



Van Westrhenen Voerman



BEDRIJFSHUISVESTING

Marktrapport

Kantorenmarkt Almere &

Bedrijfsruimtemarkt Almere,

Lelystad en Zeewolde

2020 - 2021

Inhoud

Voorwoord	3
Bedrijfsruimtemarkt Almere	4
Kantorenmarkt Almere	9
Bedrijfsruimtemarkt Lelystad	15
Bedrijfsruimtemarkt Zeewolde	18
Tot slot	20
Begrippenlijst	21
Over Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting	22
Contactgegevens	24

Disclaimer

De in dit marktrapport getoonde informatie is door Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting met zorg samengesteld op basis van bronnen die betrouwbaar worden geacht, doch voor de juistheid en volledigheid daarvan kan niet worden ingestaan. Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onvolledige of onjuiste informatie in deze rapportage.

Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder bronvermelding.

Colofon

Onderzoek en samenstelling

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

Drukwerk en vormgeving

Multicopy The Communication Company

Bron foto voorzijde (linksboven): Aan de Stegge Twello

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.

Het jaar 2020 was zeer uitzonderlijk. De wereldwijde verspreiding van het coronavirus had niemand kunnen voorzien en had grote onzekerheid tot gevolg. Op de markt voor bedrijfsmatig vastgoed bleven de effecten echter, met uitzondering van enkele segmenten, vrij beperkt en bovendien van korte duur. Vooral op de bedrijfsruimtemarkt was weinig te merken van de coronacrisis. Vooral in Almere nam de opname juist sterk toe en liet het aanbod een daling zien. Maar ook in Lelystad en Zeewolde was veel dynamiek. Zowel in Almere als Lelystad stegen de huurprijzen.

Ook op de kantorenmarkt bleven de gevolgen beperkt. Diverse bedrijven en organisaties hebben ondanks de onzekerheden als gevolg van de coronacrisis laten zien voldoende vertrouwen te hebben in de toekomst en gekozen voor een andere, en vaak zelfs ruimere, huisvesting. De vraag blijft echter grotendeels kleinschalig waardoor het aanbod niet terugloopt en het afgelopen jaar zelfs een lichte stijging liet zien. Ruimte voor een stijging van de huurprijzen is er op de meeste locaties dan ook niet.

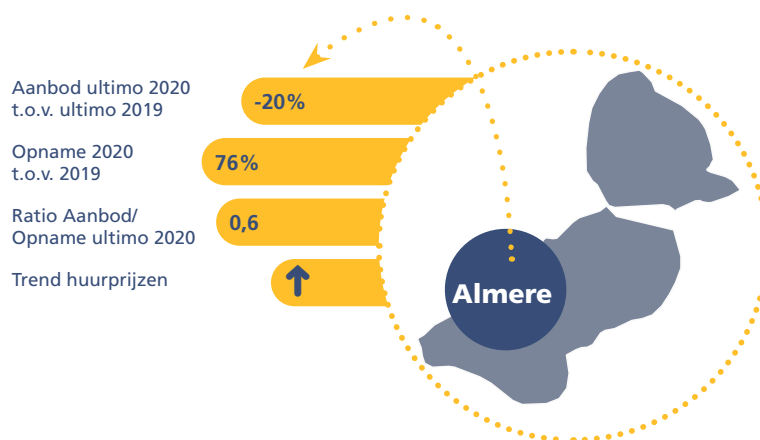
De markt voor bedrijfsmatig vastgoed heeft de storm van 2020 goed doorstaan. Wij verwachten dat dit ook in 2021 het geval zal zijn, al is er op dit moment nog veel onduidelijk over de verdere ontwikkeling rond het coronavirus en de economische gevolgen van de overheidsmaatregelen.

Wij wensen u veel en succes toe met uw vastgoedactiviteiten in 2021 en een goede gezondheid!

Roger Bakker en Wim Voerman

Bedrijfsruimtemarkt Almere

Marktindicatoren



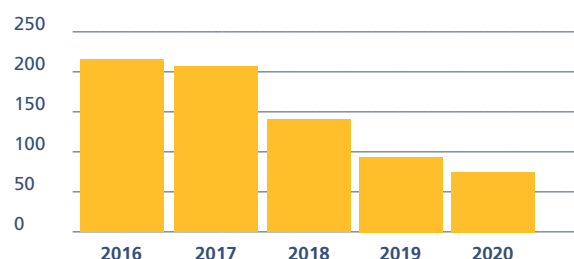
De positieve ontwikkeling van de bedrijfsruimte markt van de afgelopen jaren heeft zich in Almere in 2020 versterkt doorgezet. De coronacrisis heeft weinig impact gehad op de vraag van gebruikers. De opname steeg dan ook fors en het aanbod nam opnieuw sterk af. Keerzijde is dat er in veel segmenten krapte is ontstaan waarmee het voor bedrijven steeds moeilijker wordt om een passende huisvesting te vinden. Door de sterke vraag en de afname van het aanbod zijn de huurprijzen in 2020 gestegen.

Bedrijfsruimtemarkt in cijfers:

Aanbod

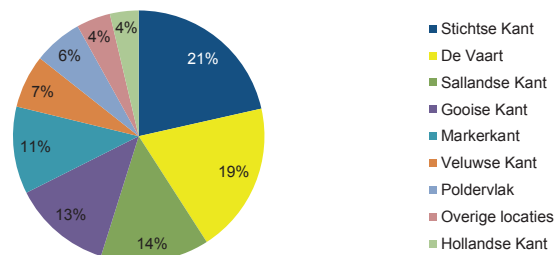
De dalende trend in het aanbod van de laatste jaren heeft zich ook in 2020 doorgezet. Eind 2020 werd in totaal circa 73.100 m² bedrijfsruimte aangeboden. Dat is 20% minder dan een jaar eerder, toen nog circa 91.700 m² voor verhuur of verkoop beschikbaar was. Deze daling kwam vooral door de verhuur of verkoop aan nieuwe gebruikers. Het aantal aangeboden objecten (vanaf 500 m²) daalde dan ook sterk van 39 naar 29. Grootste nieuwe aanbieding betrof een logistieke ruimte van 15.700 m² op bedrijventerrein Stichtse Kant waarvan de bouw in 2020 is gestart. Daarmee steeg het aandeel van logistiek vastgoed binnen het totale aanbod van bedrijfsruimte in Almere naar 43%. De rest betreft overige bedrijfspanden.

