



NEDERLAND

COMPLEET
A NATIONAL PICTURE



Better never settles

CONTENTS



01

INTRODUCTIE

P01



04

**REGIO
ZUID**

P33



02

**REGIO
NOORD**

P07



05

**RANDSTAD
ZUIDVLEUGEL**

P45



03

**REGIO
OOST**

P19



06

**RANDSTAD
NOORDVLEUGEL**

P57



An aerial night view of a city, likely Amsterdam, with a dense network of streets and buildings illuminated by warm yellow and orange lights. The sky is a deep blue with some light clouds. A large, semi-transparent, stylized letter 'C' is overlaid on the left side of the image, composed of several overlapping segments in shades of blue, green, and purple. The word 'INTRODUCTIE' is written in a bold, white, sans-serif font across the center of the image, partially overlapping the 'C' and the city lights.

INTRODUCTIE



INTRODUCTIE

TERUG VAN WEGGEWEEST ÉN IN EEN NIEUW JASJE: NEDERLAND COMPLEET 2024

DE NEDERLANDSE ECONOMIE WORDT IN HET BUITENLAND ALOM GERESPECTEERD OM ZIJN BIJZONDERE PRESTATIES MET BETREKKING TOT HAAR OMVANG EN DIVERSITEIT. MET EEN BRUTO BINNENLANDS PRODUCT VAN 1128 MILJARD EURO IN 2024 STAAT ONS LAND OP PLEK 18 VAN GROOTSTE ECONOMIEËN TER WERELD.

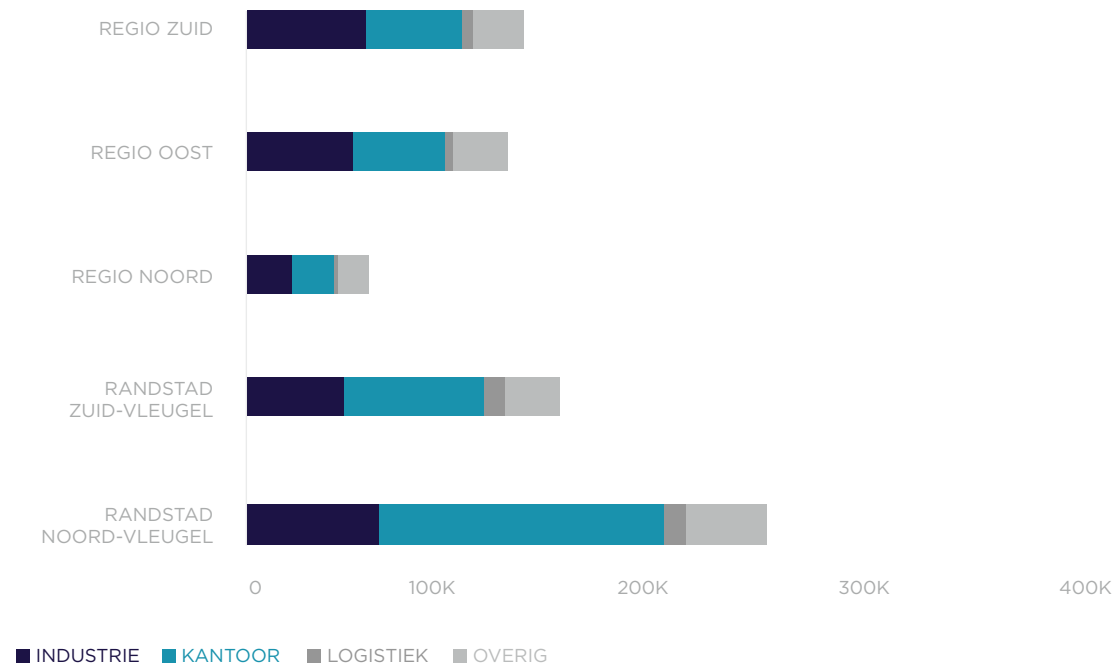
Dit bedrag wordt bij elkaar verdiend door de 18 miljoen inwoners die samen leven en werken op een oppervlak van slechts 200 bij 200 kilometer en dat voor de helft op of onder zeeniveau ligt. Nederland is een van de meest dichtbevolkte landen ter wereld, is de op een na grootste exporteur van landbouwproducten ter wereld, is het logistieke centrum van Europa en fungeert als thuishaven voor bovengemiddeld veel hoofdkantoren van mondiaal opererende ondernemingen.

De Nederlandse economie is van oudsher in staat geweest zich succesvol aan te passen aan continu veranderende marktomstandigheden. Al sinds de droogmakerijen en de bijbehorende nijverheid vanaf de 17e eeuw, waarbij uiteindelijk 25% van het huidige Nederland op het water zou worden teruggewonnen, via de Industriële Revolutie die in Nederland pas laat haar intrede deed, door naar een hoogwaardige kenniseconomie. De veranderingen in economie en maatschappij hebben altijd hun weerslag gehad op het ruimtegebruik in Nederland. 'God schiep de Aarde, maar de Nederlanders schiepen Nederland', het cliché dat tot op de dag van vandaag onverminderd van toepassing is.

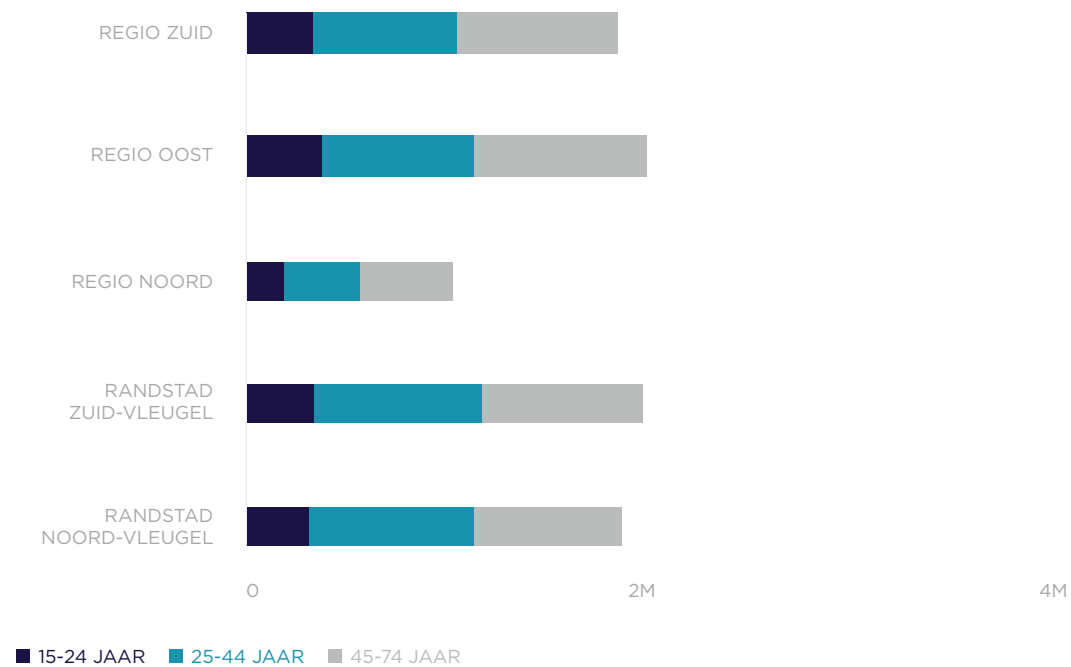
Overall in Nederland is de druk op de ruimte groot: in de Randstad met zijn hoge concentratie van bedrijven en banen in de zakelijke dienstverlening, technologie en logistiek, in Noord-Nederland, dat gericht is op industrie en zich momenteel bevindt in een diversificatieproces van de op olie- en gaswinning gebaseerde economie naar alternatieve sectoren. Zuid-Nederland, met een mix van industrie en diensten, ervaart een groeiende vraag naar logistieke hubs en industrieterreinen.



**FIGUUR 1: BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE PER REGIO IN 2024
NAAR SEGMENT IN EUR MLN.**



**FIGUUR 2: BEROEPSBEVOLKING PER REGIO
NAAR LEEFTIJD SKLASSE IN MILJOENEN**

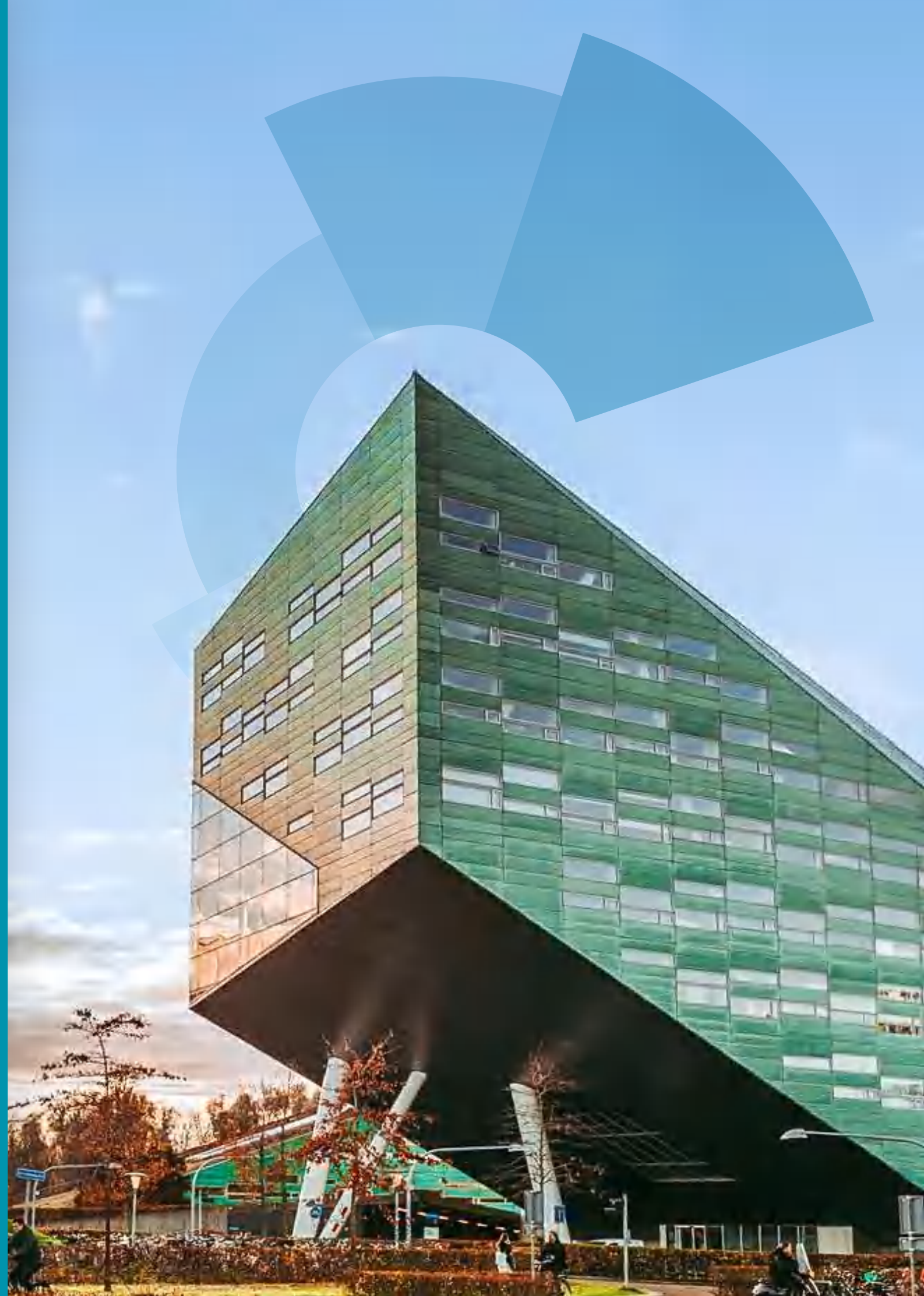


Tussen 2006 en 2018 publiceerde Cushman & Wakefield twee maal per jaar het rapport 'Nederland Compleet' – een bundel factsheets met relevante marktdata over 17 regionale kantoren- en bedrijfsruimtemarkten die in de Nederlandse vastgoedwereld uitgroeide tot een begrip. De voorliggende publicatie bouwt voort op het succes van zijn voorganger, zij het in een opgefrist format.

In het Nieuwe 'Nederland Compleet' verklaren we het ruimtegebruik in de vijf grotere economische regio's in Nederland aan de hand van het regionale economische DNA. Dit leidt tot een beter begrip van de regionale economische context waarmee de dynamiek op de vastgoedmarkt kan worden geduïd. De vijf regio's onderscheiden zich door elk een heel eigen ontwikkeling, specialisatiegraad en toonaangevende bedrijvigheid. Het toont bovenal de grote diversiteit en verscheidenheid in economische activiteit die ons land rijk is.

02

REGIO
NOORD



ECONOMISCH PROFIEL

IN 2024 ZAL DE NOORDELIJKE REGIO NAAR VERWACHTING ZO'N 7% BIJDRAGEN AAN HET BRUTO BINNENLANDS PRODUCT VAN NEDERLAND, TERWIJL 11% VAN DE BEROEPSBEVOLKING HIER WERKT.

Op het eerste gezicht lijkt dat een bescheiden aandeel, maar er schuilt meer achter deze cijfers. De regio heeft de afgelopen jaren namelijk te maken gehad met ingrijpende veranderingen in haar economische structuur.

Langjarig beschouwd draagt de industriële bedrijvigheid tussen 1996 en 2024 met 44% bij aan de toegevoegde waarde van de regio. De komende jaren tot aan 2030 neemt haar aandeel naar verwachting af tot 37% (figuur 3).

De ontwikkeling van de bruto toegevoegde waarde van de industriële bedrijvigheid is een lange periode stabiel geweest, maar laat vanaf 2013 een daling zien (figuur 4). Dit is voornamelijk een resultaat van het afbouwen van de gaswinning in Groningen vanwege de toegenomen aardbevingen in het winningsgebied. Daarmee heeft de sector Delfstoffenwinning in 2013 voor het laatst een positieve bijdrage geleverd aan de economische groei van Nederland. Met het afnemen van de toegevoegde waarde van de sector Delfstoffenwinning in de economie van Groningen, nam de omvang van de regionale economie van de Regio Noord navenant af.

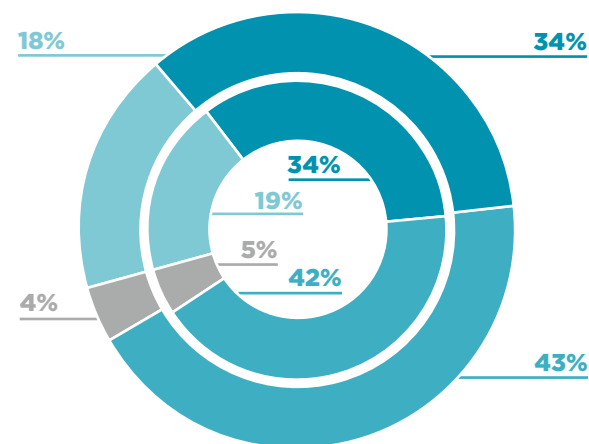
Het afnemende aandeel van de industriële bruto toegevoegde waarde keert ook terug in de ontwikkeling van de industriële werkgelegenheid, die tot 2003 een groeibeweging liet zien. Na 2003 volgde een daling.

De Nederlandse economie beweog steeds meer naar een diensteneconomie en industriële bedrijvigheid ondervindt concurrentie vanuit het buitenland door scherpere prijsstellingen. Ook dit was merkbaar in de Noordelijke regio.

Waar de industriële werkgelegenheid afnam, groeide de kantorenwerkgelegenheid. Tussen de jaren '60 en '80 werden al verschillende overheidsdiensten naar Noord-Nederland verplaatst, om de werkgelegenheid over Nederland te verspreiden. Denk bijvoorbeeld aan het vestigen van de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) in Groningen. Gedurende de periode 1996-2024 betref het aandeel van kantoorgerelateerde sectoren 31% binnen de bruto toegevoegde waarde van Regio Noord. Naar verwachting loopt dit tot 2030 op naar 36% (figuur 3). Dit leidt ook weer tot een groei in kantorenwerkgelegenheid (figuur 5).

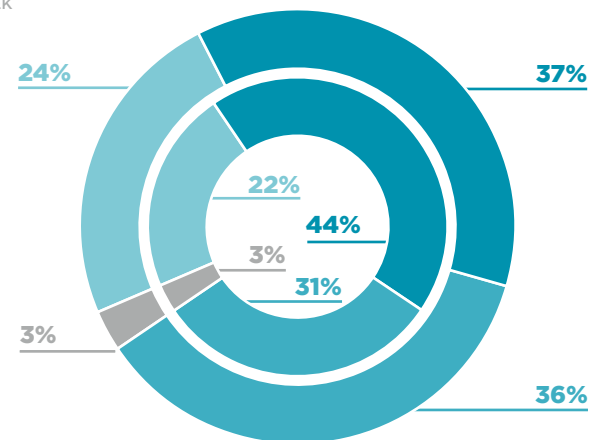
FIGUUR 3: BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE

NEDERLAND
1996 - 2024 (BINNENCIRKEL)
VERSUS 2024 - 2030 (BUITENCIRKEL)

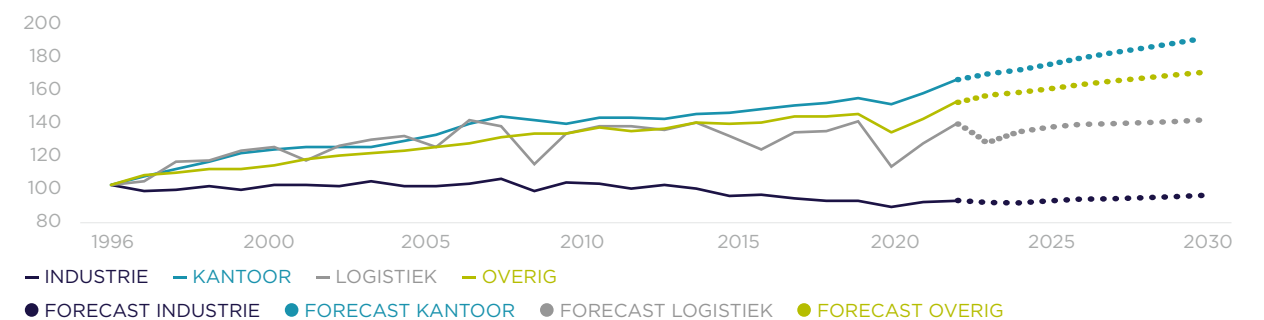


INDUSTRIE KANTOOR OVERIG LOGISTIEK

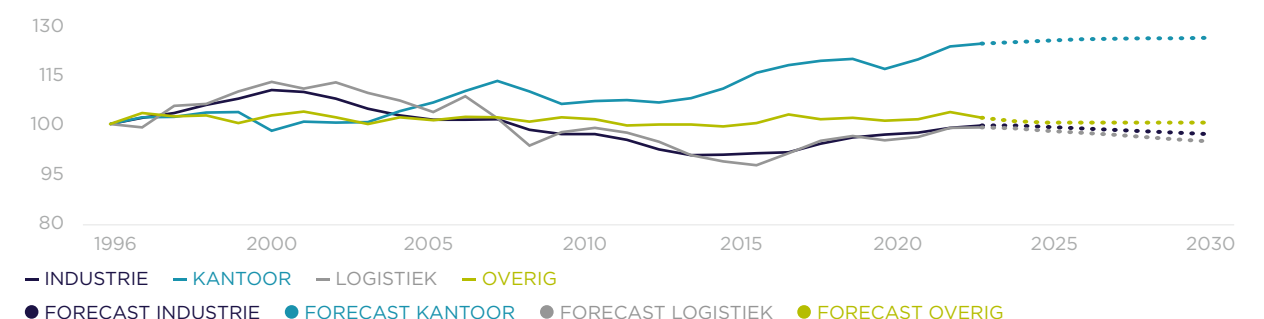
REGIO NOORD
1996 - 2024 (BINNENCIRKEL)
VERSUS 2024 - 2030 (BUITENCIRKEL)



FIGUUR 4: ONTWIKKELING BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE REGIO NOORD NAAR GEBRUIK | INDEX 1996 = 100



FIGUUR 5: ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID REGIO NOORD NAAR GEBRUIK | INDEX 1996 = 100



RUIMTELIJKE VERTALING

DE ONTWIKKELING VAN DE KANTOORHOUDENDE EN DE INDUSTRIE GERELATEERDE SECTOREN IN DE REGIONALE ECONOMIE IS BEPALEND VOOR DE TOEKOMSTIGE RUIMTEBEHOEFTE OP DE REGIONALE VASTGOEDMARKTEN.

In de toekomst blijft binnen de economie van Regio Noord een aantal sectoren sterk vertegenwoordigd, zoals te zien is in figuur 6. Zo blijven kantoorhoudende sectoren zoals openbaar bestuur en verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening sterk vertegenwoordigd met bijvoorbeeld de Rijksoverheid en de Antea Group als grote werkgevers. Ook de gezondheidszorg en industrie met respectievelijk (academische) ziekenhuizen en de Accell Group als grote partijen blijven/ zijn sterk aanwezig.

Kantoorwerkgelegenheid wordt vooral gevonden in en rondom de grotere steden zoals Groningen en Leeuwarden. Deze steden bieden een goede (multimodale/intercity) bereikbaarheid, een levendige omgeving met voorzieningen en een talentvijver door de aanwezigheid van onderwijsinstellingen. Dit maakt dat nieuwe ingebruikname ofwel opname van kantoren zich voornamelijk in deze steden concentreert. Naast een concentratie van de bedrijfsruimte opname in Groningen laat de regionale opname van bedrijfsruimte een bredere spreiding zien. Een logisch gevolg van het voornamelijk industrie gerelateerde economische profiel van de regio. Dit economische profiel zal ook bepalend zijn voor de ruimtebehoefte in de toekomst.

