

Nationaal kantorenmarktonderzoek 2007 over kleinschalig kantoorgebruik



Top 70 kantoorsteden van Nederland

BEDRIJFS ONROEREND GOED



Goed gevoel NVM

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
1 Inleiding.....	5
2 Succesfactoren voor kleinschalige kantoren	7
3 Analyse enquête kleinschalige kantoorgebruikers.....	13
4 Gemeenten en de markt van kleinschalige kantoorpanden.....	23
5 Analyse van de enquête onder makelaars in 70 gemeenten.....	27
6 Marktvisie projectontwikkelaars op kleinschalige kantoorpanden.....	35
7 Conclusies kleinschalige kantoorruimte.....	39
8 Factsheet per gemeente.....	45
Alkmaar • Almelo • Almere • Alphen a/d Rijn • Amersfoort • Amstelveen • Amsterdam • Apeldoorn Arnhem • Assen • Breda • Bunnik • Capelle a/d IJssel • De Bilt • Delft • Den Haag • Deventer • Diemen Doetinchem • Dordrecht • Ede • Eindhoven • Emmen • Enschede • Goes • Gorinchem • Gouda Groningen • Haarlem • Haarlemmermeer • Heerlen • Helmond • Hengelo • 's-Hertogenbosch Hilversum • Hoorn • Houten • Leeuwarden • Leiden • Leidschendam-Voorburg • Lelystad • Leusden Maarsse • Maastricht • Middelburg • Nieuwegein • Nijmegen • Oosterhout • Oss • Purmerend Rijswijk • Roermond • Roosendaal • Rotterdam • Schiedam • Sittard • Tilburg • Utrecht • Veenendaal Veldhoven • Velsen • Venlo • Vianen • Vlaardingen • Wageningen • Woerden • Zaanstad • Zeist Zoetermeer • Zwolle	
9 Bedrijfsprofielen	186
Bijlage I: Onderzoeksaanpak.....	199
Bijlage II: Deelnemers NVM BOG Makelaarsenquête 2007	202



Voorwoord

Het belang van kleinschalige bedrijven in de Nederlandse economie wordt steeds groter. Dat belang komt in de huisvesting echter niet tot uitdrukking. Ondanks haar aanzienlijke omvang blijkt de markt voor kleinschalige kantoorpanden een 'vergeten' segment. Bij gemeenten, projectontwikkelaars, beleggers én makelaars is bijna alleen oog voor grote panden en grootschalige projecten. Toch zullen alle partijen meer aandacht moeten hebben voor deze nichemarkt en niet naar elkaar moeten verwijzen. Er valt namelijk veel voordeel te halen uit het creëren van passend aanbod voor kleinschalige bedrijven.

De NVM-bedrijfsmakelaars zagen al langer dat ondanks de aanzienlijke omvang van het aanbod niet aan de vraag naar kleinschalige, single tenant kantoorpanden kan worden voldaan. Aangezien openbare onderzoeksrapporten over dit segment ontbreken en de NVM-database juist over veel cijfermateriaal met betrekking tot kantoorruimte tot 500 m² beschikt, besloot het bestuur van NVM Bedrijfs Onroerend Goed dit manco aan te pakken en het kantorenmarktonderzoek dit jaar te focussen op kleinschalige kantoorruimte. Het verheugt het bestuur NVM BOG de resultaten van dit onderzoek hierbij te presenteren.

In het onderzoek staan wederom 70 gemeenten centraal, waarover NVM BOG al in eerdere kantorenmarkt-onderzoeken informatie heeft verzameld. Daarnaast zijn de beweegredenen van een aantal betrokken partijen nader onderzocht. Zo is een schriftelijke enquête gehouden onder de kantoorgebruikers om hun specifieke wensen in kaart te brengen. Verder zijn diepte-interviews gehouden bij 12 gemeenten om er achter te komen of ze in hun uitgiftebeleid deze categorie inderdaad over het hoofd zien. Deze vraag kwam ook aan de orde in de diepte-interviews bij 12 projectontwikkelaars.

Het onderzoek is uitgevoerd door Ecorys Research and Consulting uit Rotterdam. Bovendien is samen met de Erasmus Universiteit te Rotterdam de NVM-database, waarin zowel het aanbod als de transacties zijn opgenomen, nader geanalyseerd. Daarbij werd gekeken naar de verschillen in looptijd tussen grootschalige en kleinschalige kantoortransacties en welke factoren van invloed zijn op deze transacties.

Wij danken alle deelnemers aan het onderzoek voor hun medewerking. Dankzij de inspanning van al deze personen ligt er nu een bruikbaar rapport over kantoorruimte onder de 500 m². Daarmee hopen we de kleinschalige kantorenmarkt op de kaart te zetten.

Per slot van rekening vormen de kleine bedrijven in Nederland de bron van de economische motor op de lange termijn. Gelet op de problematiek van de 40 aandachtswijken die minister Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie heeft geselecteerd, zijn wij als bedrijfsmakelaars ervan overtuigd dat kleine kantoorruimten een spilfunctie kunnen vervullen in wijkverbetering. Wij zien dan ook geen enkel probleem in de bemiddeling van kleinere panden. Uit de analyse van de NVM-database blijkt dat deze panden meestal binnen de kortste tijd zijn weggezet.

E.J. Eggink
Voorzitter NVM Bedrijfs Onroerend Goed





1 Inleiding

Achtergrond

Vaak wordt beweerd dat middelgrote en kleine bedrijven behoefte hebben aan een eigen identiteit en zich daarom in een zelfstandig, kleinschalig kantoorpand willen vestigen. Hierdoor zou een grote vraag naar single tenant kantoorgebouwen onder de 500 m² bestaan. Terwijl de indruk bestaat dat er de laatste jaren juist veel multi tenant kantoorpanden te huur stonden. Het is de vraag of gemeenten of vastgoedpartijen alleen maar interesse hebben in grote projecten of ook aandacht hebben voor de kleinschalige kantoorgebruikers. Grote ondernemingen zien in het algemeen bedrijfshuisvesting dan ook als een belangrijk onderdeel van hun strategie. Maar hoe zit het met de kleine en middelgrote ondernemingen? Welke eisen stellen kleinschalige kantoorgebruikers aan hun huisvesting?

NVM BOG kantorenmarktonderzoek 2007

NVM BOG heeft door ECORYS een onderzoek laten uitvoeren naar de mate waarin de huidige kantorenmarkt tegemoetkomt aan de huisvestingswensen van gebruikers van kantoorruimte met een omvang kleiner dan 500 m². Hierbij is de markt vanuit verschillende kanten bekeken. Aan de overheidskant is het beleid van gemeenten geanalyseerd. Huurders van kantoorruimte kleiner dan 500 m² is gevraagd naar hun vestigingseisen en voorkeuren. Verder zijn aan de marktzijde makelaars en ontwikkelaars gevraagd naar hun ervaring en visie op de kantorenmarkt tot 500 m².

Vraagstelling

De doelstelling van het door NVM BOG onderzoek is de volgende:

Het verkrijgen van inzicht in de wensen van gebruikers van kantoorruimte met een omvang kleiner dan 500 m² en de mate waarin de huidige kantorenmarkt aan deze wensen voldoet.

In het onderzoek is ingegaan op de volgende vragen:

- Welke wensen hebben gebruikers van kantoorruimte onder de 500 m²?
- In welke mate beantwoordt het aanbod van kantoorruimte onder de 500 m² aan deze wensen?
- Houden gemeenten in hun beleid rekening met de marktsituatie? Zo ja, op welke manier?
- Welke rol spelen projectontwikkelaars bij het aanbod van kantoorruimte onder de 500 m²?
- Hebben gemeenten en/of projectontwikkelaars een voorkeur voor grote projecten omdat deze potentieel meer opleveren ook al is er meer vraag in de markt naar kleinschalige projecten?

Onderzoeksaanpak

Om antwoord te geven op de bovenstaande vragen zijn vijf afzonderlijke deelonderzoeken uitgevoerd:

1. Analyse van de opname van kleinschalige kantoorruimte;
2. Enquête onder kleinschalige huurders;
3. Onderzoek onder gemeenten naar beleid en lokale marktsituatie;
4. Enquête onder NVM-bedrijfsmakelaars naar de marktsituatie in 70 gemeenten;
5. Onderzoek onder projectontwikkelaars.

In de bijlage is een beschrijving van de gehanteerde onderzoeksaanpak opgenomen.

2 Succesfactoren voor kleinschalige kantoren

Dirk Brounen en Maarten Jennen
RSM Erasmus Universiteit



Inleiding

Dit jaar staat kleinschalige kantoorruimte centraal in het kantorenmarktonderzoek van de vakgroep van de vakgroep Bedrijfs Onroerend Goed. Onder kleinschalige kantoorruimte wordt hier het aanbod en de transacties met een metrage onder 500 m² vloeroppervlakte bedoeld. Bestaande onderzoeken over de Nederlandse kantorenmarkt beperken zich meestal tot analyse van kantoorruimte boven 500 m² met een focus op enkele van Nederlands grootste kantorensteden. De focus is begrijpelijk aangezien grootschalige kantoorruimte het merendeel van de financiële omzet van grote vastgoedspelers vertegenwoordigt. Daardoor is er ook betrekkelijk veel informatie beschikbaar over het aanbod en transacties van grootschalige kantoren. Ondertussen groeit er echter een enorme markt voor kleinschalige kantoorruimte, die aan de aandacht lijkt te ontsnappen. De databanken van de NVM bezitten uniek cijfermateriaal ten aanzien van de vergeten kantoren-categorie, en in deze studie zal deze informatie worden ontsloten. Wij bekijken deze markt, beschrijven haar kenmerken en gaan op zoek naar factoren die zorgen voor snelle transacties binnen deze markt.

De vraag in beeld

Volgens het CBS zijn er in Nederland 158.645 bedrijven werkzaam in de sectoren 'Financiële instellingen' en 'Zakelijke dienstverlening'. Al deze bedrijven zoeken een thuis in de kantorenmarkt. Van deze bedrijven hebben 153.575 bedrijven minder dan 20 werkzame personen. Dit zijn dus niet de internationale conglomeraten die op zoek gaan naar gezichtsbepalende kantoorcolossen, maar dit zijn bedrijven die zoeken naar kleinschalige kantoorruimte om hun vak comfortabel te kunnen uitoefenen. Wanneer wij uitgaan van een gemiddeld ruimtegebruik van 25 m² per medewerker, betekent dit dat al deze bedrijven, voorzover niet aan huis gevestigd, op zoek zijn geweest naar kantoorhuisvesting met een oppervlakte tot 500 m², kleinschalige kantoorruimte dus. Onder deze bedrijven bevinden zich voor de economie belangrijke zelfstandig ondernemers en startende ondernemingen. Het is dan ook belangrijk dat ook deze groepen van ondernemingen in staat zijn om passende werkruimte te vinden.

Opbouw

De opbouw van het voorliggende document volgt de opbouw van het onderzoek zoals hiervoor beschreven. Achtereenvolgens worden de vijf verschillende deelonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 2 bespreken we de opname van kleinschalige kantoorruimte in de afgelopen jaren op basis van de analyse van de NVM-BOG database. Hoofdstuk 3 beschrijft de wensen en behoeften van kleinschalige kantoorhuurders. Tevens wordt hierbij ingegaan op de beoordeling van deze huurders van het aanbod van kleinschalige kantoorruimte. In hoofdstuk 4 behandelen we het beleid van gemeenten ten aanzien van dit marktsegment.

Ook wordt ingegaan op de rol van de overheid en van marktpartijen. In hoofdstuk 5 presenteren we voor de 70 grootste kantorengemeenten in Nederland de lokale marktsituatie op basis van inzichten van NVM-makelaars. Tevens beschrijven we de landelijke marktsituatie op basis van de uitkomsten van de 70 gemeenten. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 6 in op de rol die projectontwikkelaars spelen op het kleinschalige marktsegment. We sluiten de rapportage af in hoofdstuk 7 met het samenbrengen van de vijf deelonderzoeken, waarbij integrale conclusies worden getrokken en aanbevelingen worden gedaan voor een betere aansluiting van kleinschalige vraag en aanbod in de toekomst.



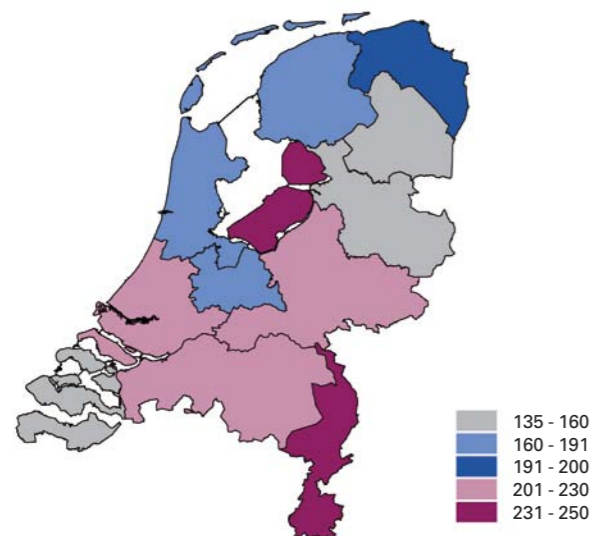
De NVM gegevens in beeld

Een groot deel van de leden van de vakgroep Bedrijfs Onroerend Goed van de NVM is zeer actief op de markt voor kleine kantoren. Hun kennis en informatie vult de databanken van NVM BOG. De rijkdom van deze databanken bestaat niet alleen uit het aantal objecten dat wordt weergegeven, maar ook uit de uitgebreide informatie ten aanzien van waardebepalende kenmerken zoals; bouwjaar, locatie, onderhoud en oppervlakte. Deze gegevens maken het mogelijk om een onderzoek uit te voeren naar de succesfactoren binnen deze markt en op die manier bij te dragen aan de kennis over en transparantie van de Nederlandse kantorenmarkt. In dit onderzoek betrekken wij 1201 kantoorobjecten, elk met een metrage van minder dan vijfhonderd vierkante meters. Al deze objecten zijn in de periode januari 2006 tot en met juli 2007 onderdeel van een transactie geweest.

Looptijd; een teken van succes

Het door ons uitgevoerde onderzoek richt zich op de looptijd van transacties gemeten als het aantal dagen tussen aanmelding en transactie van kantoorobjecten. De looptijd is afhankelijk van de prijsstelling van het object en is vaak een uitwisseling van maximale opbrengst en leegstandskosten.

Figuur 1 Gemiddelde looptijd kantoorruimte < 500 m²



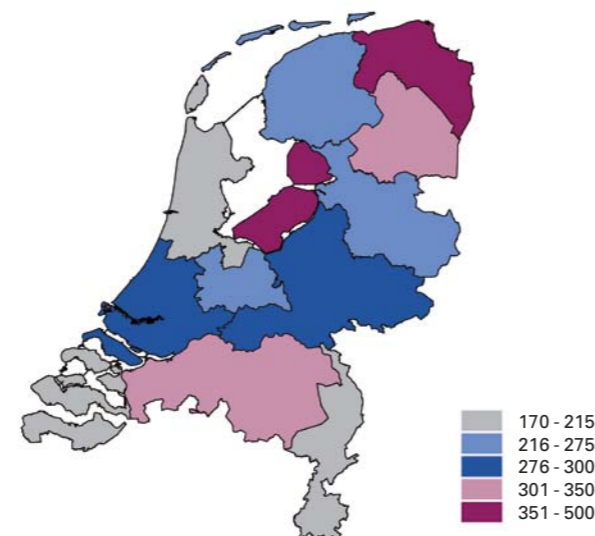
Wij kunnen er echter van uitgaan dat deze uitwisseling onze resultaten niet sterk beïnvloed aangezien de verhuurder of verkoper altijd een marktconforme huur of prijs wil ontvangen.

Allereerst onderzoeken wij de gemiddelde looptijd van kantoorobjecten per provincie, over de periode januari 2006 tot en met juni 2007, en maken hierbij een verschil tussen objecten met een vloeroppervlak onder en boven 500 m². In het algemeen geldt dat in de onderzochte periode kleinschalige kantoren gemiddeld in 242 dagen van de hand gingen, terwijl kantoorruimte van meer dan 500 m² gemiddeld 90 dagen langer in de aanbieding stonden. Het verschil tussen koop en huur is overigens beperkt. In het algemeen staan huurobjecten 240 dagen in de aanbieding, terwijl koopobjecten 40 dagen minder vergen.

Figuur 1 toont de gemiddelde looptijd per provincie van te huur of te koop staande kantoorruimtes met een oppervlakte onder 500 vierkante meter die gedurende de afgelopen 18 maanden verhuurd of verkocht zijn.

Figuur 2 toont dezelfde informatie voor eenheden met een oppervlakte die groter is dan 500 m².

Figuur 2 Gemiddelde looptijd kantoorruimte > 500 m²

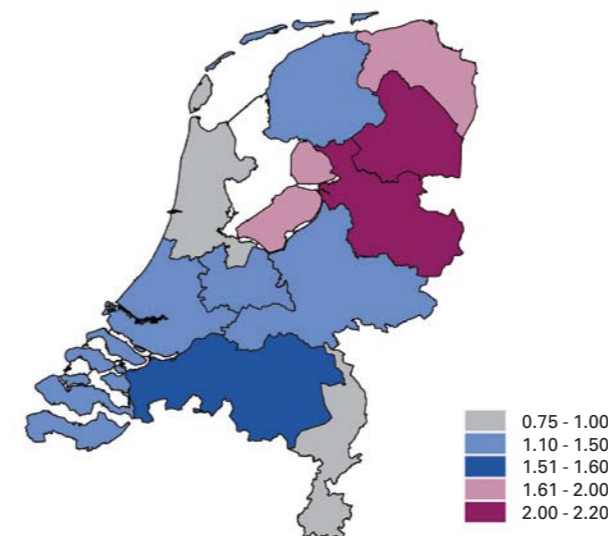


Omdat de kleinschalige kantoorruimten gemiddeld een veel kortere looptijd hebben dan de grootschalige kantoorruimten is de legenda van beide figuren niet hetzelfde en staan de kleuren in beide figuren dan ook niet voor dezelfde looptijd.

Naast het duidelijke verschil in looptijd tussen grootschalige en kleinschalige kantoorruimten valt ook op dat er grote regionale verschillen zijn. Kleinschalige kantoorruimte in Limburg en Flevoland heeft gemiddeld de langste looptijd, terwijl deze objecten in Zeeland, Drenthe en Overijssel in bijna de helft van de tijd van de hand gingen. Dergelijke regionale verschillen zijn ook duidelijk aanwezig onder de grootschalige kantoorruimten. Hier springen vooral Noord-Holland en Limburg in het oog als regio's waarin grote kantoren betrekkelijk snel worden verhandeld.

Om de verschillen in gemiddelde looptijd tussen de groot- en kleinschalige objecten duidelijker te maken toont **Figuur 3** per provincie de gemiddelde looptijd voor grootschalige eenheden gedeeld door de looptijd van de kleinere metrages. Indien de uitkomst van deze deling kleiner dan één is, dan is de looptijd van de grote objecten korter dan die van de kleinere transacties. Bij een waarde boven

Figuur 3 Ratio looptijd kantoorruimte > 500 m² gedeeld door kantoorruimte < 500 m²



één is het andersom, waarbij geldt dat hoe hoger hoe langer de relatieve looptijd van grotere objecten. Uit deze figuur blijkt dat, op Noord-Holland en Limburg na, alle provincies een langere looptijd voor grootschalig dan voor kleinere metrages hebben met Drenthe en Overijssel als uitschieters naar boven.

De succesbepalende factoren in beeld

Naast verschillen in looptijd tussen provincies is het ook interessant om op zoek te gaan naar looptijdbepalende factoren op individueel kantoorniveau. Omdat de focus van dit onderzoek op kleinschalige kantoorruimte ligt richten wij ons in dit deel van het onderzoek op de 1201 kantoorobjecten met een oppervlakte < 500 m² waarvoor een volledige set van kenmerken in de database aanwezig is.

Zo analyseren wij de kenmerken die invloed hebben op looptijd door middel van een multivariate regressieanalyse, waarbij wij de looptijd per object verklaren aan de hand van objectspecifieke eigenschappen. Uit **Figuur 1** kan worden geconcludeerd dat er duidelijke regionale verschillen bestaan binnen Nederland. In de analyse zal dan ook gecorrigeerd moeten worden voor deze regionale verschillen door provincie als één van de variabelen op te nemen. Verder worden een aantal kenmerken waarvan a priori verondersteld wordt dat deze invloed kunnen hebben op de looptijd in het model meegenomen. Daarvoor hebben wij de volgende kenmerken geselecteerd; oppervlakte, huur/koop, bouwjaar, staat van onderhoud, locatie en nieuw/bestaande bouw. Een doorsnede van de database wordt in **tabel 1** op de volgende pagina getoond.

Tabel 1 Statistieken kleinschalige kantoortransacties

	Gemiddelde	Mediaan		Aantal
Looptijd	242	186	<i>Binnenonderhoud</i>	
Oppervlakte	173	142	Goed tot uitstekend	1129
			Slecht tot redelijk	72
			<i>Buitenonderhoud</i>	
			Goed tot uitstekend	1147
			Slecht tot redelijk	54
			<i>Locatie</i>	
			Stationslocatie	29
			Bedrijventerrein	216
			Kantorenpark	95
			Stadscentrum	299
			Elders	294
			<i>Bouwworm</i>	
			Nieuwbouw	58
			Bestaande bouw	1143
			<i>Afstand tot snelweg</i>	
			< 1000 m	388
			1000 m tot 3000 m	538
			3000 m+	275
			<i>Afstand tot station</i>	
			< 1000 m	1000
			1000 m tot 3000 m	158
			3000 m +	43
			<i>Transactiesoort</i>	
Verhuurd		955		
Verkocht		246		
			<i>Provincie</i>	
Groningen		27		
Friesland		23		
Drenthe		41		
Overijssel		49		
Flevoland		69		
Gelderland		183		
Utrecht		90		
Noord-Holland		286		
Zuid-Holland		206		
Zeeland		12		
Noord-Brabant		177		
Limburg		38		
			<i>Bouwperiode</i>	
< 1945		376		
1945 - 1970		130		
1971 - 1990		231		
1991 >		464		

Uit tabel 1 valt op te maken dat de gemiddelde looptijd van kleinschalige kantoorobjecten ongeveer 8 maanden is waarbij aan de relatief lage mediaan te zien is dat er een aantal uitschieters aan de bovenkant zijn. Hoewel in ons onderzoek alle objecten met een oppervlakte onder 500 m² zijn opgenomen is het gemiddelde metrage slechts 173 m². Hieruit kan worden geconcludeerd dat er relatief veel kleine objecten zijn verhuurd of verkocht tijdens de afgelopen 18 maanden. In lijn met de verwachting zijn er veel meer huur dan koop transacties en

zijn de Randstad provincies samen met Noord-Brabant en Gelderland sterk vertegenwoordigd. De onderhoudsstaat van de verhandelde objecten wordt over het algemeen als goed tot uitstekend gekarakteriseerd. Vanzelfsprekend is de categorie bestaande bouw sterker vertegenwoordigd dan nieuwbouw. Op basis van deze database is een analyse uitgevoerd waarin gekeken wordt welke kenmerken invloed hebben op de lengte van de looptijd.

Tabel 2 Relatie variabelen en looptijd

Kenmerk	Invloed op looptijd
Verhuur t.o.v. verkoop	++
Oppervlakte	++
Bouwperiode voor 1945 t.o.v. bouwperiode 1971 - 1990	- -
Bouwperiode 1945 - 1970 t.o.v. bouwperiode 1971 - 1990	-
Bouwperiode na 1990 (uitgezonderd nieuwbouw) t.o.v. bouwperiode 1971 - 1990	-
Nieuwbouw t.o.v. bouwperiode 1971 - 1990	++
Ligging bedrijventerrein t.o.v. stadscentrum	+
Ligging kantorenpark t.o.v. stadscentrum	++
Ligging stationslocatie t.o.v. stadscentrum	-
Ligging 'elders' t.o.v. stadscentrum	+

Tabel 2 toont de belangrijkste resultaten van deze statistische analyse.

Uit de analyse blijkt dat huurtransacties gemiddeld, en gecorrigeerd voor overige in de analyse opgenomen kenmerken, een langere looptijd hadden dan kooptransacties. Oppervlakte heeft een positief effect op looptijd wat te verklaren valt door de omvang van de transactie en de daarbij gepaard gaande bedenken- en onderhandelingsstijd maar ook de vraag naar relatief kleine metrages weerspiegelt. Bij het bouwjaar van de panden valt op, ten opzichte van panden gebouwd tijdens de periode 1971 - 1990, dat bijna alle categorieën een kortere looptijd kennen, hoewel de verschillen niet altijd statistisch significant zijn. De enige uitzondering zijn nieuwbouw panden waarvan de looptijd, wederom gecorrigeerd voor overige kenmerken, duidelijk het langst is. Met betrekking tot de ligging van de objecten blijkt dat in vergelijking met objecten in stadscentra, alleen stationslocaties sneller verhuurd worden. Hierbij dient echter meegenomen te worden dat deze verschillen statistisch gezien niet significant zijn.

Conclusie

In deze studie hebben we laten zien dat er regionale verschillen zijn in looptijd en dat er grote verschillen bestaan tussen objecten groter en kleiner dan 500 vierkante meter. Aan de hand van de NVM BOG database, met het daarin opgenomen brede pallet aan objectkenmerken, is het mogelijk de kenmerken van verschillende typen transacties te analyseren in relatie tot de looptijd. Ondanks het feit dat looptijd een lastig te modelleren variabele is, die afhankelijk is van de prijsstelling van het betreffende object, zien we dat grotere objecten een statistisch gezien significant langere looptijd hebben en dat objecten uit de jaren '70 en '80 een langere looptijd hebben vergeleken met panden die tijdens andere periodes zijn gebouwd.



3 Analyse enquête kleinschalige kantoorgebruikers

Als onderdeel van het marktonderzoek kleinschalige kantoorgebruikers heeft ECORYS in opdracht van NVM BOG een enquête uitgevoerd naar de mate waarin de huidige kantorenmarkt tegemoetkomt aan de huisvestingswensen van gebruikers van kantoorruimte met een omvang kleiner dan 500 m². Hiertoe zijn huurders die recent kantoorruimte kleiner dan 500 m² hebben gehuurd bevestigd. Door partijen te benaderen die recent een vestigingskeuze hebben gemaakt, is het mogelijk te vragen naar de beweegredenen bij hun uiteindelijke keuze.

Steekproef van 216 kantoorgebruikers

Bij de uitvoering van de enquête is gewerkt met een steekproef. Deze steekproef is zo samengesteld dat aan de hand van de resultaten representatieve uitspraken kunnen worden gedaan over kleinschalige kantoorhuurders. In totaal hebben 216 kantoorgebruikers deelgenomen aan de enquête.

De belangrijkste uitkomsten:

Eigen pand op centrumlocatie of kantorenpark favoriet

Kantoorgebruikers geven de voorkeur aan het single tenant gebruik van passende kantoorruimte, bij voorkeur op een centrumlocatie of op een kantorenpark. Deze ruimte moet vooral niet te ruim zijn en op een aantrekkelijke locatie in een prettige omgeving liggen. Goede bereikbaarheid met OV en vooral auto, gekoppeld aan voldoende parkeermogelijkheden, is hierbij belangrijk. Een pand dat de mogelijkheid biedt om een eigen identiteit uit te stralen, geniet de voorkeur. Uit de enquête blijkt dat de respondenten de facetten welke aan hun bedrijfshuisvesting zijn gekoppeld overwegend als voldoende of goed beoordelen.

Gemiddelde beschikbare vloeroppervlakte 27 m² per medewerker

De deelnemers aan de enquête zijn afkomstig uit verschillende sectoren (zie onderstaande tabel). Gemiddeld zijn 5,5 personen werkzaam bij elk van de respondenten. De gemiddelde beschikbare vloeroppervlakte per medewerker bedraagt 27 m². De industrie/bouw kent het meeste aantal vierkante meters per medewerker; bijna 52 m².

Branche	Aantal werkzame personen	Aantal m ²	Gemiddeld aantal m ² per werkzame persoon
Financiële dienstverlening en administratiekantoren	132	3301	25,01
Bank- en verzekeringswezen	12	290	24,17
Overige dienstverlening	514	12.774	24,85
ICT	125	3.325	26,60
Handel	97	3.524	36,33
Industrie en bouw	39	2.011	51,56
Onderwijs of gezondheidszorg	103	2.037	19,78
Instelling	13	170	13,08
Overig	187	5.564	29,75
Totaal	1222 personen	32.996 m²	27 m²

De meeste respondenten zijn bedrijven met één vestiging die actief zijn in de categorie (overige) algemene dienstverlening, gevolgd door financiën en ICT.

Eigen bedrijf/nieuwe vestiging en omvang oude kantoor belangrijkste verhuisredenen

Van de respondenten gaf 88% aan dat men bij de bedrijfsverplaatsing een huurpand achter liet. Twee derde van de respondenten zat als multi

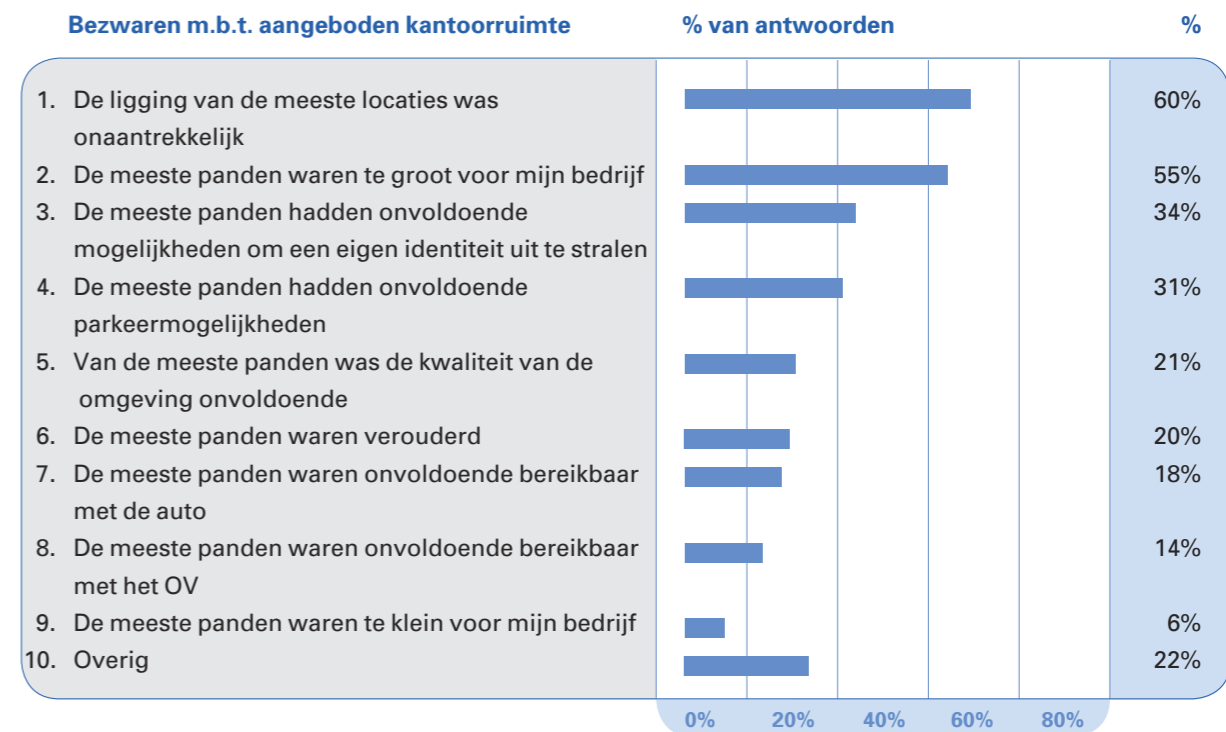
tenant in dat pand. De belangrijkste verhuisredenen waren de start van een eigen bedrijf/nieuwe vestiging en het feit dat de omvang van het oude kantoorpand niet overeenkwam met de feitelijke behoefte van de gebruiker.



Ligging en omvang van kleinere kantoorruimten onaantrekkelijk

Het merendeel van de kantoorgebruikers (64%) is de mening toegedaan dat er voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte in de nabije omgeving te vinden is. Bijna de helft van hen had dan ook in minder dan 3 maanden een nieuwe bedrijfsruimte gevonden. Wel blijkt men kritisch over de kwaliteit. Zo vindt een ruime meerderheid van 76% van de kantoorgebruikers dat de panden in het aanbod niet (volledig) aan hun wensen voldeden. Bezwaarlijk vind men vooral de ligging van de locaties, die als onaantrekkelijk worden gekwalificeerd, en het gegeven dat veel panden te groot zijn in verhouding tot de gebruikersbehoefte. Andere veel genoemde bezwaren zijn het gebrek aan mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen en het tekort aan parkeermogelijkheden. De helft van de kantoorgebruikers beoordeelt de prijs van de kantoorruimte als overeenkomstig aan de verwachtingen. De andere helft vindt de ruimte duurder dan verwacht.

Bezwaren m.b.t. aangeboden kantoorruimte



Kantoorgebruikers zijn kritisch, maar wel tevreden met hun eigen pand

Het onderzoek naar kantoorgebruikers beperkt zich tot de huursector. Het is dan ook niet verrassend dat een ruime meerderheid van de respondenten de voorkeur geeft aan het huren (in tegenstelling tot kopen) van een pand, liefst bestaande bouw. Als vestigingslocatie is vooral de centrumlocatie populair, gevolgd door kantorenparken en bedrijven-terreinen. Ondanks de iets mindere mate van populariteit, blijken toch ook ruim één vijfde van de kantoorgebruikers in woonwijken gevestigd te zijn. Praktische voordelen die met dergelijke locaties gepaard gaan, zijn vaak de bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en de relatief betaalbare huurprijzen.

Hoewel kantoorgebruikers eerder aangaven kritisch te zijn met betrekking tot het aanbod van kantoorpanden, blijkt dat ze wel erg tevreden zijn met het pand waarin ze zelf sinds kort gevestigd zijn. De belangrijkste pluspunten van het huidige kantoorpand vindt men de gunstige locatie, goede parkeermogelijkheden en de bereikbaarheid met de auto. Ook de omvang wordt door 65% van de respondenten als "precies goed" beoordeeld.

Wel valt op dat slechts 28% de mogelijkheid om een eigen identiteit uit te stralen noemt. En hoewel 70% graag de enige gebruiker van het pand zou zijn, is dit slechts bij 54% het geval. Overigens kan hier opgemerkt worden dat dit een verbetering is t.o.v. de situatie voor de bedrijfsverhuizing; toen was immers nog rond de 67% gevestigd in een multi tenant pand.

Dat kantoorgebruikers kritisch zijn, blijkt eens te meer indien men vraagt naar hun waardering m.b.t. verschillende vestigingsplaatsfactoren in relatie tot het belang dat men aan deze factoren hecht. Hoewel men over het algemeen de factoren als voldoende of meer beoordeeld, zijn er wel kanttekeningen bij te plaatsen.

Eigen identiteit voldoende tot goed

Over het algemeen vinden kantoorgebruikers het belangrijk dat er mogelijkheden zijn om de eigen identiteit (bijvoorbeeld middels een naambord aan de gevel) uit te stralen. Deze mogelijkheden worden ook overwegend gewaardeerd als voldoende en goed.

Huurders waarderen de ligging en bereikbaarheid van hun pand

De ligging van de kantoorruimte en de bereikbaarheid met de auto worden zelfs van groot belang geacht. In deze categorieën is de waardering van gebruikers ook hoog te noemen. Ook de waardering voor de bereikbaarheid per OV -die kantoorgebruikers iets minder belangrijk vinden- toont tevredenheid. Uit de cijfers blijkt dat dit komt doordat de gebruikers die het grootste belang hechten aan een goede bereikbaarheid met auto of OV, ook kiezen voor een vestigingsplaats waar de bereikbaarheid zo optimaal mogelijk is.

Omgevingskwaliteit overwegend goed

De kwaliteit van de bedrijfsomgeving wordt door bijna alle kantoorgebruikers van (groot) belang gevonden. Op dit onderwerp scoren de meeste kantoorruimtes dan ook goed. Maar ook daar waar kantoorgebruikers hun bedrijfsomgeving met een onvoldoende waarderen, vindt men deze vestigingsplaatsfactor nog wel van groot belang. Dit kan er op duiden dat de huidige bedrijfsomgeving achteruit is gegaan, bijvoorbeeld door wegtrekkende bedrijvigheid, leegstand, toegenomen criminaliteit en onveiligheidsgevoelens; een situatie die pas is ontstaan nadat de huurder zich in het pand heeft gevestigd.

Kwaliteit huurpand zeer relevant

De kwaliteit van het pand zelf wordt logischerwijs nog belangrijker geacht, maar hoewel men ook hierover tevreden is, ligt de score hier wel iets lager.

Parkeermogelijkheden belangrijk

Parkeermogelijkheden zijn erg belangrijk voor kantoorgebruikers; aan geen enkel ander onderdeel wordt zoveel waarde gehecht. De waardering ligt tussen voldoende en goed in, maar een verbetering is volgens de respondenten wel gewenst. Vooral de beschikbaarheid van eigen parkeerplaatsen wordt door 43% van de respondenten als zeer slecht of onvoldoende beoordeeld. Daar waar de parkeerfaciliteiten als onvoldoende worden bestempeld, zullen doorgaans andere factoren de overhand hebben gehad bij de vestigingsplaatskeuze (zoals

de ligging van het kantoor op een centrumlocatie of in de nabijheid van een stationslocatie), want parkeermogelijkheden worden door vrijwel alle kantoorgebruikers zeer belangrijk gevonden.

Prijs is belangrijke randvoorwaarde

Gevraagd naar het belang van de prijs van het kantoorpand geeft 87% van de respondenten aan dit een belangrijk of zeer belangrijk aspect bij de keuze van een vestigingslocatie te vinden. Dit is na parkeergelegenheid het belangrijkste aspect van de huisvestingskeuze. Bij een eerdere vraag bleek dat de prijs echter pas op de achtste plaats staat van redenen om te kiezen voor een kantoorpand.

De prijs is dan ook meer te zien als een randvoorwaarde; zolang de locatie binnen het budget blijft, is deze van relatief weinig belang. Gaat de prijs het budget te boven (en wordt zodoende het kader overschreden), dan gaat de huur niet door.

De huurders uit de enquête waarderen de prijs van hun pand als voldoende tot goed.

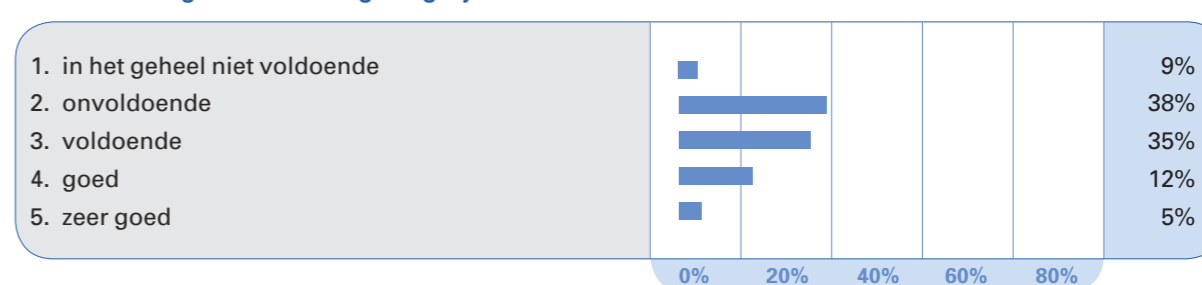
Gezamenlijke faciliteiten onvoldoende, maar ook van weinig belang

Een aspect dat nauwelijks op belangstelling kan rekenen, is de aanwezigheid van gezamenlijke diensten en faciliteiten. Hoewel dit onderwerp nauwelijks belangrijk wordt gevonden, vinden de meeste respondenten dat het droevig gesteld is met deze diensten en faciliteiten; 39% beoordeelt dit onderdeel als (zeer) onvoldoende.

Uitbreidingsmogelijkheden onvoldoende

Ook voor wat betreft uitbreidingsmogelijkheden zijn kantoorgebruikers weinig lovend. Het merendeel van de respondenten waardeert dit aspect onvoldoende of voldoende in, terwijl een groot deel van de gebruikers dit wel een belangrijk aspect van de bedrijfshuisvesting vindt. Uit eerder onderzoek van de Kamer van Koophandel Rotterdam (Kwartaalmonitor 4, 2006) bleek al dat een tekort aan uitbreidingsmogelijkheden een significant risico van wegtrekkende bedrijvigheid met zich mee brengt. Veelal vertrekt deze bedrijvigheid dan geheel uit de regio, waardoor waardevolle activiteiten en werkgelegenheid verloren kunnen gaan.

Waardering van uitbreidingsmogelijkheden



Relaties tussen de uitkomsten van de enquêtevragen

Gebruikers kleinere kantoren zijn relatief homogene groep

Uit de enquête onder kantoorgebruikers die een bedrijfspand huren blijken geen significante relaties tussen de uitkomsten en de verschillende groepen respondenten. Dit duidt erop dat de respondenten huurders van een kantoorpand kleiner dan 500 m² zijn en te omschrijven zijn als een homogene groep. Wel bestaan duidelijke verbanden tussen factoren als belang van ligging van kantoorruimte of de voorkeur voor single/multi tenant enerzijds en de waardering van de feitelijke situatie anderzijds. Verder blijken veel multi tenants actief te zijn in de sectoren handel, onderwijs en gezondheidszorg. Handel is daarnaast relatief veel gevestigd in nieuwbouw. ICT bedrijven blijken het meest kritisch met betrekking tot parkeermogelijkheden. Kantoorgebruikers uit de middelgrote klasse, met 6 t/m 15 werkzame personen, zijn vooral op bedrijventerreinen gevestigd, terwijl hun voorkeur uitgaat naar kantorenparken.

Keuze voor kantoorruimte sterk beïnvloedt door ligging

Bij het onderzoeken van de mogelijke relaties tussen de uitkomsten van het onderzoek en de verschillende types gebruikers, viel de afwezigheid van deze verbanden meteen op. Dit is opvallend, omdat ook een aantal vooraf veronderstelde relaties in de praktijk niet optraden. Zo zou het aannemelijk geweest zijn, dat bedrijven met veel werkzame personen meer belang hechten aan

voldoende parkeergelegenheid. Of zou men kunnen verwachten dat de omvang van het bedrijf van invloed is op het belang om een eigen identiteit uit te stralen. Deze relaties zijn niet uit het onderzoek gebleken. Ook is geen verband gebleken tussen de waardering van de aanwezigheid van gezamenlijke diensten en faciliteiten in het gebouw en het soort gebouw (single of multi tenant).

Dit wordt mogelijk veroorzaakt doordat deze relaties simpelweg niet aanwezig zijn, althans niet in significante mate. Een andere, meer waarschijnlijke mogelijkheid, is dat factoren waarover de gebruikers tevreden zijn, minder van belang worden geacht. Zo zal een qua omvang grote onderneming eerder over een pand met een eigen uitstraling beschikken, waardoor de urgentie om tot een eigen identiteit te komen minder aanwezig is.

Een logisch verband dat nadrukkelijk wel aanwezig blijkt, is de relatie tussen het belang dat kantoorgebruikers hechten aan de ligging van het kantoorpand en de waardering van de ligging van het huidige pand. Gezien het grote belang dat men hecht aan een gunstige ligging, hebben veel kantoorgebruikers gekozen voor panden die op dit punt ruimschoots voldoen aan hun eisen.

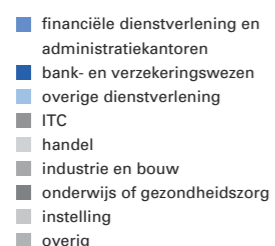
Een ander verband is de relatie tussen de voorkeur voor single dan wel multi tenant en de daadwerkelijke huidige vorm van kantoorruimte. Ook hier geldt dat de keuze voor de uiteindelijke kantoorruimte beïnvloed is door de voorkeur om liever alleen of met anderen in een gebouw te zitten. Wel dient daarbij de kanttekening te worden geplaatst dat er een verschil is in de mate waarin aan de voorkeur

voldaan kan worden; de single tenant voorkeur wordt in een kleine 70% van de gevallen gerealiseerd; bij multi tenant ligt dit aandeel met 83% een stuk hoger.

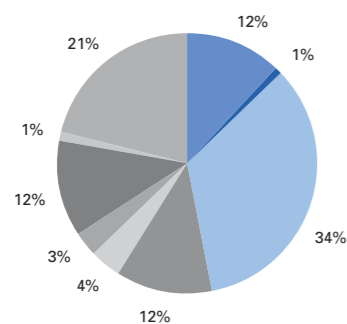
Handel en onderwijs/gezondheidszorg relatief vaker multi tenants

Het valt op dat bedrijven in de sectoren handel, onderwijs en gezondheidszorg relatief vaker multi tenants zijn dan andere kantoorgebruikers. Hieronderstaande figuren geven inzicht in het single- en multi tenant gebruik per branche.

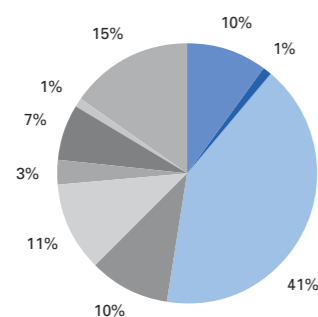
Verdeling sectoren over single- en multi tenants



Single tenants naar sector (n = 65)

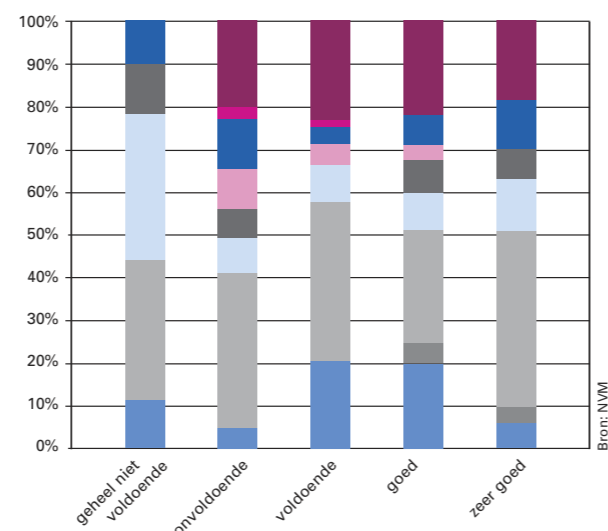
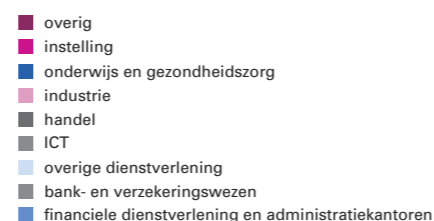


Multi tenants naar sector (n = 125)



De handel is daarnaast, na het bank- en verzekeringswezen, ook de bedrijfssector die relatief het meest in een nieuwbouwkantoor resideert. Bij het onder de loep nemen van de parkeergelegenheden bij de kantoorruimte, blijkt dat in de categorie respondenten die de parkeermogelijkheden als "in het geheel niet voldoende" bestempelen opvallend veel ICT en "overige" dienstverlenende bedrijven zitten. De laatstgenoemden zijn sterk verdeeld over dit aspect, terwijl ICT juist opvalt door de sterke aanwezigheid in de groep "in het geheel niet voldoende".

Oordeel parkeergelegenheid



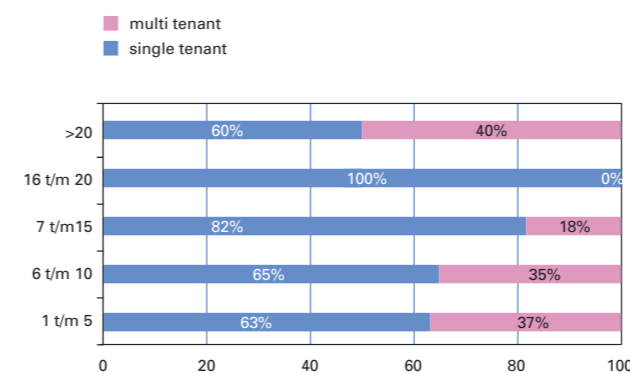
Dit kan een gevolg zijn van het feit dat de ICT sector zich kenmerkt door een hoge mate van automobilititeit, waardoor tekorten aan parkeergelegenheid al snel als een groot gebrek worden ervaren.

De prijzen van gevraagde en aangeboden kleinschalige kantoorruimten zijn vooral bij de ICT sector conform verwachting; 70% van de respondenten gaf aan dat de prijs overeenkwam met het verwachtingspatroon. Respondenten uit de gezondheidszorg gaven het vaakst aan de prijs duurder dan verwacht te vinden.

Bedrijven met 11 t/m 20 werkzame personen vaker multi tenant

Het merendeel van de respondenten is multi tenant (66%). Vooral bedrijven met 11 t/m 20 werkzame personen zijn gevestigd in een multi tenant omgeving. Single tenants zijn vooral te vinden bij kantoorgebruikers met meer dan 20 werkzame personen.

Aandeel single- en multi tenants naar aantal werkzame personen



Zoals eerder werd vermeld zijn de meeste respondenten tevreden met de prijs van hun huidige kantoorruimte. Daar waar de prijs duurder uitvalt dan verwacht, betreft het voor een relatief groot deel multi tenants.

Qua locatiebeleid streven vrijwel alle respondenten bij voorkeur een centrumlocatie na, maar vooral kleine ondernemers met 1 tot 5 werkzame personen staan ook open voor woonwijken. Kantoorgebruikers met 11 t/m 15 werkzame personen hebben ook relatief veel belangstelling voor kantorenparken. Als vervolgens gekeken wordt naar de feitelijke vestiging, dan blijken bedrijven met 1 t/m 5 werkzame personen ook inderdaad relatief vaak in woonwijken te zitten, terwijl bedrijventerreinen vooral bevolkt worden door kantoorgebruikers uit de middelgrote klasse, met 6 t/m 15 werkzame personen.



Samenvatting met belangrijkste conclusies

Bereikbaarheid van kantoorruimte is van het grootste belang

Bereikbaarheid is en blijft een belangrijk vestigingscriterium voor kantoren. Daarbij worden door verschillende gebruikers andere accenten gelegd. De zakelijke dienstverlening hecht zeer grote waarde aan autobereikbaarheid. Voor andere sectoren (bijvoorbeeld overheid/not-for-profit) is nabijheid van OV van belang, alhoewel ook de deelnemers aan de enquête het belang van OV onderschrijven. Locaties met een goede auto- en OV bereikbaarheid zijn in ieder geval belangrijk. Dit geldt niet alleen voor huurders van een kantoorruimte kleiner dan 500m². Uit het nationaal vestigingsplaatsonderzoek van NVM BOG uit 2005 blijkt dat bereikbaarheid met de auto voor alle kantoorgebruikers het belangrijkste vestigingsplaatsargument is.

Bereikbaarheid wordt een steeds belangrijker issue. In de zakelijke dienstverlening -met een groot aandeel hoogopgeleide werknemers- heeft zich in de afgelopen jaren een sterke stijging van de werkgelegenheid voorgedaan. Nu de economie zich in positieve zin ontwikkelt, neemt het aantal banen in de zakelijke dienstverlening verder toe. Doordat hoger opgeleiden veelal verder van hun werk wonen, valt een toename van de pendel te verwachten.

Parkeren is een randvoorwaarde, het liefst op eigen terrein

Parkeren is één van de belangrijkste randvoorwaarden voor een goede vestigingslocatie, zo blijkt uit de enquête. De meeste kantoorgebruikers geven de voorkeur aan parkeren op eigen terrein. In het nationaal vestigingsplaatsonderzoek staan parkeerplaatsen iets minder hoog in de prioriteitenlijst, maar doordat ze wel in de top 10 staan kan veilig gesteld worden dat kantoorgebruikers belang hechten aan goede parkeervoorzieningen.

Naar verwachting zal dit bij bedrijven leiden tot aandacht voor zaken die aan parkeren gerelateerd zijn, zoals de kwaliteit van parkeren, met name op aspecten als ruimte en veiligheid. Denk in dit kader bijvoorbeeld aan half-verdiepte of ingebouwde, goed beveiligbare parkeervoorzieningen.

Uitbreidingsmogelijkheden belangrijkste verhuismotief

Uit het onderzoek naar huisvestingswensen van kantoorgebruikers (NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers) en uit de kwartaalmonitor van de Kamer van Koophandel Rotterdam blijkt dat bij bedrijven met verplaatsingsplannen ruimtegebrek het belangrijkste verhuismotief is. Ook gebrekkige parkeervoorzieningen spelen vaak een rol. Troostwijk makelaars vullen deze lijst in hun huisvestingsanalyse kantoorgebruikers (2006) nog aan met de huurprijs en de representativiteit van het gebouw. De belangrijkste verhuisredenen in de enquête onder kleinschalige kantoorgebruikers waren de start van een eigen bedrijf/nieuwe vestiging en het feit dat de omvang van het oude kantoorpand niet overeenkwam met de feitelijke behoefte van de gebruiker. Zowel voor kleinschalige als grote kantoorgebruikers geldt dat de beschikbare oppervlakte tot de belangrijkste verhuisredenen behoort.

Woonwijken vooral interessant voor kleine en startende ondernemers

Onder de deelnemers aan de enquête is vooral de centrumlocatie populair als vestigingslocatie, gevolgd door kantorenparken en bedrijventerreinen. Onderzoek van Troostwijk Makelaars toont aan dat de voorkeur van grootschalige kantoorgebruiker hier niet van afwijkt; vooral binnenstedelijk of aan de rand van de stad worden hier als voorkeuren genoemd.

Uit de enquête blijkt dat juist kleine ondernemers bovenmatige belangstelling hebben voor vestiging in woonwijken. Veelal zijn dit starters - vaak in de zakelijke dienstverlening - die een bedrijfje beginnen en als de zaken goed gaan behoefte krijgen aan meer ruimte. Deze ondernemers kunnen prima uit

de voeten met locaties in woonwijken; betaalbaar en goed bereikbaar. Bovendien dragen ze bij aan het leefbaarder en interessanter maken van de wijken, bijvoorbeeld daar waar leegstand heerst, omdat buurtwinkels verdwenen zijn. Door te voldoen aan de vraag van kleine ondernemers kan de wijk erop vooruit gaan. Bovendien trekt het andere bedrijvigheid aan, waardoor op termijn weer een potentiële klantenkring voor bijvoorbeeld buurtwinkels ontstaat.

Huurprijs steeds belangrijker, vooral in relatie tot kwaliteit

Bij een groter wordend aanbod van kantoren gaat de huurprijs een belangrijke rol spelen bij de vraag naar kantoren. Dit blijkt vooral uit het onderzoek van Troostwijk makelaars, maar ook uit de enquête blijkt het belang van de huurprijs. Door een stijging van het aanbod komen de huurprijzen onder druk te staan. Kantoren met de laagste kwaliteit zullen het langst overblijven met leegstand tot gevolg. Voor huurders zijn er in de huidige markt steeds meer alternatieven: er wordt meer kwaliteit tegen een lagere prijs aangeboden.

Kwaliteit van de werkplek als concurrentiemiddel

De kwaliteit van nieuwe huisvesting zijn belangrijke factoren voor de vestiging van kantoren. Kantoorgebruikers hechten veel waarde aan een kwalitatief goed kantoorgebouw. Uiteraard zijn er verschillende segmenten te bedienen. Voor hoofdkantoren, maar ook voor andere specialistische werkzaamheden worden makkelijker hoge kosten gemaakt dan voor backoffices. Ook het meer flexibel indeelbaar maken van kantoorgebouwen kan de verhuurbaarheid vergroten. We zien steeds meer dat kantoorgebruikers steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de omgeving stellen. Dit uit zich in verschillende factoren, zoals beschikbaarheid van een aantrekkelijk woningaanbod, onderwijstypen, culturele- en recreatieve voorzieningen.

Herkenbaarheid vooral voor hoofdkantoren

Het is waar dat kleine ondernemers graag een eigen identiteit willen uitstralen en een eigen gezicht willen laten zien. Toch is te veronderstellen dat zichtbaarheid en uitstraling van een vestigingslocatie met name voor hoofdkantoren en kantoren van zakelijke dienstverlening van belang is. Identiteit en imago spelen hierbij een grote rol.

Wensen van kleinschalige kantoorgebruikers zijn niet heel anders

Bij het vergelijken van de voorkeuren van klein- en grootschalige kantoorgebruikers komt naar voren dat er relatief weinig verschillen in huisvestingsvoorkeuren zijn. Men past dezelfde kwaliteitsaspecten toe; bereikbaarheid, vooral met de auto is cruciaal. De automobilititeit moet aangevuld worden met passende parkeermogelijkheden. Als vestigingslocatie gaat de eerste voorkeur uit naar de binnenstad, hoewel kleinere kantoorgebruikers ook goed uit de voeten kunnen in woonwijken. Verhuismotieven worden vooral bepaald door de oppervlakte van de kantoorruimte, maar groot- en kleinschalige kantoorgebruikers kennen ook een groot belang toe aan de huurprijs.

Overigens moet hier wel opgemerkt worden dat met voorkeuren de klantwensen worden bedoeld. En iedere kantoorgebruiker heeft natuurlijk de wens dat zijn pand goed bereikbaar is en niet te duur. Tegelijkertijd zullen factoren als marktwerking en verschillen in budget er zorg voor dragen dat deze optimale situatie zich niet voor zal doen, waardoor verschillen tussen klein- en grootschalige kantoorgebruikers wel op kunnen treden.

Interview

Loek Hermans - MKB-Nederland

Loek Hermans, voorzitter van MKB-Nederland, de centrale ondernemersorganisatie van het midden en kleinbedrijf. Het MKB-Nederland bestaat uit bedrijven met maximaal 250 medewerkers. Verreweg de grootste groep zijn de bedrijven met 0 - 10 werknemers. In 2006 telde het mkb 743.000 bedrijven, goed voor 4,2 miljoen werknemers in Nederland.



'Gemeenten en ontwikkelaars laten kansen liggen'

"Er is vanuit onze sector veel vraag naar kleinschalige kantoorruimte. Het is voor een starter, een jonge ondernemer, erg moeilijk om een geschikte en betaalbare kantoorruimte te vinden. Dat hoeft niet eens per se een zelfstandig gebouw met een eigen uitstraling te zijn, want het mag ook een bedrijfsverzamelgebouw te zijn. Projectontwikkelaars zijn geneigd om in units van te grote oppervlakten te denken, waarmee ze volledig voorbij gaan aan de hele categorie starters, in het jargon broedplaats-ondernemers genoemd. Dat zijn mensen - vaak in de zakelijke dienstverlening - die een bedrijfje beginnen en als de zaken goed gaan behoefte krijgen aan meer ruimte. Deze starters zijn de potentiële motoren van de economie. Die moet je als gemeente van goede, betaalbare en op maat gesneden huisvesting kunnen voorzien. Onze ervaring is dat het voor deze categorie nu haast onmogelijk is om iets te huren dat qua prijs en omvang aansluit op de wensen. Zonder die kleinere ruimten is het buitengewoon lastig om jongeren te enthousiasmeren om ergens mee te beginnen.

Projectontwikkelaars, en ook gemeenten, denken - met in de ogen de eurotekens van de huurprijzen en de opbrengsten - te grootschalig. Gemeenten denken vaak: 'Als we nu maar grote ruimten beschikbaar stellen, dan komen de grote bedrijven met veel werkgelegenheid vanzelf onze kant op'. Maar gemeenten onderschatten de mogelijkheden

van economische bedrijvigheid op een kleinschaliger niveau schromelijk. Als je heel veel starters en doorstarters hebt in kleinere units, is daar ontzettend veel werkgelegenheid mee gemoeid. Zo niet reëel, dan wel potentieel. Dat wordt vergeten. Alsof alleen grote bedrijven van belang zijn voor de lokale en regionale economie! Dat is een groot misverstand bij wethouders op huisvesting en economische zaken. Men wil graag na de ambtsperiode laten zien dat er een grote vis is binnengehaald. Een nobele gedachte, maar het moet wat MKB-Nederland betreft, én én zijn. Dat ontbreekt. Juist de kleine bedrijven zijn de bron van de economische motor op de langere termijn. Elk bedrijf, ook Philips, is kleinschalig begonnen. MKB-Nederland vraagt hier al jaren aandacht voor. We praten erover met organisaties van projectontwikkelaars, de overkoepelende organisatie van gemeenten, Tweede Kamerleden en politieke partijen. En het is zeker niet aan dovemansoren gericht. Er zijn ook goede resultaten geboekt met kleinschalige kantoorruimte te noemen: het Science Park in Amsterdam Watergraafsmeer, het verzamelgebouw op het ziekenhuisterrein van het oude Wilhelmina Gasthuis in Amsterdam Oud West, de Van Nelle Fabriek in Rotterdam en de Caballero-fabriek in Den Haag. Daar gaat het goed. Je moet erop blijven wijzen. Men glijdt snel terug naar termen van grootschaligheid. Dat is een op de loer liggend fenomeen."

4 Gemeenten en de markt van kleinschalige kantoorpanden

Voor het onderzoek onder gemeenten zijn diepte interviews gehouden met de afdeling Economische Zaken van twaalf gemeenten. In de bijlage is een lijst opgenomen met de namen van de gemeenten. Bij de keuze van de gemeenten is rekening gehouden met spreiding over Nederland en met de omvang van de kantorenmarkten. Er is zowel met grote als middelgrote kantoorgemeenten gesproken. Hoofdonderwerpen bij de gesprekken waren de huidige situatie en de recente marktontwikkelingen, gemeentelijk beleid en de rol van projectontwikkelaars en andere marktpartijen.

Nauwelijks beleid en visie op kleinschalige kantoorruimte

Gemeenten hebben over het algemeen vooral aandacht en interesse voor grootschalige kantoorontwikkelingen. Specifiek beleid en een visie op het marktsegment van kleinschalige kantoorruimte ontbreken dan ook grotendeels bij de gemeenten waarmee is gesproken.

Opvallend is dat bij veel gemeenten het beeld bestaat dat de markt van kleinschalige kantoorruimte goed in evenwicht is en dat er voldoende kwalitatief passend aanbod voorhanden is. Veelal ontbreekt echter een werkelijk inzicht in het kleinschalige marktsegment. Er wordt ook nauwelijks marktonderzoek uitgevoerd naar de kleinere kantoorgebruikers.

Kleinschalige kantoorgebruikers die op zoek zijn naar ruimte komen meestal niet bij gemeenten terecht, maar zoeken zelf of gaan direct naar makelaars. Gemeenten krijgen daardoor maar weinig aanvragen van deze bedrijven binnen. Indien bedrijven bij gemeenten aankloppen worden deze doorverwezen naar lokale bedrijfsmakelaars. Sommige gemeenten zien voor zichzelf ook geen rol weggelegd om als intermediair op te treden tussen vragers en aanbieders van kantoorruimte tot 500 m². Zij zien dit als een taak voor makelaars en projectontwikkelaars zelf. Dat andere gemeenten daar anders over denken bewijst het voorbeeld van Maastricht. Deze gemeenten vervult een actieve

rol in het zoeken van geschikt aanbod voor bedrijven die met een ruimtevraag langskomen.

In enkele gemeenten zoals in Houten en Rijswijk bestaan wel initiatieven voor het opzetten van verzamelgebouwen met kleinschalige kantoorruimte. Deze verzamelgebouwen zijn vooral bedoeld voor startende bedrijven. De ontwikkeling van dergelijke concepten verloopt echter niet altijd voorspoedig. De interesse vanuit ontwikkelaars en beleggers is vaak beperkt en de meestal opgelegde voorverhuureis vormt ook een barrière om op tijd tot realisatie te kunnen overgaan. Naast verzamelgebouwen voor starters, wordt er binnen gemeenten ook nagedacht en vaak ruimte geboden voor de combinatie van wonen en kleinschalige kantoorruimte. Veel gemeenten gaan er vanuit dat startende (kantoor)bedrijfjes vanuit huis beginnen en vervolgens doorstromen naar een verzamelgebouw of eigen pand.

Ondanks de beperkte interesse vanuit gemeenten voor dit segment, is er de afgelopen periode toch het nodige aan kleinschalige kantoorruimte ontwikkeld. Deze ontwikkelingen zijn vooral door de markt geïnitieerd en zijn niet een direct gevolg van gemeentelijk beleid. Veelal vindt de ontwikkeling van kleinschalige ruimten plaats als onderdeel van grootschalige ontwikkelingen. Dit kan onder meer een integrale gebiedsontwikkeling betreffen met woningen, winkels en kantoorruimte of een grootschalige kantoorontwikkeling waarbinnen ook enkele kleinschalige ruimten worden meegenomen. Zo worden er bijvoorbeeld in de gemeente Rijswijk op de kantorenlocatie Hoornwijck gelegen bij de A4 meerdere kantoorvilla's ontwikkeld. De rest van de locatie wordt juist gekenmerkt door middelgrote tot grote panden.

Kleinschalige kantoorgebruikers zitten 'overall en nergens' in weinig specifieke ruimten

Kleinschalige kantoorgebruikers zijn op verschillende type locaties gevestigd. De belangrijkste zijn centrumlocaties, bedrijventerreinen en specifieke kantorenlocaties. Veel kleine bedrijfjes zijn gevestigd in 'multi tenant' kantoorgebouwen of in gebouwen met gemengde functies. Deze gebouwen komen op alle drie genoemde type locaties voor. Aan de ene kant zijn er de specifieke verzamelgebouwen voor deze doelgroep. Aan de andere kant vullen kleine bedrijfjes ook vaak ruimte op in grotere panden die in gebruik zijn bij grotere organisaties. Op centrumlocaties zijn kleinschalige kantoorgebruikers veelal ook gemengd gevestigd in panden met woningen en winkels. Tenslotte zijn kleinschalige kantoorgebruikers in toenemende mate gevestigd in bedrijfspanden op bedrijventerreinen.

De 'verkantoring' van bedrijventerreinen past in het algemeen niet binnen het gemeentelijk beleid. Gemeenten proberen deze ontwikkeling dan ook vaak tegen te gaan. Zelfstandige kantoorpanden op bedrijventerreinen worden meestal niet toegestaan in bestemmingsplannen. Er is echter een duidelijke ruimtebehoefte en er zijn veel kleinschalige kantoorgebruikers al op bedrijventerreinen gevestigd. Een deel van deze kantoorgebruikers is oneigenlijk gevestigd in kantoorruimte behorende bij een bedrijfshal. Gebruikers van bedrijfsruimte verhuren in sommige gevallen een deel van hun kantoorruimte (onder) aan andere bedrijven. Veelal zijn dergelijke constructies niet toegestaan, maar worden ze door gemeenten gedoogd. In andere gevallen gemeenten hebben hier geen goed zicht op.

Een specifieke verschijningsvorm van kleinschalige kantoren zijn de kantoorvilla's. De meeste kantorensteden beschikken over één of meerdere locaties met een concentratie van deze veelal luxe villa's. Specifiek aan deze verschijningsvorm is dat de panden speciaal voor kleinschalige kantoorgebruikers zijn bedoeld (waaronder oorspronkelijke woningen die zijn omgebouwd tot kantoorvilla).

Er zijn vooral bedrijven aan de bovenkant van de markt gevestigd, zoals notarissen, makelaars en advocaten.

Mede als gevolg van het al eerder geconstateerde gebrek aan specifiek beleid zijn er ook vrijwel geen gronden beschikbaar voor de ontwikkeling van zelfstandige kleinschalige kantoorpanden. Gemeenten zien wel dat er een vraag bestaat naar zelfstandige koop panden, maar kijken hier vooral per geval naar. Specifiek beleid is er nauwelijks.

Creëren van aanbod wordt als een taak voor de markt gezien

Gemeenten zien de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte vooral als een taak van de markt. Gemeenten geven aan dat ontwikkelaars, beleggers en makelaars de vraag uit dit marktsegment meer dienen op te pakken. Deze partijen zijn echter vooral geïnteresseerd in grootschalige ontwikkelingen.

Tot nu toe is het ontwikkelen voor het kleinschalige segment lastig gebleken. Ontwikkelaars en makelaars hebben moeite om binnen een redelijke tijd voldoende vestigers te vinden voor verzamelgebouwen. Voordat het niveau van de voorverhuureis wordt bereikt, lopen de eerste aanmelders soms al weer weg vanwege de lange wachttijd. Als er meer op risico wordt ontwikkeld kan dit worden voorkomen en kan er meer nieuwbouw worden gerealiseerd. Gemeenten zien het samenbrengen van vraag en aanbod als een taak van ontwikkelaars en makelaars. Ook de door de kantoorgebruikers gewenste flexibiliteit (ondermeer in de duur van de huurcontracten en de omvang van het te huren oppervlak) maakt het ontwikkelen voor dit segment lastig.

Ten aanzien van de wens van een deel van de kleinschalige kantoorgebruikers om zich in een eigen pand te vestigen, neemt de markt volgens gemeenten een afwachtende houding aan. Het blijkt dat er bij ontwikkelaars weinig bereidheid is om dergelijke kleine zelfstandige panden op risico te ontwikkelen. Volgens de gemeenten benut de markt lang niet alle (planologische) mogelijkheden voor de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte.

