



Van Westrhenen Voerman



BEDRIJFSHUISVESTING

Marktrapport

Kantorenmarkt Almere &

Bedrijfsruimtemarkt Almere,

Lelystad en Zeewolde

2021 - 2022

Inhoud

	Pagina
Voorwoord	3
Bedrijfsruimtemarkt Almere	4
Kantorenmarkt Almere	8
Bedrijfsruimtemarkt Lelystad	12
Bedrijfsruimtemarkt Zeewolde	15
Tot slot	17
Begrippenlijst	18
Over Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting	19
Contactgegevens	20

Colofon

Onderzoek en samenstelling

Roger Bakker RM/RT

(directeur vestiging Almere)

Wim Voerman RM/RT/REV

(directeur vestiging Lelystad)

drs. Jeroen den Ouden (DO Research)

(research en redactie)

Drukwerk en vormgeving

Multicopy

Voorwoord

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

De coronapandemie had ook in 2021 nagenoeg geen gevolgen voor de bedrijfsruimtemarkt. De vraag naar courante panden bleef op hoog niveau en het aanbod daalde fors. De markt is zelfs nog nooit zo krap geweest. De huurprijzen voor bedrijfsruimte hebben daarmee de stijgende lijn in 2021 verder voortgezet.

De kantorenmarkt in Almere liet een minder positief beeld zien. Bedrijven lijken wat afwachtend bij nieuwe huisvestingsbeslissingen waardoor de vraag lager uitkwam. Positief is wel dat de daling van het aanbod zich ook in 2021 verder heeft doorgezet. De vraag blijft wel voor het grootste deel kleinschalig waardoor er nog altijd sprake is van een ruim overaanbod. De huurprijzen voor kantoorruimte laten dan ook nog weinig beweging zien.

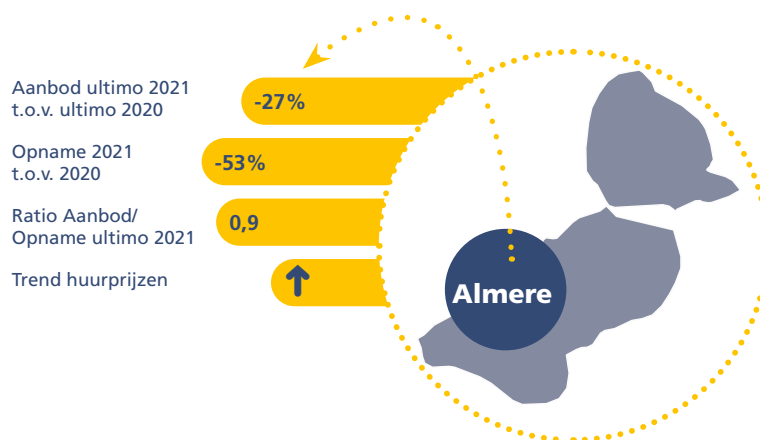
Door de krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Flevoland wordt het vinden van een goede bedrijfshuisvesting voor veel bedrijven een steeds lastiger opgave. Als bedrijfsmakelaar in de regio gaan wij uiteraard ook weer in 2022 graag de uitdaging aan om een goede match te maken tussen vraag en aanbod.

Wij wensen u veel en succes toe met uw vastgoedactiviteiten in 2022 en een goede gezondheid!

Roger Bakker en Wim Voerman

Bedrijfsruimtemarkt Almere

Marktindicatoren



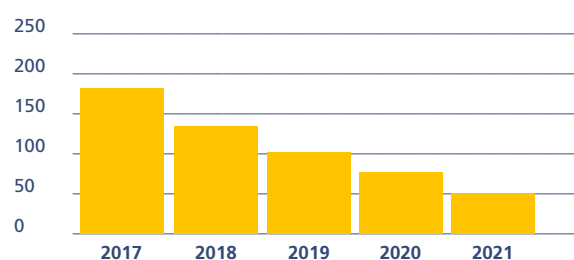
De vraag naar bedrijfsruimte in Almere bereikte ook in 2021 een hoog niveau. Tegelijkertijd daalde het aanbod sterk. Er is dan ook een zeer krappe marktsituatie ontstaan. Zeker voor courante bedrijfspanden zijn de huurprijzen in de loop van 2021 verder gestegen.

Bedrijfsruimtemarkt in cijfers:

Aanbod

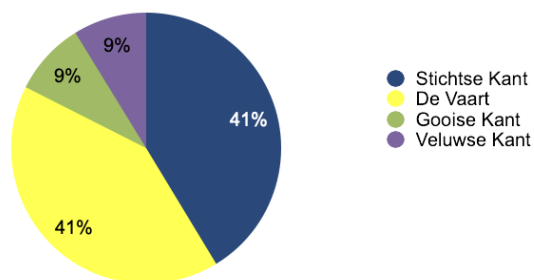
Net als in voorgaande jaren liet ook 2021 een sterke daling van het aanbod van bedrijfsruimte in Almere zien. Aan het einde van 2021 werd nog circa 53.500 m² aangeboden (vanaf 500 m²). Dat is 27% minder dan een jaar eerder toen in totaal nog circa 73.100 m² voor verhuur of verkoop beschikbaar was. De daling komt vooral door de verhuur of verkoop van aan nieuwe gebruikers maar ook door enkele intrekkingen. Het aantal aangeboden objecten (vanaf 500 m²) daalde dan ook sterk van 29 naar 16. Het aanbodniveau in Almere is daarmee nog nooit zo krap geweest. Van het aanbod heeft ongeveer de helft (in totaal circa 21.200 m² betrekking op logistiek vastgoed. Het andere aanbod betreft overige bedrijfspanden.