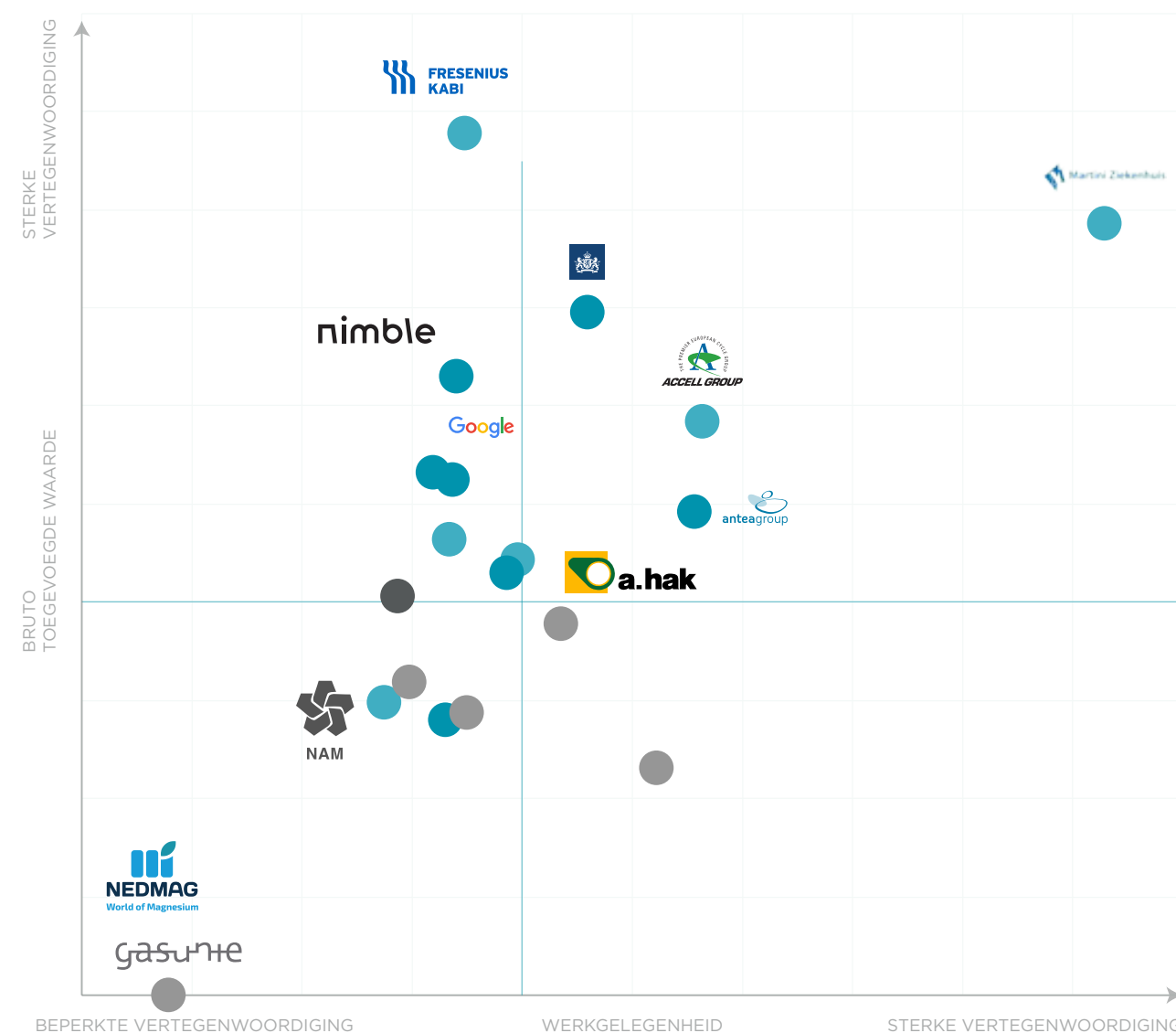
Waar kantorensteden kantoorgebruikers moeten blijven faciliteren in passende beschikbare kantooruimte, dient de bedrijfsruimtemarkt te anticiperen op veranderingen binnen de industriële economie.

Waar de sector delfstoffenwinning afneemt, zullen de groeisectoren energie- en watermanagement aan terrein winnen. De Noordelijke regio zet in op de circulaire economie, hernieuwbare energie, digitale economie en gezondheidszorg. Het is aan de bedrijfsruimtemarkt zich daarop aan te passen en te voorzien in passende beschikbare bedrijfsruimte.

FIGUUR 6: REGIO NOORD | ONDER- EN OVERVERTEGENWOORDIGING VAN SECTOREN

O.B.V. FORECASTING BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE EN WERKGELEGENHEID (MOODY'S)

- KANTOOR GERELATEERDE SECTOREN
- INDUSTRIE GERELATEERDE SECTOREN
- LOGISTIEK GERELATEERDE SECTOREN
- OVERIGE SECTOREN



MARKTDYNAMIEK

VASTGOEDMARKT

KANTOREN

REGIO NOORD KENT EEN BESCHIEDEN AANDEEL IN DE TOTALE OMVANG VAN DE KANTORENVOORRAAD IN NEDERLAND. IN DE AFGELOPEN TIEN JAAR HAD DE REGIO EEN AANDEEL VAN GEMIDDELD 5,6% IN DE NEDERLANDSE KANTORENVOORRAAD.

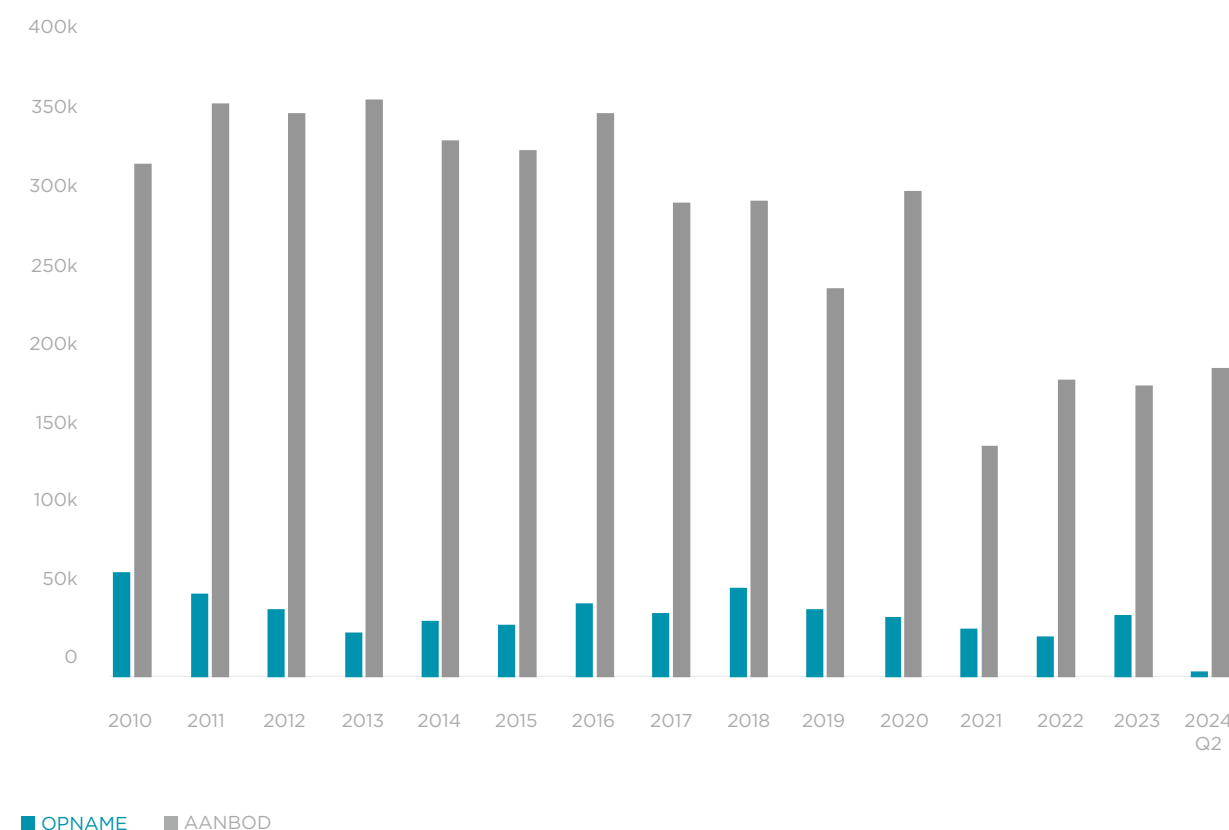
In de afgelopen 10 jaar nam de kantorenvoorraad in de regio af met 6,4% tot een voorraad van circa 2,5 miljoen m². Gedurende deze periode daalde de leegstand van 12,2% naar 5,6%, wat neerkomt op een daling van 57%. De ontwikkeling van het aanbod is vergelijkbaar. Waar eind 2014 nog ruim 337.400 m² kantoorruimte in aanbod stond, lag dit medio 2024 op circa 194.000 m².

De opname van kantoorruimte fluctueerde de afgelopen tien jaar tussen de 25.800 m² en 56.300 m², met een gemiddelde opname van circa 38.600 m². Over de afgelopen tien jaar heeft Regio Noord een aandeel van gemiddeld circa 3,5% in de landelijke kantooropname. Daarmee laat de regio minder kantooropname zien dan dat je op basis van het aandeel binnen de totale kantorenvoorraad (5,6%) zou verwachten.

Wanneer naar de langjarige ontwikkeling van de kantorenopname wordt gekeken, kenmerkt de kantorenmarkt zich door opeenvolgende periodes van stijging en daling van de opname. Zo steeg de opname tussen 2014 en 2018 van 28.000 m² naar 56.000 m² (+72%) en ging dit gepaard met een sterke groei van de kantoorhoudende werkgelegenheid binnen Regio Noord. Vanaf 2020 is de kantooropname echter teruggevallen en blijft deze sindsdien onder het langjarig gemiddelde steken.

De terugval van nieuwe kantooropname na de coronapandemie kan slechts gedeeltelijk worden verklaard door het toegenomen hybride werken. Veel meer speelt mee dat kantoorruimte tegenwoordig anders wordt gebruikt, waardoor vestigingsplaatseisen van kantoorhoudende organisaties duurzaam zijn veranderd. Er is meer vraag naar centrale, goed bereikbare en vooral levendige locaties om collega's en relaties te ontmoeten in plaats van het voorzien in een werkplek tussen 9 en 5. Daarnaast is er maar weinig kantoorruimte (direct) beschikbaar, getuige het leegstandsniveau dat zich met 5,6% rondom het frictieniveau bevindt. Er is een duidelijke vraag naar specifieke kantoren: hoogwaardige, duurzame gebouwen op multimodale, goed bereikbare locaties met een hoog voorzieningenniveau.

FIGUUR 7: OPNAME & AANBOD KANTOREN REGIO NOORD
2010 -2024-Q2 | ≥ 500 m²



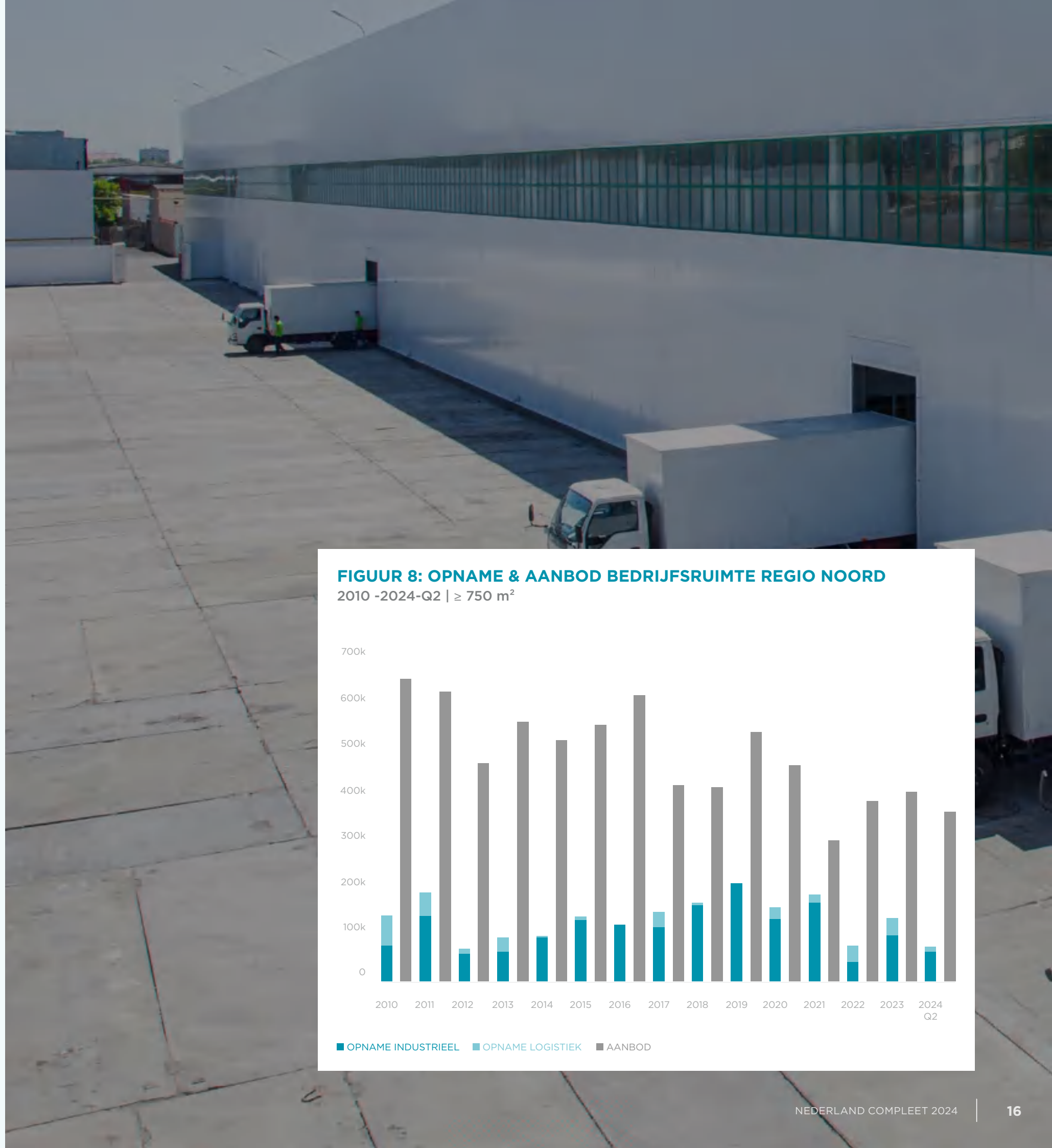
BEDRIJFSRUIMTE

TEN OPZICHTE VAN DE KANTORENMARKT KENT DE BEDRIJFSRUIMTEMARKT IN REGIO NOORD EEN GROTER AANDEEL BINNEN DE LANDELIJKE BEDRIJFSRUIMTEVOORRAAD.

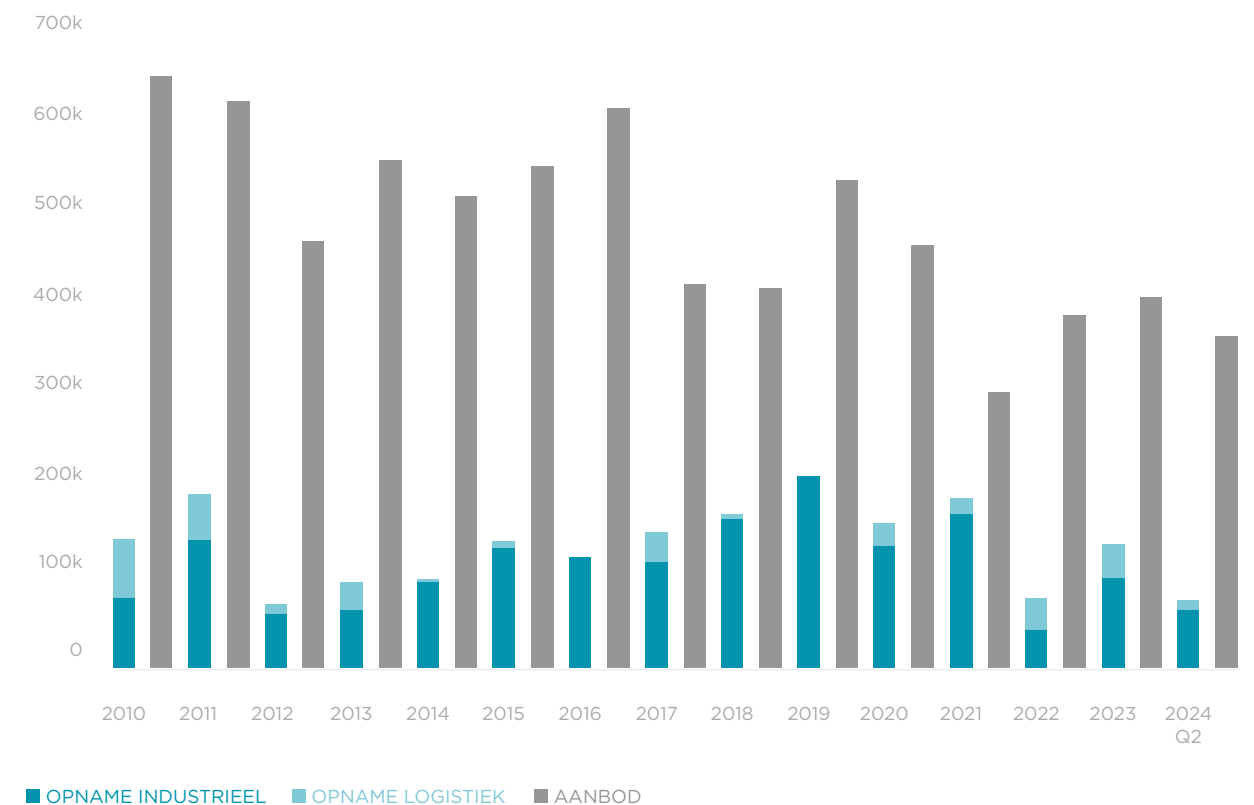
In de afgelopen tien jaar had de regio gemiddeld een aandeel van 14% binnen de landelijke bedrijfsruimtevoorraad. Waar de kantorenvoorraad afnam, groeide de bedrijfsruimtevoorraad met 2,5% in de afgelopen tien jaar tot 39,4 miljoen m². Tegelijkertijd daalde tussen 2014 en medio 2024 het aanbod op de bedrijfsruimtemarkt - industrieel en logistiek - in Regio Noord van circa 515.000 m² naar 362.000 m².

De opname van de totale bedrijfsruimtemarkt fluctueerde in de afgelopen jaren tussen 76.100 m² en 209.100 m² per jaar met een gemiddelde opname van circa 136.900 m² over de afgelopen tien jaar. Fluctuaties in de opname worden voornamelijk veroorzaakt door de toevoeging van nieuwbouw. Dit is vooral zichtbaar in 2022 en 2023. Over de afgelopen tien jaar heeft Regio Noord een aandeel van gemiddeld circa 3,4% in de landelijke bedrijfsruimteopname.

De opname van industrieel vastgoed lijkt voornamelijk te groeien vanaf 2014. Langjarig ligt het zwaartepunt van de bedrijfsruimteopname binnen industrieel vastgoed. Vanaf 2014 is tevens te zien dat de werkgelegenheid binnen de industrie gerelateerde sectoren toeneemt. Vanaf 2014 tot 2023 is eveneens de werkgelegenheid van de logistiek gerelateerde sectoren toegenomen. Dit effectueerde zich later in meer opname van logistiek vastgoed. De eerste grote metrages werden in 2017 door de logistieke sector in gebruik genomen, gevolgd door een groeiende opname tussen 2020 en 2023 als gevolg van de sterke vraag naar logistieke bedrijfsruimte na de coronapandemie. De opname van de logistieke bedrijfsruimte blijft binnen Regio Noord echter volatiel. Het grillige verloop van de logistieke opname in de regio Noord is vooral een gevolg van de krapte in andere markten. Op het moment dat de beschikbaarheid van logistiek vastgoed op de logistieke hotspots in het zuiden van Nederland beperkt is, fungeert de Regio Noord als een overloopgebied. Hierbij speelt de ontwikkelmarkt voor op maat te realiseren distributiecentra een belangrijke rol, aangezien de logistieke vastgoedvoorraad relatief klein is en de gevestigde logistieke bedrijfsterreinen een goede bezetting kennen met maar weinig leegstand.



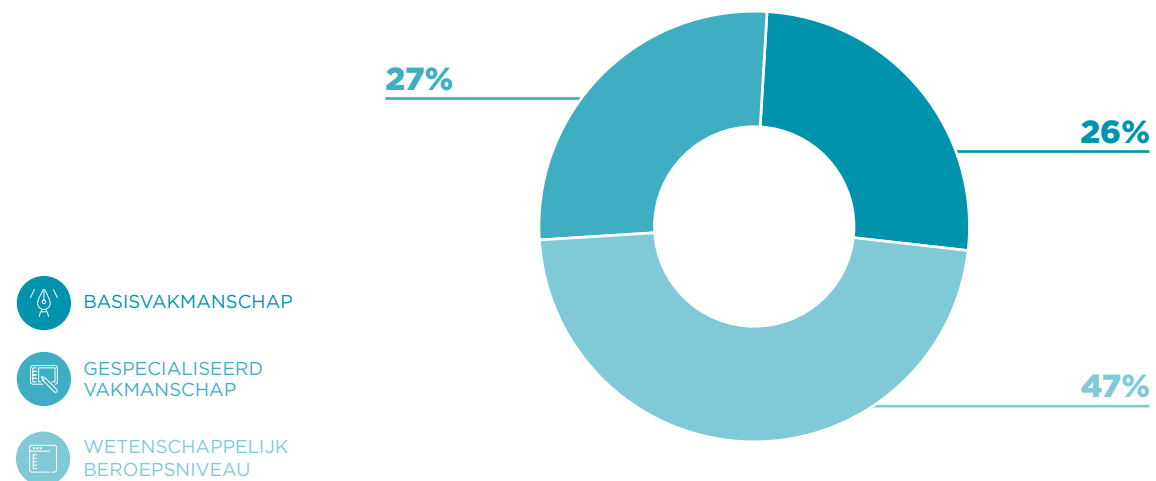
FIGUUR 8: OPNAME & AANBOD BEDRIJFSRUIMTE REGIO NOORD
2010 -2024-Q2 | ≥ 750 m²



OP DE KAART

OPLEIDINGSNIVEAU

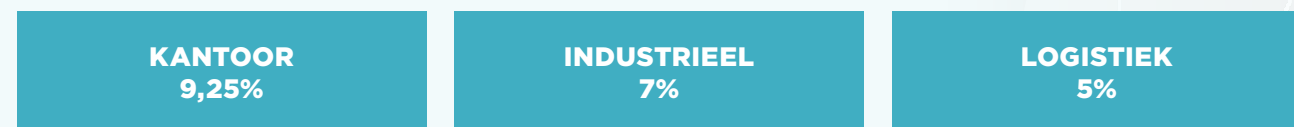
FIGUUR 9: OPLEIDINGSNIVEAU REGIO NOORD
HOOGSTBEHAALD ONDERWIJSNIVEAU



PRIME HUUR



PRIME YIELD



DEMOGRAFIE



LEGENDA

- Datacenters
- Onderwijs
- Industrie
- Intercity Station
- Ziekenhuis
- Concentratie Van Kantoren
- Hernieuwbare Energie
- Horecagelegenheid
- Universiteit

OF3 REFLECT OOST



ECONOMISCH PROFIEL

REGIO OOST GENEREERT EEN AANZIENLIJK AANDEEL VAN HET NEDERLANDSE BRUTO BINNENLANDS PRODUCT.