Aanbod bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo



Door de daling van het aanbodniveau is de markt in alle segmenten krap geworden. Naar objecten tot 1.000 m² is veel vraag maar het aanbod is onvoldoende om in die vraag te voorzien. Hetzelfde geldt voor grootschalige bedrijfsobjecten (vanaf 5.000 m²), al heeft de nieuwbouw op Stichtse Kant wel voor meer mogelijkheden gezorgd. Bovendien voldoen niet alle panden die worden aangeboden aan de huidige eisen die bedrijven stellen aan hun huisvesting. Bedrijven die willen verhuizen binnen of naar Almere kunnen dan ook steeds moeilijker worden bediend. Voor grootschalige ontwikkelingen zijn gebruikers aangewezen op nieuwbouw.

Aanbod bedrijfsruimte (vanaf 500m²) per 31-12-2020 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 2019	Aanbod in m ² ultimo 2019	Vershil aanbod (m ²)
500-999m ²	8	5.800	10	6.700	-13%
1.000-2.499m ²	12	16.900	16	23.500	-28%
2.500-4.999m ²	6	18.000	10	33.600	-46%
5.000-9.999m ²	2	16.700	2	16.700	0%
10.000m ² en meer	1	15.700	1	10.300	+52%
Totaal	29	73.100	39	91.700	-20%

De verdeling van het aanbod naar de verschillende locaties in Almere laat enkele opvallende verschuivingen zien ten opzichte van een jaar eerder. De eerdergenoemde nieuwbouwontwikkeling heeft ervoor gezorgd dat Stichtse Kant met 22% van het aanbod nu het grootste aandeel heeft. Daarmee lost het De Vaart af, dat het aanbod zeer sterk zag dalen tot circa 14.200 m². Een jaar eerder was dat nog meer dan 30.000 m². Ook op Markerkant (-23%) en Veluwe Kant (-46%), Gooise Kant/Gooise Poort (-27%) en Poldervlak (-45%) daalde het aanbod. Daarentegen was op bedrijventerrein Sallandse Kant (+20%) juist sprake een toename van het aanbod.

Ouderdom aanbod

Het overgrote deel van het aanbod van bedrijfsruimte in Almere wordt nog maar relatief kort aangeboden. Bijna de helft wordt sinds 2020 aangeboden en slechts 20% van het aanbod (circa 15.000 m²) is twee tot drie jaar voor verhuur of verkoop beschikbaar. Dit betreft een drietal panden verspreid over diverse locaties. Slechts één object (circa 1.100 m²) wordt langer dan drie jaar aangeboden en kan daarmee als structureel aanbod worden gekenmerkt.

Tabel: aanbod naar ouderdom

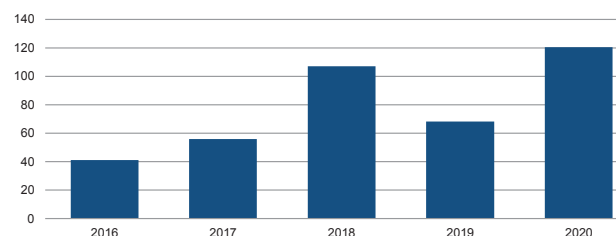
Ouderdom aanbod	Aanbod in m ²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	33.900	46%
1-2 jaar	23.100	32%
2-5 jaar	16.100	22%
5 jaar en langer	0	0%
Totaal	73.100	100%

Opname

De opname van bedrijfsruimte in Almere bereikte ondanks de coronacrisis en het beperkter worden van het aanbod een zeer hoog niveau. In totaal werd 120.400 m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Dat was veel meer dan in 2019 toen de opname uit kwam op circa 68.300 m². Dat hoge cijfer wordt vooral verklaard door een drietal nieuwbouwontwikkelingen op bedrijventerrein Stichtse Kant in Almere. Samen waren deze goed voor ruim 87.000 m² ofwel 72% van de totale opname. Het gaat daarbij om de nieuwbouw van grootschalige logistieke ruimte voor Dimensio Verpakkingen (circa 34.000 m²) en LIS Logistics (circa 19.400 m²) alsmede een nieuw pand met productie- en logistieke ruimten van circa 34.000 m² voor het bedrijf Flamco.

In de bestaande bouw nam de opname in 2020 juist af ten opzichte van vorig jaar. In totaal werd hier circa 33.300 m² opgenomen, verdeeld over 26 transacties. Deze daling van de opname komt echter mede door de beperkte beschikbaarheid van courante bedrijfspanden die direct of op korte termijn door bedrijven konden worden betrokken. Deze schaarste doet zich voor in diverse segmenten en remt daarmee de opname.

Opname bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo

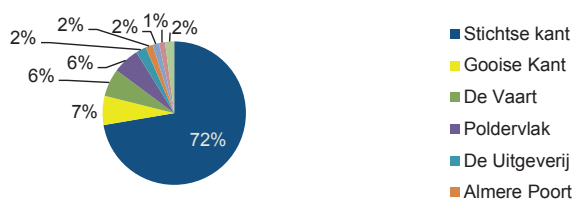


Wanneer de opname verdeeld wordt naar omvang van de transacties blijkt dat het beeld in 2020 vooral afwijkt ten opzichte van vorig jaar in het grootschalige segment (vanaf 5.000 m²) en het relatief kleinschalige segment (van 500 tot 1.000 m²). Bij de grootschalige bedrijfspanden werd het cijfer gestuwd door de eerdergenoemde grote transacties op Stichtse Kant. In het kleinschalige segment daalde de opname van 13.000 m² naar 8.000 m². Ook het aantal transacties kwam lager uit. Dit wordt vooral veroorzaakt door een tekort aan beschikbare bedrijfsruimte in dit segment. Door de grootschalige transacties in 2020, in combinatie met een lager totaal aantal transacties, kwam het gemiddelde metrage per transactie in 2020 met circa 4.150 m² ook veel hoger uit dan in 2019 (circa 1.900 m²).

