

DUTCH OFFICE LOCATIONS RANKING

2017



Het jaarlijkse onderzoek naar de beste
Nederlandse kantorenlocaties voor vastgoedbeleggers.

Spring
real estate

'Where to invest your money' blijft een actueel vraagstuk in de beleggingsmarkt. Als adviseur van nationale en internationale beleggers houdt deze discussie ons alom bezig. Uiteraard is het antwoord afhankelijk van het beleggersprofiel, maar ook van de sterk uiteenlopende dynamiek op de Nederlandse kantorenmarkt. Door de crisis zijn grote verschillen ontstaan tussen kantoorlocaties die voorheen een min of meer gelijkwaardig investerings- en risicoprofiel hadden.

Spring Real Estate heeft onderzoek gedaan naar de kwaliteit van 145 kantorenlocaties in 34 gemeenten. De kwaliteit, in dit geval verhuurbaarheid, is vertaald naar een score van 0 tot 100 procent. De score is een combinatie van de kans dat te huur aangeboden vierkante meters kantoorruimte in het gebied worden opgenomen en met welke breedte deze opname verdeeld is over individuele gebouwen in het gebied. De basis van de verhuurkans is de gewogen markthistorie van de afgelopen drie jaar. In de benaderingswijze van de verhuurkans is de invloed van zowel relatief grote kantooropnamen alsmede de invloed van relatief betere kantoorgebouwen meegenomen. Kantorenlocaties met een score van 0.0% zijn uit het rapport gehouden.

Daarnaast geven wij inzicht in de belangrijkste kengetalen per kantorenlocatie, alsmede een inzage in de grootste huurt- en beleggingstransacties.



De totale kantoorvoorraad groter dan m² per gebouw medio 2017. Voorraad is inclusief de in aanbouw zijnde kantoorvoorraad groter dan 500 m² per gebouw.



De aangeboden kantoorvoorraad groter dan 500 m² per gebouw medio 2016, alsmede het percentage ten opzicht van de totale kantoorvoorraad.



De in aanbouw zijnde kantoorvoorraad groter dan 500 m², danwel de kantoorgebouwen die in de periode van juli 2016 tot en met juli 2017 zijn onttrokken van de kantoorvoorraad.



De laagste en hoogste bruto huurprijs waarvoor kantoorruimte medio 2017 wordt aangeboden.



De gemiddelde netto opname gemeten over de periode van juli 2016 tot en met juni 2017, inclusief aankopen voor eigen gebruik en exclusief huurverlengingen.



Het totale beleggingsvolume gemeten over de periode juli 2016 tot en met juni 2017.

Voor het tweede jaar op rij is de Zuidelijke IJ-oever in Amsterdam als beste kantorenlocatie van Nederland uit de ranking gekomen. Voor velen een verrassende winnaar, voor anderen juist een bevestiging. Net als vorig jaar worden de Zuidelijke IJ-oevers gevolgd door de Amsterdamse Zuidas en het Bio Science Park in Leiden. In dit rapport vindt u een volledig overzicht van de ranking.



Sjors van Iersel

Adviseur

Sjors@springrealestate.nl



Robert Kat

Partner

Robert@springrealestate.nl

01 Zuidelijke IJ-oever Amsterdam

62,7%

Voor het tweede jaar op rij is gebleken dat de Zuidelijke IJ-oever een exceptioneel succesvolle locatie is met het wederom behalen van de eerste plaats in onze Dutch Office Locations Ranking 2017. Hoewel de leegstandspercentages in diverse submarkten van de Zuidelijke IJ-oever vier jaar geleden nog een van de hoogste in Nederland waren, is dat aanbod nu nagenoeg volledig opgenomen. Inmiddels bedraagt de leegstand op deze locatie nog slechts 1,5% van de kantoorvoorraad. Het is niet ondenkbaar dat, in de komende jaren, het huurprijsniveau van de Zuidelijke IJ-oever verder zal stijgen naar een niveau dat meer vergelijkbaar is met dat van andere prime kantorenlocaties in Amsterdam, zoals het gebied rondom het Amstel Station en de Zuidas.



423.973 m²



€175 - €285

6.203 m²
(1,5%)

84.441 m²



+92.740 m²



€339.000.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Booking.com	Oosterdokseiland	55.000 m²
PVH Europe	Danzigerkade 95	11.700 m²
PVH Europe	Minervahavenweg	5.927 m²
PVH Europe	Danzigerkade 125	4.500 m²
Goosecraft / Netraco	Werkgebouw	3.000 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Hannover Leasing	Piet Hein Buildings	€156,0 mln.
LF International	Hollandia	€60,5 mln.
Amundi	Adm. de Ruyter	€49,0 mln.

ONTWIKKELINGEN

Gebouw	Omvang	Oplevering
Danzigerkade 95	4.500 m²	2018
Danzigerkade 125	16.200 m²	2018
Imagewarf	14.500 m²	2019
Moemansk 300	4.250 m²	2019
Booking.com	55.000 m²	2020

02 Zuidas Amsterdam

46,4%



De Zuidas in Amsterdam is zonder twijfel de meest zakelijke kantorenlocatie van Nederland. Het huisvest onder meer grote financiële instellingen en advocatenkantoren. Sinds het begin van deze eeuw vinden nieuwe ontwikkelingen voor hoogwaardige en grote kantoorgebouwen plaats. In de komende jaren zal het gebied verder worden uitgebreid naar het westen, aan beide kanten van de A10. Hoewel de Zuidas als kantoorlocatie het afgelopen decennium buitengewoon goed gepresteerd heeft, wordt verwacht dat sommige submarkten de komende jaren veel slechter bereikbaar zijn vanwege de werkzaamheden van het Zuidasdok infrastructuurproject. In dit project wordt de A10 over een lengte van circa 1,5 kilometer verlegd naar een ondergrondse tunnel.



810.165 m²



€250 - €420

72.447 m²
(8,9%)

31.157 m²



+102.492 m²



€716.000.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Loyens & Loeff	Hour Glass	16.000 m²
Vistra	The New Atrium	6.000 m²
Leaseplan	UN Studio Tower	4.091 m²
Arcadis	The Beacon	3.200 m²
Tribes	ITO SOM	3.017 m²
NuVasive NL	Zuiderhof II	1.174 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Amundi	The Atrium Complex	€500,0 mln.
Bouwinvest REIM	Hour Glass	€113,5 mln.
Blackstone	Zuiderhoff II	€56,7 mln.
Real IS	Paviljoen II to IV	€44,8 mln.

ONTWIKKELINGEN

Gebouw	Omvang	Oplevering
NoMa House	12.892 m²	2018
Hour Glass	22.000 m²	2018
Court House	43.000 m²	2020
The Beacon	21.000 m²	2021

03 Bio Science Park Leiden

46,0%



De twee belangrijkste kernmarkten van Amsterdam worden op de voet gevolgd door het Bio Science Park in Leiden. Met meer dan 60 bedrijven valt deze locatie onder één van de grootste 'life science' clusters van Nederland. De nichemarkt werkt in nauw verband samen met de Universiteit Leiden. De afgelopen jaren is de gehele voorraad in gebruik geweest, zonder enig aanbod op de markt. De kracht van de gebruikersmarkt in de Bio Science heeft de afgelopen jaren een groot aantal beleggers aangetrokken.



158.267 m²



€110 - €170

4.002 m²
(2,4%)

529 m²



-



€43.800.000

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
NSI	Archimedesweg 4-6	€17,5 mln.
Corum AM	Zernikedreef 12	€15,5 mln.
Private Investor	Zernikedreef 9	€11,5 mln.

04 Beukenhorst-Zuid Hoofddorp

32,7%

▲ 9

Beukenhorst-Zuid is een relatief nieuwe kantoorlocatie die bestaat uit multi-Huurder kantoorgebouwen naast het station van Hoofddorp, Park 20|20 dat volledig is opgebouwd uit cradle-to-cradle kantoren en ten slotte losse bouwkavels langs de Taurusavenue. Beukenhorst-Zuid groeit in omvang doordat nieuwkomers deze locatie kiezen voor de bouw van hun nieuwe kantoor. Daarnaast vindt er tevens opname plaats in de bestaande bouw.



186.102 m²



€175 - €220

12.979 m²
(7,0%)

15.329 m²



+11.100m²



€91.000.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Asics EMEA	Taurusavenue	11.100 m²
Macaw	NOW-Building	2.030 m²
Sony Benelux	NOW-Building	1.550 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Corum AM	FedEx	€47,6 mln.
Cairn Real Estate	Pharos	€21,8 mln.
Standard Life Estate	NOW-Building	€21,5 mln.

ONTWIKKELINGEN

Gebouw	Omvang	Oplevering
Asics EMEA	11.100 m²	2018

05 Centrum Utrecht

32,1%

▲ 68

De kantorenvorrraad in het centrum van Utrecht bestaat uit monumentale en relatief kleine kantoorgebouwen. Door een aantal grote transacties die het afgelopen jaar hebben plaatsvonden en het schaarse aanbod, is het centrum van Utrecht als kantoorlocatie een van de grootste stijgers in onze ranking.



171.466 m²



€165 - €195

8.750 m²
(5,0%)

7.057 m²



-



€35.000.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
HKU	Molenburg	5.285 m²
PAX	St. - Jacobsstraat 12	2.370 m²
KVK	Jacobsweerd	1.628 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Quadoro Doric	Trappenburgh	€20,5 mln.
Warburg-Hill	Molenburg	€15,4 mln.

06 Amstel Station Area Amsterdam

32,0%

▲ 8

De kantorenmarkt in de omgeving van het Amstel Station bestaat uit meerdere grootschalige kantoren. Het gebied heeft zich opnieuw bewezen als een aantrekkelijke kantoorlocatie voor internationale huurders. Zo is het kantoorgebouw The Cloud na een grootschalige renovatie volledig verhuurd. Verwacht wordt dat het gebied een alternatief wordt van de Zuidas, nu de bereikbaarheid in dit gebied af zal nemen door de werkzaamheden aan het Zuidasdok.



216.667 m²



€250 - €330

15.864 m²
(7,3%)

23.417 m²



-



-

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Amazon	The Cloud	8.906 m²
Uber	The Cloud	8.306 m²
Spaces	The Cloud	6.200 m²
Leisure Group	The Cloud	1.264 m²

07 Centrum Amsterdam

28,9%

▼ 2

Vanwege de diversiteit in kantoren en het hoge voorzieningsniveau, blijft Amsterdam Centrum een aantrekkelijke kantoorlocatie voor een grote groep huurders. Het centrum van Amsterdam is vooral in trek bij bedrijven gerelateerd aan de ICT-sector en de creatieve industrie. Door de dalende leegstand en het gebrek aan ontwikkelingspotentie stijgen de huurprijzen snel. Een bijzondere ontwikkeling is de transformatie van het voormalige warenhuis V&D naar kantoorruimte. Hier worden een aantal verdiepingen herontwikkeld naar kantoorruimte ten behoeve van Bestseller E-commerce.



823.553 m²



€70 - €330

29.987 m²
(3,6%)

20.514 m²

+ 4.500 m²
- 12.209 m²

€182.000.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Bestseller	Rokin 164	4.500 m²
New AMS Film Co.	Raamgracht 164	3.089 m²
Spotzer Media	INIT	1.700 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Kroonenberg	Kas Bank	€52,2 mln.
Standard Life	Metropool	€43,2 mln.
State Street	Sarphati Plaza	€20,6 mln.
Global MGMT	Westerhuis	€20,5 mln.
AEW Europe	The Vyzel	€14,5 mln.



Centraal Station Utrecht

25,7%



Als knooppunt van de Nederlandse spoorwegen is het Centraal Station van Utrecht perfect bereikbaar vanuit alle andere grote steden in Nederland. Een aantal grote zakelijke huurders zijn gehuisvest in de kantoren rondom het Centraal Station. CBRE Global Investors ontwikkeld momenteel WTC Utrecht, naast het Centraal Station. Het zal het tweede WTC worden in Utrecht. Er wordt verwacht dat daar in de toekomst meer nieuwe kantoorontwikkelingen in zullen plaatsvinden.



666.256 m²



€160 - €215



22.569 m²
(3,4%)



3.400 m²



+ 28.295 m²



€192.700.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Tribes	WTC Utrecht	3.400 m²
Stichting MVO	AVS 550	825 m²
Fleet Complete	WTC Utrecht	750 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Anbang	HQ SNS Reaal	€102.0 mln.
ASR	Basisfonds Portfolio	€90.5 mln.

ONTWIKKELINGEN

Gebouw	Omvang	Oplevering
Asics EMEA	28.295 m²	2019



Centrum Eindhoven

24,6%



Het centrum van Eindhoven is de hoogste gerankte kantoorlocatie van dit jaar buiten de Randstad. Het centrum passeert dit jaar de High Tech Campus in Eindhoven, dat vorig jaar de hoogst gerankte kantoorlocatie buiten de Randstad was. Eindhoven is de op vier na grootste stad in Nederland en trekt een gevarieerde groep huurders aan.



529.070 m²



€90 - €185



32.300 m²
(5,9%)



32.218 m²



-



€24.000.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Fontys University	De Rondom	24.000 m²
Business Center NL	Kennedytoeren	3.254 m²
Greenhouse Group	De Admirant	1.428 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Private Investor	De Veste	€17.9 mln.
Private Investor	Wal 15	€6.1 mln.



Oud-Zuid Amsterdam

24,4%



Oud-Zuid is, net als het stadscentrum van Amsterdam, zeer divers en trekt een breed scala aan bedrijven aan. Het gebied strekt zich uit van de Amstelveenseweg in het westen tot de westelijke oevers van de Amstel in het oosten. Het omvat zowel historische kleinschalige kantoorvilla's en boutique kantoren als grootschalige kantoorgebouwen. Oud-Zuid staat bekend als de locatie met de hoogste huurprijzen van Nederland. Met de herontwikkeling van de vroegere Citroën Garages en het Tripolis complex langs de Amstelveenseweg, fungeert het stadsdeel nu ook deels als een verlengstuk van de Zuidas.



374.073 m²



€175 - €500



42.369 m²
(11,3%)



52.103 m²



- 2.711 m²



€96.000.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
WPP	Rivierstaete	17.641 m²
Pon	The Olympic 1931	10.100 m²
Under Armour	The Olympic 1961	4.800 m²
IPG Mediabrands	Point Seven	4.042 m²
BPD	Burgerweeshuis	3.000 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Blackstone	Tripolis	€70.0 mln.
NSI	Vitrum	€45.0 mln.
State Street	Byzantium	€20.6 mln.

(RE)ONTWIKKELINGEN

Gebouw	Omvang	Oplevering
Rivierstaete	27.000 m²	2018
The Olympic 1931	15.500 m²	2018
The Olympic 1961	10.100 m²	2018



High Tech Campus Eindhoven

24,2%



De High Tech Campus is een high tech R&D campus in Eindhoven. Velen beschouwen de campus als één van de beste locaties in de wereld voor de high tech ontwikkeling en start-ups. De campus is geheel in handen van één eigenaar en opereert met een masterlease van technologiebedrijf Philips.



178.900 m²



€140 - €170



1.000 m²
(0,6%)



0 m²



-



-

12

Bijlmer ArenA Amsterdam

23,9%



Bijlmer ArenA, ook wel bekend als Zuidoost Centrum, is als locatie de afgelopen jaren sterk verbeterd. Met recente ontwikkelingen op het gebied van leisure is de omgeving multifunctioneler geworden. De kwaliteit van kantoorruimtes op deze locatie is aanzienlijk hoger dan andere gebieden in Amsterdam-Zuidoost. In de afgelopen jaren is veel van de kantoorvoorraad opgenomen, waardoor het gebied is gestegen in de ranking. De komende jaren zal het gebied zich verder ontwikkelen door toevoeging van wonen en additionele leisure.



