



Van Westrhenen Voerman



BEDRIJFSHUISVESTING

Marktrapport

Kantorenmarkt Almere &

Bedrijfsruimtemarkt Almere,

Lelystad en Zeewolde

2022 - 2023

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 zevende 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 afgelopen jaar was zeer turbulent. De oorlog in Oekraïne zorgde voor een ongekend hoge inflatie en oplopende rente. Veel bedrijven werden of worden geconfronteerd met sterk gestegen prijzen voor grondstoffen, energie, huren en lonen. De vrees voor een recessie in 2023 ligt daarbij op de loer. Op de bedrijfsruimtemarkt in Flevoland was in 2022 nog weinig impact te merken. De markten werden opnieuw krapper en de huurprijzen bleven onder opwaartse druk staan.

De kantorenmarkt in Almere liet in 2022 vooral dynamiek zien in het relatief kleinschalige segment. Het aanbodniveau loopt weliswaar geleidelijk terug, maar is nog altijd zeer ruim. Verhuurders zullen een afweging moeten maken in hoeverre zij de inflatie doorbereken in de huurprijzen.

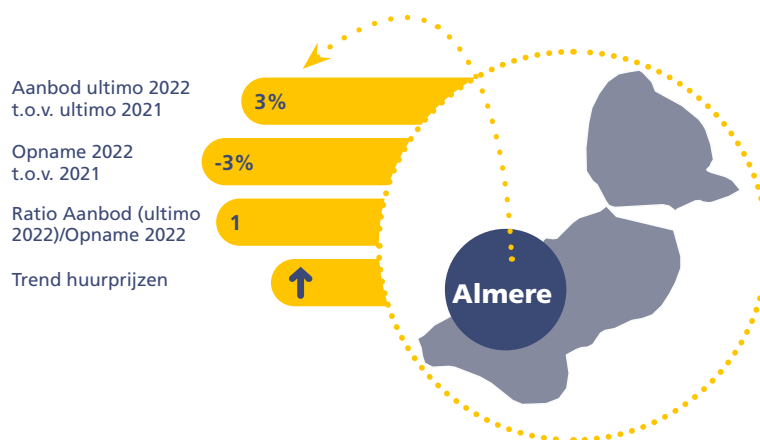
Afhankelijk van de richting van de economische ontwikkeling houden we rekening met een afkoeling van de markten in 2023. De krappe bedrijfsruimtemarkten in de regio zouden daardoor iets meer lucht kunnen krijgen voor bedrijven die willen verplaatsen of uitbreiden. Als bedrijfsmakelaar in de regio gaan wij uiteraard ook weer in 2023 graag de uitdaging aan om een goede match te maken tussen vraag en aanbod en u te voorzien van deskundig en goed onderbouwd advies.

Wij wensen u veel succes toe met uw vastgoedactiviteiten in 2023.

Roger Bakker en Wim Voerman

Bedrijfsruimtemarkt Almere

Marktindicatoren



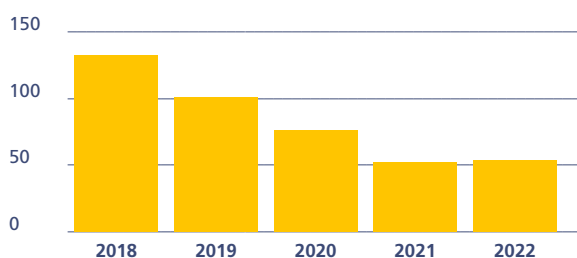
De markt voor bedrijfsruimte in Almere bleef ook in 2022 zeer krap. Er is veel vraag naar bedrijfspanden en het aanbod in de bestaande bouw is zeer beperkt. De huurprijzen zijn daardoor verder gestegen. De vooruitzichten voor 2023 zijn minder gunstig geworden.

Bedrijfsruimtemarkt in cijfers:

Aanbod

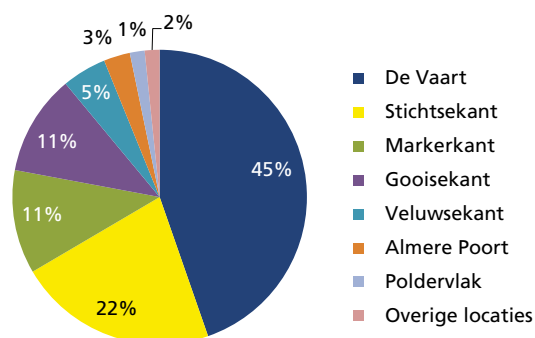
Eind 2022 was in totaal circa 55.300 m² bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) beschikbaar. Dat is 3% meer dan eind 2021 toen circa 53.500 m² werd aangeboden. De lichte toename van het aanbod kwam grotendeels voor rekening van een grootschalig logistiek pand van circa 12.000 m² op bedrijventerrein Stichtsekan, waarvan de bouw eind december 2022 is gestart. Zonder deze toevoeging laat het aanbodniveau al sinds 2016 elk jaar een sterke afname zien, waarmee het voor gebruikers steeds moeilijker wordt om een geschikte ruimte te vinden. Panden die in de loop van 2022 werden aangeboden vonden meestal dan ook snel een nieuwe gebruiker. Aan het einde van 2022 was het aanbod verdeeld over 17 panden. Dat was ongeveer evenveel als in het jaar daarvoor. Van het totale aanbod had bijna 45% betrekking op logistiek vastgoed. Naast de nieuwbouw op Stichtsekan betreft dit nog een grootschalig van pand 12.800 m² op bedrijventerrein De Vaart, dat sinds december 2022 voor verhuur wordt aangeboden.