Aanbod bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo



De krapte als gevolg van het afgenomen aanbod doet zich voor in alle segmenten. Zo werden er eind 2021 zelfs nog maar 2 objecten met een metrage tussen de 500 en 1.000 m² aangeboden en slechts 6 objecten groter dan 2.500 m². Bovendien is ongeveer 45% van de aangeboden ruimte (verdeeld over 10 objecten) van matige tot gemiddelde kwaliteit. Deze panden voldoen nauwelijks aan de eisen van gebruikers. Door het gebrek aan alternatieven worden deze toch soms verhuurd. Ook verkoop aan beleggers/ontwikkelaars komt voor waarmee het pand na renovatie opnieuw in de markt kan worden gezet. Verder heeft vooral in het relatief grootschalige aanbod (vanaf 5.000 m²) nieuwbouw voor meer mogelijkheden gezorgd. Dit betreft hoofdzakelijk logistieke panden op Stichtse Kant. Hier is ook nog ruimte voor nieuwe grootschalige ontwikkelingen.

Aanbod bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) per 31-12-2021 naar locatie



Tabel: aanbod bedrijfsruimte in m² naar grootteklasse

Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2020	Aanbod in m ² ultimo 2020	Aanbod naar aantal ultimo 2021	Aanbod in m ² ultimo 2021	Vershil aanbod (m ²)
500-999m ²	8	5.800	2	1.500	-74%
1.000-2.499m ²	12	16.900	8	13.800	-18%
2.500-4.999m ²	6	18.000	3	9.400	-48%
5.000-9.999m ²	2	16.700	2	13.100	-22%
10.000m ² en meer	1	15.700	1	15.700	0%
Totaal	29	73.100	16	53.500	-27%

Het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte is steeds meer geconcentreerd op een beperkt aantal bedrijfslocaties. Zo is momenteel het meeste aanbod te vinden op De Vaart in Almere Buiten en Stichtse Kant. Op beide terreinen worden circa 22.000 m² bedrijfsruimte aangeboden. Daarnaast wordt nog bedrijfsruimte aangeboden op Veluwe Kant (4.700 m²) en Gooisekant (4.700 m²). Op andere bedrijventerreinen in de gemeente, zoals Markerkant, Poldervlak, De Steiger, Hollandse Kant en Sallandse Kant werd eind 2021 geen enkel pand groter dan 500 m² voor verhuur of verkoop aan een gebruiker aangeboden.

Ouderdom aanbod

Het overgrote deel van het aanbod van bedrijfsruimte in Almere wordt nog maar relatief kort aangeboden. Ruim de helft van het aanbod wordt niet langer dan 1 jaar aangeboden. Dit betreft 10 van de 16 aangeboden objecten. Slechts twee objecten (in totaal circa 4.000 m²) worden langer dan drie jaar aangeboden en kunnen daarmee als structureel aanbod worden gekenmerkt.

Tabel: aanbod bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) naar ouderdom per 31-12-2021

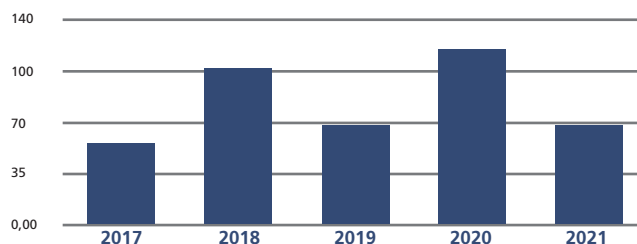
Ouderdom aanbod	Aanbod in m ²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	27.500	52%
1-2 jaar	15.700	29%
2-5 jaar	10.300	19%
5 jaar en langer	0	0%
Totaal	53.500	100%

Opname

In 2021 was in Almere opnieuw een sterke vraag naar bedrijfsruimte te zien. In totaal werd circa 57.000 m² bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) opgenomen, verdeeld over 30 transacties. Daarmee kwam het opnamecijfer weliswaar veel lager uit dan in 2020 toen ruim 120.000 m² werd opgenomen, maar dat cijfer werd voor een groot deel gestuwd door een drietal grootschalige nieuwbouwontwikkelingen op bedrijventerrein Stichtse Kant in Almere (in totaal 87.000 m²). Het aantal transacties was zelfs iets hoger dan in 2020.

De totale opname was in 2021 waarschijnlijk hoger uitgekomen als er meer courante bedrijfspanden direct of op korte termijn bedrijven konden worden betrokken. Deze schaarste doet zich voor in diverse segmenten en remt daarmee de opname. Courante panden die nieuw worden aangeboden worden momenteel dan ook in korte tijd weer verhuurd of verkocht. Dat geldt vooral voor panden van circa 500 tot 2.500 m².

Opname bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo



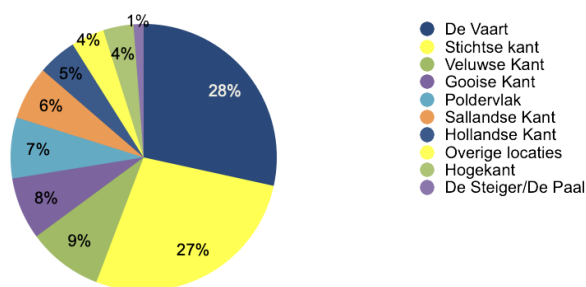
Meer dan de helft van het aantal transacties in 2021 betrof een metrage tussen de 500 en 1.000 m². Dat was meer dan in het vorige jaar. Ook de opname van panden tussen de 2.500 en 5.000 m² kwam veel hoger uit. Zoals eerder genoemd zit het grootste verschil ten opzichte van vorig jaar in het grootschalige segment. In 2021 werd slechts één grote transactie van circa 15.600 m² geregistreerd. Dit betrof de huur van een logistiek pand door Geodis. Verder huurde Hunkemöller een pand van circa 5.500 m² op De Vaart. Het bedrijf besloot onlangs een nieuw distributiecentrum te laten bouwen op Stichtse Kant dat naar verwachting in 2023 zal worden opgeleverd. Een middelgrote transactie betrof de aankoop door GGD Flevoland van een pand van circa 4.000 m² ten behoeve van de ambulancedienst op bedrijventerrein Veluwse Kant.