Opkomende interesse in kleinschalige kantoorruimte

Na de tot nu toe beperkte interesse in kleinschalige kantoorruimte, begint thans het besef bij gemeenten te ontstaan dat kleinschalige kantoorruimte een belangrijk marktsegment is. Arnhem is een voorbeeld van een gemeente waar actief en gericht beleid heeft geleid tot de realisatie van passend aanbod voor kleinschalige kantoorgebruikers. De gemeente speelt hierbij een pro-actieve rol, maar subsidieert bewust niet. Wel probeert zij creatieve constructies te bedenken en participeert soms in projecten zoals bij het verzamelgebouw Het Hoofdkwartier. Daarnaast zien we bijvoorbeeld in de gemeente Maastricht een actieve rol van de gemeente bij het koppelen van vraag een aanbod op de markt.

Deze aandacht voor het kleinschalige segment komt voort uit het belang van kleinschalige bedrijven in de Nederlandse economie. Gemeenten zien meer en meer in dat het overgrote deel van de bedrijven in Nederland kleinschalig van omvang is. Daarnaast neemt - mede door het uitbesteden van werkzaamheden - de gemiddelde grootte van bedrijven af en is er een toename van het aantal kleine bedrijven. Vanuit de markt - met name de makelaars - krijgen gemeenten signalen door dat er potentie zit in het kleinschalige segment. De ruimtevraag uit dit segment wordt tot nu toe echter niet bewust en voldoende gefaciliteerd.

Daarnaast ziet een deel van de gemeenten dat kleinschalige kantoorgebruikers nu vaak niet optimaal zijn gehuisvest. Dit uit zich onder meer in vestiging op bedrijventerreinen tegen het bestemmingsplan in of vestiging op locaties in de stad zonder dat er adequate parkeervoorzieningen zijn. Dit leidt vervolgens weer tot andere knelpunten.

Omslag in beleid en een actievere gemeente zijn noodzakelijk

Ondanks dat er in sommige gemeenten meer aandacht lijkt te komen voor kleinschalige kantoorruimte, is het de vraag of dit de komende jaren zal leiden tot gestructureerd beleid en concrete vestigingsmogelijkheden. Gemeenten hebben toch vooral een afwachtende houding en blijven naar de marktpartijen kijken voor initiatieven. Het is wel te verwachten dat door meerdere gemeenten initiatieven worden gestart voor verzamelgebouwen en startercentra. De betrokkenheid vanuit ontwikkelaars, beleggers en makelaars is hierbij essentieel. Een faciliterende en pro-actieve gemeente kan hierbij een stimulerende rol vervullen.

Gemeenten kunnen marktinitiatieven ondersteunen door minder hoge of geen voorverhuureisen te stellen en om de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte op bedrijventerreinen in bestemmingsplannen mogelijk te maken. Dit laatste heeft vanuit de markt van kleinschalige kantoorruimte als voordeel dat de gronden op bedrijventerreinen lager zijn waardoor de ontwikkeling van (zelfstandige) panden ook beter mogelijk wordt.

Kortom, er is een belangrijke rol voor gemeenten weggelegd bij het verbeteren van de vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige kantoorgebruikers. Hiervoor dienen gemeenten planologische mogelijkheden te creëren en actief te opereren om marktpartijen te stimuleren en te faciliteren.

Interview

Sandra Korthuis - VNG

Sandra Korthuis, directieraadslid van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Alle 443 gemeenten zijn vrijwillig lid van de VNG. Daarnaast enige tientallen gewesten, de Nederlandse Antillen en Aruba. Een van de prioriteiten van de VNG dit jaar is stedelijke vernieuwing.



'Klein ondernemersschap spilfunctie in wijk economie'

“ De VNG heeft niet één specifieke visie op kleinschalige kantoorruimte. Maar het speelt in verschillende dossiers een belangrijke rol. In het dossier wijk economie en stedelijke vernieuwing komt het onderwerp heel pregnant naar voren. Dan hebben we het expliciet over het uitgiftebeleid van kantoorruimten. Door een actief uitgiftebeleid kun je werken aan het leefbaarder en interessanter maken van de wijken. In een aantal wijken heerst leegstand, omdat buurtwinkels opgedoekt zijn. Het gevolg: allerlei ellende en verpaupering. Het is dan hartstikke mooi dat je kunt voldoen aan de vraag naar kleinschalige kantoorruimte. Het mes snijdt aan twee kanten: je kunt voldoen aan de vraag van een kleine ondernemer en de gemeente heeft de leegstand weer weggewerkt zodat de wijk erop vooruit gaat. Een plant in het raamkozijn oogt beter dan een lege pui met een groot zwart gat. Er zit ook een gedachte van werkgelegenheid achter. Het trekt andere bedrijvigheid aan.

In de stedelijke vernieuwing zie je de afgelopen tien jaar een trend waarin meer aandacht is voor wijk economie. Er is veel meer aandacht voor de vestiging voor kleine bedrijfjes in wijken. De kleinschalige bedrijvigheid moet terug de stad in komen. Gemeenten kijken in de stedelijke vernieuwing niet meer alleen naar de bestaande woningen en houden zich niet alleen meer bezig met slopen en nieuwbouw. Men pakt het breder op en kijkt naar de bedrijvigheid.

De gemeenten die met stedelijke vernieuwing bezig zijn - en dat zijn er veel - hebben de vraag naar kantoorruimten goed op het netvlies. Er wordt in tegenstelling tot vroeger sneller en gemakkelijker rekening gehouden met de wens van kleine ondernemers om kleinschalige kantoorruimten te realiseren. Ook daarin zie je een trend: veel mensen, de eenmanszaken, beginnen een kantoor aan huis. Daar probeert de gemeente maatwerk te leveren door bestemmingsplannen soms te wijzigen. Gemeenten gaan voor én én: dus én grootschaligheid én kleinschaligheid. Het is voor een gemeente lucratief om een groot bedrijventerrein te realiseren, maar de gemeente wil tegelijkertijd ook dat een wijk zich goed ontwikkelt, zónder leegstand, maar mét bedrijvigheid. Kleine kantoorruimte heeft een spilfunctie in wijkverbetering. Wijk economie is de centrale term. De ene gemeente heeft er meer aandacht voor dan de andere. Maar als we het hebben over herstructurering of vernieuwing binnen een van onze gemeenten, dan juichen we van harte toe dat ze dat zo breed mogelijk aanpakken. Dus dat ze ook kijken naar de wijk economie. Dat is heel belangrijk. Dat er in bepaalde situaties meer aandacht kan zijn voor kleinschalige kantoren, is zonder meer waar. Maar we zien dat er al meer aandacht voor is dan voorheen.”

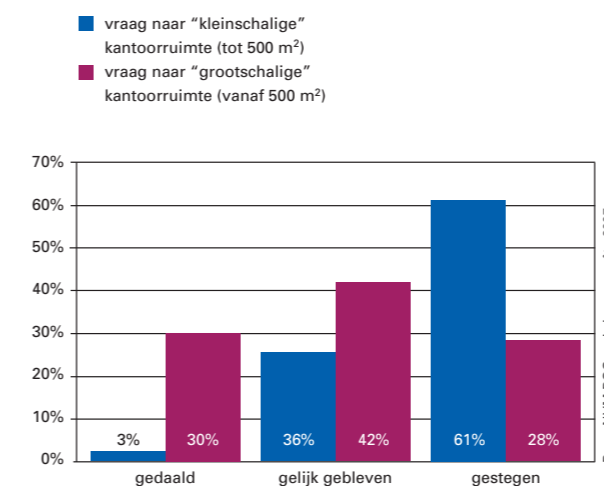
5 Analyse van de enquête onder makelaars in 70 kantoor gemeenten

In elk van de 70 kantoor gemeenten is door een plaatselijke NVM-bedrijfsmakelaar een uitgebreide enquête ingevuld, waarmee de situatie op de markt voor kleinere bedrijven die op zoek zijn naar kantoorruimte in kaart is gebracht. Met de uitkomsten van de enquête zijn de vraag- en aanbodsituatie op de kantorenmarkt, de kwaliteit van de voorraad en de wensen van gebruikers in beeld gebracht. Daarnaast geven de makelaars hun visie op het gemeentelijk beleid en de rol van projectontwikkelaars. De verschillende onderdelen komen hieronder achtereenvolgens aan de orde.

Toename van de vraag naar kleinschalige kantoorruimte in de 70 kantoren steden

In meer dan 60% van de NVM-kantoren steden is de vraag naar “kleinschalige kantoorruimte” de afgelopen 10 jaar toegenomen. In diezelfde 10 jaar nam de vraag naar grotere kantoorpanden (met een omvang vanaf 500 m²) in slechts 30% van de steden toe en daalde deze vraag naar grootschalige kantoorruimte tevens in 30% van de steden. Deze ontwikkelingen duiden op een toenemende verzadiging van de markt voor de grotere gebruikers en een nog onverzadigde markt voor kleinere gebruiker (figuur 1).

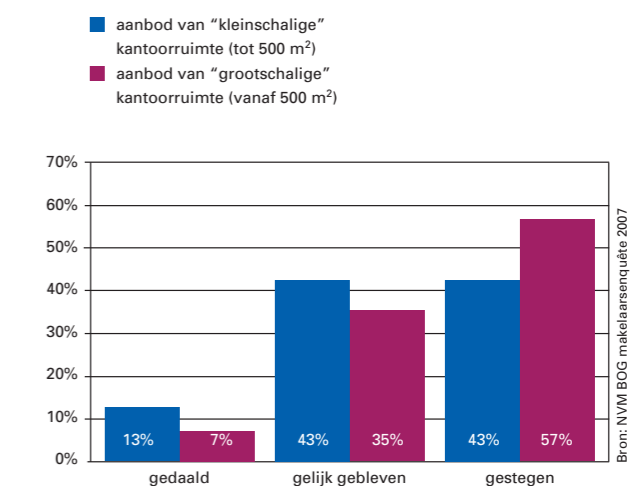
Figuur 1 De ontwikkeling van de vraag naar kantoorruimte in de afgelopen 10 jaar in de 70 Nederlandse kantoren steden



Aanbod van kleinschalige kantoorruimte blijft achter bij vraag

In bijna 60% van de steden nam het aanbod grotere kantoren toe, maar voor kleinere kantoren was deze toename slechts in 43% van steden zichtbaar (figuur 2). Het aanbod van grotere kantoren is de afgelopen tien jaar dus in meer steden toegenomen dan het aanbod van kleinere kantoorruimte. Dit verschil duidt op een sterkere toename van de voorraad grotere kantoren dan de voorraad kleinere panden. Er worden dus meer grotere kantoorpanden dan kleinere kantoorpanden ontwikkeld. Tevens kan de sterkere toename van het grootschalige aanbod erop wijzen dat kleinere kantoorruimte sneller door de markt wordt opgenomen, dan de grotere panden. In een klein aantal steden (13%) daalde het aanbod kleinschalige kantoorruimte. Ook dit zal het gevolg zijn geweest van de toenemende vraag, dus sterke opname, naar deze ruimten.

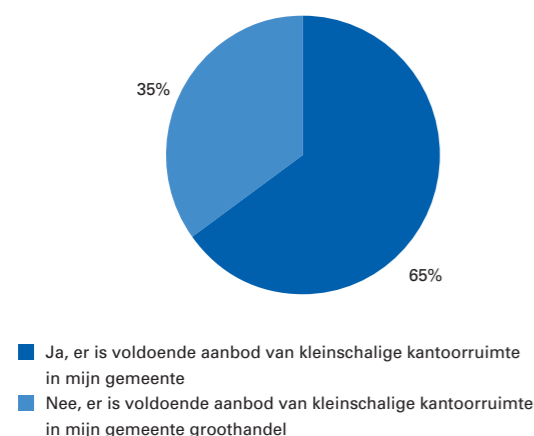
Figuur 2 De ontwikkeling van het aanbod van kantoorruimte in de afgelopen 10 jaar in de 70 Nederlandse kantoren steden



Aanbod kleinschalige kantoorruimte is er wel, maar van onvoldoende kwaliteit

Ondanks dat slechts in 43% van de steden het aanbod van kleinere kantoren toenam, vindt 65% van de NVM-makelaars dat het aanbod van kantoorruimte voor kleinere gebruikers in hun gemeente voldoet (figuur 3). Dus slechts eenderde (35%) van de makelaars ervaart een kwantitatief tekort.

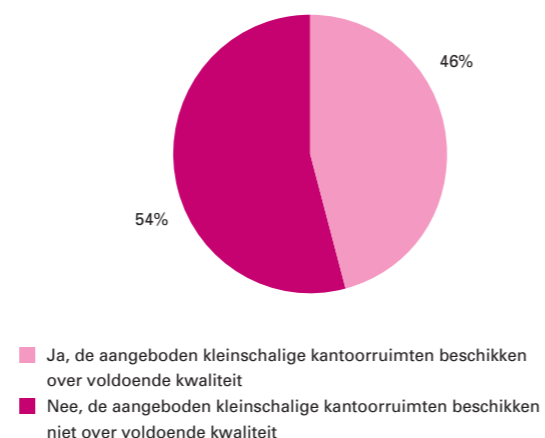
Figuur 3 Is er voldoende aanbod aan kleinschalige kantoorruimte in uw gemeente (kwantitatief)?



Het percentage van de makelaars dat vindt dat de kwaliteit van de kleinschalige panden in hun gemeente voldoet ligt op 46% (figuur 4). Dit duidt erop dat in het merendeel van de gemeenten op

het eerste gezicht wel voldoende panden aanwezig zijn, maar het aanbod in kwalitatief opzicht niet voldoet aan de vraag. Meer dan de helft van de makelaars heeft deze ervaring.

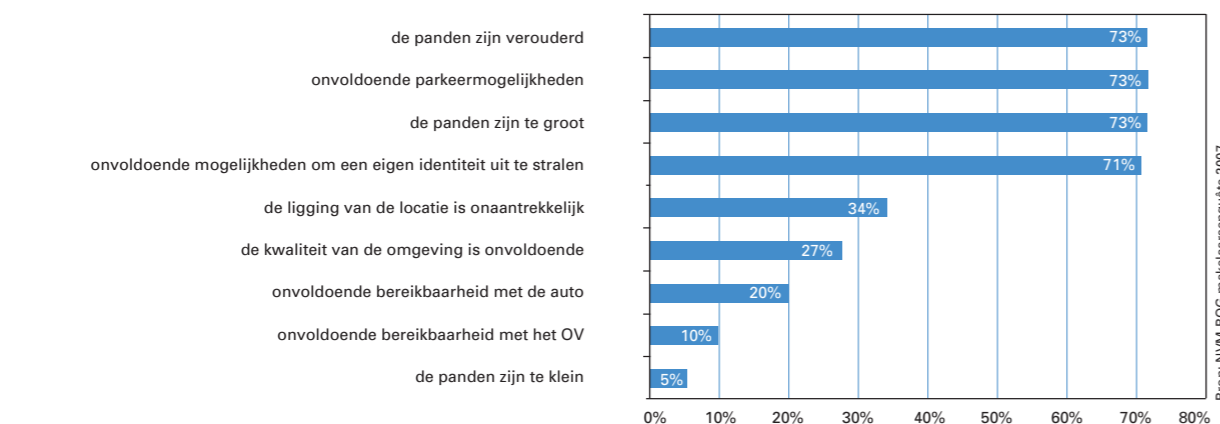
Figuur 4 Beschikken de aangeboden kleinschalige kantoorruimten over voldoende kwaliteit?



Lage kwaliteit van kantoorruimte tot 500m² door veroudering en parkeerproblemen

De lage kwaliteit van kleinere kantoorruimten (in 54% van de steden) heeft verscheidende oorzaken. De veroudering van de panden, onvoldoende parkeermogelijkheden, de omvang van panden (te groot) en de gebrekkige mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen zijn er de vier belang-

Figuur 5 Volgens makelaars de belangrijkste oorzaken waarom de kwaliteit van het aanbod van kleinschalige kantoorruimten niet voldoet.



rijkste oorzaken van dat de kleinere aangeboden kantoorpanden niet voldoen. Deze oorzaken worden door bijna driekwart van de NVM makelaars genoemd die de kwaliteit onvoldoende vinden. kantoorpanden niet voldoen. Deze oorzaken worden door bijna driekwart van de NVM-bedrijfs-

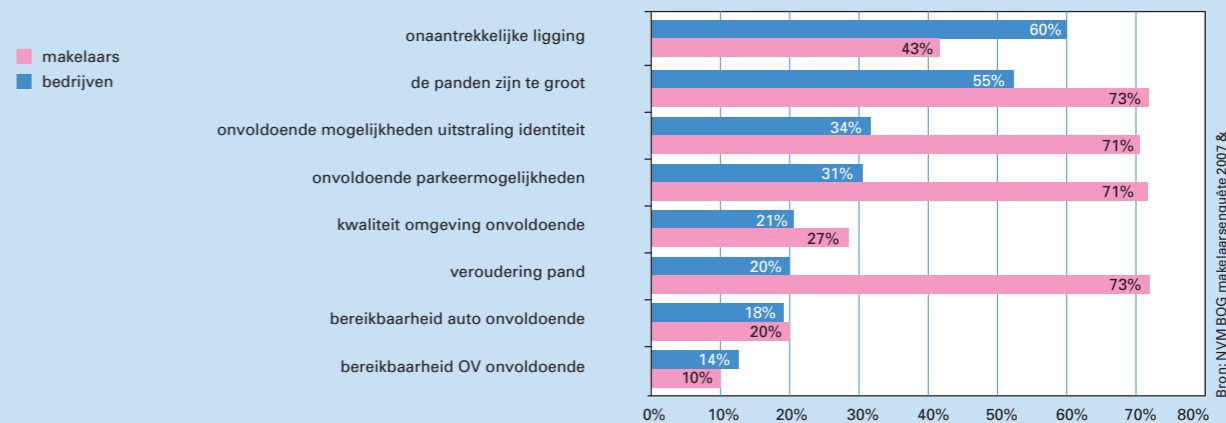
makelaars genoemd die de kwaliteit onvoldoende vinden. De ligging en de bereikbaarheid met auto of openbaar vervoer is in beperktere mate van invloed op de lage kwaliteit. Deze factoren zijn wellicht beter op orde (figuur 5).

Makelaars focussen op kwaliteit pand, de gebruikers op ligging

Uit de enquête onder NVM-bedrijfsmakelaars komen de voornaamste redenen naar voren waarom de kantoorruimten niet voldoen aan de gewenste kwaliteit. De redenen die makelaars noemen zijn afgezet tegen de bezwaren die gebruikers hebben ten aanzien van de aangeboden kwaliteit. In tegenstelling tot makelaars geven bedrijven vaker aan dat de ligging een belangrijke rol speelt voor de kwaliteit van een pand (60% van de bedrijven tegenover 34% van de makelaars). De makelaars zien veroudering van het pand veel eerder van negatieve invloed dan dat de (potentiële) kantoorgebruikers dit als een probleem ervaren (73% van de makelaars tegenover 20% van de bedrijven). Zowel bedrijven als makelaars lijken van mening

dat de aangeboden ruimten voldoende bereikbaar zijn per auto of met het openbaar vervoer. Ze ervaren bereikbaarheid niet als een probleem. Bedrijven ervaren de mogelijkheden om met de aangeboden kantoorruimte een identiteit te kunnen uitstralen en het gebrek aan parkeermogelijkheden minder negatief dan makelaars (zie onderstaande figuur). De verschillen zijn deels te verklaren door het feit dat makelaars de gehele markt kunnen overzien, hierdoor worden zij geconfronteerd met meer panden (dus ook te groot en sterk verouderd), terwijl bedrijven deze panden niet in hun keuzeprocess betrekken.

Figuur Bezwaren die makelaars en bedrijven hebben t.a.v. de aangeboden kantoorruimte onder de 500 m².

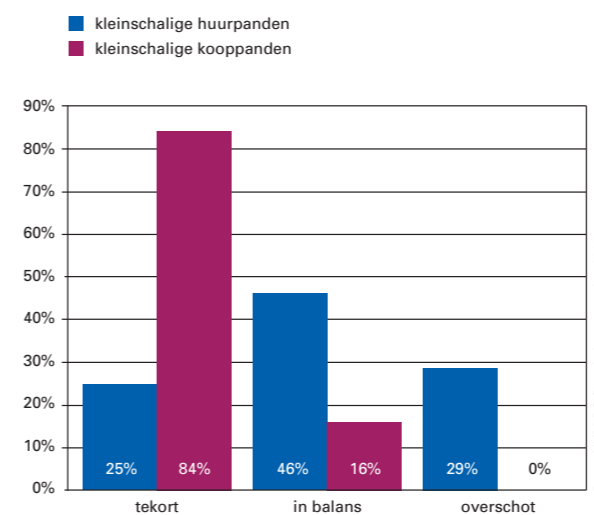




Grote tekorten aan mogelijkheden tot koop van kleinere kantoorruimten

Het aanbod van kleinschalige huurpanden wordt door de NVM-bedrijfsmakelaars ruimer ervaren dan het aanbod van kleinschalige kooppanden. Hoewel slechts 25% van de makelaars in een tekort ervaart op de huurmarkt voor kleinschalige kantoorruimten, ondervindt maar liefst 84% van de makelaars een tekort aan kooppanden. In geen van de 70 kantoorsteden werd door de makelaars een overschot van kooppanden geconstateerd, terwijl van een overschot aan huurpanden in bijna 30% van de steden sprake is (figuur 6).

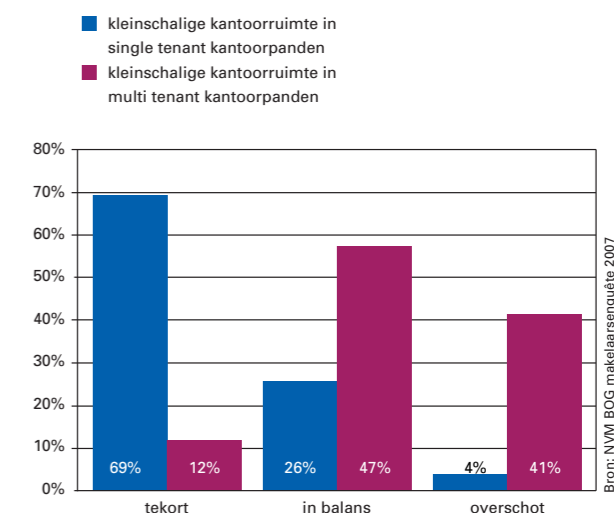
Figuur 6 Het marktevenwicht in het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in de koop- en huursector.



Groot aanbod van kleinschalige kantoorruimte in multi-tenant gebouwen

Aan ruimte voor kleinere gebruikers in single tenant gebouwen is in bijna 70% van de steden een tekort, terwijl er aan zulke ruimte in multi tenant gebouwen in de meeste steden een overschot is (figuur 7). Het grote aanbod aan multi tenant gebouwen is vermoedelijk de belangrijkste oorzaak van de moeite die bedrijven ondervinden een pand te vinden waarmee het mogelijk is een eigen identiteit uit te stralen.

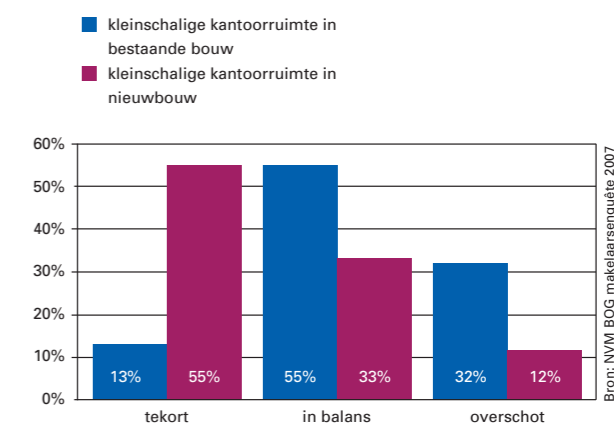
Figuur 7 Het marktevenwicht in het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in multi- en single tenant kantoorgebouwen.



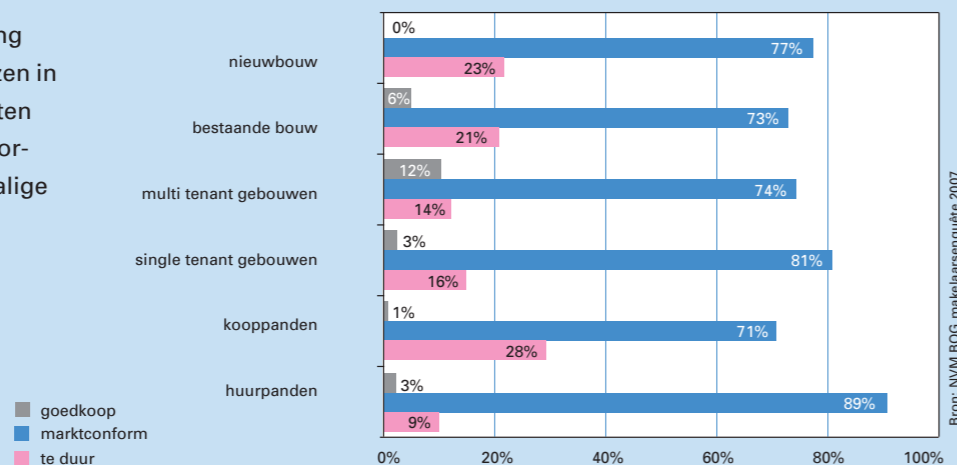
Tekorten aan nieuwbouw van kleinschalige kantoorruimte

In meer dan de helft van de kantorensteden is een tekort aan nieuwbouw (55%) van kleinschalige kantoorruimten, terwijl er vaak nog voldoende aanbod in bestaande bouw is te vinden. Dit beeld sluit aan bij de beleving van makelaars dat in het aanbod van kleinschalige kantoorruimte veel panden zijn verouderd (figuur 8).

Figuur 8 Het marktevenwicht van het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in bestaande en nieuwbouw.



Figuur 9 De waardering van de gevraagde prijzen in verschillende segmenten op de markt van kantoorruimten voor kleinschalige gebruikers.



De vraagprijzen voor kantoorruimte onder de 500 m² vaak marktconform

In het algemeen zijn de vraagprijzen voor kleinschalige huurpanden volgens makelaars redelijk marktconform. Bestaande panden, panden voor meerdere gebruikers (multi tenant) en huurpanden zijn relatief goedkoper dan kleinere, zelfstandige (single tenant) en koop panden. Deze prijzen sluiten aan bij het beeld dat het aanbod in multi tenant-kantoren groter is dan het aanbod van single tenant-kantoorgebouwen. Nieuwbouw wordt in geen van de 70 kantoorsteden een goedkope, maar wel marktconforme, optie gevonden (figuur 9).

Kantoorruimte tot 500 m² volgens makelaars vaak op juiste plek

Kleinschalige kantoorruimte wordt in tweederde van de steden op de juiste locaties aangeboden (figuur 10). Waarschijnlijk wordt de ligging van het kantoorpand relatief snel als voldoende beoordeeld, omdat aan andere aspecten (zoals uitstraling van eigen identiteit) in het keuzeprocess meer belang wordt gehecht.

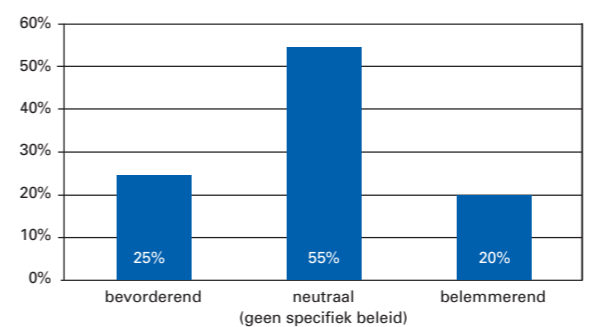
Figuur 10 De mate waarin kleinschalige kantoorruimte op de juiste locaties in de gemeente wordt aangeboden



Slechts een kwart van gemeenten voert bevorderend beleid ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte

Gemeenten voeren in meer dan de helft van de kantorensteden geen beleid dat zich specifiek richt op de voorraad of aanbod van ruimtes voor kleinere kantoorgebruikers. In een kwart van de steden richt de gemeente zich wel actief en bevorderend op de markt, terwijl in een vijfde van de steden het door de gemeente gevoerde beleid juist een belemmerende werking heeft (figuur 11).

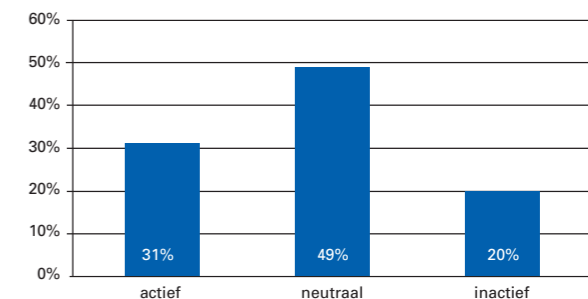
Figuur 11 Typering van het beleid van de gemeente ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte.



Projectontwikkelaars beperkte rol in creëren van aanbod ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte

In bijna een derde (31%) van de steden zijn projectontwikkelaars actief bij het ontwikkelen van kantoorruimte voor de kleinere kantoorgebruikers. In bijna de helft (49%) van de steden zijn projectontwikkelaars niet actief met het ontwikkelen van projecten die specifiek zijn gericht op de kleinere gebruikers. Het ontbreken van de interesse van ontwikkelaars in een vijfde van de steden hangt mogelijk vaak samen met de beperkte vraag in die gemeenten naar kleinschalige kantoorruimte (figuur 12).

Figuur 12 De typering van de rol van projectontwikkelaars ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte.



Conclusie

Uit de enquête onder de makelaars in de 70 kantorensteden blijkt dat zij voor kleinere bedrijven vaak niet de gewenste kwaliteit kantoorruimte kunnen vinden. Hoewel in de meeste gemeenten voldoende aanbod aan kantoorruimte aanwezig is, is dit vooral te vinden in oudere en grotere multi tenant gebouwen. De kleinere kantoorgebruiker is echter op zoek naar panden met een identiteit en uitstraling, maar kantoorruimte waarmee dat gerealiseerd kan worden ontbreekt nagenoeg. Er bestaat hierdoor in veel van de gemeenten een blijvende vraag gericht op nieuwere, kleinere zelfstandige panden. Volgens makelaars spelen projectontwikkelaars slechts in beperkte mate op deze behoefte.

Interview

Jaap van Rhijn - Boer Hartog Hoofd

Jaap van Rhijn is algemeen directeur van Boer Hartog Hoofd, één van de grootste vastgoedspecialisten in de regio groot Amsterdam. Het kantoor liet vijf jaar geleden de ondergrens van 250 m² vallen en nam als eerste in Nederland kleinschalig vastgoed op in een apart datasysteem. Regelmatig doen overheden een beroep op de makelaar.



'Haalbaar plan? Vraag het de makelaar'

"We hebben een traditie van goede samenwerking met gemeenten, ingegeven door onze onafhankelijkheid en de vakinhoud die bij ons voorop staat. Er wordt regelmatig betaald of onbetaald een beroep gedaan op onze vakinhoudelijke kennis. Zo werken we bijvoorbeeld nauw samen met de Kantorenloods van Amsterdam. De loods, afgelopen oktober door het college van B&W aangesteld om leegstand van kantoorgebouwen te beperken, inventariseert hoe het met de leegstand is gesteld en vraagt ons vervolgens om de informatie te verifiëren en erop te reageren.

Ook met de Gemeentelijke Belastingdienst werken we nauw samen bij het uitbrengen van een vastgoedmarktrapport onder de naam *We're Amsterdam*, waarin we op stadsdeelniveau de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt inzichtelijk maken. En we hebben ook in opdracht van het ministerie van Economische Zaken advieswerk verricht. EZ wilde weten hoe groot het kleinschalige aanbod was en vond dat ze die vraag moesten neerleggen bij een partij die daadwerkelijk weet hoe de markt in elkaar zit. Wij weten niet alleen hoe je onderzoek moet uitvoeren, maar kennen ook de dagelijkse praktijk van dichtbij omdat we ook kleinschalige ruimte verkopen. Nog een voorbeeld: Onze directeur Jacques Kwak was verantwoordelijk voor het opstellen van het masterplan van de Zuid as.

Een niet alledaagse vraag aan een makelaar, en toch gebeurt dat.

Overheid en makelaars kunnen elkaar op dit soort vlakken goed vinden. Dat heeft met één ding te maken: het hebben van oprechte interesse in vakinhoud. Er zijn natuurlijk altijd mensen die krampachtig reageren als er een makelaar bij vraagstukken voor advieswerk wordt ingeschakeld. We worden soms onterecht gezien als een marktpartij met onduidelijke belangen en dat is eng. Maar de gemeente Amsterdam, en ook het Havenbedrijf van Amsterdam, zijn goed op de hoogte van het hoe en wat. Zij hebben een gezonde dosis zelfvertrouwen, waardoor zij niet schromen om ons om advies te vragen. Ze weten onze mening goed op waarde te schatten en nemen ons als gelijkwaardige gesprekspartner serieus.

Want wat beleidsmakers vaak niet hebben is: praktijkervaring. Die hebben makelaars wel. Om te weten of plannen haalbaar zijn, kun je niet om het advies van een makelaar heen. Bestemmingsplannen kun je vanachter het bureau maken, maar om te weten of het in de praktijk gaat werken, is een tweede. Ze denken dan toch: 'Hé, die makelaars zijn jongens die weten waar ze het over hebben'."

6 Marktvisie projectontwikkelaars op kleinschalige kantoorpanden

Huidige marktbeeld: nichemarkt die nog niet optimaal functioneert

De meeste projectontwikkelaars zien het ontwikkelen van kantoorruimte voor gebruikers met een ruimtebehoefte tot 500 m² als een 'nichemarkt'. Zij zijn zich er enerzijds van bewust dat circa 80% van de Nederlandse kantoorgebruikers ruimte zoekt van minder dan 1.000 m², maar anderzijds beseffen zij ook dat deze markt in volume maar 20% van de totale kantorenmarkt uitmaakt. Overigens vinden vrijwel alle ontwikkelaars de omvang van maximaal 500 m² wel heel klein, er is - binnen het kleinere segment - beduidend meer animo voor de categorie van 500 tot 1.000 m².

Voor de grotere (inter)nationaal opererende projectontwikkelaars is de markt voor kleinschalige kantoorpanden onvoldoende interessant. De belangrijkste reden is de relatief slechte verhouding tussen kosten en opbrengsten, als gevolg van het ontbreken van schaalvoordelen. Kleinschalige panden zijn relatief duur om te ontwikkelen, o.a. door de ongunstige Floor Space Index¹, waardoor relatief veel grond moet worden aangekocht om een beperkt aantal vierkante meter te ontwikkelen, en grond is nu eenmaal duur. Zeker ruimten van minder dan 500 m² zijn binnen een zelfstandig pand slecht te stapelen. Bovendien gaat er relatief vrij veel verhuurbaar oppervlakte verloren aan de entree en het trappenhuis. De kosten voor de benodigde klimaatbeheersing zijn tevens naar verhouding hoog. Daarnaast is de doorlooptijd van de bouw van een pand van 500 m² vrijwel gelijk aan een gebouw van 5.000 m². De proceskosten zijn daarmee tevens hoog per vierkante meter verhuurbaar oppervlakte.

Een aantal kleinere ontwikkelaars en zogenaamde 'ontwikkende aannemers' spelen wel bewust in op de nichemarkt voor kleinere kantoorpanden. Hierbij trachten de ontwikkelaars schaalvoordelen te vinden door de ontwikkeling van bedrijfsverza-

melgebouwen (multi tenant), waarbij vooral voor het exclusieve segment (WTC, REGUS) of de (door)starters wordt gebouwd. De minimumomvang van dergelijke objecten is al snel 6.000 m².

Voor het middensegment van kleine groeiende bedrijven die zich nadrukkelijker wensen te profileren in de vorm van een eigen pand en/of lichtreclame op de gevel wordt nog slecht bediend. Deze zijn vrijwel altijd aangewezen op bestaande bouw in de vorm van exclusieve kantoorvilla's langs singels en grachten van de (middel)grote steden. Betaalbare nieuwbouw wordt voor deze groep thans nog nauwelijks ontwikkeld.

De projectontwikkelaars wijzen hierbij overigens ook naar de beperkingen om kantoorruimte voor kleinere gebruikers te ontwikkelen als gevolg van de beperkte interesse van beleggers, gemeenten en makelaars. Wel is in de ontwerpen van panden zichtbaar dat rekening wordt gehouden met mogelijkheden tot deelverhuur van de panden aan kleinere gebruikers. Projectontwikkelaars creëren met bijvoorbeeld het schakelen van kantoorgebouwen en het benutten van verschillende kleuren steen de mogelijkheid in te springen op de behoefte van gebruikers een eigen identiteit uit te stralen.

Beleggers laten het nog afweten

Ook voor kleinere projecten zijn veelal beleggers nodig voor de financiering. Beleggers blijken echter weinig interesse te tonen in kleinschalige kantoorprojecten. De ontwikkeling van kleinschalige kantoorpanden of bedrijfsverzamelgebouwen wordt als te risicovol beschouwd. Een aantal beleggers wenst pas te financieren in dergelijke ontwikkelingen als voor minimaal 70% van de totale oppervlakte een huurcontract is afgesloten. Het grote aantal huurders en het type huurders - (door)startende ondernemers met nog een relatief onzekere toekomst - zijn voor beleggers ook een

¹ Floor Space Index (FSI): verhouding tussen bruto vloeroppervlakte van het pand en de omvang van de kavel waar het pand op staat.

onzekere factor. Bovendien wensen kleinere kantoorgebruikers veelal gebruik te maken van kortlopende huurcontracten. Zeker de grotere beleggers doen toch liever zaken met grote ondernemingen op basis van langlopende huurcontracten van 5 of - liever nog - 10 jaar.

Al deze elementen zorgen voor een te groot risico voor de financiers. De te behalen rendementen wegen in het algemeen niet op tegen de risico's, ook omdat de gemiddelde huurprijzen voor kleinere panden (de exclusieve kantoorvilla's en de WTC's daargelaten) niet opkunnen tegen de huren in grotere gebouwen op A-locaties.

Gemeenten geven nog steeds prioriteit aan grootschalige ontwikkelingen

De ontwikkelaars wijzen er op dat voor de ontwikkeling van kleinschalige kantoorpanden ook een coöperatieve houding van de gemeente nodig is en deze nog wel eens ontbreekt. Hierbij worden zowel de hoogte van de grondprijzen als het ontbreken van de benodigde medewerking op het gebied van bouw- en milieuvergunningen als belemmerende factoren genoemd.

Ontwikkelaars vinden dat gemeenten - na de laatste economische recessie en de bijbehorende malaise op de markt voor commercieel vastgoed - nog steeds te terughoudend zijn met het verlenen van bouwvergunningen voor kantoorontwikkelingen. Zeker in de binnensteden, waar relatief veel kleinschalige kantoorgebruikers zich juist wensen te vestigen, wordt snel gekozen voor woningbouw als nieuwe bestemming van bestaande (herstructureerings)gebieden. Indien de gemeente wel wenst mee te werken aan de ontwikkeling van nieuwe kantoorgebouwen, hebben de grotere projecten buiten het centrum van de steden nog steeds prioriteit. Dit geldt zowel bij de bestuurders als het ambtelijke apparaat.

Hierbij wordt tevens gewezen op de hoge grondprijzen, waardoor ontwikkelaars wel gedwongen worden het aantal vierkante meter verhuurbaar oppervlakte te maximaliseren. Een meer bescheiden grondprijs zou het ontwikkelen van kleinschalige projecten - volgens de ontwikkelaars - stimuleren.

Niet alle makelaars lopen warm voor kleinschalige objecten

De projectontwikkelaars benadrukken het belang van actieve makelaars op de markt voor kleinschalig commercieel vastgoed. De ontwikkelaars hekelen de passieve houding van vooral de grotere makelaars bij de bemiddeling van kleinschalige kantoorpanden. De grotere makelaarskantoren zijn volgens de ontwikkelaars vrijwel niet geïnteresseerd in het verkopen van kleinere panden of units binnen verzamelgebouwen. De makelaars zijn in de ogen van de ontwikkelaars te veel 'transactiegedreven'. Transacties voor kleinere objecten kosten relatief veel tijd en kennen daardoor een lage marge. Een transactie voor een groter pand kost vrijwel even veel tijd en levert meer courtage op. Zeker voor de grotere makelaarskantoren, met ook grotere objecten binnen de portefeuille, zijn kleinschalige objecten daarom niet interessant genoeg.

De kleinere makelaar is actiever in deze nichemarkt, zeker in de kleinere gemeenten, maar ook hier zien zij mogelijkheden voor verbetering. Ontwikkelaars missen een zekere mate van gedrevenheid bij makelaars, die zij wel terugvinden bij beheerders van bijvoorbeeld WTC's of bedrijfsverzamelgebouwen. Daarom worden deze in belangrijke mate ingezet voor een actieve verkoop van de units.

Deze vastgoedbeheerders zijn ook meer bereid van de gebaande paden (5 of 10-jaarscontracten) af te wijken en zich flexibeler en meer vraaggericht op te stellen. De wensen van de potentiële huurder (hoe klein ook) staan volgens ontwikkelaars bij deze personen meer centraal dan bij de 'traditionele' makelaars.

Toekomst: meer flexibiliteit en lef gevraagd van alle partijen

De meeste ontwikkelende partijen verwachten dat er in de toekomst meer aandacht komt voor kleinschalige kantoorgebruikers en dat alle betrokken partijen hierop gaan inspelen. Feit is dat er steeds meer kleinere bedrijven bijkomen en grotere bedrijven (o.a. door fusies en overnames) verdwijnen. Het is echter wel de vraag of de grote ontwikkelaars en beleggers op de korte termijn zullen meegaan in deze trend, waarschijnlijk zullen zij zich de eerst komende jaren blijven concentreren op de grotere projecten.

Het huidige beeld van de markt is dat kleinschalige kantoorgebruikers nog onvoldoende worden bediend met betaalbare (nieuwbouw)panden. Ontwikkelaars zijn zich dit terdege bewust, maar wijzen tegelijkertijd op het nog onzekere karakter

van de markt, zowel aan de aanbodkant (de relatief hoge kosten van ontwikkeling en het beperkte aanbod aan goede locaties) als aan de vraagkant (relatief lage huurprijzen en relatief veel dynamiek bij huurders). Beleggers zullen daarom niet snel instappen op deze nichemarkt, althans niet grootschalig.

Om geld te verdienen met het ontwikkelen van kleinschalig aanbod aan kantoorruimte is daarom verandering in denken nodig. Er dient te worden afgestapt van het traditionele denken (en rekenen) in 5 en 10-jarige huurcontracten en eisen op het gebied van voorverhuur. Flexibiliteit is geboden, zowel in het ontwerp van de gebouwen als in de financieringsconstructies en de wijze van verhuur. De uitdaging voor de ontwikkelaar ligt hierbij in de realisatie van 'betaalbaarheid'. Een ding is zeker, er zijn genoeg kleinschalige ondernemers die een betaalbaar kantoorpand willen betrekken en deze markt is alleen maar groeiende. De ontwikkelaars zijn ervan overtuigd dat met voldoende flexibiliteit en lef deze nichemarkt beter kan worden bediend dan nu het geval. Voorwaarde is wel dat ook de gemeenten en de makelaars de potentie van deze markt meer onderkennen en zich voldoende actief willen inzetten om deze potenties waar te maken.



Interview

Dietmar Werner - NEPROM

Dietmar Werner, voorzitter van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM). Belangenvereniging NEPROM stelt zich ten doel de samenwerking te bevorderen tussen de overheid en projectontwikkelingsmaatschappijen bij de totstandkoming van vastgoedprojecten.



'Kantoren onder de 5.000 m² bouwen is een trend'

" Een kantoor van 500 m² is wel heel kleinschalig! Onze leden doen niet heel veel in deze grootte. Het zijn in elk geval niet de projecten die wij opzoeken. We bouwen alleen 500 m² in integrale projecten, alshet onderdeel uitmaakt van een groter project. Stedenbouwkundig maakt men liever geen kantoren van 500 m², omdat het ruimtebeslag niet optimaal is. Voor de ontwikkelaar is het arbeidsintensief. Het kost te veel geld in verhouding tot de inspanning die je moet leveren. Of je een kantoor van 500 of van 2.000 m² moet ontwikkelen, maakt niet uit. Je loopt tegen dezelfde regels en problemen aan. Er is wel vraag naar meer kleinschaligheid, maar de vraag is of in het stedenbouwkundig plan past. Een gemeente heeft een bepaald idee hoe een terrein eruit moet komen te zien en dan kom ik niet veel gebouwen onder de 1500 m² tegen. Dat is ook niet echt lucratief. En het is een kostbare zaak. Zowel de investering gezien de bruto netto verhouding, als ook voor het beheer van het pand. Een op zichzelf staand kantoor van 500 m² is in de nieuwbouw meer een uitzondering dan regel. En willen wij het echt interessant vinden, dan moet het toch groter zijn dan 1.500 m².

Vroeger waren de kantoren nog groter opgezet. Men is vanwege de marktconformiteit al kleinschaliger gaan denken, want we hebben te maken met een verschuiving naar meer kleinschaligheid. In onze branche is 1.500 - 2.000 m² al klein. En daar doen wij wel veel mee. Al veel meer dan vroeger maken we gebouwen kleiner dan 5.000 m² in kantorenparklocaties. Ingegeven door de wens van een eigen identiteit is dat een duidelijke trend van de laatste jaren.

Overigens geloof ik wel dat er vanuit de ondernemers vraag naar is. Het is ontegenzeggelijk waar dat kleine ondernemers graag een eigen identiteit willen uitstralen en een eigen gezicht willen laten zien. Je merkt dat zij een pand met een eigen logo op de gevel willen hebben. Tegelijkertijd loopt de discussie over de 'verrommeling', dat er niet overal langs de rijkswegen kleine kantoortjes gebouwd moeten worden en dat deze panden gegroepeerd moeten worden. Anders wordt Nederland wel heel vol. Dus vanuit die visie zeggen wij: wees kritisch met wat de klant wil. Bouw liever gebundeld, meer geconcentreerd. Dat wordt de trend voor de toekomst. Versnippering is uit. Maar daar mag best af en toe een klein kantoor bij zijn."

7 Conclusies kleinschalige kantoorruimte

Een samenkomst van de deelonderzoeken

In de voorliggende rapportage is de markt voor kleinschalige kantoorruimte onderzocht. In dit onderzoek is de markt vanuit verschillende perspectieven benaderd. Ten eerste is de opname onderzocht middels een analyse van de NVM transactiedatabase. Hierin is aangetoond dat de markt van kleinschalige kantoorpanden - tot 500 m² - duidelijk afwijkt van de markt van grotere panden. Dit verschil uit zich onder meer in een veel kortere looptijd van kleinschalige kantoorpanden. Aan de aanbodzijde is de rol van gemeenten, projectontwikkelaars en beleggers onderzocht. Hierbij is gekeken naar de rol die deze partijen spelen en naar hun beoordeling van de markt. Aan de vraagzijde is gekeken naar voorkeuren van kantoorgebruikers en hun beoordeling van de vestigingsmogelijkheden. Tenslotte is op basis van een enquête onder NVM-bedrijfsmakelaars een beeld geschetst van de markt van kleinschalige kantoorruimte in de 70 grootste kantoorgemeenten in Nederland. Hierbij is tevens ingegaan op de positie van de eerder genoemde partijen op de markt. Dit laatste hoofdstuk brengt de vijf afzonderlijke deelonderzoeken samen en presenteert de eindconclusies ten aanzien van de markt van kleinschalige kantoorruimte.

Markt tot 500 m² "een vergeten niche"

De kantorenmarkt tot 500 m² vormt een afzonderlijk deel van de markt, een niche. Uit de analyse van de NVM-database blijkt dat er regionale verschillen zijn in looptijd van aangeboden kantoorpanden en dat er verschillen bestaan tussen objecten groter en kleiner dan 500 m². Ondanks haar aanzienlijke omvang blijkt de markt tot 500 m² een vergeten segment te zijn. Bij gemeenten en projectontwikkelaars ligt de prioriteit bij grote panden en groot-schalige projecten. Er is weinig interesse in het segment tot 500 m². Ook onderzoeken, publicaties en databases richten zich meestal op het segment boven de 500 m². In de meeste gemeenten ontbreekt specifiek gemeentelijk beleid en projectontwikkelaars zijn over het algemeen pas actief

in het segment boven de 1.500 m². Kantoorruimte onder de 500 m² wordt als erg klein en weinig lucratief gezien.

Voorkeur voor zelfstandig pand met eigen identiteit

Veel kleinschalige kantoorruimte is beschikbaar in multi tenant panden op verschillende type locaties in gemeenten, zoals centrumlocaties, kantorenparken en bedrijventerreinen. Daarnaast zijn veel kleinschalige kantoorgebruikers gevestigd in woonwijken en langs stadsassen (o.m. in voormalige woningen en winkels) en op bedrijventerreinen in kantoor-halcombinaties of verzamelgebouwen. Kantoorgebruikers geven echter de voorkeur aan single tenant kantoorpanden, op een centrumlocatie of op een kantorenpark. Daarbij is het van belang dat de kantoorruimte niet te groot is en is gelegen op een aantrekkelijke locatie met een goede bereikbaarheid met OV en vooral de auto, gekoppeld aan voldoende parkeermogelijkheden. De meeste kleinschalige kantoorgebruikers willen een pand dat de mogelijkheid biedt om een eigen identiteit uit te stralen.





Groeiende markt maar voldoende passend aanbod blijft nog achter

Uit het onderzoek onder 70 NVM-bedrijfsmakelaars blijkt dat de vraag naar kleinschalige kantoorruimte de afgelopen 10 jaar in de meeste kantoorgemeenten is toegenomen. Daarnaast komt uit de onderzoeken onder gemeenten, makelaars en gebruikers naar voren dat er in het algemeen kwantitatief voldoende aanbod aan kleinschalige kantoorruimte is. Kleinere bedrijven kunnen echter vaak niet de gewenste kwaliteit kantoorruimte vinden. Het aanbod sluit dus niet aan op de vraag van het bedrijfsleven.

De kleinere kantoorgebruiker is op zoek naar panden met een eigen identiteit en uitstraling, goede bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden. De kwaliteit van de aangeboden panden sluit echter onvoldoende aan bij de vraag vanuit de markt. Circa driekwart van de ondervraagde bedrijven geeft aan dat het aanbod kwalitatief niet geheel aan hun eisen voldoet. Vooral de ligging, de grootte van het pand, parkeermogelijkheden en de mogelijkheid om een eigen identiteit uit te stralen scoort bij veel bedrijven een onvoldoende. Er bestaat hierdoor in veel van de gemeenten een blijvende vraag gericht op nieuwere, kleinere zelfstandige panden. Gemeenten en ontwikkelaars spelen echter slechts in beperkte mate op deze behoefte in.

Ondanks de kritische houding ten aanzien van het aanbod beoordelen de bedrijven hun eigen kantoorruimte over het algemeen als voldoende. Ook hier blijven de bedrijven echter kritisch. Met name de mogelijkheden om de eigen identiteit uit te stralen en de aanwezigheid van (eigen) parkeerplaatsen komt voor verbetering in aanmerking. Daarnaast valt op dat een grote meerderheid van de kantoorgebruikers graag een pand voor zichzelf zou willen (single tenant) terwijl slechts de helft van de bedrijven dit maar weet te bereiken.

Weinig aandacht voor kleinschalige ruimte en alle partijen kijken naar elkaar

Het aanbod van kantoorruimte op de markt wordt vooral bepaald door gemeenten, projectontwikkelaars, beleggers en makelaars. Dit zijn de partijen die zorg dragen voor de beleidsmatige (planningologische) mogelijkheden, de financiering van de ontwikkeling, de daadwerkelijke bouw en de afzet van de panden. De vier genoemde partijen zijn echter hoofdzakelijk gericht op grotere panden en grootschalige ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte leggen ze, ieder afzonderlijk, bij de andere partijen.

Gemeenten voeren nauwelijks beleid en hebben veelal geen specifieke visie op kleinschalige kantoorruimte. Kleinschalige kantoorgebruikers zijn dan ook verspreid door gemeenten te vinden in zowel geschikte als minder geschikte panden en locaties. Daarbij zien gemeenten de zorg voor voldoende geschikt aanbod als een taak voor marktpartijen.

De meeste projectontwikkelaars zien de markt tot 500 m² als een minder interessante niche, met zijn eigen problemen en risico's. Vooral voor de grotere (inter)nationaal opererende projectontwikkelaars is de markt voor kleinschalige kantoorpanden onvoldoende interessant. De belangrijkste reden is de relatief slechte verhouding tussen kosten en opbrengsten, als gevolg van het ontbreken van schaalvoordelen. Een aantal kleinere ontwikkelaars en zogenaamde 'ontwikkende aannemers' zijn actiever op deze nichemarkt.

De projectontwikkelaars wijten hun beperkte inzet om kantoorruimte voor kleinere gebruikers te ontwikkelen ook aan de geringe interesse van beleggers, gemeenten en makelaars. Ten aanzien van gemeenten wijzen de ontwikkelaars op de hoogte van de grondprijzen en op de belemmeringen als gevolg van het ontbreken van de benodigde medewerking op het gebied van bouw- en milieuvergunningen.

Volgens de ontwikkelaars zijn grotere makelaarskantoren nauwelijks geïnteresseerd in de bemiddeling van kleinere panden of units binnen verzamelgebouwen. Bij de ontwikkeling van verzamelgebouwen voor kleinere kantoorgebruikers is het veelal een probleem om de nodige massa aan huurders op tijd te realiseren. Als gevolg hiervan wordt niet met de bouw begonnen, waardoor bedrijven die eerst interesse in vestiging hadden naar andere oplossingen zoeken.

Naast de projectontwikkelaars is er in markt ook vanuit de kant van de beleggers maar weinig interesse in het kleinschalige marktsegment. De ontwikkeling van kleinschalige kantoorpanden of bedrijfsverzamelgebouwen wordt vaak als te risicovol beschouwd. Met name de wens van kleinere bedrijven om korter lopende contracten aan te gaan en het als gevolg daarvan hogere leegstandsrisico spelen hierbij een rol. De te behalen rendementen worden in het algemeen als onvoldoende beoordeeld ten opzichte van de risico's. Temeer omdat de gemiddelde huurprijzen voor kleinere panden (de exclusieve kantoorvilla's en de WTC's daargelaten) niet opkunnen tegen de huren in grotere gebouwen op A-locaties.

Opkomende interesse in kleinschalige kantoorruimte

Toch is er zowel bij gemeenten als bij projectontwikkelaars sprake van een toenemende interesse in kleinschalige kantoorruimte. Deze toename in aandacht komt voort uit het belang van kleinschalige bedrijven in de Nederlandse economie. Marktpartijen en gemeenten zien meer en meer in dat het overgrote deel van de bedrijven in Nederland kleinschalig van omvang is. De kleinschalige bedrijvigheid vormt daarmee in zekere mate een stabiele factor op de kantorenmarkt. Daarnaast neemt - mede door het uitbesteden van werkzaamheden - de gemiddelde grootte van bedrijven af en is er een toename van het aantal kleine bedrijven. Er wordt een blijvende en zelfs toenemende vraag verwacht vanuit kleine bedrijven. Ook blijkt zoals hiervoor al is gesteld dat kleine kantoorgebruikers lang niet altijd optimaal zijn gehuisvest. Zowel voor de overheid als voor marktpartijen betekent dit dat er voordeel valt te halen uit het creëren van passend aanbod voor kleine bedrijven.

Een aantal kleinere ontwikkelaars en zogenaamde 'ontwikkende aannemers' spelen wel bewust in op de nichemarkt voor kleinere kantoorpanden.

Deze ontwikkelaars trachten schaalvoordelen te behalen door de ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouwen, waarvan vooral het exclusieve segment (WTC, REGUS) of de (door)starters profiteren.

De meeste ontwikkelende partijen en sommige gemeenten verwachten dat er in de toekomst meer aandacht komt voor kleinschalige kantoorgebruikers en dat alle betrokken partijen hierop zullen inspelen. Feit is dat er steeds meer kleinere bedrijven bijkomen en grotere bedrijven (o.a. door fusies en overnames) verdwijnen. Het is echter wel de vraag of dit op korte termijn al zal leiden tot het actiever opereren op deze markt. Door de bekendheid met de grotere projecten en de hogere marges van dit segment zullen de ontwikkelaars zich hier de eerst komende jaren waarschijnlijk op blijven concentreren.

Actief beleid, flexibiliteit en creativiteit zijn nodig voor een gezonde markt

Ondanks dat er bij ontwikkelaars en in sommige gemeenten meer aandacht lijkt te komen voor kleinschalige kantoorruimte, is het de vraag of dit de komende jaren vanzelf zal leiden tot gestructureerd beleid en concrete vestigingsmogelijkheden. Gemeenten hebben vooral een afwachtende houding en blijven naar de marktpartijen kijken voor initiatieven. Ontwikkelaars wijzen op het nog onzekere karakter van de markt, zowel aan de aanbodkant (de relatief hoge kosten van ontwikkeling en het beperkte aanbod aan goede locaties) als aan de vraagkant (relatief lage huurprijzen en relatief veel dynamiek bij huurders).

Om in de toekomst meer evenwicht op de markt van kleinschalige kantoorruimte te krijgen is meer flexibiliteit, creativiteit en lef nodig bij alle partijen. Bij gemeenten is een omslag in beleid en een actievere opstelling noodzakelijk. Het is van belang dat gemeenten marktpartijen meer faciliteren en mogelijkheden bieden kleinschalige kantoorruimte te ontwikkelen. Marktinitiatieven kunnen worden ondersteund door lagere of geen voorverhuureisen te stellen en door de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte op bedrijventerreinen in bestem-

mingsplannen mogelijk te maken. Dit laatste heeft als extra voordeel dat de grondprijzen op bedrijventerreinen lager zijn waardoor de ontwikkeling van (zelfstandige) panden ook beter mogelijk wordt. Daarnaast kunnen gemeenten procedures voor vergunningen versnellen en soepeler omgaan met het bieden van planologische ruimte.

Ook bij ontwikkelaars is een andere houding nodig. Het traditionele denken in 5 en 10-jarige huurcontracten en eisen op het gebied van voorverhuur is verouderd. Flexibiliteit is geboden, zowel in het ontwerp van de gebouwen als in de financieringsconstructies en de wijze van verhuur. De uitdaging voor de ontwikkelaar ligt hierbij in de realisatie van 'betaalbaarheid'. Met voldoende flexibiliteit en lef kunnen de kantorengebruikers tot 500 m² beter worden bediend. Tenslotte is het van essentieel belang dat initiatieven vanuit gemeente en ontwikkelaars ondersteund worden door de makelaars. Een actievere inzet is vereist om vraag en aanbod goed en op tijd bij elkaar te krijgen.

Kortom, er is een belangrijke rol weggelegd voor alle partijen die actief zijn op de kleinschalige kantorenmarkt. Zolang de een op de ander blijft wachten gebeurd er niks. Vanwege de maatschappelijke rol, de kaderscheppende functie en het organisatorische vermogen mag van gemeenten worden gevraagd een eerste initiatief te nemen. Gemeenten dienen in eerste instantie kaders te scheppen waarbinnen marktpartijen hun activiteiten kunnen ontplooiën. Van marktpartijen mag worden gevraagd meer flexibiliteit en creativiteit te tonen en met aanbod te komen dat aansluit op de behoefte van het kleinschalige bedrijfsleven.



8 Factsheets





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

De afgelopen jaren zijn er in Alkmaar diverse nieuwe locaties ontwikkeld met kleinschalige kantoorruimte. Hierdoor is er voldoende aanbod aanwezig. Verder zijn er een aantal oudere kantoorgebouwen rondom centrum Alkmaar waar deelverhuur mogelijk is (vanaf circa 100 m²). In Alkmaar bestaat een redelijke vraag naar kleine oppervlaktes voor eenmansbedrijven. Deze zijn vaak onvindbaar, omdat de meeste kantoorruimtes groter dan 100 m² zijn. Tekorten in het aanbod van kleinschalige kantoorruimte doen zich voor in koop-panden, single tenant gebouwen en nieuwbouw.

Kleinschalige kantoorruimte wordt op de juiste locaties in de gemeente aangeboden. Op diverse locaties is kantoorruimte tot 500 m² te vinden, met name rondom het centrum en in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen. De courante kleinschalige kantoorpanden bevinden zich in de Robijnstraat, op het Technopark, in de Noorderstraat, in het Victory Building en op het bedrijventerrein de Viaanse Molen.

Gemeentelijk beleid

Gezien het gegeven dat de vraag en het aanbod redelijk in balans zijn, ligt er momenteel geen actieve taak voor de gemeente weggelegd. Het gemeentelijk beleid is neutraal ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte. De ontwikkeling van voldoende kleinschalige kantoorruimte, kleinschalige kantoorruimte van voldoende kwaliteit en kleinschalige kantoorruimte op de juiste locaties wordt niet actief gefaciliteerd door de gemeente.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De projectontwikkelaars vervullen net als de gemeente een neutrale rol ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte. Als gevolg van de hoge grondprijzen en stijgende bouwkosten is het moeilijk om kleinschalige kantoren te realiseren voor marktconforme prijzen. Bij de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte zouden projectontwikkelaars beter te werk kunnen gaan, door overleg te voeren met marktpartijen om de vraag in kaart te brengen en daarop het plan verder uit te werken.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

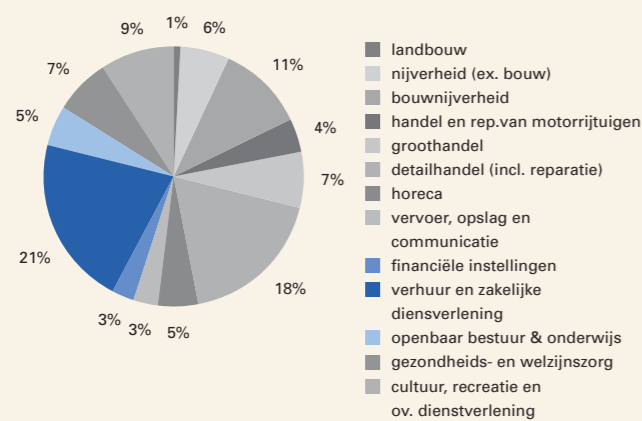
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	4876 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1146 (24%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	1068 (22%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	78 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	7

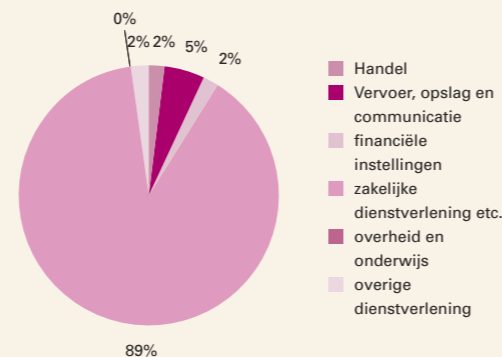
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Alkmaar (2006)



Bron: CBS

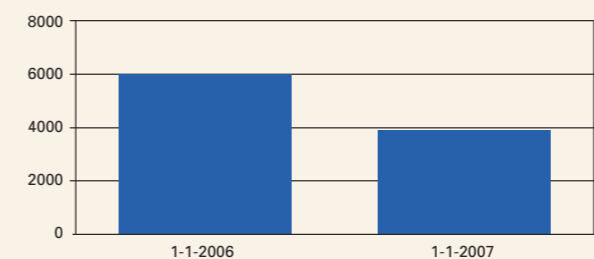
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



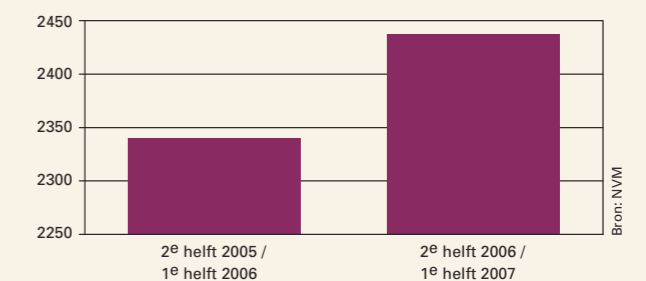
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

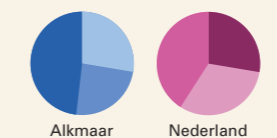


Mediane looptijd (dagen)

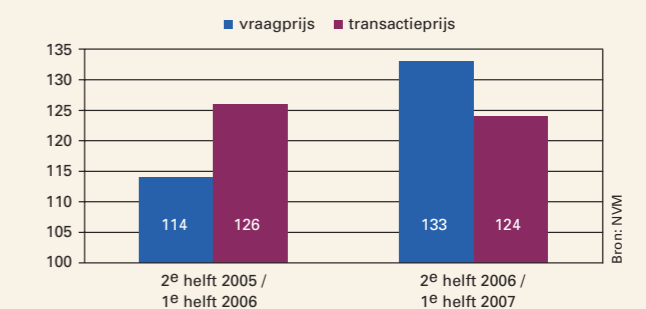
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Alkmaar	176	271
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

De vraag naar kantoorruimte in Almelo was de afgelopen 10 jaar stabiel, terwijl het aanbod van zowel kleinschalige als grootschalige kantoorruimte toenam. Door deze ontwikkeling is voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte aanwezig en het aanbod beschikt volgens makelaars ook over voldoende kwaliteit. De vraag naar kleinschalige kantoorruimte spitst zich niet specifiek toe op een specifiek segment (bouwjaar, oppervlakte, locatie, prijs, etc.).

In Almelo is de markt voor koop panden in balans. Van andere type panden, zoals single-tenant, multi-tenant, nieuwbouw en bestaande bouw, is in Almelo sprake van een overschot. De prijzen van het aanbod kleinschalige kantoorruimte zijn marktconform. In het centrum van Almelo en op het bedrijventerrein Twentepoort is kleinschalige kantoorruimte te vinden in zowel nieuwe als bestaande panden. Op deze twee locaties zijn ook de meeste courante panden van Almelo te vinden.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte wordt op onderdelen door makelaars als belemmerend ervaren. Door bijvoorbeeld de hoeveelheid aan plannen in de tad (Masterplan Almelo en Binnenstadsplan) wordt de ontwikkeling van de toekomstige marktsituatie erg onduidelijk.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars zijn in Almelo actief met het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte. Dit gebeurt meestal op verzoek of in samenwerking met de gemeente. Ontwikkelaars zouden beter te werk kunnen gaan bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte door meer in contact te treden met makelaars.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

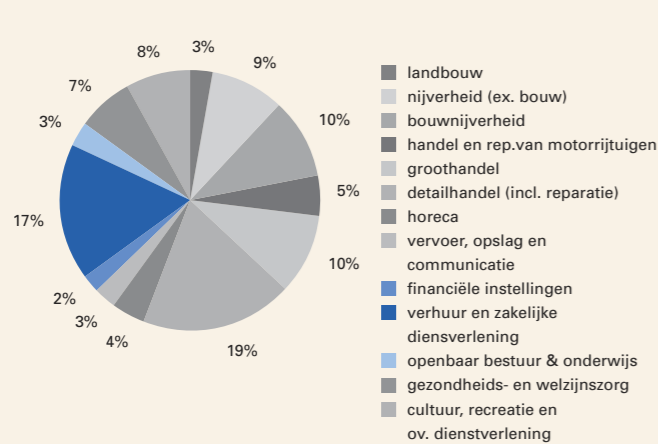
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3262 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	692 (21%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	649 (20%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	43 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	1

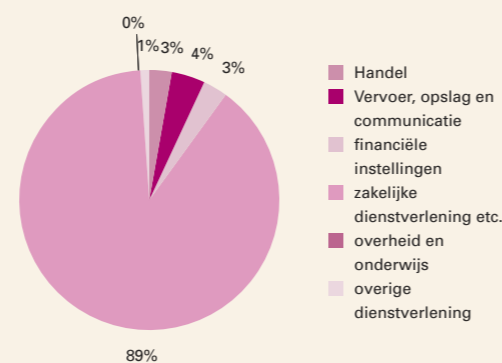
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Almelo (2006)



Bron: CBS

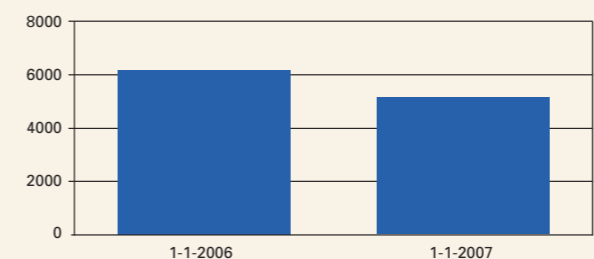
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



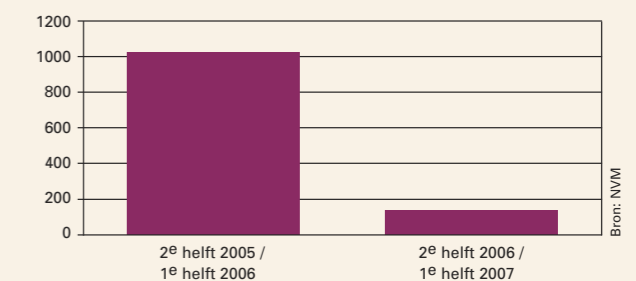
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

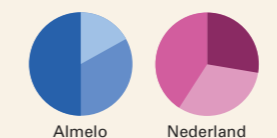


Mediane looptijd (dagen)

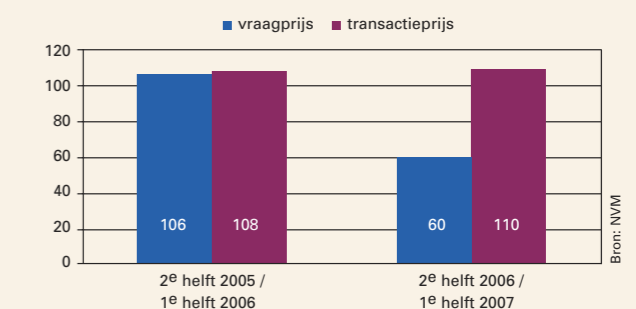
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Almelo	259	64
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

In het algemeen is er voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte tussen de 250 en 500 m² in Almere aanwezig. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte onder de 250 m² is echter zeer beperkt. Specifiek is er een overschot aan kleinschalige kantoorruimte in huurpanden en nieuwbouw en een tekort aan koop panden en single tenant gebouwen. In Almere kan worden gesproken over een balans in het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in multi-tenant gebouwen en bestaande bouw.

