



Amersfoort

- 1 Amersfoort Centrum
- 2 Amersfoort Noord
- 3 Amersfoort Zuid
- 4 Amersfoort West
- 5 Amersfoort Vathorst
- 6 Leusden



Opnamevolume

60.600 m²

21% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

183.900

37% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2016

Kantorenmarkratio

32%

VORIG JAAR 20%

Aantal transacties

98

GEMIDDELD METRAGE VAN 620M²



De Amersfoortse kantorenmarkt is zeer in trek bij gebruikers, de vraag is voor het derde jaar op rij aan het groeien. De centrale ligging en de ruime beschikbaarheid van kantoorruimte hebben geleid tot de aanhoudende vraag op deze regionale kantorenmarkt. Tussen 2009 en 2016 was er sprake van een zeer beperkte dynamiek op de kantorenmarkt, in 2017 en 2018 worden weer pre-crisis niveaus bereikt. De sterke gebruikersvraag in combinatie met verschillende transformaties aan de Stadsring en op het bedrijventerrein De Hoef, hebben ertoe geleid dat het aanbod aan kantoorruimte beter aansluit op de vraag.

Kwart minder kantoorruimte beschikbaar in Amersfoort

Het beschikbare aanbod in Amersfoort bestaat begin 2019 uit circa 184.000 m² kantoorruimte. Vergeleken met het aanbod begin 2018 is daarmee een afname geregistreerd van een kwart. De afname wordt mede verklaard doordat een aantal grotere gebouwen in deelverhuur beschikbaar zijn gekomen. Het verhuren van kleinere metrages is een effectieve maatregel om een groot kantoorpand alsnog verhuurd te krijgen, de toegenomen vraag heeft namelijk vooral betrekking op kleinere ruimten tot circa 750 m².

In Amersfoort centrum is het beschikbare aanbod zeer sterk afgenomen. Vergeleken met het voorgaande jaar worden er bijna de helft minder kantoometers aangeboden. De sterke aanboddaling in het centrum wordt grotendeels veroorzaakt doordat ongeveer de helft van het grootschalige multitenant kantoorgebouw 'Hoek 3' (het voormalige Agiskantoor) aan de Brouwersstraat ondertussen verhuurd is, onder andere Iddink Groep B.V. heeft hier ruim 4.000 m² betrokken. Naar verwachting zal het aanbod komend jaar verder afnemen, gedreven door zowel meer vraag vanuit de markt als door transformaties. In Amersfoort zal altijd sprake blijven van

Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Amersfoort Centrum	41.400	29.500	96.800	90.500	64.150	33.850
Amersfoort Noord	89.300	91.250	119.900	82.950	109.900	70.150
Amersfoort West	16.500	18.800	24.700	19.950	22.700	19.050
Amersfoort Zuid	40.400	41.250	28.500	28.200	20.350	23.250
Amersfoort Vathorst	900	900	900	1.900	3.900	5.400
Leusden	44.900	35.250	35.000	32.650	24.850	32.200
Amersfoort	233.400	216.950	305.800	256.150	245.850	183.900

Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vwo per deelgebied op 1 januari

een ondergrens, een deel van het aanbod bestaat uit verouderde panden op monofunctionele locaties. Het toekomstige opnamepotentieel van deze panden is zeer beperkt.

Krapte op centrumlocaties leidt tot vraagverschuiving

In de jaren tussen 2009 en 2016 werd er gemiddeld nog geen 35.000 m² aangehuurd of aangekocht door gebruikers in Amersfoort. In 2018 wordt met ruim 60.000 m² bijna het dubbele verhandeld. Ten aanzien van het opnamevolume in 2017 wordt er een toename van een vijfde genoteerd in 2018. Hoewel er hiermee sprake is van een aanzienlijke stijging, zijn de opnamevolumes in 2017 het sterkst hersteld. In dat jaar werden bijna 80% meer vierkante meters verhuurd of verkocht dan het jaar ervoor. In 2018 is de markt voor grotere metrages (>250 m²) aangetrokken, ten koste van de dynamiek onder kleine kantoorunits.

