

# 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 00

© Copyright 2023



### Jacco Vogelaar MRICS

Partner  
BMV Bedrijfsmakelaars



### Daan Bruinekreeff MSc

Research Consultant  
Dynamis

### Onderzoeksverantwoording

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



**2022 was een interessant jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. Het was tevens het laatste jaar dat het verplichte energielabel C nog niet van toepassing was. De impuls tot verduurzaming is versterkt door de sterk gestegen energieprijzen, voortkomend uit de schaarste en onzekerheid door de oorlog in Oekraïne.**

### Lichte stijging opname

Het opnamevolume is licht gestegen in 2022 ten opzichte van 2021 tot een niveau van 885.000 m<sup>2</sup>. Het aantal opnames is echter gedaald, voornamelijk in het kleine segment. Daarnaast stellen veel kantoorgebruikers hun verhuisbeslissing uit vanwege een schaars aanbod aan kwalitatief goede kantoorruimte op centrale, multimodale en levendige locaties.

### Onttrekking aanbod

Het aanbod is sinds 2021 net als in de jaren voor de coronapandemie verder afgenomen. De belangrijkste reden van deze daling is de onttrekking van incurante kantoorgebouwen. Dit zijn voornamelijk oude kantoren die zich op minder aantrekkelijke of minder centrale locaties begeven en daarom niet toekomstbestendig zijn. Goed bereikbare, multimodale kantoorlocaties blijven aantrekkelijk.

### Voorlopige stijging huurprijs

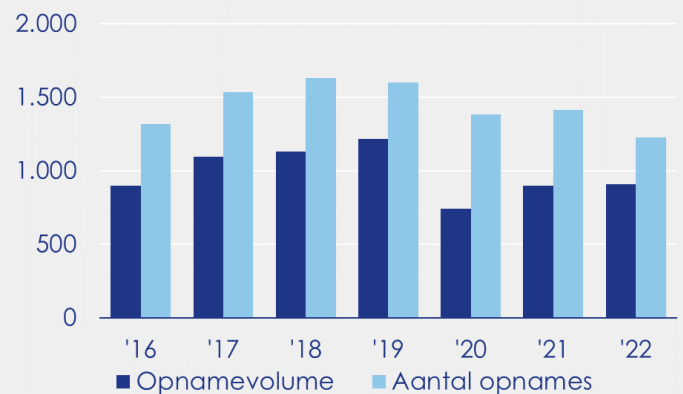
De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op een goede locatie vertaalt zich door in de huurprijzen. De tophuren worden gevraagd en gerealiseerd op multimodale locaties met een duurzame kantoorvoorraad. De mediane huurprijs per m<sup>2</sup> is in 2022 met 4 procent gestegen ten opzichte van 2021. Het is echter de vraag wat het effect is op de huurprijzen als gevolg van een verwachte lagere waardering van kantoorruimte in 2023, in combinatie met de hoge huurprijsindexatie.

### Verdere polarisatie

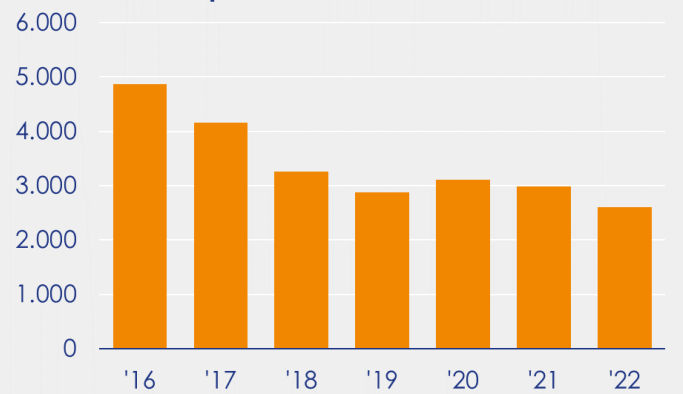
Naast de polarisatie die speelt rondom de locatie van kantoren,, beginnen verschillen tussen energielabels ook steeds groter te worden. Het is evident dat kantoorruimte met een beter energielabel een hogere waarde heeft. Kijkend naar de transacties van het afgelopen jaar is er vooral kantoorruimte opgenomen met energielabel A of beter. Ondanks dat vanaf 2023 een verplichting van energielabel C of hoger geldt, is er in 2022 alsnog ruim 10 procent kantoorruimte opgenomen met energielabel D of slechter.