Tabel: opname naar grootteklasse

Grootteklasse	Aantal transacties 2020	Opname 2020	Aantal transacties 2021	Opname 2021
500-999m ²	13	8.000	16	11.500
1.000-2.499m ²	11	17.600	7	9.000
2.500-4.999m ²	2	7.800	5	15.400
5.000-9.999m ²	0	0	1	5.500
10.000m ² en meer	3	87.00	1	15.600
Totaal	29	120.400	30	57.000

De opname van bedrijfsruimte was in 2021 was in tegenstelling tot vorig jaar meer verdeeld over de verschillende bedrijfslocaties in Almere. Op de Vaart (16.200 m²) en Stichtse Kant (15.600 m²) werden de meeste meters verhuurd op verkocht aan nieuwe gebruikers. De rest van de opname had vooral plaats op Veluwe Kant (5.200 m²), Gooisekant (4.300 m²), Poldervlak (4.200 m²), Sallandse Kant (3.700 m²), Hollandse Kant (2.700 m²) en Hogekant (2.100 m²).

Opname bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) 2021 naar locatie



Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte in Almere staan onder opwaartse druk door het schaarse aanbod en de sterke vraag van gebruikers. De gemiddelde huurprijs liet in 2021 een lichte stijging zien tot € 64 per m² per jaar (in 2020 kwam het gemiddelde uit op € 63 per m²). De gerealiseerde transactiepreizen liepen in 2021 uiteen van € 44 tot € 83 per m². De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod lag eind 2021 met € 60 per m² wel lager dan eind 2020 (gemiddeld € 64 per m²). Maar daarbij

moet worden opgemerkt dat er een duidelijk verschil is tussen matig en redelijk courante bedrijfspanden (gemiddelde vraaghuurprijs van € 51 per m²) en goede bedrijfspanden (gemiddeld € 75 per m²). De vraagprijs voor moderne logistiek lag eind 2021 tussen de € 50 en € 55 per m².

Tabel: huurprijzen bedrijfsruimte Almere 2021 in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
De Vaart	35	75
Veluwe/Sallandse Kant	59	90
Gooisekant	50	77
Overig Almere	55	90

Toekomstverwachting

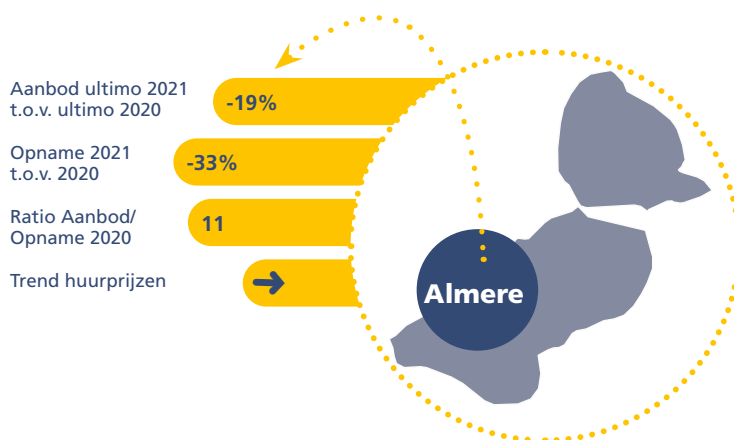
De economische vooruitzichten voor de Nederlandse economie zijn gunstig. De vraag naar bedrijfspanden blijft daardoor naar verwachting ook in 2022 sterk. Het aanbod van courante bedrijfspanden in Almere is echter schaars. Bedrijven die willen verplaatsen of uitbreiden hebben steeds minder mogelijkheden, waardoor de opname wordt geremd. Nieuwbouw van bedrijfspanden en herontwikkeling van verouderde panden kan de markt meer lucht geven. Door de sterke vraag en het beperkte aanbod blijven de huurprijzen ook in 2022 onder opwaartse druk staan.



Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting bemiddelde in 2021 voor GGD Flevoland bij de aankoop van het nieuwe pand voor de ambulancedienst aan de Veluwezoom in Almere.

Kantorenmarkt Almere

Marktindicatoren



De vraag naar kantoorruimte in Almere bleef in 2021 achter bij het jaar daarvoor. Onzekerheid over het toekomstig ruimtegebruik in verband met thuiswerken zorgt voor terughoudendheid bij kantoorgebruikers. Vooral vanuit de commerciële sector was nauwelijks vraag naar kantoorruimte boven de 200 m². Ondertussen loopt het aanbod van kantoorruimte wel gestaag terug, al is de marktsituatie nog altijd zeer ruim. De huurprijzen hebben daardoor een gelijkblijvend resultaat laten zien.