De prijzen in koop panden, single tenant gebouwen en bestaande gebouwen zijn relatief hoog. In de overige segmenten zijn deze marktconform. Doordat Almere een relatief jonge gemeente is, zijn er slechts in beperkt mate verouderde panden aanwezig. De locaties van kleinschalige kantoorruimte zijn goed. De kwaliteit van het aanbod laat echter te wensen over als het gaat om het kunnen uitstralen van een eigen identiteit. Daarnaast zijn er bij de panden onvoldoende parkeermogelijkheden.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is neutraal ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte. Zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het aanbod van kleinschalige kantoorruimte wordt niet actief gefaciliteerd door het beleid. De gemeente Almere is wel actief als het gaat om het toewijzen van locaties waar kleinschalige kantoorruimte ontwikkeld kan worden.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte is neutraal. Evenals in de rest van Nederland is de veronderstelling dat de projectontwikkelaars zich voornamelijk richten op het ontwikkelen van kantoorgebouwen voor eindgebruikers met een omvang van meer dan 500 m².

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

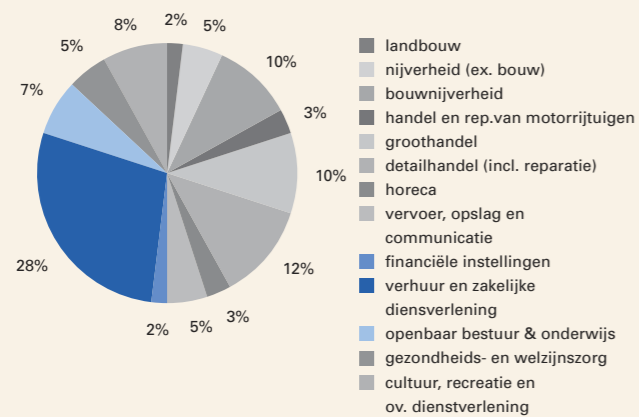
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	8201 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	2509 (31%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	2399 (29%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	110 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	4
Aantal vergunningen > 500 m ²	22

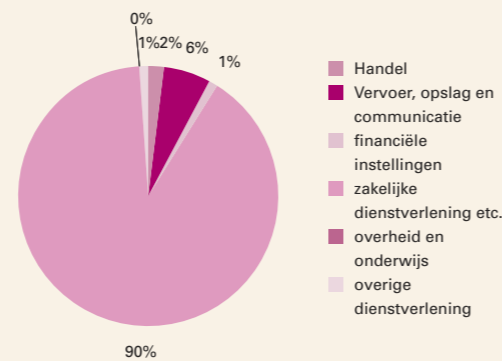
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Almere (2006)



Bron: CBS

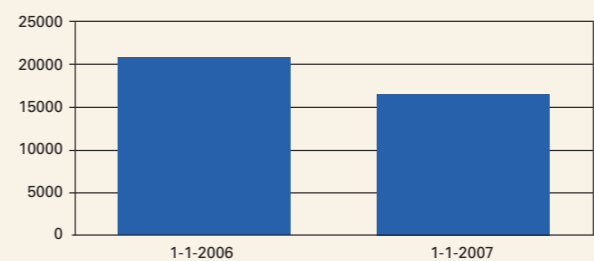
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



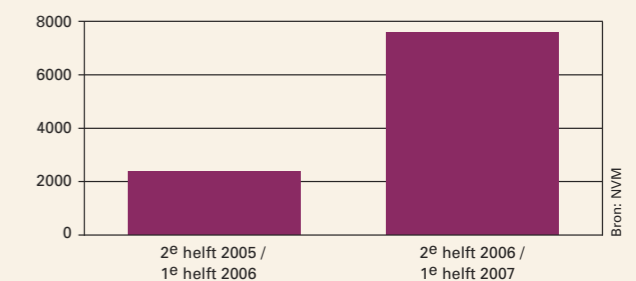
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

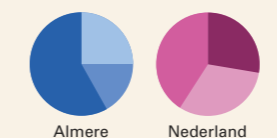


Mediane looptijd (dagen)

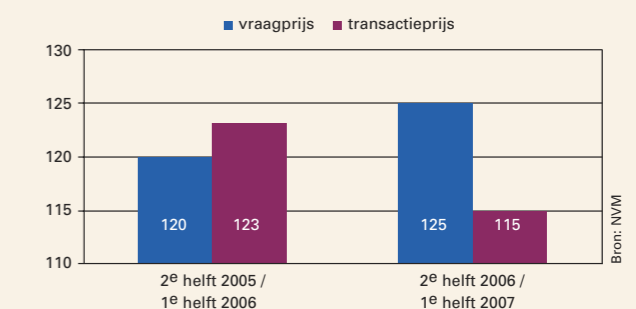
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Almere	248	348
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs



Alphen aan den Rijn



Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

In Alphen aan den Rijn staat een aantal kantoorverzamelgebouwen die voorzien in de behoefte van kleinschalig kantoorruimte. Over het algemeen worden er in Alphen aan den Rijn geen grotere metrages verhuurd dan circa 400-500 m². Een aantal gebouwen met grotere vloerenoppervlaktes sluiten niet aan bij de markt. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte is voornamelijk in de huursfeer aanwezig, daardoor is er wel een tekort aan kleinere, zelfstandige koop panden. Het aanbod in Alphen aan den Rijn heeft voldoende niveau.

Alphen aan den Rijn kenmerkt zich als een vervangingsmarkt. Typisch voor het aanbod van kantoorverzamelgebouwen zijn onder andere Crown Business Center (nieuwbouw), Tauro (uit de jaren '90) en Raadhuisstraat (verouderd). De prijzen liggen tussen de 120 en 150 euro per m² per jaar. Het Crown Business Center is gesitueerd nabij de N11, Tauro aan een doorgaande weg en de Raadhuisstraat ligt in het centrum van de gemeente Alphen aan den Rijn. De prijzen zijn marktconform en de aangeboden locaties zijn prima. Er zou wat meer op bedrijventerrein aangeboden kunnen worden, zodat er

kantoorruimte voor een voordeliger prijs kan worden aangeboden. De meest courante panden staan nabij de Leidsche Schouw, Molenwetering, Euromarkt, Raadhuisstraat en de Henry Dunantweg. Minder courante panden zijn te vinden aan de Heijmanswetering.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is neutraal ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte. Het gemeentelijke beleid zou verbeterd kunnen worden door solitaire kantoorruimte toe te staan op bedrijventerreinen.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars zijn actief op de kantorenmarkt in Alphen aan den Rijn. Meestal valt de ontwikkeling van solitaire kantoorruimte niet binnen het bestemmingsplan en dat werkt belemmerend. Momenteel is er wel een project in voorbereiding waarbij kleinschalige kantoorruimten worden aangeboden in de koopsfeer. Dit project sluit aan bij de wensen vanuit de markt.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

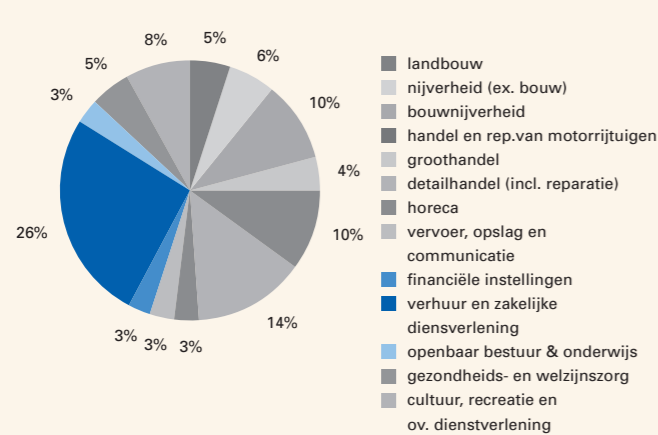
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3458 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1017 (29%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	966 (28%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	51 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	5

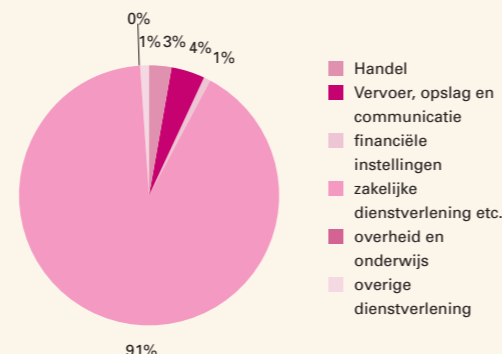
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Alphen aan de Rijn (2006)



Bron: CBS

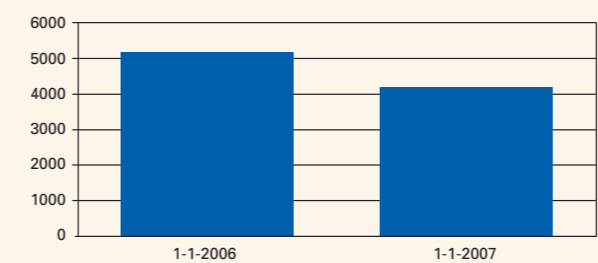
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



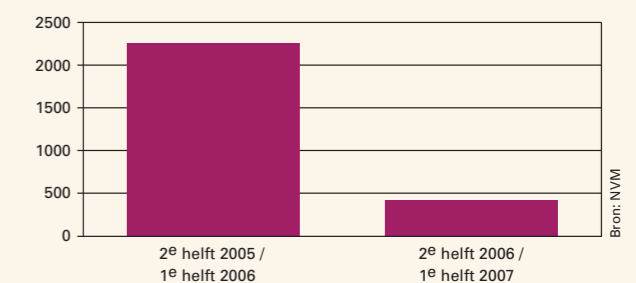
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

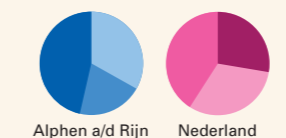


Mediane looptijd (dagen)

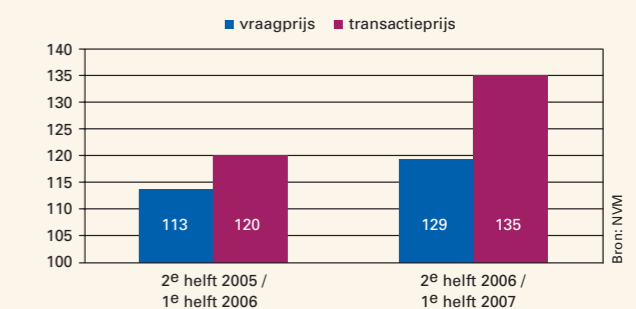
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Alphen aan den Rijn	250	227
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

In Amersfoort is er in principe voldoende aanbod van kantoorruimte aanwezig. Dit betreft veelal grootschalige kantoorruimte, die te huur wordt aangeboden. Er is echter een tekort aan kleinschalige zelfstandige kantoorruimte. De vraag spitst zich vooral toe op kantoorruimte die kleinschalig en representatief van opzet is. Daarbij gaat de voorkeur uit naar koop. De kwaliteit van het aanbod verschilt sterk. Het aanbod is divers en beslaat oudere en jongere gebouwen, op zowel bijzondere als weinig aantrekkelijke locaties. De belangrijkste oorzaken dat de

kwaliteit van het aanbod niet altijd voldoet zijn veroudering, onvoldoende mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen, onvoldoende parkeer-mogelijkheden en de omvang van de panden. Het aanbod bevindt zich op tal van locaties, maar de vraag richt zich voornamelijk op gebouwen in of tegen het centrum en nabij het station. Op het industrieterrein "De Isselt" voldoet het aanbod niet. Afgezien van de prijzen in koop panden (te duur), zijn prijzen van kleinschalige kantoorruimte in alle segmenten marktconform. De prijzen voor kleinere kantoren variëren in prijs van 100 tot 175 euro (per m² per jaar). In huurpanden is een overaanbod, maar aan koop panden is een tekort.

Gemeentelijk beleid

De gemeente onderkent het belang van voldoende kantoorruimte voor kleinere gebruikers, maar geeft weinig mogelijkheden aan ontwikkelaars om dit soort gebouwen op risico in de markt te zetten. Het beleid zou verbeterd kunnen worden door kleinschalige kantoorontwikkelingen in koop- en huursfeer toe te laten en daarmee een markt te creëren.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars zijn niet erg actief met het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte in de gemeente Amersfoort. Dit komt vooral door de beperkte mogelijkheden en gemeentelijke terughoudendheid.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

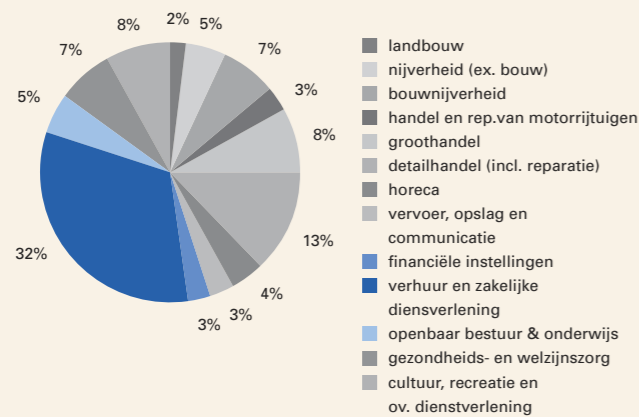
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	6642 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	2285 (34%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	2113 (32%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	172 (3%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	17

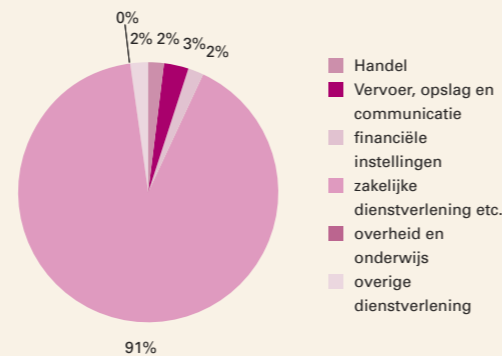
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Amersfoort (2006)



Bron: CBS

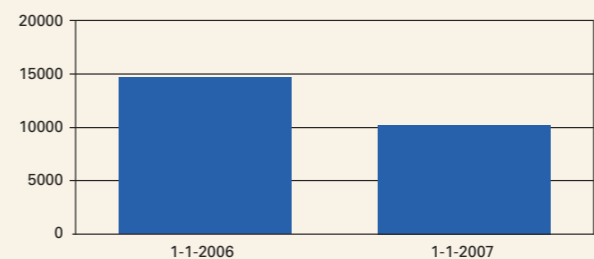
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



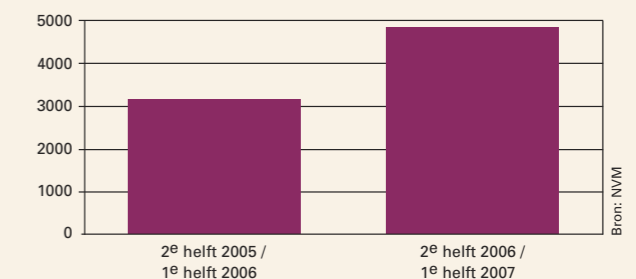
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

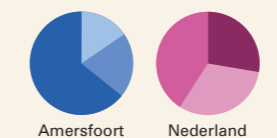


Mediane looptijd (dagen)

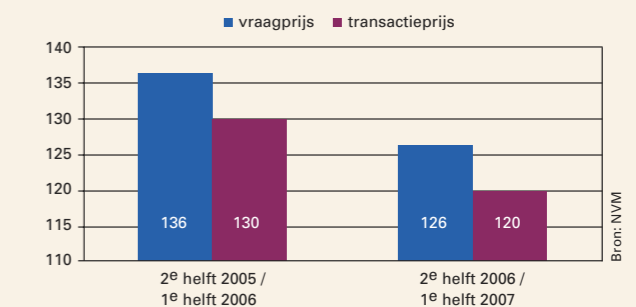
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Amersfoort	325	271
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

De vraag naar kleinere kantoorruimte in Amstelveen wordt deels gevormd door starters. Deze starters hebben vooral behoefte aan (huurbare) units in kantoorverzamelgebouwen. De vraag naar zelfstandige kantoren richt zich op het kopen van een bestaand of nieuw pand, maar in dit segment is nagenoeg geen aanbod. Het aanbod dat wel in dit segment aanwezig is grotendeels verouderd en op onaantrekkelijke locaties gelegen. De aangeboden kleinschalige kantoorruimte in Amstelveen voldoet dus niet aan de benodigde kwaliteit.

Alleen de panden die na midden jaren '80 zijn gebouwd hebben voldoende kwaliteit. Het aanbod bestaat ook deels uit units onder flatgebouwen uit de jaren '70 met oppervlaktes vanaf 125 m². De prijzen zijn afhankelijk van faciliteiten en mate van modernisering en liggen tussen de 90 en 135 euro per m². Ook zijn kleine kantoorruimtes te vinden in bedrijfsverzamelgebouwen uit de jaren '90. De oppervlaktes zijn deels vanaf 40 m² beschikbaar en deels vanaf 200 m². De prijs hiervoor is vanaf 160 per m². In Amstelveen zijn tevens meer zelfstandige kantoorunits vanaf ca. 300 m² beschikbaar. Deze zijn gebouwd in de jaren '80 en

zijn onlangs gemoderniseerd, de prijs is circa 180 per m².

Een belangrijk deel van het aanbod van kleinschalige kantoorpanden is gelegen aan de rand van Amstelveen. Het aanbod ligt deels op industrie- en bedrijventerreinen. De meest courante kantoorlocaties bevinden zich nabij Schiphol-Oost als gevolg van recente bouw en komst van faciliteiten. De ligging van de kantoorruimtes nabij Schiphol is alleen gunstig voor bedrijven die daadwerkelijk op de luchthaven zijn gericht. De meeste ondernemers zouden echter in Amstelveen zelf gevestigd willen zijn, maar nemen de nadelen van een perifere ligging voor lief. Een uitbreiding in en rondom het centrum zou op de markt in Amstelveen een positieve uitwerking kunnen hebben.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte is neutraal.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De projectontwikkelaars hebben geen specifieke rol op de markt van Amstelveen als het gaat om ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte. Dit is mede het gevolg van het beperkte ontwikkelingsresultaat dat ontwikkelaars in dit segment zien en de moeilijkheid om hiervoor geschikte locaties te verwerven.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

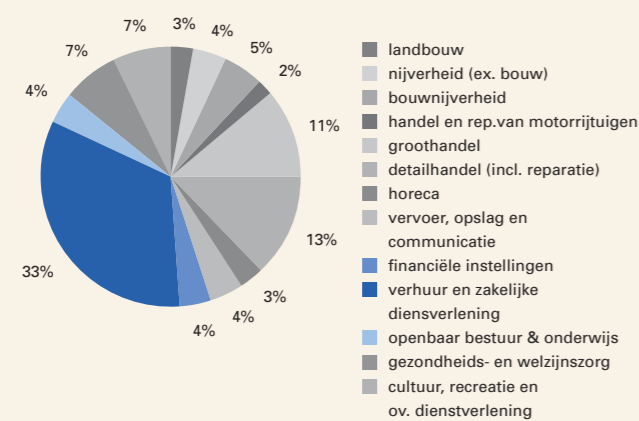
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	4295 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1511 (35%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	1372 (32%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	139 (3%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	4
Aantal vergunningen > 500 m ²	7

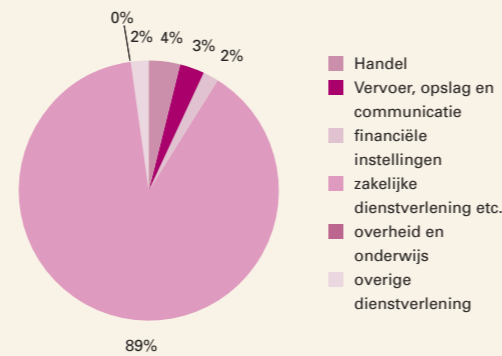
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Amstelveen (2006)



Bron: CBS

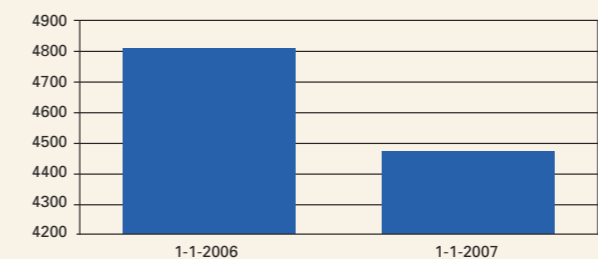
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



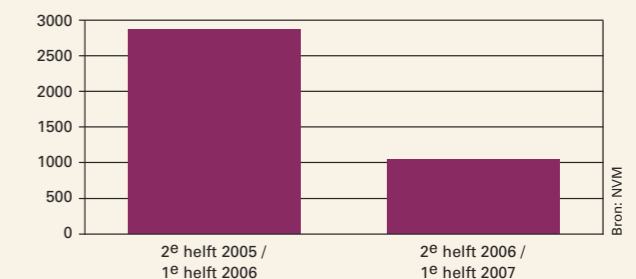
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

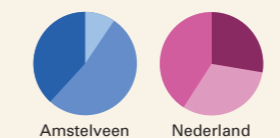


Mediane looptijd (dagen)

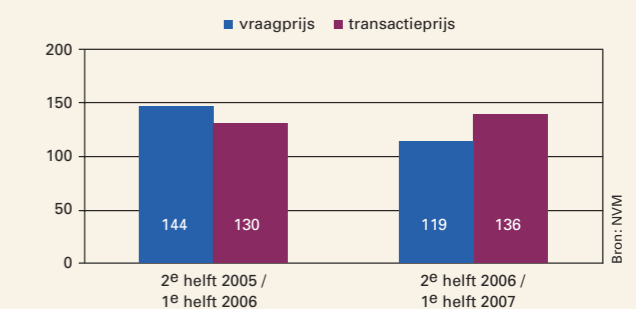
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Amstelveen	205	173
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

Aan het aantal zoekende bedrijven op de Amsterdamse markt is te merken dat het lastig is om geschikte kleinere kantoorruimte te vinden. Voor verhuurders is het vaak niet interessant om kleine ruimte aan te bieden, omdat het net zoveel of soms meer moeite kost als het verhuren van grotere ruimtes. Verder wil een kleinere huurder zich dikwijls niet vastleggen op een huurcontract van 5 jaar terwijl de verhuurder dit wel vereist. De kwaliteit van het aanbod is wisselend. Vaak zijn het overblijfselen van de grotere vloeroppervlaktes die niet verhuurd kunnen worden of ruimtes op

zolderverdiepingen en souterrains. De kleinere kantoren hebben dikwijls een onaantrekkelijke ligging en het ontbreekt veelal aan voldoende mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen. Vanaf 200 m² tot 500 m² is de kwaliteit van de ruimtes vaak beter. Ook problemen met bereikbaarheid spelen een belangrijke rol. In Amsterdam Zuid, centrum, Buitenveldert en deels Amsterdam West is de huur in het segment van circa 100 m² tot 500 m² goed mogelijk. De prijzen variëren van circa 150,- tot 350,- euro (per m² per jaar) en zijn daarmee marktconform.

De vraag naar een oppervlaktes van 50 m² tot 250 m² is zeer groot in het Centrum en in Amsterdam-Zuid. Er zijn te weinig kleinere objecten om aan die vraag te voldoen. De meeste ruimte is beschikbaar in bedrijfsverzamelgebouwen en niet in single-tenant kantoorgebouwen. In Amsterdam Zuid-Oost blijkt het praktisch onmogelijk om kleinere ruimte te vinden.

Gemeentelijk beleid

In het gemeentelijke beleid zou makkelijker met een eventuele bestemmingswijzigingen kunnen worden omgegaan. Vaak zijn er voldoende huurders om een ontwikkeling te kunnen starten, maar kan de ontwikkeling "bestemmingsplan-technisch" niet in orde gemaakt worden.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

In Amsterdam lijken ontwikkelaars niet op de hoogte van de wensen van "kleinere" bedrijven. Ontwikkelaars zouden vaker advies kunnen inwinnen bij een makelaar, welke op de hoogte is van de vraag in de markt. Bouwkundig zijn kleinere ruimtes soms lastig te creëren. In Amsterdam Zuid-Oost en in het centrum is het vaak niet mogelijk nieuwe ontwikkelingen te starten, door bijvoorbeeld gebrek aan grond.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

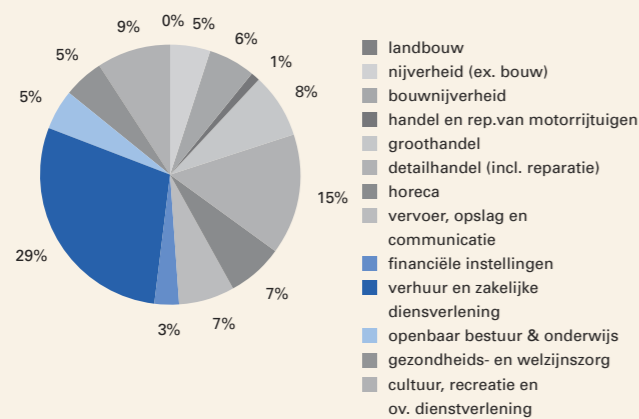
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	45104 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	14560 (32%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	13648 (30%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	912 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	8
Aantal vergunningen > 500 m ²	45

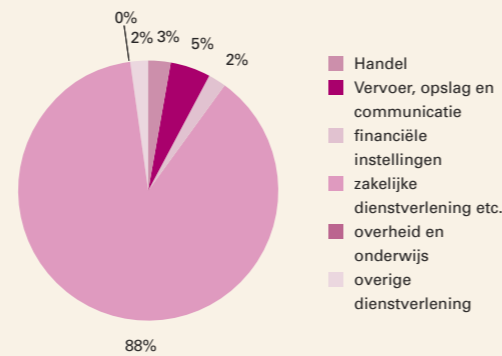
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Amsterdam (2006)



Bron: CBS

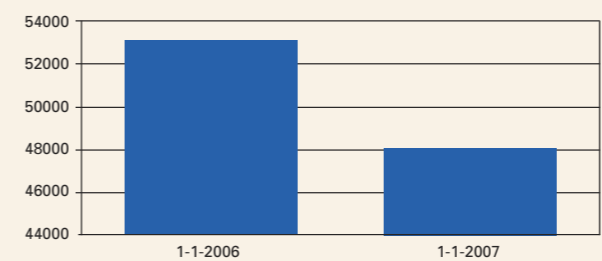
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



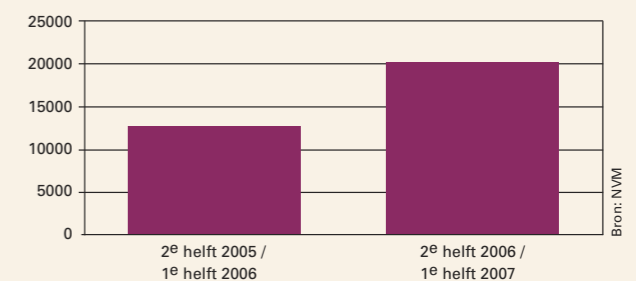
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

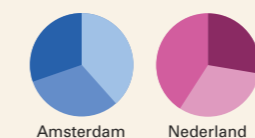


Mediane looptijd (dagen)

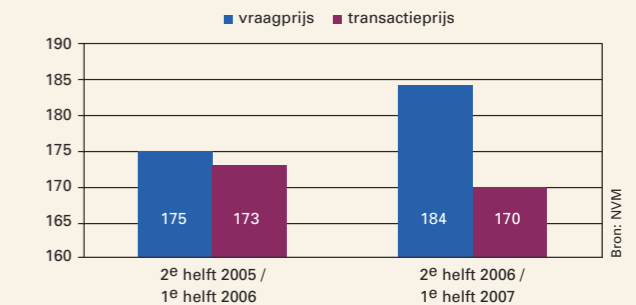
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Amsterdam	127	145
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

Er voldoende aanbod voor kleinschalige kantoorruimte aanwezig in de gemeente Apeldoorn en de kantoorruimte heeft voldoende kwaliteit. Er is wel een tekort aan zelfstandige single-tenant gebouwen en koop panden, maar de rest van de markt is in balans. Zo is er voldoende aanbod te vinden in nieuwbouw en bestaande bouw. De vraag naar kleinschalige kantoorruimte is de afgelopen tien jaar in Apeldoorn gelijk gebleven. Het aanbod hiervan is echter toegenomen. In de markt in Apeldoorn is wel aanbod in oudere single-tenant gebouwen maar onvoldoende in nieuwbouw.

De prijzen voor bestaande kleinschalige kantoorpanden zijn te hoog. Kooppanden zijn relatief goedkoop. De vraag naar kleinschalige kantoorruimte is het grootst in het centrum, daar is voldoende aanbod.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid faciliteert de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte voldoende. De gemeente ziet daarbij niet zozeer toe op de omvang van het aanbod, maar stuurt vooral op de ligging en de kwaliteit van datgene dat aan de kantorenvoorraad wordt toegevoegd.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars vervullen een actieve rol ten aanzien van de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte in de Apeldoorn. Toch ervaren zij bij het realiseren van zulke projecten relatief hoge bouwlasten in vergelijking met grotere projecten.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

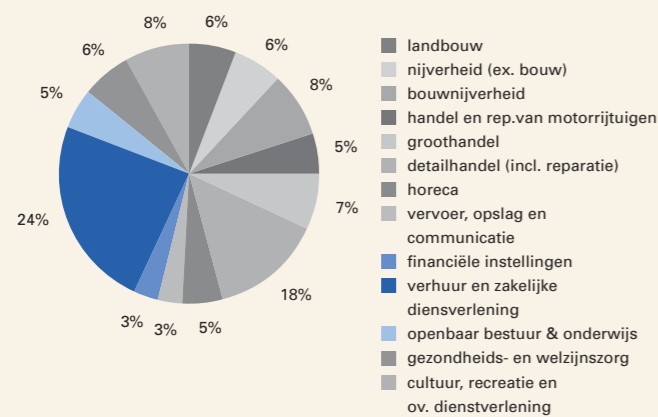
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	6472 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1790 (28%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	1660 (26%)
Kantoorhoudend groot (20> werknemers)	130 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	3
Aantal vergunningen > 500 m ²	17

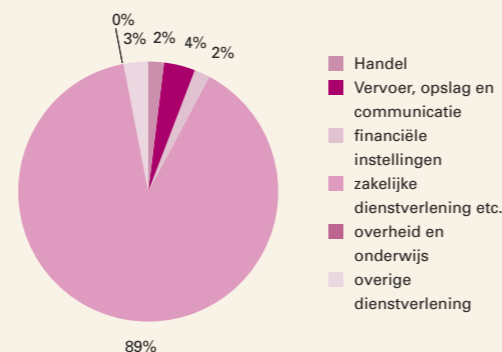
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Apeldoorn (2006)



Bron: CBS

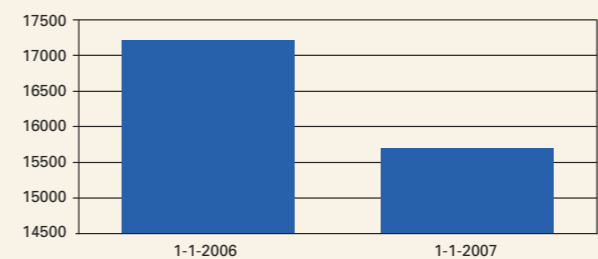
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



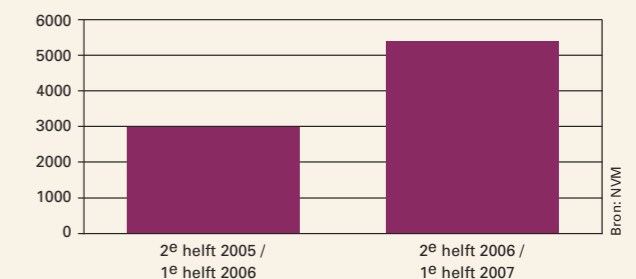
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

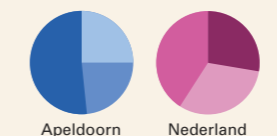


Mediane looptijd (dagen)

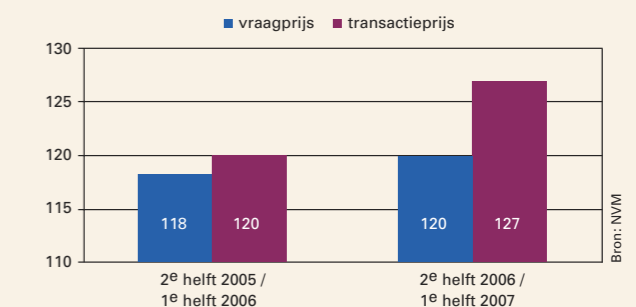
Locatie	2005-2006	2006-2007
Apeldoorn	254	238
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

In de afgelopen tien jaar is het aanbod van zowel klein- als grootschalige kantoorruimte op de Arnhemse markt toegenomen. In diezelfde periode nam de vraag naar kleinere kantoorruimte toe en daalde de vraag naar grotere kantooroppervlakten. Er bestaat in Arnhem geen groot "reservoir" aan zoekende kantoorgebruikers en in de stad is nog voldoende aanbod aanwezig voor de kleinere kantoorgebruiker. Als zich de vraag naar kleinere kantoorvolumes voordoet, wordt zulke ruimte snel gevonden in het bestaande aanbod.

In Arnhem bestaat een gevarieerd aanbod in zowel jonge als oude panden. Zoals ook landelijk zichtbaar is, voldoet in Arnhem het aanbod niet altijd aan de kwaliteitseisen van de hedendaagse gebruiker. De oude panden liggen meestal op centrumlocaties waar parkeren een groot probleem is. Er is vooral een tekort aan koop panden. De meest gewilde panden zijn aanwezig in het centrum en op kantoorlocaties zoals Kroonpark, Gelderse Poort, Rijnpoort en IJsseloord 2.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid in Arnhem werkt bevorderend ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte. De gemeente Arnhem staat het ontwikkelen van nieuwe locaties beperkt toe. Hiermee wordt voorkomen dat het overschot aan kantoorruimtes te groot wordt. Met dit beleid wordt ervoor gezorgd dat eerst het oude aanbod wordt opgenomen, voordat er nieuw wordt ontwikkeld. Het zou wel wenselijk zijn als de gemeente meer overleg zou hebben met marktpartijen zoals makelaars en ontwikkelaars. Daarmee kunnen ze een beter marktgevoel ontwikkelen.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De ontwikkelaars in Arnhem lijken huiverig om voor leegstand te ontwikkelen. Kantoorontwikkelingen komen daardoor alleen van de grond als vooraf de verhuur van het pand zeker is. De ontwikkelaars zouden wellicht meer op risico kunnen bouwen.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

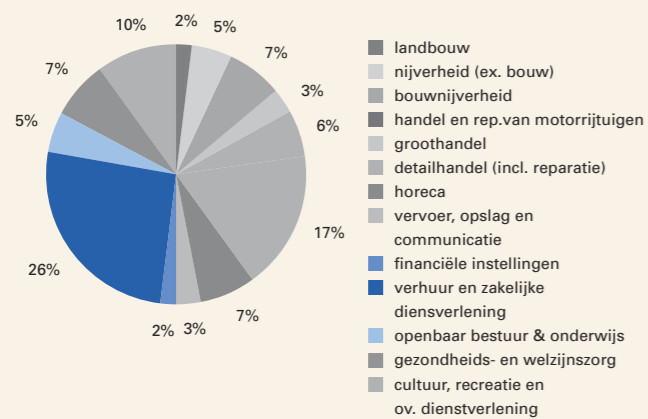
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	7454 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	2288 (31%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	2109 (28%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	179 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	11

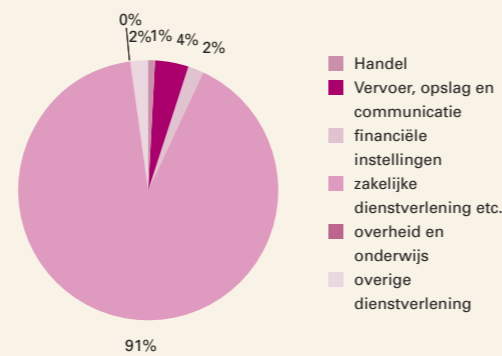
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Arnhem (2006)



Bron: CBS

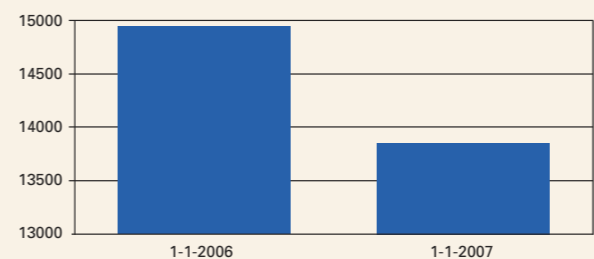
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



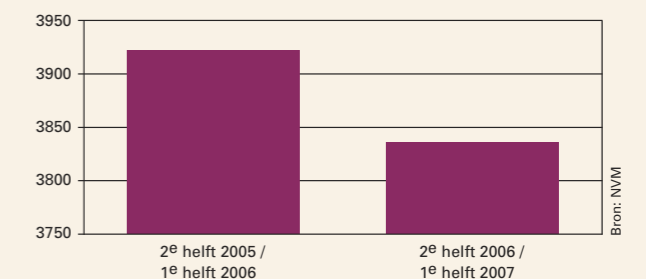
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

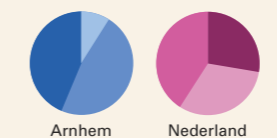


Mediane looptijd (dagen)

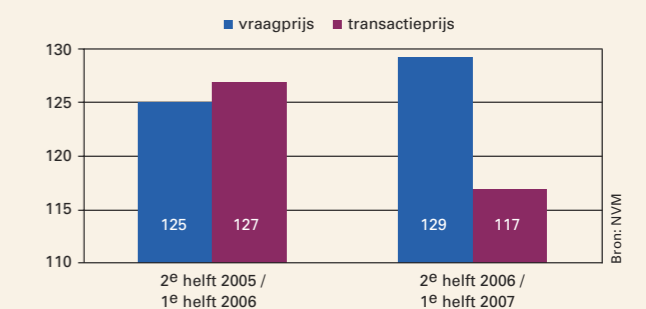
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Arnhem	230	243
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Assen heeft voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte met een omvang boven de 100 m². Onder de 100 m² is er een tekort aan kantoorruimte, waardoor starters moeilijk kantoorruimte kunnen vinden. De kwaliteit van een deel van het aanbod is onvoldoende doordat de panden vaak verouderd zijn. Tevens zijn de panden vaak in de periferie gelegen en is de kwaliteit van de omgeving onvoldoende. De courante kleinschalige kantoorruimten bevinden zich aan de Borgstee, in de A.H.G. Fokkerstraat, rond het oude centrum en aan de Singels. De incourante kleinschalige kantoorpanden bevinden

zich op het oude industrieterrein rond de Haven, aan de Dr. Philipsweg en aan de Storkweg, alsmede op het noordelijke industrieterrein Peelerpark. Starters hebben vooral vraag naar kleinschalige kantoorruimten met een omvang vanaf 30 m², die bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen zijn gelegen en voor een prijs van tussen de 85 euro en 135 euro per m² per jaar worden aangeboden. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in single-tenant gebouwen voldoet niet aan deze vraag. De prijzen zijn relatief hoog en er is in principe te weinig kwalitatief geschikte ruimte, waardoor huurders regelmatig genoeg moeten nemen met minder geschikte ruimte.

Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in multi-tenant gebouwen voldoet in kwalitatieve zin ook onvoldoende aan de wensen van de gebruikers. Er zijn geen ontwikkelingen speciaal gericht op lokale kleinschalige kantoorgebruikers. Bij gebrek aan grotere huurders, zijn nu enkele grootschalige gebouwen door kleine huurders ingevuld.

Gemeentelijk beleid

Een meer proactief beleid zou stimulerend kunnen werken op het ontstaan van "kraamkamers" voor jonge bedrijven. Het aanbieden van kavels op (door ontwikkelaars) gewenste locaties zou het gemeentelijke beleid kunnen verbeteren.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De "gemiddelde" ontwikkelaar wil liever grootschalige dan kleinschalige kantoorruimte ontwikkelen. Het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte is relatief ingewikkeld en brengt een hoog risico met zich mee. Kleine huurders hebben immers een beperkte strategische horizon, dus moet de kleinschalige kantoorruimte beschikbaar staan als ze willen huren. De werkwijze van de ontwikkelaars (in Assen) is meestal ad hoc. Pas als er een geschikte kavel op de markt komt, wordt er een plan bij de gemeente ingediend. Ontwikkelaars zouden beter te werk kunnen gaan door genoeg te nemen met iets lagere rendementen.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

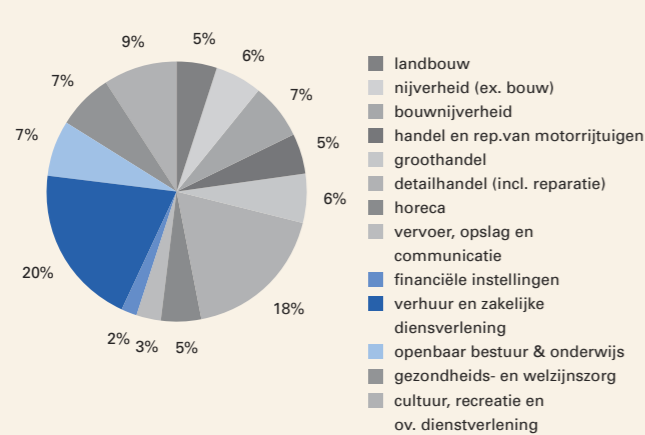
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	2867 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	737 (26%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	671 (23%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	66 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	4
Aantal vergunningen > 500 m ²	8

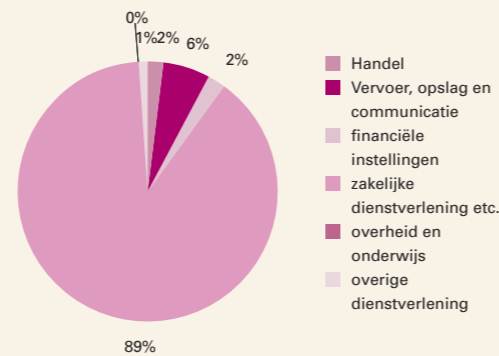
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Assen (2006)



Bron: CBS

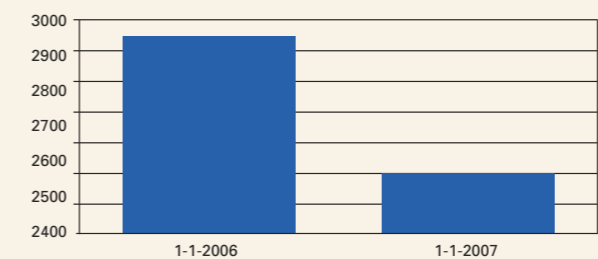
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



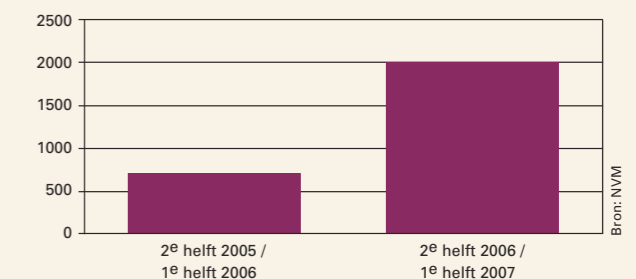
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

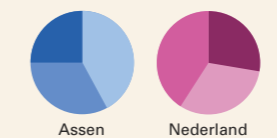


Mediane looptijd (dagen)

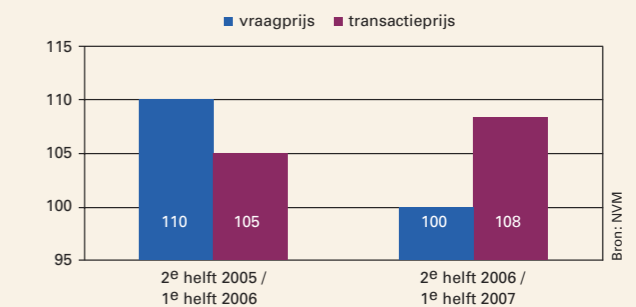
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Assen	141	118
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Er is voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte in Breda. Het aanbod is te vinden in bestaande verzamelkantoren (multi-tenant) en recent opgeleverde deelruimten in kantoorpanden. Bestaande kantoren, waaronder ook de verouderde verzamelkantoren, bevatten het meeste aanbod. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in recente nieuwbouw evenals in gerenoveerde bestaande kantoorgebouwen voldoet ook in kwalitatief opzicht. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte is gedifferentieerd qua locatiekenmerken, kwaliteit en prijs. De kleinschalige kantoorruimte is gelegen

in het centrum, in het singelgebied, op de stationslocatie, aan de stedelijke hoofdroute en op perifere locaties. Het segment kenmerkt zich door een zeer trage afzettermijn van twee à drie jaar. De prijzen voor kleinschalige kantoorruimte in koop panden zijn relatief hoog, terwijl de prijzen voor kleinschalige kantoorruimte in multi-tenant gebouwen relatief laag zijn.

De vraag concentreert zich op goed gesitueerde en representatieve gebouwen. De markt heeft een sterke koopgeneigdheid, terwijl ongeveer 85% van het aanbod huur betreft. Het aanbod van solitaire kleinschalige gebouwen is onvoldoende in de koop-

sector. De meest gewilde panden staan in o.a. het Claudius Prinsengebied, in het centrumgebied, in het Westerhage gebied, in het Steenakker gebied, aan de Ettensebaan en in het Heerbaan gebied. In de toekomst wordt mogelijk in het Spoorzone gebied. De incurante kleinschalige kantoorpanden staan in de omgeving Takkebijsters, Doornbos en de omgeving Emerparklaan.

Gemeentelijk beleid

De gemeente voert geen specifiek beleid voor kleinschalige kantoorruimte, in principe is het vrije marktmechanisme van toepassing. Het gemeentelijk beleid zou nog verbeterd kunnen worden door meer ontwikkelingsmogelijkheden beschikbaar te stellen.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Op basis van onder andere initiatieven van projectontwikkelaars zijn de laatste 20 jaar relatief veel multi-tenant gebouwen gerealiseerd. Projectontwikkelaars zouden beter te werk kunnen gaan door niet te grootschalige multi-tenant gebouwen (maximaal 3.000 m²) te ontwikkelen, met een krachtige uitstraling, parkeerfaciliteiten en indelingsflexibiliteit.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

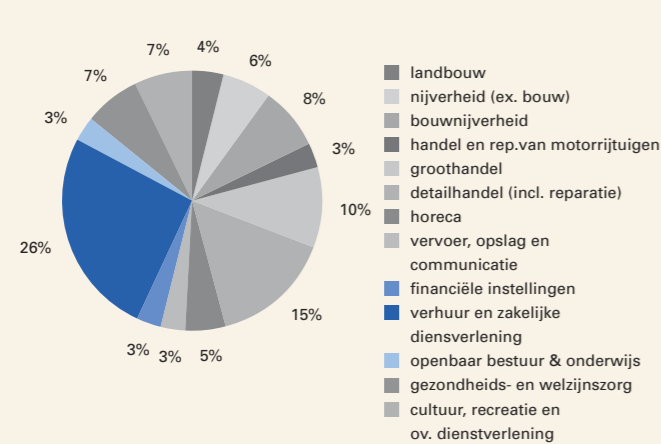
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	8241 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	2334 (28%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	2176 (26%)
Kantoorhoudend groot (20> werknemers)	158 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	22

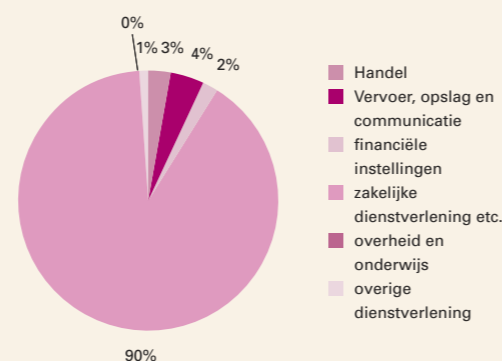
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Breda (2006)



Bron: CBS

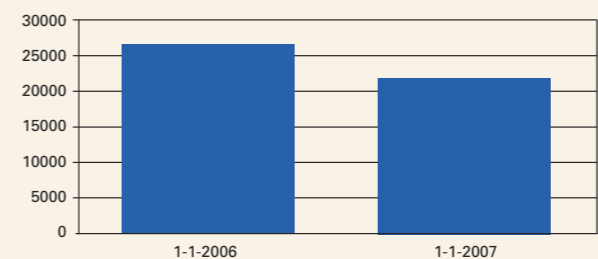
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



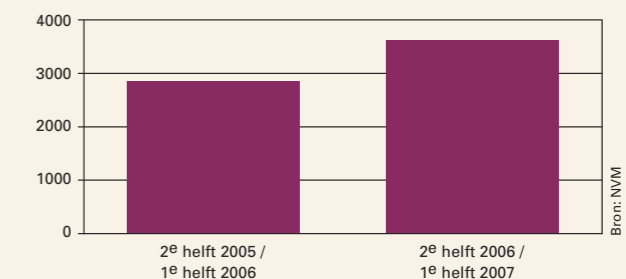
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

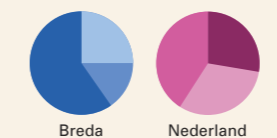


Mediane looptijd (dagen)

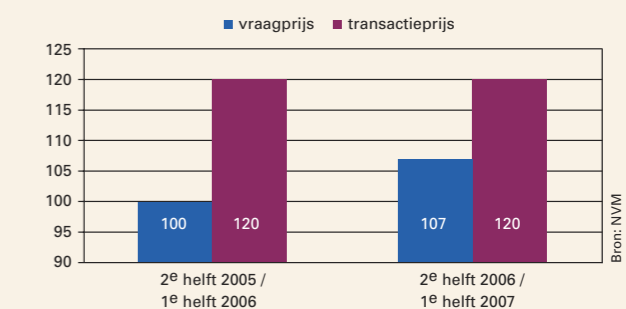
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Breda	308	395
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

De hoeveelheid aangeboden kleinschalige kantoorruimte in Bunnik is beperkt en grotendeels van lage kwaliteit. Een deel van de panden is verouderd en biedt kleinere gebruikers onvoldoende mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen. Tevens zijn er bij veel van de panden onvoldoende parkeermogelijkheden. In Bunnik is er vraag naar karakteristieke gebouwen of nieuwbouw, terwijl het aanbod in Bunnik grotendeels in de jaren '80 is gerealiseerd. Vooral naar kleinschalige kantoorruimte van rond de 200 m² is veel vraag.

In de gemeente Bunnik zijn slechts twee kantoorlocaties gelegen. Op beide locaties worden vooral panden groter dan 500 m² aangeboden. De meest courante kleinschalige kantoorpanden staan op het bedrijvenpark Kosterijland (gelegen aan de snelweg) en aan de Reguliering (gelegen nabij het station). De incourante kleinschalige kantoorpanden staan aan de Groeneweg (ook gelegen nabij het station). In de multi-tenant gebouwen aan de Groeneweg worden kleinere kantoorgebruikers al snel door het geheel "opgeslokt", terwijl deze gebruikers juist zoeken naar een eigen uitstraling.

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft een lange termijnvisie opgesteld om nieuwe locaties te creëren voor kleinschalige kantoorruimte als aanvulling op het huidige aanbod aan de Groeneweg. De ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte, wordt hiermee echter in zeer beperkte mate gefaciliteerd. Het gemeentelijk beleid zou verbeterd kunnen worden door in overleg met de marktpartijen naar het beleid te kijken en door actief te denken met ontwikkelende partijen.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Alhoewel de ontwikkelaars wel kleinschalige kantoorruimte willen ontwikkelen, is er een gebrek aan locaties. Tevens vormen lang lopende procedures een belemmering voor de markt.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

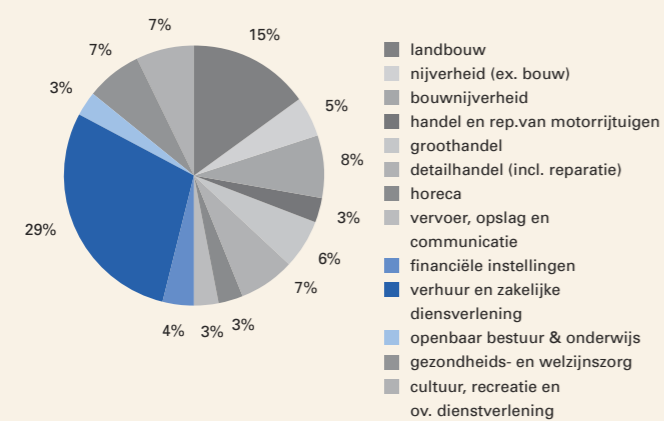
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	541 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	191 (35%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	164 (30%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	27 (5%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	0

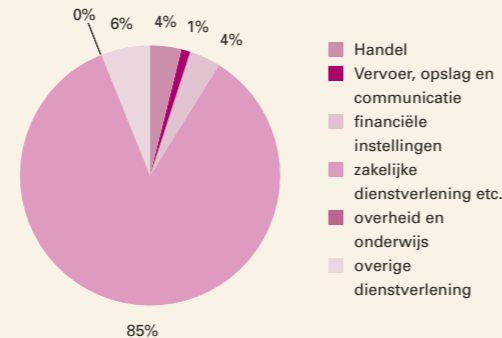
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Bunnik (2006)



Bron: CBS

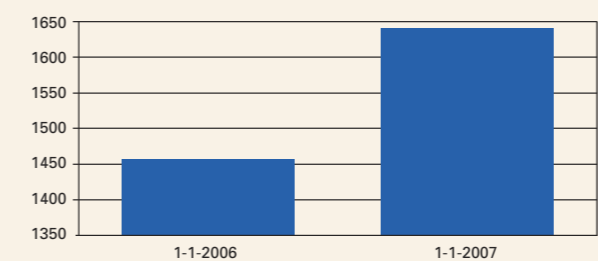
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



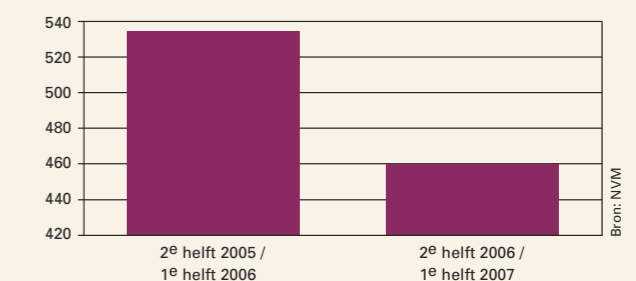
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)



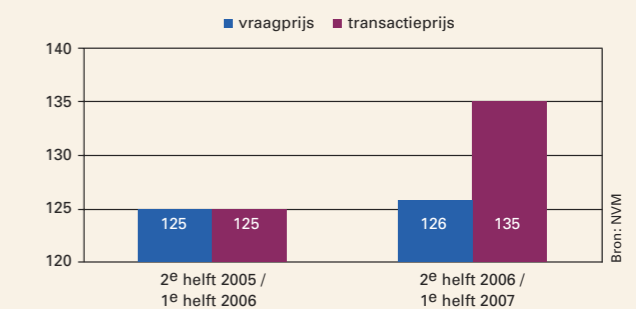
Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Bunnik	225	149
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

In Capelle aan den IJssel is er voldoende aanbod aanwezig voor kleinere bedrijven die op zoek zijn naar passende kantoorruimte. De kwaliteit van de panden blijft soms wel wat achter bij hun wensen. De panden zijn enigszins verouderd, niet altijd goed bereikbaar met het openbaar vervoer en beschikken over onvoldoende parkeerruimte. Veel van de aanwezige gebouwen in Capelle aan den IJssel zijn eind jaren tachtig en begin jaren negentig gerealiseerd. De prijzen liggen op circa 100 tot 110 euro per m² per jaar. Het meeste aanbod voor kleinere kantoorgebruikers is te vinden

met afmetingen variërend van 100 m² tot 400 m². Er is een overaanbod van ruimte in huur- en multi-tenant gebouwen. In andere segmenten (single tenant en koop) doen zich geen noemenswaardige tekorten voor. De vraag onder kleinschalige kantoorgebruikers in Capelle aan den IJssel is vooral gericht op moderne kantoren met airconditioning en op locaties nabij het openbaar vervoer. De prijzen voor zulke panden liggen al snel tussen de 140 en 150 euro per m² per jaar. De meest courante panden in de omgeving van Capelle aan den IJssel zijn te vinden op het bedrijventerrein Hoofdweg en nabij

Fascinatio en Rivium. De panden rondom de Cypresbaan zijn minder in trek (matig bereikbaar met OV en deels verouderd).

Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Capelle aan den IJssel is zeer actief gericht op aanwijzen van voldoende locaties waar kleinschalige kantoorruimte ontwikkeld kan worden. De gemeente bevindt zich daarbij wel is een constant spanningsveld met de "grote buurman" Rotterdam. Ontwikkelingen die zich in Rotterdam voordoen zijn van directe invloed op de mogelijkheden om in Capelle aan den IJssel nieuwe kantoorruimte toe te voegen.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Door ontwikkelaars worden kleinschalige ontwikkelingen vaak over het hoofd gezien bij de ontwikkeling van gebouwen op grotere locaties. De geringe marges die worden gehaald bij de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimtes lijken de ontwikkelaars ervan te weerhouden zich op die markt te begeven.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

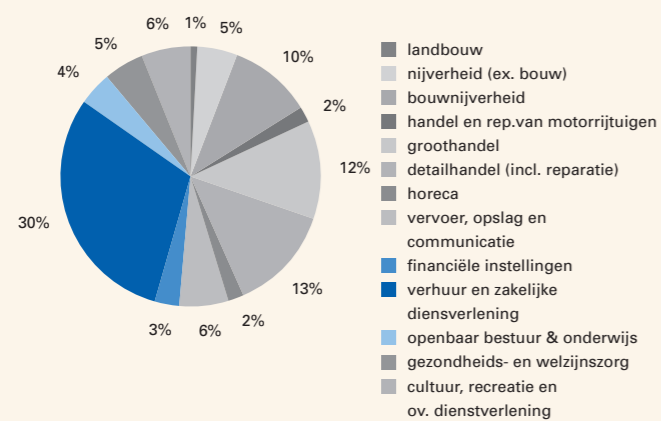
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3068 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1023 (33%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	917 (30%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	106 (3%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	14

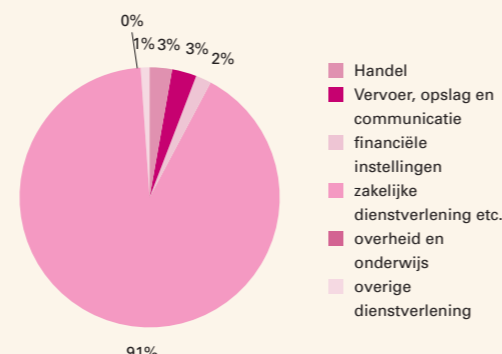
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Capelle aan den IJssel (2006)



Bron: CBS

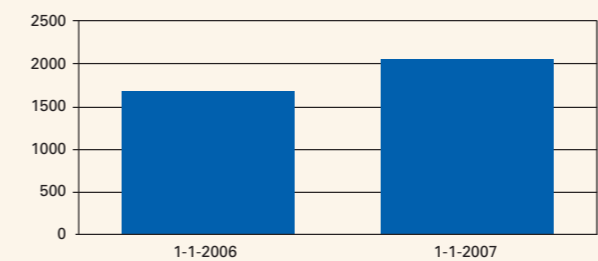
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



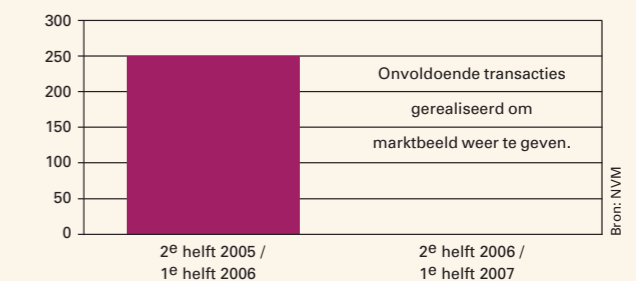
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

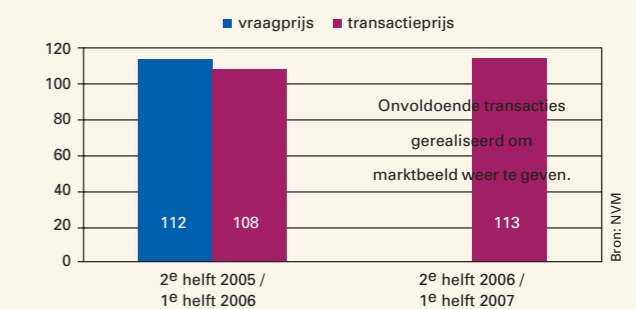


Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Capelle aan den IJssel	155	-
Nederland	206	207

2005-2007	Capelle a/d IJssel	Nederland
< 100 dagen	~50%	~40%
100-250 dagen	~40%	~50%
> 250 dagen	~10%	~10%

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte en de vraag naar kleinschalige kantoorruimte liggen ver uit elkaar in de Bilt. Er is een tekort aan kleinschalige kantoorruimte in koop panden, huurpanden, single-tenant gebouwen en nieuwbouw. Daar tegenover staat een overschot aan kleinschalige kantoorruimte in multi-tenant gebouwen. Het aanbod heeft met name betrekking op kleinschalige kantoorruimte van ongeveer 150 m². De prijzen zijn in alle segmenten relatief hoog en de kwaliteit van het aanbod is onvoldoende. De panden zijn veelal verouderd, de ligging van de locaties is onaantrekkelijk en er zijn

onvoldoende parkeermogelijkheden en de panden zijn te groot. Gezien de gunstige ligging ten opzichte van winkels zijn de Hessenweg en omgeving het meest in trek bij huurders.

Maar ook aan de Groenekansweg en aan het Henri Dunant Plein is er aanbod van kleinschalige kantoorruimte.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid werkt enigszins belemmerend ten aanzien van de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte. De omvang, kwaliteit en juiste locatie van kleinschalige kantoorruimte

worden daarmee niet actief gefaciliteerd door het beleid. De gemeente zal een andere bril moeten durven opzetten en het beeld van grootschalige kantoorruimte moeten loslaten.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars vervullen een inactieve rol ten aanzien van de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte in de gemeente. De aandacht gaat uit naar de ontwikkeling van grootschalige kantoorruimte, terwijl de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte over het hoofd wordt gezien. Dit komt enerzijds door gebrek aan mogelijkheden dat de gemeente hen biedt, waardoor het voor de ontwikkelaars interessanter is om in andere kleine

kernen te gaan ontwikkelen. Anderzijds moeten ontwikkelaars durven om meer op risico te ontwikkelen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door een grote huurder aan te trekken, die het ook voor kleinere huurders aantrekkelijk maakt om in het desbetreffende multi-tenant gebouw te gaan huren. Het risico is overigens betrekkelijk, want is er wel degelijk interesse vanuit beleggers in kleinschalige kantoorruimte.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

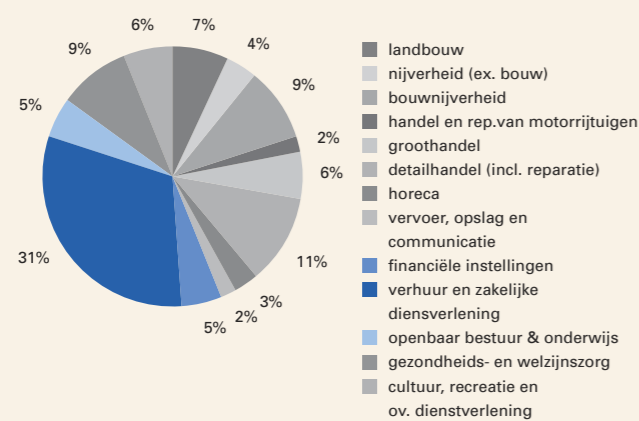
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	641 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	199 (31%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	188 (29%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	11 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	1

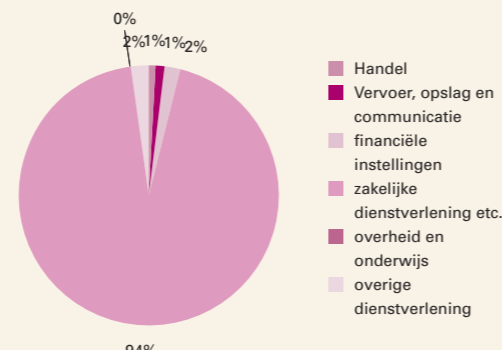
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente De Bilt (2006)



Bron: CBS

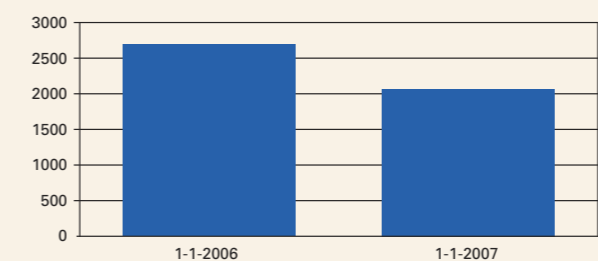
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

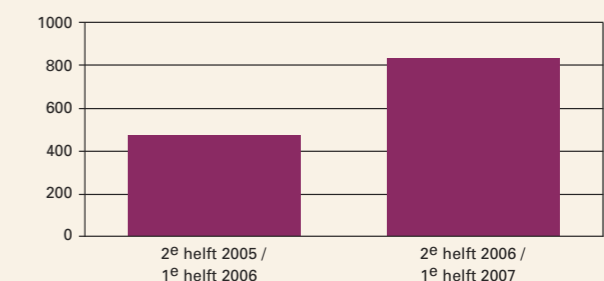
Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



Bron: NVM

NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)



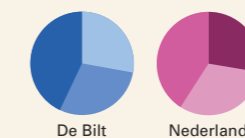
Bron: NVM

Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
De Bilt	236	209
Nederland	206	207

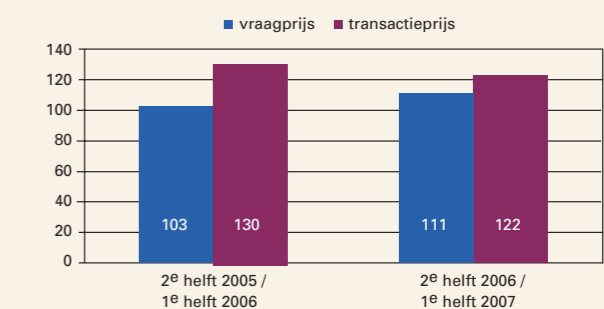
2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen

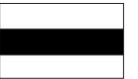


Bron: NVM

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs



Bron: NVM



Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

In Delft is er voor gebruikers van kleinere kantoorruimtes voldoende aanbod te vinden, omdat het aanbod in de binnenstad van Delft ruim is. De kwaliteit van de panden is echter niet altijd voldoende. De lagere kwaliteit wordt veroorzaakt door de veroudering van de panden en de slechte bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer. Het bouwjaar veel panden in Delft is veelal van voor 1945, vooral de panden gelegen in het centrum. In nieuwe multi-tenant gebouwen is een overschot aan kantoorruimtes beschikbaar.

De vraag is gericht op redelijk recente gebouwen, maar nieuwbouw is geen "must". De meest gewilde locaties zijn het centrum en de rand van de wijk Tanthof. Minder courante panden zijn te vinden in de wijk Voorhof. De aangeboden oppervlaktes zijn circa 150 m² met een prijs van om en nabij de 150 tot 175 euro per m² per jaar. Op locaties buiten het centrum is de prijs lager. De ruimtes op industrieterreinen worden aangeboden voor 115 tot 135 per m² per jaar.

