opname op De Vaart kwam met circa 7.000 m² veel lager uit dan in 2015. De Steiger en Gooise Kant/Gooise Poort lieten juist een hoger opnamecijfer zien. Het aantal transacties op Markerkant en Hoge Kant was in 2016 zeer laag.

Opname bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) 2016 naar locatie



Naar type bedrijf liet de opname in 2016 een zeer gemengd beeld zien. Naast bedrijven in de sector groot- en tussenhandel werd bedrijfsruimte verhuurd of verkocht aan onder meer garage- en autoverkoopbedrijven, industriële bedrijven, dienstverleners en non-profitinstellingen.

Tabel: grootste transacties bedrijfsruimte 2016

Locatie	Bedrijf	Metrage m ²
Sallandse Kant	A-ware	7.235
Hollandse Kant	KSS Noord	3.385
De Steiger	Rataplan Kringloop	2.700
Sallandse Kant	Firma Bocca	2.380
Gooise Kant/Poort	Slokker Bouwgroep	1.850

Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte in Almere zijn in 2016 stabiel gebleven tot licht gestegen. Gemiddeld liggen de huurprijzen tussen de € 25 en € 70 per m². De hoogste huurprijzen gelden voor de moderne bedrijfspanden op gunstig gelegen locaties. De huurprijzen voor verouderde bedrijfspanden op minder gunstig gelegen bedrijventerreinen liggen aan de onderkant van de bandbreedte en staan onder druk. De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod lag met € 51 per m² aan het einde van 2016 een stuk hoger dan de € 47 per m² een jaar eerder.

Tabel: huurprijzen bedrijfsruimte Almere in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
De Vaart	25	50
Veluwe/Sallandse Kant	35	70
Gooise Poort/Kant	35	65
Hollandse Kant	35	60
Almere Haven	25	53
Overig Almere	30	68

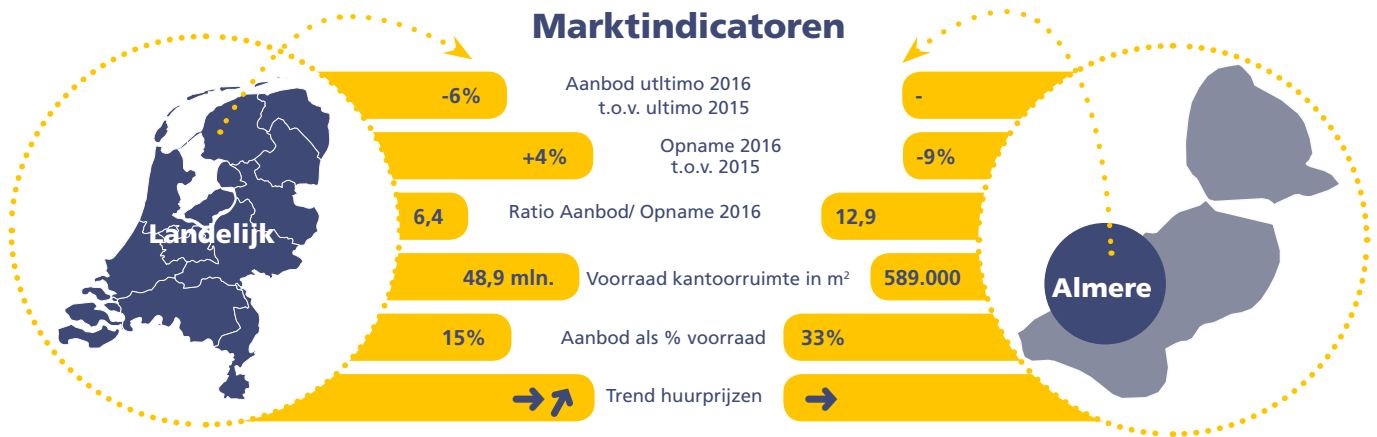
Toekomstverwachting

Voor 2017 wordt een verdere economische groei verwacht in Nederland. Dit zal naar verwachting ook in Almere leiden tot een groeiende vraag naar bedrijfspanden. Een groot deel van de vraag blijft gericht op bedrijfsruimten in het kleinschalige en het middensegment. De vraag naar grotere bedrijfspanden heeft de laatste jaren een sterk incidenteel karakter. Dat heeft ook te maken met de kwaliteit van de aangeboden panden. Op diverse locaties, vooral op De Vaart, bestaat een groot deel van het aanbod uit verouderde, grootschalige bedrijfspanden. Het bedrijventerrein wordt door veel ondernemers ook als minder aantrekkelijk beschouwd. De prijzen staan hier dan ook het meest onder druk. Een upgrade van terrein en panden zou hier uitkomst kunnen bieden. Voor courante bedrijfspanden op goede locaties en kleinere bedrijfsobjecten zullen de huurprijzen naar verwachting stabiel blijven of licht stijgen.



Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting verhuurde in 2016 een bedrijfspand van ruim 1.300 m² aan een zorginstelling in Almere Muziekwijk.

Kantorenmarkt Almere



Voor de Nederlandse kantorenmarkt was 2016 een redelijk positief jaar. De opname steeg en het aanbod daalde, al kwam dit voor een belangrijk deel door herontwikkeling en transformatie van verouderde, leegstaande kantoorpanden. Daarbij zijn wel duidelijk verschillen per regio. Vooral de kantorenmarkt van Amsterdam laat een sterk herstel zien.

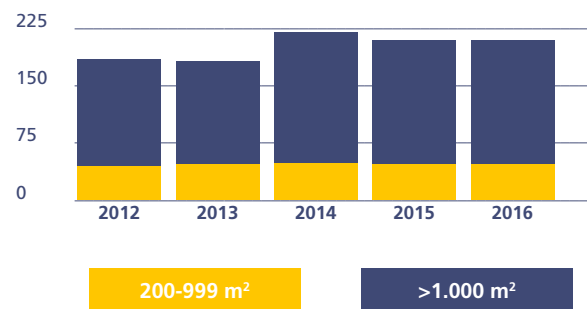
De kantorenmarkt van Almere bleef in 2016 achter bij het landelijk beeld. Het aanbod bleef nagenoeg onveranderd en de opname kwam lager uit dan in 2015. Daarbij moet wel een nuancering worden aangebracht. Het aantal kantoortransacties liet namelijk wel een stijging zien. Het betreft echter vooral transacties in het segment van 200 tot 750 m². Grootschalige transacties kwamen in 2016 nauwelijks voor. De ruime marktsituatie en de mismatch tussen (kleinschalige) vraag en (grootschalig) aanbod houdt in Almere dus aan. De huurprijzen voor courante kantoorpanden zijn in 2016 wel stabiel gebleven, maar staan voor minder courante panden nog altijd onder druk.

Kantorenmarkt in cijfers

Aanbod

Het aanbod van kantoorruimte in Almere bleef in 2016 per saldo onveranderd. Aan het einde van het jaar werd in totaal 210.700 m² kantoorruimte aangeboden. Het aantal aangeboden objecten nam wel licht af tot 137 (was 142). De daling van het aanbod 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 circa 33% voor verhuur of verkoop aangeboden.

Aanbod kantoorruimte in m² x 1.000 per ultimo



Tabel: aanbod kantoorruimte in m² naar grootteklasse

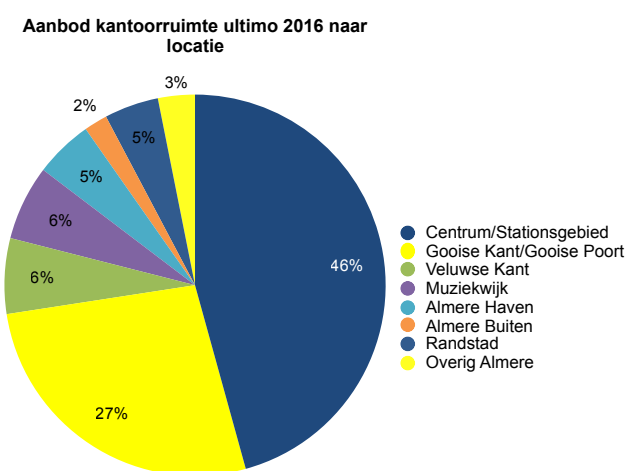
Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2016	Aanbod in m ² ultimo 2016	Aanbod naar aantal ultimo 2015	Aanbod in m ² ultimo 2015	Vershil aanbod in m ²
200-499 m ²	56	18.800	58	19.700	-5%
500-999 m ²	38	27.500	38	26.600	3%
1.000-2.499m ²	26	38.200	33	43.000	-11%
2.500-4.999 m ²	10	38.500	9	31.900	21%
5.000 m ² -9.999 m ²	2	12.700	2	12.700	-
10.000 m ² en meer	5	75.000	5	77.600	-3%
Totaal	137	210.700	142	211.500	-0,4%

Als gevolg van de grotendeels kleinschalige vraag naar kantoorruimte in Almere, liet het aanbod in de categorie tot 500 m² in 2016 een daling zien. Ook in het segment van 1.000 m² tot 2.500 m² nam het aanbod af, mede door enkele iets grotere transacties. In het daaropvolgende segment van 2.500 m² tot 5.000 m² nam het aanbod echter toe met ruim 20%. Dit komt mede door het beschikbaar komen van een kantoorpand van 4.500 m² aan de Louis Armstrongweg in Almere Muziekwijk. In de overige grootteklassen bleef het aanbodniveau ongeveer gelijk ten opzichte van een jaar eerder. Per saldo liet het gemiddelde metrage van het aanbod in 2016 opnieuw een stijging zien naar 1.538 m² (was 1.489 m²).

