



# kantorenmonitor regio Amsterdam 2008



Gemeenten binnen de deelregio's Amsterdam, Amstelland, Meerlanden, Zaanstreek, Waterland, Almere, Zuid Kennemerland en IJmond.

## herstel groei kantoorgebruik in Amsterdam leidt tot forse daling leegstand

In 2007 werd in de regio Amsterdam (Amsterdam, Amstelland, Meerlanden, Zaanstreek, Waterland, Almere, Zuid Kennemerland en IJmond) 90.000 m<sup>2</sup> nieuwbouw opgeleverd. Omdat er per saldo evenveel kantoorruimte werd omgezet naar andere functies bleef de

voorraad van 12 miljoen m<sup>2</sup> in omvang gelijk. Hierdoor had de groei van het kantoorgebruik met 170.000 m<sup>2</sup> een even grote daling van de leegstand tot gevolg. Het herstel dat zich ook in 2006 voordeed (een groei van het kantoorgebruik van 75.000 m<sup>2</sup> en een daling

van de leegstand met 100.000 m<sup>2</sup>) heeft zich vorig jaar dus versterkt voortgezet. De kantoorenmarkt verbeterde vooral in Amsterdam waar in 2006 de groei van het kantoorgebruik uitbleef en in 2007 toenam met bijna 110.000 m<sup>2</sup>.