Aanbod bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo



De krapte als gevolg van het afgenomen aanbod doet zich voor in alle segmenten. In het segment van 500 tot 1.000 m² was een wat grotere stijging van het aanbod te zien. Het gaat daarbij deels om nieuwbouw. Het aanbod in dit segment heeft echter een zeer korte doorlooptijd. Boven de 1.000 m² is het beschikbare aanbod in de bestaande bouw beperkt. Een deel daarvan heeft betrekking op panden van matige kwaliteit. Nieuwbouw geeft de markt zowel naar volume als kwaliteit meer lucht, maar ook deze ruimten worden veelal snel weer gevuld. Vooral op de bedrijventerreinen Stichtse Kant en in Almere Poort is nog ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Aanbod bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) per 31-12-2022 naar locatie



Tabel: aanbod bedrijfsruimte in m² naar grootteklasse

Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2022	Aanbod in m ² ultimo 2022	Aanbod naar aantal ultimo 2021	Aanbod in m ² ultimo 2021	Vershil aanbod (m ²)
500-999m ²	7	5.200	2	1.500	247%
1.000-2.499m ²	3	5.600	8	13.800	-59%
2.500-4.999m ²	4	13.900	3	9.400	48%
5.000-9.999m ²	1	6.300	2	13.100	-52%
10.000m ² en meer	2	24.400	1	15.700	55%
Totaal	17	55.300	16	53.500	3%

Het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte is verspreid te vinden op een aantal bedrijfslocaties. Ongeveer 45% van het aanbod (24.700 m²) is te vinden op bedrijventerrein De Vaart in Almere Buiten en 22% op Stichtse Kant (12.100 m²). Daarnaast wordt nog bedrijfsruimte aangeboden op onder meer de Markerkant (6.300 m²), Gooise Kant (6.100 m²) en Veluwekant (2.700 m²). Op de andere bedrijventerreinen in de gemeente, zoals Poldervlak, De Steiger, Hollandse Kant en Sallandse Kant werd eind 2022 geen of bijna geen bedrijfsruimte groter dan 500 m² voor verhuur of verkoop aan een gebruiker aangeboden.

Ouderdom aanbod

De krappe marktsituatie komt ook tot uiting wanneer naar de ouderdom van het huidige aanbod wordt gekeken. Zo werd het grootste deel van het aanbod per eind december 2022 nog maar enkele maanden voor verhuur of verkoop aangeboden. Slechts 1 object werd langer dan 1 jaar aangeboden (15 maanden). Binnen het aanbod is daarmee geen sprake meer van structureel aanbod (langer dan drie jaar).

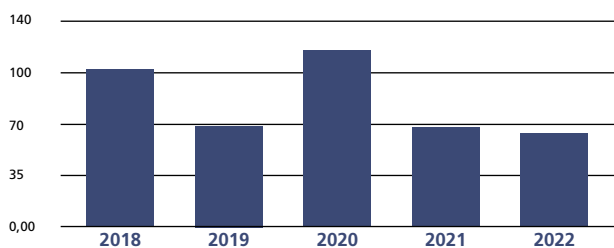
Tabel: aanbod bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) naar ouderdom per 31-12-2022

Ouderdom aanbod	Aanbod in m ²	Aandeel in totaal aanbod
0-6 maanden	44.800	81%
6 maanden- 1 jaar	7.200	13%
1-5 jaar	3.300	6%
5 jaar en langer	0	0%
Totaal	55.300	100%

Opname

De vraag naar bedrijfsruimte in Almere bleef ook in 2022 op peil. In totaal werd circa 55.200 m² bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Dat was weliswaar iets minder dan in 2021, toen circa 57.000 m² bedrijfsruimte werd opgenomen, maar het steeds verder afnemende aanbod heeft de vraag geremd. Toch bleef het aantal transacties met 27 redelijk in lijn met het jaar daarvoor (30). Voor meerdere bedrijven die op zoek zijn naar bedrijfshuisvesting in Almere kon in 2022 echter geen geschikte ruimte gevonden worden in het bestaande aanbod. Diverse grote gebruikers gingen over tot nieuwbouw. Zo kozen onder meer Hunkemöller, Cascade, Reymerink en Klok Dranken voor een nieuw pand op bedrijventerrein Stichtsekanal. Omdat het om eigen bouw gaat worden deze echter niet verwerkt in de opnamecijfers. Overigens gaat het daarbij vaak om bedrijven van buiten Almere die zich hier vestigen. Dat betekent dat ze nauwelijks bedrijfsruimte in Almere achterlaten die weer beschikbaar had kunnen komen voor nieuwe gebruikers. Meer nieuwbouw

Opname bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo



had uitkomst kunnen bieden maar vanwege het 'Didam-arrest' lag de uitgifte van nieuwe percelen in 2022 grotendeels stil.

Net als in 2021 werden er in 2022 in totaal 7 transacties geregistreerd met betrekking tot relatief grootschalige bedrijfspanden (vanaf 2.500 m²). Het aantal transacties in het relatief kleinere segment (500 tot 1.000 m²) kwam juist wat lager uit. De gemiddelde transactieomvang kwam met 2.045 m² licht hoger uit dan in 2021 (circa 1.900 m²). Bijna 40% van de opname (ruim 21.000 m²) had betrekking op logistiek vastgoed. De rest van de opname betrof gemengde bedrijfspanden en showroomruimten. In 2022 werd in tegenstelling tot het jaar daarvoor geen transactie boven de 10.000 m² geregistreerd. De grootste transactie betrof de verhuur van een bedrijfspand van circa 8.200 m² op bedrijventerrein Sallandsekanal.

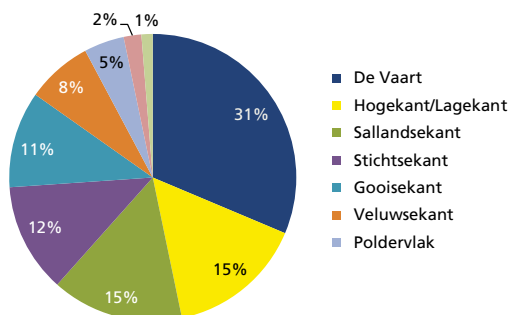
De opname kwam in 2022 voor het grootste deel voor rekening van bedrijven actief in de logistiek en opslag (29%), industrie (28%), en de groothandel (23%). Bij de resterende 20% van de opname was het beeld zeer divers.