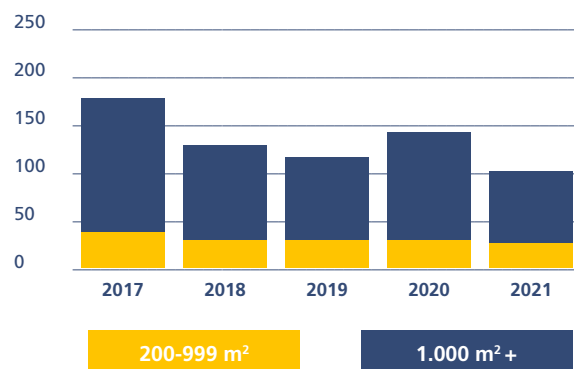
Kantorenmarkt in cijfers:

Aanbod

Het aanbod van kantoorruimte in Almere is in de loop van 2021 gedaald. Aan het einde van het jaar werd in totaal circa 105.600 m² kantoorruimte aangeboden. Dat is 19% minder dan een jaar eerder toen het aanbodniveau uit kwam op 130.300 m² kantoorruimte. Ook het aantal aangeboden objecten liet een sterke daling zien van 95 naar 68. De afname van het aanbod komt zowel door de verhuur of verkoop van diverse panden aan nieuwe gebruikers als ook door enkele intrekkingen uit het aanbod en de transformatie van kantoorruimte naar andere functies, zoals wonen. Zo wordt momenteel onder meer een kantoorpand van circa 3.400

m² aan de Televisieweg getransformeerd naar woningen. Bovendien kwam er in de loop van 2021 weinig nieuw aanbod bij. Ondanks de daling van het aanbod is het aanbodpercentage in Almere nog wel hoog. Ongeveer 20% van de totale kantorenvoorraad in Almere werd eind 2021 voor verhuur of verkoop wordt aangeboden. Overigens is dit percentage ook nog altijd hoog omdat de voorraad van kantoorruimte afneemt. Zo werd bijvoorbeeld in 2021 ook begonnen met de sloop van gebouw De Beurs aan de Wisselweg 1 (ruim 6.000 m²).

Aanbod kantoorruimte in m² x 1.000 per ultimo



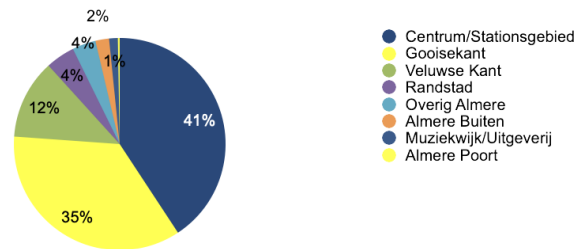
De samenstelling van het aanbod naar grootteklasse liet ten opzichte van 2020 diverse verschuivingen zien. Zo nam het aanbod in het relatief kleinschalige segment (200 tot 1.000 m²) sterk af en hetzelfde gold voor het segment van 2.500 tot 5.000 m². Bij de grotere metrages was sprake van verschuiving tussen de twee grootste categorieën doordat één object waar vorig jaar nog net boven de 10.000 m² werd aangeboden door enkele transacties eind 2021 net onder die grens uitkwam. Daarbij moet worden opgemerkt dat ook grotere objecten veelal in kleinere units verhuurd (kunnen) worden. Grootste nieuwe aanbieding in 2021 betrof een kantoorpand van bijna 1.400 m² aan de Tunerstraat op bedrijvenpark Gooisekant.

Tabel: aanbod kantoorruimte in m² naar grootteklasse

Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2020	Aanbod in m ² ultimo 2020	Aanbod naar aantal ultimo 2021	Aanbod in m ² ultimo 2021	Vershil aanbod in m ²
200-499m ²	14.400	46	8.700	27	-40%
500-999m ²	15.900	22	13.000	18	-18%
1.000-2.499m ²	29.000	18	25.400	16	-12%
2.500-4.99m ²	15.800	5	7.400	2	-53%
5.000-9.999m ²	7.900	1	25.100	3	218%
10.000 m ² en meer	47.300	4	26.000	2	-45%
Totaal	130.300	96	105.600	68	-19%

Het grootste deel van het aanbod van kantoorruimte in Almere is nog altijd te vinden in het centrum-/stationsgebied (circa 43.000 m²) en op de bedrijfslocatie Gooisekant (circa 37.400 m²). Het aanbod in het centrum-/stationsgebied nam ten opzichte van een jaar eerder slechts licht af (-4%), terwijl op Gooisekant het aanbod sterker daalde met 15%. Ook de locaties Veluwsekant (-19%), Randstad (-41%), Almere Buiten (-65%) en Muziekwijk/Uitgeverij (-76%) zagen het aanbod afnemen.

Aanbod kantoorruimte ultimo 2021 naar locatie



Ouderdom aanbod

Dat er al lange tijd sprake is van overaanbod in Almere komt ook tot uiting wanneer naar de ouderdom van het aanbod wordt gekeken. Zo werd eind 2021 bijna 60% van het totale aanbod al langer dan drie jaar voor verhuur of verkoop aangeboden en heeft daarmee een structureel karakter.

Op de twee grootste locaties in Almere is dat beeld nog minder rooskleurig. Zo wordt op de bedrijfslocatie Gooisekant 80% van het aanbod al langer dan drie jaar aangeboden en heeft in het centrum-/stationsgebied van Almere zelfs bijna 90% van het aanbod een structureel karakter. Voor diverse panden is het dus nog altijd zeer moeilijk om een nieuwe gebruiker te vinden. In diverse panden is de verhuurbaarheid de afgelopen jaren verbeterd door de veelal grote kantoorvloeren op te delen in kleinere kantoor kamers. Dat levert meer (kleine) transacties op het totale aanbod neemt daardoor niet zo snel af.

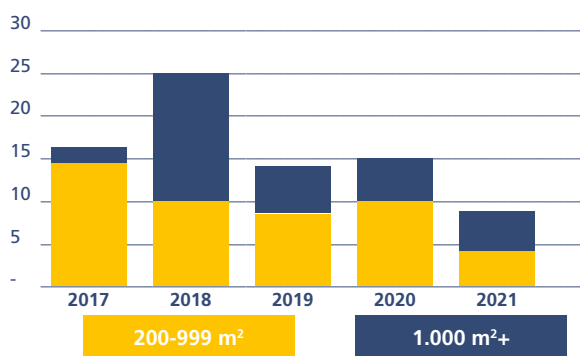
Tabel: aanbod kantoorruimte per ultimo 2021 (vanaf 200 m²) naar ouderdom

Ouderdom aanbod	Aanbod in m²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	6.800	7%
1-3 jaar	29.000	27%
3-5 jaar	8.700	8%
5 jaar en langer	61.100	58%
Totaal	105.600	100%

Opname

De vraag naar kantoorruimte in Almere bleef in 2021 duidelijk achter bij voorgaande jaren. In totaal werd circa 10.000 m² verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Dat was veel minder dan in 2020 toen de opname uit kwam op circa 15.000 m². Ook het aantal transacties (18) was veel lager dan in het jaar daarvoor (27). Grootste transactie betrof de verhuizing van energiebedrijf Main Energy naar een pand van circa 2.600 m² op De Uitgeverij. Opvallend was verder dat een groot deel van het aantal transacties voor rekening kwam van instellingen in de gezondheidszorg en non-profitsector.

