

Better never settles

VASTGOEDMONITOR GEMEENTE UTRECHT 2025

Juni 2025

Opdrachtgever

Gemeente Utrecht

WBS Nummer: 300.0013.03.99.00

Management samenvatting

Algemeen

In 2025 keert de economie terug naar een gematigd groeipad, nadat er sinds medio 2022 sprake was van opeenvolgende kwartalen krimp en nulgroei. Een economische recessie is uitgebleven, waardoor de veelbesproken 'zachte landing' van de Nederlandse economie realiteit lijkt te zijn geworden. In 2024 bedroeg de economische groei 1,0%. De groei moet het dan ook vooral hebben van de binnenlandse vraag. Volgens opgaaf van de Nederlandsche Bank namen de consumentenbestedingen het laatste half jaar toe door hogere huishoudinkomens. Ook in 2025 stijgen de lonen sneller dan de inflatie, waardoor het daadwerkelijk beschikbare huishoudinkomen met 4,5% zal toenemen. De lonen in Nederland groeien harder dan gemiddeld gemeten in de Eurozone en dit is het gevolg van een krappe arbeidsmarkt.

Werden in 2023 en 2024 de bijdragen aan de economische groei door export en investeringen van bedrijven in Nederland nog absent als gevolg van een afgekoelde wereldhandel, hoge rente en aanhoudende geopolitieke spanningen, in 2025 verbetert het perspectief voor bedrijven wat zichtbaar wordt in een grotere bijdrage van de export en de investeringen (in bedrijven en woningen) aan de economische groei, als gevolg van geleidelijke versoepeling van kredietvoorwaarden ondanks gedaalde winstmarges.

De Nederlandse economie werd de afgelopen jaren in zekere zin gekenmerkt door twee gezichten, met enerzijds historisch lage werkloosheid, loonstijgingen en sterke koopkrachtgroei en anderzijds de afgekoelde wereldhandel, hoge rente en aanhoudende geopolitieke spanningen. Hoewel de onzekerheden groot blijven, is de verwachting dat het perspectief voor bedrijven in 2025 verbetert onder invloed van een aantrekkende wereldhandel. Dit zal zichtbaar worden in een grotere bijdrage van de export aan de economische groei en de investeringen in bedrijven en woningen als gevolg van versoepeling van kredietvoorwaarden, ondanks gedaalde winstmarges. De herverkiezing van Donald Trump als president van de Verenigde Staten kan in deze context als zoveelste variabele aan het rijtje economische onzekerheden worden toegevoegd.

Kantorenmarkt

De concentratiebeweging naar de duurzame, centraal gelegen kantoorlocaties was ook in 2024 zichtbaar. Bedrijven spelen actief in op de wens zich te positioneren als aantrekkelijke werkgevers, waarbij het aanbieden van hoogwaardige en goed bereikbare werkplekken een essentiële rol speelt. Het is kenmerkend dat deze veranderende behoefte van kantoorgebruikers niet alleen zichtbaar is in de grote kantorenlocaties in de Randstad, maar ook in andere delen van het land. De huidige zoekvraag resulteert in een langjarig stabiele ontwikkeling van zowel aanbod als leegstand, gepaard met een stijging van de huurprijzen. Dit wijst op een polarisatie binnen de kantorenmarkt, veroorzaakt door de schaarste van gewilde, hoogwaardige kantoren. Kantoorgebruikers hanteren bij het zoeken naar nieuwe huisvesting vaak dezelfde eisen, wat leidt tot een selectieve opwaartse druk op de vraag in het topsegment. Wanneer de zoekvraag niet succesvol is, kiezen bedrijven doorgaans niet voor alternatieve, minder geschikte panden en locaties, maar verlengen zij tijdelijk hun huurcontract totdat er een kantoorruimte beschikbaar is die volledig aan hun eisen voldoet. De selectieve vraag drijft de huurprijzen van dergelijke panden op. Deze huurprijsstijging komt bovenop de toename van andere huisvestings- en loonkosten die kantoorgebruikers in het afgelopen jaar hebben ervaren. Dit dwingt bedrijven tot het afwegen van nieuwe economische risico's, zoals de mogelijkheid van een langere periode van beperkte economische groei, tegen de noodzaak om zich voor te bereiden op de blijvend krappe arbeidsmarkt. Grote bedrijven in Nederland lijken in 2024 voor het laatste te hebben gekozen.

In 2024 werd ongeveer 930.000 m² kantoorruimte opgenomen in Nederland. Dit betekende een stijging van bijna een vijfde (+19%) ten opzichte van het voorgaande jaar, waardoor de transactiedynamiek weer in lijn kwam met de jaren 2021 en 2022. Tegelijkertijd daalde het totale aanbod van kantoorruimte in Nederland met 4,7% naar 4,2 miljoen m² per 1 januari 2025. Deze ontwikkeling onderstreept de groeiende vraag naar kwalitatieve en toekomstbestendige kantoorruimten, terwijl de beschikbaarheid ervan steeds beperkter wordt.

De krappe marktsituatie op toplocaties, de realisatie van diverse hoogwaardige nieuwbouwontwikkelingen en een indexatie van het CPI zorgen voor verdere opwaartse druk op de tophuurprijzen. In Amsterdam ligt dit op EUR 575,- per vierkante meter per jaar, gevolgd door Utrecht (EUR 330,-), Rotterdam (EUR 330,-), Den Haag (EUR 255,-) en Eindhoven (EUR 255,-). Deze tophuurprijzen worden veelal behaald in kwalitatief hoogwaardige (nieuwbouw) kantoren op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau. Door de aanhoudende krapte zal dit naar verwachting verder oplopen gedurende 2025.

Net zoals de kantooropname op landelijk niveau werd in 2024 ook een stijging van de opname in de regio Utrecht (U16) geregistreerd. In de U16 is in 2024 in totaal 145.000 m² aan kantoorruimte opgenomen, een stijging van 66.400 m² ten opzichte van 2023, ofwel 85%. De stijging in 2024 valt onder andere toe te schrijven aan de gemeente Utrecht, waar de opname toenam met 75%, ofwel 45.300 m². De hierboven genoemde landelijke trends en ontwikkelingen lijken ook in 2025 de dynamiek op de Utrechtse kantorenmarkt te gaan bepalen. De contouren worden duidelijk zichtbaar: In 2024 liet het Stationsgebied het hoogste opnamevolume zien binnen Utrecht, met 76.500 m² aan kantoorruimte. Dit onderschrijft dat de nadruk ligt op de verdere concentratie van zakelijke activiteiten naar hoogwaardige, moderne kantoorruimten op strategische locaties die maximaal compatible zijn met de – wellicht wel permanente - veranderende behoeften van kantoorgebruikers. Binnen de gemeente Utrecht zijn dit naast het Stationsgebied ook het Centrum en Leidsche Rijn Centrum.

Het aanbod van beschikbare kantoorruimte in de U16 komt in 2024 uit op 319.800 m². Ten opzichte van 2023 nam het aanbod in 2024 toe in de U16 met 11.300 m², ofwel 4%. In lijn met de U16 steeg ook het aanbod in de gemeente Utrecht, met 23% (31.700 m²) naar 169.400 m² aan beschikbare kantoorruimte. In Lage weide was het aanbod in 2024 met 37.700 m² aan kantoorruimte het meest omvangrijk en kende hierdoor een aandeel van 22% in het totale aanbod. Na Lage Weide lag het meest omvangrijke aanbod in Rijsweerd. Eind 2024 stond er 31.100 m² aan kantoorruimte in aanbod, wat neerkomt op een aandeel van 18%. Het aanbod in het Stationsgebied is met 19.000 m² relatief beperkt. Zeker gezien het zwaartepunt van de vraag zich op deze gebouwen richt. Het wordt daarom ook zichtbaar dat – nu nieuwbouw uitdagend is - bestaande gebouwen worden herontwikkeld, zodat er meer vraag kan landen.

Door gestegen financieringskosten, een toename van het thuiswerken en afwaarderingen van kantoren, temperde de investeringsdrang onder beleggers in kantoren. Kantoorbeleggers hebben de afwachtende houding nog niet helemaal losgelaten. Wel laten de bruto aanvangsrendementen na een stijging in 2024 weer stabilisatie zien. Over heel 2024 werd er EUR 1,79 miljard geïnvesteerd in de Nederlandse kantorenmarkt, wat neerkomt op een stijging van 4% ten opzichte van 2023. In Utrecht was het aantal beleggingstransacties op de kantorenmarkt in 2024 beperkt (twee transacties). Dit komt neer op een investeringsvolume van circa EUR 14,7 miljoen.

Bedrijfsruimtemarkt

Begin 2024 was de dynamiek op de gehele gebruikersmarkt voor bedrijfsruimte nog relatief getemperd, maar in de laatste maanden is weer beweging ontstaan. Er zijn meer bezichtigingen, zoekopdrachten en transacties, vooral onder eindgebruikers en kleinere partijen. Ondanks een groei van 3% in het opnamevolume in 2024 ten opzichte van 2023, wordt de transactiesnelheid beperkt door een tekort aan geschikt aanbod op strategische locaties. Dit is een gevolg van de moeilijke positie van ontwikkelaars door dure grondposities, grote politieke regeldruk en netcongestie. In 2024 werd er ongeveer 3,8 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte opgenomen, wat hoger is dan de 3,6 miljoen vierkante meter in dezelfde periode van 2023. Ongeveer 24% hiervan betreft nieuwbouw of projecten die nog in aanbouw zijn, wat in lijn is met het opnamepercentage van 26% in 2023. Het aandeel nieuwbouw in 2021 en 2022 lag respectievelijk op 52% en 56%.

De daling in de opname van nieuwbouw of projecten in aanbouw onderstreept duidelijk de trend van een tekort aan kwalitatief en duurzaam aanbod in de afgelopen jaren. Het aanbod ultimo 2024 is gestegen met 9% ten opzichte van ultimo 2023. Hoewel deze stijging positief is, is dit niet genoeg om de marktdruk te verlagen. Het aanbod in 2024 blijft hiermee achter bij het 10-jarig gemiddelde van 7,5 miljoen m², maar wel in lijn met het 5-jarige gemiddelde van 6,4 miljoen m². Logistieke hotspots langs belangrijke transportcorridors tussen Rotterdam en de Duitse grens blijven in trek. In deze kerngebieden staan de huurprijzen onder druk door het schaarse aanbod en de grote vraag naar hoogwaardige panden. Ondanks de aanhoudende vraag wordt de dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt echter geremd door het beperkte aanbod in deze kerngebieden. Dit leidt vaker tot huurverlengingen in plaats van verhuizingen. Verhuisbewegingen van kerngebieden naar secundaire markten worden daarnaast afgeremd door zorgen over het verlies van arbeidskrachten en de hoge kosten van verhuizing, ondanks de gunstigere huurvoorwaarden op deze locaties.

Zowel de U16 als de gemeente Utrecht kennen een beperkt aandeel in de dynamiek van de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt. In de U16-regio is in 2024 in totaal 154.200 m² aan bedrijfsruimte opgenomen. Dit is een daling van -8,4% ten opzichte van 2023. De gemeente Vijfheerenlanden liet een aandeel zien van 28% (43.900 m²) in de regionale opname, gevolgd door de gemeente Utrecht met een aandeel van 20% (31.300 m²). De afname in de opname is ontstaan door een tekort aan kwalitatief hoogwaardig aanbod en de toename van marktonzekerheden.

Het bedrijfsruimte-aanbod in de U16 is met 42.200 m² toegenomen naar 190.700 m² in 2024. Dit is een stijging van 28,4% ten opzichte van voorgaand jaar. Binnen de U16 lieten de gemeenten Nieuwegein, Vijfheerenlanden en Utrecht een toename zien in het aanbod zien. Zowel in Nieuwegein als in Vijfheerenlanden zijn er twee grote panden van respectievelijk 32.300 m² als 18.800 m² in aanbod gekomen in 2024. In Utrecht is er een toename te zien in het aantal panden in aanbod, terwijl het gemiddelde metrage kleiner is. Gemeente Utrecht liet de grootste absolute toename zien in het bedrijfsruimteaanbod, van 27.100 m² naar 55.300 m². In 2024 bestaat het totale aanbod uit 21 verschillende gebouwen, wat een stijging betekent ten opzichte van het voorgaande jaar. Echter, 18 gebouwen hiervan bevinden zich onder de 5.000 m², waarvan tien zelfs onder de 1.500 m². Dit wijst erop dat er nog steeds schaarste heerst op de markt en dat het aanbod niet voldoende is om aan de behoeften van de markt te voldoen.

Zowel de U16 als de gemeente Utrecht kennen nog altijd krappe marktomstandigheden. De U16 kent een aanbod-opnameratio van 1,24:1 en gemeente Utrecht kent een aanbod-opnameratio van 1,8:1. Er wordt over een gezonde bedrijfsruimtemarkt gesproken wanneer de verhouding tussen aanbod en opname uitkomt op ongeveer 1,5:1. Daarbij is het wel van belang dat er enige massa is. In Utrecht is door de beperkte massa van het aanbod en de druk vanuit de vraag sprake van grote volatiliteit. Het is daarom de vraag of het aanbod kwalitatief wel goed aansluit op de vraag. Indien dit niet zo is, is er alsnog sprake van krapte.

De krapte op de bedrijfsruimtemarkt leidt tot een opwaartse druk op de huurprijzen. De tophuurprijs voor bedrijfsruimte in de gemeente Utrecht is EUR 90,- per vierkante meter per jaar. Daarmee is het huurprijsniveau van 2024 gelijk aan het niveau van 2023. Sinds 2018 is de tophuurprijs per vierkante meter per jaar binnen de gemeente Utrecht vrijwel jaarlijks toegenomen. In Lage Weide worden wederom zowel aan de onder- als bovenkant van de bandbreedte de hoogste huurprijzen gerealiseerd. Amsterdam kent de hoogste tophuurprijs met EUR 115,- per vierkante meter per jaar. Daarna volgt Rotterdam met een huurprijs van EUR 105,-. Ten opzichte van vorig jaar is in beide gemeenten de huurprijs met EUR 5,- per vierkante meter per jaar gegroeid.

De Nederlandse markt voor logistieke en bedrijfsruimtebeleggingen vertoonde eind 2024 tekenen van herstel. In 2024 werd ongeveer 2,48 miljard euro geïnvesteerd in de logistieke en bedrijfsruimtebeleggingsmarkt. Na een periode van terughoudendheid in 2023 en het begin van 2024 is in de laatste twee kwartalen van dit jaar een duidelijke toename in dynamiek waarneembaar. Wel zijn er nog onzekerheden zoals over netaansluitingen, hogere financieringskosten, strengere milieuregels en veranderende winstgevendheid. Deze factoren zorgen ook voor een stagnatie in nieuwbouwprojecten en bemoeilijken het voor investeerders om rendabele businesscases te ontwikkelen. Als gevolg hiervan komt de beschikbaarheid van moderne, duurzame bedrijfsruimtes onder druk te staan, wat het voor beleggers extra uitdagend maakt om te voldoen aan de voortdurende vraag naar hoogwaardige en toekomstbestendige locaties.

De investeringsdynamiek in de gemeente Utrecht bleef echter beperkt in 2024. Door een beperkte beschikbaarheid aan bedrijfs- en logistieke beleggingskansen in Utrecht, is er minder activiteit op de beleggingsmarkt. Binnen Utrecht hebben er in 2024 drie beleggingstransacties plaatsgevonden, die een beperkte omvang hadden. In totaal is er circa EUR 6,78 miljoen geïnvesteerd in de bedrijfsruimtemarkt. Met zicht op een langere periode zonder renteverhogingen en de daarop anticiperende stabilisatie van financieringskosten, ontstaat in 2025 mogelijk weer ruimte voor meer activiteit op de investeringsmarkt voor bedrijfsruimte. Dit is echter sterk afhankelijk van de ontwikkelingen op de gebruikersmarkt.

Winkelmarkt

Retailers zagen hun omzetten op peil blijven door de gestegen koopkracht van het winkelend publiek, maar werden geconfronteerd met marges die onder druk staan door hogere kosten zoals huur, personeel en energie dat de groei heeft geremd. Zo zijn de personeelskosten in 2024 toegenomen als gevolg van een forse verhoging van het minimumloon aan het begin van het jaar. Naast de personeelskosten speelt ook de afbetaling van de coronasteun nog altijd een grote rol.

Retailers anticiperen verschillend op deze uitdagingen. Waar de uit het buitenland afkomstige retailers zich momenteel terughoudend opstellen, zijn de Nederlandse retailers juist erg expansief. De focus ligt nu op efficiëntere winkelconcepten door te verhuizen naar grotere en gelijkvloerse winkels. Vooral retailers in het lage en middensegment doen het goed en zoeken fysieke winkelruimte met zichtbaarheid op de winkelstraat. Dit heeft geleid tot een toename van verhuuropdrachten.

De bezoekersaantallen in grote binnensteden herstellen sterk en liggen op of boven het niveau van vóór corona. Dit is voornamelijk zo in Amsterdam, Utrecht, Maastricht en 's-Hertogenbosch waar nu meer passanten geteld worden dan voor corona het geval was. De kleinere steden blijven daar iets op achter.

Gedurende 2024 is de landelijke winkelleegstand gemeten in aantal panden licht opgelopen tot 6,7%. De leegstand gemeten in aantal vierkante meters ligt op 5.8%, al moet daarbij wel gewezen worden op het feit dat deze hogere leegstandspercentages het gevolg kunnen zijn van beleggers die hun winkelpand leeg houden voor een transformatie naar wonen. Ruim 3.000 retailpanden verloren hun functie en werden onttrokken aan de voorraad. Het totaal aantal actieve winkelmeters nam daardoor

af, na jarenlang stabiel te zijn gebleven rond 27,5 miljoen vierkante meter. Leegstand manifesteert zich vooral in de aanloopstraten van de kernwinkelgebieden.

Het winkelleegstandspercentage binnen de G4 liet in 2024 een hele lichte toename zien tot 3,4% (3,38%, 2023). Ondanks dat procentueel het leegstandspercentage nagenoeg gelijk is gebleven is het aantal leegstaande vierkante meters binnen de G4 toegenomen met ruim 7% tot 174.636 m² aan leegstaande winkelruimte. Dit is een logisch gevolg van de toename in de totale voorraad aan winkelruimte met 6,9%. De markt heeft tijd nodig om deze toevoeging van winkelruimte op te nemen. Binnen de G4 is de leegstand het laagst in Amsterdam en het hoogst in Den Haag. Utrecht kent een lichte toename van het leegstandspercentage tot 2,9%, maar komt daarmee op de tweede plaats qua leegstandspercentages binnen de G4. Ook in Utrecht nam de totale voorraad aan winkelruimte toe. Een lichte stijging in het leegstandspercentage is daarom geen vreemd gevolg. De leegstand in aantal absolute leegstaande meters in Utrecht concentreert zich vooral in het Centrum van Utrecht met 11.265 m² (51 winkelunits), gevolgd door Winkelcentrum Nova met 3.311 m² (9 winkelunits) en Utrecht Overvecht met 2.001 m² (5 winkelunits).

Ondanks een toename in het aantal leegstaande meters als gevolg van een toename van de totale voorraad aan winkelruimte lieten de winkelhuurprijzen voor binnenstedelijke winkelstraten in 2024 een stabiel verloop zien of zelfs een kleine stijging. Verwacht wordt dat er in 2025 eveneens een lichte stijging of stabiel verloop zal plaatsvinden, doordat het algehele marktsentiment is verbeterd. In Utrecht is dit zichtbaar op de Lange Elisabethstraat, Vredenburg en Hoog Catharijne die een stabiel verloop lieten zien met huurprijzen tussen EUR 750-1.350 per vierkante meter per jaar, terwijl de huurprijs op Bakkerstraat een lichte stijging heeft laten zien tot EUR 900,- per vierkante meter per jaar. Ook voor de winkelcentra met een focus op dagelijkse levensbehoeften zijn de huurprijzen licht gestegen. In de gemeenten rondom Utrecht (U16) was er sprake van een stabilisatie van de huurprijzen. Enkel Nieuwegein en Houten liet een lichte daling van de bandbreedte zien. In Woerden nam de bovengrens van de bandbreedte met EUR 5,- toe. Binnen de gemeente Utrecht concentreert de winkelmarkt zich in toenemende mate zich op de locaties met het hoogste aantal passanten.

De opname van winkelruimte nam in 2024 ten opzichte van 2023 af, zowel in de gemeente Utrecht (-35%) als in de omliggende gemeenten (U16, -16%). De gemeente Utrecht noteerde een opname van 36.954 m² aan winkelvloeroppervlak in heel 2024. In het centrumgebied kwam dit neer op 14.261 m² aan winkelvloeroppervlak dat een daling is van -9,5%. Inclusief de opname van de omliggende gemeente kwam het opnamevolume in de U16 neer op 83.867 m² winkelvloeroppervlak. Dit is het laagste opnamevolume in de afgelopen vijf jaar en ligt ver onder het vijfjarig gemiddelde van 124.886 m². Deze trend is ook te zien buiten de regio. Andere G4-steden lieten eveneens een daling zien van het opnamevolume, met uitzondering van een stabiel verloop in Rotterdam. Ondanks lagere opnamevolumes in 2024 was er aan het eind van dat jaar duidelijk een beter marktsentiment te constateren. De eerste verlagingen van de rentes werden door de ECB doorgevoerd dat resulteerde in dit verbeterde marktsentiment.