Tabel: opname naar grootteklasse

Grootteklasse	Aantal transacties 2022	Opname 2022	Aantal transacties 2021	Opname 2021
500-999m ²	12	8.100	16	11.500
1.000-2.499m ²	8	13.000	7	9.000
2.500-4.999m ²	4	11.200	5	15.400
5.000-9.999m ²	3	22.900	1	5.500
10.000m ² en meer	-	-	1	15.600
Totaal	27	55.200	30	57.000

De opname van bedrijfsruimte was in 2022 net als in 2021 sterk verdeeld over de verschillende bedrijfslocaties in Almere. Op de Vaart (17.300 m²), in Almere Poort (8.500 m²), Sallandsekant (8.200 m²), Stichtsekant (6.800 m²) en Gooisekant (6.000 m²) werden de meeste meters verhuurd op verkocht aan nieuwe gebruikers. De rest van de opname had vooral plaats op Veluwsekant (4.100 m²), Poldervlak (2.500 m²) en De Steiger in Almere Haven (1.100 m²).

Opname bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) 2022 naar locatie



Huurprijzen

De sterke vraag van gebruikers en het beperkte aanbod hebben ook in 2022 voor opwaartse druk op de huurprijzen gezorgd. De gemiddelde huurprijs liet een stijging zien tot € 66 per m² per jaar (in 2021 kwam het gemiddelde uit op € 64 per m²). De gerealiseerde transactiepreizen liepen in 2022 uiteen van € 45 tot € 94 per m². Ook bij de vraaghuurprijzen is de opwaartse druk goed zichtbaar. Nieuwe beschikbare panden worden voor hogere bedragen aangeboden dan vorig

jaar. De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod lag eind 2022 met € 74 per m² dan ook duidelijk hoger dan in 2021 (gemiddeld € 60 per m²). Daarbij moet worden opgemerkt dat het aanbod per jaar naar samenstelling verschilt en niet direct met elkaar te vergelijken is. De vraagprijzen voor bedrijfspanden van matige kwaliteit liggen met gemiddeld € 60 per m² duidelijk onder het gemiddelde voor Almere. Bij nieuwbouw bedrijfspanden tot 1.000 m² liggen de vraaghuurprijzen veelal boven de € 100 per m² per jaar.

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

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
De Vaart	45	77
Veluwse/Sallandse Kant	50	94
Gooisekant	50	85
Overig Almere	50	90

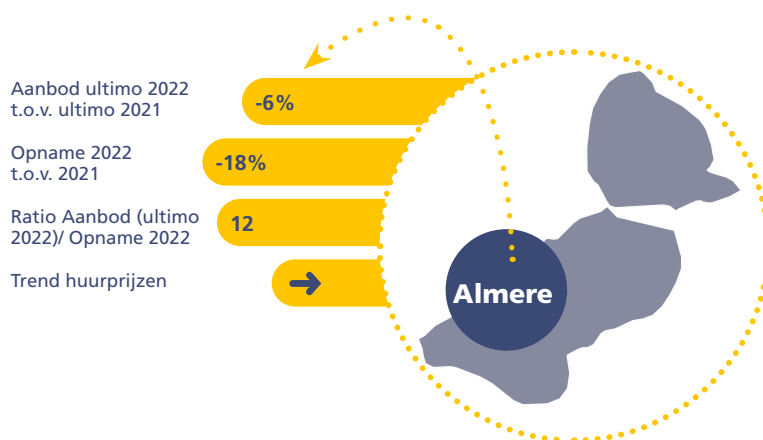


Toekomstverwachting

De economische vooruitzichten voor de Nederlandse economie zijn verslechterd. De onzekerheden zijn groot en de hoge inflatie en oplopende rente kunnen leiden tot een verdere groeivertraging of een recessie. De vraag naar bedrijfspanden kan in dat geval in 2023 afkoelen. Er is echter nog altijd sprake van krapte waardoor nieuw aanbod over het algemeen snel wordt verhuurd of verkocht. Nieuwbouw van bedrijfspanden kan uitkomst bieden al wordt dit ook geremd door de oplopende bouw- en financieringskosten. De huurprijzen voor bedrijfsruimte blijven naar verwachting wel stijgen.

Kantorenmarkt Almere

Marktindicatoren



De vraag naar kantoorruimte in Almere bleef in 2022 vooral beperkt tot het relatief kleinschalige segment (200-500 m²). Het aanbod liep verder terug maar er is nog altijd sprake van een zeer ruime marktsituatie. Er was daardoor weinig ruimte voor hogere huurprijzen.

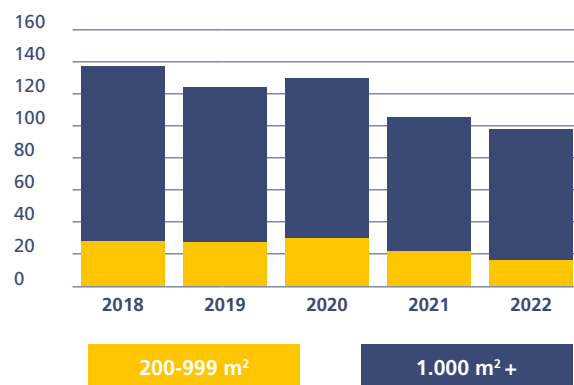
Kantorenmarkt in cijfers:

Aanbod

De geleidelijk dalende trend van het aanbodniveau van kantoorruimte in Almere (vanaf 200 m²) heeft zich ook in 2022 voortgezet. Aan het einde van het jaar werd in totaal circa 98.800 m² kantoorruimte aangeboden. Dat is 6% minder dan een jaar eerder toen het aanbodniveau uit kwam op circa 105.600 m². Het aantal aangeboden objecten daalde in 2022 licht van 68 naar 64. De afname van het aanbod kwam zowel door verhuur van kantoorruimte als door enkele intrekkingen uit het aanbod. Wel kwamen er in 2022 enkele nieuwe panden voor verhuur/verkoop beschikbaar als gevolg van overnames en bedrijfssluitingen. Voor het eerst sinds lange tijd kwam het aanbodniveau in Almere weer onder de grens van 100.000 m² is uit. Ten opzichte van de top rond 2015 is het aanbod zelfs meer dan gehalveerd, mede geholpen door

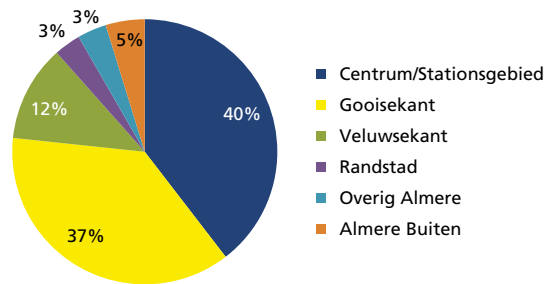
transformatie naar andere functies. Toch is het aanbodpercentage nog zeer hoog. Ongeveer 19% van de totale kantorenvoorraad in Almere werd eind 2022 voor verhuur of verkoop aangeboden. Voor een gezonde marktsituatie wordt meestal rond de 7% leegstand gehanteerd. Er is wat dat betreft dus nog een lange weg te gaan. De ontwikkeling van de kantorenvoorraad zelf liet in 2022 weinig veranderingen zien. Er staan nog wel enkele kleinere kantoortransformaties op stapel en anderzijds kan er nog nieuwe kantoorruimte worden toegevoegd in Almere Poort.