fig. 1 groei van de kantoorenmarkt  
x 1.000 m<sup>2</sup>

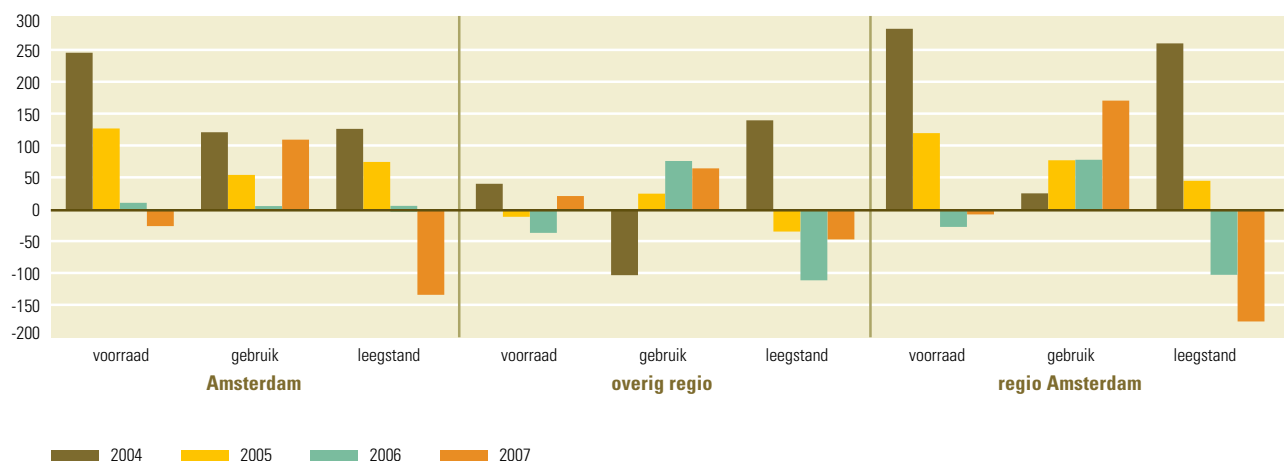


fig. 2 betrokken kantoorruimte naar schaal gebruikers  
x 1.000 m<sup>2</sup>

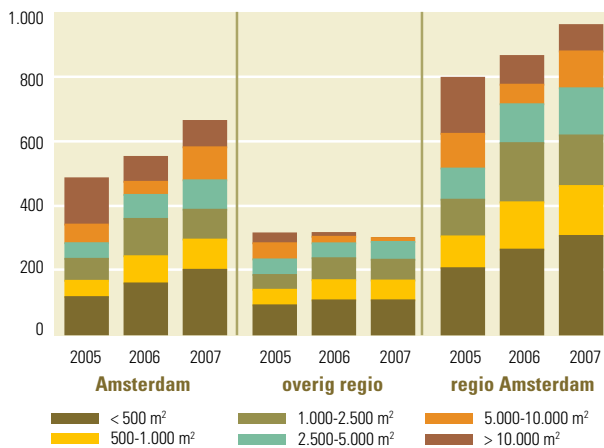
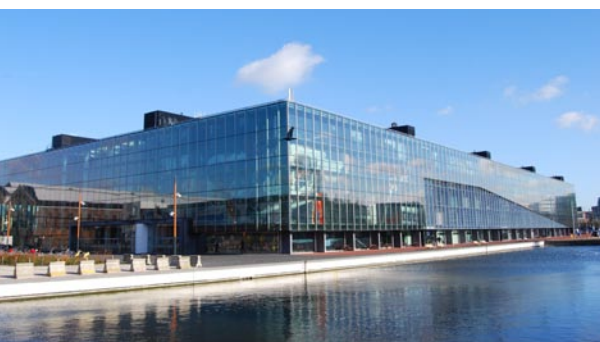
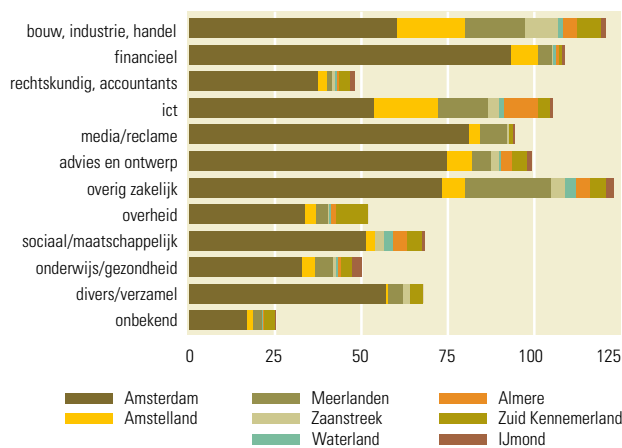


fig. 3 in 2007 betrokken kantoorruimte naar type activiteit  
x 1.000 m<sup>2</sup>



Amsterdam; Centrum, Oostenburgereiland, PCM

### door groei in Amsterdam record-opervlak betrokken

In 2007 werd in de regio Amsterdam met 965.000 m<sup>2</sup> opnieuw een record-opervlak aan kantoorruimte in gebruik genomen. Daarmee werd nog meer kantoorruimte in gebruik genomen dan in voorgaande jaren (870.000 m<sup>2</sup> in 2006, 800.000 m<sup>2</sup> in 2005 en 730.000 m<sup>2</sup> in 2004). Met 125.000 m<sup>2</sup> had de overige zakelijke dienstverlening in 2007 het grootste aandeel (13 procent) in de betrokken kantoorruimte. Ook werd veel kantoorruimte betrokken door bouw, handel en industrie (120.000 m<sup>2</sup>, een aandeel van 13 procent), de financiële sector (110.000 m<sup>2</sup>, een aandeel van 11 procent), informatie- en communicatietechnologie (105.000 m<sup>2</sup>, een aandeel



Amsterdam; Zuidoost, Amstel III, Truvo

van 11 procent), advies- en ontwerpactiviteiten (100.000 m<sup>2</sup>, een aandeel van 10 procent), en media/reclame (95.000 m<sup>2</sup>, een aandeel van 10 procent).

In 2007 werd in Amsterdam 665.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte betrokken. Dat komt neer op een regionaal aandeel van 69 procent. Vooral in de sectoren media en reclame (86 procent), financieel (86 procent), advies en ontwerp (75 procent) en sociaal/maatschappelijk (75 procent) lag de nadruk sterk op Amsterdam. Bij bouw, industrie en handel had Amsterdam een beperkt aandeel (50 procent) evenals in de ict-sector (51 procent) en hadden ook Amstelland (17 procent) en Meerlanden (14 procent) een flink aandeel.

