

WE MAKE AN IMPACT

VASTGOEDMONITOR PROVINCIE UTRECHT 2024

Definitief - April 2024

Opdrachtgever
Provincie Utrecht

Management samenvatting

Algemeen

Na een onstuimige periode van economische oververhitting door de coronacrisis en de daaropvolgende afkoeling door inflatie en het rentebeleid van centrale banken, keert de economie de komende jaren terug naar een gematigd groeipad van 1,1% in 2024 en 1,6% in 2025. Dit is grotendeels te danken aan stijgende lonen en additionele koopkrachtmaatregelen in 2024, terwijl de overheid meer uitgeeft aan defensie en zorg. De Nederlandse economie toont hiermee veerkracht en weerbaarheid. Er is opnieuw sprake van een gematigde economische groei en een historisch lage werkloosheid, terwijl de lonen een sterk positieve ontwikkeling doormaakten en er ook nog eens 173.000 banen bijkwamen.

Een groot deel van 2023 bevond de economie zich in recessie doordat de drie eerste opeenvolgende kwartalen een negatieve groei lieten zien. Het vierde kwartaal zorgde voor een kentering met een groei van 0,3%. In het laatste kwartaal gaven huishoudens bijna 2% meer uit dan daarvoor. Een forse stijging die te danken is aan de krappe situatie op de arbeidsmarkt, waardoor lonen stegen die vervolgens werden uitgegeven. Een patroon dat ook in 2024 zichtbaar zal zijn: samen met hogere investeringen (vanaf de tweede helft van het jaar) en een dalende rente zijn er daarmee meerdere kurken waarop Nederlandse economische groei dit jaar zal drijven.

Kantorenmarkt

Trend

De populaire kantoorvloeren op toplocaties in de grotere steden van Nederland zijn schaars of zijn onderwerp van studie bij herontwikkelingsprocessen en aan de onderkant van de markt er is ook altijd transformatiedruk naar andere functies zoals wonen aanwezig. Bovendien zijn dit jaar weer diverse kantoorgebouwen ingezet als opvang voor vluchtelingen. Voorspellingen over het massaal teruggeven van kantoorruimte blijken voorlopig onjuist, aangezien zittende huurders terughoudend zijn veel ruimte terug te geven als een huurovereenkomst wordt verlengd. Die terughoudendheid van huurders om te verplaatsen heeft geleid tot polarisatie op de kantorenmarkt, waarbij de huurprijzen op het hoogwaardige segment stijgen als gevolg van de selectieve opwaartse vraagdruk. Dit komt bovenop andere kosten voor huisvesting en lonen waarmee kantoorgebruikers het afgelopen jaar te maken hebben gehad. Ze staan voor de uitdaging om economische risico's af te wegen tegen een aanhoudend krappe arbeidsmarkt. Op dit moment bedraagt het beschikbare kantoorruimte-aanbod in Nederland 4,4 miljoen m², waarvan 3,9 miljoen m² in fysiek lege staat wordt aangeboden. Resultaat is een leegstandspercentage van 8,4%¹. Dit percentage blijft in lijn met het langjarig gemiddelde over de laatste vijf jaar, dat sinds de pandemie schommelt tussen 8,1% en 8,4%.

Leegstand

De druk vanuit kantoorgebruikers op dit type locatie is goed terug te zien in de kantorenleegstandspercentages, die veelal onder een 'gezonde frictieleegstand' van 5 tot 7% liggen. Zo laat de Zuidas in Amsterdam een leegstandspercentage zien van 3,2% in 2023. Ook op het Stationsgebied van Utrecht is nauwelijks kantoorruimte beschikbaar, met sinds 2008 een leegstandspercentage onder 5% en sinds 2016 zelfs onder 3%. In 2023 ligt de leegstandspercentrage

¹ Leegstandspercentage: leegstaand aanbod in de kantorenvorraad, ondergrens van 500 m² aangehouden.

op 1,8%. Het CBD in Rotterdam en het Stationsgebied van Eindhoven lieten leegstandspercentages zien van 4,1% en 4,9%.

Hiermee wordt duidelijk dat kantoorgebruikers veelal focussen op locaties in omvangrijkere steden met een hoog voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid. De polarisatie in Nederland zet hiermee verder door. Ook Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven lieten dalingen zien in de kantorenleegstand tot 8,3%, 7,1% en 8,0% in 2023. In Den Haag daalde de leegstand licht tot 4,3%. In de gemeente Utrecht bedroeg het leegstandspercentage 3,6% in 2023, dit is een daling ten opzichte van 2022. De gemeente Amersfoort liet ook een daling zien ten opzichte van voorgaand jaar, met 9,5% in 2022 tot 7,3% in 2023. Andere grotere kantorengemeenten in de provincie Utrecht, zoals Nieuwegein, Zeist en Houten, lieten leegstandspercentages zien van 7,5%, 6,7% en 14,4% in 2023.

Op provinciaal niveau liet Utrecht een daling zien van 7,8% in 2022 naar 7,3% in 2023. In de provincie Noord-Holland liet het leegstandspercentage in 2023 een gelijkwaardig niveau zien met 7,9% aan leegstaande kantoorruimte. Dit is een daling van 20-procentpunt ten opzichte van voorgaand jaar (7,7%). De provincie Zuid-Holland liet een leegstandspercentage zien in 2023 van 6,7%, dit is een zeer lichte daling ten opzichte van 2022, destijds bedroeg het leegstandspercentage 6,6%.

Interesse in levendige stationslocaties blijft ondanks de economisch onzekere vooruitzichten onverminderd hoog en in combinatie met het zeer beperkte kantooraanbod hebben organisaties moeite met het vinden van de juiste locatie. Hierdoor verlengen organisaties veelal de huidige locatie indien men geen kwaliteitsslag kan maken. Doordat de vraag naar hoogwaardige kantoren op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau onvoldoende gefaciliteerd wordt, kan dit resulteren in een afname van de bedrijvigheid en werkgelegenheid in de gemeente. De sterke vraag naar nieuwbouw kantoorruimte wordt nogmaals bevestigd in de gemeente Utrecht, met in 2021 de realisatie van Central Park (28.500 m²) en Helix (10.000 m²), beide ontwikkelingen zijn binnen één á twee jaar volledig verhuurd. Gericht op de toekomst is het aantal nieuwbouw kantoorontwikkelingen beperkt. Eind 2022 is The Cath (10.870 m²) opgeleverd, waarvan nog circa de helft beschikbaar is voor verhuur. In 2024 worden Wonderwoods (13.500 m²), Leidsche Werf (11.865 m²) en Creative Valley (10.000 m²) opgeleverd. Naast de gemeente Utrecht, is er een nieuwbouwproject gerealiseerd in Veenendaal, Citadel 28. Verder wordt op termijn de Wagenwerkplaats in Amersfoort getransformeerd naar een levendige woon-werk locatie nabij het intercitystation. Verder zijn er geen (concrete) nieuwbouwontwikkelingen op de kantorenmarkt van de provincie Utrecht. Dit verhoogt de druk op de kantorenmarkt, en is gedeeltelijk zichtbaar in de zeer lage leegstandspercentages op de populaire (stations)locaties. In de toekomst neemt deze druk verder toe doordat de ontwikkelingspijplijn opdroogt.

Aanbod

Landelijk liet het beschikbare kantooraanbod een stijging zien van 5,8% tot 4,4 miljoen vierkante meter. In 2023 liet de provincie Utrecht een daling zien van 8,4% in het beschikbare kantooraanbod, dit is het derde jaar op rij dat het aanbod afneemt en na Gelderland de sterkste daling in Nederland. In zowel Noord-Holland als Zuid-Holland was een toename in het beschikbare kantorenaanbod zichtbaar van 3% en 4% in 2023. Binnen de provincie Utrecht laat de gemeente Utrecht in 2023 de grootste afname van het aanbod zien met een daling van 54.940 m².

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt bij huisvesting een zeer belangrijke rol om aan de ESG-doelen binnen de organisatie te voldoen, dit resulteert in een extra druk op de toch al schaarse duurzame kantoorpanden. In de provincie Utrecht had circa 40% van de kantorenvorraad (732 panden) een minimaal energielabel A. Ook in het beschikbare kantooraanbod beschikte circa 66% van de kantoorpanden over een energielabel A of hoger. De bouwjaarklassen die jonger zijn dan 1990 laten

een groot aandeel kantoorpanden zien met minimaal een energielabel C. Zo ligt het aandeel met een minimaal energielabel C op 77% van het totaal aantal kantoorpanden in de bouwjaarklasse '1990-1999', gevolgd door '2000-2009' met 82% en '2010-2019' met 56%. In de bouwjaarklasse jonger dan 2020 hebben alle kantoorpanden een energielabel A en hoger. Verwacht wordt dat dit in de toekomst allen maar belangrijker gaat worden gezien de huidige wet- en regelgeving, hierbij kunnen kantoorpanden met een lager energielabel rekenen op minder vraag vanuit kantoorgebruikers.

Opname

De landelijke kantorenmarkt liet in 2022 een daling zien in de transactiedynamiek van 23% tot 749.000 vierkante meter aan in gebruik genomen kantoorruimte, in dit metrage zijn huurverlengingen niet meegenomen en daarmee wordt dan ook de marktdynamiek van verplaatsende of startende kantoorhoudende organisaties weergegeven. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de onzekere economische vooruitzichten, en anderzijds de beperkte beschikbaarheid van hoogwaardige kantoren op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau. Binnen het beschikbare aanbod zijn kantoorpanden met een hoog duurzaamheidslabel het meest in trek, doordat bedrijven de ESG-doelstellingen willen behalen. In de provincie Utrecht werd net zoals het landelijke verloop een daling geregistreerd van 31% tot 93.850 m² aan kantooropname. De provincie Utrecht was hiermee goed voor circa 13% van de landelijke transactiedynamiek op de kantorenmarkt. Noord-Holland en Zuid-Holland hadden een aandeel van 35% en 25% in de landelijke opname, weliswaar ligt de kantorenvoorraad hier met 12 en 13 miljoen m² een stuk hoger dan Utrecht (5,8 miljoen m² kantorenvoorraad).

Circa 64% van de transactiedynamiek op de kantorenmarkt vond plaats in de gemeente Utrecht, met in totaal 59.757 m². Naast de gemeente Utrecht hadden de gemeenten Amersfoort (8,9%), Veenendaal (5,7%) en Bunnik (4,3%) het grootste aandeel in het totaal opnamevolume met respectievelijk, 8.350 m², 5.370 m² en 4.020 m² aan kantoorruimte.

Kantoorhoudende organisaties hebben moeite met het vinden van de juiste kantoorruimte, hierbij wordt gezocht naar een optimalisatie van de kantoorruimtes. Een goede, op maat gemaakte (duurzame) werkplekstrategie speelt hierin een steeds belangrijkere rol. De focus ligt hierbij minder op traditionele werkplekken en meer op informele werkruimtes, concentratieruimtes en (video)beluimtes. Verwacht wordt dat in 2024 de kantorenmarkt aantrekt, weliswaar blijft het aantal beschikbare duurzame kantoren op de juiste locatie schaars waardoor het opnamevolume getemperd kan worden.

Huurprijzen

Door de krappe marktsituatie op top kantoorlocaties, het toevoegen van diverse hoogwaardige nieuwbouwontwikkelingen en indexatie van de huurprijs, lieten huurprijzen een stijging zien in 2023. De tophuurprijs in Amsterdam ligt op EUR 555,- per vierkante meter per jaar, gevolgd door Utrecht (EUR 325,-), Rotterdam (EUR 300,-) en Den Haag (EUR 255,-). Deze tophuurprijzen worden veelal behaald in kwalitatief hoogwaardige (nieuwbouw) kantoorpanden op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau.

Naast de schaarste worden huurprijzen ook geïndexeerd met inflatie (CPI), hierdoor liggen huurprijzen onder een opwaartse druk. Mede hierdoor lieten in 2023 de gemeenten Amersfoort, Bunnik, Houten, Nieuwegein, Utrecht en Woerden een stijging zien van de huurprijs. Naast de gemeente Utrecht, worden de hoogste huurprijzen gerealiseerd in de gemeenten Amersfoort (EUR 180,-), Stichtse Vecht (EUR 160,-), Bunnik (EUR 135) en Woerden (EUR 130,-). Verwacht wordt dat de huurprijs in 2024 verder zal stijgen door een aanhoudende hoge inflatie (CPI) en verdere toename van de polarisatie met een focus op multimodale toplocaties en een hoog voorzieningenniveau.

Beleggingsmarkt

Terwijl de fundamenteën van de kantorenmarkt gezond zijn, met schaarste op toplocaties en een aanhoudende vraag vanuit kantoorhoudende organisaties, heerst er op de vastgoedbeleggingsmarkt een ander klimaat. De renteverhogingen van de Europese Centrale Bank (ECB) en de Amerikaanse Centrale Bank (FED) om de inflatie te beteugelen resulteren in hogere financieringskosten. Hierdoor stijgt het risico en kunnen beleggers minder kapitaal investeren in vastgoed. In combinatie met de hoge bouwkosten wordt het voor ontwikkelaars lastig om nieuwbouwwontwikkelingen rond te rekenen en een eindbelegger te vinden. Hierdoor stagneren nieuwbouwwontwikkelingen en droogt de pijplijn verder op. Door de hogere financieringskosten liggen de biedingen en vraagprijzen vanuit kantorenbeleggers te ver uit elkaar om tot een transactie te komen. Ook wachten beleggers op een stabilisatie in de rentetarieven, zodat er weer scenario's richting de toekomst gemaakt kunnen worden.

Over het gehele jaar 2023 bleef het investeringsvolume op de kantorenmarkt circa 60% achter ten opzichte van het voorgaande jaar getuige het investeringsvolume van circa EUR 1,7 miljard, dit komt neer op 19% van het totale investeringsvolume. Ook in de provincie Utrecht liet het investeringsvolume in kantoren een sterke daling zien van 67% tot EUR 210 miljoen. Dit is zowel landelijk als in de provincie Utrecht de tweede daling op rij. Het kantoreninvesteringsvolume in de provincie Utrecht bedroeg circa 29% in 2023, dit was in 2022 nog een aandeel van 45%. In de provincie Utrecht liet de gemeente Utrecht het hoogste investeringsvolume zien met EUR 112 miljoen, ofwel 53% van het totale volume. Naast de gemeente Utrecht, liet de gemeente Zeist een investeringsvolume zien van EUR 19 miljoen.

Concluderend

De kantorenmarkt is in transitie, waarbij veel kantoorgebruikers de (corona) periode 2020 tot 2022 gebruikte om de huisvestingsstrategie te herijken en een balans te vinden tussen op kantoor werken en vanuit huis. Gedurende deze periode nam de polarisatie verder toe en ligt de focus op een duurzaam kwalitatief hoogwaardig kantoor in een levendige multimodale omgeving. Dit is ook goed zichtbaar in het opnamevolume van 2023, waarvan 73% plaatsvond in de gemeenten Amersfoort en Utrecht. Ook liet – ondanks het toevoegen van nieuwbouw kantoorruimte – het leegstandsniveau in Amersfoort en Utrecht een sterke daling zien van 15% in 2014 naar 4,4% in 2023, ten opzichte van 16% naar 10% voor de rest van de provincie Utrecht. Factoren achter de polarisatie zijn War for Talent, ESG-doelstellingen (o.a. Energielabel A en duurzame mobiliteit via openbaar vervoer) en binding aan het bedrijf door de juiste uitstraling en locatie. Verder is er een consolidatieslag gaande waarbij men focust op één centraal hoofdkantoor en indien van toepassing een flexibele schil (o.a. door samenwerking met co-working partijen) met een satelliet kantoor nabij klanten.

Voor de provincie Utrecht is het van belang om op de toplocaties voldoende kantoorruimte te programmeren en dit te monitoren om waar nodig de raming bij te stellen. Verder is het van belang om kantoorruimte in de regio te behouden, met een voorkeur nabij treinstations, zodat er ook voldoende (betaalbare) ruimte is voor het lokale MKB en dit kan dienen als een springplank richting de grotere steden.

Bedrijfsruimtemarkt

Trends

Door de veranderende en getemperde dynamiek op de gebruikersmarkt ontstaan er weer verschillen tussen primaire, secundaire en tertiaire logistieke markten. Waar tot voor kort hoge huurprijzen werden gerealiseerd op zowel primaire, secundaire als tertiaire locaties (onafhankelijk van de kwaliteit van het vastgoed), wordt langzaam weer een grotere differentiatie in prijs zichtbaar tussen deze locatietypen. Gebruikers zijn assertief tijdens onderhandelingen over de huurprijs, maar ook worden basiskennmerken van het vastgoed zoals de pandkwaliteit en locatie belangrijker. De logistieke hotspotlocaties langs de grote transportcorridors tussen Rotterdam en de Duitse grens, kunnen op gebruikers blijven rekenen, terwijl meer ruimte op de alternatieve locaties lijkt te ontstaan als gevolg van verminderde vraag. Dit vertaalt zich op deze locaties in huurverlengingen, toename van de (verborgen) leegstand en toenemende druk op de huurprijzen, hoewel dat laatste zich vooralsnog vertaalt in oplopende incentives

Opname

In de provincie Utrecht liet de transactiedynamiek, in tegenstelling tot de landelijke tendens, een lichte stijging zien van 0,1%, tot 212.500 m² aan in gebruik genomen bedrijfsruimte in 2022. In de provincie Utrecht liet het logistieke segment een daling zien in het opnamevolume met 22% tot 91.660 m² in 2023. Dit werd grotendeels gestuwd door de logistieke transacties van Mainfreight (23.200 m²), Stamhuis (15.100 m²) en Van Doesburg (11.300 m²). Het opnamevolume voor industrieel vastgoed liet een stijging zien van 30% tot 120.800 m². Deze stijging werd grotendeels gedreven door de industriële transacties van Trunkrs Bv. (10.280 m²) en Hermes Parcelnet Limited (8.800 m²). De gemeenten Utrecht, Vijfheerenlanden en Amersfoort waren gezamenlijk goed voor 56% van de bedrijfsruimteopname in de provincie Utrecht, met respectievelijk 40%, 14% en 11%. Dezelfde gemeenten lieten ook het hoogste logistieke opnamevolume zien in de provincie Utrecht met 64.300 m², 11.340 m² en 16.100 m² in 2023.

Aanbod

De herstellende marktomstandigheden worden duidelijk weerspiegeld in het groeiende aanbod van bedrijfsruimtes. Landelijk liet het aanbod een stijging zien van 23% tot 5,85 miljoen m², hiervan was circa 4,16 miljoen m² industrieel en 1,53 miljoen logistiek. Voornamelijk het industriële segment liet een sterke stijging zien van 30% in het beschikbare aanbod. In tegenstelling tot het landelijk verloop liet de provincie Utrecht in 2023 een lichte daling zien van het beschikbare bedrijfsruimteaanbod met 9,1% tot 232.800 m², hierin lag het overgrote deel in industriële panden met 62% van het totaal (144.050 m²). Hoewel de provincie Utrecht de algemene trend op de markt voor bedrijfsruimte niet volgt, staan er toch in de gehele provincie 'slechts' 9 logistieke panden in aanbod. Dit is zeer beperkt en voldoet niet in de latente behoefte vanuit de markt, geprognostiseerde bevolkingsgroei en stijgende online bestedingen. Dit is ook zichtbaar in het leegstandspercentage, dat in alle gemeenten binnen de provincie Utrecht, op Stichtse Vecht en De Bilt na, varieerde van 1-3% in 2023.

Het beschikbare aanbod wordt verder beperkt door de stagnatie van nieuwbouwwontwikkelingen door onder andere de stikstofproblematiek, schaarste aan beschikbare locaties en stijgende bouwkosten. De grootste afname van het bedrijfsruimteaanbod in 2022 lag in de gemeenten Utrecht, Woerden en Houten. Het aanbod nam in deze gemeenten af met 18.700 m² (-41%), 17.200 m² (-87%) en 14.500 m² (-100%).

Nieuwbouw

Onzekerheden op de bedrijfsruimtemarkt kunnen in 2024 resulteren in een daling van de ingebruikname van bedrijfsruimte. Zo bevinden ontwikkelaars zich momenteel in moeilijk vaarwater, waardoor er weinig nieuw logistiek vastgoed aan de voorraad wordt toegevoegd. Ontwikkelaars hebben te maken met dure grondposities, stijgende bouwkosten, stijgende rendementseisen vanuit beleggers als gevolg van de opgelopen financieringskosten en een grote politieke regeldruk. Een extra hindernis voor nieuwbouw vormt bovendien de opheffing van de bouwvrijstelling in de Wet Natuurbescherming door de uitspraak van de Raad van State in november 2022. Dit betekent in het geval van nieuwbouw dat per project, onderzoek gedaan moet worden naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof door middel van een stikstofberekening voordat een vergunning kan worden verleend. Bij grondaankopen of nieuwbouwtrajecten zal daarom in toenemende mate een afwachtende houding worden aangenomen.

Transformatie

Door de transformatie van (stedelijke) bedrijventerreinen naar woonwijken neemt de krapte verder toe en wordt de bedrijfsruimte vraag in de provincie Utrecht onvoldoende gefaciliteerd. In 2023 liet het beschikbare industriële vastgoed in de provincie Utrecht een daling zien van 8%, dit is van invloed op de ingebruikname van industrieel vastgoed dat in hetzelfde jaar een daling van 2% liet zien. Dezelfde trend is zichtbaar op de logistieke markt van de provincie Utrecht met een daling van 9% in 2023. Dit terwijl de vraag naar last-mile-logistiek verder toeneemt door de bevolkingsgroei en toenemende online bestedingen. Om de verkeersdruk en uitstoot te verminderen en beheersbaar te houden in de toekomst is het relevant dit (gedeeltelijk) nabij de woonwijken te vestigen.

Huurprijzen

Huurprijzen staan onder een verdere opwaartse druk door aanhoudende krapte op de bedrijfsruimtemarkt. Huurprijsbandbreedten in de provincie Utrecht lieten voor iedere gemeente een stijging zien in 2022, hierin werden de hoogste huurprijzen geregistreerd in Utrecht en Nieuwegein met EUR 90,- en EUR 80,- per m² per jaar. In de gemeente Amersfoort, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht en Veenendaal liet de onderkant van de huurprijsbandbreedte een stijging zien wat erop duidt dat bedrijfsruimtegebruikers hogere huurprijzen betalen voor kwalitatief minder hoogwaardig vastgoed, veroorzaakt door de krappe marktomstandigheden op de bedrijfsruimtemarkt.

Naast het feit dat door onzekerheden ontwikkelen bemoeilijkt wordt, resulteert het gebrek aan beschikbaar bedrijfsruimteaanbod, schaarste van nieuwbouw door de hoge bouwkosten en stikstofproblematiek en een indexatie van de huurprijs met het CPI ervoor dat bedrijfsruimtegebruikers geconfronteerd worden met hogere huurprijsniveaus. Het is afhankelijk van de gebruikers of de huurprijsstijgingen ook aan de consument doorberekenen kunnen worden. De vraag is echter hoe de consument op eventuele prijsstijgingen reageert met een koopkrachtdaling van -0,8% in 2023 naar een verwachte koopkrachtstijging door het Centraal Planbureau (CPB) van 2,7% in 2024.

Duurzaamheid

Binnen de bedrijfsruimtemarkt neemt duurzaamheidscertificering, zoals het BREEAM-label, steeds meer toe vanwege de groeiende belangstelling vanuit gebruikers. Ook speelt ESG een steeds prominentere rol onder bedrijven en eigenaren van bedrijfsruimtevastgoed. Beleggers verwachten dat een duurzaamheidslabel hen in staat stelt om verdere huurgroei te realiseren en in aanmerking te komen voor een korting op de financieringsrente.

In de provincie Utrecht zijn er in totaal 1.558 bedrijfspanden met een energielabel, dit is 40% van het totaal aantal bedrijfspanden met een minimale ondergrens van 750 m² in 2023. Veel bedrijfspanden zonder energielabel zijn voornamelijk te vinden onder industriële panden die in eigen beheer zijn. Voor

dit soort panden is het hebben van een energielabel vaak minder relevant. Circa 65% van het totaal aantal bedrijfspanden waar een energielabel van bekend is, heeft een energielabel A of hoger, dit zijn 1.005 bedrijfspanden in 2023. Het grootste aandeel is terug te vinden in de gemeente Utrecht (359). De gemeente Utrecht wordt gevolgd door de gemeente Nieuwegein (90), de gemeente Veenendaal (73) en de gemeente Amersfoort (64). Verwacht wordt dat dit aandeel bedrijfspanden met energielabel zal stijgen in de toekomst door toegenomen druk om te verduurzamen. Echter is de druk op de bedrijfsruimtemarkt minder hoog door het grotere aandeel eigenaar-gebruikers en de lagere urgentie tot het verduurzamen van vastgoed. Ook is het voor bepaalde bedrijfstakken niet rendabel om te verduurzamen.

Beleggingsmarkt

In 2023 is er circa 2,7 miljard geïnvesteerd in de bedrijfsruimtemarkt, wat neerkomt op 31% van het totale investeringsvolume. Daarmee ligt het investeringsvolume circa 52% lager ten opzichte van dezelfde periode in 2022, toen er circa EUR 5,6 miljard werd geïnvesteerd in dit segment. Van het totale investeringsvolume in 2023 is circa 83% geïnvesteerd in logistiek vastgoed, 15% in industrieel vastgoed en circa 2% in datacenters. Daarmee wordt de trend van de afgelopen jaren doorgezet, waarbij het zwaartepunt van het geïnvesteerde volume voornamelijk op logistiek vastgoed is gericht.

Waar gedurende het eerste half jaar nog niet direct sprake was van een nieuw evenwicht, begonnen vanaf de tweede helft van 2023 de eerste tekenen van toenadering zichtbaar te worden op de logistieke beleggingsmarkt. Core beleggers zijn nog uiterst kritisch en nemen een afwachtende houding aan. Op de Core+ markt worden producten weer langzaam op de markt aangeboden. De dynamiek op de Core+ markt wordt deels verklaard door de beschikbaarheid aan kapitaal en het hogere rendement. Het Value-Add segment is eveneens populair. De IRR gedreven (voornamelijk Angelsaksische) investeerders hebben interesse in dit segment, vooral op plekken waar een mogelijk een sterke huurgroei kan worden gerealiseerd. Het aanbod Value-Add is echter van meer beperkte omvang.

Concluderend

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Utrecht staat onder een toenemende druk, hierbij droogt het beschikbare aanbod op terwijl de vraag onverminderd hoog blijft. Dit wordt nog eens extra gedreven door de toename van het aantal online bestellingen, toekomstige groei van het aantal inwoners en de druk op de woningmarkt. Doordat bedrijventerreinen nabij de stad onder een toenemende transformatiedruk staan, wordt de maakindustrie langzaam verdreven uit de stad. Ook (stads)logistiek heeft moeite met het vinden van beschikbare ruimte, terwijl het aantal online bestellingen stijgt en hiermee ook het aantal verkeersbewegingen toeneemt in de bebouwde omgeving. Verder droogt het aantal nieuwbouwontwikkelingen op door stijgende bouwkosten, beperkte energieaansluitingen en de stikstofproblematiek. Vanuit de provincie dient hier voldoende rekening ruimte te worden gereserveerd om de toekomstige trends op te vangen.

Winkelmarkt

Trends

De winkelomzetten lieten in 2023 een daling zien in vergelijking met voorgaand jaar. De daling werd mede veroorzaakt door de afgezwakte economische groei en een tempering van de koopkracht. Desalniettemin, liet het consumentenvertrouwen over geheel 2023 een positief verloop zien sinds het dieptepunt in september en oktober van 2022. Consumenten verwachten dat het economisch klimaat en de koopkracht in 2024 gaat verbeteren, mede gedreven door beleidswijzigingen met een hoger brutominimumloon en toename van pensioenen, uitkeringen en persoonsgebonden budgetten. De omzetontwikkelingen lieten, op elektronica en schoenen na, voor alle segmenten een stijging zien. Hierin lieten supermarkten en persoonlijke verzorging de sterkste toename zien in 2023 doordat de inflatie grotendeels kon worden doorberekend aan de consument.

De online omzetontwikkeling liet – op supermarkten na – een daling zien over de gehele breedte in 2023. Binnen de supermarktenbranche wordt circa 8% van de gehele omzet online behaald, dit aandeel neemt naar verwachting verder toe in de toekomst. Mede doordat supermarkten verantwoordelijk zijn voor circa 32% van de totale detailhandel omzetontwikkeling en er dus nog veel terrein te winnen valt voor online partijen zoals Picnic. In tegenstelling tot de ontwikkeling naar online in de supermarktenbranche, zetten andere succesvolle online-retailers – o.a. Mr. Marvis, My Jewellery, Coolblue en Fietsenwinkel – de expansie naar fysieke winkels door.

Het afgelopen jaar zijn er diverse retailers in financiële moeilijkheden gekomen. Ondanks het feit dat ze op zichzelf goede omzetten behalen, zijn het vooral specifieke problemen in de financiële of operationele bedrijfsvoering. Hierbij kan respectievelijk gedacht worden aan de gestegen rentelasten van zwaar gefinancierde winkelketens (diverse ketens) of aan problemen in de aftersales als gevolg van gebrekkige logistiek (VanMoof). De voormalige BCC-winkels op de beste plekken en met goede installaties werden direct overgenomen door Mediamarkt en Coolblue, mede door de gunstige locatie en CAPEX. In veruit de meeste gevallen is er daarmee wel een duidelijke oorzaak van financiële problemen bij retailers aan te wijzen. Ondanks de onzekere economische vooruitzichten wordt er nog steeds door retailers naar nieuwe fysieke winkelruimte gezocht op de beste locaties in de winkelstraat, maar voeren huurverlengingen en relocaties de boventoon. De afgelopen periode werd door retailers gebruikt om te optimaliseren door het samenbrengen van meerdere filialen in een grotere vestiging en te verhuizen naar plekken met meer traffic. In dit deel van de winkelstraat werd in 2023 een toename van het aantal passanten waargenomen.

Opname

De transactiedynamiek op de winkelmarkt liet voor het eerst in vijf jaar een lichte stijging zien met 2% tot 154.730 m² aan winkelvloeroppervlak in 2023. Dit transactievolume ligt onder het vijfjarig gemiddelde van 237.670 m², dat grotendeels gedreven werd door de verhuur van Hoog Catharijne, Leidsche Rijn Centrum en een aantal grootschalige transacties in het centrum van Amersfoort in 2019. De segmenten 'Cultuur & Ontspanning' en 'Horeca' voerden met een aandeel van 37% in het totale transactievolume de boventoon in 2023. Hierbij is er een duidelijk verschil tussen de grotere kernen in de provincie Utrecht – waarbij eerdergenoemde segmenten zeer actief zijn – en de kleinere kernen in de provincie, waarbij voornamelijk 'Dagelijks' en 'In/om Huis' transactiedynamiek vertonen. Door de aanhoudende polarisatie op de winkelmarkt en verlenging van de verblijfsduur van de consument, zal dit in de toekomst verder toenemen. Het grootste aandeel van de transactiedynamiek vond plaats in de gemeente Utrecht met 37%, gevolgd door Amersfoort (16%) en Veenendaal (8,5%). In Utrecht werd het transactievolume voornamelijk gestuurd door de opening van Tk Maxx en Smyths Toys Superstores.

Aanbod

Na een daling van vier jaar, liet het beschikbare winkelaanbod een stijging zien in de provincie Utrecht in 2023 van 25% tot 162.885 m² aan winkelruimte. Hiermee ligt het aanbod op nagenoeg hetzelfde niveau als in 2021. De gemeenten Amersfoort, Utrecht en Veenendaal lieten de sterkste stijgingen zien in 2023, met 10.720 m², 7.690 m² en 7.430 m². De stijging in het aanbod heeft enerzijds te maken met de consolidatieslag op de winkelmarkt die blijft doorzetten, retailers verplaatsen hierbij naar grotere filialen op het drukste gedeelte van de winkelstraat. In de provincie Utrecht liet het drukste gedeelte van de winkelstraat een daling zien van het aanbod met 6% tot 24.420 m² in 2023, terwijl de aanloopstraten een stijging lieten zien van het aanbod met 44% tot 35.800 m² ten opzichte van voorgaand jaar. Anderzijds hebben retailers te maken met kosten die harder stijgen dan de omzetten waardoor marges onder druk komen te staan. Zo lieten personeels-, energie-, logistieke- en huisvestingskosten een (verdere) stijging zien in 2023. Naast de toegenomen kosten, zijn er ook diverse retailers en ondernemers die de coronasteun nog moeten terugbetalen.

Leegstand

Het aantal leegstaande winkelmeters in de provincie Utrecht bestaat uit winkelruimtes die langer dan één jaar leeg staan. De provincie Utrecht liet in 2023 voor het derde jaar op rij een daling zien met 13% tot 72.265 m² aan leegstaande winkelmeters. Ten opzichte van het totale winkelaanbod in de provincie Utrecht staat in 2023 44% leeg, dit is een sterke daling in vergelijking met 2022 toen het aandeel 64% bedroeg en het laagste aandeel leegstaande winkelmeters in de afgelopen vijf jaar. Het hoogste aantal leegstaande winkelmeters in 2023 lag in Utrecht met 19.144 m², gevolgd door Zeist (9.530 m²) en Veenendaal (7.930 m²). De dalende trend die in 2021 werd ingezet, zet door in 2023 met 2,6% aan leegstaande winkelruimte in de provincie Utrecht dat langer dan één jaar leeg staat. De stijging van het winkelaanbod vond in 2023 voornamelijk plaats in het aanbod dat korter dan één jaar leeg stond, met 105% tot 86.560 m². Dit is circa 53% van het totale beschikbare winkelaanbod. Hiermee wordt de dalende trend van het leegstandspercentage inclusief frictieleegstand², die in 2019 is ingezet, doorbroken met een stijging van 100 basispunten³ in 2023 naar 5,9%.

Huurprijzen

Door de focus op de drukste locaties van een winkelstraat en de indexatie van de huurprijs met het CPI liet de gemiddelde tophuurprijs in de provincie Utrecht een stijging zien met circa 3% tot EUR 290 per m² per jaar voor winkelruimte in 2023. Hiermee zet de stijging uit 2022 door in 2023. Desalniettemin, lieten tophuurprijzen in de grotere steden wederom een correctie zien, met 9% daling op de Lange Elisabethstraat en 5% in het centrum van Amersfoort. Dit is een landelijke trend waarbij alle top 15 steden⁴ – op de Kalverstraat in Amsterdam en Demer in Eindhoven na – een daling lieten zien van de tophuurprijzen. Verwacht wordt dat er in 2024 nog een kleine correctie in de tophuurprijs zal plaatsvinden, waarna er door de consolidatieslag een toenemende druk en interesse vanuit retailers op een kleiner deel van de winkelstraat ontstaat en er weer een lichte groei mogelijk is. De gemeenten buiten de grotere steden laten overwegend een stijging zien in de tophuurprijzen, dit wordt mede gedreven door de focus op de dagelijkse levensbehoefte.

² Frictieleegstand: leegstand korter dan één jaar.

³ Basispunten: eenheid die gelijk is aan 1/100e van een procentpunt.

⁴ Top 15 steden: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Eindhoven, Maastricht, Arnhem, Groningen, Amstelveen, Breda, Zwolle, 's-Hertogenbosch, Enschede, Tilburg en Haarlem.

