

# Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Arnhem





## Sprekende Cijfers Kantorenmarkten

Een uitgave van Dynamis

Deze regiorapportage is onderdeel van een reeks van dertien rapporten over de belangrijkste kantorenmarkten van Nederland. Lees de andere regionale Sprekende Cijfers op: [dynamis.nl/research](https://dynamis.nl/research)

### BMV Bedrijfsmakelaars

Partner in Dynamis  
[info@bvmakelaars.nl](mailto:info@bvmakelaars.nl)  
026 355 21 00

### Dynamis Research & Consultancy

[research@dynamis.nl](mailto:research@dynamis.nl)  
030 307 89 30

© Copyright 2021



### Jacco Vogelaar MRICS

Partner  
BMV Bedrijfsmakelaars



### Rick van Zwet MSc

Manager Research & Consultancy  
Dynamis

### Onderzoeksverantwoording

Dynamis rapporteert in Sprekende Cijfers over alle opnames, voor aanbod wordt een ondergrens van 250 m<sup>2</sup> aangehouden. In de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag) wordt aanbod vanaf 500 m<sup>2</sup> en opnames vanaf 250 m<sup>2</sup> meegenomen.

2020 was een bewogen jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. De coronacrisis maakte in één klap een einde aan meerdere jaren van groei. Door de grote onzekerheid stellen bedrijven massaal hun huisvestingsbeslissing uit. Met name de impact van het gedwongen thuiswerken op de lange termijn blijft onduidelijk. De vraag naar kantoorruimte is daardoor teruggevallen naar het laagste niveau van de afgelopen zeven jaar. Het uitstel leidt echter niet tot afstel. Zodra werknemers weer terug kunnen keren naar kantoor, zal ook de vraag naar kantoorruimte herstellen.

### Coronacrisis remt de verhuisdynamiek

Het uitstellen van verhuisbeslissingen heeft geleid tot een historische krimp van de vraag naar kantorenvastgoed in 2020. Vergeleken met topjaar 2019 is sprake van een daling van maar liefst 41%. In totaal is op de kantorenmarkt slechts 879.700 m<sup>2</sup> kantoorruimte aangehuurd of aangekocht door gebruikers. Met name bij grote kantoorgebruikers was sprake van vraaguitval, deze partijen hebben de meest moeite met het bepalen van de toekomstige ruimtebehoefte. In het MKB is de vraag in vierkante meters slechts beperkt afgenomen.