703.997 m²



€110 - €195



65.432 m²
(9,3%)



22.761 m²



+ 32.112 m²



€488.300.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
KAS Bank	Arena Towers	6.000 m²
Huawei	Mercurius Minerva	5.875 m²
Praxis	Diana Veste	3.600 m²
The Office Operators	Diana Veste	3.500 m²
Palo Alto Networks	Oval Tower	3.197 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
ING HQ	LCN Capital	€130,0 mln.
Blackstone	Acanthus	€123,6 mln.
Real IS	Alpha Towers	€55,1 mln.
Goldman Sachs	Mercurius Minerva	€38,9 mln.
NSI	Laanderpoort	€38,8 mln.

ONTWIKKELINGEN

Gebouw	Omvang	Oplevering
ING HQ	32.112 m²	2020

13

Central Business District Rotterdam

24,4%



Het Central Business District (CBD) van Rotterdam wordt gekenmerkt door grote en hoge kantoorgebouwen gelegen aan de Weena. In de afgelopen jaren is het straatbeeld van het CBD in Rotterdam aanzienlijk verbeterd. Het is een toonaangevende locatie voor grote kantoorgebruikers. In tegenstelling tot andere moderne zakencentra in Nederland bevindt het CBD zich in het stadscentrum en nabij het Centraal Station.



457.710 m²



€135 - €235



89.888 m²
(19,6%)



18.737 m²



-



€72.000.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
CIC NL	Groot Handelsgebouw	4.750 m²
Green Choice	Square	4.276 m²
Coolblue	Central Plaza	3.000 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
CBRE GI	Delftse Poort	€62,5 mln.
Quadoro Doirc	Square	€9,5 mln.



Beatrixkwartier Den Haag

22,2%

▼ 5

Het Beatrixkwartier is als beste kantorenlocatie van Den Haag uit onze ranking gekomen. Het Beatrixkwartier ligt geklemd tussen het Centraal Station, het station Laan van NOI en de A12 waardoor het een uitstekende bereikbaarheid kent. Het Beatrixkwartier heeft een moderne en 'corporate' uitstraling. Onder de huurders bevinden zich zowel grote institutionele bedrijven alsmede instellingen. Voorbeelden daarvan zijn Nationale Nederlanden, Deloitte, MN Services, PostNL, CAK en Siemens. Daarnaast kent het Beatrixkwartier zijn eigen World Trade Center.

586.573 m²

€100 - €215

64.160 m²
(10,9%)16.552 m²- 49.004 m²

€98.900.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Jacobs Nederland	Beatrixlaan 800	12.000 m ²
Het Rode Kruis	Anna Saksenlaan 50	2.939 m ²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
IntReal	Zilveren Toren	€84,2 mln.
Private Investor	Batavia	€11,9 mln.



Schiphol-Centrum Amsterdam Airport

22,2%

▼ 9

Schiphol-Centrum is gelegen in het hart van de luchthaven. De locatie presteert goed in verhouding tot de aangrenzende markten, doordat de huurprijzen relatief hoog zijn en het aanbod beperkt. De meeste gebouwen op Schiphol-Centrum zijn nog altijd grotendeels in eigendom van Schiphol Real Estate. Er wordt verwacht dat er in de toekomst nieuwe kantoorontwikkelingen zullen gaan plaatsvinden. Zo heeft Schiphol Real Estate de bouw van The Base D aangekondigd, een uitbreiding op het bestaande kantoorgebouw The Base, dat in de afgelopen jaren nagenoeg gevuld is met meerdere huurders.

216.678 m²

€150 - €370

7.758 m²
(3,6%)1.200 m²+ 6.000 m²

-

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Chiesie	The Base	1.200 m ²

ONTWIKKELINGEN

Gebouw	Omvang	Oplevering
The Base D	6.000 m ²	2020



Riekerpolder Amsterdam

22,0%

▲ 109

De snelste stijger in de ranking ten opzichte van een jaar geleden is het kantorengedebied Riekerpolder. Het gebied kampte twee jaar geleden nog met een aanbod van ruim 20%. Doordat het gebied middelmatig bereikbaar is per openbaar vervoer ten opzichte van andere kantorenlocaties in Amsterdam, was er relatief weinig vraag van huurders. Dat veranderde toen B.Amsterdam zich vestigde in het voormalige IBM hoofdkantoor. Het business center laat enkel start-ups toe die iets kunnen bijdragen aan de community die zich binnen B.Amsterdam bevindt. B.Amsterdam breidde na hun eerste opening uit op de Riekerpolder. Zij kozen voor het al 12 jaar leegstaande gebouw Tiara en voor het kantoorgebouw Flightdeck. Door B.Amsterdam ontstond er een nieuwe synergie op Riekerpolder, waardoor de leegstand in het gebied in een rap tempo afneemt.

167.710 m²

€165 - €195

21.346 m²
(12,7%)14.167 m²- 23.475 m²

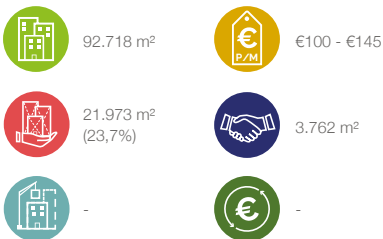
€57.800.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
B.Amsterdam	Flightdeck	12.000 m ²
B.Amsterdam	Tiara	9.300 m ²
Tribes	Adam Smith	2.100 m ²

17 IJsseloord2 Arnhem 21,3% ▲ 9

IJsseloord2 is gelegen in een groene omgeving aan de A12. Alhoewel de kantorenmarkt in dit gebied nog altijd te maken heeft een groot overaanbod, vinden er in de afgelopen jaren grote transacties plaats, waardoor IJsseloord2 als beste kantorenlocatie van Arnhem uit de ranking is gekomen. De kantoorgebouwen zijn gelegen aan de buitenzijde van een meanderende weg. In de binnenzijde is plaats gemaakt voor logistiek vastgoed. IJsseloord2 heeft nog een ruime ontwikkelpotentie.

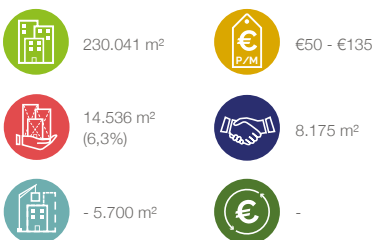


HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Beslist.nl	Focus Building	2.600 m²
The Office Operators	Meander 901	1.500 m²
Multiple	IJsseloord II	1.860 m²

18 Centrum Hilversum 21,2% ▲ 41

Het aanbod van kantoorruimte in het centrum van Hilversum en omgeving is de afgelopen jaren behoorlijk afgenomen door een aantal grote huurtransacties. Het centrum van Hilversum trekt met name overheids-gerelateerde organisaties aan. Bedrijven kiezen het centrum van Hilversum als locatie vanwege de prijs/kwaliteit verhouding en de relatief goede ligging tussen grote steden als Amsterdam, Utrecht en Almere.

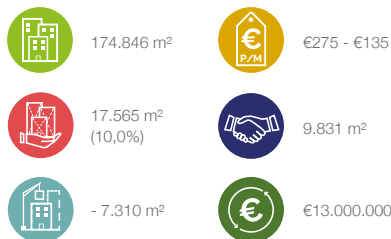


HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Alliantie	Larenseweg 50	7.490 m²
Connexion	Het Perron	4.910 m²
Multiple	Rotor Media	2.911 m²
Producties.nl	Fransiscusweg 249	1.658 m²

19 Strijp Eindhoven 21,2% ▲ 16

Aanjager van de dynamiek in het Eindhovense stadsdeel Strijp is het gebied Strijp-S. Het industriële erfgoed op het voormalige bedrijventerrein, dat toebehoorde aan elektronicaconcern Philips, wordt inmiddels ontwikkeld tot een creatieve en innovatieve hotspot met een hoog stedelijk karakter.



HUURTRANSACTIES

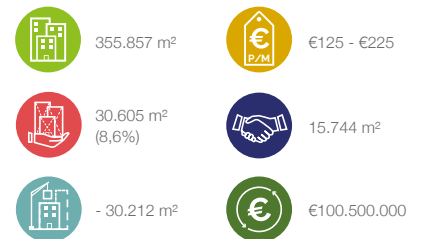
Huurder	Gebouw	Omvang
SUmma Collegé	Blécourtlaan	15.000 m²
Settels Savenije	Strijp T	2.874 m²
Yacht	Larixplein 5-7	550 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Private Investor	PSV-Laan 83	€6.4 mln.
Private Investor	Beukenlaan	€6.6 mln.

20 Westas Amsterdam 21,0% ▲ 4

De Amsterdamse Westas was gedurende de crisis met name het toneel voor grote transformatieprojecten en herontwikkelingen. In de afgelopen jaren wordt er aanzienlijk meer kantoorruimte opgenomen door zowel grote als kleinere partijen. Door alle ontwikkelingen is er op de Westas een goede mix ontstaan van wonen, werken en hotelierie.



HUURTRANSACTIES

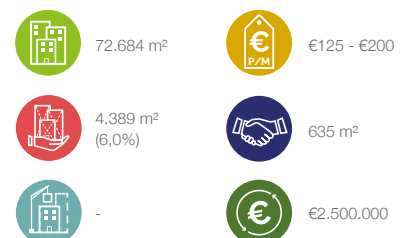
Huurder	Gebouw	Omvang
ROC	Lumen	4.065 m²
FNV	Trivium	3.805 m²
Rent 24	Bruggebouw	1.100 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Blackstone	Queen Towers	€56.5 mln.
UBS	A-Factorij	€30.0 mln.

21 Maliebaan Utrecht 20,7% ▲ 44

De Maliebaan bevindt zich ten oosten van de binnenstad van Utrecht. De kantorenmarkt aan de Maliebaan is kleinschalig en versnipperd en bestaat voornamelijk uit monumentale kantoorpanden. Aan de Maliebaan worden de hoogste huren van Utrecht gerealiseerd.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Regus	Oorsprongpark	1.200 m²



Centrum Den Bosch

20,5%

▲ 30

De kantorenmarkt in het centrum van Den Bosch concentreert zich met name aan de oostzijde van de spoorlijn en aan de oostzijde van het Centraal Station. Daarnaast staan er een aantal kantoren verspreid over de historische binnenstad. ASR Vastgoedvermogensbeheer kocht eind vorig jaar een grote kantorenportefeuille van NS Vastgoed. Onderdeel daarvan waren een reeks kantoorgebouwen in het centrum van Den Bosch, gelegen aan de zijde van het station.



226.483 m²



€150 - €165



10.885 m²
(4,8%)



8.737 m²



- 5.564 m²



€47.400.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Avans Hogescholen	Le Pavillon	5.000 m²
Holla Advocaten	Semaphore	2.500 m²
Laurens Simons	Chrysalis	626 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
ASR	Basisfonds Portfolio	€47,4 mln.



Rai | Vivaldi Amsterdam

20,2%

▼ 15

Het Rai- en Vivaldigebied, ten oosten van de Zuidas, daalt significant ten opzichte van de voorgaande ranking. Dit is met name te verklaren door het geringe aantal transacties in de afgelopen 12 maanden vergeleken met andere kantorenlocaties in Nederland.



148.543 m²



€150 - €285



12.217 m²
(8,2%)



1.871 m²



-



-

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Norgine	Cross Towers	1.232 m²



Papendorp Utrecht

20,0%

▼ 8

Het kantorenpark Papendorp, in de oksel van de A2 en A12, werd in de afgelopen 15 jaar ontwikkeld. De eerste ontwikkelingen in het gebied waren grootschalige kantoorcampussen voor grote IT en consultancy bedrijven zoals CapGemini en Atos Origin. Veel huurders verlieten Papendorp na hun eerste huurtermijn. Hierdoor bleven grootschalige complexen volledig leeg achter en liep de leegstand in het gebied tijdens de crisis snel op. De afgelopen jaren zijn veel middelgrote bedrijven naar Papendorp getrokken omdat hier de mogelijkheid bestond om grote metrages aan te huren. Dit heeft ervoor gezorgd dat de leegstand behoorlijk is afgenomen. Verwacht wordt dat Papendorp in de toekomst weer institutionele investeerders zal aantrekken.



317.200 m²



€135 - €170



55.993 m²
(17,7%)



32.888 m²



-



€18.800.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Bol.com	WTC Papendorp	8.500 m²
Sportbonden	Ortelius Offices	3.811 m²
CSC	Courtyard Building	3.500 m²
Accenture	Courtyard Building	2.800 m²
CIJZ	Courtyard Building	2.600 m²
Noordhoff Uitgevers	Secoya Tower	2.265 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
APF/ Angelo Gordon	VanDeventer-House	€13,0 mln.
Private Investor	Kroonstaete	€5,8 mln.



Oost Amsterdam

18,4%

▼ 10

De kantorenmarkt in Amsterdam-Oost is volop in beweging. Enerzijds worden veel kantoorgebouwen aan de Wibautas gerenoveerd of onttrokken. Anderzijds werden er de afgelopen jaren nieuwe kantoren opgeleverd op de eilanden in het IJ.



161.928 m²



€165 - €225



6.472 m²
(4,0%)



2.474 m²



- 6.500 m²



€104.700.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Scalehub	Delphi	1.033 m²
Gang	Pedro Medinalaan	807 m²
Guidion	Éopahuis	634 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Internos	Pedro Medinalaan	€32,5 mln.
CityPads	Europahuis	€22,0 mln.
Cording/Warburg	Delphi	€16,0 mln.

26 Stationsdistrict Leiden

18,2%

▲ 16

De kantorenmarkt in het Stationsdistrict van Leiden bevindt zich rondom het station Leiden Centraal en bestaat uit een aantal kantoren die in de afgelopen decennia zijn ontwikkeld. Een belangrijke huurder in het gebied is Heerema Contractors. Zij lieten hier in 2015 een nieuw hoofdkantoor bouwen.

210.570 m² €120 - €150

20.813 m² (9,8%) 4.395 m²

- €70.000.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
UWV	Vondellaan 55	4.395 m ²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
90 North	Heerema HQ	€70.0 mln.

27 Buitenveldert Amsterdam

17,9%

▲ 54

Buitenveldert ligt ten zuiden van de Zuidas. Het betreft een kleinschalige markt, verweven in een groene woonwijk. De relatief kleine kantoren die zich in de wijk bevinden hebben de afgelopen jaren goed gepresteerd op de gebruikersmarkt. Dat komt voornamelijk door een lage huurprijs ten opzichte van aangrenzende gebieden zoals de Zuidas en Oud-Zuid. Daarnaast kent Buitenveldert een uitstekende bereikbaarheid ten opzichte van Amsterdam.

116.031 m² €95 - €285

15.643 m² (13,5%) 2.585 m²

- -

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
M Digital Group	Mensinghe	1.569 m ²
Kliniek	Weerdestein II	1.016 m ²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Tristan Capital	Edge Portfolio	€28,1 mln.

28 Kerkenbos | Brabantsepoort Nijmegen

17,8%

▼ 5

Langs de A73 en nabij station Dukenburg liggen aan weerszijde van de Wijchenseweg de bedrijvenparken Kerkenbos en Brabantsepoort. De kantorenlocatie kan gezien worden als de entree van Nijmegen en dient als het economische centrum van de stad. Een uitstekende prijs/kwaliteit verhouding heeft de afgelopen jaren tot een sterke toename van de vraag naar kantoren geleid. Desondanks is er nog steeds sprake van een relatief hoog aanbod.

136.496 m² €85 - €125

23.627 m² (17,3%) 8.652 m²

- €1.200.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Bovemij	Takehofplein	14.742 m ²
Klantcontact	Centrum	1.250 m ²
RIBW	Kerkenbos	1.200 m ²

29 Oost Nijmegen

17,6%

▲ 8

De kantorenmarkt in Nijmegen-Oost is kleinschalig en bestaat voornamelijk uit monumentale kantoorvilla's. Het gebied trekt met name lokale huurders uit de regio. Er is nagenoeg geen leegstand in Nijmegen-Oost.

