



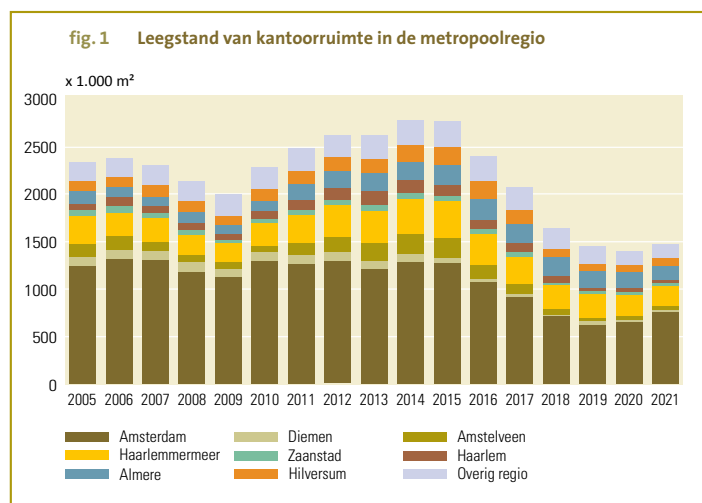
kantorenmonitor

Metropoolregio Amsterdam 2021

Door de effecten van de Coronamaatregelen is de ingebruikname van kantoorruimte in 2020 sterk teruggevallen. In Amsterdam is de leegstand fors toegenomen, maar in de overige metropoolregio-gemeenten is de leegstand verder gedaald.

Leegstand

Er is een einde gekomen aan een periode van vijf jaar waarin de leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam halveerde naar 1.400.000 m² januari 2020. Vorig jaar nam de leegstand weer toe met 65.000 m². In Amsterdam nam de leegstand met 130.000 m² toe naar 775.000 m². Dit is het gevolg van een daling van het gebruik met 80.000 m², terwijl de voorraad met 50.000 m² toenam. In de overige metropoolregio-gemeenten daalde de leegstand vorig jaar verder met 65.000 m² naar 690.000 m². In Haarlemmermeer (- 25.000 m²) en Almere (- 20.000 m²) daalde de leegstaand door sloop en omzetting van kantoorruimte naar andere functies.





Amsterdam Centrum, Prinsengracht 769, verkantoring



Amsterdam Zuid, Parnassusweg 220, Rechtbank Amsterdam

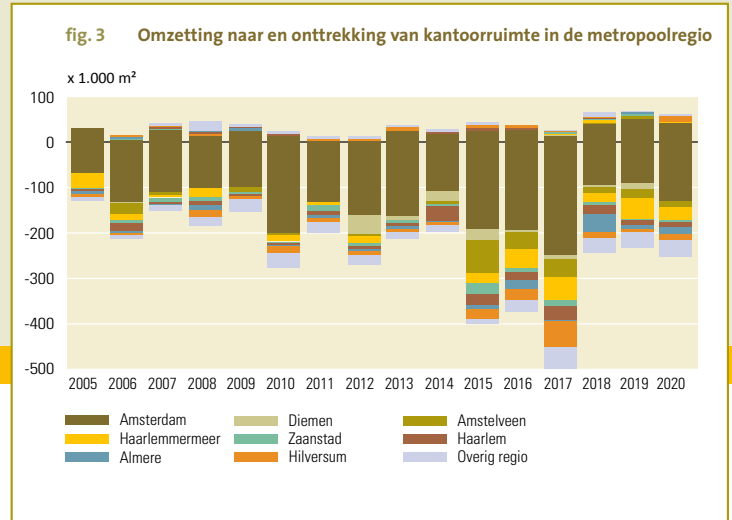
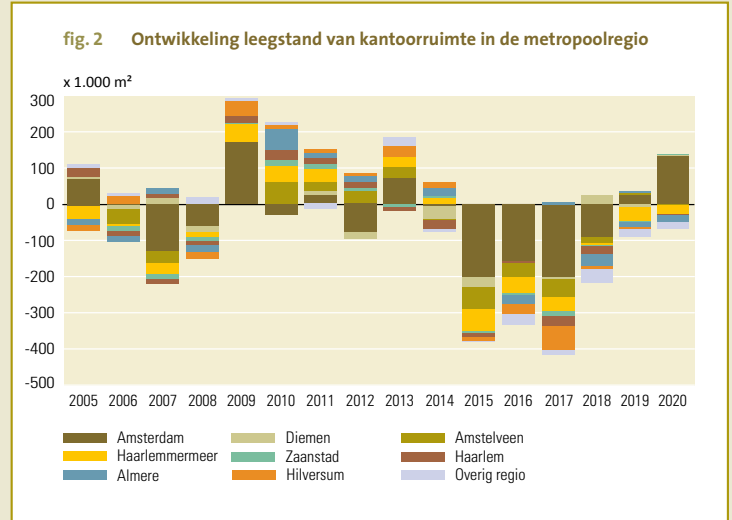
Binnen Amsterdam nam de leegstand vorig jaar vooral toe in Centrum (+ 50.000 m²), het gevolg van de start van de verbouwing van het pand van De Nederlandsche Bank, Westpoort (+ 35.000 m²), het gevolg van oplevering van kantoorruimte in het Minervahavengebied, Nieuw-West (+ 30.000 m²), mede door start van de verbouwing van het Ringpark-gebouw, en Zuid (+ 20.000 m²), waar de oplevering groter was dan de groei van het kantoorgebruik. In Oost daalde de leegstand vorig jaar (- 15.000 m²).