Beleggingsmarkt

De correctie op de marktwaarde in de winkelmarkt is kleiner in vergelijking met de kantoren-, logistieke- en woningmarkt, aangezien winkels veelal niet of nauwelijks te financieren waren. Binnen de winkelmarkt hebben de gestegen financieringskosten voornamelijk invloed gehad op supermarkten, wijkwinkelcentra, stadsdeelcentra en GDV/PDV. Binnenstedelijk winkelvastgoed (High Streets) kan al geruime tijd niet op externe financiering rekenen, waardoor er veelal partijen zonder vreemd vermogen, zoals particulieren, actief zijn. Verwacht wordt dat de afwaardering van het winkelvastgoed grotendeels achter de rug is, hierdoor lijkt winkelvastgoed weer binnen de focus van beleggers en financiers te liggen.

In 2023 bedroeg het investeringsvolume op de winkelmarkt EUR 950 miljoen, dit is circa 11% van het totale investeringsvolume. Ten opzichte van dezelfde periode in 2022 - toen het investeringsvolume op de winkelmarkt EUR 2,0 miljard bedroeg – is dit een daling van 50%. In de provincie Utrecht liet het investeringsvolume in winkelvastgoed een sterke daling zien van 86% tot EUR 23 miljoen. Het winkelbeleggingsvolume in de provincie Utrecht bedroeg circa 3% in 2023, dit was in 2022 nog een aandeel van 11%. Omvangrijke transacties bleven uit in 2023, in tegenstelling tot 2022 toen het investeringsvolume EUR 160 miljoen bedroeg en grotendeels werd gestuwd door de verkoop van de Pathé bioscoop in Utrecht Leidsche Rijn. Rekening houdend met de transacties in de pijplijn, wordt er verwacht dat het landelijke investeringsvolume op de winkelmarkt voor 2024 uitkomt op circa EUR 1,0 – 1,1 miljard.

Concluderend

De winkelmarkt lijkt een nieuwe normaal gevonden te hebben met de definitieve heropening van de fysieke winkelmarkt. De focus onder retailers ligt hierbij op de beste plekken van de winkelstraat. Ondanks dat retailers worden geconfronteerd met stijgende kosten, blijven de omzetten op peil en ziet men een fysieke winkel als complementair aan het online verkoopkanaal. Door de aanhoudende polarisatie daalt de winkelleegstand in het A1 winkelgebied, landelijk naar 7,5% en provinciaal naar 8%. Huurprijscorrecties in grotere steden resulteren in een gevarieerde binnenstad, met naast Retail ook meer F&B en Leisure faciliteiten waardoor de verblijfsduur van de consument verder wordt verlengd. In de provincie Utrecht wordt er verwacht dat in 2024 de tophuurprijzen in de grotere steden (A1-segmenten) een toename laten zien. Verder neemt de polarisatie toe, waarbij de verzorgingsgebieden van Amersfoort en Utrecht groeien en kleinere (omliggende) kernen in meerdere mate gefocust zijn op dagelijkse levensbehoefte.

Inhoudsopgave

Management samenvatting	2
<i>Algemeen</i>	2
<i>Kantorenmarkt</i>	2
<i>Bedrijfsruimtemarkt</i>	6
<i>Winkelmarkt</i>	9
1. Inleiding	1
2. Visie	3
2.1 <i>Kantorenmarkt Nederland</i>	3
2.3 <i>Bedrijfsruimtemarkt Nederland</i>	8
2.4 <i>Winkelmarkt Nederland</i>	12
3. Kantorenmarkt Provincie Utrecht	17
3.1 <i>Beleggingsmarkt</i>	17
3.2 <i>Voorraad</i>	18
3.3 <i>Aanbod</i>	20
3.4 <i>Opname</i>	24
3.5 <i>Huurprijsontwikkeling</i>	26
3.6 <i>Duurzaamheid</i>	27
4. Bedrijfsruimtemarkt Provincie Utrecht	32
4.1 <i>Beleggingsmarkt</i>	32
4.2 <i>Voorraad</i>	33
4.3 <i>Aanbod</i>	37
4.4 <i>Opname</i>	41
4.5 <i>Huurprijsontwikkeling</i>	43
4.6 <i>Duurzaamheid</i>	44
5. Winkelmarkt Provincie Utrecht	51
5.1 <i>Beleggingsmarkt</i>	51
5.2 <i>Voorraad</i>	52
5.3 <i>Aanbod</i>	53
5.4 <i>Opname</i>	55
5.5 <i>Huurprijsontwikkeling</i>	56
6. Bijlage	59

<i>6.1 Kantorenmarkt gemeentelijke cijfers</i>	59
<i>6.2 Bedrijfsruimtemarkt gemeentelijke cijfers</i>	63
<i>6.3 Winkelmarkt gemeentelijke cijfers</i>	66
7. Begrippenlijst	71

An aerial photograph of a Dutch city, likely Leiden, showing a canal, historic buildings, and a church spire in the distance. A large, semi-transparent number '01' is overlaid on the image, serving as a background for the title.

01

INTRODUCTIE

1. Inleiding

Voor u ligt de Vastgoedmonitor Provincie Utrecht 2024. Een onderzoek dat in opdracht van de provincie Utrecht door Cushman & Wakefield is opgesteld om de dynamiek op de kantoren-, bedrijfsruimte- en winkelmarkt in kaart te brengen.

De Vastgoedmonitor Provincie Utrecht bestaat uit een management samenvatting waarin de dynamiek op de verschillende vastgoedmarkten in de provincie Utrecht wordt gekoppeld aan de landelijke trends. Gevolgd door een visiestuk met landelijke- en provinciale trends en ontwikkelingen op de kantoren-, bedrijfsruimte- en winkelmarkt. Ook bevat de schriftelijke rapportage een korte puntsgewijze toelichting van de grafieken met de kenmerken op provinciaal niveau, hierin wordt toegelicht waar de grootste groei en krimp plaatsvindt binnen de provincie. De verschillende kenmerken op gemeentelijk niveau worden in tabelvorm weergegeven in de bijlage van de schriftelijke rapportage. Het Market Intelligence Dashboard is complementair aan de schriftelijke rapportage en omvat de afgestemde onderdelen en aspecten op de verschillende geografische niveaus voor de gemeenten binnen de provincie Utrecht.

De samenwerking met de provincie Utrecht wordt gezamenlijk opgepakt met de gemeente Utrecht en Amersfoort, zodat er eenduidige definities gehanteerd kunnen worden en dit ten goede komt aan de te vormen beleidstukken voor de kantoren-, bedrijfsruimte- en winkelmarkt. Zo zijn de uitgangspunten gelijk om het ruimtelijke speelveld te bepalen. Voor beide gemeenten monitort Cushman & Wakefield al geruime tijd de dynamiek op de kantoren-, bedrijfsruimte- en winkelmarkt.

Dit onderzoek komt tot stand door marktkennis en markgevoel met elkaar te combineren. De afdeling Strategic Consulting van Cushman & Wakefield monitort de Nederlandse vastgoedmarkt door alle transacties en aangeboden objecten te verzamelen. Onze mensen die in het veld actief zijn als vastgoedadviseur kunnen de kwantitatieve analyses van de afdeling Strategic Consulting aanvullen met hun kwalitatieve marktgevoel. Daardoor is dit onderzoek een combinatie van een bottom-up en een top-down benadering en verhaalt het zowel over macrotrends in de bredere maatschappij, als over de marktdynamiek op landelijk niveau, als over de marktdynamiek op objectniveau binnen de provincie Utrecht, als over het marktsentiment van ondernemers.

02

VISIE

2. Visie

2.1 Kantorenmarkt Nederland

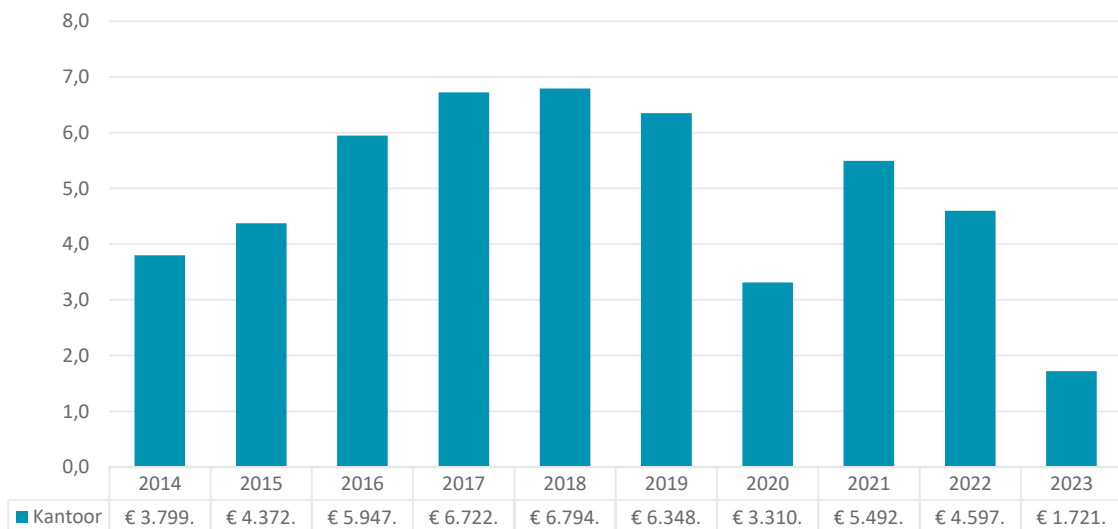
2.1.1. Beleggingsmarkt

De Nederlandse beleggingsmarkt heeft een turbulent jaar achter de rug. Na jaren van kredietverruiming, lage rentes en de bijbehorende zoektocht naar rendement, ontstond er medio 2022 een omslag op de beleggingsmarkt voor commercieel vastgoed door een sterke stijging van de rente op de kapitaalmarkt. Daarmee stond de beleggingsmarkt in 2023 in het teken van een zoektocht naar houvast of een zoektocht naar stabiliteit. Bied- en laatprijzen zijn ver uit elkaar komen te liggen dat zijn weerslag heeft gehad op de transactiedynamiek. Dit heeft zich in 2023 vertaald naar een achterblijvend beleggingsvolume dat is uitgekomen op EUR 9,0 miljard, wat 46% lager is dan in 2022. Ondanks de verslechterde financieringsvoorwaarden en aanhoudende onzekerheid over economische vooruitzichten begint het sentiment onder beleggers langzaam te verbeteren. Er is zicht op een langere periode zonder verhogingen van de beleidsrente en over dalingen wordt reeds openlijk gesproken. Zo liet de ECB-eind 2023 de rente ongemoeid doordat de inflatie begint af te zwakken. Deze stabiliteit wordt ook in de marktrente in geprijsd en resulteert in dalende marktrentetarieven.

Hoe snel de ECB-target van 2% wordt gehaald, en hoe snel beleidsrente naar beneden wordt bijgesteld, is afhankelijk van een aantal ontwikkelingen. Verwacht wordt dat het herstel van de wereldwijde supply chains, het 'noemer-effect', afname van de vraag en tempering van de loongroei de inflatie in de tweede helft van 2024 richting de 2% zal doen bewegen. Breed marktherstel wordt daarmee pas medio 2024 verwacht. Tot die tijd blijven aan- en verkopen voornamelijk strategisch van aard.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume kantoren (in miljoen euro)



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

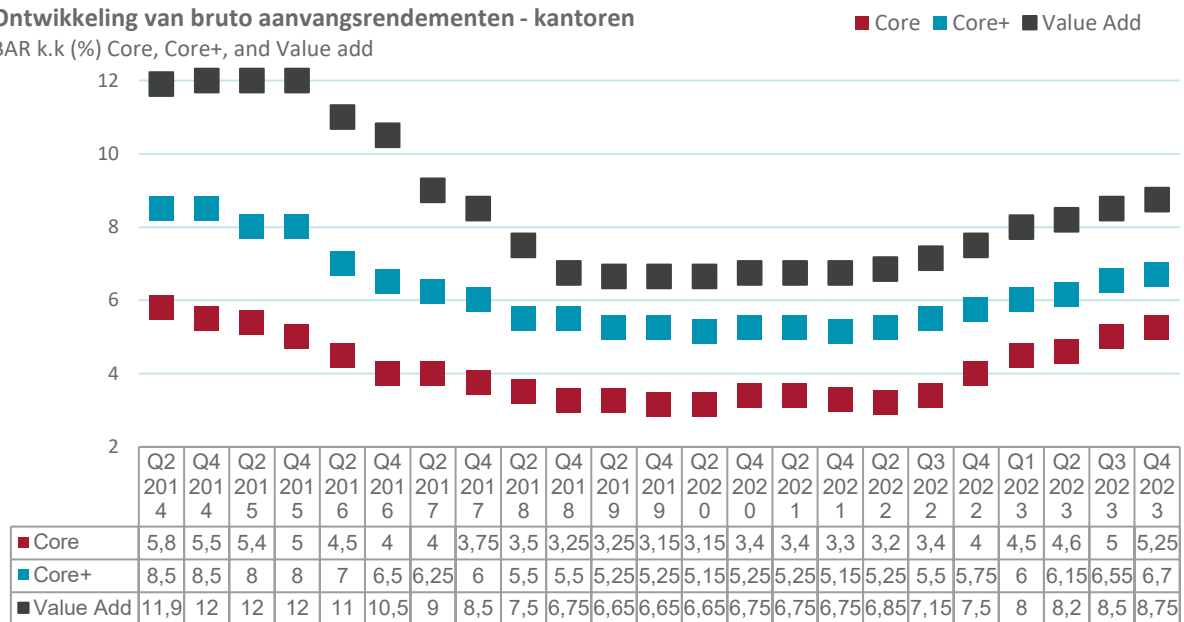
Over het gehele jaar 2023 bleef het investeringsvolume op de kantorenmarkt circa 60% achter ten opzichte van het voorgaande jaar getuige het investeringsvolume van circa EUR 1,7 miljard⁵, dit komt neer op 19% van het totale investeringsvolume. Grote transacties waren onder andere de aankoop van De Resident in Den Haag door Rijksvastgoedbedrijf voor EUR 217 miljoen, de aankoop van Blaak 31 in Rotterdam door Patrizia voor EUR 91 miljoen.

⁵Het investeringsvolume van 2023 kan middels na-meldingen nog veranderen.

Momenteel staan de banken er goed voor met meer kapitaalbuffers en een strenger toezicht. Desalniettemin, stellen zij zich terughoudender op en verminderen blootstelling aan risico's met hogere eisen aan de kwaliteit van de vastgoedbelegging ten aanzien van segment, locatie, pand en solvabiliteit van huurders. Hierbij spelen ook de ESG (Environment, Social and Governance) eisen een belangrijke rol. Een alternatieve financieringsmogelijkheid zijn Debt Funds, die beschikken veelal over voldoende financiële middelen en accepteren meer risico's tegen hogere kosten. Met de gestegen financieringskosten en de terughoudendheid van banken worden Debt funds relatief competitiever. Dit resulteert in een divers financieringslandschap, met meerder beschikbare alternatieven.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen - kantoren

BAR k.k (%) Core, Core+, and Value add



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

Door de gestegen financieringskosten zijn de bruto aanvangsrendementen⁶ over de gehele breedte verder opgelopen gedurende 2023. In het Centrum en op de Zuidas van Amsterdam bedroeg de correctie 10 basispunten⁷ tot een top bruto aanvangsrendement van 5,25% k.k. Verwacht wordt dat aanvangsrendementen nog slechts in beperkte mate zullen verruimen, getuige de dalende markttrentetarieven. Vooralsnog is er nog geen sprake van gedwongen verkopen op de kantorenmarkt door herfinanciering, hierin speelt ook mee dat de financier niet aandringt op een verplichte verkoop en omdat markttrentetarieven dalen.

Amerikaanse investeerders zijn het afgelopen jaar op welhaast mondiale schaal uit alles gestapt dat met kantoorbeleggingen te maken heeft. Deze keuzes zijn ingegeven door het negatieve sentiment op de kantorenmarkt in de VS, waarin de balans tussen werken op kantoor en thuiswerken zoek is, er een grote verduurzamingsopgave op de bestaande kantorenvorraad rust en waar de leegstandspercentages momenteel erg hoog zijn. Hoewel dit in veel mindere mate voor Europa geldt en in het bijzonder voor Nederland, heeft het laten afweten van Amerikaanse beleggers ook direct invloed op de sterk geïnternationaliseerde Nederlandse beleggingsmarkt.

Dit biedt kansen voor Nederlandse institutionele beleggers die met geen of weinig externe financiering toe kunnen. Zij zouden momenteel kunnen inkopen omdat internationaal kapitaal het laat afweten. Kantoren die hierbij op interesse kunnen rekenen zijn duurzame hoogwaardige kantoren in het core segment met solvabele huurders op multimodale toplocaties met een hoog voorzieningenniveau. Ook specifieke locaties, zoals het Leiden Bio Science Park, zijn in trek doordat hier nog huurgroei

⁶ Bruto aanvangsrendement (BAR): Rendement gebaseerd op tienjarige huurovereenkomst en de waarde van een object. Een lager bruto aanvangsrendement staat vaak equivalent aan een lager risico. Hierin heeft Core vastgoed het laagste risico en is de wederverhuurbaarheid het hoogst, Core+ ligt hoger op de risico-curve en bij Value-add kan nog waarde toegevoegd worden (hoger risico).

⁷ Basispunten: eenheid die gelijk is aan 1/100e van een procentpunt.

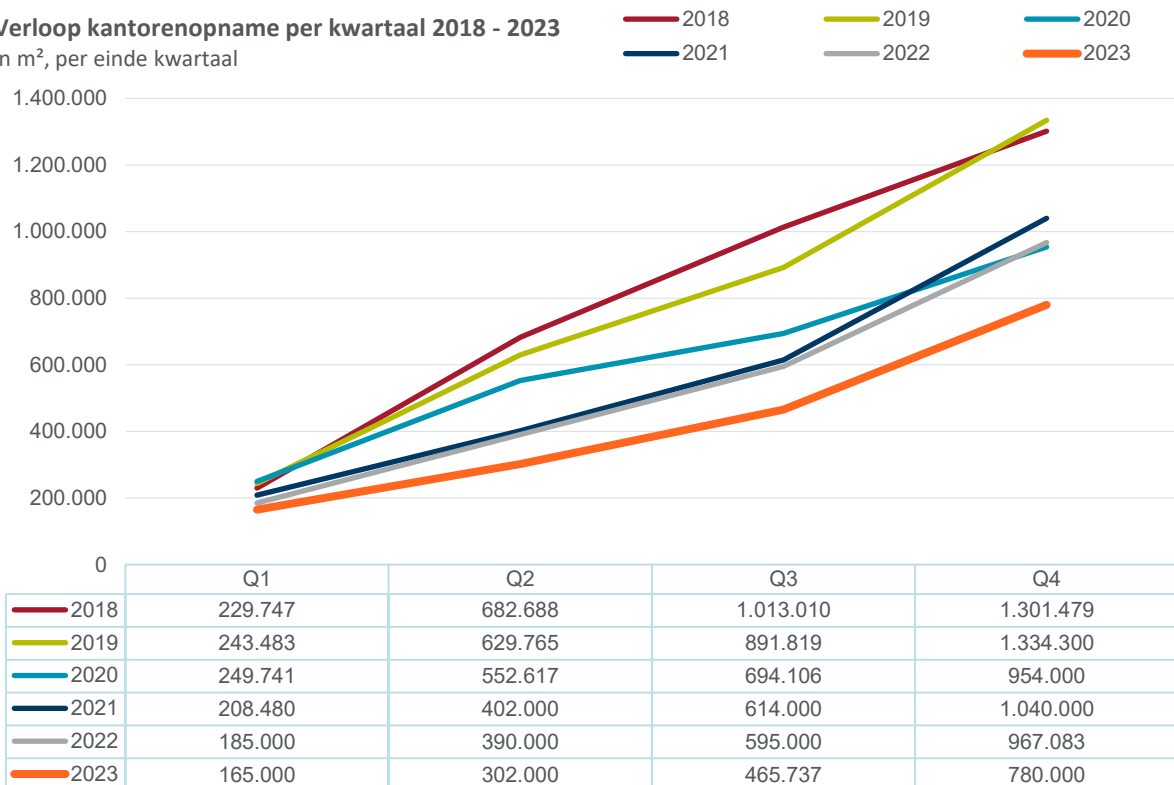
gerealiseerd kan worden en dit minder conjunctuurgevoelige bedrijvigheid bevat (voornamelijk Life Science). In combinatie met de gestegen overdrachtsbelasting van 10,4% zijn rendementseisen lastig te behalen. Dit geldt ook voor investeerders die aankopen, renoveren en doorverkopen (buy-fix-sell), hierbij dient het kantoor voor een bodemprijs aangekocht te worden omdat men te maken heeft met hoge bouwkosten en onzekerheid in het vinden van een eindbelegger.

2.1.2. Gebruikersmarkt

De opname van kantoorruimte in 2023 is uitgekomen op 780.000 m²⁸. Dit vertegenwoordigt een daling van 19,3% ten opzichte van vorig jaar. Het aanbod van kantoren nam met 3,5% licht toe. Dit heeft slechts beperkt impact op het leegstandscijfer dat met een toename van 0,3%-punt is uitgekomen op 8,4% van de voorraad. Tegelijkertijd worden er recordhuurprijzen bereikt voor hoogwaardige gebouwen op toplocaties. Het zijn dan ook deze transacties die de kantorenopname dit jaar hebben gestut. In vergelijking met de pre-coronajaren 2018 en 2019 ligt de geëffectueerde vraag naar kantoorruimte dit jaar circa 40% onder het niveau van de jaren 2018 en 2019 en circa 20% tot 25% onder de (post)coronajaren tussen 2020 en 2022. Dit wijst op een structurele trend op de kantorenmarkt richting hybride werken. Kantoorgebruikers geven in deze setting de voorkeur aan hoogwaardige (duurzame) werkomgeving voor het aantrekken en behouden van talent. Het draait niet alleen om minder vierkante meters, maar vooral om een andere manier van gebruik van ruimte op alternatieve locaties. Dit zorgt voor een grote concurrentieslag op de beste kantoorruimte. Niet elk kantoor(locatie) kan voldoen aan deze hedendaagse gebruikerseisen. Dit betekent dat (toekomstige) marktvraag in de vorm van de concentratiebeweging niet overal geacommodeerd kan worden en deze zich in verschillende intensiteiten manifesteerden waardoor er verschillen ontstaan en de polarisatie tussen kantoorlocaties toeneemt. Dit geldt zowel op landelijk niveau als binnen regio's en gemeenten.

Verloop kantorenopname per kwartaal 2018 - 2023

in m², per einde kwartaal



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

⁸ In het landelijke kantorenmarktverhaal is een ondergrens van 500 m² en groter gehanteerd. In hoofdstuk 2.2 Kantorenmarkt Utrecht is een ondergrens van 250 m² en groter toegepast.

Hoewel dit in sommige steden kan leiden tot een afname van de bezettingsgraad van kantoren, wijst het bredere nationale perspectief eerder op een verschuiving in de vraag naar specifieke soorten kantoren: hoogwaardige, duurzame gebouwen op toplocaties in de centra van de grote steden, zowel binnen- als buiten de Randstad.

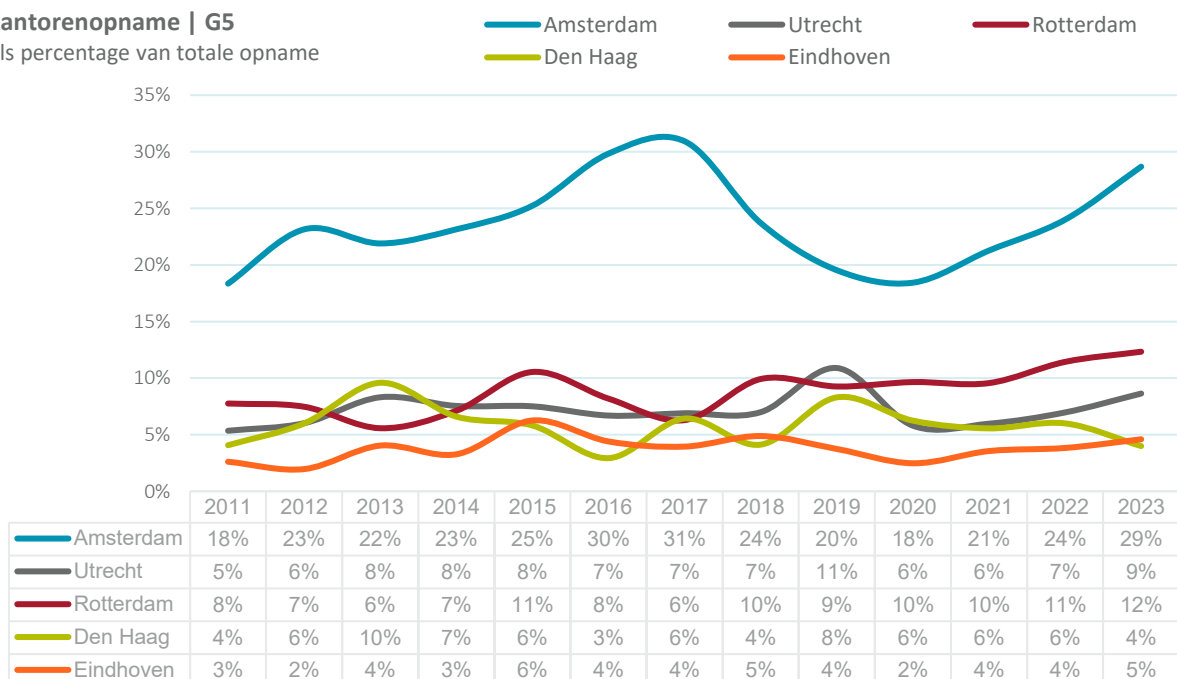
In de War For Talent moeten bedrijven zich presenteren als een aantrekkelijke werkgever om succesvol te zijn. Hierin speelt een aantrekkelijk kantoor op een levendige (stations) locatie een grote rol. Dit wordt versterkt doordat de werkloosheid in Nederland zich in begin 2024 op 3,7% bevond, dit is nagenoeg stabiel met de voorgaande maanden en ten opzichte van de Eurozone is dit één van de laagste werkloosheidspercentages. Het Centraal Planbureau (CPB) verwacht dat de werkloosheid in 2024 licht zal toenemen tot 4,1%. Ook duurzaamheid speelt bij huisvesting een zeer belangrijke rol om aan de ESG-doelen binnen de organisatie te voldoen.

Er is momenteel een relatief beperkt aanbod van hoogwaardige kantoorruimte beschikbaar. Op plaatsen waar - haast toevallig - veel nieuwe hoogwaardige kantoren tegelijkertijd beschikbaar zijn gekomen, zien we een grote interesse van potentiële gebruikers. Kantoren die niet aan deze hoge norm voldoen, worden tot nu toe niet serieus overwogen, waardoor veel organisaties met een huisvestingsvraagstuk momenteel geneigd zijn hun bestaande huurovereenkomsten te verlengen. Dit verklaart de huidige dominantie van de vijf grootste steden in de nationale kantorenopname, waar relatief veel hoogwaardige gebouwen te vinden zijn.

Circa 55% van de in 2023 verhuurde vierkante kantorenmeters bevond zich in de vijf grootste steden, waarbij Amsterdam een absolute koploper was met een opname van 211.000 m². Een vertegenwoordiging van maar liefst 30% van de totale Nederlandse transactiedynamiek. Dit relatief hoge opnamecijfer kan voornamelijk worden toegeschreven aan de gelijktijdige beschikbaarheid van nieuwe, hoogwaardige kantoorruimten op strategische locaties binnen de stad. Het is opvallend dat veel organisaties die in 2023 besloten naar kantoren in Amsterdam te verhuizen, al in de stad waren gevestigd.

Kantorenopname | G5

Als percentage van totale opname



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

Dit betreft onder meer de twee grootste transacties van het jaar: ING gaat 31.500 m² in het door NSI nieuw te realiseren kantoorpand Laanderpoort in gebruik nemen en Philips verhuist in 2025 zijn hoofdkantoor van de Breitnertoren nabij het Amstelstation voor het momenteel in herontwikkeling zijnde PI59 pand aan de noordzijde van de Zuidas (17.000 m²). In het recent opgeleverde EDGE Stadium

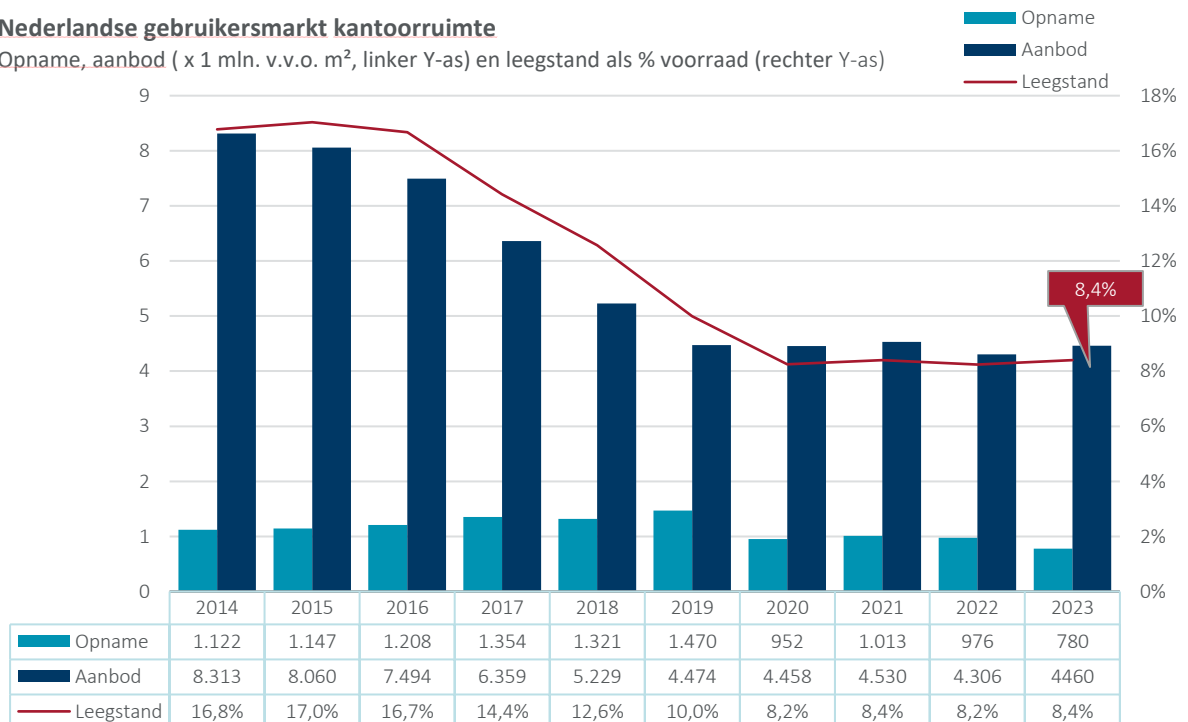
heeft online whiteboard-platform Miro vorig kwartaal getekend voor 10.000 m² evenals Salesforce dat vanuit The Edge overkomt en ongeveer 6.400 m² zal betrekken. De keuze voor de huur van 7.800 m² in The Pulse (of Amsterdam) door de Boston Consulting Group, afkomstig uit het SOM-gebouw, onderstreept nog maar eens de lokale verplaatsingsdynamiek op de Amsterdamse kantorenmarkt.

Ook buiten Amsterdam werden er vooral in de tweede helft van het jaar diverse grote transacties verricht door bedrijven die al in de plaats of regio actief waren. In Rotterdam verhuist de Centrale Bibliotheek voor een periode van vier jaar naar een nabijgelegen kantoorgebouw op een oppervlak van 14.500 m² en iets verderop huurt SBM Offshore circa 9.000 m² kantoorruimte in het Groothandelsgebouw naast Rotterdam Centraal. In Eindhoven gaf Bosch aan te verhuizen van Strijp S naar Strijp T op 13.500 m² en in Leeuwarden concentreren de ING-ers zich op 7.000 m² in een pand op de Reviusstraat en laten drie grote kantoren achter die de komende jaren zullen worden herontwikkeld. Praktisch hetzelfde scenario wacht de medewerkers van Just Eat / Thuisbezorgd die vanuit de huidige drie locaties zullen worden samengebracht in het Menzis pand nabij het Centraal Station van Enschede op circa 7.000 m². Dirkzwager Legal & Tax ten slotte liet weten de nieuwe anchor tenant te worden van nog te realiseren kantoorgebouw ART naast het Centraal Station van Arnhem op 6.400 m².

De populaire hoogwaardige kantoorvloeren op toplocaties in de grotere steden van Nederland zijn schaars of zijn onderwerp van studie bij herontwikkelingsprocessen en aan de onderkant van de markt er is ook altijd transformatiedruk naar andere functies zoals wonen aanwezig. Bovendien zijn dit jaar weer diverse kantoorgebouwen ingezet als opvang voor vluchtelingen. Voorspellingen over het massaal teruggeven van kantoorruimte blijken voorlopig onjuist, aangezien zittende huurders terughoudend zijn veel ruimte terug te geven als een huurovereenkomst wordt verlengd. Die terughoudendheid van huurders om te verplaatsen heeft geleid tot polarisatie op de kantorenmarkt, waarbij de huurprijzen op het hoogwaardige segment stijgen als gevolg van de selectieve opwaartse vraagdruk. Dit komt bovenop andere kosten voor huisvesting en lonen waarmee kantoorgebruikers het afgelopen jaar te maken hebben gehad. Ze staan voor de uitdaging om economische risico's af te wegen tegen een aanhoudend krappe arbeidsmarkt. Op dit moment bedraagt het beschikbare kantoorruimte-aanbod in Nederland 4,4 miljoen m², waarvan 3,9 miljoen m² in fysiek lege staat wordt aangeboden. Resultaat is een leegstandspercentage van 8,4%. Dit percentage blijft in lijn met het langjarig gemiddelde over de laatste vijf jaar, dat sinds de pandemie schommelt tussen 8,1% en 8,4%.

Nederlandse gebruikersmarkt kantoorruimte

Opname, aanbod (x 1 mln. v.v.o. m², linker Y-as) en leegstand als % voorraad (rechter Y-as)



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

Utrecht en Den Haag hebben de krapste kantorenmarkten met leegstandspercentages van respectievelijk 3,6% en 4,3%, terwijl er meer kantoorruimte beschikbaar is in Amsterdam (8,3%) en Rotterdam (7,1%). De vijf grote steden laten daarmee lagere leegstandscijfers noteren dan het landelijk gemiddelde. Het überhaupt beschikbaar zijn van kantoorruimte verklaart gedeeltelijk de hogere opname in Amsterdam en Rotterdam, terwijl in Den Haag en Utrecht als gevolg van uiterst krappe marktomstandigheden niet voor elke organisatie zo maar een ruimte beschikbaar is, wat een dempende uitwerking op de opname tot gevolg kan hebben.