Aanbod kantoorruimte in m² x 1.000 per ultimo



Ten opzichte van eind 2021 werd in 2022 vooral in de grootteklasse van 200 tot 500 m² meer kantoorruimte aangeboden. In totaal gaat het om bijna 11.000 m² verdeeld over 32 verschillende panden. In het segment van 500 tot 1.000 m² nam het aanbod echter sterk af met 44% tot 7.300 m². Dat kwam zowel door verhuur/verkoop als door enkele intrekkingen. In de overige segmenten van de kantorenmarkt liet het aanbodniveau eind 2022 slechts kleine veranderingen zien ten opzichte van een jaar eerder. Daarbij moet worden opgemerkt dat ook grotere objecten veelal in kleinere units verhuurd (kunnen) worden.

Aanbod kantoorruimte ultimo 2022 naar locatie



Ouderdom aanbod

Naarmate voor het bestaande aanbod geen nieuwe gebruiker wordt gevonden zal het aanbod naar ouderdom een verdere verschuiving laten zien. Dat is duidelijk het geval in Almere. Werd eind 2021 circa 66% van het aanbod al langer dan drie jaar voor verhuur of

Tabel: aanbod kantoorruimte in m² naar grootteklasse

Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2022	Aanbod in m ² ultimo 2022	Aanbod naar aantal ultimo 2021	Aanbod in m ² ultimo 2021	Vershil aanbod in m ²
200-499m ²	10.900	32	8.700	27	25%
500-999m ²	7.300	10	13.000	18	-44%
1.000-2.499m ²	25.300	15	25.400	16	-
2.500-4.99m ²	7.300	2	7.400	2	-1%
5.000-9.999m ²	22.700	3	25.100	3	-10%
10.000 m ² en meer	25.300	2	26.000	2	-1%
Totaal	98.800	64	105.600	68	-6%

Ook naar locatie liet de ontwikkeling van het aanbod weinig opvallende verschuivingen zien. Het aanbod in het centrum-/stationsgebied nam wel af met 9% tot circa 39.000 m², maar dit is net als een jaar eerder goed voor 40% van het totale aanbod in Almere. De andere locatie met relatief veel aanbod is Gooisekant waar circa 36.600 m² goed is voor 37% van het aanbod. Er was op deze locatie ook weinig dynamiek in 2022. Het overige aanbod is verspreid te vinden over bedrijventerrein Veluwsekant, bedrijvenpark Randstad en op verschillende locaties in Almere Buiten.

verkoop aangeboden, eind 2022 is dit opgelopen naar 77%. Ruim driekwart van het aanbod heeft dus een structureel karakter. Op bedrijfslocatie Gooisekant en in het centrum-/stationsgebied van Almere ligt het aandeel van het structurele aanbod zelfs nog hoger dan het gemiddelde. Het vinden van nieuwe huurders voor deze veelal leegstaande panden is nog altijd zeer uitdagend. Het aanbieden van kantoorruimte in kleinere kamers tegen flexibele voorwaarden kan, indien mogelijk, helpen al is de concurrentie hierin inmiddels ook sterk toegenomen.

Tabel: aanbod kantoorruimte per ultimo 2022 (vanaf 200 m²) naar ouderdom

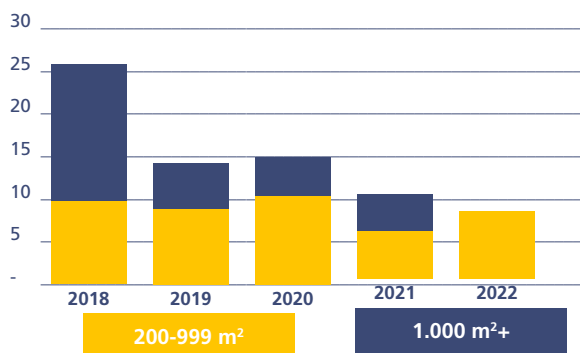
Ouderdom aanbod	Aanbod in m²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	11.800	12%
1-3 jaar	11.100	11%
3-5 jaar	15.900	16%
5 jaar en langer	60.000	61%
Totaal	98.800	100%

Opname

De vraag naar kantoorruimte in Almere laat de afgelopen jaren een dalende trend zien, die ook in 2022 verder werd doorgezet. De totale opname (vanaf 200 m²) kwam in 2022 uit op circa 8.200 m². Dat was opnieuw minder dan in het jaar daarvoor, toen circa 10.000 m² werd verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Het aantal transacties lag met 22 wel hoger dan in 2021 (18). Het lagere opnamevolume komt dus vooral doordat er geen grootschalige transacties (> 1.000 m²) werden geregistreerd in 2022. Er is dus wel vraag naar kantoorruimte in Almere maar deze is voor een groot deel relatief kleinschalig van karakter.

Net als in 2021 kwam ook in dit jaar een groot deel van de opname voor rekening van instellingen in de gezondheidszorg (36%) en non-profitsector (13%). De resterende meters werden vooral verhuurd aan diverse commerciële dienstverleners (24%) en ICT-bedrijven (12%).