Ten opzichte van de voorraad steeg de leegstand in de metropoolregio vorig jaar van 11 naar 12 procent van de 12,4 miljoen m² voorraad. Daarvan was voor 2 procent een nieuwe huurder bekend.

Het percentage leegstand nam in Amsterdam vorig jaar toe van 9 naar 11 procent. Daar tegenover staat een daling van de leegstand van 14 naar 13 procent in de overige metropoolregio-gemeenten. In Almere daalde de leegstand van 26 naar 23½ procent, in Haarlemmermeer van 17 naar 15 procent).

Functiewijziging

Sinds 2005 werd in de metropoolregio 715.000 m² omgezet naar kantoorruimte en zijn initiatieven genomen voor onttrekking aan de voorraad kantoorruimte door omzetting naar



andere functies en sloop van in totaal 3.955.000 m². Daarmee werd in de metropoolregio per saldo 3.240.000 m² kantoorruimte aan de voorraad onttrokken.

Vorig jaar werd in de metropoolregio 60.000 m² aan de voorraad toegevoegd door omzetting vanuit andere functies naar kantoorruimte en werd 255.000 m² aan de voorraad onttrokken. Daarvan betreft zo'n 125.000 m² omzetting naar wonen, 70.000 m² sloop van verouderde kantoorruimte, (grotendeels voor woningbouw), en 25.000 m² naar onderwijs. Voor een deel van de panden moet feitelijke omzetting nog plaatsvinden of is deze in uitvoering. In afwachting van de benodigde vergunningen of sloop worden deze niet meer als (lege) kantoorruimte in beschouwing genomen.

Binnen de metropoolregio lag de nadruk sterk op omzetting in Amsterdam waar sinds 2005 685.000 m² werd omgezet van andere functies naar kantoorruimte en 2.170.000 m² kantoorruimte werd omgezet naar andere functies. Vorig jaar werd in Amsterdam 45.000 m² omgezet naar kantoorruimte en werd 130.000 m² kantoorruimte aan de voorraad onttrokken. Per saldo daalde de voorraad kantoorruimte door omzetting in Amsterdam vorig jaar met 85.000 m². In de overige metropoolregio-gemeenten werd vorig jaar 15.000 m² omgezet naar kantoorruimte en 125.000 m² aan de voorraad onttrokken.