De ingebruikname door kleinere kantoorgebruikers is de afgelopen jaren fors toegenomen. Dit komt vooral door een toegenomen kleinschalig gebruik in Amsterdam. Het door kantoorgebruikers kleiner dan 500 m<sup>2</sup> betrokken oppervlak nam in Amsterdam toe van 115.000 m<sup>2</sup> in 2005 via 160.000 m<sup>2</sup> in 2006 naar



Purmerend, De Gors, Gorslaan

200.000 m<sup>2</sup> in 2007. In de overige regiogemeenten nam dit toe van 90.000 m<sup>2</sup> in 2005 naar 105.000 m<sup>2</sup> in 2006 en 2007.

Bij de ingebruikname door verhuizingen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> daalde het betrokken oppervlak in Amsterdam van 200.000 m<sup>2</sup> in 2005 naar 120.000 m<sup>2</sup> in 2006. In 2007 was sprake van een herstel naar 185.000 m<sup>2</sup>. In Amsterdam vestigden zich vorig jaar (uit Amersfoort) Philips Domestic Appliances and Personal Care in Zeeburg (Oostelijk Havengebied), (uit Arnhem) AkzoNobel en (uit Baarn) Boston Consulting Group in Zuideramstel (Zuidas) en (uit Bussum) MTV Networks in Noord (Cornelis Douwesterrein). Ook was sprake van uitbreiding van ING in Zuidoost (Hoofd-

fig. 4 in 2007 betrokken kantoorruimte naar schaal gebruikers  
x 1.000 m<sup>2</sup>

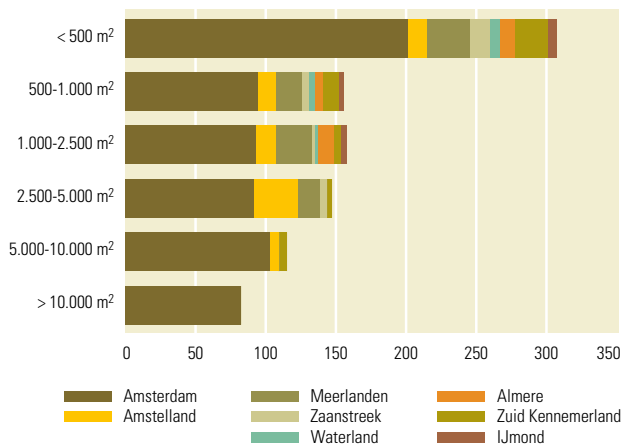
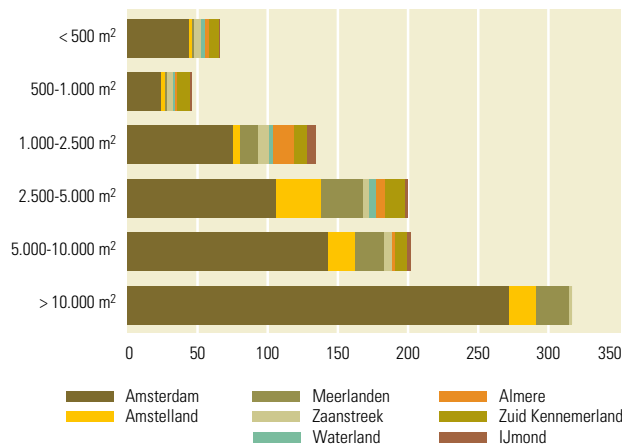


fig. 5 in 2007 betrokken kantoorruimte naar schaal panden  
x 1.000 m<sup>2</sup>