Opname kantoorruimte in m² x 1.000 per jaar



Het grootste deel van de vraag naar kantoorruimte in Almere had betrekking op transacties in het relatief kleinschalige segment van 200 m² tot 500 m², met een gemiddelde omvang per transactie van 300 m². Transacties boven de 500 m² waren zeer schaars. Vooral in het segment van 500 tot 1.000 m² werden veel minder transacties geregistreerd dan in 2020.

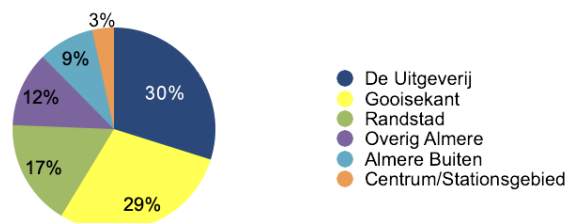
Een daarvan betrof de verhuizing van Mind at Work naar een groter pand van circa 750 m² aan de Randstad. Er waren in 2021 twee transacties boven de 1.000 m². Naast bovengenoemde transactie van Main Energy betrof dit nog de aankoop van een pand van bijna 1.700 m² aan de Tunerstraat door GPS Buddy.

Tabel: Opname kantoorruimte (vanaf 200 m²) naar grootteklasse

Grootte-klasse	Opname 2020	Aantal transacties	Opname 2021	Aantal transacties
200-499m²	5.000	17	4.300	14
500-999m²	5.500	7	1.400	2
1.000-2.499m²	1.140	1	1.700	1
2.500 en meer	3.400	1	2.600	1
Totaal	15.040	27	10.000	18

De vraag naar kantoorruimte in 2021 had voor een groot deel plaats op de locatie Gooisekant en het aangrenzende terrein De Uitgeverij. In totaal werd hier ruim 5.800 m² verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker, verdeeld over zeven transacties. Op de locatie Randstad hadden vier transacties plaats (in totaal 1.700 m²). De overige transacties hadden verspreid plaats over diverse andere locaties in Almere Stad en Almere Buiten. Opvallend is dat er in 2021 nauwelijks vraag was naar kantoorruimte boven de 200 m² in het centrum-/stationsgebied van Almere.

Opname kantoorruimte (vanaf 200 m²) 2021 naar locatie



Huurprijzen

Door het nog altijd ruime aanbod van kantoorruimte en de beperkte vraag zijn de huurprijzen al een aantal jaren niet of nauwelijks gestegen. In 2021 kwam de gemiddeld gerealiseerde transactieprijs met € 108 per m² per jaar weliswaar hoger uit dan in het jaar daarvoor (€ 100 per m²) maar het aantal transacties was beperkt. Ook verschilden de opname naar locatie waardoor vergelijking met vorig jaar wordt bemoeilijkt. Gemiddeld liggen de huurprijzen voor kantoorruimte in Almere nog altijd in een bandbreedte tussen de € 75 en € 140 per m² per jaar, met een uitloop naar circa € 175 per m² voor kwalitatief goede panden in het centrum-/stationsgebied. Voor gedateerde kantoorruimte op minder goede locaties en kantoorruimte in bedrijfspanden liggen huurprijzen aan de onderkant van de bandbreedte, of soms zelfs daar net iets onder. De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod bleef in 2021 met ongeveer € 108 per m² per jaar op hetzelfde niveau als een jaar eerder. De gemiddelde aanbodprijs in het centrum-/stationsgebied kwam eind 2021 met € 130 per m² wel hoger uit dan een jaar eerder (€ 127 per m²), terwijl deze op bedrijvenpark Gooisekant gelijk bleef met € 104 per m². Op Veluwsekan kwam de gemiddelde vraaghuurprijs met € 94 per m² veel lager uit dan in 2020 (€ 104 per m²), maar de samenstelling van het aanbod was over beide jaren minder goed vergelijkbaar.

Tabel: huurprijzen kantoorruimte Almere 2021 in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
Centrum-/Stationsgebied	95	175
Gooisekant/Uitgeverij	70	130
Randstad	95	125
Veluwsekan	75	120
Almere Buiten	70	115
Overige locaties Almere	85	120

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, gebouwvoorzieningen, 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

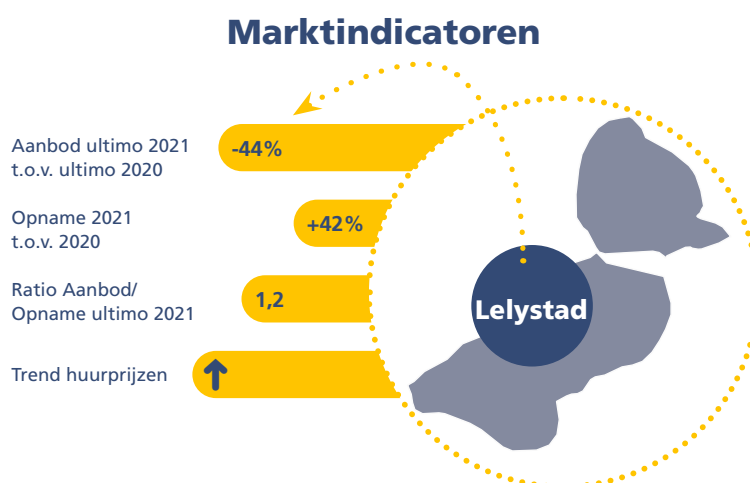
Tabel: huurprijzen kantoorruimte Almere in € per m² p.j. naar mate van courantheid