Gemeentelijk beleid

De gemeente voert geen actief beleid om de voorraad en het aanbod van kleinschalige kantoorruimte te beïnvloeden. Het beleid volgt de marktontwikkelingen en zou actiever vormgegeven kunnen worden.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De ontwikkeling van kantoorruimte voor kleinere kantoorgebruikers wordt alleen opgepakt door plaatselijke ondernemers. Grote projectontwikkelaars lijken niet in te springen op deze markt. De ontwikkeling van kleinere aantallen vinden zij niet interessant. Projectontwikkelaars komen pas in beeld als er plannen zijn voor 5 tot 10 hallen of kantoren. Hierdoor is de toevoeging van geschikte

kantoorruimten voor kleinere gebruikers in Delft beperkt.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

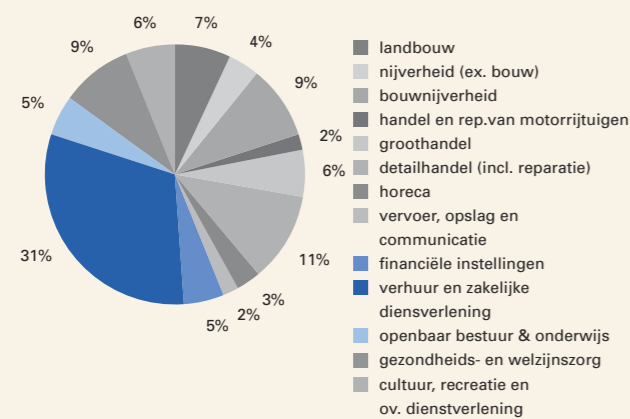
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	4419 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1448 (33%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	1346 (30%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	102 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	11

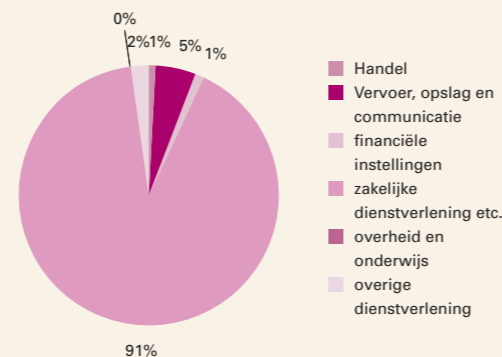
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Delft (2006)



Bron: CBS

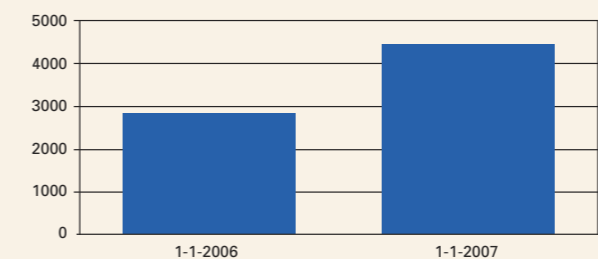
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

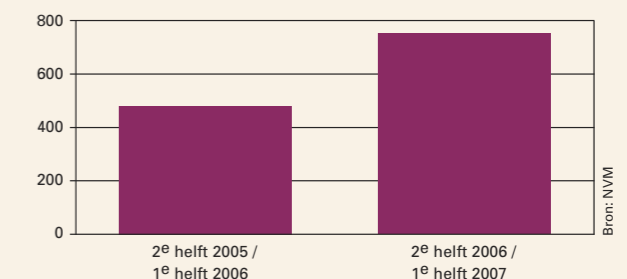
Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



Bron: NVM

NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)



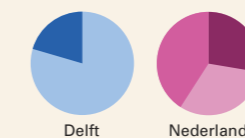
Bron: NVM

Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Delft	42	462
Nederland	206	207

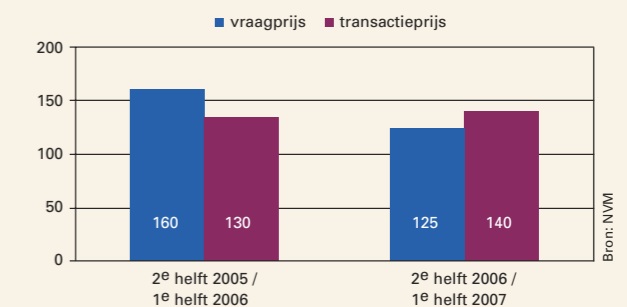
2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Bron: NVM

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs



Bron: NVM



Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

Op de Haagse kantorenmarkt bestaat een grote vraag naar zelfstandige kantoorruimte van onder de 500 m². Het aanbod van kleinere zelfstandige ruimtes is echter zeer krap in Den Haag. Het meeste aanbod bevindt zich niet op erg gewilde locaties en het grootste probleem is dat de panden vaak verouderd zijn, onvoldoende mogelijkheden hebben om een eigen identiteit uit te stralen en over onvoldoende parkeermogelijkheden beschikken. Enkele hoogwaardige panden, zoals die van Regus, zijn vaak simpelweg te duur voor de gebruikers en voorzien daarmee niet in de behoefte.

In Den Haag is een tekort aan de mogelijkheden tot koop van kleinschalige kantoorruimte. Er is een overschot aan ruimtes in multi-tenant gebouwen en in bestaande bouw. Het aanbod van kantoorruimte op goede locaties is schaars, maar ver buiten het centrum van de stad is het makkelijker ruimte te vinden. De meest gewilde locaties bevinden zich in het centrum en in het Statenkwartier. Minder gewilde locaties zijn te vinden buiten het centrum, het zuidelijke deel van de stad en op het bedrijventerrein de Binckhorst.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid in Den Haag is redelijk volgend aan de markt. Er is geen beleid om actief te sturen op het aanbod van (kleinschalige) kantoorruimte.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De ontwikkelaars op de Haagse kantorenmarkt bouwen voornamelijk "groot". In Den Haag staan momenteel enkele grote kantorenprojecten in het Centrum op het programma.

Bron: NVM-Makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

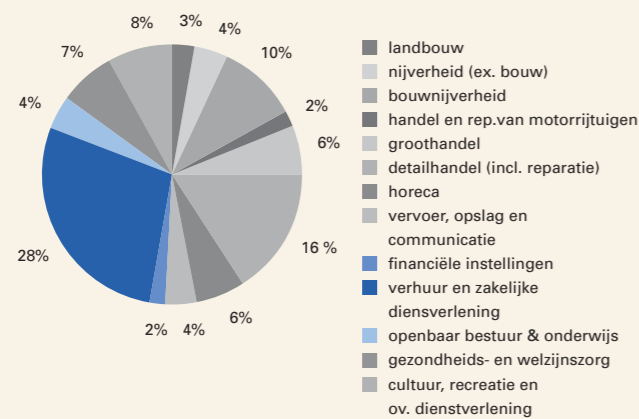
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	23599 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	7579 (32%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	6999 (30%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	580 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	5
Aantal vergunningen > 500 m ²	18

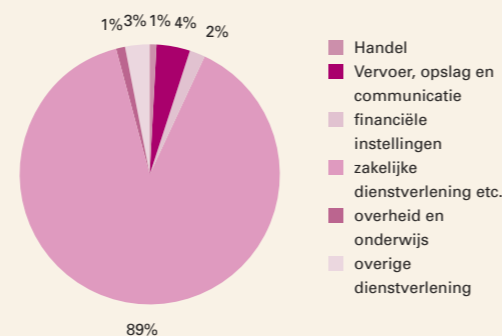
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Den Haag (2006)



Bron: CBS

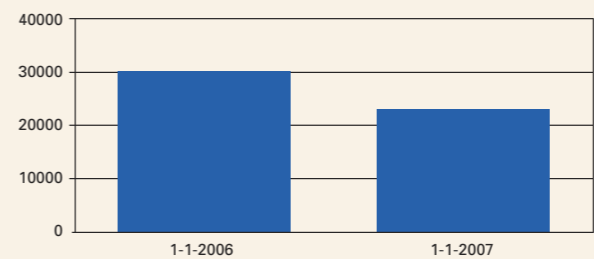
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



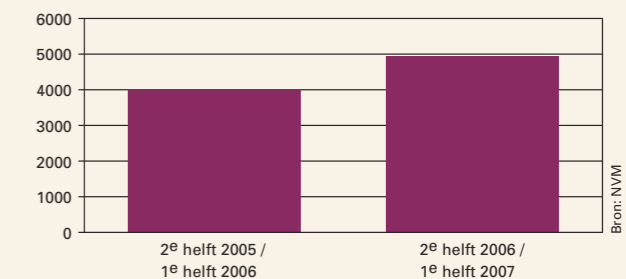
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

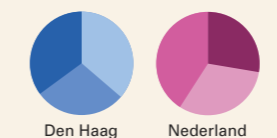


Mediane looptijd (dagen)

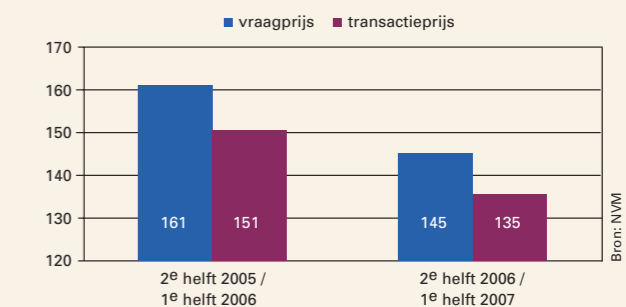
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Den Haag	133	185
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Met uitzondering van kleinschalige solitaire kantoorpanden en kleinschalige kantoorruimte in koop-panden is er voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte te vinden in Deventer. Het aanbod beschikt ook over voldoende kwaliteit. Er zijn vooral overschotten zichtbaar in het aanbod in huurpanden en multi-tenant gebouwen. Kleinschalige kantoorruimte wordt op de juiste locaties in de gemeente aangeboden, zoals in de directe nabijheid van de A1 en in het centrum van Deventer. De prijzen voor kleinschalige kantoorruimte zijn in alle segmenten marktconform.

Het grootste deel van de beschikbare kantoorruimte is jonger dan 15 jaar, heeft een oppervlakte vanaf circa 150 m², is grotendeels gelegen op het kantorenpark Hanzepark en heeft huurprijzen tussen de 110 euro en 140 euro per m² per jaar. De vraag naar kleinschalige kantoorruimte gaat uit naar karakteristieke panden in de binnenstad met voldoende parkeergelegenheid en een eigen identiteit. Daarnaast is er vraag naar vrij indeelbare kantoorpanden op het kantorenpark met eveneens voldoende parkeermogelijkheden en een hoogwaardig afwerkingsniveau. De courante kleinschalige kantoorpanden staan in de Gotlandstraat

(kantorenpark Kwadrant), aan de Holterweg (Houtsnip, Watersnip, Poelsnip) en in het centrum. De incurante kleinschalige kantoorpanden staan op de oude bedrijventerreinen, zoals het bedrijventerrein Bergweide.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is redelijk neutraal ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte. Het gemeentelijke beleid zou versterkt kunnen worden door kortere lijnen te onderhouden met onder andere makelaars, projectontwikkelaars en eindgebruikers.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Ook de projectontwikkelaars vervullen een neutrale rol ten aanzien van het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte in de gemeente. De beperkte ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte is te wijten aan het tekort aan geschikte locaties, de hoge grondprijzen en de mogelijkheden die zijn toegestaan om meerdere bouwlagen (en dus grotere panden) te realiseren. Projectontwikkelaars zouden beter te werk kunnen gaan door zich meer op de vraag te richten, zodat er maatwerk geleverd kan worden.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

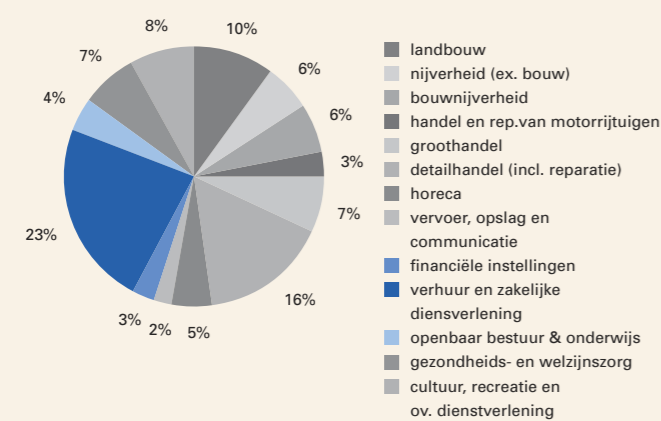
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3560 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1050 (29%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	966 (27%)
Kantoorhoudend groot (20> werknemers)	84 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	7

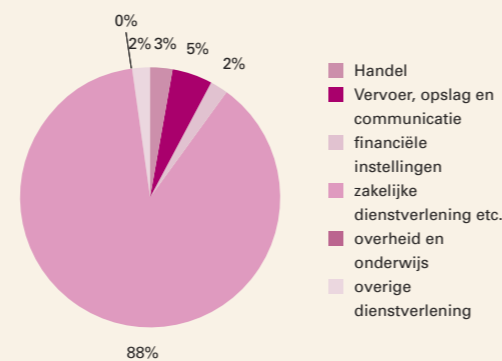
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Deventer (2006)



Bron: CBS

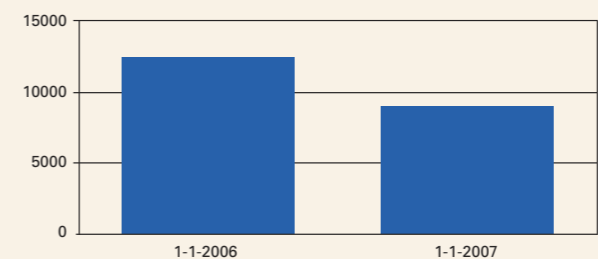
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



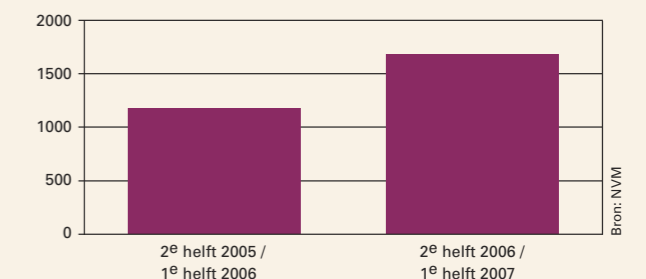
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

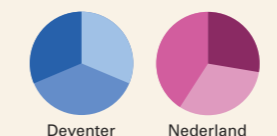


Mediane looptijd (dagen)

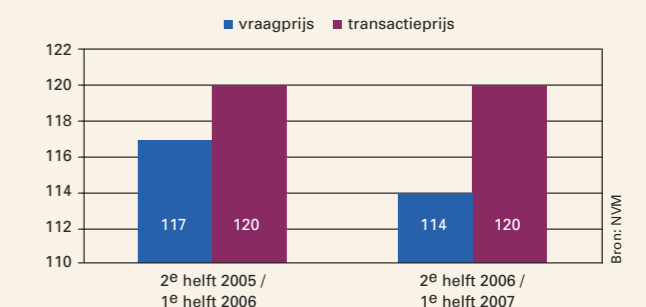
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Deventer	172	182
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

In Diemen bestaat een overschot aan kantoorruimte in relatief grote bestaande panden en aan kantoorruimte met een relatief lage huurprijs. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in single-tenant gebouwen is echter onvoldoende. De vraag is vooral gericht op nieuwbouw en het goedkopere segment. De aangeboden kleinschalige kantoorruimte bevindt zich echter vaak in verouderde panden met een lage kwaliteit en slechte parkeermogelijkheden. De courante kleinschalige kantoorpanden staan in Bergwijkpark Zuid. De incourante kleinschalige kantoorpanden in Bergwijkpark Noord.

Gemeentelijk beleid

De prioriteit vanuit de gemeente ligt, door het al grote aanwezige aanbod, niet op het extra creëren van kantoorruimte, maar op functiemenging, woningbouw en leefbaarheid. Het Bergwijkpark is een voorbeeld waarbij de aandacht uitgaat naar omvormen van een kantorengedebied naar een gemengd gebied, maar waarbij er geen aandacht uitgaat naar de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Er zijn twee redenen waarom projectontwikkelaars een inactieve rol vervullen ten aanzien van het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte in Diemen: enerzijds is er weinig vraag en anderzijds wordt de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte als "niet lucratief" gezien.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

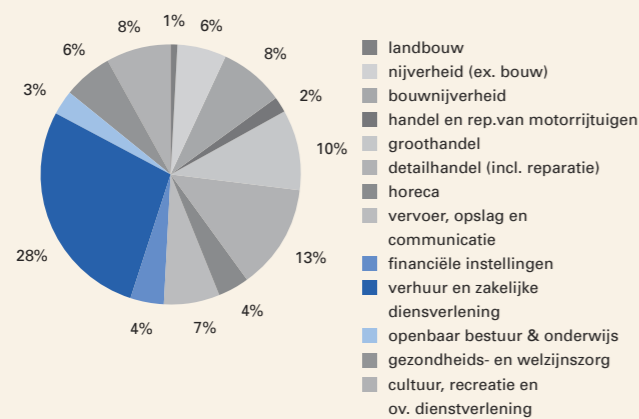
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	1246 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	410 (33%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	363 (29%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	47 (4%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	0

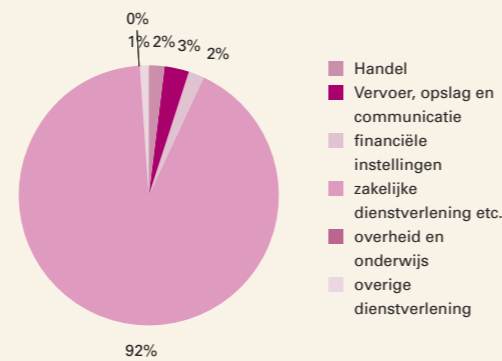
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Diemen (2006)



Bron: CBS

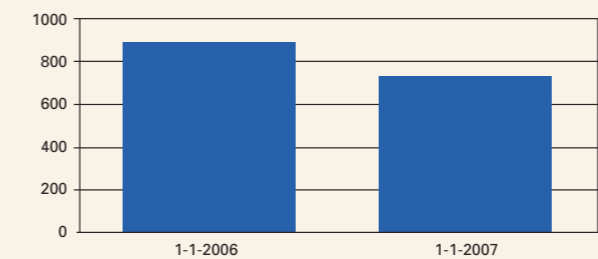
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



Bron: NVM

NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

Onvoldoende transacties gerealiseerd om marktbeeld weer te geven.

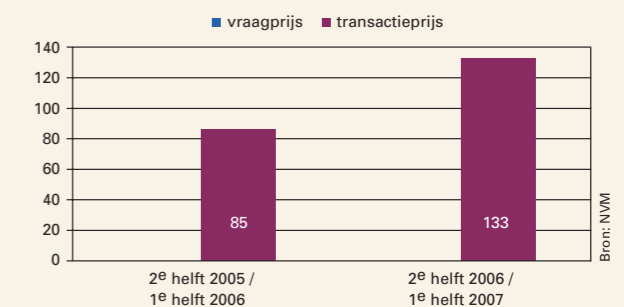
Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Diemen	0	0
Nederland	206	207

2005-2007	Diemen	Nederland
< 100 dagen	~10%	~10%
100-250 dagen	~90%	~90%
> 250 dagen	0%	~0%

Bron: NVM

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs



Bron: NVM



Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

In Doetinchem is voldoende aanbod aanwezig van kantoorruimte voor kleinere bedrijven die op zoek zijn naar ruimte tot 500m². Het aanbod voldoet echter niet altijd aan de gestelde kwaliteitseisen. De kwaliteit is laag, doordat dikwijls een eigen identiteit van de panden ontbreekt. De vragers van kleinschalige kantoorruimte hebben een voorkeur voor panden van circa 10 jaar oud of met BTW-vrije huur. Het aanbod van multi-tenant gebouwen voldoet, maar er is in Doetinchem een tekort aan kleinschalige koop panden en nieuwbouwpanden.

De bouwjaren van de kleinschalige kantoorpanden variëren. Er is relatief veel bouw uit de zestiger en zeventiger jaren. De locaties waar de kantoorgebouwen worden aangeboden zijn zeer divers qua ligging en karakter. De prijzen van het de aangeboden kleinschalige kantoorruimten zijn meestal marktconform bij nieuwbouw, maar bestaande gebouwen zijn duur. De meeste courante liggen rondom het centrum en aan de rand van de bedrijventerreinen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Doetinchem neemt geen directe initiatieven gericht op het beïnvloeden van de markt voor kleinere kantoorgebruikers en marktpartijen dienen het voortouw te nemen. In het gronduitgiftebeleid wordt weinig rekening gehouden met locaties voor kleinschalige kantoorvilla's. Het beleid kan worden verbeterd door locaties aan te wijzen die voldoen aan de eisen om kleinschalige kantoorruimten te ontwikkelen (goede bereikbaarheid en voldoende parkeer-mogelijkheden).

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars zijn over het algemeen passief bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte. Projectontwikkelaars kiezen bij voorkeur voor de ontwikkeling van grootschalige kantoren (minder arbeidsintensief) en lijken het ontwikkelen van kleinschalige kantoren voornamelijk te arbeidsintensief te vinden.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

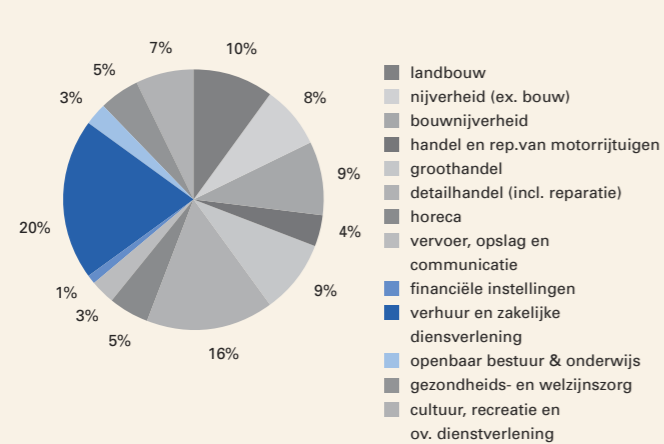
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	2517 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	608 (24%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	571 (23%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	37 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	4

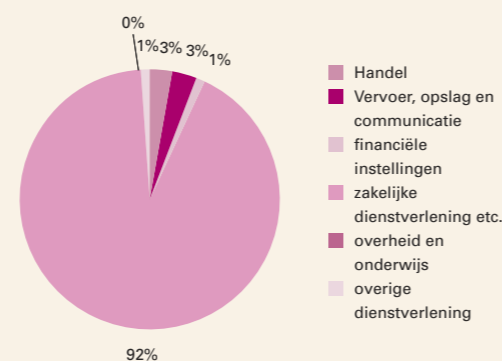
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Doetinchem (2006)



Bron: CBS

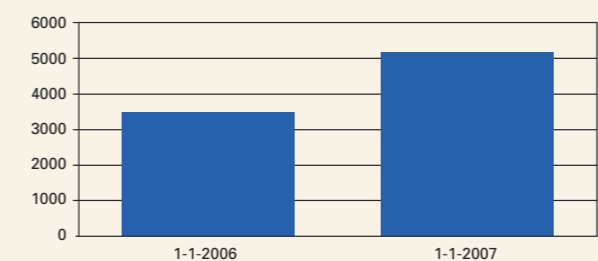
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



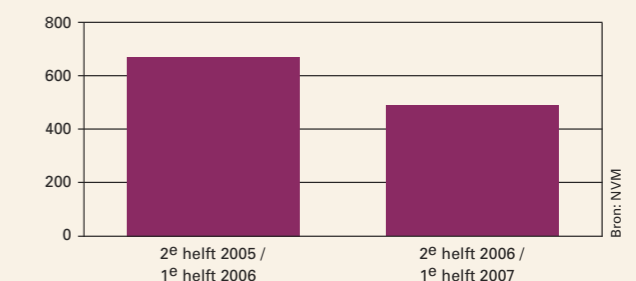
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

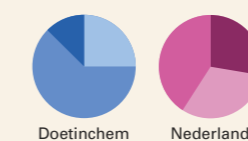


Mediane looptijd (dagen)

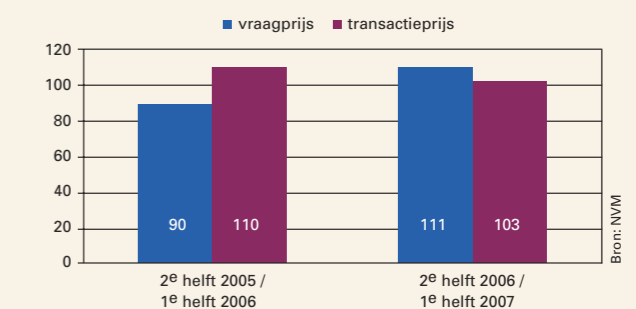
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Doetinchem	174	110
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

De vraag naar kleinschalige kantoorruimte is de afgelopen 10 jaar in Dordrecht gestegen. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte daarentegen is in diezelfde periode gedaald. Dit heeft er toe bijgedragen dat er in Dordrecht onvoldoende aanbod is van kleinschalige kantoorruimte. De kleinschalige kantoorruimte die aangeboden wordt, bevindt zich vrijwel alleen in de huursector. Het bestaande aanbod is bovendien van onvoldoende kwaliteit. De panden bieden onvoldoende mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen, hebben onvoldoende parkeermogelijkheden en zijn te groot.

Er is in Dordrecht een directe vraag naar kleinschalige kantoorruimte in single-tenant gebouwen. Het aanbod voldoet echter niet aan de vraag. De vraagprijzen voor kleinschalige kantoorruimte in huurpanden, kooppanden, single tenant gebouwen, multi-tenant gebouwen en nieuwbouw zijn marktconform. De vraagprijzen voor kleinschalige kantoorruimte in bestaande bouw zijn relatief hoog. De meeste courante panden zijn te vinden op het Industrierrein Dordtse Kil III.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is neutraal ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte en de gemeente begeeft zich (zover bekend) niet actief op de markt om de ontwikkeling van het aanbod te stimuleren.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De projectontwikkelaars richten zich voornamelijk op het ontwikkelen van grootschalige kantoorruimte. Het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte is vaak duur. Projectontwikkelaars zouden beter te werk kunnen gaan door meer overleg te plegen met de makelaars in de regio.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

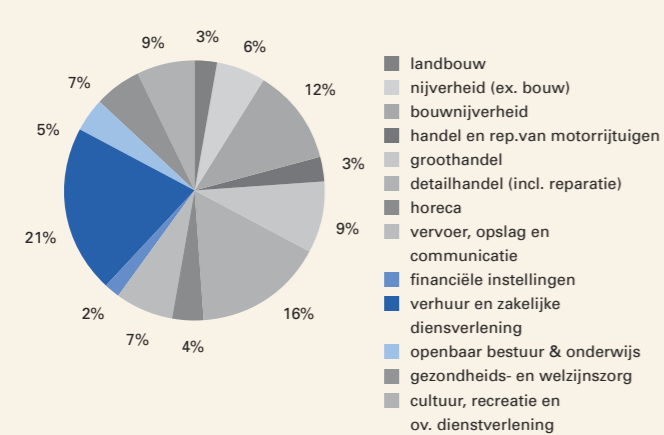
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	5470 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1297 (24%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	1213 (22%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	84 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	10

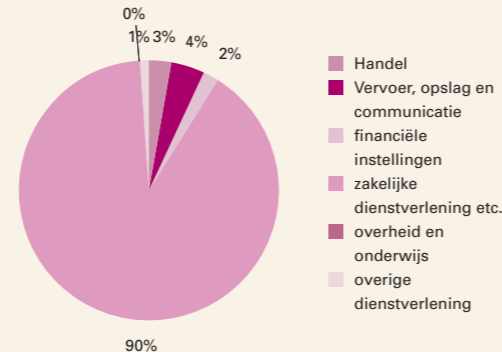
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Dordrecht (2006)



Bron: CBS

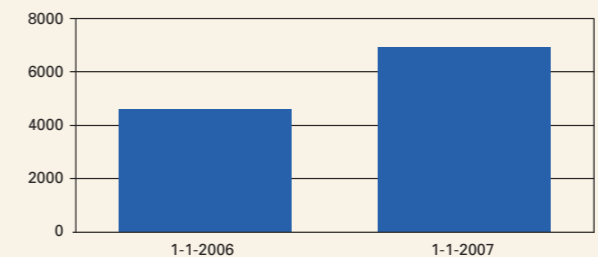
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



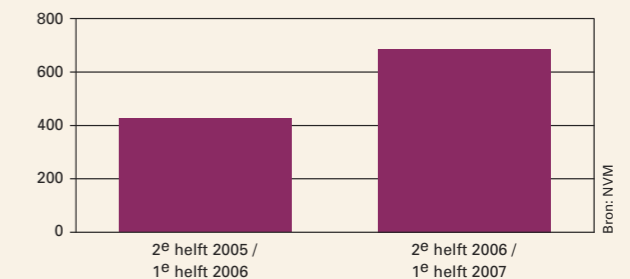
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

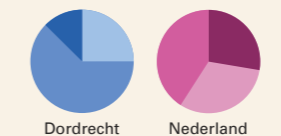


Mediane looptijd (dagen)

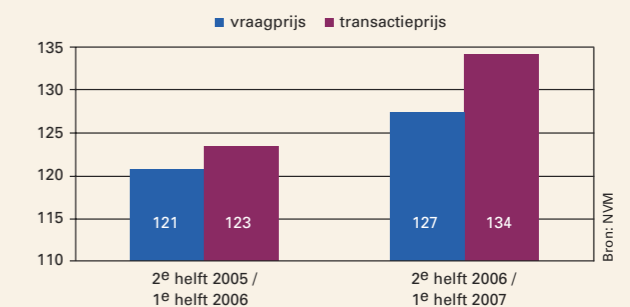
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Dordrecht	181	145
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

Ede beschikt over voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte. Belangrijke reden hiervoor is dat grote incurante objecten worden opgedeeld naar kleinschalige kantoorruimte. Er is zelfs een overschot aan kleinschalige kantoorruimte in huurpanden en multi-tenant gebouwen, maar er is een tekort aan kleinschalige kantoorruimte in kooppanden. De kwaliteit van de aangeboden kleinschalige kantoorruimte is gezien de ouderdom nog voldoende qua representativiteit. De ligging van de locaties is in sommige gevallen echter onaantrekkelijk en er zijn in veel gevallen onvoldoende parkeermogelijkheden.

De prijzen van kleinschalige kantoorruimte liggen rond de 100 euro (per m² per jaar). De prijzen voor kleinschalige kantoorruimte in kooppanden, single tenant gebouwen en bestaande bouw zijn relatief hoog. Er zijn drie tot vier kantoorclusters in de gemeente. De courante kleinschalige kooppanden staan op het bedrijventerrein de Briellaerd en in de omgeving van het centrum.

Gemeentelijk beleid

De gemeente faciliteert de ontwikkeling van voldoende kleinschalige kantoorruimte. Het beleid zou verbeterd kunnen worden door meer in te zet-

ten op marketing ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Tot voor kort vervulden de projectontwikkelaars een actieve rol op het gebied van de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte in Ede. Door een beperkt ontwikkelsucces is de verwachting dat de activiteiten van projectontwikkelaars in de komende jaren zullen afnemen. Ontwikkelaars zouden beter te werk kunnen gaan door meer panden met eigen identiteit te ontwikkelen.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

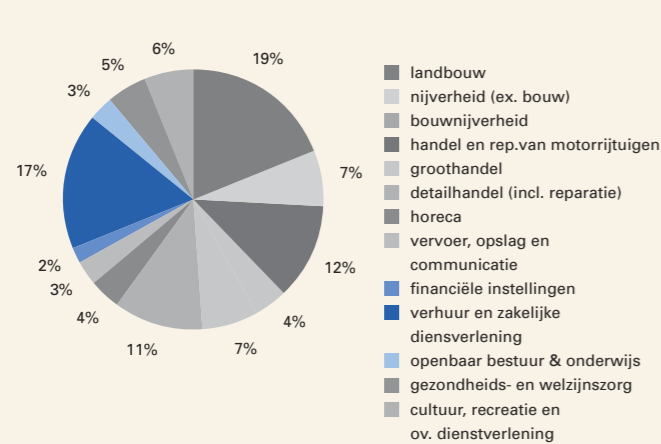
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3321 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	817 (25%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	760 (23%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	57 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	3
Aantal vergunningen > 500 m ²	10

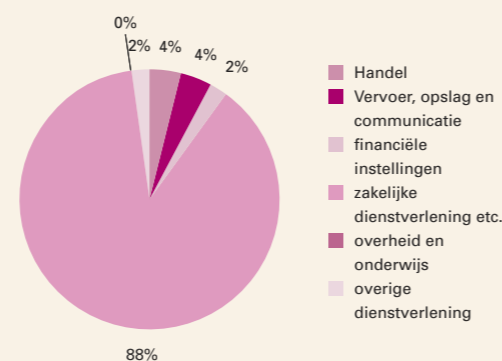
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Ede (2006)



Bron: CBS

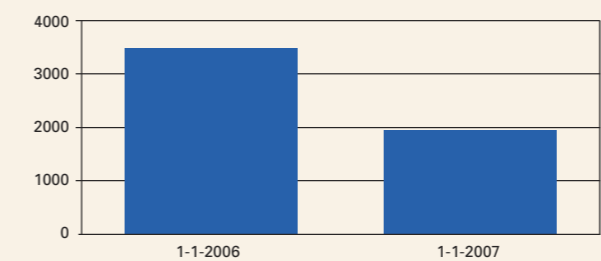
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



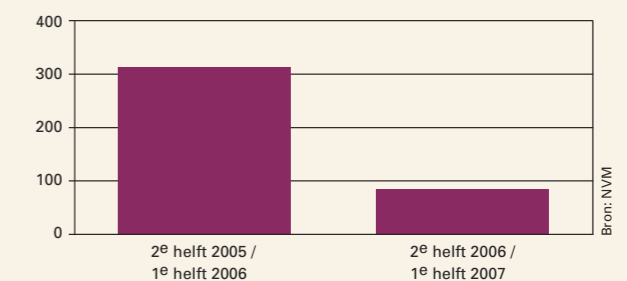
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

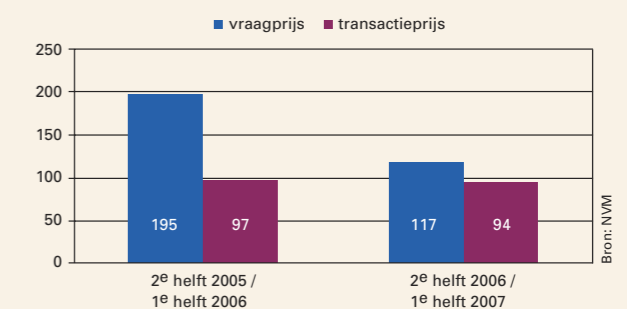


Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Ede	117	242
Nederland	206	207

2005-2007	Ede	Nederland
< 100 dagen	~15%	~15%
100-250 dagen	~85%	~85%
> 250 dagen	~0%	~0%

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in de gemeente Eindhoven voldoet aan de vraag. Een belangrijke reden hiervoor is dat grotere kantoorgebouwen bewust zijn ingericht voor de huisvesting van kleine kantoorgebruikers. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte is mede daardoor in multi-tenant gebouwen in balans. Dit geldt ook voor het aanbod in de segmenten huur en nieuwbouw. Een overschot doet zich voor in bestaande bouw, terwijl er een tekort is aan koop panden en single-tenant gebouwen. Dit lijkt dan ook een verklaring te zijn voor de

relatief hoge prijzen van koop panden.

De kwaliteit van een deel van de kleinschalige kantoorruimte in Eindhoven is onvoldoende. Het betreft oudere gebouwen, die niet geheel meer aan de eisen van deze tijd en de gebruikers(s) voldoen. De gebouwen zijn te groot, onvoldoende bereikbaar met de auto en bieden onvoldoende parkeermogelijkheden.

De vraag naar kleinschalige kantoorruimte gaat met name uit naar eigentijdse gebouwen van 20 tot maximaal 100 m², bij voorkeur gelegen in het centrum of op goed bereikbare (zicht)locaties met parkeervoorzieningen. Huurders zijn bereid

om prijzen van tussen de 135 en 200 euro per m² per jaar te betalen. De meest courante kleinschalige kantoorpanden staan aan de Kanaaldijk Zuid, het TU/e terrein en de High Tech Campus. De meeste incurante kleinschalige kantoorpanden staan aan de Greefstraat in stadsdeel Woensel.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid werkt bevorderend ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte. Een voorbeeld hiervan is de Economische Ontwikkelingsmaatschappij Regio Eindhoven (NV Rede), die een bijdrage levert aan de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte voor starters.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De rol van projectontwikkelaars is neutraal. Dat projectontwikkelaars slechts beperkt kleinschalige kantoorruimte ontwikkelen is te verklaren door een relatief hoger risico van leegstand en de grote bewerkelijkheid van dergelijke projecten.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

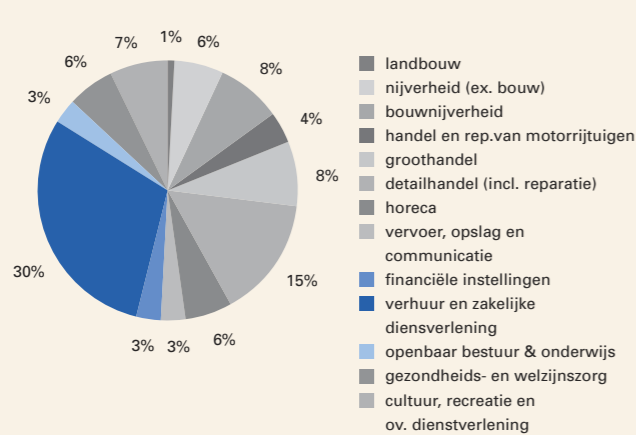
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	11288 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	3599 (32%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	3322 (29%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	277 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	26

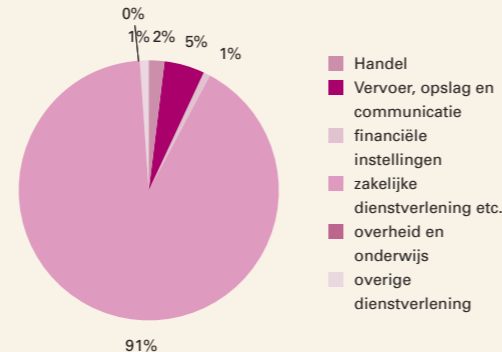
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Eindhoven (2006)



Bron: CBS

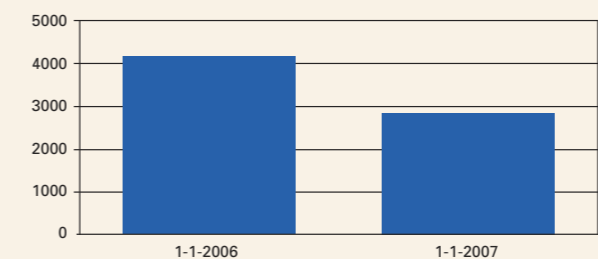
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



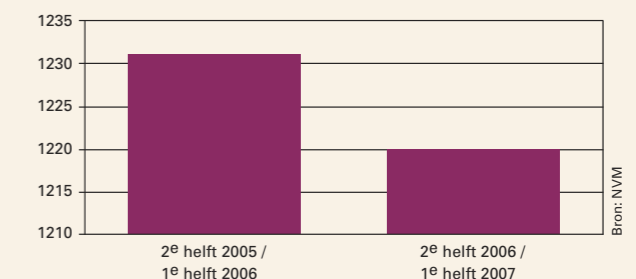
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

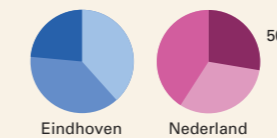


Mediane looptijd (dagen)

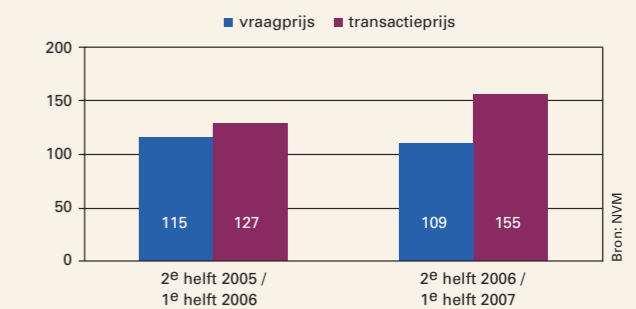
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Eindhoven	222	128
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Voor kleinere kantoorgebruikers is in Emmen het aanbod zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht van voldoende niveau. Veel van de nieuwe ontwikkelingen van kleinere kantoren zijn qua afzet afhankelijk met de nagenoeg gereed zijnde verdubbeling van de N37 naar de A37. Bijna driekwart van het huidige aanbod is te vinden in kantoorpanden die na het jaar 2000 zijn gerealiseerd. Emmen wordt gekenmerkt door een geringe voorraad van kantoren uit de jaren '30, terwijl juist hiernaar relatief veel vraag is. De gewenste oppervlaktes lopen uiteen van circa 50 m² tot 1.000 m².

De prijzen die worden gevraagd liggen tussen de 100 en 130 euro per m² per jaar. Eenderde van het aanbod is te vinden in het Centrum Emmen en de rest is gelijkmatig over bedrijven- en de industrie-terreinen verdeeld. Aan kleinschalige koop panden is in Emmen een tekort en de prijzen voor nieuwbouw zijn relatief hoog. Toch is het grootste deel van de kantorenmarkt in Emmen in balans en zijn de prijzen marktconform. De meest gewilde locaties liggen in de buurt van het station en op het bedrijventerrein Waanderveld en Westerbracht. Minder courante panden staan in de dorpen die verder van de kern Emmen of de A37 afliggen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Emmen is actief in het aandragen van voldoende locaties voor de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimtes. De gemeente zou efficiënter en effectiever kunnen omgaan met bestemmingsplanwijzigingen.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De projectontwikkelaars in Emmen zijn actief met het ontwikkelen van nieuwe kantoorruimtes en houden daarbij rekening met de wensen van de kleinere kantoorgebruikers.

Bron: NVM-Makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

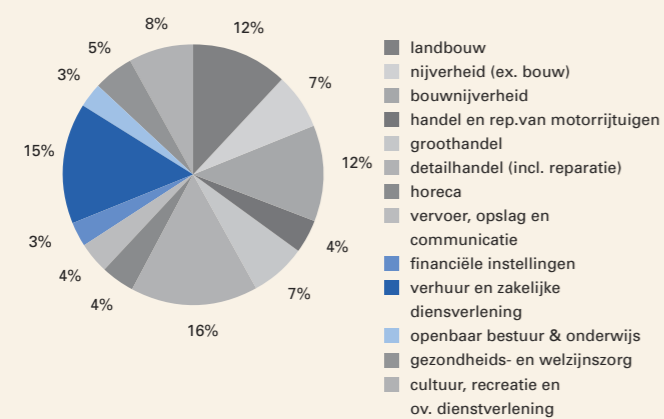
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	2760 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	590 (21%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	544 (20%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	46 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	9
Aantal vergunningen > 500 m ²	13

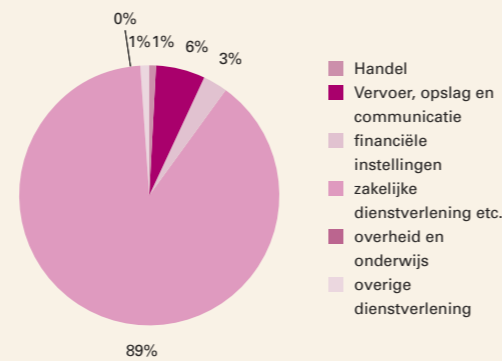
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Emmen (2006)



Bron: CBS

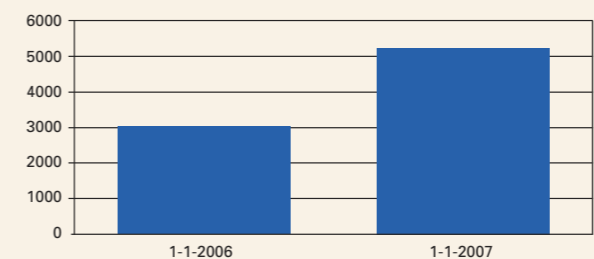
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



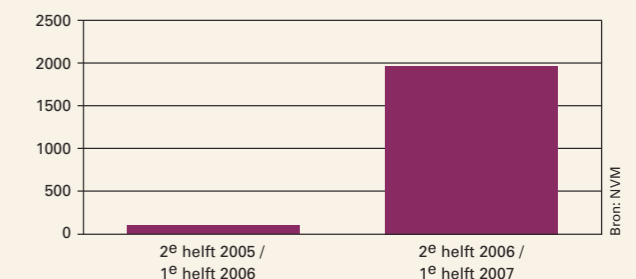
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

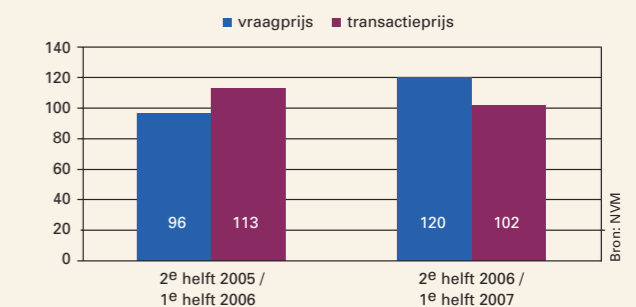


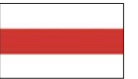
Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Emmen	120	250
Nederland	206	207

2005-2007	Emmen	Nederland
< 100 dagen	~30%	~20%
100-250 dagen	~40%	~40%
> 250 dagen	~30%	~40%

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

In Enschede is het aanbod van kleinschalige kantoorruimte zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin voldoende. Er zijn verschillende locaties in Enschede waar kleinschalige kantoorruimtes te vinden zijn. Dit is onder andere het Business en Science (B&S) park nabij het Twente stadion. Ook in het stadscentrum zijn er diverse mogelijkheden voor de kleinere kantoorgebruikers om zich te vestigen, maar hier is de kwaliteit (en dus ook de prijs) lager.

Er is een gezonde vraag naar kleinschalige kantoorruimte, hoewel de vraag naar nieuwere, luxere en beter gelegen panden groter is dan de vraag naar oudere objecten. Vooral de bereikbaarheid per auto speelt bij de keuze voor een pand een belangrijke rol. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer komt daarbij op de tweede plaats. Er is te weinig aanbod van kleinschalige kantoorruimte in single tenant gebouwen om aan deze vraag te voldoen. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in multi-tenant gebouwen voldoet daarentegen wel aan de vraag.

De locaties waar de kleinschalige kantoorruimtes zich bevinden, zijn voor de verschillende gebruikers goed te noemen. De courante kleinschalige kantoorpanden bevinden zich op centrumlocaties, op het B&S park en op de singellocaties. Er zijn geen locaties aan te merken als incourant, wel kunnen bepaalde specifieke panden als incourant worden beschouwd.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is bevorderend ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte. De gemeente faciliteert de ontwikkeling van voldoende kleinschalige kantoorruimte, de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte met voldoende kwaliteit, en de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte op de juiste locaties in de gemeente.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De projectontwikkelaars vervullen een neutrale rol ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte. Het argument om vrijwel geen kleinschalige kantoorruimte in de gemeente te ontwikkelen is dat er te hoge ontwikkelkosten met kleinschalige kantoorruimte gemoeid zijn. Indien er kleinschalige kantoorruimte ontwikkeld wordt, dan wordt op basis van de vraag het besluit tot ontwikkeling genomen.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

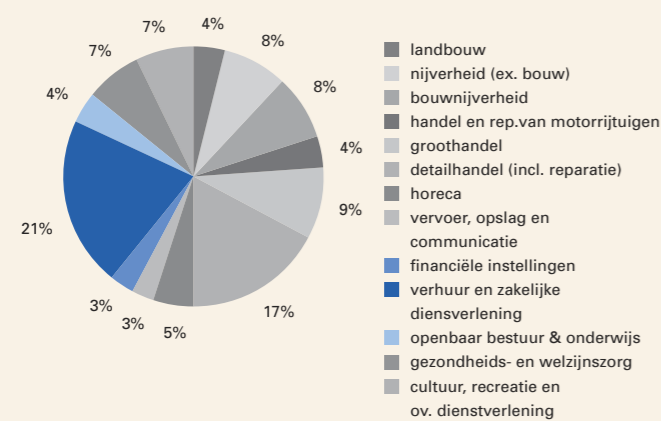
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	6718 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1664 (25%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	1556 (23%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	108 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	0

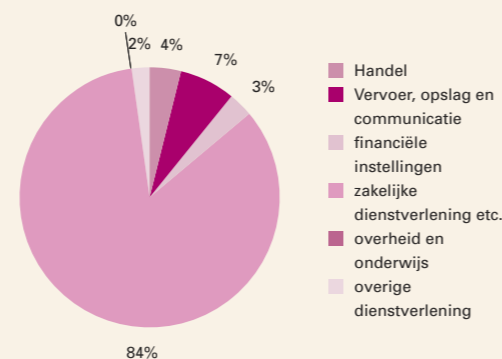
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Enschede (2006)



Bron: CBS

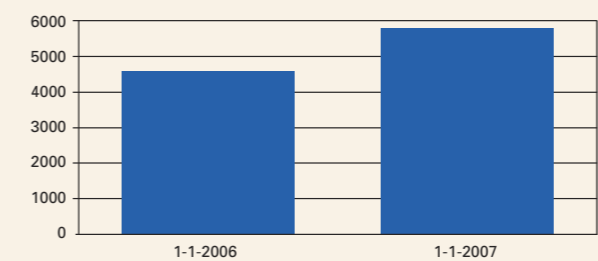
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



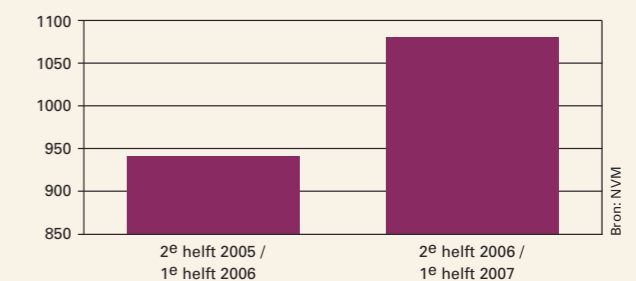
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

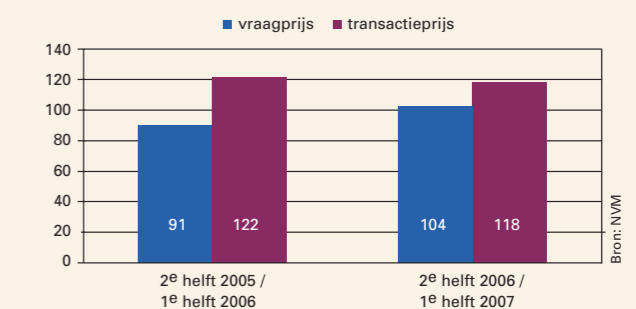


Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Enschede	200	187
Nederland	206	207

2005-2007	Enschede	Nederland
< 100 dagen	~35%	~35%
100-250 dagen	~45%	~45%
> 250 dagen	~20%	~20%

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Door recente ontwikkelingen komt sinds dit jaar (2007) het aanbod van kleinschalige kantoorruimte van de grond. Tekorten doen zich nog wel voor, maar dan in het bijzonder in koop panden en single-tenant gebouwen. De kwaliteit van het aanbod is voldoende te noemen. Er is veel diversiteit in de kwaliteit en uitvoering van de aangeboden kleinschalige kantoorruimte gelegen in voormalige villa's of woonhuizen. Er is daarnaast een aantal laaggeprijsde, maar verouderde, gebouwen die op de nominatie staat voor herontwikkeling. Er zijn diverse locaties in ontwikkeling, die op grotere schaal kleinere kantoorruimten vanaf

15 m² aanbieden. In het stationsgebied is er aanbod van moderne gebouwen, waarin ruimten te huur zijn vanaf circa 200 m². De prijzen van kleinschalige kantoorruimte in nieuwbouw en koop panden zijn relatief hoog. De courante kleinschalige kantoorpanden staan in het stationsgebied, langs de uitvalswegen, op beperkte schaal in het centrum en op bedrijventerreinen met een ruim bestemmingsplan, zoals De Poel I. De incourante kleinschalige kantoorpanden staan in woonwijken met voormalige kantoorlocaties voor overheidsfuncties. De vraag naar kleinschalige kantoorruimte komt voornamelijk van de filiaalbedrijven die vragen

naar flexibele ruimten voor bijvoorbeeld besprekingen. Die willen graag in een modern pand zitten of in gebouwen die een bepaalde nostalgie uitstralen. De kantoorruimte moet een oppervlakte van 15 tot circa 250 m² hebben en moet bij voorkeur gelegen zijn aan de rand van het centrum of in de buurt van het station. De huurders zijn over het algemeen bereid om prijzen van tussen de 100 en 150 euro per m² te betalen. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in single-tenant gebouwen voldoet echter niet aan de vraag. Dit komt voor een belangrijk deel, doordat gemeenten alleen in kantoorparken kleinschalige kantoorruimte toelaat. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in multi-tenant gebouwen voldoet echter wel aan de vraag. Het aanbod is divers, maar binnen enkele jaren is er wel een tekort te verwachten.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid beperkt zich veel tot het stationsgebied en zou versterkt kunnen worden door de "scope" te verbreden. Het huidige beleid werkt daardoor belemmerend voor de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Doordat de gemeente speculatie van kleinschalige kantoorruimte niet toestaat, mogen alleen eindbeleggers de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte opstarten. Projectontwikkelaars vervullen daardoor een neutrale rol ten aanzien van het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

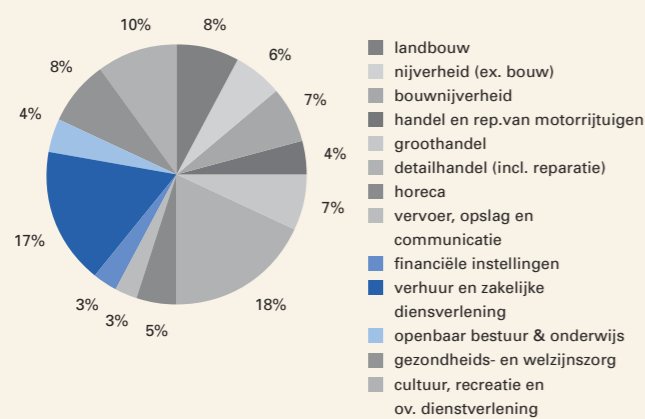
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	1806 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	411 (23%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	373 (21%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	38 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	6

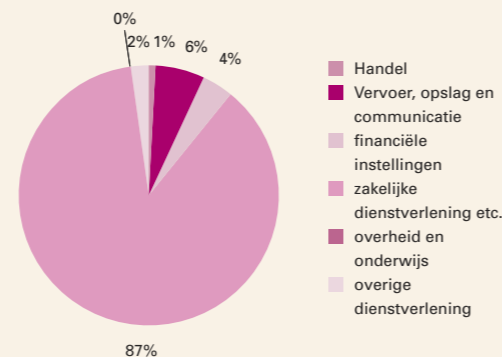
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Goes (2006)



Bron: CBS

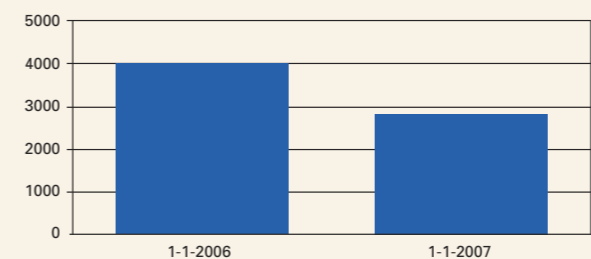
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



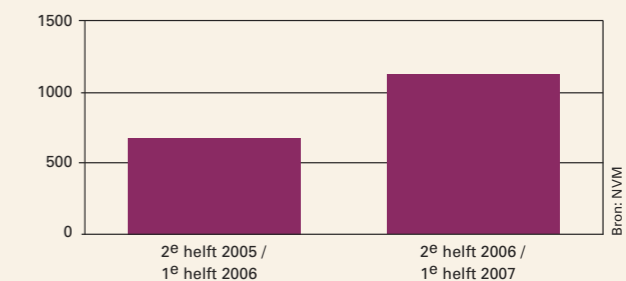
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

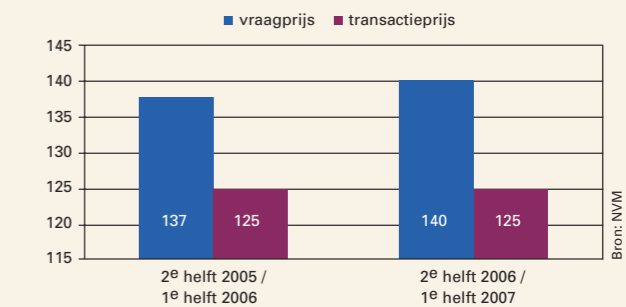


Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Goes	77	376
Nederland	206	207

2005-2007	Goes	Nederland
< 100 dagen	~30%	~30%
100-250 dagen	~40%	~40%
> 250 dagen	~30%	~30%

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Op enkele uitzonderingen na is er een tekort aan voldoende en kwalitatief hoogwaardige kleinschalige kantoorruimte in Gorinchem. De ligging van de locaties met kleinschalige kantoorruimte is vaak onaantrekkelijk, de locaties zijn onvoldoende bereikbaar met de auto en er zijn onvoldoende mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen. Single-tenant gebouwen zijn daarnaast vaak te groot van formaat en er is te weinig nieuwbouw. De omvang van het aanbod in multi-tenant gebouwen is voldoende, maar de kwaliteit laat te wensen over en de prijs staat niet in verhouding tot de

staat waarin een gebouw verkeert. De prijzen van het in balans zijnde aanbod in single-tenant gebouwen en bestaande bouw zijn bovendien relatief hoog. Opgemerkt moet dan ook worden dat de prijs steeds vaker ondergeschikt is aan de locatie van een object. Het prijsniveau voor deze ruimten kan oplopen tot 150 euro per m² per jaar. Er wordt kleinschalige kantoorruimte op de juiste locaties aangeboden in de gemeente. Het gaat dan om bedrijventerreinen, welke goed bereikbaar zijn en op korte afstand van de rijkswegen A15 en A27 zijn gelegen. De courante kleinschalige kantoorpanden bevinden zich vooral op de locaties

Papland en Gorinchem Oost I. De incurante kleinschalige kantoorpanden bevinden zich op diverse locaties in de stad. Het aanbod in de binnenstad is onder andere door de parkeerproblemen niet populair.

Gemeentelijk beleid

Momenteel worden er meer grootschalige dan kleinschalige gebouwen gerealiseerd in de gemeente. De ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte wordt in kwalitatieve zin, noch in kwantitatieve zin sterk gefaciliteerd door het beleid.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Er wordt veel gebouwd en er vindt goed overleg plaats tussen ontwikkelaars met makelaars om kleinschalige kantoorruimte te realiseren. Projectontwikkelaars zijn dus actief in het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

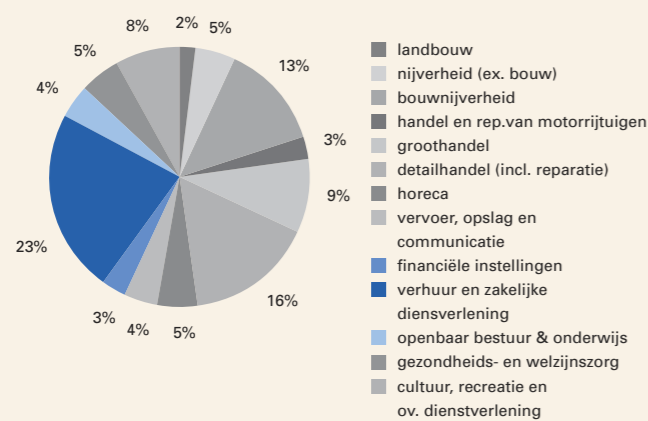
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	1860 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	498 (27%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	450 (24%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	48 (%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	3
Aantal vergunningen > 500 m ²	6

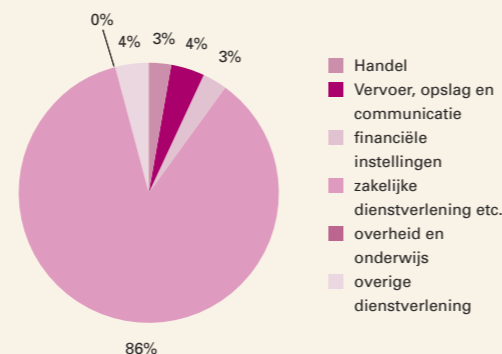
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Gorinchem (2006)



Bron: CBS

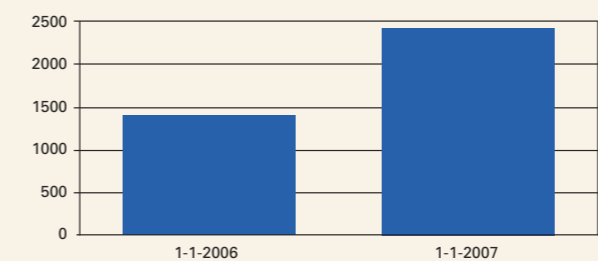
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

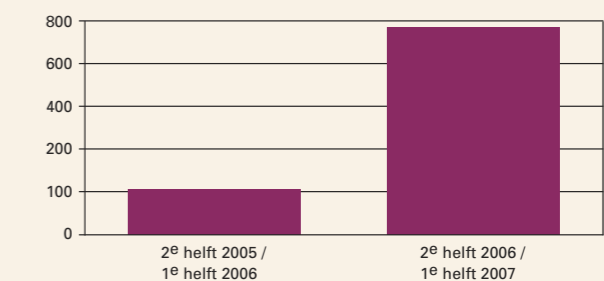
Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



Bron: NVM

NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)



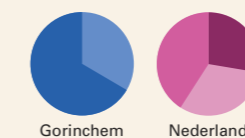
Bron: NVM

Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Gorinchem	568	291
Nederland	206	207

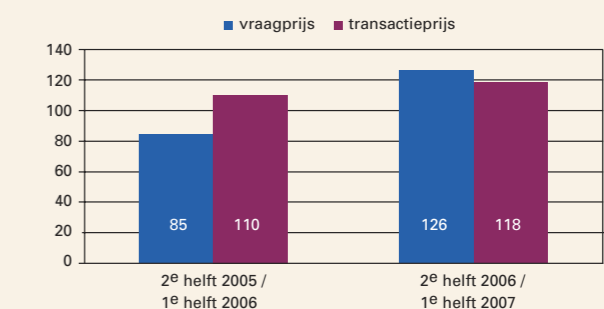
2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Bron: NVM

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs



Bron: NVM



Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Over het geheel gezien is er voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte in de gemeente Gouda. Overschotten en tekorten doen zich voor in respectievelijk multi-tenant gebouwen, en koop-panden en single-tenant gebouwen. Het aanbod beschikt over voldoende kwaliteit en de prijzen zijn marktconform. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte varieert sterk van oude grachtenpanden in de binnenstad tot kleinschalige kantoorruimte op het bedrijventerrein de Goudsepoort. De kleinschalige kantoorruimte in de spoorzone is iets meer in trek dan de kleinschalige kantoorruim-

te in andere delen van de gemeente. De prijzen variëren van 90 tot 150 euro per m² per jaar. Zowel de courante als incurante kleinschalige kantoorpanden staan op het bedrijventerrein de Goudse Poort.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte is neutraal. Kleinschalige kantoorruimte mag ontwikkeld worden binnen de gestelde publiekrechtelijke kaders. De gemeente faciliteert daarmee de ontwikkeling van voldoende kleinschalige kantoorruimte, met voldoende

kwaliteit en op de juiste locatie. Het beleid zou nog verbeterd kunnen worden door meer aandacht te geven aan de aspecten veiligheid en bereikbaarheid.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars zijn niet actief met het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte in de gemeente. Dit komt in hoofdzaak door het al aanwezige overschot aan kleinschalige kantoorruimte, waardoor het voor ontwikkelaars minder aantrekkelijk is om kleinschalige kantoorruimte te ontwikkelen.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

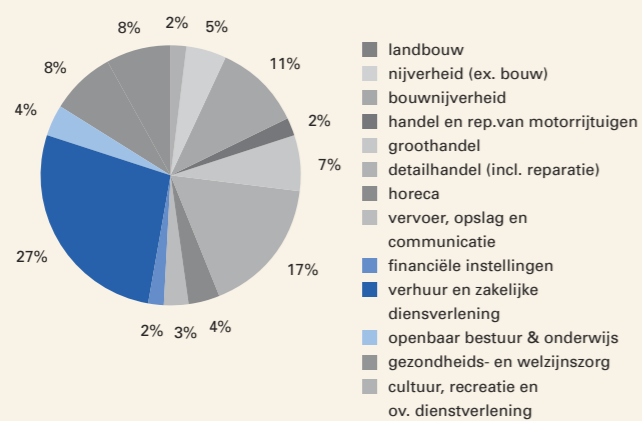
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3520 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1032 (29%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	964 (27%)
Kantoorhoudend groot (20> werknemers)	68 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	5

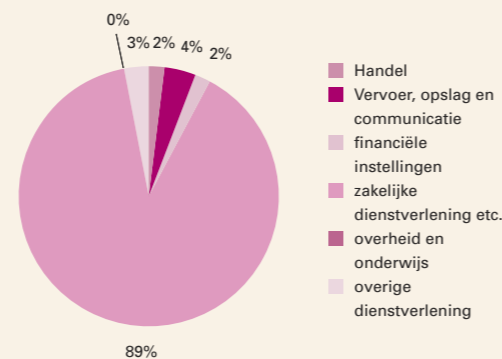
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Gouda (2006)



Bron: CBS

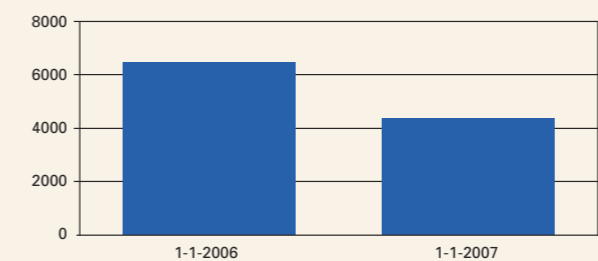
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



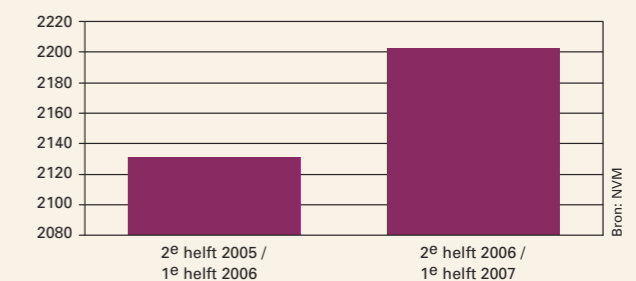
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

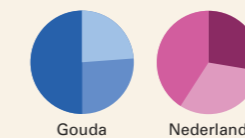


Mediane looptijd (dagen)

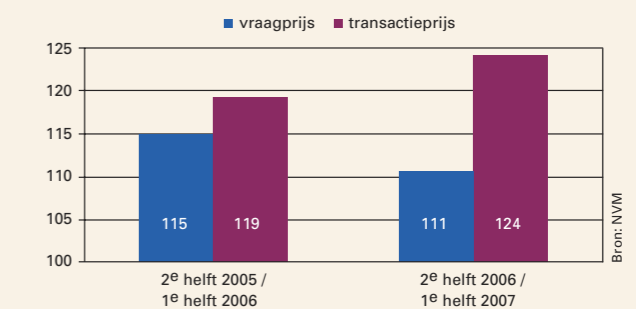
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Gouda	231	445
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

In Groningen is een tekort aan kantoorruimte voor kleinere bedrijven. Er is wel veel aanbod van kleinschalige bedrijfsunits op bedrijventerreinen waar, volgens het bestemmingsplan, geen kantoren mogen worden ontwikkeld. De vraag naar kwaliteit neemt bij gebruikers alsmaar toe, maar de kwaliteit van de beschikbare kantoorgebouwen is laag. Een deel van de panden is verouderd, onvoldoende bereikbaar met de auto en biedt onvoldoende mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen.