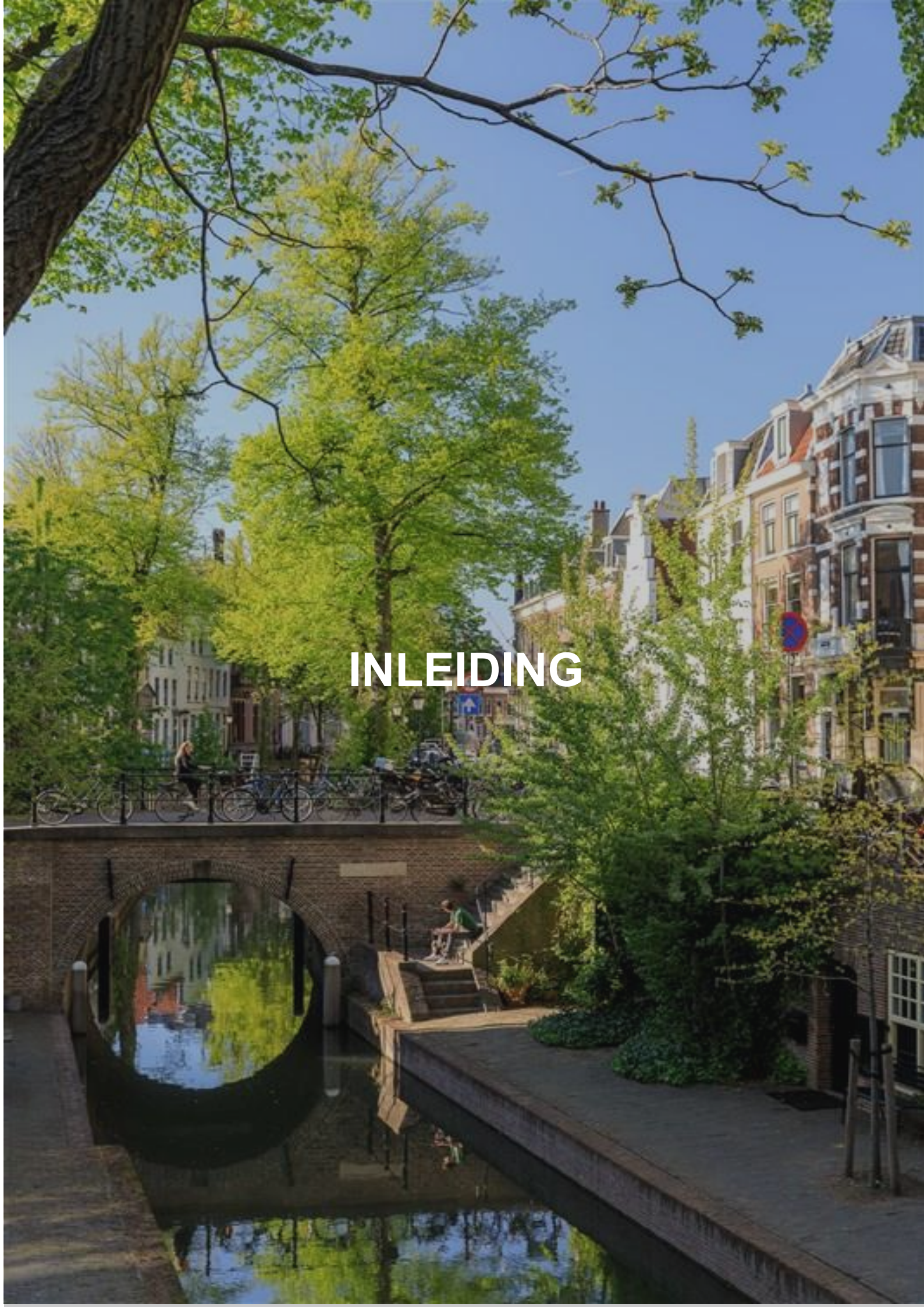
De markt voor binnenstedelijk winkelvastgoed wordt gedomineerd door particulieren en family offices, waarbij de interesse om te investeren voornamelijk gericht is op kwalitatief hoogwaardig vastgoed (trophy-assets) of op objecten met waardecreatiepotentieel. De 'Trophy-assets' blijven onverminderd populair door het lagere risicoprofiel en de eventuele emotionele binding onder particulieren. Er is veel vraag naar kwalitatief hoogwaardige panden, die kopers juist vasthouden wat ervoor zorgt dat er redelijke interesse blijft in objecten met een Value-add component. Daarbij moeten de transformatiekosten beheersbaar blijven en de stap richting een Core rendement haalbaar zijn. Belangrijk is om te weten dat dit het gevolg is van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Hierdoor treedt een polarisatie op in de markt waarbij het Core+ segment verder wegzakt. Bij Nederlandse instituten ligt de focus op investeringen van circa EUR 3 – 10 miljoen, mede doordat grotere single-asset beleggingen te veel invloed hebben op de verdeling binnen een fonds en hoger

op de 'risk-curve' liggen. Ook de markt voor convenience winkelvastgoed wordt gekenmerkt door een kwalitatieve mismatch. Anders dan het geval is bij binnenstedelijk vastgoed zijn Nederlandse institutionele beleggers erg actief op dit segment van de beleggingsmarkt en richten zich daarbij uitsluitend op investeringen die zijn gericht op de langere termijn en daarmee doorgaans voor het beste van het beste. Hierbij speelt mee dat supermarkten te maken hebben met lagere winstmarges, wat invloed heeft op de zekerheid van huurverlengingen en het leegstandsrisico van de convenience belegger. Zij worden ten aanzien van deze criteria wel in toenemende mate selectiever met betrekking tot nieuwe acquisities.

In 2024 bedroeg het investeringsvolume op de winkelmarkt bedroeg EUR 828 miljoen, dit is een bescheiden 8% van het totale investeringsvolume. Ten opzichte van 2023 - toen het investeringsvolume op de winkelmarkt een ruime EUR 1 miljard bedroeg – is het een flinke daling van -19%. Verreweg het grootste deel van het investeringsvolume op de winkelmarkt in 2024 werd geïnvesteerd in High Streets (EUR 293 miljoen), dit werd gedreven door de verkoop van Uniqlo aan het Rokin in Amsterdam door Vastned aan de eigenaar van Uniqlo voor circa EUR 100 miljoen. PDV/GDV was goed voor 23% van het investeringsvolume, onder andere door de aankoop van twee meubelboulevards (circa EUR 21 miljoen) door Synvest. Verder kenmerkte de markt zich aan veel relatief kleine transacties met 75% van de transacties onder de EUR 10 miljoen. Het aantal winkelbeleggingstransacties in 2024 in Utrecht is beperkt met vier transacties, dit komt neer op een investeringsvolume van EUR 29,97 miljoen.

3.3.2.17 Aanbod-opnameratio U16	36
3.3.3 Huurprijzen.....	37
3.3.3.1. Bandbreedtes huurprijzen kantoorruimte per deelgebied in Utrecht	37
3.3.3.2 Bandbreedtes huurprijzen kantoorruimte per deelgebied in Amsterdam.....	37
3.3.3.3 Bandbreedtes eersteklas kantoorruimte Utrecht, omliggende gemeenten en G4	38
3.3.3.4 Huurprijzen kantoorruimte GSL-doelgroepen Nederland	39
3.3.4 Beleggingsmarkt	40
3.3.4.1 Bandbreedte rendementen kantorentransacties	40
3.3.4.2. Top 10 grootste kantorenbeleggingstransacties	40
4. Bedrijfsruimtemarkt	42
4.1 Bedrijfsruimtemarkt Nederland	42
4.1.1. Beleggingsmarkt	42
4.1.2. Gebruikersmarkt.....	44
4.2 Bedrijfsruimtemarkt Utrecht (samenvatting)	45
4.3 Bedrijfsruimtemarkt Utrecht	47
4.3.1 Voorraad	47
4.3.1.1 Bedrijfsruimtevoorraad IBIS gemeente Utrecht en op deelgebied niveau	47
4.3.1.2 Nog uit te geven areaal gemeente Utrecht naar bestemming	47
4.3.1.3 Bedrijfsruimtevoorraad regio Utrecht.....	48
4.3.1.4 Onttrokken panden op bedrijventerreinen	48
4.3.1.5 Floor Space Index (FSI)	49
4.3.1.6. Bebouwingspercentage per deelgebied 2024	50
4.3.2 Opname en aanbod	50
4.3.2.1 Opname en aanbod bedrijfsruimte Nederland	50
4.3.2.2 Opname naar sector en GSL-doelgroepen in Nederland	51
4.3.2.3 Opname en aanbod totaal gemeente Utrecht	52
4.3.2.4 Opname naar sector en GSL-doelgroepen in de gemeente Utrecht	54
4.3.2.5 Opname naar sub-sector in de gemeente Utrecht	55
4.3.2.6 Opname naar bouwstatus gemeente Utrecht.....	56
4.3.2.7 Opname en aanbod naar deelgebied in Utrecht	56
4.3.2.8. Aanbod naar courantheid	58
4.3.2.9 Opname en aanbod U16	58
4.3.2.10 Top 10 grootste huurtransacties in Utrecht	61
4.3.2.11 Top 10 grootste huurtransacties in regio Utrecht – U16.....	61
4.3.3 Huurprijzen.....	62
4.3.3.1 Bandbreedtes huurprijzen bedrijfsruimte per deelgebied in Utrecht.....	62
4.3.3.2. Bandbreedtes eersteklas bedrijfsruimte Utrecht, omliggende gemeenten en G4	63
4.3.3.3 Huurprijzen bedrijfsruimte GSL-doelgroepen Nederland.....	64
4.3.4 Beleggingsmarkt	65

4.3.4.1 Bandbreedte rendementen logistieke transacties	65
4.3.4.2 Top 10 grootste beleggingstransacties	65
5. Winkelmarkt	67
5.1 Winkelmarkt Nederland	67
5.5.1. Beleggingsmarkt	67
5.5.2. Gebruikersmarkt.....	69
5.2 Winkelmarkt Utrecht (samenvatting)	7
5.3 Winkelmarkt Utrecht	73
5.3.1 Voorraad	73
5.3.1.1 Winkelruimtevoorraad G4	73
5.3.1.2 Winkelruimtevoorraad U16.....	74
5.3.1.3 Winkelruimtevoorraad gemeente Utrecht.....	75
5.3.1.4 Winkelruimtevoorraad naar categorie gemeente Utrecht 2024	76
5.3.2 Opname en aanbod	77
5.3.2.1. Aanbod en leegstand winkelruimte G4.....	77
5.3.2.2. Aanbod en leegstand winkelruimte U16.....	79
5.3.2.3. Aanbod en leegstand winkelruimte Utrecht.....	80
5.3.2.4. Opname winkelruimte G4.....	82
5.3.2.5. Opname winkelruimte U16.....	82
5.3.2.6. Opname winkelruimte Utrecht.....	83
5.3.2.7. Top 10 grootste huurtransacties winkelruimte Utrecht kernwinkelgebied (A1/A2)	83
5.3.3 Huurprijzen.....	84
5.3.3.1 Huurprijsbandbreedtes van top 15 winkelstraten in Nederland	84
5.3.3.2 Huurprijsbandbreedtes van centra in U16.....	85
5.3.3.3. Huurprijsbandbreedtes van PDV/GDV in U16.....	85
5.3.3.4 Huurprijsbandbreedtes van de belangrijkste winkelstraten Utrecht.....	86
5.3.3.5 Huurprijsbandbreedtes van centra buiten binnenstad en referentiecentra	87
5.3.4 Beleggingsmarkt	87
5.3.4.1 Aanvangsrendementen A1 winkelruimte Utrecht	87
5.3.4.2 Aanvangsrendementen A1 winkelruimte G4	87
5.3.4.3. Aanvangsrendementen supermarkten	88
5.3.4.4. Top 10 grootste beleggingstransacties	89
6. Bijlage	91
6.1 Kaarten afbakening deelgebieden	91
6.1.1. Kantorenmarkt gemeente Utrecht	91
6.1.2. Bedrijfsruimtemarkt gemeente Utrecht.....	92
6.2 Kaarten onttrokken panden bedrijventerreinen	93
7. Begrippenlijst.....	95

A scenic view of a canal in Amsterdam. In the foreground, a brick bridge with a large circular opening spans the canal. The water reflects the surrounding greenery and buildings. A person is sitting on a bench near the bridge. In the background, there are historic Dutch buildings with red brick facades and white window frames. Lush green trees line the canal, and a blue sky is visible above. The word "INLEIDING" is written in white capital letters across the center of the image.

INLEIDING

1. Inleiding

Voor u ligt de Vastgoedmonitor Utrecht 2025. Een onderzoek dat in opdracht van de Gemeente Utrecht door Cushman & Wakefield is opgesteld om de dynamiek op de kantoren-, bedrijfsruimte- en winkelmarkt in kaart te brengen.

Op basis van onze eerdere samenwerking, die onder andere gestalte kreeg in de vorige edities van de vastgoedmonitor, is in september 2024 bepaald welke onderdelen in de nieuwe vastgoedmonitor komen te staan. De jaarlijkse rapportage Vastgoedmonitor gemeente Utrecht is ingedeeld in een algemeen deel met landelijke en gemeentelijke ontwikkelingen voor de kantoren, bedrijfsruimte & logistieke- en winkelmarkt. De rapportage begint met inzichten in de Nederlandse economie. Na het algemene deel worden de drie vastgoedsegmenten per hoofdstuk uitgelicht. Elk segment begint met de nationale trends en ontwikkelingen op de gebruikers- en beleggingsmarkt. Hierna volgt een samenvatting van de ontwikkelingen binnen de Utrechtse en regionale (U16) markt. De ontwikkelingen binnen de markt worden in grafieken en tabellen verder uitgediept, waarbinnen de U16, gemeente Utrecht en de verschillende deelgebieden in Utrecht centraal staan. De meest opvallende feiten en getallen uit de grafieken en tabellen zijn steeds puntsgewijs weergegeven.

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



NATIONAAL ECONOMISCHE ACHTERGROND

HOOG CATHARIJNE THE MALL

2. Nationaal economische achtergrond

2.0 Economie

In 2025 borduurt de commerciële vastgoedmarkt voort op een zekere mate van marktherstel die in zich vanaf de tweede helft van 2024 heeft gemanifesteerd. Er is inmiddels een betere balans gevonden tussen beschikbare liquiditeit en de boekwaarde op de vastgoedmarkt. Onderliggende risico's zoals inflatie zijn niet zozeer verdwenen maar wel op de achtergrond geraakt. Daarmee zijn, met uitzondering van kantoren, inmiddels alle sectoren van de commerciële vastgoedmarkt het kantelpunt gepasseerd. De afgelopen cyclus, die in het teken stond van waardecorrecties wordt opgevolgd door een periode van dalende rentes en verruiming van beschikbaar kapitaal, waarmee zich hernieuwde mogelijkheden voor beleggers aandienen. Zij verkennen momenteel weer volop de markt en bepalen de strategie. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft hier het eerste zetje te geven doordat inmiddels de rente reeds vijf keer is verlaagd met een zesde verlaging die vrijwel zeker in maart zal worden aangekondigd. Het beleid bij banken en andere kredietverstrekkers kende vanaf de tweede helft van het jaar een geleidelijke versoepeling doordat stabiliteitsrisico's afnamen bij sterk verbeterde kapitaalbuffers.

In 2025 keert de economie terug naar een gematigd groeipad, nadat er sinds medio 2022 sprake was van opeenvolgende kwartalen krimp en nulgroei. Een economische recessie is uitgebleven, waardoor de veelbesproken 'zachte landing' van de Nederlandse economie realiteit lijkt te zijn geworden.

Een afgekoelde wereldhandel was aan het begin van het jaar verantwoordelijk voor een forse afname van de industriële productie, waardoor de export kromp. De groei moet het dan ook vooral hebben van de binnenlandse vraag. Volgens opgave van de Nederlandsche Bank namen de consumentenbestedingen het laatste half jaar toe door hogere huishoudinkomens. Ook in 2025 stijgen de lonen sneller dan de inflatie, waardoor het daadwerkelijk beschikbare huishoudinkomen met 4,5% zal toenemen. De lonen in Nederland groeien harder dan gemiddeld gemeten in de Eurozone en is het gevolg van een krappe arbeidsmarkt.

Economisch verwachte kerncijfers Nederland					
	2022	2023	2024	2025*	2026*
Groei BBP	5,0%	0,1%	1,0%	1,5%	1,5%
Werkloosheid	3,5%	3,6%	3,7%	3,9%	4,0%
Inflatie (HICP)	11,6%	4,1%	3,2%	3,2%	2,8%
EMU-saldo (% BBP)	-0,1%	-0,4%	-0,7%	-2,1%	-3,1%
Koopkracht	-2,7%	0,6%	2,5%	2,9%	2,9%

Bron: CPB, DNB, RABO, januari 2025. *: voorspelling

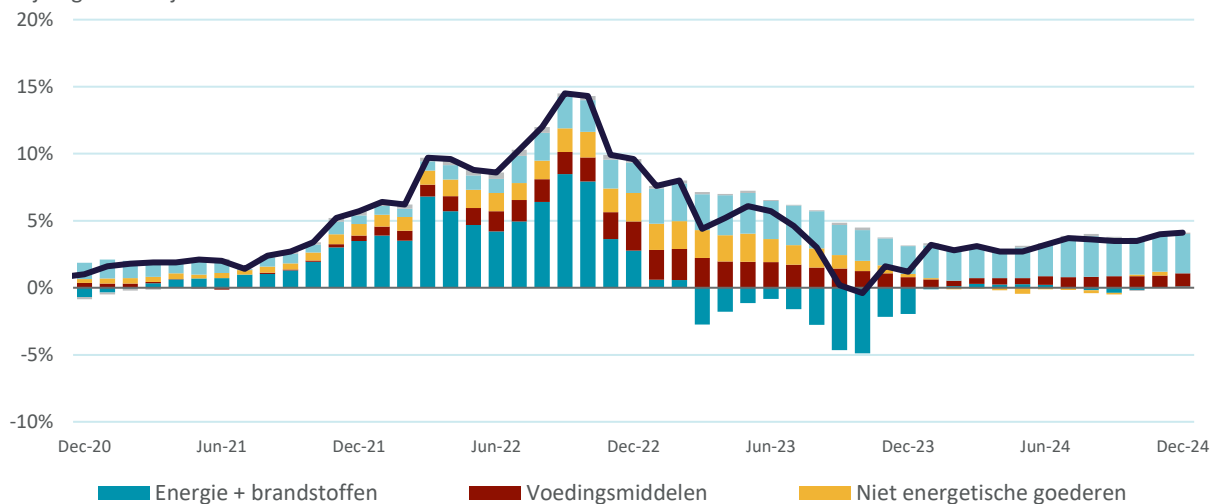
Werden in 2023 en 2024 de bijdragen aan de economische groei door export en investeringen van bedrijven in Nederland nog absent als gevolg van een afgekoelde wereldhandel, hoge rente en aanhoudende geopolitieke spanningen, in 2025 verbetert het perspectief voor bedrijven wat zichtbaar wordt in een grotere bijdrage van de export en de investeringen (in bedrijven en woningen) aan de economische groei, als gevolg van geleidelijke versoepeling van kredietvoorwaarden ondanks gedaalde winstmarges.

De Nederlandse economie werd de afgelopen jaren in zekere zin gekenmerkt door twee gezichten, met enerzijds historisch lage werkloosheid, loonstijgingen en sterke koopkrachtgroei en anderzijds de afgekoelde wereldhandel, hoge rente en aanhoudende geopolitieke spanningen. Hoewel de onzekerheden groot blijven, is de verwachting dat het perspectief voor bedrijven in 2025 verbetert onder invloed van een aantrekkende wereldhandel. Dit zal zichtbaar worden in een grotere bijdrage van de export aan de economische groei en de investeringen in bedrijven en woningen als gevolg van versoepeling van kredietvoorwaarden, ondanks gedaalde winstmarges. De herverkiezing van Donald

Trump als president van de Verenigde Staten kan in deze context als zoveelste variabele aan het rijtje economische onzekerheden worden toegevoegd.

Compositie van de CPI

Bijdrage aan de jaarmutatie



Bron: CBS, bewerking door Cushman & Wakefield, 2025

De Nederlandsche Bank heeft in haar najaarsraming becijferd dat de inflatie over 2024 is uitgekomen 3,3% cpi (of 3,2% HICP). Hiermee wijkt Nederland negatief af van het Europese gemiddelde (2,4% HICP). Doordat Nederland een diensteneconomie heeft, die van nature zeer arbeidsintensief is, wordt de inflatie vooral bepaald door de ontwikkeling van de loonkosten en de arbeidsproductiviteit.

Omdat in de Eurozone het terugbrengen van de inflatie op schema verloopt, heeft de ECB haar belangrijkste rentetarief – dat van de depositofaciliteit – sinds 2024 al vijf keer verlaagd om de economie te ondersteunen. Ook in maart 2025 verwacht kredietbeoordelaar Moody's een verdere verlaging. Vanaf dat moment zal naar verwachting de frequentie van renteverlagingen worden aanpast om zodoende meer tijd te nemen om het effect op inflatie te meten alvorens een nieuwe verlaging door te voeren. Hiermee hoopt de ECB uiteindelijk in de loop van 2025 een uitgebalanceerd 'beleidsneutraal' renteniveau te bereiken of met andere woorden: een rentetarief dat de economie noch stimuleert (te laag), noch afknijpt (te hoog).

De afgekoelde wereldhandel, sterk gestegen (loon)kosten, aanhoudend zwakke binnenlandse vraag in China en hoge energieprijzen in Europa die zich op een weliswaar stabiel maar nu significant hoger prijspeil bevinden dan 2,5 jaar geleden, zorgen voor een afnemende concurrentiekracht voor de Europese industrie, terwijl er geen nieuwe groeimotoren klaarstaan de dalende industriële productie te vervangen, zoals in de Verenigde Staten wel het geval is. De afgelopen jaren manifesteren Amerikaanse bedrijven zich steeds nadrukkelijker in de voorhoede van de Tech sector, op gebieden zoals AI, cloud computing dienstverlening en quantum computers. De overgrote meerderheid van 's-Werelds 'unicorns', ofwel succesvolle startups die meer dan een miljard dollar aan beurswaarde vertegenwoordigen, bevindt zich in de VS.

In Europa lijken de toenemende zorgen zich vooral te concentreren op Nederlands grootste handelspartner Duitsland, waar veel van de Europese economische uitdagingen samen lijken te komen. De basischemie kampt met de gevolgen van het wegvallen van goedkoop Russisch gas en de automotive sector heeft te maken met hoge (loon)kosten, zwakke vraag vanuit overzeese exportmarkten en concurrentie uit China.

Hoewel de Nederlandse afhankelijkheid van onze belangrijkste handelspartner sinds de invoering van de euro significant is teruggebracht, zal de Duitse worsteling wel degelijk zijn stempel drukken op de Nederlandse industrie. Nederland heeft echter op zijn beurt te maken met eigen kwetsbaarheden die

verband houden met geopolitiek armpje drukken. Zo is er op instigatie van bondgenoot en handelspartner Amerika een nationale exportcontrolemaatregel ingevoerd voor geavanceerde productieapparatuur van (halfgeleider) chips richting China die strikt wordt gehandhaafd. Hierdoor moet voor vrijwel alle producten die ASML naar buiten de EU wenst te exporteren een aanvraag bij het kabinet worden gedaan, die deze al dan niet zal goedkeuren.

Deze situatie onderstreept de bevindingen van recent onderzoek door het CPB naar de economische relaties tussen Nederland en de Verenigde Staten. Nederlandse investeringen in de VS bedragen jaarlijks zo'n EUR 1.400 miljard, terwijl in de VS jaarlijks gemiddeld EUR 1.500 miljard in Nederland belegt. Een van de conclusies is dat deze verwevenheid ervoor zorgt dat Nederland profiteert van gunstige voorwaarden op de Amerikaanse kapitaalmarkt en gebruik kan maken van Amerikaanse technologieën, maar dat deze verwevenheid Nederland ook kwetsbaar maakt. Het open karakter van de Nederlandse economie moet worden behouden in een context van toenemend protectionistisch handelsbeleid. De aangekondigde invoertarieven voor producten vanuit EU stemmen daarbij niet positief, in de wetenschap dat circa 4% van het Nederlandse BBP uit de VS afkomstig is.

2.0.1. Beleggingsmarkt

In 2025 borduurt de commerciële vastgoedmarkt voort op een zekere mate van marktherstel die in zich vanaf de tweede helft van 2024 heeft gemanifesteerd. Er is inmiddels een betere balans gevonden tussen beschikbare liquiditeit en de boekwaarde op de vastgoedmarkt. Beleggers zijn in de veronderstelling dat de markt zich op, over of rondom het keerpunt bevindt en als zodanig bezig de markt te verkennen. Door een sterk vierde kwartaal met meer tractie en dynamiek is het investeringsvolume over geheel 2024 uitgekomen op circa EUR 10,6 miljard, wat zo'n 17% hoger is dan vorig jaar.