In 2024 neemt de regio hiervan naar verwachting 16% voor haar rekening, waarmee haar bijdrage vergelijkbaar is met de Regio Zuid (17%). Opvallend hierbij is het grote aandeel van de industrie (39%) met verder aan kantoren gerelateerde bedrijvigheid (36%), logistiek (3%) en de quartaire (oftewel niet-commerciële) sector (22%). De komende jaren zullen een vergelijkbaar beeld laten zien. Zowel vanuit historisch perspectief (1996-2024) als toekomstig perspectief (2024-2030) ontwikkelen de sectoren zich constant (figuur 10). Dit is hoofdzakelijk toe te schrijven aan het feit dat er bij de geprognosticeerde groei van de bovengenoemde sectoren tot en met 2030 geen trendbreuken worden verwacht (figuur 11).

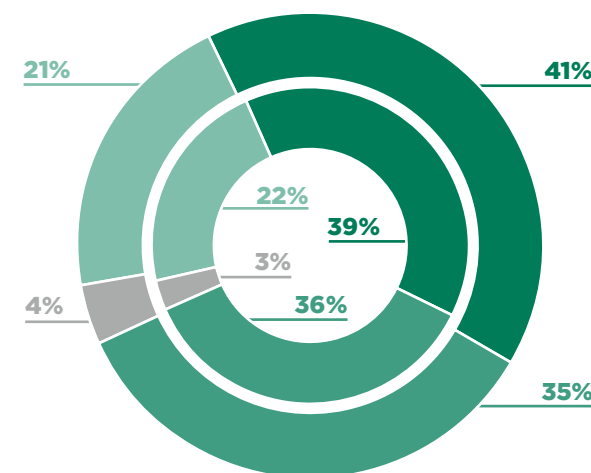
In de ontwikkeling van de bruto toegevoegde waarde in de Regio Oost zijn drie perioden te onderscheiden: een periode van sterke groei tussen 1996 en 2008, een periode van stagnatie tussen 2009 en 2013 en een periode van hernieuwde groei vanaf het jaar 2014 (figuur 11). Vooral de logistiek gerelateerde sectoren laten vanaf 2005 een sterke groei zien. Het aandeel van deze sectoren blijft binnen de economie van Regio Oost echter beperkt (EUR 3,5 mld). De bijdrage van de industrie gerelateerde sectoren, die in 2030 twee keer zo groot zal zijn ten opzichte van 1996, is met EUR 47 mld aanzienlijk groter.

Het groeipatroon van de toegevoegde waarde komt in de Regio Oost ook tot uitdrukking in de ontwikkeling van het aantal werkzame personen, zij het dat periodes van groei, stagnatie en krimp elkaar sneller afwisselen (figuur 12). Zo nam de industriële werkgelegenheid tussen 2001 en 2015 met 9% af als gevolg van de toenmalige trend om industriële productie naar lagelonenlanden in Azië en Oost-Europa te verplaatsen. Omdat de bedrijven wel met bestuur, ondersteuning en R&D in Nederland gevestigd bleven, bleef de toegevoegde waarde van de industriële sectoren stijgen, ondanks de afname van de werkgelegenheid (in de productie). Vanaf 2015 wordt deze trend doorbroken en stijgt de industriële werkgelegenheid weer sterk; tussen 2015 en 2023 alleen al met 15%. Hoogwaardige productie die de inzet van kennisintensieve professionals vereist is debet aan de sterke groei van de bruto toegevoegde waarde en de werkgelegenheid. De complexe aard van de hier geproduceerde goederen maakt dat productie inmiddels lastiger naar lagelonenlanden te verplaatsen is.

De ontwikkeling van de aan kantoor en logistiek gerelateerde werkgelegenheid is in de Regio Oost het sterkst toegenomen. Vooral tussen 2004 en 2023 was er sprake van een sterke groei. Dit laatste kan niet worden gezegd van de overige sectoren (voornamelijk zorg en onderwijs). Tussen 1996 en 2023 ontwikkelde de werkgelegenheid zich stabiel met een toename van 1,4%.

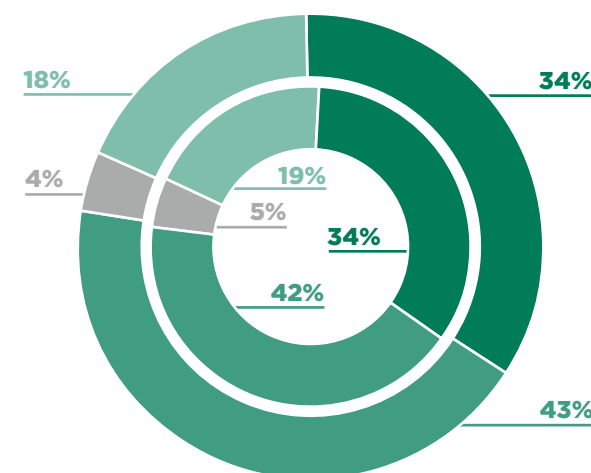
FIGUUR 10: BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE

REGIO OOST
1996 - 2024 (BINNENCIRKEL)
VERSUS 2024 - 2030 (BUITENCIRKEL)



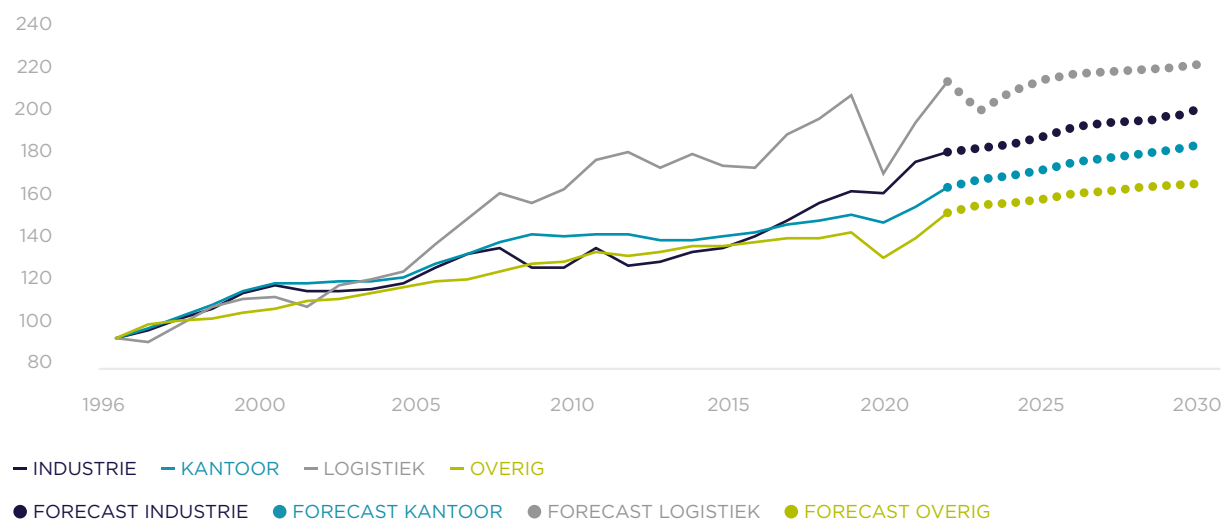
INDUSTRIE KANTOOR OVERIG LOGISTIEK

NEDERLAND
1996 - 2024 (BINNENCIRKEL)
VERSUS 2024 - 2030 (BUITENCIRKEL)

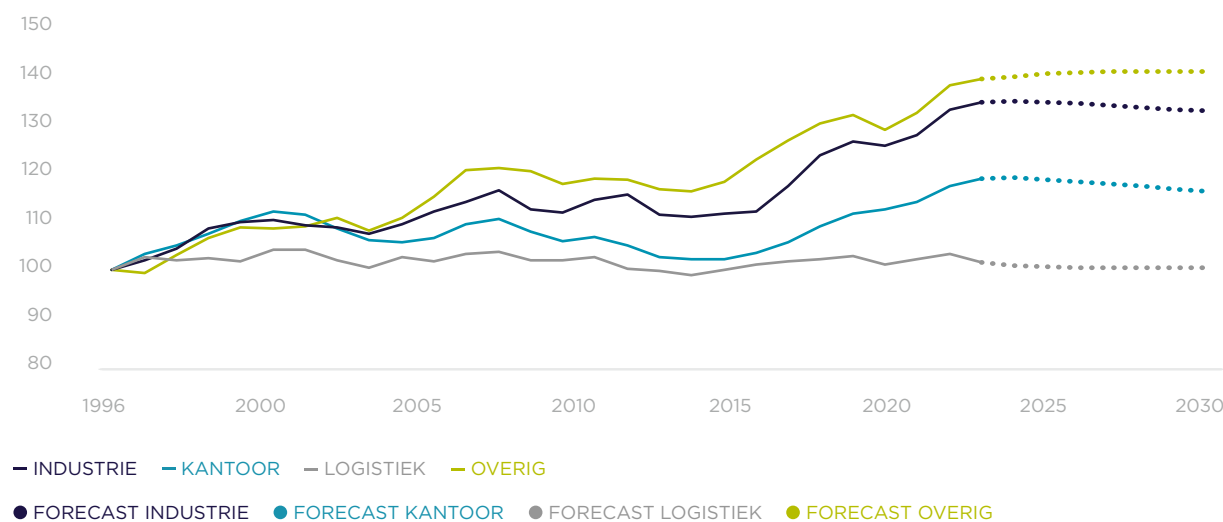


ECONOMISCH PROFIEL

**FIGUUR 11: ONTWIKKELING BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE REGIO OOST
NAAR GEBRUIK | INDEX 1996 = 100**



**FIGUUR 12: ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID REGIO OOST
NAAR GEBRUIK | INDEX 1996 = 100**



RUIMTELIJKE VERTALING

DE ONTWIKKELING VAN DE KANTOORHOUDENDE EN INDUSTRIE GERELATEERDE SECTOREN IN DE REGIONALE ECONOMIE IS BEPALEND VOOR DE TOEKOMSTIGE RUIMTEBEHOEFTE OP DE VASTGOEDMARKT IN DE REGIO.

In de toekomst blijven binnen de economie van Regio Oost de vier hoofdsectoren gelijk vertegenwoordigd, zowel in omvang als in groei, zoals te zien is in figuur 13. De industriële sector levert de grootste bijdrage aan de regionale toegevoegde waarde, terwijl de gezondheids- en welzijnszorg het grootste aandeel in de werkgelegenheidsopbouw hebben. De kantoorgerelateerde sectoren bewegen rond het gemiddelde wat betreft bijdrage en werkgelegenheid. De relatief sterke vertegenwoordiging van de overige zakelijke dienstverlening in de werkgelegenheid wijst op een grote diversiteit aan uiteenlopende kantoorhoudende organisaties, waarbij de sector informatie & communicatie de grootste economische bijdrage levert.

Regio Oost beschikt over een divers palet van aantrekkelijke middelgrote steden die allemaal beschikken over een goede (multimodale/intercity) bereikbaarheid, levendige binnensteden en een uiteenlopend onderwijsaanbod. Hoewel kantoorwerkgelegenheid zich al enige tijd concentreert in de grotere steden, is een soortgelijke concentratie in toenemende mate bij industrie gerelateerde sectoren zichtbaar.

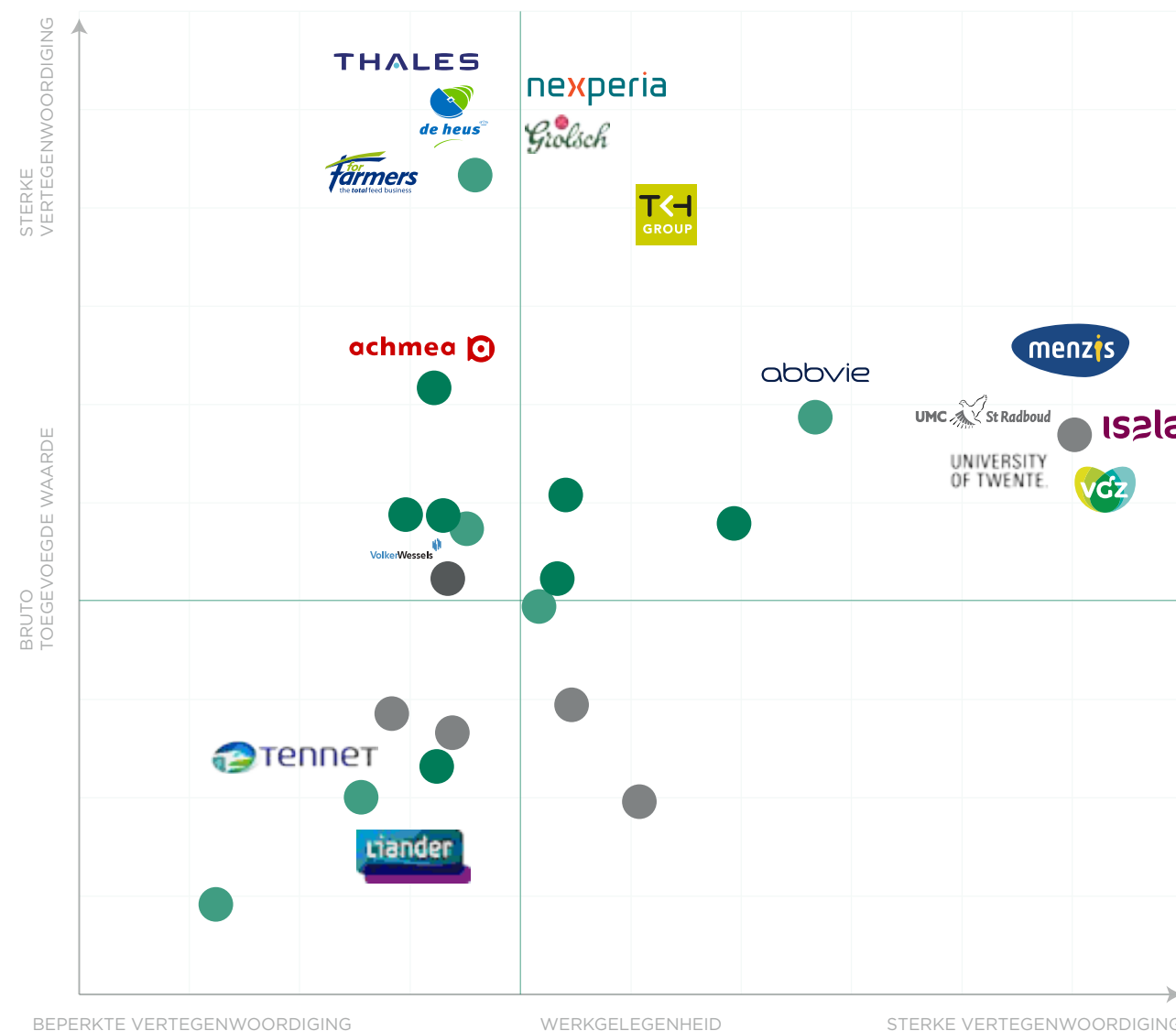
Het hoogwaardige en kennisintensieve karakter van de bedrijvigheid maakt dat clusters vooral zichtbaar zijn nabij (technische) universiteiten, zoals op Kennispark rondom de Universiteit Twente in Enschede en de Noviotech Campus in Nijmegen



FIGUUR 13: REGIO OOST | ONDER- EN OVERVERTEGENWOORDIGING VAN SECTOREN

O.B.V. FORECASTING BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE EN WERKGELEGENHEID (MOODY'S)

- KANTOOR GERELATEERDE SECTOREN
- INDUSTRIE GERELATEERDE SECTOREN
- LOGISTIEK GERELATEERDE SECTOREN
- OVERIGE SECTOREN



MARKTDYNAMIEK

VASTGOEDMARKT

KANTOREN

REGIO OOST HEEFT EEN AANDEEL VAN 13% IN DE TOTALE OMVANG VAN DE NEDERLANDSE KANTORENVOORRAAD. OVER DE AFGELOPEN 10 JAAR NAM DE KANTORENVOORRAAD MET 6,4% AF TOT HAAR HUIDIGE OMVANG VAN CIRCA 6,1 MILJOEN M².

Deze afname was grotendeels het gevolg van transformatie van leegstaande kantoren naar andere functies zoals wonen. Hierdoor daalde de leegstand van 16,5% in 2014 naar 7,3% per medio 2024. Hiermee is momenteel 517.200 m² kantoorruimte beschikbaar voor huur of koop voor eigen gebruik.

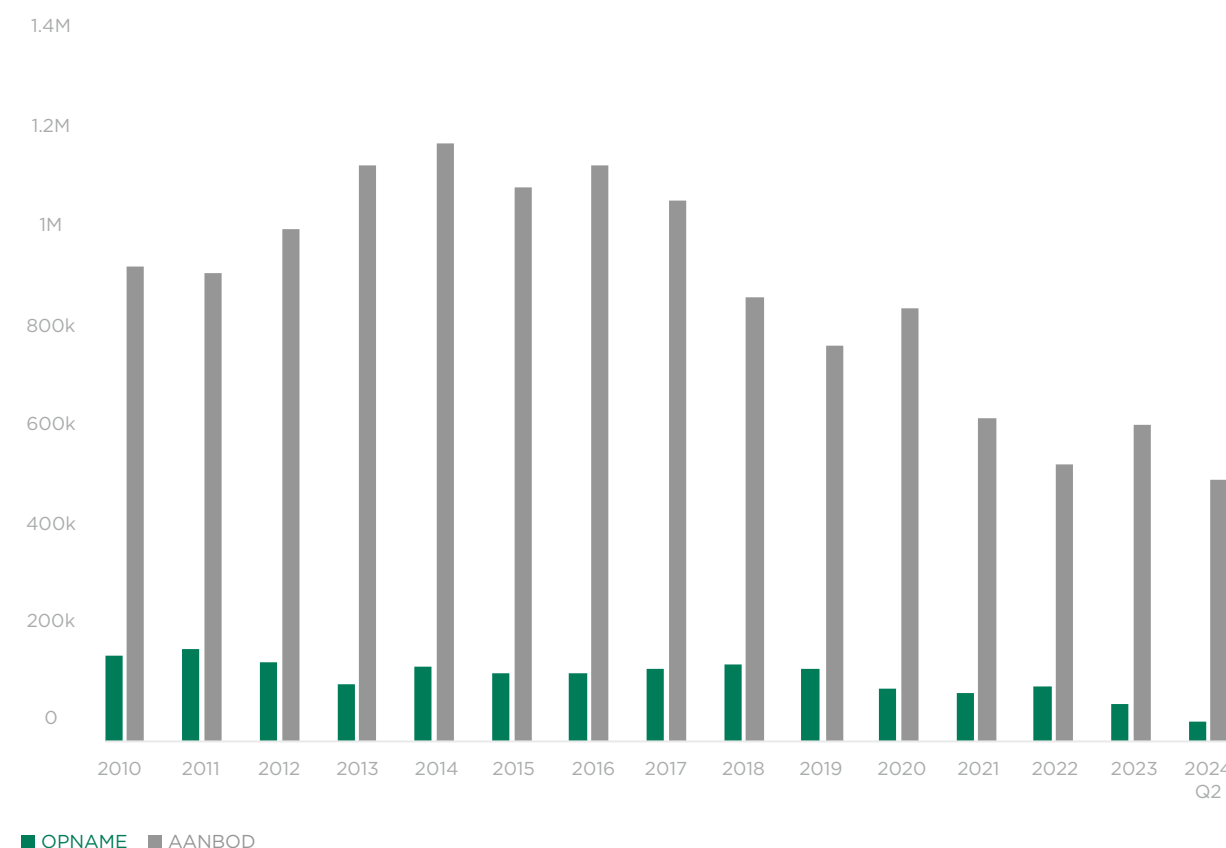
De opname van kantoorruimte bewoog zich de afgelopen tien jaar tussen de 72.900 m² en 152.300 m², met een gemiddelde opname van circa 124.100 m². Over de afgelopen tien jaar heeft Regio Oost een aandeel van gemiddeld circa 11% in de landelijke kantooropname.

Wanneer naar de ontwikkeling over de jaren wordt gekeken, is te zien dat de kantooropname voornamelijk tussen 2015 en 2018 een groei laat zien: de opname steeg die periode met ruim 13%. Gedurende deze periode neemt ook de kantoorwerkgelegenheid sterk toe in de regio. Sinds de start van de pandemie in 2020 beweegt de opname zich onder het langjarig gemiddelde, terwijl grosso modo de kantoorwerkgelegenheid blijft toenemen. Die toename concentreert zich echter vooral in de grotere steden als gevolg van een veranderende huisvestingsbehoefte.

De terugval van nieuwe kantooropname na de coronapandemie kan slechts gedeeltelijk worden verklaard door het toegenomen hybride werken. Veel meer speelt mee dat kantoorruimte tegenwoordig anders wordt gebruikt, waardoor vestigingsplaatseisen van kantoorhoudende organisaties duurzaam zijn veranderd.