Opname kantoorruimte in m² x 1.000 per jaar



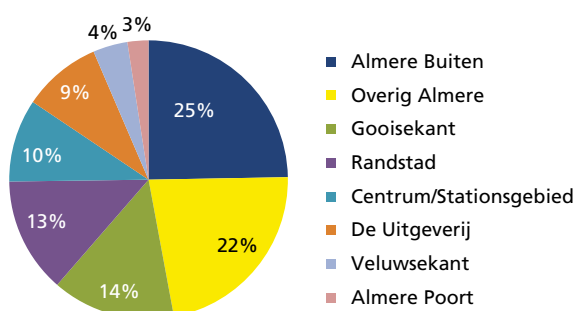
Het relatief kleinschalige karakter van de vraag blijkt ook uit de verdere segmentering van de transacties. Zo hadden 17 van de 22 transacties in 2022 plaats in het segment van 200 tot 500 m² en was de grootste transactie slechts 780 m². De gemiddelde omvang per transactie kwam in 2022 uit op circa 375 m². In het voorgaande jaar was dat nog 556 m².

Tabel: Opname kantoorruimte (vanaf 200 m²) naar grootteklasse

Grootte-klasse	Opname 2022	Aantal transacties	Opname 2021	Aantal transacties
200-499m²	5.000	17	4.300	14
500-999m²	3.200	5	1.400	2
1.000-2.499m²	-	-	1.700	1
2.500 en meer	-	-	2.600	1
Totaal	8.200	21	10.000	18

De vraag naar kantoorruimte had in 2022 zeer verspreid plaats over de verschillende bedrijfslocaties in Almere. De meeste vierkante meters werden verhuurd of verkocht in Almere Buiten (circa 2.000 m² op diverse locaties), Gooisekant (1.200 m²), Randstad (1.100 m²) en in het centrum van Almere (circa 1.000 m²). De overige transacties hadden plaats op onder meer De Uitgeverij en De Binderij, Markerkant, Almere Poort en Het Atelier. Net als in 2021 was de vraag naar kantoorruimte boven de 200 m² in het centrum-/stationsgebied van Almere met 800 m² gering. In het segment onder de 200 m² was meer dynamiek.

Opname kantoorruimte (vanaf 200 m²) 2022 naar locatie



Huurprijzen

De huurprijzen voor kantoorruimte in Almere laten al jaren op rij nauwelijks vooruitgang zien. Dat komt vooral door het ruime aanbod van kantoorruimte en de beperkte vraag naar grotere ruimten. In 2022 kwam de gemiddeld gerealiseerde transactieprijs met € 100 per m² per jaar zelfs lager uit dan in het jaar daarvoor (€ 108 per m²). Door het beperkte aantal transacties en verschillen naar locatie en kwaliteit is vergelijking tussen afzonderlijke jaren echter niet altijd goed mogelijk. 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.

Verhuurders hebben eind 2022 nog nauwelijks actie ondernomen om de hoge inflatie door te berekenen in de vraaghuurprijzen. De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod bleef in 2022 met ongeveer € 108 per m² per jaar op hetzelfde niveau als een jaar eerder. Enige uitzondering is het centrum-/stationsgebied waar de gemiddelde aanbodprijs eind 2022 uit kwam op € 137 per m², terwijl dit een jaar eerder € 130 per m² bedroeg. Op bedrijvenpark Gooisekant bleef de gemiddelde vraagprijs met € 104 per m² gelijk. Op Veluwsekant nam de gemiddelde vraaghuurprijs nipt toe tot € 95 per m²

Tabel: huurprijzen kantoorruimte Almere 2022 in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
Centrum-/Stationsgebied	100	175
Gooisekant/Uitgeverij	60	125
Randstad	95	115
Veluwsekant	75	120
Almere Buiten	70	115
Overige locaties Almere	65	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 opnieuw weinig verandering opgetreden ten opzichte van het jaar daarvoor. In het courante segment (net onder het moderne segment) kwam de gemiddelde huurprijs wel lager uit dan in 2021.

Tabel: huurprijzen kantoorruimte Almere 2022 in € per m² p.j. naar mate van courantheid

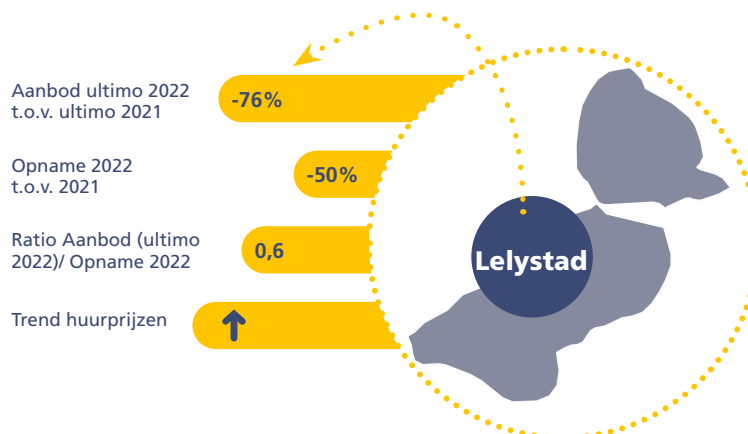
Courantheid	Huurprijs van	Huurprijs tot	Gemiddeld
Modern (nieuwbouw)	120	175	140
Courant	90	130	115
Minder courant /lagere kwaliteit	70	110	93
Laag courant/deel bedrijfspand	60	95	78

Toekomstverwachting

De economische vooruitzichten voor 2023 zijn minder gunstig geworden door de oplopende rente, hoge inflatie en aanhoudende geopolitieke onzekerheden. Een groeivertraging of recessie zal naar verwachten leiden tot een afname van de vraag naar kantoorruimte. De vraag zal zich bovendien naar verwachting meer concentreren op kwalitatief goede kantoorruimte op goede locaties. In de overige segmenten blijft de aanbodsituatie zeer ruim waardoor hier ondanks de hoge inflatie nauwelijks ruimte is voor een stijging van de huurprijzen.