Het aanbod van kantoorruimte nam in 2016 op twee locaties af. Zo daalde het aanbod in het centrum van Almere licht tot circa 96.300 m² door diverse transacties in het segment van 200 tot 500 m². In Almere Buiten was sprake van een halvering van het aanbod tot 4.400 m², onder meer door de verhuur van een kantoorpand bij het NS-Station Almere Buiten. Op de overige locaties nam het aanbod in 2016 toe.

Muziekwijk liet met 16% de grootste stijging zien. Op Veluwe Kant steeg met aanbod met 5% tot 13.500 m². Dit komt onder meer door het beschikbaar komen van het pand dat voorheen in gebruik was bij Heidelberg. Het bedrijf verhuisde naar Haarlem. Op Gooise Kant/Gooise Poort was sprake van een aanbodstijging van 9%. Hier wordt momenteel in totaal 56.600 m²

aangeboden, verdeeld over 42 objecten. Het aandeel van dit bedrijvenpark in het totale aanbod liep daarmee verder op tot 27%.



Ouderdom aanbod

Door het beschikbaar komen van diverse grotere kantoorpanden in de loop van 2016 nam het aandeel van kantoorpanden die korter dan 1 jaar worden aangeboden toe tot 14%. Maar ook het aanbod van panden die langdurig worden aangeboden (meer dan 5 jaar) nam toe tot 41% van het totaal. Per saldo is het aanbod van kantoorruimte in Almere weer iets ouder geworden. Per ultimo 2016 werd circa 55% van het aanbod langer dan 3 jaar voor verhuur/verkoop aangeboden en is daarmee van structurele aard. Een jaar eerder was dat 50% van het aanbod. Het aandeel structureel aanbod is hoger bij kantoorpanden vanaf 1.000 m² (in totaal 63% van het aanbod heeft hier een structureel karakter), dan bij metrages tot 1.000 m² (42%).

Ook per locatie zijn er verschillen. Zo ligt het structureel aanbod in het centrum-/stationsgebied rond de 85% en op Gooise Kant/Gooise Poort is dat maar 27%.

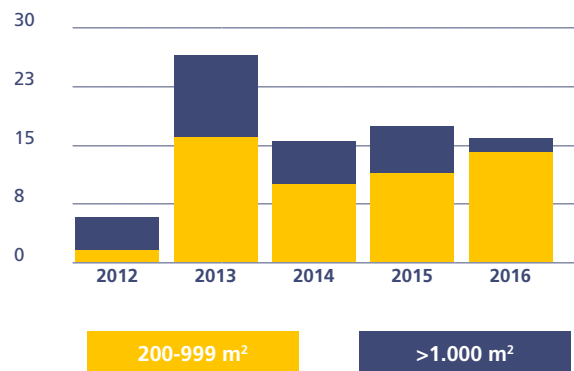
Tabel: aanbod kantoorruimte per ultimo 2016 (vanaf 200 m²) naar ouderdom

Ouderdom aanbod	Aanbod in m ²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	30.400	14%
1-3 jaar	65.000	31%
3-5 jaar	28.500	14%
5 jaar en langer	86.800	41%
Totaal	210.700	100%

Opname

De vraag naar kantoorruimte in Almere liet in 2016 een gemend beeld zien. In totaal werd circa 16.300 m² opgenomen. Dat was 9% minder dan in 2015 toen circa 17.900 m² werd verkocht of verhuurd aan een nieuwe gebruiker. Wel werden in het 2016 meer transacties geregistreerd, namelijk 41 tegenover 34 in het jaar daarvoor. Dat de opname lager uit kwam komt dan ook vooral door het kleinschalige karakter van de vraag. Slechts 1 transactie had een metrage boven de 1.000 m². Dit betrof de aanhuur van het kantoorpand Delta in Almere Buiten door Witchworld.