Amstelveen; Langerhuize, bouw KPMG



Amsterdam; Slotervaart, Riekerpolder, Atradius (2008)

centrum), (gedeeltelijk uit Haarlem) Achmea in Bos en Lommer (Haarlemmerweg), en Cisco (Sloterdijk I) en (na interne renovatie) Cordares (Basisweg) in Westpoort. Voorts was sprake van binnengemeentelijke verhuizingen naar Centrum van PCM uitgeverij en Stadsarchief Amsterdam en binnen Centrum van Autoriteit Financiële Markten, Heineken (na renovatie van het hoofdkantoor) en een onderdeel van de Universiteit van Amsterdam, van Eigen Haard naar Westpoort (Teleport), Freshfields Bruckhaus Deringer naar Zuideramstel (Zuidas), Truvo (voorheen Gouden Gids) binnen Zuidoost (Amstel III) en (gepaard gaand met een forse inkrimping) ABN AMRO binnen Zuidoost (Amstel III). In de overige regiogemeenten daalde de ingebruikname groter dan 5.000 m<sup>2</sup> van 80.000 m<sup>2</sup> in 2005 via 30.000 m<sup>2</sup> in 2006 verder naar 10.000 m<sup>2</sup> in 2007. Vorig jaar betrof het de vestiging (uit Diemen) van Nestlé in Ouder-Amstel (Amstel II) en verplaatsing van Rechtbank Haarlem sector bestuursrecht binnen Haarlem.

### kleinschalige gebruikers vestigen zich vooral in grotere panden

Het steeds omvangrijker vloeroppervlak dat door kleinschalige kantoorgebruikers wordt betrokken vindt vooral plaats in grotere panden. In 2007 werd in de regio Amsterdam 305.000 m<sup>2</sup> betrokken door kantoorgebruikers kleiner dan 500 m<sup>2</sup> en 155.000 m<sup>2</sup> door gebruikers tussen 500 en 1.000 m<sup>2</sup>. Daarvan heeft maar 65.000 m<sup>2</sup> zich gevestigd in panden kleiner dan 500 m<sup>2</sup> en maar 45.000 m<sup>2</sup> in panden tussen 500 en 1.000 m<sup>2</sup>. Anderzijds was in 2007 sprake van ingebruikname van 315.000 m<sup>2</sup> in panden groter dan 10.000 m<sup>2</sup> waarvan maar 80.000 m<sup>2</sup> door kantoorgebruikers groter dan 10.000 m<sup>2</sup>.



Amsterdam; Westpoort, Teleport, Eigen Haard

### vooral oudere kantoorruimte betrokken

Van de in 2007 betrokken kantoorruimte in de regio betrof 39 procent panden gebouwd tot en met 1980, 17 procent panden uit de periode 1981 tot en met 1990, 17 procent panden uit de periode 1991 tot en met 2000 en 27 procent panden opgeleverd vanaf 2001. De betrokken oudere kantoorruimte stond gemiddeld minder lang leeg dan de betrokken nieuwere kantoorruimte.

### herstel groei kantoorgebruik in Amsterdam

De kantorenmarkt is vooral een vervangingsmarkt. De ingebruikname in 2007 van 965.000 m<sup>2</sup> (8 procent) leidde in de regio tot een groei van het totale gebruik van kantoorruimte met 170.000 m<sup>2</sup> (1½ procent). Dat is meer dan in de voorgaande jaren (75.000 m<sup>2</sup> in 2006, 75.000 m<sup>2</sup> in 2005 en 20.000 m<sup>2</sup> in 2004). De ontwikkeling verloopt in Amsterdam tegengesteld aan de rest van de regio. In Amsterdam was de groei van het kantoorgebruik teruggelopen van 120.000 m<sup>2</sup> in 2004 naar 50.000 m<sup>2</sup> in 2005 en 10.000 m<sup>2</sup> in 2006, maar

fig. 6 in 2007 betrokken in regio Amsterdam naar bouwperiode en periode die de kantoorruimte leegstond x 1.000 m<sup>2</sup>