Tabel: opname naar grootteklasse

Grootteklasse	Aantal transacties 2020	Opname 2020	Aantal transacties 2019	Opname 2019
500-999m ²	13	8.000	18	13.000
1.000-2.499m ²	11	17.600	12	17.000
2.500-4.999m ²	2	7.800	2	5.800
5.000-9.999m ²	0	0	3	17.900
10.000m ² en meer	3	87.00	1	14.500
Totaal	29	120.400	36	68.300

De verdeling van de opname naar locatie wordt eveneens overschaduwd door de drie groot-schalige transacties op Stichtse Kant. Deze waren goed voor 72% van de totale opname in 2020. Van de overige transacties hadden alleen Gooise Kant (7.900 m²), De Vaart (7.600 m²) en Poldervlak (7.200 m²) nog enig gewicht. Op bedrijventerrein Sallandse Kant, met een opname van 21.800 m² in 2019 nog koploper, werd in 2020 geen bedrijfsruimte verkocht of verhuurd aan nieuwe gebruikers. Op de meeste andere bedrijventerrein in Almere, zoals Veluwe Kant, Hollandse Kant en de Markerkant, kwam de opname lager uit dan in 2019.

Opname bedrijfsruimte (vanaf 500m²) 2019 naar locatie

Huurprijzen

De sterke vraag naar bedrijfsruimte en het afgenomen aanbod deden zich duidelijk voelen op de bedrijfsruimtemarkt in Almere. Zo steeg de gemiddelde huurprijs in 2020 naar € 63 per m². Een jaar eerder was dat nog € 57 per m². De gerealiseerde transactieprijzen liepen in 2020 uiteen van € 36 tot € 96 per m². Er is daarbij wel duidelijk onderscheid tussen relatief kleinschalige bedrijfsruimten (tot 500 m²) waar de gemiddelde huurprijs uit kwam op € 71 per m² en de objecten vanaf 500 m² met een gemiddelde van € 57 per m². De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod lag eind 2020 met € 64 per m² ook veel hoger dan een jaar eerder, toen deze uitkwam op circa € 58 per m². Hoewel beide cijfers niet goed met elkaar zijn te vergelijken omdat er veel mutaties in het aanbod plaatsvonden, geeft dit wel aan dat er momenteel sprake is van een opwaartse druk op de huurniveaus in Almere.

Tabel: huurprijzen bedrijfsruimte Almere 2020 in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
De Vaart	35	75
Veluwe/Sallandse Kant	56	90
Gooisekant/Gooise Poort	50	78
Hogekant	55	95
Overig Almere	47	90

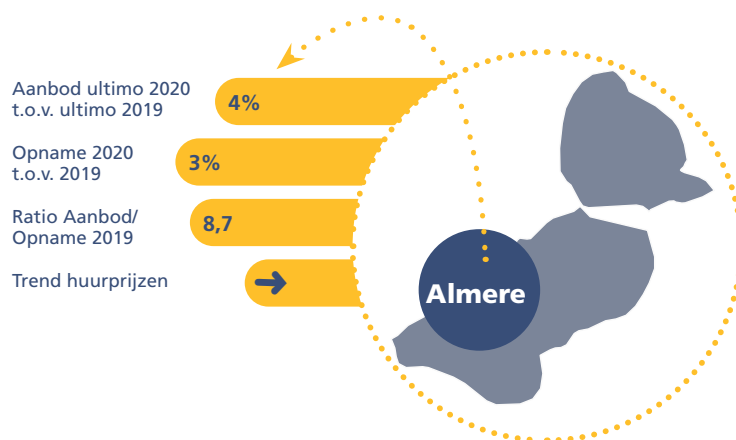
Toekomstverwachting

Bedrijven zijn nog altijd op zoek naar nieuwe ruimte voor uitbreiding of opslagmogelijkheden. Of en in welke mate dit beeld zich ook in 2021 verder doorzet is mede afhankelijk van de ontwikkelingen rond het coronavirus, de maatregelen die worden genomen en de effecten daarvan op de economie.

Een goed beeld daarvan ontbreekt op dit moment nog. De onderliggende economische fundamenteën zijn echter sterk waardoor, mogelijk met wat vertraging, er op termijn verder herstel zal plaatsvinden. De bedrijfsruimtemarkt in Almere zal daarvan verder profiteren al heeft de krapte aan beschikbaar aanbod in toenemende mate een remmende werking op de vestigingsmogelijkheden. De huurprijzen zullen naar verwachting in 2021 stabiel blijven en waar de krapte het sterkst is waarschijnlijk licht stijgen.

Kantorenmarkt Almere

Marktindicatoren



De markt voor kantoorruimte in Almere heeft in 2020 een gemengd beeld laten zien. Opvallend is dat de vraag naar kantoorruimte iets hoger uitkwam dan in het jaar daarvoor. De coronacrisis lijkt dus een beperkt effect te hebben gehad op de vraag. Desondanks nam het aanbod van kantoorruimte in Almere in de loop van 2020 verder toe. De huurprijzen bleven gemiddeld genomen stabiel met uitzondering van het centrum-/stationsgebied van Almere waar de huurprijzen licht zijn gestegen.