De stijging komt vrijwel geheel voor rekening van meer transacties op de woningbeleggingsmarkt en is niet zonder meer het gevolg van een verbeterd sentiment onder woningbeleggers. Vorig jaar werden indien beschikbaar vooral nieuwbouwwoningen gekocht, maar waren het vooral grotere portefeuilles bestaande woningen die ten behoeve van een uitpondstrategie zijn aangekocht. Hierdoor zullen grote aantallen huurwoningen in het vooral het middensegment naar de koopwoningmarkt verdwijnen. Verkopers anticipeerden het afgelopen jaar op beleidsmatige en fiscale veranderingen die van kracht zijn geworden en die daarmee het investeringsklimaat voor vastgoedbeleggers in Nederland hebben verslechterd.

Het fiscale klimaat voor vastgoedbeleggingen wordt minder gunstig doordat vanaf 1 januari 2025 fiscale beleggingsinstellingen (fbi's / REIT) niet meer direct in Nederlands vastgoed mogen beleggen. De betreffende fondsen worden dan belast tegen het reguliere vennootschapsbelastingtarief (25,8%) in plaats van de tot dan toe verschuldigde 15% dividendbelasting bij winstuitkering. Door deze maatregel wordt Nederland een van de weinige landen in Europa zonder fiscaal aantrekkelijk regime voor vastgoedinvesteringen. Nederlandse institutionele beleggers hebben veelal een alternatief in fiscaal transparante, dus niet belaste, rechtsvormen, zoals het fonds voor gemene rekening of een commanditaire vennootschap. Dit geldt echter niet voor buitenlandse investeerders omdat zij vaak niet in aanmerking komen voor de Nederlandse pensioenfondsvrijstelling.

Hier staat tegenover dat het percentage voor toepassing van de earningstrippingmaatregel wordt verhoogd van 20% naar 24,5% van de fiscale EBITDA en dat de oorspronkelijk vervallen franchise uit het belastingplan 2025 van EUR 1 miljoen toch niet doorgaat. Beleggers kunnen hiermee een groter bedrag aan rente aftrekken van de belastbare winst. Overigens is dit nog altijd minder dan in de rest van Europa usance is. De maatregel bestaat sinds 2019 op basis van een Europese richtlijn ter voorkoming van belastingontwijking tussen Lidstaten (ATAD1) en maximeert de renteaftrekbeperking op 30%. Uit onderzoek van PwC blijkt dat alleen Finland en Nederland deze beperking lager hebben ingesteld.

Het jaar 2025 belooft daarmee een jaar te worden van nieuwe kansen en hernieuwde mogelijkheden voor beleggers, maar ook met nieuwe spelregels en een verslechterde (fiscale) concurrentiepositie, waarin beleggers behoedzaam op zoek gaan naar groei.

Kapitaalmarktrentevoeten

5 jaars euribor swaprente versus NL 10 jaars staatsobligatie



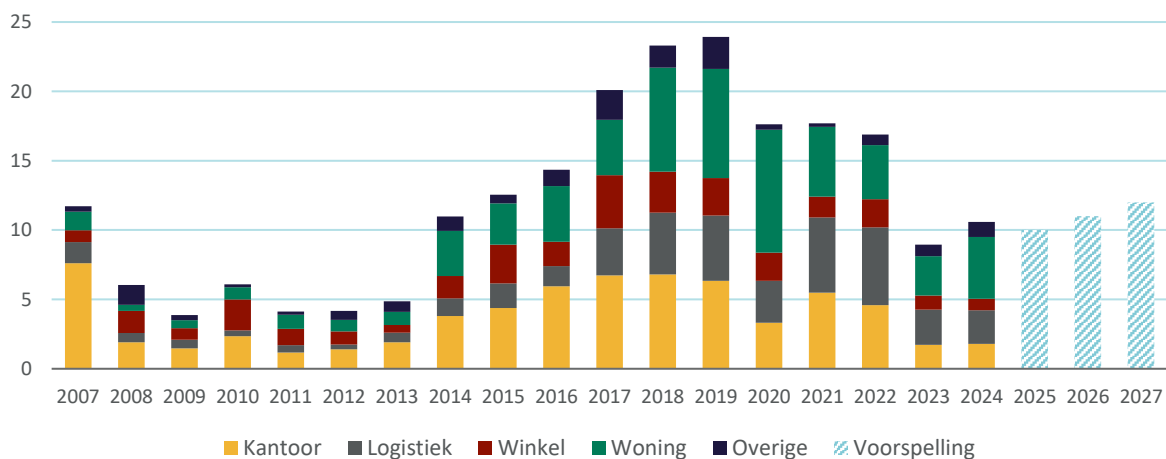
Bron: DNB, Chatham, Cushman & Wakefield, bewerking Cushman & Wakefield, 2025

Hoewel in alle assetcategorieën hernieuwde marktverkenningen aan de orde van de dag zijn, is er sprake van verschillen in volume en tijd die beleggers zichzelf gunnen om de markt opnieuw te betreden. Waar beleggers in kantoren de afwachtende houding nog steeds niet helemaal hebben losgelaten, hebben beleggers in logistieke bedrijfsruimte en vooral woningen nu juist een groot aandeel in het gerealiseerde volume. Dit is opmerkelijk omdat het juist deze asset classes zijn die eerder dit jaar te maken hadden met teruggelopen bestedingen door consumenten en onzekerheden rondom de impact van regulering op het gebied van huurprijzen. Hoewel ook de winkelmart met een gedaald investeringsvolume te maken had, bleef de terugval ten opzichte van de vorige jaren beperkt als gevolg van de sterke afwaarderingen waarmee het segment sinds de pandemie te maken heeft gehad.

De verwachting voor 2025 is dat in alle segmenten marktherstel zal plaatsvinden. In hoeverre het verbeterde sentiment zich zal doorvertalen naar fors hogere volumes, valt nog te bezien. Op basis van een basisraming zou het investeringsvolume kunnen uitkomen tussen EUR 11 en EUR 12 miljard.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume naar vastgoedsegment (in mld. euro)



Bron: Cushman & Wakefield, 2025



KANTORENMARKT

3. Kantorenmarkt

3.1 Kantorenmarkt Nederland

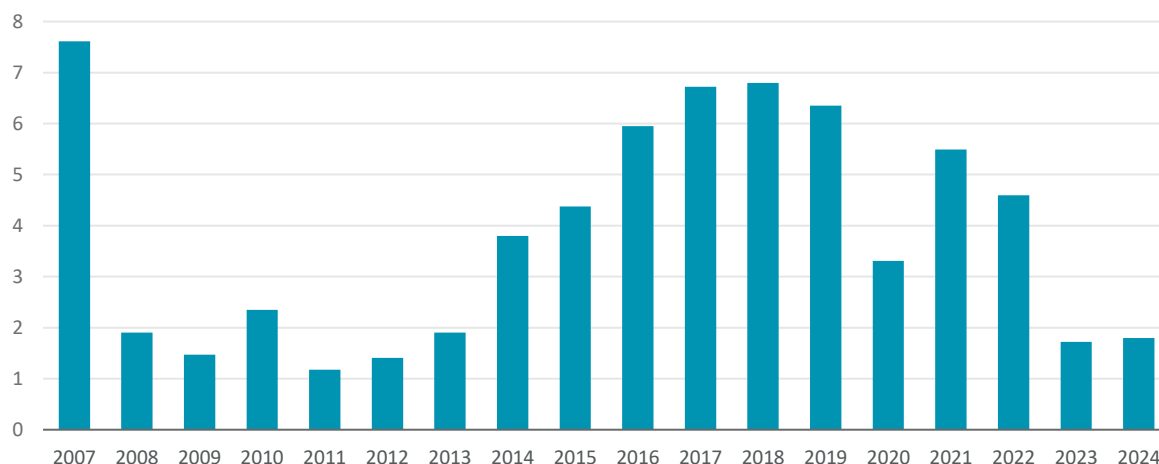
3.1.1 Beleggingsmarkt

De balans op de commerciële vastgoedmarkt begint zich langzaam te herstellen. Hoewel vastgoedbeleggers hun afwachtende houding nog niet hebben losgelaten, is het sentiment onmiskenbaar verbeterd. Beleggers zijn in de veronderstelling dat de markt zich op, over of rondom het keerpunt bevindt en als zodanig bezig de markt te verkennen. Door een sterk vierde kwartaal met meer tractie en dynamiek is het investeringsvolume over geheel 2024 uitgekomen op circa EUR 10,6 miljard, wat zo'n 17% hoger is dan vorig jaar. De periode van waardecorrecties wordt hiermee opgevolgd door een periode van dalende rentes, ruimere beschikbaarheid van kapitaal en verbeterd sentiment van beleggers. Door middel van (boek)waardecorrecties moest een nieuwe balans tussen liquiditeit en fundamenteel van commercieel vastgoed worden gevonden na jaren van goedkope financiering en de daaruit volgende zoektocht naar rendement, die in 2025 niet zal terugkeren.

Ondanks dat het totale investeringsvolume (beleggingen in nieuwbouw, beleggingen in renovatie en transactiedynamiek) circa €10,6 miljard bedroeg, blijft het aandeel van de kantoorsector historisch laag, met slechts 16% van de totale markt. Dit percentage ligt onder het niveau van voorgaande jaren. Het absolute investeringsvolume in Nederland laat wel een lichte toename zien ten opzichte van 2023, wat het verminderde aandeel van de kantoorsector in perspectief plaatst. Binnen de bredere Europese kantoorvastgoedmarkt vertegenwoordigt de sector momenteel net iets meer dan 20% van de totale marktactiviteit, het laagste aandeel dat ooit is geregistreerd. Dit duidt erop dat het relatief lage investeringsvolume in Nederland niet primair voortkomt uit specifieke omstandigheden binnen de Nederlandse kantorenmarkt, maar eerder een internationale tendens weerspiegelt. Niettemin tonen investeerders recentelijk een toenemende interesse en zetten zij actief stappen om nieuwe investeringsplannen voor de nabije toekomst te ontwikkelen. Dit verbeterde marktsentiment wijst mogelijk op een kantelpunt, waarmee de basis wordt gelegd voor een geleidelijke opwaartse trend binnen de sector.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume kantoren (in mld. euro)



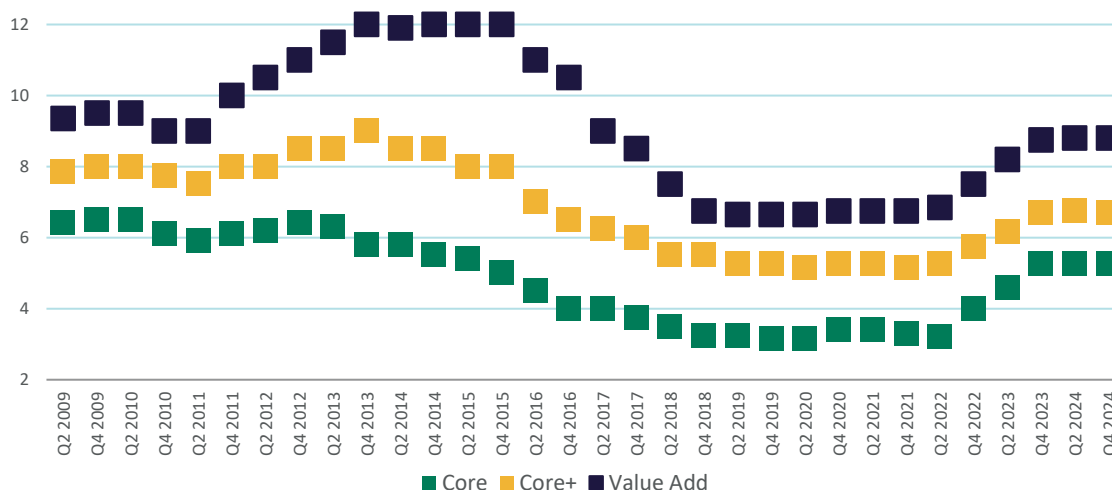
Bron: Cushman & Wakefield, 2025

Daarnaast is er, zowel op de gebruikersmarkt als op de beleggingsmarkt, een duidelijke trend zichtbaar van 'flight to quality'. Beleggers richten zich vooral op duurzame gebouwen die zich bevinden op centrale locaties in levendige omgevingen, waarmee zij anticiperen op toekomstige ESG (Environment, Social, en Governance) criteria voor kantoorgebouwen. De toenemende regelgeving en de vraag vanuit gebruikers naar duurzame kantoorgebouwen moedigen vastgoedeigenaren aan om duurzaamheid als belangrijke factor te omarmen. Echter is het aanbod van dit soort kantoorgebouwen schaars wat de dynamiek op de Nederlandse kantoren beleggingsmarkt remt. Wel zijn er investeringen in renovatie en herontwikkeling op de toplocaties zichtbaar, zeker nu nieuwbouw lastig is. De huurprijzen op de toplocaties maken renovatie en herontwikkeling op deze locaties mogelijk. Daarbij komt dat niet-duurzame gebouwen of gebouwen waarvoor hoge renovatiekosten nodig zijn om duurzaam te worden, het risico lopen een zogenaamd 'stranded asset' te worden. De (her)ontwikkelingskosten die nodig zijn om deze gebouwen toekomstbestendig te maken, leiden vaak tot een significant verschil tussen de koop- en verkoopverwachtingen. Dit bemoeilijkt vanzelfsprekend de totstandkoming van beleggingstransacties voorafgaand aan de verduurzamingslag.

De 'flight to quality'-trend is ook zichtbaar in het bruto aanvangsrendement¹. In het centrum van Amsterdam en op de Zuidas (Core segment) blijft het bruto aanvangsrendement stabiel rond 5,25% kosten-koper. Voor minder hoogwaardige gebouwen op minder aantrekkelijke locaties in het Value- add of Core+ segment worden echter hogere rendementseisen gesteld. Dit wijst op een duidelijk onderscheid tussen de top van de markt en het bredere marktsegment.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen - kantoren

BAR k.k (%) Core, Core+, and Value add¹



Bron: Cushman & Wakefield, 2025

In vergelijking met de huurprijzen, zijn de bruto aanvangsrendementen na Q2 2022 een stuk sterker gestegen. Dit leidt ertoe dat de waarde van het kantoorvastgoed onder druk is komen te staan. Met een stabilisatie van de bruto aanvangsrendementen en een verwachte stijging van de huurprijzen op de toplocaties lijkt deze situatie zich wel te verbeteren, al blijft dit op een ander niveau dan voor 2022.

De grootste beleggingen van 2024 zijn onder andere de aankoop van Cross Towers door EDGE, voor circa EUR 151 miljoen, met als doel om het object te verduurzamen. Verder neemt Bouwinvest het mixed-use project aan de Stationsweg in Eindhoven over van EDGE voor circa EUR 98 miljoen. Andere

¹ Een toelichting op de Core, Core+ en Value-add risico-rendementsprofielen is terug te lezen in de begrippenlijst.

grote transacties zijn de aankoop van Le Carrefour in Leiden door Corum, Five55 in Rotterdam door EDGE, en de PWC Toren in Rotterdam door Tristan Capital Partners.

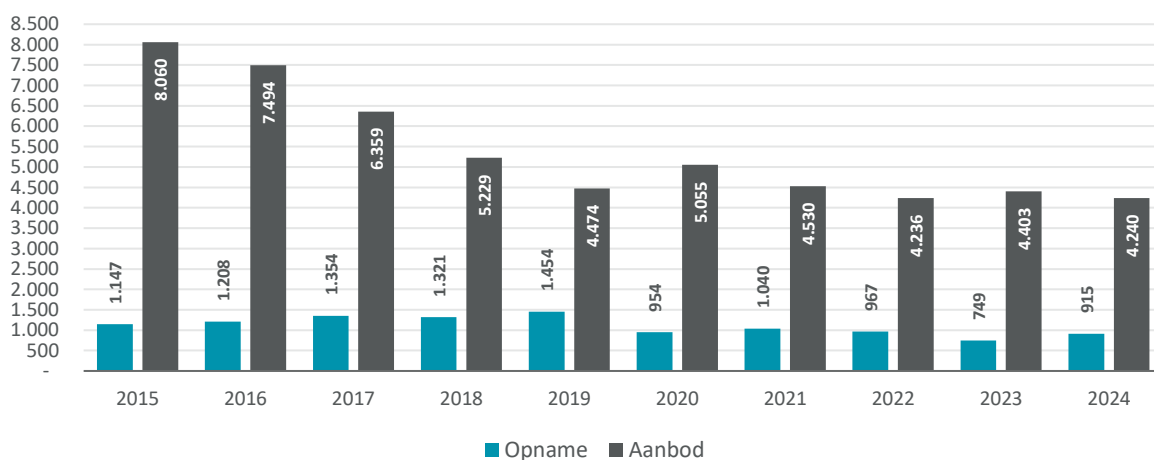
3.1.2 Gebruikersmarkt

In 2024 werd ongeveer 930.000 m² kantoorruimte opgenomen in Nederland. Het gaat hier om reguliere verhuur of aankopen voor eigen gebruik door kantoorhoudende organisaties. Dit betekende een stijging van bijna een vijfde (+19%) ten opzichte van het voorgaande jaar, waardoor de transactiedynamiek weer in lijn kwam met de jaren 2021 en 2022. Met name de grotere kantoorgebruikers lijken zich steeds bewuster van de schaarste aan duurzame kantoren op toplocaties, wat hen ertoe aanzet sneller actie te ondernemen.

Tegelijkertijd daalde het totale aanbod van kantoorruimte in Nederland met 4,7% naar 4,2 miljoen m² per 1 januari 2025. Deze afname ging gepaard met een daling van de kantorenleegstand, die met 7,9% van de totale voorraad het laagste niveau in 25 jaar bereikte. Deze ontwikkeling onderstreept de groeiende vraag naar kwalitatieve en toekomstbestendige kantoorruimten, terwijl de beschikbaarheid ervan steeds beperkter wordt. In 2024 bevond circa 60% van de verhuurde kantoorruimte zich in de vijf grootste steden van Nederland, met Amsterdam als belangrijkste speler, die traditioneel het grootste aandeel voor zijn rekening neemt. Met een opname van 212.000 m² blijft de transactiedynamiek in de hoofdstad op hetzelfde hoge niveau als in 2023. Echter, doordat de opname in Nederland als geheel hoger uitvalt, vermindert het aandeel van Amsterdam in de totale Nederlandse opname tot 24%.

Nederlandse kantoren gebruikersmarkt

Opname en aanbod kantoorruimte (x1.000 m² v.v.o.)



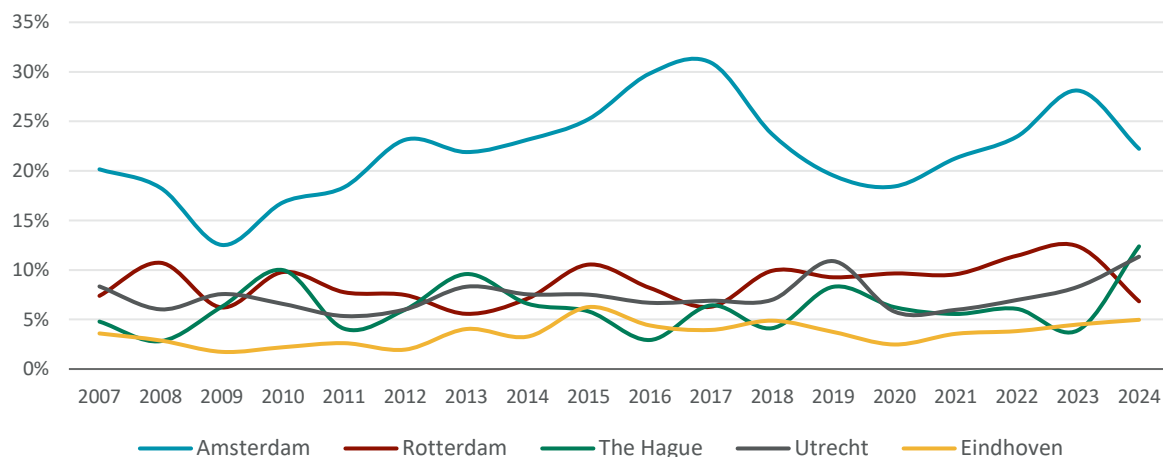
Bron: Cushman & Wakefield, 2025

Het herstel van de opname in 2024 is echter breder gedragen, hetgeen blijkt uit de hogere opname buiten de Randstad. De grootste transactie van het jaar vond plaats in Utrecht, waar PGGM een huurcontract tekende voor 32.000 m² kantoorruimte nabij het intercitystation. De verhuizing van Zeist naar Utrecht werd gedreven door factoren zoals duurzaamheid, compatibiliteit met hybride werken en de strijd om talent. Het kantoorgebouw Gildenkwartier, onderdeel van Hoog Catharijne, zal worden herontwikkeld tot 'De Nieuwe Tuin'. Een soortgelijke motivering leidde ertoe dat de Volksbank besloot om vanaf 2026 haar vestigingen te verplaatsen naar het volledig gerenoveerde en met een Breeam Excellent-certificaat uitgeruste kantoorpand Hojel City Center II, waar zij circa 19.100 m² zal huren.

In Amsterdam maakte Van Lanschot Kempen bekend meerdere vestigingen samen te voegen en te verhuizen naar de Breitnertoren nabij het Amstelstation, waar op dit moment 20.000 m² wordt gerenoveerd. In Den Haag gaf het Rijksvastgoedbedrijf aan werk te maken van haar duurzaamheidsdoelstellingen door circa 75.000 m² kantoorruimte aan te kopen, verspreid over de stad. De aankoop van de panden aan de Prinses Beatrixlaan 23 en Lange Houtstraat 8, gezamenlijk goed voor 53.000 m², is hierin bijzonder representatief.

Kantooropname | G5

Als percentage van totale opname, ondergrens 500 m² v.v.o



Bron: Cushman & Wakefield, 2025

De voorkeur voor duurzame, centraal gelegen kantoorruimte bleef niet beperkt tot de Randstad. In 's-Hertogenbosch verruilt de Volksbank haar huidige locatie op de snelweglocatie Pettelaarpark voor 4.000 m² in het gebouw 'Belvedere I' op het Paleiskwartier, naast het intercitystation. In Doetinchem verplaatst technisch dienstverlener Nedcon haar kantoor van bedrijventerrein Verheulswede naar een modern, centraal gelegen gebouw nabij het station, door de aankoop van het voormalige Rabobank-kantoor.

Bedrijven spelen actief in op de wens zich te positioneren als aantrekkelijke werkgevers, waarbij het aanbieden van hoogwaardige en goed bereikbare werkplekken een essentiële rol speelt. Het is kenmerkend dat deze veranderende behoefte van kantoorgebruikers niet alleen zichtbaar is in de grote kantorenlocaties in de Randstad, maar ook in andere delen van het land.

De huidige zoekvraag resulteert in een langjarig stabiele ontwikkeling van zowel aanbod als leegstand, gepaard met een stijging van de huurprijzen. Dit wijst op een polarisatie binnen de kantorenmarkt, veroorzaakt door de schaarste van gewilde, hoogwaardige kantoren. Kantoorgebruikers hanteren bij het zoeken naar nieuwe huisvesting vaak dezelfde eisen, wat leidt tot een selectieve opwaartse druk op de vraag in het topsegment. Wanneer de zoekvraag niet succesvol is, kiezen bedrijven doorgaans niet voor alternatieve, minder geschikte panden, maar verlengen zij tijdelijk hun huurcontract totdat er een kantoorruimte beschikbaar is die volledig aan hun eisen voldoet.