fig. 4 Oplevering van kantoorruimte in de metropoolregio

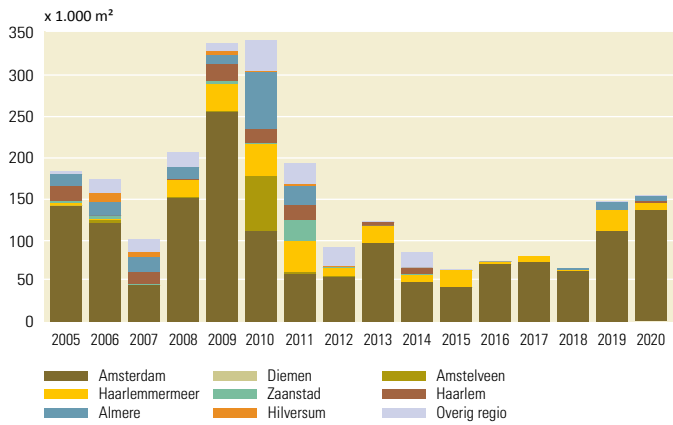
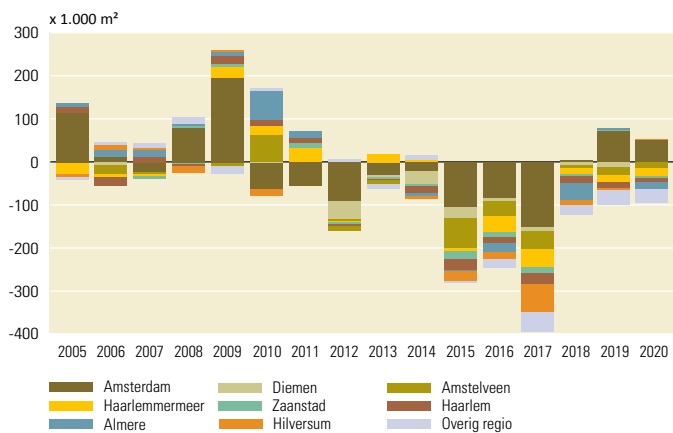


fig. 5 Groei voorraad kantoorruimte in de metropoolregio



Vorig jaar werd in Amsterdam per saldo vooral kantoorruimte onttrokken in Zuidoost (- 95.000 m²). In Nieuw-West (+ 20.000 m²) was sprake van verkantoring. In de overige metropoolregio-gemeenten werd per saldo vooral kantoorruimte onttrokken in Haarlemmermeer (- 25.000 m²), Almere (- 20.000 m²), Amstelveen (- 10.000 m²) en Haarlem (- 10.000 m²).



Zaandam, Provincialeweg 33, wordt Bunge Loders Croklaan



fig. 6 Betrokken kantoorruimte in de metropoolregio

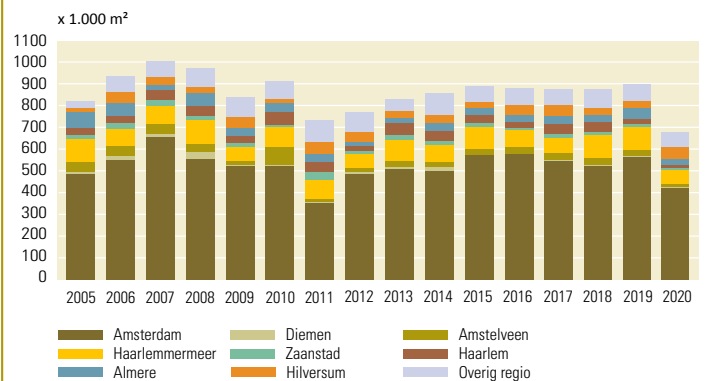
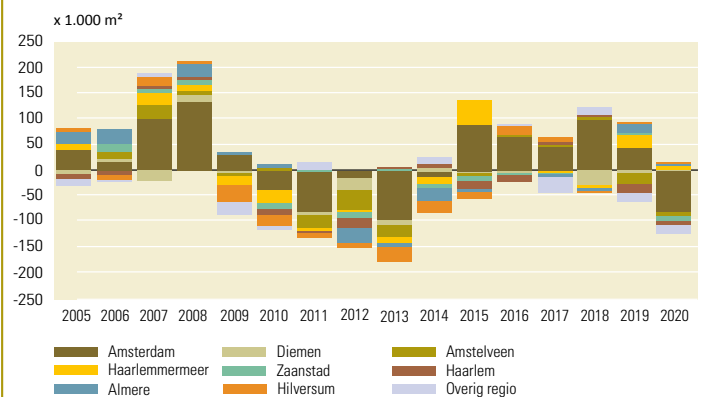