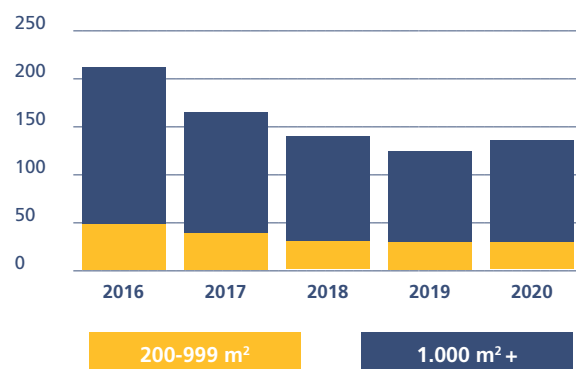
Er werd weinig aanbod ingetrokken en er hadden ook geen nieuwe transformaties van kantoorruimte naar andere functies plaats in 2020. Het aanbodpercentage is in Almere dan ook nog altijd zeer hoog. Ongeveer een kwart van de totale kantorenvorraad in Almere wordt namelijk voor verhuur of verkoop wordt aangeboden.

Kantorenmarkt in cijfers:

Aanbod

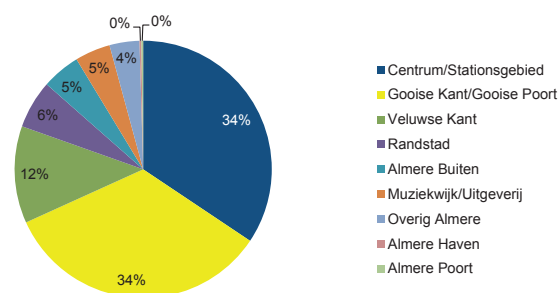
Het aanbod van kantoorruimte in Almere is in de loop van 2020 iets opgelopen. Aan het einde van het jaar werd in totaal circa 130.300 m² kantoorruimte aangeboden. Dat is 4% meer dan een jaar eerder, toen het aanbod uit kwam op circa 125.000 m². Het aantal aangeboden objecten bleef met 96 wel nagenoeg gelijk ten opzichte van eind 2019. De toename van het aanbod komt vooral door het (opnieuw) in aanbod nemen van een groot kantoorpand op bedrijvenpark Randstad en het beschikbaar komen van diverse ruimten in Almere als gevolg van onder meer bedrijfsverplaatsingen.

Aanbod kantoorruimte in m² x 1.000 per ultimo



De samenstelling van het aanbod naar grootteklasse week in 2020 nauwelijks af van die een jaar eerder. In het segment van 1.000 tot 2.500 m² was wel sprake van een afname van het aanbod, terwijl het relatief kleinschalige segment van 200 tot 500 m² een kleine toename liet zien. Daarbij moet worden opgemerkt dat ook grotere objecten de laatste jaren steeds meer in kleinere units verhuurd (kunnen) worden. Grootste nieuwe aanbieding in 2020 betrof een kantoorpand van circa 4.500 m² aan de Randstad, dat door de nieuwe eigenaar onder de naam 'Sketch House' in de markt is gezet.

Aanbod kantoorruimte ultimo 2020 naar locatie



Tabel: aanbod kantoorruimte in m² naar grootteklasse

Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2020	Aanbod in m ² ultimo 2020	Aanbod naar aantal ultimo 2019	Aanbod in m ² ultimo 2019	Verskil aanbod in m ²
200-499m ²	14.400	46	42	13.100	10%
500-999m ²	15.900	22	22	15.000	6%
1.000-2.499m ²	29.000	18	22	31.300	-7%
2.500-4.99m ²	15.800	5	4	12.400	27%
5.000-9.999m ²	7.900	1	1	6.900	14%
10.000 m ² en meer	47.300	4	4	46.300	2%
Totaal	130.300	96	95	125.000	4%

De verspreiding van het aanbod over de verschillende bedrijfslocaties in Almere bleef in 2020 ook in grote lijnen hetzelfde als een jaar eerder. Het grootste deel van het aanbod is nog altijd te vinden in het centrum-/stationsgebied van Almere (circa 44.800 m²) en op Gooise Kant/Gooise Poort (circa 44.100 m²). Op bedrijvenpark Randstad nam het aanbod wel met 44% tot 7.900 m², terwijl het aanbod in Almere Buiten daalde met 24% tot 6.300 m². Het aanbod raakt in Almere steeds meer geconcentreerd op enkele locaties want ook in Almere Haven en Almere Poort nam het aanbod sterk af tot slechts 300 m².

Ouderdom aanbod

Een fors deel van het aanbod (circa 56%) werd aan het einde van 2020 al langer dan drie jaar voor verhuur of verkoop aangeboden. Dat was wel iets minder dan een jaar eerder (61%). Op de bedrijfslocatie Gooise Kant/Gooise Poort liep het structurele aanbod verder op tot circa 31.500 m². Daarmee wordt circa 70% van het aanbod op deze locatie al langer dan drie jaar aangeboden. In het centrum-/stationsgebied van Almere heeft 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. Dat geldt vooral voor relatief grote kantoorvloeren. Om de verhuurbaarheid te verbeteren is het raadzaam om, waar mogelijk, de ruimten in kleinere units te verdelen en tegen meer flexibele voorwaarden aan te bieden.

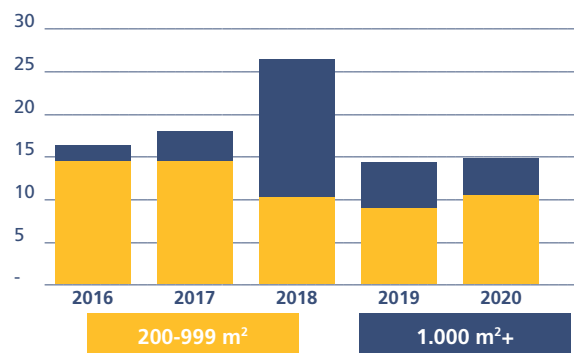
Tabel: aanbod kantoorruimte per ultimo 2020 (vanaf 200 m²) naar ouderdom

Ouderdom aanbod	Aanbod in m ²	Aandeel in totaal aanbod
0-1 jaar	23.800	18%
1-3 jaar	34.300	26%
3-5 jaar	6.400	5%
5 jaar en langer	65.800	51%
Totaal	130.300	100%