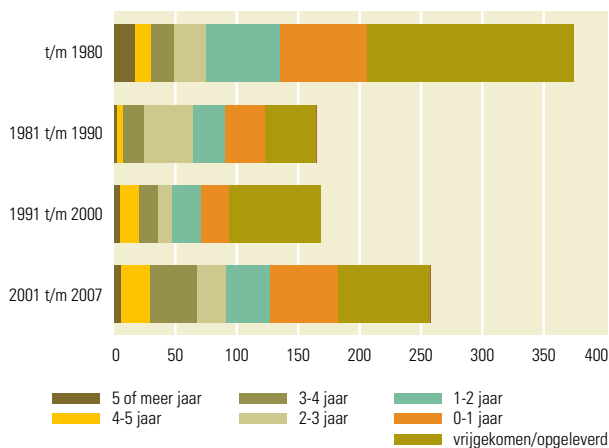
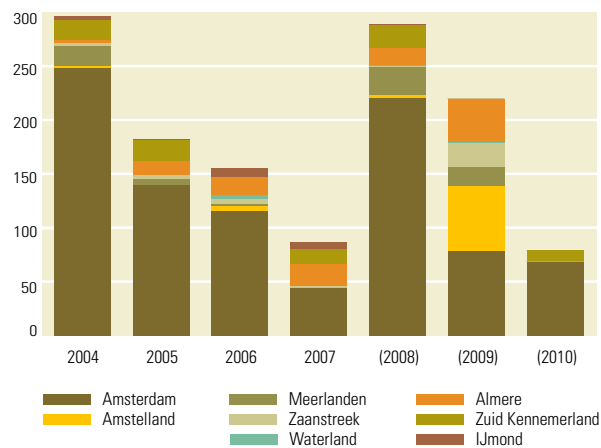


fig. 7 kantoorruimte opgeleverd of januari 2008 in aanbouw x 1.000 m<sup>2</sup>



Amsterdam; Oost-Watergraafsmeer, Polderweg, bouw stadsdeelkantoor



herstelde in 2007 weer naar 110.000 m<sup>2</sup>. In de overige regiogemeenten daalde het kantoorgebruik in 2004 nog met 100.000 m<sup>2</sup>, werd in 2005 een groei gerealiseerd van 20.000 m<sup>2</sup>, nam de groei in 2006 verder toe tot 70.000 m<sup>2</sup>, maar daalde in 2007 iets naar 60.000 m<sup>2</sup>. Binnen Amsterdam zijn de verschillen groot. Het kantoorgebruik nam vooral toe in de stadsdelen Zuideramstel (+ 65.000 m<sup>2</sup>), Westpoort (+ 30.000 m<sup>2</sup>) en Zeeburg (+ 30.000 m<sup>2</sup>), maar daalde in Oud-Zuid (-25.000 m<sup>2</sup>) en Zuidoost (- 10.000 m<sup>2</sup>). In de overige regiogemeenten nam het gebruik vooral toe in Amstelveen (+ 25.000 m<sup>2</sup>), Haarlemmermeer (+ 20.000 m<sup>2</sup>), Ouder-Amstel (+ 10.000 m<sup>2</sup>) en Zaanstad (+ 10.000 m<sup>2</sup>).

### opnieuw veel kantoorruimte omgezet naar andere functies

In 2007 werd aan de regionale voorraad 50.000 m<sup>2</sup> toegevoegd door omzetting vanuit andere functies naar kantoorruimte. Door omzetting naar andere functies en door sloop werd 140.000 m<sup>2</sup>

aan de voorraad kantoorruimte onttrokken. Per saldo leidde de functie-wijziging in de regio daarmee vorig jaar tot een onttrekking aan de voorraad van 90.000 m<sup>2</sup>. Onttrekking aan de voorraad vond met 100.000 m<sup>2</sup> grotendeels plaats in Amsterdam (vooral in Centrum, Zuideramstel en Oost-Watergraafsmeer), en in de overige regiogemeenten vooral in Amstelveen en Zaanstad. Daarbij werd in de regio verouderde kantoorruimte gesloopt (40.000 m<sup>2</sup>) om plaats te maken voor nieuwbouwontwikkelingen en vond vooral transformatie plaats naar winkels (25.000 m<sup>2</sup>), musea (20.000 m<sup>2</sup>), hotels (20.000 m<sup>2</sup>) en onderwijs (10.000 m<sup>2</sup>).