66/061 m² €85 - €135

789 m² (1,2%) 1.025 m²

- -

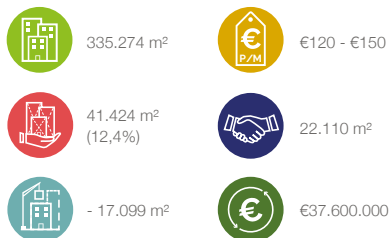
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Nannies Dagverblijven	Dominicanenstraat 91	1.025 m ²

30 Bullewijk Amsterdam

17,6% ▲ 25

Bullewijk is een relatief monofunctionele kantorenlocatie in Amsterdam-Zuidoost. Gedurende de crisis steeg de leegstand aanzienlijk, waardoor veel gebouwen in het gebied werden getransformeerd. Inmiddels neemt ook de vraag naar kantoorruimte in Bullewijk weer toe. Dat komt met name door de goede bereikbaarheid en de relatief lage prijs ten opzichte van naastgelegen kantoorgebouwen in Bijlmer ArenA. Bullewijk ondergaat de komende jaren een ingrijpende metamorfose en zal transformeren tot een veelzijdig en hoogwaardig multifunctioneel gebied.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Credit Agricole	White Point	5.000 m²
Het Warenhuis	Hullenbergweg 413	3.624 m²
The Office Operations	Vogelstruys	2.000 m²
Regus	Laarderhoogtweg 25	1.800 m²
Adecco	Hettenheuvelweg 37	1.762 m²
Doniger Fashion	The Corner	1.300 m²

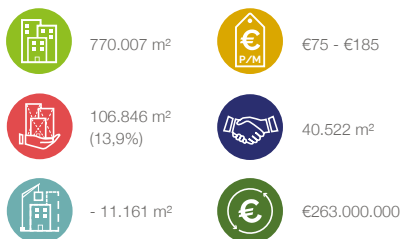
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	size
Vastint	Tricity	€20,0 mln.
Vastint	Ruby Point	€5,6 mln.

1 Sloterdijk Amsterdam

17,2% ▲ 17

Tijdens de financiële crisis werd Sloterdijk gezien als een onaantrekkelijke en monofunctionele kantorenlocatie met veel leegstand. Het afgelopen jaar hebben beleggers weer geïnvesteerd in Sloterdijk. Het gebied kwam in trek bij grote kantorengebruikers omdat er, ten opzicht van andere gebieden in Amsterdam, de mogelijkheid bestond om grote metrages af te nemen tegen relatief aantrekkelijke huurprijzen. De komende jaren zullen een groot aantal kantoorgebouwen worden gerenoveerd en zijn huurstijgingen voorzien. Daarnaast zal het gebied aan multifunctionaliteit winnen door verschillende hotel- en woningontwikkelingen.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Alliander	Basisweg 10	25.500 m²
Netflix	Bright Offices	4.927 m²
Acibadem	Arlandaweg 100	3.600 m²

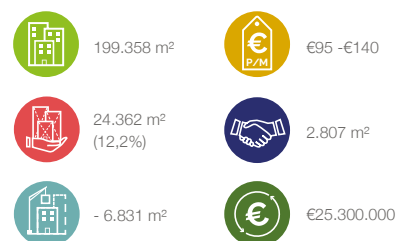
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	size
La Salle IM	Bright Offices	€130,0 mln.
NSI	Glass House	€57,7 mln.
AEW Europe	Coengebouw	€25,3 mln.
Tristan Capital	Imca	€15,0 mln.
Highbrook Investors	De West	€13,7 mln.
Highbrook Investors	Spectrum	€11,6 mln.
Highbrook Investors	La Cascade	€10,1 mln.

32 Hanzeland Zwolle

17,2% ▼ 12

Er is nog een lange weg te gaan om het overaanbod in Zwolle terug te dringen en de kantorenmarkt weer gezond te maken. Kantorenpark Hanzeland, gelegen aan de achterzijde van het station, neemt daar het voortouw in. Het kantorenpark trekt met name overheidsgerelateerde organisaties aan. Het aanbod in Hanzeland neemt de afgelopen jaren geleidelijk af.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Sweco Nederland	Zuiderzeelaan 53	1.707 m²
Hanz	Le Voie	1.100 m²

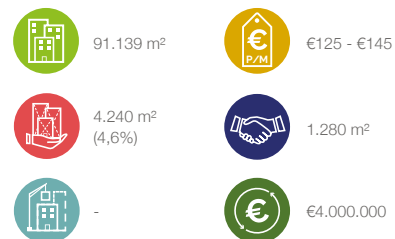
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	size
Cairn Real Estate	Meander	€12,0 mln.

33 Centrum Delft

16,5% ▲ 38

De kantorenmarkt in het centrum van Delft is kleinschalig en verspreid over de historische binnenstad. Het centrum trekt veel kleine huurders.



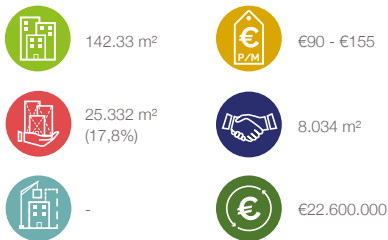
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Meermans	Westvest 145	1.280 m²

34 Waalhaven Rotterdam

16,5%

In de Waalhaven heeft tot de jaren negentig voornamelijk havengerelateerde en industriële activiteiten plaatsgevonden. In de 21ste eeuw werd de Waalhaven uitgebreid met opgespoten land waar een reeks moderne kantoorgebouwen zijn opgetrokken. Het gebied trekt voornamelijk bedrijven die gerelateerd zijn aan de Rotterdamse haven.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Radio Holland Group	Droogdokweg 71	3.200 m²
Hupack Holding	Parmentierplein 20	2.280 m²
Total Produce	Port City I	850 m²

BELEGGINGEN

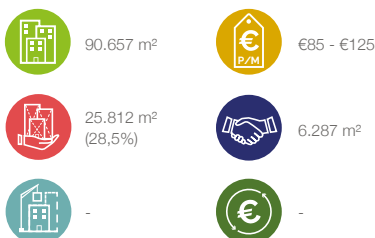
Koper	Gebouw	size
Vexleria Limited	Dockworks I	€14.6 mln.
Bresport Limited	Dockworks II	€6.4 mln.

35 Goffertpark Nijmegen

16,4%

▲ 9

Aan de rand van het Nijmeegse stadspark Goffertpark bevinden zich een aantal hoogwaardige kantoorgebouwen. Het afgelopen jaar hebben een aantal grote bedrijven zich hier gevestigd.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Nexperia	52Degrees	4.887 m²
Voogd & Voogd	52Degrees	700 m²
Stichting GGN	St. Annastraat 312	700 m²

BELEGGINGEN

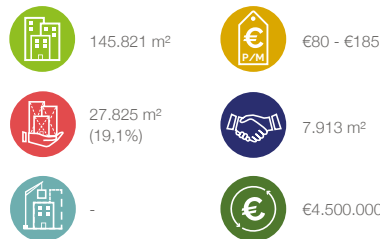
Koper	Gebouw	size
Cairn Real Estate	Meander	€12.0 mln.

36 Business & Science Park Enschede

16,2%

▲ 26

Het Business & Science Park is gelegen naast de Universiteit van Twente. Het is een hotspot voor innovatie en ondernemerschap in Oost-Nederland en werkt nauw samen met de universiteit. In het afgelopen jaar hebben er relatief veel kleine huurtransacties plaatsgevonden.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
V-Tel ICT	Phanteion 2	1.726 m²
Hendriksen	Auke Vleerstraat 8	1.570 m²
Recore Systems	Colosseum 1-3	757 m²

HUURTRANSACTIES

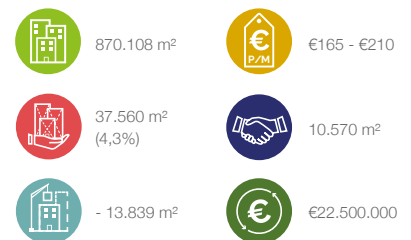
Huurder	Gebouw	Omvang
Star Apple	Fluitschiplaan 179	1.376 m²
EBPI	Catherina-Amalastr.	1.015 m²
Qiss IT	Wolga 9C	752 m²

8 Nieuw Centrum Den Haag

15,8%

▼ 20

Het nieuwe centrum in Den Haag vormt een dynamisch verloop van het stationsgebied naar het oude centrum aan de westzijde en het zakelijke Beatrixkwartier aan de oostzijde. Nieuw Centrum kenmerkt zich door de vestiging van een groot aantal overheidsorganen. De gemeente Den Haag groeit in omvang en heeft in Nieuw Centrum flink uitgebreid.



HUURTRANSACTIES

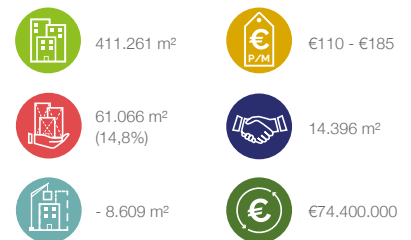
Huurder	Gebouw	Omvang
Gemeente Den Haag	Forum	9.027 m²
Gemeente Den Haag	Sirius	1.974 m²
Republiek Finland	Sirius	656 m²

9 Kanaleneiland Utrecht

15,7%

▲ 17

Kanaleneiland is in de jaren zestig gebouwd als grootschalige uitbreiding van de gemeente Utrecht. De concentratie van kantoren in Kanaleneiland is tweeledig en bevindt zich langs de Weg der Verenigde Naties in Noord en langs de Europalaan in Zuid.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Stichting ROC	Kanaalweg 19	2.162 m²
Brunel	Winthont Loft Offices	1.440 m²
KleinKantoor	Churchillaan 11	1.200 m²
Alstom Transport	Le Mirage	1.050 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	size
Perial AM	Winthont Loft Offices	€31.4 mln.
Kildare Partners	Europastaete	€22.5 mln.
NSI	Uniceflaan 1	€20.5 mln.

40 Benoordenhout Den Haag

15,4% ▼ 30

Het statige Benoordenhout huist een aantal unieke organisaties. De ANWB heeft hier al vanaf de jaren 60 zijn hoofdkantoor. Het International Criminal Court betrok in 2015 hier hun nieuwe hoofdkantoor. Ook Shell heeft sinds jaar en dag het hoofdkantoor in Benoordenhout gevestigd.

 370.315 m²  €125 - €165

 29.774 m²
(8,0%)  3.805 m²

 -  €24.700.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
IHC	Jan van Nassaustr.	2.605 m ²
NightBalance	Van Bylandthuis	655 m ²
SWAP Support	Van Bylandthuis	545 m ²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	size
Warburg/Cording	Van Bylandthuis	€12,0 mln.
Goldman Sachs	Oostduinlaan 2	€12,6 mln.

41 Stadsdeel Zuid Breda

15,2% ▲ 28

Het stadsdeel ten zuiden van het centrum van Breda is in trek bij veel lokale huurders. Kantorencomplex Bond Park trok in de afgelopen jaren meerdere huurders aan. Daarnaast zijn Opel Nederland en Avans Hogeschool dominante gebruikers in het gebied.

 160.658 m²  €65 - €145

 17.794 m²
(11,1%)  7.457 m²

 -  €8.600.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Opel Nederland	Topaasstraat 54-62	2.900 m ²
Janssen-Cilag	Bond Park	3.400 m ²
Avans Hogescholen	Bijster 7-21	600 m ²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	size
M7 Real Estate	Bijster 10-26	€9,0 mln.

42 Centrum Breda

15,0% ▼ 11

Het centrum van Breda is een multifunctionele locatie met een mix van oude en nieuwe gebouwen. Ruim een derde van de totale kantorenvoorraad in Breda is in het centrum gelokaliseerd. In 2015 werd het nieuwe treinstation van Breda opgeleverd, een grootschalige transport hub waarin ruim 21.300 m² kantoren is geïntegreerd. De hogesnelheidslijn tussen Parijs en Amsterdam doet eerst Breda Centraal aan waardoor Breda Centrum gezien kan worden als de entree van Nederland.

 246.266 m²  €65 - €150

 18.543 m²
(4,3%)  3.378 m²

 -  €3.200.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Online Activity	Catharinastraat 16	910 m ²
De Rotgondokters	Oude Vest 3	700 m ²
Deaaphine	Ceresstraat 15	680 m ²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	size
Summa Vastgoed	Nijverheidsingel 37	€1,2 mln.
Private Investor	Willemstraat 30	€2,0 mln.

43 Rijsweerd Utrecht

14,7% ▲ 27

Het kantorenpark Rijsweerd, gelegen in het oosten van Utrecht, is perfect bereikbaar door de ligging aan de A27. Het gebied is ontwikkeld in een ruime periode van 40 jaar. Onder meer het hoofdkantoor van verzekeraar ASR en het Utrechtse provinciehuis zijn in Rijsweerd gevestigd. Er wordt verwacht dat het aanbod van kantoren in Rijsweerd de komende jaren verder zal afnemen nu andere kantorenlocaties in Utrecht nagenoeg vollopen. Daarnaast wordt er verwacht dat er in het relatief monofunctionele gebied meer herontwikkelingen plaats gaan vinden.

 345.418 m²  €100 - €170

 58.440 m²
(16,9%)  5.103 m²

 -  -

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
MBO Nederland	Daltonlaan 300	2.000 m ²
St. Vluchtelingstudent	Newtonlaan 51	1.210 m ²
Graduate Space	Euclideslaan 50	850 m ²

44 Buiten Arnhem

14,6% ▼ 22

Het voormalige KEMA-terrein is getransformeerd tot een parkachtige kantorenlocatie met een nichemarkt voor NUTS-bedrijven. Het biedt ruimte aan vestigingen van DNV, Nuon en NRG. De monumentale kantorenvoorraad is in 2013 uitgebreid met het moderne hoofdkantoor van TenneT.

 74.811 m²  €110 - €145

 9.037 m²
(12,1%)  0 m²

 -  €1.200.000

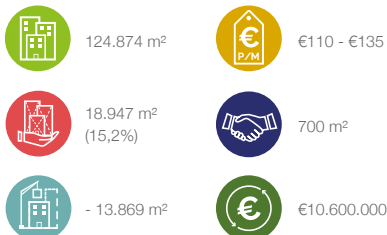
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	size
Radius Vastgoed	B42	€1,2 mln.

45 Europapark Groningen

14,0% ▼ 15

Europapark ligt ingeklemd tussen de zuidelijke rondweg, de A7 en de spoorlijn tussen Groningen en Zwolle. Naast het stadion van FC Groningen zijn op het Europapark onder meer het gemeentehuis, het kantoor van Menzis en De Mediacentrale gevestigd.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
IHCH	Jan van Nassaust.	2.605 m²
NightBalance	Van Bylandthuis	655 m²
SWAP Support	Van Bylandthuis	545 m²

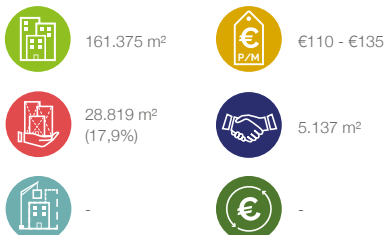
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	size
Warburg/Cording	Van Bylandthuis	€12.0 mln.
Goldman Sachs	Oostduinlaan 2	€12.6 mln.

46 Kranenburg | Martini Trade Park Groningen

13,8% ▲ 3

Kranenburg en het Martini Trade Park zijn twee aaneengesloten kantoorparken die de entree van Groningen vormen. Het gebied kent een relatief hoge leegstand. Desondanks heeft het huurdersbestand zich hier de afgelopen jaren uitgebreid met Deloitte, Webhelp en HRG.



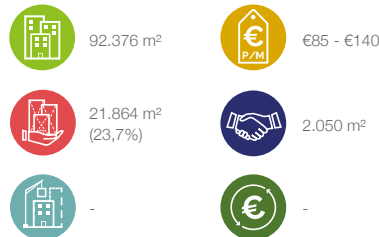
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Post NL	Eemsgolaan 1-3	2.500 m²
MEE Foundation	Springerlaan 13	800 m²
RBO	Rozenburglaan 3	705 m²

47 Noord Rotterdam

13,7% ▲ 63

Rotterdam Noord ligt aan de noordzijde van het spoornetwerk in Rotterdam en is makkelijk te bereiken vanuit het Central Business District (CBD) en het centrum. De huurprijzen liggen hier lager vergeleken met deze twee gebieden. Hierdoor trekt Rotterdam Noord veel stichtingen en bedrijven uit de creatieve industrie aan.