Opname kantoorruimte in m² x 1.000 per ultimo



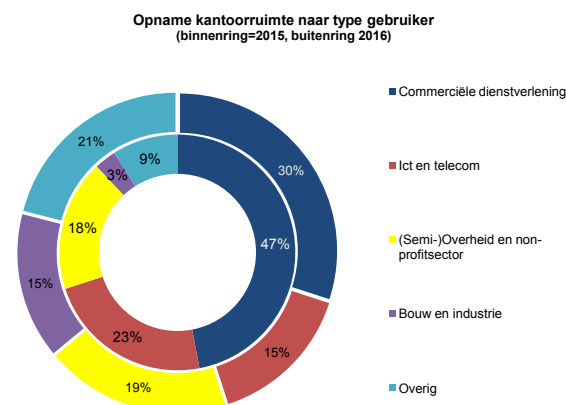
Daarmee lag de opname van kantoorruimte boven de 1.000 m² in 2016 op het laagste niveau van de afgelopen vijf jaar.

Van de in totaal 41 transacties in 2016 waren er 31 in de categorie van 200 m² tot 500 m². In dit segment werd 75% meer opgenomen dan in dezelfde periode een jaar eerder. Bij alle andere segmenten was sprake van een afname van de opname. Het gemiddelde metrage per transactie lag in 2016 met 397 m² dan ook veel lager dan de 527 m² in 2015.

Tabel: Opname kantoorruimte (vanaf 200 m²) naar grootteklasse

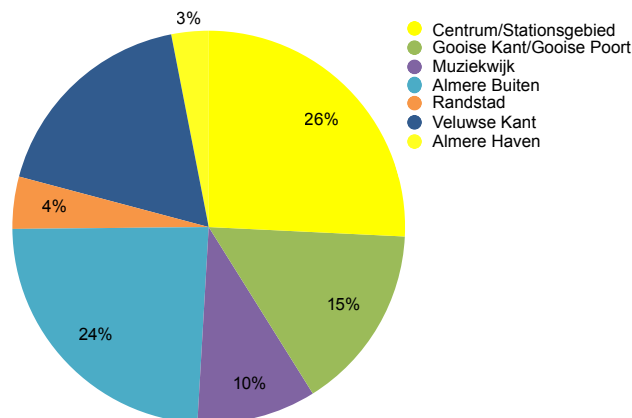
Grootteklasse	Opname 2016	Aantal transacties	Opname 2015	Aantal transacties
200-499 m ²	8.900	31	5.100	18
500-999 m ²	5.500	9	6.600	11
1.000-2.499 m ²	1.900	1	6.200	5
2.500 en meer	-	-	-	-
Totaal	16.300	41	17.900	34

Naar het type kantoorgebruiker laat de opname in 2016 een zeer divers beeld zien. Het aandeel van commerciële en zakelijke dienstverleners is met 30% nog wel het hoogst, maar duidelijk minder groot dan in voorgaande jaren. Er waren in 2016 opvallend veel transacties met kantoorgebruikers in de sectoren gezondheidszorg en onderwijs (10) als ook drie transacties met kinderdagverblijven. Daarnaast werden diverse transacties genoteerd met gebruikers uit de sectoren bouw, industrie, handel, entertainment-industrie, ict en telecom.



Ook naar locatie laat de opname in 2016 een zeer verspreid beeld zien. De meeste kantoorruimtes werden in 2016 opgenomen in het centrum/stationsgebied van Almere. In totaal ging het om 4.200 m², verdeeld over 13 transacties. Dat was wel veel lager dan in 2015 toen hier circa 7.400 m² werd verkocht of verhuurd. Ook op Gooise Kant/Gooise Poort kwam de opname met circa 2.500 m² veel lager uit dan in 2015 (4.600 m²). Almere Buiten (3.900 m²) en Veluwe Kant (2.900 m²) lieten juist een veel hoger opnamecijfer zien. De overige transacties (2.800 m², verdeeld over 9 transacties) hadden betrekking op de locaties Randstad, Muziekwijk en Almere Haven.

Opname kantoorruimte 2016 (vanaf 200 m²) naar locatie



Huurprijzen

De huurprijzen voor kantoorruimte in Almere zijn in 2016 gestabiliseerd. Gemiddeld ligt de huurprijs 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 nog altijd onder druk.

De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod in heel Almere daalde in de loop van 2016 wel licht naar circa € 106 per m² per jaar. Deze daling komt vooral voor rekening van enkele prijsverlagingen op het bedrijvenpark GooiseKant/Gooise Poort, waar door de ruime marktsituatie de huurprijzen al geruime tijd onder druk staan. Op de meeste andere locaties in Almere bleven de vraaghuurprijzen ongewijzigd ten opzichte van een jaar eerder.