De krappe marktsituatie op toplocaties, de realisatie van diverse hoogwaardige nieuwbouwontwikkelingen en een indexatie van het CPI zorgen voor verdere opwaartse druk op de tophuurprijzen. In Amsterdam ligt dit op EUR 580,- per vierkante meter per jaar, gevolgd door Utrecht (EUR 305,-), Rotterdam (EUR 300,-), Den Haag (EUR 260,-) en Eindhoven (EUR 240,-). Deze tophuurprijzen worden veelal behaald in kwalitatief hoogwaardige (nieuwbouw) kantoren op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau. Door de aanhoudende krapte zal dit naar verwachting verder oplopen gedurende 2023. De hierboven genoemde trends en ontwikkelingen lijken ook in 2024 de dynamiek op de Nederlandse kantorenmarkt te gaan bepalen. Ondanks de gedempte transactiedynamiek en een stabiele ontwikkeling van aanbod en leegstand, zijn de contouren van een nieuw kantorenlandschap al duidelijk zichtbaar. De nadruk ligt hierbij op de verdere concentratie van zakelijke activiteiten naar hoogwaardige, moderne kantoorruimten op strategische locaties die maximaal compatible zijn met de – wellicht wel permanente - veranderende behoeften van kantoorgebruikers.

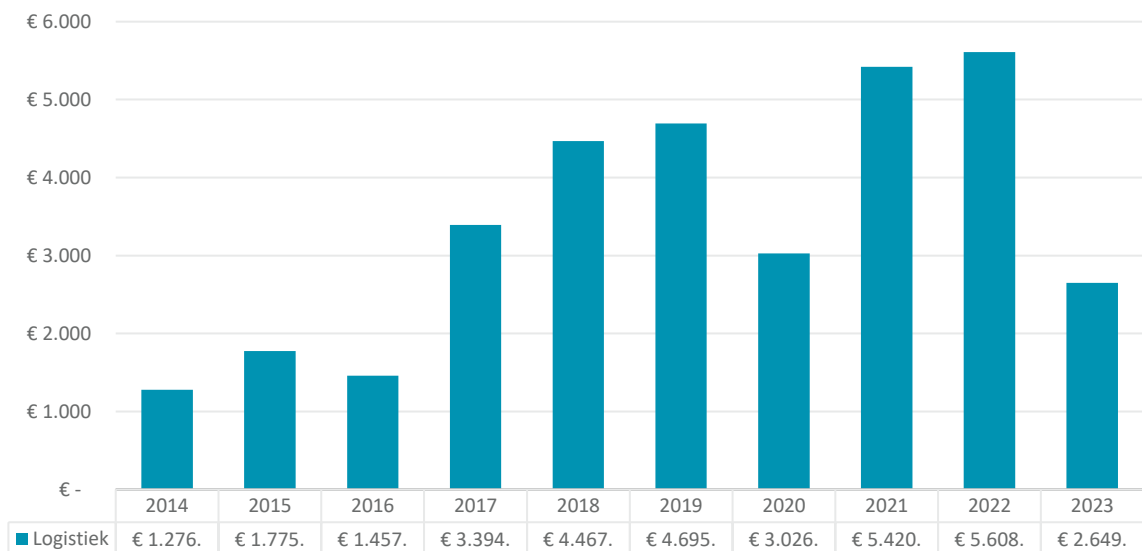
2.3 Bedrijfsruimtemarkt Nederland

2.3.1. Beleggingsmarkt

In 2023 is er circa 2,7 miljard geïnvesteerd in de bedrijfsruimtemarkt, wat neerkomt op 31% van het totale investeringsvolume. Daarmee ligt het investeringsvolume circa 52% lager ten opzichte van dezelfde periode in 2022, toen er circa EUR 5,6 miljard werd geïnvesteerd in dit segment. Van het totale investeringsvolume in 2023 is circa 83% geïnvesteerd in logistiek vastgoed, 15% in industrieel vastgoed en circa 2% in datacenters. Daarmee wordt de trend van de afgelopen jaren doorgezet, waarbij het zwaartepunt van het geïnvesteerde volume voornamelijk op logistiek vastgoed is gericht.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume logistiek (in mln. euro)

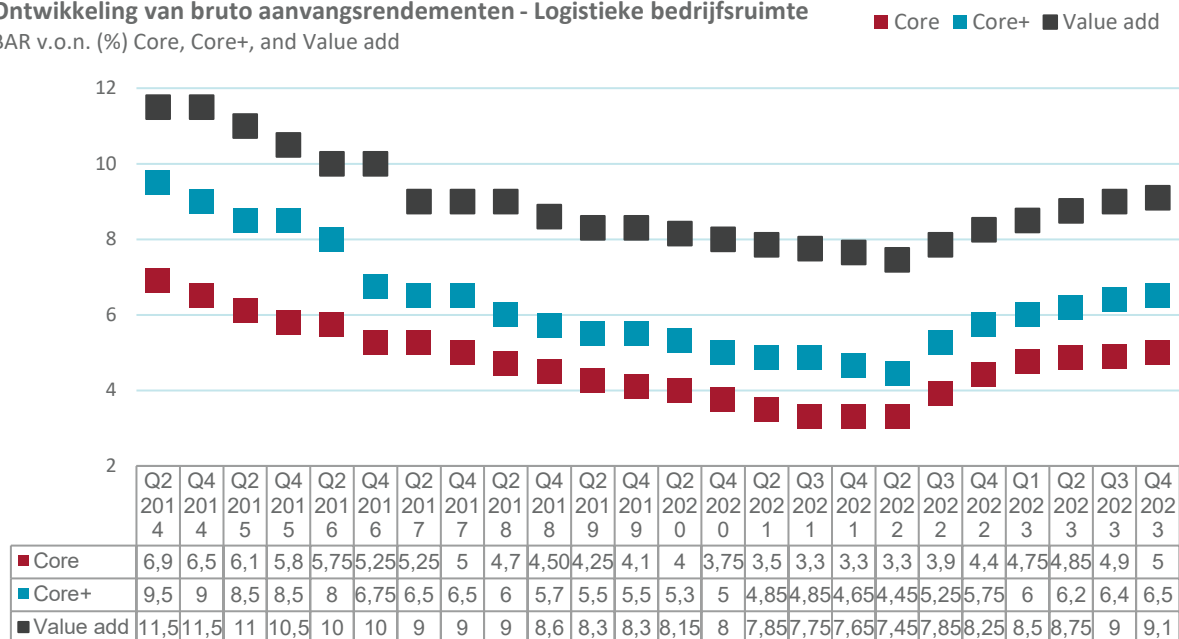


Bron: Cushman & Wakefield, 2024

Waar gedurende het eerste half jaar nog niet direct sprake was van een nieuw evenwicht, begonnen vanaf de tweede helft van 2023 de eerste tekenen van toenadering zichtbaar te worden op de logistieke beleggingsmarkt. Core beleggers zijn nog uiterst kritisch en nemen een afwachtende houding aan. Op de Core+ markt worden producten weer langzaam op de markt aangeboden. De dynamiek op de Core+ markt wordt deels verklaard door de beschikbaarheid aan kapitaal en het hogere rendement. Het Value-Add segment is eveneens populair. Voornamelijk Angelsaksische investeerders hebben interesse in dit segment, vooral op plekken waar een mogelijk een sterke huurgroei kan worden gerealiseerd. Het aanbod Value-Add is echter van meer beperkte omvang.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen - Logistieke bedrijfsruimte

BAR v.o.n. (%) Core, Core+, and Value add



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

Door de populariteit van logistiek vastgoed stonden de bruto aanvangsrendementen⁹ voor Core beleggingen op logistieke hotspots begin 2022 nog op 3,3%. In de afgelopen maanden is dit tij door conjuncturele veranderingen gekeerd, waardoor Core beleggingen op logistieke hotspots nu naar verwachting op 5% liggen. Met zicht op een langere periode zonder renteverhogingen en de daarop anticiperende dalende markttrentetarieven, zou bij het aantrekken van de markt weer yield compressie kunnen optreden. Of dat ook daadwerkelijk gebeurt, hangt af van de ontwikkelingen op de gebruikersmarkt. Hoewel grote veranderingen op de logistieke gebruikersmarkt gedurende de eerste zes maanden van 2023 nog grotendeels uitbleven, beginnen de macro-economische ontwikkelingen nu effect te hebben.

Binnen de bedrijfsruimtemarkt neemt duurzaamheidscertificering, zoals het BREEAM-label, steeds meer toe vanwege de groeiende belangstelling vanuit gebruikers. Ook speelt ESG een steeds prominentere rol onder bedrijven en eigenaren van bedrijfsruimtevastgoed. Beleggers verwachten dat een duurzaamheidslabel hen in staat stelt om verdere huurgroei te realiseren en in aanmerking te komen voor een korting op de financieringsrente.

⁹ Bruto aanvangsrendement (BAR): Rendement gebaseerd op tienjarige huurovereenkomst en de waarde van een object. Hierin heeft Core vastgoed het laagste risico en is de wederverhuurbaarheid het hoogst, Core+ ligt hoger op de risico-curve en bij Value-add kan nog waarde toegevoegd worden (hoger risico).

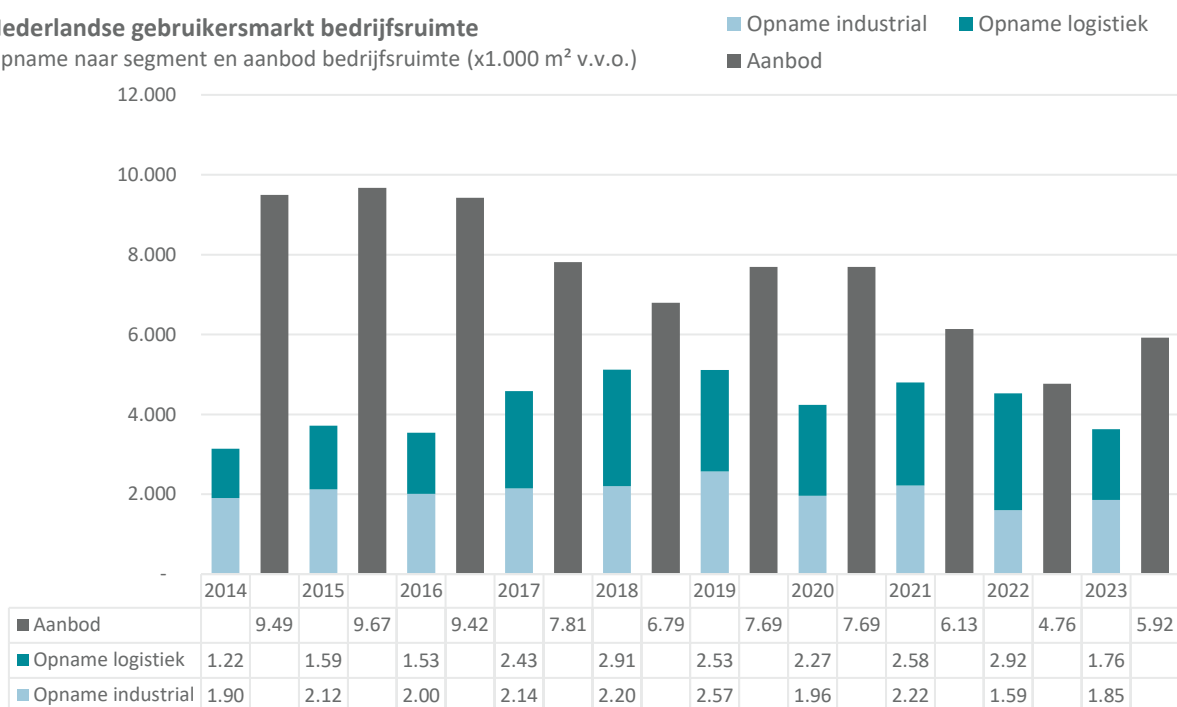
2.3.2. Gebruikersmarkt

Op de hele bedrijfsruimtemarkt, zowel industrieel vastgoed als logistiek, is in 2023 circa 3,6 miljoen vierkante meter aan bedrijfsruimte opgenomen. Daarmee ligt het opnamevolume 20% lager ten opzichte van 2022, toen er circa 4,5 miljoen vierkante meter op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt in gebruik werd genomen. De daling van het totale volume valt voornamelijk toe te schrijven aan het logistieke segment, waar 39% minder opname werd geregistreerd ten opzichte van een jaar eerder. Het bedrijfsmatige segment registreerde een groei in de opname van 16% ten opzichte van 2022.

Over heel 2023 werd er circa 1,76 miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed in gebruik genomen. Daarmee laat het logistieke segment voor het tweede kwartaal op rij een afname van de opname zien. Enerzijds is dit een gevolg van 'de wet van grote getallen', wanneer een paar grote transacties niet plaatsvinden, heeft dit een groot effect op het totale opnamevolume, maar dat laat onverlet dat erover heel 2023 minder transacties plaatsvonden (129) ten opzichte van dezelfde periode vorige jaar (158).

Nederlandse gebruikersmarkt bedrijfsruimte

Opname naar segment en aanbod bedrijfsruimte (x1.000 m² v.v.o.)



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

Anderzijds beginnen de macro-economische onzekerheden die ook binnen dit segment spelen een weerslag te hebben op de dynamiek op de logistieke gebruikersmarkt. Zo bevinden ontwikkelaars zich momenteel in moeilijk vaarwater, waardoor er weinig nieuw logistiek vastgoed aan de voorraad wordt toegevoegd. Ontwikkelaars hebben te maken met dure grondposities, stijgende bouwkosten en grote politieke regeldruk. Een extra hindernis voor nieuwbouw vormt bovendien de opheffing van de bouwvrijstelling in de Wet Natuurbescherming door de uitspraak van de Raad van State in november 2022. Dit betekent in het geval van nieuwbouw dat per projectonderzoek gedaan moet worden naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof door middel van een stikstofberekening voordat een vergunning kan worden verleend. Bovendien nemen ook beleggers een kritische houding aan ten aanzien van een nieuwbouwproduct. Allereerst hebben beleggers stijgende rendementseisen als gevolg van de opgelopen financieringskosten. Daarnaast kijken zij ook specifieker naar het risicoprofiel van het product en hoe groot de kans is op wederverhuurbaarheid, zeker nu de opnamedynamiek lijkt af te zwakken. Voor ontwikkelaars betekent dit dat speculatief bouwen niet meer plaatsvindt. Bij grondaankopen of nieuwbouwtrajecten zal daarom in toenemende mate een afwachtende houding worden aangenomen. In 2023 vond 44% van de opname plaats in nieuwbouw. Dit aandeel lag over

heel 2021 en 2022 op respectievelijk 52% en 56%. Door de dalende opname ligt het aantal vierkante meters nieuwbouw lager dan voorgaande jaren.

Door de veranderende en getemperde dynamiek op de gebruikersmarkt ontstaan er weer verschillen tussen primaire, secundaire en tertiaire markten. Waar tot voor kort hoge huurprijzen werden gerealiseerd op zowel primaire, als secundaire en tertiaire locaties (onafhankelijk van de kwaliteit van het vastgoed), wordt langzaam weer een verschil in prijs zichtbaar tussen deze typen locaties. Gebruikers worden assertiever tijdens onderhandelingen over de huurprijs, maar ook worden de basiskenmerken van het vastgoed zoals de pandkwaliteit en locatie belangrijker. De Core markten, locaties tussen de grote transportcorridors tussen Rotterdam en de Duitse grens, kunnen op gebruikers blijven rekenen, terwijl er meer ruimte ontstaat op de locaties buiten de primaire hotspots. Dit vertaalt zich op deze locaties naar huurverlengingen, meer (verborgen) leegstand en een afnemende druk op de huurprijzen. De druk op de huurprijzen neemt af omdat het sterk afhankelijk is van het type gebruiker of de huurprijsstijgingen gedragen kunnen worden. Indien er sprake is van opslag van kapitaalintensieve producten, kan de huurprijsstijging vaak door de gebruiker opgevangen worden. Voor transportondernemingen of logistieke dienstverleners die vooral laagwaardige bulktransport voor hun rekening nemen, is de impact van gestegen huurprijzen navenant groter. Zeker wanneer het de vraag blijft in welke mate prijsstijgingen gemakkelijk aan de consument kunnen worden doorberekend in tijden van dalende koopdracht. Vanuit deze laatste groep aan gebruikers is te zien dat zij bij sterk stijgende huurprijzen op zoek gaan naar een goedkoper alternatief. Ook vindt optimalisatie van het huidige object plaats: de sterk toegenomen loonkosten van personeel en de snelle ontwikkelingen op het gebied van Artificial Intelligence maken het voor gebruikers interessant om te investeren in het optimaliseren van hun gebouw.

Over heel 2023 hebben er een aantal grote(re) transacties plaatsgevonden. Zo neemt Intergamma 95.000 vierkante meter aan logistiek vastgoed in gebruik in Tiel en zal supermarktketen Plus na oplevering haar intrek nemen in ruim 77.000 vierkante meter distributiecentrum in Deventer. In Hellevoetsluis zal Logwise Group na oplevering ruim 54.000 vierkante meter aan logistiek vastgoed in gebruik nemen. In totaal hebben er gedurende 2023 129 logistieke transacties plaatsgevonden. De gemiddelde transactiegrootte ligt op circa 13.700 vierkante meter. Daarmee is de gemiddelde transactie in 2023 kleiner dan in 2022, toen de gemiddelde transactiegrootte op 17.650 vierkante meter lag.

Eind 2023 werd er circa 1,7 miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed aangeboden, verdeeld over 150 objecten. Daarmee is het aanbod ten opzichte van ultimo 2022 en medio 2023 toegenomen. Medio 2023 werd er circa 1,42 miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed aangeboden, ultimo 2022 stond er ruim 1,5 miljoen vierkante meter logistiek vastgoed in aanbod. De toenemende aanbodsituatie houdt verband met de getemperde opnamedynamiek en de afnemende druk op de secundaire en tertiaire markt. De gemiddelde grootte van een logistiek pand in aanbod (> 5.000 m²) bedroeg 15.600 vierkante meter ultimo 2023.

Zoals bovenstaand beschreven is met 1,85 miljoen vierkante meter in 2023 16% meer industrieel vastgoed in gebruik genomen ten opzichte van een jaar eerder, toen er 1,6 miljoen vierkante meter aan industrieel vastgoed in gebruik werd genomen. Daarmee wordt een trendbreuk zichtbaar. Waar de opname eerst getemperd werd door beperkt aanbod, is het aanbod ten opzichte van ultimo 2022 en medio 2023 met respectievelijk 32% en 9% toegenomen. Hoewel het aanbod licht is gestegen, blijft het aanbod achter op het 10-jarig en 5-jarig gemiddelde van respectievelijk 5,77 miljoen vierkante meter en 4,7 miljoen vierkante meter. De industriële gebruiker dient te anticiperen op de (macro-economische) onzekerheid. Zo wordt voornamelijk de traditionele industriële gebruiker, welke (grotendeels) afhankelijk is van gas, geconfronteerd met hoge kosten. Industriële partijen die meer gericht zijn op de energietransitie, worden hier in mindere mate mee geconfronteerd. Een andere grote uitdaging blijft een aansluiting op het stroomnetwerk. Nieuwe of zwaardere aansluitingen op het elektriciteitsnet zijn in sommige gemeenten niet of nauwelijks mogelijk door een te vol stroomnet.

2.4 Winkelmarkt Nederland

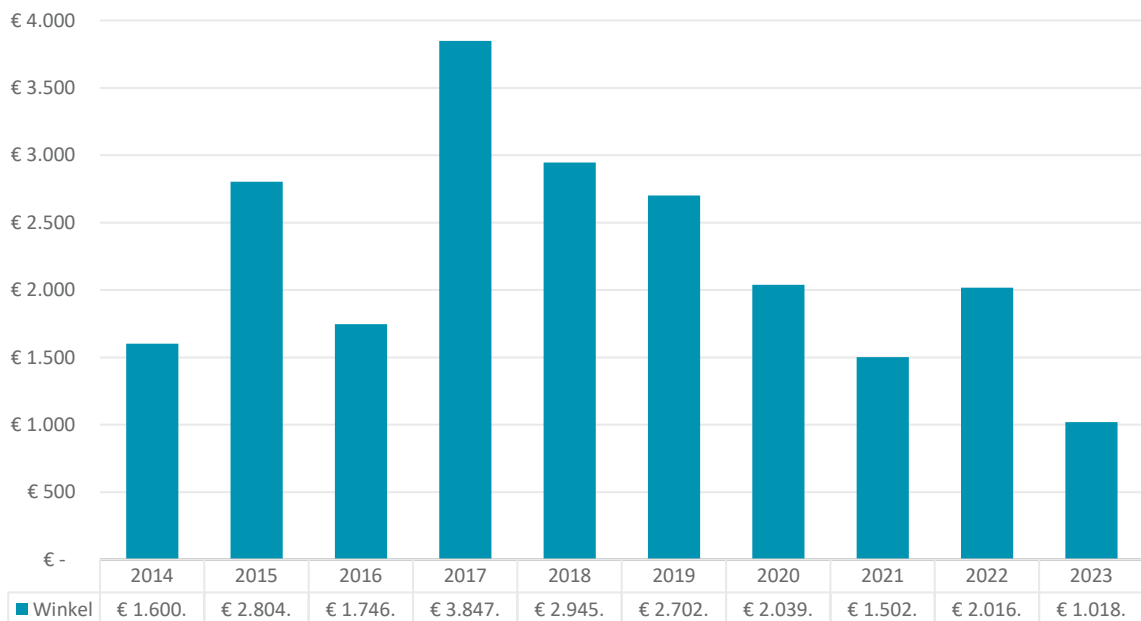
2.4.1. Beleggingsmarkt

In 2023 liet de Nederlandse beleggingsmarkt een turbulent verloop zien. Sinds medio vorig jaar is er sprake van een omslag op de beleggingsmarkt voor commercieel vastgoed. Na jaren van kredietverruiming, lage rentes en de bijbehorende zoektocht naar rendement, hebben tien opwaartse rentestappen om de inflatie te beteugelen in één jaar tijd de markt doen laten omslaan die anno 2023 valt te typeren als een zoektocht naar houvast of een zoektocht naar stabiliteit. Bied- en laadprijzen zijn ver uit elkaar komen te liggen dat zijn weerslag heeft gehad op de transactiedynamiek. Het investeringsvolume was 46% lager in vergelijking met voorgaand jaar en noteerde in 2023 EUR 9,0 miljard. Voor 2024 houden de Amerikaanse Centrale Bank (FED) en Europese Centrale Bank (ECB) de rentetarieven over het eerste half jaar stabiel, waarna er in de tweede helft van 2024 een daling wordt verwacht. Gelijkwaardig aan de renteontwikkelingen begint het sentiment onder beleggers langzaam te verbeteren. De transactiedynamiek op de beleggingsmarkt zal naar verwachting in de tweede helft van 2024 aantrekken, waarbij een investeringsvolume tussen EUR 10 – 11 miljard haalbaar is.

In 2023 bedroeg het investeringsvolume op de winkelmarkt EUR 950 miljoen¹⁰, dit is circa 11% van het totale investeringsvolume. Ten opzichte van dezelfde periode in 2022 - toen het investeringsvolume op de winkelmarkt EUR 2,0 miljard bedroeg – is dit een daling van 50%. Gemiddeld lag het investeringsvolume op de winkelmarkt in de afgelopen tien jaar op EUR 2,2 miljard per jaar. In lijn met afgelopen jaar vonden verreweg de meeste transacties plaats in het laatste kwartaal van 2023, met 50% van het investeringsvolume. Circa 29% van het investeringsvolume op de winkelmarkt is in 2023 geïnvesteerd in wijkwinkelcentra, gevolgd door binnenstedelijk winkelvastgoed (High Streets) met 21% en GDV/PDV (14%). De meest omvangrijke transacties waren winkelcentrum Polderplein verkocht voor EUR 74 miljoen van Dela/OCP aan Wereldhave, Woonmall Alexandrium voor EUR 72 miljoen van CBRE IM aan Retail Estates en Winkelcentrum Plein '40-'45 voor EUR 40 miljoen van CBRE IM aan Demir/Duijndam. Verwacht wordt – rekening houdend met de transacties in de pijplijn – dat het investeringsvolume op de winkelmarkt voor 2024 uitkomt op circa EUR 1,0 – 1,1 miljard.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume winkelmarkt (in mln. euro)



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

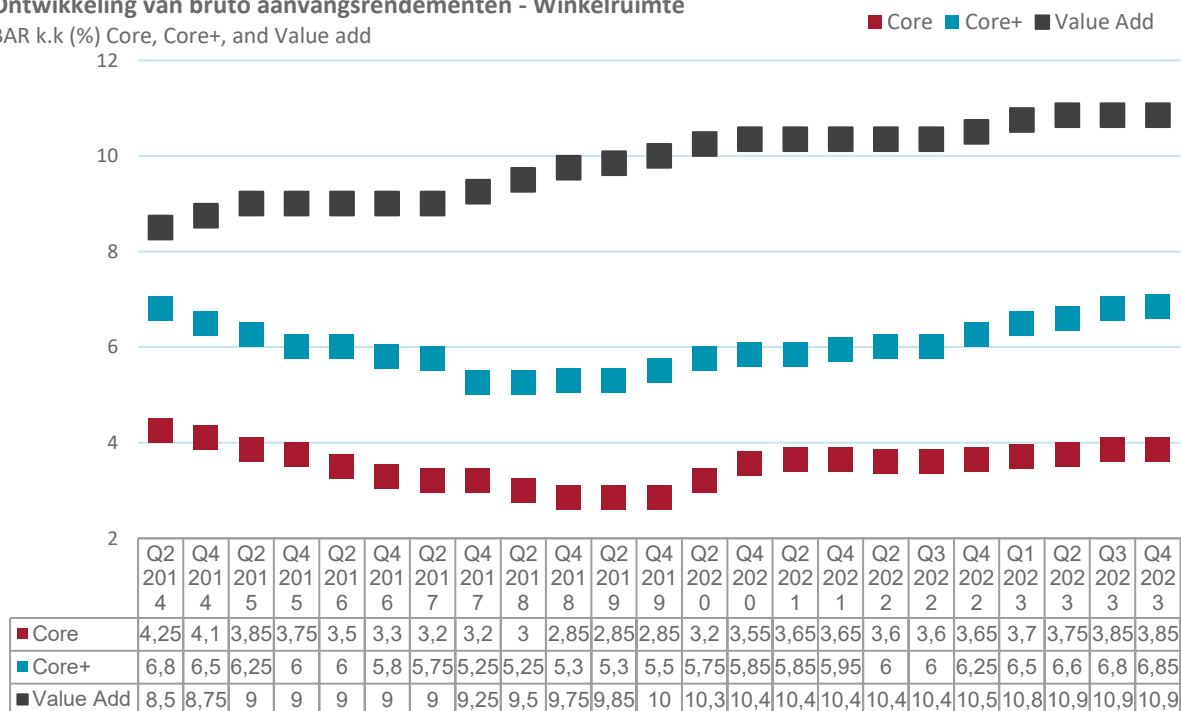
¹⁰Het investeringsvolume van 2023 kan middels na-meldingen nog veranderen.

De Nederlandse vastgoedmarkt heeft over het algemeen sterk geprofiteerd van de lage rentestanden en ruime beschikbaarheid aan kapitaal, mede gestimuleerd door het actieve beleid van de ECB. In tegenstelling tot de daling van de aanvangsrendementen op de kantoren-, logistieke- en woningmarkt, liet de winkelmarkt een stijging zien gedreven door de opkomst van e-commerce. Om de inflatie te beteugelen lieten de centrale banken de rente aanzienlijk oplopen, hierdoor namen financieringskosten toe en temperde de dynamiek op de vastgoedmarkt. Door de onzekere vooruitzichten namen beleggers een afwachtende houding aan. De toekomstige herfinanciering speelt hierbij ook een rol. Leningen die voorheen op 1,5% gefinancierd waren gaan richting 6-7%, waardoor afwaarderingen in een stroomversnelling komen. Dit is eventueel af te dichten door een kortlopende lening bij debt-funds aan te gaan in de hoop dat de rente in een jaar naar beneden wordt bijgesteld en men voordeliger een langjarige lening kan aangaan. Vooralsnog zijn er weinig verplichte verkopen doordat banken meedenkend zijn. Hierin speelt ook mee dat een afwaardering van invloed kan zijn op de gehele lening portefeuille. Doordat de inflatie afneemt wordt lenen weer goedkoper, in het vierde kwartaal van 2023 was er een daling van 75 basispunten¹¹ zichtbaar, dit zal naar verwachting doorzetten in 2024 met de beoogde renteverlagingen in de tweede helft van het jaar.

De waarde correctie op de winkelmarkt is kleiner in vergelijking met de kantoren-, logistieke- en woningmarkt, aangezien winkels veelal niet of nauwelijks te financieren waren. De top-aanvangsrendementen¹² op de winkelmarkt zijn vanaf het tweede kwartaal van 2022 met 85 basispunten gestegen, terwijl de andere sectoren een stijging lieten zien variërend van 125 tot 205 basispunten. Binnen de winkelmarkt hebben de gestegen financieringskosten voornamelijk invloed gehad op supermarkten, wijkwinkelcentra, stadsdeelcentra en GDV/PDV. Binnenstedelijk winkelvastgoed (High Streets) kan al geruime tijd niet op externe financiering rekenen, waardoor er veelal partijen zonder vreemd vermogen, zoals particulieren, actief zijn. Door de sterke afwaardering ligt winkelvastgoed weer binnen de focus van beleggers en financiers. Er zijn al signalen dat internationale beleggers kapitaal verwerven om in winkelvastgoed te investeren. Hierdoor wordt er in 2024 weer enige compressie in het aanvangsrendement verwacht.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen - Winkelruimte

BAR k.k (%) Core, Core+, and Value add



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

¹¹ Basispunten: eenheid die gelijk is aan 1/100e van een procentpunt.

¹² Bruto aanvangsrendement (BAR): Rendement gebaseerd op tienjarige huurovereenkomst en de waarde van een object. Hierin heeft Core vastgoed het laagste risico en is de wederverhuurbaarheid het hoogst, Core+ ligt hoger op de risico-curve en bij Value-add kan nog waarde toegevoegd worden (hoger risico).

High Streets

Door terughoudendheid onder instituten en financiers domineren vermogende particulieren en family offices de binnenstedelijke winkelmarkt door anticyclisch te beleggen en te beschikken over eigen vermogen. ‘Trophy-assets’ blijven onverminderd populair door het lagere risicoprofiel en de eventuele emotionele binding onder particulieren. Ook is er grote interesse voor objecten waarin een value-add component speelt, weliswaar is de component beperkt door hoge transformatie- en bouwkosten. Instituten en core-beleggers hebben de strategie in de afgelopen vijf jaar verschoven van de beste steden naar het beste deel van de winkelstraat in de top 5 steden. Deze strategie is in lijn met die van retailers. Bij instituten ligt de focus op tickets van circa 3 tot 10 miljoen, mede doordat grotere single-asset beleggingen te veel invloed hebben op de verdeling binnen een fonds en hoger op de ‘risk-curve’ liggen. De daling in de markthuren lijkt grotendeels te zijn gestabiliseerd. In 2024 wordt er nog een minimale correctie verwacht, door een toename van het aantal faillissementen als gevolg van het terugbetalen van Corona-overheidssteun en stijgende kosten van personeel, energie en supply chain.

Convenience

Momenteel is er in dit segment een discrepantie tussen vraag en aanbod. Convenience-beleggers zijn vooral op zoek naar prime-supermarkten (zeer schaars) of proposities met een potentieel voor waarde creatie. Proposities die niet binnen de categorieën core of value-add vallen, worden beperkt opgepakt door de beleggingsmarkt. Vooral institutionele beleggers zijn actief op zoek naar het prime-beleggingsproduct dat voldoet aan alle gestelde criteria. Dit type belegger toont interesse in goed presterende solitaire supermarkten of conveniencecentra met specifieke criteria: twee supermarkten, grootte van het winkelcentrum tussen 3.000-8.000 m², meer dan 50% van de huurstroom is supermarkt gerelateerd, meer dan 75% van de huurstroom is convenience-gerelateerd, een sterk verzorgingsgebied en goede parkeervoorzieningen. Verwacht wordt dat de consolidatieslag in het supermarktlandschap zich verder zal ontwikkelen, waarbij rendabele supermarkten blijven bestaan en andere supermarkten op termijn een andere invulling gaan krijgen. Vanwege de gestegen loon-, energie- en huurkosten en een forse toename van winkeldiefstal moeten supermarkten schaalvoordelen behalen om een gezonde exploitatie te kunnen realiseren. Winkelcentra met een omvangrijke fashion component, zoals Stadsdeelcentra, hebben een hoger risicoprofiel. Hierin is het van belang om de huurdersmix met bijvoorbeeld convenience en zorgfuncties (tandartspraktijken, apotheken) te diversifiëren om zo een breder publiek te trekken.

PDV/GDV

PDV/GDV blijft een stabiel winkelsegment met in de laatste decennia een stabiele ontwikkeling en een gunstige risico-rendementsverhouding. De afkoeling van de woningmarkt en koopkracht van de consument hebben een effect, desalniettemin blijft het risico laag door de alternatieve aanwendbaarheid. Druk op deze locaties blijft onverminderd hoog door de opkomst van ‘last-mile’ logistiek nabij stadscentra en een overspannen woningmarkt waarin gezocht wordt naar locaties om te transformeren. Verwacht wordt dat in de komende jaren een polarisatie zal plaatsvinden, waarbij er een sterke vraag ontstaat naar core-PDV/GDV locaties terwijl dit beperkt naar de markt gaat komen.

2.4.2. Gebruikersmarkt

De winkelomzetten lieten in 2023 een daling zien in vergelijking met voorgaand jaar. De daling werd mede veroorzaakt door de afgezwakte economische groei en een tempering van de koopkracht. Desalniettemin liet het consumentenvertrouwen over geheel 2023 een positief verloop zien sinds het dieptepunt in september en oktober van 2022. Consumenten verwachten dat het economisch klimaat en de koopkracht in 2024 gaat verbeteren, mede gedreven door beleidswijzigingen met een hoger brutominimumloon en een toename van pensioenen, uitkeringen en persoonsgebonden budgetten. De omzetontwikkelingen lieten, op elektronica en schoenen na, voor alle segmenten een stijging zien.

Hierin lieten supermarkten en persoonlijke verzorging de sterkste toename zien in 2023 doordat de inflatie grotendeels kon worden doorberekend aan de consument.

De online omzetontwikkeling liet – op supermarkten na – een daling zien over de gehele breedte in 2023. Binnen de supermarktenbranche wordt circa 8% van de gehele omzet online behaald, dit aandeel neemt naar verwachting verder toe in de toekomst doordat supermarkten verantwoordelijk zijn voor circa 32% van de totale detailhandel omzetontwikkeling en hier dus nog veel terrein te winnen valt voor online partijen zoals Picnic. In tegenstelling tot de ontwikkeling naar online in de supermarktenbranche, zetten andere succesvolle online-retailers – o.a. Mr. Marvis, My Jewellery, Coolblue en Fietsenwinkel – de expansie naar fysieke winkels door.

Retailers zien zich geconfronteerd met gestegen kosten, terwijl de koopkracht van het winkelend publiek een pas op de plaats maakt. Omzetten van retailers zijn goed, de kosten zijn echter hoog hierdoor komen marges onder druk te staan. In het geval van omzethuur lopen bij een daling van de omzet de huurkosten terug, echter blijven de marges dan alsnog onder druk staan. Huurprijsindexatie, inkoop-, energie- en personeelskosten zetten een rem op de groei, evenals een gebrek aan personeel. De personeelskosten zullen naar verwachting verder stijgen door de verhoging van het minimumloon. Naast de personeelskosten speelt ook de afbetaling van de corona steun een grote rol.