Courantheid	Huurprijs van	Huurprijs tot	Gemiddeld
Modern (nieuwbouw)	120	175	140
Courant	90	130	115
Minder courant /lagere kwaliteit	70	110	93
Laag courant/deel bedrijfspand	60	95	78

Toekomstverwachting

Ondanks de goede economische vooruitzichten en de groei van de stad blijft de vraag naar kantoorruimte ook in 2022 naar verwachting op vrij laag niveau. Het grootste deel van de vraag is bovendien kleinschalig waardoor het aanbod maar in beperkte mate zal afnemen. Mogelijk ontstaat meer verhuisdynamiek wanneer de coronapandemie ten einde komt. De huurprijzen laten naar verwachting in 2022 een stabiel beeld zien.

Bedrijfsruimtemarkt Lelystad

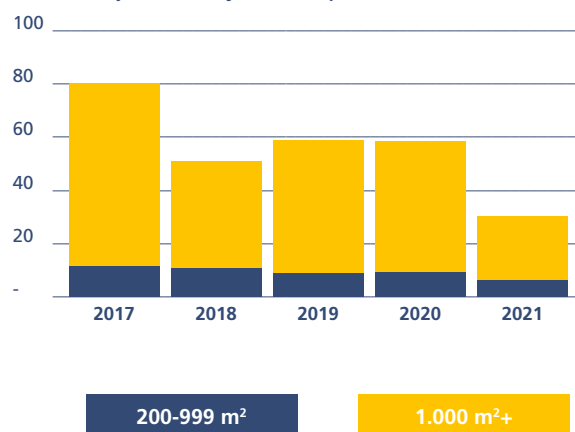


De vraag naar bedrijfsruimte in Lelystad laat de afgelopen jaren een positief beeld zien. In 2021 kwam de opname hoger uit dan in het jaar daarvoor en door het afgenomen aanbod is er krapte ontstaan in diverse segmenten. De huurprijzen staan daardoor onder opwaartse druk.

Aanbod

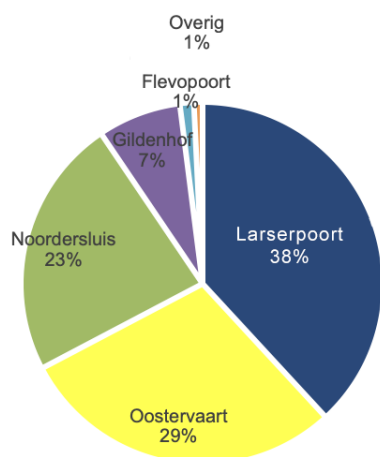
Net als in Almere werd ook het aanbod van bedrijfsruimte in Lelystad in 2021 flink uitgedund. Aan het einde van het jaar werd nog maar circa 32.200 m² aangeboden, verdeeld over 18 panden. Dat was veel minder dan een jaar eerder toen het aanbod uit kwam op circa 58.000 m², verdeeld over 32 panden. Het gemiddelde aanbod per object daalde van 1.970 m² naar 1.790 m². De afname van het aanbod kwam vooral door verhuur en verkoop van beschikbare panden. De helft van het aantal aangeboden panden (9) per eind 2021 heeft betrekking op ruimten tussen de 200 en 800 m². De overige beschikbare ruimten hebben een verhuurbaar vloeroppervlak van tussen de 1.600 m² en 5.000 m².

Aanbod bedrijfsruimte Lelystad in m² per ultimo



Het beschikbare aanbod is hoofdzakelijk te vinden op vier bedrijventerreinen in Lelystad. Zo werd eind 2021 op het bedrijventerrein Noordersluis circa 7.500 m² aangeboden en op Oostervaart circa 9.400 m². Op beide locaties nam het aanbod ten opzichte van een jaar eerder af. Op de locatie Larserpoort/Larserdreef (12.300 m²) en Gildenhof (2.400 m²) was juist sprake van een toename van het aanbod. Eind 2021 werd er (bijna) geen bedrijfsruimte meer aangeboden op bedrijventerrein Flevopoort (400 m²) en bij de luchthaven van Lelystad. Het bestaande aanbod in Lelystad bestaat grotendeels uit gemengde bedrijfspanden.

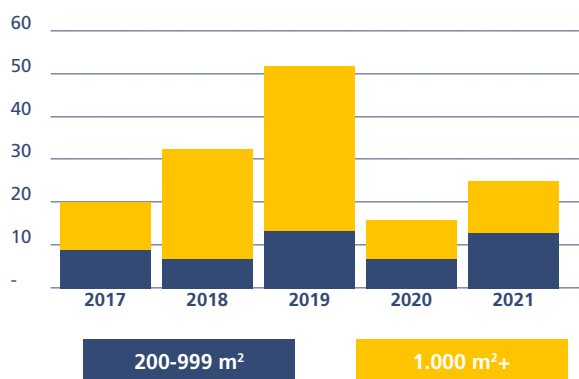
Verdeling aanbod bedrijfsruimte Lelystad (in m²) per ultimo 2021 naar locatie



Opname

De vraag naar bedrijfsruimte in Lelystad liet in 2021 een stijging zien ten opzichte van het jaar daarvoor. In totaal werd circa 26.400 m² bedrijfsruimte (vanaf 200 m²) verkocht of verhuurd aan een gebruiker. Dat was meer dan in 2020 toen de opname uit kwam op 18.600 m². Het aantal transacties bleef met 30 wel ongeveer gelijk. Het overgrote deel daarvan had betrekking op de verhuur of verkoop van bedrijfsruimten tussen de 200 en 850 m². In dat segment werden 25 transacties geregistreerd. Verder waren er vijf grotere transacties tussen de 1.500 en 5.000 m². Het gemiddelde metrage per transactie lag in 2021 met circa 880 m² ook hoger dan in 2020 (circa 665 m²).