Het aanbod in Groningen bestaat grotendeels uit etages in oude historische panden. De kleinere oppervlaktes die daar worden aangeboden zijn wel gewild. Ruimten in grotere panden uit de jaren '70 en '80 zijn verouderd en niet in trek. Nieuwbouw is erg gewild, maar juist daar is een gebrek aan kleinere oppervlaktes. De prijzen in multi-tenant gebouwen zijn marktconform, maar voor zelfstandige koop en huurpanden te hoog.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte werkt enigszins belemmerend. De gemeente zou meer nieuwbouwlocaties kunnen aanwijzen, om mogelijkheden voor het vergroten van het aanbod te creëren. Tevens zou de gemeente soepeler met bestemmingsplanwijzigingen moeten omgaan.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De projectontwikkelaars zoeken actief naar locaties voor nieuwbouw of herontwikkeling. Meer samenwerking tussen de gemeente en projectontwikkelaars is gewenst om tot planvorming te komen.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

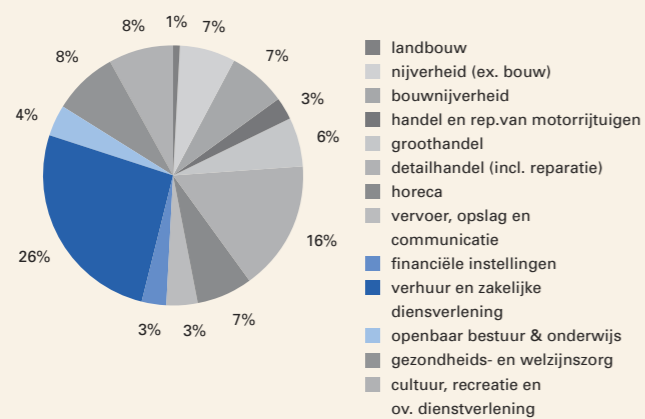
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	9296 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	2701 (29%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	2488 (27%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	213 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	20

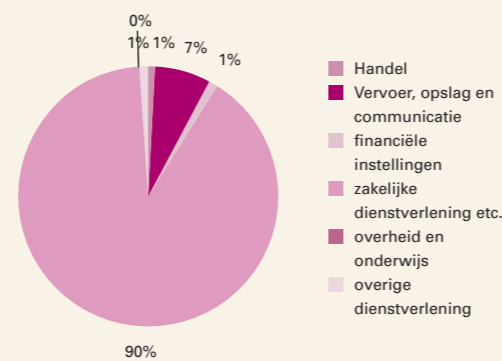
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Groningen (2006)



Bron: CBS

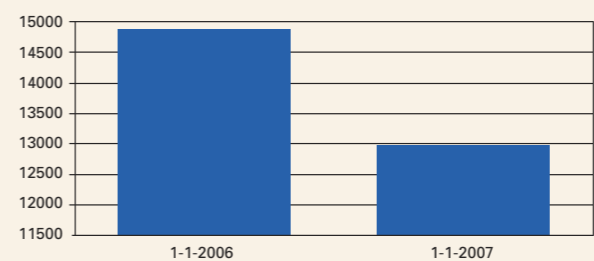
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



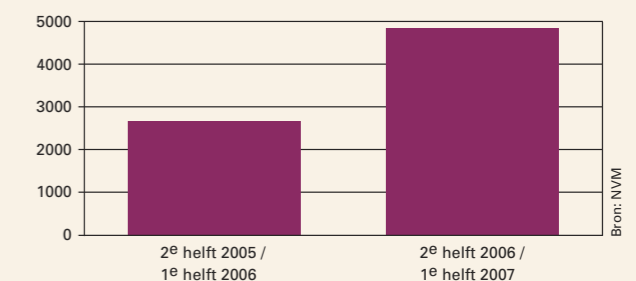
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

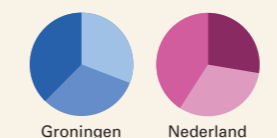


Mediane looptijd (dagen)

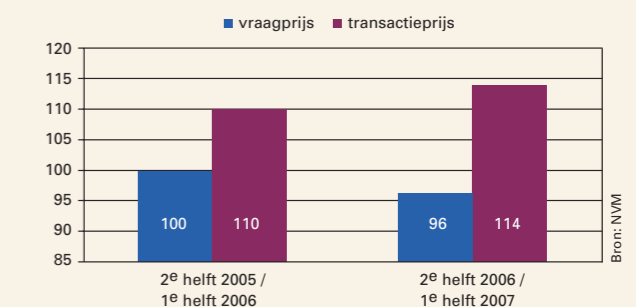
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Groningen	165	177
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

De kantorenmarkt in Haarlem is al jaren stabiel. Zowel de vraag als het aanbod van kantoorruimte kent geen grote veranderingen. De vraag naar kleinschalige kantoorruimte is daarom ook de afgelopen 10 jaar gelijk gebleven. De vraag naar kleinere kantoren is vooral gericht op een omvang vanaf circa 60 m² tot 200 m². Verspreid over de gemeente zijn er redelijke mogelijkheden aanwezig voor de vestiging van kleinere bedrijven. De meest gewilde locaties zijn te vinden in het centrum.

Volgens de makelaars is er voldoende kleinschalige kantoorruimte in Haarlem aanwezig van voldoende kwaliteit. Het aanbod is divers en varieert van oude panden in de binnenstad tot nieuwbouw op bedrijventerrein. De meeste ruimte wordt in multi-tenant gebouwen aangeboden. Aan zelfstandige panden is een tekort, zowel van huur als van kooppanden. Afgezien van het tekort in het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in kooppanden en single-tenant gebouwen, is het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in balans. De prijzen van kleinschalige kantoorruimtes zijn in alle segmenten marktconform.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is neutraal ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte zou meer gestimuleerd kunnen worden wanneer daarvoor meer ruimte in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars vervullen geen grote rol in het creëren van nieuw aanbod van kleinschalige kantoorruimte, omdat er weinig nieuwbouw mogelijkheden zijn.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

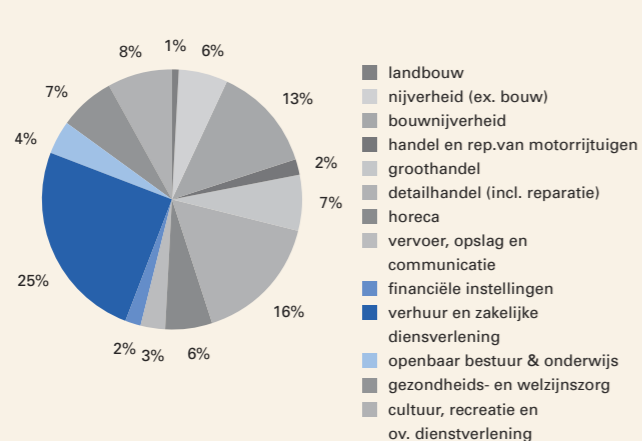
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	8663 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	2353 (27%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	2246 (26%)
Kantoorhoudend groot (20> werknemers)	107 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	4
Aantal vergunningen > 500 m ²	9

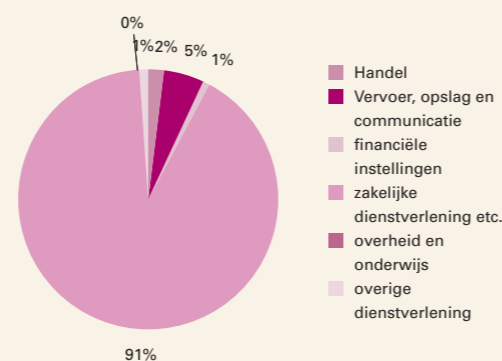
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Haarlem (2006)



Bron: CBS

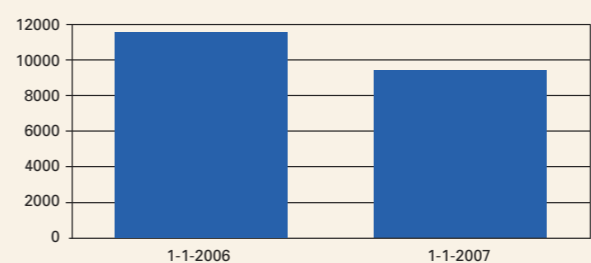
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



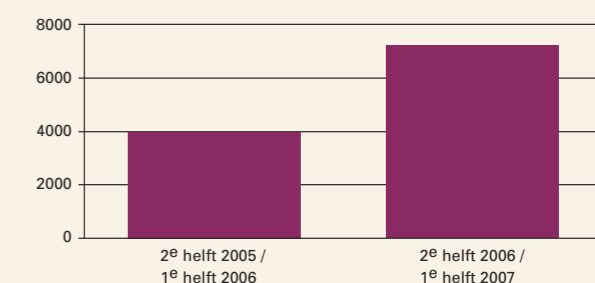
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

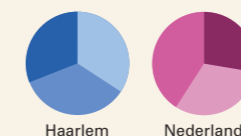


Mediane looptijd (dagen)

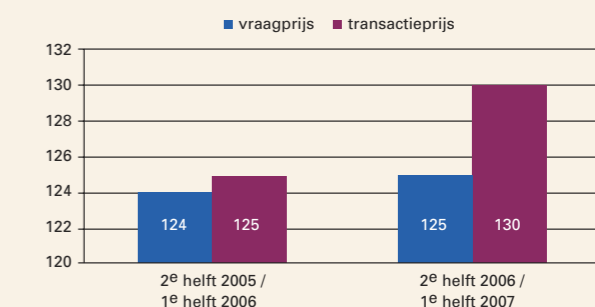
Locatie	2005-2006	2006-2007
Haarlem	131	215
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

In de gemeente Haarlemmermeer is het aanbod van kleine units de afgelopen jaren sterk teruggelopen. Momenteel is er onvoldoende aanbod aan kleinschalige kantoorruimte. De verhuur van de kleinschalige units wordt vaak uit nood geboren, wanneer blijkt dat er moeilijk huurders voor een hele verdieping of voor een heel gebouw worden gevonden. Dit betekent in vele gevallen dat kleinere gebruikers voorzieningen (gangen, keukens, toiletten etc.) moeten delen. De panden bieden de kleinere gebruiker vaak onvoldoende mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen. Het aanbod van ruimten voor kleinschalige

kantorengebruikers bevindt zich verspreid over de meeste kantoorlocaties in Haarlemmermeer. De meest courante kleinschalige kantoorpanden bevinden zich op de Beukenhorsten, almede aan de Hoofdvaart, waar drie van de vijf geplande kleinschalige kantoorgebouwen zijn gerealiseerd en er nog twee in ontwikkeling zijn. De vraag richt zich grotendeels op kantoorruimte van tussen de 100 m² en 300 m², op locaties nabij openbaar vervoer en locaties met voldoende parkeerplaatsen. Ook op de kantorenlocatie Park Rijk te Schiphol - Rijk worden grote(re) verdiepingen opgesplitst om aan de vraag naar kleinschalige units te kunnen voldoen.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte werkt bevorderend. Het gemeentelijk beleid zou verbeterd kunnen worden door bij uitgifte van een kavel voor de realisatie van een nieuw gebouw meer aandacht aan kleinschaligheid te besteden. Tevens zou de gemeente bij het indienen van een plan waar ook veel aandacht aan de kleinschalige units is besteed af kunnen zien of uitgaan van een lagere voorverhuureis.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte in Haarlemmermeer wordt het initiatief doorgaans door de eindgebruiker genomen of door een lokale ontwikkelaar die de (lokale) markt goed kent.

Projectontwikkelaars zouden beter te werk kunnen gaan bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte door gebouwen te ontwikkelen met een combinatie van grootschalige en kleinschalige kantoorruimten. Uitgangspunt zou dan moeten zijn dat units kunnen worden gecreëerd vanaf 150 m². Het gebouw dient door een aansprekende architectuur zorg te dragen voor de herkenbaarheid van het complex, zodat de kleinere gebruiker daaraan zijn eigen identiteit kan ontleen.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

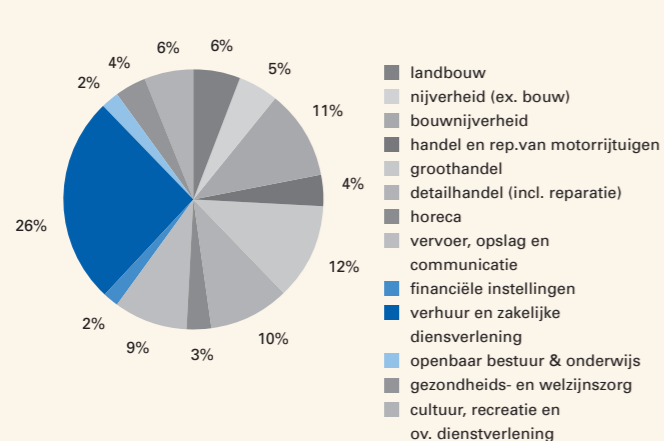
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	8125 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	2210 (27%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	2045 (25%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	165 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	11

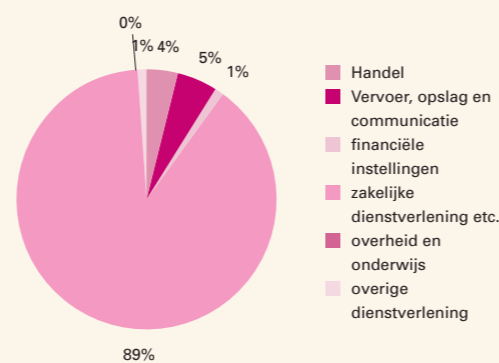
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Haarlemmermeer (2006)



Bron: CBS

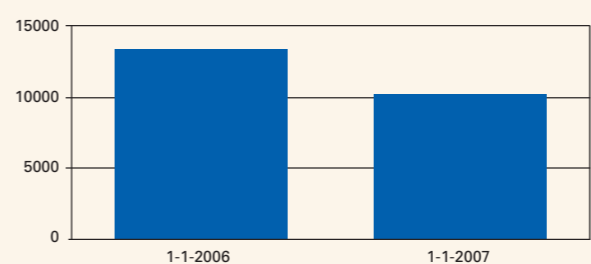
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



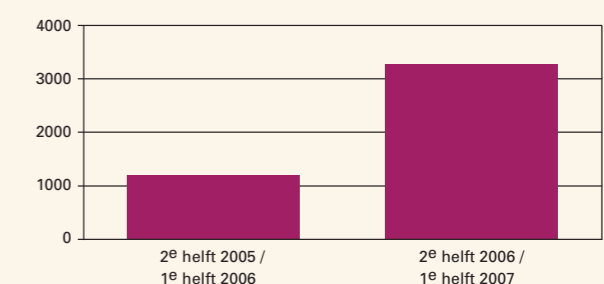
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

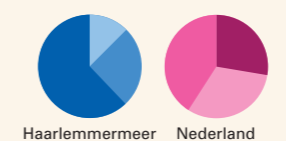


Mediane looptijd (dagen)

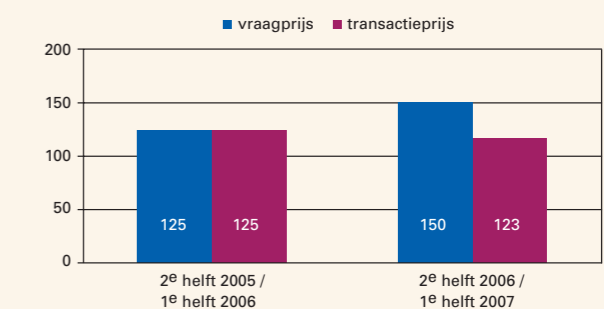
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Haarlemmermeer	357	163
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

De markt voor kleinschalige kantoorruimte in Heerlen is slecht te noemen. Er is onvoldoende aanbod en ook de kwaliteit van het aanbod voldoet niet aan de vraag. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte is zeer divers en er is geen concentratie van kleinschalige kantoorruimte. Het tekort doet zich vooral voor in koop panden, single-tenant gebouwen en nieuwbouw. De panden zijn te groot, er zijn onvoldoende mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen en er zijn te weinig parkeermogelijkheden. Dit terwijl er vraag is naar solitaire objecten van tussen de 200 en 400 vierkante meter, bij voorkeur

hoogwaardige vrijstaande kantoorvilla's waar bedrijven hun eigen identiteit kunnen waarborgen. Hoewel de prijzen marktconform zijn, wordt de kleinschalige kantoorruimte niet op de juiste locaties in de gemeente aangeboden. Courante kleinschalige kantoorpanden staan aan de Akerstraat en op de locatie Nieuw Eyckholt.

Gemeentelijk beleid

De gemeente is voornamelijk gericht op groot-schalige projecten zoals het project "Maankwartier" rondom het station. De ontwikkeling van kwalitatief en kwantitatief voldoende kleinschalige kantoorruimte wordt daarmee echter niet gefaciliteerd door de gemeente. Het gemeentelijk beleid kan nog verbeterd worden door te luisteren naar de markt.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars vervullen een neutrale rol in de gemeente ten aanzien van het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte. Zij zijn echter niet bereid om op risico te ontwikkelen, terwijl startende kantoorgebruikers pas na 3 tot 6 maanden nadat zij operationeel zijn geworden op zoek gaan naar een geschikte huisvesting. Een aanbeveling aan ontwikkelaars is daarom om meer op risico te gaan ontwikkelen, dat vraagt de markt immers.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

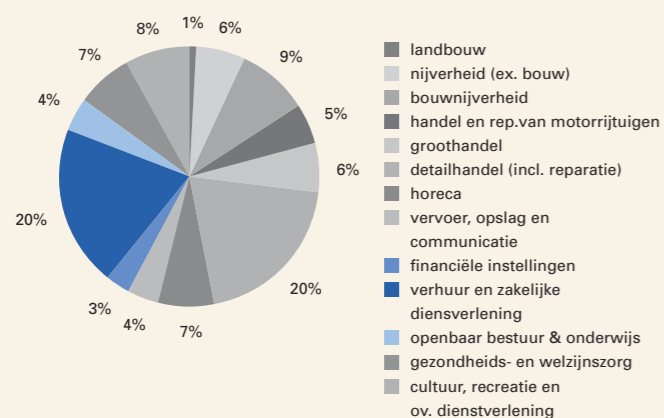
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3218 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	753 (23%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	689 (21%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	64 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	3

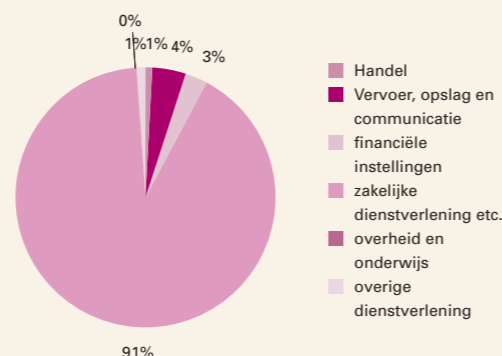
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Heerlen (2006)



Bron: CBS

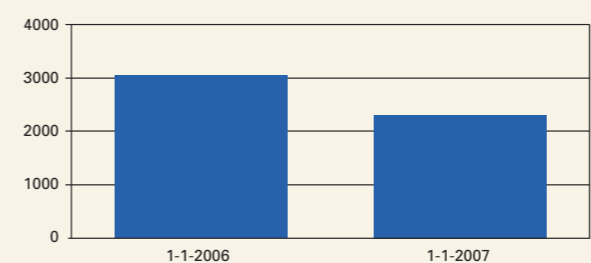
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



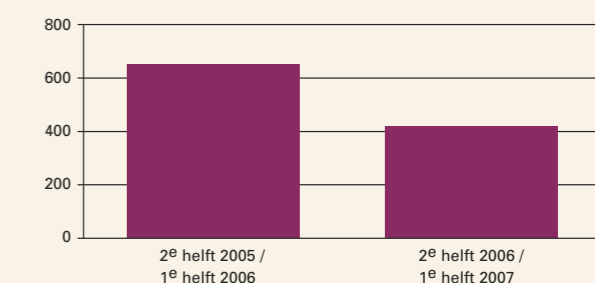
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

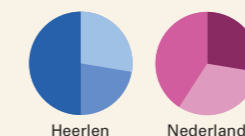


Mediane looptijd (dagen)

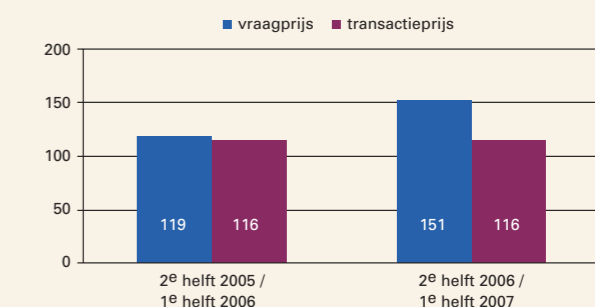
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Heerlen	215	350
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marksituatie- en ontwikkelingen

In Helmond is geen tekort aan ruimte voor kleinere kantoorgebruikers. Er zijn voldoende complexen waarin kleinere units worden aangeboden. Het betreft echter vaak units in de huursector. In de huursector bestaat er daardoor een overschot, terwijl er aan koop panden een tekort is. De verhuurders van de panden springen voldoende in op de eisen van de gebruiker en zijn meestal meegaand om de kwaliteit te "upgraden". Het aanbod in Helmond bestaat grotendeels uit bebouwing uit het einde jaren tachtig, voorzien van systeemplafonds en vloerbedekking. Die panden

worden meestal "turnkey" verhuurd. Zowel in koop- als huurpanden zijn de prijzen relatief hoog. De meeste gebruikers wensen een eigen identiteit op goed bereikbare zichtlocaties. Multi-tenant gebouwen bieden niet altijd de gewenste eigen identiteit, maar omdat de grote huurders wegblijven worden de gebouwen geforceerd gesplitst. Het aanbod van geschikte kantoorruimte voor kleinere gebruikers is vooral te vinden op de locatie Groot Schooten.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte werkt bevorderend. Er is onlangs overleg geweest tussen de dienst Economische Zaken en makelaars om de werkwijze te versnellen. Dit is in grote lijnen gelukt. De gemeente stemt met enige regelmaat haar beleid af op de basis van door makelaars verstrekte gegevens.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

In Helmond nemen de projectontwikkelaars, gezien het huidige overaanbod, een afwachtende houding aan. Er vindt nagenoeg geen herontwikkeling van oudere gebieden plaats.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

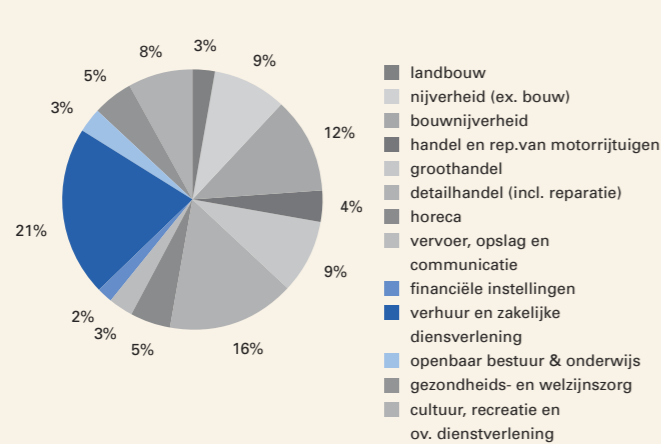
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	4152 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	939 (23%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	900 (22%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	39 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	4
Aantal vergunningen > 500 m ²	4

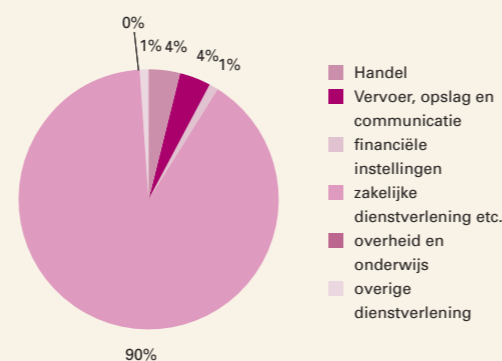
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Helmond (2006)



Bron: CBS

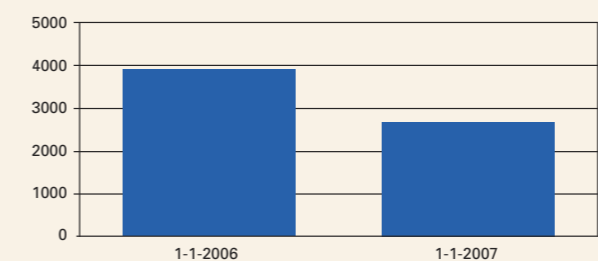
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



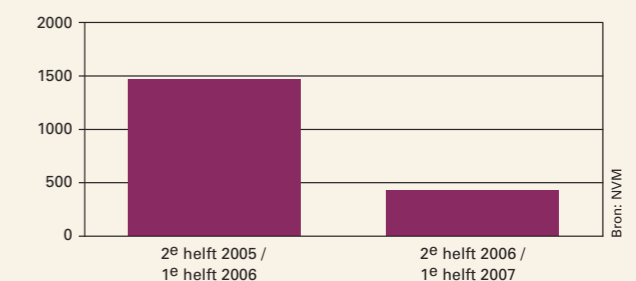
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

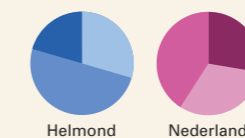


Mediane looptijd (dagen)

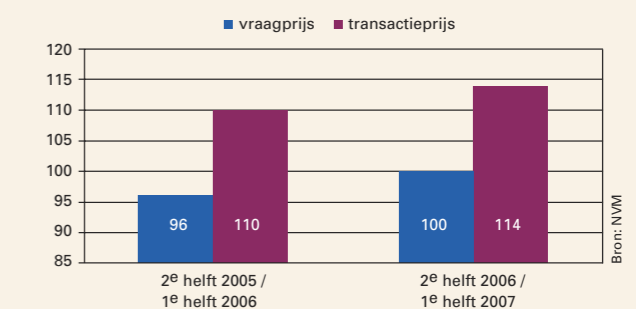
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Helmond	153	151
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

In Hengelo zijn alle kantoorverzamelgebouwen, die ruimtes vanaf 15 m² aanbieden, vrijwel volledig verhuurd. De vraag van kantoorgebruikers concentreert zich op nieuwe gebouwen waarin units van circa 200 m² gehuurd kunnen worden. Het aanwezige aanbod van kleinschalige ruimten voldoet niet aan deze vraag.

De kwaliteit van het aanbod is vaak laag door veroudering. De panden bieden onvoldoende mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen en bieden onvoldoende parkeermogelijkheden. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte bevindt

zich vooral in panden uit de jaren '80, is binnenstedelijk gelegen en heeft een oppervlakte van 15 m² tot 3.000 m².

Een overschot van kleinschalige kantoorruimte doet zich voor in multi-tenant gebouwen en bestaande bouw. In deze twee segmenten zijn de vraagprijzen daarom ook laag. Tekorten aan kleinschalige kantoorruimte doen zich voor bij zelfstandige en nieuwe panden. De vraagprijzen in dit segment zijn daardoor relatief hoog.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid wekt bevorderend ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte. Er wordt momenteel een nieuw bedrijfsverzamelgebouw door de gemeente ontwikkeld. De gemeente faciliteert daarmee de ontwikkeling van voldoende kleinschalige kantoorruimte.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De projectontwikkelaars vervullen in Hengelo een redelijk actieve rol op het gebied van de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte. De reden dat ontwikkelaars slechts beperkt kleinschalige kantoorruimte ontwikkelen is gelegen in de lage rentabiliteit op deze investeringen. Projectontwikkelaars zouden meer op risico moeten bouwen, aangezien kleinschalige kantoorgebruikers pas beslissingen nemen op het moment als het gebouw in aanbouw of al gerealiseerd is.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

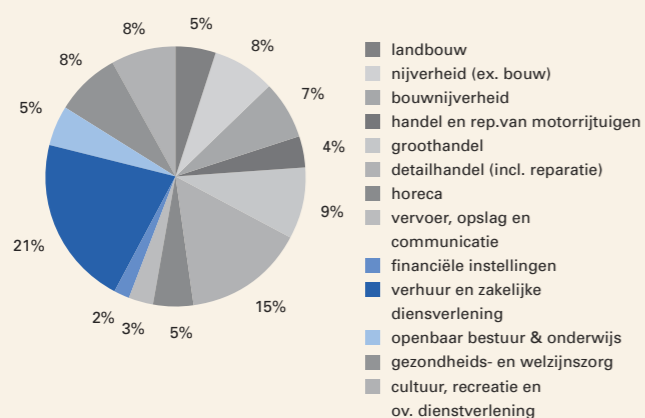
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	4181 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1021 (24%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	961 (23%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	60 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	7

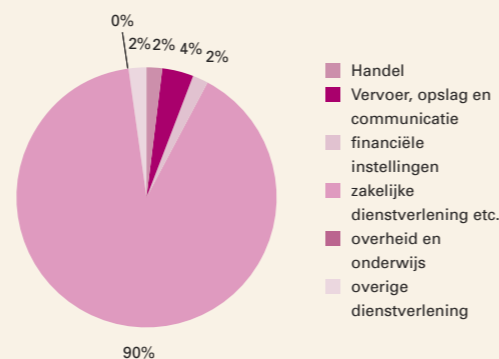
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Hengelo (2006)



Bron: CBS

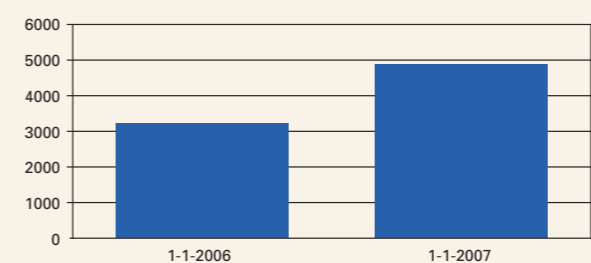
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

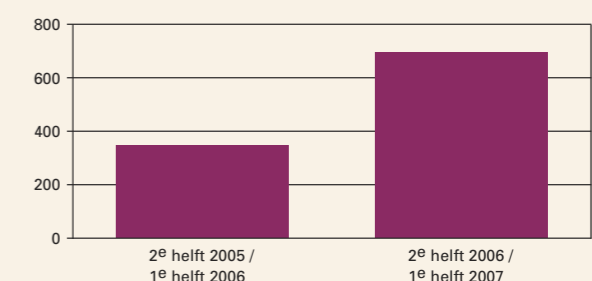
Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



Bron: NVM

NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)



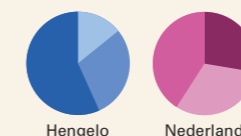
Bron: NVM

Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Hengelo	400	256
Nederland	206	207

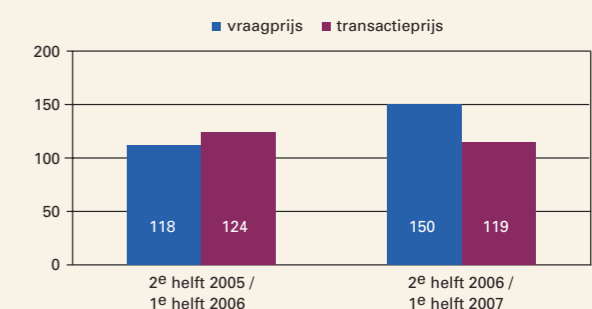
2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Bron: NVM

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs



Bron: NVM



Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

In 's-Hertogenbosch is voldoende aanbod aanwezig voor de kleinschalige kantoorgebruiker. Het aanbod is zeer gevarieerd en daardoor lijkt voor elk type kantoorgebruiker wat te vinden. Op de snelweglocaties is het aanbod beschikbaar in panden vanaf 25 jaar oud tot nieuwbouw met een prijs vanaf 135 euro (per m² per jaar). Op de stationslocatie liggen de huren hoger. Voor de recent opgeleverde gebouwen worden huren vanaf 145 euro gevraagd. De ruimtes in diverse bedrijfsverzamelgebouwen liggen lager. Hier zijn de huren vanaf 105 euro.

In 's-Hertogenbosch zijn diverse aanbieders van kleinschalige kantooruimte actief zoals Office2start en de Bossche Investerings Maatschappij (BIM). Tekorten aan kantooruimte voor kleinere kantoorgebruikers doen zich voor bij koop panden, single tenant gebouwen en nieuwbouw. De gebruikers vinden het bouwjaar van panden doorgaans niet echt belangrijk, maar wel het kwaliteitsniveau bij oplevering. De wens van de gebruikers is dat het voldoet aan de moderne maatstaven. De locatie is natuurlijk belangrijk en de ligging bij openbaar vervoer en ontsluitende snelweg wordt op prijs gesteld.

Het grootste belang wordt echter gehecht aan de uitstraling, de eigen identiteit en parkeren. De meest gewilde panden staan op de Bruistensingel, kantorenpark de Herven en De Brand.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid in 's-Hertogenbosch ten aanzien van de markt voor kleinschalige kantoorgebruikers is neutraal. Het beleid wordt niet als belemmerend ervaren. Meer overleg met makelaars en marktpartijen in het algemeen, zou de gemeente meer inzicht kunnen geven in hoe "de markt" zich beweegt en waar behoefte aan is.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantooruimte

Ontwikkelaars vinden het ontwikkelen van ruimte voor kleinere kantoorgebruikers niet rendabel, omdat de grond duur is en de bouwkosten hoog. Het is wel zichtbaar dat de ontwikkelaars meer en meer flexibele ruimtes creëren, zodat de gebouwen voor diverse partijen geschikt kunnen zijn en bedrijven ook in de toekomst meer of minder ruimte kunnen afnemen.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

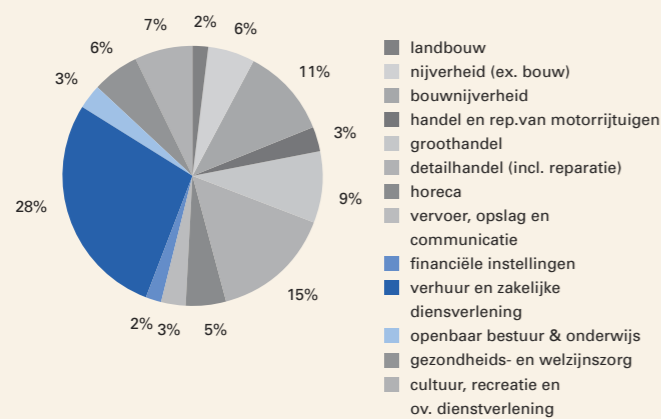
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	6663 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	2068 (31%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	1881 (28%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	187 (3%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	3
Aantal vergunningen > 500 m ²	12

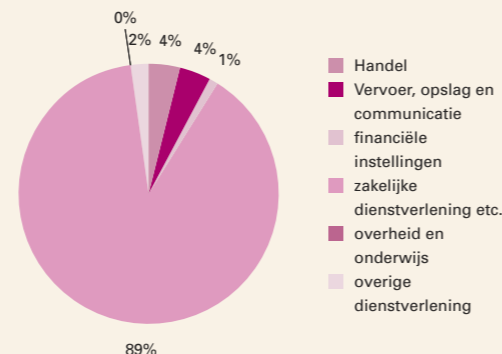
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente 's-Hertogenbosch (2006)



Bron: CBS

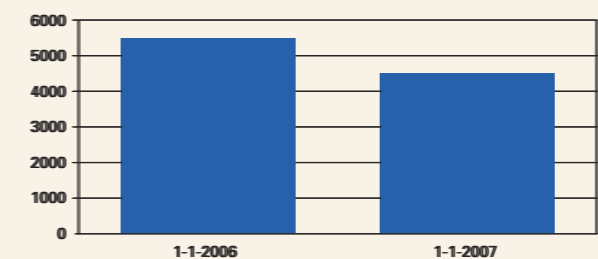
Verdeling kleinschalige kantooruimte naar sector



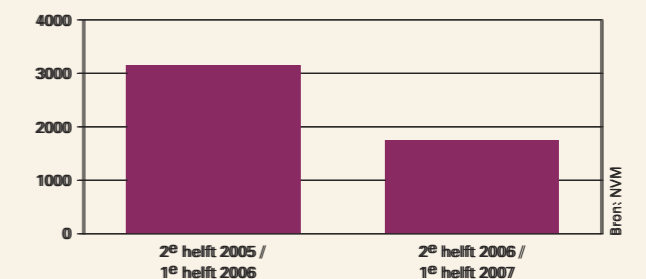
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantooruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantooruimte onder de 500 m²)

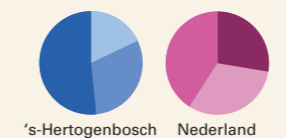


Mediane looptijd (dagen)

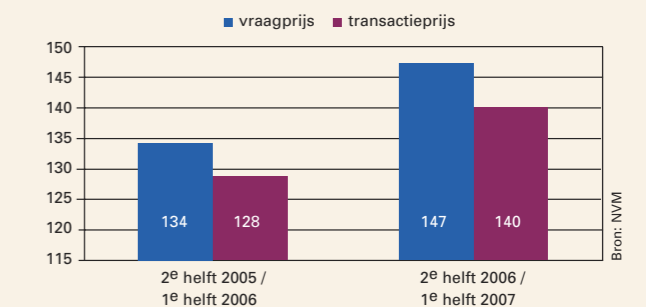
Looptijden	2005-2006	2006-2007
's-Hertogenbosch	334	224
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Ondanks dat de vraag naar kleinschalige kantoorruimte stijgt, zijn er momenteel nog voldoende mogelijkheden om kleinschalige kantoorruimte te vinden in Hilversum. Het aanbod is zeer gevarieerd van kantoorvilla's (hoogste segment) tot kantoorunits op de bedrijventerreinen (laagste segment). Kleinschalige, hoogwaardige kantoorruimte (tot 200 m²) is echter zeer schaars. Ook de single-tenant ruimte in dit segment is schaars en nieuwbouw kent Hilversum vrijwel niet in dit kleinschalige segment. Er is een beperkt tekort aan koop panden. De prijzen voor het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in dit segment zijn dan ook relatief hoog.

Kleinschalige kantoorruimte wordt vooral in het centrum en aan de randen van de gemeente aangeboden. Daarmee bevindt het aanbod van kleinschalige kantoorruimte zich op de juiste locaties in de gemeente. Er is veel vraag naar hoogwaardige kleinschalige kantoorruimte tot 200 vierkante meter in single-tenant gebouwen, vooral in villabouw (bouwjaar vanaf eind 1800). Het aanbod in single-tenant gebouwen sluit niet goed aan op deze vraag. De courante kleinschalige kantoorpanden bevinden zich rondom de Soestdijkerstraatweg/Emmastraat, aan de Utrechtseweg, in de villawijk tegen het centrum aan (rondom 's Gravelandseweg) en langs

de ring van Hilversum (o.a. Insulindelaan-diependaalselaan). De incurante kleinschalige kantoorpanden bevinden zich op de bedrijventerreinen Kerkelanden en aan de Nieuwe Havenweg.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid werkt wel eens belemmerend voor de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte daar waar de bestemming 'Audio Visueel' (AV) is gelegd op een perceel. De gemeente voert namelijk een AV bevorderend beleid om zich te profileren als Hilversum Mediastad. Het beleid is over het algemeen positief te noemen, maar het te stringent daaraan vasthouden werkt belemmerend voor andere branches. Daarnaast worden AV gebruikers moeilijk geaccepteerd in de panden waar de bestemming 'Kantoordoeleinden'

betreft. Het beleid zou verbeterd kunnen worden door het creëren van locaties waar nieuwbouw ontwikkeld kan worden.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Op het kantorenpark Arena wordt hoogwaardige grootschalige kantoorruimte zodanig ontwikkeld dat dit park een leidende rol heeft in midden Nederland. Die mogelijkheid biedt Hilversum niet voor kleinschalige kantoorruimte. Projectontwikkelaars vervullen dan ook een inactieve rol ten aanzien van het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

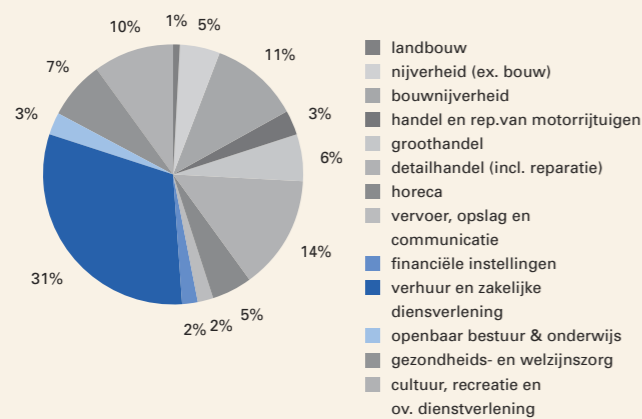
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	5701 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1817 (32%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	1712 (30%)
Kantoorhoudend groot (20> werknemers)	105 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	9

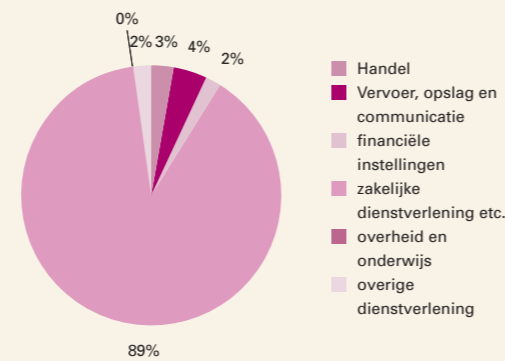
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Hilversum (2006)



Bron: CBS

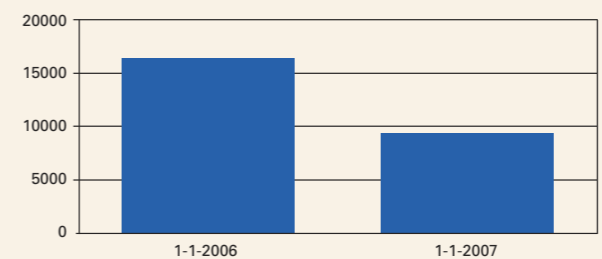
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



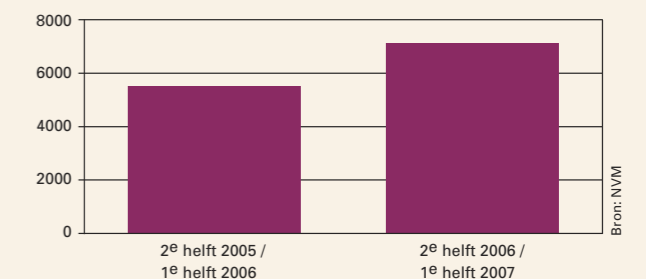
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

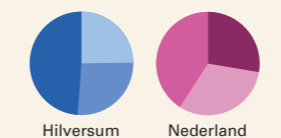


Mediane looptijd (dagen)

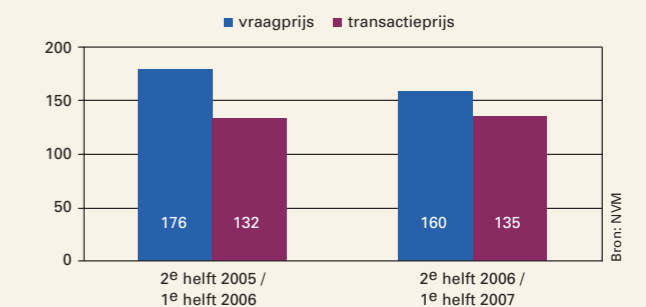
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Hilversum	221	329
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

Kwantitatief gezien is er onvoldoende aanbod van kantoorruimte in Hoorn. Het tekort manifesteert zich in vrijwel alle segmenten, in huurpanden, kooppanden, single tenant gebouwen, bestaande bouw en nieuwbouw. Alleen de omvang van het aanbod kleinschalige kantoorruimte in multi-tenant gebouwen lijkt te kunnen voldoen aan de markt-vraag. In Hoorn hebben de bedrijven, die op zoek zijn naar kleinere kantoorruimten, vooral behoefte aan kleinschalige, bij voorkeur solitaire, kantoorruimte met een eigen uitstraling.

Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte is grotendeels langs de provinciale weg te vinden, nabij het gemeentehuis en op verschillende bedrijventerreinen. Het gaat hierbij om gebouwen uit de periode 1990 tot heden, met een oppervlakte van 100 tot 500 vierkante meter en een prijs van 100 tot 150 euro (per m² per jaar). De prijzen van het aanbod zijn in alle segmenten marktconform.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Hoorn houdt zich niet actief bezig met het stimuleren van het aanbod van ruimtes voor de kantoorgebruikers. De gemeente zou de

ontwikkeling van kantoorruimte kunnen faciliteren door mee te werken aan de wens van de markt om bijvoorbeeld op zichtlocaties (Rijksweg A7) kantoren te ontwikkelen.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Door een gebrek aan beschikbare grond met daarop een kantoorfunctie is de ontwikkeling van kantoorruimte in Hoorn relatief beperkt. Zover er mogelijkheden zijn vervullen projectontwikkelaars een actieve rol bij het ontwikkelen van kantoorruimte.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

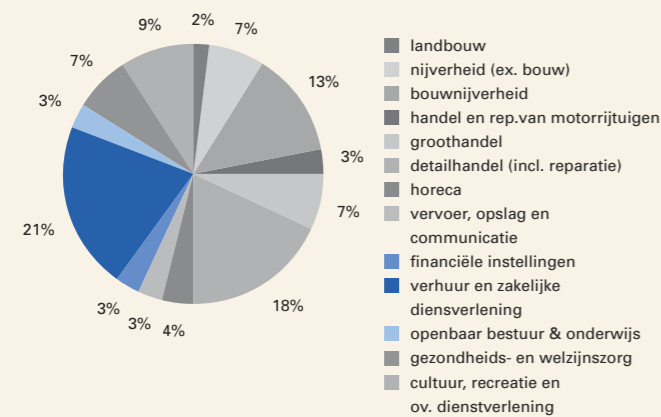
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	2597 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	638 (25%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	597 (23%)
Kantoorhoudend groot (20> werknemers)	41 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	3

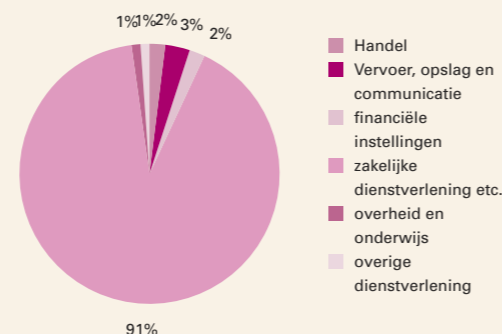
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Hoorn (2006)



Bron: CBS

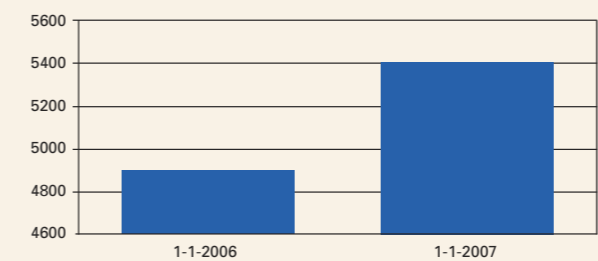
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



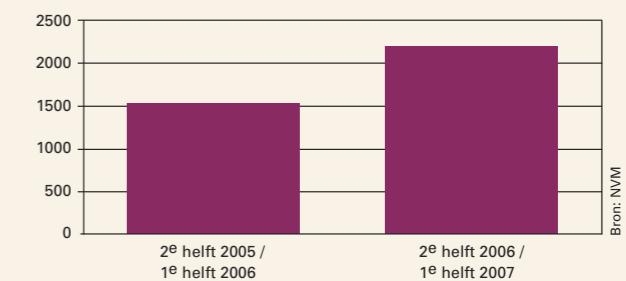
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

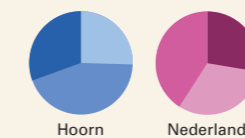


Mediane looptijd (dagen)

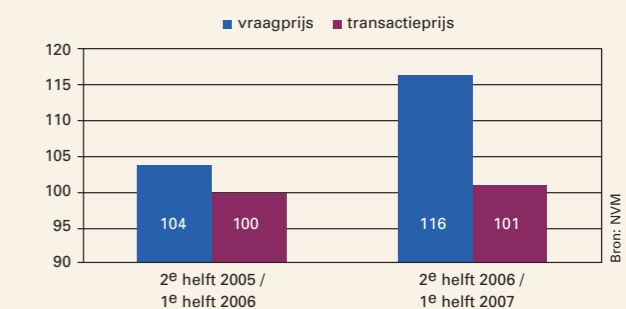
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Hoorn	140	185
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

De vraag naar kleinschalige kantoorruimte is in Houten de afgelopen tien jaar toegenomen, terwijl het aanbod van kantoorruimte in diezelfde periode gelijk bleef. Er bestaat vooral veel vraag naar zelfstandige kantoorruimte met een omvang tussen de 250 m² en 500 m². Er is een tekort van vooral kleinschalige kantoorruimte in koop panden en single-tenant gebouwen.

Het beschikbare aanbod in Houten heeft voldoende kwaliteit. De gebouwen in het kantorenpark de Molenzoom zijn tussen de 5 en 15 jaar oud.

Hier staan grotere multi-tenant gebouwen en een

aantal gebouwen van ca. 500 m². De prijzen voor kleinschalige kantoorruimte in Houten zijn marktconform. De vraagprijzen liggen tussen de 115 euro en 140 euro per m² per jaar. Er zijn in Houten nagenoeg geen incurante kleinschalige kantoorpanden te vinden.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid werkt bevorderend ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte. Onlangs heeft de gemeente, in samenspraak met de ondernemersvereniging en makelaars, een aanzet gegeven voor een bedrijfsverzamelgebouw.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars vervullen een actieve rol ten aanzien van de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte in de gemeente. De projectontwikkelaars benaderen doorgaans makelaars en gemeenten en werken samen de ontwikkelingen uit.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

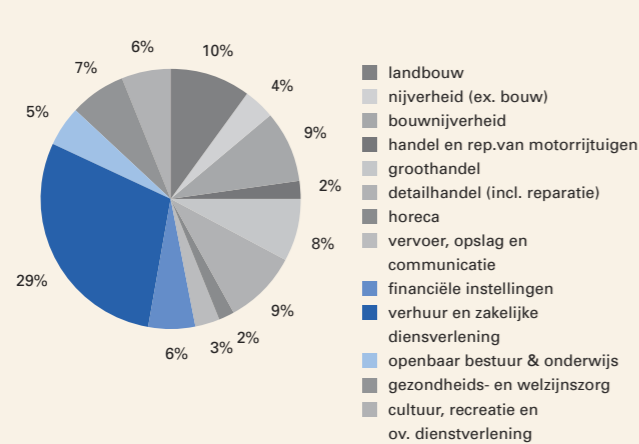
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	1886 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	701 (37%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	636 (34%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	65 (3%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	6

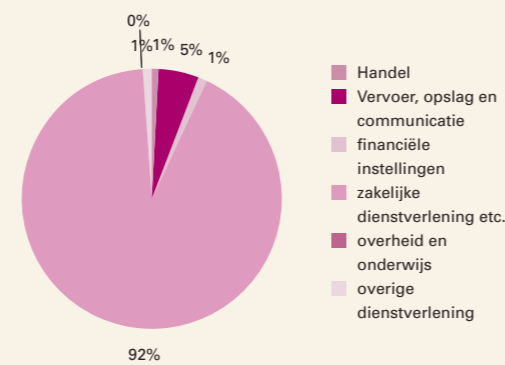
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Houten (2006)



Bron: CBS

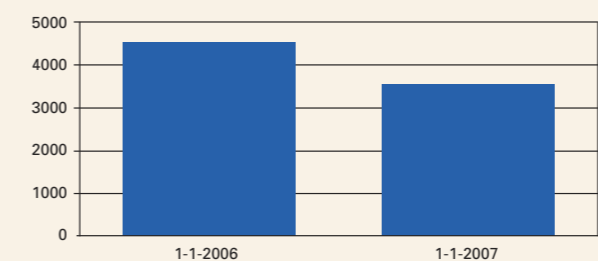
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



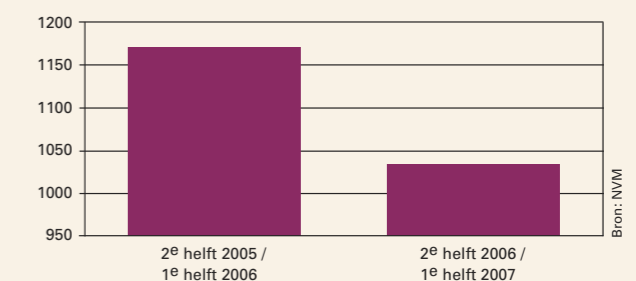
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

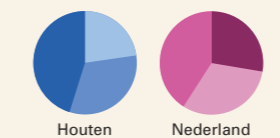


Mediane looptijd (dagen)

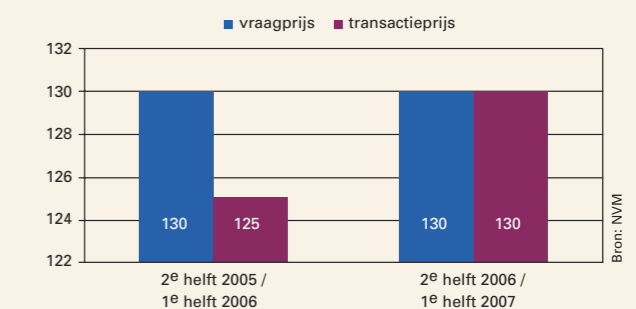
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Houten	118	436
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marksituatie- en ontwikkelingen

In Leeuwarden bestaat vooral leegstand in nieuwe kantoorgebouwen en in bedrijfsverzamelgebouwen. Voor kleinere kantoorgebruikers is er in Leeuwarden daardoor voldoende aanbod te vinden. Ook kwalitatief voldoet het aanbod voldoende. Meestal is er bij recent gebouwde panden klimaatbeheersing aanwezig en zijn er ruime mogelijkheden voor databekabeling en parkeren. Recent is nog gebouwd op het Business Park Leeuwarden en ook hier is nog leegstand van kleinere kantoorruimten. In het centrum is oudere en nieuwe kantoorruimte te huur, maar daar is op dit moment beperkte vraag

naar. De huidige leegstaande kantoorgebouwen zijn deels modern en voldoen aan alle eisen die een de gebruikers stellen. De markt in Leeuwarden is daardoor redelijk in balans. Ook de prijzen zijn grotendeels markconform.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid in Leeuwarden faciliteert voldoende de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte. Ze houdt hierbij rekening met zowel de kwantiteit als kwaliteit van het aanbod.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte
Projectontwikkelaars houden rekening met de wensen van kleinere kantoorgebruikers. De ontwikkelaars zijn zich er van bewust dat je een pand multifunctioneel moet bouwen zodat het in kleinere units kan worden verhuurd.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

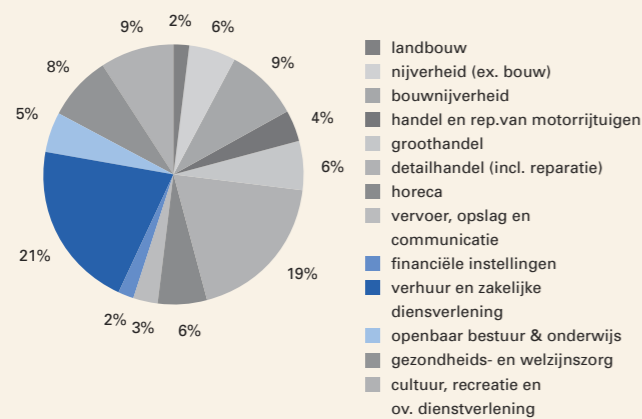
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	4319 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1005 (23%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	899 (21%)
Kantoorhoudend groot (20> werknemers)	106 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	12

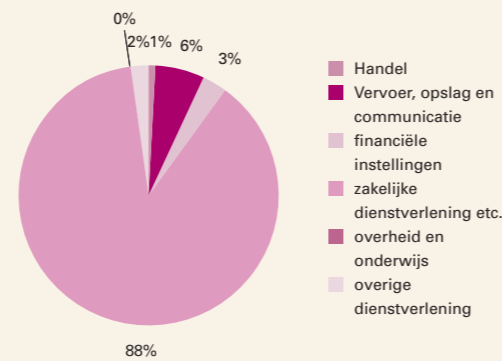
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Leeuwarden (2006)



Bron: CBS

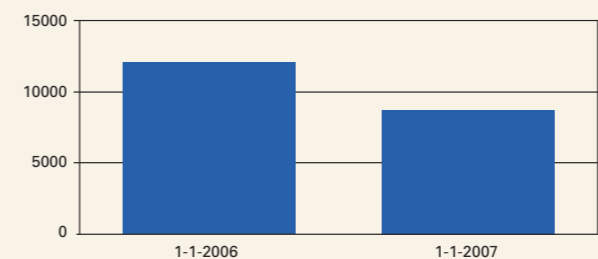
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

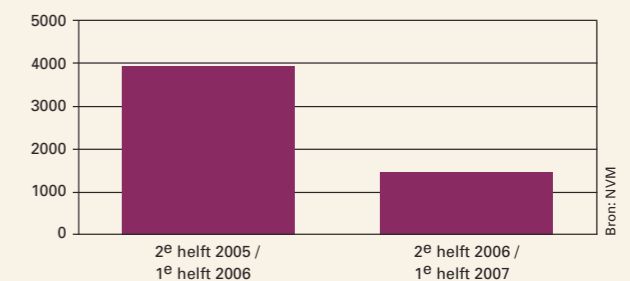
Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



Bron: NVM

NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)



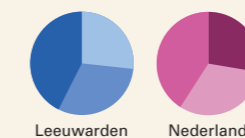
Bron: NVM

Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Leeuwarden	237	123
Nederland	206	207

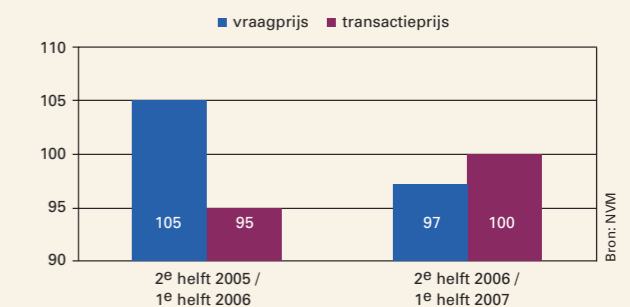
2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Bron: NVM

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs



Bron: NVM



Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Leiden heeft over het algemeen voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte. Specifieke tekorten doen zich wel voor op de Leidse kantorenmarkt. Zo zijn er relatief weinig koop panden, single-tenant gebouwen en nieuwbouwpanden voor kleinere kantoorgebruikers te vinden. Op enkele verouderde objecten na is de kwaliteit van het aanbod kleinschalige kantoorruimte in Leiden voldoende. De prijzen van het aanbod van kleinschalige kantoorruimte zijn in alle segmenten bovendien marktconform.

Er is vraag naar kleinschalige kantoorruimte nabij het station en binnenstedelijke faciliteiten. De courante kleinschalige kantoorpanden bevinden op de stationslocaties. Minder courante kleinschalige kantoorpanden bevinden rondom of in het winkelgebied en op bedrijventerreinen. Het aanbod in multi-tenant gebouwen voldoet aan de vraag, het aanbod in single tenant gebouwen niet.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is neutraal ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte. Er zijn momenteel in Leiden geen initiatieven van de gemeente bekend om de ontwikkeling van kantoren voor kleinere bedrijven te stimuleren.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Net als het gemeentelijk beleid, vervullen projectontwikkelaars een neutrale rol ten aanzien van de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte in Leiden.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

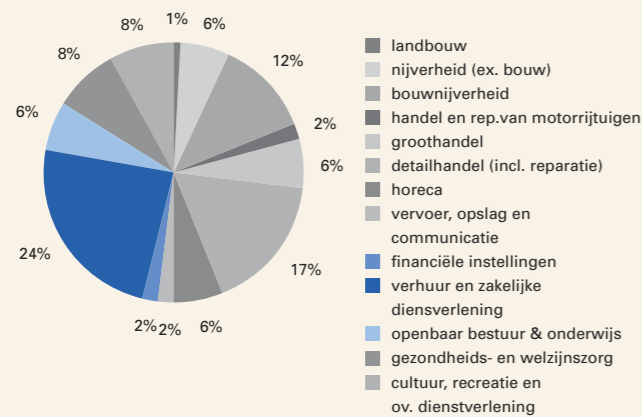
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	5665 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1540 (27%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	1440 (25%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	100 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	0

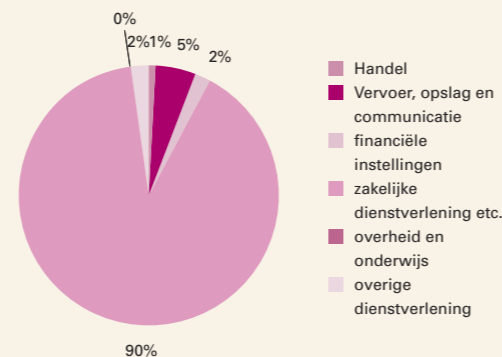
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Leiden (2006)



Bron: CBS

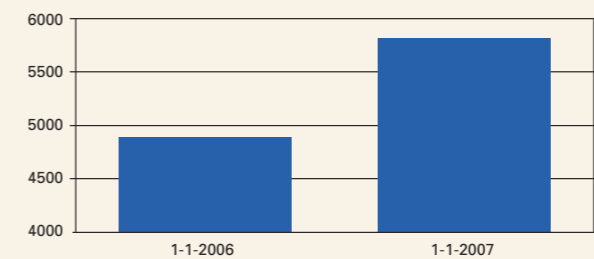
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



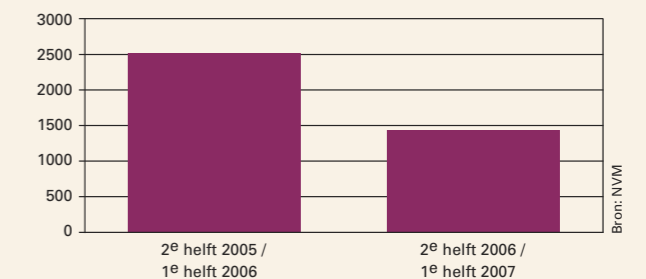
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

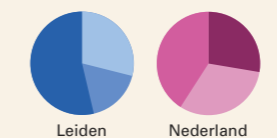


Mediane looptijd (dagen)

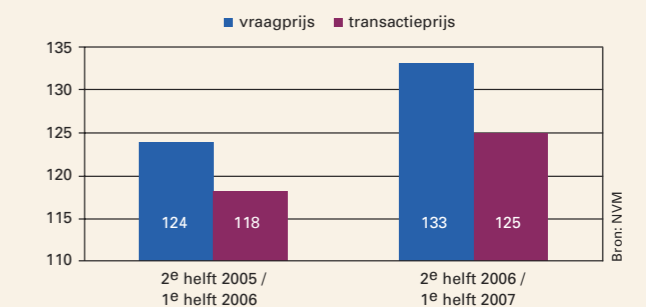
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Leiden	183	335
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs



Leidschendam - Voorburg



Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

De vraag van de kantoorgebruikers in Leidschendam-Voorburg is gevarieerd en loopt uiteen van circa 50 m² tot 1.000 m², maar zowel naar single- als multitenant-gebouwen is meer vraag dan dat er passend aanbod te vinden is. Voor kleinere bedrijven in Leidschendam-Voorburg is het daarom lastig een eigen kantoorruimte te vinden. De meeste kleinschalige kantoorruimte bevindt zich in voormalige woonobjecten. De kwaliteit van de panden die beschikbaar zijn is voldoende. De gemeente is van oudsher een woongemeente en er daardoor is er weinig ontwikkelingspotentie

voor het toevoegen van nieuwe kantoren.

De tekorten van kleinschalige kantoorruimtes zijn kenmerkend voor de gemeente. Het beperkte aanbod van kantoorruimte heeft niet geleid tot hoge prijzen op de markt, mogelijk omdat de gemeente deels onderdeel is van de Haagse kantorenmarkt. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft nauwelijks te kampen met leegstand en het aanbod wordt snel opgenomen.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid van Leidschendam-Voorburg werkt enigszins belemmerend op

het aanbod van kleinschalige kantoorruimtes. De gemeente lijkt door het bestuur in eerste instantie te worden beschouwd als een "woongemeente". Het gemeentelijke beleid zou versterkt kunnen worden wanneer meer aandacht wordt geschonken aan het thema "werken".

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De projectontwikkelaars houden zich in de gemeente Leidschendam-Voorburg nauwelijks bezig met de ontwikkeling van kantoorruimtes voor kleinere kantoorgebruikers, omdat simpelweg de locaties hiervoor niet beschikbaar zijn.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

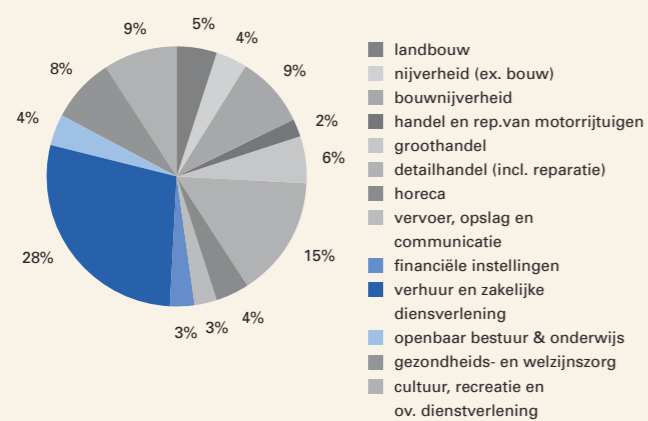
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3305 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	969 (29%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	920 (28%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	49 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	0

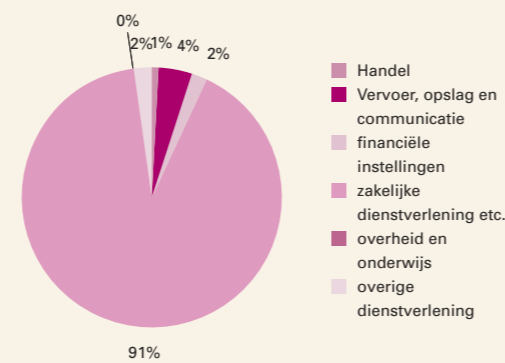
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Leidschendam - Voorburg (2006)



Bron: CBS

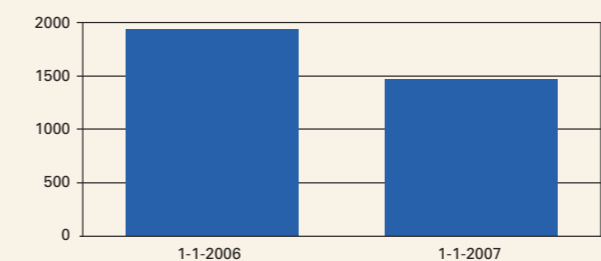
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

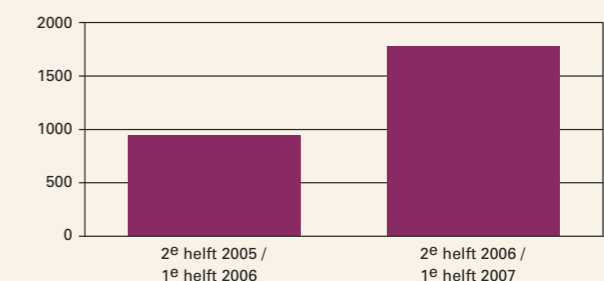
Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



Bron: NVM

NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)



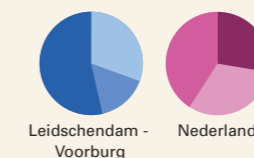
Bron: NVM

Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Leidschendam - Voorburg	165	159
Nederland	206	207

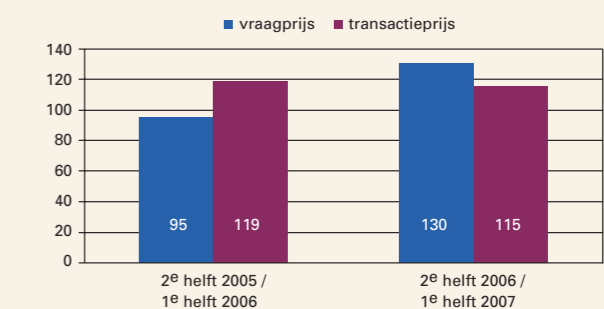
2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Bron: NVM

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs



Bron: NVM



Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

Lelystad is ondanks dat het een provinciehoofdstad is niet te bestempelen als een kantorenstad. Er is slechts weinig vraag naar kantoorruimte en er is voldoende aanbod van kantoorruimte voor kleinere bedrijven aanwezig. In Lelystad is veel aanbod van kleinschalige ruimtes tot 500m², maar er is een tekort aan kleinere (zelfstandige) koop panden.

Het aanbod aan kantoorruimte voldoet niet altijd aan de gewenste kwaliteit. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn veroudering, de ligging en de beperkte mogelijkheden om met de panden

een eigen identiteit uit te kunnen stralen. Dit geldt voornamelijk voor de oudere gebieden in Lelystad (Maerlant en Lelycentre). Op andere plekken, zoals "De Schans", voldoet de kwaliteit wel. De prijzen van kleinschalige kantoorruimten zijn marktconform. Er bestaat een mix tussen oud (Lelycentre) en nieuw (Stadshart), waardoor er ook grote verschillen in prijs zichtbaar zijn van 60,- euro tot 140,- euro (per m² per jaar).