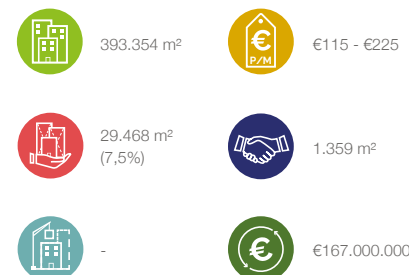
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
St. Boor	Schiekade 24	2.050 m²

48 Kop van Zuid Rotterdam

13,6% ▲ 16

De Kop van Zuid is gebouwd op een voormalig haven terrein, gelegen in het midden van de Maas. Begin jaren 90 zijn ze begonnen met de herontwikkeling naar een van de meest hoogwaardige woon- en werkgebieden in Nederland. Op het schiereiland zullen nog een aantal grote projecten starten waarbij de nadruk ligt op woning- en hotelontwikkeling.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
APL Logistics	Wilhelminatoren	829 m²
SHH	De Rotterdam	530 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Marathon	World Port Center	€112.0 mln.
Corum AM	Laan op Zuid	€50.0 mln.

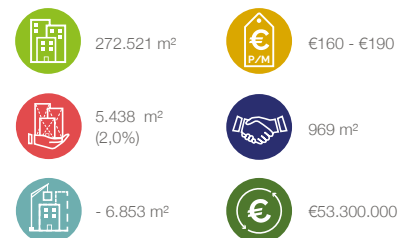
ONTWIKKELINGEN

Gebouw	Omvang	Oplevering
KPN HQ	2.800 m²	2020

49 Congres-Europolgebiet Den Haag

13,6% ▼ 2

Het huurdersbestand van het Congres-en Europolgebiet bestaan voor een groot deel uit consulaten en ambassades. In het gebied zijn onder meer Europol en het Joegoslavië Tribunaal gevestigd.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Gemeente Den Haag	Johan de Wittlaan	1.422 m²
Ambassade Angola	Hertoginnenlaan	969 m²

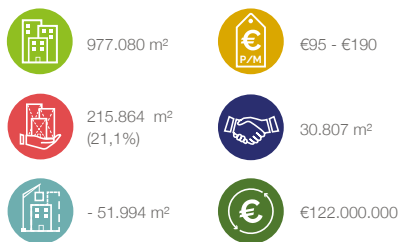
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	size
Impact Vastgoed	Plesmanweg 1	€43.0 mln.
Avignon Capital	OPCW	€38.0 mln.

50 Centrum Rotterdam

13,5% ▲40

De kantorenmarkt in het centrum van Rotterdam is geconcentreerd rondom de bekende straten Coolsingel en Blaak. De afgelopen jaren zijn er zowel op de beleggingsmarkt als op de gebruikersmarkt een aantal grote transacties gevallen. Het centrum van Rotterdam krijgt de komende jaren te maken met een overaanbod, maar naar verwachting zal het gebied verder aantrekken.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Tribes	Cools	2.650 m ²
Tribes	Blaak 34	2.490 m ²
Direct Pay	Blaak 16	2.650 m ²
Metropoolregio	Westersingel 12	2.458 m ²
Trainmore	Cool63	1.350 m ²
Markel	Westerlaantoren	1.345 m ²

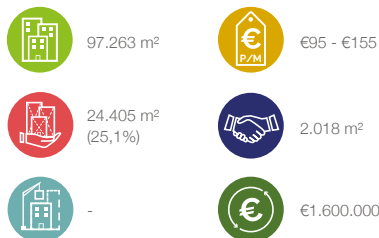
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	size
Deutsche Bank	Blaak 31	€75.5 mln.
Cording/Warburg	Nieuwe Boompjes	€20.2 mln.

51 A13 Zone Delft

13,5% ▼20

Aan de A13 liggen op kleine afstand van elkaar een reeks kantoorparken. Belangrijke huurders in het gebied zijn onder andere het Hoogheemraadschap van Delfland, Allseas Engineering en Samsung.



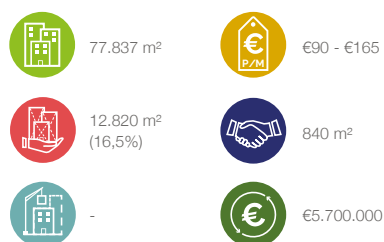
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Prime Vision	Olof Palmstraat	2.018 m ²

52 Ettensebaan | Tramsingel Breda

13,3% ▲53

De kantorenmarkt in de omgeving van de Ettensebaan en de Tramsingel, ten westen van het centrum van Breda, is kleinschalig en voornamelijk in trek bij kleine lokale huurders.



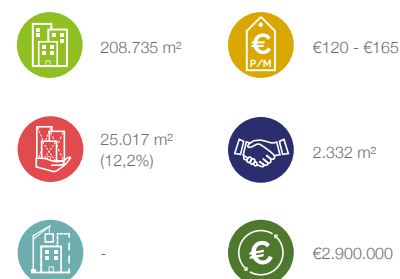
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
The First Steps To	Ettensebaan 26	840 m ²

53 Paleiskwartier Den Bosch

13,3% ▼26

Het Paleiskwartier, ten noorden van het station Den Bosch, is aan het einde van de 20e eeuw ontworpen als een gemengd woon- en werkgebied. De wijk heeft een goede aansluiting op de snelwegen A59 en de A2.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Rabobank	Riva	2.332 m ²

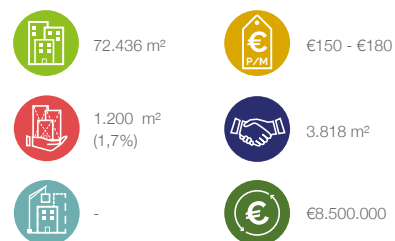
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
MN Services	Riva	€25.8 mln.

54 Binnenstad Leiden

13,3% ▲94

Het historische centrum ligt op loopafstand van het station Leiden Centraal en bestaat voornamelijk uit kleinschalige en monumentale kantoorpanden.



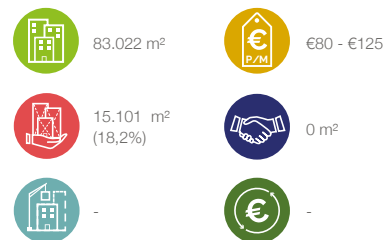
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
HubSpot	Langegracht 70	3.818 m ²

55 Stadionkwartier Breda

12,9% ▲17

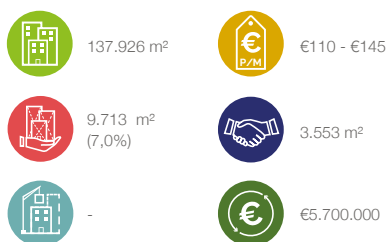
Rondom het stadion van NAC Breda bevinden zich een aantal kantoren aan de Stadionstraat. Hoewel het gebied over een langere meetperiode goed presteert, is het afgelopen jaar nagenoeg geen kantoorruimte opgenomen.



56 Pettelaarpark Den Bosch

12,8% ▼ 28

Pettelaarpark is gelegen aan de A2 en huist zakelijke dienstverleners als KPMG, BDO, SNS en Yacht. Daarnaast is het Brabantse provinciehuis gelegen in Pettelaarpark.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Dura Vermeer	Pettelaarpark 1	3.353 m ²

57 Arena Hilversum

12,6% ▲ 32

Arena is een kantorenlocatie in het zuiden van Hilversum. De grootste gebruikers van het gebied zijn Nike en NCOI. In de afgelopen jaren is het aanbod behoorlijk afgenomen door meerdere grote kantooropnames.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Xebia Software	Laapersstaete	4.003 m ²
Spinning Records	Marathon 4	1.741 m ²
3 Angle EPCM	Olympia 1	1.000 m ²

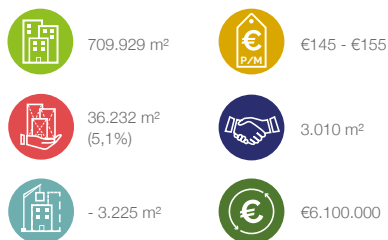
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Lone Star	Colosseum 9	€7,1 mln.

58 Oude Centrum Den Haag

12,1% ▼ 26

In tegenstelling tot het moderne Nieuwe Centrum in Den Haag is het Oude Centrum voor het overgrote deel monumentaal.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Luzac College	Zeestraat 66	2.000 m ²
Ambassade Kroatie	Surinamestraat 11	510 m ²
Kronenburg	Lange Voorhout	500 m ²

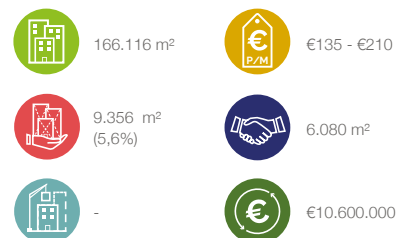
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Goldman Sachs	Schutterhuys	€2,7 mln.

60 Noord Amsterdam

12,0% ▲ 54

Amsterdam-Noord zit sterk in de lift. Grootschalige hotel- en woningprojecten worden gerealiseerd aan de Noordelijke IJ-oeveren. De kantorenmarkt in Amsterdam-Noord blijft echter kleinschalig en concentreert zich met name rondom de NDSM-Werf. Het gebied leent zich uitstekend voor nieuwbouw van kantoren. Er wordt verwacht dat, als het stadsdeel door middel van de metrolijn verbonden is met de rest van Amsterdam, ontwikkeling van nieuwe kantoren plaats zal vinden.



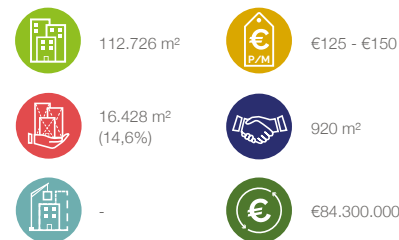
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Festina	De overkant	1.318 m ²
Sungevity	De overkant	1.230 m ²
St. Arking	Buikslotermeerplein	1.035 m ²

59 Stationsgebied Amersfoort

12,0% ▼ 9

Het Stationsgebied in Amersfoort is de best presterende kantorenlocatie in de stad. Het gebied werd in de jaren 90 herontwikkeld tot een kantorenlocatie. Het Stationsgebied wordt gezien als een aantrekkelijke kantorenlocatie vanwege de uitstekende bereikbaarheid vanuit omliggende steden.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Stichting Kwintes	Colosseum 9	€7,1 mln.

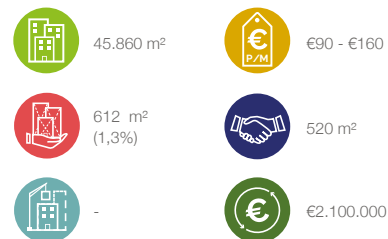
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Attestor Capital	Berkenweg 11	€15,0 mln.
M7 Real Estate	Stafoort	€11,5 mln.

61 Bergkwartier Amersfoort

12,0% ▲ 54

De kantorenmarkt in het Amersfoortse Bergkwartier is kleinschalig en bestaat voornamelijk uit monumentale kantoorvilla's.



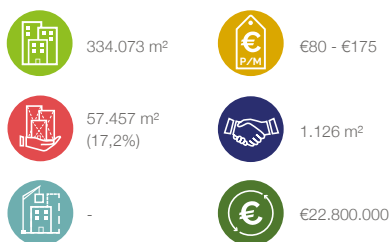
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Jagersvereniging	Prinses Marielaan 2	520 m ²

62 Overamstel Amsterdam

11,9% ▼ 24

Het industriegebied Overamstel is in transitie naar een multifunctionele woon- en werklocatie. Het afgelopen jaar is met name de beleggingsmarkt in Overamstel aangetrokken. Op de gebruikersmarkt bleef het relatief stil.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Leapp Group	A'dammium	565 m ²
Dromenjager	Willem Fenengastr.	561 m ²

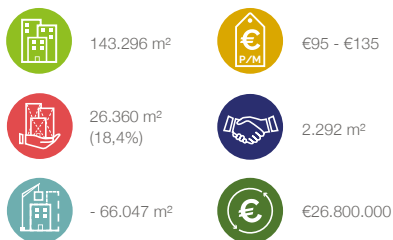
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	size
Zadelhoff Beheer	Arcos	€8.8 mln.
Stichting VG&Z	Stern	€9.4 mln.

63 Delfshaven Rotterdam

11,9% ▼ 2

Het Rotterdamse stadsdeel Delfshaven, ten westen van het centrum van Rotterdam, ontstond in de 19e eeuw als een stadshaven rondom een uitgraving van de Maas. Tegenwoordig is het een bruisend stadsdeel waarin de afgelopen jaren vooral veel ontwikkelingen van woningprojecten plaatsvonden. In 2016 verdween ruim 64.500 m² aan kantoorruimte in Delfshaven door de aangekondigde transformatie van twee van de drie Europoint torens. De voormalige kantoren van de gemeente worden getransformeerd tot ruim 800 woningen.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Sanitas	Aelbrechtskade 82	1.475 m ²

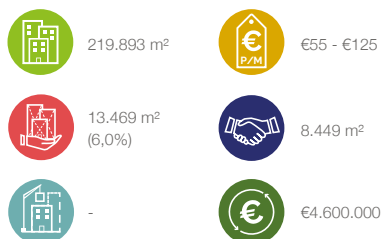
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	size
Intown Group	Europoint I	€10.8 mln.
Foelen en Reijs	Europoint III	€8.0 mln.
TB BELEGGINGEN	Europoint II	€8.0 mln.

64 Spoorzone | Centrum Tilburg

11,8% ▼ 7

In 2011 is de gemeente Tilburg gestart met een grootschalige stedenbouwkundige herontwikkeling van de Spoorzone. Samen met het centrum behoort dit gebied tot de economische as van de stad. Grootste gebruiker in het gebied is Interpolis. Er is relatief weinig leegstand in de Spoorzone.



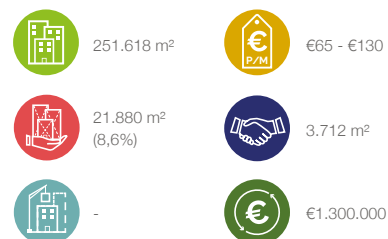
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Gemeente Tilburg	Spoorlaan 171-365	8.449 m ²

65 Binnensingelgebied Enschede

11,7% ▼ 9

Meer dan de helft van de kantoorruimte in Enschede is gelegen in het centrum, ook wel bekend als het Binnensingelgebied. De kantorenmarkt in het Binnensingelgebied is als gezond te beschouwen met een gemiddeld aanbod en een actieve gebruikersmarkt.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
St. Leger Des Heils	Tubantiasingel 5	1.100 m ²
XtraSource	Hengelosestraat 1	853 m ²
Almexx	Nijverheidstraat 5	754 m ²

66 Brainpark Rotterdam

11,6%

▲ 26

Brainpark is een kantorenpark aan de oostzijde van Rotterdam, gelegen aan de A16. Brainpark bestaat uit drie onderdelen. Waar Brainpark I en II voornamelijk in de jaren 90 zijn ontwikkeld, is Brainpark III pas later ontwikkeld. In eerste instantie was Brainpark III onderdeel van het kantorenpark Rivium in de aangrenzende gemeente Capelle aan den IJssel. Rotterdam nam een deel van deze ontwikkeling over en voegde dit toe aan Brainpark. Grote huurders in het gebied zijn Willis Towers Watson en PWC. Er zijn nog altijd veel ontwikkelposities op Brainpark.



194.082 m²



€100 - €165

37.386 m²
(19,3%)

6.852 m²



- 5.782 m²



€53.800.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
IHC	Lichtenauerlaan 2	2.115 m²
Baker Tilly Berk	The Mark	1.153 m²
Pietercil Barends	Leentvaarlan 58	1.263 m²
Biermond Moerman	The Mark	1.119 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Amundi	PWC Rotterdam	€44,9 mln.
Impact Vastgoed	K.P. Mandelelaan 10	€2,4 mln.