Opname

De vraag naar kantoorruimte in Almere bleef in 2020 ondanks de coronacrisis redelijk op peil. In totaal werd circa 15.000 m² kantoorruimte verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Dat was zelfs iets meer dan in 2019 toen de opname circa 14.500 m² kantoorruimte werd opgenomen. Het aantal transacties bleef in 2020 met 27 ook op nagenoeg hetzelfde niveau als een jaar eerder (26). Er werden twee transacties boven de 1.000 m² geregistreerd, beiden in het gebouw van Newday Offices aan de P.J. Oudenweg in het stationsgebied van Almere. Zo huurde Infomedics ruim 3.400 m² en HG International circa 1.140 m². De resterende ruimte in het pand van circa 6.700 m² werd verhuurd aan diverse kleinere gebruikers.

Opname kantoorruimte in m² x 1.000 per jaar



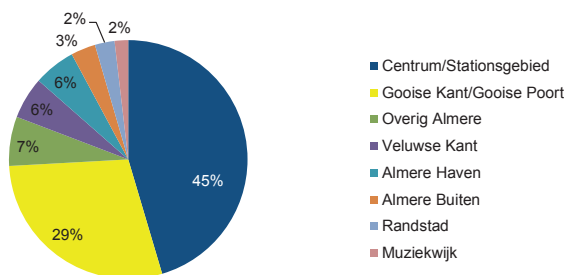
De vraag naar kantoorruimte in Almere is vooral geconcentreerd in het relatief kleinschalige segment van 200 m² tot 500 m², met daarin een duidelijk zwaartepunt bij ruimten tussen de 200 m² en 375 m². Net als in voorgaande jaren hadden hier de meeste transacties plaats. Ten opzichte van 2020 werden in het segment van 500 tot 1.000 m² iets meer transacties geregistreerd. Zo verhuisde onder meer het internationale kantoor van de christelijke hulp- en ontwikkelingsorganisatie Dorcas van het Noord-Hollandse Andijk naar een nieuwe locatie aan de Transistorstraat in Almere. In hetzelfde pand vond ook Accare onderdak. Deze instelling verhuisde vanuit bedrijventpark Randstad wegens ruimtegebrek.

Tabel: Opname kantoorruimte (vanaf 200 m²) naar grootteklasse

Grootte-klasse	Opname 2020	Aantal transacties	Opname 2019	Aantal transacties
200-499m ²	5.000	17	5.500	19
500-999m ²	5.500	7	3.400	5
1.000-2.499m ²	1.140	1	2.300	1
2.500 en meer	3.400	1	3.300	1
Totaal	15.040	27	14.500	26

Net als bij het aanbod is ook de opname vooral geconcentreerd op de twee grootste locaties in Almere (circa 75% van de totale opname). Zo hadden de meeste transacties plaats in het centrum-/stationsgebied (9 transacties, totaal circa 6.900 m²), gevolgd door bedrijvenlocatie Gooisekant/Gooisepoort (8 transacties, totaal circa 4.300 m²). De rest van de opname was verdeeld over diverse andere locaties in Almere. Opvallend is dat er relatief veel verplaatsingen tussen verschillende bedrijfslocaties in Almere plaatsvonden. Daarnaast kwamen enkele bedrijven van buiten Almere en waren er ook enkele nieuwe oprichtingen. De vraag was in 2020 sterk verdeeld over bedrijven in de commerciële dienstverlening, de ict-sector, de gezondheidszorg, non-profit en overige instellingen en bedrijvigheid.

Opname kantoorruimte (vanaf 200 m²) 2020 naar locatie



Huurprijzen

De huurprijzen voor kantoorruimte in Almere zijn in 2020 over het algemeen stabiel gebleven, al staan deze voor minder courante panden nog altijd onder neerwaartse druk. De gemiddelde transactieprijs kwam uit op € 100 per m² per jaar. Dat is een fractie hoger dan een jaar eerder toen gemiddeld € 99 per m² werd betaald. Gemiddeld liggen de huurprijzen voor kantoorruimte in Almere in een bandbreedte tussen de € 75 en € 140 per m² per jaar. Er is daarbij wel een duidelijk prijsverschil tussen kwalitatief goede panden op goede locaties en minder courante panden. De hoogste huurprijzen gelden voor het centrum-/stationsgebied, met tophuurprijzen van rond de € 170 per m². De huurprijzen zijn op deze locatie in 2020 ook licht gestegen. Voor gedateerde kantoorruimte op minder goede locaties liggen huurprijzen aan de onderkant van de bandbreedte.

De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod lag in 2020 met ongeveer € 108 per m² per jaar iets hoger dan een jaar eerder (€ 107 per m²). Per locatie zijn er verschillen. Zo steeg de gemiddelde vraaghuurprijs in het centrum-/stationsgebied van € 124 naar € 127 per m², terwijl deze op bedrijvenpark Gooise Kant/Gooise Poort daalde van € 105 naar € 104 per m². Ook op bedrijfslocatie Randstad was sprake van een lichte daling van gemiddeld € 108 naar € 106 per m². Op Veluwe Kant ligt de gemiddelde vraaghuurprijs op € 104 per m², maar het aantal aangeboden objecten is hier beperkt.