Voor huurders wordt niet alleen het energielabel steeds belangrijker bij het huren van kantoorruimte maar ook de manier waarop energie wordt opgewekt en wordt hergebruikt, zoals door bijvoorbeeld zonnepanelen of een WKO-installatie. Indien een verhuurder kan aangeven dat de energiekosten constant blijven, zorgt dit voor een betere verhuurbaarheid van de kantoorruimte.

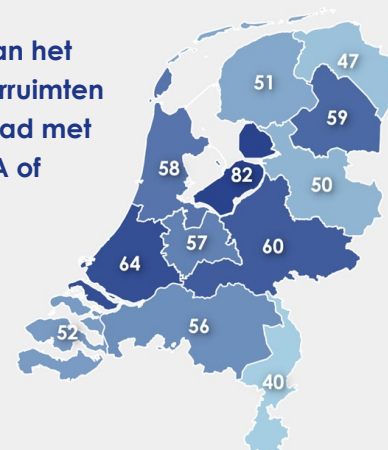
Opname in duizenden m<sup>2</sup> en aantallen



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



Percentage van het aantal kantoorruimten van de voorraad met energielabel A of beter



Mediane huurprijs per m<sup>2</sup>



Aantal opnames naar energielabel in 2022



De kantorenmarkt in Arnhem heeft in 2022 te maken met een kwalitatief tekort aan kantoorruimte. Het centrum is erg in trek bij kantoorgebruikers vanwege haar centrale locatie en hoogwaardige kantoorgebouwen maar kan niet altijd invulling geven aan de wensen van potentiële huurders. Hierdoor moeten kantoorzoekenden uitwijken naar andere gebieden binnen Arnhem. De vraag naar hoogwaardige kantoorruimte groeit in Arnhem, terwijl het aanbod daarvan afneemt, waardoor er een mismatch ontstaat op de Arnhemse kantorenmarkt.

### Kwalitatief tekort

Het aanbod op kantorenmarkt in Arnhem is in december 2022 licht gedaald ten opzichte van 2021. Deze daling ligt in dezelfde tendens als in de afgelopen jaren in Arnhem, waarbij het aanbod sinds 2016 met 52 procent afgenomen is. Vooral in het centrum van Arnhem en bij Arnhem Centraal, waar de meeste vraag naar kantoorruimte is, is het aanbod sterk afgenomen. Zo is het voormalige V&D pand dat getransformeerd is tot kantoorgebouw Journey sinds dit jaar volledig verhuurd.

Het huidige aanbod aan kantoorruimte sluit kwalitatief onvoldoende aan bij de vraag. Deze vraag bestaat vooral uit moderne kantoorruimte met gedeelde voorzieningen op een goede locatie. Naar verwachting zal deze schaarste niet op korte termijn veranderen. Het ruimtegebruik van kantoorgebruikers in Arnhem is in 2022 niet verminderd, ondanks de algemene verwachtingen na de coronapandemie op de kantorenmarkt. Daarnaast zorgen inflatie en hoge energieprijzen voor een grotere vraag naar duurzamere panden.