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is niet actief gericht op kleinschalige kantoorruimte. Er zouden meer kleine zelfstandige single-tenant gebouwen op de markt mogen komen. Het is wenselijk als de gemeente op meerdere locaties in Lelystad de ontwikkeling van zelfstandige kleine gebouwen zou toelaten.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De projectontwikkelaars lijken graag nieuwe ontwikkelingen te willen starten, maar de gemeente biedt niet veel ontwikkelaars deze ruimte. De gemeente Lelystad heeft namelijk voor de herontwikkeling van het centrum het alleenrecht aan één ontwikkelaar gegund. Voor andere ontwikkelaars is hierdoor nauwelijks ruimte om te ontwikkelen op de markt in Lelystad.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

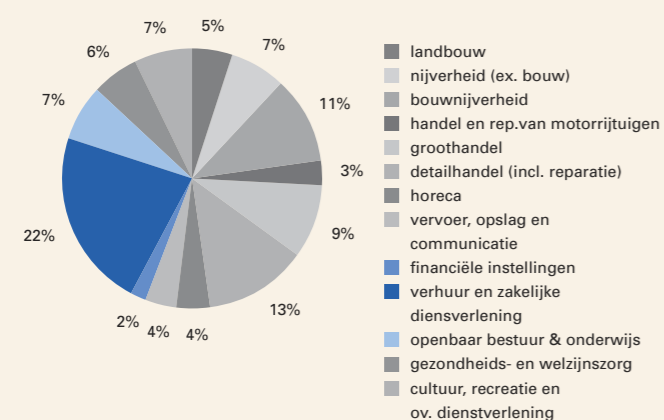
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3524 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	919 (26%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	864 (25%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	55 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	4
Aantal vergunningen > 500 m ²	15

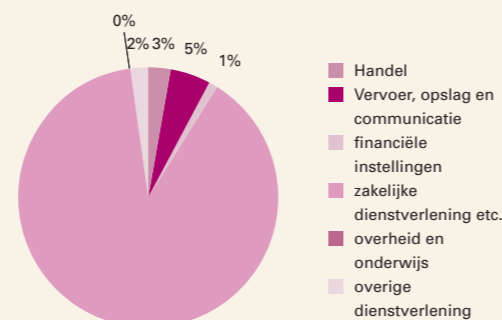
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Lelystad (2006)



Bron: CBS

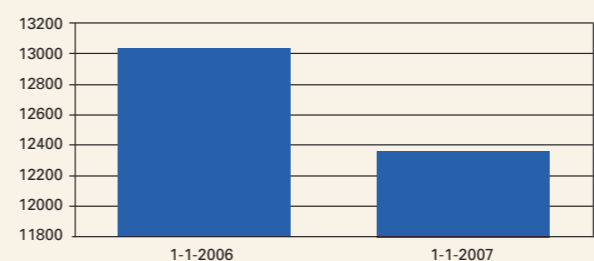
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



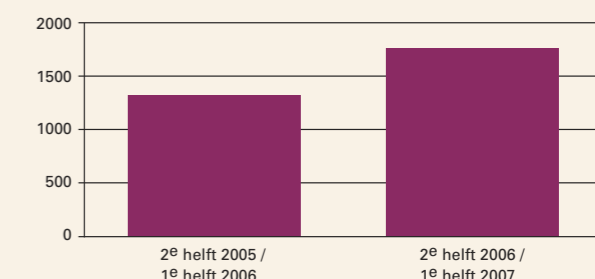
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

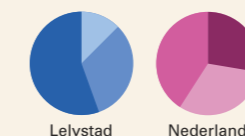


Mediane looptijd (dagen)

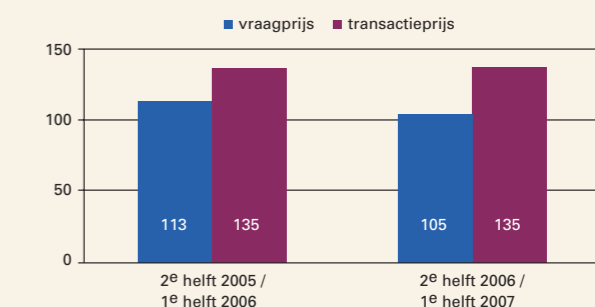
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Lelystad	343	463
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Leusden beschikt in het algemeen over voldoende kleinschalige kantoorruimte. Er doen zich wel tekorten voor in koop panden, single-tenant gebouwen en nieuwbouw. De prijzen van aanbod in single tenant gebouwen en nieuwbouw zijn daardoor relatief hoog. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in de gemeente bevindt zich op diverse locaties in het centrum, maar ook op bedrijven-terreinen en industrieterreinen. De kwaliteit van het aanbod op deze industrieterreinen is onvoldoende doordat de voorzieningen in de meeste gevallen gedateerd zijn. Verder is een deel van de panden

vaak verouderd, zijn er onvoldoende mogelijkheden voor de huurders om een eigen identiteit uit te stralen, zijn er onvoldoende parkeermogelijkheden en zijn de panden te groot. In het centrum en op de stationslocaties (in nabijgelegen Amersfoort) is de kwaliteit van het aanbod kleinschalige kantoorruimte beter en zijn de kantoorpanden "couranter" dan op industrieterreinen, zoals de Isselt (Amersfoort). Kleinschalige kantoorruimte is te huren vanaf 200 m² met een huurprijs van ongeveer 125 euro per m² per jaar.

De vraag naar kleinschalige kantoorruimte in Leusden gaat uit naar een villa-achtige koop panden

met de mogelijkheid tot het uitstralen van een eigen identiteit, een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de auto en een parkeernorm van minimaal 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorruimte. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in zowel single tenant gebouwen als multi-tenant gebouwen voldoet hier nauwelijks aan.

Gemeentelijk beleid

De ontwikkeling van kwantitatief en kwalitatief voldoende kantoorruimte wordt niet actief gefaciliteerd door het gemeentelijk beleid. Het gemeentelijk beleid zou verbeterd kunnen worden door de parkeernorm aan de markt over te laten en een soepelere omgang met de maximale hoeveelheid kantoorruimte per gebied.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Slechts een enkele ontwikkelaar richt zich op kleinschalige kantoorruimte in Leusden. Reden hiervoor is het te kleine bouwvolume, terwijl ontwikkelaars liever veel vierkante meters willen ontwikkelen. Zij richten zich dan ook op grootschalige plannen. Projectontwikkelaars zouden grotere plannen ook in coöperatie aan kleinschalige gebruikers moeten aanbieden, bijvoorbeeld door middel van het uitgeven van appartementsrechten.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

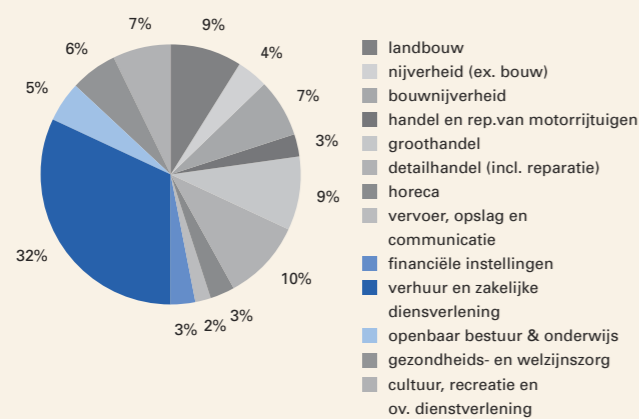
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	1461 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	587 (40%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	544 (37%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	43 (3%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	3

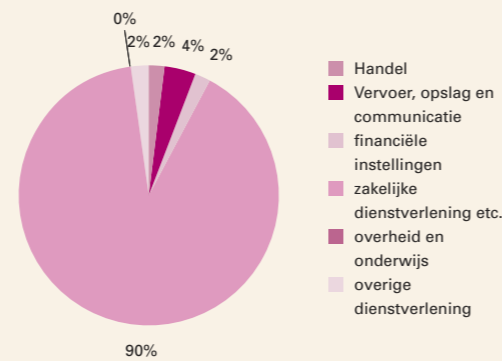
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Leusden (2006)



Bron: CBS

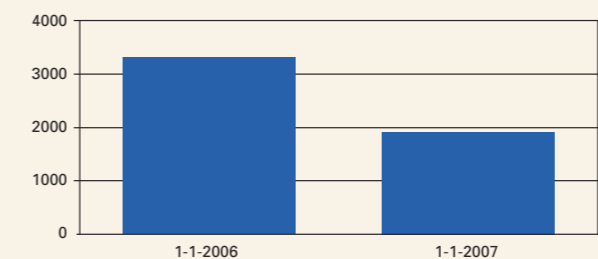
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



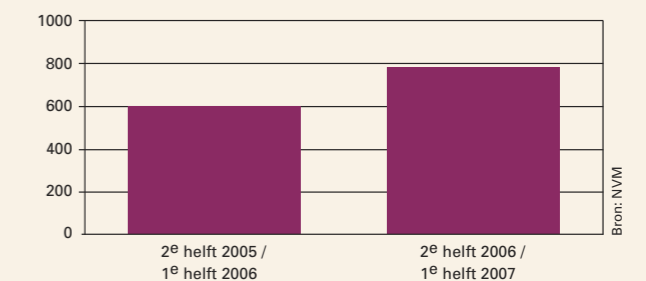
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

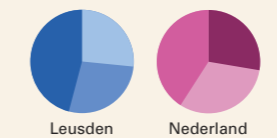


Mediane looptijd (dagen)

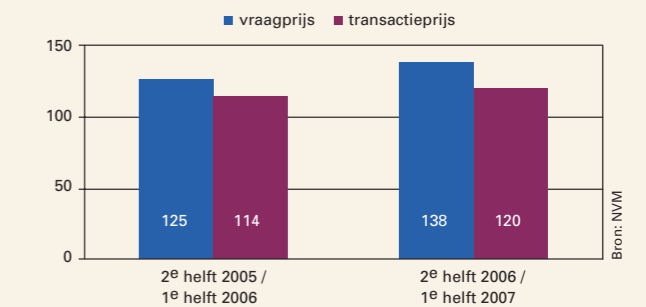
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Leusden	164	272
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

De vraag van kantoorgebruikers in Maarssen is gericht op kantoorruimte in het centrum. De gebruikers zijn vooral op zoek naar panden met voldoende uitstraling. In Maarssen is echter onvoldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte aanwezig om aan deze vraag te kunnen voldoen. Er is vooral een groot tekort aan ruimtes met een omvang van rond de 100m². De ruimtes die worden aangeboden beschikken wel over voldoende kwaliteit.

De afgelopen tien jaar is in Maarssen de vraag naar het aanbod van kleinschalige kantoorruimte gelijk gebleven. De vraag naar grotere kantoren steeg en het aanbod in groter kantoorpanden nam echter toe. Door deze marktontwikkelingen is voor kleinere kantoorgebruikers de meeste beschikbare ruimte te vinden in multi-tenant gebouwen. Voor kleinere ondernemers is het lastig zich in zelfstandige gebouwen (huur en koop) te vestigen. De vraagprijzen voor de aangeboden ruimtes zijn marktconform. De meeste courante panden zijn te vinden aan de Kerkweg en langs de grachten.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid in Maarssen is relatief neutraal en volgend aan de marktontwikkelingen. De gemeente heeft geen beleid dat er specifiek op is gericht de voorraad en het aanbod van ruimtes voor kleinschalige kantoorgebruikers te vergroten.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Momenteel zijn er geen activiteiten in Maarssen bekend van projectontwikkelaars, die zich bezig houden met het ontwikkelen van kantoorruimten specifiek gericht op de kleinere gebruikers.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

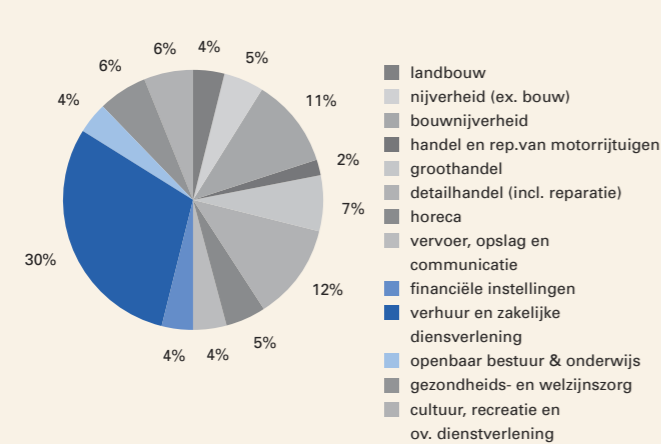
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	1863 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	616 (33%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	593 (32%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	23 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	4

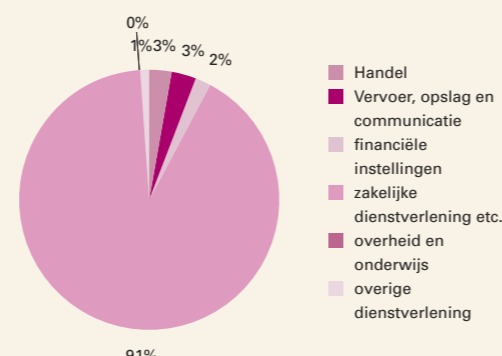
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Maarssen (2006)



Bron: CBS

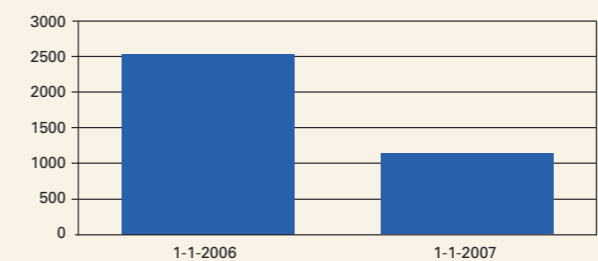
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

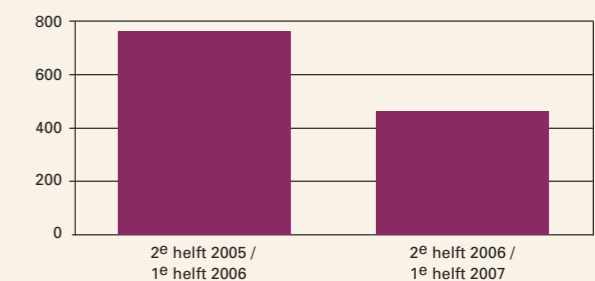
Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



Bron: NVM

NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)



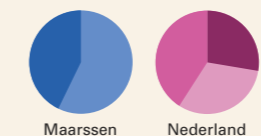
Bron: NVM

Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Maarssen	190	299
Nederland	206	207

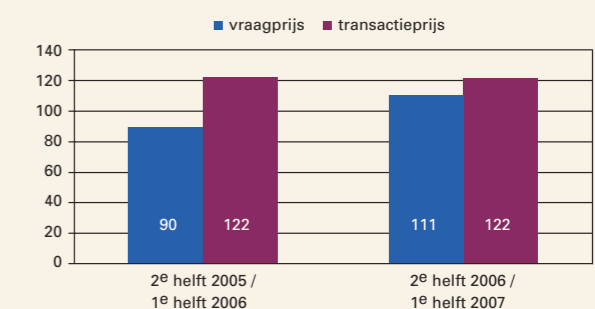
2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Bron: NVM

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs



Bron: NVM



Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Maastricht heeft een tekort aan kleinschalige kantoorruimte in koop panden en multi-tenant gebouwen. De laatste tien jaar is de vraag naar zulke panden echter onverminderd gestegen. Het aanbod voldoet ook in kwalitatieve zin niet geheel aan de wensen van de kantoorgebruikers. De panden zijn relatief vaak verouderd en zijn onvoldoende bereikbaar met de auto. Tevens zijn er onvoldoende parkeermogelijkheden en bieden de panden aan kleinere kantoorgebruikers in slechts een beperkte mate de mogelijkheid om een eigen identiteit uit te stralen.

De prijzen van koop panden en multi-tenant gebouwen zijn relatief hoog, omdat hier de grootste vraag naar is. Dit in tegenstelling tot het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in huurpanden en single-tenant gebouwen, waarvan de prijs markt-conform is.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid in Maastricht is neutraal ten aanzien van de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte. De omvang, kwaliteit en juiste locatie van kleinschalige kantoorruimte worden niet actief gefaciliteerd door het gemeentelijk beleid.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars vervullen in Maastricht geen actieve rol ten aanzien van de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte in de gemeente. Het is niet bekend waarom de ontwikkelaars nauwelijks inspelen op de vraag in de markt.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

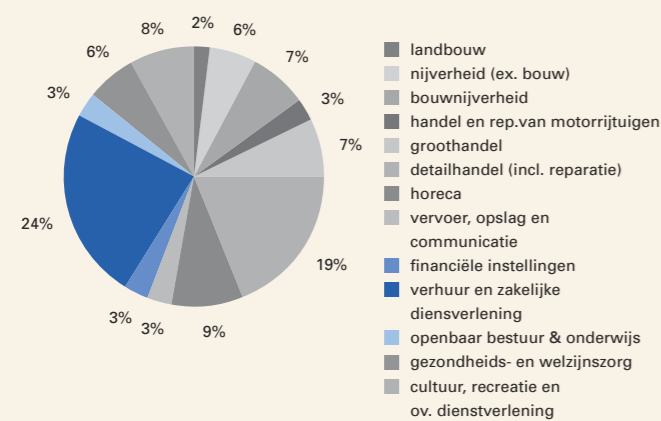
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	6212 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1626 (26%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	1520 (24%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	106 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	7

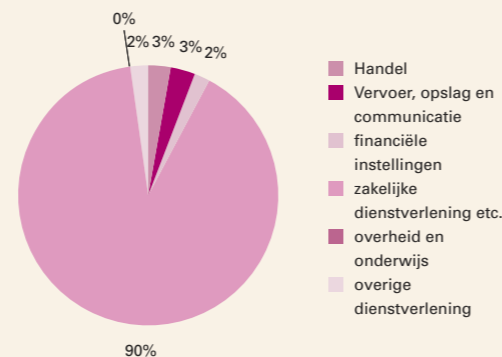
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Maastricht (2006)



Bron: CBS

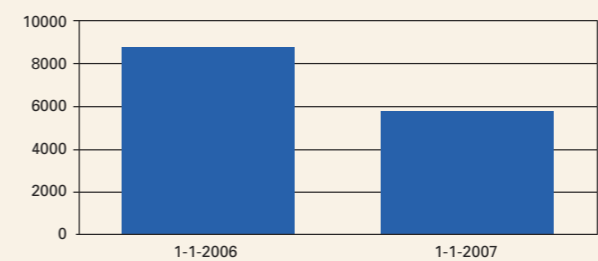
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



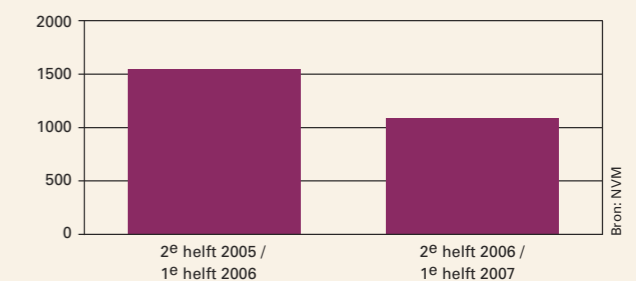
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

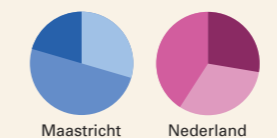


Mediane looptijd (dagen)

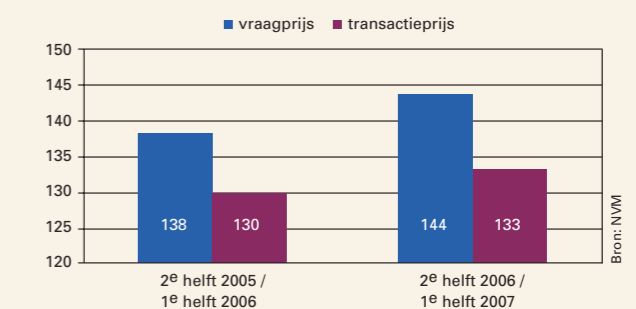
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Maastricht	177	199
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

Er is voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimtes in Middelburg. Het aanbod is vooral aanwezig in de binnenstad. Hoewel er voldoende aanbod aanwezig is, is de kwaliteit niet altijd in overeenstemming met de huidige eisen en wensen. De (monumentale) panden zijn verouderd, hebben onvoldoende parkeermogelijkheden en geven onvoldoende de mogelijkheid om een eigen identiteit uit te stralen. Buiten het centrum is ook kleinschalige kantoorruimte aanwezig en wordt ook nieuw gebouwd. De meest gevraagde kleinschalige kantoorpanden liggen in het centrum

en aan de rand van het centrum (nabij de markt) en aan de uitvalsweg (Schroeweg, N57). De markt lijkt nog grotendeels in balans, maar de vraag in Middelburg groeit. Zowel de vraag naar kantoorruimte als het aanbod van kantoorruimte is in de afgelopen tien jaar gestegen. De vraag naar vooral de karakteristieke panden neemt toe en er lijkt ruimte voor het toevoegen van kantoorverzamelgebouwen. Er is een overschot aan kantoorruimte in bestaande gebouwen en in grotere de multi-tenant gebouwen. De prijzen voor nieuwbouw en koop panden worden als te hoog ervaren.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is niet erg actief gericht op kleinschalige kantoorruimte. De gemeente zou meer kunnen doen door met kantoorgebruikers in gesprek te gaan over hun wensen en hun beleid hier specifiek op te richten.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars in Middelburg zijn redelijk actief met het ontwikkelen van kantoren voor kleinere gebruikers. Ze starten soms al met de bouw zonder opdrachtgever of huurder. Het zou wenselijk zijn dat projectontwikkelaars beter in overleg treden met gemeente en makelaar(s) om de bouw te laten voldoen aan de wensen van gebruikers.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

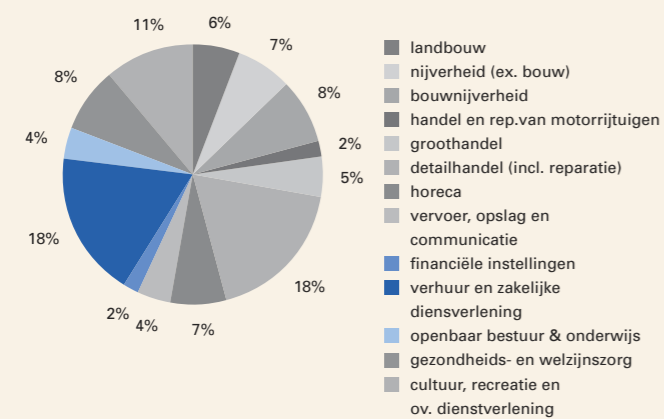
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	2048 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	469 (23%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	431 (21%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	38 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	11

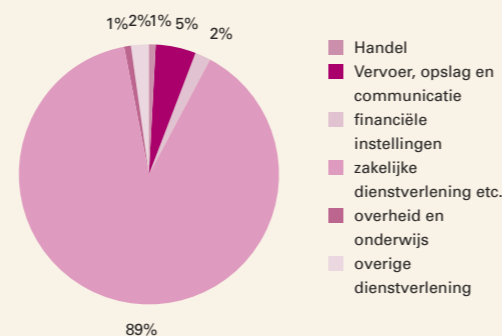
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Middelburg (2006)



Bron: CBS

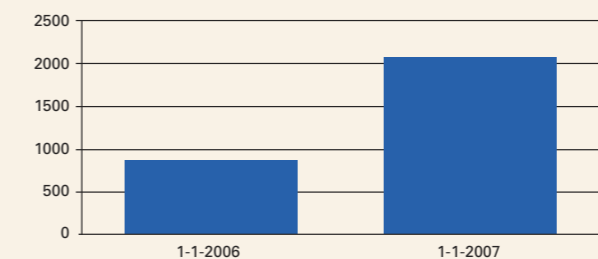
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

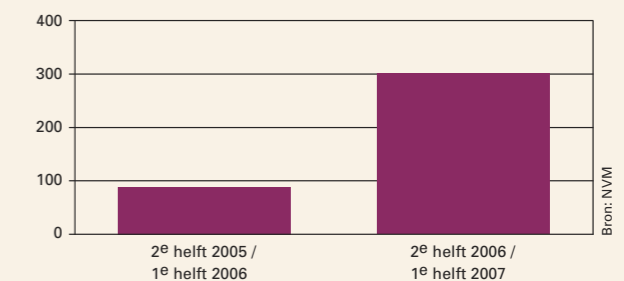
Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



Bron: NVM

NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)



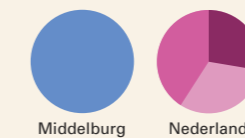
Bron: NVM

Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Middelburg	225	143
Nederland	206	207

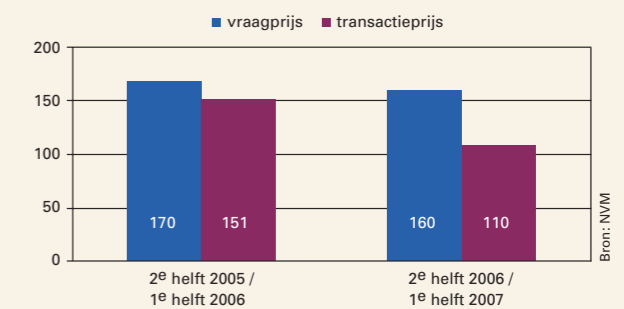
2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Bron: NVM

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs



Bron: NVM



Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

In Nieuwegein bestaat een tekort van het aanbod van kleinschalige kantoorruimte. Daarnaast voldoet de kwaliteit van het aanbod meestal niet. De panden kunnen worden omschreven als "gedateerd" en de belangrijkste oorzaken voor de lage kwaliteit van de panden komen dus voort uit de (relatieve) veroudering van de panden. Daarnaast is het Nieuwegeinse aanbod van kleinschalige kantoorruimte te vinden in panden met een onaantrekkelijke ligging in een omgeving met een laagwaardige uitstraling. De beschikbare kantoorruimte ligt dan bijvoorbeeld "achteraf"

of op industrieterreinen. Kantoorgebruikers die op zoek zijn naar kleinere kantoorruimtes krijgen hierdoor onvoldoende mogelijkheden om kantoren te vinden waar het mogelijk is een eigen identiteit uit te stralen. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in Nieuwegein is de afgelopen 10 jaar gelijk gebleven terwijl de vraag hiernaar steeg. Inmiddels is er in Nieuwegein wel een overschot aan verhuurbare kantoorruimte in zowel single- als multi-tenant gebouwen ontstaan. Deze panden kunnen echter niet voorzien in de blijvende vraag naar nieuwbouw en koop panden. Het huren van kantoorruimte

in Nieuwegein in bestaande bouw is, waarschijnlijk mede veroorzaakt door het overschot van het aanbod, goedkoop. De prijzen voor kleinere kantoorruimtes in nieuwbouwpanden, zowel huur als koop, is marktconform te noemen.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid dat in Nieuwegein wordt gevoerd ten aanzien van ruimten voor kleinschalige kantoorgebruikers, wordt door de makelaars niet als zeer actief ervaren. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de gemeente nauwelijks is betrokken bij het stimuleren en participeren in projecten die het aanbod voor kleinere kantoorgebruikers kan verbeteren.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars vervullen geen specifieke rol ten aanzien van de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte in Nieuwegein. De redenen waarom projectontwikkelaars zich op deze markt wat afzijdig houden is onbekend, maar kan mede worden veroorzaakt door het grote bestaande aanbod van kantoren dat nu al in Nieuwegein aanwezig is.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

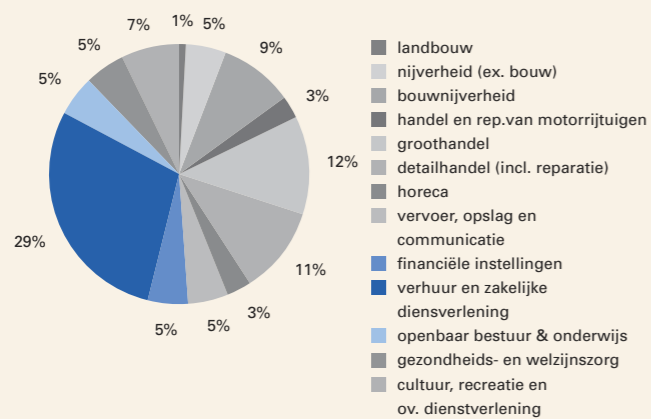
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3282 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1014 (31%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	886 (27%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	128 (4%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	10

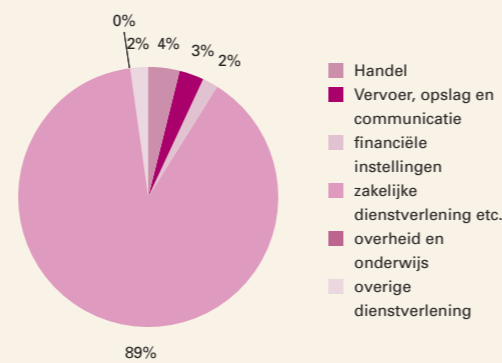
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Nieuwegein (2006)



Bron: CBS

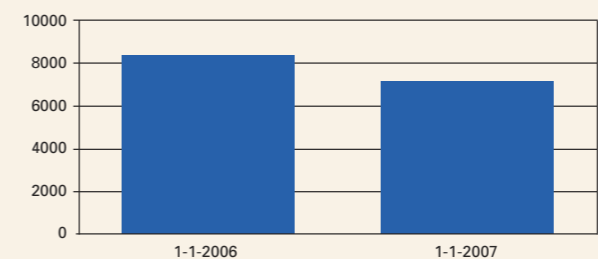
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



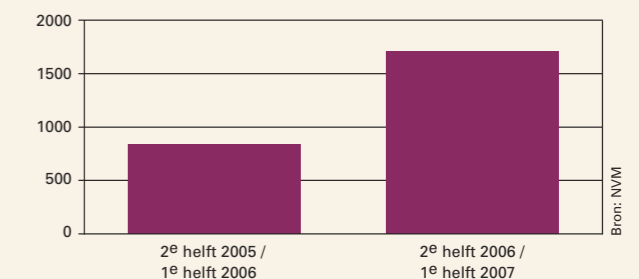
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

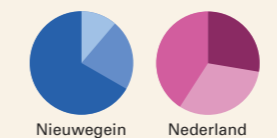


Mediane looptijd (dagen)

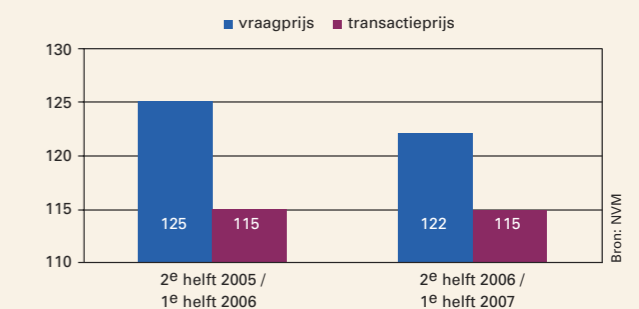
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Nieuwegein	347	349
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

Het aanbod van kleinschalige kantoorruimtes in Nijmegen is in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin voldoende. Er is nieuwbouw van kantoorverzamelgebouwen en grote panden zijn opgedeeld (en gerenoveerd) in etages en units. Er bestaat wel een tekort aan koop panden en single tenant gebouwen en een overschot aan multi-tenant gebouwen en nieuwbouw. De hoogste huurprijzen worden in het centrum van Nijmegen gevraagd (rond de 120 tot 180 euro per m² per jaar). Op de overige locaties liggen de prijzen tussen de 70 en 120 euro.

De kleinschalige kantoorruimte in het centrum bevindt zich vooral in oude gebouwen uit de periode 1900 tot 1930. In andere delen van de gemeente, bijvoorbeeld in de omgeving van het Radboudziekenhuis (1970-1995) en het Kantorenpark Lindenholt (1990-2007), zijn de gebouwen een stuk jonger. De vraag naar kleinschalige kantoorruimte gaat vooral uit naar panden in de 19e eeuwse stadsuitleg met metrages van 80 tot 250m². Verder zijn "turnkey" kantooretages nabij de uitvalswegen op Kerkenbos en Bijsterhuizen en aparte objecten met uitstraling van de eigen identiteit erg gewild. Er is behoefte aan de nabijheid van centrumvoor-

zeningen. Kleinschalige kantoorpanden komen echter nauwelijks op de markt en al helemaal niet in de koopsfeer. Bovendien is de kleinschalige kantoorruimte is vaak te ver uit het centrum gelegen.

Gemeentelijk beleid

De nadruk binnen de gemeente Nijmegen ligt meer op revitalisering van oude industrieterreinen en de winkelvoorraad in de binnenstad dan op de ontwikkeling van de kantorenvoorraad. Het beleid van de gemeente zou verbeterd kunnen worden door meer aandacht aan de realisatie van kleinschalige kantoorruimte bij herontwikkeling van locaties in nabijheid van het centrum te besteden en het bieden van betere OV-faciliteiten op kantoorlocaties.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars vervullen een actieve rol bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte. Op nieuwbouwlocaties worden voldoende kantoorverzamelgebouwen aangeboden in met name de huursector. Projectontwikkelaars zouden de markt meer als uitgangpunt kunnen hanteren. Dit betekent meer "turnkey" en kleinschalige units (tot 150 m²) aanbieden in de nabijheid van het centrum of de universiteit.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

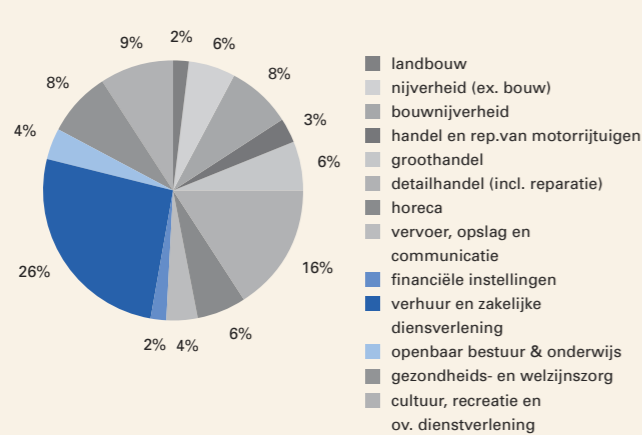
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	7211 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1901 (26%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	1796 (25%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	105 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	9

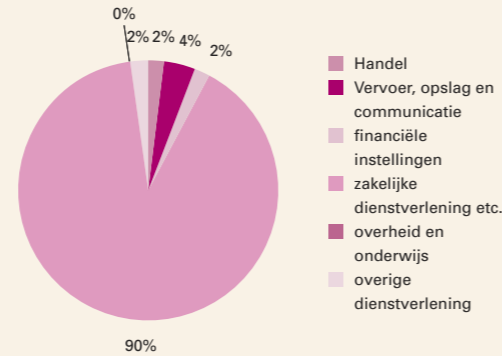
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Nijmegen (2006)



Bron: CBS

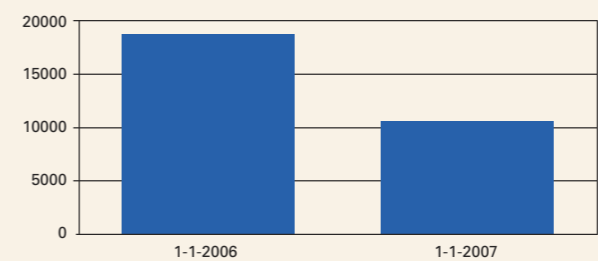
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



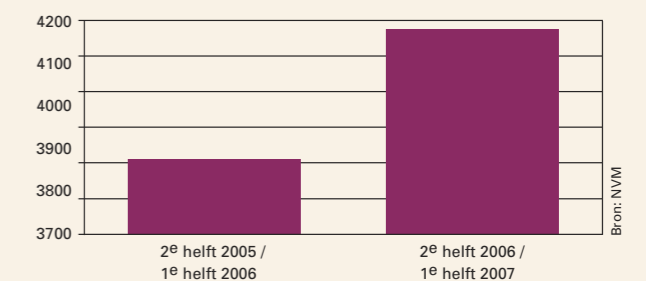
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)



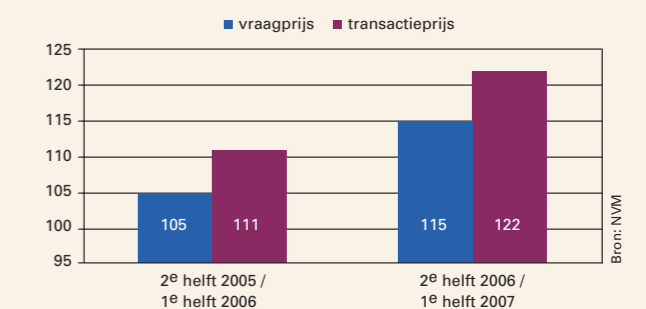
Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Nijmegen	271	196
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

In Oosterhout is voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte aanwezig, maar in het segment tot 200 m² is weinig aanbod. De aangeboden kleinschalige kantoorruimten beschikken over voldoende kwaliteit. Het betreft vooral multi-tenant gebouwen op kantorenpark Hoevestein en in het centrum. Enerzijds bestaat het aanbod uit moderne en relatief jonge (tot 10 jaar) panden en anderzijds bestaat het uit karakteristieke (monumentale) panden. Op de industrieterreinen zijn enkele kantoorverzamelgebouwen aanwezig. Dit zijn oudere gemoderniseerde panden.

De leeftijd van de panden lijkt bij de vraag naar ruimtes niet een belangrijke rol te spelen.

Het gaat er om of het gebouw representatief is en of de kwaliteit voldoet. De gebruikers vinden het belangrijk dat de kantoorruimte zoveel mogelijk zelfstandig is en bij voorkeur een eigen identiteit heeft. Als de kwaliteit en locatie goed zijn, worden marktconforme prijzen betaald.

De prijzen van kleinschalige kantoorruimte zijn in alle segmenten marktconform. Kantoorruimten onder de 200 m² worden op minder goede locaties aangeboden. De huurders en kopers van minder dan 200 m² kantoorruimte kunnen vaak alleen

terecht op industrieterreinen en niet op kantorenparken.

Gemeentelijk beleid

Het beleid is niet actief gericht op kleinschalige kantoorruimte. Het beleid zou verbeterd kunnen worden door aan te sturen op het ontwikkelen van kleinschalige kantorenparken met slechts enkele grote gebouwen. De focus zou daarbij meer op kleinschalige single-tenant gebouwen moeten liggen.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars vervullen een neutrale rol bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte. Dit is mogelijk het gevolg van het feit dat klein-

schalige single-tenant kantoorgebouwen minder opbrengen dan grootschalige (multi-tenant) gebouwen.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

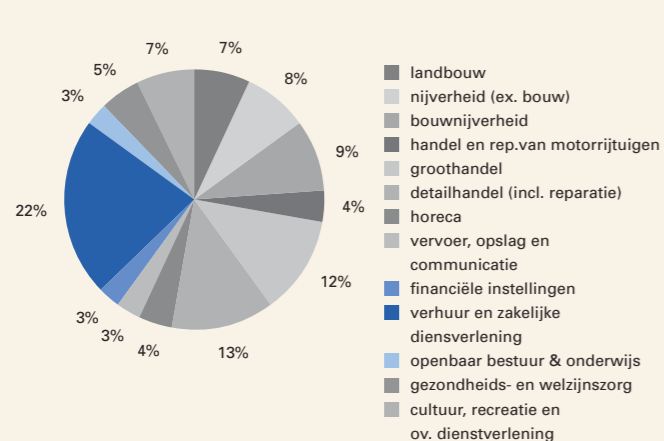
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	2745 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	718 (26%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	676 (25%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	42 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	8

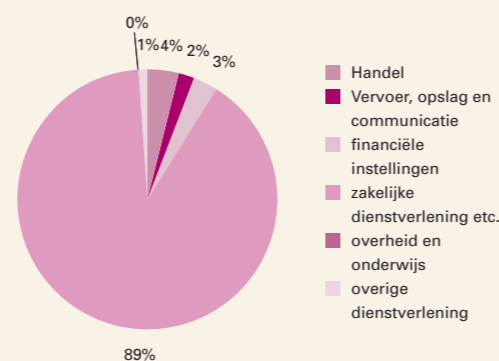
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Oosterhout (2006)



Bron: CBS

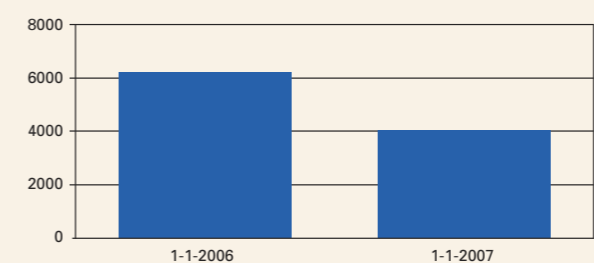
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



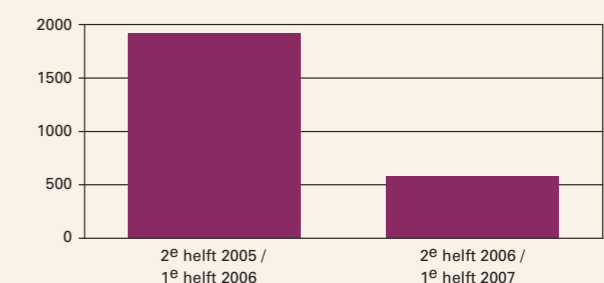
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)



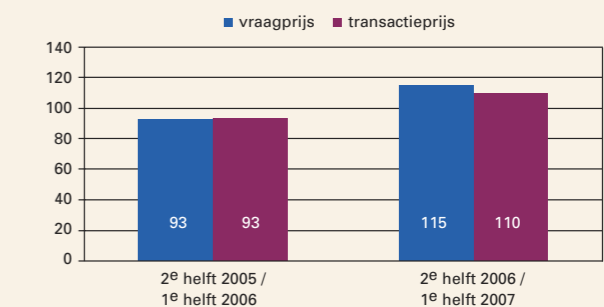
Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Oosterhout	146	48
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

In Oss is het aanbod van kleinschalige kantoorruimte (oppervlakte tot 250 m²) beperkt. Het is zichtbaar dat gebruikers van kantoorruimten steeds hogere eisen stellen aan het gebouw en de voorzieningen in het gebouw. De panden in Oss voldoen vaak niet aan de eisen. De makelaars bespeuren reeds enige tijd een toename van de vraag naar kleinschalige kantoorpanden. Hierbij speelt een aantal elementen een rol; o.a. goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid, goede voorzieningen en een representatieve uitstraling. Van het huidige aanbod is de kwaliteit vaak te beperkt en de moge-

lijkheden tot nieuwbouw blijven achter. Er bestaat momenteel vooral behoefte aan kantoorruimten in de koopsector.

Het totale aanbod van kleinschalige kantoorruimte bedraagt momenteel circa 2.500 m². Het aanbod varieert in oppervlakte en is beschikbaar vanaf circa 50 m². De prijzen zijn vanaf circa 70,- tot 140,- euro (per m² per jaar). Het aanbod van kantoorruimte ligt grotendeels op de juiste locaties, maar het aanbod van nieuwe locaties zou nog beter kunnen aansluiten bij de vraag.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Oss voert tot op heden geen specifiek kantorenbeleid, met tot gevolg dat er momenteel te beperkte mogelijkheden zijn tot nieuwbouw. Het beleid zou verbeterd kunnen worden als actief beleid wordt gevoerd m.b.t. het bepalen van nieuwbouwlocaties, waarbij rekening wordt gehouden met de behoeften van de gebruikers.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars zijn slechts beperkt actief met het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte in de gemeente Oss. De argumenten van projectontwikkelaars om zich niet op de markt van kleinschalige kantoorruimte te begeven zijn o.a.: onvoldoende beschikbaarheid van goede locaties, te hoog risico en te hoge beheerskosten.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

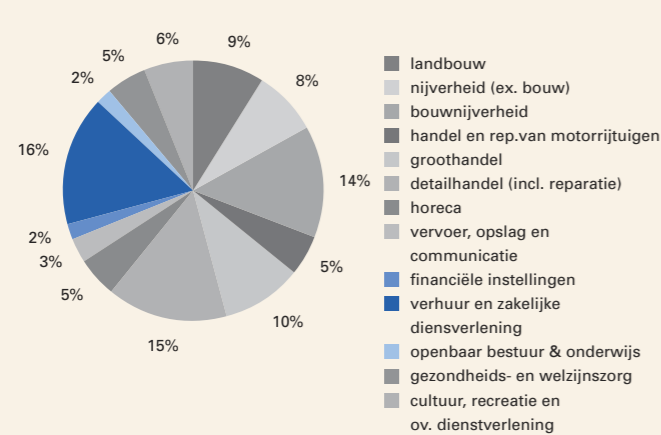
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3022 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	646 (21%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	607 (20%)
Kantoorhoudend groot (20> werknemers)	39 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	4
Aantal vergunningen > 500 m ²	4

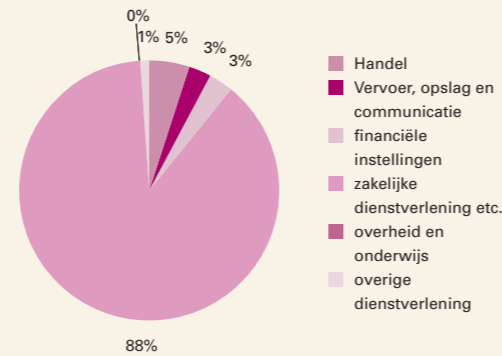
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Oss (2006)



Bron: CBS

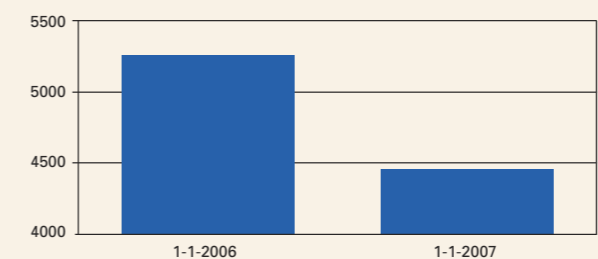
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

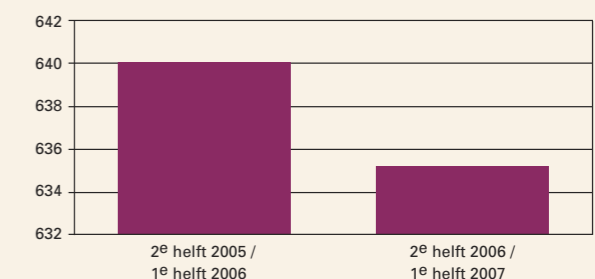
Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



Bron: NVM

NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)



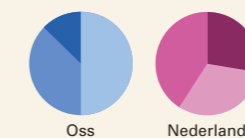
Bron: NVM

Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Oss	53	189
Nederland	206	207

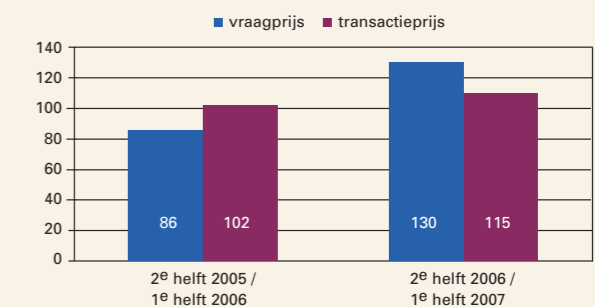
2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Bron: NVM

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs



Bron: NVM



Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

In Purmerend is te weinig kantoorruimte aanwezig tot 500m², maar de kleinere kantoorruimtes die worden aangeboden beschikken wel over voldoende kwaliteit en zijn prima gespreid over de gemeente aanwezig. De vraag naar kleinschalige kantoorruimte overtreft het aanbod sterk. Het aanbod bestaat vooral uit kantoorgebouwen uit de 80-er en 90-er jaren. Het zijn kantoorverzamelgebouwen met een oppervlakte van ca 2000 m². De huur voor de panden bedraagt circa 135 euro (per m² per jaar). Aan kleinere (single tenant) gebouwen bestaat in Purmerend een gebrek.

Door het gebrek aan ruimte in deze sector is de vraagprijs, evenals voor nieuwbouw, relatief hoog. In multi-tenant gebouwen en bestaande bouw is de vraagprijs marktconform.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Purmerend denkt flexibel mee in haar beleid gericht op kleinschalige kantoorgebruikers. De gemeente faciliteert de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimten, ziet toe dat er voldoende kwaliteit wordt ontwikkeld en houdt er in haar beleid voldoende rekening mee waar kantoorruimten ontwikkeld worden.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

In Purmerend zijn projectontwikkelaars niet erg actief in het realiseren van kantoorruimtes voor kleinere kantoorgebruikers. De ontwikkelaars laten zich bij de ontwikkeling sterk leiden door het gemeentelijk beleid en stellen zich afwachtend op. Ze zouden zich beter kunnen oriënteren op de vraag vanuit de lokale markt door gebruik te maken van kennis die aanwezig is bij de lokale makelaars.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

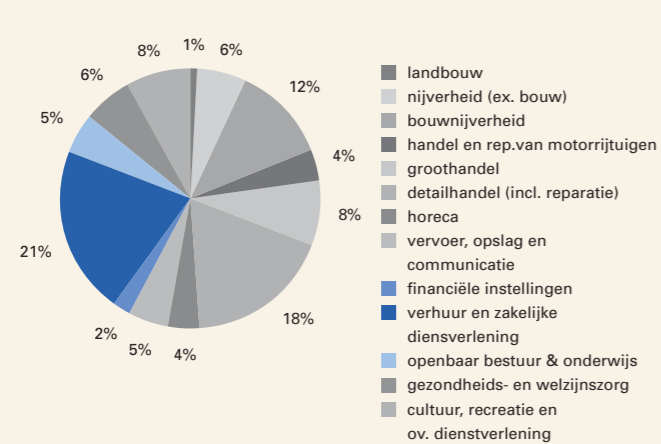
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3214 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	753 (23%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	724 (23%)
Kantoorhoudend groot (20> werknemers)	29 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	4

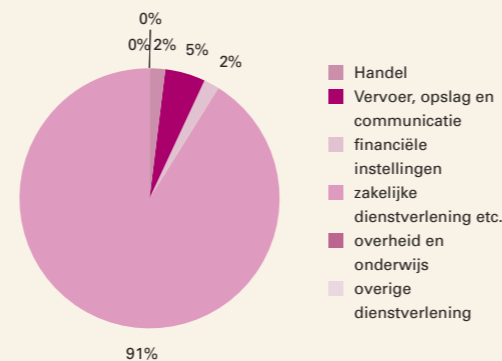
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Purmerend (2006)



Bron: CBS

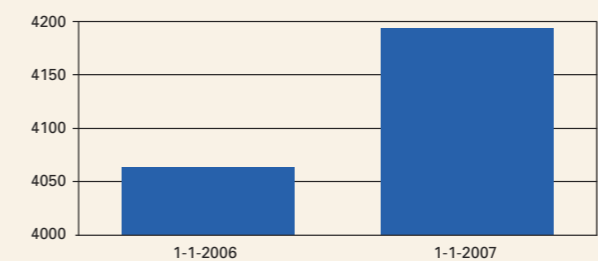
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



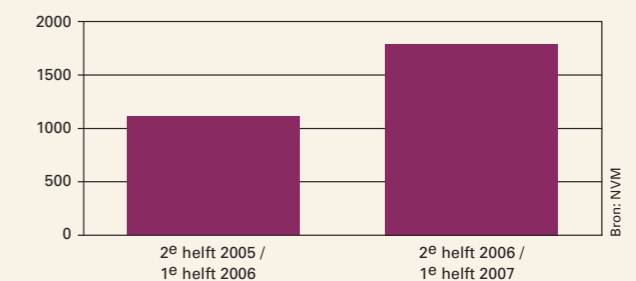
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

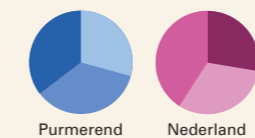


Mediane looptijd (dagen)

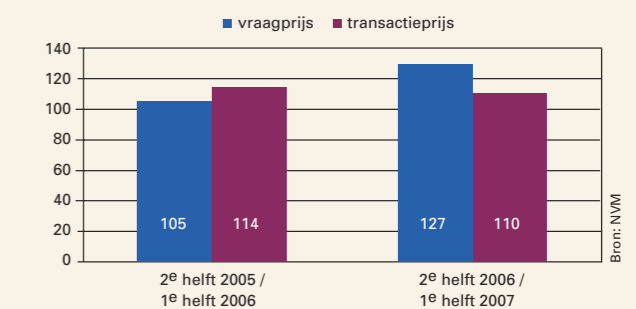
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Purmerend	276	196
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

In Rijswijk is er in principe voldoende aanbod aanwezig voor kleinere kantoorgebruikers om zich te vestigen. Het aanbod is vooral te vinden in multi-tenant gebouwen. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte kent een tekort in de segmenten nieuwbouw, single tenant en koop. De kwaliteit van het beschikbare aanbod is matig, maar er zijn een aantal eigenaren die bereid zijn extra te investeren. De belangrijkste oorzaken van de lage kwaliteit zijn de veroudering van panden en de matige kwaliteit van de omgeving.

Het aanbod van de kleinschalige kantoorruimte in Rijswijk ligt voor het merendeel op het gemengde bedrijventerrein in de Plaspoelpolder, Hoornwijk en Broekpolder. De kantoorruimtes zijn in diverse oppervlakten beschikbaar. Het bouwjaar ligt tussen 1960 en 1980. De prijzen voor kleinschalige kantoorruimte zijn marktconform en variëren tussen de 75 en 125 euro (per m² per jaar). De meeste single-tenant panden worden, in tegenstelling tot multi-tenant gebouwen, op de juiste locaties aangeboden (Oud Rijswijk en Hoornwijk).

Gemeentelijk beleid

De gemeente Rijswijk zal binnen haar kaders en indien noodzakelijk het gemeentelijk beleid actief afstemmen op de vraag naar kleinschalige kantoorontwikkelingen.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars vervulden tot voor kort geen actieve rol ten aanzien van de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte in de gemeente behoudens de nog te starten renovatie/nieuwbouw-ontwikkeling gelegen aan de Verrijn Stuartlaan met units vanaf ca. 500 m² in de koopsfeer. Dit komt waarschijnlijk door te hoge grond- en ontwikkeling-kosten voor kleinschalige kantoorontwikkelingen

en de beperkte vraag op dit moment. Hierdoor zal een ontwikkelaar eerder kiezen voor de ontwikkeling van nieuwe gebouwen voor single-tenant en de herontwikkeling van verouderde kantoorpanden naar multi-tenant.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

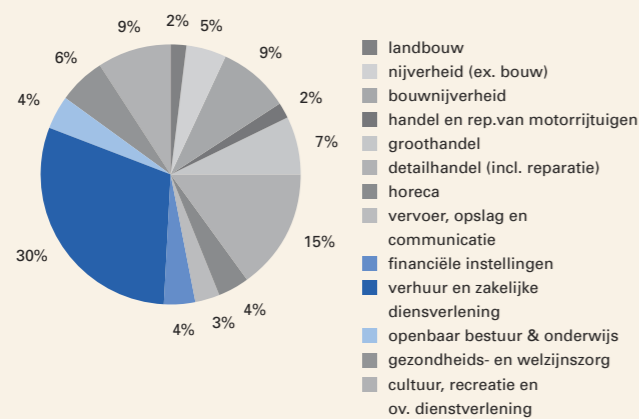
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	2577 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	845 (33%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	740 (29%)
Kantoorhoudend groot (20> werknemers)	105 (4%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	2

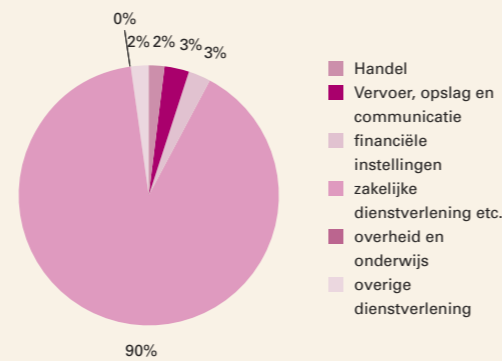
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Rijswijk (2006)



Bron: CBS

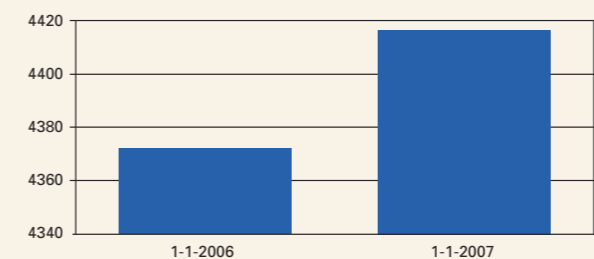
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



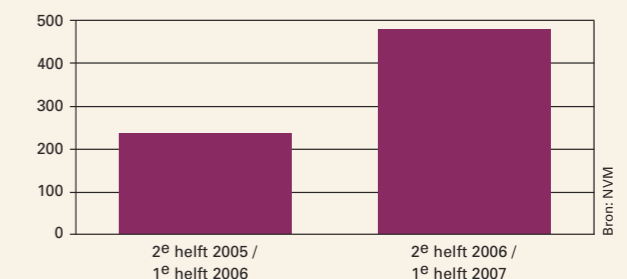
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

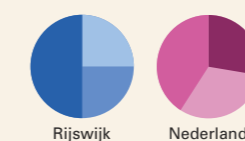


Mediane looptijd (dagen)

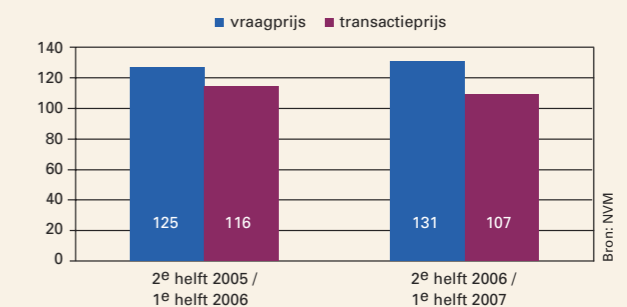
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Rijswijk	356	202
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Er is in Roermond onvoldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte aanwezig en de kwaliteit voldoet vaak niet. De panden zijn geregeld verouderd en er bestaan onvoldoende mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen. Meestal ontbreekt het ook aan voldoende aanbod van parkeerplaatsen. De vraag naar kleinschalige kantoorruimten in Roermond richt zich op oppervlaktes van circa 30-100 m² op stadslocaties. De prijs is voor de bedrijven niet zo zeer belangrijk, maar het kantoorpand moet wel een wel representatief gebouw zijn.

In het stadcentrum van Roermond wordt circa 3.000 m² aan kleinschalige kantoorruimte aangeboden met als bouwjaar 1900. Zowel bij huur-, koop-, single-tenant- als multi-tenantpanden is het aanbod in Roermond zeer beperkt. De prijzen van het aanbod kleinschalige kantoorruimte zijn marktconform bij nieuwbouw. De prijs van het huidige aanbod ligt op 75,- tot 100,- euro (per m² per jaar). Er zijn weinig locaties met courante kleinschalige kantoorpanden. Panden van lage kwaliteit zijn te vinden buiten de stad en aan de Schepersweg en St Odgerusstraat.

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft geen specifiek beleid gericht op kleinschalige kantoorpanden.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars staan in het algemeen neutraal tegenover het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte. Projectontwikkelaars kiezen niet snel voor de ontwikkeling van kleinschalige kantoren, omdat er meer onzekerheid t.a.v. huurinkomsten is. De solvabiliteit van de kleinere huurders wordt als beperking gezien.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

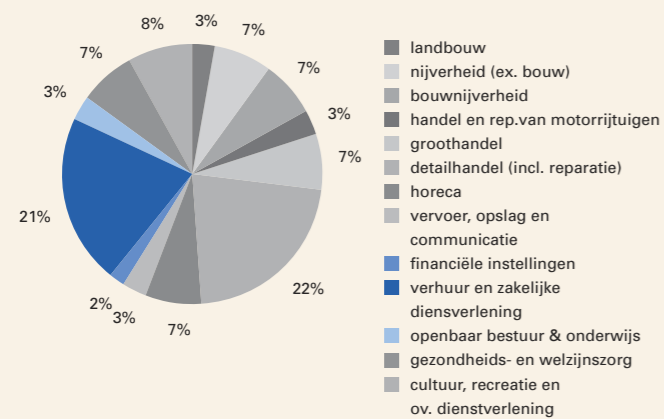
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	2387 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	519 (22%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	462 (19%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	57 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	4

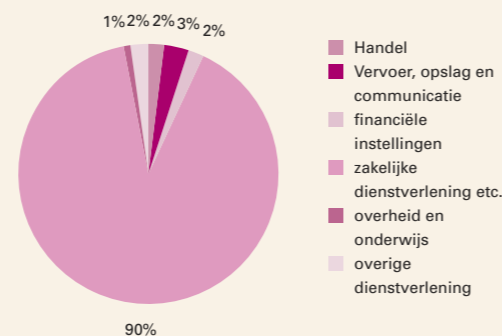
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Roermond (2006)



Bron: CBS

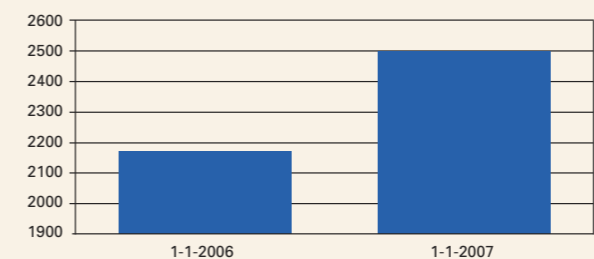
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



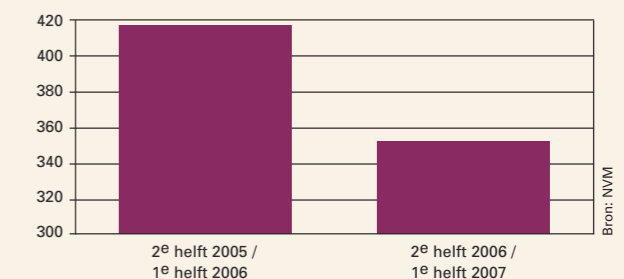
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

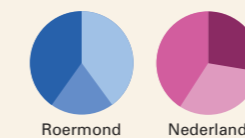


Mediane looptijd (dagen)

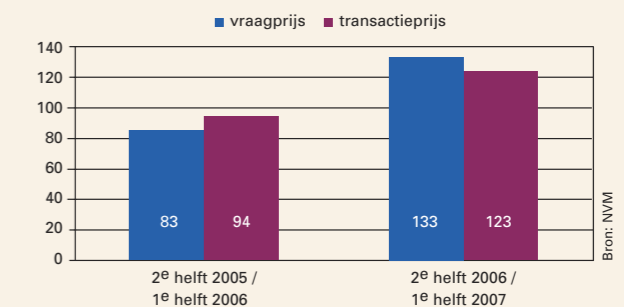
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Roermond	163	145
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

Roosendaal beschikt over een gevarieerd aanbod van kleinschalige kantoorruimte: oud en modern, met en zonder lift, met en zonder airco, wel of geen eigen voorzieningen etc. Het aanbod voldoet daarmee in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin aan vraag. Er is zelfs een overschot aan kleinschalige kantoorruimte in huurpanden, multi-tenant gebouwen en bestaande bouw. De vraag naar kleinschalige kantoorruimte in single tenant gebouwen is beperkt. De prijzen in deze segmenten zijn dientengevolge relatief laag. De markt vraag naar kleinschalige kantoorruimte in

Roosendaal is niet erg omvangrijk en doet zich ad hoc voor. De courante kleinschalige kantoorpanden staan aan de Bovendonk, de Borchwerf en de Berg-rand. De incourante kleinschalige kantoorpanden staan op het bedrijventerrein Majoppeveld en in het centrum.

Gemeentelijk beleid

De ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte wordt in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin door de gemeente gefaciliteerd. Het gemeentelijke beleid zou nog verbeterd kunnen worden door het vrijgeven van bouwlocaties, zoals de Borchwerf 2.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars willen doorgaans pas starten met de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte als er huurders zijn gevonden. Doordat de vraag beperkt is, is ook de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte beperkt. Door het vergroten van marktinzicht, zouden projectontwikkelaars dit "voorverhuur-risico" kunnen verkleinen.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

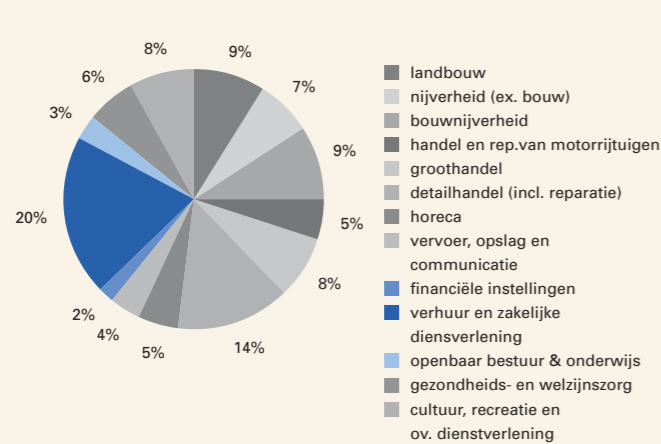
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3347 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	745 (22%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	698 (21%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	47 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	5
Aantal vergunningen > 500 m ²	9

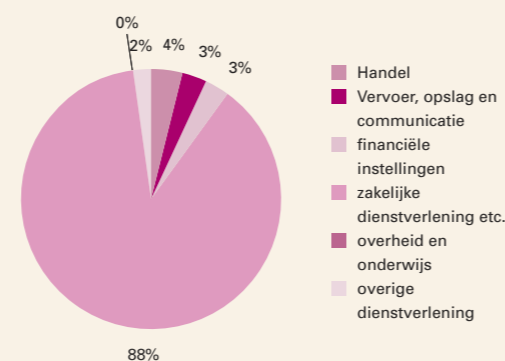
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Roosendaal (2006)



Bron: CBS

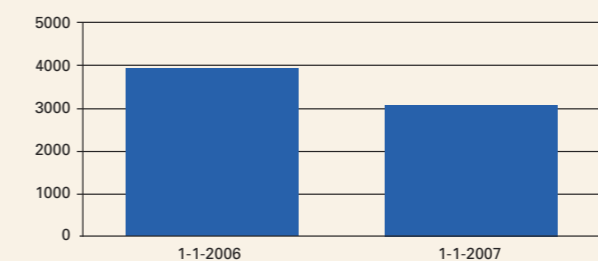
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



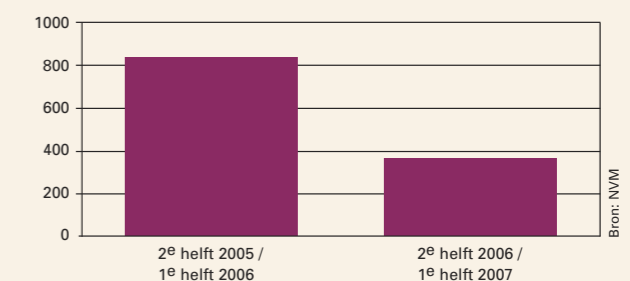
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)



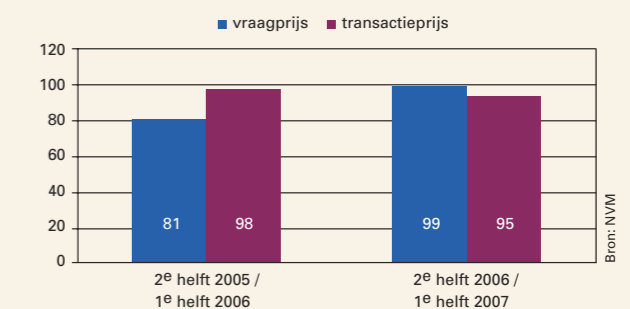
Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Roosendaal	231	685
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

In Rotterdam bestaat het aanbod van kantoorruimte voor de kleinere gebruikers hoofdzakelijk uit huurpanden. Deze bevinden zich vooral in verzamelgebouwen, al dan niet inclusief facilitaire diensten, of als restruimte in bedrijfsgebouwen. Een deel van de panden is verouderd, gelegen in een kwalitatief laagwaardige omgeving en bieden onvoldoende mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen. Er is in Rotterdam dus een flink tekort aan geschikte ruimte voor kleinere kantoorgebruikers.

Kleinere metrages in single-tenant gebouwen komen sporadisch op de markt, maar vanaf een metrage van 350 m² tot 600 m² zijn er voldoende alternatieven. Tevens is er in Rotterdam een tekort aan kantoorruimte in de woonsfeer. De meest courante panden in Rotterdam zijn te vinden in het centrum en in bedrijventercentrum Compotex nabij Delfshaven. Op de Westblaak staan diverse kantoren leeg, maar daar is sprake van een slechte parkeersituatie. Nabij het Baankwartier worden diverse verouderde objecten aangeboden. Het aanbod dat op bedrijventerreinen is te vinden, vaak als restruimte in bedrijfsgebouwen,

biedt de gebruikers onvoldoende de mogelijkheid om een eigen identiteit uit te stralen.