De selectieve vraag drijft de huurprijzen van dergelijke panden op. Deze huurprijsstijging komt bovenop de toename van andere huisvestings- en loonkosten die kantoorgebruikers in het afgelopen jaar hebben ervaren. Dit dwingt bedrijven tot het afwegen van nieuwe economische risico's, zoals de mogelijkheid van een langere periode van beperkte economische groei, tegen de noodzaak om zich voor te bereiden op de blijvend krappe arbeidsmarkt. Grote bedrijven in Nederland lijken in 2024 voor het laatste te hebben gekozen.

In enkele grote steden stijgt de leegstand, maar deze is voornamelijk het gevolg van de oplevering van nieuwe, hoogwaardige kantoorgebouwen. In Amsterdam steeg de leegstand van 8,3% in 2023 naar 9,7% in 2024, wat boven het landelijke gemiddelde van 7,9% ligt. Deze stijging is echter niet het gevolg

van afgenomen kantoorgebruik, maar van een verschuiving binnen de markt. Een voorbeeld hiervan is The Pulse, een kantoorgebouw dat eind 2024 werd opgeleverd en 36.000 m² hoogwaardige kantoorruimte toevoegt aan het Amsterdamse aanbod. Het verruimde aanbod resulteert in verhuisketens naar nieuwe, kwalitatief hoogwaardige kantoren, waardoor de vrijkomende ruimte vaak leeg komt te staan. Deze panden worden doorgaans op termijn opnieuw verhuurd of duurzaam herontwikkeld voordat ze opnieuw op de markt komen. Een vergelijkbare trend werd waargenomen in Eindhoven, waar de leegstand opliep tot 9,4%, voornamelijk door nieuwbouw. Het beschikbaar stellen van moderne kantoorruimte in de stad draagt bij aan een positief langetermijneffect, ondanks de tijdelijke leegstand die hiermee gepaard gaat.

In 2024 werden de contouren van het nieuwe kantoorlandschap duidelijk zichtbaar: hybride werken draait niet primair om het verminderen van het aantal vierkante meters, maar om een andere benadering van kantoorgebruik op alternatieve locaties die zowel professioneel als persoonlijk optimaal zijn. Deze trend zal zich in 2025 voortzetten en leiden tot oplopende kwalitatieve schaarste en verdere opwaartse prijsdruk in het topsegment van de markt.

Utrecht en Den Haag hebben de krapste kantorenmarkten met leegstandspercentages van respectievelijk 4,7% en 4,5%, terwijl er meer kantoorruimte beschikbaar is in Amsterdam (9,7%) en Rotterdam (7,5%). Drie van vijf grote steden laten daarmee lagere leegstandscijfers noteren dan het landelijk gemiddelde. Het überhaupt beschikbaar zijn van kantoorruimte verklaart gedeeltelijk de hogere opname in Amsterdam en Rotterdam, terwijl in Den Haag en Utrecht als gevolg van uiterst krappe marktomstandigheden niet voor elke organisatie zo maar een ruimte beschikbaar is, wat een dempende uitwerking op de opname tot gevolg kan hebben.

De krappe marktsituatie op toplocaties, de realisatie van diverse hoogwaardige nieuwbouwontwikkelingen en een indexatie van het CPI zorgen voor verdere opwaartse druk op de tophuurprijzen. In Amsterdam ligt dit op EUR 575,- per vierkante meter per jaar, gevolgd door Utrecht (EUR 330,-), Rotterdam (EUR 330,-), Den Haag (EUR 255,-) en Eindhoven (EUR 255,-). Deze tophuurprijzen worden veelal behaald in kwalitatief hoogwaardige (nieuwbouw) kantoren op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau. Door de aanhoudende krapte zal dit naar verwachting verder oplopen gedurende 2025.

3.2 Kantorenmarkt Utrecht (samenvatting)

Net zoals de kantooropname op landelijk niveau werd in 2024 ook een stijging van de opname in de regio Utrecht (U16) geregistreerd. In de U16 is in 2024 in totaal 145.000 m² aan kantoorruimte opgenomen, een stijging van 66.400 m² ten opzichte van 2023, ofwel 85%. De stijging in 2024 valt onder andere toe te schrijven aan de gemeente Utrecht, waar de opname toenam met 75%, ofwel 45.300 m². De landelijke trend zoals de concentratiebeweging naar grootschalige toplocaties heeft zich in 2024 geëffectueerd in gemeente Utrecht. In 2024 liet het Stationsgebied het hoogste opnamevolume zien binnen Utrecht, met 76.500 m² aan kantoorruimte. Dit is gelijk aan 72% van de totale kantooropname in Utrecht. De stijging van de opname in het Stationsgebied heeft te maken met een aantal grote transacties die hebben plaatsgevonden in 2024. Zo tekende PGGM voor 32.000 m² in het Gildenkwartier. Daarnaast tekende de Volksbank voor 19.100 m² in het Stationsgebied. Deze grote transacties hebben ertoe geleid dat de sector 'Zakelijke dienstverlening' het meest actief is binnen de gemeente. De subsector Financiële dienstverlening & Verzekering kent het grootste aandeel binnen deze hoofdsector.

Het aanbod van beschikbare kantoorruimte in de U16 komt in 2024 uit op 319.800 m². Ten opzichte van 2023 nam het aanbod in 2024 toe in de U16 met 11.300 m², ofwel 4%. In lijn met de U16 steeg ook het aanbod in de gemeente Utrecht, met 23% (31.700 m²) naar 169.400 m² aan beschikbare kantoorruimte. In Lage Weide was het aanbod in 2024 met 37.700 m² aan kantoorruimte het meest omvangrijk en kende hierdoor een aandeel van 22% in het totale aanbod. Na Lage Weide lag het meest omvangrijke aanbod in Rijsweerd. Eind 2024 stond er 31.100 m² aan kantoorruimte in aanbod, wat neerkomt op een aandeel van 18%. Het aanbod in het Stationsgebied is met 19.000 m² relatief beperkt. Zeker gezien het zwaartepunt van de vraag zich op deze gebouwen richt. Het wordt daarom ook zichtbaar dat nu – nieuwbouw uitdagend is - bestaande gebouwen worden herontwikkeld, zodat er meer vraag kan landen.

Het 'Kansrijke' en 'Kanshebbende' aanbod is in 2024 toegenomen, terwijl het 'Kansarme' aanbod is afgenomen. Dit laat zien dat de algehele kwaliteit van het aanbod is verbeterd. In de afgelopen twee jaar is het zwaartepunt van het aanbod gericht op het 'Kansrijke' segment. In vergelijking met de U16 kent de gemeente Utrecht een groter aandeel in het 'Kansrijke' aanbod. Het 'Kansrijke' aandeel lag eind 2024 op 40% in de gemeente, tegenover 33% in de U16. Dit heeft te maken met het feit dat er de meest hoogwaardige locaties binnen de U16 voornamelijk in Utrecht gelegen zijn. De U16 kent een groter aandeel 'Kansarm' en 'Kanshebbend' aanbod. De toename in aanbod leidt nog niet tot een ruimere / gezondere marktsituatie binnen Utrecht. Het leegstandspercentage in de gemeente lag met 4,2% nog steeds onder het gezonde niveau van 5% frictieleegstand + 2% marktruimte.

De tophuurprijs in de gemeente Utrecht bedraagt EUR 330,- per vierkante meter per jaar. Dit werd gerealiseerd in nieuwbouwwontwikkelingen op het Stationsgebied. Daarmee is de huurprijs met EUR 5,0 per vierkante meter per jaar gestegen. Een stijging van de huurprijzen vindt ook plaats in de andere grote steden, als gevolg van de concentratiebeweging en de krappe marktsituatie op de toplocaties.

De bruto aanvangsrendementen op de toplocaties waren in 2024 stabiel ten opzichte van 2023. Kantoorbeleggingen stonden voor een groot deel van 2024 op pauzestand, wat terug te zien is in de stabiliteit. Landelijk lieten de aanvangsrendementen ook stabilisatie en af en toe een kleine compressie zien. De afgelopen cyclus, die in het teken stond van waardecorrecties, werd in 2024 opgevolgd door een periode van dalende rentes en verruiming van beschikbaar kapitaal. De Europees Centrale Bank heeft hierbij het voortouw genomen door in 2024 vier renteverlagingen door te voeren. Beleggers hebben echter de afwachtende houding nog niet helemaal losgelaten.

3.3 Kantorenmarkt Utrecht

3.3.1 Voorraad

In 2024 is de voorraad van Cushman & Wakefield gebruikt, waar voorheen de voorraad van BAK/Locatus werd gehanteerd. Door de wijziging in bron kan er in 2024 sprake zijn van een trendbreuk in zowel de voorraadcijfers als de leegstandspercentages ten opzichte van de voorgaande jaren. Dit kan bijvoorbeeld ontstaan door het teller/noemer effect. Wanneer de voorraad afneemt, en de leegstand in absolute aantallen gelijk blijft, neemt het leegstandspercentage toe. Er is voor gekozen om in dit rapport geen ontwikkeling van voorraadcijfers en leegstandspercentages ten opzichte van voorgaande jaren toe te lichten, aangezien de huidige voorraadcijfers op een andere bron zijn gebaseerd.

Voor de gemeente Utrecht wordt in de voorraad onderscheid gemaakt tussen kantoren en kantoorachtigen. Kantoren betreffen kantoorgebouwen die zowel vanuit publiek- en privaatrechtelijk als vanuit de markt worden aangeduid als kantoor. Bij kantoorachtigen kan hier een verschil in zitten. Vanuit de markt kan een kantoorachtig gebouw als kantoor worden aangezien en gebruikt, terwijl dit vanuit publiek- en privaatrechtelijk oogpunt niet altijd mogelijk is.

Voor de kantorenvorraad wordt er een ondergrens van 500 m² gehanteerd. Dezelfde ondergrens is aangehouden voor het aanbod, de leegstand in het aanbod en het leegstandspercentage.

3.3.1.1 Kantorenvorraad en leegstand grootste 10 gemeenten Nederland

Kantorenmarkt G10 (2020-2024)

Voorraad, aanbod, leegstand en leegstandspercentage per gemeente | ≥ 500 m² v.v.o.

Gemeente	Variabel	2020	2021	2022	2023	2024
Amsterdam	Voorraad	6.106.735	6.206.340	6.228.075	6.266.075	7.174.928
	Aanbod	509.042	745.792	684.978	709.291	787.575
	Leegstand	350.728	449.426	439.402	519.133	697.848
	Leegstand %	5,7%	7,2%	7,1%	8,3%	9,7%
Rotterdam	Voorraad	3.254.155	3.255.485	3.238.920	3.238.920	2.896.180
	Aanbod	350.661	314.361	245.312	289.984	355.600
	Leegstand	249.535	262.169	220.928	229.339	217.625
	Leegstand %	7,7%	8,1%	6,8%	7,1%	7,5%
Den Haag	Voorraad	3.643.270	3.653.140	3.653.340	3.653.340	3.348.160
	Aanbod	192.522	201.996	228.289	198.782	207.279
	Leegstand	158.666	151.354	159.223	156.264	150.697
	Leegstand %	4,4%	4,1%	4,4%	4,3%	4,5%
Utrecht	Voorraad	2.781.085	2.803.965	2.781.430	2.781.430	2.073.730 ¹
	Kantoor					
	Voorraad					257.900
	Kantoorachtig					
	Aanbod	212.826	226.461	192.620	137.680	164.781
	Leegstand	132.278	153.698	128.254	100.549	116.298
Eindhoven	Leegstand %	4,8%	5,5%	4,6%	3,6%	5,0%
	Voorraad	1.465.600	1.462.640	1.455.195	1.455.195	1.594.330
	Aanbod	135.739	121.743	114.478	116.444	172.192
	Leegstand	87.218	106.389	98.978	116.444	149.670
Den Bosch	Leegstand %	6,0%	7,3%	6,8%	8,0%	9,4%
	Voorraad	923.320	919.570	915.525	915.525	836.650
	Aanbod	85.319	62.657	83.475	106.644	66.048
	Leegstand	67.102	56.287	83.475	93.141	66.048
Groningen	Leegstand %	7,3%	6,1%	9,1%	10,2%	7,9%
	Voorraad	904.230	905.365	902.960	902.960	758.820
	Aanbod	73.219	41.019	33.678	41.707	42.016
	Leegstand	52.635	27.362	27.368	35.698	36.144
	Leegstand %	5,8%	3,0%	3,0%	4,0%	4,8%

Haarlemmermeer	Voorraad	1.372.500	1.361.435	1.350.645	1.350.645	1.154.990
	Aanbod	211.799	220.414	197.850	191.054	241.987
	Leegstand	164.906	200.309	182.000	169.248	210.887
	Leegstand %	12,0%	14,7%	13,5%	12,5%	18,3%
Amersfoort	Voorraad	800.080	798.595	795.290	795.290	802.810
	Aanbod	103.854	114.663	74.615	92.092	104.143
	Leegstand	80.881	84.971	60.330	58.334	79.381
	Leegstand %	10,1%	10,6%	7,6%	7,3%	9,9%
Arnhem	Voorraad	960.550	945.230	935.620	935.620	737.960
	Aanbod	104.588	104.788	103.874	102.950	79.181
	Leegstand	94.243	88.324	103.114	97.691	72.722
	Leegstand %	9,8%	9,3%	11,0%	10,4%	9,9%
G10	Voorraad	22.211.525	22.311.765	22.257.000	22.295.000	21.770.340
	Aanbod	1.979.569	2.153.894	1.959.169	1.986.628	2.220.802
	Leegstand	1.438.192	1.580.289	1.503.072	1.575.841	1.797.320
	Leegstand %	6,5%	7,1%	6,8%	7,1%	8,3%
Nederland	Voorraad	46.855.600	46.886.315	46.765.110	46.803.110	46.284.906
	Aanbod	5.053.497	4.508.715	4.154.617	4.389.976	4.237.798
	Leegstand	3.951.873	3.719.404	3.586.357	3.810.044	3.641.646
	Leegstand %	8,4%	7,9%	7,7%	8,1%	7,9%

¹ De voorraad is gecorrigeerd, waarbij voortaan onderscheid wordt gemaakt tussen zuivere kantoren, kantoorachtig en overige gebouwen. Vanaf 2024 worden de laatste categorieën niet langer meegeteld in de kantorenvorraad. Een kantoorgebouw wordt zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk vastgelegd in bestemming en erfpachtcontract. Kantoorachtige gebouwen hebben geen formele status als zelfstandig verhuurbaar kantoorgebouw, ook niet als de markt dat in de praktijk wel zo beschouwt. Ze hebben echter invloed op de marktdynamiek.

- Het leegstandspercentage in 2024 ligt met 5,0%, onder de grens van 'gezonde' frictieleegstand van 5% frictieleegstand + 2% marktruimte.
- Van de G5-steden kende Amsterdam met 9,7% het hoogste leegstandspercentage. Ultimo 2024 stonden in Amsterdam 178.700 m² meer kantoorruimtes leeg. Dit is een gevolg van de oplevering van nieuwe kantoren. De leegstand is daarmee wel courant aanbod.

3.3.1.2 Voorraad Kantoorruimte per inwoner Nederland, U16 totaal per gemeente

Voorraad kantoorruimte per inwoner in U16

In m² kantoorruimte per inwoner per gemeente | ≥ 500 m² v.v.o.

Gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Utrecht	7,8	7,8	7,7	7,6	6,6
Bunnik	6,1	6,1	6,1	5,9	4,8
De Bilt	3,0	3,0	3,0	3,0	2,1
Houten	4,3	4,3	4,3	4,3	3,8
IJsselstein	1,0	1,0	1,0	0,0	1,2
Nieuwegein	5,6	5,3	5,2	5,1	5,0
Stichtse Vecht	2,0	1,8	1,8	1,8	1,2
Utrechtse Heuvelrug	2,1	2,1	2,1	2,1	2,2
Vijfheerenlanden	2,3	2,3	2,2	2,2	1,6
Woerden	4,0	3,9	3,9	3,9	3,9
Zeist	4,5	4,2	4,0	4,0	3,9
Wijk bij Duurstede	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
De Ronde Venen	0,9	0,9	0,9	0,9	0,5
Lopik	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Montfoort	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oudewater	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
U16	4,7	4,7	4,6	4,5	3,6
Nederland	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6

- Binnen de U16 kent de gemeente Utrecht de meest omvangrijke kantoorvoorraad per inwoner (6,6 m²). Ten opzichte van 2023 is dit gedaald. Dit is het gevolg van een afgenomen voorraad door de wijziging in bron.

3.3.1.3 Voorraad kantoorruimte totaal U16 gemeenten

Kantorenmarkt U16 (2020-2024)Voorraad, leegstand en leegstandspercentage per gemeente | $\geq 500 \text{ m}^2$ v.v.o.

Gemeente	Variabel	2020	2021	2022	2023	2024
Utrecht	Voorraad Kantoor	2.781.085	2.803.965	2.781.430	2.781.430	2.073.730
	Voorraad kantoor achtig					257.900
	Leegstand	132.278	153.698	128.254	100.549	116.298
	Leegstand %	4,8%	5,5%	4,6%	3,6%	4,7%
Bunnik	Voorraad	92.820	93.715	95.130	95.130	77.539
	Leegstand	6.047	3.226	12.776	4.565	6.605
	Leegstand %	6,5%	3,4%	13,4%	4,8%	8,5%
De Bilt	Voorraad	129.760	131.070	129.820	129.820	89.928
	Leegstand	5.169	5.340	7.833	9.834	8.875
	Leegstand %	4,0%	4,1%	6,0%	7,6%	9,9%
Houten	Voorraad	217.255	213.580	215.935	215.935	192.141
	Leegstand	43.951	41.488	34.167	30.988	32.007
	Leegstand %	20,2%	19,4%	15,8%	14,4%	16,7%
IJsselstein	Voorraad	34.515	-	-	-	41.053
	Leegstand	4.542	3.250	2.555	2.018	750
	Leegstand %	13,2%	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%
Nieuwegein	Voorraad	353.890	341.345	334.250	334.250	328.311
	Leegstand	26.399	28.353	27.080	24.919	21.478
	Leegstand %	7,5%	8,3%	8,1%	7,5%	6,5%
Stichtse Vecht	Voorraad	133.080	117.665	115.610	115.610	76.305
	Leegstand	13.288	21.294	13.550	11.258	11.620
	Leegstand %	10,0%	18,1%	11,7%	9,7%	15,2%
Utrechtse Heuvelrug	Voorraad	106.365	106.230	106.060	106.060	59.375
	Leegstand	2.921	6.332	6.875	11.043	7.601
	Leegstand %	2,7%	6,0%	6,5%	10,4%	12,8%
Vijfheerenlanden	Voorraad	133.410	134.955	132.155	132.155	98.466
	Leegstand	13.421	14.648	13.312	14.512	10.865
	Leegstand %	10,1%	10,9%	10,1%	11,0%	11,0%
Woerden	Voorraad	206.995	206.095	207.995	207.995	211.949
	Leegstand	10.001	16.927	18.956	32.432	23.962
	Leegstand %	4,8%	8,2%	9,1%	15,6%	11,3%
Zeist	Voorraad	293.770	270.625	265.910	265.910	262.238
	Leegstand	25.697	23.206	27.330	17.780	16.927
	Leegstand %	8,7%	8,6%	10,3%	6,7%	6,5%
Wijk bij Duurstede	Voorraad					
	Leegstand					
	Leegstand %					
De Ronde Venen	Voorraad	41.570	41.570	41.570	41.570	24.470
	Leegstand	625	7.367	5.320	4.936	3.975
	Leegstand %	1,5%	17,7%	12,8%	11,9%	16,2%
Lopik	Voorraad					

Montfoort	Leegstand					
	Leegstand %					
	Voorraad					
	Leegstand					
Oudewater	Leegstand %					
	Voorraad	-	-	-	-	-
	Leegstand	-	-	-	-	865
	Leegstand %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
U16	Voorraad	4.524.515	4.495.330	4.460.380	4.460.380	5.212.957
	Leegstand	284.339	325.129	298.008	264.834	376.143
	Leegstand %	6,3%	7,2%	6,7%	5,9%	7,2%

- In absolute zin geldt dat het grootste metrage leegstand in aanbod in de gemeente Utrecht ligt met 116.300 m² in 2024. Dit bedraagt 31% van de totale leegstand in de regio. Daarmee is het aandeel 15 procentpunt gedaald ten opzichte van het aandeel in 2023 (44%).
- Van de totale kantorenvorraad in de U16 is 48%, ofwel 5.212.957 m², in de gemeente Utrecht gesitueerd.

3.3.2 Opname en aanbod

Voor de opname- en aanboddynamiek op de kantorenmarkt wordt op verzoek van de gemeente Utrecht een ondergrens van 250 m² verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.) gehanteerd. Leegstandspercentages binnen 3.3.2. kunnen daardoor afwijken van leegstandspercentages in 3.3.1.

3.3.2.1 Opname en aanbod kantoorruimte Nederland

Opname en aanbod kantoorruimte Nederland (2020-2024)

Totaal m² | ≥ 250 m² v.v.o.

	2020	2021	2022	2023	2024	Trend 2025
Opname	996.900	1.303.900	1.212.100	781.000	984.900	►
Groei opname	-	30,8%	-7,0%	-35,6%	26,1%	
Aanbod	5.293.000	4.580.400	4.191.200	4.398.400	4.251.500	▲
Groei aanbod	-	-13,5%	-8,5%	4,9%	-3,3%	

- Een belangrijke factor voor de stijging in opname in 2024 is het voorzichtig verbeterde investeringsklimaat dat wordt aangevuld door een groeiende vraag naar duurzame kantoorgebouwen op goed bereikbare locaties.
- Kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op multimodale locaties kan nog steeds op veel vraag rekenen vanuit kantoorgebruikers. Dit wordt weliswaar geremd door de beperkte beschikbaarheid van dit type kantoorruimte.

3.3.2.2 Opname naar sector en GSL-doelgroepen in Nederland

Opname kantoorruimte in GSL-doelgroepen (2019-2024)

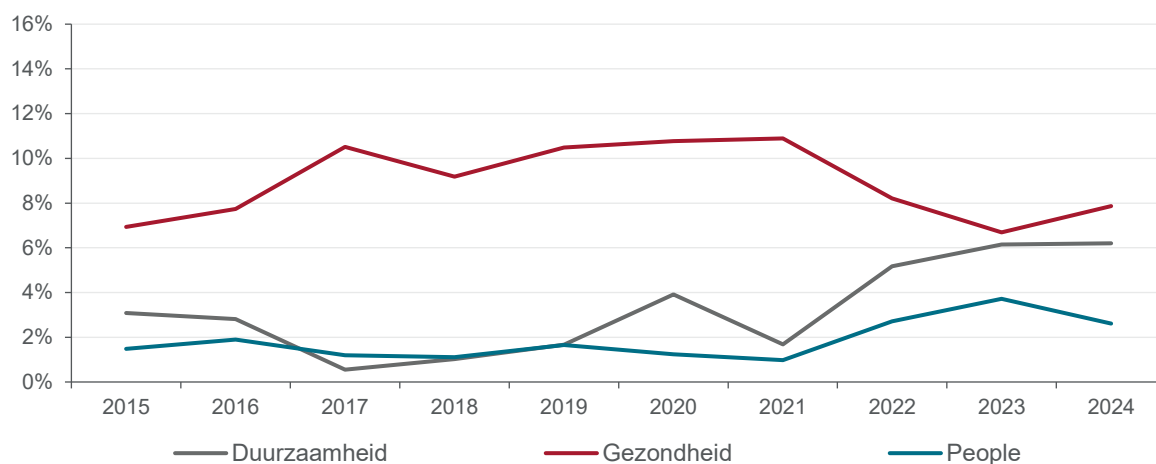
In m² | ≥ 250 m² v.v.o.