Het afgelopen jaar zijn er diverse retailers in financiële moeilijkheden gekomen. Ondanks het feit dat ze op zichzelf goede omzetten behalen, zijn het vooral specifieke problemen in de financiële of operationele bedrijfsvoering. Hierbij kan respectievelijk gedacht worden aan de gestegen rentelasten van zwaar gefinancierde winkelketens (diverse ketens) of aan problemen in de aftersales als gevolg van gebrekkige logistiek (VanMoof). Voor de voormalig BCC-winkels op de beste plekken en met goede installaties geldt dat dit gemakkelijk wordt overgenomen door andere retailers, mede door de gunstige CAPEX. In veruit de meeste gevallen is er daarmee wel een duidelijke oorzaak van financiële problemen bij retailers aan te wijzen.

Ondanks de onzekere economische vooruitzichten wordt er nog steeds door retailers naar nieuwe fysieke winkelruimte gezocht in de gewilde winkelstraten, maar voeren huurverlengingen en relocations de boventoon. De afgelopen periode werd door retailers gebruikt om te optimaliseren door het samenbrengen van meerdere filialen in een grotere vestiging en te verhuizen naar plekken met meer traffic. In dit deel van de winkelstraat werd in 2023 een toename van het aantal passanten waargenomen. Mede hierdoor opteren zowel de al aanwezige retailers als eventueel nieuwe internationale retailers voor gelijkwaardige winkelpanden met dezelfde metrages. Deze selectieve vraagdruk resulteert in een stabilisatie van het winkelhuurprijsniveau voor 2024 in vooral deze grotere winkelsteden. Voor andere delen van de winkelmarkt is in 2024 vooralsnog een daling voorzien door toename van het beschikbare aanbod.

Duurzaamheid gaat een steeds grotere rol spelen op de winkelmarkt, waarbij diverse verhuurders 'white-box' winkelunits aanbieden tegen een hogere huurprijs. Installaties zijn inbegrepen evenals een strak afgewerkte façade, mede hierdoor bespaart men op de CAPEX. Een 'fit-out' is echter beperkt.

Na de daling van de landelijke winkelleegstand in 2022 tot 6,1%, liet 2023 een stijging zien van de leegstand tot 6,3%. Binnen de G5-steden lieten alleen Den Haag en Rotterdam een daling zien van de winkelleegstand in 2023. De focus van retailers naar het beste stuk van de winkelstraat met het hoogste aantal passanten resulteert in een verdere daling van de landelijke winkelleegstand in het A-segment tot 7,5% in 2022 (A grade). In 2022 bedroeg dit nog 8%. Door de concentratie van de winkelmarkt kampen aanloopstraten met een stijging van de leegstand. Uitgesplitst naar de dominante winkelsteden in Nederland lieten voornamelijk Leiden, Haarlem, Dordrecht en Maastricht hoge leegstandspercentages zien in het A-segment variërend van 4,3% tot 1,8%. Desalniettemin betreft deze leegstand in Leiden en Maastricht de twee voormalig Hudson's Bay panden, waarbij dit in Leiden ingevuld wordt door C&A, The Sting en Cotton Club en in Maastricht wordt ingevuld door 50 woningen en winkels.

A photograph of a modern office building with a glass facade and a large, stylized '03' overlay. The building has multiple floors with glass windows and a prominent white, angular architectural element. The '03' is a large, light gray number that serves as a background for the text. The text 'KANTORENMARKT PROVINCIE UTRECHT' is written in white, bold, uppercase letters across the middle of the image.

KANTORENMARKT PROVINCIE UTRECHT

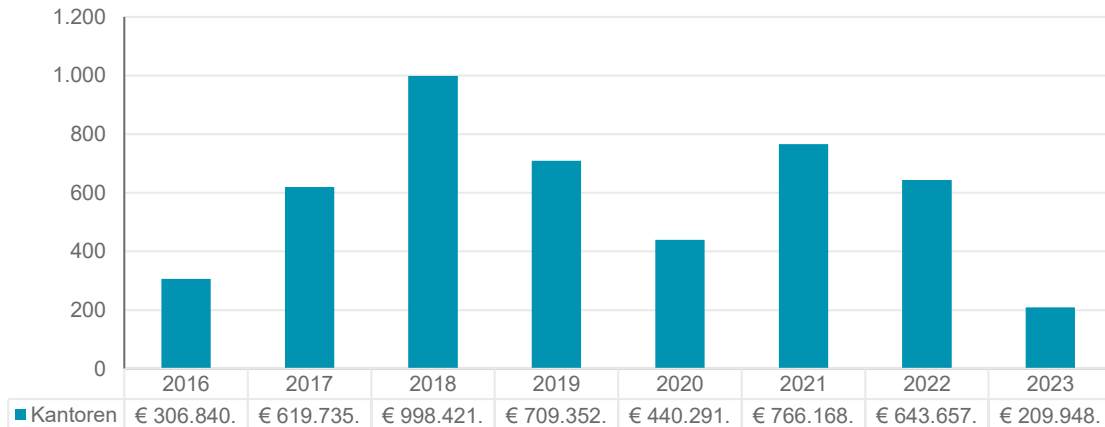
3. Kantorenmarkt Provincie Utrecht

3.1 Beleggingsmarkt

3.1.1. Beleggingsvolume

Vastgoedbeleggingsmarkt - Provincie Utrecht

Investeringsvolume kantoren (in duizend EUR)



- Over het gehele jaar 2023 bleef het investeringsvolume op de kantorenmarkt circa 60% achter ten opzichte van het voorgaande jaar getuige het investeringsvolume van circa EUR 1,7 miljard, dit komt neer op 19% van het totale investeringsvolume.
- Ook in de provincie Utrecht liet het investeringsvolume in kantoren een sterke daling zien van 67% tot EUR 210 miljoen. Dit is zowel landelijk als in de provincie Utrecht de tweede daling op rij. Het kantoreninvesteringsvolume in de provincie Utrecht bedroeg circa 29% in 2023, dit was in 2022 nog een aandeel van 45%.
- De daling van het investeringsvolume werd veroorzaakt door de sterkste stijging van de rente door de Europese Centrale Bank (ECB) en Amerikaanse Central Bank (FED) om de inflatie te beteugelen. Hierdoor liepen financieringskosten voor vastgoed op en stagneerde de aan- en verkoop doordat de beoogde transactieprijs te ver van de vraagprijs ligt.
- Kantoorvastgoed is veelal gefinancierd met vreemd vermogen en hierin zijn veel buitenlandse investeerders actief. Door de toegenomen onzekerheid en financieringskosten zijn deze partijen terughoudend.
- In de provincie Utrecht liet de gemeente Utrecht het hoogste investeringsvolume zien met EUR 112 miljoen, ofwel 53% van het totale volume. Gestuwd door onder andere de verkoop van het hoofdkantoor van Capgemini in Leidsche Rijn Centrum voor EUR 78 miljoen.
- Naast de gemeente Utrecht, liet de gemeente Zeist een investeringsvolume zien van EUR 19 miljoen.
- In 2021 liet het investeringsvolume in kantoren een stijging zien van 74% tot EUR 766 miljoen, het overgrote deel hiervan viel binnen de gemeente Utrecht met 70%, ofwel EUR 536 miljoen. Dit komt overeen met de landelijke trend, met een toename van 66% in 2021 tot EUR 5,5 miljard.
- Het investeringsvolume in kantoren liet in 2018 een piek zien met EUR 998 miljoen, hierin was de gemeente Utrecht koploper met een investeringsvolume van EUR 713 miljoen. Deze piek werd sterk beïnvloed door de verkoop van het Stadskantoor aan Bouwinvest voor EUR 150 miljoen.

3.1.2. Top 10 kantorenbeleggingstransacties 2023

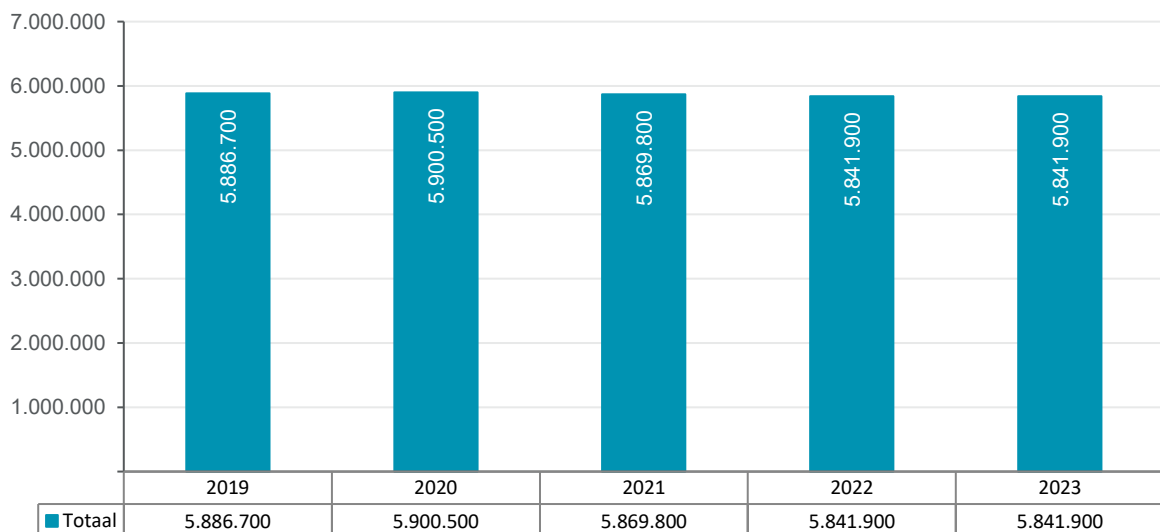
Qtr	Gemeente	Adres	Project	Koopsom	Koper	Verkoper
Q3	Utrecht	Reykjavikplein 1	CapGemini HQ	€ 78.000.000	Corum	Vivat
Q4	Zeist	Arnhemse Bovenweg 98	De Breul	€ 19.300.000	M-Tower	AroundTown
Q4	Amersfoort	Stadsring 201	NVA Huis	€ 8.000.000	Reek Real Estate Investments	Round Hill Capital
Q3	Utrecht	Rijnzathe 4	Rijnzathe 4	€ 7.700.000	Meerdervoort Real Estate	Laudicom Properties
Q2	Utrecht	Kobaltweg 44	Kobaltweg 44	€ 7.000.000	ATLAND Voisin	Particuliere belegger
Q3	Houten	Kokermolen 2-8	Offices XL	€ 5.800.000	Over-Ijssel Investment 1882	Vertrouwelijk
Q1	Utrecht	Kaap 24-36 Hoorndreef	Kaap Hoorndreef 24-36	€ 4.300.000	Kudo Vastgoed B.V.	Vertrouwelijk
Q1	Utrecht	Pagelaan 1	Pagelaan 1	€ 4.210.000	Janssen de Jong	Stichting Interconfessioneel Beroepsonderwijs En V
Q1	Vijfheerenlanden	Ir D S Tuijnmanweg 2-6	Boutique Office Vianen	€ 3.751.000	MR. Boutique Vianen B.V.	GREEN Offices Murry Grey B.V
Q3	Houten	De Molen 48	De Molen 48	€ 3.300.000	Jongorius B.V.	Invest Garbe Group

Bron: Cushman & Wakefield, 2024

3.2 Voorraad

3.2.1. Kantoreenvoorraad

Voorraad kantoorruimte Provincie Utrecht (2019-2023)

Totaal in m² | ≥ 500 m² v.v.o.

- In 2023 bedroeg de kantoreenvoorraad in de provincie Utrecht ongeveer 5.841.900 m² aan kantoorruimte, wat overeenkomt met ongeveer 12% van de totale kantoreenvoorraad in Nederland. De kantoreenvoorraad is gelijk gebleven aan de voorraad van het voorgaande jaar.
- In de provincie Noord-Holland was ook maar een lichte stijging zichtbaar van 0,3% (38.000 m²) tot 10.920.100 m² kantoreenvoorraad in 2023. Dit komt overeen met een aandeel van ongeveer 23% in de totale kantoreenvoorraad van Nederland. Daarentegen toonde de provincie Zuid-

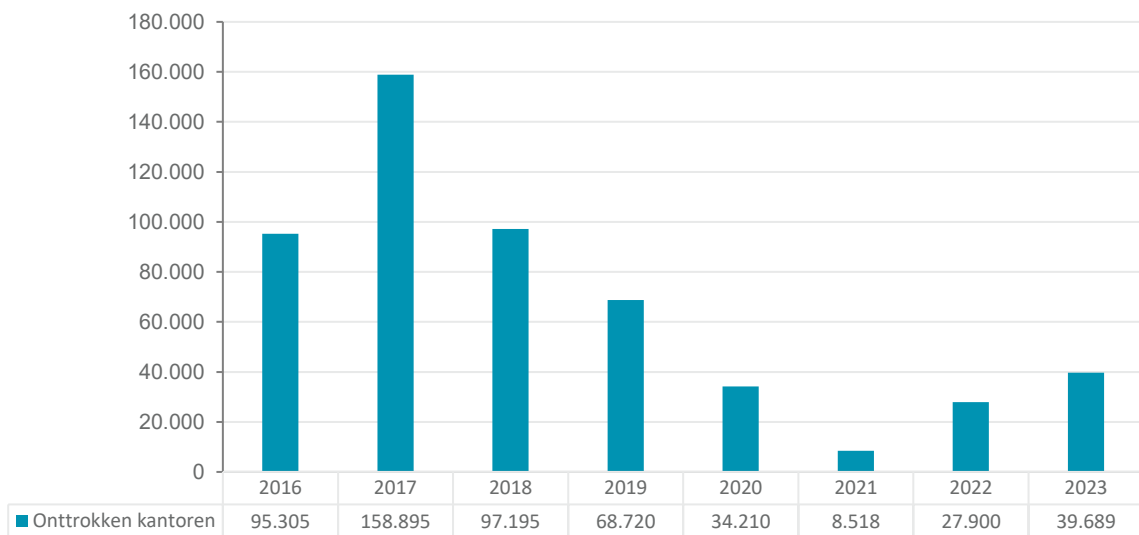
Holland een stijging van 3,9% (479.600 m²) tot 12.868.300 m² in vergelijking met 2022. Dit is circa 26% van de gehele kantorenvoorraad in Nederland.

- De daling van de kantorenvoorraad sinds 2018 werd onderbroken in 2020, toen er een lichte stijging plaatsvond van 0,2% tot 5,9 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte.
- Op 2020 na laat de kantorenvoorraad in de provincie Utrecht een krimp zien gedurende de periode 2019 tot 2023, waar de kantorenvoorraad in 2023 gelijk is gebleven aan de voorraad in 2022.
- De grootste kantorenvoorraad lag in de gemeente Utrecht met 2.781.400 m², ofwel 48% van de totale voorraad in de provincie. Gevolgd door Amersfoort met 795.300 m² (14%) en Nieuwegein met 334.300 m² (5,7%) in 2023.

3.2.2. Transformatie

Transformatie kantoorruimte Provincie Utrecht (2016-2023)

Totaal in m² | ≥ 500 m² v.v.o.



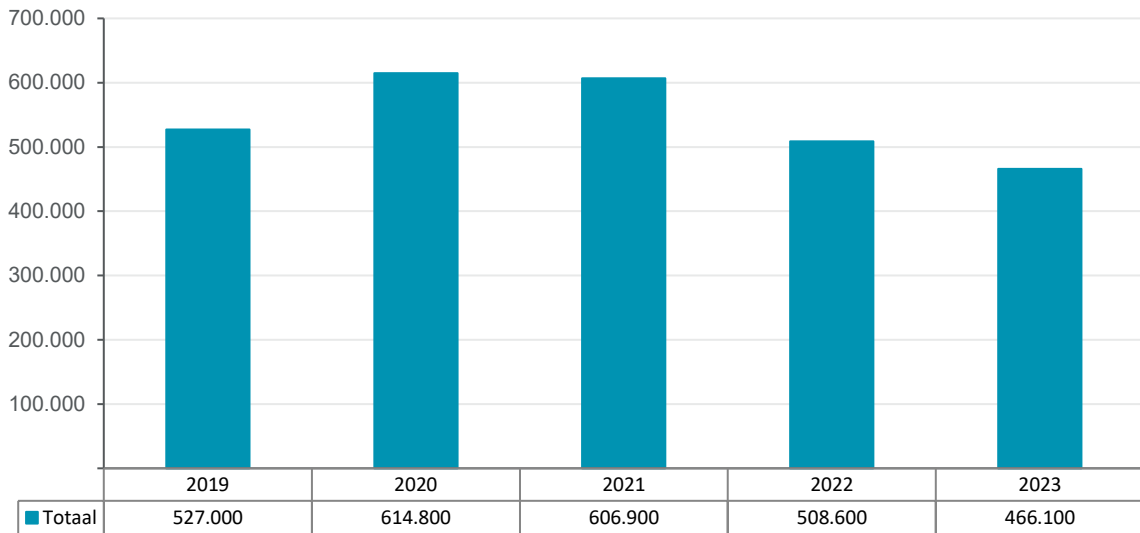
- De transformatie van kantoorruimte naar andere bestemmingen schommelde de afgelopen 8 jaar binnen de provincie Utrecht tussen 8.520 m² in 2021 tot 158.895 m² 2017.
- Het gemiddelde transformatievolume over de afgelopen vijf jaar ligt op 35.807 m² per jaar.
- De onttrekkingen aan de kantoorvoorraad in de provincie Utrecht zijn ten opzichte van 2022 gestegen met 42% tot 39.689 m² in 2023. Hiermee steeg het transformatievolume voor het derde jaar op rij.
- Gedurende de afgelopen jaren is er veel kantoorruimte van de markt onttrokken. In de provincie Utrecht bedroeg de voorraad in 2018 nog 5,95 miljoen m² aan kantoorruimte, waarna dit afnam tot 5,8 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte in 2023. Hierdoor blijven er minder objecten over om te transformeren.
- Ook speelt de druk op de kantorenmarkt en schaarste op de beste locaties binnen de provincie Utrecht een rol en zijn eigenaren hierdoor minder geneigd om kantoorruimte te transformeren.
- In de transformatie betroffen het voornamelijk kantoorpanden die gesloopt zijn en tot nieuwbouw bedrijfspanden getransformeerd. In 2023 liet de gemeente Utrecht het hoogste transformatievolume zien met 11.605 m², grotendeels panden die van kantoorfunctie naar bedrijfsfunctie zijn getransformeerd.

3.3 Aanbod

3.3.1. Aanbod

Aanbod kantoorruimte Provincie Utrecht (2019-2023)

Totaal in m² | ≥ 500 m² v.v.o.

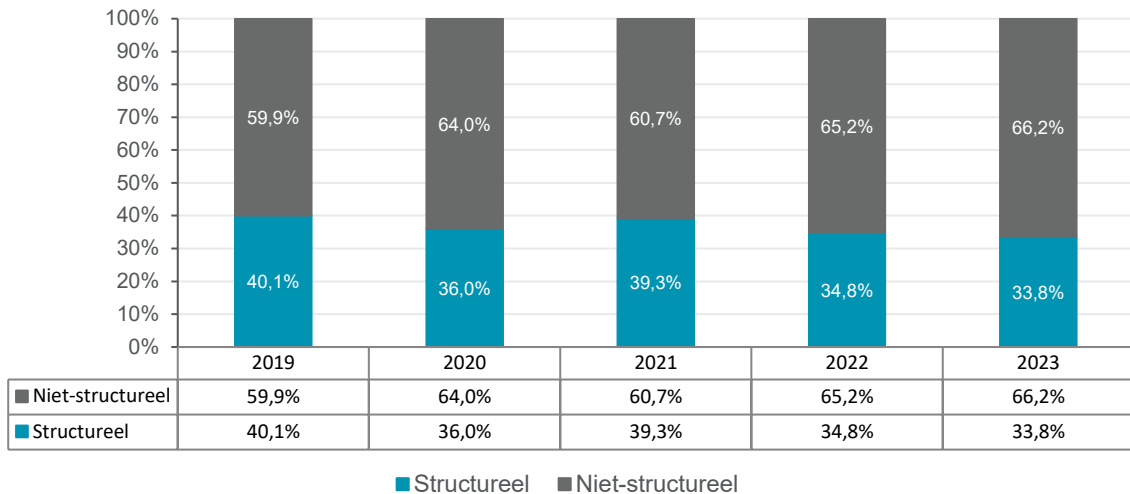


- Het aanbod van kantoorruimte binnen de provincie Utrecht gedurende de afgelopen vijf jaar varieert van 527.000 m² in 2019 tot 614.800 m² in 2020. Het vijfjarig gemiddelde voor het aanbod ligt op 544.680 m² aan kantoorruimte.
- Landelijk liet het beschikbare aanbod aan kantoorruimte een stijging zien van 5,8% tot 4,4 miljoen vierkante meter, hiervan stond 3,6 miljoen vierkante meter fysiek leeg resulterend in een leegstandspercentage van 8,3%.
- In 2023 is het aanbod van kantoorruimte in de provincie Utrecht ten opzichte van 2022 afgenomen met 8,4% tot 466.100 m² aan kantoorruimte. Dit is het vierde jaar op rij dat het beschikbaar kantooraanbod afneemt. In tegenstelling tot de provincie Utrecht liet het beschikbaar kantooraanbod in Noord-Holland en Zuid-Holland een toename zien van 17% en 8% in 2023.
- De grootste toename van het aanbod in 2023 werd geregistreerd in de gemeente Woerden met een toename van 13.400 m², gevolgd door Vijfheerenlanden met 6.700 m² en Utrechtse Heuvelrug met 4.100 m².
- De gemeente Bunnik liet in 2023 de grootste afname van het aanbod zien met een daling van 8.200 m², gevolgd door Zeist met 8.500 m² en Houten met 3.200 m².
- Kantoorgebruikers focussen op levendige multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau voor het aantrekken van nieuw talent. Hierbij is het van belang dat het een hoogwaardig kantoorpand betreft, mede doordat een kantoorpand in 2030 minimaal energielabel A moet hebben. Ook speelt het vervoer van werknemers naar kantoor een grote rol, door nabij een treinstation te zitten kan de uitstoot worden beperkt. Kan dit eerder de eis om in 2030 energielabel A te hebben.

3.3.2. Structureel aanbod

Structureel aanbod kantoorruimte Provincie Utrecht (2019-2023)

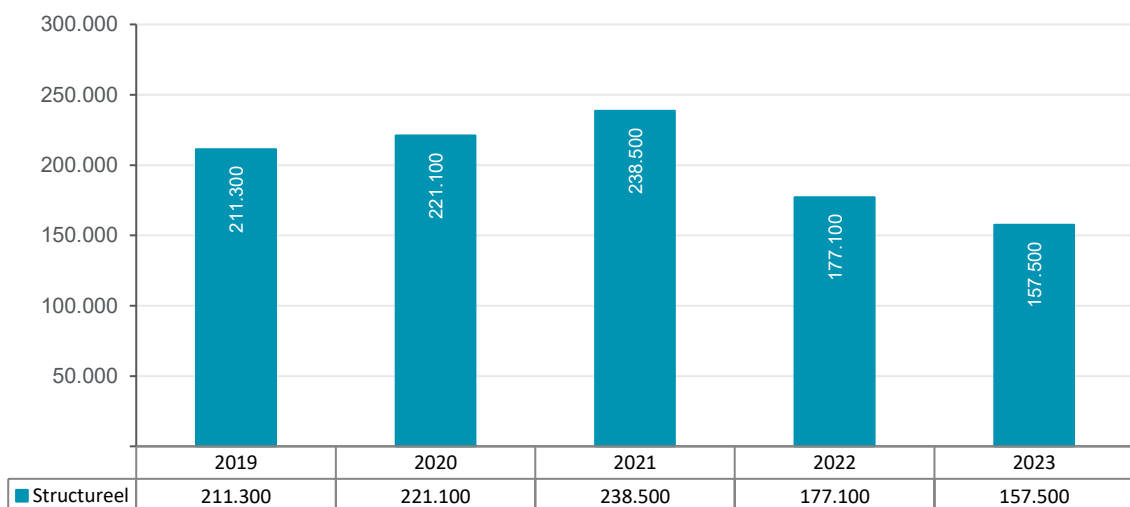
In % van totaal | ≥ 500 m² v.v.o.



- Structureel aanbod betreft bestaand aanbod, dat 3 jaar of langer op de markt achtereen wordt aangeboden. Onder niet-structureel aanbod valt kantoorruimte die niet 3 jaar of langer achtereen wordt aangeboden.
- Het gemiddelde aandeel van structureel aanbod ligt gedurende de afgelopen vijf jaar op 36,8%.
- Tussen 2020 en 2021 nam het structureel aanbod aandeel toe van 36% naar 39,3%, hierin lieten Utrecht en Amersfoort de omvangrijkste toenames zien met 37.000 m² en 16.400 m².
- In Zeist was er gedurende dezelfde periode een afname van het structureel aanbod waarneembaar van 32%, respectievelijk 8.400 m².
- In 2023 is er een afname van de structurele leegstand geregistreerd van 1% ten opzichte van het jaar 2022. Hierbinnen lagen de grootste afnames van het structurele aanbod in de gemeenten Utrecht (10.700 m²), Zeist (10.500 m²) en Bunnik (5.700 m²).

Structureel aanbod kantoorruimte Provincie Utrecht (2019-2023)

Totaal in m² | ≥ 500 m² v.v.o.



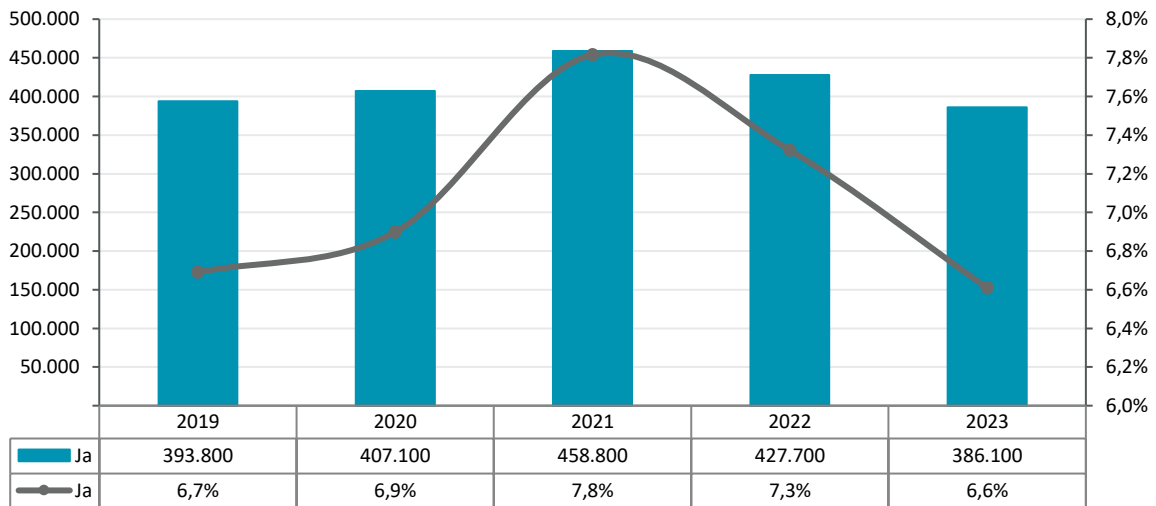
- Het structureel aanbod van kantoorruimte binnen de provincie Utrecht varieert in de afgelopen vijf jaar van 157.500 m² in 2023 tot 238.500 m² in 2021. Het vijfjarig gemiddelde voor het structurele aanbod ligt op 201.100 m² aan kantoorruimte.

- Vanaf 2019 tot en met 2021 is er een toename van het structurele aanbod met een percentuele stijging van 12% tot 235.600 m² aan kantoorruimte.
- Tussen 2021 en 2023 is het structurele aanbod sterk afgenomen met 34%, tot 157.500 m² aan kantoorruimte in 2023, dit is tevens het laagste niveau in de afgelopen vijf jaar.
- Vooral Amersfoort en Utrecht zijn in 2023 samen goed voor circa de helft van het structurele aanbod in de provincie, met respectievelijk 28% en 23%, ofwel 43.400 m² en 35.800 m² aan kantoorruimte. Weliswaar zijn dit ook de steden met de grootste kantorenvorraad (Utrecht: 2,8 miljoen m² en Amersfoort: 0,8 miljoen m²), en vindt hier de meeste transactiedynamiek plaats op de kantorenmarkt.

3.3.3. Leegstand

Leegstand kantoorruimte Provincie Utrecht (2019-2023)

Totaal in m² en in % van voorraad | ≥ 500 m² v.v.o.



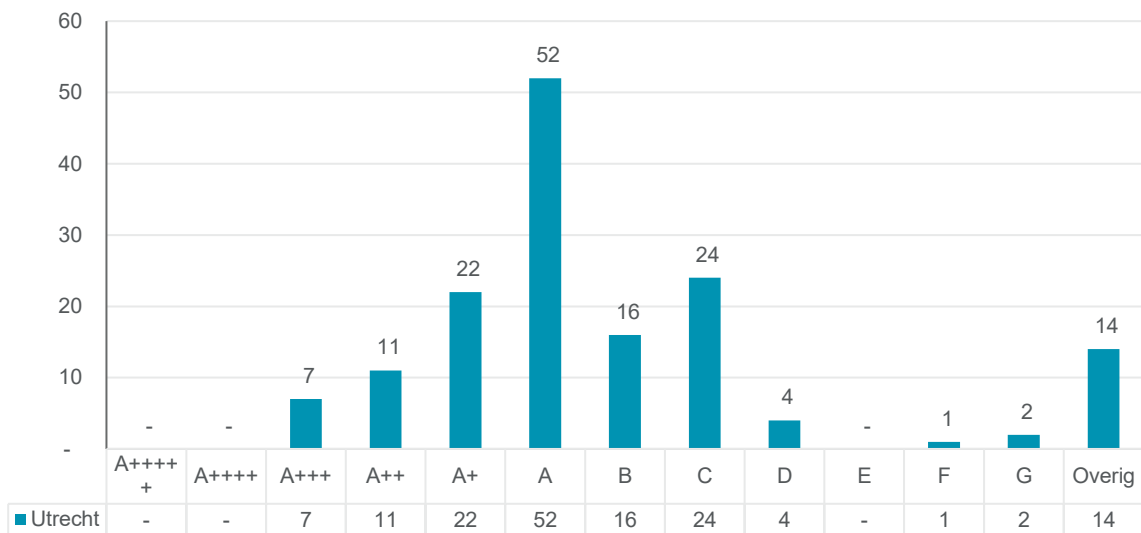
- Het aantal leegstaande kantoorruimtes in de provincie Utrecht bevat de daadwerkelijke fysiek leegstaande kantoorruimte. In de afgelopen vijf jaar varieert het aantal leegstaande kantoorruimtes van 458.800 m² in 2021 tot 386.100 m² in 2023.
- In 2023 liet het aantal leegstaande kantoorruimtes in de provincie Utrecht een daling zien van circa 9,7% ten opzichte van 2022 tot 386.100 m² aan kantoorruimte.
- Het hoogste aantal leegstaande kantoorruimtes in 2023 lag in Utrecht met 100.500 m² aan leegstaande kantoorruimte, gevolgd door Amersfoort (58.300 m²) en Woerden (32.400 m²).
- Het leegstandspercentage, wat het aandeel van de leegstaande kantoorruimtes ten opzichte van de totale kantoorvoorraad uitdrukt, varieert de afgelopen vijf jaar van 6,7% in 2019 tot 7,8% in 2021.
- Het leegstandspercentage nam in de provincie Utrecht van 7,8% in 2022 af naar 7,3% in 2023. Dit is boven de frictieleegstand (5-7%) en impliceert dat bedrijven zich voldoende kunnen verplaatsen binnen de provincie. Echter ligt het leegstandspercentage op de toplocaties binnen de provincie ver onder de frictieleegstand en is er nauwelijks hoogwaardige kantoorruimte beschikbaar.
- In de provincie Noord-Holland betreft het leegstandspercentage in 2023 7,9% aan leegstaande kantoorruimte. Dit is een lichte stijging van 20-procentpunt ten opzichte van voorgaand jaar (7,7%). De provincie Zuid-Holland liet een leegstandspercentage zien in 2023 van 6,7%, dit is een stijging ten opzichte van 2022, destijds bedroeg het leegstandspercentage 6,6%.
- Weliswaar zijn er binnen de provincie grote verschillen, zo staat er in de gemeente Utrecht slechts 3,6% aan kantoorruimte leeg, terwijl de vraag naar kantoorruimte in de stad zeer hoog is. Hierdoor kan Utrecht niet in de latente vraag vanuit de kantorenmarkt voldoen.

- Andere grotere kantorengemeenten zoals Nieuwegein, Zeist, Houten en Veenendaal lieten leegstandspercentages zien van 7,5% (24.900 m²), 6,3% (17.800 m²), 14,4% (31.000 m²) en 14,8% (32.900 m²).
- De gemeenten met het hoogste leegstandspercentage zijn Soest met 17,2% (6 kantoren, in totaal 10.600 m²), gevolgd door Houten met 14,4% (15 kantoren, in totaal 31.000 m²) en Veenendaal met 14,8% (26 kantoren, in totaal 32.900 m²).
- Ten opzichte van 2022 lieten de gemeenten Woerden, Utrechtse Heuvelrug, en De Bilt de sterkste stijgingen zien in het aantal leegstaande kantoorimeters tot leegstandspercentages van 15,6%, 10,4%, 7,6%.

3.3.4. Aanbod naar energielabel

Energielabel kantorenaanbod Provincie Utrecht

In aantal kantoorpanden | ≥ 500 m² v.v.o.



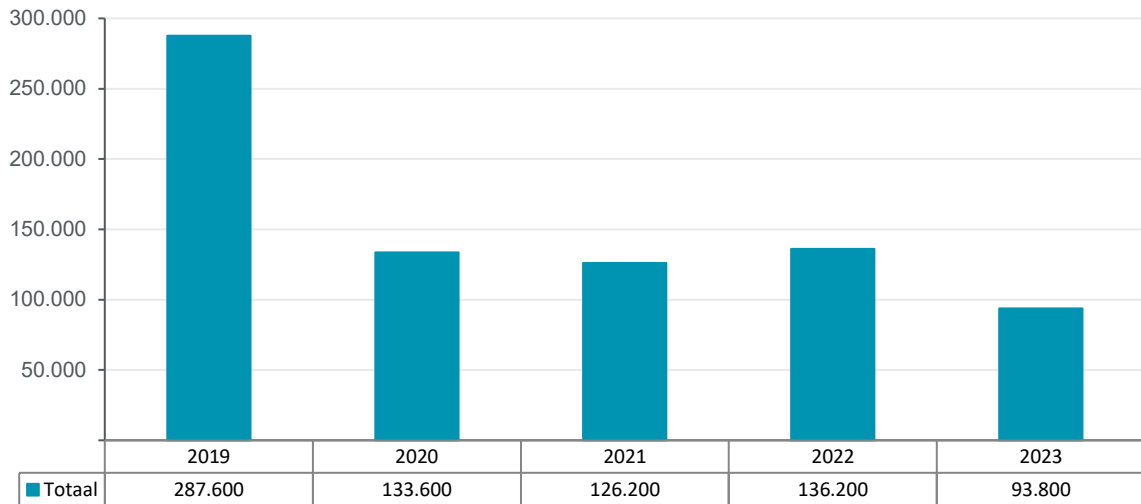
- Van de 153 in het aanbod staande kantoorpanden beschikt 68% over een energielabel. De overige 32% van de beschikbare kantoorpanden had of geen energielabel of dit is onbekend.
- In het kantooraanbod met een energielabel (139 kantoorpanden) beschikte 95% van de kantoorpanden over minimaal energielabel C, de overige 5% had een energielabel lager dan C. Circa 66% van het beschikbare kantooraanbod in de provincie Utrecht in 2023 had een energielabel van A of hoger.
- De gemeente Amersfoort heeft het grootste aandeel in de panden met een energielabel van A of hoger, met 22 panden. Gevolgd door de gemeenten Utrecht en Veenendaal met 18 en 10 kantoorpanden.
- In 2023 had 60% van de landelijke kantorenvorraad een minimaal energielabel C en 38% een energielabel van A of hoger.
- In de kantorenvorraad van de provincie Utrecht beschikt 62% over minimaal een energielabel C, 40% heeft een energielabel van A of hoger en 32% heeft geen energielabel of dit is onbekend in 2023. In 2030 is een energielabel A of hoger voor kantoorruimte verplicht.