67 Beukenhorst-West Hoofddorp

11,4%

▲ 90

Er is geen enkele locatie in onze ranking die in de afgelopen jaren zo drastisch is veranderd als Beukenhorst-West. In 2015 stond ruim 35% van de kantorenvorraad leeg. In 2016 lanceerde Snippe Projecten Hyde Park, een grootschalige gebiedsontwikkeling in Beukenhorst-West waarin 3.000 tot 4.000 woningen gaan verrijzen. Snippe Projecten begon met het opkopen van de relatief verouderde en veelal leegstaande kantorenvorraad. Snippe kocht voor ruim 50 miljoen euro bijna de helft van de voorraad en naar verwachting zullen de komende tijd nog meer kantoren in handen komen van Snippe. Echter is de groots aangekondigde ambitie van Snippe Projecten niet het enige wat Beukenhorst-West snel heeft doen veranderen. Er waren voor het eerst in jaren grote kantooropnames waarneembaar. Verwacht wordt dat Beukenhorst-West zal veranderen in een multifunctioneel woon- en werkgebied waarbij een aantal gebouwen binnen de huidige kantorenvorraad nog veel potentie heeft binnen zijn huidige bestemming.



77.633 m²



€110 - €145

4.854 m²
(6,3%)

17.724 m²



- 59.887 m²



€39.700.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Ingenice ePayments	High Five	8.506 m²
Buma Strama	Azura Center	4.111 m²
Container Centrale	Neptune One	2.025 m²
Regus	Azura Center	1.553 m²
D-rt Groep	Kosmos	1.535 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Certitudo	High Five	€8,0 mln.

68 Kralingen-Crooswijk Rotterdam

11,4%

▲ 54

Het stadsdeel Kralingen-Crooswijk ligt in het oosten van Rotterdam en wordt onder meer ontsloten door de A16 en de A20. De kantorenmarkt is kleinschalig en verdeeld over een klein aantal kantoorgebouwen.



116.067 m²



€110 - €165

9.355 m²
(8,1%)

1100 m²



-

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
IT-Emity	Adriaan Volker Huis	1.100 m²

69 De Hurk | Lieveendaal Eindhoven

11,2%

▼ 23

De Hurk & Lieveendaal is een gemengd bedrijventerrein langs de A2 met ruim 300 bedrijven. Grote activiteiten op zowel de gebruikersmarkt als de beleggersmarkt bleven de afgelopen 12 maanden uit.



153.089 m²



€75 - €135

19.407 m²
(12,7%)

1.118 m²



-



€2.100.000

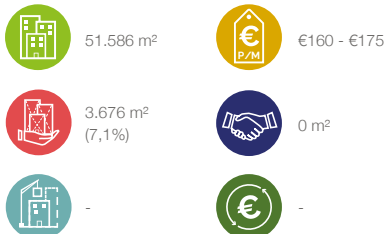
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Arbo Unie Bouwbedrijf	Beemdstraat 1 Dillenburgstraat 25A	663 m² 525 m²

70 Rotterdam-The Hague Rotterdam

11,7% ▼ 17

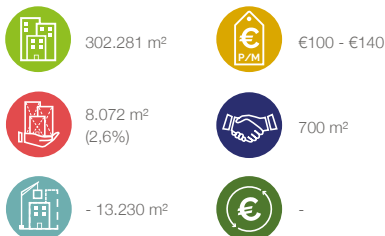
Rotterdam-The Hague is het tweede regionale vliegveld van Nederland. Rondom het vliegveld bevindt zich een kleinschalige kantorenmarkt. Hoewel het gebied relatief weinig aanbod heeft, vindt er weinig activiteit plaats op de verhuurmarkt.



71 Binnenstad | Stationsgebied Groningen

10,9% ▼ 29

De binnenstad en het stationsgebied van Groningen worden gezien als belangrijke kantorenlocaties in het noorden van Nederland. Grote huurders in het gebied zijn KPN, UWW en IBM.



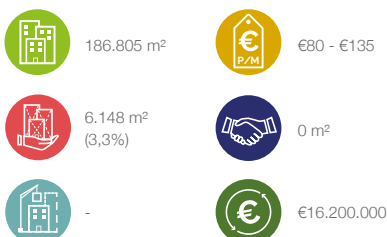
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Gemeente Groningen	Trompsingel 31-99	700 m²

72 Delftechpark | Technopolis Delft

10,7% ▼ 9

Het Delftechpark is een kennisgeoriënteerd bedrijventerrein, gelegen nabij de TU Delft. De Gemeente Delft nam in de jaren 90 het initiatief om de positie van Delft als kennisstad te vergroten. In 2005 werd het initiatief uitgebreid met de start van het naastgelegen Technopolis Innovation Park. Onder meer Exact, Applikon en 3M hebben hier hun hoofdkantoor gevestigd. De komende 25 jaar kan de voorraad van Technopolis uitgroeien tot 235.000 m² aan technologische bedrijvigheid.



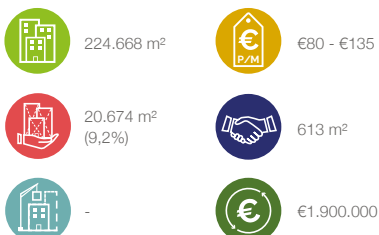
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Lone Star	Trapezium	€7.8 mln.

73 Rokken-, Lansing-en Zoeterhage Zoetermeer

10,6% ▼ 32

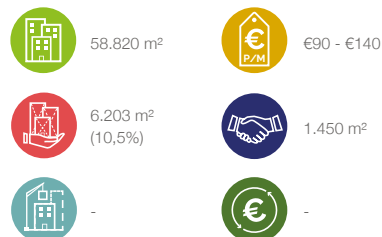
In Zoetermeer bevinden zich aaneengesloten de gemengde kantoor- en bedrijvenparken Rokkenhage, Lansinghage en Zoeterhage. Het gebied heeft een relatief laag aanbodsijfer. Daarnaast vond er het afgelopen jaar weinig kantooropname plaats.



74 Morsdistrict Leiden

10,4% ▲ 64

De kantorenmarkt in het Morsdistrict bevindt zich voornamelijk langs de Plesmanweg. De kantorenvorraad is relatief verouderd. De afgelopen jaren vonden er relatief weinig transformaties plaats in het district.



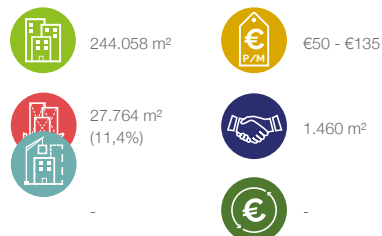
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Naturalis	Opaalstraat 1	1.450 m²

75 Stadsdeel Zuidwest Apeldoorn

10,3% ▲ 54

Ten zuiden van het centrum van Apeldoorn liggen een reeks aaneengesloten kantorenlocaties die gezamenlijk het stadsdeel Zuidwest vormen. In het gebied zijn grote instanties gevestigd. Grootste gebruiker in het stadsdeel Zuidwest is Centraal Beheer Achmea, dat hier een campus heeft gevestigd. Ook de Belastingdienst en de Politie zijn in het gebied gevestigd.



HUURTRANSACTIES

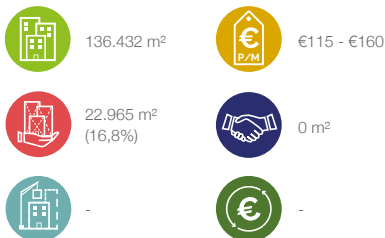
Huurder	Gebouw	Omvang
Mazars Accountants Hoog	Christian Guertsweeg Laan van Westenenk	832 m² 628 m²

76 Rokkeveen Zoetermeer

10,3%

▼ 40

Kantorenpark Rokkeveen bevindt zich naast het station van Zoetermeer en biedt een directe aansluiting op de A12. Alhoewel het gebied altijd redelijk goed heeft gepresteerd, hebben de afgelopen jaren relatief weinig grote transacties voorgedaan.



HUURTRANSACTIES

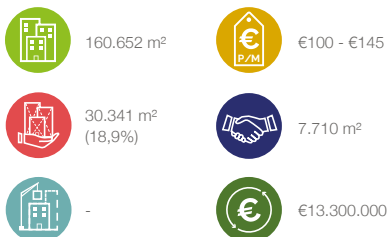
Huurder	Gebouw	Omvang
Independer	Hilversum Twee	4.000 m²
Mybit Multimedia	Koos Postemaal 2	1.000 m²
MBO Media College	Bob Spaaklaan 2	800 m²

77 De Herven Den Bosch

10,2%

▲ 6

Langs de A2 ligt het kantoorgebied de Herven. Grote huurders in het gebied zijn onder meer Quintiq en Prolease, die in 2017 een single-Huurder kantoorgebouw aan de Europalaan hebben gehuurd.



HUURTRANSACTIES

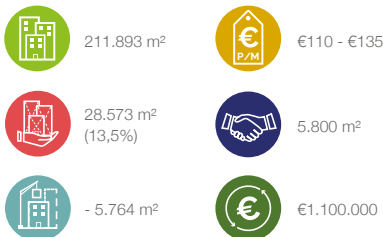
Huurder	Gebouw	Omvang
Prolease	Europalaan 30	5.611 m²
Engie	Bruistensingel 600	770 m²
Annadiva	Australielaan	8740 m²

78 Media Park Hilversum

10,1%

▲ 2

Het Media Park in Hilversum is een kantorenlocatie waar met name televisie- en radioproducties worden geproduceerd. Naast de aan televisie- en radio gerelateerde bedrijvigheid huren onder meer Independer en NOX People in het Media Park.



HUURTRANSACTIES

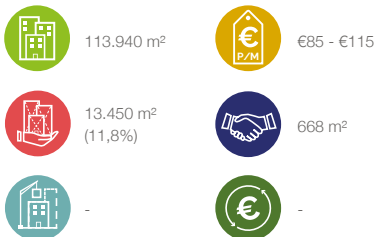
Huurder	Gebouw	Omvang
Independer	Hilversum Twee	4.000 m²
Mybit Multimedia	Koos Postemaal 2	1.000 m²
MBO Media College	Bob Spaaklaan 2	800 m²

67 Tongelre | Stratum Eindhoven

10,1%

▲ 14

Stadsdelen Tongelre en Stratum liggen in het oosten van Eindhoven. De kantorenmarkt is verspreid over beide stadsdelen. In de afgelopen jaren vonden er relatief weinig transacties plaats.

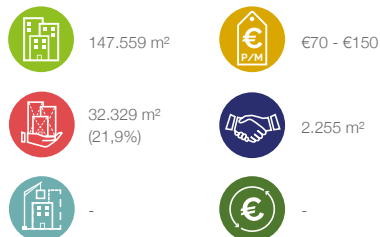


8 Stadsdeel Oost | Schalkwijk Haarlem

10,0%

▼ 6

Stadsdelen Oost en Schalkwijk vormen gezamenlijk het oostelijke deel van Haarlem. Het meest succesvolle gebouw in het gebied is Oostpoort, dat de entree vormt van Haarlem vanuit Amsterdam. In Schalkwijk zullen in de toekomst meer herontwikkelingen plaatsvinden.



HUURTRANSACTIES

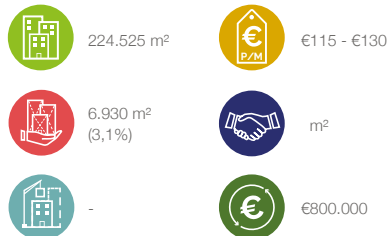
Huurder	Gebouw	Omvang
GLJ Elope	Oostpoort Centre	1.553 m²
Airtrade Holland	Oostpoort Centre	700 m²

18 Centrum Zoetermeer

10,0%

▲ 73

Ondanks het lage aanbodcijfer van kantoren in het centrum van Zoetermeer vinden er nog altijd weinig transacties plaats.





Binnenstad Dordrecht

10,0%

▲ 59

De kantorenmarkt in de binnenstad van Dordrecht bestaat zowel uit kleine en monumentale kantoorpanden als grote verzamelgebouwen rondom het station. De leegstand in de binnenstad is de afgelopen jaren sterk teruggedrongen. Grote huurders in het gebied zijn onder meer Intersafe, het UWV en de ondernemingsdienst.



227.283 m²



€75 - €150

25.301 m²
(11,1%)

3.543 m²



-



€2.900.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Stichting Yulius	Raadsingel 93	2.200 m²
Triffleet Leasing	Johan de Wittstraat	710 m²
Visser & Visser	Amstelwijkweg	633 m²



Diemen

9,9%

▼ 54

Door een succesvolle transformatie van het destijds vrijwel volledig verlaten kantorenpark Bergwijkpark is de kantorenleegstand in Diemen aanzienlijk gedaald. Diemen beschikt daardoor nu over een kleinschalige maar gezonde kantorenmarkt. Alleen door de afname in voorraad is ook een deel van de dynamiek verdwenen.



175.321 m²



€80 - €150

13.962 m²
(8,0%)

0 m²



-



€3.800.000

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
M7 Real Estate	Campus Offices	€3,8 mln.



Binnenstad Leeuwarden

9,8%

▼ 41

In de binnenstad van Leeuwarden staan de meest hoogwaardige kantoorgebouwen van de stad. Hier wordt dan ook de meeste kantoorruimte verhuurd.



242.680 m²



€65 - €135

15.212 m²
(6,3%)

3.000 m²



- 5.046 m²



-

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Nuon Energy	Zaailand 106	3.000 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Leyten	Leeuwenborg	€11,9 mln.



Holendrecht Amsterdam

9,7%

▲ 56

Het gebied Holendrecht in Amsterdam-Zuidoost is als minst goede Amsterdamse kantorenlocatie uit onze ranking gekomen, maar wel flink gestegen ten opzichte van de vorige ranking. Dit onderstreept de vraag van gebruikers naar kantoorruimte in Amsterdam als geheel. Dat is met name de oorzaak van lage huurprijzen en een goede bereikbaarheid met zowel het openbaar vervoer als voor autogebruikers. De komende jaren zal het kantoorgebied transformeren naar een multifunctioneel gebied waarin de gemeente open staat voor grootschalige woningbouw.



163.899 m²



€120 - €160

19.297 m²
(11,8%)

10.566 m²



- 2.195 m²



€21.950.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
UniQure	Paasheuvelweg 25	10.000 m²
Powerpeers	Oficio	566 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
TB BELEGGINGEN	Paasheuvelweg 14	€5,5 mln.
Glendale Group	Paasheuvelweg 16	€4,3 mln.



Beukenhorst-Oost Hoofddorp

9,8%

▲ 15

Beukenhorst-Oost is het grootste subgebied binnen de kantorenmarkt van Beukenhorst. Het bestaat uit zowel grootschalige multi-Huurder kantoorgebouwen als kleinschalige single-Huurder kantoorgebouwen. De afgelopen jaren is Beukenhorst-Oost gestabiliseerd na een periode van hoge leegstand en een lage opname. Gedurende deze tijd zijn een aantal beleggers actief geweest in het opkopen en renoveren van verouderde voorraad. Daarmee is de opname in Beukenhorst-Oost aanzienlijk toegenomen.



273.010 m²



€95 - €170

53.269 m²
(19,4%)

11.231 m²



-



€24.700.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Moos Holding	Wegalaan 50	5.000 m²
CNV Vakmensen	Polarisavenue 175	2.000 m²
Unisys Nederland	Spicalaan 1	1.886 m²

18 Zonnehof Amersfoort

9,5%

▲ 31

Tussen het Amersfoortse Stationsgebied en de Stadskern ligt de wijk Zonnehof. Langs het Smallepad liggen grootschalige kantoorpanden die de afgelopen jaren voor een groot deel leeg kwamen te staan. De kantorenmarkt in Zonnehof is aan het verbeteren. Zo werd de transformatie aangekondigd van het voormalige kantoor van verzekeringsmaatschappij De Amersfoortse. Daarnaast huurde Vesting Finance één van de drie leegstaande gebouwen van het ABC55 complex.