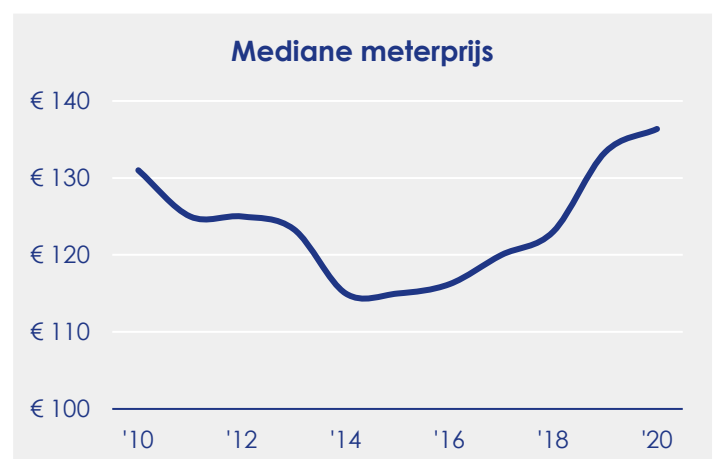
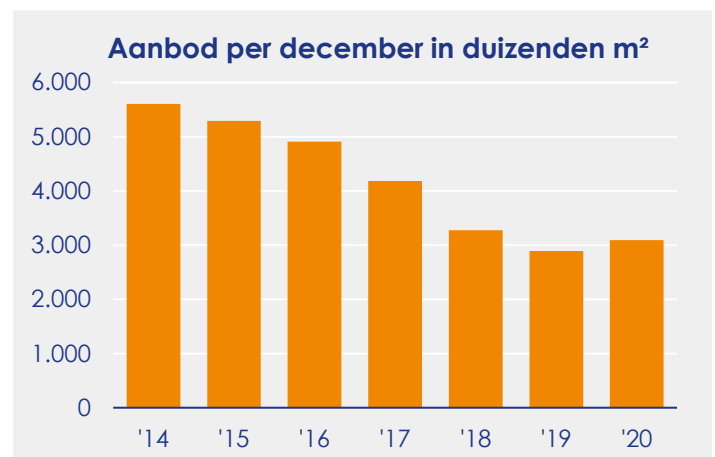
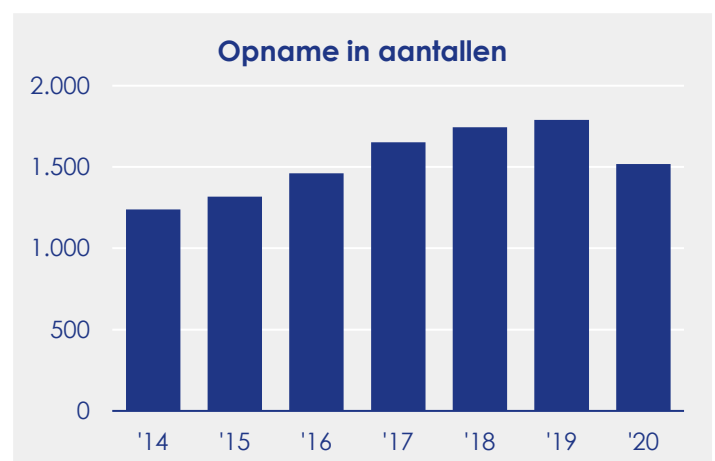
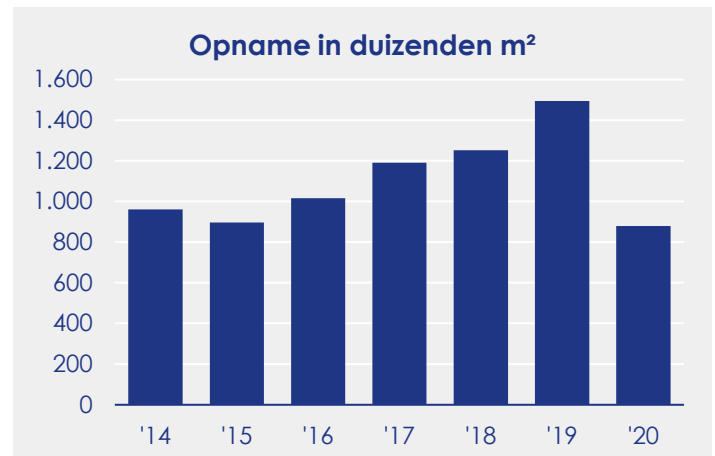
### Voor het eerst in vijf jaar stijgt het kantorenaanbod

Door de afnemende vraag is het beschikbare kantorenaanbod in 2020 toegenomen. Maar liefst 7% meer kantoorruimte wordt aangeboden vergeleken met vorig jaar. In totaal bereikt het aanbod een niveau van 3,09 miljoen m<sup>2</sup> eind 2020. In 2014 werd voor het laatst een aanbodstijging waargenomen, in de daaropvolgende jaren werd het aanbod telkens schaarser. De coronacrisis brengt daarmee een keerpunt in de dalende tendens.

### Inhaalslag op de kantorenmarkt na corona

De Nederlandse kantorenmarkt zal na een succesvol vaccinatieprogramma weer sterk opleven. Doordat veel contracten tijdelijk verlengd worden bouwt zich een stuwmeer aan potentiële huurders op. Zodra meer duidelijk is over de gevolgen van de coronacrisis komen al deze gebruikers de markt op om te zoeken naar geschikte kantoorruimte.

De vraag van deze gebruikers zal anders van aard zijn. Als gevolg van het toegenomen thuiswerken zullen bedrijven per werknemer minder ruimte huren, maar de kwaliteit van die vierkante meters moet wel hoger zijn dan voorheen. Het kantoor is meer dan ooit de thuisbasis waar werknemers vooral kunnen ontmoeten en samenwerken. Om te voorzien in deze kwalitatieve vraag blijft hoogwaardige nieuwbouw op goed ontsloten locaties noodzakelijk.



In Arnhem is de kantorenmarkt voor het eerst in vijf jaar iets verruimd. De kantorenmarkt in de Gelderse hoofdstad wordt al jaren gekenmerkt door krapte. De vraag naar kantoorruimte bleef de afgelopen jaren alsmat stijgen terwijl het aanbod juist afnam. Deze ontwikkeling lijkt in 2020 een halt te zijn toegeeroepen. Met name in de tweede helft van het jaar is de krappe markt iets verruimd door minder opnames. Toch blijft de vraag naar kwalitatief goede kantoren in Arnhem centrum veel groter dan het aanbod. Grote partijen wijken daarom noodgedwongen uit naar Arnhem West en Arnhem Zuid.