GSL-Doelgroep	2020	2021	2022	2023	2024
Gezondheid					
Nederland	98.900	123.300	94.400	46.900	64.200
Focussteden	39.200	79.500	42.400	24.500	26.700
Utrecht	6.800	8.300	2.000	4.500	5.500
Duurzaamheid					
Nederland	35.900	19.100	59.400	43.900	50.600

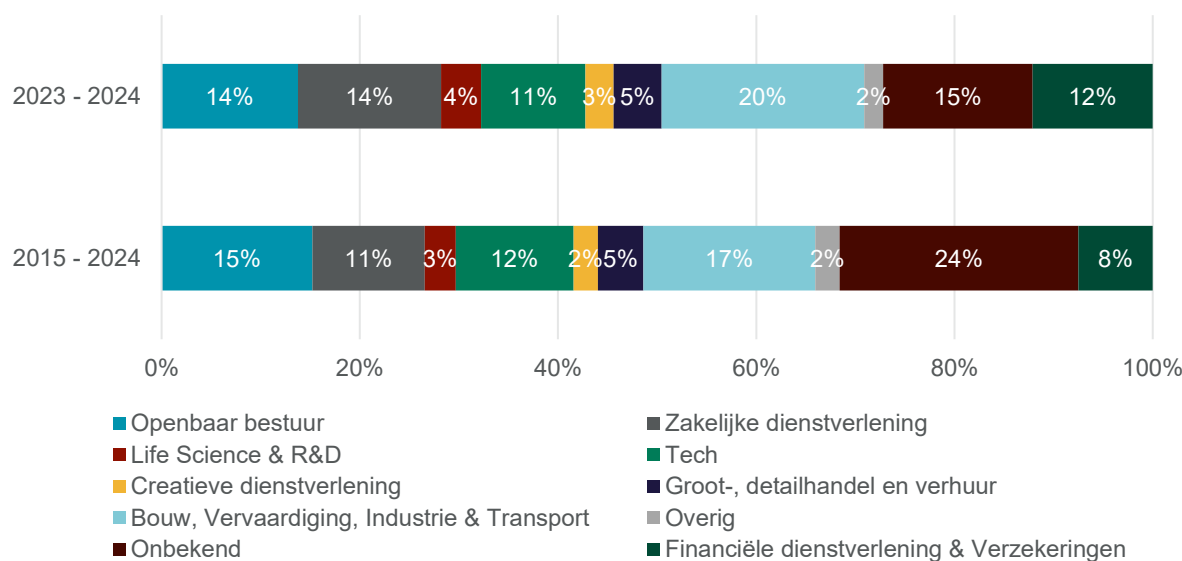
Focussteden	27.200	8.500	40.300	30.600	44.300
Utrecht	1.700	600	5.300	8.100	10.600
People					
Nederland	11.300	11.000	31.200	26.600	20.000
Focussteden	9.900	7.900	10.200	16.700	5.200
Utrecht	6.400	2.500	1.400	3.000	3.700

Opname kantoorruimte in GSL-doelgroepen (2015-2024)

Aandeel in % | $\geq 250 \text{ m}^2$ v.v.o.



- De landelijke kantorenttransacties zijn door de gemeente Utrecht ingedeeld naar Gezond Stedelijk Leven (GSL)-doelgroepen. Dit zijn de doelgroepen waar de gemeente Utrecht zich op richt door een inventarisatie te maken naar de omvang en activiteit van de GSL-doelgroepen landelijk en op gemeentelijk niveau.
- De meest omvangrijke doelgroep is Gezondheid met een vijfjarig aandeel van circa 8% in de landelijke opname, gevolgd door Duurzaamheid met 6%. De doelgroep People kent een aandeel van 2% zien.
- De GSL-doelgroepen Duurzaamheid en Gezondheid lieten in de afgelopen drie jaar een stijging zien van het aandeel in de landelijke kantooropname.
- Landelijk gezien lieten GSL-doelgroepen in 2024 de meeste activiteit zien in de grootteklasse 1.000 – 2.500 m^2 met 38%, gevolgd door 500 – 1.000 m^2 (27%) en 2.500 – 5.000 (17%). Ook de grootteklasse 5.000 – 10.000 m^2 kent een relatief groot aandeel met 13%. De kleinere transacties < 500 m^2 kenden een aandeel van 5%.

Opname kantoorruimte naar sectorAandeel in % | $\geq 250 \text{ m}^2$ v.v.o. | 2023 – 2024 versus 2015 - 2024

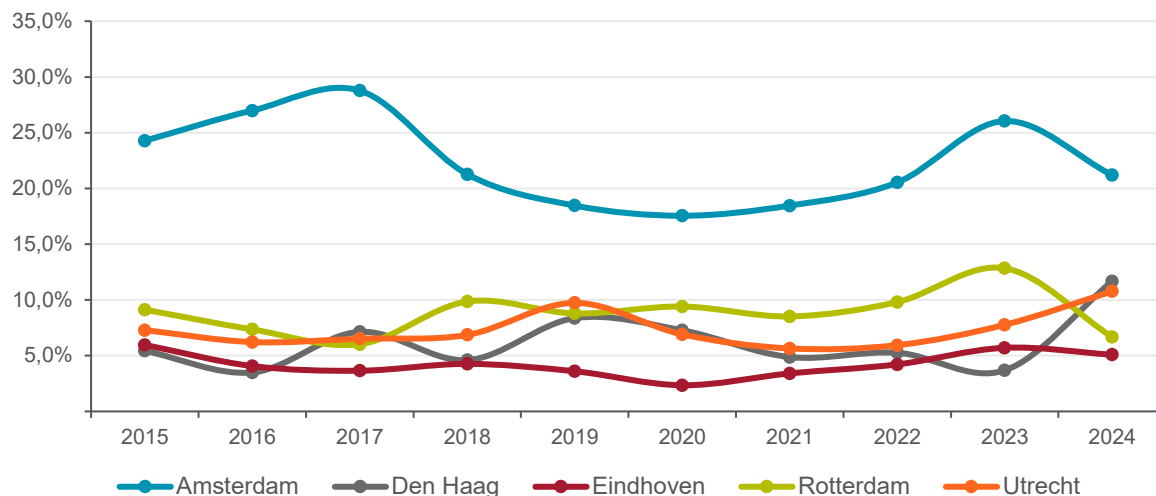
- Binnen de landelijke kantorenmarkt werd tussen 2015 en 2024 de meeste kantoorruimte opgenomen door de sectoren Bouw, vervaardiging, industrie & transport, Openbaar Bestuur Tech en Zakelijke dienstverlening. Het aandeel van deze sectoren is ook relatief stabiel. Dit blijkt uit dat het aandeel in de afgelopen tien en afgelopen twee jaar niet erg van elkaar verschilt.
- De sector Bouw, Vervaardiging, Industrie & Transport kent wel een groei in aandeel, evenals de sector Financiële dienstverlening & Verzekeringen.
- De sectoren Life science & R&D, Creatieve dienstverlening en Groot-, detailhandel en verhuur, vertegenwoordigen een relatief klein aandeel binnen de totale kantooropname.

3.3.2.3 Opname kantoren G5 als aandeel en in m^2 van landelijke opname**Opname kantoorruimte G5 steden (2015-2024)**In m^2 | $\geq 250 \text{ m}^2$ v.v.o.

Gemeente	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Amsterdam	334.600	385.300	458.300	299.800	292.700	175.000	240.700	248.900	203.400	208.700
Den Haag	74.900	49.900	113.700	64.800	132.700	72.500	63.600	63.800	28.800	115.000
Eindhoven	82.200	58.100	58.100	60.100	57.100	23.400	44.400	51.100	44.600	50.100
Rotterdam	125.800	105.100	96.000	138.900	139.300	93.800	111.100	118.900	100.300	65.800
Utrecht	100.500	88.800	103.900	96.700	154.300	68.900	73.700	72.000	60.700	106.000

Opname kantoorruimte G5 steden (2015-2024)

In % van totale opname Nederland | $\geq 250 \text{ m}^2$ v.v.o.

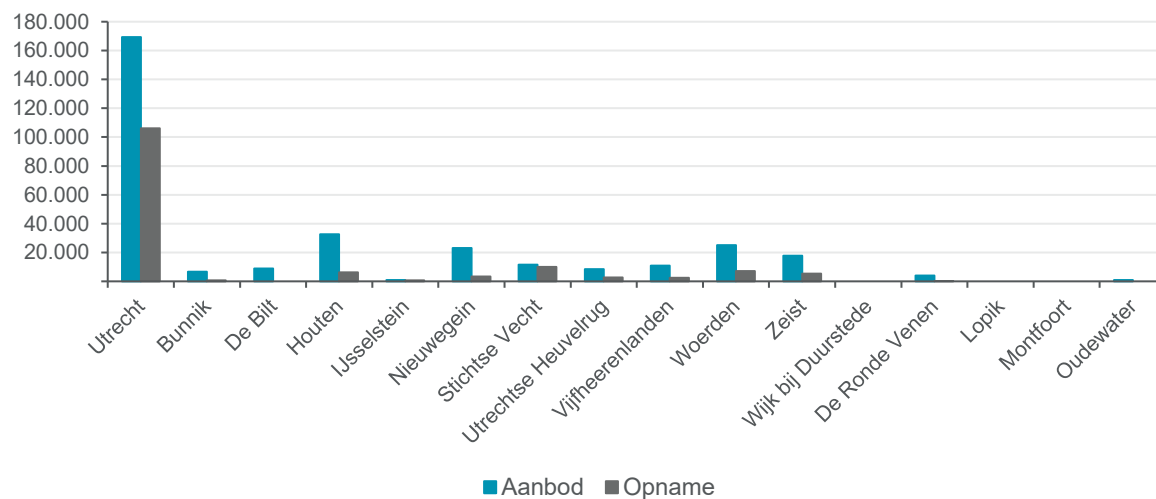


- Door de beperkte beschikbaarheid van kantoorruimte kan onvoldoende worden voorzien in de vraag naar kantoorruimte en stagneert de verplaatsings-/uitbreidingsvraag vanuit kantoorgebruikers, dit leidt tot een getemperde opnamedynamiek.
- Opvallend is het gestegen aandeel van Den Haag in de landelijke opname. De groei in opname is voornamelijk toe te schrijven aan kantoorruimte die is opgenomen door het Rijksvastgoedbedrijf. Na oplevering neemt het Rijksvastgoedbedrijf de Groene toren (28.000 m²) in gebruik en heeft het Rijksvastgoedbedrijf 25.000 m² opgenomen aan de Lange Voorhout. Hierdoor steeg het aandeel van Den Haag naar 12% (115.500 m²). Ook Utrecht liet een toename zien in het aandeel binnen de landelijke kantooropname, als gevolg de PGGM (32.000 m²) en Volksbank (19.000 m²) transacties in het Stationsgebied.
- Het aandeel van Rotterdam nam af tot 7%. In Rotterdam hebben er gedurende 2024 veel huurverleningen plaatsgevonden, welke geen onderdeel zijn van de kantooropname. In totaal werd in 2024 65.800 m² aan kantoorruimte opgenomen.

3.3.2.4 Opname en aanbod per gemeente U16

Opname en aanbod kantoorruimte U16 (2024)

Totaal in m² per gemeente | $\geq 250 \text{ m}^2$ v.v.o.



Opname kantoorruimte U16 (2015 - 2024)Totaal in m² per gemeente | ≥ 250 m² v.v.o.

Gemeente	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Utrecht	100.500	88.800	103.900	96.700	154.300	68.900	73.700	72.000	60.700	106.000
Bunnik	2.800	3.600	2.800	500	2.200	2.300	3.200	1.300	4.000	700
De Bilt	1.700	700	7.900	2.700	3.300	10.300	1.500	2.100	1.000	
Houten	3.000	5.000	23.000	13.100	7.600	9.200	3.000	13.600	3.400	6.300
IJsselstein			1.800	2.000	300	400		600	600	700
Nieuwegein	6.300	7.900	23.700	18.000	25.200	9.500	6.400	8.800	1.800	3.300
Stichtse Vecht	500	7.500	6.400	7.700	11.100	7.400	2.200	5.400	1.200	9.900
Utrechtse Heuvelrug		4.500	1.800	7.600	3.500	1.800	3.500	3.200	2.500	2.700
Vijfheerenlanden	2.200	1.500	6.000	11.700	9.100	2.900	4.900			2.500
Woerden	4.600	2.800	11.900	12.500	10.300	3.600	5.200	4.000		7.200
Zeist	3.600	7.700	8.900	4.900	7.100	11.700	18.100	4.000	1.700	5.300
Wijk bij Duurstede		500	2.500			400	300	300	1.800	
De Ronde Venen	600		1.800	4.300	1.200	700	1.500	2.600		300
Lopik										
Montfoort			2.000	1.300	300			600		
Oudewater						300				
Totaal	125.800	130.400	204.400	183.100	235.300	129.400	123.500	118.300	78.600	145.000

- 2024 is het eerste jaar waarin een stijging van de kantooropname plaatsvond. De afgelopen vier jaar daalde de kantooropname. De daling van kantooropname is enerzijds het gevolg van de onzekere economische vooruitzichten en anderzijds de specifiekere zoekvragen vanuit kantoorgebruikers naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op multimodale locaties waar het beschikbare kantooraanbod beperkt is. De stijging in 2024 in de regio U16 valt toe te schrijven aan de gemeente Utrecht, waar de opname toenam met 75% ofwel 45.300 m².
- De stijging van de opname in het Stationsgebied heeft te maken met een aantal grote transacties hebben plaatsgevonden. Zo tekende PGGM voor 32.000 m² in het Gildenkwartier. Daarnaast tekende de Volksbank voor 19.100 m².

Aanbod kantoorruimte U16 (2015 - 2024)Totaal in m² per gemeente | ≥ 250 m² v.v.o.

Gemeente	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Utrecht	365.200	401.100	315.100	236.000	170.500	213.900	232.400	192.600	137.700	169.400
Bunnik	18.000	13.400	13.400	9.400	10.200	7.900	9.000	12.800	4.600	6.600
De Bilt	14.400	12.600	15.200	11.400	6.900	9.800	7.900	7.800	9.800	8.900
Houten	52.200	37.400	32.100	31.700	29.800	45.600	43.100	34.800	31.000	32.700
IJsselstein	4.200	3.800	3.800	4.400	5.200	6.300	3.300	2.600	2.000	800
Nieuwegein	114.400	95.300	88.900	60.400	38.600	36.900	30.500	29.300	24.900	23.200
Stichtse Vecht	47.800	52.900	42.500	21.000	18.400	18.900	24.000	13.600	11.300	11.600
Utrechtse Heuvelrug	5.900	5.300	4.400	5.000	5.900	7.200	7.300	6.900	11.000	8.400
Vijfheerenlanden	23.300	19.000	20.700	16.200	19.600	19.100	17.000	13.300	20.000	10.900
Woerden	32.400	27.900	31.900	23.900	18.100	22.600	24.000	19.000	32.400	25.000
Zeist	33.400	33.500	29.800	34.900	35.700	31.500	27.200	27.300	18.800	17.700
Wijk bij Duurstede	1.000									
De Ronde Venen	4.100	4.200	6.600	14.000	6.500	7.500	8.600	5.600	4.900	4.000

Lopik

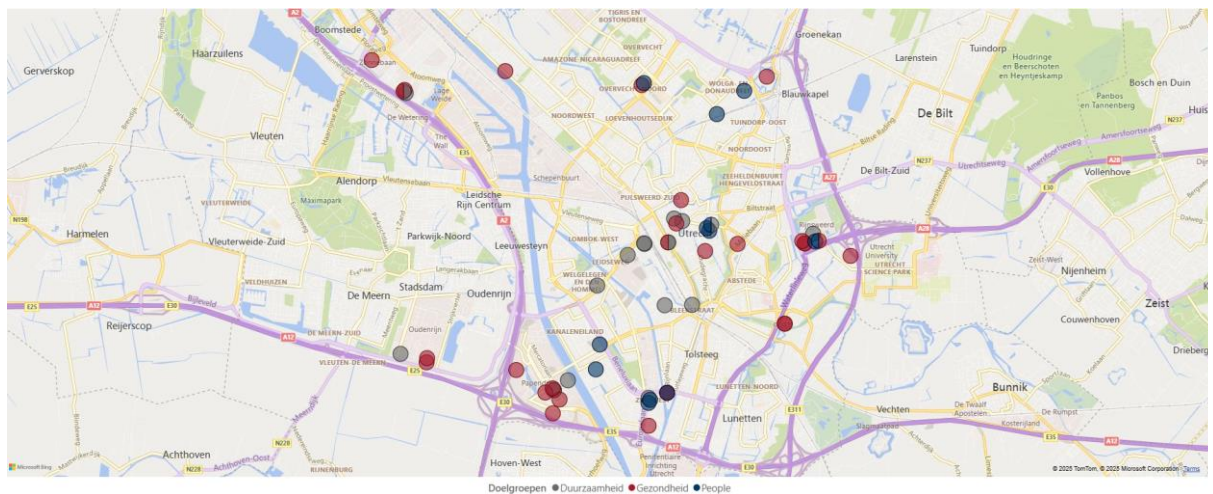
Montfoort	1.300	1.300	1.300								
Oudewater											900
Totaal	717.400	707.900	605.700	468.400	365.400	427.200	434.200	365.600	308.500	319.800	

- Het aanbod van kantoorruimte in de gemeente Utrecht is in 2024 met 23% gestegen tot een beschikbaar kantooraanbod van 169.400 m². Dit is in absolute getallen de sterkste toename van de U16 (31.700 m²). Binnen de U16 ligt het meeste aanbod in de gemeente Utrecht, weliswaar ligt hier ook de grootste kantorenvoorraad en is het leegstandspercentage laag met 4,2%.

3.3.2.5 Opname naar sector en GSL-doelgroepen in gemeente Utrecht

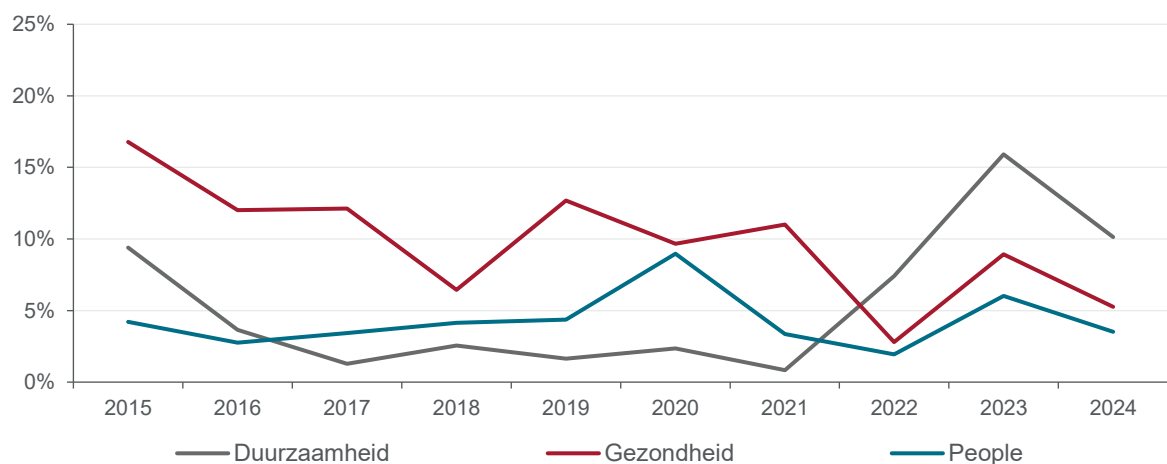
GSL-Doelgroep	2020	2021	2022	2023	2024
Gezondheid	10%	11%	3%	9%	5%
Duurzaamheid	2%	1%	7%	16%	10%
People	9%	3%	2%	6%	4%

Opname naar sector in Utrecht 2019-2024



Opname kantoorruimte in GSL-doelgroepen (2015-2024)

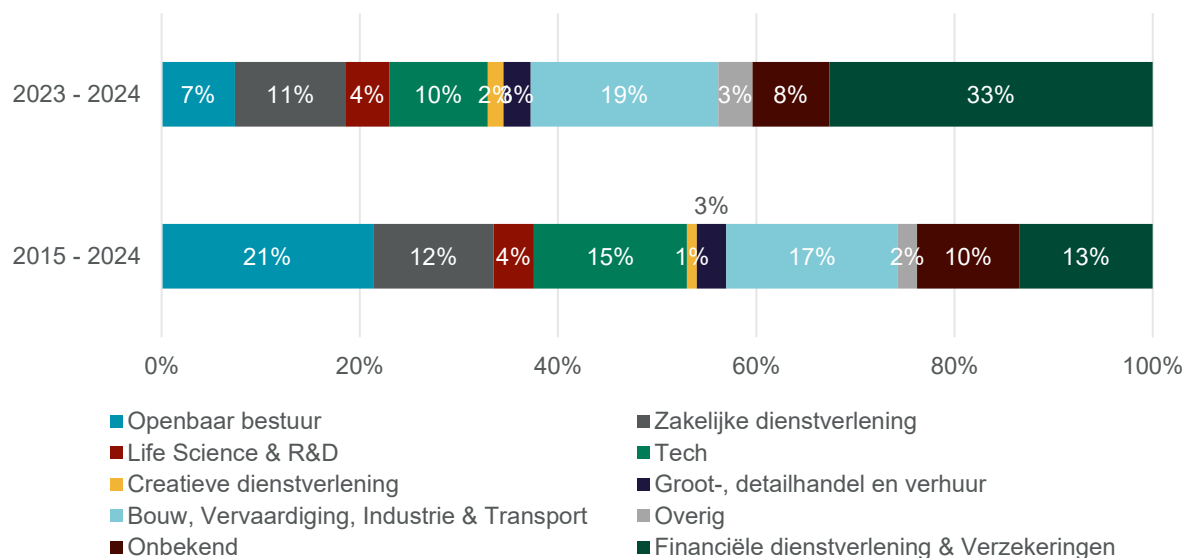
Aandeel in % (exclusief. Overig) | ≥ 250 m² v.v.o.



- De kantorentransacties zijn door de gemeente Utrecht ingedeeld naar Gezond Stedelijk Leven (GSL)-doelgroepen. Dit zijn de doelgroepen waar de gemeente Utrecht zich op richt door een inventarisatie te maken naar de omvang en activiteit van de GSL-doelgroepen landelijk en op gemeentelijk niveau.
- De meest omvangrijke doelgroep is Gezondheid met een vijfjarig aandeel van circa 8% in de Utrechtse opname, gevolgd door Duurzaamheid met 7%. De doelgroep People kent een aandeel van 5% zien.
- Het aandeel van de GSL-doelgroep Gezondheid is in de afgelopen vijf jaar gedaald, waar het aandeel van GSL-doelgroep Duurzaamheid de afgelopen jaren is gestegen. Focus op Duurzaamheid is hierbij van belang, gezien dit een aandeel van 10% in 2024 omvat.
- Binnen de gemeente Utrecht lieten GSL-doelgroepen in 2024 de meeste activiteit zien in de grootteklasse 1.000 – 2.500 m² met 48%, gevolgd door de grootteklasse 5.000 – 10.000 met 31%, gevolgd door 500 – 1.000 m² (27%) en 2.500 – 5.000 (17%). Ook de grootteklasse 5.000 – 10.000 m² kent een relatief groot aandeel met 13%. De kleinere transacties < 500 m² kenden een aandeel van 5%. De grootteklassen 2.500 – 5.000 m² en 500 – 1.000 m² kenden een aandeel van respectievelijk 13% en 6%. De grootteklasse 250 - 500 m² kende een aandeel van slechts 5%.
- Dat er geen verhuisdynamiek waarneembaar is, betekent niet dat de GSL-doelgroepen niet gevestigd zijn in gemeente Utrecht. Zittende bedrijven kunnen ook binnen de GSL-doelgroepen vallen maar blijven binnen deze analyse buiten beeld omdat hier enkel wordt gekeken naar de verhuisdynamiek.