Tabel: huurprijzen kantoorruimte Almere 2020 in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
Centrum-/Stationsgebied	90	170
Gooisekant/Gooise Poort	70	130
Randstad	90	125
Muziekwijk	80	115
Almere Haven	70	110
Almere Buiten	80	120
Overige locaties Almere	70	115

Bovenstaande bandbreedten van de huurprijzen zijn samengesteld op basis van alle kantoorpanden in Almere en zijn daardoor vrij ruim. Er is nog geen onderscheid gemaakt naar type panden en de mate van courantheid. Een verdere verfijning hierin, waarbij onder meer gekeken is naar bouwjaar, staat van onderhoud, gebouwoorzieningen, ligging, type en kwaliteit locatie en beschikbare parkeerplaatsen levert een meer nauwkeurig beeld op. Hierin is overigens weinigverandering 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	170	140
Courant	95	135	115
Minder courant /lagere kwaliteit	70	110	95
Laag courant/deel bedrijfspand	60	95	75

Toekomstverwachting

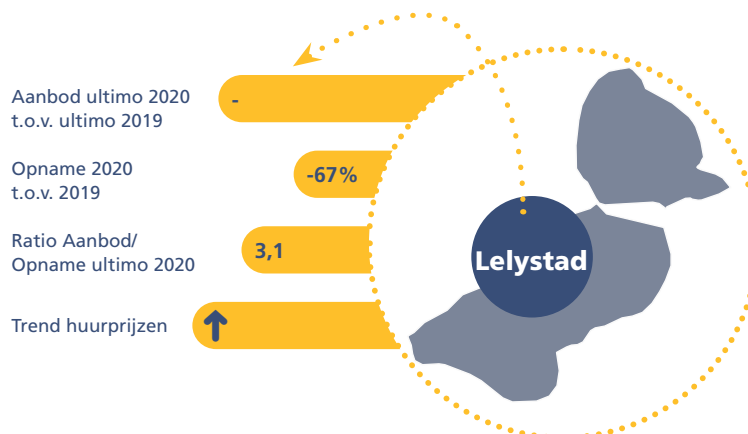
Door de verspreiding van het coronavirus is thuiswerken in de loop van 2020 de norm geworden. Dit heeft tot gevolg dat een deel van de kantoorgebruikers momenteel een afwachtende houding inneemt. Hoe dit zich in 2021 gaat ontwikkelen en in welke mate thuiswerken ook structureel leidt tot een lagere vraag naar kantoorruimte is op dit moment nog onduidelijk. Wij verwachten in ieder geval dat in de eerste helft van 2021 de vraag wat achterblijft bij vorig jaar. Mogelijk loopt ook het aanbodniveau nog wat verder op. De huurprijzen blijven naar verwachting stabiel.



Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting verhuurde namens de (voormalige) eigenaar 851 m² kantoorruimte aan Avensius. De IT-dienstverlener verruilde haar voormalige locatie in Almere Buiten naar dit opvallende pand aan de Veluwezoom op een zichtlocatie aan de A6.

Bedrijfsruimtemarkt Lelystad

Marktindicatoren

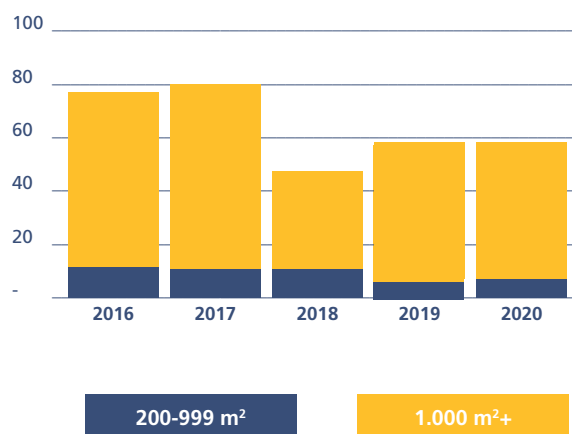


De markt voor bedrijfsruimte in Lelystad liet in 2020 een positief beeld zien. Er was veel vraag, vooral naar bedrijfspanden tot circa 1.000 m². Bij de grootschalige panden bleef de vraag wel achter bij voorgaand jaar. Mede daardoor bleef het totale aanbodniveau ook onveranderd ten opzichte van een jaar eerder. Door de sterke vraag, en dan vooral in het relatief kleinschalige segment, lieten de huurprijzen een stijging zien.

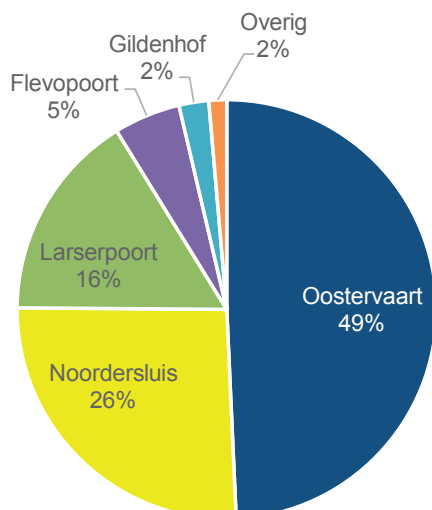
Aanbod

Ondanks een sterke vraag naar bedrijfsruimte in Lelystad bleef het aanbod op hetzelfde niveau als een jaar eerder. In totaal werd eind 2020 circa 58.000 m² bedrijfsruimte aangeboden. Het totaal aantal aangeboden panden daalde wel van 36 naar 32. Het gemiddelde aanbod per object steeg daardoor van 1.620 m² naar circa 1.920 m². Van het aanbod heeft 50.000 m², verdeeld over 13 objecten, betrekking op relatief grootschalige panden (> 1.000 m²). Bij de kleinere bedrijfspanden (< 1.000 m²) is in totaal circa 8.000 m² voor verhuur of verkoop beschikbaar, verdeeld over 19 objecten.