HUURTRANSACTIES

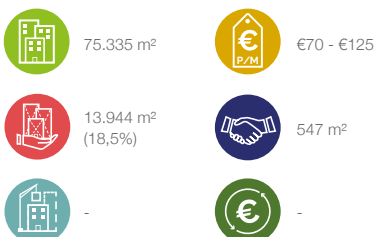
Huurder	Gebouw	Omvang
Vesting Finance	ABC 55	7.500 m²
Fondsenbeheer NL	Utrechtseweg 12	1.600 m²
Nutresco	Stationsstraat 77	1.050 m²

8 Lammenschans Leiden

9,4%

▲ 19

Lammenschans bevindt zich rondom het gelijknamige treinstation. Het gebied is een mix van perifere detailhandel en kleinschalige kantoren.



HUURTRANSACTIES

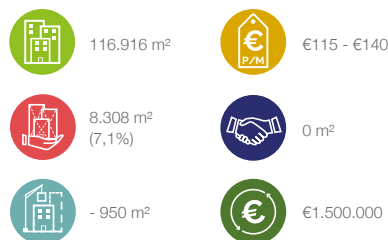
Huurder	Gebouw	Omvang
Riksja Travel	Pompoenweg 9	2.158 m²
Event Travel Group	Rooseveltstraat 55	547 m²

8 Binnenstad Deventer

9,4%

▼ 38

De kantorenmarkt in de binnenstad van Deventer heeft te maken met relatief weinig leegstand en is voornamelijk in trek bij kleine lokale huurders. Er hebben zich het afgelopen jaar geen grote transacties voorgedaan.

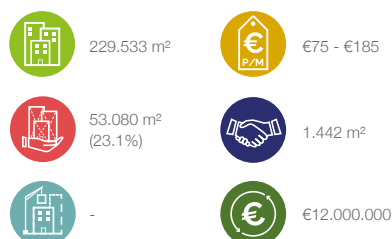


8 Lage Weide Utrecht

9,4%

▲ 16

Business Park Lage Weide is gesitueerd langs beide zijden van de A2. Het uitgestrekte kantoren- en bedrijventerrein is een van de oudste industriële gebieden van Nederland. In de afgelopen decennia hebben zich een aantal kantoorontwikkelingen voorgedaan met zichtlocatie op de A2. Lage Weide huisvest in totaal bijna 18.000 werknemers die met name werkzaam zijn in de industrie en de bouwrijverheid.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
FNV	Facet A	12.000 m²
Dura Vermeer Page	Computerweg 12	1.572 m²

BELEGGINGEN

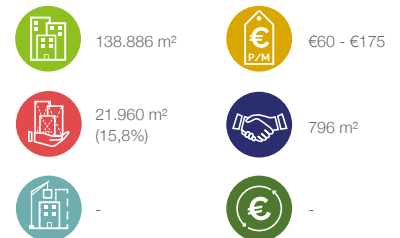
Koper	Gebouw	Omvang
APF International	Vitens	€7.0 mln.
Corum AM	Sealed AIR	€5.0 mln.

16 Centrum Almere

8,1%

▼ 33

In het centrum van Almere staan een aantal kantoorgebouwen met een sterk verschil in kwaliteit. Eye-catcher van het centrum van Almere is het kantoorgebouw De Landdrost.



HUURTRANSACTIES

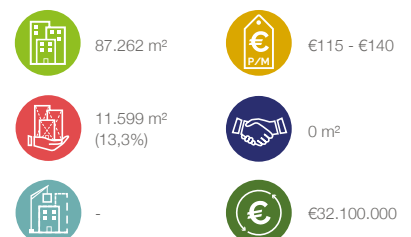
Huurder	Gebouw	Omvang
Stichting Kwintes	Schoutstraat 43-47	796 m²

2 De Poort Nieuwegein

9,0%

▼ 16

Kantorenlocatie De Poort vormt de entree van Nieuwegein. De meeste gebouwen in De Poort zijn ontwikkeld in de jaren 80 en 90. In tegenstelling tot andere kantoorgebieden in Nieuwegein is het aanbod beperkt en vinden er met regelmaat huurtransacties plaats.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Accountor NL	Nevelgaarde 8	1.176 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Attestor Capital	De Poort	€32.1 mln.



Prins Alexander Rotterdam

9,0%



Prins Alexander is een stadsuitbreiding uit de jaren 70. Het huist één van de grootste winkelcentra van Nederland, alsmede een grootschalige kantorenmarkt. Er vindt veel activiteit plaats in het gebied, zowel op de gebruikersmarkt als op de kantorenmarkt. Toch heeft Prins Alexander nog altijd een behoorlijk overaanbod. Energieleverancier Eneco betrof in 2012 haar nieuwe hoofdkantoor. De Nationale Politie koos in 2016 voor het door OVG Real Estate herontwikkelde kantoorgebouw New Tide, dat vorig jaar werd verkocht aan het Belgische OGEO Fund. Het was hun eerste aankoop in de Nederland.



268.325 m²



€100 - €160



62.538 m²
(23,3%)



9.112 m²



- 2.562 m²



€86.600.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Croomwolter & Dros	Maxium	8.400 m²
Connected World	Eurogate I	712 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
OGEO Fund	New Tide	€37,5 mln.
Signal Capital	Lotus C&E	€32,2 mln.



De Hoef Amersfoort

8,9%



De Hoef in Amersfoort is een grootschalig kantoor- en bedrijventerrein tussen de A1 en de A28. Het gebied kampt met een groot overaanbod. De gemeente heeft in 2016 grote transformatiemogelijkheden aangekondigd in het westelijke deel van het gebied. Hier moeten de komende jaren 2.000 woningen komen.



349.397 m²



€65 - €130



79.457 m²
(22,8%)



9.360 m²



-



€3.900.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
St. Roc	Disketteweg 2	5.500 m²
St. Volkshuisvesting	Computerweg 11-13	2.300 m²
Regus	Databankweg 26	1.450 m²



Centrum Nijmegen

8,8%



Het centrum van Nijmegen bestaat uit zowel kleine monumentale kantoorpanden alsmede grote kantoorgebouwen in de omgeving van het station. Het gebied kent relatief weinig leegstand.



110.683 m²



€100 - €150



3.240 m²
(2,9%)



0 m²



-



-



Velperweg Arnhem

8,4%



De kantorenmarkt in de omgeving van de Velperweg, ten oosten van het centrum van Arnhem, bestaat uit een mix van kleine monumentale kantoorvilla's en grote kantoorpanden die voornamelijk zijn ontwikkeld in de tweede helft van de 20e eeuw. De afgelopen jaren zijn een aantal kantoorpanden aan de voorraad onttrokken, waardoor het aanbod sterk is afgenomen.



215.766 m²



€100 - €165



16.211 m²
(7,5%)



2.942 m²



-



€2.200.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
CGI	De Enk	1.250 m²
MWH Global	De Enk	900 m²
Het Sportlokaal	Wiarda	792 m²



Stadsdeel Midden (excl. Marslanden) Zwolle

8,4%



Stadsdeel Midden vormt de kern van Zwolle. Het gebied bestaat uit zowel kleine monumentale kantoorpanden in de oude binnenstad als grote kantoorgebouwen in de wijken erom heen.



160.663 m²



€90 - €130



7.807 m²
(4,9%)



500 m²



-



-

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Young Capital	Wezelandstate	500 m²



Hoornwijk Rijswijk

8,4%



Hoornwijk is gesitueerd aan de A4. Het afgelopen jaar zijn er een aantal grote transacties geweest. Echter blijft het gebied kampen met een overaanbod.



170.482 m²



€75 - €130

49.209 m²
(28,9%)

10.528 m²



-



€28.900.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
CSC	Laan Zuid Hoor 70	4.030 m²
Petrogas E&P	Laan Zuid Hoor 2	3.400 m²
Berman BZ Rijswijk	Wing Building	1.098 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Attestor Capital	patrijsweg 4-140	€19.6 mln.
Highbrook Investors	Laan Vredenoord 8	€6.2 mln.
Jovi BELEGGINGEN	Santorini & Wing	€3.5 mln.



Stadsdeel Oost (excl. Oosterenk) Zwolle

8,4%



Verspreid door stadsdeel Oost bevinden zich een aantal grote en kleine kantoren. De kantorenmarkt is voornamelijk gelegen rondom de A28 en kent relatief weinig leegstand.



167.081 m²



€75 - €140

19.206 m²
(26,9%)

2.729 m²



-



€6.950.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Yacht	Faeton	1.500 m²
PWC	Burg. Roelenweg 13	1.279 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Goldman Sachs	Burg. Roelenweg 10	€6.9 mln.



Centrum Haarlem

8,2%



Het historische centrum van Haarlem bestaat voornamelijk uit kleine monumentale kantoorgebouwen. Het centrum van Haarlem kent vrijwel geen leegstand.



118.208 m²



€90 - €150

8.415 m²
(22,8%)

0 m²



- 2.805 m²



€5.500.000



Hollandse kant Almere

8,1%



Het bedrijventerrein Hollandse kant ligt aan de rijksweg N702. Net als in andere gebieden in Almere heeft Hollandse kant een overaanbod. Het gebied huisvest met name lokale huurders.



39.178 m²



€85 - €125

8.004 m²
(18,9%)

1.900 m²



-



-

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
ROC Flevoland	Armstrongweg 46	850 m²
Trendzer	Armstrongweg 86	550 m²
OCA Almere	Armstrongweg 86	500 m²



Plettenburg | Laaggraven en Nieuwegein

8,0%



Plettenburg en Laaggraven zijn gemengde kantoor- en bedrijvenlocaties aan weerszijde van het Amsterdam-Rijnkanaal. In het gebied worden veel transformaties verwacht.



256.885 m²



€75 - €140

45.861 m²
(17,9%)

1.860 m²



-



€4.900.000

HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
WE Metea	Einsteinbaan 6	1.360 m²
Zorgspectrum	Einsteinbaan 14	1.050 m²



Rotterdamse- & Schieweg Delft

8,0%



Langs de Delftse Schie bevinden zich aan weerszijde de kantoor- en bedrijventerreinen Rotterdamseweg en Schieweg. Grote huurders zijn onder meer Joulz, Stedin en OGD ict-diensten.



62.608 m²



€100 - €125

4.680 m²
(7,5%)

0 m²



-



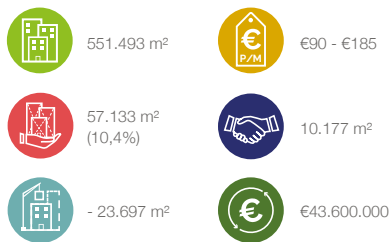
-

104 Amstelveen Amstelveen

7,3%

▼ 1

De kantorenmarkt in Amstelveen is vanaf de tweede helft van de 20e eeuw in ontwikkeling. Daardoor bestaat de kantorenvoorraad voor een groot deel uit relatief oude kantoorgebouwen. In de afgelopen tien jaar heeft Amstelveen te maken gehad met een hoog leegstandspercentage. Daar kwam de afgelopen jaren verandering in. De leegstand in Amstelveen liep met name terug door grote transformatieprojecten. Afgelopen jaar werd de transformatie aangekondigd van het oude KPMG kantoor, dat ruim zes jaar leeg stond.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Amity International	Heerpark I	6.250 m²
Ford	The Garden	2.265 m²
OneXS	Krijgsman 75	1.000 m²

BELEGGINGEN

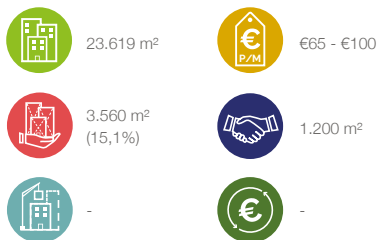
Koper	Gebouw	Omvang
Highbrook Investors	Parktoeren	€18,0 mln.
Rijsterborgh	The Garden	€16,0 mln.
Signal Capital	Kronenburg	€9,3 mln.

105 Twentekanaal Hengelo

7,8%

▲ 34

In het zuiden van Hengelo ligt het kantoren- en bedrijvenpark Twentekanaal, vernoemd naar het gelijknamige kanaal. Op het bedrijvenpark zijn ruim 350 bedrijven gevestigd. Er is relatief weinig aanbod op het terrein.



HUURTRANSACTIES

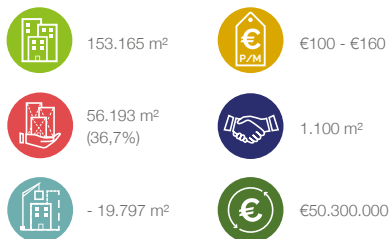
Huurder	Gebouw	Omvang
Prescan	Amaliastraat 16	1.200 m²

106 Stationsgebied Almere

7,7%

▼ 40

De kantorenmarkt in Almere komt eindelijk in beweging en het wordt verwacht dat het Stationsgebied daar het voortouw in gaat nemen. Dat komt doordat de eerste transformaties van kantoren in het Stationsgebied al hebben plaatsgevonden. Het kantoorgebouw Alnovum werd verkocht aan een private investeerder die voornemens is om het gebouw gedeeltelijk te transformeren tot een hotel. In het najaar start Attestor Capital in samenwerking met Plaza Hotelgroup met de transformatie van de Martinez toren. Grote kantoorgebruikers in het gebied zijn onder meer USG People en UWW.



BELEGGINGEN

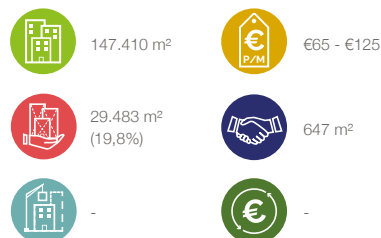
Koper	Gebouw	Omvang
Kildare Partners	WTC Almere	€41,7 mln.
Kildare Partners	Le Branchement	€6,2 mln.
Kildare Partners	L'Aiguille	€2,4 mln.

107 Spaanse Polder Rotterdam

7,7%

▲ 25

De Spaanse Polder is een gemengd kantoor- en bedrijventerrein in het westen van Rotterdam, gelegen langs de A20. Het bekendste gebouw in de Spaanse Polder is de Van Nellefabriek, een rijksmonument uit 1923 dat fungeert als broedplaats voor creatieve bedrijven. De kantorenmarkt op de Spaanse Polder kampt met een overaanbod. De Gemeente Rotterdam heeft het gebied gereserveerd voor fabrieken. Dit ontmoedigt bedrijven om zich hier te vestigen.

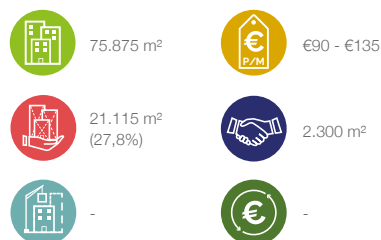


108 Kleefse Waard Arnhem

7,5%

▲ 12

De Kleefse Waard in Arnhem wordt voornamelijk gebruikt voor industriële activiteiten. Daardoor heeft de kantorenvoorraad in de Kleefse Waard moeite met het aantrekken van huurders. Het gebied kampt nog altijd met een overaanbod.



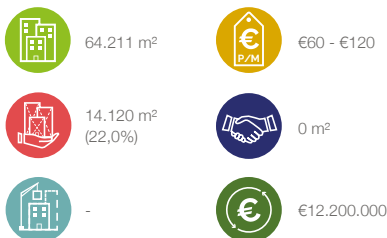
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
UC International	Westervoortsedijk 60	2.300 m²

109 Hoogeind | Moleneind Breda

7,5% ▼ 15

Op korte afstand van de A27 liggen de kantoren- en bedrijventerreinen Hoogeind en Moleneind. Het gebied heeft een overaanbod van kantoorruimte en er vindt weinig verhuuractiviteit plaats.



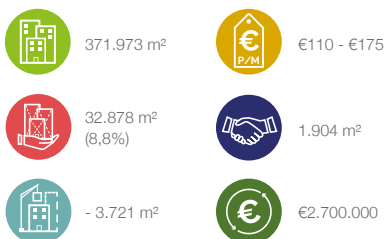
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Goldman Sachs	Hof van Breda	€11,1 mln.