#### Aanbod voor het eerst sinds 2015 toegenomen

In 2015 was het Arnhemse aanbod op zijn hoogtepunt. Sindsdien zijn vele kantoren getransformeerd tot woonruimte en is er niet voldoende nieuwbouw bijgekomen om in de vraag te voorzien. Na continue dalingen van het aanbod sinds 2015, treedt in 2020 een stabilisatie van het aanbod op. In totaal is eind 2020 circa 110.600 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar, 3% minder dan op dezelfde peildatum in 2019. Na deze lichte daling is het aanbod nog steeds slechts een fractie van het hoogtepunt in 2015.

Het huidige aanbod aan kantoorruimte sluit kwalitatief onvoldoende aan bij de vraag, naar verwachting zal deze schaarste niet op korte termijn veranderen. Er worden in 2021 geen noemenswaardige nieuwbouwprojecten gerealiseerd. Bovendien is de lichte aanbodstijging een direct gevolg van de coronacrisis, waardoor de aanbodstijging waarschijnlijk geen structureel karakter kent. Veel bedrijven hebben het afgelopen jaar, mede gedreven door de coronapandemie, hun kantoorbehoeftes heroverwogen. De verwachting is dat zeker in het midden- en kleinbedrijf het personeel grotendeels terug zal keren naar kantoor in 2021. Daar staat tegenover dat heel Nederland gedwongen kennis heeft moeten maken met flexibel thuiswerken en dat dit hoogstwaarschijnlijk een stempel zal drukken op de kantorenmarkt in de toekomst.

#### Meer transacties, maar minder meters opgenomen

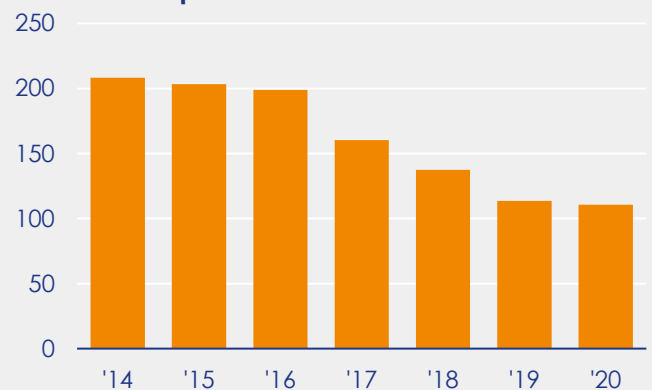
De vraag op de kantorenmarkt van Arnhem maakt in omvang een stevige terugval door. In totaal is er in het afgelopen jaar ruim 26.700 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen. Dat is een derde minder dan het jaar daarvoor. Opvallend is dat het aantal transacties juist is toegenomen. Voornamelijk grote transacties, met

”Aanbodtekort in het centrum belemmert dynamiek op Arnhemse kantorenmarkt

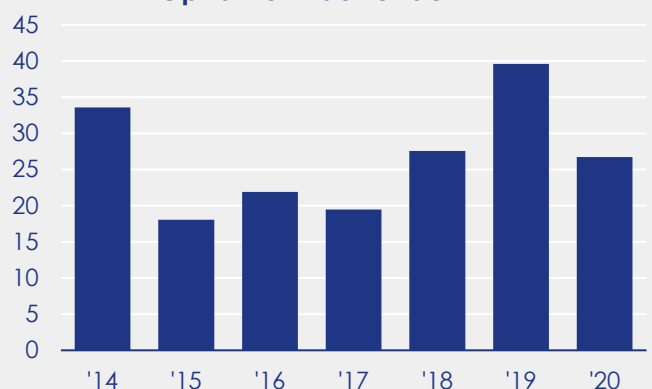
Jacco Vogelaar

Partner BMV Bedrijfsmakelaars

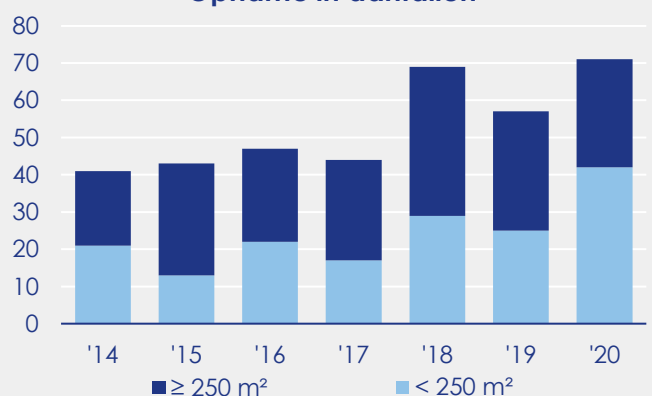
Aanbod per december in duizenden m<sup>2</sup>