Gemeentelijk beleid

Het Rotterdamse beleid is zeer actief gericht op het creëren van mogelijkheden voor kleinere gebruikers om kantoorruimte te vinden. Zo ontwikkelt de gemeente in het Maaskantgebouw in eigen. Het Rotterdamse beleid zou versterkt kunnen worden wanneer meer wordt ingezet op het stimuleren van de herinrichting van leegstaande kantoorgebouwen voor kleinschalige verhuur of verkoop.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De mate van activiteit van projectontwikkelaars is wisselend. In de nieuwbouw concentreren de ontwikkelaars zich op de grootgebruiker, maar bij hergebruik of herbestemming kiezen zij voor kleinschalige verhuur van kantoorruimte wanneer dit een rendabele oplossing blijkt.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

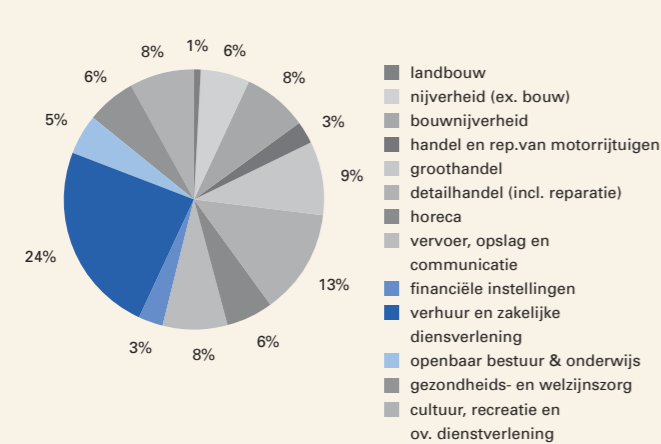
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	25609 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	7473 (29%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	6920 (27%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	553 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	4
Aantal vergunningen > 500 m ²	54

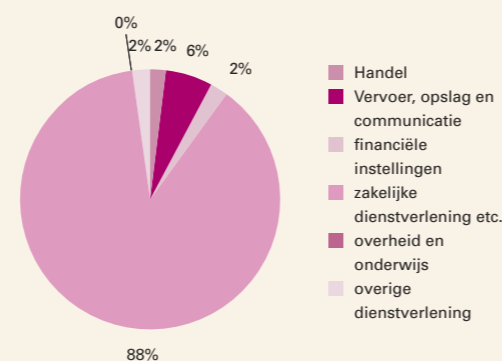
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Rotterdam (2006)



Bron: CBS

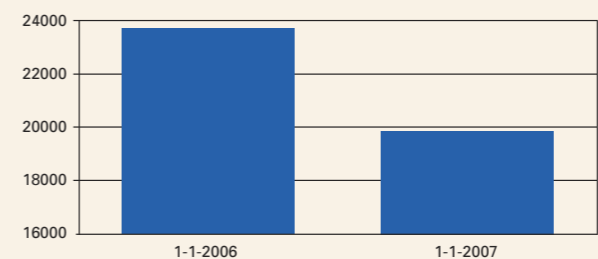
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



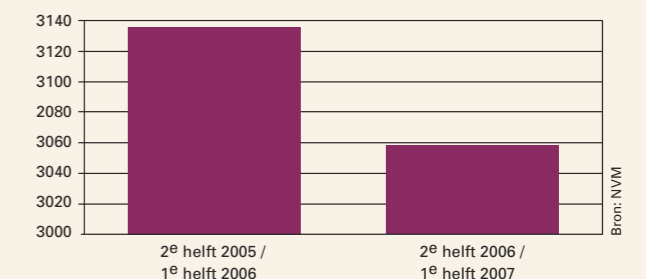
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

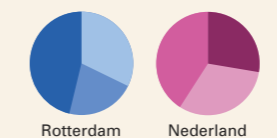


Mediane looptijd (dagen)

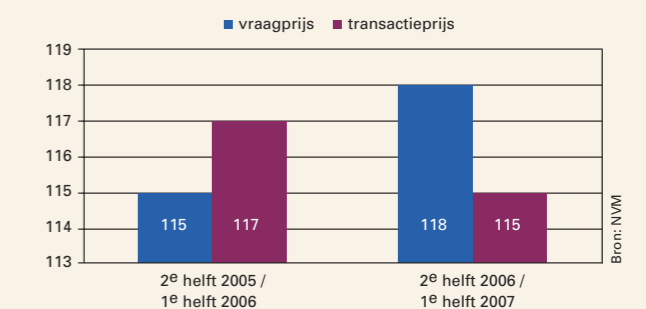
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Rotterdam	243	214
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

De gemeente Schiedam heeft een tekort aan kleinschalige kantoorruimte. Dit tekort heeft vooral betrekking op de kleinschalige kantoorruimte in single-tenant gebouwen en nieuwbouw. In tegenstelling tot dit tekort is er een overschot aan kleinschalige kantoorruimte in multi-tenant gebouwen. De prijzen in multi-tenant gebouwen zijn dan ook relatief laag. De prijzen van single-tenant gebouwen en nieuwbouw zijn vooral in de koopsfeer relatief hoog. Het aanbod bevindt zich overwegend op verouderde bedrijvenparken of in de binnenstad in sterk verou-

derde gebouwen op B locaties. Naast veroudering van de panden is kwaliteit van de omgeving onvoldoende, zijn er onvoldoende mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen, zijn de panden te groot en zijn er onvoldoende parkeermogelijkheden. De kwaliteit van het grootste deel van kleinschalige kantoorruimte is dus onvoldoende.

De courante kleinschalige kantoorpanden bevinden zich in de Nieuwe Haven en Lange Haven. De incourante kleinschalige kantoorpanden bevinden zich aan de 's-Gravelandseweg en omgeving, de Nieuwe Haven en in de overige binnenstad.

Gemeentelijk beleid

In het gemeentelijk beleid is er doorgaans geen direct passende bestemming voor kleinschalige kantoorruimte of de bestemming is te eng omschreven. Het beleid zou verbeterd kunnen worden door meer te kijken door de bril van de ondernemers.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De projectontwikkelaars vervullen een neutrale rol ten aanzien van de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte. Oorzaak van deze beperkte rol is de geringe vraag en de te hoge bouwkosten. Ontwikkelaars hebben zelf onvoldoende overzicht van de vraag, er zou daarom vooraf meer en beter overleg gevoerd moeten worden met deskundigen.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

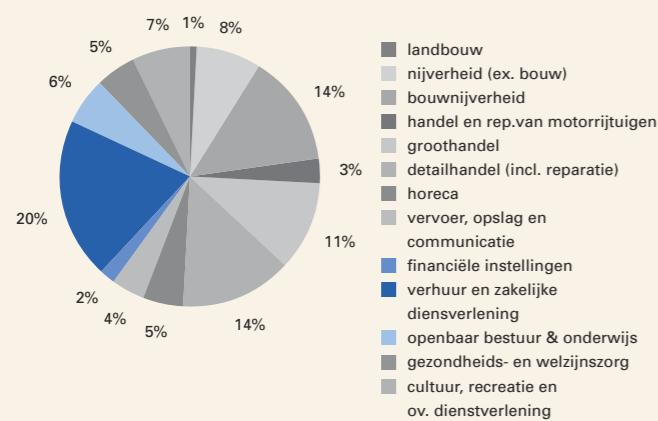
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3231 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	744 (23%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	698 (22%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	46 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	2

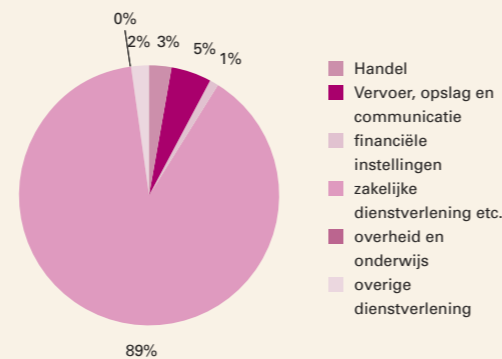
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Schiedam (2006)



Bron: CBS

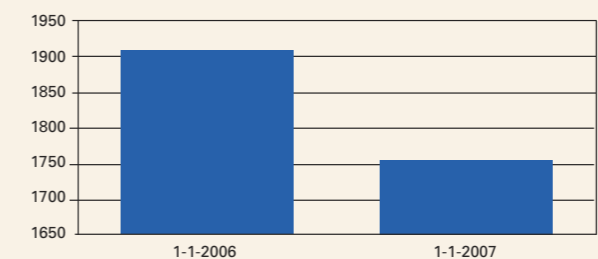
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



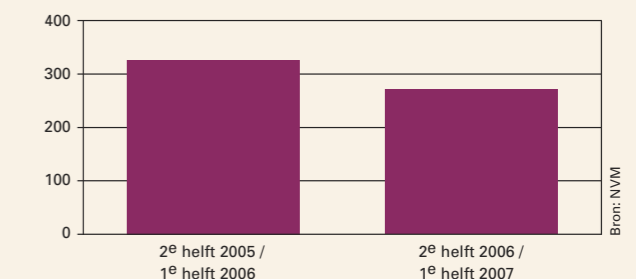
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

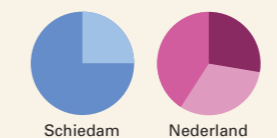


Mediane looptijd (dagen)

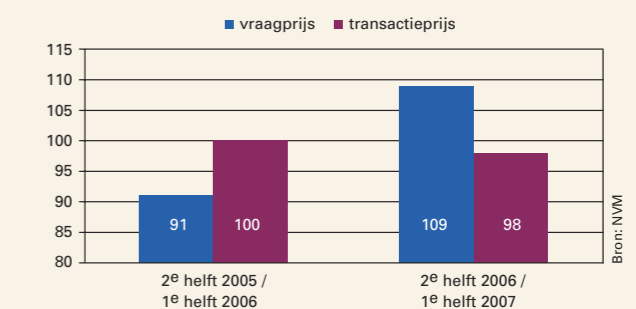
Locatie	2005-2006	2006-2007
Schiedam	117	205
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

Sittard-Geleen beschikt over voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte, omdat veel van de incurante grootschalige kantoorruimte wordt opgesplitst naar kleinere units. Tekorten doen zich dan ook eerder voor in bij koop panden en single-tenant gebouwen. De kwaliteit van de panden is meestal voldoende. Daar waar de kwaliteit onvoldoende is zijn de oorzaken: de veroudering van de panden, de onaantrekkelijk ligging van de locaties en het gebrek aan parkeermogelijkheden. Qua prijsniveau valt op te merken dat deze voor kleinschalige kantoorruimte in single-tenant gebouwen

en nieuwbouw relatief duur is. De courante kleinschalige kantoorpanden staan in de binnenstad en op het kantorenpark Sittard. De incurante kantoorpanden staan in buitenwijken en aan de rand van het centrum.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Sittard-Geleen heeft, zover bekend, geen beleid dat specifiek is gericht op kleinschalige kantoren. De ontwikkeling van voldoende kleinschalige kantoorruimte wordt daardoor niet actief gefaciliteerd door het gemeentelijk beleid.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte kost veel moeite in relatie tot de opbrengsten. Projectontwikkelaars vervullen daarom een inactieve rol in Sittard-Geleen ten aanzien van het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte. Zij zouden hun werkzaamheden kunnen verbeteren door meer marktgericht te werken en daarmee de vraag meer tegemoet te komen.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

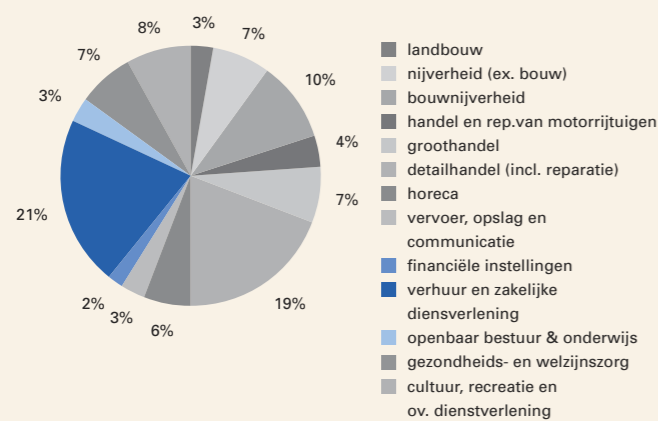
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3671 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	811 (22%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	741 (20%)
Kantoorhoudend groot (20> werknemers)	70 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	2

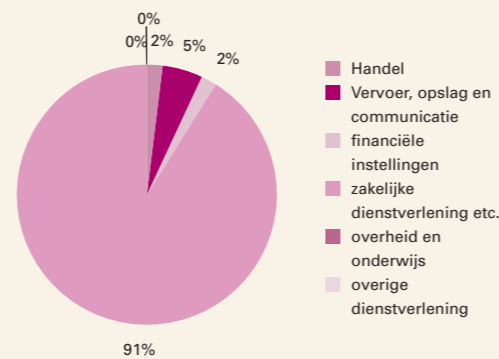
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Sittard - Geleen (2006)



Bron: CBS

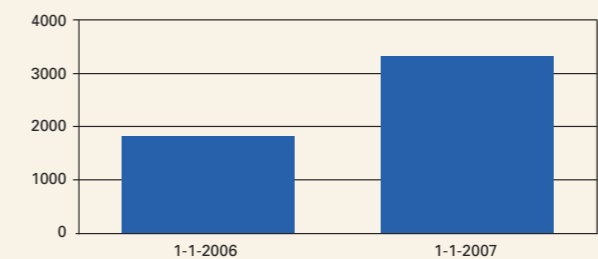
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



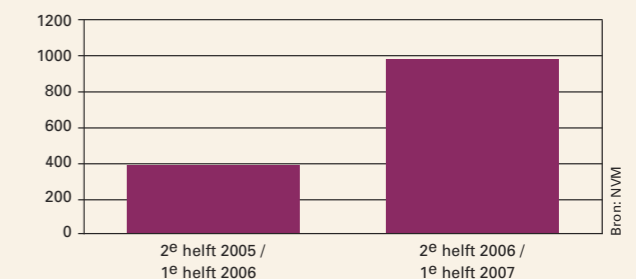
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

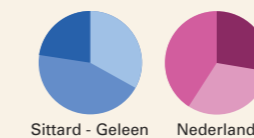


Mediane looptijd (dagen)

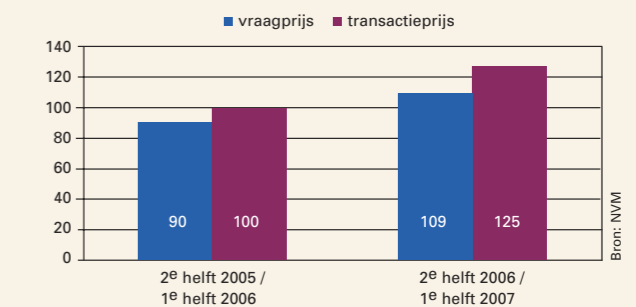
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Sittard - Geleen	71	159
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Tilburg heeft met name in de koopsfeer, in single-tenant gebouwen en in bestaande bouw een tekort aan kleinschalige kantoorruimte. De kwaliteit van het aanbod van kleinschalige kantoorruimte is daarnaast onvoldoende. Gebouwen met kleinschalige kantoorruimte zijn veelal onherkenbaar gelegen op bedrijventerreinen en op een beperkt aantal goede kantoorlocaties. Op de goede kantoorlocaties, in het centrum of in een kantorenpark, zijn de ruimten veelal te groot of heeft de kleinschalige gebruiker te weinig mogelijkheden om herkenbaar te zijn. Het gaat daarbij om kleinschalige kantoor-

ruimte in de minder representatieve huursfeer, terwijl er met name vraag is naar kleinschalige kantoorruimte in de representatieve koopsfeer. De prijzen van het aanbod kleinschalige kantoorruimte zijn, afgezien van het relatief goedkope aanbod in multi-tenant gebouwen, marktconform. De courante kleinschalige kantoorpanden bevinden zich in het centrum in herenhuizen en in het Laar. De incurante kleinschalige kantoorpanden bevinden zich op bedrijventerreinen en industrieterreinen.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid heeft weinig oog voor de kleine kantoorgebruiker en de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte. Door in de planvoorraad locaties te benoemen waar niet alleen groot-schalige kantoorgebruikers, maar ook kleinschalige kantoorgebruikers een herkenbaar gebouw kunnen bewonen zou het gemeentelijk beleid verbeterd kunnen worden.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars zijn bereid om op risico te ontwikkelen en te bouwen, maar door de weinig beschikbare grond zijn daar slechts beperkt mogelijkheden toe.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

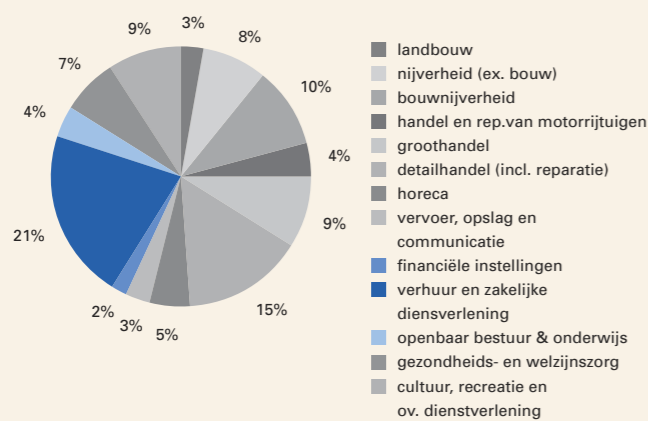
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	8344 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	2090 (25%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	1973 (24%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	117 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	13

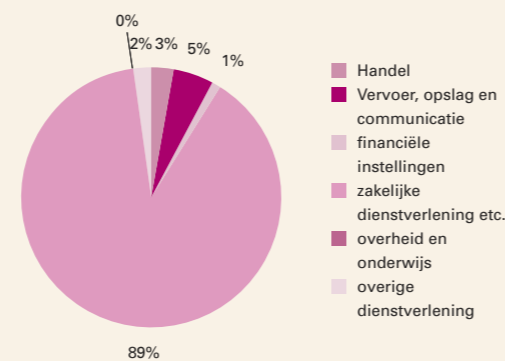
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Tilburg (2006)



Bron: CBS

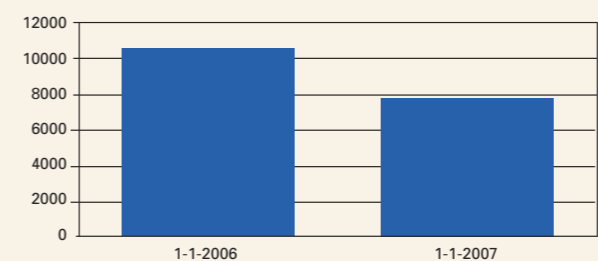
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



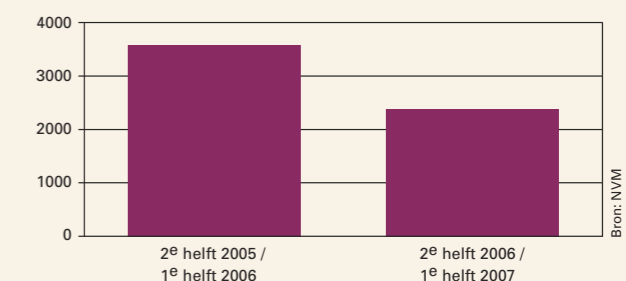
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

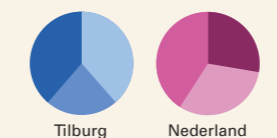


Mediane looptijd (dagen)

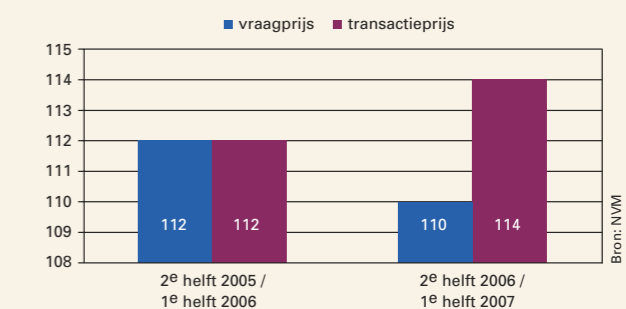
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Tilburg	255	99
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

In de gemeente Utrecht is er niet voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte. Een groot deel van de kantoorpanden in Utrecht is verouderd en daardoor is de kwaliteit van de kleinschalige kantoorruimte niet in orde. Het aanbod van kleine units is in het algemeen zeer sober. De units moeten het stellen zonder klimaatbeheersing, een laagwaardige oplevering en onvoldoende parkeermogelijkheden. De grote tekorten aan kleinschalige kantoorruimte doet zich zowel voor bij koop panden, single-tenant gebouwen, multi-tenant gebouwen, bestaande bouw als nieuwbouw.

De vraagprijzen voor kleinschalige huurpanden zijn marktconform, de prijzen voor koop panden zijn relatief hoog. De bestaande bouw wordt als te duur beoordeeld en de prijs voor nieuwbouw marktconform. De huurprijzen in Utrecht starten vanaf 120 euro (per m² per jaar). De meeste courante panden zijn te vinden op Papendorp, Rijnsweerd en langs de Maliebaan. De meeste incourante kantoorpanden zijn te vinden op en nabij Lage Weide.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid werkt enigszins belemmerend op het aanbod van ruimtes voor kleinere kantoorgebruikers, omdat het beleid zich sterker richt op het aantrekken en uitgeven van gronden aan grotere bedrijven. Het beleid zou verbeterd kunnen worden door meer focus op de herontwikkeling van oude terreinen te leggen en meer kleinschalige kavels uit te geven.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De rol van projectontwikkelaars is neutraal, zij spelen in Utrecht geen specifieke rol bij de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte. Alleen niche spelers zoals Niroc spelen een actieve rol.

De grotere projectontwikkelaars lijken zich alleen te focussen op de grotere partijen. Projectontwikkelaars ontwikkelen (vrijwel) geen kleinschalige kantoorruimte vanwege het rendement en risico. Ze zouden beter te werk kunnen gaan bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte, wanneer zij in goede locaties inventariseren en vervolgens met de gemeente Utrecht werk maken om deze te ontwikkelen.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

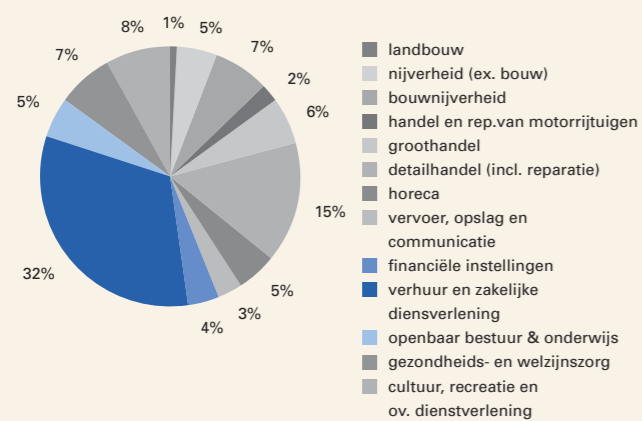
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	13297 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	4551 (34%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	4182 (31%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	369 (3%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	7
Aantal vergunningen > 500 m ²	43

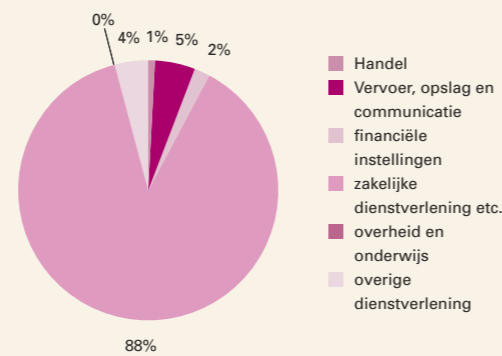
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Utrecht (2006)



Bron: CBS

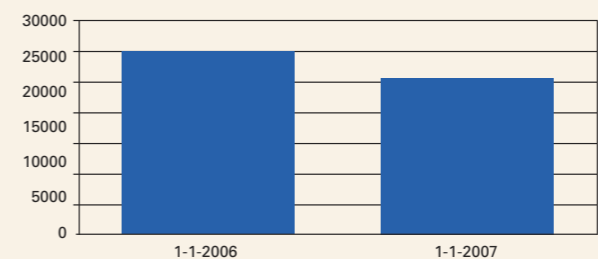
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



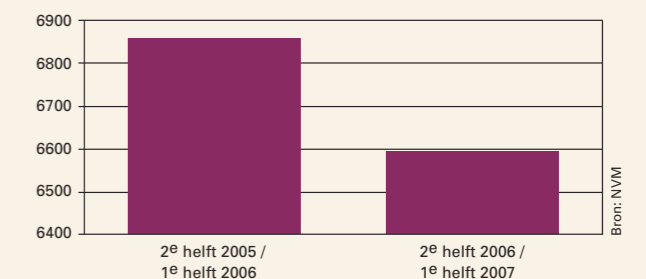
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)



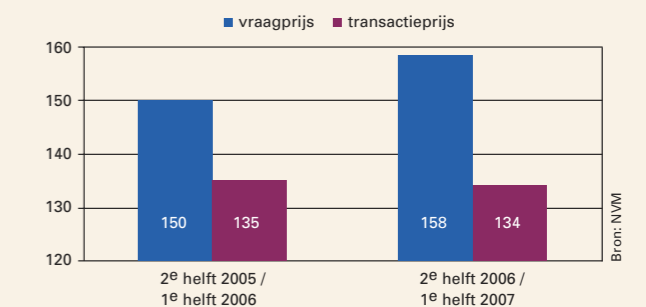
Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Utrecht	176	147
Nederland	206	207

2005-2007

Looptijd	Utrecht	Nederland
< 100 dagen	~30%	~20%
100-250 dagen	~50%	~50%
> 250 dagen	~20%	~30%

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

Veenendaal beschikt over weinig kleinschalige kantoorruimte en weinig kwalitatief voldoende kleinschalige kantoorruimte. De panden zijn vaak verouderd of er bieden onvoldoende mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen. Het tekort doet zich vooral voor bij koop panden, single-tenant gebouwen en nieuwbouw. Goede hoogwaardige bedrijfsverzamelgebouwen op goede kantoorlocaties met aanbod van voorzieningen zijn schaars of nagenoeg niet aanwezig.

De multi-tenant gebouwen op goede kantoorlocaties zijn over het algemeen gebouwd in de jaren '80

en worden verhuurd in units vanaf ongeveer 100 m². De prijzen voor kleinschalige kantoorruimte variëren van 90 tot 130 euro (per m² per jaar). De prijzen voor koop panden en kleinschalige kantoorruimte zijn relatief hoog. De courante kleinschalige kantoorpanden staan aan de Bobinestraat. De incurante kleinschalige kantoorpanden maken deel uit van het bedrijvent centrum aan de Plesmanstraat of staan aan de Vendelier.

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

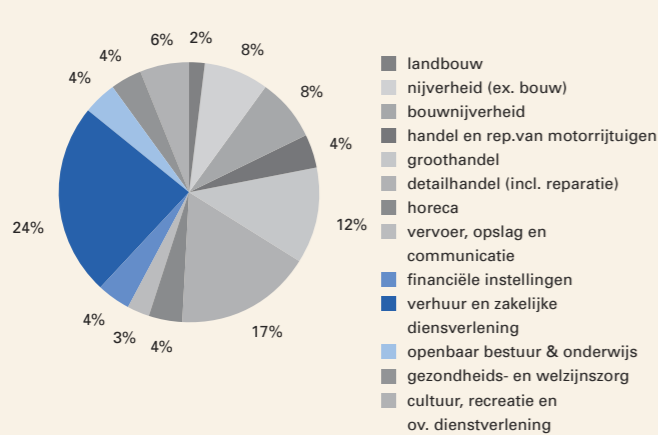
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3297 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	873 (26%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	826 (25%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	47 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	3

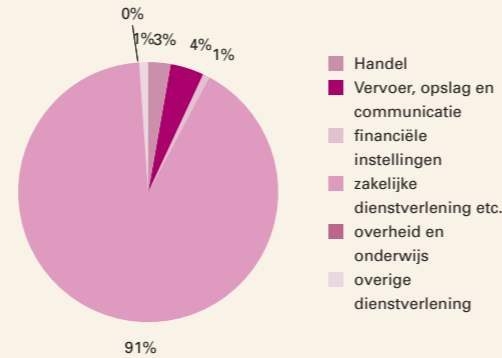
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Veenendaal (2006)



Bron: CBS

Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

Gemeentelijk beleid

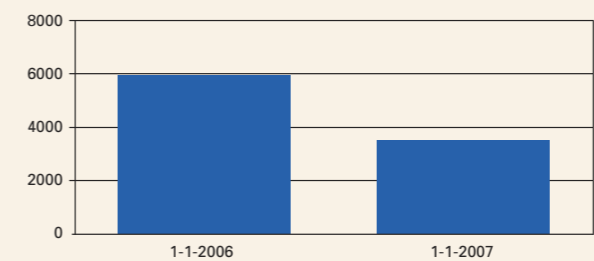
Het gemeentelijk beleid is neutraal ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte en biedt marktpartijen voldoende mogelijkheden om te ontwikkelen. Met dit beleid wordt de ontwikkeling van voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte door de gemeente gefaciliteerd.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

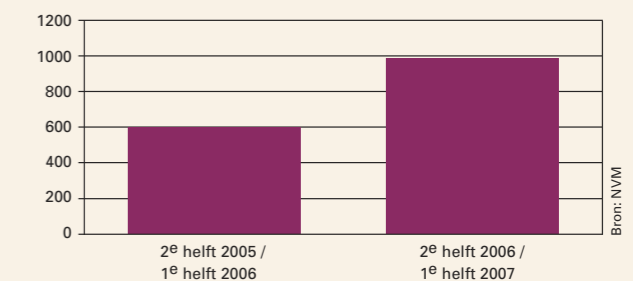
Door de "teruglopende" kantorenmarkt zijn er de laatste jaren geen ontwikkelingen meer geweest van kleinschalige kantoorruimte. Voor projectontwikkelaars liggen er kansen in Veenendaal als zij zich op de specifieke wensen van de markt in Veenendaal richten.

Bron: NVM-makelaar

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

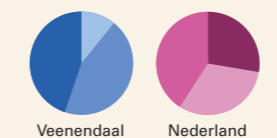


Mediane looptijd (dagen)

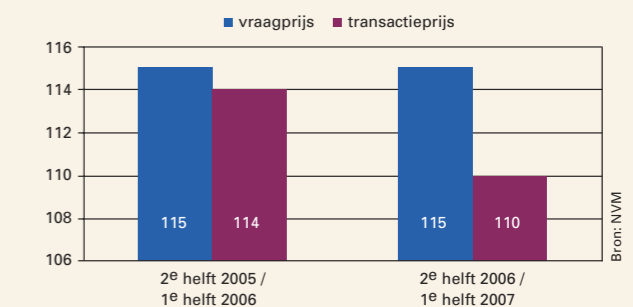
Locatie	2005-2006	2006-2007
Veenendaal	183	362
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

In Veldhoven is het lastig om kleinschalige kantoorhuurders te plaatsen in kantoorruimten vanaf circa 50 tot 250 m². In het centrum van Veldhoven zijn kleinschalige kantoorruimten moeilijk te vinden, maar wel vaak op industrieterreinen. Solitaire kleinschalige kantoorunits zijn in Veldhoven bijna niet voorradig, maar af en toe is er ruimte op een kantoorverdieping boven een bedrijfsruimte of een voormalige showroom. De ruimtes zijn niet altijd compleet geoutilleerd, niet goed gelegen of hebben te weinig uitstraling aan de buitenzijde.

Er is vraag naar zelfstandige kantoorunits en de vraag naar ruimtes in kantoorverzamelgebouwen is beperkt. Eigen identiteit en uitstraling zijn belangrijk, alsmede een goede bereikbaarheid en goede parkeermogelijkheden. Het aanbod in single-tenant gebouwen is te beperkt aanwezig. De laatste jaren komt de kantoorruimte op betere locaties beschikbaar, maar te weinig op goed bereikbare, hoogwaardige centrumlocaties met voldoende parkeervoorzieningen. De meeste courante panden staan op zichtlocaties van het bedrijventerrein De Run, aan de in- en uitvals- en doorgaande wegen en aan de rand van het centrum.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is neutraal, maar werkt soms enigszins belemmerend. Een wat actiever beleid voor kleinere kantoorruimten zou gevoerd kunnen worden (zowel initiërend als realiserend). Ook zou aan ondernemers de mogelijkheid geboden moeten worden om op een gedeelte van een (nieuw) bedrijven- of kantorenpark nieuwbouw te kunnen plegen van kleinschalige kantoorgebouwen.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Ontwikkelaars ontwikkelen liever kleinschalige bedrijfsunits bestaande uit bedrijfs- en kantoorruimte of grootschalige, multi-tenant kantoorgebouwen. Dit is het gevolg van het feit dat de vraag naar

kantoorruimte de afgelopen 5 jaar in Veldhoven zeer beperkt is geweest. Ontwikkelaars denken dat er te weinig belangstelling voor kleinschalige kantoorruimte is en verwachten er met de huurprijzen in relatie tot de stichtingskosten niet uit te komen.

Ontwikkelaars zouden meer inzicht in de vraag kunnen krijgen door enquêtes onder ondernemers in Veldhoven uit te zetten. Dit geeft inzicht in de verhuisbehoefte en de wensen. In Veldhoven zijn vele ondernemers die vanuit huis werken bij gebrek aan geschikte externe ruimte.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

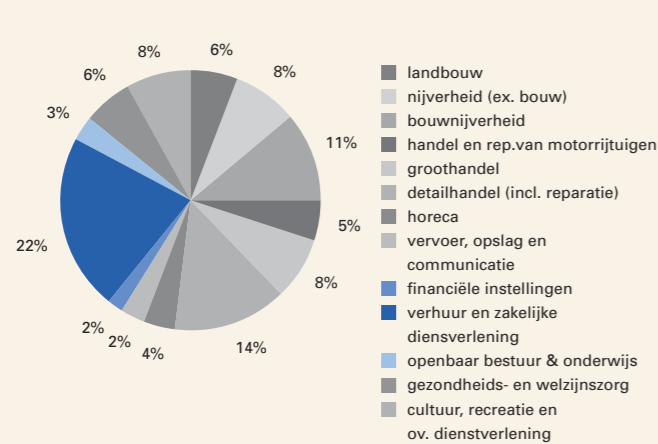
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	2171 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	538 (25%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	511 (24%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	27 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	2

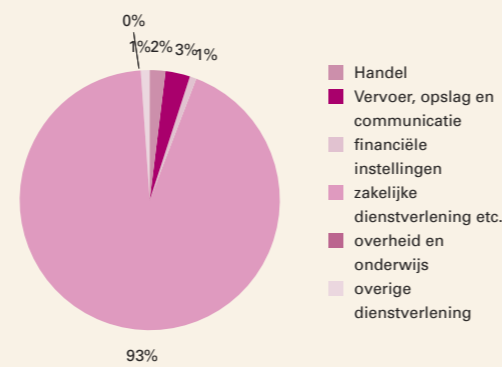
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Veldhoven (2006)



Bron: CBS

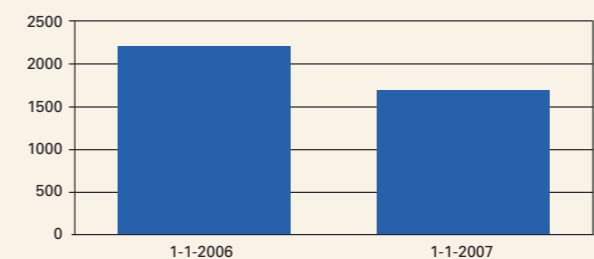
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



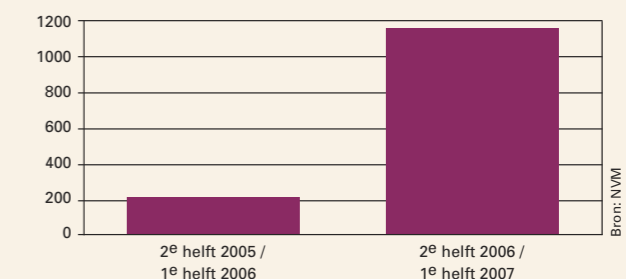
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

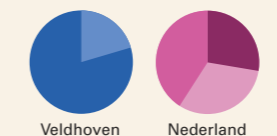


Mediane looptijd (dagen)

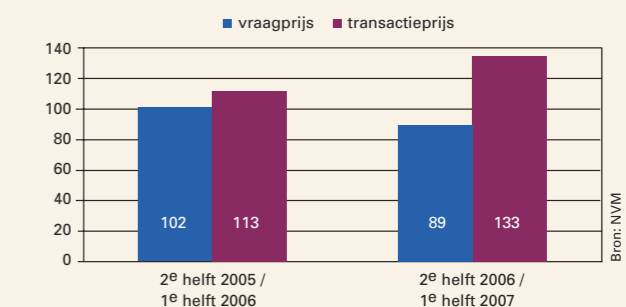
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Veldhoven	436	366
Nederland	206	207

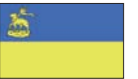
2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

In Velsen is er geen grote vraag naar kantoorruimten en er is voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte aanwezig. Er is in Velsen een overschot aanwezig van kantoorruimte in huurpanden. Zowel de vraag als het aanbod van klein- en grootschalige kantoorruimten is de afgelopen tien jaar in Velsen gelijk gebleven. Het kwaliteitsniveau van het beschikbare aanbod is voldoende. De koopmarkt lijkt in balans. Verhuurbare oppervlaktes zijn er vanaf 100 m² en de huurprijzen liggen tussen de 60 en 149 euro (per m² per jaar). Dit zijn marktconforme prijzen.

De locaties met het meeste aanbod voor kleinschalige kantoorgebruikers is te vinden in het Havengebied en Oud IJmuiden.

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft geen (kantoren)beleid dat specifiek is gericht op kantoorruimte voor kleinere ondernemingen. Gezien de marktsituatie (beperkte vraag en voldoende aanbod) lijkt dit ook niet direct noodzakelijk. Toch zou er meer ruimte geboden kunnen worden voor kleinschalige kantoorgebieden door het aanpassen van het vestigingsbeleid.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Door de beperkte vraag zijn de projectontwikkelaars niet erg actief met het ontwikkelen van nieuwe kantoorprojecten.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

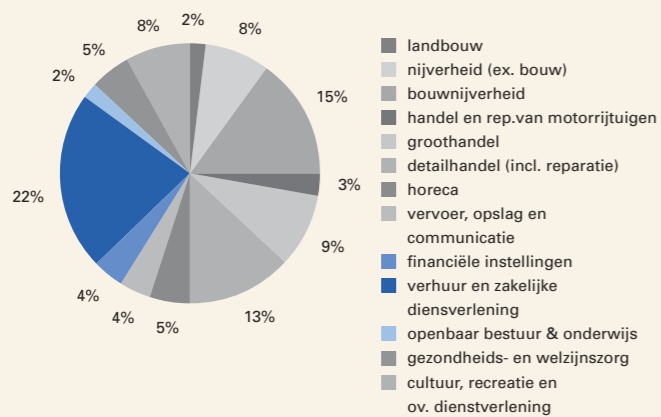
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	1986 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	365 (18%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	332 (17%)
Kantoorhoudend groot (20> werknemers)	33 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	7
Aantal vergunningen > 500 m ²	6

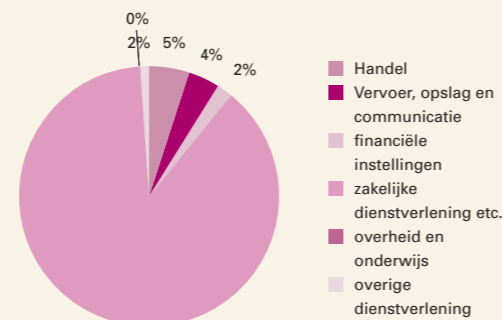
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Velsen (2006)



Bron: CBS

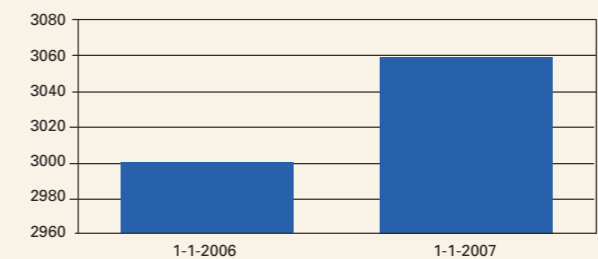
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



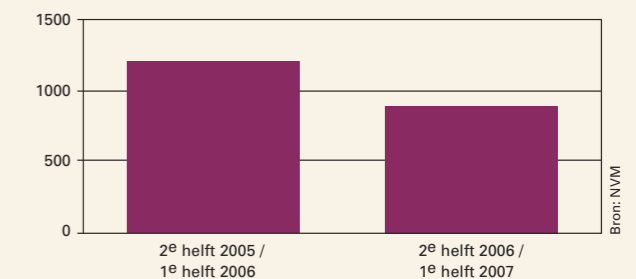
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

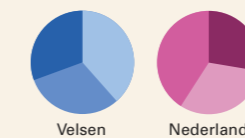


Mediane looptijd (dagen)

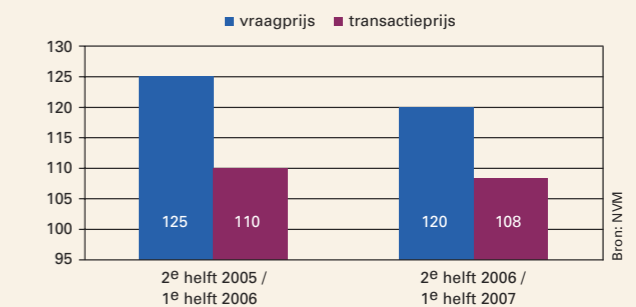
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Velsen	234	91
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

In Venlo is het al enige jaren rustig op de kantorenmarkt. Zowel de vraag als het aanbod van kantoorruimte is de afgelopen 10 jaar redelijk constant. Op de kantorenmarkt in Venlo lijkt er dan ook voldoende aanbod aanwezig voor bedrijven die op zoek zijn naar kantoorruimte tot 500 m². De kwaliteit van de aangeboden panden voldoet aan de wensen van de kantoorgebruikers. Er is in Venlo dus geen overschot van panden die sterk verouderd zijn of nauwelijks mogelijkheden bieden om uitstraling van identiteit mogelijk te maken.

Het ruime aanbod is te vinden op industrieterreinen en in de binnenstand. Het aanbod is zowel in huur als kooppanden te vinden en de prijzen zijn in beide segmenten marktconform.

In Venlo kan worden gesproken van een "normale" markt: er doen zich op geen enkel vlak noemenswaardige tekorten voor voor (kleinere) gebruikers die op zoek zijn naar kantoorruimte.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is neutraal ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte. De gemeente faciliteert de ontwikkeling zodanig dat zowel de omvang als de kwaliteit van de kleinschalige kantoorruimte voldoende is.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars spelen nagenoeg geen rol ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte, omdat er reeds voldoende aanbod in Venlo aanwezig is. Ontwikkelaars die kantoorruimte willen realiseren zouden vroeg een makelaar kunnen inschakelen, om hun ontwikkelingen af te stemmen op de marktsituatie in Venlo, voordat ze met een plan richting de gemeente stappen.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

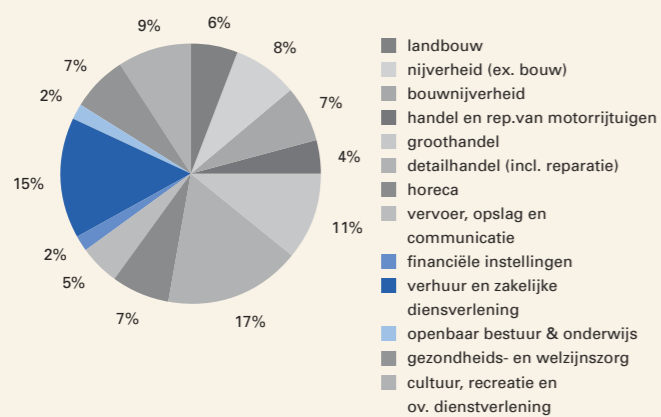
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3605 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	680 (19%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	632 (18%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	48 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	14

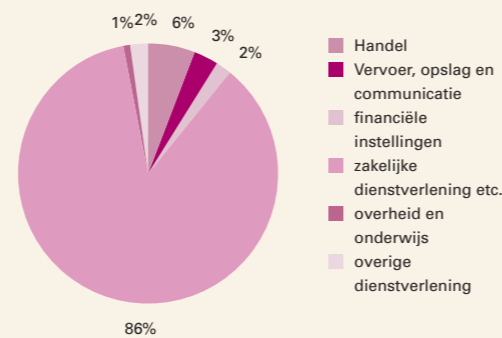
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Venlo (2006)



Bron: CBS

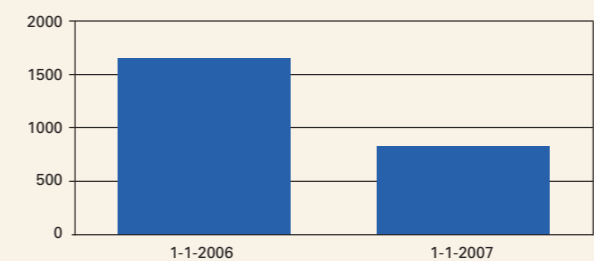
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



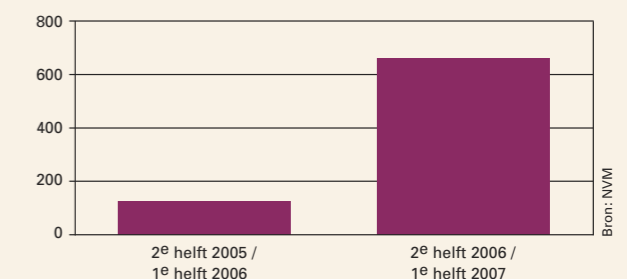
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

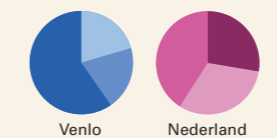


Mediane looptijd (dagen)

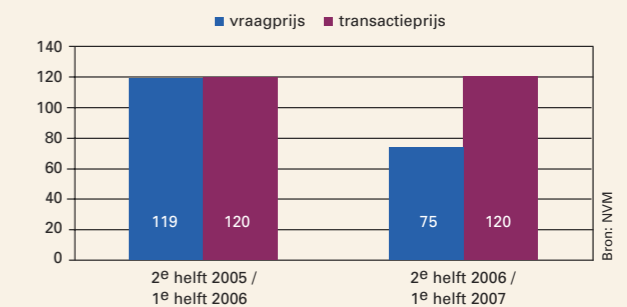
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Venlo	159	486
Nederland	206	207

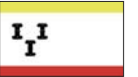
2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Er is een grote verscheidenheid aan kleinschalige kantoorruimten in Vianen. Er zijn kleinschalige kantoorunits in sterk verouderde kantoorgebouwen en er zijn ook kleinschalige kantoorunits in nieuwbouwprojecten. De prijzen zijn marktconform. De verouderde gebouwen staan al te huur vanaf 100,- euro p/m² en de nieuwere gebouwen staan te huur voor circa 135 euro per m². Een nieuwbouw ontwikkeling van Eurocommerce is te huur voor ca. 180 euro per m², maar hier wordt de kantoorruimte dan ook geheel "turn key" en op maat opgeleverd aan de huurder.

In de gemeente Vianen is er voldoende aanbod van kantoorruimte met een omvang vanaf circa 250 m². Het aanbod kantoorruimtes met een kleiner metrage is zeer beperkt en de kwaliteit van de panden laat soms te wensen over. De panden zijn verouderd, zijn nauwelijks bereikbaar met het openbaar vervoer en de kwaliteit van de omgeving is onvoldoende.

De kleinere kantoorruimtes worden vooral aangeboden op de bedrijventerreinen en niet verspreid in woonwijken, zoals dat in andere gemeenten vaak wel het geval is.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Vianen oefent weinig invloed uit op het aanbod van kantoorgebouwen. De gemeente vergroot wel de aantrekkelijkheid door bijvoorbeeld het gevoerde parkeerbeleid langs de doorgaande wegen. De omgeving van de kantoren wordt met groenvoorzieningen aantrekkelijk gemaakt. Het beleid voor kleinschalige kantoorruimte zou kunnen worden verbeterd door de openbaarvervoerverbindingen met de randgemeenten te versterken.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Ontwikkelaars zijn huiverig om te bouwen op risico in de gemeente Vianen, omdat de kans op leegstand groot is. De ontwikkelaar Eurocommerce heeft onlangs wel een zeer succesvolle campus op risico gebouwd. Er is veel vraag naar de kantoorruimtes op deze campus. De afgelopen periode is er echter weinig nieuwbouw geweest, omdat veel gebruikers liever in Utrecht gehuisvest willen zijn.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

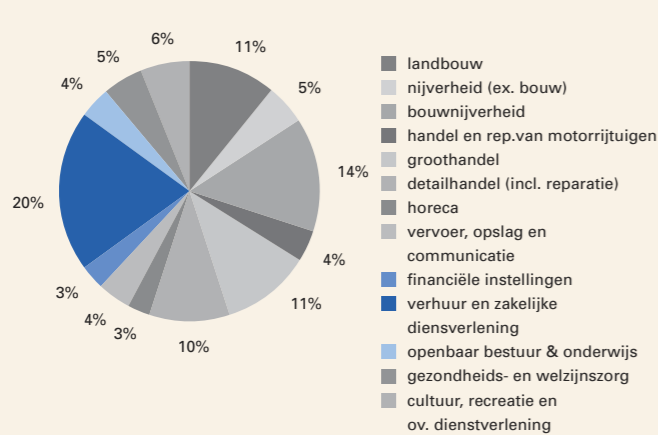
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	838 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	208 (25%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	176 (21%)
Kantoorhoudend groot (20> werknemers)	32 (4%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	1

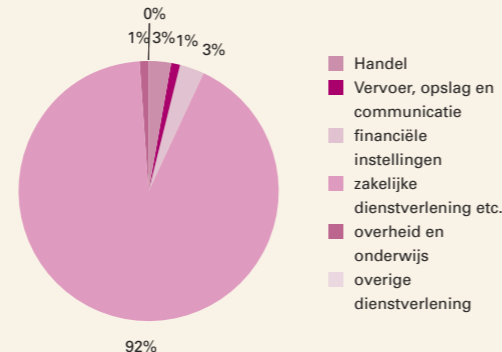
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Vianen (2006)



Bron: CBS

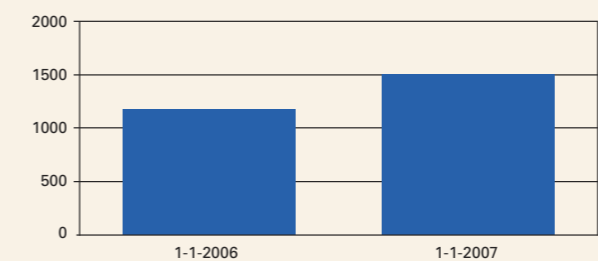
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



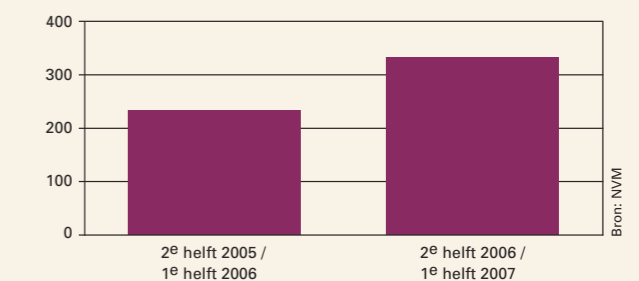
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

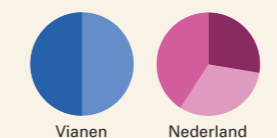


Mediane looptijd (dagen)

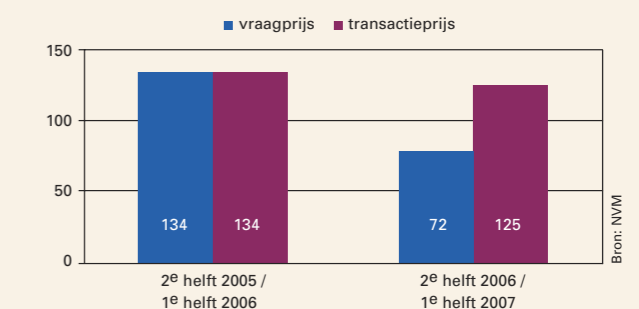
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Vianen	601	171
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

Het meeste aanbod in Vlaardingen dateert uit de periode van begin 1980 tot 1995. De kwaliteit is goed en de panden zijn meestal nabij het openbaar vervoer gelegen. De grootte van het aanbod start vanaf 30m² en loopt tot ongeveer 400m². Daarnaast zijn er in Vlaardingen diverse kantoorverzamelgebouwen aanwezig die goed worden benut. Er is in Vlaardingen, in tegenstelling tot wat zichtbaar is in veel andere Nederlandse gemeenten, een overschot aan single-tenant gebouwen. Het zijn juist deze single-tenant gebouwen die te duur worden aangeboden. Ook nieuwbouw is relatief

duur. Het aanbod voldoet in alle kleinschalige segmenten aan de vraag. De meeste vraag is gericht op panden in de wijk Holy. Minder courant aanbod van kleinschalige kantoorruimte is te vinden in de Vettoordseepolder.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is neutraal ten aanzien van kleinschalige kantoorpanden. Het beleid in Vlaardingen zou verbeterd kunnen worden wanneer minder wordt ingezet op de ontwikkeling van alleen de grote nieuwbouwcomplexen.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Ontwikkelaars vervullen niet een erg actieve rol in het ontwikkelen van nieuwe ruimten specifiek gericht op de kleinere kantoorgebruiker tot 500 m². Dit hangt waarschijnlijk samen met het ruime aanbod dat reeds in Vlaardingen op de kantorenmarkt aanwezig is.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

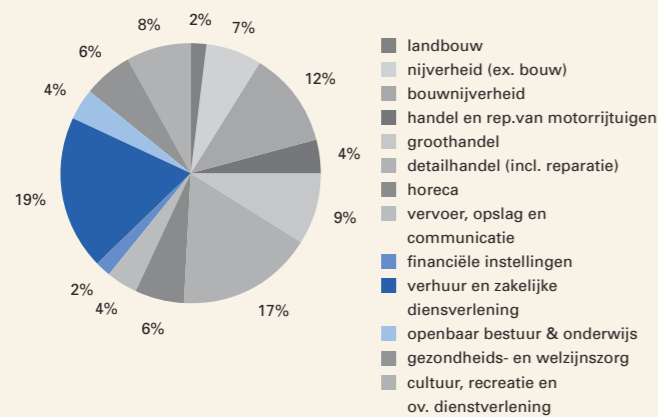
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	2809 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	585 (21%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	563 (20%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	22 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	1

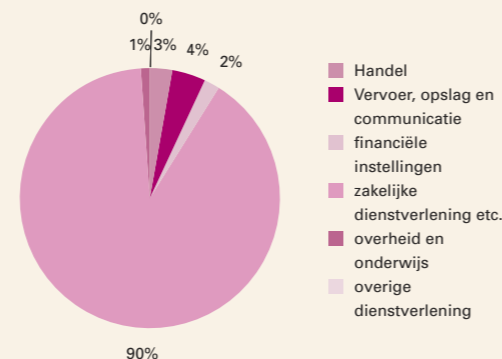
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Vlaardingen (2006)



Bron: CBS

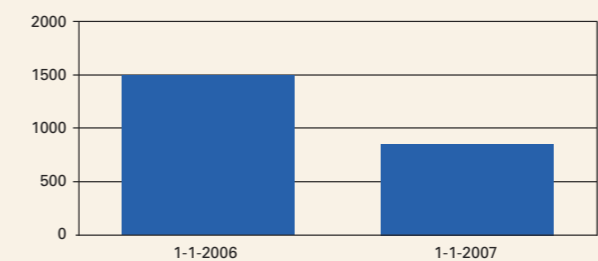
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



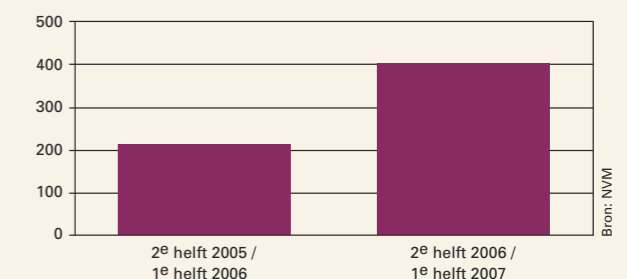
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

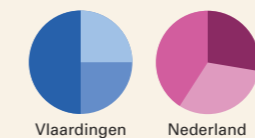


Mediane looptijd (dagen)

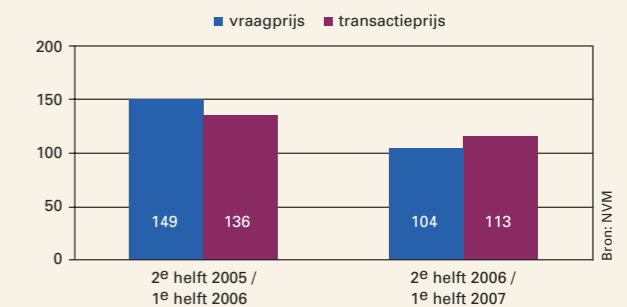
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Vlaardingen	75	748
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

In de gemeente Wageningen is zowel weinig aanbod als vraag naar kantoorruimtes onder de 500 m². In Wageningen is het meeste aanbod van kleinschalige kantoorruimte in grote complexen te vinden. Daarnaast is er enig aanbod in panden uit de jaren zestig, die vooral op gebied van isolatie en airconditioning achterlopen bij de eisen van deze tijd. Het aanbod in de grotere gebouwen beschikt over goede en moderne voorzieningen. De prijzen in multi-tenant gebouwen zijn relatief laag en in de andere segmenten zijn de prijzen marktconform. Het prijsniveau van kantoren ligt

op circa 100 tot 115 euro per m² (vvo). Vooral in huurpanden is in Wageningen een overschot van kantoorruimte aanwezig. In Wageningen zijn twee grote bedrijfsverzamelgebouwen voor kantoorruimte waarbij de huurders een aantal diensten dient af te nemen. Deze gebouwen hebben momenteel te kampen met leegstand.

De grootste vraag concentreert zich in de oppervlaktes tussen 50 en 250 m². Bij de uiteindelijke keuze zijn de uitstraling van het complex en de locatie doorslaggevend. Aan (kleinschalige) kantoorruimte in koop en single-tenant gebouwen is een tekort. De meeste vraag gaat uit naar de

locaties nabij het Plantsoen, de Hesselinck van Suchtelenweg en het Agro Business Park.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte is actief. De afdeling economische zaken is bezig met het bevorderen van de vestiging van bedrijven. De gemeente heeft echter geen locaties beschikbaar voor de ontwikkelingen van kleinere kantoorpanden. Het beleid zou kunnen worden verbeterd wanneer gebieden beschikbaar komen waar het mogelijk is om kleinschalige kantoorruimte te bouwen. Momenteel is er alleen aanbod voor grote complexen.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Er zijn geen ontwikkelaars bezig met de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte. Momenteel zijn er geen nieuwe ontwikkelingen gaande, omdat er geen terreinen beschikbaar zijn.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

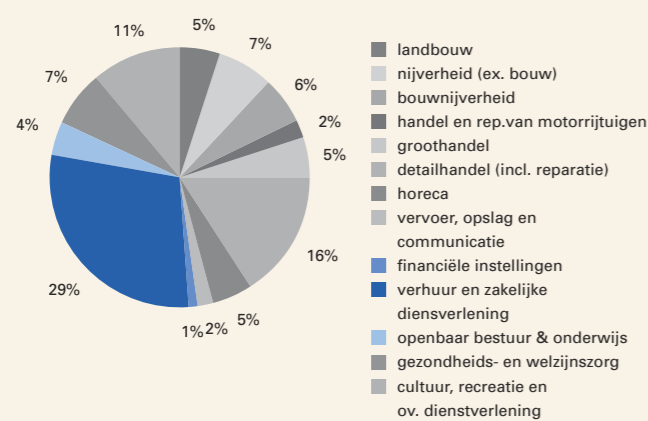
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	1588 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	500 (31%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	458 (29%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	42 (3%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	7

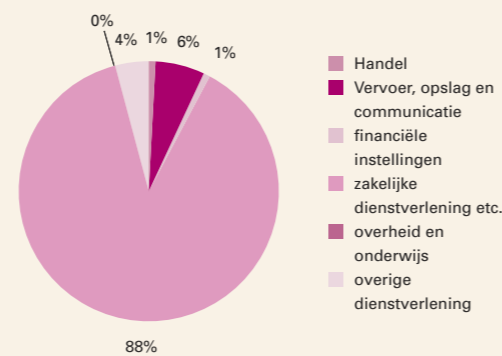
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Wageningen (2006)



Bron: CBS

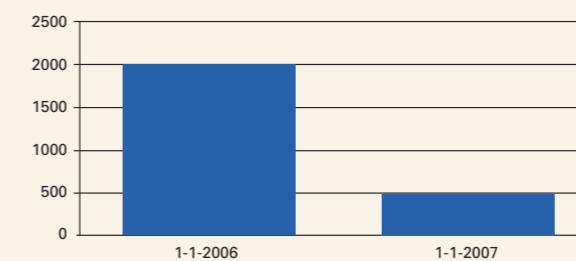
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



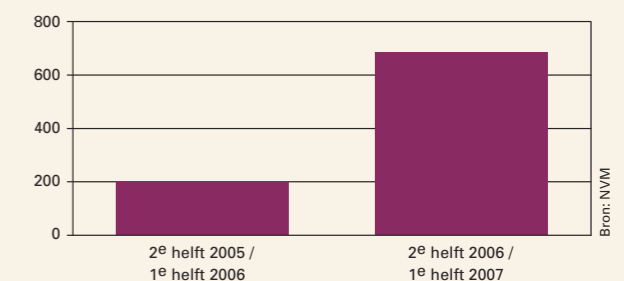
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

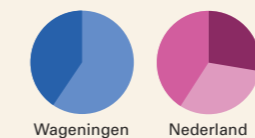


Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Wageningen	122	301
Nederland	206	207

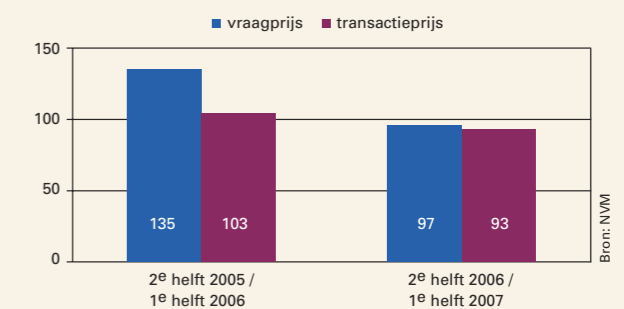
2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Bron: NVM

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs



Bron: NVM



Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

In Woerden wordt grootschalige kantoorruimte steeds vaker opgesplitst in kleinere verhuurbare delen en daardoor is er voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte in de gemeente aanwezig. Deze grote kantoren zijn echter niet voor kleinschalige kantoorruimte ontworpen. De aangeboden kleinschalige kantoorruimtes zijn bovendien onvoldoende bereikbaar met de auto, beschikken over weinig parkeermogelijkheden en over onvoldoende mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen.

In Woerden is momenteel een overschot aan kleinschalige kantoorruimte in huurpanden, single tenant gebouwen en bestaande bouw, terwijl er zich tekorten voordoen van kleinschalige kantoorruimte in multi-tenant gebouwen, kooppanden en nieuwbouw.

De prijzen voor kleinschalige kantoorruimte zijn in alle segmenten marktconform. Het aanbod bevindt zich daarentegen niet op de juiste locaties in de gemeente. De courante kleinschalige kantoorruimte bevindt zich in de wijk Middelland en de wijk Snel en Polanen.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is neutraal te aanzien van kleinschalige kantoorruimte. Zowel de ontwikkeling van voldoende kleinschalige kantoorruimte, kleinschalige kantoorruimte met voldoende kwaliteit en kleinschalige kantoorruimte op de juiste locaties wordt niet gefaciliteerd door de gemeente.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Kleinschalige kantoorruimte wordt beperkt ontwikkeld in Woerden, omdat er al veel leegstaande kantoorruimte is. Indien er kleinschalige kantoorruimte ontwikkeld wordt, dan gebeurt dat op basis van een opdracht. Projectontwikkelaars zouden nog beter te werk kunnen gaan door alert te reageren op signalen uit de markt.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

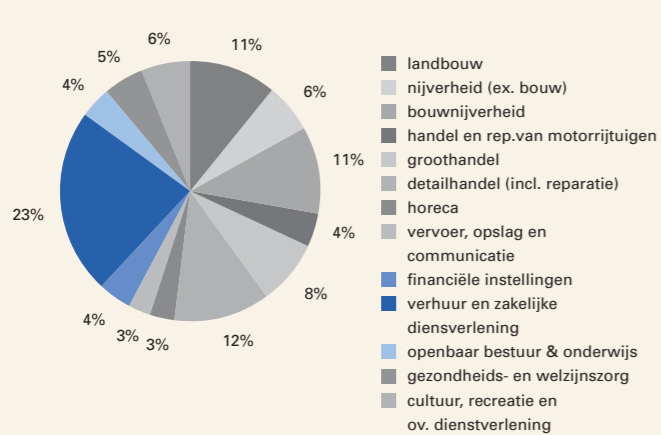
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	2062 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	608 (29%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	539 (26%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	69 (3%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	1
Aantal vergunningen > 500 m ²	4

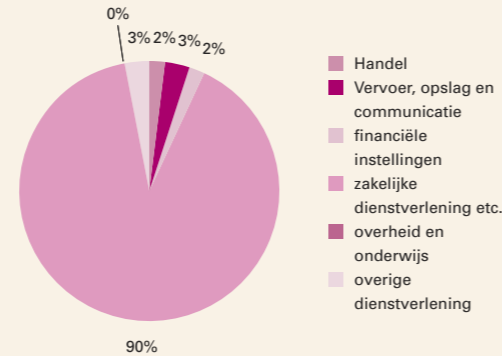
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Woerden (2006)



Bron: CBS

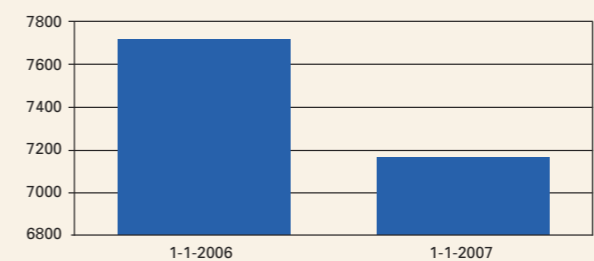
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



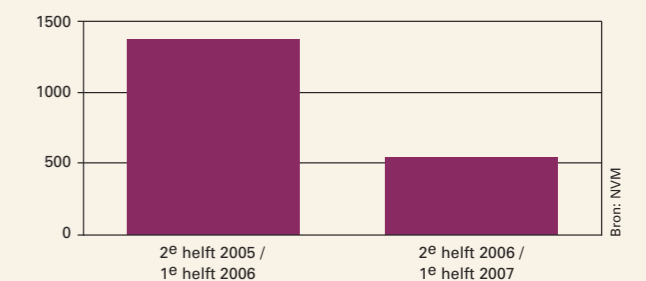
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

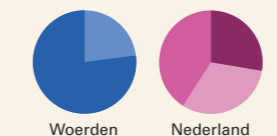


Mediane looptijd (dagen)

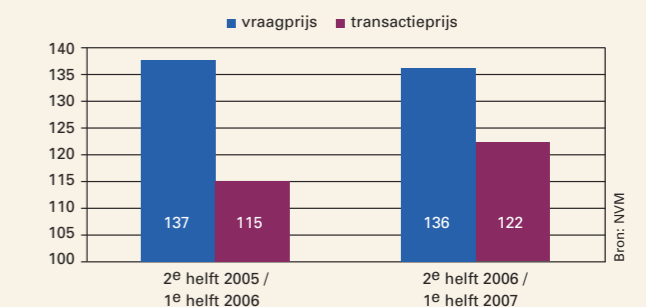
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Woerden	573	108
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

In Zaanstad is, in tegenstelling tot het beeld bij veel andere gemeenten in Nederland, het aanbod van kleinschalige kantoorruimten de afgelopen 10 jaar gestegen terwijl het aanbod van grootschalige kantoorruimte afnam. Door deze ontwikkeling is in Zaanstad juist voor kleinere gebruikers voldoende aanbod om uit te kiezen. De ruimtes voldoen echter niet snel aan de gewenste kwaliteit. Het aanbod bestaat voornamelijk uit oudere kantoorgebouwen en ruimtes op industrieterreinen. Daardoor is er bijvoorbeeld geen mogelijkheid om voldoende identiteit uit te stralen. Op de Zaanse kantorenmarkt

is er vooral een tekort aan koop panden, single tenant gebouwen en nieuwbouw.

Door de centrumplannen in Zaanstad is er veel leegstand en dat leidt voor de huurders tot een onzekere situatie. Als gevolg hiervan zijn kantoorruimten niet duur om te kopen of te huren. De meest gewilde kantoorpanden liggen op de kleinere industrieterreinen, Zilverland, Noorderveld en Westerspoor-Zuid. Rond het station Zaandam en op oudere industrieterreinen zijn de panden niet erg in trek.