3.4 Opname

3.4.1. Opname

Opname kantoorruimte Provincie Utrecht (2019-2023)

Totaal in m² | ≥ 500 m² v.v.o.



Opname kantoorruimte Provincie Utrecht (2019 - 2023)

Naar grootteklasse | ≥ 500 m² v.v.o.

Grootteklasse	Opname (in m ²)	% van totaal	Aantal transacties	% van totaal
1. <1.000 m ²	186.700	24%	167	45%
2. 1.000-2.500 m ²	292.100	38%	142	38%
3. 2.500-5.000 m ²	178.500	23%	50	13%
4. 5.000-10.000 m ²	72.000	9%	10	3%
5. >10.000 m ²	48.200	6%	4	1%

- In 2023 is er voor 749.000 vierkante meter aan kantoorruimte in gebruik genomen¹³. In dit metrage zijn huurverlengingen niet meegenomen en wordt de marktdynamiek van verplaatsende of startende kantoorhoudende organisaties weergegeven. In vergelijking met dezelfde periode in 2022 was dit een daling van 23%. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de onzekere economische vooruitzichten, en anderzijds de beperkte beschikbaarheid van hoogwaardige kantoren op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau. Binnen het beschikbare aanbod zijn kantoorpanden met een hoog duurzaamheidslabel het meest in trek, doordat bedrijven de ESG-doelstellingen willen behalen.
- In de provincie Utrecht werd net zoals het landelijke verloop een daling geregistreerd van 31% tot 93.800 m² aan kantooropname. Dit viel onder de vijfjarig gemiddelde opname van 155.490 m².
- In 2023 vond circa 13% van de landelijke kantooropname plaats in de provincie Utrecht, dit is een daling ten opzichte van voorgaand jaar (14%). Noord-Holland en Zuid-Holland hadden een aandeel van 35% en 25% in de landelijke opname.
- De opname van kantoorruimte in de provincie Utrecht gedurende de afgelopen vijf jaar varieert van 93.850 m² in 2023 m² tot 287.600 m² in 2019. Het vijfjarig gemiddelde van de opname ligt op 155.486 m².

¹³In het landelijke kantorenmarkerverhaal is een ondergrens van 500 m² en groter gehanteerd. In hoofdstuk 2.2 Kantorenmarkt Utrecht is een ondergrens van 250 m² en groter toegepast.

- In 2020 nam de opname met 56% af ten opzichte van 2019. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat 2019, met een recordopname van 287.600 m², een bijzonder sterk jaar was.
- De gemeente Utrecht registreerde in 2019, mede door nieuwe kantoorontwikkelingen in het stationsgebied en door een grote opname van 12.000 m² door de Rabobank, een opname van 158.400 m² en heeft daarmee een grote invloed op de hoge opname van 2019.
- Ook de gemeente Amersfoort registreerde een aanzienlijke opname van 47.800 m² in 2019. In het stationsgebied vond een omvangrijke transactie van ongeveer 11.600 m² door ABN AMRO plaats.
- Meer dan de helft (64%) van alle opname in de provincie Utrecht vond plaats in de gemeente Utrecht, dit vertaalt zich in 59.757 m² van de in totaal 93.850 m² aan kantoorruimte.
- Naast de gemeente Utrecht hadden de gemeenten Amersfoort (8,9%), Veenendaal (5,7%) en Bunnik (4,3%) het grootste aandeel in het totaal opnamevolume met respectievelijk, 8.350 m², 5.370 m² en 4.020 m² aan kantoorruimte.
- Het hoogste opnamevolume werd geregistreerd in de grootteklasse van 1.000 - 2.500 m², met een totaal van 292.100 m². Dit komt overeen met 38% van het totale opnamevolume gedurende de afgelopen vijf jaar. Gevolgd door de grootteklasse <1.000 m², met 186.700 m², circa 24% van het totale opnamevolume. De meeste transacties vonden plaats in de grootteklasse <1.000 m², met 167. Dit komt overeen met 45% van alle geregistreeerde transacties. Daaropvolgend staat de grootteklasse van 1.000 - 2.500 m², met 142 transacties, goed voor 38% van het totaal.

3.4.2. Top 10 gebruikerstransacties

Segment	Jaar	Maand	Gemeente	Deelgebied	Huurder	Metrage (in m ² v.v.o.)
Office	2023	11	Amersfoort	Podium	Europarcs	4.800
Office	2023	9	Utrecht	Rijnsweerd	Quortio Group	3.160
Office	2023	10	Utrecht	Stationsgebied	Groendus	2.730
Office	2023	10	Utrecht	Stationsgebied	Foot Locker Europe B.V.	2.634
Office	2023	11	Bunnik	De Rumpst	X	2.519
Office	2023	9	Utrechtse Heuvelrug	OVERIG	IKNL	2.500
Office	2023	8	Utrecht	Stationsgebied	Arla Foods Bv	2.340
Office	2023	12	Utrecht	Stationsgebied	Eurail	2.230
Office	2023	12	Utrecht	Stationsgebied	Gemeente Utrecht	2.090
Office	2023	11	Utrecht	Stationsgebied	Stichting Bevolkingsonderzoek Nederland	2.000

- In de top 10 grootste transacties hebben zeven transacties plaats gevonden in de gemeente Utrecht.
- De transactie binnen de top 10 in Amersfoort is goed voor 57% van de totale opname in de gemeente Amersfoort in 2023.

3.5 Huurprijsontwikkeling

3.5.1. Huurprijsbandbreedte

Huurprijzen bandbreedte (2019-2023)

In EUR / m² / jaar | ≥ 500 m² v.v.o.

Plaats	Bandbreedte	2019	2020	2021	2022	2023
Amersfoort	Ondergrens	75	75	75	80	75
	Bovengrens	160	165	165	165	180
Bunnik	Ondergrens	100	100	100	105	105
	Bovengrens	125	125	125	125	135
Houten	Ondergrens	100	100	100	100	100
	Bovengrens	120	120	120	120	125
Leusden	Ondergrens	70	70	70	80	80
	Bovengrens	110	110	115	125	125
Nieuwegein	Ondergrens	65	65	65	70	70
	Bovengrens	120	120	120	120	125
Stichtse Vecht	Ondergrens	80	80	80	80	80
	Bovengrens	135	150	150	160	160
Utrecht	Ondergrens	65	75	75	75	75
	Bovengrens	285	285	285	305	325
Veenendaal	Ondergrens	80	80	80	80	80
	Bovengrens	120	120	120	120	120
Woerden	Ondergrens	70	70	70	75	75
	Bovengrens	125	125	125	125	130

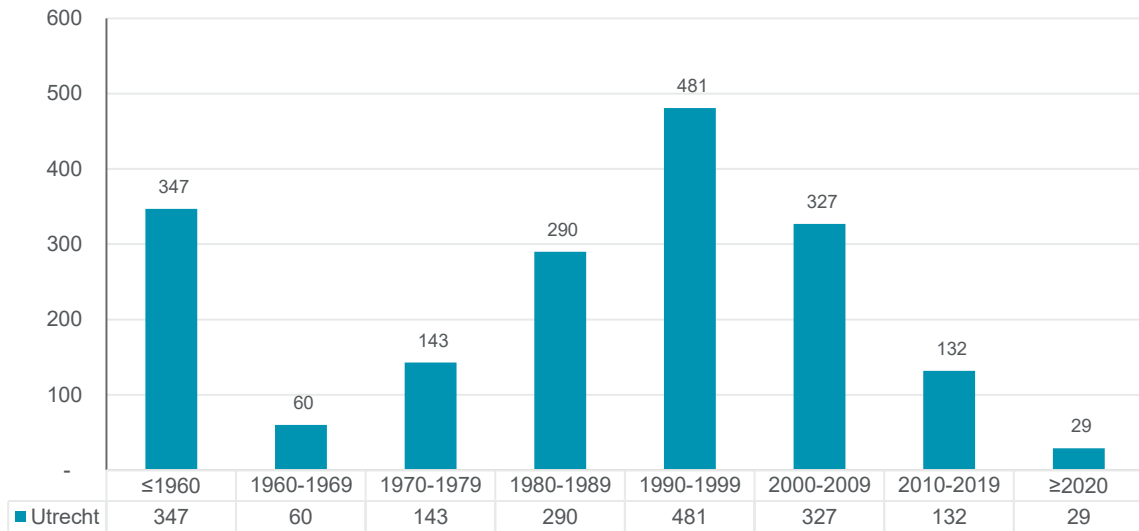
- Met de uitbraak van de coronacrisis in 2020 lieten de huurprijzen een stabiel verloop zien in de provincie Utrecht, mede doordat veel kantoorgebruikers kozen voor verlenging van de bestaande huurovereenkomsten bij gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte.
- Dit continueerde in 2021, waarbij de gemeente Utrecht de hoogste huurprijs voor kantoorruimte liet zien met EUR 285,- per m² per jaar. Deze huurprijs wordt gerealiseerd in nieuwbouw kantoorruimte in het Stationsgebied van Utrecht.
- Door de schaarste op toplocaties binnen de provincie Utrecht liet de huurprijs in 2023 een verdere stijging zien in Utrecht tot EUR 325,- per m² per jaar.
- Naast de schaarste worden huurprijzen ook geïndexeerd met inflatie (CPI), hierdoor liggen huurprijzen onder een opwaartse druk. Mede hierdoor lieten in 2023 de gemeenten Amersfoort, Bunnik, Houten, Nieuwegein, Utrecht en Woerden een stijging zien van de huurprijs.
- De laagste huurprijs werd in Nieuwegein geregistreerd met EUR 70,- per m² per jaar in 2023.
- Verwacht wordt dat de huurprijs in 2024 verder zal stijgen door een aanhoudende hoge inflatie (CPI), weliswaar neemt de polarisatie toe met een sterkere stijging op multimodale toplocaties met een hoog voorzieningenniveau door aanhoudende schaarste.

3.6 Duurzaamheid

3.6.1. Gemiddeld bouwjaar

Bouwjaarklasse kantoreenvoorraad Provincie Utrecht 2023

In aantal kantoorpanden | $\geq 500 \text{ m}^2$ v.v.o.

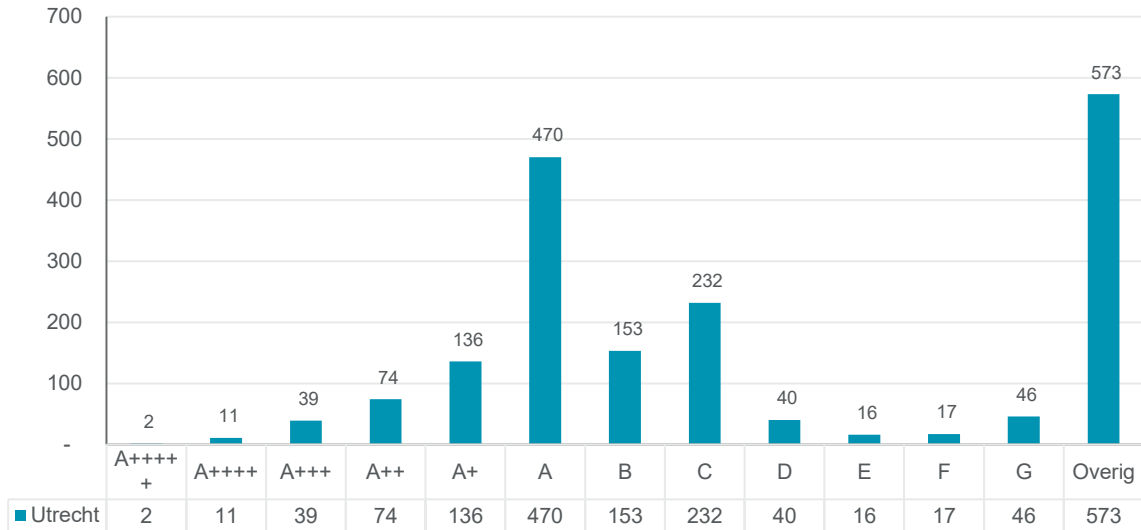


- De kantoreenvoorraad van minimaal 500 m^2 met een bouwjaar van 1990 tot 1999 liet in 2023 met 481 kantoorpanden het hoogste aantal zien, dit is circa 27% van de totale voorraad in de provincie Utrecht.
- Circa 73% van de kantoreenvoorraad (1.321 panden) in de provincie Utrecht heeft een bouwjaar van voor 2000. Ten opzichte van de landelijke kantoreenvoorraad met 70% is dit aandeel hoger.
- In de kantoreenvoorraad van de provincie Utrecht heeft 9,0% een bouwjaar van 2010 of jonger, landelijk bedroeg dit aandeel 8,9%.
- De bouwjaarklassen die jonger zijn dan 1990 laten een groot aandeel kantoorpanden zien met minimaal een energielabel C. Zo ligt het aandeel met een minimaal energielabel C op 77% van het totaal aantal kantoorpanden in de bouwjaarklasse '1990-1999', gevolgd door '2000-2009' met 82% en '2010-2019' met 56%. In de bouwjaarklasse jonger dan 2020 hebben alle kantoorpanden een energielabel A en hoger.

3.6.2. Energielabel

Energielabel kantoreenvoorraad Provincie Utrecht 2023

In aantal kantoorpanden | $\geq 500 \text{ m}^2$ v.v.o.

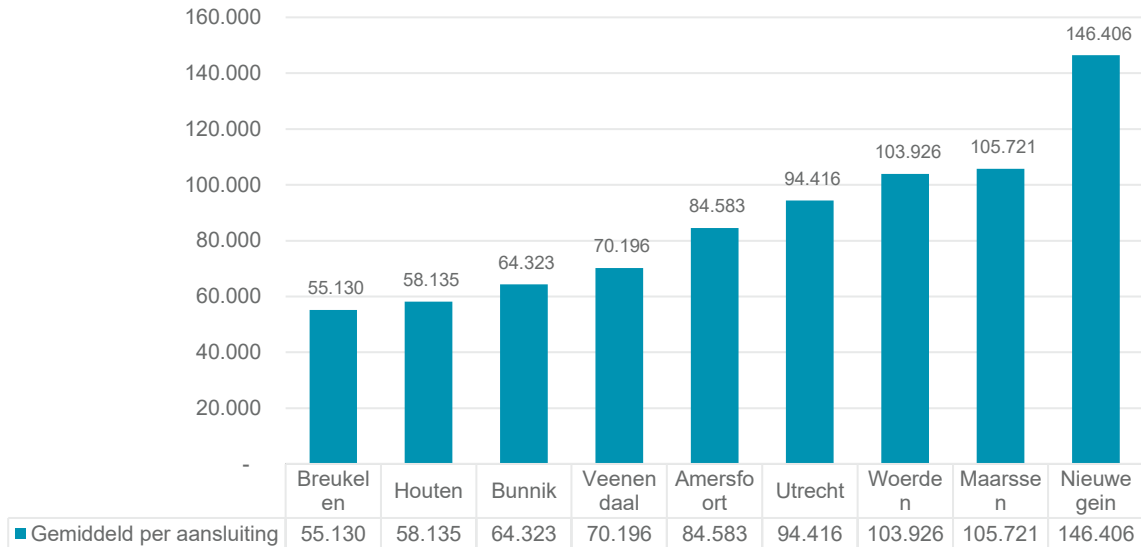


- In totaal heeft circa 32% van de kantoreenvoorraad in de provincie Utrecht geen energielabel of is het label onbekend, dit is gelijk aan 573 kantoorpanden met een minimale oppervlakte van 500 m^2 in 2023.
- Circa 62% van de kantoren in de provincie Utrecht heeft een energielabel C of hoger in 2023.
- 732 kantoorpanden in de provincie Utrecht hebben in 2023 een energielabel van A of hoger, dit is 40% van de totale kantoreenvoorraad. Ten opzichte van 2022 liet het aantal kantoorpanden met een energielabel A een stijging zien.
- De gemeente Amersfoort heeft het grootste aandeel kantoorpanden met een energielabel A of hoger, namelijk 130. Gevolgd door de gemeente Utrecht en Veenendaal met 117 en 57 kantoorpanden.
- De twee kantoorpanden met de beste score (A+++++) zijn gevestigd in de gemeenten Houten en Utrecht.
- In 2023 had 60% van de landelijke kantoreenvoorraad een minimaal energielabel C en 38% een energielabel van A of hoger.

3.6.3. Gemiddeld energieverbruik

Gemiddeld energieverbruik per aansluiting provincie Utrecht

Kantorendeelgebieden en PAR aansluitingen | In KWh, 2023

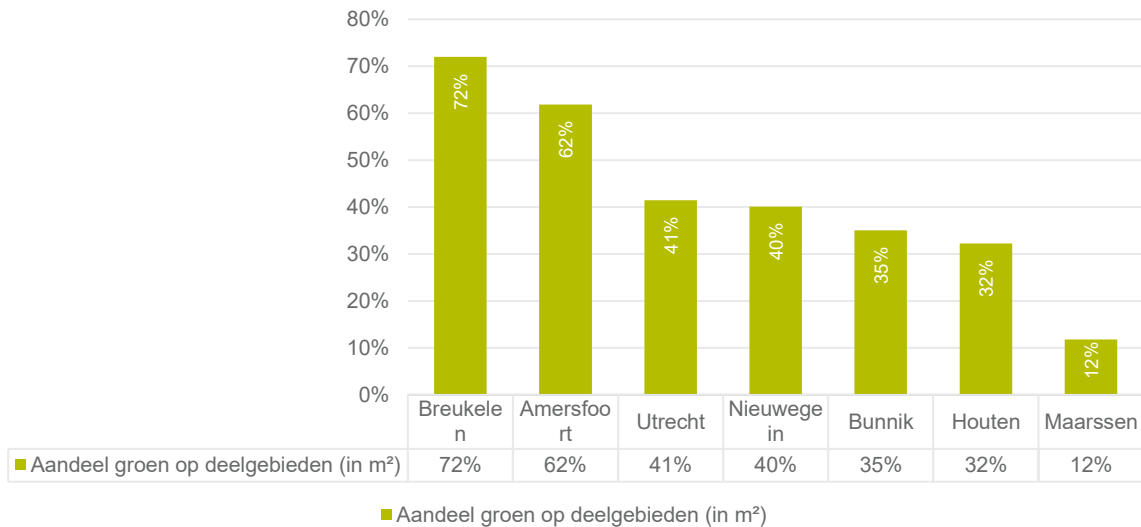


- Het gemiddeld energieverbruik voor de provincie Utrecht wordt op deelgebied niveau vastgesteld door gebruik te maken van het gemiddeld energieverbruik op postcode zes niveau vanuit het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Dit is een gemiddeld niveau per bedrijfsaansluiting in een postcode zes gebied. Het aantal bedrijfsaansluitingen per postcode zes gebied komt uit het Provinciaal Arbeidsplaats Register (PAR). Dit wordt opgeteld om tot een totaal energieverbruik per postcode zes gebied te komen, waarna een gemiddelde van de postcode zes gebieden per deelgebied wordt vastgesteld.
- Nieuwegein laat met een gemiddeld verbruik van 146.406 KWh op de bedrijventerreinen in de gemeente het hoogste aandeel zien. Dit betreffen voornamelijk bedrijven in het deelgebied De Liesbosch – dit is een gemengd bedrijventerrein met zowel kantoren als bedrijfsruimte – met een gemiddeld verbruik per aansluiting van 237.288 KWh. Gevolgd door Blokhoeve (ter hoogte van het NBC congrescentrum) met 205.105 KWh.
- Op deelgebied niveau laat het Stationsgebied in Utrecht het hoogste gemiddelde verbruik per aansluiting zien met 489.483 KWh, gevolgd door Papendorp met 271.226 KWh.

3.6.4. Groengemiddeld

Groengemiddelde per gemeente in de provincie Utrecht

Aandeel groen in de kantorendeelgebieden



- Het groengemiddelde per gemeente is gebaseerd op de groenkaart van het RIVM uit 2022.
- Percentage groen wordt per 10 m² bijgehouden, dit is ingedeeld in drie categorieën; laag-, midden- en hoog groen. Om het percentage groen per kantoren deelgebied te inventariseren zijn de verschillende lagen samengevoegd om tot een totaal te komen.
- In de kantorendeelgebieden voor de gehele provincie Utrecht ligt het groengemiddelde op 46%, Breukelen en Amersfoort laten het hoogste aandeel groen zien met 72% en 62%, terwijl Maarssen en Houten het laagste groenaandeel hebben, met 12% en 32%.
- Naar kantorendeelgebied heeft de Stichtse Rotonde N221 in Amersfoort het hoogste groenpercentage met 81%, gevolgd door Amersfoort De Berg (74%) en Breukelen Centrum (72%).
- Het laagste aandeel groen ligt op het stationsgebied van Maarssen en Houten met 12% en 13%. De stationsgebieden van Amersfoort en Utrecht hebben respectievelijk 17% en 27% groen.

04

**BEDRIJFSRUIMTEMARKT PROVINCIE
UTRECHT**



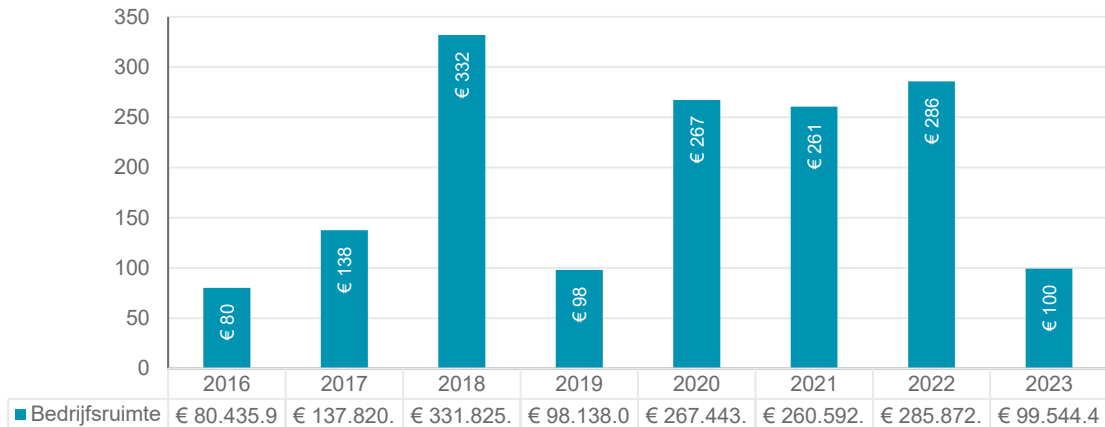
4. Bedrijfsruimtemarkt Provincie Utrecht

4.1 Beleggingsmarkt

4.1.1. Beleggingsvolume

Vastgoedbeleggingsmarkt - Provincie Utrecht

Investeringsvolume bedrijfsruimte (in duizend EUR)



- In 2023 is er circa 2,7 miljard geïnvesteerd in de bedrijfsruimtemarkt, wat neerkomt op 31% van het totale investeringsvolume. Daarmee ligt het investeringsvolume circa 52% lager ten opzichte van dezelfde periode in 2022, toen er circa EUR 5,6 miljard werd geïnvesteerd in dit segment.
- In de provincie Utrecht liet het investeringsvolume in de bedrijfsruimtemarkt ook een sterke daling zien van 65% tot EUR 100 miljoen. Hiervan werd EUR 83 miljoen in logistiek vastgoed geïnvesteerd. Dit is na 2016 en 2019 het laagste investeringsvolume in de afgelopen acht jaar. Het investeringsvolume in bedrijfsruimte in de provincie Utrecht was goed voor een aandeel van circa 14% in 2023, dit was in 2022 nog 20%.
- Het overgrote deel van het investeringsvolume werd gerealiseerd in de gemeente Utrecht, met 35% van het totaal ofwel EUR 35 miljoen. Gedreven door de aankoop van de Atoomweg 44 door DHL van AEW (EUR 24 miljoen).
- Na de gemeente Utrecht, lieten de gemeenten De Ronde Venen en Amersfoort de omvangrijkste investeringsvolumes zien met EUR 26 en EUR 13 miljoen in bedrijfsruimte. Dit is een aandeel van 26% en 13% in het totale investeringsvolume binnen de provincie Utrecht.
- De daling van het investeringsvolume werd veroorzaakt door de sterkste stijging van de rente door de Europese Centrale Bank (ECB) en Amerikaanse Central Bank (FED) om de inflatie te beteugelen. Hierdoor liepen financieringskosten voor vastgoed op en stagneerde de aan- en verkoop doordat de beoogde transactieprijs te ver van de vraagprijs ligt. Ook speelt bij de bedrijfsruimte mee dat er een schaarste is aan locaties en nieuwbouwontwikkelingen vertraging oplopen door de stikstof problematiek en beperkte aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnet.
- Bedrijfsruimte vastgoed, en hierin specifiek logistiek vastgoed, is veelal gefinancierd met vreemd vermogen met veelal buitenlandse beleggers. Door de toegenomen onzekerheid en financieringskosten zijn deze partijen terughoudend.
- In 2021 was het investeringsvolume in bedrijfsruimte nagenoeg gelijk aan 2020 met EUR 261 miljoen, hiervan werd 92%, ofwel EUR 239 miljoen, geïnvesteerd in logistiek vastgoed.
- Het investeringsvolume in bedrijfsruimte liet met EUR 332 miljoen een piek zien in 2018. Gemeente Utrecht had met een volume van EUR 205 miljoen ofwel 63% het sterkste aandeel. De verkoop van het Danone gebouw op het Utrecht Science Park aan Aviva voor EUR 71 miljoen stuwde het investeringsvolume in 2018.

- Na een beperkt investeringsvolume in 2019 (EUR 98 miljoen), steeg ondanks de corona-uitbraak het investeringsvolume in 2020 met 173% tot EUR 267 miljoen. Ook in 2020 was de gemeente Utrecht met een aandeel van 69% (EUR 185 miljoen) het sterkst vertegenwoordigd.

4.1.2. Top 10 bedrijfsruimte beleggingstransacties 2023

Qtr	Segment	Gemeente	Adres	Project	Koopsom	Koper	Verkoper
Q2	Logistiek	Mijdrecht	Energieweg 125	121-XPO	€ 24.000.000	Hines	NES Vastgoed, Citystone
Q4	Logistiek	Utrecht	Atoomweg 44	DHL	€ 23.700.000	DHL eCommerce (Netherlands)	AEW
Q2	Logistiek	Veenendaal	Transformatorstraat 6A		€ 10.890.000	Peba Vastgoed	Bls Vastgoed
Q4	Logistiek	Amersfoort	Kryptonweg 8	Sunbeam Corp, Isero	€ 7.550.000	HighBrook Investors, Proptimize	Cocon vastgoed
Q2	Logistiek	Utrecht	Eendrachtlaan 280	Terberg Leasing	€ 7.086.253	Gemeente Utrecht	Terberg Business Lease Groningen
Q4	Bedrijfsruimte	Soesterberg	Amersfoortsestraat 76		€ 6.050.000	BTITA Investments	Vertrouwelijk
Q4	Logistiek	Amersfoort	Wiekenweg 41		€ 5.350.000	Mileway	Vertrouwelijk
Q3	Bedrijfsruimte	Woerden	Touwslagersweg 19	Bouter Group Woerden	€ 5.206.630	Ontwikkelmaatschappij Utrecht	Kaasopslag Woerden
Q2	Logistiek	Utrecht	Reactorweg 160	Medux	€ 2.667.500	AB Sagax	Merlotte Holding
Q4	Bedrijfsruimte	Mijdrecht	Energieweg 132	Florentin	€ 2.150.000	Diton Vastgoed	Vinvest Properties

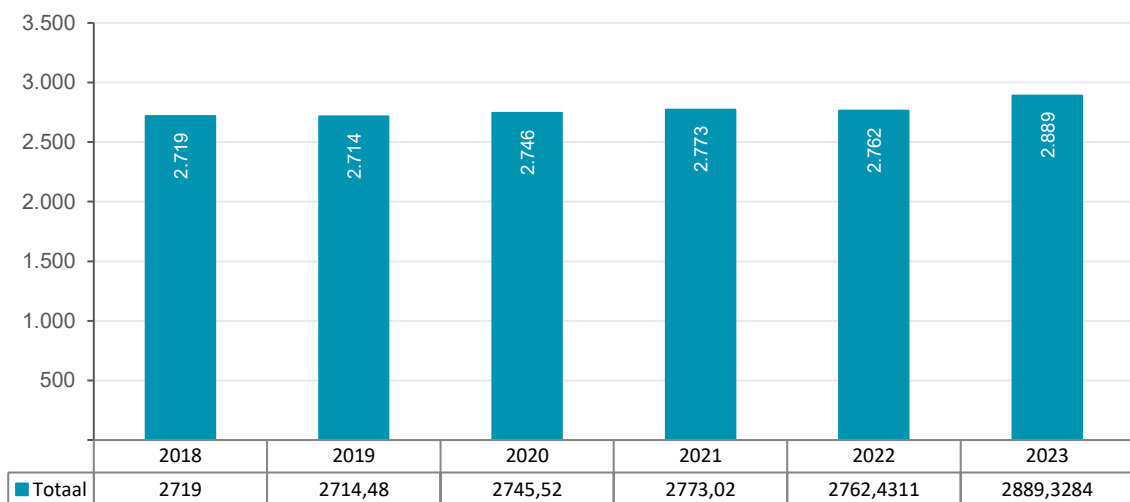
Bron: Cushman & Wakefield, 2024

4.2 Voorraad

4.2.1. Bedrijfsruimtevoorraad

Voorraad bedrijfsruimte Provincie Utrecht (2019-2023)

Totaal in hectare | $\geq 750 \text{ m}^2$ v.v.o.



- Het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) is een database die gevoed wordt door provincies en gemeenten. IBIS inventariseert alle uitgiftes op bedrijvenlocaties in Nederland en verschaft ook informatie over de planning van bedrijventerreinen. Er moet wel een kanttekening over de transformatiegegevens binnen IBIS. De status van deze

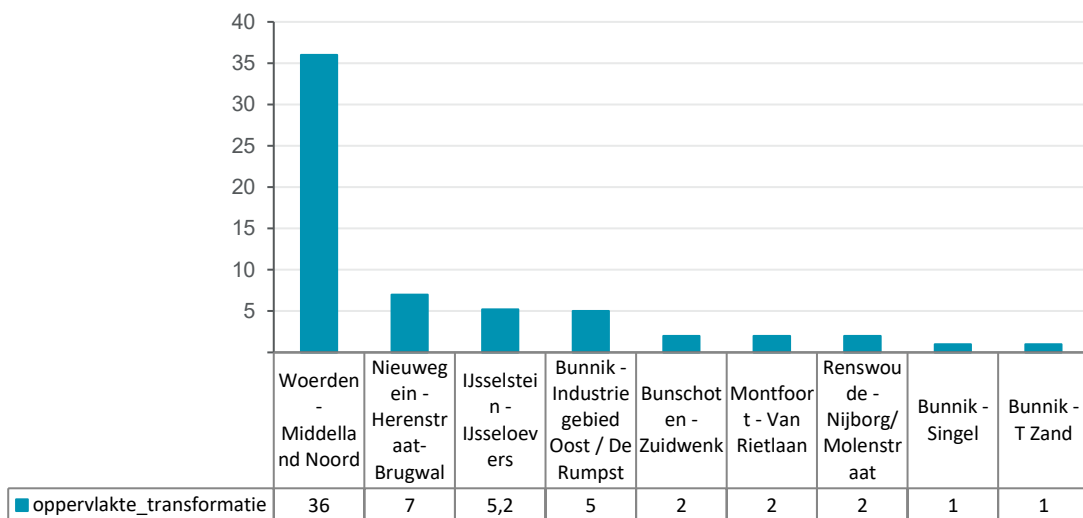
gegevens kan verouderd zijn, wat de betrouwbaarheid kan verminderen. Bovendien bestaat de kans dat gemeenten de zachtere plannen op een inconsistente manier invullen.

- De totale bedrijfsruimtevoorraad, gemeten als netto uitgegeven areaal in hectare, bedroeg 2.889 hectare in de provincie Utrecht in 2023. Daarmee is de bedrijfsruimtevoorraad met 5% gestegen ten opzichte van 2022.
- In 2023 liet de gemeente Utrecht een aandeel zien van 19% in de totale bedrijfsruimtevoorraad, gevolgd door Vijfheerenlanden (9,3%) en Nieuwegein (9,2%).

4.2.2. Transformatie bedrijfsruimtevoorraad

Transformatie bedrijventerreinen Provincie Utrecht

Bedrijfsruimtevoorraad in hectare 2023, bron: IBIS, 2024



- In de provincie Utrecht werd er in 2023 circa 61 hectare aan bedrijventerrein getransformeerd (bron: IBIS, 2024), hierin bevonden de transformaties zich in verschillende fasen. Het grootste aandeel is gemeten in het bedrijventerrein Woerden – Middelland Noord, met 36 hectare.
- In de gemeente Woerden wordt de bedrijfsruimtelocatie Middelland Noord getransformeerd, hierbij is een revitaliseringsplan/projectplan aanwezig. Het masterplan is opgedeeld in verschillende deelprojecten (inclusief concrete oplossingen, maatregelen en financiering).