110 Centrum Arnhem

7,5% ▼ 14

Het centrum van Arnhem beschikt over ruim een derde van de Arnhemse kantorenvoorraad. De leegstand in dit gebied is in de afgelopen jaren behoorlijk teruggelopen. Dat komt enerzijds door transformaties en anderzijds door opnames. Echter is de opname van kantoorruimte het afgelopen jaar gedaald.



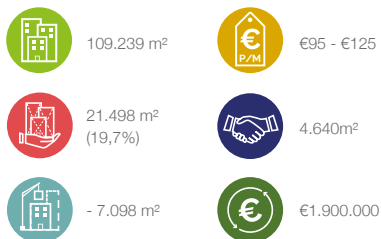
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
ING Bank	Parktoeren	1.100 m ²
Daan Advocatuur	Building 026	1.100 m ²
NS	Rijntoren	804 m ²

111 Centrum Apeldoorn

7,4% ▲ 10

In het centrum van Apeldoorn is relatief weinig vraag naar kantoorruimte. Inmiddels is ruim 62.500 m² kantoorruimte onttrokken uit de kantorenmarkt van Apeldoorn.



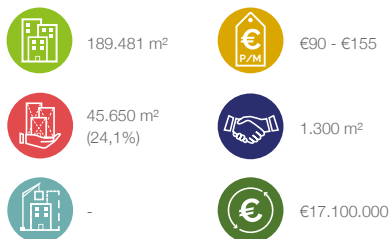
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
oVice Apeldoorn	Roggestraat 11	4.640 m ²

112 Flight Forum Eindhoven

7,4% ▼ 17

Businesspark Flight Forum, gelegen naast Eindhoven Airport, is verdeeld in separate clusters voor bedrijven en kantoren. Flight Forum trekt zowel luchtvaart gebonden als niet-luchtvaart gebonden ondernemingen. Het heeft al geruime tijd te maken met een overaanbod.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Tribes	Entrada	700 m ²
Novaform	Eagle	600 m ²

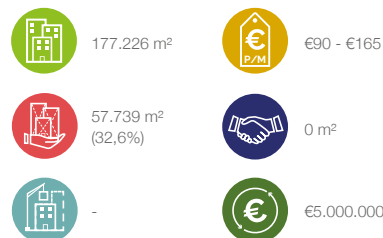
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Corum AM	Van Gansewinkel	€16,2 mln.

113 Boerhavelaan Zoetermeer

7,7%

De kantorenmarkt in de omgeving van de Boerhavelaan is de slechtst presterende kantorenlocatie van Zoetermeer. De relatief oude kantorenvoorraad heeft een behoorlijk leegstandspercentage. Er vinden eveneens weinig transacties plaats.



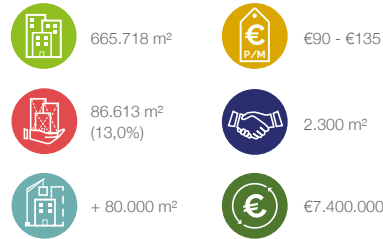
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Private investeerder	Stadsport	€5,0 mln.

114 Plaspoelpolder Rijswijk

7,3% ▼ 30

In de Plaspoelpolder vindt relatief gezien de minste opname plaats ten opzichte van overige gebieden in Rijswijk. De eerste transformatieprojecten doen zich voor in de Plaspoelpolder en naar verwachting zal er de komende jaren meer getransformeerd gaan worden.



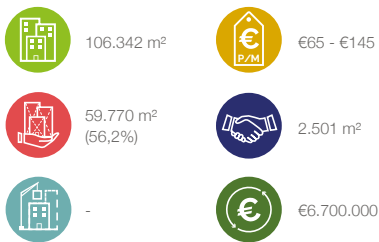
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Highbrook	L'entrée	€3,7 mln.
Private Investors	Visseringlaan	€3,0 mln.

115 Gooise Kant Almere

7,2% ▲ 28

Het bedrijven- en kantorenpark Gooise Kant in Almere is gelegen langs de A6 en vormt de entree van Almere vanuit Amsterdam. Een groot deel van de voorraad staat leeg. Symbolisch voor de leegstand is het landmark gebouw Green Capital Towers. Het gebouw heeft 22.200 m² aan oppervlakte en staat al geruime tijd nagenoeg helemaal leeg.



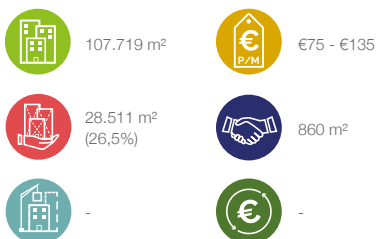
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Highbrook Investors	Mercurius	€3.6 mln.
Highbrook Investors	Triptygon A	€2.3 mln.

116 't Laar | Tradepark 58 Tilburg

7,2% ▲ 17

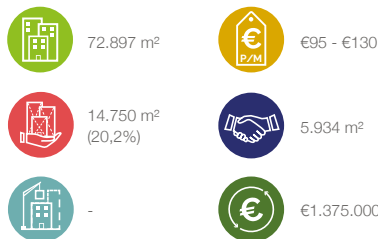
't Laar en Tradepark 58, gelegen aan weerszijde van de A58, vormen gezamenlijk de entree van Tilburg. Grote huurders in het gebied zijn Interpolis en Petrol Industries. Het gebied heeft momenteel nog veel aanbod.



117 Tanthof | Voorhof Delft

6,9% ▲ 29

Een groot deel van de kantoren in de wijken Tanthof en Voorhof staan leeg. De Gemeente Delft is het afgelopen jaar erin geslaagd om een aanzienlijk gedeelte van het leegstaande kantoorgebouw De Rode Haan te verhuren.



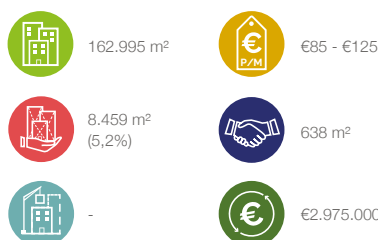
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
TopDesk	De Rode Haan	5.172 m ²
XYR Solutions	De Rode Haan	762 m ²

118 De Viaanse Molen Alkmaar

6,9% ▼ 2

De Viaanse Molen ligt in het noordwesten van Alkmaar langs de rijksweg N9. Het gebied combineert kleinschalige kantoren met lichte bedrijvigheid.



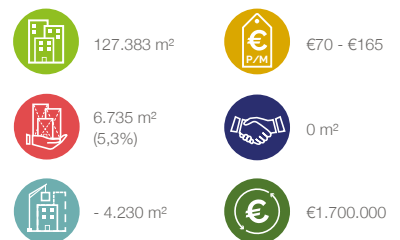
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
CKH Advocaten	Toermarlijnstraat 9	638 m ²

119 Stadsdeel Zuid-West Haarlem

6,7% ▼ 80

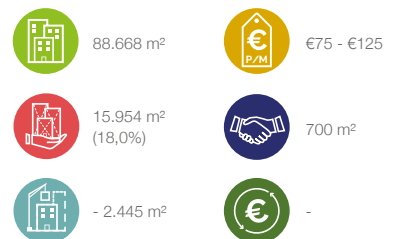
Stadsdeel Zuid-West is een samenvoeging van de karakteristieke wijken Haarlemmerhoutkwartier en de Leidsche Spoorbaan. Het gebied heeft een relatief laag leegstandspercentage en een stabiele opname.



120 Bedrijvenpark Noord Apeldoorn

6,7% ▲ 16

Vlakbij de A50 ligt het Bedrijvenpark Apeldoorn Noord, gelegen ten noorden van het centrum. Grote gebruikers in het gebied zijn KPN en IT specialist Insight.



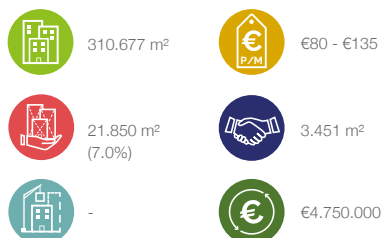
HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Invest Online	Boogschutterstraat 1	700 m ²

121 Zaandam

6,3%

De kantorenmarkt in Zaandam concentreert zich voornamelijk rondom het station. Onder meer Ahold is hier gevestigd, nadat zij een aantal jaar geleden van Amsterdam naar Zaandam is verhuisd.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
DAS Verzekeringen	Provincialeweg 33	1.432 m²
Archer Daniels	Provincialeweg 33	1.333 m²
Klomp Management	Liefdekinweg 12	686 m²

BELEGGINGEN

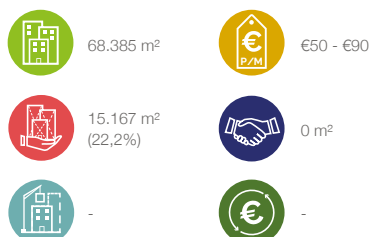
Koper	Gebouw	Omvang
Cairn Real Estate	De Icoon	€4.5 mln.

122 Industriekwartier Amersfoort

6,3%

▼ 11

Het Industriekwartier in Amersfoort is voornamelijk een industrieel gebied. Door het gebied staan een aantal kantoren verspreid. Het Industriekwartier heeft een overaanbod en er vindt relatief weinig activiteit plaats.

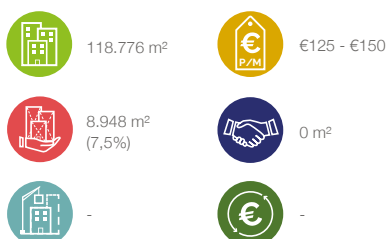


123 Voortserpoort Zwolle

6,3%

▼ 21

Kantorenpark Voortserpoort is gelegen aan de A28. Voortserpoort bestaat uit hoge en grote kantoorgebouwen, waaronder de bijna honderd meter hoge IJsseltoren die in 2016 werd opgeleverd, met huurders als ABN Amro, Delta Lloyd en Essent. In 2010 werd het kantoor van Electrabel opgeleverd. De laatste jaren hebben er weinig transacties plaatsgevonden in Voortserpoort.

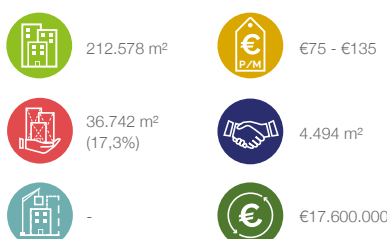


124 Woensel Eindhoven

6,0%

▲ 7

Woensel vormt het noordelijke deel van de Gemeente Eindhoven. Grote huurders in het gebied zijn onder meer Randstad en Infosys.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Randstad	Anderlechtlaan 7-17	2.179 m²
Heijmans	Boschdijk 780	996 m²
Erpbeon	La Havre	700 m²

BELEGGINGEN

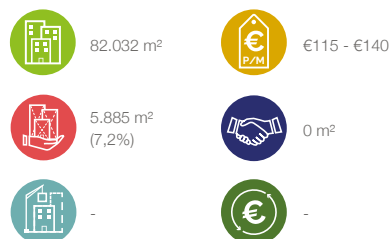
Koper	Gebouw	Omvang
TBJ/BHW Projects	Boschdijk 20	€13.3 mln.

125 Mariahoeve Den Haag

6,0%

▼ 100

Mariahoeve ligt ten noordoosten van het centrum van Den Haag. Het bestaat uit een kleine cluster van kantoren langs de Bordewijklaan en het hoofdkantoor van Aegon dat zich nabij het gelijknamige station bevindt.

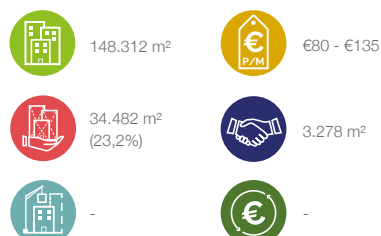


126 Westermaat Hengelo

5,9%

▲ 16

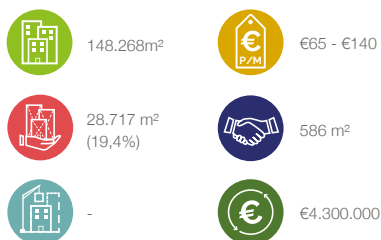
Westermaat is een grootschalige woon-, winkel- en werklocatie in Hengelo. De kantorenvorraad in Westermaat kent veel leegstand.



127 Oosterenk Zwolle

5,6% ▼ 18

Oosterenk is een kantoorlocatie dat zich bevindt rondom het oude stadion van FC Zwolle, gelegen nabij de ringweg. Het gebied kampt met een behoorlijk overaanbod.



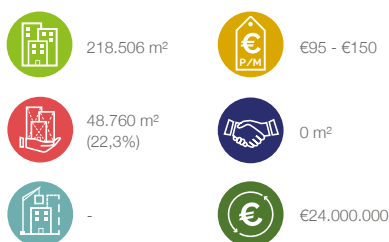
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Niemand Ingeniëus	La Barrage	586 m²

128 Schiphol-Rijk Amsterdam Airport

5,6% ▼ 19

Het bedrijventerrein Schiphol-Rijk bestaat uit zowel kantoor- als logistieke gebouwen. Hoewel de logistieke markt op Schiphol-Rijk goed presteert, vindt er weinig activiteit plaats op de kantorenmarkt van Schiphol-Rijk. Daarnaast kampt het al jaren met een overaanbod. Het wordt verwacht dat, nu het aanbod van kantoorruimte in Groot-Amsterdam op begint te drogen, de kantorenmarkt in Schiphol-Rijk ook zal aantrekken.



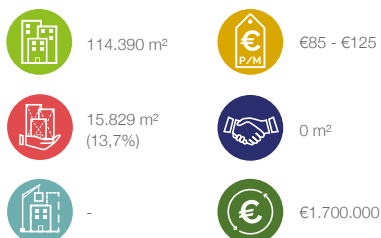
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Signal Capital Attestor Capital	Boeingavenue 31-99 Boeingavenue 1-19	€17,1 mln. €6,9 mln.

129 Corpus Den Hoorn Groningen

5,6% ▲ 5

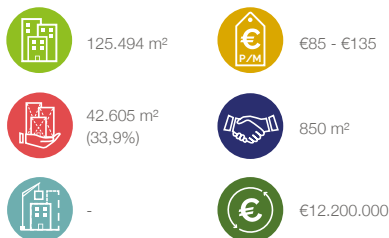
In het zuiden van Groningen ligt de wijk Corpus Den Hoorn. De meeste kantoren in het gebied zijn ontwikkeld in de periode tussen 1980 en 2000. In het gebied wordt relatief weinig kantoorruimte opgenomen.



130 Gelderse Poort Arnhem

5,3% ▲ 4

Aan de zuidelijke entree van Arnhem ligt kantorenpark Gelderse Poort. Het gebied heeft een behoorlijk overaanbod. De Landmark van het gebied is het voormalige hoofdkantoor van Ohra, die gekocht werd door de Renschdael Groep. Naar verwachting wordt het gebouw van 38.500 m² getransformeerd tot een multifunctioneel woon- en werkgebouw.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Kosidion	De Poort	850 m²

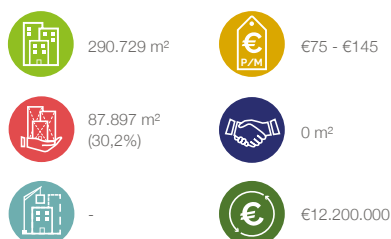
BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Renschdael Groep	Ooyevaarsnest	€9,0 mln.

131 Rivium Capelle aan den IJssel

5,1% ▼ 23

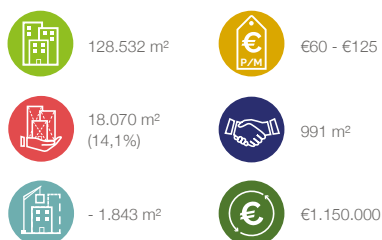
Kantorenpark Rivium is tussen 1990 en 2008 ontwikkeld, om het groeiende tekort aan kantoorruimte in die periode op te lossen. In de crisis groeide de leegstand in het gebied tot ruim 33%. Er vindt nog altijd weinig verhuuractiviteit plaats in Rivium. Naar verwachting zal er een grote transformatie plaatsvinden in de toekomst.