Opname kantoorruimte naar sector

Aandeel in % | ≥ 250 m² v.v.o. | 2023 – 2024 versus 2015 - 2014

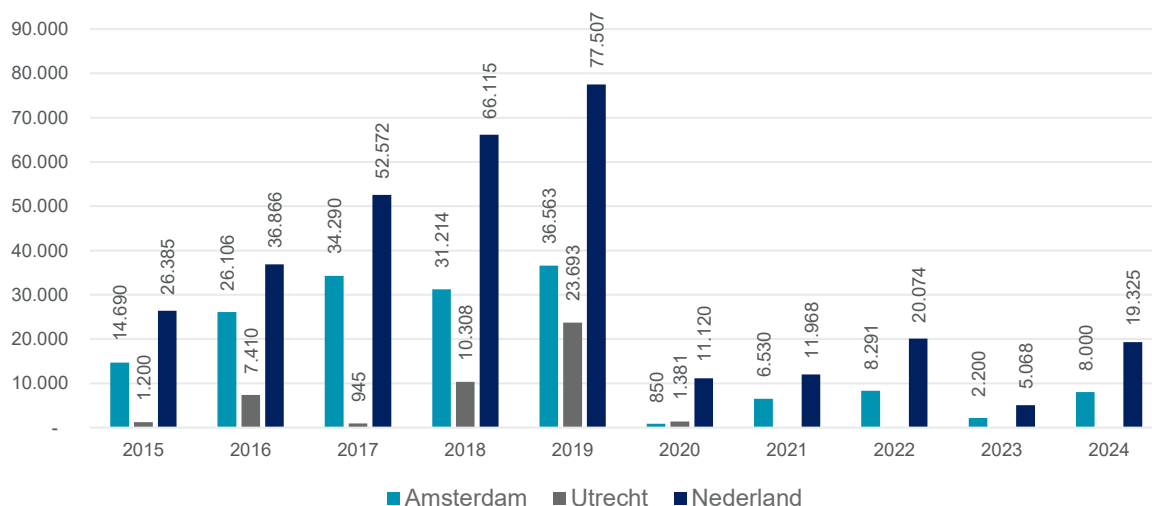


- Binnen de Utrechtse kantorenmarkt werd tussen 2015 en 2024 de meeste kantoorruimte opgenomen door de sectoren Openbaar bestuur, Bouw, vervaardiging, industrie & transport, Tech en Financiële dienstverlening & Verzekeringen.
- Waar in de afgelopen tien jaar de sectoren Openbaar Bestuur en Tech nog een relatief groot aandeel innamen in de totale kantorenopname, is dit de afgelopen twee jaar afgenomen. Dit heeft met name te maken met de sterke groei van de sector Financiële dienstverlening & verzekeringen. Binnen deze sector hebben een aantal grote transacties plaatsgevonden in Utrecht, zoals de transactie van PGGM en de Volksbank die beide onder deze sector vallen.

3.3.2.6 Coworking partijen in Utrecht en aandeel in de kantooropname

Opname coworking kantoorruimte (2015-2024)

Total coworking office space m² | ≥ 500 m² v.v.o.



Opname coworking kantoorruimte (2015 - 2024)

Totaal in m² | ≥ 500 m² v.v.o.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Utrecht	1.200	7.410	945	10.310	23.695	1.380	-	-	-	-
Amsterdam	14.690	26.110	34.290	31.215	36.565	850	6.530	8.290	2.200	8.000
Nederland	26.385	36.865	52.575	66.115	77.505	11.120	11.970	20.075	5.068	19.325

Coworking kantoorruimte (2015 - 2024)

Totaal in aantallen transacties | ≥ 500 m² v.v.o.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Utrecht	1	4	1	6	4	1	-	-	-	-
Amsterdam	7	8	15	9	9	1	2	3	1	3
Nederland	15	14	26	30	22	5	5	7	3	4

- Coworking is het werken in een gedeelde werkomgeving met andere ondernemers. Het coworking concept draait vooral om 'plug-and-play'. Dit houdt in dat alles is gefaciliteerd voor ondernemers om direct te kunnen werken op de desbetreffende locatie. Hierbij zijn contracten veelal flexibel en per maand opzegbaar. Ook bieden coworking locaties vergaderzalen en privékantoren aan, wederom geheel ingericht en gericht op het direct kunnen werken op locatie. De grootste coworking partijen, gebaseerd op aantallen locaties, zijn Regus (7), De Stadstuin (7), Synderella Services Offices (6) en The Office Operators (3).
- De meest voorkomende locaties binnen Utrecht waar coworking partijen zich vestigen, zijn het Centraal Station, rondom Vredenburg en Papendorp en langs de A2 richting Amsterdam (o.a. Leidsche Rijn Centrum).
- Naast deze 'plug-and-play' partijen, bestaan er ook veel bedrijfsverzamelgebouwen die o.a. creatieve werkplekken of laboratoria faciliteren. Bekende partijen binnen dit segment zijn bijvoorbeeld Domus Medical, InnovatieLab, Lumax, De Createur, De Nijverheid, De Plaatsmaker, Hof van Cartesius en Uranus Cultuurlab.
- Daarnaast bestaan er partijen die faciliteren in het koppelen van de vraag naar ruimte en het beschikbare aanbod. Deze partijen zoeken onder andere naar leegstand en proberen dit op

korte termijn te vullen met veelal kortlopende contracten. Bekende partijen binnen dit segment zijn Peper in je Pand, EasyOffices en Lou Oudenoord.

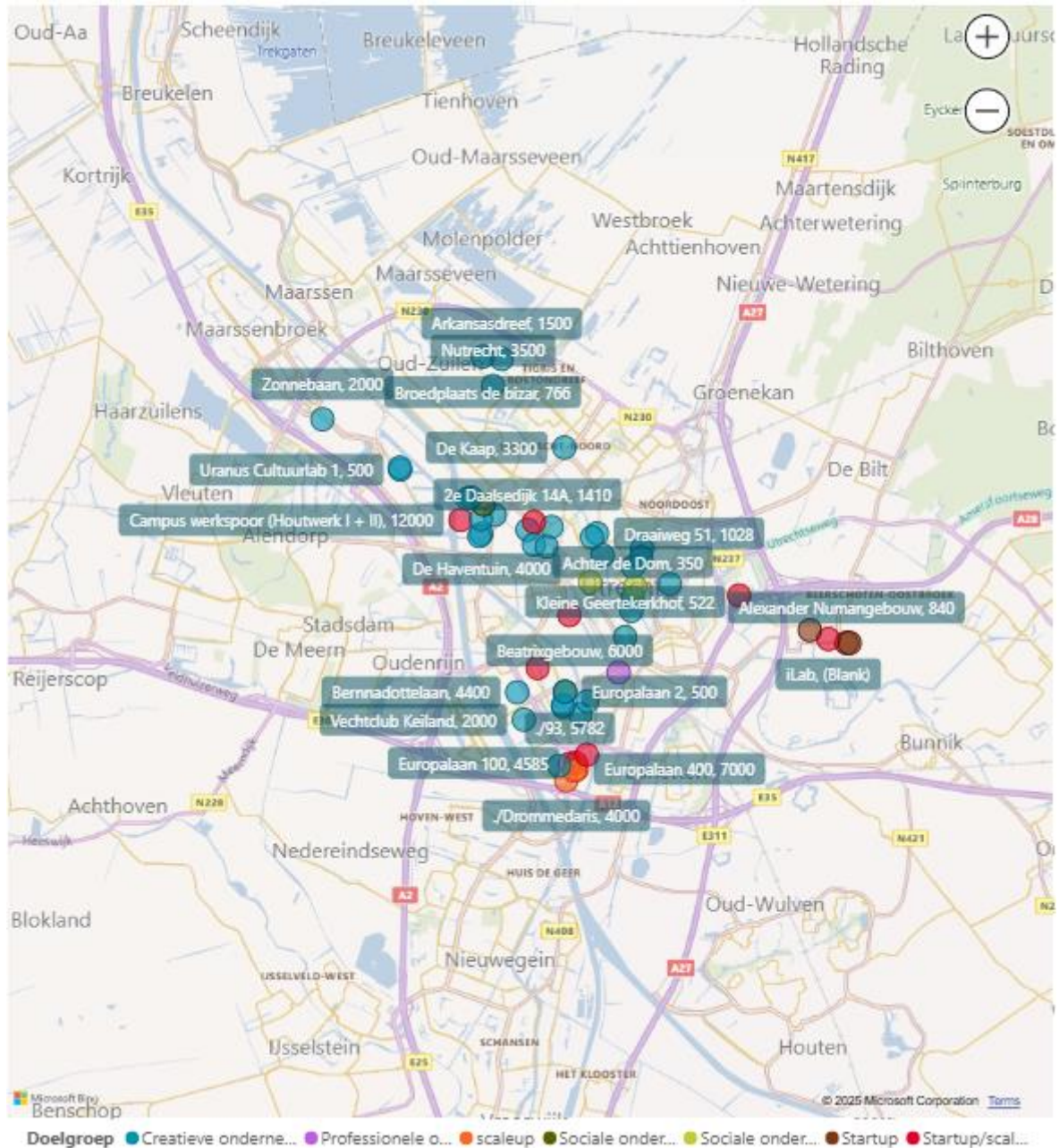
- In Utrecht blijft de opname van co-working partijen achter. Er worden momenteel weinig nieuwe co-workinglocaties geopend. In vergelijking met Amsterdam is de ontwikkeling op dit gebied in Utrecht duidelijk minder dynamisch.
- Rondom het stationsgebied lukt het bestaande aanbieders nog om een deel van hun ruimtes te verhuren. In de randgebieden is de verhuur echter beduidend moeizamer.

3.3.2.7 Broedplaatsen Gemeente Utrecht

Kantoorruimte gemeente Utrecht (2024-jaarlijkse momentopname)

Broedplaatsen naar type in aantallen en m²

Doelgroep	Metrage	Aantal
Creatieve ondernemers	69.825	43
creatieve werkruimtes		1
Professionele ondernemer	1.600	1
scaleup	16.000	3
Sociale ondernemers	2.178	2
Sociale ondernemers, Startup/scaleup	1.646	2
Startup	6.110	3
Startup/scaleup	50.813	12



3.3.2.8 Opname en aanbod naar deelgebied in Utrecht

Opname kantoorruimte gemeente Utrecht (2020-2024)

Totaal m² per deelgebied | ≥ 250 m² v.v.o.

Deelgebied	2020	2021	2022	2023	2024
Stationsgebied	10.800	11.800	10.200	18.400	76.500
Rest Centrum	5.100	2.900	9.500	1.100	3.000
Papendorp	25.500	7.700	15.800	7.000	4.900
100%-kantoorbestemming	11.200	17.900	1.840	6.000	1.850
70/30%-kantoorbestemming	15.600	7.600	5.860	10.400	3.060
Oudenoord		600			500
Oost	2.100	5.300	2.500	1.300	
Rijnsweerd	4.000	13.100	10.900	7.200	9.200
Kanaleneiland	5.500	6.900	12.600	8.700	3.500

Overvecht	1.400	3.000	1.500		
Lage Weide	7.800	9.000	2.800	6.000	5.600
Cartesiusweg/ Werkspoor		700			300
Oudenrijn	4.500	5.400	4.500	10.500	
Leidsche Rijn		4.400	500		
De Wetering		1.600			
Galgenwaard	1.900				600
OVERIG	300	1.400	1.100	400	2.000
Totaal	68.900	73.700	72.000	60.700	106.000

- Het Stationsgebied heeft van alle Utrechtse deelgebieden in 2024 kunnen rekenen op de hoogste opname. De landelijk zichtbare concentratiebeweging naar de toplocaties effectueert zich in Utrecht in het Stationsgebied. Het Stationsgebied vertegenwoordigt een aandeel van 72% van de totale kantooropname van de gemeente Utrecht.
- In het Stationsgebied vielen in 2024 een aantal grotere transacties. Zo heeft onder andere PGGM 32.000 m² aan kantoorruimte aan het Gildenkwartier in gebruik genomen. Daarnaast verhuist de Volksbank naar de Croeselaan waardoor 19.100 m² in gebruik wordt genomen.
- In Papendorp viel het overgrote deel van het opnamevolume in een 70%/30%-kantoorbestemming, met 3.060 m² in 2024. In het voorafgaande jaar viel het overgrote deel van het opnamevolume in een 100%-kantoorbestemming. Dit is het gevolg van het opraken van het aanbod van kantoorruimten, waardoor er een hogere opname in een 70%/30%-kantoorbestemming volgt, aangezien daar nog wel beschikbare ruimte is.

Aanbod kantoorruimte gemeente Utrecht (2020-2024)

Totaal m² per deelgebied | ≥ 250 m² v.v.o.

Deelgebied	2020	2021	2022	2023	2024
Stationsgebied	36.700	55.900	50.500	24.700	19.000
Rest Centrum	15.700	16.100	12.000	2.600	6.700
Papendorp	20.600	29.300	13.800	12.500	19.300
100%-kantoorbestemming	13.525	7.530	4.950	8.275	5.300
70/30%-kantoorbestemming	16.200	13.075	24.300	5.525	13.900
Oudenoord					
Oost	6.300	3.800	1.600	1.400	
Rijnsweerd	37.300	40.100	38.900	27.800	30.100
Kanaleneiland	23.600	21.500	18.900	17.500	24.700
Overvecht	4.600	1.700	600		1.300
Lage Weide	29.100	28.900	34.200	25.200	37.700
Cartesiusweg/ Werkspoor	1.700				600
Oudenrijn	17.500	18.600	11.600	14.000	14.500
Leidsche Rijn	4.800	1.700	900	600	1.500
De Wetering	6.300	2.700	3.200	3.200	2.300
Galgenwaard	1.500	1.300			
OVERIG	8.300	10.900	6.500	8.100	11.000
Totaal	213.900	232.400	192.600	137.700	169.400

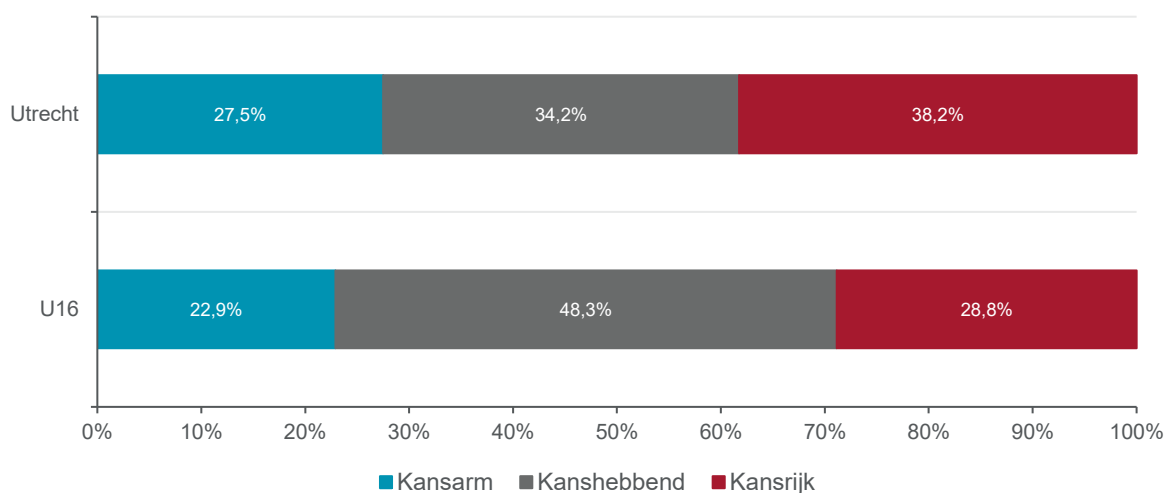
- In Lage Weide was het aanbod in 2024 met 37.700 m² aan kantoorruimte het meest omvangrijk en kende hierdoor een aandeel van 22% van het totale aanbod.
- In Lage Weide lag het overgrote deel van het aanbod op Atoomweg 100 (12.100 m²), Zonnebaan 35 (5.460 m²) en Zonnebaan 9 (3.170 m²).

- Na Lage Weide lag het meest omvangrijke aanbod in Rijsweerd. Eind 2024 stond er 30.100 m² aan kantoorruimte in aanbod. Daarmee heeft dit deelgebied een aandeel van 18% binnen het totale aanbod in de gemeente Utrecht.
- In Rijsweerd lag het overgrote deel van het aanbod op Newtonlaan 51 (3.720 m²), Newtonlaan 115 (2.130 m²) en Euclideslaan 1 (2.060 m²).
- Papendorp liet na Rijsweerd en Lage Weide het hoogste aanbod zien met 19.300 m² aan kantoorruimte eind 2024. Hierin vertegenwoordigen Papendorpseweg 91 (5.590 m²) en Ortesiuslaan 1000 (3.440 m²) een groot aandeel. In 2024 was het aandeel van Papendorp binnen het totale aanbod 11%.
- Het aanbod in het Stationsgebied is met 19.000 m² relatief beperkt. Zeker gezien het zwaartepunt van de vraag zich op deze gebouwen richt. Het wordt daarom ook zichtbaar dat nu – nieuwbouw uitdagend is - bestaande gebouwen worden herontwikkeld, zodat er meer vraag kan landen.

3.3.2.9 Aanbod naar kanslabel in Utrecht en U16 totaal

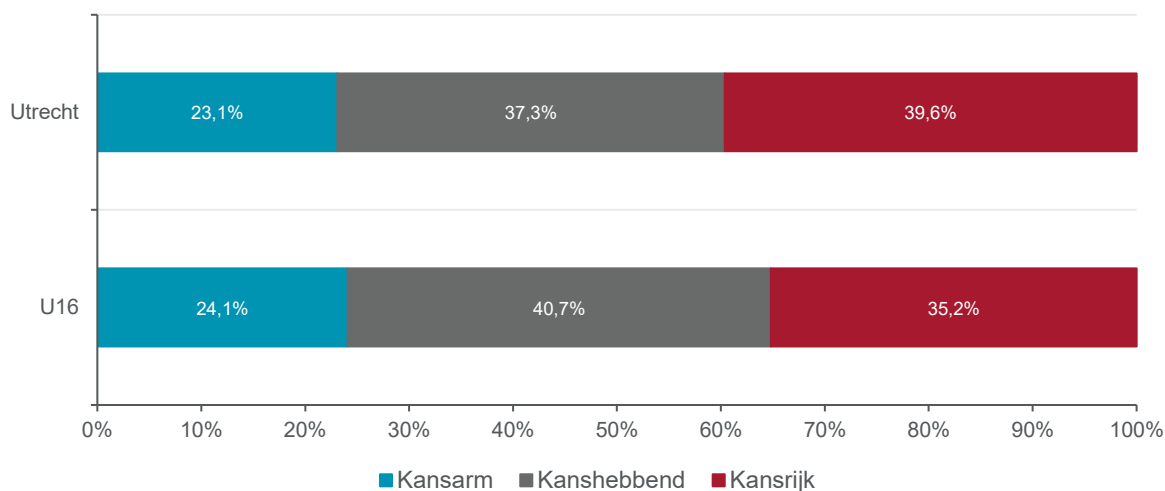
Aanbod kantoorruimte gemeente Utrecht en U16 (2023)

Naar kanslabel in % van totaal | ≥ 250 m² v.v.o.



Aanbod kantoorruimte gemeente Utrecht en U16 (2024)

Naar kanslabel in % van totaal | ≥ 250 m² v.v.o.



- Het 'Kansrijke' en 'Kanshebbende' aanbod is in 2024 toegenomen. Het 'Kansarme' aanbod in de gemeente Utrecht is afgenomen. Dit laat zien dat de algehele kwaliteit van het aanbod is verbeterd.
- Zowel in 2023 en 2024 is het zwaartepunt van het aanbod als 'Kansrijk' bestempeld. Dit betrof respectievelijk 52.700 m² en 67.200 m². Na het 'Kansrijke' aanbod, is het meeste aanbod bestempeld als 'Kanshebbend'. Dit betrof in de jaren 2023 en 2024 respectievelijk 47.200 m² en 63.200 m². Het aandeel Kansarm is binnen Utrecht afgenomen. Door de stijging van het aanbod staan er echter in absolute aantallen meer 'Kansarme' meters in aanbod.
- In vergelijking met de U16 kent de gemeente Utrecht een groter aandeel in het 'Kansrijke' aanbod. Het 'Kansrijke' aandeel lag eind 2024 op 40% in de gemeente, tegenover 33% in de U16. Dit heeft te maken met het feit dat er de meest hoogwaardige locaties binnen de U16 voornamelijk in Utrecht gelegen zijn. De U16 kent een groter aandeel 'Kansarm' en 'Kanshebbend' aanbod.

3.3.2.10 Aanbod naar bouwstatus in Utrecht en per deelgebied

Aanbod kantoorruimte gemeente Utrecht (2019-2023)

Naar bouwstatus in m² per deelgebied | ≥ 250 m² v.v.o.

Deelgebied	Bouwstatus	2020	2021	2022	2023	2024
Stationsgebied	Bestaande bouw	19.000	33.400	24.600	11.500	19.000
	Nieuwbouw/Renovatie	17.700	22.500	25.900	13.200	
Rest Centrum	Bestaande bouw	7.600	16.100	4.600	2.600	6.700
	Nieuwbouw/Renovatie	8.100		7.400		
Papendorp	Bestaande bouw	20.600	29.300	13.800	12.500	19.300
	100%-kantoorbestemming	13.525	7.530	4.950	8.275	5.300
	70/30%-kantoorbestemming	16.200	13.075	24.300	5.525	13.900
	Nieuwbouw/Renovatie					
Oudenoord	Bestaande bouw					
	Nieuwbouw/Renovatie					
Oost	Bestaande bouw	6.300	3.800	1.600	1.400	
	Nieuwbouw/Renovatie					
Rijnsweerd	Bestaande bouw	37.300	40.100	38.900	27.800	30.100
	Nieuwbouw/Renovatie					
Kanaleneiland	Bestaande bouw	23.600	21.500	18.900	14.400	22.200
	Nieuwbouw/Renovatie				3.000	2.500
Overvecht	Bestaande bouw	4.600	1.700	600		1.300
	Nieuwbouw/Renovatie					
Lage Weide	Bestaande bouw	29.100	28.900	34.200	25.200	37.700
	Nieuwbouw/Renovatie					
Cartesiusweg/ Werkspoor	Bestaande bouw					600
	Nieuwbouw/Renovatie	1.700				
Oudenrijn	Bestaande bouw	7.400	18.600	10.900	13.300	14.500
	Nieuwbouw/Renovatie	10.100		700	700	
Leidsche Rijn	Bestaande bouw	4.800	1.700	900	600	1.500
	Nieuwbouw/Renovatie					
De Wetering	Bestaande bouw	2.600	2.700	3.200	3.200	2.300

	Nieuwbouw/Renovatie	3.700				
Galgenwaard	Bestaande bouw	1.500	1.300			
	Nieuwbouw/Renovatie					
Overig	Bestaande bouw	8.300	10.900	4.500	6.700	9.000
	Nieuwbouw/Renovatie			2.000	1.400	2.000
Utrecht	Bestaande bouw	172.600	209.900	156.700	119.300	164.900
	Nieuwbouw/Renovatie	41.300	22.500	35.900	18.400	4.500

- Van het totale aanbod in de gemeente Utrecht in 2024 betreft 3% nieuwe of gerenoveerde kantoorruimte. In absolute aantallen is dit 4.500 m². Dit is een daling van 76%, ofwel 13.900 m², ten opzichte van 2023.
- Het overgrote deel van de nieuwe of gerenoveerde kantoren ligt in Kanaleneiland, met 2.500 m², ofwel 56% van het totale metrage nieuwbouw of gerenoveerde kantoren.
- De overige nieuwe of gerenoveerde kantormeters zijn te vinden in Overig, met 2.000 m².