4.2.3. Terrein Quotiënt

Terrein quotiënt per gemeente in de Provincie Utrecht 2022 en 2023

Bedrijfsruimtevoorraad in m² | aantal werkzame personen PAR, 2023

Gemeente	TQ (incl. uitzendkrachten 2023)	TQ (incl. uitzendkrachten 2022)	Vershil j.o.j.	TQ (excl. uitzendkrachten 2023)	TQ (excl. uitzendkrachten 2022)	Vershil j.o.j.
Amersfoort	110	112	1	114	116	2
Baarn	87	102	14	98	110	13
Bunnik	214	218	4	222	226	4
Bunschoten	162	157	(4)	195	191	(4)
De Bilt	125	122	(3)	128	125	(3)
De Ronde Venen	249	250	1	273	274	2
Eemnes	157	160	2	164	168	3

Houten	85	82	(3)	89	87	(2)
IJsselstein	79	74	(5)	84	78	(5)
Leusden	169	165	(4)	192	187	(6)
Lopik	181	196	15	209	230	20
Montfoort	134	139	5	151	155	4
Nieuwegein	118	131	14	136	143	7
Oudewater	92	97	5	145	160	15
Provincie Utrecht	134	137	3	146	148	2
Renswoude	99	116	16	103	122	19
Rhenen	292	301	9	313	322	9
Soest	203	202	(1)	213	211	(2)
Stichtse Vecht	144	145	1	156	158	2
Utrecht	121	121	(0)	130	129	(1)
Utrechtse Heuvelrug	68	69	1	69	70	1
Veenendaal	140	144	4	147	152	4
Vijfheerenlanden	188	194	6	204	210	6
Wijk Bij Duurstede	248	234	(14)	267	250	(17)
Woerden	117	120	3	125	130	4
Woudenberg	495	514	19	539	561	22
Zeist	137	145	8	142	149	7

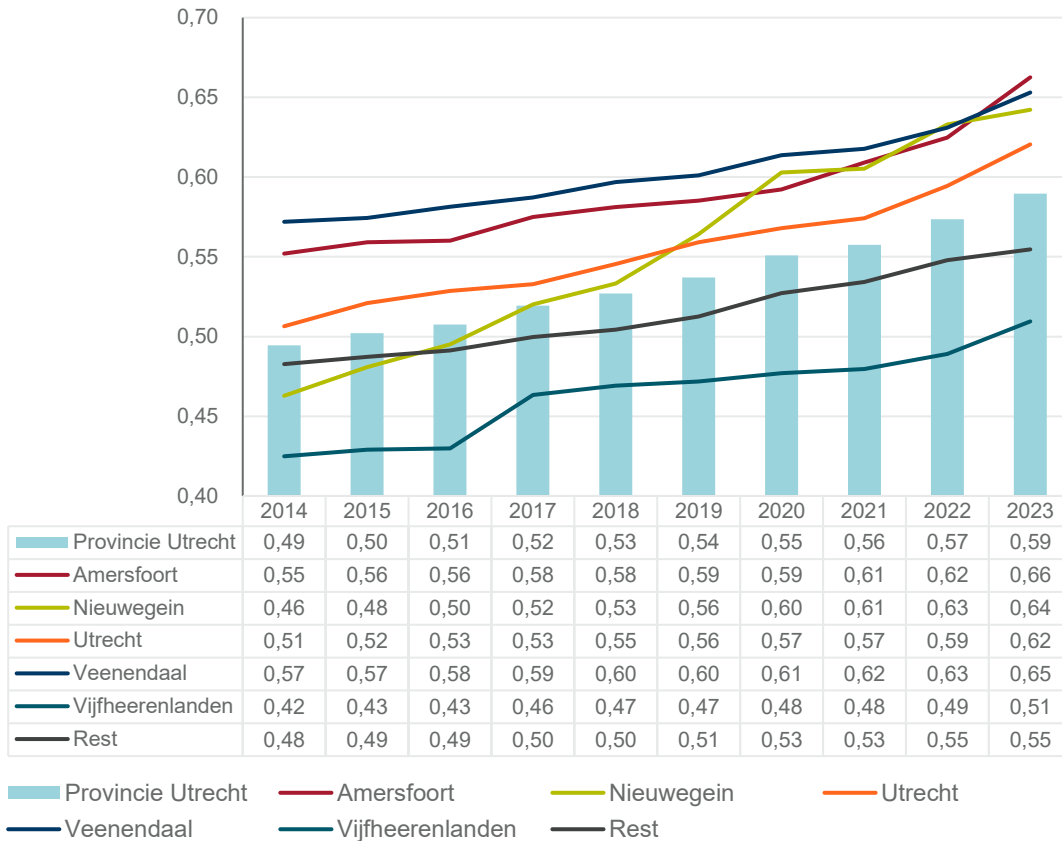
- Het terrein quotiënt (TQ) wordt bepaald door het netto uitgegeven aantal hectaren in de provincie Utrecht naar vierkante meters om te rekenen ($\times 10.000$) en dit te delen door het aantal werkzame personen op het desbetreffende bedrijventerrein. Het aantal werkzame personen komt uit het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR).
- In de grafiek is het aantal werkzame personen per gemeente weergegeven op bedrijventerreinen, hierin zijn het aantal netto uitgegeven hectare in 2023 op bedrijventerreinen uit het IBIS aangehouden.
- De provincie Utrecht liet in 2023 een gemiddeld terrein quotiënt zien van 146 m^2 (excl. uitzendkrachten) en 134 m^2 (incl. uitzendkrachten) per werkzaam persoon op een bedrijventerrein. Dit is een daling ten opzichte van 2022, met 146 m^2 (excl. uitzendkrachten) en 134 m^2 (incl. uitzendkrachten), er zijn meer werkzame personen op een bedrijventerrein dan een jaar geleden.
- Dit is een daling ten opzichte van voorgaand jaar, destijds bedroeg het gemiddeld terrein quotiënt 148 m^2 (excl. uitzendkrachten) en 137 m^2 (incl. uitzendkrachten) per werkzaam persoon op een bedrijventerrein.
- De gemeente Woudenberg liet het hoogste terrein quotiënt zien in de provincie Utrecht met 539 m^2 (excl. uitzendkrachten) en 495 m^2 (incl. uitzendkrachten) per werkzaam persoon op een bedrijventerrein. Gedreven door het bedrijventerrein Parallelweg, met een groot oppervlak in relatie tot het aantal werkzame personen (PAR).
- De grotere gemeenten zoals Utrecht en Amersfoort lieten een lager terrein quotiënt zien dan het gemiddelde in de provincie Utrecht. Er werken gemiddeld meer personen op een bedrijventerrein in Amersfoort en Utrecht.
- De gemeente Utrechtse Heuvelrug liet het laagste terrein quotiënt zien in de provincie Utrecht met 69 m^2 (excl. uitzendkrachten) en 68 m^2 (incl. uitzendkrachten) per werkzaam persoon op een bedrijventerrein.
- Het verschil tussen het terrein quotiënt exclusief en inclusief uitzendkrachten lag in 2023 het hoogst in de gemeente Oudewater met 53 m^2 , hier werken relatief veel uitzendkrachten met circa 37% van het totaal aantal werkzame personen op de bedrijventerreinen in de gemeente Oudewater. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2022, destijds bedroeg het aandeel 40%.

- Binnen de provincie Utrecht lag het aandeel uitzendkrachten op gemiddeld 8% van het totaal aantal werkzame personen op bedrijventerreinen in 2023. Dit is een lichte stijging ten opzichte van voorgaand jaar (7%).

4.2.4. Floor Space Index

Floor space index bedrijfsruimtemarkt Provincie Utrecht 2014-2023

Bedrijfsruimtevoorraad in m² b.v.o. | IBIS bedrijventerreinen 2023 (netto uitgegeven)



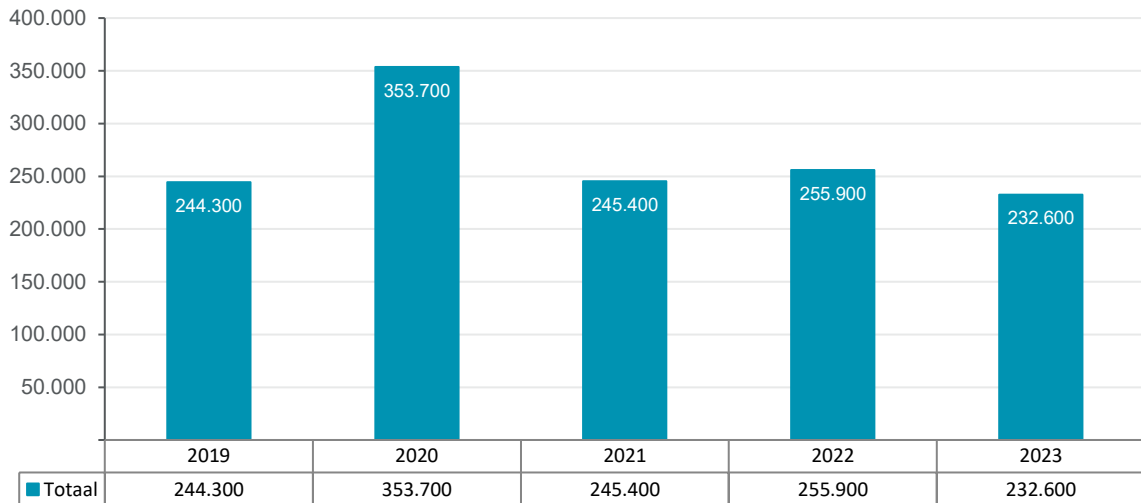
- De Floor Space Index (FSI) is de verhouding tussen het bruto vloeroppervlak van een gebouw in vierkante meters (hierin worden ook verdiepingen meegenomen) en het bijbehorende netto uitgegeven (bedrijven)terreinoppervlak. Een geheel bebouwd terrein heeft een FSI van 1.
- Hierin zijn de netto uitgegeven hectaren vanuit het IBIS 2023 aangehouden voor het terreinoppervlak en wordt de Basis Administratie Gebouwen (BAG) gebruikt om het totale bruto vloeroppervlak te bepalen voor de gebouwen op het bedrijventerrein (inclusief verdiepingen). De gemeentelijke Floor Space Index (FSI) is een totaal van de bedrijventerreinen (m² netto uitgeefbaar) en de omvang van de gebouwen op de terreinen.
- De FSI in de provincie Utrecht laat gedurende de periode 2014 tot 2023 een stijging zien van 0,49 naar 0,59, de bedrijfsruimtevoorraad op de bedrijventerreinen is geïntensifieerd.
- In de omvangrijkere bedrijfsruimte gemeenten binnen de provincie Utrecht (groter dan 2 miljoen m² bedrijventerrein), liet Amersfoort de hoogste FSI zien met 0,66, gevolgd door Veenendaal (0,65), Nieuwegein (0,64), Utrecht (0,62) en Vijfheerenlanden (0,51) in 2023.
- In de overige gemeente binnen de provincie Utrecht bedroeg de FSI 0,55 in 2023.
- De provincie Utrecht liet een stijging zien in de FSI van 0,10 in de afgelopen tien jaar. Binnen de provincie Utrecht lieten Amersfoort, Utrecht en Nieuwegein de sterkste stijgingen zien in de FSI met 0,18, 0,11 en 0,11.

4.3 Aanbod

4.3.1. Aanbod

Aanbod bedrijfsruimte Provincie Utrecht (2019-2023)

Totaal in m² | ≥ 750 m² v.v.o.



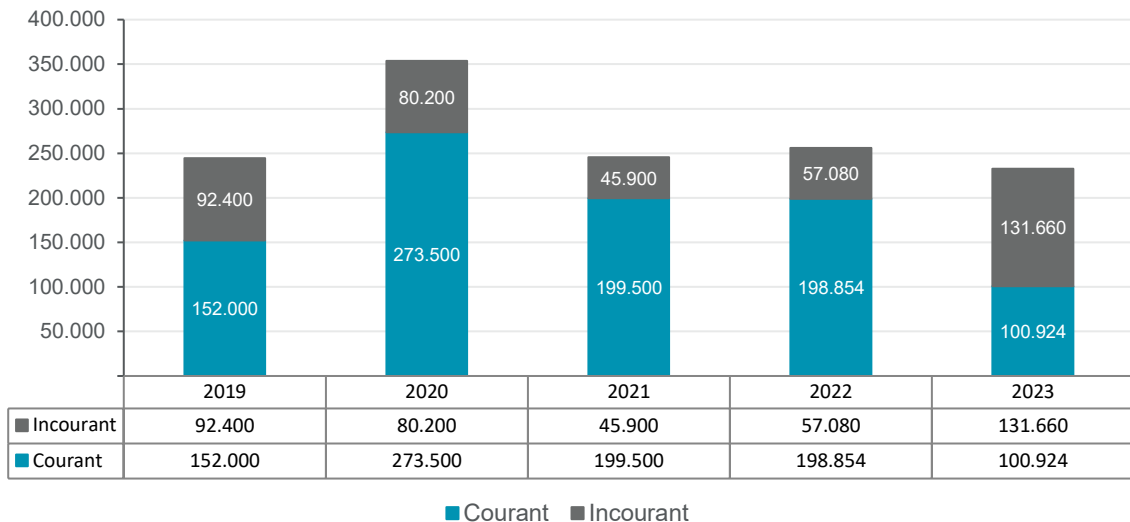
- In 2023 liet het aanbod van bedrijfsruimte landelijk een stijging zien van 23% tot 5,85 miljoen m², hiervan was circa 4,16 miljoen m² industrieel en 1,53 miljoen logistiek. Voornamelijk het industriële segment liet een sterke stijging zien van 30% in het beschikbare aanbod.
- Eind 2023 stond er voor 255.900 m² aan bedrijfsruimte in het aanbod met een ondergrens van 750 m² in de provincie Utrecht. Ten opzichte van 2022 is dit een afname van 23.300 m², ofwel 9,1%.
- Van het totale bedrijfsruimteaanbod in de Provincie Utrecht is 38% (88.750 m²) logistiek vastgoed, dit zijn 9 beschikbare panden, het overige aanbod is industrieel vastgoed (reguliere bedrijfsruimte).
- De daling van het bedrijfsruimteaanbod in 2023 vond plaats in het logistieke segment met 12% ten opzichte van voorgaand jaar. Het industriële segment in de provincie Utrecht liet een daling zien van circa 8%.
- Hiermee volgt de provincie Utrecht niet de landelijke trend in de logistieke markt, toch staan er in de gehele provincie 'slechts' 9 logistieke panden in aanbod. Dit is zeer beperkt en voldoet niet in de latente behoefte vanuit de markt, geprognosticeerde bevolkingsgroei en stijgende online bestedingen. Landelijk is er ook een sterk tekort aan courant logistiek vastgoed met voor geheel Nederland in 2023 147 panden in aanbod.
- De landelijke en provinciale daling van industrieel aanbod wordt zowel veroorzaakt door de sterke vraag naar bedrijfsruimte alsook de transformatiebehoefte naar woningen.
- De afname van het bedrijfsruimteaanbod in 2023 valt voornamelijk toe te schrijven aan de gemeente Utrecht, Woerden en Houten. In deze gemeenten nam het aanbod toe met respectievelijk 18.700 m² (41%), 17.200 m² (87%) en 14.500 m² (100%).
- De grootste toename van het bedrijfsruimteaanbod in 2023 viel te noteren in de gemeenten Amersfoort. Het aanbod nam in deze gemeente toe met 24.800 m² (152%).
- Gedurende de periode 2019 tot 2023 werd alleen in 2020 een significante stijging van het bedrijfsruimteaanbod geregistreerd. Ten opzichte van 2019 liet het aanbod in 2020 een stijging zien van 45% tot 353.700 m².
- In totaal stonden er in de provincie Utrecht 78 bedrijfsruimtepanden in aanbod in 2023, dit is een lichte stijging ten opzichte van voorgaand jaar (68 panden). Hiervan waren er 69 industrieel en 9 logistiek.

- Het beperkte beschikbare logistieke aanbod bevond zich grotendeels in de gemeenten Stichtse Vecht en Amersfoort met 53.450 m² en 24.000 m² in 2023.
- De gemiddelde grootte van een bedrijfsruimteobject in aanbod was 2.980 m² per ultimo 2023, dit is een daling ten opzichte van voorgaand jaar (3.765 m²).

4.3.2. Courant/Incourant aanbod

Aanbod bedrijfsruimte Provincie Utrecht (2019-2023)

Totaal in m² naar courantheid | ≥ 750 m² v.v.o.

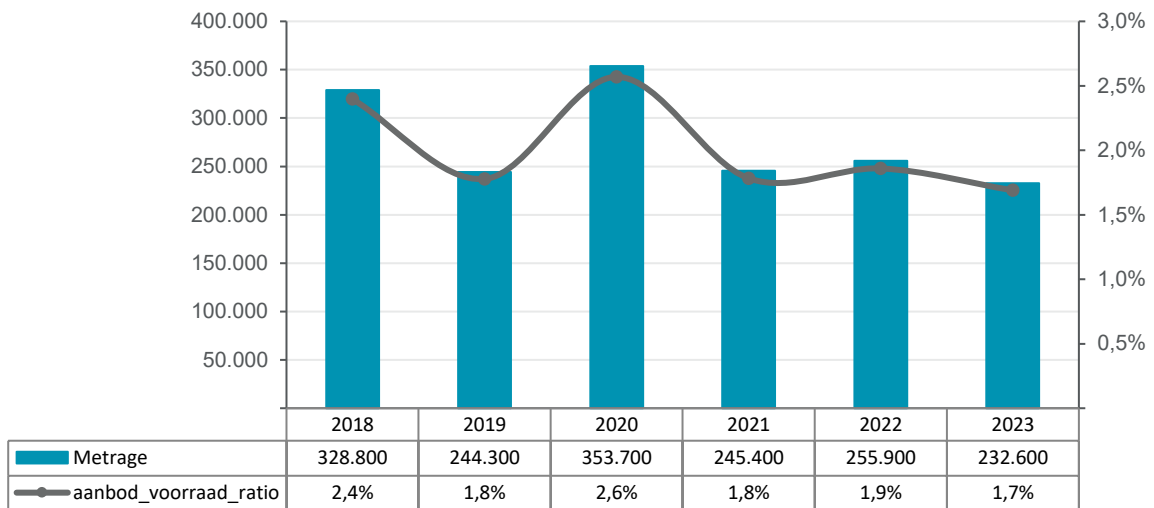


- Met courant aanbod wordt verwezen naar objecten waarvan wordt geacht dat deze in de huidige (technische) staat en de huidige marktomstandigheden door de markt opgenomen zullen worden. Van incurant aanbod is het niet waarschijnlijk dat deze objecten in de huidige (technische) staat en de huidige marktomstandigheden kunnen rekenen op interesse van gebruikers.
- In 2023 werd ongeveer 131.660 m² aan bedrijfsruimteaanbod aangemerkt als incurant in de provincie Utrecht, dit is een stijging van 130% ten opzichte van voorgaand jaar (57.080 m²).
- Het grootste gedeelte van de incurante bedrijfsruimte ligt in de gemeente Amersfoort met 25.350 m² in 2023, gevolgd door Veenendaal met 23.820 m² en Nieuwegein met 18.750 m².
- Daarentegen werd er een daling geregistreerd in het courante vastgoed van 198.854 m² in 2022 tot 100.924 m².
- De stijging in het incurante vastgoed komt onder andere door de veranderende gebruikerseisen en marktomstandigheden. Hierdoor zijn panden die eerder als courant bestempeld worden nu als incurant bestempeld. Desalniettemin, door de toenemende schaarste kunnen panden die bestempeld zijn als incurant, toch rekenen op interesse van gebruikers.

4.3.3. Leegstand

Leegstand bedrijfsruimte Provincie Utrecht (2019-2023)

Totaal aanbod in m² en in % van voorraad | ≥ 750 m² v.v.o.

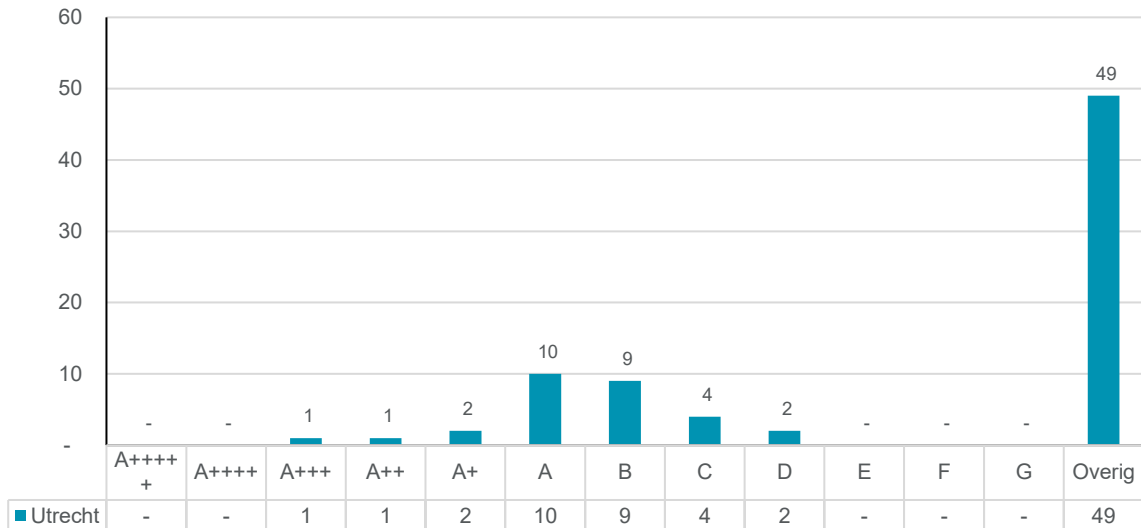


- Op de bedrijfsruimtemarkt wordt, in tegenstelling tot de kantorenmarkt, geen onderscheid gemaakt tussen leegstand en aanbod. De reden hiervoor is dat het voor bedrijfsruimte moeilijk waarneembaar is of een gebruiker al is vertrokken en of het pand dus fysieke leegstand kent.
- De totale voorraad bedrijfsruimte in de provincie Utrecht is in 2023 uitgekomen op 2.899 hectare, ofwel circa 14,49 miljoen m². Van deze totale voorraad werd eind 2023 1,7% aangeboden op de markt. Logischerwijs betekent dit dat ruim 98% van de voorraad eind 2023 in gebruik was.
- Met 1,7% van de voorraad in aanbod kan worden gesproken van een krappe marktsituatie. Dit percentage ligt namelijk onder de 'gezonde' frictieleegstand van 5-7%. In deze situatie kunnen bedrijfsverplaatsingen en/of uitbreidingen onvoldoende gefaciliteerd worden en stagneert hierdoor de groei van het bedrijfsleven.
- De provincie Utrecht kent al sinds 2018 een krappe marktsituatie op de bedrijfsruimtemarkt. Het in aanbod staande deel van de voorraad fluctueert tussen 2018 en 2022 van 2,6% naar 1,7%.
- De leegstand lag ook in de individuele gemeenten onder de frictieleegstand. In enkel de gemeenten Stichtse Vecht en De Bilt lag het leegstandspercentage erboven met 19% en 5,2%.
- Het hoge leegstandspercentage in de gemeente Stichtse Vecht is door het hoge aanbod van de afgelopen jaren. In 2021 en 2022 is het aanbod nagenoeg verdubbeld, met nog een lichte stijging in 2023. Het aanbod in 2023 is grotendeels te danken aan twee logistieke panden in op de Industrieweg 24 en Handelsweg 9-15, van 27.850 m² en 25.600 m².
- In de gemeente De Bilt is het aanbod in 2023 bijna verviervoudigd. Dit zou in beide gevallen betekenen dat bij een gelijkblijvende voorraad, het leegstandspercentage heeft doen stijgen.
- De toename van het bedrijfsruimteaanbod en het volatiele verloop van het leegstandspercentage in Stichtse Vecht, wordt veroorzaakt door de relatief kleine voorraad van 321.000 m². In absolute aantallen blijft het bedrijfsruimteaanbod in deze gemeente beperkt met 62.900 m² in 2023.
- De gemeenten met de grootste bedrijfsruimtevoorraad, Utrecht, Vijfheerenlanden en Nieuwegein lieten leegstandspercentages zien van 1,0%, 0,2% en 1,7%. Binnen deze bedrijfsruimtemarkten kan niet in de latente vraag worden voorzien, dit resulteert in een stagnatie van bedrijven die willen uitbreiden of verhuizen.

4.3.4. Aanbod naar energielabel

Aanbod naar energielabel bedrijfsruimte Provincie Utrecht (2023)

Totaal aanbod in aantal bedrijfspanden | $\geq 750 \text{ m}^2$ v.v.o.



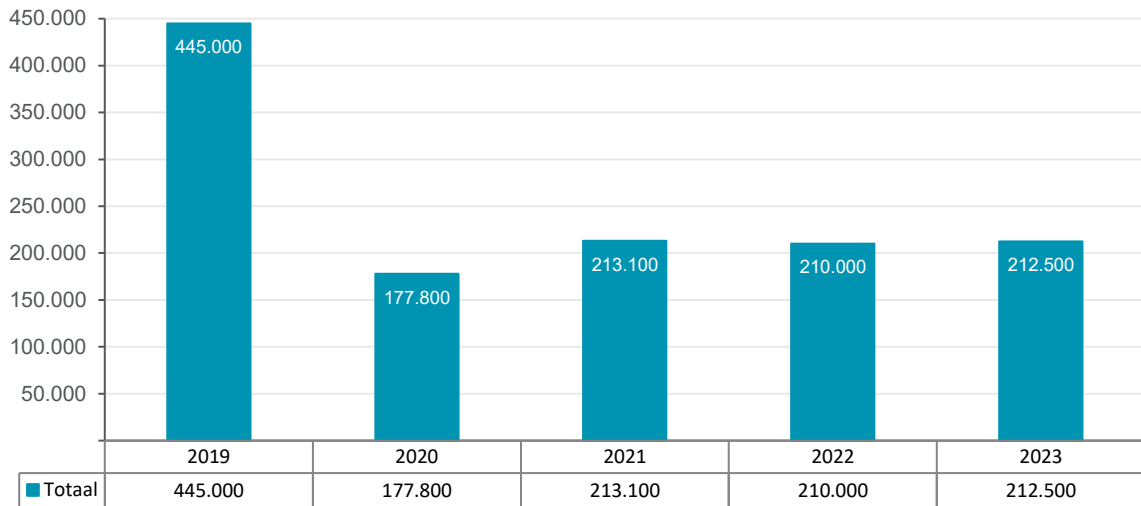
- Van de 78 in het aanbod staande bedrijfspanden beschikt 37% over een energielabel. De overige 63% van de beschikbare bedrijfspanden had of geen energielabel of dit is onbekend.
- In het bedrijfsruimteaanbod met een energielabel (29 panden) beschikte 93% van de bedrijfspanden over minimaal energielabel C, de overige 7% had een energielabel lager dan C. Circa 48% van het beschikbare bedrijfsruimteaanbod in de provincie Utrecht in 2023 had een energielabel van A of hoger.
- De gemeente Amersfoort heeft met vier bedrijfspanden het grootste aandeel in bedrijfspanden met een energielabel van A of hoger. Gevolgd door de gemeenten Utrecht en Nieuwegein met beide drie bedrijfspanden.
- In 2023 had 30% van de landelijke bedrijfsruimtevoorraad een energielabel. Van deze 30% heeft 60% een energielabel van A of hoger.
- In de bedrijfsruimtevoorraad van de provincie Utrecht beschikt 41% over een energielabel. Hiervan heeft 65% een energielabel van A of hoger in 2023.

4.4 Opname

4.4.1. Opname

Opname bedrijfsruimte Provincie Utrecht (2019-2023)

Totaal in m² | ≥ 750 m² v.v.o.



Opname bedrijfsruimte Provincie Utrecht (2019 - 2023)

Naar grootteklasse | ≥ 750 m² v.v.o.

Grootteklasse	Opname (in m ²)	% van totaal	Aantal transacties	% van totaal
1. <1.000 m ²	81.800	7%	94	24%
2. 1.000-2.500 m ²	234.600	19%	168	43%
3. 2.500-5.000 m ²	210.200	17%	73	19%
4. 5.000-10.000 m ²	185.800	15%	27	7%
5. >10.000 m ²	546.000	43%	28	7%

- Landelijk liet de bedrijfsruimtemarkt in 2023 een opnamevolume zien van 3,6 miljoen m² aan in gebruik genomen bedrijfsruimte. Dit is een daling van 22% ten opzichte van voorgaand jaar. De daling in het opnamevolume van bedrijfsruimte wordt veroorzaakt door het zeer beperkte bedrijfsruimte aanbod.
- Logistiek liet in 2023 landelijk een opname zien van 1,6 miljoen m² aan in gebruik genomen vastgoed, dit is een sterke daling van 46% ten opzichte van voorgaand jaar (3,0 miljoen m²).
- In de provincie Utrecht is er in 2023, 212.500 m² aan bedrijfsruimte in gebruik genomen. Dit is een lichte stijging van 0,1% ten opzichte van 2022, toen er 210.000 m² aan bedrijfsruimte in gebruik werd genomen.
- In de provincie Utrecht liet het logistieke segment een daling zien in het opnamevolume met 22% tot 91.660 m² in 2023. Dit werd grotendeels gestuwd door de logistieke transacties van Mainfreight (23.200 m²), Stamhuis (15.100 m²) en Van Doesburg (11.300 m²).
- Het opnamevolume voor industrieel vastgoed liet in 2023 in de provincie Utrecht een stijging zien van 30% tot 120.800 m². Deze stijging werd grotendeels veroorzaakt door de industriële transacties van Trunkrs Bv. (10.280 m²) en Hermes Parcelnet Limited (8.800 m²).
- Door de lichte daling van de logistieke opname in de provincie Utrecht ligt het volume van 2023 wederom onder het vijfjarig gemiddelde van 121.430 m². Dit vijfjarig gemiddelde wordt grotendeels bepaald door de hoge opname in 2019 (282.500 m²). De industriële markt liet een vijfjarig gemiddelde zien van 130.200 m², dit is hoger dan het opnamevolume in 2022 van

120.780 m². In totaal lag het opnamevolume in 2023 met 212.500 m² onder het vijfjarig gemiddelde van 251.500 m².

- Beide segmenten (industrieel/logistiek) blijven achter op de gemiddelde vijf- en tienjarige opnamevolumes. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door het beperkte aanbod van beschikbare bedrijfsruimte, wat een drukkend effect heeft op het opnamevolume.
- Doordat logistieke transacties vaak een groter transactievolume hebben in vergelijking met industriële transacties, kunnen enkele logistieke transacties voor grote schommelingen zorgen in het jaarlijkse opnamevolume van bedrijfsruimte
- De gemeenten Utrecht, Vijfheerenlanden en Amersfoort waren gezamenlijk goed voor 56% van de bedrijfsruimte opname in de provincie Utrecht, met respectievelijk 40%, 14% en 11%. Dezelfde gemeenten lieten ook het hoogste logistieke opnamevolume zien in de provincie Utrecht met 64.300 m², 11.340 m² en 16.100 m² in 2023.
- Het hoogste opnamevolume werd geregistreerd in de grootteklasse 10.000 m² en groter, met een totaal van 546.000 m², wat overeenkomt met 43% van de totaal geregistreerde opname gedurende de afgelopen vijf jaar. Gevolgd door de grootteklasse 1.000 – 2.000 m², met 234.600 m², circa 19% van het totaal. Bovendien vonden de meeste transacties plaats in de grootteklasse 1.000 - 2.000 m², met 168 transacties. Dit komt overeen met 43% van alle geregistreerde transacties. Daaropvolgend is de grootteklasse kleiner dan 1.000 m², met 94 transacties, goed voor 24% van de totale opname.

4.4.2. Top 10 gebruikerstransacties

Segment	Jaar	Maand	Gemeente	Deelgebied	Huurder	Metrage
Logistiek	2023	6	Utrecht	Lage Weide	Mainfreight	23.200
Logistiek	2023	3	Utrecht	Lage Weide	Stamhuis	15.100
Logistiek	2023	6	Vijfheerenlanden	OVERIG	Van Doesburg	11.350
Logistiek	2023	1	Utrecht	Lage Weide	Hb Rts	11.000
Industrial	2023	11	Woerden	Midland	Trunkrs BV	10.300
Industrial	2023	6	Vijfheerenlanden	OVERIG	Hermes Parcelnet Limited	8.800
Logistiek	2023	4	Amersfoort	De Hoef	Postnl	8.500
Industrial	2023	8	Veenendaal	OVERIG	Vertrouwelijk	8.100
Logistiek	2023	7	Amersfoort	De Isselt	Wilco Drukkerij	7.600
Industrial	2023	8	Utrecht	OVERIG	Dunkin'	7.600

- In de top 10 grootste transacties hebben drie transacties plaats gevonden in Lage Weide.
- De drie transacties in de gemeente Utrecht zijn samen goed voor 45% van de totale opname in de gemeente.
- In de top 10 grootste transacties hebben zes logistieke transacties plaatsgevonden, de overige transacties vonden plaats in industrieel vastgoed.
- De grootste transactie in 2024 betreft een logistieke transactie van Mainfreight.
- Alle transacties van de top 10 vonden plaats in bestaande bouw.

4.5 Huurprijsontwikkeling

4.5.1. Huurprijsbandbreedte

Huurprijzen bandbreedte (2019-2023)

In EUR / m² / jaar | ≥ 750 m² v.v.o.

Plaats	Bandbreedte	2019	2020	2021	2022	2023
Amersfoort	Ondergrens	35	35	40	45	50
	Bovengrens	65	65	70	70	75
Bunnik	Ondergrens	35	35	40	45	45
	Bovengrens	55	55	55	65	65
Houten	Ondergrens	35	35	40	45	45
	Bovengrens	60	60	65	70	75
Nieuwegein	Ondergrens	40	40	40	50	55
	Bovengrens	70	70	70	75	80
Stichtse Vecht	Ondergrens	30	30	30	35	40
	Bovengrens	55	55	55	60	65
Utrecht	Ondergrens	35	35	40	40	45
	Bovengrens	75	70	75	80	90
Veenendaal	Ondergrens	30	30	30	30	35
	Bovengrens	45	55	60	70	70
Woerden	Ondergrens	40	40	45	50	50
	Bovengrens	55	55	65	70	70

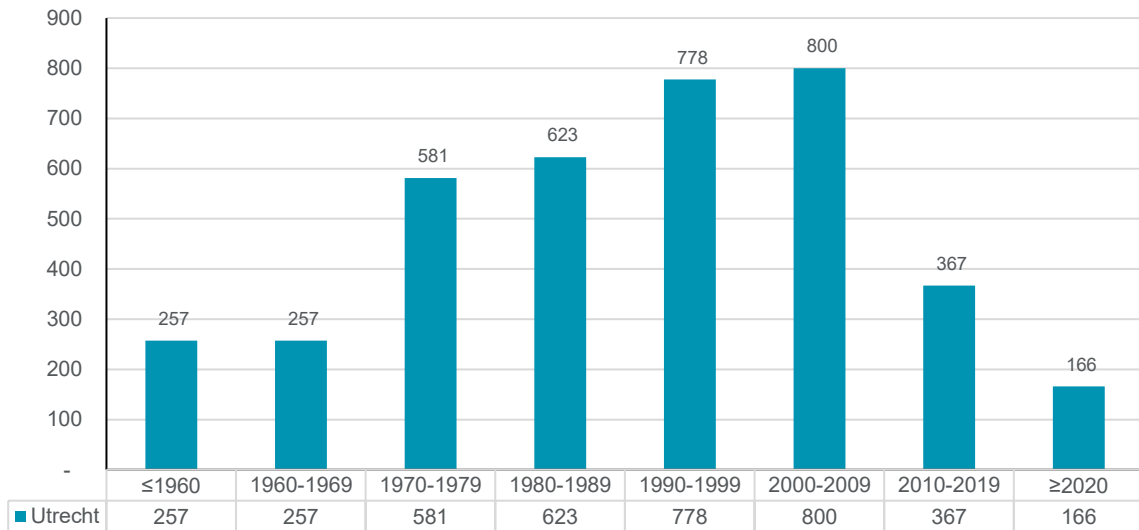
- In nagenoeg alle bovengenoemde gemeenten zijn stijgingen geregistreerd van de ondergrens en/of bovengrens van de huurprijsbandbreedte in 2023.
- Eind 2023 lieten Utrecht en Nieuwegein de hoogste huurprijzen zien met EUR 90,- en EUR 80,- per m² per jaar.
- De laagste huurprijs voor bedrijfsruimte in de provincie Utrecht lag in Veenendaal variërend van EUR 35,- tot EUR 70,- per m² per jaar.
- De sterke stijging van de huurprijs voor bedrijfsruimte wordt voornamelijk veroorzaakt door de beperkte beschikbaarheid en schaarste aan nieuwbouwlocaties door de stikstof problematiek en hoge bouwkosten. In mindere mate speelt ook de indexatie met het CPI van de huurprijs mee.