Tabel: huurprijzen kantoorruimte Almere in € per m² per jaar

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	95	135	116
Minder courant /lagere kwaliteit	75	110	93
Laag courant/deel bedrijfspand	55	95	77

Toekomstverwachting

De vraag naar kantoorruimte in Almere laat wel een toename zien maar deze is voornamelijk beperkt gebleven tot het kleinschalige segment (tot 500 m²). De situatie van overaanbod met prijsdruk op de huurprijzen blijft daardoor nog van kracht. Voor moderne panden op goede locaties geldt dit wat minder. Aanhoudende economische groei zal naar verwachting wel leiden tot een toename van de vraag, ook naar grotere ruimten boven de 500 m². Het aanbodniveau kan daardoor gaan afnemen. Ook diverse transformaties van kantoorpanden naar woningen (zie kader) zorgen ervoor dat het aanbodniveau zal afnemen. Voor een verdere verbetering van de marktsituatie in Almere is het aantrekken van meer bedrijven van buiten de gemeente Almere (en het behouden van bestaande bedrijven) noodzakelijk.

Transformatie kantoorruimte in Almere en Lelystad

Omdat de verhuurkansen voor diverse leegstaande kantoorpanden zeer klein zijn, wordt in toenemende mate nagedacht over transformatie naar andere functies, voornamelijk wonen. Zo maakte woningbouwvereniging De Alliantie onlangs bekend dat het kantorendeel van de Zoetelaarpassage in Almere wordt getransformeerd naar starterwoningen. Daarmee wordt circa 10.000 m² aan leegstaande kantoorruimte aan de markt onttrokken.

De gemeente Almere wil de transformatie van leegstaande kantoren naar wonen bevorderen omdat daarmee zowel het probleem van de leegstand als het woningtekort wordt aangepakt. Onlangs werden door de gemeente de eigen kantoorgebouwen De Aardbei aan de Landdrost-deef (circa 5.700 m²) en het Alnovum (zwarte gebouw) aan de P.J. Oudweg bij het NS-Station Almere Centrum (circa 7.000 m²) aangewezen als kansrijk voor transformatie naar woningen. Daarnaast lopen er momenteel ook diverse particuliere initiatieven en plannen voor transformatie naar wonen, onder meer aan de Schoutstraat in het centrum van Almere en op bedrijventpark De Uitgeverij nabij Muziekwijk.

Lelystad

Ook in Lelystad wordt naarstig gezocht naar oplossingen voor de overtollige kantoorruimtes in de stad. Recentelijk werden er diverse initiatieven tot transformatie door de gemeente vergund, zoals de transformatie van Maerlant 10-14 (circa 8.800 m²) naar shortstay, de oude ING bank naar huurappartementen en de Waagpassage (circa 3.500 m²) naar sociale koopappartementen. Daarnaast loopt er nog een initiatief voor transformatie van kantoorruimte aan de Botter (circa 700 m²).

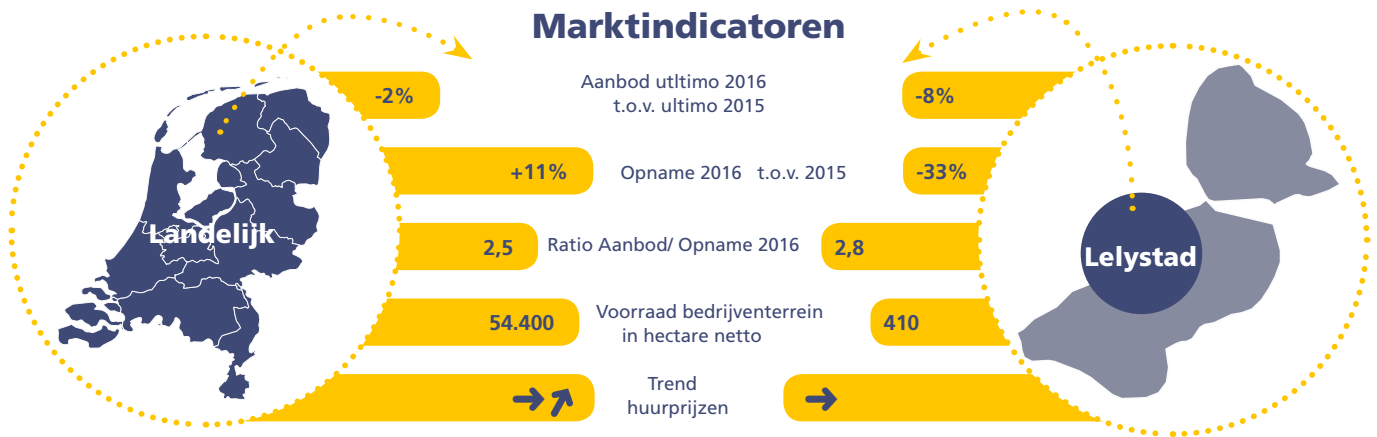
Voor het Lelycentre waar circa 41.000 m² aan kantoren structureel leeg staan, wordt ook naar een oplossing gezocht.