Er is meer vraag naar centrale, goed bereikbare en vooral levendige locaties om collega's en relaties te ontmoeten in plaats van het voorzien in een werkplek tussen 9 en 5. Er is een duidelijke vraag naar specifieke kantoren: hoogwaardige, duurzame gebouwen op multimodale, goed bereikbare locaties met een hoog voorzieningenniveau. Ondanks de concentratie wordt het kantoorgebruik in de regio evengoed gekenmerkt door MKB bedrijvigheid. Doordat deze bedrijvigheid regionaal gebonden is, is de ingebruikname van kantoorruimte ook relatief stabiel.

FIGUUR 14: OPNAME & AANBOD KANTOREN REGIO OOST
2010 -2024-Q2 | ≥ 500 m²



BEDRIJFSRUIMTE

REGIO OOST HEEFT DE OP EEN NA GROOTSTE BEDRIJFSRUIMTEVOORRAAD VAN NEDERLAND. OVER DE AFGELOPEN 10 JAAR BEDROEG HET AANDEEL GEMIDDELD 23% VAN DE LANDELIJKE BEDRIJFSRUIMTEVOORRAAD.

Dit onderschrijft vooral het grote aandeel van industrie gerelateerde sectoren binnen de economie van Regio Oost. Waar de kantorenvorraad afnam, groeide de bedrijfsruimtevoorraad met 7,7% tot circa 66,1 miljoen m². Tegelijkertijd daalde het aanbod van bedrijfsmatig en logistiek vastgoed van 1.982.200 m² in 2014 naar 1.208.500 m² medio 2024.

Bezien over de laatste tien jaar fluctueerde de jaarlijkse opname van bedrijfsruimte tussen 585.000 m² en 1.014.800 m², resulterend in een gemiddelde jaarlijkse opname van 798.300 m². Over de afgelopen tien jaar heeft Regio Oost een aandeel van gemiddeld circa 19% in de landelijke bedrijfsruimteopname. Dit aandeel ligt lager dan op grond van het aandeel in de totale bedrijfsruimtevoorraad verwacht mocht worden. Een verklaring kan vooral worden gezocht in het gegeven dat er in Regio Oost relatief meer bedrijven eigenaar zijn van de bedrijfsruimte, waardoor verhuisbeslissingen niet noodzakelijkerwijs bij het expireren van het huurcontract hoeven te worden herzien.

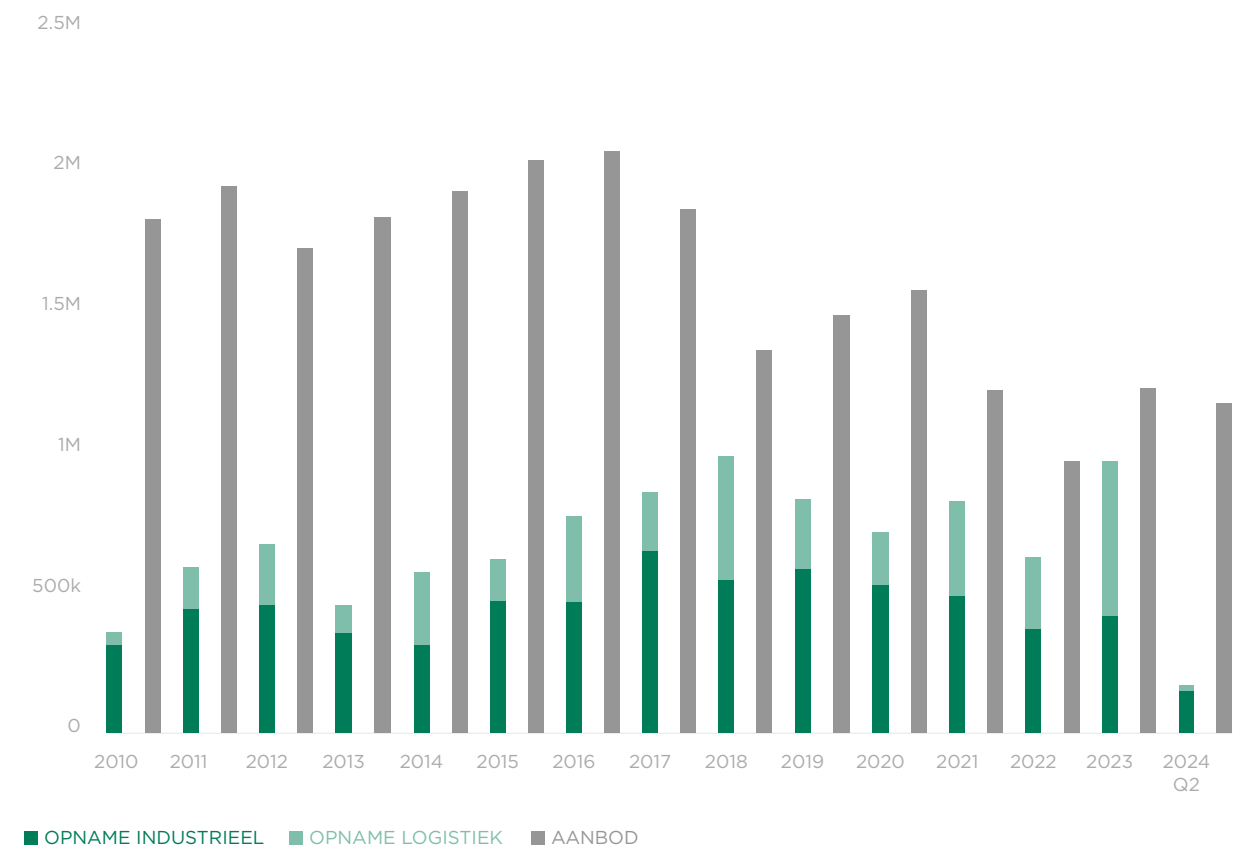
Het zwaartepunt van de opname ligt binnen Regio Oost van oudsher op industrieel vastgoed. De laatste drie jaar neemt het aandeel van het logistieke vastgoed in de totale bedrijfsruimte opname toe. Deze toename is goed te zien aan de hand van de sectorgroei in het regionale economische product en de navenante ontwikkeling van de werkgelegenheid.

Het toenemende aandeel van logistiek binnen de opname van Regio Oost heeft te maken met de krappe marktsituatie die op de logistieke hotspots wordt gevonden. Hierdoor zijn bedrijventerreinen in Regio Oost als alternatieve logistieke locaties in beeld gekomen. De ontwikkelmarkt voor op maat te realiseren distributiecentra geldt hierbij als belangrijke aanjager, aangezien de logistieke vastgoedvoorraad in vergelijking met de voorraad in het zuiden en westen van Nederland beperkt van omvang is.

Wanneer er op de traditionele logistieke hotspots meer ruimte ontstaat, zal het zwaartepunt van de opname binnen Regio Oost naar verwachting weer komen te liggen op niet logistieke, industriële vastgoed.



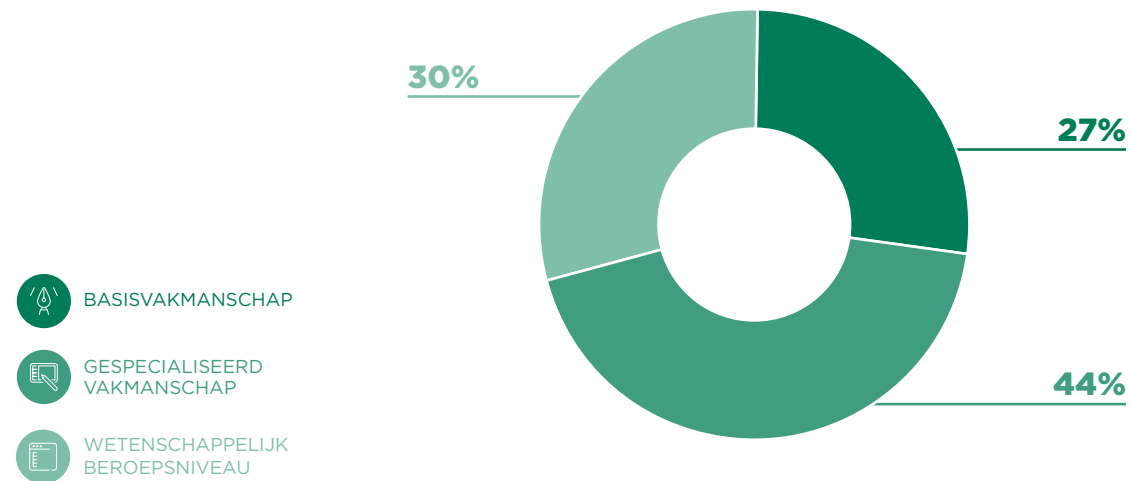
FIGUUR 15: OPNAME & AANBOD BEDRIJFSRUIMTE REGIO OOST 2010 -2024-Q2 | ≥ 750 m²



OP DE KAART

OPLEIDINGSNIVEAU

FIGUUR 16: OPLEIDINGSNIVEAU REGIO OOST
HOOGSTBEHAALD ONDERWIJSNIVEAU



PRIME HUUR

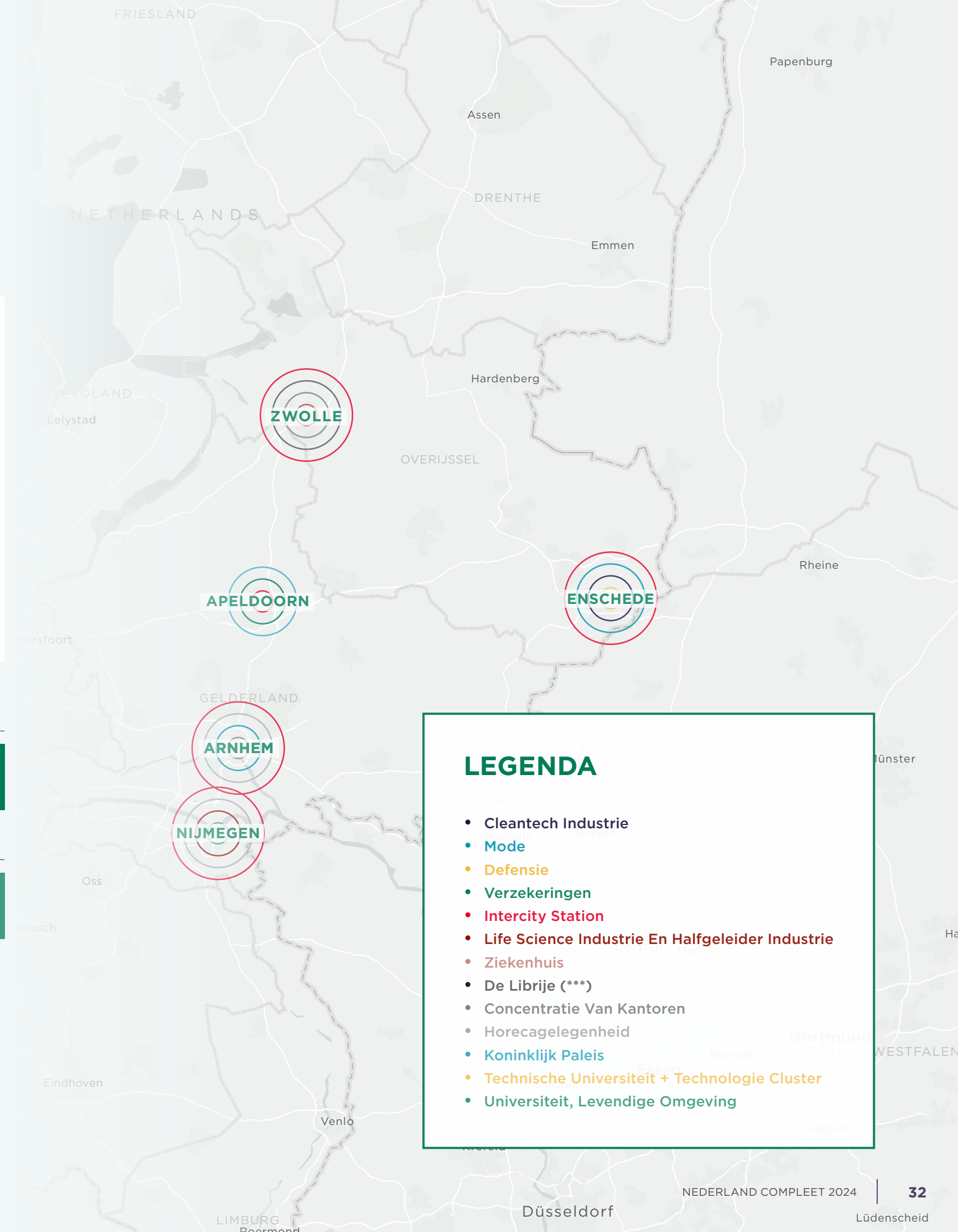
| | | |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| KANTOOR €190,- | INDUSTRIEEL €80,- | LOGISTIEK €75,- |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|

PRIME YIELD

| | | |
|-------------------------|--------------------------|------------------------|
| KANTOOR 8,95% | INDUSTRIEEL 7% | LOGISTIEK 5% |
|-------------------------|--------------------------|------------------------|

DEMOGRAFIE

| | |
|---|---|
| BEVOLKING 3,32 M | BEVOLKINGSGROEI TOT 2030 (%) +2,3% |
| BEROEPSBEVOLKING (IN AANTALLEN) 1.882.000 | BEROEPSBEVOLKING GROEI TOT 2030 (%) +0,7% |



LEGENDA

- Cleantech Industrie
- Mode
- Defensie
- Verzekeringen
- Intercity Station
- Life Science Industrie En Halfgeleider Industrie
- Ziekenhuis
- De Librije (***)
- Concentratie Van Kantoren
- Horecagelegenheid
- Koninklijk Paleis
- Technische Universiteit + Technologie Cluster
- Universiteit, Levendige Omgeving

04

REGIO
ZUID



ECONOMISCH PROFIEL

REGIO ZUID LEVERT EEN BELANGRIJKE BIJDRAGE AAN DE NEDERLANDSE ECONOMIE. IN 2024 WORDT NAAR VERWACHTING CIRCA 17% VAN HET BRUTO BINNENLANDS PRODUCT VAN NEDERLAND GEREALISEERD IN DEZE REGIO.

De sterke bijdrage van Regio Zuid aan de Nederlandse economie is een gevolg van het feit dat de economie daar voornamelijk wordt gedragen door industriële en kantoorgerelateerde bedrijvigheid. Historisch gezien (1996 - 2024) draagt de industriële bedrijvigheid met 41% bij aan de toegevoegde waarde van de regio. In de toekomst (2024 - 2030) zal die bijdrage nog toenemen naar 43%.

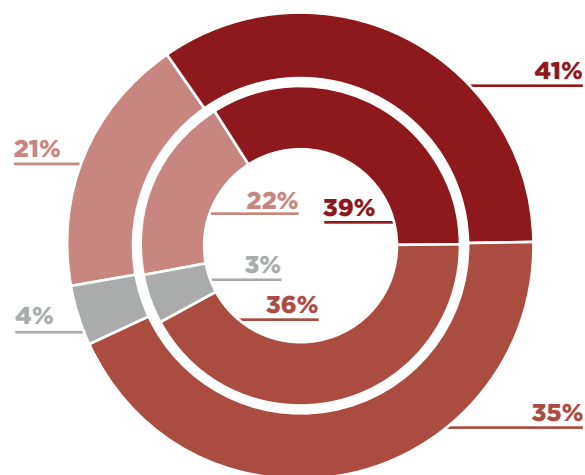
Voor de kantoorgerelateerde bedrijvigheid is dit respectievelijk 36% en 35% (figuur 17). De ontwikkeling van de bruto toegevoegde waarde van de industriële, logistieke en kantoorgerelateerde bedrijvigheid groeit groeien gelijkmatig en gelijkwaardig naast elkaar en de sectoren versterken elkaar door dynamische samenwerking in Regio Zuid (figuur 18).

De regio profiteert van sterke samenwerkingsverbanden, een strategische ligging en een vooruitstrevende aanpak ten aanzien van innovatie en duurzaamheid. Denk bijvoorbeeld aan Brainport in Eindhoven. Dit gebied staat bekend als het technologisch hart van Nederland, met bedrijven zoals ASML en Philips. De regio is een broedplaats voor innovatieve startups en speelt een cruciale rol in onderzoek en ontwikkeling. Daarnaast vormen de provincies Limburg en Noord-Brabant, met hun ligging in de buurt van de grenzen met Duitsland en België, een belangrijke logistieke hub met talrijke distributiecentra en transportbedrijven, zoals Smakterheide en De Blakt in Venray en Trade Port West en Noord in Venlo.

Deze regio vormt een van de meest dynamische en diverse economische gebieden in Nederland. De sectoren in deze regio vormen een krachtig industrieel en innovatief ecosysteem, ondersteund door logistieke hubs, hightech industrieën en sterke agrarische sectoren.

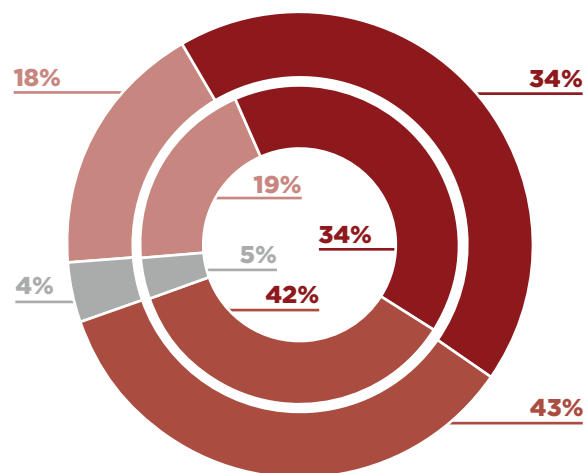
FIGUUR 17: BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE

REGIO OOST
1996 - 2024 (BINNENCIRKEL)
VERSUS 2024 - 2030 (BUITENCIRKEL)

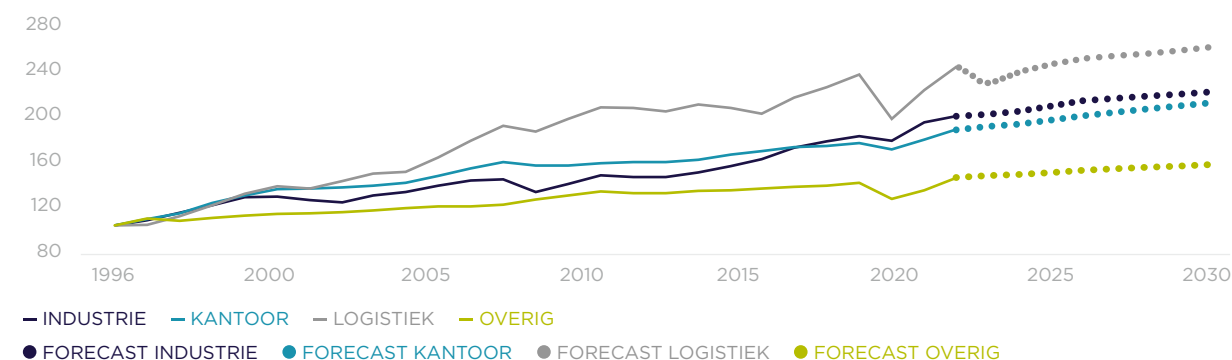


INDUSTRIE KANTOOR OVERIG LOGISTIEK

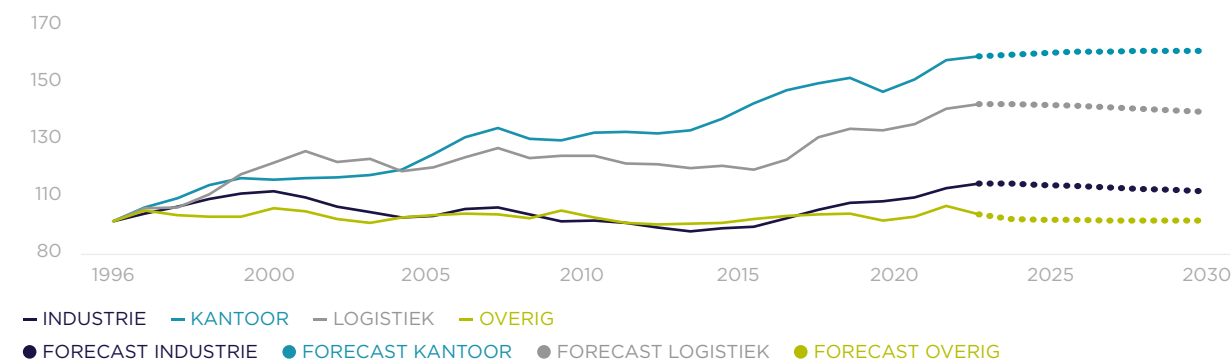
NEDERLAND
1996 - 2024 (BINNENCIRKEL)
VERSUS 2024 - 2030 (BUITENCIRKEL)



FIGUUR 18: ONTWIKKELING BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE REGIO ZUID NAAR GEBRUIK | INDEX 1996 = 100



FIGUUR 19: ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID REGIO ZUID NAAR GEBRUIK | INDEX 1996 = 100



RUIMTELIJKE VERTALING

DE ONTWIKKELING VAN ZOWEL KANTOORHOUDENDE ALS INDUSTRIËLE EN LOGISTIEKE SECTOREN IN DE REGIONALE ECONOMIE IS BEPALEND VOOR DE TOEKOMSTIGE RUIMTEBEHOEFTE OP DE VASTGOEDMARKT IN DE REGIO. IN DE ECONOMIE VAN REGIO ZUID BLIJVEN IN DE TOEKOMST VERSCHILLENDE SECTOREN STERK VERTEGENWOORDIGD (FIGUUR 20).