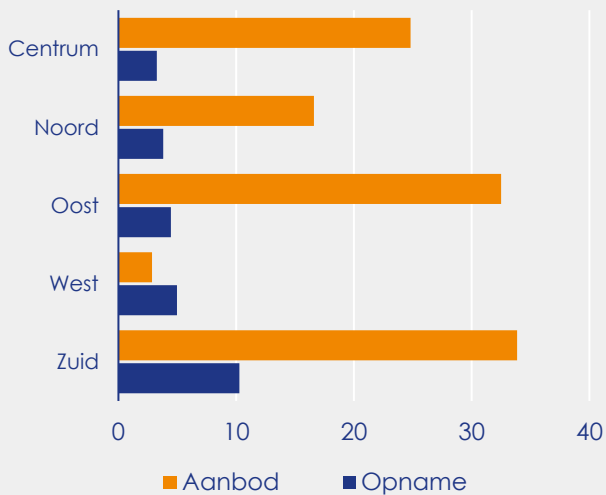
Opname in duizenden m<sup>2</sup>



Opname in aantallen



### Aanbod en opname naar deelgebied in duizenden m<sup>2</sup>



### Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



een metrage van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, zijn minder voorgekomen. In deze oppervlakteklasse vonden in 2020 slechts vijf transacties plaats, een jaren geleden werden er nog twaalf genoteerd. Hiertegenover nam het aantal kleinere transacties, in het segment tot 250 m<sup>2</sup>, juist toe. Van 25 in 2019 naar 42 in 2020. Hieruit blijkt dat voornamelijk de grotere bedrijven de verhuisplannen uitstellen door de coronacrisis, in afwachting van een toekomstige veranderd ruimtebehoefte. Terwijl het MKB de dynamiek op de kantorenmarkt op peil houdt.

Ook de eisen die worden gesteld aan de kwaliteit van kantoorpanden nemen toe. Vooral nieuwe kantoorpanden of kantoorpanden met veel faciliteiten, zoals restaurants en vergaderzalen, zijn in trek. In het centrum van Arnhem is er al jaren niet genoeg aanbod om aan deze specifieke vraag te voldoen. Er zijn simpelweg niet genoeg kantoorpanden in het centrum die aan de kwaliteitswensen van de moderne kantoorgebruiker voldoen. Noodgedwongen wijken partijen daarom uit naar andere wijken, zoals Arnhem Zuid en Arnhem West. Ondanks dat het totale opname niveau in Arnhem is gedaald, is het in deze wijken juist toegenomen. In Arnhem Zuid met 10% en Arnhem West zelfs met 209%. Dit komt met name door een aantal grote verhuizingen naar kantoren complex Rijnport en bedrijven terrein Arnhems Buiten.

### Prijspeil relatief hoog maar stabiel

De krappe kantoren markt vertaald zich ook naar een relatief hoog prijspeil in Arnhem. In het centrum betaalt men al gauw 150 euro per m<sup>2</sup> per jaar voor een kantoorpand. In de periferie kan dat goedkoper, voor zo'n 100 euro per m<sup>2</sup> per jaar. De ontwikkelingen van afgelopen jaar zorgen ervoor dat het prijspeil redelijk stabiel bleef met een lichte stijging in het bovenste segment. De verwachting is dat ook in 2021 de prijzen rond hetzelfde niveau zullen blijven.



BMV Makelaars 'altijd in de buurt'! Sinds 2005 gevestigd in Arnhem-Noord en sinds 3 jaar ook in Arnhem-Zuid. Bent u op zoek naar een makelaar, bedrijfsmakelaar, verhuurmakelaar, hypotheekadviseur, nieuwbouw-specialist of taxateur? Bij ons vindt u alle professionals onder één dak.

BMV Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: [bvmakelaars.nl](http://bvmakelaars.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



### **Arnhem-Noord**

Sweerts de Landasstraat 27  
026 355 21 00  
[secretariaat@bvmakelaars.nl](mailto:secretariaat@bvmakelaars.nl)

### **Arnhem-Zuid**

Fortunastraat 37  
026 355 21 00  
[info@bvmakelaars.nl](mailto:info@bvmakelaars.nl)