Wilt u advies over herbestemming of transformatie?

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. Neem vrijblijvend contact met ons op voor een adviesgesprek.

Bedrijfsruimtemarkt Lelystad

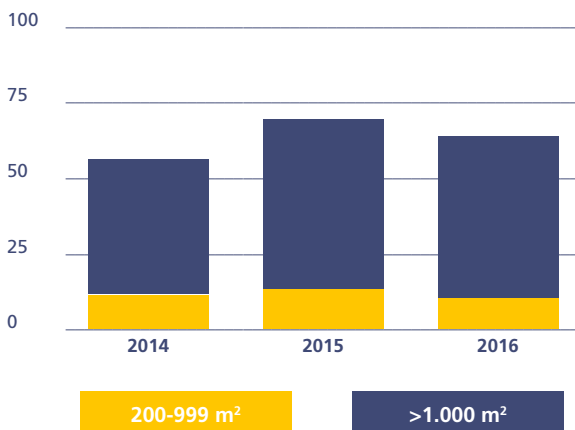


De markt voor bedrijfsruimte in Lelystad heeft in 2016 een gemengd beeld laten zien. Zo daalde de totale opname aanzienlijk, maar liet het aantal transacties in het segment van 250 tot 1.000 m² wel een verdere stijging zien. Positief was ook dat het aanbodniveau verder daalde en de huurprijzen stabiel zijn gebleven.

Aanbod

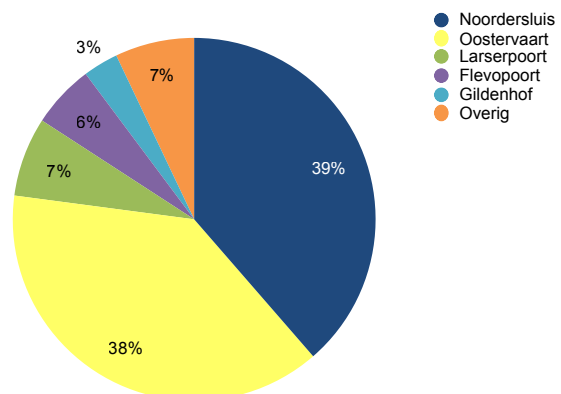
Het aanbod van bedrijfsruimte in Lelystad (vanaf 250 m²) liet na een stijging in 2015, in 2016 weer een daling zien. Per ultimo 2016 werd in totaal circa 76.400 m² bedrijfsruimte aangeboden. Dat is 8% minder dan een jaar eerder, toen circa 83.000 m² werd aangeboden. Zowel in het segment van 250 tot 1.000 m² (-23%), als in het segment vanaf 1.000 m² (-4%) was sprake van een daling van het aanbod. Het aantal aangeboden objecten daalde licht naar 54 (was 57 een jaar eerder). Het gemiddelde aanbod per object daalde daardoor van 1.454 naar 1.415 m².

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



Het aanbod van bedrijfsruimte in Lelystad is vooral geconcentreerd op de bedrijventerreinen Noordersluis (29.500 m²) en Oostervaart (29.400 m²). De overige 23% van het aanbod is verspreid over de diverse kleinere bedrijfslocaties in de gemeente. Noordersluis en Oostervaart lieten in 2016 wel een tegenovergestelde ontwikkeling zien. Zo daalde het aanbod op Noordersluis aanzienlijk met 37% (voor een belangrijk deel door een grote transactie), terwijl het aanbod op Oostervaart met 27% een sterke stijging liet zien. In de loop van 2016 werden hier een vijftal bedrijfspanden van tussen de 1.400 m² en 3.900 m² aan het aanbod toegevoegd. Op de overige bedrijventerreinen bleef het aanbodniveau ongeveer op hetzelfde niveau als een jaar eerder.