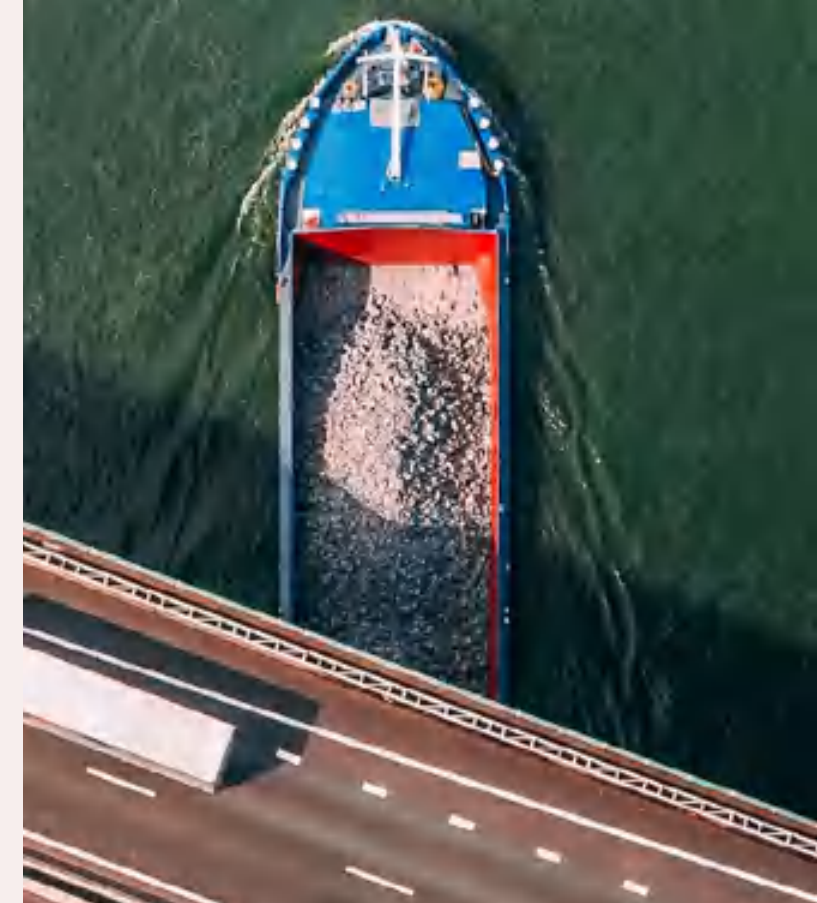
Dit geldt zeker voor de kantoorhoudende sectoren, zoals advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening en verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening.

Ook de sectoren industrie en groot- en detailhandel, met grote werkgevers zoals ASML, Philips, Vanderlande en Jumbo, blijven sterk aanwezig. Daarnaast blijft de gezondheids- en welzijnszorg, met bijvoorbeeld Máxima Medisch Centrum en Maastricht UMC+, een belangrijke rol spelen.

Kantoorwerkgelegenheid vestigt zich voornamelijk in de grotere steden zoals Eindhoven, Den Bosch, Tilburg en Maastricht. Waar traditionele sectoren zich vooral nog vestigen rond Den Bosch, zien we dat de groeisectoren, zoals de Tech sector, zich vooral naar Eindhoven verplaatsen. Deze steden bieden een goede (multimodale/intercity) bereikbaarheid, een levendige omgeving met voorzieningen en toegang tot talent door de aanwezigheid van onderwijsinstellingen. Dit maakt dat kantooropname zich voornamelijk in deze steden concentreert.

Een groot deel van de bedrijfsruimten vestigt zich ook op logistieke/industriële hotspots in Eindhoven, Tilburg, Den Bosch, Waalwijk, Venlo en Venray. Een logisch gevolg van het economische profiel van de regio waar veel wordt samengewerkt en verschillende sectoren zich concentreren in dezelfde gebieden.

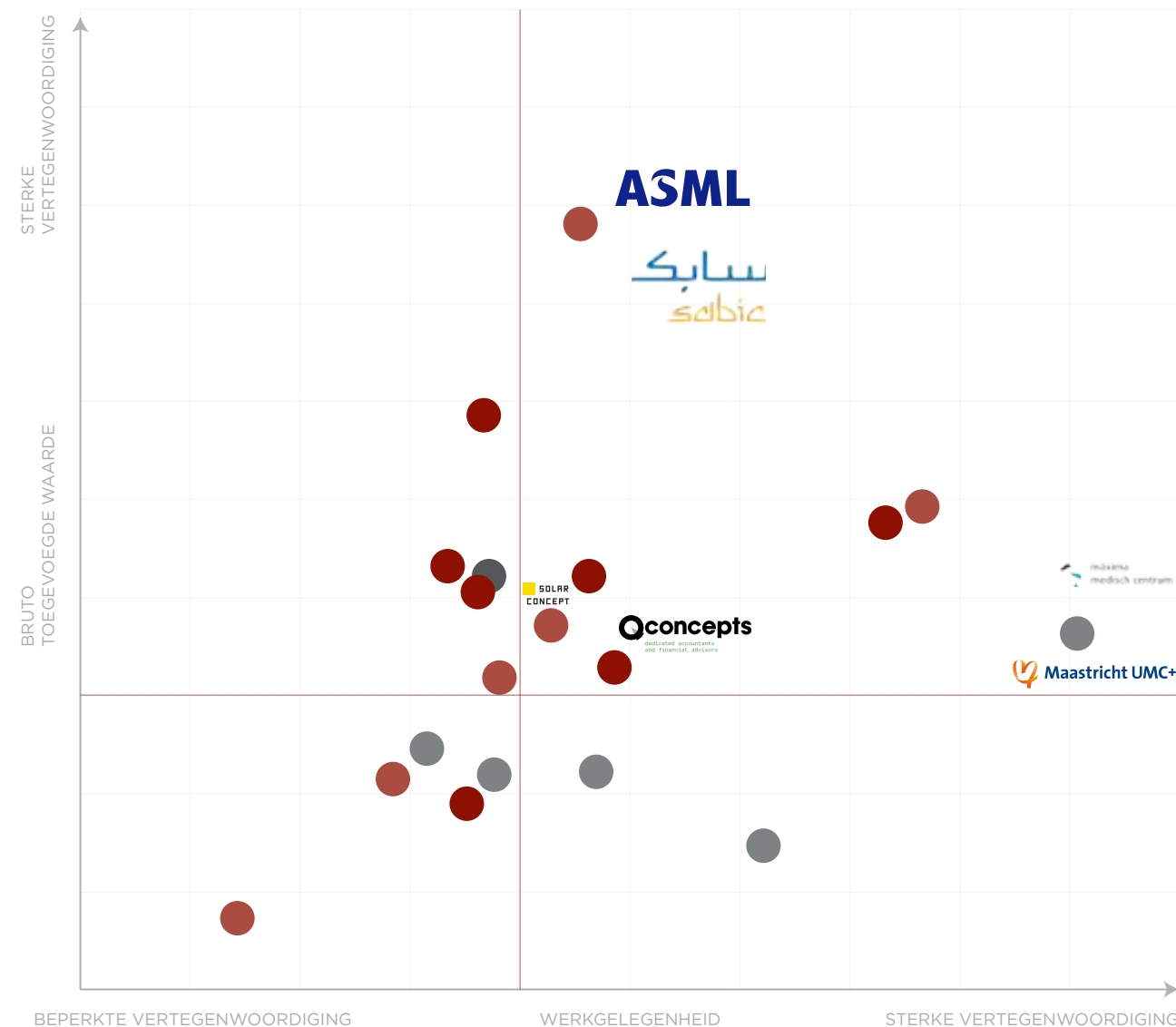
Het economisch profiel van de regio zal ook bepalend zijn voor de toekomstige ruimtebehoefte. De sectoren die in de toekomst sterk vertegenwoordigd zullen zijn, vormen tevens de kernactiviteiten van het huidige economische landschap. Terwijl kantorensteden zich moeten blijven richten op het aanbieden van passende kantoorruimte, vooral in de grotere steden, zal de bedrijfssector zich voornamelijk blijven concentreren op logistieke en industriële (strategische) hotspots in de regio.



FIGUUR 20: REGIO ZUID | ONDER- EN OVERVERTEGENWOORDIGING VAN SECTOREN

O.B.V. FORECASTING BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE EN WERKGELEGENHEID (MOODY'S)

- KANTOOR GERELATEERDE SECTOREN
- INDUSTRIË GERELATEERDE SECTOREN
- LOGISTIEK GERELATEERDE SECTOREN
- OVERIGE SECTOREN



MARKTDYNAMIEK

VASTGOEDMARKT

KANTOREN

REGIO ZUID KENT OVER DE AFGELOPEN TIEN JAAR GEMIDDELD EEN AANDEEL VAN 13% IN DE TOTALE KANTORENVOORRAAD BINNEN NEDERLAND. GEDURENDE DEZE PERIODE IS DE KANTORENVOORRAAD BEPERKT AFGENOMEN: ZO DAALDE DE KANTORENVOORRAAD MET 0,6% TOT CIRCA 6,1 MILJOEN M².

Daarmee laat de regio een ander patroon zien dan de andere regio's, waar de kantorenvoorraad sterker is afgenomen. Regio Zuid laat ook een minder sterke afname zien in het leegstandspercentage ten opzichte van de landelijke tendens. In de afgelopen tien jaar is de leegstand gedaald van 14,6% naar 8,9%, wat in absolute cijfers neerkomt op een afname van ongeveer 353.200 m².

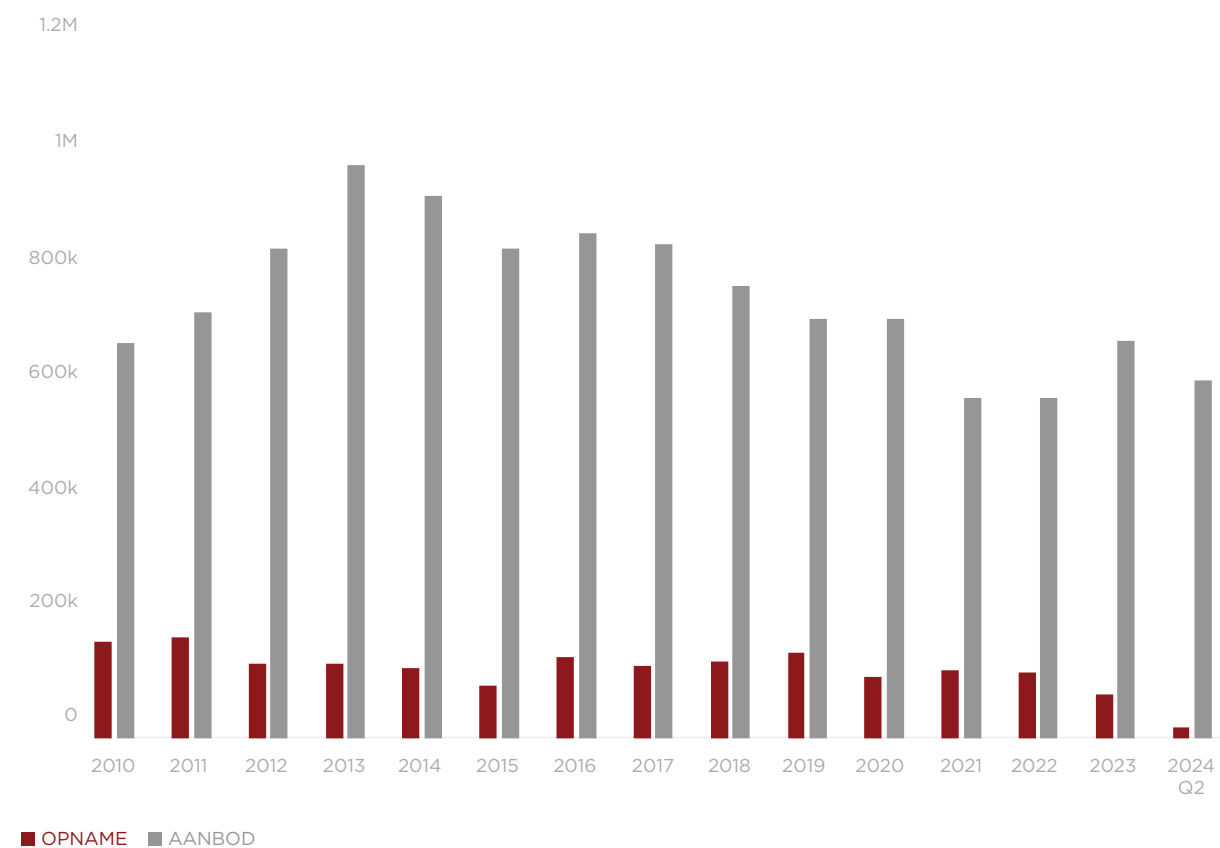
Deze daling hangt samen met een afnemend aanbod; waar in 2014 nog 929.100 m² beschikbaar was, lag dit aanbod medio 2024 op 614.700 m². Ondanks deze ontwikkelingen vertoont de regio sinds 2022 echter het hoogste leegstandspercentage van alle regio's.

De kantooropname fluctueerde in de afgelopen tien jaar tussen 75.200 m² en 148.100 m², met een gemiddelde opname van 117.000 m². Over de afgelopen tien jaar heeft Regio Zuid een aandeel van gemiddeld circa 10% in de landelijke kantooropname.

In Regio Zuid begon vanaf 2014 de kantoorwerkgelegenheid sterk te groeien. Dit heeft ook effect gehad op de kantooropname. In 2019 werd 23% meer kantoorruimte in gebruik genomen ten opzichte van 2014. In de tussenliggende jaren is de opname volatiel: groei en afname in de opname wisselden gedurende deze periode af, terwijl het gemiddelde relatief hoog bleef.

Na 2019 neemt de kantooropname echter af en komt de opname onder het langjarig gemiddelde te liggen, terwijl de kantoorwerkgelegenheid blijft toenemen. Dit onderschrijft dat ook in Regio Zuid veranderingen hebben plaatsgevonden in het gebruik van kantoren.

FIGUUR 21: OPNAME & AANBOD KANTOREN REGIO ZUID
2010 -2024-Q2 | ≥ 500 m²



BEDRIJFSRUIMTE

REGIO ZUID KENT HET GROOTSTE AANDEEL BINNEN DE LANDELIJKE BEDRIJFSRUIMTEVOORRAAD. IN DE AFGELOPEN 10 JAAR KENDE REGIO ZUID GEMIDDELD EEN AANDEEL VAN 24% OP BASIS VAN HECTARE BESCHIKBAAR VOOR BEDRIJFSRUIMTE.

Waar de kantorenvorraad licht afnam, steeg de bedrijfsruimtevoorraad met ruim 11% tot een voorraad van circa 71,6 miljoen m². Daarmee biedt de regio ruimte aan de industriële en logistieke sectoren, die een groot aandeel hebben in de regionale economie.

Ondanks de toename van het aantal beschikbare hectare voor bedrijfsruimte, daalde het aanbod op de industriële en logistieke bedrijfsruimtemarkt. Waar in 2014 nog circa 2.317.000 m² in aanbod stond, daalde het aanbod naar 1.346.400 m² per medio 2024. Dit onderschrijft de populariteit van de regio op de industriële en logistieke markt. Deze populariteit is ook zichtbaar in de opname van industrieel en logistiek vastgoed. De opname van de totale bedrijfsruimtemarkt fluctueerde in de afgelopen tien jaar tussen 814.300 m² en 1.581.900 m² en de gemiddelde opname kwam uit op 1.134.500 m². Over de afgelopen tien jaar heeft Regio Zuid met 27% het grootste aandeel in de landelijke bedrijfsruimteopname.

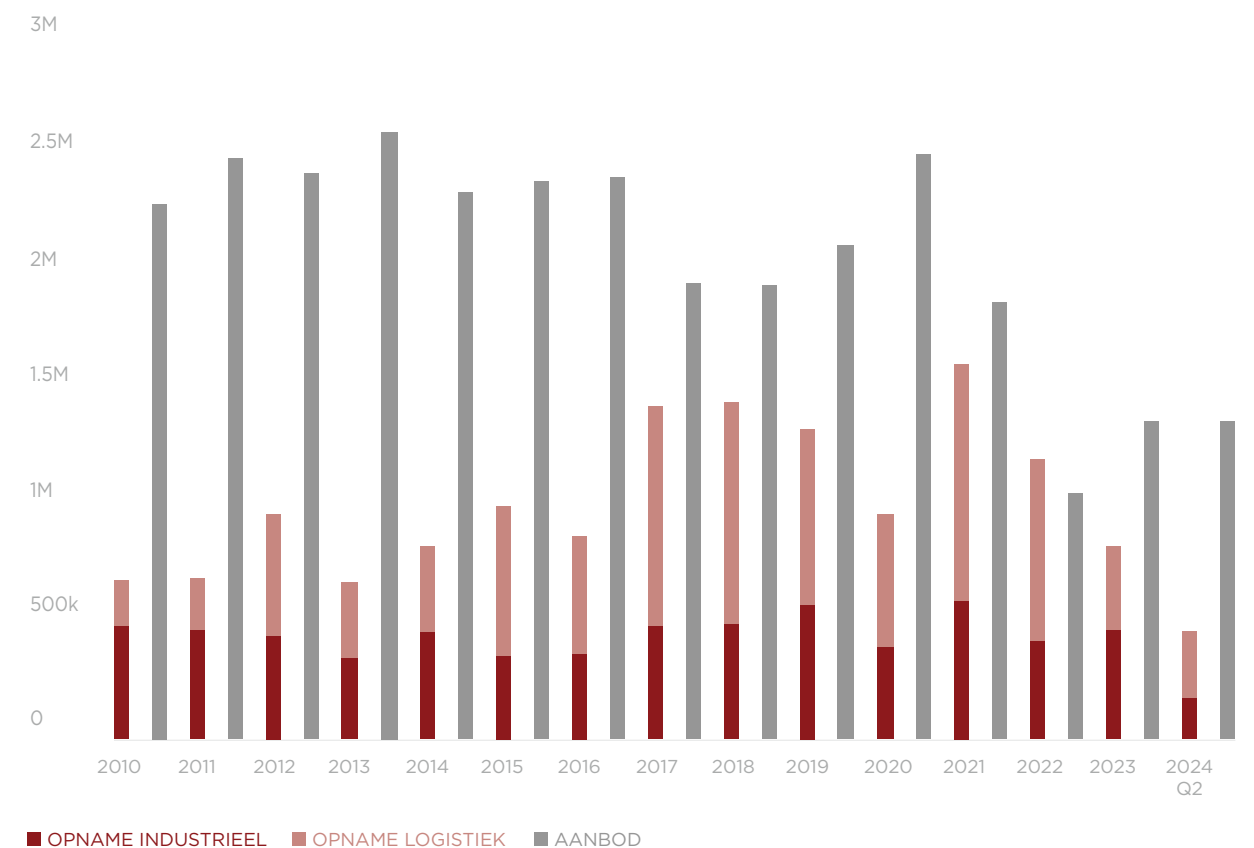
In Regio Zuid ligt het zwaartepunt van de opname binnen de totale bedrijfsruimtemarkt op logistiek vastgoed; een logisch gevolg van de geografische ligging en de voordelen die Regio Zuid biedt aan de logistieke sector. Tussen 2015 en 2019 nam de opname van industrieel vastgoed jaar op jaar toe. Na een kleine afname in 2020, herstelt de opname zich in de jaren daarna snel.

Vanaf 2015 is ook een sterke toename te zien in werkgelegenheid binnen industriegerelateerde sectoren. Ook de logistieke sector laat een vergelijkbaar patroon zien. Hoewel de logistieke opname ietwat volatieler is, vond tussen 2014 en 2021 een sterke groei plaats. Die groei vindt tevens plaats in de ontwikkeling van de werkgelegenheid van de logistieke sector. Enkel 2020 en 2023 blijven achter in de opname van logistiek vastgoed. Dit is enerzijds een gevolg van een tekort aan aanbod en anderzijds beginnen macro-economische factoren invloed te hebben op de logistieke sector.

De populariteit van het industriële en logistieke vastgoed en de ontwikkeling die deze markten hebben doorgemaakt zijn merkbaar in de economische groei. De logistieke sector groeit het snelst ten opzichte van de industriële en kantoorhoudende sectoren. Vanaf 2018 is tevens te zien dat de industrie in de regio harder groeit dan de economische groei uit kantoorgerelateerde sectoren.