De sterke daling van het aanbod in het centrum van Amersfoort heeft geleid tot een relatieve krappe situatie in dit deelgebied. Als gevolg van de krappe situatie nemen de opnames van zowel kleine als grote metrages af in het centrum. Kantoorgebruikers hebben te weinig mogelijkheden om hun vraag uit te oefenen in het centrum, de vraag verschuift om die reden naar andere deelgebieden. De verschuiving blijkt uit de toegenomen opnamevolumes van grote metrages in alle andere Amersfoortse deelgebieden. Koploper is Noord, waar bedrijventerrein De Hoef deel van uitmaakt. De geplande gebiedstransformatie leidde gedurende 2017 tot een aanbodtoename, de vraag verplaatste zich naar centrale locaties met goede voorzieningen en

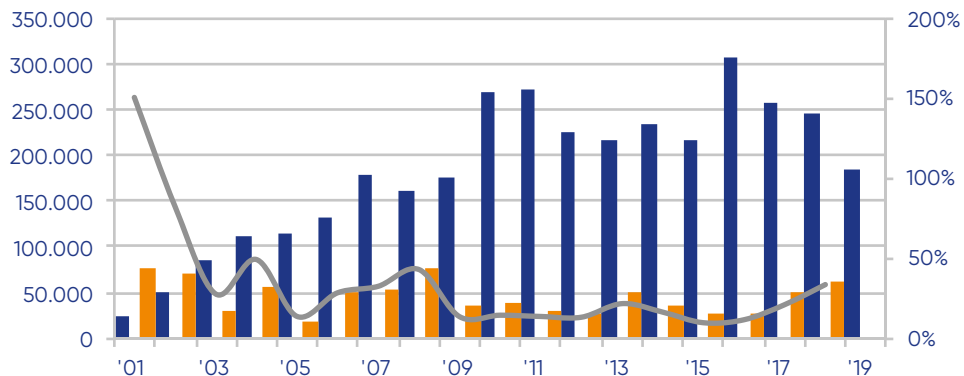
Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Amersfoort Centrum	> 250 m ²	16.850	12.650	3.450	4.050	17.400	12.900
	< 250 m ²	1.200	1.450	1.550	2.800	2.050	1.400
Amersfoort Noord	> 250 m ²	10.100	10.800	11.600	12.850	7.200	15.850
	< 250 m ²	1.200	1.550	2.450	1.850	1.900	2.550
Amersfoort West	> 250 m ²	4.550	3.150	1.550	950	3.350	5.750
	< 250 m ²	800	1.400	1.250	300	950	750
Amersfoort Zuid	> 250 m ²	2.550	1.200	4.200	1.300	4.350	5.800
	< 250 m ²	700	550	550	350	1.050	950
Amersfoort Vathorst	> 250 m ²	1.150	-	0	-	5.000	9.050
	< 250 m ²	150	-	200	150	200	100
Leusden	> 250 m ²	9.300	1.150	650	3.000	5.850	5.000
	< 250 m ²	600	250	400	500	850	500
Totaal	> 250 m ²	44.500	28.950	21.450	22.150	43.150	54.350
	< 250 m ²	4.650	5.200	6.400	5.950	7.000	6.250
Amersfoort		49.150	34.150	27.850	28.100	50.150	60.600

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod
in m² vvo

Aanbod —■—
Opname —■—
Markratio
(secundaire as) —■—



bereikbaarheid. In 2018 lijken bedrijven echter het multifunctionele karakter van De Hoef te waarderen, zo heeft Content Leader B.V. 3.000 m² aan de Modemweg gehuurd.

Door afnemen overaanbod stabiliseert het prijsniveau

Op de huidige kantorenmarkt van Amersfoort stabiliseren de huurprijzen van kantoorruimte zich. Na meerdere jaren van prijsdalingen, lijken de afnames ten einde te komen. Het aanpakken van het overaanbod in de gemeente heeft positieve gevolgen gehad op de prijsniveaus. De kwalitatieve vraag van huurders heeft er bovendien toe geleid dat eigenaren steeds vaker genoodzaakt zijn hun kantoorgebouwen aantrekkelijker te maken, door de kwaliteitsverbeteringen kunnen hogere prijzen gerealiseerd worden. De hoogste huurprijzen worden gerealiseerd in het centrum van Amersfoort. Hoewel op bedrijventerrein De Hoef de prijzen nog relatief laag liggen, zal na afronding van de herontwikkeling het opwaartse potentieel groot zijn.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Amersfoort Centrum	85 - 180		100 - 150	
Amersfoort Noord	80 - 125		100 - 130	
Amersfoort West	80 - 120		90 - 120	
Amersfoort Zuid	110 - 160		90 - 120	
Amersfoort Vathorst	95 - 115		100 - 130	
Leusden	75 - 110		90 - 130	

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Amersfoort kunt u terecht bij:
Molenbeek Makelaars
De heer J.W. van Lieshout RT RM
Telefoon 030 256 88 11 | molenbeek.nl