3.3.2.11 Aanbod naar huur/onderhuur in Utrecht en per deelgebied

Aanbod kantoorruimte gemeente Utrecht (2020-2024)

Naar huursituatie in m² per deelgebied | ≥ 250 m² v.v.o.

Deelgebied	Huursituatie	2020	2021	2022	2023	2024
Stationsgebied	Huur	36.700	55.900	50.500	24.700	19.000
	Onderhuur					
Rest Centrum	Huur	15.700	16.100	12.000	2.600	6.700
	Onderhuur					
Papendorp	Huur	20.600	29.300	13.800	12.500	19.300
	100%-kantoorbestemming	13.525	7.530	4.950	8.275	5.300
	70/30%-kantoorbestemming	16.200	13.075	24.300	5.525	13.900
	Onderhuur					
Oudenoord	Huur					800
	Onderhuur					
Oost	Huur	6.300	3.800	1.600	1.400	
	Onderhuur					
Rijnsweerd	Huur	37.300	40.100	27.400	17.500	30.100
	Onderhuur			11.500	10.400	
Kanaleneiland	Huur	23.600	21.500	18.900	17.500	24.700
	Onderhuur					
Overvecht	Huur	4.600	1.700	600		1.300
	Onderhuur					
Lage Weide	Huur	29.100	28.900	34.200	25.200	37.700
	Onderhuur					
Cartesiusweg/ Werkspoor	Huur	1.700				600
	Onderhuur					
Oudenrijn	Huur	17.500	18.600	11.600	14.000	14.500
	Onderhuur					
Leidsche Rijn	Huur	4.800	1.700	900	600	1.500

	Onderhuur					
De Wetering	Huur	6.300	2.700	3.200	3.200	2.300
	Onderhuur					
Galgenwaard	Huur	1.500	1.300			
	Onderhuur					
Overig	Huur	8.300	10.900	6.500	7.600	11.000
	Onderhuur				500	
Utrecht	Huur	213.900	232.400	181.100	126.800	169.400
	Onderhuur			11.500	10.900	

- In 2024 werd in de gemeente Utrecht geen kantoorruimte in onderverhuur aangeboden, waar in 2023 nog 10.900 m² in onderverhuur werd aangeboden.

3.3.2.12 Structureel aanbod in Utrecht en per deelgebied

Aanbod kantoorruimte gemeente Utrecht (2020-2024)

Naar structureel/niet-structureel in m² per deelgebied | ≥ 250 m² v.v.o.

Deelgebied	Structureel	2020	2021	2022	2023	2024
Stationsgebied	Niet-structureel aanbod	34.700	49.200	42.800	18.700	12.900
	Structureel aanbod	2.000	6.700	7.700	6.100	6.100
Rest Centrum	Niet-structureel aanbod	15.700	16.100	11.400	2.600	6.700
	Structureel aanbod			500		
Papendorp	Niet-structureel aanbod	13.300	21.700	10.200	7.400	13.000
	Structureel aanbod	7.300	7.500	3.600	5.100	6.300
Oudenoord	Niet-structureel aanbod					
	Structureel aanbod					
Oost	Niet-structureel aanbod	6.300	2.100	1.600	1.400	
	Structureel aanbod		1.700			
Rijnsweerd	Niet-structureel aanbod	8.800	16.700	30.900	24.800	14.600
	Structureel aanbod	28.500	23.300	8.100	3.100	15.500
Kanaleneiland	Niet-structureel aanbod	14.800	16.200	9.100	11.000	19.100
	Structureel aanbod	8.800	5.300	9.700	6.500	5.600
Overvecht	Niet-structureel aanbod	3.900	1.000	600		1.300
	Structureel aanbod	700	700			
Lage Weide	Niet-structureel aanbod	18.600	19.200	25.200	18.000	33.000
	Structureel aanbod	10.500	9.700	9.100	7.200	4.600
Cartesiusweg/ Werkspoor	Niet-structureel aanbod	1.700				600
	Structureel aanbod					
Oudenrijn	Niet-structureel aanbod	17.500	11.500	6.500	10.300	9.100
	Structureel aanbod		7.100	5.000	3.700	5.400
Leidsche Rijn	Niet-structureel aanbod	3.700	1.700	900		500
	Structureel aanbod	1.100			600	1.000
De Wetering	Niet-structureel aanbod	6.300	2.700	3.200	3.200	
	Structureel aanbod					2.300
Galgenwaard	Niet-structureel aanbod					
	Structureel aanbod	1.500	1.300			
Overig	Niet-structureel aanbod	3.800	7.000	2.800	5.300	10.400

	Structureel aanbod	4.500	3.900	3.700	2.800	600
Utrecht	Niet-structureel aanbod	148.900	165.200	145.200	102.600	122.100
	Structureel aanbod	65.000	67.200	47.400	35.100	47.300

- Het structurele kantoraanbod is in 2024 met 35% (12.200 m²) toegenomen naar 47.300 m². Ruim 28% van het aanbod in de gemeente Utrecht betreft structureel aanbod.
- De toename wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van het structurele aanbod in de deelgebieden Papendorp, Rijsweerd en Oudenrijn. Het structurele aanbod in deze deelgebieden nam toe met respectievelijk 24% (1.200 m²), 400% (12.400 m²) en 46% (1.700 m²). Op deze locaties is de kans groter op structureel aanbod, gezien de voorkeur uitgaat naar multimodale goed met OV bereikbare locaties.

3.3.2.13 Aanbod, leegstand en voorraad in Utrecht en per deelgebied

Aanbod, leegstand en voorraad kantoorruimte gemeente Utrecht (2023-2024)

Naar voorraad (≥ 500 m² v.v.o.) /aanbod/leegstand/niet-leegstand in m² per deelgebied | ≥ 250 m² v.v.o.

Deelgebied	Jaar	Voorraad	Aanbod	Leegstand in aanbod	Leegstand %	Niet-leegstand in aanbod	Niet-leegstand %
Stationsgebied	2023	719.055	24.800	18.300	3,6%	6.400	0,9%
Kantoor	2024	798.091					
Kantoorachtig	2024	95.000					
Totaal	2024	893.091	19.000	14.700	1,6%	4.300	0,5%
Rest Centrum	2023	159.700	2.600	1.200	0,8%	1.400	0,9%
Kantoor	2024	139.570					
Kantoorachtig	2024	15.750					
Totaal	2024	155.323	6.700	6.000	3,9%	700	0,5%
Papendorp	2023	298.815	12.500	8.300	2,8%	4.200	1,4%
Kantoor	2024	212.130					
Kantoorachtig	2024	112.500					
Totaal	2024	324.618	19.300	12.300	3,8%	7.000	2,2%
100%-kantoorbestemming		212.130		4.400	2,1%	900	0,01%
70/30%-kantoorbestemming		112.500		7.900	7,0%	6.000	5,3%
Oost (ex. Galgenwaard)	2023	114.900	1.400	1.400	1,2%		
Kantoor	2024	50.200					
Kantoorachtig	2024						
Totaal	2024	50.200					
Galgenwaard*	2023	70.265					
Kantoor	2024	25.620					
Kantoorachtig	2024						
Totaal	2024	25.620					
Rijsweerd	2023	249.515	27.800	10.000	4,0%	17.800	7,1%
Kantoor	2024	256.970					
Kantoorachtig	2024						
Totaal	2024	256.970	30.100	10.600	4,1%	19.500	7,6%

Kanaleneiland	2023	344.215	17.500	17.500	5,0%		344.215
<i>Kantoor</i>	2024	270.440					
<i>Kantoorachtig</i>	2024	17.930					
Totaal	2024	288.370	24.700	20.000	6,9%	4.700	1,6%
Overvecht	2023	55.290					
<i>Kantoor</i>	2024	19.240					
<i>Kantoorachtig</i>	2024						
Totaal	2024	19.240	1.300	600	3,1%	700	3,6%
Lage Weide	2023	107.500	25.200	24.500	22,8%	700	0,7%
<i>Kantoor</i>	2024	88.250					
<i>Kantoorachtig</i>	2024	8.200					
Totaal	2024	96.450	37.700	35.900	37,2%	1.700	1,8%
Oudenrijn	2023	42.100	14.000	7.900	18,8%	6.100	14,5%
<i>Kantoor</i>	2024	73.030					
<i>Kantoorachtig</i>	2024						
Totaal	2024	73.030	14.500	10.200	14,0%	4.300	5,9%
Leidsche Rijn (ex. LRC)	2023	25.900	600				
<i>Kantoor</i>	2024	13.210					
<i>Kantoorachtig</i>	2024						
Totaal	2024	13.210	1.000	1.000	7,6%		
Leidsche Rijn Centrum	2023	47.800					
<i>Kantoor</i>	2024	3.610					
<i>Kantoorachtig</i>	2024						
Totaal	2024	3.610	500			500	13,9%
De Wetering	-						
<i>Kantoor</i>	2024	77.350					
<i>Kantoorachtig</i>	2024						
Totaal	2024	77.350	2.300	2.300	3,0%		
Cartesius/werkspoor							
<i>Kantoor</i>	2024						
<i>Kantoorachtig</i>	2024	6.510					
Totaal	2024	6.510	600			600	9,2%
Oudenoord	-						
<i>Kantoor</i>	2024	2.535					
<i>Kantoorachtig</i>	2024						
Totaal	2024	2.535				800	31,6%
Overig	2023	136.400	8.100	7.600	5,6%	500	0,4%
<i>Kantoor</i>	2024	43.500					
<i>Kantoorachtig</i>	2024	2.000					
Totaal	2024	45.500	11.000	6.500	14,3%	4.500	9,9%
Utrecht	2023	2.371.955	137.600	100.500	4,2%	37.100	1,6%
<i>Kantoor</i>	2024	2.073.700					
<i>Kantoorachtig</i>	2024	257.900					
Totaal	2024	2.331.620	196.500	120.100	5,2%	49.300	2,1%

- Wanneer naar absolute metrages aan leegstand wordt gekeken hebben ook Lage Weide (35.900 m²), Kanaleneiland (20.000 m²) de meeste leegstand. Daarna volgt het Stationsgebied met een leegstand van 14.700 m². Doordat het Stationsgebied de grootste voorraad kent, betreft het leegstandspercentage enkel 1,6%. Daarmee is de markt zeer krap te noemen.

3.3.2.14 Niet-aangeboden leegstaande kantoorruimte en tijdelijke verhuur in 2024

Pand	Deelgebied	Metrage	Leegstand	Status	Huur
Europalaan 44	Kanaleneiland	8.330	8.330	Lichte renovatie	Tijdelijke verhuur (korter dan 5 jaar)
Trindeborg/ Cathsingel 55	Stationsgebied	8.000	1.720	Renovatie t.b.v. kantoorruimte	Tijdelijke verhuur
Koningin Wilhelminalaan 5	Kanaleneiland	3.058	830	Herontwikkeling volledig wonen	Tijdelijke verhuur

- Niet-aangeboden leegstaande kantoorruimte is kantoorruimte dat niet actief wordt aangeboden op de kantorenmarkt.
- Europalaan 44 is deels verhuurd aan het COA. Bovendien is er sprake van tijdelijke verhuur.
- Het pand aan de Koningin Wilhelminalaan wordt tijdelijk verhuurd en in de toekomst onttrokken en naar woningen getransformeerd.

3.3.2.15. Transformatie sloop/nieuwbouw van kantoorruimte naar andere functies

Transformatie/Sloop/nieuwbouw kantoorruimte gemeente Utrecht (2024)

Op adresniveau

Deelgebied	Adres	BAG	Status
Centrum	Oudegracht 312	1.495	Toekomst transformatie
Centrum	Voorstraat 2	52	Gesprek gaande
Centrum Oost	Huizingalaan 187	397	Is al getransformeerd (sinds 2020)
Centrum Oost	Maliebaan 95 B	64	Is al getransformeerd (sinds 2020)
Centrum Oost	Maliebaan 33 C	194	Is al getransformeerd (sinds 2020)
Kanaleneiland	Amerikalaan 199	3.000	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Beneluxlaan 903	3.506	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Bernadottelaan 15	4.625	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Eendrachtlaan 10	5.478	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Eendrachtlaan 280	4.716	Toekomst transformatie (aangekocht)
Kanaleneiland	Europalaan 2	13.074	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Europalaan 44	16.250	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Franz-Lisztplantsoen 240	2.675	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Hof van Transwijk 11	1.047	Gesprek gaande
Kanaleneiland	Jan Cornelisz Maylaan 18	1.812	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Jan Cornelisz Maylaan 6	2.045	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Kanaalweg 14	2.769	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Kanaalweg 14 G	2.122	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Kanaalweg 16	2.894	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Kanaalweg 17	2.122	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Kanaalweg 17 G	2.534	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Kanaalweg 18	800	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Kanaalweg 18 G	27	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Kanaalweg 19	2.107	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Kanaalweg 19 G	2.162	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Kanaalweg 22	864	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Kanaalweg 29	1.080	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Kanaalweg 64	680	Toekomst transformatie

Kanaleneiland	Kanaalweg 84 B	3.890	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Koningin Wilhelminalaan 3	9.890	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Koningin Wilhelminalaan 5	3.500	Toekomst transformatie
Kanaleneiland	Ravellaan 96 K	2.328	Is al getransformeerd (sinds 2020)
Kanaleneiland	Vivaldiplantsoen 100	3.443	Gesprek gaande
Kanaleneiland	Vivaldiplantsoen 260	3.240	Gesprek gaande
Kanaleneiland	Vliegend Hertlaan 4 B	1.939	Gesprek gaande
Kanaleneiland	Zeehaenkade 50	1.440	Toekomst transformatie (aangekocht)
Kanaleneiland	Winthontlaan 171	4.120	Toekomst transformatie (aangekocht)
Leidsche Rijn	Burgemeester Verderlaan 9	2.017	Toekomst transformatie
Leidsche Rijn	Park Voorn 4	5.705	Toekomst transformatie
Overig	Lunettenbaan 57	421	Toekomst transformatie
Overig	Christiaan Krammlaan 4	914	Toekomst transformatie
Overig	't Goylaan 1	2.201	Toekomst transformatie
Overig	Christiaan Krammlaan 2	536	Toekomst transformatie
Overig	Ondiep-Zuidzijde 6	3.253	Gesprek gaande
Overig	Brennerbaan 106	3.841	Toekomst transformatie
Overig	Lunettenbaan 59	424	Toekomst transformatie
Overvecht	Einsteinreed 139	1.392	Toekomst transformatie
Overvecht	Jagerskade 17	869	Is al getransformeerd (sinds 2020)

3.3.2.16 Top 10 grootste huurtransacties in Utrecht 2023

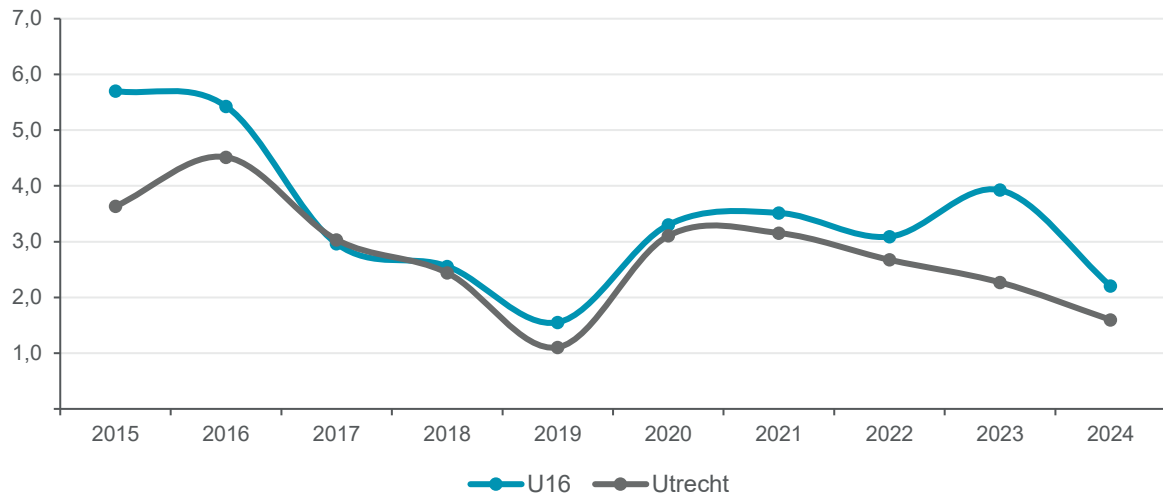
Plaats	Deelgebied	Straat	Bouwstatus	Huurder	Metrage	Eigendom
Utrecht	Stationsgebied	Gildenkwartier 165	Renovatie	PGGM	32.000	Huur
Utrecht	Stationsgebied	Stadsplateau 15	Bestaande bouw	Volksbank	19.140	Huur
Utrecht	Stationsgebied	Croeselaan 2	1e gebruiker	Movares Smart Urban Engineering	6.072	Huur
Utrecht	Rijnsweerd	Daltonlaan 200	Bestaande bouw	De Stadstuin	5.140	Huur
Utrecht	Stationsgebied	Stationsplein 32	Bestaande bouw	Foot locker	2.634	Huur
Utrecht	Stationsgebied	Catharijnesingel 47	Bestaande bouw	Medline international	2.625	Huur
Utrecht	Stationsgebied	Croeselaan 2	1e gebruiker	Henkel	2.500	Huur
Utrecht	Rijnsweerd	Varrolaan 50	Renovatie	ING Bank N.V.	2.057	Huur
Utrecht	Stationsgebied	Leidseveer 2	Bestaande bouw	Goconnectit	1.500	Huur
Utrecht	Lage Weide	Savannahweg 69	Bestaande bouw	Thuisborg Finance B.V.	1.379	Huur

- De tien grootste transacties in 2024 zijn goed voor 71% (75.047 m²) van de totale opname in de gemeente Utrecht. Dit is een stijging van 35 procentpunt ten opzichte van 2023, waar de tien grootste transacties goed waren voor 36% (21.844 m²).

3.3.2.17 Aanbod-opnameratio U16

Kantorenmarkt gemeente Utrecht en U16 (2015-2024)

Aanbod-opnameratio | $\geq 250 \text{ m}^2$ v.v.o.



- De aanbod-opnameratio in de gemeente Utrecht kent een gelijk verloop tussen 2015 en 2024 als de U16. Hierin laat de gemeente wel een structureel lagere aanbod-opnameratio zien als gevolg van een minder grillige markt.

Kantorenmarkt U16 (2015-2024)

Aanbod-opnameratio per gemeente | $\geq 250 \text{ m}^2$ v.v.o.

Gemeente	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Utrecht	3,6	4,5	3,0	2,4	1,1	3,1	3,2	2,7	2,3	1,6
Bunnik	6,5	3,7	4,7	18,4	4,6	3,4	2,8	9,6	1,1	8,9
De Bilt	8,7	17,5	1,9	4,2	2,1	1,0	5,2	3,8	10,3	
Houten	17,5	7,5	1,4	2,4	3,9	4,9	14,2	2,6	9,2	5,2
IJsselstein			2,1	2,2	15,8	17,4		4,0	3,4	1,1
Nieuwegein	18,1	12,0	3,7	3,4	1,5	3,9	4,8	3,3	14,0	6,9
Stichtse Vecht	91,1	7,1	6,7	2,7	1,7	2,6	10,8	2,5	9,2	1,2
Utrechtse Heuvelrug		1,2	2,5	0,7	1,7	4,0	2,1	2,2	4,4	3,1
Vijfheerenlanden	10,4	12,7	3,5	1,4	2,2	6,5	3,5			4,3
Woerden	7,0	10,1	2,7	1,9	1,8	6,2	4,6	4,7		3,5
Zeist	9,2	4,3	3,3	7,1	5,1	2,7	1,5	6,9	11,1	3,3
Wijk bij Duurstede										
De Ronde Venen	6,4		3,7	3,2	5,4	10,4	5,6	2,2		15,1
Lopik										
Montfoort			0,7							
Oudewater										
U16	5,7	5,4	3,0	2,6	1,6	3,3	3,5	3,1	3,9	2,2

3.3.3 Huurprijzen

3.3.3.1. Bandbreedtes huurprijzen kantoorruimte per deelgebied in Utrecht

Bandbreedte huurprijzen kantorenlocaties, Utrecht (in €/m² per jaar)

Deelgebied		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Trend
Stationsgebied	Ondergrens	190	190	190	190	200	210	210	▲
	Bovengrens	275	285	285	285	305	325	330	
Oude centrum	Ondergrens	145	165	165	165	165	170	170	▲
	Bovengrens	200	250	250	250	250	260	260	
Papendorp	Ondergrens	140	160	160	160	165	165	165	▲
	Bovengrens	185	195	195	200	210	210	210	
Maliebaan	Ondergrens	155	155	155	155	160	160	160	▲
	Bovengrens	200	200	225	225	240	250	250	
Rijnsweerd	Ondergrens	120	120	120	120	125	125	125	▲
	Bovengrens	175	175	175	175	180	185	185	
Kanaleneiland	Ondergrens	100	110	110	110	125	125	125	▲
	Bovengrens	185	195	200	200	210	210	210	
Overvecht	Ondergrens	80	80	80	80	85	85	85	▲
	Bovengrens	135	140	140	140	135	135	135	
Lage Weide	Ondergrens	75	75	75	75	75	75	75	▲
	Bovengrens	130	150	150	150	150	160	160	
De Wetering	Ondergrens	140	140	140	140	140	140	140	▲
	Bovengrens	200	200	200	200	200	200	200	
Oudenrijn	Ondergrens	65	65	65	70	80	80	90	▲
	Bovengrens	110	110	110	130	135	140	145	
Leidsche Rijn (centrum)	Ondergrens	170	180	185	185	185	185	195	▲
	Bovengrens	200	210	215	215	220	225	225	
Utrecht	Ondergrens	65	65	65	70	75	75	75	▲
	Bovengrens	275	285	285	285	305	325	330	

- De tophuurprijs in de gemeente Utrecht bedraagt EUR 330,- per vierkante meter per jaar. Deze huurprijs wordt betaald in het Stationsgebied door de hoogwaardig nieuwbouw kantoren die daar gelegen zijn.