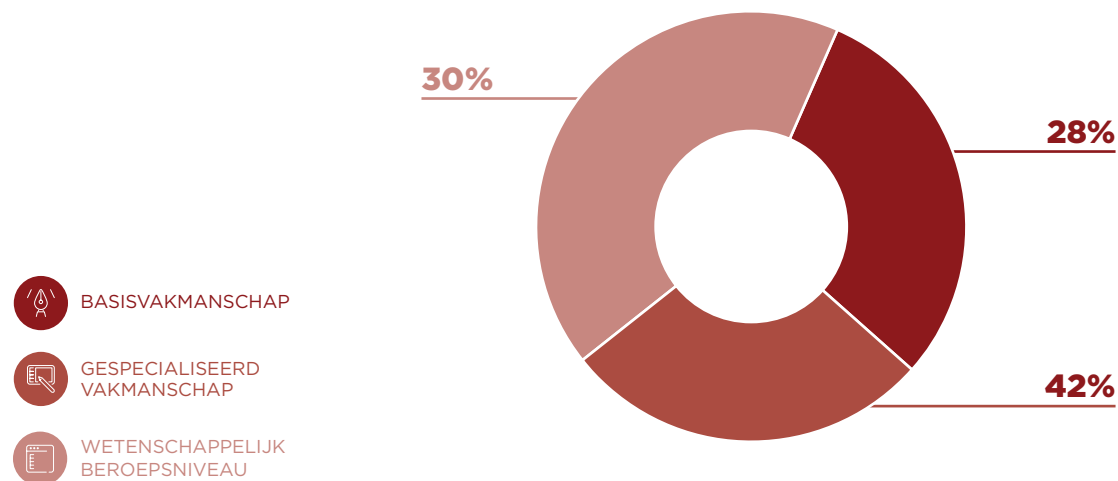
FIGUUR 22: OPNAME & AANBOD BEDRIJFSRUIMTE REGIO ZUID 2010 -2024-Q2 | ≥ 750 m²



OP DE KAART

OPLEIDINGSNIVEAU

FIGUUR 23: OPLEIDINGSNIVEAU REGIO ZUID
HOOGSTBEHAALD ONDERWIJSNIVEAU



PRIME HUUR



PRIME YIELD

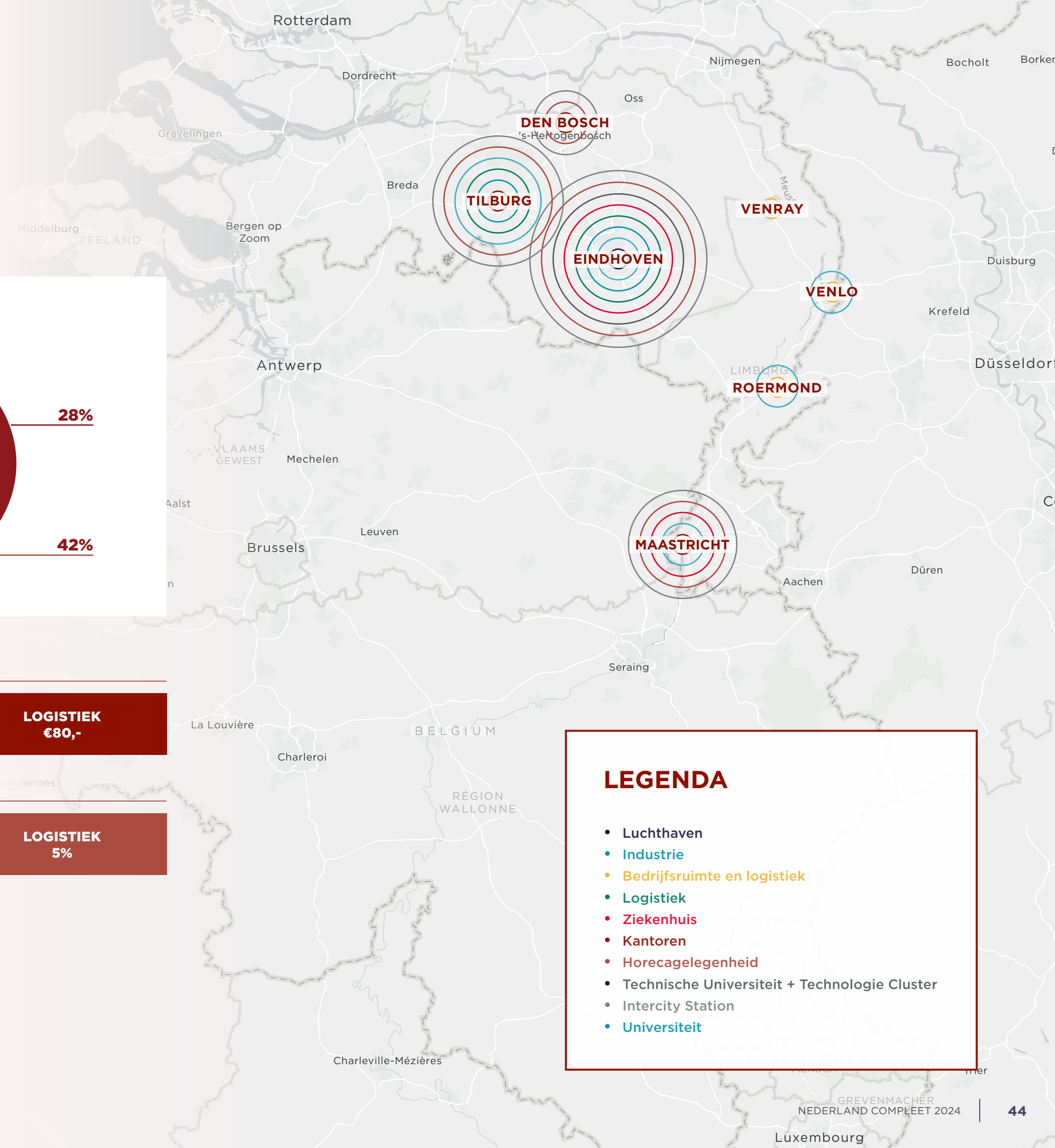


DEMOGRAFIE



LEGENDA

- Luchthaven
- Industrie
- Bedrijfsruimte en logistiek
- Logistiek
- Ziekenhuis
- Kantoren
- Horecagelegenheid
- Technische Universiteit + Technologie Cluster
- Intercity Station
- Universiteit



05

RANDSTAD
ZUIDVLEUGEL



ECONOMISCH PROFIEL

DE RANDSTAD ZUIDVLEUGEL HEEFT EEN AANZIENLIJK AANDEEL BINNEN DE NEDERLANDSE ECONOMIE. IN 2024 WORDT IN DEZE REGIO NAAR VERWACHTING CIRCA 19% VAN HET BRUTO BINNENLANDS PRODUCT VAN NEDERLAND GEREALISEERD DOOR 23% VAN DE BEROEPSBEVOLKING.

Deze sterke bijdrage is een gevolg van het feit dat de economie voornamelijk wordt gedragen door kantoor gerelateerde bedrijvigheid, die ten opzichte van bijvoorbeeld industrie of logistiek een hogere bruto toegevoegde waarde kent. Zowel historisch gezien (1996-2024) als in de toekomst (2024-2030) draagt de kantoor gerelateerde bedrijvigheid voor 45% bij aan de toegevoegde waarde van de regio (figuur 24).

De ontwikkeling van de bruto toegevoegde waarde van de kantoor gerelateerde bedrijvigheid laat sinds 1996 een sterke groei zien. Gedurende de periode 2007-2014, daalde de bruto toegevoegde waarde als gevolg van de economische crisis, waarna de bruto toegevoegde waarde van de kantoor gerelateerde bedrijvigheid weer toeneemt. Dit patroon is tevens terug te zien in de werkgelegenheid. De groei is met name een gevolg van de toenemende informatie & communicatie sector, alsmede de adviseringssector (figuur 25 en figuur 26).

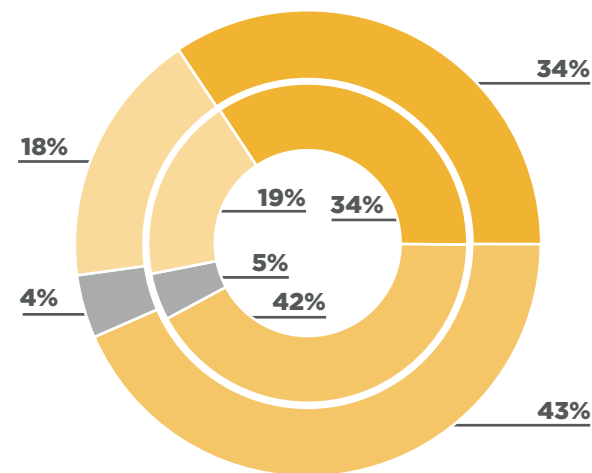
Eenzijds bevindt het Nederlandse politieke hart zich in deze regio en anderzijds heeft de regio de grootste haven in Europa. De functie van deze haven als 'Gateway to Europe' geeft de regio tevens een industrieel en logistiek DNA.

Deze sectoren laten op basis van bruto toegevoegde waarde dan ook een nog sterkere groei zien dan de kantoor gerelateerde bedrijvigheid. Binnen de werkgelegenheid blijft kantoorgerelateerde bedrijvigheid het sterkst groeien (figuur 26).

Ondanks het sterke aandeel en groei van de kantorensector in de economie, heeft de Randstad Zuidvleugel, meer dan de andere regio's, twee gezichten.

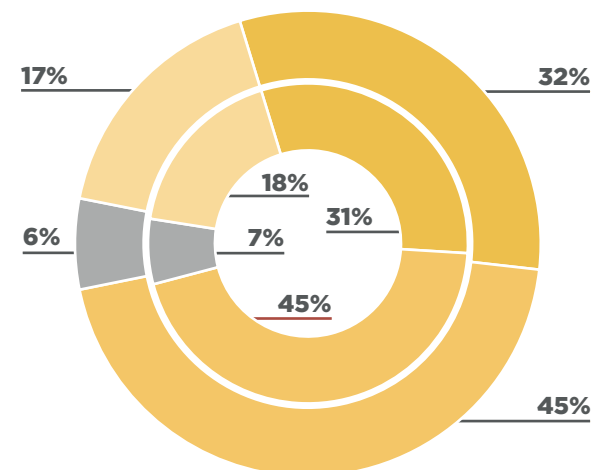
FIGUUR 24: BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE

NEDERLAND
1996 - 2024 (BINNENCIRKEL)
VERSUS 2024 - 2030 (BUITENCIRKEL)

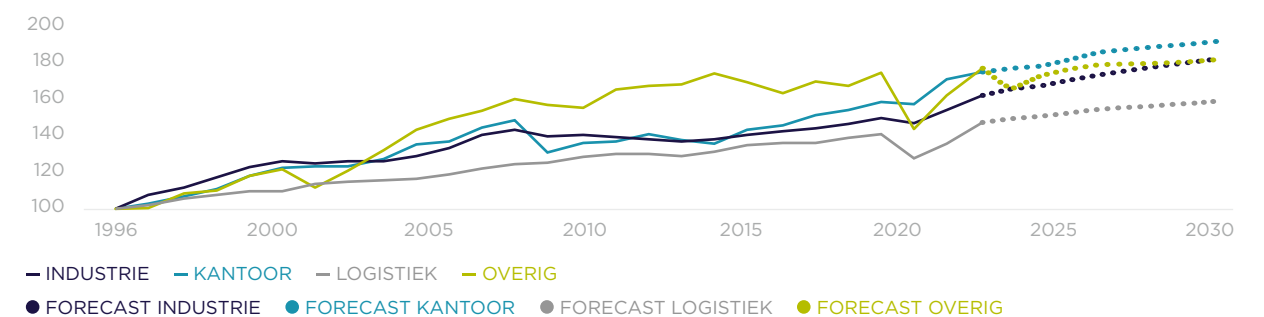


INDUSTRIE KANTOOR OVERIG LOGISTIEK

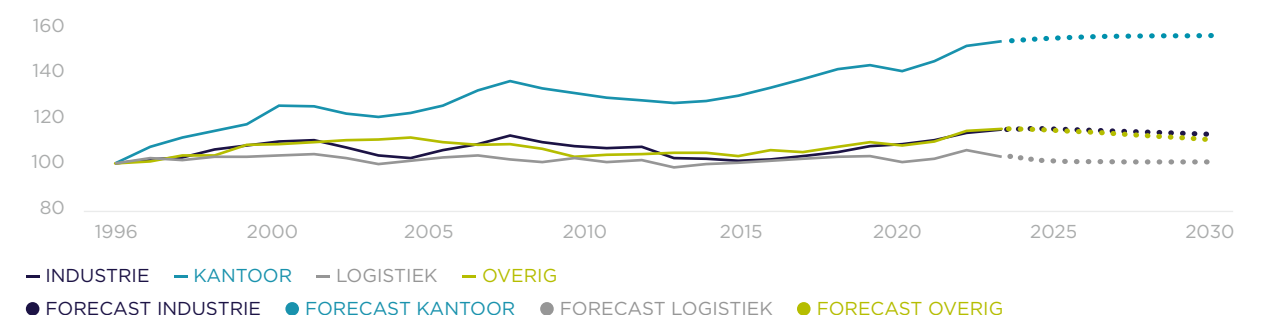
RANDSTAD ZUIDVLEUGEL
1996 - 2024 (BINNENCIRKEL)
VERSUS 2024 - 2030 (BUITENCIRKEL)



FIGUUR 25: ONTWIKKELING BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE RANDSTAD ZUIDVLEUGEL NAAR GEBRUIK | INDEX 1996 = 100



FIGUUR 26: ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID RANDSTAD ZUIDVLEUGEL NAAR GEBRUIK | INDEX 1996 = 100



RUIMTELIJKE VERTALING

DE ONTWIKKELING VAN DE KANTOORHOUDENDE, INDUSTRIËLE EN LOGISTIEK GERELATEERDE SECTOREN IN DE REGIONALE ECONOMIE IS BEPALEND VOOR DE TOEKOMSTIGE RUIMTEBEHOEFTE OP DE VASTGOEDMARKT IN DE REGIO.

In de toekomst blijft een aantal sectoren sterk vertegenwoordigd binnen de economie van de Randstad Zuidvleugel, zoals te zien is in figuur 27. De kantoor gerelateerde sectoren openbaar bestuur, advisering en verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening zullen binnen de regio sterk vertegenwoordigd blijven.

Dit is te verklaren door Den Haag als politiek centrum met een sterke aanwezigheid van de Rijksoverheid, grote advieskantoren zoals Deloitte en bedrijven als Sodexo. Op het gebied van de industriële bedrijvigheid blijft de sector groot- en detailhandel sterk vertegenwoordigd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bedrijven als Schmidt Zeevis, die sterk verbonden zijn met de regio. Deze sector heeft tevens een link met de logistieke bedrijvigheid en de haven van Rotterdam. Ook gezondheidszorg blijft een sterke bijdrage leveren aan de bruto toegevoegde waarde en de werkgelegenheid.

Den Haag en Rotterdam zijn in de regio de grootste kantoorsteden. Er is vanuit landelijk, maar ook regionaal perspectief een concentratiebeweging van de kantooropname binnen deze steden. De huidige kantoorgebruikers zijn op zoek naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte in levendige, (multimodale/intercity) bereikbare plekken. Deze vraag kan – indien er sprake is van aanbod – plaatsvinden in Rotterdam (CBD,

Centrum) en Den Haag (CID), maar zeker ook in kleinere gemeenten zoals bijvoorbeeld Delft, rondom knooppuntlocaties binnen de regio waar aan deze vestigingsplaatseisen kan worden voldaan. Dit is van belang om talent aan te kunnen trekken. Om de vraag naar kantoorruimte en kantoorwerkgelegenheid als regio en stad te kunnen faciliteren is het belangrijk dat de kantoorfunctie op de juiste plekken behouden en toegevoegd wordt.

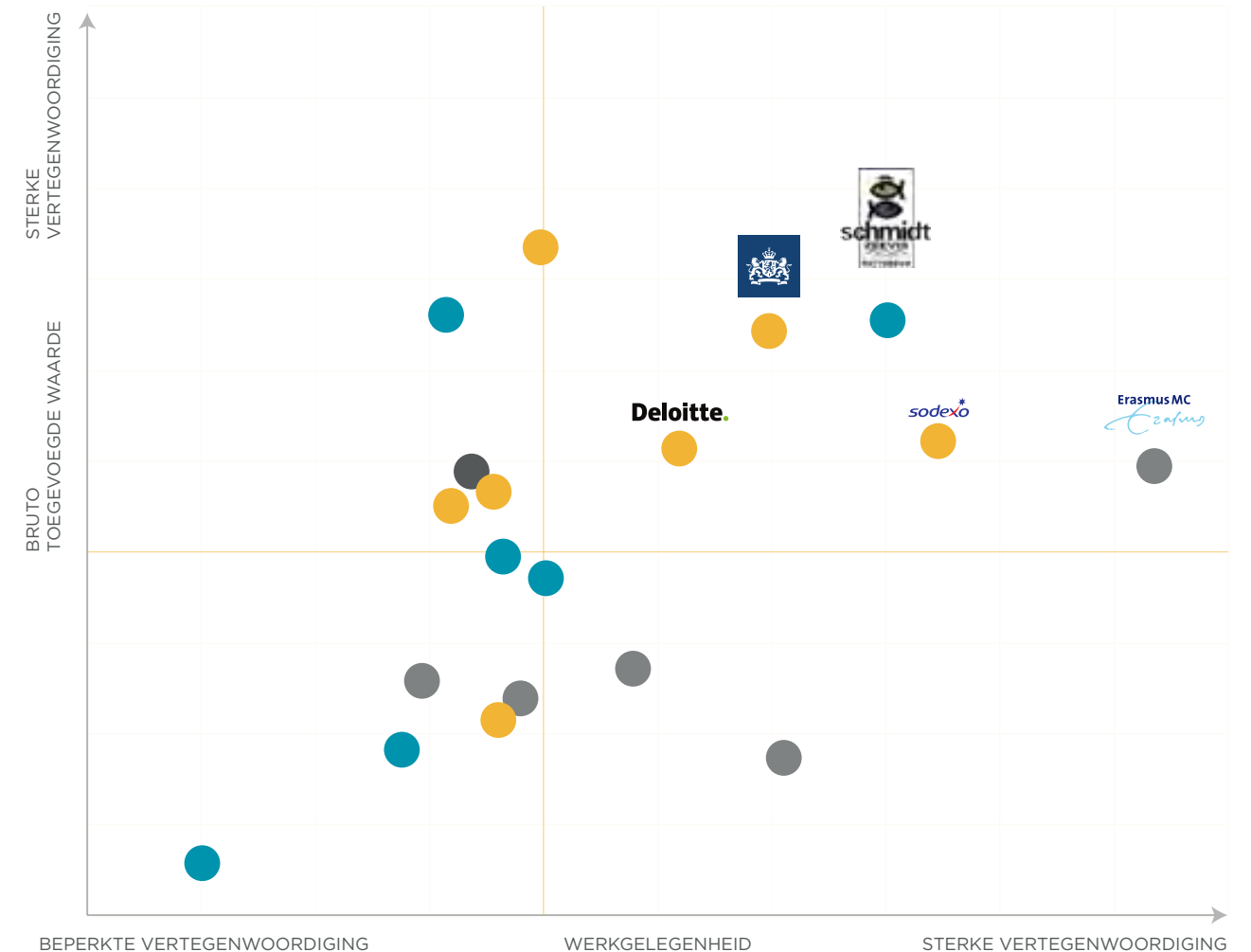
In de strijd om de ruimte en de concurrentie met de woonfunctie blijft dit een uitdaging. De bedrijfsruimtemarkt bevindt zich ook op dit strijdtoneel. Waar de bedrijfsruimtemarkt en logistieke bedrijfsruimte zich voornamelijk concentreren in het gebied rondom de haven van Rotterdam, staat de bedrijfsruimtemarkt in Den Haag door een gebrek aan kwalitatief hoogwaardig aanbod onder druk. Ook dit kenmerkt de tweekoppigheid van de regio.



FIGUUR 27: RANDSTAD ZUIDVLEUGEL | ONDER- EN OVERVERTEGENWOORDIGING VAN SECTOREN

O.B.V. FORECASTING BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE EN WERKGELEGENHEID (MOODY'S)

- KANTOOR GERELATEERDE SECTOREN
- INDUSTRIE GERELATEERDE SECTOREN
- LOGISTIEK GERELATEERDE SECTOREN
- OVERIGE SECTOREN



MARKTDYNAMIEK

VASTGOEDMARKT

KANTOREN

DE RANDSTAD ZUIDVLEUGEL HEEFT EEN AANZIENLIJK AANDEEL IN DE TOTALE OMVANG VAN DE KANTORENVOORRAAD IN NEDERLAND.

In de afgelopen tien jaar kende de regio gemiddeld een aandeel van 25%. Het grote aandeel valt voornamelijk toe te schrijven aan Rotterdam en Den Haag, waar veruit de meeste kantoren staan. De voorraad in de Zuidvleugel is de afgelopen tien jaar echter met 9,2% afgenomen tot een voorraad van circa 11,4 miljoen m². Een ontwikkel-hausse van nieuwe kantoorgebouwen in de vroege jaren 2000, leidde na de economische crisis vanaf 2010 tot leegstand in kantoren die niet per se op de beste kantoorlocaties werden gesitueerd.

Met het onttrekken van deze kantoren door ze bijvoorbeeld te transformeren naar woningen, daalde tevens de leegstand van 16,8% naar 6,6% in de afgelopen tien jaar. Dit is ook zichtbaar in de ontwikkeling van het aanbod. Waar eind 2014 nog circa 2,2 miljoen m² aan kantoorruimte werd aangeboden, bedroeg dat medio 2024 nog enkel 907.800 m². Het aantal leegstaande vierkante meters daalde hiermee met ruim 65%. Dat de transformatie zo succesvol verliep had en heeft alles te maken met de krappe marktsituatie op de woningmarkt in een regio waar een intensieve strijd om de ruimte plaatsvindt.

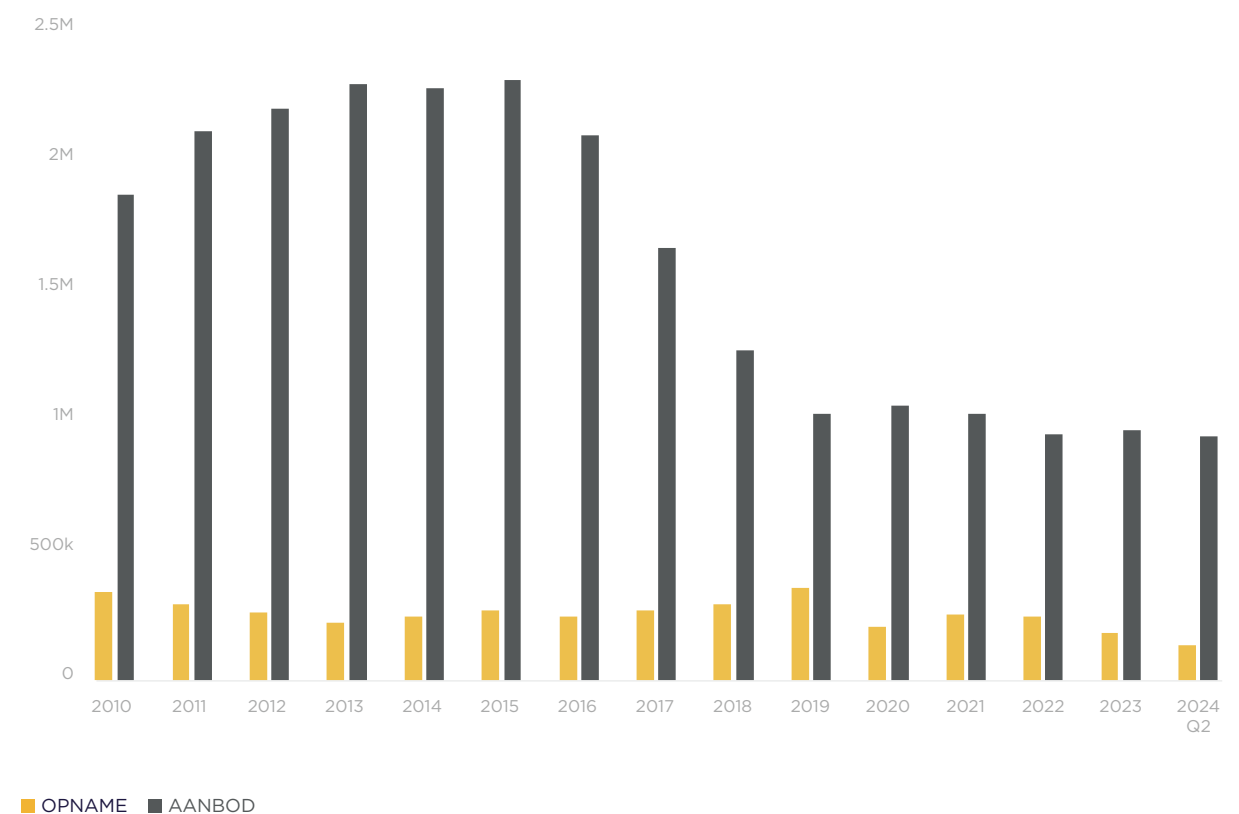
Ondanks afgenomen kantooroppervlak, profiteert de kantorenmarkt in de Randstad Zuidvleugel de laatste jaren van een concentratiebeweging van kantoorhoudende organisaties naar de (centra van) stedelijke gebieden.