### Groei opname

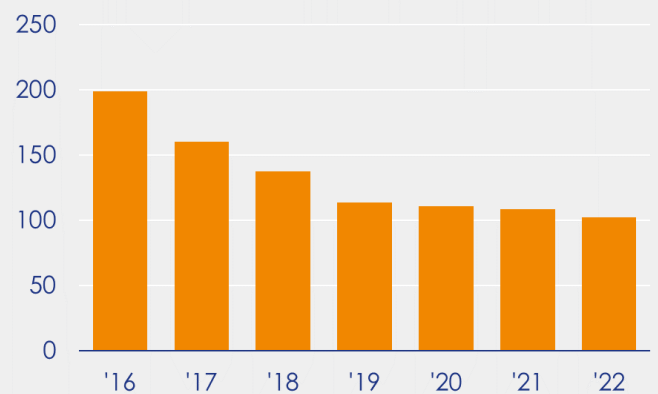
In 2022 is het opnamevolume van kantoorruimte in Arnhem stabiel aan het oplopen sinds de coronacrisis en is het in 2022 gegroeid naar een volume van 31.900 m<sup>2</sup>. De grootste transactie werd gedaan door de politie Gelderland Midden op Ijsseloord 2 met een metrage van bijna 4.800 m<sup>2</sup>. Het aantal transacties lag in 2022 bijna gelijk aan die van 2021. De gemiddelde metrage per opname is daarmee gestegen in 2022.

De landelijke regelgeving omtrent energielabels die in is gegaan vanaf 2023 heeft invloed gehad op de kantoorgebruikers van Arnhem. Alle kantooropnames die in 2022 hebben plaatsgevonden in Arnhem waarvan het energielabel bekend was, hadden energielabel C of beter.

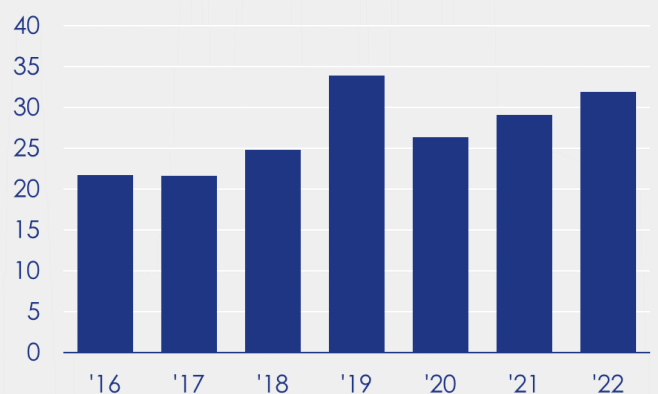
”Ondanks Covid en de oorlog in Oekraïne aanhoudende krapte op Arnhemse kantorenmarkt

Jacco Vogelaar  
Partner BMV Bedrijfsmakelaars

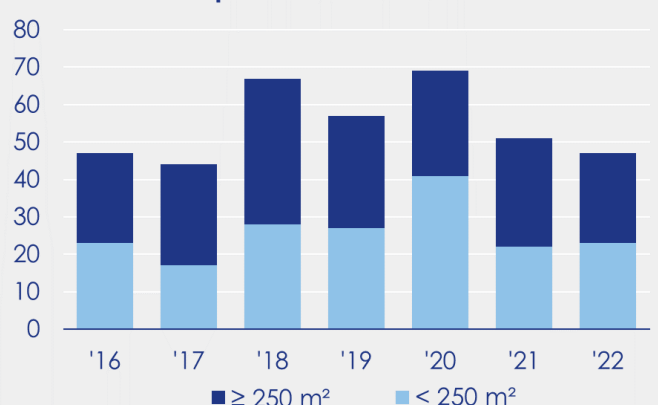
Aanbod per december in duizenden m<sup>2</sup>