4.6 Duurzaamheid

4.6.1. Gemiddeld bouwjaar

Bouwjaarklasse bedrijfspandenvoorraad Provincie Utrecht 2022

In aantal bedrijfspanden | $\geq 750 \text{ m}^2$

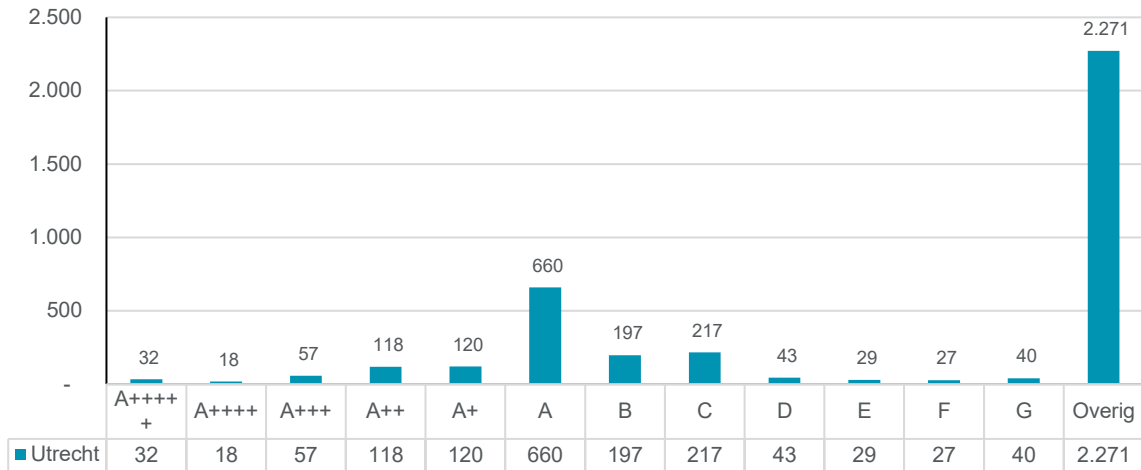


- De bedrijfspanden die binnen de IBIS deelgebieden van de provincie Utrecht vallen zijn meegenomen in de bouwjaarklassen. Om de bedrijfspanden te kunnen identificeren zijn panden met een verblijfsobject “industrie” uit de Basis Administratie Gebouwen (BAG) gebruikt, hierbij is een ondergrens van 750 m^2 en groter aangehouden.
- In de provincie Utrecht viel het overgrote deel van de bedrijfspanden in de bouwjaarklasse ‘2000-2009’ met circa 21% (800) van het totaal aantal bedrijfspanden.
- De gemeente Utrecht heeft het grootste aandeel in de bouwjaarklasse ‘2000-2009’ met 236 bedrijfspanden. Gevolgd door gemeente Woerden met 58 bedrijfspanden en Amersfoort met 48 bedrijfspanden.
- Circa 65% van het totaal aantal bedrijfspanden in de provincie Utrecht heeft een ouder bouwjaar dan 2000, dit zijn 2.496 panden. Hiervan staat het grootste gedeelte in de gemeente Utrecht (610 bedrijfspanden). De gemeente Veenendaal en de gemeente Vijfheerenlanden volgen met 230 en 180 bedrijfspanden.
- De bedrijfspanden met een bouwjaar jonger dan 2000 zijn lichtelijk duurzamer met 520 panden die een energielabel hoger dan A hebben, ten opzichte van het totaal is dit 14%. De bedrijfspanden met een bouwjaar ouder dan 2000 zijn minder duurzaam met 13% van het totale aantal, ofwel 485 bedrijfspanden.
- In de bouwjaarklassen ‘≤1959’, ‘1960-1969’ en ‘1970-1979’ heeft 14% van de bedrijfspanden een energielabel lager dan C.

4.6.2. Energielabel

Energielabel bedrijfspandenvoorraad Provincie Utrecht 2023

In aantal bedrijfspanden | $\geq 750 \text{ m}^2$ v.v.o.

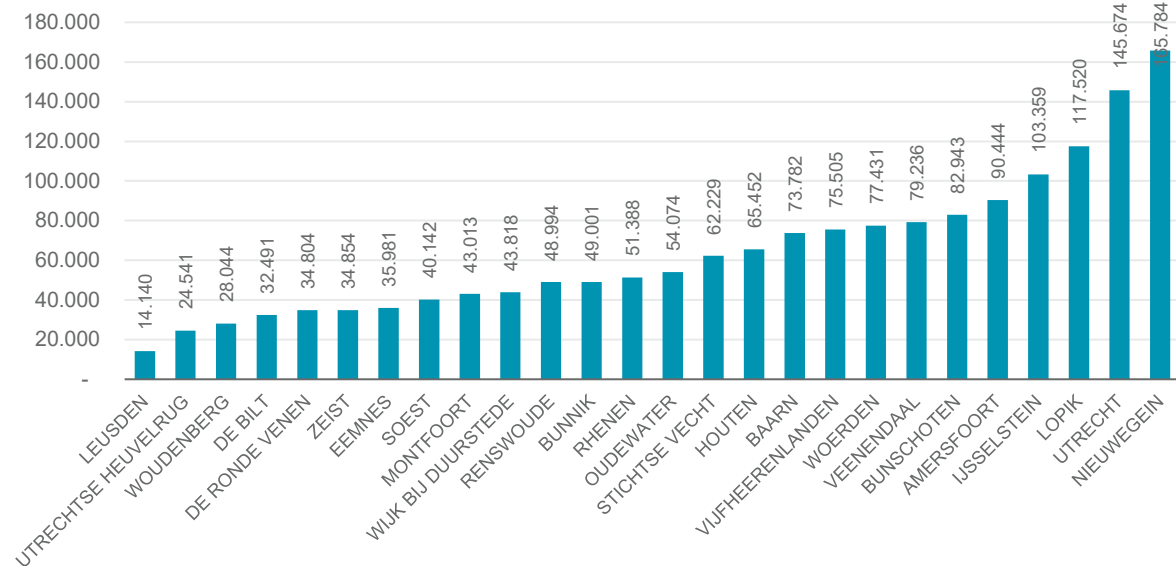


- De bedrijfspanden die binnen de IBIS deelgebieden van de provincie Utrecht vallen zijn meegenomen in de energie labels.
- In de provincie Utrecht zijn er in totaal 1.558 bedrijfspanden met een energielabel, dit is 40% van het totaal aantal bedrijfspanden met een minimale ondergrens van 750 m^2 in 2023.
- Veel bedrijfspanden zonder energielabel zijn voornamelijk te vinden onder industriële panden die in eigen beheer zijn. Voor dit soort panden is het hebben van een energielabel vaak minder relevant.
- Circa 65% van het totaal aantal bedrijfspanden waar een energielabel van bekend is, heeft een energielabel A of hoger, dit zijn 1.005 bedrijfspanden in 2023. Het grootste aandeel is terug te vinden in de gemeente Utrecht (359). De gemeente Utrecht wordt gevolgd door de gemeente Nieuwegein (90), de gemeente Veenendaal (73) en de gemeente Amersfoort (64).
- Van deze 1.005 bedrijfspanden, hebben 660 panden een energielabel A.

4.6.3. Gemiddeld energieverbruik

Gemiddeld energieverbruik per aansluiting provincie Utrecht

IBIS bedrijventerreinen en PAR aansluitingen | In KWh, 2023



Gemeente	Gemiddeld per aansluiting
Leusden	14.140
Utrechtse heuvelrug	24.541
Woudenberg	28.044
De bilt	32.491
De ronde venen	34.804
Zeist	34.854
Eemnes	35.981
Soest	40.142
Montfoort	43.013
Wijk bij duurstede	43.818
Renswoude	48.994
Bunnik	49.001
Rhenen	51.388
Oudewater	54.074
Stichtse vecht	62.229
Houten	65.452
Baarn	73.782
Vijfheerenlanden	75.505
Woerden	77.431
Veenendaal	79.236
Bunschoten	82.943
Amersfoort	90.444

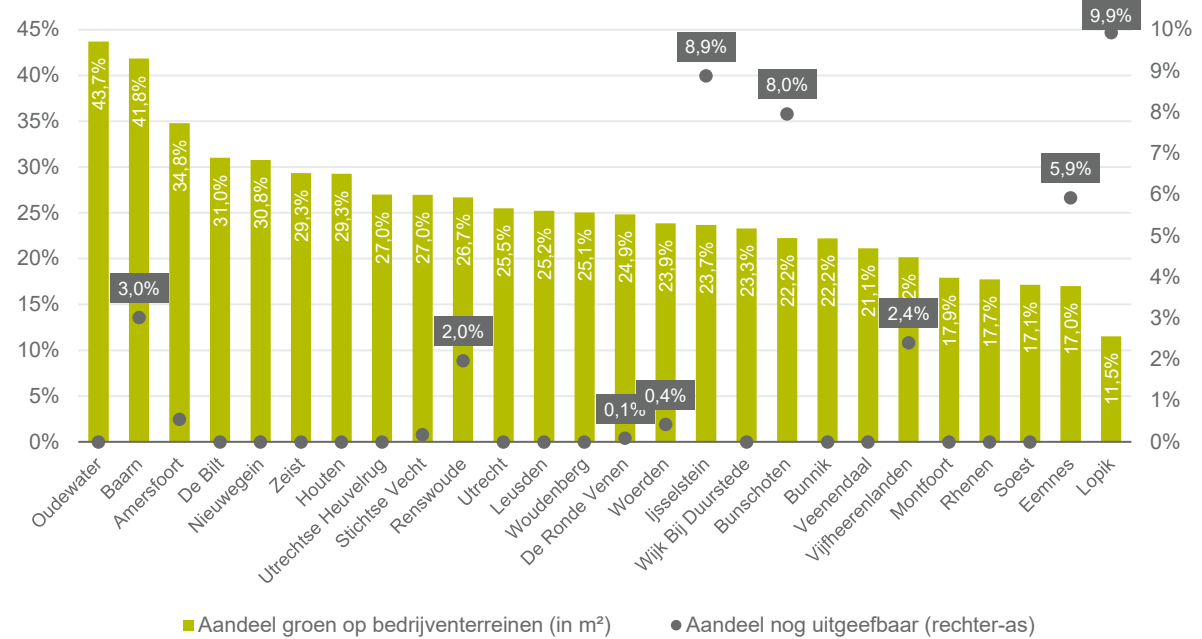
Ijsselstein	103.359
Lopik	117.520
Utrecht	145.674
Nieuwegein	165.784
Leusden	14.140
Utrechtse heuvelrug	24.541

- Het gemiddeld energieverbruik voor de provincie Utrecht wordt op (IBIS) deelgebied niveau vastgesteld door gebruik te maken van het gemiddeld energieverbruik op postcode zes niveau vanuit het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Dit is een gemiddeld niveau per bedrijfsaansluiting in een postcode zes gebied. Het aantal bedrijfsaansluitingen per postcode zes gebied komt uit het Provinciaal Arbeidsplaats Register (PAR). Dit wordt opgeteld om tot een totaal energieverbruik per postcode zes gebied te komen, waarna een gemiddelde van de postcode zes gebieden per deelgebied wordt vastgesteld.
- Nieuwegein laat met een gemiddeld verbruik van 165.784 KWh op de bedrijventerreinen in de gemeente het hoogste aandeel zien. Dit betreffen voornamelijk bedrijven in het deelgebied Laagraven-Liesbosch, met een gemiddeld verbruik per aansluiting van 267.458 KWh, gevolgd door Het Klooster met 205.959 KWh.
- De gemeente Utrecht laat na Nieuwegein het hoogste verbruik zien, grotendeels gedreven door de bedrijven die gevestigd zijn in het deelgebied Hooggelegen. Dit kan mogelijk gedreven worden door een recycling- en metaalbewerkingsbedrijf.
- Het verschil tussen de verschillende gemeente in het gemiddelde energieverbruik ligt aan het type bedrijf dat gevestigd is op een bedrijventerrein. Zo liet bedrijventerrein De Copen in Lopik ook een hoog gemiddeld verbruik zien, met 145.674 KWh.

4.6.4. Groengemiddeld

Groengemiddelde per gemeente in de provincie Utrecht

Aandeel groen van totaal aantal hectare bedrijventerrein (excl. nog uitgeefbaar)



Gemeente	Aandeel groen op bedrijventerreinen (in m²)	Aandeel nog uitgeefbaar (rechter-as)
Oudewater	43,7%	0,0%
Baarn	41,8%	3,0%
Amersfoort	34,8%	0,5%
De Bilt	31,0%	0,0%
Nieuwegein	30,8%	0,0%
Zeist	29,3%	0,0%
Houten	29,3%	0,0%
Utrechtse Heuvelrug	27,0%	0,0%
Stichtse Vecht	27,0%	0,2%
Renswoude	26,7%	2,0%
Utrecht	25,5%	0,0%
Leusden	25,2%	0,0%
Woudenberg	25,1%	0,0%
De Ronde Venen	24,9%	0,1%
Woerden	23,9%	0,4%
IJsselstein	23,7%	8,9%
Wijk Bij Duurstede	23,3%	0,0%
Bunschoten	22,2%	8,0%
Bunnik	22,2%	0,0%
Veenendaal	21,1%	0,0%
Vijfheerenlanden	20,2%	2,4%
Montfoort	17,9%	0,0%
Rhenen	17,7%	0,0%
Soest	17,1%	0,0%
Eemnes	17,0%	5,9%
Lopik	11,5%	9,9%

- Het groengemiddelde per gemeente is gebaseerd op de groenkaart van het RIVM uit 2022.
- Percentage groen wordt per 10 m² bijgehouden, dit is ingedeeld in drie categorieën; laag-, midden- en hoog groen. Om het percentage groen per bedrijventerrein uit IBIS te inventariseren zijn de verschillende lagen samengevoegd om tot een totaal te komen. Een hoog groeipcentage kan betekenen dat een bedrijventerrein nog een aantal beschikbare kavels heeft die niet bebouwd zijn, hierbij worden de ‘nog uitgeefbare’ hectaren van het totale aantal hectaren groen afgehaald. Bedrijventerreinen die nog geheel uitgeefbaar zijn worden hierbij buiten beschouwing gelaten, er is immers nog geen bedrijf gevestigd.
- Dus bijvoorbeeld: Het bedrijventerrein Lage Weide in Utrecht heeft een groenoppervlak (dus combinatie van laag-, midden- en hoog groen) van 963.203 m² en bevat 308 hectare netto uitgegeven bedrijventerrein, gelijk aan 3.084.100 m². Dit is een groengemiddelde van 31%. Om het gemeentelijk groengemiddelde te bepalen worden de oppervlakten van groen en bedrijventerreinen opgeteld, waarna het aandeel groen van het totaal aan bedrijventerreinoppervlak in een gemeente wordt vastgesteld.
- In de provincie Utrecht is nog circa 4,5% van de bedrijventerreinen uitgeefbaar. In het totaal aantal hectare aan bedrijventerrein (incl. uitgeefbaar) betreft het aandeel groen 26,8%.
- Circa 9 gemeenten lieten een hoger aandeel groen zien op bedrijventerreinen dan het gemiddelde in de provincie Utrecht (hoger dan 26,8%).
- De gemeenten Baarn, Bunschoten, Houten en Eemnes hebben nog minimaal 8% van het totale bedrijventerrein uitgeefbaar. Dit beïnvloedt het groenpercentage, doordat beschikbare kavels veelal onbebouwd zijn en dus een hoger aandeel groen hebben.
- De gemeenten Lopik, IJsselstein en Bunschoten hebben nog circa 9,9%, 8,9% en 8,0% aan uitgeefbaar bedrijventerrein.
- Het laagste aandeel groen op bedrijventerreinen ligt in Lopik, Eemnes en Soest met respectievelijk 11,5%, 17,0% en 17,1%. Het hoogste aandeel groen ligt op de bedrijventerreinen in Oudewater, Baarn en Amersfoort.

05

WINKELMARKT

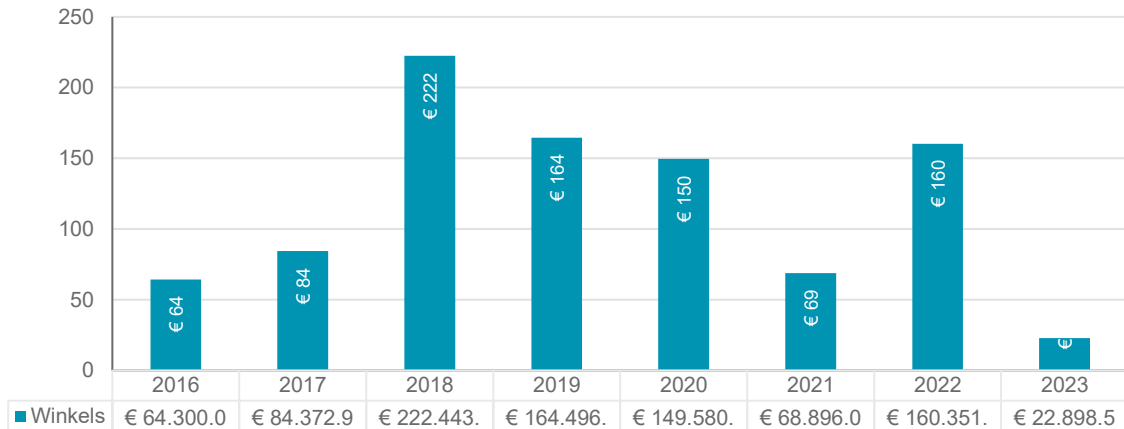
5. Winkelmarkt Provincie Utrecht

5.1 Beleggingsmarkt

5.1.1. Beleggingsvolume

Vastgoedbeleggingsmarkt - Provincie Utrecht

Investeringsvolume winkels (in duizend EUR)



- In 2023 bedroeg het investeringsvolume op de winkelmarkt EUR 950 miljoen, dit is circa 11% van het totale investeringsvolume. Ten opzichte van dezelfde periode in 2022 - toen het investeringsvolume op de winkelmarkt EUR 2,0 miljard bedroeg – is dit een daling van 50%.
- In de provincie Utrecht liet het investeringsvolume in winkelvastgoed een sterke daling zien van 86% tot EUR 23 miljoen. Het winkelbeleggingsvolume in de provincie Utrecht bedroeg circa 3% in 2023, dit was in 2022 nog een aandeel van 11%. Omvangrijke transacties bleven uit in 2023, in tegenstelling tot 2022 toen het investeringsvolume EUR 160 miljoen bedroeg en grotendeels werd gestuurd door de verkoop van de Pathé bioscoop in Utrecht Leidsche Rijn.
- Het overgrote deel van het investeringsvolume op de winkelmarkt werd gerealiseerd in de gemeente Utrecht met EUR 11 miljoen, ofwel een aandeel van 47% in het totaal.
- Het investeringsvolume in winkelruimte liet in 2018 een piek zien met EUR 222 miljoen, hierin was de gemeente Utrecht koploper met een investeringsvolume van EUR 97 miljoen. Voornamelijk door de verkoop van winkelcentrum The Wall aan Urban Interest/Built to Build voor EUR 52 miljoen.
- In 2021 liet het investeringsvolume een daling zien van 54% tot EUR 69 miljoen. Dit is het vierde jaar op rij dat het investeringsvolume afneemt, in 2020 bedroeg de daling 8,5%. Dit werd mede veroorzaakt door het onzekere sentiment en de diverse lockdowns gedurende de coronacrisis. Landelijk liet het investeringsvolume in winkelruimte ook een daling zien van 26%, hiervan viel 5% in de provincie Utrecht.
- De correctie op de marktwaarde in de winkelmarkt is kleiner in vergelijking met de kantoren-, logistieke- en woningmarkt, aangezien winkels veelal niet of nauwelijks te financieren waren. Binnen de winkelmarkt hebben de gestegen financieringskosten voornamelijk invloed gehad op supermarkten, wijkwinkelcentra, stadsdeelcentra en GDV/PDV. Binnenstedelijk winkelvastgoed (High Streets) kan al geruime tijd niet op externe financiering rekenen, waardoor er veelal partijen zonder vreemd vermogen, zoals particulieren, actief zijn. Verwacht wordt dat de afwaardering van het winkelvastgoed grotendeels achter de rug is, hierdoor lijkt winkelvastgoed weer binnen de focus van beleggers en financiers te liggen.

5.1.2. Top 10 winkelbeleggingstransacties

Qtr	Segment	Gemeente	Adres	Project	Koopsom	Koper	Verkoper
Q4	Winkelcentrum	Soest	Zuidpromenade 1	Zuidpromenade 1	€ 9.750.000	Hoogvliet Beheer	Vertrouwelijk
Q4	Winkelstraat	Utrecht	Oudegracht 139	Oudegracht 139	€ 5.742.500	Nieuwgeluk Real Estate	Particuliere belegger
Q1	Winkelcentrum	Utrecht	Smaragdplein 113	WC Smaragdplein	€ 3.997.000	Nijzoon	Garbe Group
Q2	Winkelstraat	Zeist	Slotlaan 238	Slotlaan 238	€ 1.601.000	Dennenborgh Groep	Vertrouwelijk
Q4	Winkelstraat	Utrecht	Bakkerstraat 23	Little Wonderland	€ 1.038.000	Komeet Vastgoed	Verenigd Beheer
Q2	Winkelstraat	Soest	Van Weedestraat 20	Blokker	€ 770.000	Vertrouwelijk	Dennenborgh Group

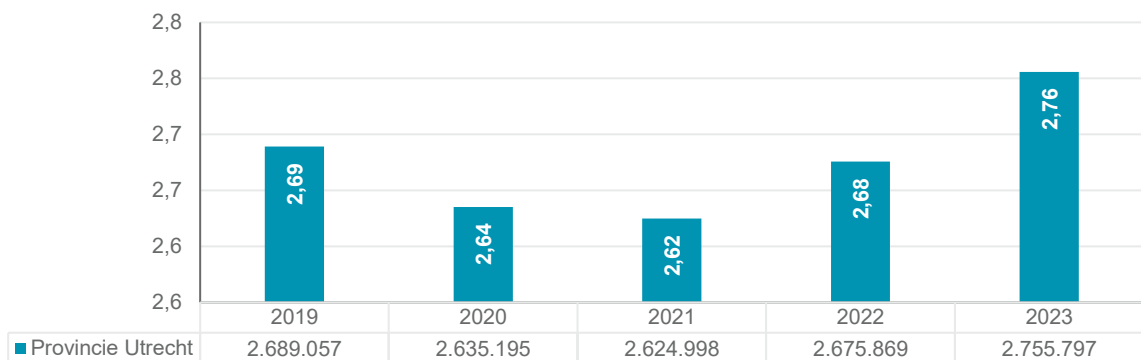
Bron: Cushman & Wakefield, 2024

5.2 Voorraad

5.2.1. Winkelvoorraad

Voorraad winkelmarkt Provincie Utrecht

(winkelruimte in m² w.v.o. | in miljoen)



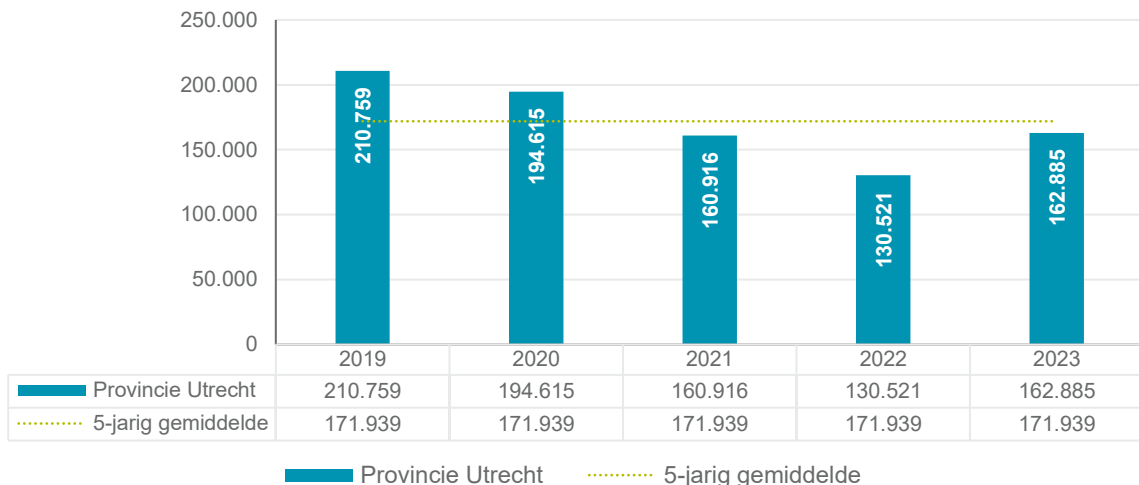
- De winkelvoorraad van de provincie Utrecht is in 2023 toegenomen met 3,0% (79.930 m²), tot 2,76 miljoen vierkante meter aan winkelruimte. Hiermee continueert de stijging van de winkelvoorraad in 2023.
- De toename van de winkelvoorraad in de provincie Utrecht was het meest omvangrijk in de gemeente Veenendaal met 24.300 m² in 2023, een stijging van 13% in vergelijking met voorgaand jaar. Hierbij zijn er wat mutaties geweest in het centrum van Veenendaal en op bedrijventerreinen. Het overgrote deel van de voorraad toename in Veenendaal vond plaats in de categorie 'Cultuur & Ontspanning' (o.a. Fitness, Theater, Amusement).
- Het F&B en Cultuur & Ontspanning segment lieten expansie zien in de provincie Utrecht in 2023 in de voorraad met 2% en 27% ten opzichte van voorgaand jaar. Mode & Luxe liet een daling zien in de voorraad met 3%. Het segment met dagelijkse levensbehoefte liet een stabiele ontwikkeling zien in 2023.
- Baarn liet de grootste daling zien van de winkelvoorraad in 2023 met 1.630 m², ofwel 3%.
- Naast de gemeente Utrecht (790.980 m²) en Amersfoort (412.000 m²), lieten de gemeente Veenendaal en Nieuwegein de grootste winkelvoorraad zien in 2023 met 207.460 m² en 148.960 m².
- In de afgelopen acht jaar is de winkelvoorraad in de provincie Utrecht met 28% toegenomen tot 2.755.800 m² aan winkelruimte in 2023. In 2018 en 2019 werden de sterkste stijgingen geregistreerd in de winkelvoorraad van de provincie Utrecht, onder andere door de ontwikkeling

van winkelcentrum Hoog Catharijne in het centrum van Utrecht en het winkelcentrum Leidsche Rijn Centrum.

5.3 Aanbod

5.3.1. Aanbod

Aanbod winkelmarkt Provincie Utrecht
(winkelruimte in m² w.v.o.)

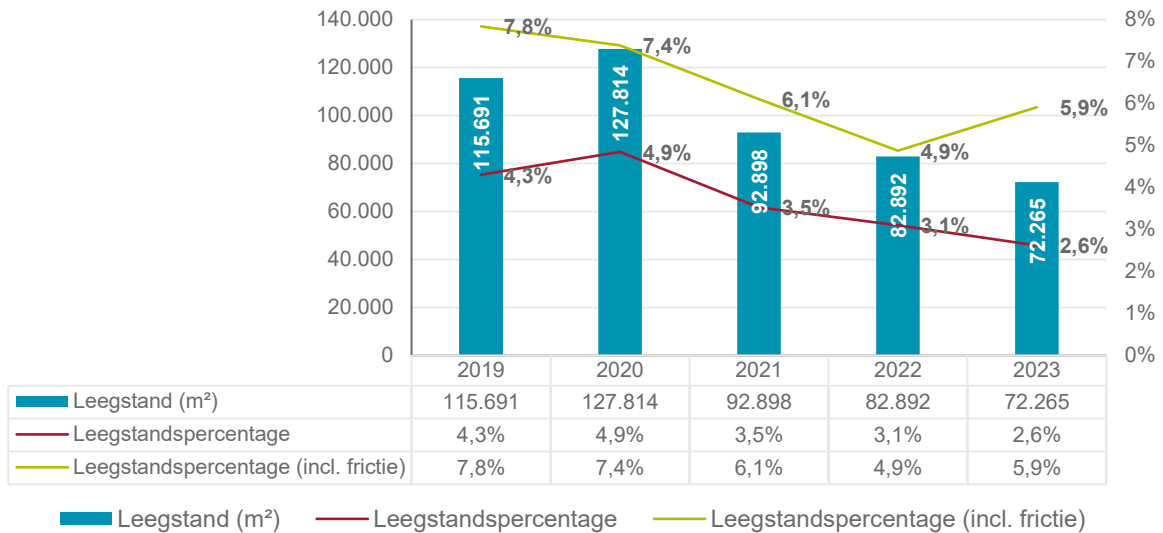


- Nadat het aanbod in de provincie Utrecht vier jaar op rij gedaald is, laat 2023 een stijging zien van 25% tot 162.885 m² aan beschikbare winkelruimte. Hiermee ligt het beschikbare aanbod nagenoeg gelijk aan 2021.
- De sterkste stijging van het aanbod vond plaats in de gemeente IJsselstein met 580% tot 5.130 m² aan winkelruimte, gevolgd door de gemeenten Vijfheerenlanden en Amersfoort met 87% en 85% tot 7.050 m² en 23.300 m² in 2023.
- In absolute zin lieten de gemeenten Amersfoort, Utrecht en Veenendaal de sterkste stijgingen zien in 2023 van het beschikbare winkelaanbod met 10.720 m², 7.690 m² en 7.430 m².
- De sterkste daling in 2023 van het beschikbare winkelaanbod vond plaats in de gemeenten Woudenberg, Lopik en Bunschoten met 60%, 58% en 49% tot 380 m², 350 m² en 695 m².
- In absolute zin lieten de gemeenten Soest, De Ronde Venen en Bunschoten de sterkste dalingen zien in het aanbod met 2.560 m², 2.540 m² en 660 m² aan winkelruimte in 2023.
- Ondanks het op peil blijven van de omzetten bij retailers stijgen de kosten, hierdoor komt de marge onder druk te staan. Zo lieten personeels-, energie-, logistieke- en huisvestingskosten een (verdere) stijging zien in 2023. Naast de toegenomen kosten, zijn er ook diverse retailers en ondernemers die de coronasteun nog moeten terugbetalen.
- De consolidatieslag in de winkelmarkt blijft doorzetten, retailers verplaatsen hierbij naar het drukste gedeelte van de winkelstraat. In de provincie Utrecht liet het drukste gedeelte van de winkelstraat een daling zien van het aanbod met 6% tot 24.420 m² in 2023, terwijl de aanloopstraten een stijging lieten zien van het aanbod met 44% tot 35.800 m² ten opzichte van voorgaand jaar.
- Het aanbod van winkelruimte binnen de provincie Utrecht gedurende de afgelopen vijf jaar varieert van 130.520 m² in 2022 tot 210.760 m² in 2019, het vijfjarig gemiddelde voor het aanbod ligt op 171.940 m² aan winkelruimte.
- De piek in het winkelaanbod in 2019, met 15% stijging ten opzichte van voorgaand jaar, werd grotendeels veroorzaakt door de realisatie van het nieuwe winkelcentrum Leidsche Rijn Centrum in Utrecht.

5.3.2. Leegstand

Leegstand winkelmarkt Provincie Utrecht

(winkelruimte in m² w.v.o. | %)



- Het aantal leegstaande winkelmeters in de provincie Utrecht bestaat uit winkelruimtes die langer dan één jaar leeg staan. De provincie Utrecht liet in 2023 voor het derde jaar op rij een daling zien met 13% tot 72.265 m² aan leegstaande winkelmeters. In absolute winkelmeters is de leegstand in de provincie Utrecht gedaald met 10.630 m².
- Ten opzichte van het totale winkelaanbod in de provincie Utrecht staat in 2023 44% leeg, dit is een sterke daling in vergelijking met 2022 toen het aandeel 64% bedroeg en het laagste aandeel leegstaande winkelmeters in de afgelopen vijf jaar.
- In de afgelopen vijf jaar varieerde de leegstand van 72.265 m² in 2023 tot 127.800 m² in 2020.
- Het hoogste aantal leegstaande winkelmeters in 2023 lag in Utrecht met 19.144 m², gevolgd door Zeist (9.530 m²) en Veenendaal (7.930 m²).
- Het aandeel van de leegstaande winkelmeters ten opzichte van de totale winkelvoorraad, het leegstandspercentage, varieert van 2,6% in 2023 tot 4,9% in 2020. Dit is winkelruimte met een leegstand langer dan één jaar. De dalende trend die in 2021 werd ingezet zet door in 2023, er is wederom minder leegstaande winkelruimte in de provincie dat langer dan één jaar leeg staat.
- Het leegstandspercentage inclusief frictieleegstand¹⁴ laat een volatieler verloop zien en varieert in de afgelopen vijf jaar in de provincie Utrecht van 7,8% tot 4,9%. Dit percentage laat sinds 2019 een dalende trend zien die wordt doorbroken in 2023, met een stijging van 100 basispunten¹⁵ naar 5,9%.
- De stijging van het winkelaanbod vond in 2023 voornamelijk plaats in het aanbod dat korter dan één jaar leeg stond, met 105% tot 86.560 m². Dit is circa 53% van het totale beschikbare winkelaanbod.
- In 2023 liet de gemeente Zeist de hoogste winkelleegstand zien (langer dan één jaar) met een percentage van 7,8%, gevolgd door Houten (5,5%) en De Bilt (4,9%).
- De gemeenten Zeist, Lopik en Veenendaal lieten gemiddeld over de afgelopen vijf jaar de hoogste leegstandspercentages zien met 9,1%, 7,2% en 6,7%.
- De gemeente Houten liet in 2023 de sterkste toename zien van het leegstandspercentage tot 5,5%, een stijging van 278 basispunten (2022: 2,7%).
- De sterkste afname van het leegstandspercentage vond plaats in Lopik en Renswoude met 534 en 265 basispunten tot 2,0% en 2,9%.

¹⁴ Frictieleegstand: leegstand korter dan één jaar.

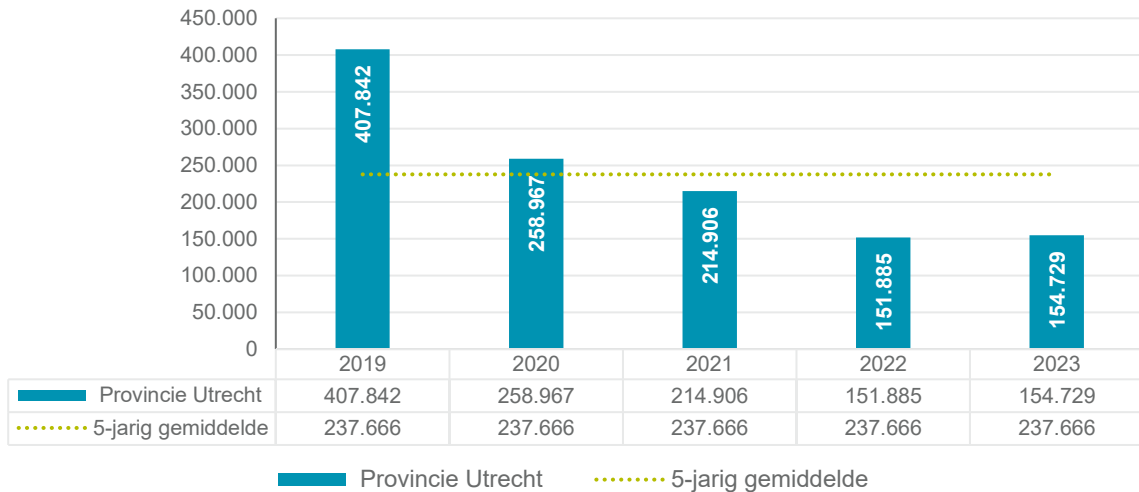
¹⁵ Basispunten: eenheid die gelijk is aan 1/100e van een procentpunt.