Bedrijfsruimtemarkt Lelystad

Marktindicatoren

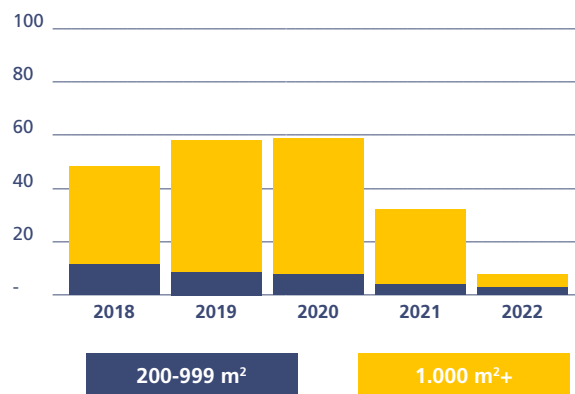


Het aanbod van bedrijfsruimte in Lelystad is in de loop van 2022 grotendeels opgedroogd. Het is voor gebruikers steeds moeilijker een geschikte ruimte te vinden. De opname liet dan ook een sterke daling zien. De huurprijzen stonden door de krappe marktsituatie onder opwaartse druk.

Aanbod

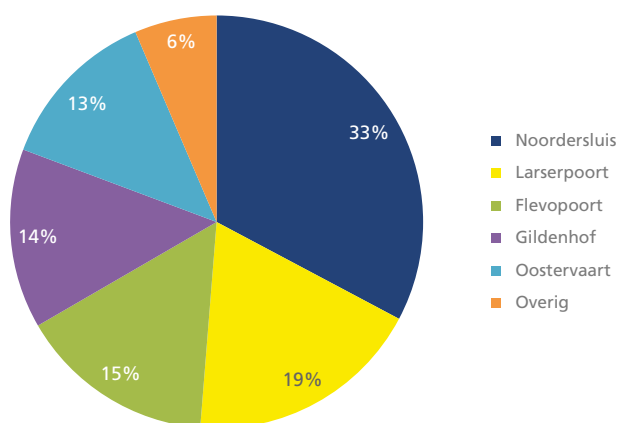
Het aanbod van bedrijfsruimte in de gemeente Lelystad liet een zeer opmerkelijke beweging zien. Zo werd eind 2022 nog maar 7.800 m² bestaande bedrijfsruimte (vanaf 200 m²) aangeboden. Dat is 76% minder dan een jaar eerder. De forse daling kwam zowel door verhuur van diverse panden als door intrekking van het aanbod van enkele grote panden. Het aantal aangeboden objecten daalde in een jaar tijd van 18 naar 10 panden. De markt is daarmee zeer krap. Gebruikers die op zoek zijn naar een nieuwe huisvesting zijn aangewezen op de panden die verhuizende of gestopte bedrijven achterlaten of op nieuwbouw. Ook was er een duidelijke verschuiving te zien binnen het bestaande aanbod. Zo kwam het gemiddelde aanbod per object vorig jaar nog uit op 1.790 m², eind 2022 is dit gedaald naar 778 m². Boven de 1.000 m² werden eind 2022 nog maar drie panden aangeboden (allen tussen de 1.000 en 1.500 m²).

Aanbod bedrijfsruimte Lelystad in m² per ultimo jaar



De helft van het aantal aangeboden objecten is te vinden op bedrijventerrein Noordersluis. In totaal gaat het om circa 2.500 m². Het overige aanbod bevindt zich vooral op Oostervaart (circa 1.000 m²), Larserpoort (1.400 m²), Flevopoort (1.200 m²) en Gildenhof (1.100 m²). Het bestaande aanbod in Lelystad bestaat voornamelijk uit gemengde bedrijfspanden. Het aanbod van grootschalig logistiek vastgoed betreft alleen nog te bouwen bedrijfspanden. Deze zijn vooral voorzien op het Lelystad Airport Businesspark en op het bedrijventerrein Flevokust.

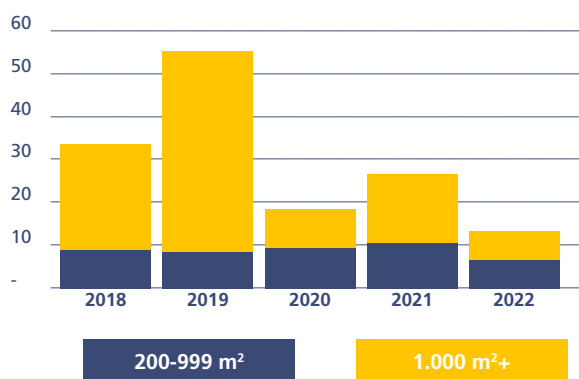
Verdeling aanbod bedrijfsruimte Lelystad per ultimo 2022 naar locatie



Opname

Dat er in Lelystad steeds minder bedrijfspanden beschikbaar zijn heeft ook geleid tot een duidelijke afname van het opnamevolume. Zo werd in 2022 in totaal circa 13.300 m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht. Dat is een halvering ten opzichte van het jaar daarvoor toen de opname uitkwam op circa 26.400 m². Ook het aantal transacties lag in 2022 met 17 veel lager dan in het jaar daarvoor (30). Het gemiddelde metrage per transactie kwam met 833 m² ook iets lager uit dan in 2021 (900 m²). Het grootste aantal transacties (13 van de 17) had dan ook plaats in het relatief kleinschalige segment van 250 tot 800 m². Er werd slechts één transactie boven de 2.000 m² geregistreerd.

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



Noordersluis was net als in 2021 goed voor het grootste deel van de opname. In totaal werd hier in 2022 circa 6.600 m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht, daarmee goed voor de helft van de totale opname in Lelystad. Op bedrijventerrein Oostervaart werd maar circa 1.500 m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Een jaar eerder was dat nog bijna 10.000 m². Verder hadden onder meer op Flevopoort (circa 3.400 m²) en Gildenhof (1.600 m²) diverse transacties plaats. Niet in deze cijfers maar wel een grote transactie betrof de komst van Jysk naar het terrein Flevokust, waar het een distributiecentrum van 60.000 m² laat bouwen. Daarnaast werd onlangs bekend dat GLP op Lelystad Airport Businesspark een nieuw distributiecentrum van 37.000 m² in gebruik zal nemen.