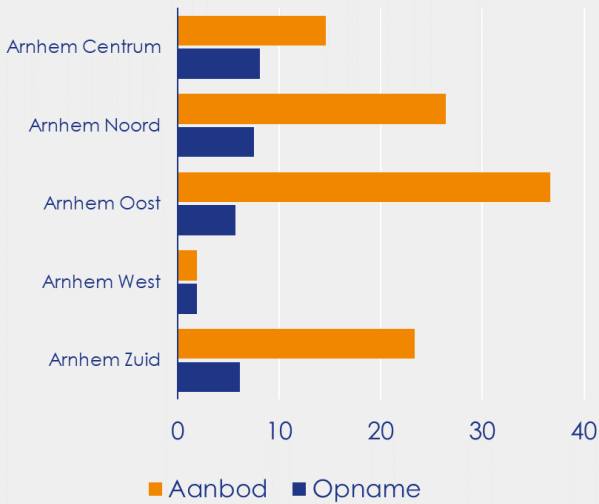
Opname in duizenden m<sup>2</sup>



Opname in aantallen



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



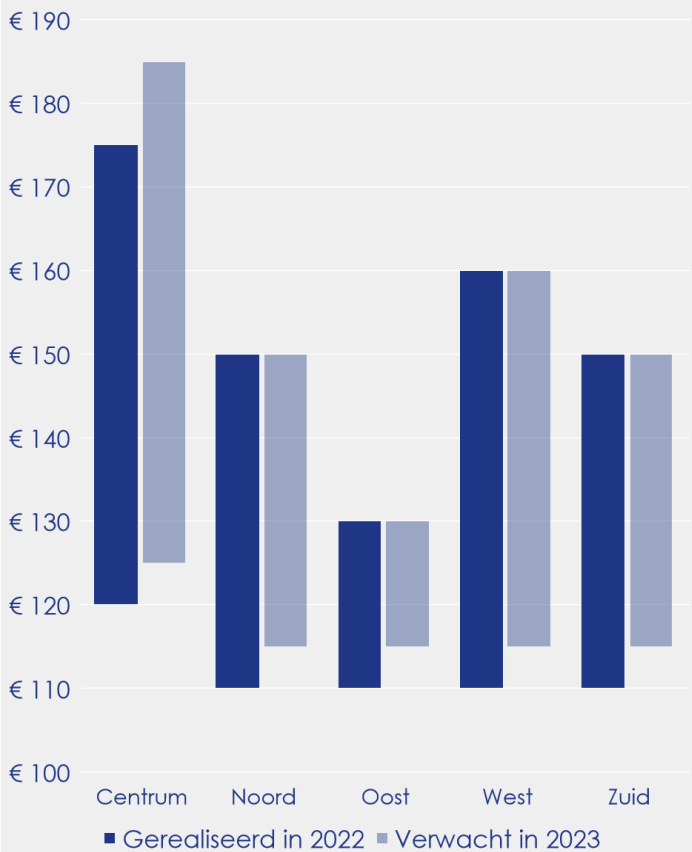
## Huurders gericht op hospitality

Het aanbod van kantoorruimte is kwantitatief redelijk verdeeld over de deelgebieden waarbij alleen West Arnhem een beperkt volume heeft. De meeste huurders zetten echter hun zinnen op het centrum met haar kwalitatief goede kantoorruimten. Wanneer hier geen aanbod van is wijken huurders uit naar andere locaties. Zo zijn de gebouwen Rijnpoort en Landmark in Arnhem Zuid in trek onder kantoorgebruikers in Arnhem. Dit komt door de faciliteiten waarover deze gebouwen beschikken, zoals vergaderzalen, een restaurant en andere shared services. Deze aantrekkingskracht is ook terug te zien in de cijfers, waarbij Arnhem Zuid binnen Arnhem de grootste groei heeft doorgemaakt in opname van kantoorruimte vergeleken met 2021.

## Huurprijzen licht gestegen

De huurprijzen van kantoorruimten in Arnhem zijn in 2022 gestegen naar een gemiddelde van €134 per m<sup>2</sup>. De hoogste huren worden gerealiseerd in het centrum dankzij het hoogwaardige aanbod en de uitstekende locatie van het stationsgebied met openbaar vervoer. De verwachting is dat in alle gebieden de ondergrens van de huurprijzen zal stijgen in 2023, vanwege een hoge index onder andere veroorzaakt door inflatie. In het centrum is de verwachting dat ook de tophuren zullen stijgen vanwege de schaarste aan kwalitatief hoogwaardig aanbod.

## Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



BMV Makelaars 'altijd in de buurt'! Sinds 2005 gevestigd in Arnhem-Noord en sinds 2017 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://bmvmakelaars.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



### **Arnhem-Noord**

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

### **Arnhem-Zuid**

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

### **Ede**

Stationsweg 103  
0318 270 000  
[ede@bvmakelaars.nl](mailto:ede@bvmakelaars.nl)