132 Binnenstad Almelo

5,1% ▲ 15

Het aanbod in de binnenstad van Almelo is de afgelopen jaren afgenomen. De opname in Almelo vindt met name plaats door lokale bedrijven die lege kantoren op kopen voor eigen gebruik.



HUURTRANSACTIES

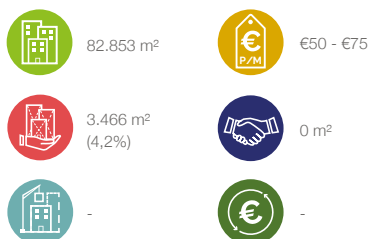
Huurder	Gebouw	Omvang
Kosidion	St. Thuisgevoel	991 m²

133 Marslanden Zwolle

5,0%

▼ 9

De Marslanden is een kantoor- en bedrijventerrein ten zuidoosten van het centrum van Zwolle. Hoewel het aanbod van kantoorruimte relatief laag is, vinden er eveneens weinig transacties plaats.

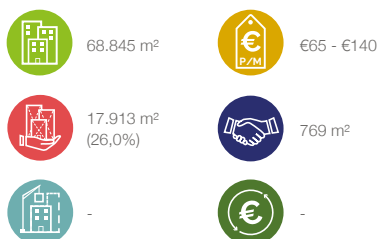


134 Stadsdeel Noordwest Apeldoorn

5,0%

▼ 15

Het stadsdeel Noordwest in Apeldoorn kampt met een behoorlijk overaanbod. Er vindt weinig verhuuractiviteit plaats. Een van de grotere huurders in het gebied is Divitel.

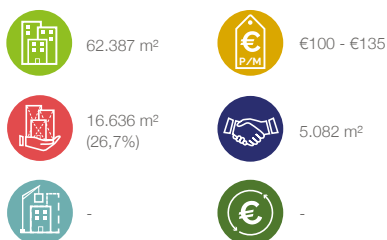


135 Prinsenbeek Breda

4,9%

▲ 21

De kantorenmarkt in Prinsenbeek bevindt zich rondom het gelijknamige treinstation. In het afgelopen jaar hebben Vroom & Boskalis zich in het gebied gevestigd.



HUURTRANSACTIES

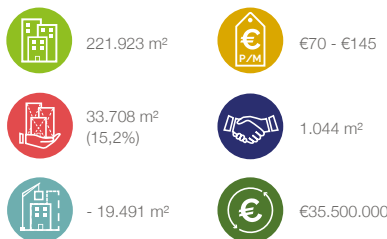
Huurder	Gebouw	Omvang
Vroom Boskalis	Frankfurt Basalt	3.850 m² 1.232 m²

136 Laakhaven Den Haag

4,2%

▼ 51

Aan de rand van het centrum van Den Haag ligt het kantorenpark Laakhaven, gelegen nabij het station Holland Spoor. Het gebied trekt veel onderwijs gerelateerde huurders. Grote huurders in het gebied zijn onder meer het ROC Mondriaan en Haagse Scholen.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
De Haagse Scholen	HS Building	1.044 m²

BELEGGINGEN

Koper	Gebouw	Omvang
Goldman Sachs Attestor Capital	't Schip Poseidon	€10,2 mln. €8,2 mln.

137 Randstad Almere

4,1%

▼ 20

Kantorenpark Randstad in Almere is een kleinschalige kantorenstrip gelegen naast het station en het centrum. Hoewel de bereikbaarheid van het gebied uitstekend is, vinden er de laatste jaren weinig transacties plaats. Dat valt te verklaren door de relatief lage kwaliteit van de kantoorgebouwen ten opzichte van kantoorgebouwen in het naastgelegen stationsgebied.

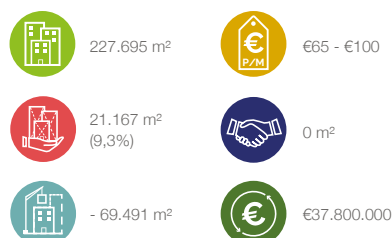


138 Binckhorst Den Haag

4,1%

▼ 63

Drie jaar geleden kende het kantoren- en bedrijventerrein Binckhorst in Den Haag een leegstand van meer dan 30%. In 2008 werd een bestemmingsplan vastgesteld waarin de transformatie van het zuidelijke deel van de Binckhorst wordt omschreven. In het afgelopen jaar werd het voormalige hoofdkantoor van KPN uit de markt onttrokken. Daarmee is een groot deel van de leegstandsproblematiek op Binckhorst opgelost.



BELEGGINGEN

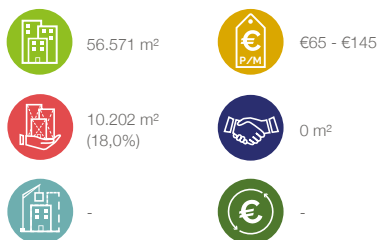
Huurder	Gebouw	Omvang
Corum AM	The Green Campus	€37,8 mln.

139

Zuiderval Enschede

4,0% ▼ 7

De tweede helft van de jaren 90 begon de aanleg van de Zuiderval. Het zou een grootschalige kantoorboulevard moeten worden, maar momenteel is nog maar twee derde van de originele plannen gerealiseerd. Daarnaast heeft het gebied veel overaanbod. In de afgelopen jaren hebben er weinig huurtransacties voorgedaan. Belangrijke huurders in het gebied zijn PWC en Rabobank.

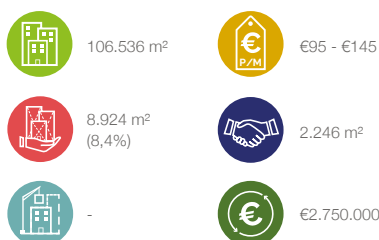


140

Stadskern | Stadsring Amersfoort

3,5% ▼ 17

In de Stadskern van Amersfoort vindt relatief weinig verhuuractiviteit plaats ten opzichte van het Stationsgebied.

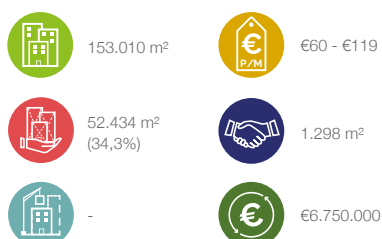


141

Bergweide | Hanzepark Deventer

3,4% ▲ 21

Hanzepark in Deventer is gelegen langs de A1. Het gebied kampt al jaren met een flink overaanbod.



HUURTRANSACTIES

Huurder	Gebouw	Omvang
Pulse Solutions	Zeus	658 m²

BELEGGINGEN

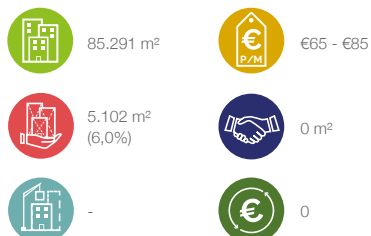
Koper	Gebouw	Omvang
M7 Real Estate	Munsterstraat 7	€3,8 mln.
IB BELEGGINGEN	Keulenstraat 15	€1,5 mln.
IB BELEGGINGEN	Keulenstraat 13	€1,5 mln.

142

Zuid Hengelo

2,9% ▲ 7

Ten zuiden van het treinstation in Hengelo bevinden zich een aantal kantoren. Er vindt weinig verhuuractiviteit plaats in het gebied.

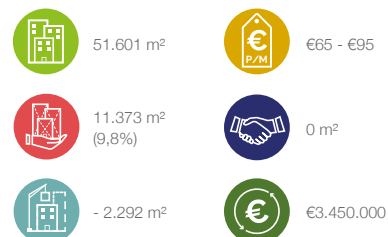


143

Stadscentrum Nieuwegein

2,0% ▼ 3

De kantorenmarkt in het stadscentrum van Nieuwegein is kleinschalig met veel overaanbod.

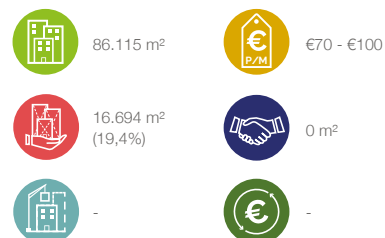


144

Bedrijventerrein-West Leeuwarden

1,7% ▼ 18

Het Bedrijventerrein-West is gelegen in het zuidwesten van Leeuwarden. Het Bedrijventerrein-West kampt met een overaanbod en er vindt weinig verhuuractiviteit plaats.

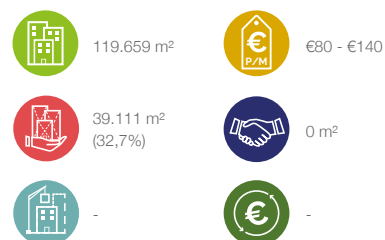


145

Kronenburg- en Groningensingel Arnhem

1,4%

Rondom het winkelcentrum Kronenburg en langs de Groningensingel ligt een concentratie van kantoren die voor het grote deel zijn ontwikkeld in de jaren 80 en 90. Het gebied kampt met een behoorlijk overaanbod en er is weinig verhuuractiviteit.



Alkmaar			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
118	De Viaanse Molen	6,9%	27

Almelo			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
132	Binnenstad	5,1%	29

Almere			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
91	Centrum	9,3%	22
101	Hollandse kant	8,1%	24
106	Stationsgebied	7,7%	25
115	Gooise Kant	7,7%	27
137	Randstad	4,1%	30

Amersfoort			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
59	Stationsgebied	12,0%	16
61	Bergkwartier	9,5%	16
87	Zonnehof	8,9%	22
94	De Hoef	6,3%	23
122	Industriekwartier	3,5%	28
140	Stadskern Stadsring	3,5%	31

Amstelveen			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
104	Amstelveen	8,0%	25

Amsterdam			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
1	Zuidelijke IJ oevers	62,7%	3
2	Zuidas	46,4%	3
6	Amstel Station	32,0%	4
7	Centrum	28,7%	4
10	Oud-Zuid	24,4%	5
12	Bijlmer ArenA	23,9%	6
16	Riekerpolder	22,0%	7
20	Westas	21,0%	8
23	Rai Vivaldi	20,2%	9
25	Oost	18,4%	9
27	Buitenveldert	17,9%	10
30	Bullewijk	17,6%	11
31	Sloterdijk	17,2%	11
60	Noord	12,0%	16
62	Overamstel	11,9%	17
86	Holendrecht	9,7%	21

Apeldoorn			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
75	Stadsdeel Zuid-West	10,3%	19
111	Centrum	7,4%	26
120	Bedrijvenpark Noord	6,4%	27
134	Stadsdeel Noord-West	5,0%	30

Arnhem			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
17	IJsseloord2	21,3%	8
44	Buiten	14,6%	13
96	Velperweg	8,7%	23
108	Kleefse Waard	7,5%	25
110	Centrum	7,4%	26
130	Gelderse Poort	5,3%	29
145	Kronenburg- en Groningensingel	1,4%	31

Breda			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
41	Stadsdeel Zuid	15,2%	13
42	Centrum	15,0%	13
52	Ettense Baan Tramsingel	13,3%	15
55	Stadionkwartier	12,9%	15
109	Hoogeind & Moleneind	7,5%	26
135	Prinsenbeek	4,9%	30

Capelle aan den IJssel			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
131	Rivium	5,1%	29

Delft			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
33	Centrum	16,5%	11
51	A13 Zone	13,5%	15
72	Delftechpark Technopolis	10,7%	19
103	Rotterdamse- en Schieweg	8,0%	24
117	Tant- en Voorhof	6,9%	27

Den Bosch			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
22	Centrum	20,5%	9
63	Paleiskwartier	13,3%	15
66	Pettelaarpark	12,8%	16
77	De Herven	10,2%	20

Den Haag			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
14	Beatrixkwartier	22,2%	7
37	Forepark Ypenburg	15,9%	12
38	Nieuw Centrum	15,8%	12
40	Benoordenhout	15,4%	13
49	Congres- en Europolgebiet	13,6%	14
58	Oude Centrum	12,1%	16
125	Mariahoeve	6,0%	28
136	Laakhaven	4,2%	30
138	Binckhorst	4,1%	30

Deventer			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
89	Binnenstad	9,4%	22
141	Bergweide Hanzepark	3,4%	31

Dordrecht			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
82	Binnenstad	10,0%	21

Eindhoven			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
9	Centrum	23,6%	5
11	High Tech Campus	24,2%	6
19	Strijp	21,2%	8
69	De Hurk Lievendael	11,2%	18
79	Tongelre Stratum	10,1%	20
112	Flight Forum	7,4%	26
124	Woensel	6,0%	28

Enschede			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
36	Business & Science Park	16,2%	12
65	Binnensingelgebied	11,7%	17
139	Zuiderval	4,0%	28

Groningen			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
45	Europapark	14,0%	14
46	Kranenburg Martini Trade Park	13,8%	14
71	Binnenstad Stationsgebied	10,9%	19
129	Corpus den Hoorn	5,6%	29

Haarlem			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
80	Stadsdeel Oost Schalkwijk	10,3%	20
100	Centrum	8,3%	24
119	Stadsdeel Zuid-West	6,7%	27

Hoofddorp			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
4	Beukenhorst-Zuid	32,7%	4
67	Beukenhorst-West	11,4%	18
85	Beukenhorst-Oost	9,8%	21

Hengelo			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
105	Twentekanaal	7,8%	25
126	Westermaat	5,9%	28
142	Zuid	2,9%	31

Hilversum			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
18	Centrum	21,2%	8
57	Arena	12,6%	16
78	Media Park	10,1%	20

Leeuwarden			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
84	Binnenstad	9,8%	21
144	Bedrijventerrein-West	1,7%	31

Leiden			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
3	Bio Science Park	46,0%	3
26	Stationsdistrict	18,2%	10
54	Binnenstad	13,3%	15
74	Morsdistrict	10,4%	19
88	Lammenschans	9,4%	22

Nieuwegein			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
91	Poort	9,0%	22
102	Plettenburg Laaggraven	8,0%	24
143	Stadscentrum	2,0%	31

Nijmegen			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
28	Kerkenbos Wijchenseweg	17,8%	10
29	Oost	17,6%	10
35	Goffertpark	16,4%	12
94	Centrum	8,8%	23

Rijswijk			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
98	Laan van Hoorntwijk	8,4%	24
114	Plaspoeipolder	7,3%	26

Rotterdam			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
13	Central Busines District	22,4%	6
34	Waalhaven	16,5%	12
47	Noord	13,7%	14
48	Kop van Zuid	13,6%	14
50	Centrum	13,5%	15
63	Delfshaven	11,9%	17
66	Brainpark	11,6%	18
68	Kralingen-Crooswijk	11,4%	18
70	Rotterdam- The Hague	11,1%	19
92	Prins Alexander	9,0%	22
107	Spaanse Polder	7,7%	25

Schiphol			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
15	Schiphol-Centrum	22,2%	7
128	Schiphol-Rijk	5,6%	29

Tilburg			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
64	Spoorzone Centrum	11,8%	17
116	't Laar Tradepark 58	7,2%	27

Utrecht			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
5	Centrum	32,1%	4
8	Centraal Station	23,7%	5
21	Mallebaan	20,7 %	8
24	Papendorp	20,0%	9
39	Kanaleneland	15,7%	12
43	Rijnsweerd	14,7%	13
96	Lage Weide	8,6%	23

Zaandam			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
121	Zaandam	6,3%	28

Zoetermeer			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
73	Rokken-, Lansing-enZoeterhage	10,6%	19
76	Rokkeveen	10,3%	20
81	Centrum	10,0%	20
113	Boerhaavalaan	7,4%	26

Zwolle			
Ranking	Locatie	Score	Pagina
31	Hanzeland	17,2%	11
97	Stadsdeel Midden	8,4%	23
99	Stadsdeel Oost	8,2%	24
123	Voortserpoort	6,3%	28
127	Oostenek	5,6%	29
133	Marlanden	5,0%	30

A vertical green line to the left of the contact information.

Laan der Hesperiden 112, Amsterdam
+31 (0)20 658 95 98
info@springrealestate.nl
www.springrealestate.nl