fig. 7 Toename gebruik van kantoorruimte in de metropoolregio



Amsterdam Zuid,
Beethovenstraat,
The Valley in aanbouw



Hilversum, Amperestraat 10,
sloop voor woningbouw



Amsterdam West, Danzigerkade 14-15, Awarehouse

Nieuwbouw

Sinds 2005 werd in de metropoolregio 2.400.000 m² kantoorruimte opgeleverd. In Amsterdam werd gemiddeld 100.000 m² per jaar opgeleverd, in de overige metropoolregio-gemeenten gemiddeld 50.000 m² per jaar. In 2020 werd in de metropoolregio 155.000 m² kantoorruimte opgeleverd, waarvan 135.000 m² in Amsterdam. In Zuid (Zuidas) werd 90.000 m² opgeleverd, in Westpoort (Minervahaven) 45.000 m², in Haarlemmermeer 10.000 m².

Groei voorraad

Omdat er door omzetting per saldo meer kantoorruimte aan de voorraad werd onttrokken dan er opgeleverd werd, is in 2021 de voorraad kantoorruimte 840.000 m² kleiner dan in 2005. Dat is vooral het gevolg van de beperkte nieuwbouw en toegenomen omzetting van kantoorruimte naar andere functies van de afgelopen negen jaren waarin de voorraad in de metropoolregio met 1.370.000 m² kromp. Met een oplevering in 2020 van 155.000 m² en omzetting van kantoorruimte naar andere functies van per saldo 195.000 m² daalde de voorraad in de metropoolregio vorig jaar met 40.000 m². Waar de voorraad in Amsterdam met 50.000 m² toenam daalde deze in de overige metropoolregio-gemeenten. Zo daalde de voorraad in Haarlemmermeer met 20.000 m², in Almere met 15.000 m², en in Amstelveen en Haarlem met 10.000 m².

Ingebruikname

Sinds 2005 is in de metropoolregio 13.875.000 m² door kantoorgebruikers betrokken. Dat komt neer op een gemiddelde van ongeveer 870.000 m² per jaar. Door de effecten van de Coronamaatregelen is de ingebruikname van kantoorruimte vorig jaar sterk teruggevallen. Er werd slechts 675.000 m² kantoorruimte in gebruik genomen. In Amsterdam werd vorig jaar 420.000 m² betrokken, in Haarlemmermeer 65.000 m², in Hilversum 55.000 m², in Almere 25.000 m², in Gooise Meren, Haarlem en Amstelveen 15.000 m², in Ouder-Amstel 10.000 m², en in Zaanstad, Diemen, Purmerend, Heemstede, Velsen en Lelystad 5.000 m².

Kantoorgebruik

De ontwikkeling van het kantoorgebruik hangt sterk samen met de economische ontwikkeling. Mede door inkrimping en omzetting van vaste naar flexibele werkplekken bij grote kantoorgebruikers sloeg het gebruik van kantoorruimte in de metropoolregio om van een groei met 2 procent in 2008 naar een krimp met ½ procent in 2009, 1 procent in 2010, 1 procent in 2011, 1½ procent in 2012, 2 procent in 2013 en 1 procent in 2014. In 2015 was weer sprake van een groei met 1 procent, in 2016 met ½ procent. In 2017 bleef het kantoorgebruik vrijwel onveranderd, in 2018 en 2019 groeide het gebruik van kantoorruimte in de metropoolregio met ½ procent, in 2020 was