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



Zowel naar oppervlakte als aantal transacties had het grootste deel van de opname in 2021 plaats op bedrijventerrein Noordersluis (totaal circa 11.700 m²). Op bedrijventerrein Oostervaart werd circa 9.800 m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Verder hadden onder meer op Flevopoort (circa 1.460 m²) en Gildenhof (900 m²) diverse transacties plaats.

Huurprijzen

De gerealiseerde huurprijzen voor bedrijfsruimten lagen in 2021 tussen de € 45 en € 75 per m² per jaar. De gemiddelde transactieprijs kwam uit op € 61 per m². Dat was hoger dan in 2020 toen gemiddeld circa € 55 per m² werd betaald. Op alle bedrijventerreinen in Lelystad kwam de huurprijs hoger uit dan in het jaar daarvoor. De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod in Lelystad bleef in 2021 gelijk ten opzichte van een jaar eerder met circa € 56 per m². Daarbij moet wel worden bedacht dat de samenstelling van het aanbod uiteraard per jaar veranderingen laat zien. Gemiddeld lagen de vraaghuurprijzen in Lelystad eind 2021 in een bandbreedte van € 35 tot € 79 per m².

Tabel: huurprijzen bedrijfsruimte Lelystad 2021 in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot	Gemiddeld
Noordersluis	40	70	60
Oostervaart	35	71	59
Overige locaties	50	75	66

Toekomstverwachting

Er is in Lelystad krapte ontstaan aan courante bedrijfspanden in diverse segmenten. Vooral in het segment van 500 tot 2.000 m² is nauwelijks nog aanbod beschikbaar. De vraag naar bedrijfsruimte zal daardoor in 2022 naar verwachting worden geremd. De huurprijzen zullen naar verwachting een verdere stijging laten zien. De opname kan echter wel grote uitschieters laten zien indien er grote transacties plaatsvinden op het gebied van logistiek vastgoed. Direct beschikbaar aanbod is er weliswaar niet maar er worden wel diverse projecten aangeboden die relatief snel gerealiseerd kunnen worden. Lelystad kan profiteren van krapte aan mogelijkheden voor de vestiging van zeer grote distributiecentra in grote delen van Nederland. Zo kozen vorig jaar al de Deense retailers Jysk en Bestseller voor de bouw van een mega-dc in Lelystad.



Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting verkocht in 2021 een nieuwbouw bedrijfsverzamelcomplex aan de Vaartweg in Lelystad.

Bedrijfsruimtemarkt Zeewolde

Marktindicatoren

Aanbod ultimo 2021
t.o.v. ultimo 2020

-85%

Opname 2021
t.o.v. 2020

250%

Ratio Aanbod/
Opname ultimo 2021

0,2

Trend huurprijzen

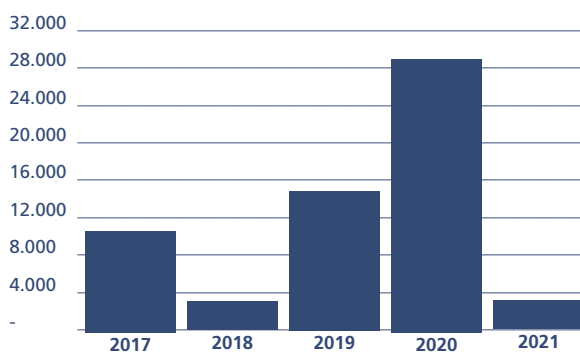


Zeewolde

Aanbod

Het aanbod van bedrijfsruimte is in de loop van 2021 bijna volledig opgedroogd. Aan het einde van het jaar werd nog maar 4.400 m² bedrijfsruimte (vanaf 200 m²) aangeboden, verdeeld over 5 panden. Een jaar eerder werd nog ruim 30.000 m² aangeboden, verdeeld over 9 objecten. Deze spectaculaire daling komt vooral door de verhuur en verkoop van diverse panden aan nieuwe gebruikers. Het huidige aanbod betreft een drietal kleinere ruimten tussen de 200 en 390 m² op Planetenveld en Horsterparc, een pand van circa 1.000 m² op Trekkersveld en een bedrijfspand van 2.500 m² op de locatie Vestingveld.

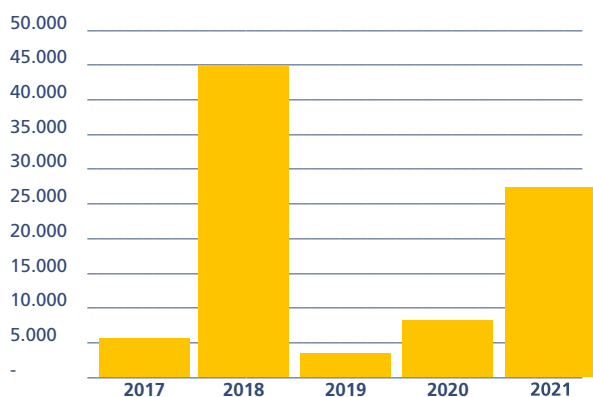
Aanbod bedrijfsruimte Zeewolde per ultimo jaar in m²



Opname

De opname van bedrijfsruimte in Zeewolde liet in 2021 een forse stijging zien. In totaal werd ruim 28.000 m² verkocht of verhuurd aan nieuwe gebruiker. Dat was veel meer dan in 2020 toen circa 8.000 m² werd opgenomen. Het aantal transacties was met 11 wel lager dan de 13 in 2020. Er werden in 2021 dan ook meer grotere transacties geregistreerd. De grootste transactie betrof de huur een nieuw distributiecentrum van 18.700 m² door PostNL op Trekkersveld III. Dit bedrijventerrein was met circa 23.000 m² goed voor het grootste deel van het opnamevolume. De overige transacties in 2021 hadden plaats op bedrijventerrein Horsterparc (3.300 m²), Trekkersveld (1.300 m²) en Planetenveld (400 m²). Door schaarste in het aanbod van beschikbare bedrijfspanden werd de opname in 2021 wel afgeremd.