Huurprijzen

De gerealiseerde huurprijzen voor bedrijfsruimten lagen in 2022 tussen de € 45 en € 95 per m² per jaar. De hoogste huurprijzen gelden voor kleinschalige bedrijfsunits (veelal van € 80 tot € 95 per m²), terwijl voor grotere bedrijfspanden (vanaf 1.000 m²) de huurprijzen meestal tussen de € 45 en € 75 per m² liggen. De gemiddelde transactieprijs voor Lelystad

Tabel: huurprijzen bedrijfsruimte Lelystad 2022 in € per m² per jaar

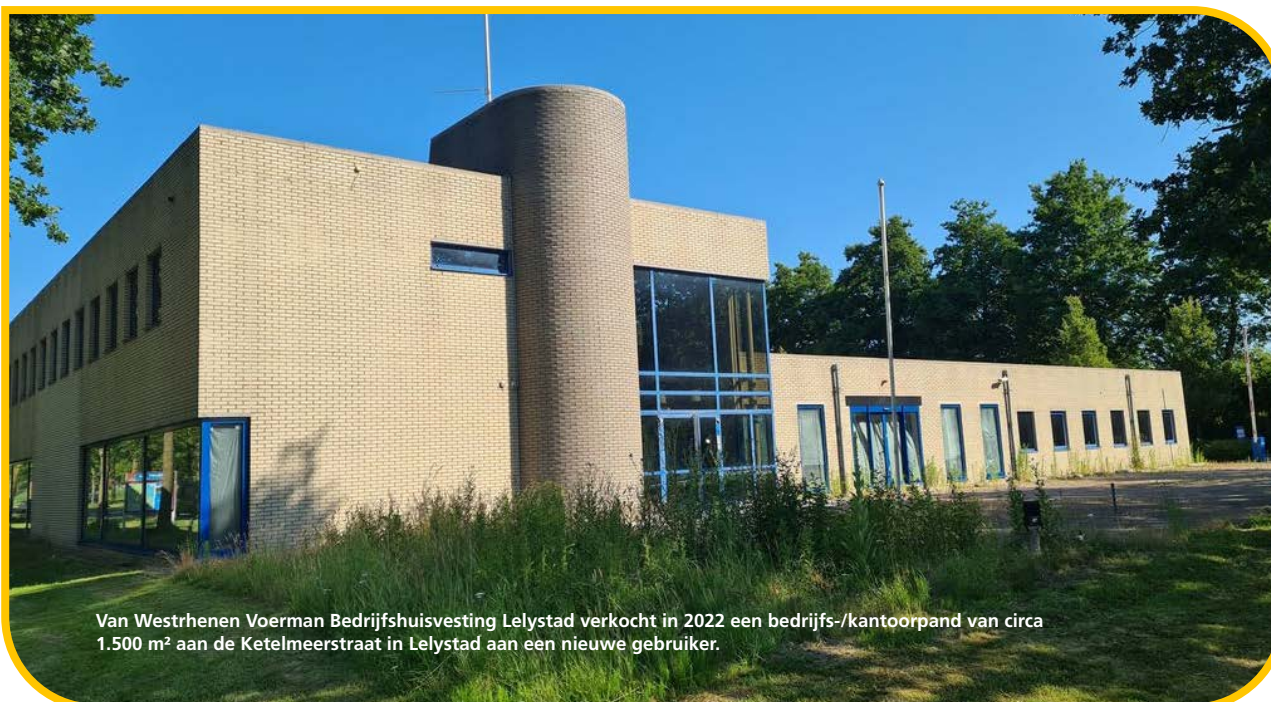
Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot	Gemiddeld
Noordersluis	45	95	74
Oostervaart	45	75	60
Overige locaties	45	90	69

kwam in 2022 uit op € 70 per m². Dat was veel hoger dan in 2021 toen gemiddeld circa € 61 per m² werd betaald. De samenstelling van de transacties zijn per jaar echter verschillend waardoor een goede vergelijking wordt bemoeilijkt. Op bedrijventerrein Noordersluis kwam de gemiddelde transactieprijs uit op

€ 74 per m² per jaar. Dat was veel hoger dan in het jaar daarvoor, maar de transacties in 2022 betroffen hoofdzakelijk kleinschalige bedrijfsruimten met relatief hogere prijzen. De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod aan het einde van 2022 bedroeg € 74 per m². Ook dat was veel hoger dan een jaar eerder (€ 56 per m²). Opnieuw met als nuancering dat ook hier is sprake van een groter aandeel van kleinschalige panden per ultimo 2022. Wel is er over het algemeen sprake van opwaartse druk op de huurprijzen in Lelystad.

Toekomstverwachting

Er is in Lelystad schaarste aan beschikbare, courante bedrijfspanden in diverse segmenten. De opname van bedrijfsruimte zal daardoor ook in 2023 worden geremd. Daarbij zijn de economische vooruitzichten minder positief geworden en bestaan er veel onzekerheden als gevolg van onder meer de oorlog in Oekraïne, de gestegen energieprijzen en de oplopende rente en inflatie. De economie kan dan ook te maken krijgen met een groeivertraging of recessie. In dat geval zal de vraag naar bedrijfsruimte verder afnemen waardoor ook het aanbod weer zal oplopen. Door het vooralsnog beperkte aanbod van bedrijfspanden en de hoge inflatie zullen de huurprijzen naar verwachting wel onder opwaartse druk blijven staan.



Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting Lelystad verkocht in 2022 een bedrijfs-/kantoorpand van circa 1.500 m² aan de Ketelmeerstraat in Lelystad aan een nieuwe gebruiker.

Bedrijfsruimtemarkt Zeewolde

Marktindicatoren

Aanbod ultimo 2022
t.o.v. ultimo 2021

14%

Opname 2022
t.o.v. 2021

-51%

Ratio Aanbod (ultimo
2022)/ Opname 2022

0,6

Trend huurprijzen

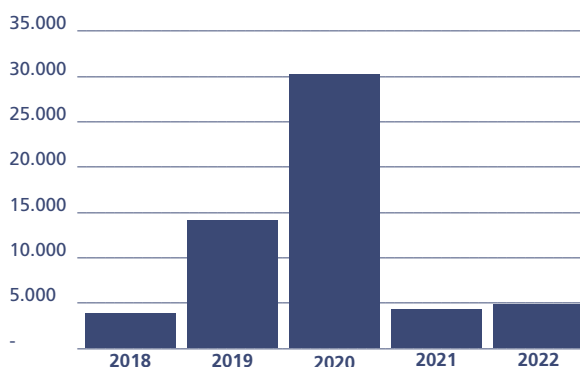


Zeewolde

Aanbod

Het aanbod van bedrijfsruimte in Zeewolde liep in het vierde kwartaal van 2022 op naar circa 5.000 m², verdeeld over 7 panden. Dat is iets meer dan een jaar eerder toen circa 4.400 m² bedrijfsruimte (vanaf 200 m²) werd aangeboden, verdeeld over 5 panden. De stijging komt vooral door de toevoeging aan het aanbod van diverse bedrijfsunits tussen de 200 en 600 m². Het huidige aanbod is dan ook overwegend kleinschalig. Zo zijn 6 van de 7 aangeboden objecten kleiner dan 800 m². Er wordt slechts één grotere ruimte van circa 2.500 m² aangeboden op bedrijventerrein Trekkersveld. De overige aangeboden objecten bevinden zich vooral op Planetenveld, Schepenveld en Trekkersveld.