Amsterdam Zuid, Burgerweeshuispad, in aanbouw voor Uber



Hilversum, Oude Amersfoortseweg 121-123, verkantoring



Amsterdam Zuidoost, Bijlmerplein 880-1000, omzetting naar wonen en onderwijs



Amsterdam Centrum, Westeinde 1, renovatie

sprake van een krimp van 110.000 m² ofwel met 1 procent. In Amsterdam daalde het kantoorgebruik vorig jaar met 80.000 m². Tegenover een groei van het kantoorgebruik in Zuid (+ 65.000 m²), Oost (+ 15.000 m²) en Westpoort (+ 10.000 m²), staat een krimp in Zuidoost (- 100.000 m²), Centrum (- 55.000 m²), Nieuw-West (- 10.000 m²) en Noord (- 5.000 m²). De groei in Zuid was mede het gevolg van de ingebruikname van de Rechtbank (45.000 m²), in Westpoort door uitbreiding van de Belastingdienst (15.000 m²). De forse krimp in Amsterdam in 2020 is mede het gevolg van afronding van de verhuizing van het hoofdkantoor van ING binnen Zuidoost (60.000 m²) en tijdelijke verhuizing van De Nederlandse Bank uit Centrum (55.000 m²) naar Oost (15.000 m²).

In de rest van de metropoolregio daalde het kantoorgebruik vorig jaar met 25.000 m². Het kantoorgebruik nam toe in Haarlemmermeer (+ 10.000 m²) en Almere (+ 5.000 m²), maar kromp in Amstelveen (- 10.000 m²), Haarlem (- 10.000 m²), Zaanstad (- 10.000 m²), Ouder-Amstel (- 5.000 m²) en Weesp (- 5.000 m²).

Bouwproductie

Er werd vorig jaar 75.000 m² kantoorruimte in aanbouw genomen. Samen met de vóór 2020 in aanbouw genomen 130.000 m² die nog niet was opgeleverd, was januari 2021 ongeveer 205.000 m² in aanbouw. Daarvan wordt naar verwachting 160.000 m² in 2021 opgeleverd en 45.000 m² in 2022. Het betreft vrijwel uitsluitend nieuwbouw in Amsterdam.

Voor een goed functionerende kantorenmarkt is een leegstands niveau nodig tussen 5 en 8 procent leegstand. In diverse deelgebieden is dit evenwichtsniveau weer in zicht gekomen, waardoor daar weer nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Het blijft gewenst om kantoorruimte om te blijven zetten naar andere functies omdat de kantorenmarkt vooral een vervangingsmarkt is, waarbij het gebruik van kantoorruimte maar in beperkte mate groeit.

De afgelopen jaren is in de metropoolregio een ontwikkeling in gang gezet waarbij omzetting naar andere functies of sloop voor woningbouw plaatsvindt, maar ook een omvangrijke renovatie van kantoorpanden. Dit mede om te kunnen voldoen aan de verplichting voor kantoren om vóór 2023 een energielabel C of beter te hebben.

© drs. Ad Wagemakers,
Kantorenmonitor B.V. januari 2021



*Amsterdam Centrum,
Oosterdoksade,
in aanbouw voor Booking*

kantorenmonitor



Door Kantorenmonitor B.V. wordt jaarlijks aan de hand van een veldopname de ontwikkeling van de kantorenmarkt in Metropoolregio Amsterdam geregistreerd. Op basis hiervan is een analyse gemaakt van de ontwikkeling in de periode 2005 tot en met 2020 van nieuwbouw, voorraad, groei van het kantoorgebruik, betrokken kantooruimte en leegstand. Voor nadere gegevens:

kantorenmonitor b.v.

ad wagemakers
pentagon 11
1001 wc amsterdam
06 17 55 66 84
info@kantorenmonitor.nl
www.kantorenmonitor.nl



Amsterdam Zuid, Gelrestraat 16, Terrace Tower