Hierdoor vindt een steeds groter deel van de landelijke kantooropname plaats in de vijf grootste steden van Nederland (G5). De opname van kantoorruimte in de regio fluctueerde de afgelopen tien jaar tussen 177.800 m² en 346.800 m², met een gemiddelde opname van 247.700 m². Over de afgelopen tien jaar had de Randstad Zuidvleugel daarmee een aandeel van gemiddeld circa 22% in de landelijke kantooropname.

De kantooropname nam vanaf 2016 weer jaarlijks toe om te pieken op 346.800 m² in 2019. Gedurende deze periode steeg tevens de kantoorwerkgelegenheid in de regio snel. Met een dip in de opname en de ontwikkeling van de kantoorwerkgelegenheid in 2020, herstelde de kantorenmarkt zich in 2021 en 2023 zowel op het gebied van kantooropname als werkgelegenheid. De toename van de kantooropname blijft echter achter op de ontwikkeling van de werkgelegenheid.

Dit is voornamelijk een gevolg van het feit dat er onvoldoende kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte beschikbaar is voor kantoorgebruikers om een kwaliteitsslag te kunnen maken, waardoor gebruikers veelal opteren om hun bestaande huurovereenkomst te verlengen in plaats van te verhuizen.

FIGUUR 28: OPNAME & AANBOD KANTOREN RANDSTAD ZUIDVLEUGEL 2010 -2024-Q2 | ≥ 500 m²



BEDRIJFSRUIMTE

MET EEN VAN DE GROOTSTE HAVENS TER WERELD BESCHIKT DE RANDSTAD ZUIDVLEUGEL EEN RELATIEF GROOT AANDEEL BINNEN DE LANDELIJKE BEDRIJFSRUIMTEVOORRAAD. IN DE AFGELOPEN 10 JAAR HAD DE REGIO GEMIDDELD EEN AANDEEL VAN 13% OP BASIS HET REEDS UITGEGEVEN AREAAL BEDRIJFSGRONDEN (EXCLUSIEF DE UITGAVE VAN ZEEHAVENTERREIN).

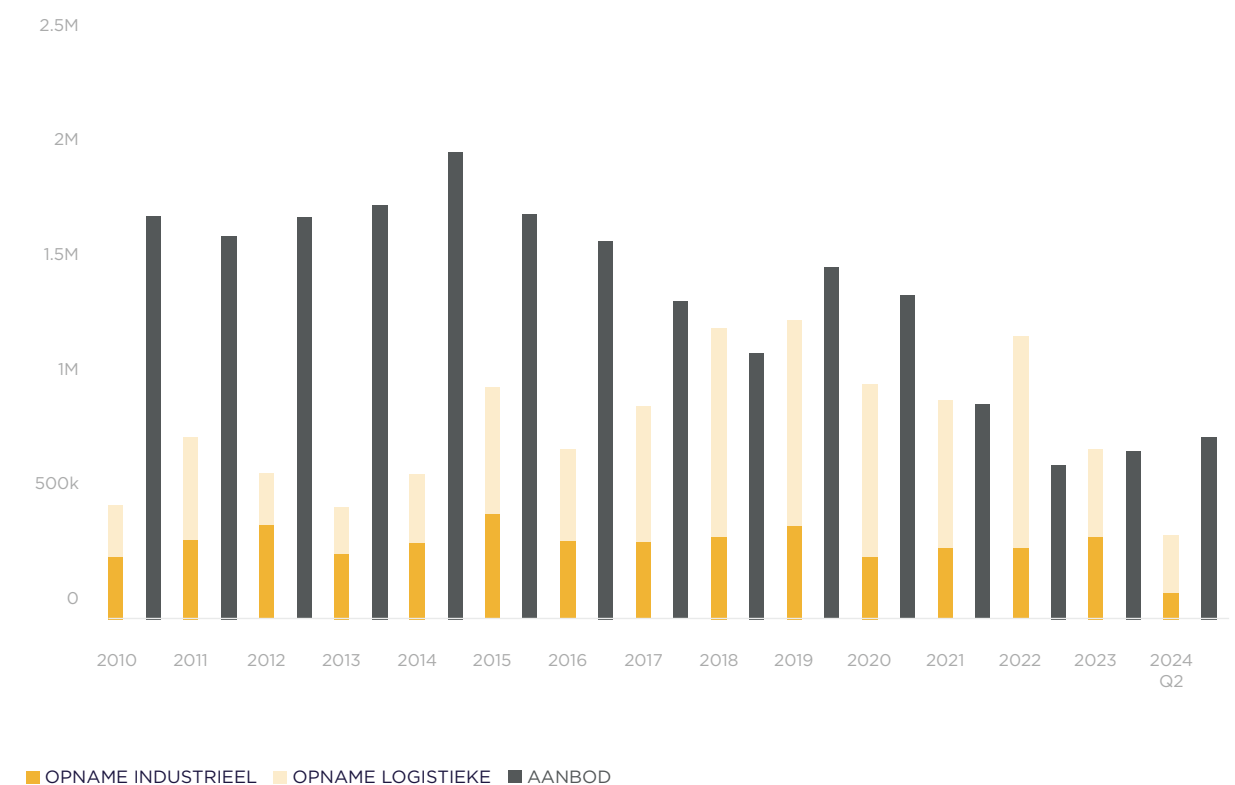
Door nieuwe uitgifte nam de afgelopen 10 jaar de bedrijfsruimtevoorraad met 5,2% toe tot bijna 7.600 hectare. Ondanks het feit dat er nieuwe bedrijventerreinen zijn bijgekomen, daalde het beschikbare aanbod (industriële en logistiek) tussen 2014 en medio 2024 van 1.999.000 m² naar 780.500 m².

De opname van de totale bedrijfsruimtemarkt fluctueerde de afgelopen tien jaar tussen 620.300 m² en 1.278.500 m², met een gemiddelde opname van 967.200 m². Over de afgelopen tien jaar heeft de Randstad Zuidvleugel met 23% het op een na grootste aandeel in de landelijke bedrijfsruimteopname.

Het zwaartepunt binnen de totale bedrijfsruimteopname valt in de Randstad Zuidvleugel binnen het logistieke segment. Door de Rotterdamse haven en de verbinding met het Europese achterland is de regio aantrekkelijk voor logistieke gebruikers. Van 2016 tot en met 2019 steeg de opname jaar op jaar. Een groei die tevens terug te zien is in de werkgelegenheid. Ook economisch gezien groeit de logistieke sector sneller dan industriële of kantoor gerelateerde sectoren. In 2020 en 2021 liep de opname van logistiek vastgoed ietwat terug, doordat het aanbod sterk afnam.

In 2022 piekte de opname van logistiek vastgoed op 907.000 m². De opname van industrieel vastgoed binnen de Randstad Zuidvleugel laat, met enige fluctuaties, een stabiel, meer gelijkmatige ontwikkeling zien. Industriële vastgoed is ook sterk verbonden met de regio door de aanwezigheid van de haven en de bijbehorende industrie. Hoewel de werkgelegenheid van de industriële sector minder snel groeit, stijgt de bruto toegevoegde waarde van deze sector snel.

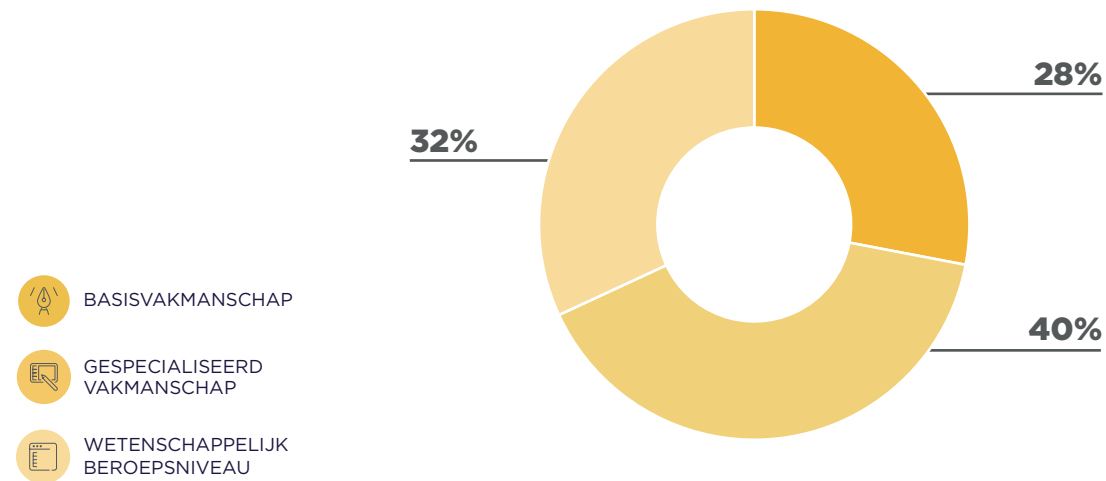
**FIGUUR 29: OPNAME & AANBOD
BEDRIJFSRUIMTE RANDSTAD ZUIDVLEUGEL
2010 -2024-Q2 | ≥ 500 m²**



OP DE KAART

OPLEIDINGSNIVEAU

FIGUUR 30: OPLEIDINGSNIVEAU REGIO RANDSTAD ZUIDVLEUGEL
HOOGSTBEHAALD ONDERWIJSNIVEAU



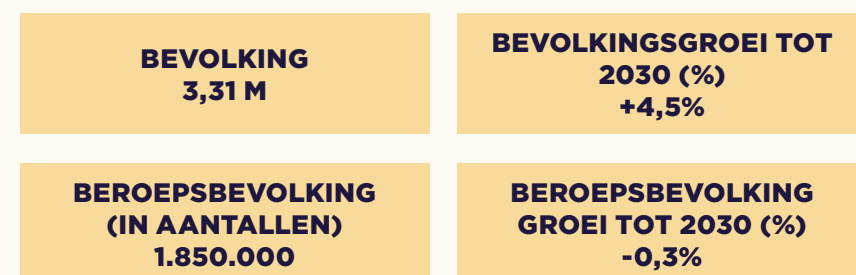
PRIME HUUR



PRIME YIELD



DEMOGRAFIE



LEGENDA

- Luchthaven
- Campus
- Onderwijs
- Politieke hoofdstad van Nederland
- Industrie
- Bedrijfsruimte en logistiek
- Intercity Station
- Ziekenhuis
- Concentratie Van Kantoren
- Haven
- Horecagelegenheid
- Studentenstad
- Technische Universiteit
- Universiteit



RANDSTAD NOORDVLEUGEL



ECONOMISCH PROFIEL

DE RANDSTAD NOORDVLEUGEL KENT IN VERGELIJKING MET DE ANDERE REGIO'S HET GROOTSTE AANDEEL BINNEN DE NEDERLANDSE ECONOMIE. NAAR VERWACHTING ZAL DEZE REGIO IN 2024 CIRCA 32% VAN HET BRUTO BINNENLANDS PRODUCT REALISEREN, GEDRAGEN DOOR 21% VAN DE BEROEPSBEVOLKING.

De sterke bijdrage van de regio Randstad Noordvleugel aan de Nederlandse economie komt voornamelijk door de kantoor gerelateerde bedrijvigheid, die een veel sterkere aanwezigheid kent dan bijvoorbeeld industrie of logistiek. Ook in vergelijking met andere regio's onderscheidt de Randstad Noordvleugel zich door de sterke kantoor gerelateerde bedrijvigheid, wat de economische ruggengraat van de regio onderschrijft.

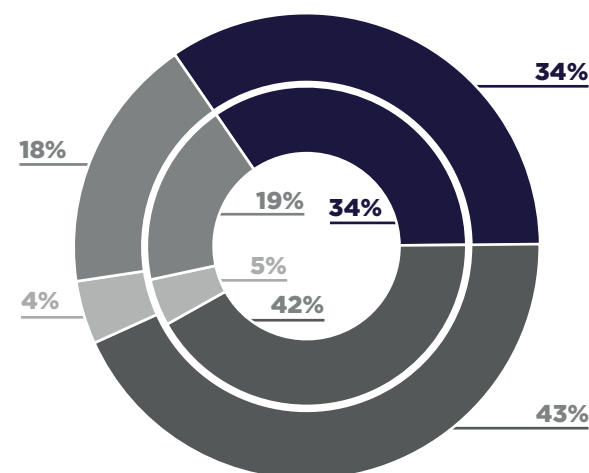
Historisch gezien (1996-2024) was de kantoor gerelateerde bedrijvigheid al dominant aangezien niet minder dan 52% van het gemeenschappelijk inkomen door kantoorwerk werd verdiend. Dit zal naar verwachting toenemen tot 55% in 2030 (figuur 31).

niet meer uit handen gegeven. Ook in de laatste jaren vestigden zich grote partijen in de Randstad Noordvleugel, zoals Adyen/Uber in Amsterdam en VodafoneZiggo in Utrecht. Daarnaast is het opmerkelijk dat de financiële instellingen, die traditioneel een groot aandeel hebben in de bruto toegevoegde waarde, een afnemende trend laten zien in de regio. Andere belangrijke activiteiten in de regio spelen zich af in de Life Sciences sector (Leiden Bio Science Park) en op Schiphol. Deze gebieden zijn belangrijke aanjagers voor de economische prestaties van de Randstad Noordvleugel. Laatstgenoemde is ook verantwoordelijk voor de groei van veel en diverse werkgelegenheid in deze regio, omdat de luchthaven de aantrekkelijkheid van de regio vergroot.

De sterke groei van de kantoor gerelateerde bedrijvigheid wordt voornamelijk aangejaagd door de informatie & communicatie sector, die vanaf 1996 jaar op jaar een groter aandeel liet zien binnen de kantoor gerelateerde bruto toegevoegde waarde (figuur 32). Dit kwam met name doordat de IT-sector zich als eerste begon te ontwikkelen in de Randstad Noordvleugel, met name in Amsterdam en Utrecht. Daarmee kreeg deze regio een ICT-imago. Deze positie heeft de regio

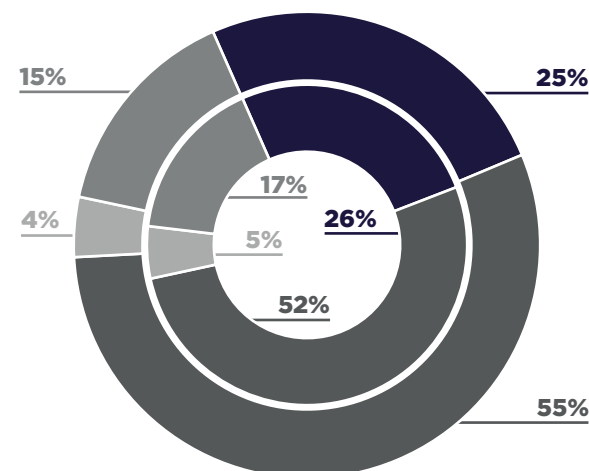
FIGUUR 31: BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE

NEDERLAND
1996 - 2024 (BINNENCIRKEL)
VERSUS 2024 - 2030 (BUITENCIRKEL)

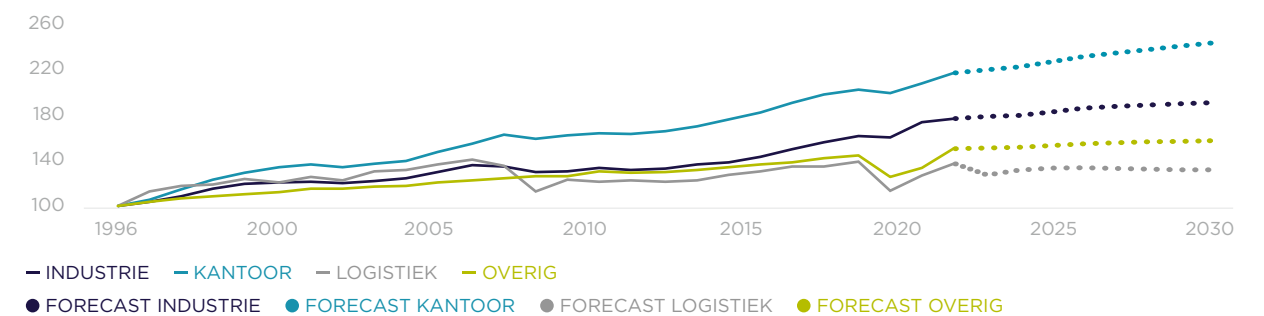


INDUSTRIE KANTOOR OVERIG LOGISTIEK

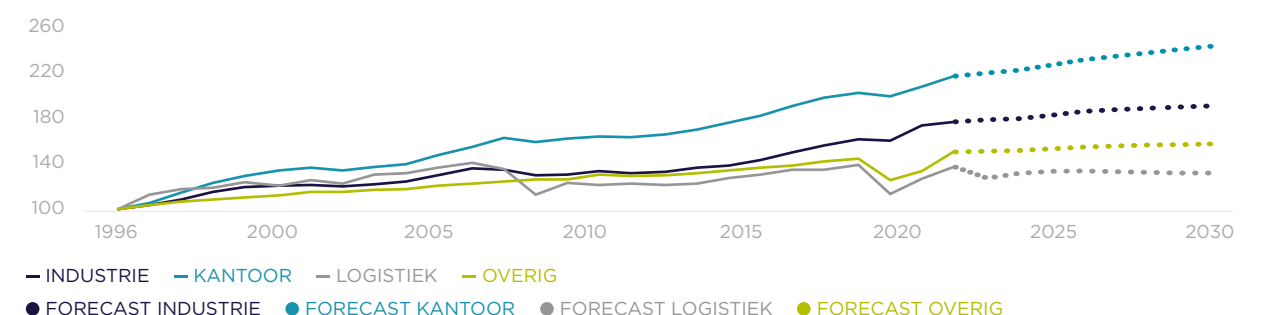
RANDSTAD NOORDVLEUGEL
1996 - 2024 (BINNENCIRKEL)
VERSUS 2024 - 2030 (BUITENCIRKEL)



FIGUUR 32: ONTWIKKELING BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE RANDSTAD NOORDVLEUGEL NAAR GEBRUIK | INDEX 1996 = 100



FIGUUR 32: ONTWIKKELING BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE RANDSTAD NOORDVLEUGEL NAAR GEBRUIK | INDEX 1996 = 100



RUIMTELIJKE VERTALING

DE ONTWIKKELING VAN KANTOORHOUDENDE, INDUSTRIËLE EN LOGISTIEK GERELATEERDE SECTOREN IN DE REGIONALE ECONOMIE IS BEPALEND VOOR DE TOEKOMSTIGE RUIMTEBEHOEFTE OP DE VASTGOEDMARKT IN DE REGIO. IN DE TOEKOMST BLIJFT EEN AANTAL SECTOREN STERK VERTEGENWOORDIGD BINNEN DE ECONOMIE VAN DE RANDSTAD NOORDVLEUGEL, ZOALS TE ZIEN IS IN FIGUUR 34.

De kantoor gerelateerde sectoren advies & onderzoek en informatie & communicatie zullen binnen de regio sterk vertegenwoordigd blijven. Er vindt een concentratiebeweging plaats naar de grote steden binnen de Randstad Noordvleugel. Amsterdam en Utrecht weten grote bedrijven binnen deze sectoren aan zich te binden, blijkt uit de langjarige kantooropname van deze steden. Bedrijven willen zich immers presenteren als aantrekkelijke werkgevers in de "War for Talent", waarbij een aantrekkelijk, duurzaam kantoor op een levendige (stations)locatie een grote rol speelt.

Amsterdam, maar ook Utrecht en Leiden kunnen hierin voorzien. Goede voorbeelden hiervan zijn de Zuidas, Utrecht Stationsgebied, waar rond 2019 veel kantooropname plaatsvond doordat nieuwbouw kantoorruimte beschikbaar kwam, en het Leidse stationsgebied. Het gevolg van deze ontwikkeling is bijvoorbeeld te zien in de recente verhuizingen van hoofdkantoren, zoals Sabic van Sittard naar Amsterdam en Roompot van Goes naar Amsterdam.

Naast kantoor gerelateerde bedrijvigheid zijn in het profiel van de regio ook de gezondheidszorg en groot- en detailhandel sterk vertegenwoordigd.