### leegstand vooral in Amsterdam gedaald

Tussen 2000 en 2005 nam de leegstand in de regio sterk toe van 2 naar 18 procent van de voorraad om tot 2007 ongeveer op dit niveau te blijven. Vorig jaar daalde de leegstand in de regio naar 16 procent van de voorraad. Omdat in 2007 evenveel kantoorruimte werd

opgeleverd als per saldo aan de voorraad werd onttrokken bleef de voorraad in omvang gelijk. Door de groei van het kantoorgebruik met 170.000 m<sup>2</sup> daalde de leegstand daarom met 170.000 m<sup>2</sup>. Januari 2008 stond van de regionale voorraad van 12 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte 1.930.000 m<sup>2</sup> leeg. Van de voorraad was 245.000 m<sup>2</sup> (2 procent) verhuurd maar nog niet betrokken en stond 1.685.000 m<sup>2</sup> (14 procent) leeg zonder dat hiervoor een huurder bekend was.

In Amsterdam stond januari 2008 van de voorraad van 7,3 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte 1.180.000 m<sup>2</sup> leeg. Omdat in Amsterdam de voorraad met 20.000 m<sup>2</sup> afnam en het kantoorgebruik met 110.000 m<sup>2</sup> toenam daalde de leegstand in 2007 met 130.000 m<sup>2</sup>. Het percentage leegstand daalde daarmee van 18 naar 16 procent. Van de voorraad



Amsterdam; Zuideramstel, herbestemming tot hotel Van Leijenberghlaan

fig. 8 onverhuurde leegstand van kantoorruimte januari 2008 naar schaal x 1.000 m<sup>2</sup>

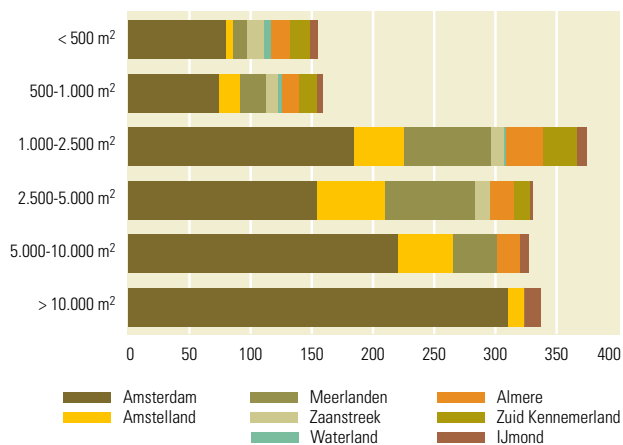


fig. 9 onverhuurde leegstand van kantoorruimte januari 2008 in regio Amsterdam naar bouwperiode en periode leegstand x 1.000 m<sup>2</sup>



Amsterdam; Zuideramstel, Zuidas, bouw Symphony

Amsterdam; Zuidoost, Amstel III, leegstand Holendrecht Centre

was 2 procent verhuurd maar nog niet betrokken en stond 14 procent leeg zonder dat hiervoor een huurder bekend was. Binnen Amsterdam nam de leegstand (inclusief voorverhuurde leegstand) in Zuideramstel verder af van 20 naar 12 procent. In Westpoort daalde de leegstand van 20 naar 17½ procent; in Zuidoost bleef de leegstand stabiel op 24 procent; in Oud-Zuid nam de leegstand toe van 8 naar 12 procent.

Januari 2008 stond in de overige regiogemeenten 750.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte leeg. Door een groei van de voorraad met 20.000 m<sup>2</sup> en een groei van het kantoorgebruik met 60.000 m<sup>2</sup> daalde de leegstand hier in 2007 met 40.000 m<sup>2</sup> van 17 naar 16 procent. Van de voorraad was 2 procent verhuurd maar nog niet betrokken en stond 14 procent leeg zonder dat hiervoor een huurder bekend was. De leegstand (inclusief voorverhuurde leegstand) liep in Amstelland terug van 19½ naar 18 procent, in Meerlanden van 17½ naar 16 procent, in IJmond van 15 naar 14½ procent, in Zaanstreek van 17 naar 13½ procent, en in Waterland van 12 naar 9 procent,

maar liep in Almere op van 17½ naar 19½ procent en in Zuid Kennemerland van 13 naar 14½ procent.