Aanbod bedrijfsruimte Lelystad in m² per ultimo



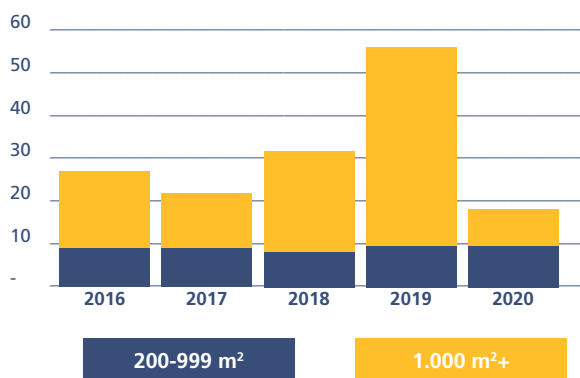
Met 28.800 m² is ongeveer de helft van het aanbod in Lelystad te vinden op het bedrijventerrein Oostervaart. Dit bleef gelijk ten opzichte van een jaar eerder. Het gaat daarbij vooral om relatief grootschalige objecten. Op bedrijventerreinen Noordersluis nam het aanbod wel toe van 15.100 m² naar 18.900 m², terwijl op Larserpoort/Larserdreef (6.800 m²) en Flevopoort (2.100 m²) juist sprake was van een daling van het aanbod. Grootste aanbieding is nog altijd een bedrijfspand van circa 9.000 m² aan de Chroomstraat op de bedrijfslocatie Oostervaart. Het bestaande aanbod in Lelystad bestaat grotendeels uit gemengde bedrijfspanden. Er worden in Lelystad momenteel geen bestaande logistieke vastgoedobjecten aangeboden.



Opname

Er was ook in 2020 veel dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in Lelystad al bleef het opname cijfer wel fors achter bij het jaar daarvoor. In 2020 waren 28 transacties goed voor een totale opname van circa 18.600 m². Een jaar eerder kwam de opname nog veel hoger uit op circa 56.000 m², verdeeld over 33 transacties. Het verschil zit vooral bij de relatief grote bedrijfspanden vanaf 1.000 m². In dit segment werden in 2020 slechts 4 transacties geregistreerd met een totaal van circa 9.000 m² terwijl dit in 2019 nog ging om circa 48.000 m². In het segment van 200 tot 1.000 m² kwam de vraag met circa 9.600 m² juist hoger uit dan in 2019 (circa 8.000 m²). Het gemiddelde metrage per transactie lag in 2020 met 665 m² dan ook veel lager dan in 2019 (circa 1.700 m²).

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



Bedrijventerrein Oostervaart was in 2020 met circa 8.600 m², verdeeld over 8 transacties, goed voor 40% van de totale opname. De meeste transacties betroffen echter bedrijfspanden op bedrijventerrein Noordersluis. In totaal 11 transacties waren hier goed voor een opname van circa 5.000 m². Verder hadden onder meer op Larserpoort (circa 2.100 m²) en Flevopoort (circa 1.250 m²) diverse transacties plaats. Grootste transactie in 2020 betrof de verkoop van een bedrijfspand op Oostervaart van circa 3.800 m².

Huurprijzen

De gemiddeld gerealiseerde huurprijs voor bedrijfsruimte in Lelystad kwam in 2020 met € 55 per m² veel hoger uit dan een jaar eerder (circa € 45 per m²). Dit verschil wordt echter mede veroorzaakt door de samenstelling van de transacties die per jaar een ander beeld kan laten zien. De huurprijzen voor bedrijfsruimten lagen in 2020 tussen de € 30 en € 78 per m² per jaar. Voor relatief kleine units (van circa 100 tot 250 m²) ligt het gemiddelde rond de € 65 per m². Op alle bedrijfslocaties was in 2020 sprake van hogere huurprijzen, maar vooral op bedrijventerrein Noordersluis werden hogere prijzen betaald. De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod in Lelystad bleef in 2020 wel gelijk ten opzichte van een jaar eerder met circa € 56 per m².

Tabel: huurprijzen bedrijfsruimte Lelystad 2020 in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot	Gemiddeld
Noordersluis	44	78	60
Oostervaart	30	59	46
Overige locaties	45	70	57

Toekomstverwachting:

De economische vooruitzichten voor 2021 zijn gematigd positief maar er is nog wel veel onzekerheid als gevolg van de nog altijd voortdurende coronacrisis. Naar verwachting blijft de vraag naar bedrijfsruimte wel op peil ten opzichte van vorig jaar, zeker in het segment tot 2.000 m². Het aanbod zal naar verwachting afnemen.

Lelystad is ook goed gepositioneerd voor het aantrekken van grotere, logistieke eindgebruikers. Er zijn geen grootschalige objecten direct beschikbaar, maar er worden voldoende projecten aangeboden die relatief snel gerealiseerd kunnen worden. Een deel van het huidige aanbod van overige bedrijfspanden sluit niet zo goed aan bij de vraag en blijft moeilijk verhuurbaar.

Bij dergelijke panden staan de huurprijzen onder druk terwijl deze voor meer courante panden naar verwachting in 2021 een verdere stijging laten zien. Op de langere termijn biedt Lelystad Airport goede kansen voor de bedrijfsruimtemarkt in Lelystad.

Van Westrhenen Voerman verkocht namens de eigenaar een bedrijfspand van circa 1.370 m² aan de Zuiveringweg in Lelystad. Het betreft een sale-and-leaseback transactie.



Bedrijfsruimtemarkt Zeewolde

Marktindicatoren

Aanbod ultimo 2020
t.o.v. ultimo 2019

+113%

Opname 2020
t.o.v. 2019

+125%

Ratio Aanbod/
Opname ultimo 2020

3,8

Trend huurprijzen



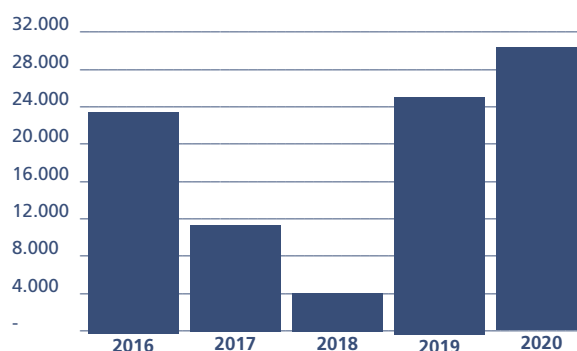
Zeewolde

De markt voor verhuur of verkoop van bedrijfspanden in Zeewolde liet in 2020 een dynamischer beeld zien dan in het jaar daarvoor. Het aanbod liep sterk op door één grote nieuwbouwontwikkeling terwijl de vraag duidelijk hoger uitkwam. Dat had tot gevolg dat de huurprijzen nog altijd onder opwaartse druk staan. De aanbod- en opnameniveaus kunnen echter per jaar sterke schommelingen laten zien door de relatief beperkte omvang van de markt.