5.4 Opname

5.4.1. Opname

Opname winkelmarkt Provincie Utrecht

(winkelruimte in m² w.v.o.)



- In 2023 liet de transactiedynamiek op de winkelmarkt van de provincie Utrecht voor het eerst in vijf jaar tijd een lichte stijging zien met 2% tot 154.730 m² aan winkelvloeroppervlak.
- Deze stijging komt na een daling in 2021 van 17% en 2022 van 29%.
- Het opnamevolume ligt in 2023, met 154.729 m², onder het vijfjarig gemiddelde van 237.670 m² aan winkelruimte.
- De opname van winkelruimte in de provincie Utrecht gedurende de afgelopen vijf jaar varieert van 151.885 m² in 2022 tot 407.800 m² in 2019.
- De grootste transactiedynamiek vond plaats in de gemeenten Utrecht, Amersfoort en Veenendaal met 56.830 m², 24.525 m² en 13.140 m² aan winkelruimte in 2023.
- Binnen de gemeente Utrecht liet het centrumgebied een stijging zien in het opnamevolume van 13% tot 15.757 m² aan winkelvloeroppervlak, dit werd onder andere gestuwd door Tk Maxx, Smyths toys Superstores, E&co Warenhuis en Appel & Ei.
- In absolute zin lieten de gemeenten Utrecht, Veenendaal en Vijfheerenlanden de sterkste stijgingen zien in 2023 met 7.580 m², 6.950 m² en 4.720 m².
- Het hoogste opnamevolume werd geregistreerd in 2019 met 407.800 m² aan winkelruimte. In dit opnamevolume had de gemeente Utrecht een groot aandeel (34%) door de verhuur van Hoog Catharijne en Leidsche Rijn Centrum. Ook de gemeente Amersfoort had een hoog aandeel (16%) met de verhuur van winkelruimte aan onder andere Hudson's Bay en Daka Sports in het centrumgebied.

5.4.2. Top 10 gebruikerstransacties

Jaar	Plaats	Winkelgebied	Adres	Huurder	Metrage
2023	Amersfoort	Bedrijfsterrein	Hamburgweg 16	Babypark	7.032
2023	Utrecht	Nova	Beneluxlaan 21-23	SportCity	2.309
2023	Stichtse Vecht	Centrum Maarssen	Bisonspoor 1058	Basic-Fit	2.000
2023	Renswoude	Bedrijfsterrein	Barneveldsestraat 13	JOOP	1.500
2023	Veenendaal	Bebouwde kom	Gilbert v Schoonbekestr 1-3	SportCity	1.500
2023	De Ronde Venen	Centrum Mijdrecht	Dorpsstraat 74	Driehoek meubelen/ HOLLYWOOD FLOORS	1.335
2023	Utrecht	Centrum Utrecht	Oudegracht 147	Tk Maxx	1.301
2023	Utrecht	Bebouwde kom	Westerdijk 2A	SportCity	1.250
2023	Amersfoort	Euroweg	Euroweg 23	Rataplan	1.216
2023	Veenendaal	Bedrijfsterrein	Inductorstraat 32	BOL PIANO'S	1.200

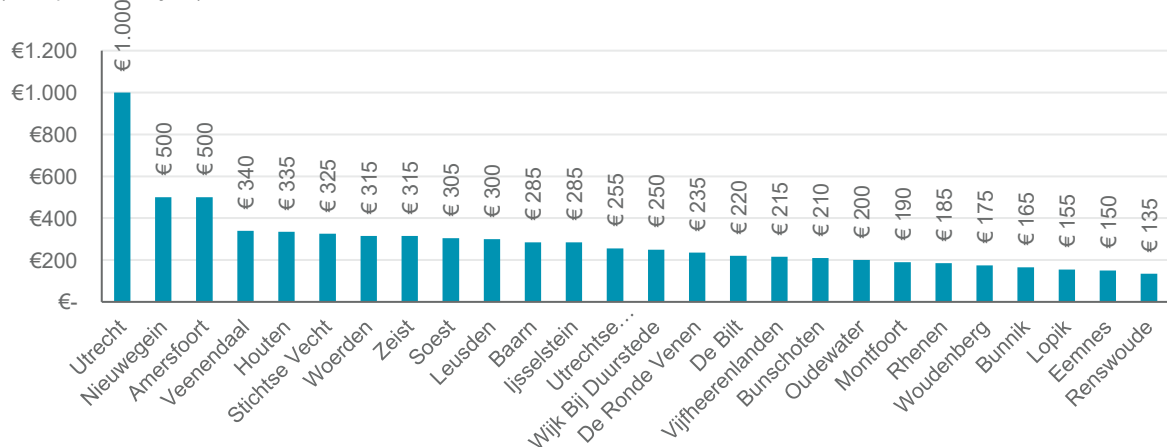
Bron: Cushman & Wakefield, 2024

5.5 Huurprijsontwikkeling

5.5.1. Tophuurprijs gemeenten

Tophuurprijzen winkelmarkt Provincie Utrecht 2023

(EUR per m² per jaar)

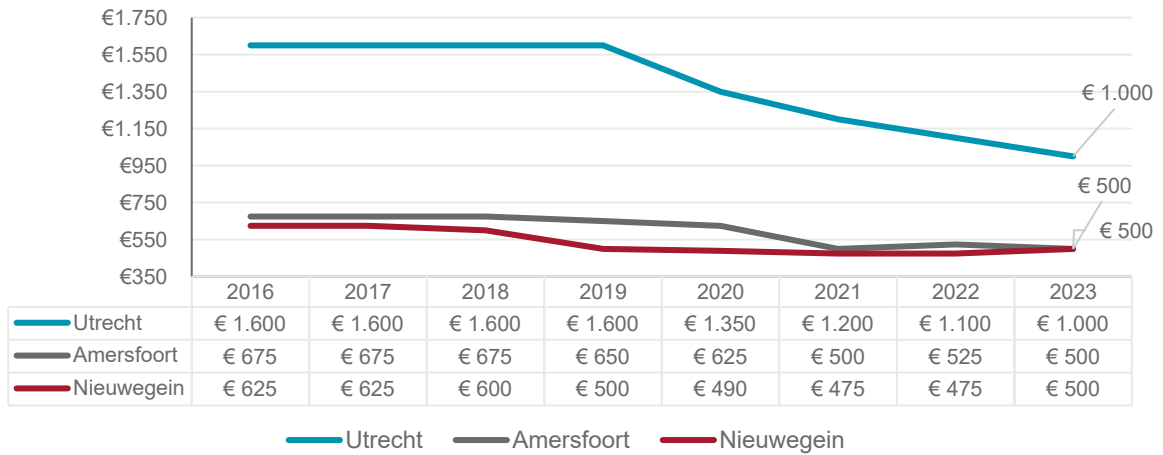


- Door de correctie op de winkelhuurprijzen gedurende de afgelopen jaren verplaatsen en consolideren winkeliers naar locaties in de winkelstraat met het hoogste aantal passanten.
- In 2023 liet de gemeente Utrecht (Lange Elisabethstraat) de hoogste winkelhuurprijs zien van de provincie Utrecht met EUR 1.000,- per m² per jaar, dit is een daling van 9% ten opzichte van voorgaand jaar.
- Binnen de gemeente Utrecht heeft er, door de opening van Hoog Catharijne, een verschuiving plaatsgevonden richting Vredenburg met een tophuurprijs van EUR 1.350,- per m² per jaar. Deze tophuurprijs is gelijk gebleven aan het voorgaande jaar (2022) en het jaar daarvoor (2021).
- Na de gemeente Utrecht liet Amersfoort de hoogste daling zien in de winkelhuurprijs met 5% in vergelijking met voorgaand jaar.
- Door de focus op de drukste locaties van een winkelstraat en de indexatie van de huurprijs met het CPI liet de gemiddelde tophuurprijs in de provincie Utrecht een stijging zien met circa 3% tot EUR 290 per m² per jaar voor winkelruimte in 2023. Hiermee zet de stijging uit 2022 door.
- De stijging werd veelal in kleinere gemeenten geregistreerd met een focus op de dagelijkse levensbehoefte, een segment binnen de winkelmarkt dat minder hard geraakt is.

5.5.2. Tophuurprijs gemeenten

Huurprijsontwikkeling Provincie Utrecht - top 3

(EUR per m² per jaar)



- Gedurende de periode 2016 tot 2023 liet de huurprijs een daling zien sinds 2018 in Amersfoort waar in 2022 de huurprijs weer licht is gestegen. Dit werd in 2023 weer tenietgedaan tot EUR 500,- per m² per jaar.
- Hetzelfde geldt voor Nieuwegein waar gedurende de periode 2017 tot 2021 de huurprijs een daling liet zien. In 2022 is de huurprijs stabiel gebleven aan voorgaand jaar. Terwijl de tophuurprijs in 2023 een lichte stijging liet zien tot EUR 500,- per m² per jaar.
- In de gemeente Utrecht liet de huurprijs een sterke daling zien sinds 2020, weliswaar lag de huurprijs al langere tijd onder druk, mede door de sterke ontwikkeling van de onlinewinkelmarkt en de verschuiving naar het nieuw gerealiseerde winkelcentrum Hoog Catharijne in 2019.
- Verwacht wordt dat er in 2024 nog een kleine correctie in de tophuurprijs zal plaatsvinden, waarna er door de consolidatieslag een toenemende druk en interesse vanuit retailers op een kleiner deel van de winkelstraat ontstaat en er weer een lichte groei mogelijk is.



06

BIJLAGE

6. Bijlage

6.1 Kantorenmarkt gemeentelijke cijfers

6.1.1. Voorraad

Voorraad kantoorruimte 500 m² en groter.

Gemeente	2019	2020	2021	2022	2023
Amersfoort	795.100	800.100	798.600	795.300	795.300
Baarn	86.800	86.900	87.600	86.600	86.600
Bunnik	91.000	92.800	93.700	95.100	95.100
Bunschoten	21.600	21.600	21.600	28.600	28.600
De Bilt	134.200	129.800	131.100	129.800	129.800
De Ronde Venen	41.600	41.600	41.600	41.600	41.600
Houten	229.400	217.300	213.600	215.900	215.900
IJsselstein	34.500	34.500			
Leusden			34.500	34.500	34.500
Nieuwegein	171.300	171.100	171.100	174.000	174.000
Renswoude	409.300	353.900	341.300	334.300	334.300
Rhenen*	12.400	12.400	12.400	12.400	12.400
Soest	64.900	64.900	61.600	61.600	61.600
Stichtse Vecht	129.400	133.100	117.700	115.600	115.600
Utrecht	2.699.000	2.781.100	2.804.000	2.781.400	2.781.400
Utrechtse Heuvelrug	106.400	106.400	106.200	106.100	106.100
Veenendaal	202.900	208.600	210.600	212.200	212.200
Vijfheerenlanden	133.400	133.400	135.000	132.200	132.200
Woerden	215.800	207.000	206.100	208.000	208.000
Woudenberg	10.500	10.500	10.900	10.900	10.900
Zeist	297.100	293.800	270.600	265.900	265.900
Provincie Utrecht	5.886.700	5.900.500	5.869.800	5.841.900	5.841.900

*Rhenen zijn geen cijfers over de kantorenvoorraad van 500 m² en groter beschikbaar.

6.1.2. Aanbod

Aanbod kantoorruimte 500 m² en groter.

Gemeente	2019	2020	2021	2022	2023
Amersfoort	87.000	103.900	114.700	74.600	92.100
Baarn	6.600	8.900	6.700	5.900	4.600
Bunnik	10.200	7.900	9.000	12.800	4.600
Bunschoten	700	2.300		700	900
De Bilt	6.900	9.100	7.900	7.800	9.800
De Ronde Venen	6.500	5.800	8.300	5.300	4.900
Eemnes	2.700	2.700	1.800	1.800	1.200
Houten	29.800	44.500	42.400	34.200	31.000
IJsselstein	5.200	5.800	3.300	2.600	2.000
Leusden	26.700	32.400	23.400	11.300	11.800
Montfoort					
Nieuwegein	38.600	36.000	30.200	29.300	24.900
Renswoude	1.700	1.700	900	900	900
Rhenen					
Soest	2.800	2.100	4.500	15.000	10.600
Stichtse Vecht	18.400	18.600	24.000	13.600	11.300
Utrecht	170.500	212.800	226.500	192.600	137.700
Utrechtse Heuvelrug	5.900	7.200	7.300	6.900	11.000
Veenendaal	32.800	41.300	29.200	33.600	35.400
Vijfheerenlanden	19.600	19.100	17.000	13.300	20.000
Wijk bij Duurstede					
Woerden	18.100	22.200	23.600	19.000	32.400
Woudenberg	700				
Zeist	35.700	30.400	26.400	27.300	18.800
Provincie Utrecht	527.000	614.800	606.900	508.600	466.100

6.1.3. Leegstand

Leegstaande kantoorruimte 500 m² en groter.

Gemeente	2019	2020	2021	2022	2023
Amersfoort	81.700	80.900	85.000	60.300	58.300
Baarn	1.100	6.100	2.500	5.900	4.600
Bunnik	6.200	6.000	3.200	12.800	4.600
Bunschoten	700	700		700	900
De Bilt	4.700	5.200	5.300	7.800	9.800
De Ronde Venen	2.800	600	7.400	5.300	4.900
Eemnes		700	700	1.800	1.200
Houten	28.600	44.000	41.500	34.200	31.000
IJsselstein	4.000	4.500	3.300	2.600	2.000
Leusden	19.600	18.800	18.500	11.300	11.800
Montfoort					
Nieuwegein	33.600	26.400	28.400	27.100	24.900
Renswoude	800	800		900	900
Rhenen					
Soest	2.800	2.100	4.500	15.000	10.600
Stichtse Vecht	18.400	13.300	21.300	13.600	11.300
Utrecht	110.400	132.300	153.700	128.300	100.500
Utrechtse Heuvelrug		2.900	6.300	6.900	11.000
Veenendaal	19.200	12.700	22.500	33.600	32.900
Vijfheerenlanden	19.000	13.400	14.600	13.300	14.500
Wijk bij Duurstede					
Woerden	14.100	10.000	16.900	19.000	32.400
Woudenberg					
Zeist	26.200	25.700	23.200	27.300	17.800
Provincie Utrecht	393.800	407.100	458.800	427.700	386.100

6.1.4. Opname

Opname kantoorruimte 500 m² en groter.

Gemeente	2019	2020	2021	2022	2023
Amersfoort	47.800	10.200	15.200	23.300	8.400
Baarn	2.800		1.300		
Bunnik	2.200	2.000	800	1.000	4.000
Bunschoten		800	900		
De Bilt	2.300	8.000	600	2.100	1.000
De Ronde Venen	900			2.600	
Eemnes		3.900			
Houten	6.200	8.400	2.400	11.400	3.400
IJsselstein					600
Leusden	6.500	4.100	2.600	1.900	1.700
Montfoort					
Nieuwegein	18.900	6.500	3.300	7.100	1.800
Soest	1.000		3.300		
Stichtse Vecht	9.200	7.000	1.400	4.300	1.200
Utrecht	150.200	61.700	60.000	66.200	59.800
Utrechtse Heuvelrug	1.800	600	2.600	1.000	2.500
Veenendaal	10.000	4.800	8.700	6.600	5.400
Vijfheerenlanden	8.600	2.300	4.000		
Wijk bij Duurstede					1.800
Woerden	9.500	2.200	4.500	3.700	
Woudenberg	3.200	800		1.400	
Zeist	6.400	10.400	14.700	3.700	1.400
Provincie Utrecht	287.600	133.600	126.200	136.200	93.800

6.2 Bedrijfsruimtemarkt gemeentelijke cijfers

6.2.1. Voorraad

Voorraad bedrijfsruimte, bron: IBIS 2023, bewerking Cushman & Wakefield.

Gemeente	2019	2020	2021	2022	2023
Amersfoort	1.213.700	1.213.700	1.213.700	1.213.700	1.213.700
Baarn	93.800	93.800	93.800	93.800	93.800
Bunnik	260.200	260.200	260.200	260.200	260.200
Bunschoten	536.200	536.200	536.200	536.200	536.200
De Bilt	117.000	117.000	117.000	117.000	117.000
De Ronde Venen	781.300	800.300	800.300	800.300	800.300
Eemnes	85.800	85.800	85.800	85.800	85.800
Houten	376.400	376.400	376.400	376.400	376.400
IJsselstein	244.000	244.000	244.000	244.000	244.000
Leusden	362.500	362.500	362.500	362.500	362.500
Lopik	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Montfoort	230.800	230.800	230.800	230.800	230.800
Nieuwegein	1.156.000	1.156.000	1.156.000	1.156.000	1.156.000
Oudewater	83.500	83.500	83.500	83.500	83.500
Renswoude	104.000	104.000	104.000	104.000	104.000
Rhenen	146.800	146.800	146.800	146.800	146.800
Soest	443.300	443.400	443.400	443.400	443.400
Stichtse Vecht	314.000	314.000	314.000	314.000	314.000
Utrecht	2.764.600	2.764.600	2.764.600	2.764.600	2.764.600
Utrechtse Heuvelrug	112.800	112.800	112.800	112.800	112.800
Veenendaal	1.269.200	1.269.200	1.269.200	1.269.200	1.269.200
Vijfheerenlanden	1.269.200	1.269.200	1.269.200	1.269.200	1.269.200
Wijk bij Duurstede	187.700	190.900	190.900	190.900	190.900
Woerden	906.900	906.900	906.900	906.900	906.900
Woudenberg	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000
Zeist	349.400	349.400	349.400	349.400	349.400
Provincie Utrecht	13.743.600	13.765.700	13.765.700	13.765.700	13.765.700

6.2.2. Aanbod

Aanbod bedrijfsruimte 750 m² en groter.

Gemeente	2019	2020	2021	2022	2023
Amersfoort	37.200	30.200	16.000	16.300	41.100
Baarn					800
Bunnik	1.500	1.500	2.300		1.200
Bunschoten	4.900	17.700	800		1.300
De Bilt	1.700	5.200	2.200	1.500	6.400
De Ronde Venen	16.900	14.500	14.400	14.000	13.600
Eemnes					
Houten	34.600	17.100	19.200	14.500	
IJsselstein	1.200	4.800	2.400	5.000	3.800
Leusden		1.500			1.700
Lopik					
Montfoort	3.300	2.200	2.000		
Nieuwegein	15.200	81.900	13.900	24.800	23.000
Oudewater			2.400	1.000	
Renswoude	1.300	1.300			
Rhenen	13.700	6.900	9.200	900	3.200
Soest	1.000	5.900	3.300	7.100	10.900
Stichtse Vecht	8.400	13.700	27.000	58.700	62.900
Utrecht	35.600	53.400	82.600	45.800	27.100
Utrechtse Heuvelrug	8.400	23.700		3.500	900
Veenendaal	18.500	27.900	28.200	30.000	25.100
Vijfheerenlanden	32.700	35.700	6.800	11.900	2.300
Wijk bij Duurstede	1.500	1.500	2.300		
Woerden	5.500	6.200	1.800	19.800	2.600
Woudenberg			6.100	1.100	
Zeist	1.200	1.000	2.500		4.700
Provincie Utrecht	244.300	353.700	245.400	255.900	232.600

6.2.3. Opname

Opname bedrijfsruimte 750 m² en groter.

Gemeente	2019	2020	2021	2022	2023
Amersfoort	22.200	14.300	9.400	9.200	23.400
Baarn					
Bunnik		1.500		1.200	
Bunschoten		13.000	1.100	800	1.000
De Bilt		2.800		1.000	
De Ronde Venen	3.900	5.400	7.300	45.700	900
Eemnes	1.200	1.600			
Houten	13.300	4.600	4.100	9.100	7.100
IJsselstein	3.000	3.700	2.300	1.000	
Leusden	2.600				
Lopik		1.500	800		
Montfoort	5.100	2.000	1.500	4.000	
Nieuwegein	162.600	17.700	27.300	22.900	16.000
Oudewater		1.700			2.500
Renswoude		1.300		1.400	6.800
Rhenen	12.500	1.300	7.000	8.100	
Soest	7.700	11.500	11.100	1.100	900
Stichtse Vecht	11.500	14.000	3.600	6.900	7.100
Utrecht	82.800	49.300	87.900	57.400	84.700
Utrechtse Heuvelrug	1.500	1.500	5.300		
Veenendaal	10.500	13.700	16.000	7.400	12.000
Vijfheerenlanden	64.600	7.200	24.800	31.700	28.900
Wijk bij Duurstede	1.000	1.300			2.900
Woerden	37.600	3.300	1.800		13.100
Zeist	1.500	3.500	1.700	1.300	5.200
Totaal	445.000	177.800	213.100	210.000	212.500

6.3 Winkelmarkt gemeentelijke cijfers

6.3.1. Voorraad en leegstand

Winkelmarkt Provincie Utrecht

		2019	2020	2021	2022	2023
Amersfoort	Voorraad	411.097	398.739	403.909	400.972	411.996
	Leegstand	3,74%	6,27%	2,45%	1,77%	1,45%
Baarn	Voorraad	55.740	55.510	55.774	55.148	53.518
	Leegstand	3,69%	3,43%	3,35%	2,52%	2,52%
Bunnik	Voorraad	22.065	21.734	21.398	22.976	22.932
	Leegstand	2,43%	1,19%	3,22%	0,52%	1,04%
Bunschoten	Voorraad	33.930	33.268	31.182	31.353	32.576
	Leegstand	3,97%	4,69%	0,95%	0,35%	1,24%
De Bilt	Voorraad	63.450	57.963	57.085	60.902	64.085
	Leegstand	4,66%	7,32%	5,98%	5,39%	4,88%
De Ronde Venen	Voorraad	82.902	82.161	85.375	84.910	85.300
	Leegstand	0,62%	5,09%	4,02%	4,96%	2,91%
Eemnes	Voorraad	19.131	18.404	16.577	16.589	16.709
	Leegstand	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Houten	Voorraad	78.751	79.025	82.467	86.896	88.498
	Leegstand	2,65%	2,78%	3,35%	2,74%	5,52%
IJsselstein	Voorraad	50.420	51.974	52.037	54.168	58.582
	Leegstand	0,57%	1,96%	2,55%	0,32%	0,67%
Leusden	Voorraad	59.458	54.582	52.861	54.793	57.539
	Leegstand	2,98%	4,53%	3,59%	0,79%	0,00%
Lopik	Voorraad	10.208	10.252	9.027	8.774	8.700
	Leegstand	10,29%	7,80%	8,86%	7,29%	1,95%
Montfoort	Voorraad	22.552	22.345	21.791	21.899	21.433
	Leegstand	3,66%	1,99%	1,88%	1,75%	3,01%
Nieuwegein	Voorraad	154.517	143.372	143.613	146.767	148.957
	Leegstand	1,66%	1,76%	2,46%	3,65%	3,19%
Oudewater	Voorraad	14.128	14.199	13.625	13.549	13.500
	Leegstand	0,00%	1,66%	1,17%	0,00%	1,44%
Renswoude	Voorraad	9.171	7.983	8.381	7.750	9.665
	Leegstand	2,18%	6,89%	5,13%	5,55%	2,90%
Rhenen	Voorraad	31.433	31.961	30.732	32.970	32.756
	Leegstand	6,48%	7,16%	6,25%	0,79%	0,00%
Soest	Voorraad	87.938	83.543	78.745	79.050	80.621
	Leegstand	5,81%	3,10%	4,68%	3,38%	2,67%
Stichtse Vecht	Voorraad	92.180	91.241	92.727	90.648	93.437
	Leegstand	4,89%	6,38%	3,07%	3,09%	2,92%
Utrecht	Voorraad	741.703	740.421	745.951	778.348	790.981
	Leegstand	4,03%	2,95%	3,04%	3,29%	2,42%
Utrechtse Heuvelrug	Voorraad	58.491	60.179	60.630	61.594	61.367
	Leegstand	2,21%	1,95%	1,91%	2,58%	1,85%
Veenendaal	Voorraad	198.109	199.370	184.709	183.157	207.459
	Leegstand	8,47%	10,26%	6,35%	4,70%	3,82%

Vijfheerenlanden	Voorraad	117.414	104.982	101.569	103.014	113.179
	Leegstand	9,18%	9,19%	2,61%	2,99%	2,52%
Wijk Bij Duurstede	Voorraad	25.054	24.947	24.909	25.818	25.779
	Leegstand	2,37%	3,34%	3,10%	0,81%	0,56%
Woerden	Voorraad	115.292	114.141	114.474	114.241	112.828
	Leegstand	1,51%	2,31%	1,77%	1,21%	1,30%
Woudenberg	Voorraad	23.602	19.968	20.364	20.068	20.410
	Leegstand	11,41%	2,79%	4,25%	3,06%	1,24%
Zeist	Voorraad	110.321	112.931	115.086	119.515	122.990
	Leegstand	7,89%	11,12%	10,16%	8,42%	7,75%

6.3.2. Opname en aanbod

Winkelmarkt Provincie Utrecht

		2019	2020	2021	2022	2023
Amersfoort	Opname	43.838	66.211	23.208	37.910	23.346
	Aanbod	33.134	30.400	18.977	12.572	23.293
Baarn	Opname	4.828	4.371	4.631	2.461	2.241
	Aanbod	3.855	3.241	2.539	1.954	2.635
Bunnik	Opname	210	1.322	1.286	285	2.186
	Aanbod	1.430	1.025	689	344	399
Bunschoten	Opname	3.137	5.384	1.315	4.266	1.126
	Aanbod	1.893	2.013	1.110	1.355	695
De Bilt	Opname	7.912	6.779	6.201	3.820	2.225
	Aanbod	5.451	6.187	4.525	5.496	6.681
De Ronde Venen	Opname	6.823	13.464	5.042	2.875	6.661
	Aanbod	6.721	4.839	5.860	5.829	3.290
Eemnes	Opname	-	1.920	31	828	1.082
	Aanbod	307	-	-	-	120
Houten	Opname	4.332	13.878	11.787	2.585	9.475
	Aanbod	4.152	4.271	6.413	5.305	6.060
IJsselstein	Opname	4.644	10.343	2.866	2.834	1.077
	Aanbod	1.793	1.882	1.853	754	5.134
Leusden	Opname	3.006	4.232	6.842	1.431	1.843
	Aanbod	2.739	2.842	2.124	656	451
Lopik	Opname	-	3.554	95	691	-
	Aanbod	1.353	1.410	1.005	828	346
Montfoort	Opname	831	7.829	1.159	2.210	219
	Aanbod	1.320	495	500	903	914
Nieuwegein	Opname	6.045	19.143	5.155	7.908	10.118
	Aanbod	4.169	5.829	7.718	7.725	7.099
Oudewater	Opname	-	2.490	2.115	2.650	300
	Aanbod	573	569	324	310	555
Renswoude	Opname	1.853	1.021	3.331	90	85
	Aanbod	550	695	430	430	280
Rhenen	Opname	1.305	2.621	946	490	3.054
	Aanbod	2.692	2.934	2.503	701	647
Soest	Opname	6.606	6.540	10.522	1.549	2.351
	Aanbod	6.464	4.225	7.200	6.676	4.115
Stichtse Vecht	Opname	5.260	3.643	12.178	4.048	5.141
	Aanbod	7.596	7.191	4.548	4.256	5.011
Utrecht	Opname	84.720	137.428	99.538	70.334	49.251
	Aanbod	58.988	55.540	42.619	38.745	46.433
Utrechtse Heuvelrug	Opname	3.391	8.108	5.379	2.930	5.176
	Aanbod	2.679	3.216	2.281	1.985	3.137
Veenendaal	Opname	11.385	30.757	14.536	24.757	6.191
	Aanbod	24.640	22.873	18.670	12.259	19.685
Vijfheerenlanden	Opname	2.159	19.857	12.117	13.605	1.703

	Aanbod	12.119	10.961	4.531	3.778	7.052
Wijk Bij Duurstede	Opname	739	3.323	2.771	490	2.533
	Aanbod	1.333	1.014	1.143	310	385
Woerden	Opname	6.183	16.710	8.163	16.798	7.773
	Aanbod	5.197	4.683	4.772	3.381	3.024
Woudenberg	Opname	2.701	3.775	3.780	520	340
	Aanbod	3.038	1.163	1.194	952	382
Zeist	Opname	7.895	13.139	13.973	6.541	6.388
	Aanbod	16.573	15.117	17.388	13.017	15.062



07

BEGRIPPENLIJST

7. Begrippenlijst

Kantoorruimte

Ruimte bestemd voor de uitoefening van een bedrijf, beroep of dienst waarin geen product wordt vervaardigd, doch van waaruit uitsluitend dienstverlening wordt bedreven.

Bedrijfsruimte

Ruimte bestemd voor productie, opslag en distributie van goederen. Ook bedrijfspaviljoens met een verhoogde kantoorcomponent - soms oplopend tot 50% van het totale vloeroppervlak - vallen hieronder. Binnen de vastgoedmonitor worden bedrijfsruimte gesplitst in Industrial en Logistiek.

Logistiek

Ruimte bestemd voor opslag en distributie van goederen, veelal getypeerd met overhead deuren en omvangrijkere metrages dan Industrial vastgoed (reguliere bedrijfsruimte).

Winkelruimte

Ruimte bestemd voor de verkoop van goederen aan consumenten, evenals het consumeren van goederen. Binnen de vastgoedmonitor worden ook horeca, leisure en cultureel meegenomen in de winkelmarkt.

Voorraad en Voorraad in gebruik (kantoren)

Voor de kantorenmarkt wordt onder voorraad het totaal verstaan van bestaande of in aanbouw zijnde kantoorruimte met een oppervlakte van 500 m² v.v.o. of meer. De kantorenvorraad gegevens zijn afkomstig van R. Bak. Onder (kantoren)voorraad in gebruik wordt dat deel van de kantorenvorraad gerekend dat op het moment van inventarisatie niet als aanbod geregistreerd staat. Het betreft hier dus een combinatie van gegevens van Bak (kantorenvorraad) en Cushman & Wakefield (aanbod).

Voorraad en Aanbod-voorraad ratio (bedrijfsruimten)

Voor de bedrijfsruimtemarkt wordt onder voorraad het totaal verstaan van bestaande of in aanbouw zijnde bedrijfsruimte met een oppervlakte van 750 m² v.v.o. of meer. De bedrijfsruimtevoorraad gegevens zijn afkomstig van VROM/DG ruimte. De aanbod-voorraad ratio drukt de verhouding tussen aanbod en voorraad uit in percentages. De voorraad bedrijfsruimten (in m²) is berekend door de voorraad bedrijventerreinen te verminderen met een bebouwingspercentage van 50%.

Voorraad (winkelruimte)

Voor de winkelmarkt wordt onder voorraad het totaal verstaan van bestaande of in aanbouw zijnde winkelruimte. De winkelvoorraad gegevens zijn afkomstig van Locatus en bewerkt door Cushman & Wakefield. In de winkelvoorraad zit detailhandel, horeca, leisure en cultureel.

Bestaande bouw

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen van twee jaar of ouder.

Nieuwbouw

Kantoor-, bedrijfs- en/of winkelgebouwen, jonger dan twee jaar. Ook bestaande bouw, welke zeer ingrijpend gerenoveerd is of wordt en waarvan de werkzaamheden al zijn begonnen, wordt als nieuwbouw aangemerkt.

Eigenbouw

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen die voor rekening van de gebruiker gerealiseerd worden.

Vrije markt

De huur- en/of koopmarkt waarin projectontwikkelaars en beleggers kantoor-, bedrijfs- en/of winkelgebouwen aanbieden voor nog onbekende gebruikers.

Huurprijs kantoren, bedrijfsruimten en winkelruimten

Prijzen per vierkante meter verhuurbaar oppervlak per jaar exclusief BTW, servicekosten en huurder specifieke inrichtingskosten.

Opname

Kantoor-, bedrijfsruimte en/of winkelruimte die op de 'vrije markt' verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (de zogenoemde eigenbouw). Opnamecijfers worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijen wilsovereenstemming bereikt is. Op de winkelmarkt is het opnamevolume gebaseerd op de mutatie tussen de jaarlijkse voorraadbestanden.

Aanbod

Gebouwen waarin per ultimo van elk kalenderjaar minimaal 500 vierkante meter kantoorruimte dan wel 750 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar is of komt. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op reeds opgeleverde of nog in aan bouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding worden niet meegeteld. Op de winkelmarkt bevat het aanbod ook verbouwingen, frictieleegstand, langdurige leegstand en structurele leegstand.

Leegstand

Aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is. Op de winkelmarkt worden voor de bepaling van de leegstand, langdurige leegstand en structurele leegstand meegenomen.

Structureel aanbod

Bestaand aanbod, dat 3 jaar of langer op de markt achtereen wordt aangeboden.

Terrein Quotiënt

Het terrein quotiënt (TQ) wordt bepaald door het netto uitgegeven aantal hectaren naar vierkante meters om te rekenen ($\times 10.000$) en dit te delen door het aantal werkzame personen op het desbetreffende bedrijventerrein. Het aantal werkzame personen komt uit het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR).

Floor Space Index

De Floor Space Index (FSI) is de verhouding tussen het bruto vloeroppervlak van een gebouw (hierin worden ook verdiepingen meegenomen) en het bijbehorende terreinoppervlak. Een geheel bebouwd terrein heeft een FSI van 1.

Groengemiddelde

Percentage groen wordt per 10 m² bijgehouden, dit is ingedeeld in drie categorieën; laag-, midden- en hoog groen. Om het percentage groen per bedrijventerrein uit IBIS te inventariseren zijn de verschillende lagen samengevoegd om tot een totaal te komen. Een hoog groeipercantage kan betekenen dat een bedrijventerrein nog een aantal beschikbare kavels heeft die niet bebouwd zijn, hierbij worden de 'nog uitgeefbare' hectaren van het totale aantal hectaren groen afgehaald. Bedrijventerreinen die nog geheel uitgeefbaar zijn worden hierbij buiten beschouwing gelaten, er is immers nog geen bedrijf gevestigd.

Gemiddeld energieverbruik per m² (in KWh)

Om tot het gemiddelde energieverbruik per m² op de bedrijventerreinen binnen de provincie Utrecht te komen is gebruik gemaakt van CBS (Energieverbruik per postcode) en het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS). Hierbij wordt voor de bedrijfsruimtevoorraad een gemiddeld bebouwingspercentage van 50% gehanteerd op het netto uitgegeven areaal in hectare. Op basis van het PAR (Provinciaal Register Arbeidsplaatsen) wordt vastgesteld om hoeveel bedrijven (aansluitingen) het gaan binnen het deelgebied.

b.v.o.

Bruto vloeroppervlak

V.V.O.

Verhuurbaar vloeroppervlak

W.V.O.

Winkel vloeroppervlak