Binnen de onverhuurd leegstaande kantoorruimte in de regio had Amsterdam januari 2008 een aandeel van 61 procent. Vooral bij de onverhuurde leegstand groter dan 10.000 m<sup>2</sup> lag een grote nadruk op Amsterdam (een regionaal aandeel van 92 procent) evenals bij de onverhuurde leegstand van 5.000-10.000 m<sup>2</sup> (een aandeel van 67 procent).

### oudere kantoorruimte staat minder lang leeg

Van de onverhuurd leegstaande kantoorruimte betrof 37 procent panden gebouwd tot en met 1980, 26 procent



Almere; Zakencentrum, bouw Carlton

panden uit de periode 1981 tot en met 1990, ruim 19 procent panden uit de periode 1991 tot en met 2000 en ruim 17 procent panden opgeleverd vanaf 2001. Hoewel er meer oudere kantoorruimte leegstaat, staat deze gemiddeld korter leeg dan nieuwere kantoorruimte.

### bouwproductie neemt verder toe

Met een oplevering van 180.000 m<sup>2</sup> in 2005 en 155.000 m<sup>2</sup> in 2006 kwam een eind aan de nieuwbouwgolf die de regio sinds 2000 overspoelde waarbij gemiddeld 470.000 m<sup>2</sup> per jaar werd opgeleverd. In 2007 werd in de regio 90.000 m<sup>2</sup> opgeleverd. Ten opzichte van de voorraad komt dit neer op ½ procent. Daarvan betrof 45.000 m<sup>2</sup> oplevering in Amsterdam. Er werd in Amsterdam vooral kantoorruimte opgeleverd in Westpoort (Minervahaven, Havengebied, Teleport), Noord (Cornelis Douwesterrein), Zuideramstel (De Cuserstraat) en Zeeburg (Oostelijk Havengebied, IJburg). In de overige regiogemeenten vond vooral oplevering plaats in Almere (Veluwezoom en Gooise Poort), Haarlem (Waarderpolder) en Heemskerk (De Trompet).

fig. 10 percentage leegstand van kantoorruimte januari 2008 naar deelregio % van de voorraad

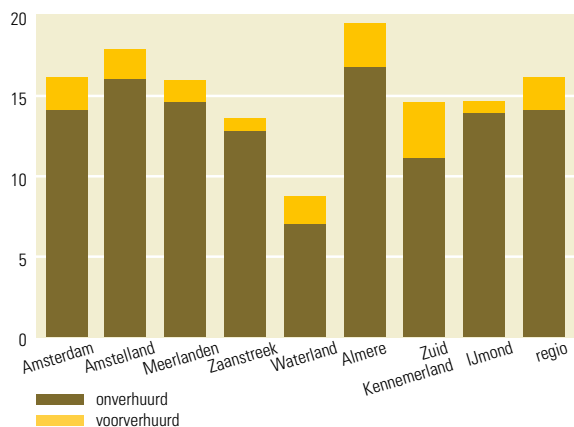
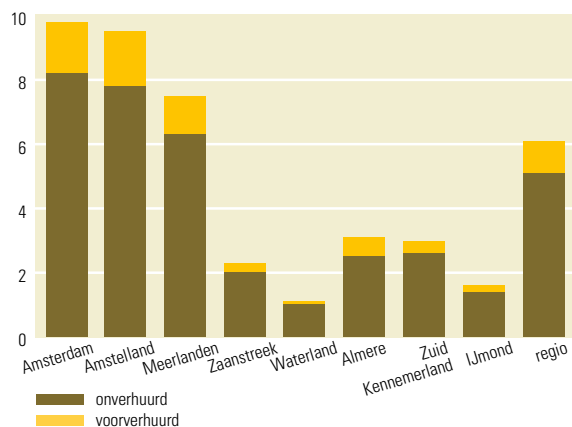


fig. 11 voorraad kantoorruimte per inwoner januari 2008 m<sup>2</sup>



Haarlemmermeer; Schiphol-Centrum, Microsoft (2008)