Aanbod

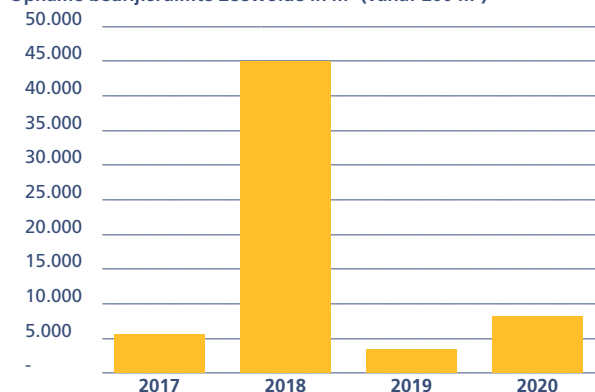
De ontwikkeling van het aanbod van bedrijfsruimte in Zeewolde heeft in 2020 twee gezichten laten zien. Zo steeg het totale aanbod fors tot 30.300 m². Dat is meer dan een verdubbeling ten opzichte van een jaar eerder, toen circa 14.200 m² werd aangeboden. Wel daalde het aantal aangeboden objecten van 12 naar 9. De sterke stijging van het aanbod kwam dan ook doordat er een grootschalig logistiek nieuwbouwobject van circa 18.700 m² op bedrijventerrein Trekkersveld in verhuur werd genomen. In de bestaande bouw was juist sprake van een daling van het aanbod tot 11.600 m² verdeeld over 8 objecten. Door de grootschalige nieuwbouw steeg het gemiddelde aanbod per object ook fors van 1.183 m² naar 3.366 m². Voor alleen de bestaande bouw is dat gemiddeld 1.452 m².

Aanbod bedrijfsruimte Zeewolde per ultimo jaar in m²



Het aanbod is in alle grootteklassen in Zeewolde schaars. Zo worden er slechts drie objecten aangeboden met een metrage tot 1.000 m² en slechts 5 panden tussen de 1.000 m² en 2.600 m². Grotere, bestaande panden zijn in Zeewolde niet direct beschikbaar. Het grootste deel van het aanbod (circa 23.000 m², verdeeld over 4 bedrijfspanden) is te vinden op het bedrijventerrein Trekkersveld. Het overige aanbod is vooral te vinden op het Horsterparc (circa 4.000 m²) en het Vestingveld (2.600 m²).

Opname bedrijfsruimte Zeewolde in m² (vanaf 200 m²)



Opname

Er was in 2020 duidelijk meer vraag naar bedrijfsruimte dan in het jaar daarvoor. In totaal werd circa 8.000 m² verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Dat was veel meer dan in 2019 toen het opnameniveau uit kwam op circa 3.500 m². Ook het aantal transacties kwam ten opzichte van het jaar daarvoor veel hoger uit (13 ten opzichte van 8). Het grootste deel van de transacties (10 van de 13) had betrekking op relatief kleinschalige bedrijfsruimten van 200 tot 500 m². Er werden maar twee transacties geregistreerd met een oppervlakte boven de 1.000 m². Het gemiddelde metrage per transactie kwam in 2020 uit op 617 m². Bijna driekwart van de opgenomen bedrijfsruimte (circa 5.800 m²) was te vinden op het bedrijventerrein Trekkersveld.

Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte lieten in Zeewolde in 2020 een lichte stijging zien. De transactiepreizen lagen in een bandbreedte van € 33 tot € 69 per m² per jaar. De gemiddelde huurprijs kwam daarbij uit op € 48 per m². Het beperkt aantal transacties bemoeilijkt echter het maken van vergelijkingen ten opzichte van eerdere jaren. De gemiddelde vraagprijs van het aanbod bedraagt momenteel € 69 per m² per jaar.

Het gaat daarbij echter maar om 4 objecten waardoor een vergelijking met vorig jaar, toen de gemiddelde aanbodprijs € 50 was, niet goed is te maken. Bovendien is er duidelijk onderscheid tussen de bestaande bouw (gemiddelde vraagprijs van € 75 per m²) en de nieuwbouw logistieke ruimte (€ 52 per m²). Op Horsterparc liggen de huurprijzen over het algemeen iets hoger dan op de andere bedrijventerreinen in Zeewolde.

Toekomstverwachting

Het aanbod van bedrijfsruimte in Zeewolde is schaars waardoor het voor bedrijven niet altijd makkelijk is om een passende huisvesting te vinden. De ontwikkeling van vraag en aanbod hangt dan ook af van de mate waarin deze op elkaar aansluiten. Met de nieuwbouw logistieke ruimte heeft Zeewolde ook in dit segment weer een goede positie om in de vraag te kunnen voorzien. De huurprijzen zullen naar verwachting een stabiel tot licht stijgend beeld laten zien.

Positief voor de verdere groei van de bedrijvigheid in Zeewolde is dat de gemeente heeft aangekondigd het bedrijventerrein Trekkersveld aanzienlijk te willen uitbreiden. Het nieuwe gebied wordt 201 hectare groot en bestaat uit twee delen: 166 hectare voor een datacenter campus en 35 hectare beschikbaar als regulier bedrijventerrein.

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.

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, Realnext en Fundainbusiness. Deze rapportage is samengesteld op basis van de combinatie van deze gegevens.

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 eigenaargebruikers (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

Randstad 20-25, 1314 BG Almere

T 036-5383222

E bog@vanwestrhenen.nl



Kantoor Lelystad

Meentweg 1, Postbus 78, 8200 AB Lelystad

T 0320-233211

E info@voermangarantiemakelaars.nl