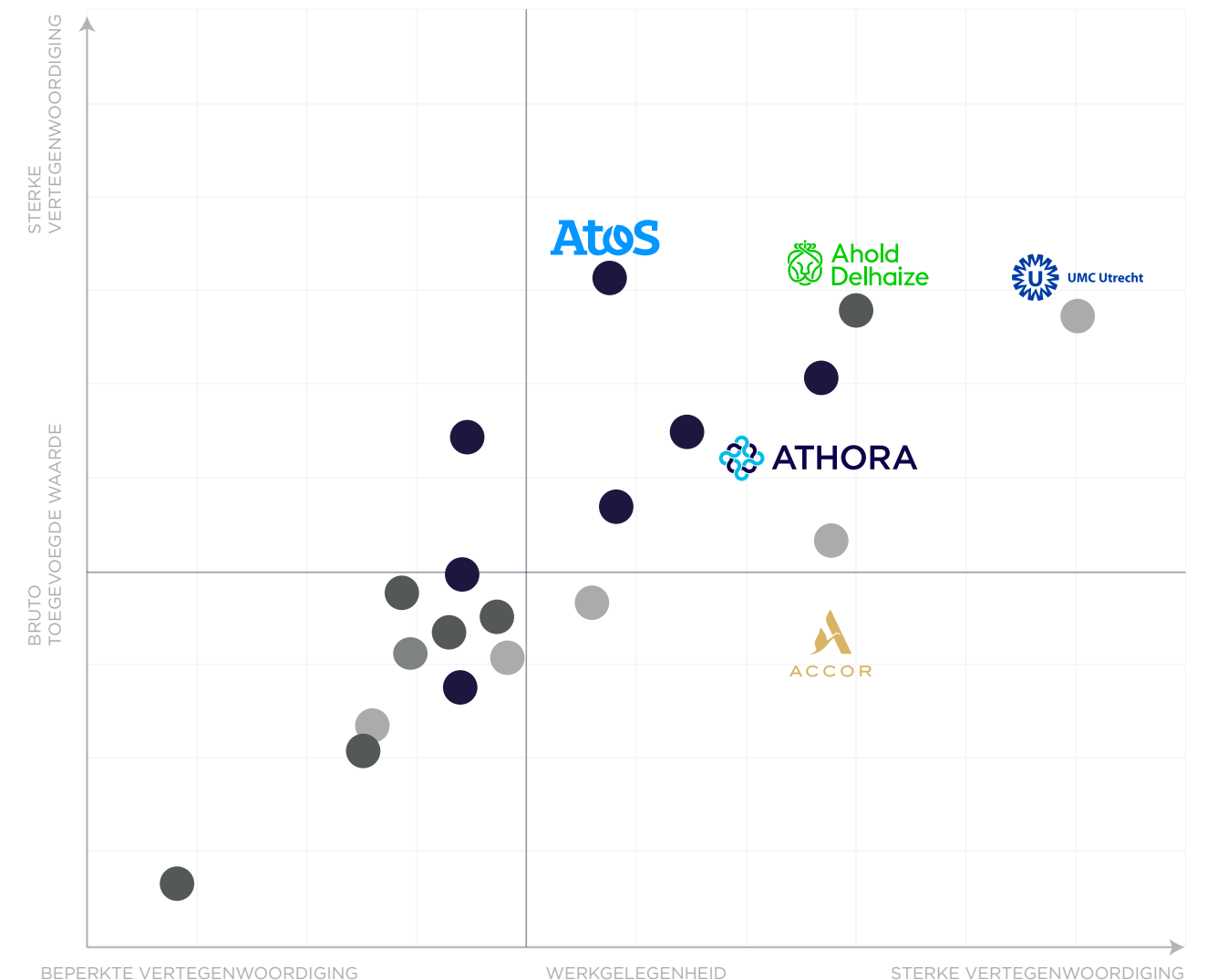
Met de aanwezigheid van drie universitaire ziekenhuizen en bedrijven zoals Ahold Delhaize en bol.com zijn deze sectoren goed vertegenwoordigd en deze zullen in de toekomst een zekere ruimtebehoefte hebben. Waar de Regio Randstad Zuidvleugel twee gezichten laat zien - enerzijds kantoorgerelateerde bedrijvigheid, anderzijds industrie gerelateerde bedrijvigheid door de aanwezigheid van de haven van Rotterdam - zien we dit veel minder terug in de Randstad Noordvleugel. De aanwezige industriële bedrijvigheid richt zich hier op hoogwaardige producten binnen Life Sciences and Pharma logistics, mede door de aanwezigheid van Leiden Bio Science Park en Schiphol met bijbehorende logistiek.



FIGUUR 34: REGIO NOORDVLEUGEL | ONDER- EN OVERVERTEGENWOORDIGING VAN SECTOREN

O.B.V. FORECASTING BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE EN WERKGELEGENHEID (MOODY'S)

- KANTOOR GERELATEERDE SECTOREN
- INDUSTRIË GERELATEERDE SECTOREN
- LOGISTIEK GERELATEERDE SECTOREN
- OVERIGE SECTOREN



MARKTDYNAMIEK

VASTGOEDMARKT

KANTOREN

DE RANDSTAD NOORDVLEUGEL KENT VERREWEG HET GROOTSTE AANDEEL IN DE TOTALE OMVANG VAN DE KANTORENVOORRAAD IN NEDERLAND.

In de afgelopen tien jaar had de regio hierin een aandeel van gemiddeld 38%. De kantorenvoorraad in de regio is in de afgelopen tien jaar met circa 2,9% afgenomen tot een voorraad van circa 17,7 miljoen m². Gedurende deze periode daalde de leegstand van 17,2% naar 8,5%. Het aantal leegstaande kantormeters daalde in dezelfde periode met 52%. De daling van de leegstand en de daling van de voorraad duiden veelal op het onttrekken van leegstaande kantormeters. De druk op de ruimte in de stedelijke gebieden heeft vaak geleid tot transformatie van kantoren naar woningen.

Dit beeld komt ook naar voren in het aanbod op de kantorenmarkt in de Randstad Noordvleugel. Waar eind 2014 nog ruim 3.258.000 m² kantoorruimte in aanbod stond, lag dit medio 2024 op circa 1.898.000 m². Als gevolg van de grootste kantorenvoorraad weet de Randstad Noordvleugel ook de meeste opname aan zich te binden. Gemiddeld lag het aandeel van de regio de afgelopen tien jaar op 49% en dit is daarmee de enige regio die meer dynamiek laat zien ten opzichte van zijn kantorenvoorraad.

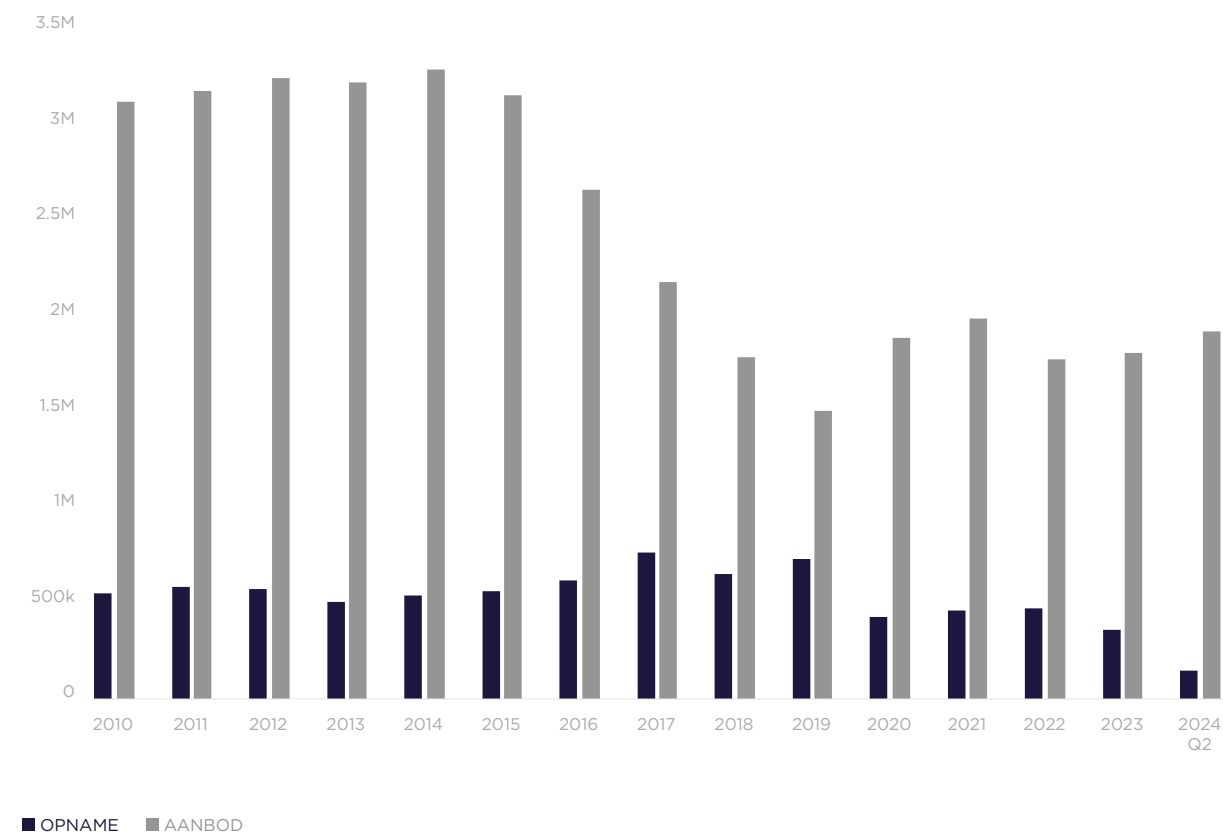
De opname van kantoorruimte fluctueerde en bewoog zich de afgelopen tien jaar tussen de 362.100 m² en 762.400 m², met een gemiddelde opname van circa 554.800 m². Wat betreft de kantooropname was tussen 2014 en 2019 een sterke toename zichtbaar, met ruim 34%.

Gedurende deze periode was ook een sterke groei in werkgelegenheid te zien als het gaat om kantoor gerelateerde sectoren. Ondanks dat de werkgelegenheid in de kantoor gerelateerde sectoren onverminderd doorgroeit, is er na 2019 een ommekeer wat betreft opname. Dat de opname is afgenomen heeft met name te maken met de aanbodsituatie op de hoogwaardige locaties binnen de Randstad Noordvleugel. Op de hoogstedelijke toplocaties is het aanbod zeer beperkt, terwijl de vraag naar dit soort locaties juist is toegenomen aangezien bedrijven na de corona pandemie andere eisen stellen aan hun kantoorpanden.

In de "War for Talent" is vooral behoefte aan hoogwaardige kantoren op (intercity) stationslocaties in een bruisende en levendige omgeving. Juist de Randstad Noordvleugel voorziet in deze kantoorpanden. Het aanbod van deze kantoren is echter beperkt, waardoor bedrijven geen nieuwe ruimte kunnen opnemen en hun huidige huurovereenkomst verlengen tegen gunstige voorwaarden.

FIGUUR 35: OPNAME & AANBOD KANTOREN RANDSTAD NOORDVLEUGEL

2010 -2024-Q2 | ≥ 500 m²



BEDRIJFSRUIMTE

NAAST HET GROTE AANDEEL VAN DE RANDSTAD NOORDVLEUGEL IN DE KANTORENMARKT HEEFT DE REGIO OOK EEN SIGNIFICANT LANDELIJK AANDEEL IN DE BEDRIJFSRUIMTEMARKT. IN DE AFGELOPEN 10 JAAR KENDE DE RANDSTAD NOORDVLEUGEL EEN GEMIDDELD AANDEEL VAN 15% OP BASIS VAN HECTARE BESCHIKBAAR VOOR BEDRIJFSRUIMTE.

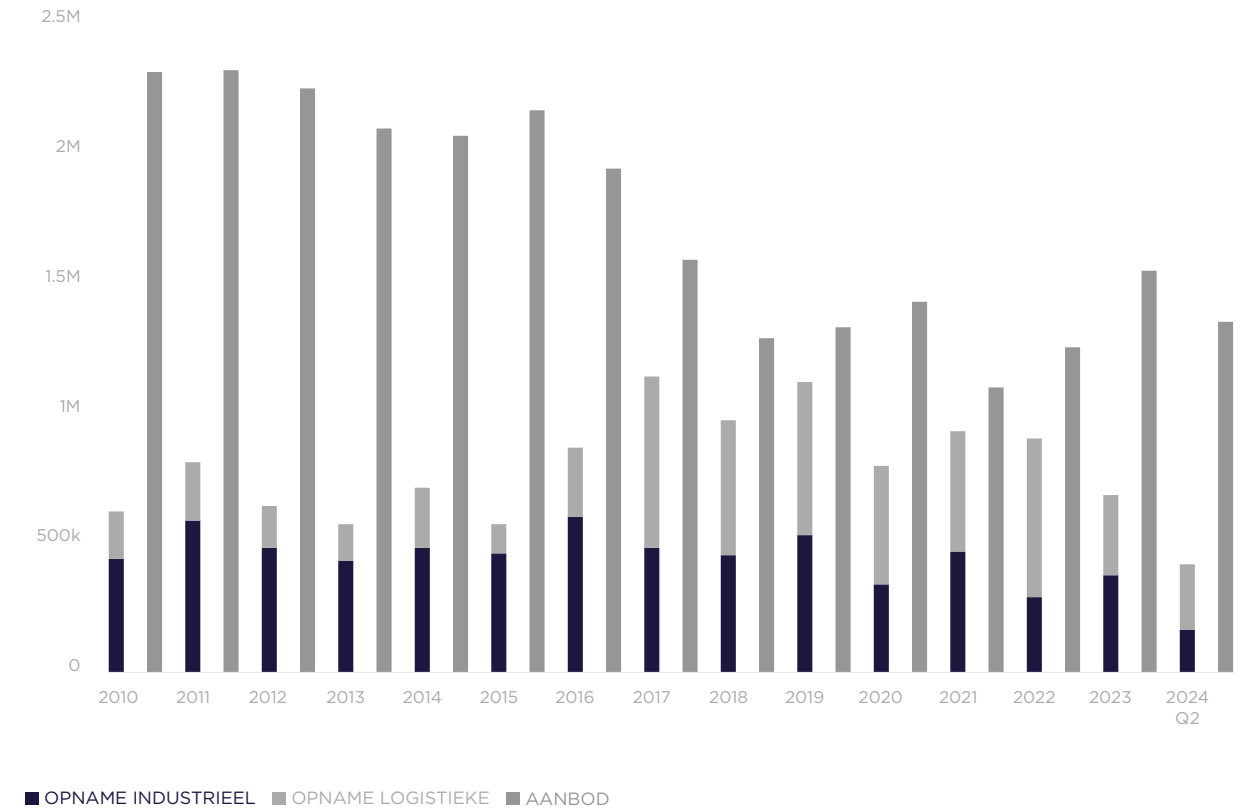
Waar de kantorenvorraad met de afgelopen 10 jaar met 2,9% afnam, groeide de bedrijfsruimtevoorraad (in hectare) met 8% tot 7.886 hectare. Tegelijkertijd daalde tussen 2014 en medio 2024 het aanbod op de bedrijfsruimtemarkt - industrieel en logistiek - in de Randstad Noordvleugel van circa 2.024.800 m² naar 1.319.300 m².

De opname van de totale bedrijfsruimtemarkt fluctueerde in de afgelopen jaren tussen 555.900 m² en 1.116.700 m² met een gemiddelde jaarlijkse opname van circa 850.200 m² over de afgelopen tien jaar. Dit betekent dat de Randstad Noordvleugel over de afgelopen tien jaar een landelijke bedrijfsruimteopname van 20% optekent. De opname (20%) in combinatie met het aandeel in de landelijke bedrijfsruimtevoorraad (15%) laat hiermee een groter aandeel in de bedrijfsruimtemarkt zien dan verwacht.

In 2014 tot en met 2016 lag het zwaartepunt van de opname in industrieel vastgoed. Na deze periode kwam het zwaartepunt op logistiek vastgoed te liggen. Vanaf 2015/2016 begon de opname in de totale bedrijfsruimtemarkt snel te stijgen, wat met name een gevolg was van de stijging in opname van logistiek vastgoed door de aanwezigheid van Schiphol, die de regio hiervoor aantrekkelijk maakt. De groei van de logistieke sector is ook vanaf 2016 merkbaar in de werkgelegenheid. Na 2019 daalt de opname en alleen 2021 en 2022 registreren nog meer opname op de bedrijfsruimtemarkt dan het langjarig gemiddelde. Fluctuaties in de opname worden voornamelijk veroorzaakt door een tekort aan (geschikt) aanbod.

**FIGUUR 36: OPNAME & AANBOD
BEDRIJFSRUIMTE RANDSTAD NOORDVLEUGEL**

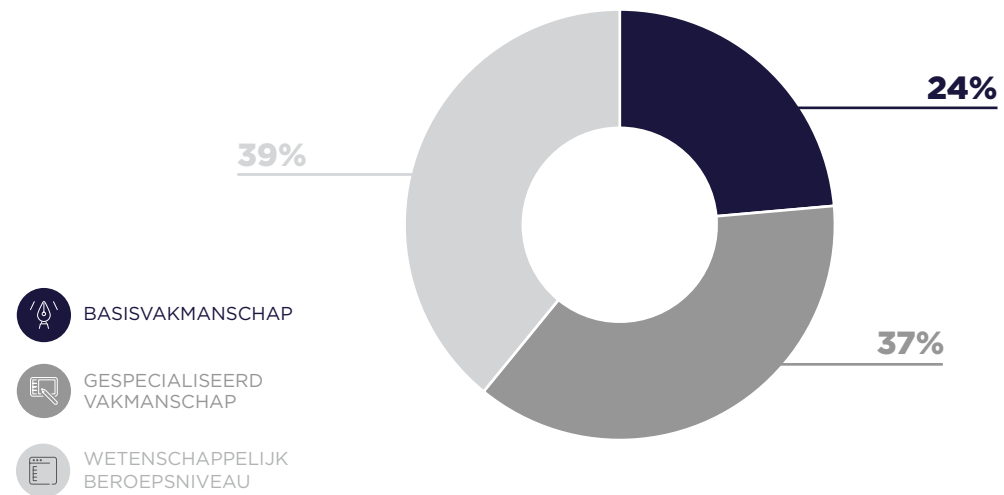
2010 -2024-Q2 | ≥ 500 m²



OP DE KAART

OPLEIDINGSNIVEAU

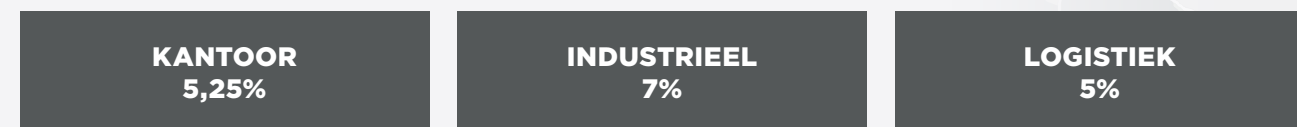
FIGUUR 37: OPLEIDINGSNIVEAU REGIO RANDSTAD NOORDVLEUGEL
HOOGSTBEHAALD ONDERWIJSNIVEAU



PRIME HUUR



PRIME YIELD



DEMOGRAFIE



LEGENDA

- Ziekenhuizen
- Industrie
- Intercity Station
- Bedrijfsruimte en logistiek
- Ziekenhuis
- Kantoren
- Haven
- Horecagelegenheid
- Schiphol Airport
- Intercity Station
- Universiteit



DEFINITIES, BRONNEN EN ONDERZOEKSVERANTWOORDING

HIERONDER VOLGT EEN KORTE UITLEG VAN DE DEFINITIES EN BRONNEN TER BEGELEIDING VAN DE GEBRUIKTE INDICATOREN EVENALS EEN ONDERZOEKSVERANTWOORDING.

BRUTO BINNENLANDS PRODUCT (BBP)

Het bruto binnenlands product is de som van de toegevoegde waarde van in Nederland producerende bedrijven en de overheid. Deze toegevoegde waarde wordt bereikt door de inzet van arbeid en kapitaal. De binnenlandse productie kan samen met ingevoerde goederen worden aangewend voor consumptie, investeringen, overheidsbestedingen en buitenlandse vraag (uitvoer).

BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE (PER SECTOR)

De bruto toegevoegde waarde duidt op de waarde die een bedrijf of - in de context van deze publicatie - sector van bedrijvigheid toevoegt, gemeten door het verschil tussen de totale productiewaarde en de waarde van de ingekochte materialen en diensten.

SECTOR GERELATEERDE BEDRIJVIGHEID

Het onderscheid tussen kantoor, industrie en logistiek gerelateerde bedrijvigheid wordt gemaakt met behulp van de Standaard Bedrijfsindeling voor activiteiten (SBI-codes), zoals opgenomen in het handelsregister.

VOORRAAD KANTOORRUIMTE

De voorraad kantoorruimte betreft het totaal van bestaande of in aanbouw zijnde kantoorruimte met een oppervlak van 500m² of meer. Gegevens zijn afkomstig van Cushman & Wakefield.

VOORRAAD BEDRIJVENTERREINEN

De voorraad bedrijventerreinen is de som van de voorraad reeds netto uitgegeven bedrijventerrein, verminderd met een bebouwingspercentage van 50%. Zeehaventerreinen worden niet tot de voorraad bedrijventerreinen gerekend. De gegevens zijn afkomstig uit IBIS Bedrijventerreinen Dataset van het Interprovinciaal Overleg.

OPNAME

Onder opname wordt de kantoor- en bedrijfsruimte verstaan die op 'de vrije markt' verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale en lease-back transacties en huurverlengingen. Transacties worden geregistreerd op het moment dat tussen partijen wilsovereenstemming bereikt is, waarbij een ondergrens van 500m² wordt aangehouden voor kantoorruimte en 750 m² voor bedrijfsruimte. Gegevens zijn afkomstig van Cushman & Wakefield.

AANBOD

Het aanbod betreft gebouwen waarin per medio 2024 minimaal 500 m² kantoorruimte of 750 m² bedrijfsruimte voor de verhuur of verkoop beschikbaar is. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding worden niet meegeteld. Gegevens zijn afkomstig van Cushman & Wakefield.

LEEGSTAND (KANTOREN)

Leegstand betreft aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet in gebruik is. Leegstand is uitgedrukt in percentages van de kantorenvorraad, per medio 2024.

PRIME HUUR

Prime Huur betreft de prijzen in euro per vierkante meter verhuurbaar oppervlak per jaar van eerste klas kantoren, bedrijfsgebouwen en distributiecentra op goede locaties, exclusief BTW, servicekosten en huurder-specifieke inrichtingskosten.

PRIME YIELD

Onder Prime Yield, ook wel het Bruto Aanvangsrendement, worden de bruto huurinkomsten verstaan vóór afschrijvingen en eigenaarslasten van eerste klas kantoren, bedrijfsgebouwen en distributiecentra op goede locaties, als percentage van de verwervingsprijs kosten koper.

ONDERZOEKSVERANTWOORDING

Cushman & Wakefield besteedt grote zorg aan het verzamelen en controleren van vastgoeddata. Zo worden opname, aanbod en leegstandscijfers bepaald door data die uit verschillende bronnen is verkregen (onder meer NVM/brainbay) te laten controleren en aanvullen door researchers en makelaars van Cushman & Wakefield. Hoewel we niet pretenderen de gehele markt in beeld te hebben, denken wij door onze werkwijze een landelijk dekkend beeld te kunnen schetsen van de vrije markten voor kantoor- en bedrijfsruimte.



NEDERLAND

COMPLEET
A NATIONAL PICTURE

ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more.

For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

Copyright ©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved.

Better never settles