Gemeentelijk beleid

De gemeente is tegen "verkantoring" van de Zaanse industrieterreinen en hierdoor werkt het beleid belemmerend op de ontwikkeling kantoren voor kleinschalige kantoorgebruikers. Er zijn in het gemeentelijk beleid geen aandachtspunten te bespeuren om de situatie voor de kleinere kantoorgebruiker te faciliteren. Het beleid zou verbeterd kunnen worden wanneer kantoren op de industrieterreinen worden toegestaan en niet alleen op de ontwikkeling van de (eigen) stationslocaties wordt ingezet.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De ontwikkelaars richten zich door de "houding van de overheid" niet specifiek op de ontwikkeling van ruimtes voor kleinere kantoorgebruikers. De ontwikkelaars zouden zich beter kunnen oriënteren op de vraag vanuit de lokale markt door gebruik te maken van kennis die aanwezig is bij de lokale bedrijfsronderendgoed makelaars.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

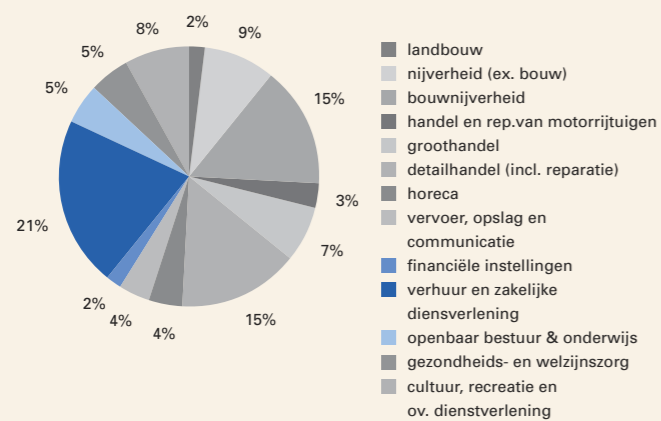
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	3842 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	895 (23%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	855 (22%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	40 (1%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	2
Aantal vergunningen > 500 m ²	7

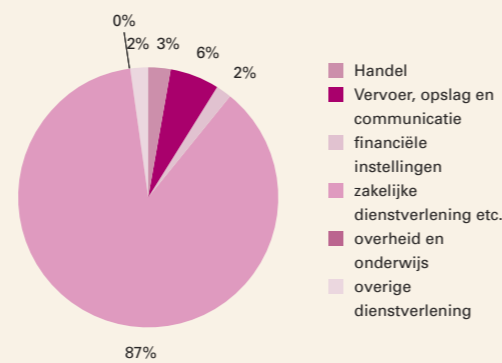
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Zaanstad (2006)



Bron: CBS

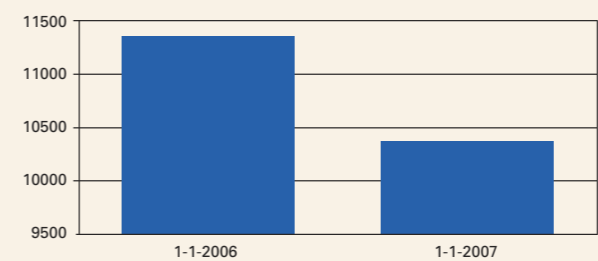
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



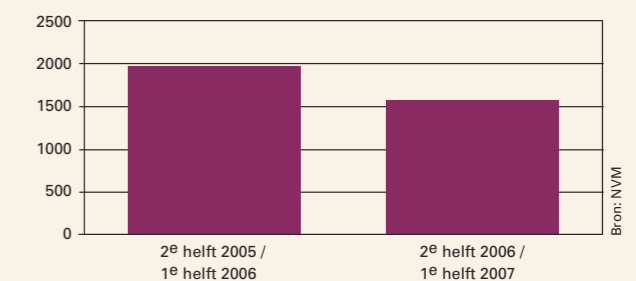
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

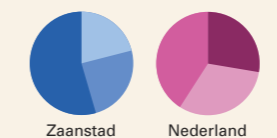


Mediane looptijd (dagen)

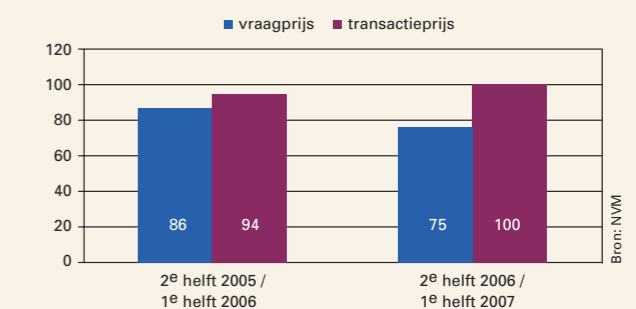
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Zaanstad	282	205
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie en -ontwikkelingen

Zeist is een gemeente met veel hoogwaardige kantoorruimte. De gemeente staat bekend als een gewilde kantoorlocatie voor bedrijven in de zakelijke en financiële dienstverlening. De vraag is specifiek gericht op panden met monumentaal uiterlijk. De vraag naar kleinschalige kantoorruimte is de afgelopen jaren gestegen, maar het aanbod in Zeist groeit nauwelijks. De panden in Zeist voldoen niet allemaal meer aan de kwaliteitseisen van deze tijd. De panden zijn vaak meer dan 80 jaar oud en de voorzieningen zijn daardoor verouderd. Diverse panden dienen nog gemoderniseerd te

worden met bijvoorbeeld airconditioning.

Het aanbod van kantoorruimte is vooral gelegen in of net tegen de bebouwde kom en bestaat uit vrijstaande en geschakelde kantoorvilla's. De aangeboden oppervlaktes variëren van circa 250 m² tot circa 800 m² en de huurprijzen lopen uiteen van € 150,- tot € 240,- (per m² per jaar). Van oppervlaktes van 150 m² en minder bestaat nagenoeg geen aanbod. Zeist kent geen specifieke kantoorlocaties. Op de oudere bedrijfsterreinen en in de buurten uit de jaren '60/70 voldoet het aanbod van kantoorpanden minder aan de kwaliteitseisen.

Gemeentelijk beleid

Er zijn diverse grotere villa's aanwezig die niet meer geschikt of betaalbaar zijn voor privé bewoning, maar wel voor kantoorgebruik geschikt lijken. De gemeente is echter terughoudend om de bestemming van zulke gebouwen te wijzigen in kantoorgebruik. Het gemeentelijke beleid wordt door makelaars daardoor als belemmerend ervaren. Door de eisen van gemeente zijn er tevens nauwelijks mogelijkheden voor een aanbouw, herontwikkeling of aanleg van parkeerplaatsen.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De rol van projectontwikkelaars in Zeist is beperkt. Er zijn geen of nagenoeg geen ontwikkelingen aan de gang, waarbij nieuwe kleinschalige kantoorruimte wordt ontwikkeld. Voor ontwikkelaars zijn er weinig locaties beschikbaar. Het zou wenselijk zijn wanneer de gemeente actief locaties aandraagt waar zij de (her)ontwikkeling van nieuwe kantoorpanden wenselijk en mogelijk acht.

Bron: NVM-Makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

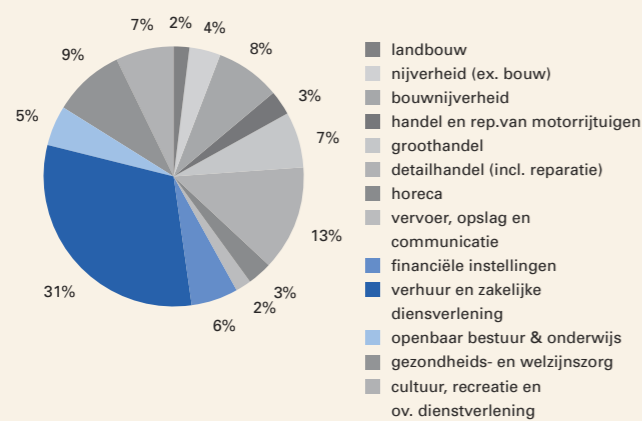
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	2899 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1048 (36%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	984 (34%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	64 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	0

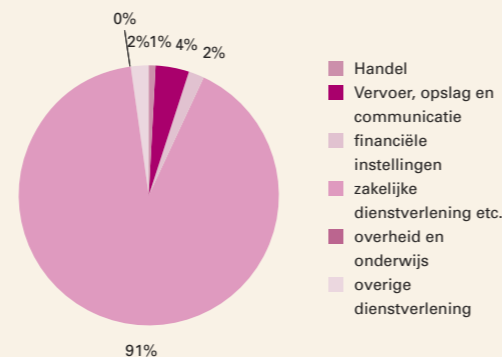
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Zeist (2006)



Bron: CBS

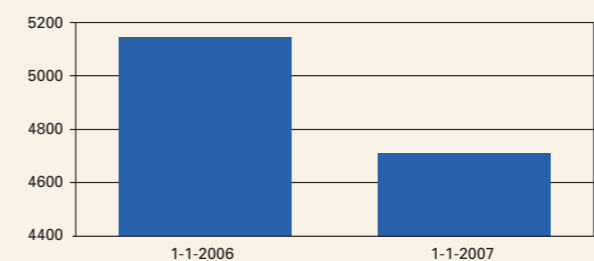
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



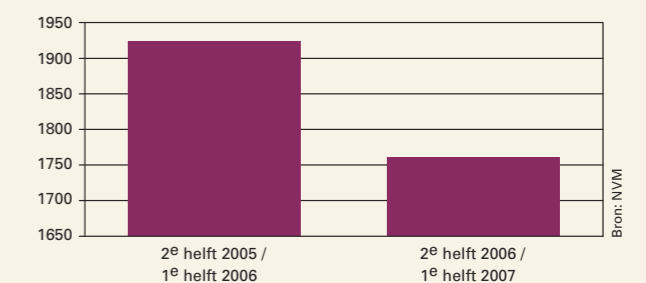
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

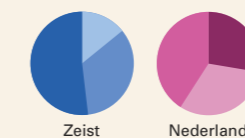


Mediane looptijd (dagen)

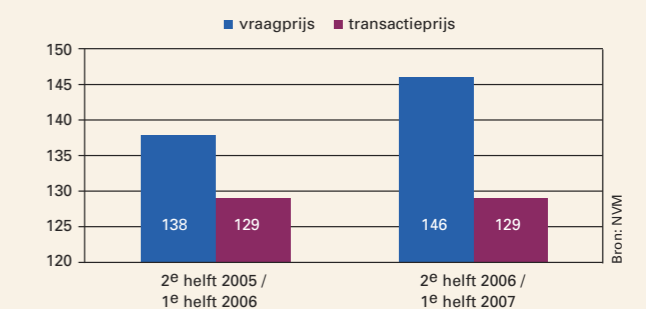
Looptijden	2005-2006	2006-2007
Zeist	202	308
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Zoetermeer heeft voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte. Het aanbod is bovendien van voldoende kwaliteit en divers. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte bevindt zich in het centrum alsmede op kantoorlocaties in veelal kantoorvilla-achtige gebouwen.

De vraag gaat uit naar kleinschalige kantoorruimte met een oppervlakte van 50 m² tot 200 m², een eigen identiteit en voorzieningen met een behoorlijk opleveringsniveau. Door een tekort aan kleinschalige kantoorruimte in single tenant gebouwen, voldoet dit aanbod niet aan de vraag. Er is daarnaast een

tekort aan kleinschalige kantoorruimte in kooppannen een overschot aan kleinschalige kantoorruimte in huurpannen en multi-tenant gebouwen. De prijzen voor kleinschalige kantoorruimte in multi-tenant gebouwen, bestaande bouw en nieuwbouw zijn relatief hoog. De courante kleinschalige kantoorpannen staan op het kantorenpark de Rokkeveen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente staat welwillend ten opzichte van nieuwe initiatieven en faciliteert daarmee de ontwikkeling van voldoende kwantitatieve en kwalitatieve kleinschalige kantoorruimte op juiste

locaties in de gemeente. Het beleid zou nog verbeterd kunnen worden door de grondprijzen te matigen.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

De projectontwikkelaars vervullen een actieve rol ten aanzien van het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte. Niet iedere ontwikkelaar is echter geïnteresseerd in het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte. De bouwkosten zijn namelijk hoog ten opzichte van een mogelijke opbrengst, waardoor de marge te gering kan zijn voor ontwikkelaars.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

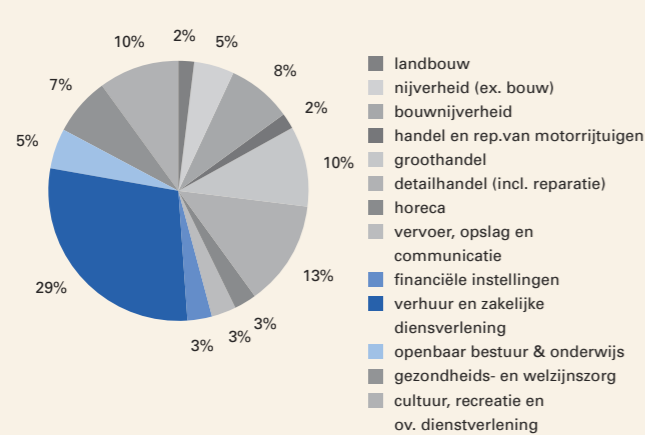
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	4889 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1591 (33%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	1484 (30%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	107 (2%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	9

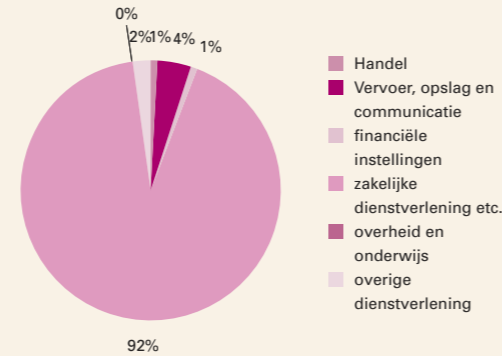
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Zoetermeer (2006)



Bron: Provincie Zoetermeer

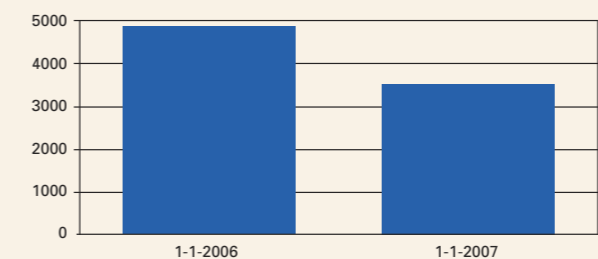
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



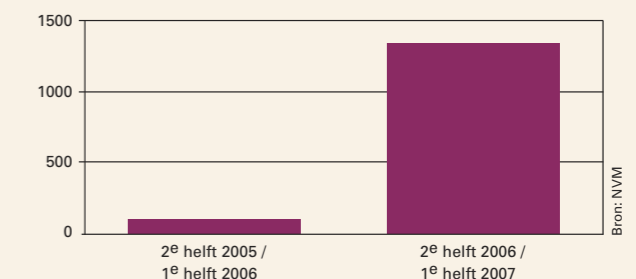
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)

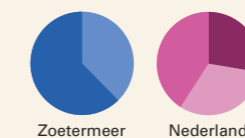


Mediane looptijd (dagen)

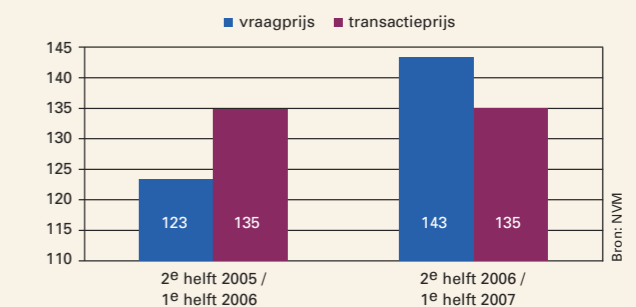
Locatie	2005-2006	2006-2007
Zoetermeer	42	363
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen



Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs





Uitkomsten onderzoek onder makelaars

Marktsituatie- en ontwikkelingen

Er is voldoende aanbod van kleinschalige kantoorruimte in de gemeente Zwolle. Het aanbod van kleinschalige kantoorruimte is ook in kwalitatief opzicht voldoende. De aangeboden kleinschalige kantoorruimte bevindt zich vooral parallel aan de A28 en kenmerkt zich door units van 40 m² tot 140 m² voor rond de 135 euro (per m² per jaar). Afgezien van het tekort in het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in kooppanden en single-tenant gebouwen, is het aanbod van kleinschalige kantoorruimte in balans. De prijzen van het aanbod kleinschalige kantoorruimte zijn in

alle segmenten marktconform.

De vraag naar kleinschalige kantoorpanden betreft units van 50 m² tot 100 m² van maximaal 10 jaar oud. De gebruikers verlangen een goede bereikbaarheid en maximaal 1.250 euro huur per unit per maand. De kleinschalige kantoorruimte in Zwolle wordt op de juiste (goed bereikbare en zichtbare) locaties in de gemeente aangeboden. De courante kleinschalige kantoorpanden bevinden zich voornamelijk in Berkum, aan de Schrevenweg en parallel aan de A28. Er is in Zwolle weinig leegstand en er zijn goede verhuurcondities.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is redelijk neutraal ten aanzien van kleinschalige kantoorruimte. De ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte wordt gefaciliteerd door de gemeente, maar niet actief nagestreefd.

De rol van projectontwikkelaars bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte

Projectontwikkelaars vervullen een actieve rol ten aanzien van de ontwikkeling van kleinschalige kantoorruimte in de gemeente. Kleinschalige kantoorruimte wordt vooral ontwikkeld in combinatie met bedrijfsgebouwen. Er worden weinig kleinschalige solitaire kantoorgebouwen op prominente kantoorlocaties ontwikkeld.

Bron: NVM-makelaar

Economisch profiel en kleinschalige kantoren

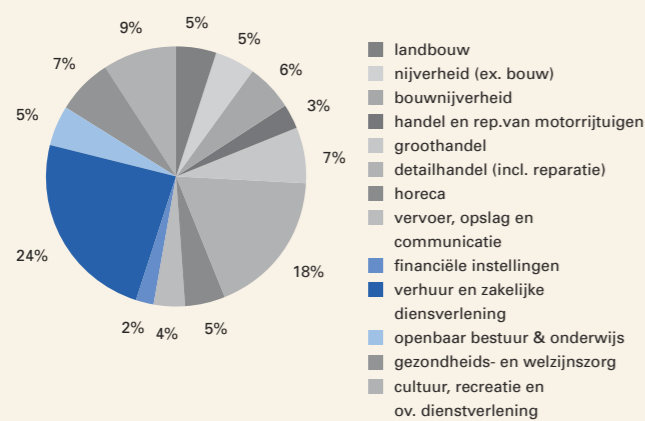
Totaal aantal bedrijfsvestigingen	5426 (100%)
Aantal kantoorhoudende bedrijfsvestigingen	1508 (28%)
Kantoorhoudend klein (1-19 werknemers)	1368 (25%)
Kantoorhoudend groot (20+ werknemers)	140 (3%)

Bron: Cendris (Business Online), bewerking Ecorys

Vergunningen kantoorgebouwen 2002 t/m 2006	
Aantal vergunningen < 499 m ²	0
Aantal vergunningen > 500 m ²	12

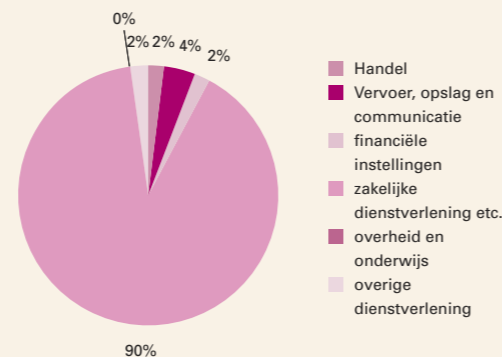
Bron: CBS Vergunningen alleen van kantoorgebouwen dus combinaties van kantoren met winkels of woningen en dergelijke zijn hier niet in opgenomen.

Vestigingen per sector, gemeente Zwolle (2006)



Bron: CBS

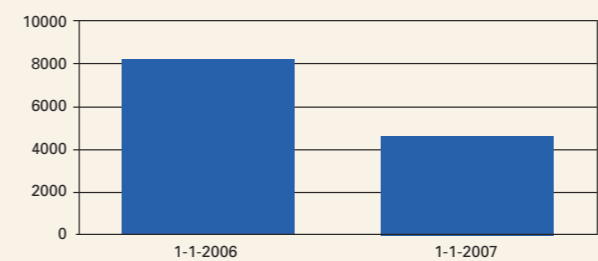
Verdeling kleinschalige kantoorruimte naar sector



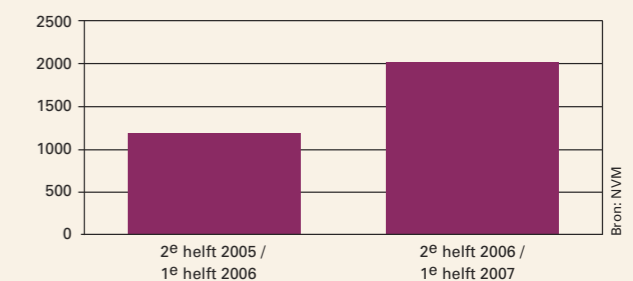
Bron: Cendris (Businessview Online), bewerking

Vraag- en aanbodzijde

NVM aanbod (huuraanbod kantoorruimte onder de 500 m²)



NVM opname (huurtransacties kantoorruimte onder de 500 m²)



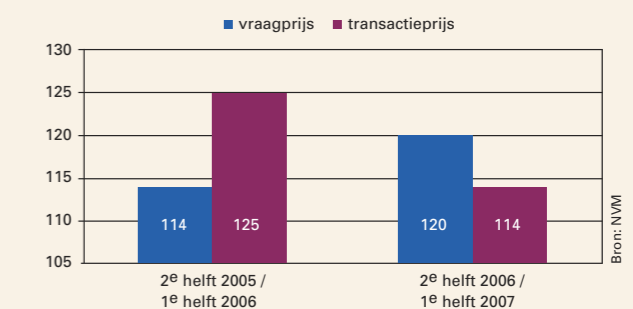
Mediane looptijd (dagen)

Looptijden	2005-2006	2006-2007
Zwolle	152	133
Nederland	206	207

2005-2007

- < 100 dagen
- 100-250 dagen
- > 250 dagen

Huurprijzen: mediane vraagprijs en mediane transactieprijs



Bedrijfsprofielen

Amersfoort

Dynamis Vastgoedconsultants & Makelaars

Postadres
Postbus 200
3800 AE Amersfoort
Bezoekadres
Koningin Wilhelminalaan 1
3818 HN Amersfoort
T 033 - 465 94 34
F 033 - 465 94 32
E dynamis@dynamis.nl
W www.dynamis.nl



A. de Groot, MSc
Directeur
06 - 14 46 66 78
dynamis@dynamis.nl



Ir. J.C. van Rhijn
Voorzitter
dynamis@dynamis.nl

Amersfoort

Meeùs Bedrijfshuisvesting

Postadres
Postbus 81
3800 AB Amersfoort
Bezoekadres
Stationsplein 121
3818 LE Amersfoort
T 033 - 464 08 88
F 033 - 464 09 84
E bedrijfshuisvesting.amersfoort.stat@meeus.com
W www.meeus.com



Jeroen Koevermans
06 - 25 08 63 93
jwa.koevermans@meeus.com



René van Belle
06 - 25 08 61 55
rct.van.belle@meeus.com

Amsterdam

Boer Hartog Hooft

Postadres
Postbus 75168
1070 AD Amsterdam
Bezoekadres
Buitenveldertselaan 5
1082 VA Amsterdam
T 020 - 540 55 60
F 020 - 750 84 33
E bhh@bhh.nl
W www.bhh.nl



Ir. J.C. van Rhijn
jrh@bhh.nl

Amsterdam

Van den Bosch Bedrijfsmakelaars

Adres
De Lairessestraat 139
1075 HJ Amsterdam
T 020 - 305 29 29
F 020 - 662 29 76
E info@pvdbosch.nl
W www.pvdbosch.nl



Inez F.A. Nederveen, 06 - 21 24 47 78
Marilou L. Diaz-Hekking, 06 - 53 33 22 65
George M.P.H.C.F. van Wettum,
06 - 23 50 46 42
Particia E. van den Bosch, 06 - 54 25 71 91

Arnhem

Meeùs Bedrijfshuisvesting

Postadres
Postbus 4100
6803 EC Arnhem
Bezoekadres
Mr. E.N. van Kleffensstraat 4
6842 CV Arnhem
T 026 - 400 11 88
F 026 - 400 11 80
E bedrijfshuisvesting.arnhem@meeus.com
W www.meeus.com



Rob Hengeveld
06 - 25 08 65 09
rj.hengeveld@meeus.com



Ivan Daneel
06 - 25 08 65 23
de.daneel@meeus.com

Bergen op zoom

vanopstal bedrijfsobjekten

Adres
Westersingel 4
4611 HV Bergen op Zoom
T 0164 - 24 04 57
F 0164 - 25 38 80
E bergenopzoom@vanopstalgroep.nl
W www.vanopstalgroep.nl

C.J.M. Franken
Register
makelaar-taxateur

Bedrijfsprofiel

Dynamis is een samenwerkingsverband van elf regionale makelaars met ruim vijftig vestigingen, verspreid door heel Nederland. De kracht van het samenwerkingsverband ligt in de combinatie van regionale expertise met een onderlinge uitwisseling van de opgedane deskundigheid en ervaringen. Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden een full service dienstverlening aan. Partner in Dynamis zijn: Boek & Offermans Makelaars, Boelens Jorritsma, Boer Hartog Hooft, Bramer Makelaars, Frisia Makelaars, Hol & Molenbeek, Ooms Makelaars, Rodenburg Makelaars, Snelder Zijlstra Makelaars, Strijbosch Thunnissen Makelaars, Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars.



Bedrijfsprofiel

Als één van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van bedrijfs-onroerendgoed helpt Meeùs u bij al uw vragen over commercieel onroerend goed, taxaties en beleggingen. De bedrijfsmakelaars van Meeùs weten als geen ander hoe belangrijk adequate huisvesting voor u is. Zij kennen uw branche en activiteiten en weten wat er in de markt aangeboden en gevraagd wordt.



Bedrijfsprofiel

Boer Hartog Hooft levert een compleet pakket aan diensten: van makelaardij in kantoren, bedrijfsruimtes en woningen tot taxaties en beleggingen. Daarnaast bieden wij onze expertise aan bij bemiddeling in hypotheek, consultancy en research.

Zoek contact met: drs. Robert Das MRE voor bedrijfsmakelaardij activiteiten (rda@bhh.nl), Eric Annaert voor de Corporate Real Estate activiteiten (ean@bhh.nl), Maarten Weijers voor Beleggingen (mwe@bhh.nl), George ten Have voor Taxaties (gha@bhh.nl), Agnes Kiraz voor woningmakelaardij-activiteiten (aki@bhh.nl). Wij zijn u graag van dienst.

Ook een vestiging in Hoofddorp.



Bedrijfsprofiel

Al 22 jaar is Van den Bosch, bedrijfsmakelaars, gefascineerd door de commercieel onroerendgoedmarkt van Amsterdam.

Om als "local hero" onderscheidend te blijven, staan persoonlijkheid, professionaliteit, passie en partners hoog bij ons in het vaandel. Onze vier partners, zijn van alle markten thuis, maar ieder heeft zich ook specifiek ontwikkeld. Wij hechten veel waarde aan een duurzaam en persoonlijk contact met onze klanten. Als makelaar moet je je kunnen verplaatsen in een klant; we treden onze klanten daarom als gelijkwaardig partner tegemoet.



Bedrijfsprofiel

Als één van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van bedrijfs-onroerendgoed helpt Meeùs u bij al uw vragen over commercieel onroerend goed, taxaties en beleggingen. De bedrijfsmakelaars van Meeùs weten als geen ander hoe belangrijk adequate huisvesting voor u is. Zij kennen uw branche en activiteiten en weten wat er in de markt aangeboden en gevraagd wordt.

Meeùs Bedrijfsmakelaars Arnhem zet op alle gebieden (kantoren, bedrijfsruimten, winkels, beleggingen en taxaties) specifiek opgeleide professionals in zodat u verzekerd bent van een goed advies waarop u uw beslissingen kunt nemen. De brede achtergrondkennis, het enthousiasme en de creatieve inzet van ons BOG team is de basis van veel succesvolle transacties.



Bedrijfsprofiel

Vanopstal bedrijfsobjekten, specialist in huisvesting en beleggingen in de bedrijfs-objectensector, opereert in een bewust gekozen werkgebied: alleen West-Brabant. De doelstelling: het bieden van oplossingen voor iedere situatie op basis van gedegen professionele kennis, actuele informatie en praktische ervaring. In de regio West-Brabant is vanopstal bedrijfsobjekten goed ingevoerd, optimaal toegankelijk en door een efficiënte, korte lijnen organisatie snel en effectief. Locale overheden en bedrijfsleven weten dit, maar ook belangrijke, landelijk opererende ontwikkelaars en beleggers. Het maakt vanopstal bedrijfsobjekten tot het startpunt in West-Brabant voor onroerend goed transacties en advisering in de deelmarkten winkels, kantoren en bedrijfsruimten.



Bedrijfsprofielen

Breda

vanopstal bedrijfsobjecten

Adres
Prinsenkade 3
4811 VB Breda
T 076 - 522 06 00
F 076 - 514 27 88
E bedrijfsobjecten.breda@vanopstalgroep.nl
W www.vanopstalgroep.nl

J.P.M. van Opstal
Register
makelaar-taxateur

W.H.A. Lodewijk
Register
makelaar-taxateur

Breda

Van de Water Bedrijfsmakelaars

Postadres
Postbus 1810
4801 BV Breda
Bezoekadres
Keizerstraat 93
4811 Breda
T 076 - 524 15 55
F 076 - 524 15 50
E bog@vandewatergroep.nl
W www.vandewatergroep.nl



T.R.H. van Dijk RMT
06 - 52 52 79 66
t.v.dijk@vandewatergroep.nl



B.A.C. van de Water
06 - 52 52 79 79
bac@vandewatergroep.nl

Breda

Meeùs Bedrijfshuisvesting

Postadres
Postbus 3234
4800 DE Breda
Bezoekadres
Willemstraat 1 - 15
4811 AH Breda
T 076 - 531 33 13
F 076 - 521 59 05
E bedrijfshuisvesting.breda@meeus.com
W www.meeus.com



Miel Nobelen
06 - 11 01 53 23
aewg.nobelen@meeus.com



Maarten Hoogwout
06 - 11 01 53 72
pm.hoogwout@meeus.com

Den Haag

Meeùs Bedrijfshuisvesting

Postadres
Postbus 93424
2509 AK Den Haag
Bezoekadres
Laan van Nieuw Oost Indië 123
2593 BM Den Haag
T 070 - 358 28 35
F 070 - 358 29 55
E bedrijfshuisvesting.denhaag@meeus.com
W www.meeus.com



Ted van Pelt
06 - 25 08 60 54
tp.van.pelt@meeus.com



Natasja Schuring
nf.schuring@meeus.com

Den Haag

Nelisse Makelaarsgroep

Adres
Statenlaan 128
2582 GW Den Haag
T 070 - 350 14 00
F 070 - 338 53 84
E bog@nelisse.nl
W www.nelisse.nl



Martijn M. de Lange RMT
directeur / partner
06 - 53 4911 64
delange@nelisse.nl



Remco de Boer RMT
senior makelaar /
taxateur
06 - 55 33 60 06
rdeboer@nelisse.nl

Doetinchem

REBO Bedrijfsmakelaars

Adres
Plantsoenstraat 77
7001 AB Doetinchem
T 0314 - 36 92 92
F 0314 - 36 92 90
E mak.doet@rebogroep.nl
W www.rebogroep.nl



Henk W. Sloot
Directeur / RMT
06 - 53 31 11 01
h.sloot@rebogroep.nl

Bedrijfsprofiel

Vanopstal bedrijfsobjecten, specialist in huisvesting en beleggingen in de bedrijfs-objectensector, opereert in een bewust gekozen werkgebied: alleen West-Brabant. De doelstelling: het bieden van oplossingen voor iedere situatie op basis van gedegen professionele kennis, actuele informatie en praktische ervaring. In de regio West-Brabant is vanopstal bedrijfsobjecten goed ingevoerd, optimaal toegankelijk en door een efficiënte, korte lijnen organisatie snel en effectief. Locale overheden en bedrijfsleven weten dit, maar ook belangrijke, landelijk opererende ontwikkelaars en beleggers. Het maakt vanopstal bedrijfsobjecten tot het startpunt in West-Brabant voor onroerend goed transacties en advisering in de deelmarkten winkels, kantoren en bedrijfsruimten.

Bedrijfsprofiel

Van de Water Bedrijfsmakelaars maakt deel uit van de Van de Water Groep. Met kantoren in Breda, Oosterhout en Tilburg heeft de Van de Water Groep een uitstekende kennis van de regionale markt in Midden- en West-Brabant. Met 60 professionals die hun vak uitstekend verstaan, slaagt Van de Water erin om onroerend goed projecten succesvol in de markt te positioneren en haar opdrachtgevers uitstekend te bedienen.

Bedrijfsprofiel

Als één van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van bedrijfs-onroerendgoed helpt Meeùs u bij al uw vragen over commercieel onroerend goed, taxaties en beleggingen. De bedrijfsmakelaars van Meeùs weten als geen ander hoe belangrijk adequate huisvesting voor u is. Zij kennen uw branche en activiteiten en weten wat er in de markt aangeboden en gevraagd wordt.

Al 80 jaar spelen wij een rol in Breda e.o. Onze kracht ligt in de combinatie van het vertrouwde gezicht in de regio, de aanwezige ervaring, persoonlijke aandacht en specialistische kennis.

Bedrijfsprofiel

Als één van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van bedrijfs-onroerendgoed helpt Meeùs u bij al uw vragen over commercieel onroerend goed, taxaties en beleggingen. De bedrijfsmakelaars van Meeùs weten als geen ander hoe belangrijk adequate huisvesting voor u is. Zij kennen uw branche en activiteiten en weten wat er in de markt aangeboden en gevraagd wordt.

Bedrijfsprofiel

Nelisse Makelaarsgroep, voorheen bekend onder de naam Nelisse Makelaars, is een Full-service organisatie met specialisten op ieder vakgebied in vastgoed. Naast onze activiteiten van aan- en verkoop, aan- en verhuur van kantoren, bedrijfsgebouwen, winkels en beleggingen zijn wij ook actief op het gebied van consultancy, nieuwbouw, taxaties, ERA-woningmakelaardij, beheer en financieringen.

Al meer dan 30 jaar is de regio Haaglanden ons werkgebied.

Bedrijfsprofiel

REBO Bedrijfsmakelaars is gespecialiseerd in de verhuur van commercieel vastgoed en ons werkgebied is Overijssel, Gelderland en Utrecht. REBO beschikt, mede door de grote vastgoed management tak over een uitgebreid relatiernetwerk, zowel beleggers als grotere potentiële huurders. Het sterke punt van REBO is om deze partijen op snelle en adequate wijze tot elkaar te brengen, waarbij zij de belangen van een ieder in het oog houden. Het verdere traject, zoals het opstellen van de juiste huurovereenkomst, het regelen van zekerheidsstellingen en de oplevering van het gehuurde, behoort bij de totale dienstverlening van REBO Bedrijfsmakelaars. Ook kunt u bij ons terecht voor huurprijsherzienings advies en procedures. Wij worden bijgestaan door mevr. Kranenburg MSc REM, directeur Vastgoed management, m.kranenburg@rebogroep.nl

vanopstal
bedrijfsobjecten

VAN DE
WATER

MEEÛS

MEEÛS

NELISSE
MAKELAARSGROEP

REBOgroep

Bedrijfsprofielen

Emmen

Jeltes ten Hoor Bedrijfsmakelaars

Postadres
Postbus 48
7800 AA Emmen
Bezoekadres
Hoofdstraat 150
7811 EW Emmen
T 0591 - 65 07 60
F 0591 - 65 07 61
E bedrijven@jeltestenhor.nl
W www.jeltestenhor.nl



Jaap ten Hoor
Directeur / makelaar en
taxateur o.z.



Richard Groenewold
Makelaar en taxateur o.z.
Bedrijfs Onroerend Goed
06 - 28 67 41 05
richardgroenewold@jeltestenhor.nl

Bedrijfsprofiel

Zichtbaar, bereikbaar én met uitstraling? Een bedrijfspand is belangrijker dan wellicht wordt gedacht. Het moet aan nog al wat eisen voldoen. Niet alleen voor klanten en relaties, maar ook voor het personeel. Want dat moet toch elke dag met plezier naar het werk? Wanneer men hoge eisen stelt aan een bedrijfspand is Jeltes ten Hoor Bedrijfsmakelaars dé adviseur van de zaak als het om onroerend goed gaat: De nummer één in bedrijfspanden in Drenthe.



Enschede

ten Hag bedrijfsmakelaars b.v.

Postadres
Postbus 438
7500 AK Enschede
Bezoekadres
Boulevard 1945 no. 20
7511 AE Enschede
T 053 - 850 60 70
F 053 - 850 60 65
E bedrijfsmakelaars@tenhag.nl
W www.tenhag.nl



Onno Kromhof
Directeur
06 - 53 69 63 07
o.kromhof@tenhag.nl

Foto management ten Hag groep b.v.:
(van links naar rechts)
Rico ten Hag, Ben ten Hag,
Hennie ten Hag, Onno Kromhof,
Alwy Semmekrot, Michel ten Hag

Bedrijfsprofiel

ten Hag bedrijfsmakelaars b.v. is onderdeel van de ten Hag groep b.v., specialist op het gebied van woning-/bedrijfsmakelaardij en financiële dienstverlening (hypotheeken, verzekeringen en pensioenen).

Met 7 vestigingen (Enschede, Almelo, Deventer, Doetinchem, Hengelo O., Zutphen en Zwolle) bedienen wij de commerciële markt in Oost-Nederland op het gebied van aankoop/verkoop, aanhuur/verhuur, taxaties en advisering in de ruimste zin des woords. ten Hag bedrijfsmakelaars is lid van IBG (Independent Brokers Group).



Eindhoven

Meeùs Bedrijfshuisvesting

Postadres
Postbus 10000
5600 LA Eindhoven
Bezoekadres
Parklaan 64
5613 BH Eindhoven
T 040 - 265 96 59
F 040 - 244 94 82
E bedrijfshuisvesting.eindhoven@meeus.com
W www.meeus.com



Richard van Lieshout
06 - 11 01 51 82
hwr.van.lieshout@meeus.com



Frank Maat
06 - 11 01 53 33
fj.maat@meeus.com

Bedrijfsprofiel

Als één van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van bedrijfs-onroerendgoed helpt Meeùs u bij al uw vragen over commercieel onroerend goed, taxaties en beleggingen. De bedrijfsmakelaars van Meeùs weten als geen ander hoe belangrijk adequate huisvesting voor u is. Zij kennen uw branche en activiteiten en weten wat er in de markt aangeboden en gevraagd wordt.



Groningen

Meeùs Bedrijfshuisvesting

Postadres
Postbus 30038
9700 RM Groningen
Bezoekadres
Europaweg 27
9723 AS Groningen
T 050 - 588 85 55
F 050 - 588 82 59
E bedrijfshuisvesting.groningen@meeus.com
W www.meeus.com



George Groote
06 - 25 08 63 10
gj.groote@meeus.com



Jos van Mechelen
06 - 25 08 62 92
jp.van.mechelen@meeus.com

Bedrijfsprofiel

Als één van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van bedrijfs-onroerendgoed helpt Meeùs u bij al uw vragen over commercieel onroerend goed, taxaties en beleggingen. De bedrijfsmakelaars van Meeùs weten als geen ander hoe belangrijk adequate huisvesting voor u is. Zij kennen uw branche en activiteiten en weten wat er in de markt aangeboden en gevraagd wordt.



's-Hertogenbosch

Meeùs Bedrijfshuisvesting

Postadres
Postbus 1218
5200 BG 's-Hertogenbosch
Bezoekadres
Zuidwal 4
5211 JK 's-Hertogenbosch
T 073 - 686 96 86
F 073 - 686 96 99
E bedrijfshuisvesting.denbosch@meeus.com
W www.meeus.com



Jan Winkel
06 - 11 01 53 29
jpwm.winkel@meeus.com



Sjoerd Meijers
06 - 11 01 51 07
slp.meijers@meeus.com

Bedrijfsprofiel

Als één van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van bedrijfs-onroerendgoed helpt Meeùs u bij al uw vragen over commercieel onroerend goed, taxaties en beleggingen. De bedrijfsmakelaars van Meeùs weten als geen ander hoe belangrijk adequate huisvesting voor u is. Zij kennen uw branche en activiteiten en weten wat er in de markt aangeboden en gevraagd wordt.



Hilversum

Castanea Bedrijfsmakelaars bv

Postadres
Postbus 230
1200 AE Hilversum
Bezoekadres
Arena 300
1213 NW Hilversum
T 035 - 646 00 50
F 035 - 646 00 55
E info@castanea.nl
W www.castanea.nl



J.W. Smedema
makelaar taxateur
06 54 22 09 12
jw@castanea.nl



S.H. Bakker
makelaar taxateur
06 54 22 09 14
bas@castanea.nl

Bedrijfsprofiel

Geworteld in onze regio, verlenen wij onze diensten met een grote persoonlijke betrokkenheid. Met plezier en enthousiasme delen wij onze ervaring en deskundigheid met relaties en marktpartijen. Specialisten die staan voor: herkenbare dienstverlening, functionele strategie, plezierige samenwerking en meetbaar resultaat.



Bedrijfsprofielen

Hilversum

Meeùs Bedrijfshuisvesting

Postadres
Postbus 395
1200 AJ Hilversum
Bezoekadres
Stationsstraat 16
1211 EN Hilversum
T 035 - 672 98 00
F 035 - 672 98 29
E bedrijfshuisvesting.hilversum@meeus.com
W www.meeus.com



Jeroen Koevermans
06 - 25 08 63 93
jwa.koevermans@meeus.com

Leeuwarden

Meeùs Bedrijfshuisvesting

Postadres
Postbus 302
8901 BC Leeuwarden
Bezoekadres
Zuiderplein 2
8911 AJ Leeuwarden
T 058 - 215 17 15
F 058 - 212 84 72
E bedrijfshuisvesting.leeuwarden@meeus.com
W www.meeus.com



Harry Schuil
06 - 25 08 66 09
hr.schuil@meeus.com



Jos van Mechelen
06 - 25 08 62 92
jp.van.mechelen@meeus.com

Leiden

Meeùs Bedrijfshuisvesting

Postadres
Postbus 237
2300 AE Leiden
Bezoekadres
Rijnsburgersingel 61
2316 XX Leiden
T 071 - 514 50 00
F 071 - 566 19 88
E bedrijfshuisvesting.leiden@meeus.com
W www.meeus.com



Barend Truijien
06 - 25 08 64 73
bbv.truijien@meeus.com



Frans-Jan Westerbeek
06 - 25 08 64 00
fj.westerbeek@meeus.com

Maastricht

GNM Makelaardij

Adres
Oranjeplein 101
6224 KV Maastricht
T 043 - 362 14 00
F 043 - 362 55 54
E groeneveld@gnm-maastricht-og.nl
W www.gnm-maastricht-og.nl



M. Groeneveld
Eigenaar / makelaar
06 - 53 33 88 25
groeneveld@gnm-maastricht-og.nl

Maastricht

Meeùs Bedrijfshuisvesting

Postadres
Postbus 2434
6201 EA Maastricht
Bezoekadres
Brusselsepoort 1
6216 CE Maastricht
T 043 - 351 39 39
F 043 - 351 39 01
E bedrijfshuisvesting.maastricht@meeus.com
W www.meeus.com



Maurice van Zandvoort
06 - 51 42 82 32
mej.van.zandvoort@meeus.com



Nico Ramakers
06 - 11 01 51 56
nelgmi.ramakers@meeus.com

Nijmegen

Verbeek Bedrijfsmakelaars

Postadres
Postbus 188
6500 AD Nijmegen
Bezoekadres
Oranjesingel 58
6511 NX Nijmegen
T 024 - 382 00 00
F 024 - 382 00 11
E info@verbeek-bedrijfsmakelaars.nl
W www.verbeek-bedrijfsmakelaars.nl



P.D.A Benning
Algemeen directeur
Verbeek Groep B.V.
p.benning@verbeek-groep.nl



P.J. Haanappel RMT
Directeur
p.haanappel@verbeek-bedrijfsmakelaars.nl
06 - 54 21 62 57

Bedrijfsprofiel

Als één van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van bedrijfs-onroerendgoed helpt Meeùs u bij al uw vragen over commercieel onroerend goed, taxaties en beleggingen. De bedrijfsmakelaars van Meeùs weten als geen ander hoe belangrijk adequate huisvesting voor u is. Zij kennen uw branche en activiteiten en weten wat er in de markt aangeboden en gevraagd wordt.

Bedrijfsprofiel

Als één van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van bedrijfs-onroerendgoed helpt Meeùs u bij al uw vragen over commercieel onroerend goed, taxaties en beleggingen. De bedrijfsmakelaars van Meeùs weten als geen ander hoe belangrijk adequate huisvesting voor u is. Zij kennen uw branche en activiteiten en weten wat er in de markt aangeboden en gevraagd wordt.

Bedrijfsprofiel

Als één van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van bedrijfs-onroerendgoed helpt Meeùs u bij al uw vragen over commercieel onroerend goed, taxaties en beleggingen. De bedrijfsmakelaars van Meeùs weten als geen ander hoe belangrijk adequate huisvesting voor u is. Zij kennen uw branche en activiteiten en weten wat er in de markt aangeboden en gevraagd wordt.

Bedrijfsprofiel

De specialisatie bedrijfs-onroerendgoed steunt u jarenlange (30 jaar) kennis en ervaring, alsmede een uitgebreid netwerk, niet alleen in het werkgebied (ver)koop en (ver)huur. Ook advisering en bemiddeling bij aankopen en aanhuren en beleggingstransacties zijn in goede en betrouwbare handen.

Bedrijfsprofiel

Als één van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van bedrijfs-onroerendgoed helpt Meeùs u bij al uw vragen over commercieel onroerend goed, taxaties en beleggingen. De bedrijfsmakelaars van Meeùs weten als geen ander hoe belangrijk adequate huisvesting voor u is. Zij kennen uw branche en activiteiten en weten wat er in de markt aangeboden en gevraagd wordt.

Meeùs Bedrijfshuisvesting opereert binnen regio Limburg vanuit de centrale vestiging Maastricht met een team van 5 makelaars-taxateurs met elk hun eigen specialisme en expertise voor retail, kantoren en bedrijven.

Bedrijfsprofiel

Verbeek Bedrijfsmakelaars maakt deel uit van de Verbeek Groep B.V., een regionaal opererende organisatie met vestigingen in Nijmegen (hoofdkantoor), Groningen, Venlo en Roermond. Onze activiteiten omvatten aan- en verhuur, aan- en verkoop, taxaties van bedrijfs-complexen, kantoren en winkels. Tevens houden wij ons bezig met beleggingen, het beheer van commercieel onroerend goed en consultancy, dus het full service concept voor commercieel vastgoed.



Bedrijfsprofielen

Oosterhout

Van de Water Bedrijfsmakelaars

Postadres
Postbus 4002
4900 CA Oosterhout

Bezoekadres
Keiweg 24
4901 JA Oosterhout

T 0162 - 447 443
F 0162 - 429 889
E bog@vandewatergroep.nl
W www.vandewatergroep.nl



C.N. van de Water RMT



C.C. Voeten
06 - 21 29 04 80
c.voeten@vandewatergroep.nl

Ridderkerk

Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.

Postadres
Postbus 111
2980 AC Ridderkerk

Bezoekadres
Jhr. Van Karnebeekweg 6B
2982 VL Ridderkerk

T 0180 - 43 43 43
F 0180 - 43 44 33
E ridderkerk.bedrijfshuisvesting@vanvliet.net
W www.vanvliet.net



J.N. Zandbergen
Directeur /
NVM makelaar-
registertaxateur o.z.
06 - 55 18 07 00
zandbergen@vanvliet.net

D.R. Norbruis
Directeur /
NVM makelaar-
registertaxateur o.z.
06 - 53 70 59 49
norbruis@vanvliet.net

Rotterdam

Meeùs Bedrijfshuisvesting

Postadres
Postbus 2922
3000 CX Rotterdam

Bezoekadres
Schiedamsedijk 51
3011 ED Rotterdam

T 010 - 404 01 80
F 010 - 411 30 58
E bedrijfshuisvesting.rotterdam@meeus.com
W www.meeus.com



H.A.F. Hagemeijer (Harry)
06 - 25 08 60 31
haf.hagemeijer@meeus.com



X. Koenen (Xander)
06 - 25 08 62 81
x.koenen@meeus.com

Tilburg

Van de Water Bedrijfsmakelaars

Bezoekadres
Bredaseweg 368
5037 LG Tilburg

T 013 - 595 29 60
F 013 - 595 29 50
E bog@vandewatergroep.nl
W www.vandewatergroep.nl



R.A.D. Smits RMT
06 - 21 28 29 22
r.smits@vandewatergroep.nl

Tilburg

Meeùs Bedrijfshuisvesting

Postadres
Postbus 656
5000 AR Tilburg

Bezoekadres
Sporlaan 410
5038 CG Tilburg

T 013 - 549 06 76
F 013 - 535 71 05
E bedrijfshuisvesting.tilburg@meeus.com
W www.meeus.com



René van Kempen
06 - 11 01 53 28
caw.van.kempen@meeus.com

Tilburg

Naber Immocom Bedrijfsmakelaars

Adres
Sporlaan 400
5038 CG Tilburg

T 013 - 544 43 33
F 013 - 581 13 53
E immocom@naber.nl
W www.naber.nl



H.P.A.M. René Klotz MRICS
r.klotz@naber.nl

Bedrijfsprofiel

Van de Water Bedrijfsmakelaars maakt deel uit van de Van de Water Groep. Met kantoren in Breda, Oosterhout en Tilburg heeft de Van de Water Groep een uitstekende kennis van de regionale markt in Midden- en West-Brabant. Met 60 professionals die hun vak uitstekend verstaan, slaagt Van de Water erin om onroerend goed projecten succesvol in de markt te positioneren en haar opdrachtgevers uitstekend te bedienen.

Bedrijfsprofiel

Van Vliet Bedrijfsmakelaars is een begrip in de onroerend goed sector. Vanuit onze drie vestigingen in Dordrecht, Ridderkerk en Sliedrecht bieden we een groot aanbod bedrijfsnonroerend goed en kunnen we u bijstaan als taxateur, beheerder van uw onroerend goed of adviseur op het gebied van nieuwbouw en verbouw of vastgoedbeleggingen. Maak eens kennis met onze specialisten en ontdek de toegevoegde waarde van jarenlange ervaring in de regio.

Bedrijfsprofiel

Als één van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van bedrijfsnonroerendgoed helpt Meeùs u bij al uw vragen over commercieel onroerend goed, taxaties en beleggingen. De bedrijfsmakelaars van Meeùs weten als geen ander hoe belangrijk adequate huisvesting voor u is. Zij kennen uw branche en activiteiten en weten wat er in de markt aangeboden en gevraagd wordt.

Bedrijfsprofiel

Van de Water Bedrijfsmakelaars maakt deel uit van de Van de Water Groep. Met kantoren in Breda, Oosterhout en Tilburg heeft de Van de Water Groep een uitstekende kennis van de regionale markt in Midden- en West-Brabant. Met 60 professionals die hun vak uitstekend verstaan, slaagt Van de Water erin om onroerend goed projecten succesvol in de markt te positioneren en haar opdrachtgevers uitstekend te bedienen.

Bedrijfsprofiel

Als één van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van bedrijfsnonroerendgoed helpt Meeùs u bij al uw vragen over commercieel onroerend goed, taxaties en beleggingen. De bedrijfsmakelaars van Meeùs weten als geen ander hoe belangrijk adequate huisvesting voor u is. Zij kennen uw branche en activiteiten en weten wat er in de markt aangeboden en gevraagd wordt.

Bedrijfsprofiel

Passende bedrijfshuisvesting is essentieel. Een bedrijfsmakelaar met kennis van zaken is daarom van belang. Naber Immocom Bedrijfsmakelaars heeft deze kennis. Door onze jarenlange ervaring in de regio weten wij wat er speelt en als onderdeel van Immocom bieden wij de knowhow van een landelijk netwerk. Partnerschap staat bij ons voorop en wij denken dan ook graag met de klant mee. Wij houden actief huisvestingswensen in de gaten en met onze unieke diensten weet de klant te allen tijde waar hij aan toe is. Kom kennis maken met Naber Immocom, bedrijfsmakelaars met kennis van zaken.

VAN DE
WATER

VAN VLIET
BEDRIJFSMAKELAARS

MEEÛS

VAN DE
WATER

MEEÛS

naber
immocom
BEDRIJFSMAKELAARS

Bedrijfsprofielen

Utrecht

Meeùs Bedrijfshuisvesting

Postadres
Postbus 13221
3507 LE Utrecht
Bezoekadres
Maliebaan 24 - 26
3581 CP Utrecht
T 030 - 230 70 30
F 030 - 236 81 20
E bedrijfshuisvesting.utrecht@meeus.com
W www.meeus.com



Alexander R. Reus
06 - 25 08 64 96
ar.reus@meeus.com

Zeist

Patist & Van Ee Bedrijfsmakelaars

Adres
2e Hogeweg 46
3701 AZ Zeist
T 030 - 254 80 80
F 030 - 254 80 85
E info@patistvanee.nl
W www.patistvanee.nl



Kees Patist
NVM makelaar /
Taxateur RT
06 - 53 66 35 99
kees@patistvanee.nl



Vincent Bosman
Assistent makelaar
06 - 46 03 04 29
vincent@patistvanee.nl

Zoetermeer

Rob Swart makelaar & taxateur Bedrijfshuisvesting B.V.

Postadres
Postbus 5114
2701 GC Zoetermeer
Bezoekadres
Röntgenlaan 19
2719 DX Zoetermeer
T 079- 351 31 11
F 079- 351 21 17
E info@rob-swart.nl
W www.rob-swart.nl



R.F.A. Swart RT
Directeur
06 53 15 34 72

Zwolle

Meeùs Bedrijfshuisvesting

Postadres
Postbus 243
8000 AE Zwolle
Bezoekadres
Burg. Van Roijensingel 1
8011 CS Zwolle
T 038 - 421 30 22
F 038 - 422 87 19
E bedrijfshuisvesting.zwolle@meeus.com
W www.meeus.com



Tjeerd Sleurink
06 - 25 08 64 99
t.sleurink@meeus.com

Bedrijfsprofiel

Als één van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van bedrijfs-onroerendgoed helpt Meeùs u bij al uw vragen over commercieel onroerend goed, taxaties en beleggingen. De bedrijfsmakelaars van Meeùs weten als geen ander hoe belangrijk adequate huisvesting voor u is. Zij kennen uw branche en activiteiten en weten wat er in de markt aangeboden en gevraagd wordt.

Bedrijfsprofiel

Voor Patist & Van Ee Bedrijfsmakelaars is elke ondernemer een serieuze zakenpartner. Voor wie wij de tijd nemen, met wie wij actief meedenken en samenwerken. Zodat wij een resultaat bereiken waarmee alle partijen tevreden zijn. Als het gaat om bedrijfsruimte in Midden-Nederland, kent Patist & Van Ee de markt als geen ander: voor aankoop en verkoop, huur en verhuur, projectinrichting en acquisitie kunt u bij ons terecht.

Patist & Van Ee verricht tevens taxaties (beëdigd taxateur) van bedrijfsmatig onroerend goed in heel Nederland en brengt vraag en aanbod naar bedrijfsmatige beleggingsobjecten bij elkaar.

Bedrijfsprofiel

Rob Swart heeft door zijn jarenlange ervaring met BOG, ondermeer vanuit de kant van de institutionele belegger, zich een belangrijke positie weten te verwerven in de regio Haaglanden. Met Geoffrey Tetro als partner en een sterk team ter ondersteuning neemt Rob Swart Bedrijfshuisvesting al jaren in de ranglijsten van transacties een prominente plaats in. Sinds een aantal jaar is een woningmakelaarsteam aan de organisatie toegevoegd waardoor de relaties, maar ook de gecombineerde complexen, totaal kunnen worden bediend. Rob Swart is behalve beëdigd makelaar OG en Register Taxateur RT, lid NVM-BOG, lid Bedrijfs-huuradviescommissie en examinator bij de SVM- nivo.

Bedrijfsprofiel

Als één van de grootste landelijke dienstverleners op het gebied van bedrijfs-onroerendgoed helpt Meeùs u bij al uw vragen over commercieel onroerend goed, taxaties en beleggingen. De bedrijfsmakelaars van Meeùs weten als geen ander hoe belangrijk adequate huisvesting voor u is. Zij kennen uw branche en activiteiten en weten wat er in de markt aangeboden en gevraagd wordt.

MEEÙS

PATIST & VAN EE
BEDRIJFSMAKELAARS

Rob Swart
makelaar & taxateur
bedrijfshuisvesting bv

MEEÙS



Bijlage I: Onderzoeksaanpak

Om antwoord te geven op de gestelde onderzoeksvragen zijn vijf afzonderlijke deelonderzoeken uitgevoerd:

1. Analyse van de opname van kleinschalige kantoorruimte;
2. Enquête onder kleinschalige huurders;
3. Onderzoek onder gemeenten naar beleid en lokale marktsituatie;
4. Enquête onder NVM-bedrijfsmakelaars naar de marktsituatie in 70 gemeenten;
5. Onderzoek onder projectontwikkelaars.

1. Analyse van de opname van kleinschalige kantoorruimte

Waar de databases van grote makelaarskantoren en uitgeverijen zich vaak beperken tot objecten vanaf 500 m², is de NVM BOG database zeer representatief voor objecten tot 500 m² en koppelt dit bovendien aan een grote hoeveelheid kenmerken per object. Op basis van deze database is de opname van kleinschalige kantoorruimte geanalyseerd. Deze analyse is uitgevoerd door de NVM in samenwerking met de Erasmus Universiteit.

2. Enquête onder kleinschalige huurders

De NVM BOG database bevat circa 2.100 bedrijven die de afgelopen anderhalf jaar kantoorruimte hebben opgenomen (2006 en het eerste half jaar van 2007). Om inzicht te krijgen in de wensen van kleinschalige huurders is een enquête onder deze bedrijven uitgevoerd. Door partijen te benaderen die recent een vestigingskeuze hebben gemaakt is het mogelijk te vragen naar de beweegredenen bij hun uiteindelijke keuze. De enquête is uitgezet onder alle 2.100 bedrijven. Bij een foutmarge van 10 procent en een significantieniveau van 95 procent is van een kleine 100 respondenten een reactie nodig. In totaal hebben 216 kantoorgebruikers deelgenomen aan de enquête, waarmee de respons ruim 10 procent bedraagt.

Na het bereiken van de gewenste respons zijn de resultaten van de enquête geanalyseerd. In de analyse gebruik gemaakt van:

- Frequentietabellen: Wat zijn de resultaten op de gestelde vragen?
- Kruistabellen: Wat zijn de resultaten op de gestelde vragen uitgesplitst naar de verschillende achtergrondkenmerken (grootte organisatie, type organisatie)?
- Regressietechnieken. Wat zijn de redenen van bepaald gedrag?

Onderwerpen in de enquête zijn:

Kenmerken onderneming

- branche
- organisatiestructuur (meerdere vestigingen?)
- aantal werknemers

Vestigingsbeleid

- voorkeur single tenant / multi tenant
- voorkeur huur of koop
- wensen ten aanzien van pand en locatie
- wensen ten aanzien van gezamenlijke diensten en faciliteiten
- belang van eigen identiteit en uitstraling
- prijs kantoorruimte
- parkeermogelijkheden
- eigen pand, eigen opgang, eigen receptie
- mogelijkheid tot naambord aan de gevel
- uitbreidingsmogelijkheden

3. Onderzoek onder gemeenten naar beleid en lokale marktsituatie

Doel van het onderzoek onder de gemeenten is inzicht te verkrijgen in het huidige beleid dat van de afgelopen 10 jaar. Per gemeente is o.m. gekeken naar:

- de ambitie en de visie van de gemeenten op het gebied van kantoorruimte
- het aantal bouwvergunningen met kantoorbestemming en de voorwaarden die daaraan zijn verbonden
- het aantal m² kantoorruimte per verstrekte vergunning
- de status van de bouwprojecten waarvoor een vergunning is afgegeven
- de verhouding tussen single tenant en multi tenant kantoorpanden

Tijdens de gesprekken is uitgebreid ingegaan op de ontwikkelingen in de afgelopen 10 jaar en de gemeentelijke ambitie en visie. Tevens zijn de marktomstandigheden, de gemeentelijke plannen voor de komende jaren en de rol van marktpartijen besproken.

In totaal zijn gesprekken gevoerd bij een steekproef van 12 gemeenten uit de Top 70 kantorengemeenten in Nederland. Hierbij is gelet op de geografische spreiding in Nederland en een spreiding in de grootte van de kantorenmarkt. Per landsdeel zijn 2-4 gemeenten van verschillende omvang in het onderzoek betrokken.

Onderstaand is de lijst van geïnterviewden gemeenten per landsdeel weergegeven:

West Nederland

1. Haarlem
2. Houten
3. Rijswijk
4. Almere

Zuid Nederland

1. Breda
2. Veldhoven
3. Maastricht

Oost Nederland

1. Enschede
2. Doetinchem
3. Arnhem

Noord Nederland

1. Assen
2. Zwolle

4. Enquête onder NVM-bedrijfsmakelaars naar de marktsituatie in 70 gemeenten

Voor de 70 grootste kantorengemeenten in Nederland is de lokale marktsituatie van kleinschalige kantoorruimte in beeld gebracht. Per gemeente heeft één NVM BOG makelaar gevraagd om de lokale kantorenmarkt te beschrijven. Hiertoe is een enquête bij de individuele makelaars uitgezet. Voor elk van de 70 gemeenten heeft een NVM-makelaar de enquête ingevuld. Waar nodig is contact met de makelaars opgenomen voor extra toelichting of aanvulling op de gegeven antwoorden.

De makelaars is onder meer gevraagd naar:

- de vraag en aanbod kantoorruimte onder en boven de 500 m²
- de kwaliteit voorraad kantoorruimte onder en boven de 500 m²
- de verhouding binnen de gemeente tussen vraag en aanbod (speciale aandacht voor verhouding tussen grootschalig en kleinschalig bij zowel vraag als aanbod)
- het uitgiftebeleid gemeente
- de verhouding single tenant / multi tenant

5. Onderzoek onder projectontwikkelaars

Het aanbod van kantoorruimte op de markt wordt voor een belangrijk deel bepaald door projectontwikkelaars. In dit deelonderzoek is nader ingegaan op de rol van de ontwikkelaars in het aanbod van kleinschalige kantoorruimten. Net als bij het onderzoek onder gemeenten is in een steekproef onder projectontwikkelaars een vragenlijst besproken.

Bij de keuze voor de ontwikkelaars is rekening gehouden met spreiding naar geografisch werkgebied (landsdelen) en de omvang van de ontwikkelaars. Aangezien het onderzoek is gericht op kantoorruimte tot 500 m² zijn naast de grotere projectontwikkelaars ook een aantal kleinere regionaal of lokaal opererende ontwikkelende bouwers in het onderzoek te betrekken.

In de gesprekken met ontwikkelaars zijn de volgende onderdelen besproken:

- inzicht in gebruikerswensen (op welke manier verkregen)
- mogelijkheden om projecten onder de 500 m² te realiseren
- hoe interessant zijn kantoorruimten tot 500 m² voor ontwikkelaars?
- medewerking gemeente bij vergunningverstrekking
- belemmeringen in bouwproces
- concurrentie

Onderstaand is de lijst van geïnterviewden projectontwikkelaars weergegeven:

- Ballast Nedam Bouw en Ontwikkeling
- East Estate
- ING Real Estate
- Johan Matser Projectontwikkeling BV
- Van Hoogevest Groep BV
- ABB Ontwikkeling BV
- Blauwhoed BV
- Kantorenhuis
- Herkon
- Hurks Bouw en Vastgoed BV
- Hanzevast Ontwikkeling

Bijlage II: Deelnemers NVM BOG Makelaarsenquête 2007

Kantoorstad	Kantoornaam	
Alkmaar	Pieter Haverkamp Bedrijfsmakelaardij B.V.	de heer P.C.T.J. Haverkamp
Almelo	Huisman Mönnink Garantiemakelaars	de heer H. Huisman
Almere	Makelaardij o.g. b.v. Van Westrheden	de heer M.R. van Westrheden
Alphen aan den Rijn	Basis Bedrijfshuisvesting Alphen B.V.	de heer J.D. Heesen
Amersfoort	Hol & Molenbeek Bedrijfsmakelaars	de heer J.W. van Lieshout
Amstelveen	Brockhoff Makelaars	de heer J.H. Brockhoff
Amsterdam	Patricia van den Bosch Bedrijfsmakelaars	mevrouw P.E. van den Bosch
Apeldoorn	Hunink & Holtrigter Woning- en Bedrijfsmakelaars	de heer J. Ligtenberg
Arnhem	Meeüs Makelaars	de heer J.E.A. Folkers
Assen	Boelens Jorritsma Makelaars	de heer M. Lameijer
Breda	Van Opstal Makelaardij Breda b.v.	de heer J.P.M. van Opstal
Bunnik	Van Ee Makelaars	de heer J.C. Patist
Capelle aan den IJssel	Kolpa Makelaars b.v.	de heer S.L. van der Stap
De Bilt	Hol & Molenbeek Bedrijfsmakelaars B.V.	de heer C.F. Vermeij
Delft	Van Silfhout & Hogetoorn Wereldmakelaars	de heer J. Hogetoorn
s-Hertogenbosch	Meeüs Makelaars	de heer W.P.G. Berkelaar
Den Haag	Frisia Makelaars B.V.	de heer P.H. Offringa
Deventer	Rodenburg Makelaars	mevrouw E.C. Kersten - Dikkeboer
Diemen	Boer Hartog Hooft Makelaardij B.V.	de heer E.A.M. Annaert
Doetinchem	ten Hag woning-/bedrijfsmakelaars	de heer B.A. Groot Roessink
Dordrecht	Waltmann & Co. Dordrecht bv	de heer F.D. Bremmer
Ede	Midden Nederland Makelaars B.V.	de heer D.G. Hartkamp
Eindhoven	Meeüs Makelaars	de heer F.J. Maat
Emmen	Frieling Makelaars Emmen	de heer H.H.P. Frieling
Enschede	Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars V.O.F.	de heer R.S. Duijn
Goes	Makelaardij Faasse & Fermont B.V.	de heer P.S. Fermont
Gorinchem	B/mak Bedrijfsmakelaar	de heer W.J. Peek
Gouda	Van 't Hof Makelaardij b.v.	de heer C.W.M. Steenland
Groningen	Makelaardij LAGRO	de heer H.M. Vos
Haarlem	Wagenhof Bedrijfsmakelaars B.V.	mevrouw C.A. Neijssel
Haarlemmermeer	BT Makelaars	de heer TH.M.A. Beekman
Heerlen	B.V. Boek en Offermans Makelaardij o.g.	de heer D.J.W. Boek
Helmond	van Wetten Makelaardij	de heer P.J.A.M. van Wetten
Hengelo	ten Hag woning-/bedrijfsmakelaars	de heer J.H.A. ten Hag
Hilversum	Castanea Bedrijfsmakelaars B.V.	de heer J.W. Smedema
Hoorn	Boekweit Makelaars/Taxateurs B.V.	de heer E.P.M. Sinnige
Houten	Zuidplas & Partners Bedrijfshuisvesting	de heer P. van de Plassche
Leeuwarden	Schoonhoven Bedrijfsmakelaardij b.v.	de heer J. Schoonhoven
Leiden	Basis Bedrijfshuisvesting BV	de heer S. Zwaan
Leidschendam-Voorburg	Makelaardij o.g. b.v. WVK, Wim J. van Kampen	de heer W.J. van Kampen
Lelystad	Van der Linden Makelaardij o.g. B.V.	de heer J.H. Dijkstra

Kantoorstad	Kantoornaam	
Leusden	Schoeman Makelaars	de heer A.G. Terpstra
Maarsssen	Van Scherpenzeel Makelaars o.g. B.V.	de heer J.R.H. Greven
Maastricht	Meeüs Bedrijfshuisvesting	de heer F.H.A.M. Boulanger
Middelburg	Schulting & Partners	de heer W.R. Schulting
Nieuwegein	Postma & Partners Bedrijfsmakelaars B.V.	de heer M.P. Postma
Nijmegen	Hestia Makelaardij in o.g. B.V.	de heer A.G. Jonkman
Oosterhout	Van de Water Makelaardij & Bedrijfsmakelaars Oosterhout	de heer C.N. van de Water
Oss	Blommers & Greve	de heer F.C.J. Peters
Purmerend	Van Overbeek Makelaars O.G. Purmerend b.v.	de heer J. van Voorst
Rijswijk	Meeüs Bedrijfshuisvesting	de heer F.W. van Rookhuijzen
Roermond	Van Cromvoirt Makelaardij B.V.	de heer E. van Dronkelaar
Roosendaal	Lenaers Makelaardij	de heer F.L. Lenaers
Rotterdam	BBW Makelaars en Taxateurs B.V.	de heer J.A.P. Wijnker
Schiedam	Anke Bodewes Makelaardij o.g. B.V.	mevrouw A.M.W. Bodewes
Sittard-Geleen	Ruijters Makelaardij B.V.	de heer J.M.L. Kirkels
Tilburg	Naber Makelaardij	de heer H.P.A.M. Klotz
Utrecht	Brecheisen Makelaars Utrecht B.V.	de heer P.H.J. Vreenegoor
Veenendaal	Martens & Van Schuppen Makelaars BV	de heer K.E. Martens
Veldhoven	vb&t makelaars bv	de heer E.C.W. de Hoogt
Velsen	Janus Makelaardij o/g B.V.	de heer R.V.R. du Chatinier
Venlo	Sannen b.v. Makelaars en Taxateurs o.g.	de heer M.W. Sannen
Vianen	Meeüs Makelaars	de heer A.R. Reus
Vlaardingen	Vlietlanden NVM Makelaars	de heer R.G. Prins
Wageningen	Jeltes ten Hoor b.v.	de heer H. ten Hoor
Woerden	Bos & de Koning Bedrijfsmakelaars	de heer J.W. Bos
Zaanstad	Kuijs Reinder Kakes	de heer A.G.M. Komen
Zeist	Nassau Makelaars b.v.	de heer Tj. de Boorder
Zoetermeer	Rob Swart Makelaar	de heer R.F.A. Swart
Zwolle	ten Hag woning-/bedrijfsmakelaars	de heer G.W. Hovenberg

Colofon

Het Nationaal kantorenmarktonderzoek 2007 over kleinschalig kantoorgebruik is een uitgave van NVM Bedrijfs Onroerend Goed in samenwerking met Ecorys Research and Consulting en RSM Erasmus Universiteit.

Onderzoek : Ecorys Research and Consulting en
RSM Erasmus Universiteit

Vormgeving : Graphic Dynamics Laren

Drukwerk : Joh. Enschedé Amsterdam

**Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.
en vastgoeddeskundigen NVM**

**Fakkelstede 1
Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
T 030 - 608 51 85
www.nvm.nl**