Zaanstad; Inverdan, bouw Stadhuis



Met de sterk opgelopen leegstand werd een aantal jaren veel minder kantoorruimte in aanbouw genomen. In 2003 werd in de regio gestart met circa 80.000 m<sup>2</sup>, in 2004 met 115.000 m<sup>2</sup> en in 2005 met 125.000 m<sup>2</sup>. De afgelopen jaren is de bouw weer flink aangetrokken. In 2006 werd gestart met de bouw van 355.000 m<sup>2</sup> waarvan 215.000 m<sup>2</sup> in Amsterdam. In 2007 werd 295.000 m<sup>2</sup> in aanbouw genomen, waarvan 165.000 m<sup>2</sup> in Amsterdam. In Amsterdam werd onder meer kantoorruimte in aanbouw genomen in Slotervaart (Riekerpolder, onder meer voor Price-waterhouseCoopers), Zuideramstel (Zuidas: Mahler), Westpoort (Teleport, Sloterdijk I), Zeeburg (Oostelijk Havengebied, IJburg) en Zuidoost (Amstel III). In de overige regiogemeenten werd onder meer gestart met de bouw in Almere (Zakencentrum, Gooise Poort, Buiten), Zaanstad (Inverdan: stadhuis), Haarlem (Centrum: gemeente; Waarderpolder, Leidsevaart) en Haarlemmermeer (Schiphol-Centrum). Hierdoor was het kantooroppervlak in aanbouw januari 2008 weer opgelopen naar 590.000 m<sup>2</sup> (waarvan 370.000 m<sup>2</sup> in

Amsterdam). Daarmee zal de voorraad in de regio met 5 procent worden uitgebreid. Bovendien staan voor de komende jaren in de regio nog diverse projecten op stapel waarvan de start van de bouw voorzien is in 2008 of 2009 en waarvoor de toekomstige gebruikers grotendeels bekend zijn. In Amsterdam betreft het onder meer projecten in Zuideramstel (Zuidas: AkzoNobel, Allen & Overy), Slotervaart (Riekerpolder: Poldertoren), Westpoort (Teleport: KPN), Zeeburg (Oostelijk Havengebied: Nieuw Europa; IJburg), Centrum (Zuidelijke IJ-oever: Gerechtshof), Noord (Hema) en Oud-West (stadsdeelkantoor). In de overige regiogemeenten gaat het onder meer om projecten in Ouder-Amstel (Endemol, G-star), Haarlemmermeer (Martinair, Transavia, Dura Vermeer, Irdeto, Business Garden), Almere (Zakencentrum), Haarlem (Schalkwijk en stadion) en Beverwijk (stadsdeelkantoor). Als de oplevering hierdoor vanaf 2009 nog verder gaat toenemen dan zal dit kunnen gaan leiden tot een forse vertraging van het herstelproces om het overaanbod op de kantorenmarkt te kunnen wegwerken.

© drs. Ad Wagemakers,  
Kantorenmonitor B.V. juni 2008

Door Kantorenmonitor B.V. wordt jaarlijks aan de hand van een veldopname de ontwikkeling van de kantorenmarkt in de regio Amsterdam geregistreerd met gegevens over Amsterdam, Amstelland, Meerlanden, Zaanstreek, Waterland, Almere, Zuid Kennemerland en IJmond. Op basis hiervan is een analyse gemaakt van de ontwikkeling in 2007 van nieuwbouw, voorraad, groei van het kantoorgebruik, betrokken kantoorruimte en leegstand. Daarmee wordt een beeld gegeven van de feitelijke ontwikkeling van ¼ van de nationale kantorenmarkt. Voor nadere gegevens:

### kantorenmonitor b.v.

pentagon 11  
postbus 15029  
1001 ma amsterdam  
06 17 55 66 84  
020 695 95 84  
info@kantorenmonitor.nl  
www.kantorenmonitor.nl