Opname bedrijfsruimte Zeewolde in m² (vanaf 200 m²)



Niet in bovengenoemde cijfers maar wel indicatief voor de dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt betreffen de bedrijfsverplaatsingen als gevolg van de verkoop van grond door de gemeente. Zo verhuisde Electronic Logistics naar een nieuw distributiecentrum van 8.000 m² op Trekkersveld III en breiden babyvoeding producent Picomel uit aan de Baardmeesweg en Wittenburg aan de Productieweg. Verder betrokken onder meer zowel autobedrijf Classic Mike als webshop High-Clean een pand aan de Tweespan.

Huurprijzen

De transactiepreizen voor bedrijfsruimte in Zeewolde lagen in 2021 in een bandbreedte van € 48 tot € 74 per m² per jaar. De gemiddelde huurprijs kwam daarbij uit op € 56 per m². Dat was veel hoger dan in 2020 toen gemiddeld € 48 per m² werd betaald, maar het aantal transacties per jaar is beperkt wat een goede vergelijking tussen verschillende jaren moeilijk maakt. Hetzelfde geldt nog meer voor de gemiddelde vraagprijs van het aanbod. Eind 2021 kwam deze uit op € 67 per m², tegenover € 69 per m² een jaar eerder. Het gaat daarbij echter maar op drie panden die te huur worden aangeboden. Op Horsterparc en Planetenveld liggen de huurprijzen over het algemeen iets hoger dan op de andere bedrijventerreinen in Zeewolde. Voor moderne logistieke ruimte liggen de huurprijzen tussen de € 50 en € 55 per m² per jaar.

Toekomstverwachting

Door het schaarse aanbod in Zeewolde wordt de opname van bedrijfsruimte in 2022 geremd. Verplaatsingen als gevolg van nieuwbouw kunnen voor wat ruimte zorgen maar de looptijd van het aanbod is over het algemeen zeer kort. Door de krappe marktsituatie zullen de huurprijzen naar verwachting dan ook een opwaartse beweging laten zien.

Tot slot

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

Colofon:

Onderzoek en samenstelling:

- Roger Bakker RT/RM
(directeur vestiging Almere)
- Wim Voerman RT/RM/REV
(directeur vestiging Lelystad)
- drs. Jeroen den Ouden
(DO Research) (research en redactie)

Drukwerk en vormgeving:

Multicopy

Onderzoek verantwoording:

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting voert continu onderzoek uit naar de ontwikkelingen op de markt voor commercieel vastgoed in Flevoland. Daarbij wordt gebruik gemaakt van eigen gegevens, aangevuld met data uit externe bronnen zoals: NVM, DO Research, Strabo, Kadaster en Fundainbusiness. Deze rapportage is samengesteld op basis van de combinatie van deze gegevens.

Bron foto Zeewolde (voorpagina): Borghese Logistics.

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.

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 of bedrijfsruimte 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:



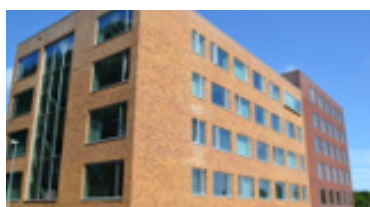
Bedrijfshuisvesting huren/kopen

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

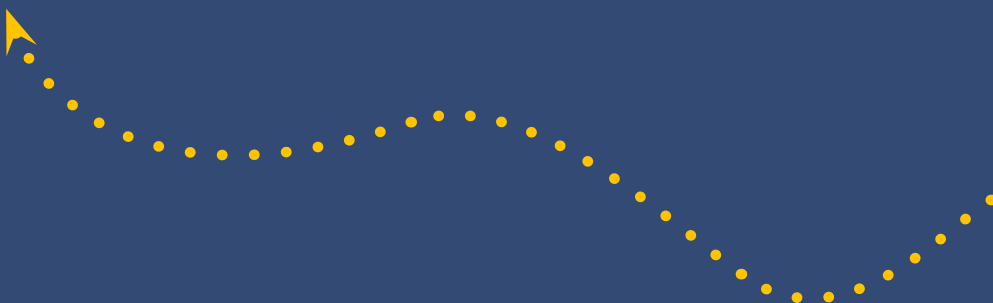
Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting adviseert beleggers, projectontwikkelaars, eindgebruikers en gemeenten op strategisch niveau. Of het nu om het rendement van uw portefeuille, de haalbaarheid van uw project, uw nieuwe huisvestingswensen of de visie op ruimtelijke ontwikkeling gaat, wij staan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

Van Westrhenen Voerman



BEDRIJFSHUISVESTING

Dé bedrijfsmakelaar en taxateur voor Flevoland.



Kantoor Almere

Televisieweg 2A, 1322 AC Almere

T 036-5383222

E info@vanwestrhenen-bog.nl

Kantoor Lelystad

Meentweg 1, Postbus 78, 8200 AB Lelystad

T 0320-233211

E info@voermangarantiemakelaars.nl

www.vanwestrhenen-bog.nl



vastgoedcert
gecertificeerd