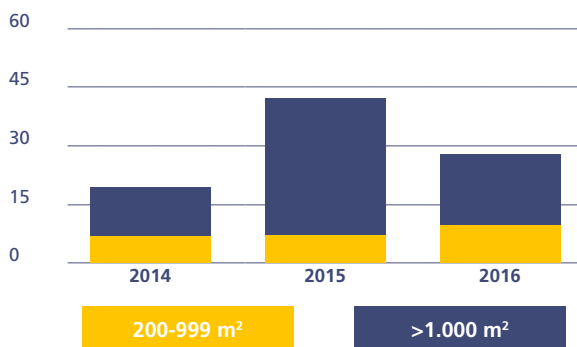
Aanbod bedrijfsruimte per ultimo 2016 (vanaf 250 m²) naar locatie



Opname

Er is in Lelystad sprake van een duidelijke toename van de vraag naar bedrijfsruimte in het segment van 250 tot 1.000 m². In totaal werden in 2016 in dit segment 19 transacties geregistreerd met een totaal oppervlak van 9.500 m². Dat is veel hoger dan in de twee voorgaande jaren. De opname van meer grootschalige bedrijfsruimte (vanaf 1.000 m²) bleef in 2016 met circa 18.000 m² echter duidelijk achter bij 2015 (-48%). Daardoor kwam ook de totale opname lager uit op circa 27.500 m². Dat is 33% minder dan in 2015 toen in totaal circa 41.100 m² bedrijfsruimte werd verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Het gemiddelde metrage per transactie lag in 2016 met 1.250 m² dan ook veel lager dan in 2015 (1.580 m²).

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



Bijna 60% van de opname in 2016 had plaats op bedrijventerrein Noordersluis. Grootste transactie betrof hier de verhuur van een bedrijfspand van ruim 9.000 m² aan de Zuiveringweg. De opname op Noordersluis lag met 16.000 m² zelfs hoger dan in 2015 toen op deze locatie circa 14.100 m² werd opgenomen. Op de overige bedrijventerreinen in Lelystad lag het opnamecijfer in 2016 echter duidelijk lager dan in het jaar daarvoor. Zo werden op Oostervaart slechts drie transacties geregistreerd (totaal circa 1.000 m²). In 2015 was dit nog 13.300 m², verdeeld over 7 transacties.

Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte zijn in Lelystad zijn in 2016 stabiel gebleven en liggen gemiddeld tussen de € 20 en € 60 per m² per jaar. Voor kleinere, moderne bedrijfsunits (< 250 m²) gelden veelal hogere huurprijzen. De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod is al een paar jaar op rij gelijk gebleven op circa € 48 per m². Op Noordersluis liggen de huurprijzen over het algemeen hoger dan op Oostervaart.

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

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
Noordersluis	20	60
Oostervaart	16	43
Overige locaties	20	65

Toekomstverwachting

De markt voor bedrijfsruimte in Lelystad laat een gezonde ontwikkeling zien. De vraag naar bedrijfsruimte zal naar verwachting in 2017 verder aantrekken, waardoor het aanbodniveau opnieuw een daling zal laten zien. De huurprijzen blijven naar verwachting stabiel en zullen voor de goede panden op de beste locaties zelfs een lichte stijging kunnen laten zien. Op de langere termijn biedt de uitbreiding van Lelystad Airport en het nieuwe bedrijventerrein Flevokust. Zowel van de kant van bedrijven als van projectontwikkelaars is een toenemende belangstelling waar te nemen voor bedrijfsruimte op deze locatie.



Bedrijfsruimtemarkt Zeewolde

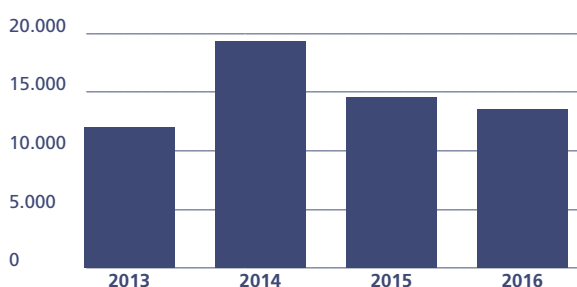
De markt voor verhuur of verkoop van bedrijfspanden in Zeewolde laat een positieve ontwikkeling zien. Het aanbod daalt en de opname is de laatste twee jaar duidelijk hoger dan in de twee jaar daarvoor. In tegenstelling tot in veel andere plaatsen is het aanbod en de leegstand in Zeewolde beperkt, al moet daarbij wel worden opgemerkt dat hier relatief veel panden eigendom zijn van gebruikers en de huurmarkt dus relatief klein is.

Aanbod

Het aanbod van bedrijfsruimte in Zeewolde (vanaf 250 m²) nam voor het tweede jaar op rij af. Per ultimo 2016 werd in totaal circa 13.100 m² bedrijfsruimte aangeboden. Dat is 10% minder dan een jaar eerder, toen circa 14.800 m² werd aangeboden. Het aantal aangeboden panden bleef met 15 wel gelijk. Het gemiddelde aanbod per object daalde daardoor van 980 naar 875 m². De daling van het aanbod komt zowel door de verkoop/verhuur van enkele objecten uit het aanbod als door het intrekken van enkele objecten uit de verhuur/verkoop.