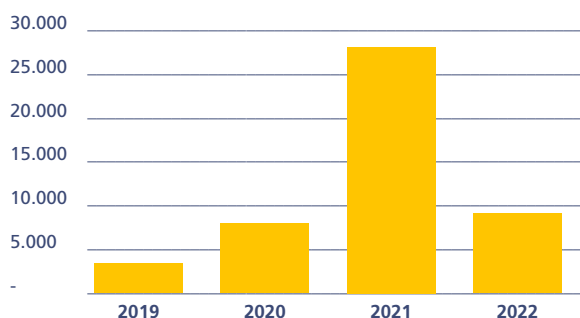
Aanbod bedrijfsruimte Zeewolde per ultimo jaar in m²



Opname

De opname van bedrijfsruimte in Zeewolde kwam in 2022 veel lager uit dan in het jaar daarvoor. In totaal werd circa 9.100 m² verkocht of verhuurd aan nieuwe gebruiker. In 2021 ging het nog om een opname van circa 28.200 m², maar dat cijfer werd vertekend door één grootschalige transactie van 18.700 m² door PostNL. Wanneer we naar het aantal transacties kijken dan is juist sprake van een toename. Zo werden dit jaar 15 transacties geregistreerd, tegen 11 in het jaar daarvoor. De opname in 2022 had dan ook vooral betrekking op kleinschalige ruimten. In totaal 13 van de 15 transacties werden geregistreerd in het segment van 200 tot 415 m². Verder werd een showroom/bedrijfsruimte van 1.360 m² verkocht op het Vestingveld en kocht een eigenaar-gebruiker een pand van circa 4.400 m² op Trekkersveld. Dit bedrijventerrein was met 3.800 m² goed voor 60% van het totale opnamevolume. De overige transacties betroffen panden op Vestingveld (18%), Horsterparc (15%) en Planetenveld 7%.

Opname bedrijfsruimte Zeewolde in m² (vanaf 200 m²)



Huurprijzen

De transactiepreisen voor bedrijfsruimte in Zeewolde lagen in 2022 in een bandbreedte van € 54 tot € 93 per m² per jaar. De gemiddelde huurprijs kwam daarbij uit op € 73 per m² per jaar. Dat is veel hoger dan in 2021 toen gemiddeld € 56 per m² werd betaald, maar het aantal transacties per jaar is beperkt en de samenstelling naar type pand was in 2022 anders dan in het jaar daarvoor. Zo werden er dit jaar relatief veel kleinschalige bedrijfsunits verhuurd, waarbij de huurprijs veelal hoger ligt dan bij grotere bedrijfspanden. Dit maakt een goede vergelijking van de ontwikkeling van de huurprijzen moeilijk. Ook de vraagprijzen van het aanbod laten per jaar sterke schommelingen zien afhankelijk van aantal en soort aangeboden panden. Eind 2022 kwam de gemiddelde vraagprijs van het aanbod uit op € 77 per m² per jaar. Een jaar eerder was dat nog € 67 per m². De gemiddeld hogere prijzen komen doordat het aanbod grotendeels bestond uit kleinschalige bedrijfsunits. Op Horsterparc en Planetenveld liggen de huurprijzen over het algemeen iets hoger dan op de andere bedrijventerreinen in Zeewolde.

Toekomstverwachting

Naar verwachting laten de ontwikkeling van het aanbod en opname van bedrijfsruimte in Zeewolde in 2023 een vergelijkbaar beeld zien als in het vorige jaar. Een economische recessie zou wel kunnen leiden tot een toename van het aanbod en een afname van de vraag. De markt is echter krap waardoor bedrijven die willen verplaatsen geen afwachtende houding kunnen innemen. De huurprijzen zullen afhankelijk van de richting van de marktomstandigheden naar verwachting een stabiel tot licht stijgende 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 meer informatie 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

Foto's:

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting

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.

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 eigenaars-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/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

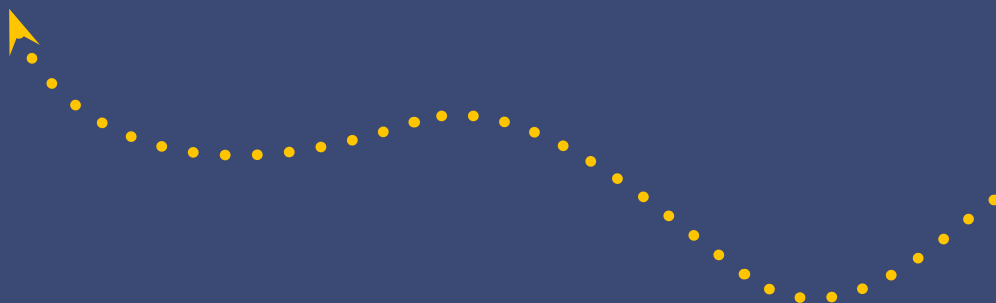
Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting adviseert beleggers, projectontwikkelaars, eindgebruikers en gemeenten op strategisch niveau. Of het nu om het rendement van uw portefeuille, de haalbaarheid van uw project, uw nieuwe huisvestingswensen of de visie op ruimtelijke ontwikkeling gaat, wij staan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

Van Westrhenen Voerman



BEDRIJFSHUISVESTING

Dé bedrijfsmakelaar en taxateur voor Flevoland.



Kantoor Almere

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