Ruim driekwart van het aanbod bedrijfsruimte in Zeewolde is te vinden op het bedrijventerrein Trekkersveld. In totaal gaat het om 10.100 m², verdeeld over 8 objecten. Het overige aanbod is te vinden op de bedrijventerreinen Schepenveld (1.600 m²), Planetenveld (800 m²) en Horsterparc (600 m²).

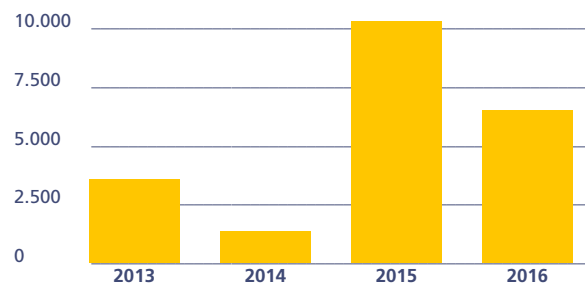
Aanbod bedrijfsruimte Zeewolde per ultimo jaar in m² (vanaf 250 m²)



Opname

De opname van bedrijfsruimte in Zeewolde kwam in 2016 met een totaal van circa 6.600 m² ongeveer 40% lager uit dan in het jaar daarvoor, toen circa 10.900 m² werd verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Het aantal transacties kwam in 2016 (8) wel hoger uit dan in 2015 (6). Het gemiddelde metrage per transactie lag in 2016 met 830 m² dus veel lager dan in 2015 (1.800 m²).

Opname bedrijfsruimte Zeewolde in m² (vanaf 250 m²)



Ongeveer tweederde van de opname (circa 4.250 m², verdeeld over 4 transacties) had betrekking op panden op het bedrijventerrein Trekkersveld. Op Schepenveld werden drie transacties geregistreerd (circa 1.350 m²) en op Horsterparc werd circa 1.000 m² in gebruik genomen door het bedrijf Eljes Infra. Grootste transactie in 2016 betrof de verhuur van circa 1.500 m² bedrijfsruimte op Trekkersveld aan Electronic Warehousing. Niet in deze cijfers maar wel belangrijk voor het marktbeeld van Zeewolde is de verkoop van bedrijfsgrond aan eigenaargebruikers. In Zeewolde is in 2016 naar verwachting circa 4 hectare bedrijfsgrond verkocht. Onder meer de bedrijven ProFlags, Van den Brom auto's, Gooise Hoek en Khumex kozen voor nieuwbouw in Zeewolde. Opmerkelijk was ook de beslissing van King Nonwovens om de vestiging in Lelystad te verhuizen voor Zeewolde. Het bedrijf gaat zich vestigen op de zichtlocatie Gooise Hoek op bedrijventerrein Trekkersveld in een pand van circa 14.000 m².

Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte zijn in Zeewolde redelijk stabiel gebleven en liggen gemiddeld tussen de € 35 en € 65 per m² per jaar. De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod bleef ongeveer gelijk op € 48 per m². Op Horsterparc liggen de huurprijzen over het algemeen iets hoger dan op de andere bedrijventerreinen in Zeewolde.

Toekomstverwachting

Zeewolde blijft mede vanwege de centrale ligging en goede bereikbaarheid, goede kwaliteit van de panden en het gunstige prijsniveau een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven. De vraag naar bedrijfsruimte (en bedrijfsgrond) blijft daardoor ook in 2017 naar verwachting op peil. Het aanbod kan wel iets oplopen door de verhuizing van diverse bedrijven naar nieuwbouw. De huurprijzen blijven naar verwachting stabiel en kunnen voor kleinschaligere, moderne ruimten zelfs iets gaan 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 een (extra) exemplaar ontvangen, dan kunt u een mail sturen naar:

bog@vanwestrhenen.nl

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

Duurzaamheid

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

Onderzoeksverantwoording:

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting voert continu onderzoek uit naar de ontwikkelingen op de markt voor commercieel vastgoed in Flevoland. Daarbij wordt gebruik gemaakt van eigen gegevens, aangevuld met data uit externe bronnen zoals: NVM, 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 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, bedrijfs- en winkelruimte. Onze Diensten:



Bedrijfshuisvesting huren/kopen

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



Taxatie bedrijfsobjecten

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



Uw pand verhuren/verkopen

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



Advies herontwikkeling/herbestemming

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



(Strategisch) Advies

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

Van Westrhenen Voerman



BEDRIJFSHUISVESTING

Dé bedrijfsmakelaar en taxateur voor Flevoland.



Kantoor Almere

Randstad 21-33, 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