3.3.3.2 Bandbreedtes huurprijzen kantoorruimte per deelgebied in Amsterdam

Bandbreedte huurprijzen kantorenlocaties, Amsterdam (in €/m² per jaar)

Deelgebied		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Trend
Amstel Business Park	Ondergrens	125	145	145	145	145	145	145	►

	Bovengrens	250	265	265	275	275	275	285	
Buitenveldert	Ondergrens	150	150	150	150	150	150	150	▲
	Bovengrens	295	295	295	295	295	295	325	
Centrum	Ondergrens	200	200	200	225	225	225	255	▲
	Bovengrens	450	500	500	500	500	500	525	
De Omval	Ondergrens	275	275	275	275	275	275	275	▲
	Bovengrens	400	400	400	425	425	425	435	
IJ-oever	Ondergrens	195	200	200	225	225	225	225	►
	Bovengrens	315	335	335	375	375	400	400	
Riekerpolder	Ondergrens	175	175	175	175	175	175	175	►
	Bovengrens	205	225	225	200	200	200	210	
Teleport/Sloterdijk	Ondergrens	110	125	125	125	125	125	145	►
	Bovengrens	210	250	250	250	250	250	250	
Westas	Ondergrens	95	95	95	95	95	95	140	►
	Bovengrens	195	195	195	225	225	225	325	
Zuid/Concertgebouw	Ondergrens	275	275	275	275	275	275	275	▲
	Bovengrens	450	450	450	450	450	450	500	
Zuidas	Ondergrens	275	275	275	275	275	275	300	▲
	Bovengrens	450	450	450	500	555	555	575	
Zuidoost	Ondergrens	110	110	110	150	150	150	160	▲
	Bovengrens	245	245	245	245	245	265	290	
Amsterdam	Ondergrens	95	95	95	95	95	85	140	▲
	Bovengrens	450	500	500	500	555	555	575	

- Ter vergelijking met de kantorenmarkt in de gemeente Utrecht zijn de bandbreedtes van huurprijzen voor kantoorruimte in de gemeente Amsterdam weergegeven. De tophuurprijs in gemeente Utrecht (EUR 330,-), ligt boven tophuurprijzen in de deelgebieden Amstel Business Park (EUR 285,-), Buitenveldert (EUR 325,-), Riekerpolder (EUR 210,-), Teleport/Sloterdijk (EUR 250,-), Westas (EUR 325,-) en Zuidoost (EUR 290,-).
- De tophuurprijs in het Stationsgebied (330,-) van gemeente Utrecht ligt lager dan in de deelgebieden Centrum, De Omval, IJ-Oevers, Zuid/Concertgebouw en de Zuidas. Desondanks is de locatie rondom Utrecht Centraal interessant en ligt door nieuwbouw de kwaliteit hoger dan een deel van de oudere kantoorgebouwen in Amsterdam.

3.3.3.3 Bandbreedtes eersteklas kantoorruimte Utrecht, omliggende gemeenten en G4

Huurprijzen eersteklas kantoorruimte (in €/m² per jaar)

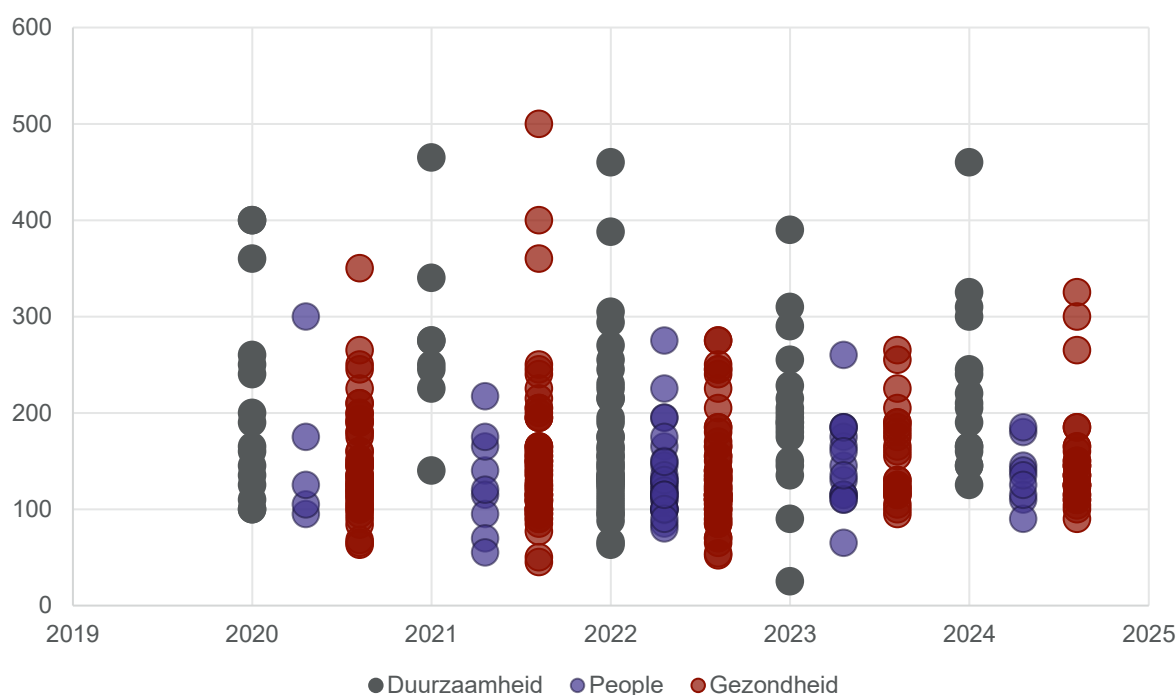
Deelgebied	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Trend
Amsterdam	450	500	500	500	555	555	575	▲
Den Haag	120	225	235	240	265	255	255	▲
Rotterdam	235	235	275	275	300	300	330	▲
Utrecht	275	285	285	285	305	325	330	▲

Nieuwegein	120	120	120	120	120	125	125	►
Houten	120	120	120	120	120	125	130	►
Bunnik	125	125	125	125	125	145	140	►
Stichtse vecht	135	135	150	150	160	160	160	►
Vijfheerenlanden	120	120	120	120	125	135	140	►
Zeist	145	145	145	145	155	160	160	►

- Utrecht kent na Amsterdam de hoogste tophuurprijs ofwel EUR 330,- per vierkante meter per jaar.
- Naar verwachting zullen de tophuurprijzen op de primaire locaties door het geringe aanbod en de aanhoudende vraag in 2025 verder stijgen. Op de secundaire locaties zal de huurprijs een stabiel verloop laten zien, waarbij een toename van het beschikbare aanbod op deze locaties hier invloed op heeft.

3.3.3.4 Huurprijzen kantoorruimte GSL-doelgroepen Nederland

Huurprijzen kantoorruimte (in €/m² per jaar) 2020 - 2024



- Bovenstaande grafiek weergeeft de gerealiseerde huurprijzen van transacties binnen de GSL-doelgroepen.
- De doelgroepen Duurzaamheid en Gezondheid kennen de meeste variatie in gerealiseerde huurprijzen. Dit blijkt uit de grote bandbreedte van de huurprijzen.
- Opvallend is dat de bandbreedtes van de doelgroepen Duurzaamheid en Gezondheid relatief kleiner is geworden en hoger ligt in 2023 en 2024 ten opzichte van 2020, 2021 en 2022.
- De gemiddelde huurprijs van de doelgroep Duurzaamheid bedraagt EUR 200,- per m² per jaar, gevolgd door de doelgroep Gezondheid met een gemiddelde huurprijs van EUR 148,- per m² per jaar. De doelgroep 'People' kent een gemiddelde huurprijs van EUR 137,- per m² per jaar.

3.3.4 Beleggingsmarkt

3.3.4.1 Bandbreedte rendementen kantorenttransacties

Bandbreedte rendementen kantoortransacties (BAR k.k.)							
Locatie	Bandbreedte	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Toplocaties	Onder	4,75%	5,00%	5,00%	5,50%	6,50%	6,50%
	Boven	5,75%	6,00%	5,75%	6,50%	7,50%	7,50%
Overig	Onder	6,50%	7,00%	6,75%	7,25%	8,00%	7,75%
	Boven	8,75%	9,25%	9,00%	9,25%	10,00%	9,75%

Bron: Cushman & Wakefield, 2025

- Bij de inschatting van de bruto aanvangsrendementen wordt uitgegaan van nieuwe kantoorruimte met een solvabele huurder en een tienjarig contract.
- De bruto aanvangsrendementen op de toplocaties waren in 2024 stabiel ten opzichte van 2023. Kantoorbeleggingen stonden voor een groot deel van 2024 op pauzestand, wat terug te zien is in de stabiliteit.
- Landelijk lieten de aanvangsrendementen ook stabilisatie en af en toe een kleine compressie zien. De afgelopen cyclus, die in het teken stond van waardecorrecties, werd in 2024 opgevolgd door een periode van dalende rentes en verruiming van beschikbaar kapitaal. De Europees Centrale Bank heeft hierbij het voortouw genomen door in 2024 vier renteverlagingen door te voeren. Beleggers hebben echter de afwachtende houding nog niet helemaal losgelaten.

3.3.4.2. Top 10 grootste kantorenbeleggingstransacties

Jaar	Qtr	Segment	Adres	Koopsom	Koopsom per m²	Koper	Verkoper
2024	Q3	Kantoor	Vrieslantlaan 1-3	€ 7.611.250	€ 1.522	Impact Vastgoed	M7 Real Estate
2024	Q2	Kantoor	Australiëlaan 14-16	€ 7.042.340	€ 1.385	Focus on Impact	M7 Real Estate

Bron: Cushman & Wakefield, 2025

- Kantoorbeleggers hebben de afwachtende houding nog niet helemaal losgelaten. De Nederlandse kantorenbeleggingsmarkt stond daardoor voor een groot deel nog in de pauzestad. Over heel 2024 werd er EUR 1,79 miljard geïnvesteerd in de Nederlandse kantorenmarkt, wat neerkomt op een stijging van 4% ten opzichte van 2023.
- In Utrecht was het aantal beleggingstransacties op de kantorenmarkt in 2024 beperkt (twee transacties).

The background image shows a city waterfront scene. In the foreground, there is a body of water, likely a canal or river, with some greenery and a small boat on the left. In the middle ground, there is a large, modern building with a curved facade and many windows. In the background, there are more modern buildings, including a tall, cylindrical one. The overall scene is urban and modern.

04 BEDRIJFSRUIMTEMARKT

4. Bedrijfsruimtemarkt

4.1 Bedrijfsruimtemarkt Nederland

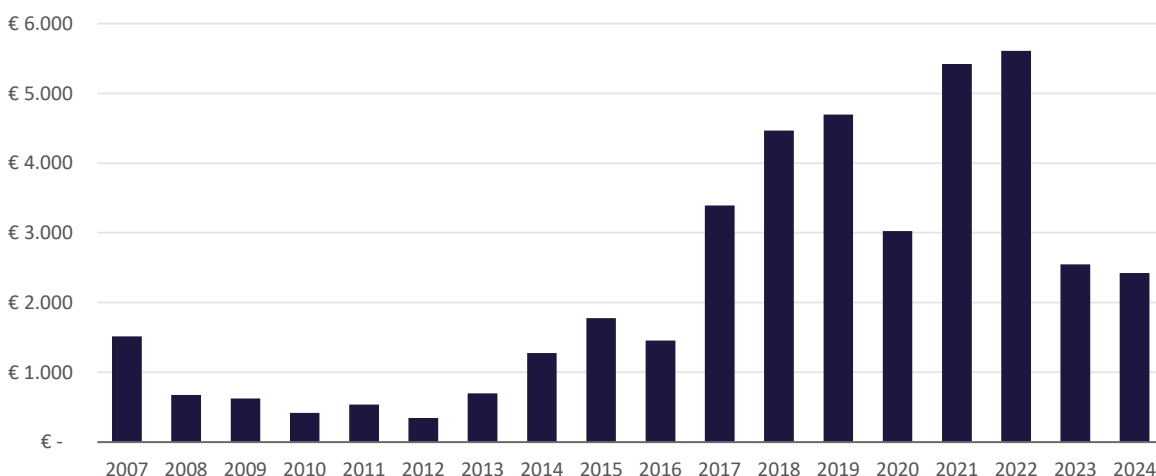
4.1.1. Beleggingsmarkt

De balans op de commerciële vastgoedmarkt begint zich langzaam te herstellen. Hoewel vastgoedbeleggers hun afwachtende houding nog niet hebben losgelaten, is het sentiment onmiskenbaar verbeterd. Beleggers zijn in de veronderstelling dat de markt zich op, over of rondom het keerpunt bevindt en als zodanig bezig de markt te verkennen. Door een sterk vierde kwartaal met meer tractie en dynamiek is het investeringsvolume over geheel 2024 uitgekomen op circa EUR 10,6 miljard, wat zo'n 17% hoger is dan vorig jaar. De periode van waardecorrecties wordt hiermee opgevolgd door een periode van dalende rentes, ruimere beschikbaarheid van kapitaal en verbeterd sentiment van beleggers. Door middel van (boek)waardecorrecties moest een nieuwe balans tussen liquiditeit en fundamenteel van commercieel vastgoed worden gevonden na jaren van goedkope financiering en de daaruit volgende zoektocht naar rendement, die in 2025 niet zal terugkeren.

De Nederlandse markt voor logistieke en bedrijfsruimtebeleggingen vertoonde eind 2024 tekenen van herstel. In 2024 werd ongeveer 2,48 miljard euro geïnvesteerd in de logistieke en bedrijfsruimte beleggingsmarkt. Na een periode van terughoudendheid in 2023 en het begin van 2024 is in de laatste twee kwartalen van dit jaar een duidelijke toename in de dynamiek waarneembaar. Risicofactoren zoals hoge inflatie verdwijnen geleidelijk naar de achtergrond, wat ruimte biedt voor een behoedzaam marktherstel. De fase van waardecorrecties maakt plaats voor een periode van dalende rentetarieven en stijgende huurtarieven. Deze combinatie creëert nieuwe investeringsmogelijkheden. Ondanks deze positieve ontwikkelingen blijft het totale investeringsvolume in de logistieke en bedrijfsruimtemarkt iets achter bij dat van 2023 (-3%). In de eerste negen maanden van 2024 was het investeringsvolume 12% lager dan in dezelfde periode van het jaar ervoor. Dit wordt gedeeltelijk toegeschreven aan verschillende uitdagingen, zoals onzekerheid over netaansluitingen, hogere financieringskosten, strengere milieuregels en veranderende winstgevendheid. Deze factoren zorgen ook voor een stagnatie in nieuwbouwprojecten en bemoeilijken het voor investeerders om rendabele businesscases te ontwikkelen. Als gevolg hiervan komt de beschikbaarheid van moderne, duurzame bedrijfsruimtes onder druk te staan, wat het voor beleggers extra uitdagend maakt om te voldoen aan de voortdurende vraag naar hoogwaardige en toekomstbestendige locaties. Echter, dankzij een sterke eindsprint in het laatste kwartaal is dit verschil teruggebracht naar slechts -3%, wat wijst op een verbeterd marktsentiment en een herstellende investeringsdynamiek.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume logistiek (in mln. euro)



Bron: Cushman & Wakefield, 2025

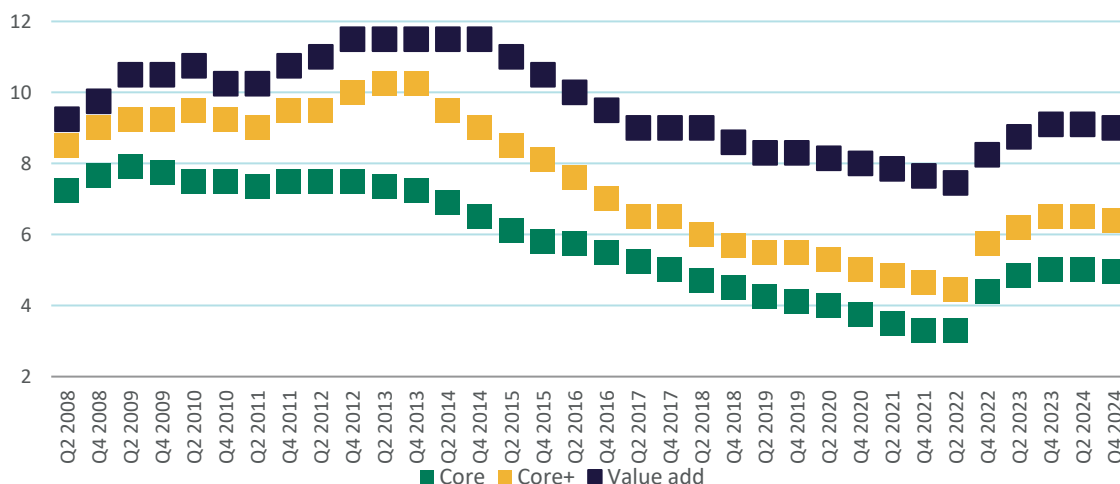
De vraag naar hoogwaardige Core² logistieke locaties blijft onverminderd bestaan. De sector toont veerkracht, ondanks een aanzienlijke daling in investeringsactiviteit vanaf medio 2022. Hoewel kapitaal in sommige gevallen ruim voorhanden is, ontbreekt het vaak aan investeringsmogelijkheden die voldoen aan de eisen van beleggers. Strengere eisen op het gebied van duurzaamheid en energievoorziening dwingen investeerders bovendien zorgvuldig te overwegen of projecten haalbaar zijn. Deze ontwikkeling leidt tot een selectieve markt die zich sterk richt op strategisch gelegen kernlocaties en op duurzaamheid, in lijn met het 'flight-to-quality'-principe. Investeerders richten zich op projecten die niet alleen aan de huidige normen voldoen, maar ook toekomstbestendig zijn met het oog op strengere regelgeving.

In 2024 was er veel dynamiek op de Value-add markt zichtbaar, waar werd ingespeeld op het potentieel om huurprijzen de komende jaren te optimaliseren. Beleggers zijn erop gericht om toekomstige huurgroei te benutten. Deze strategie draagt bij aan de hoge rendementseisen die kapitaalverschaffers en beleggers momenteel verlangen. Hoewel de markt minder dynamisch is, concentreert deze zich op segmenten met het grootste potentieel voor langetermijngroei en stabiliteit. Dit geleidelijke herstel vormt een belangrijke stap richting een meer evenwichtige en weerbare beleggingsmarkt voor 2025.

Van het totale investeringsvolume in 2024 werd ongeveer 85% geïnvesteerd in logistiek vastgoed en 15% in industrieel vastgoed. Dit bevestigt de trend van de afgelopen jaren, waarbij het zwaartepunt van investeringen vooral op logistiek vastgoed ligt. Deze sectoren vertegenwoordigden gezamenlijk 24% van het totale investeringsvolume in de Nederlandse commerciële vastgoedmarkt, met een aandeel dat vrijwel onveranderd is gebleven ten opzichte van 2023. Vanaf het derde kwartaal van 2024 werd meer dynamiek zichtbaar in de Core beleggingsmarkt. Er zijn biedingen onder de huidige prime yield uitgebracht, en de verwachting is dat deze trend zich in 2025 doorzet.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen - Logistieke bedrijfsruimte

BAR v.o.n. (%) Core, Core+, and Value add²



Bron: Cushman & Wakefield, 2025

Op de Core+ markt worden producten geleidelijk weer aangeboden. De toenemende dynamiek in de Core+ markt wordt mede verklaard door de beschikbaarheid van kapitaal en hogere rendementen. Het aanbod in dit segment blijft echter schaars. Logistiek vastgoed is de afgelopen jaren aanzienlijk in populariteit gestegen, met bruto aanvangsrendementen voor Core beleggingen op logistieke hotspots die begin 2022 nog rond de 3,3% lagen. Sindsdien zijn de yields gestegen door toenemende rentelasten

² Een toelichting op de Core, Core+ en Value-add risico-rendementsprofielen is terug te lezen in de begrippenlijst.

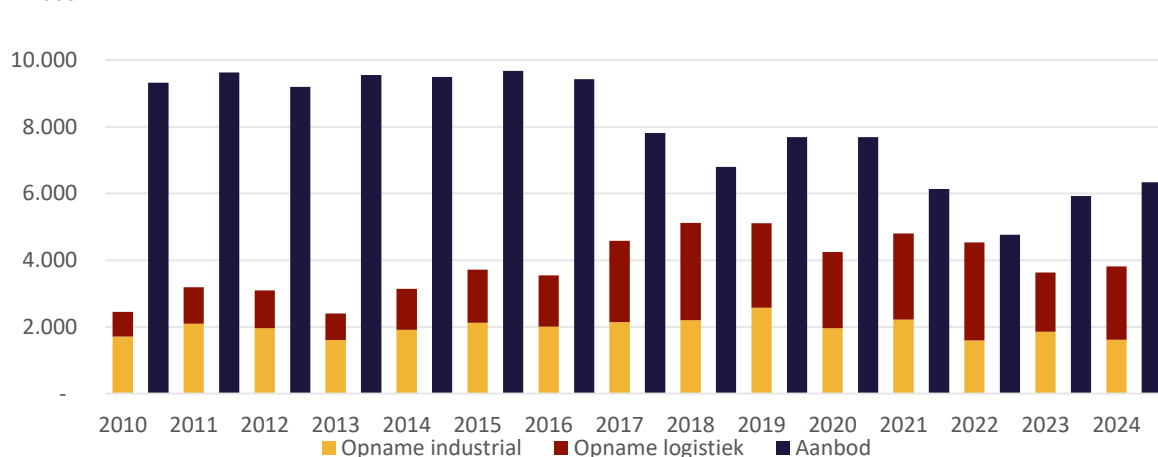
en economische onzekerheden en schommelen deze in 2024 rond de 4,95% voor Core beleggingen. Hoewel er in de kerngebieden enige yield compressie zichtbaar is, blijft verdere compressie in secundaire en tertiaire markten, waar de risico's aanzienlijk groter zijn, naar verwachting beperkt.

4.1.2. Gebruikersmarkt

Begin 2024 was de dynamiek op de gehele gebruikersmarkt voor bedrijfsruimte nog relatief getemperd, maar in de laatste maanden is weer beweging ontstaan. Er zijn meer bezichtigingen, zoekopdrachten en transacties, vooral onder eindgebruikers en kleinere partijen. Ondanks een groei van 3% in het opnamevolume in 2024 ten opzichte van 2023, wordt de transactiesnelheid beperkt door een tekort aan geschikt aanbod op strategische locaties. In 2024 werd er ongeveer 3,8 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte opgenomen, wat hoger is dan de 3,6 miljoen vierkante meter in dezelfde periode van 2023. Ongeveer 24% hiervan betreft nieuwbouw of projecten die nog in aanbouw zijn, wat in lijn is met het opnamepercentage van 26% in 2023. Het aandeel nieuwbouw in 2021 en 2022 lag respectievelijk op 52% en 56%.

Nederlandse gebruikersmarkt bedrijfsruimte

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



Bron: Cushman & Wakefield, 2025

De daling in de opname van nieuwbouw of projecten in aanbouw onderstreept duidelijk de trend van een tekort aan kwalitatief en duurzaam aanbod in de afgelopen jaren. Het aanbod ultimo 2024 is gestegen met 9% ten opzichte van ultimo 2023. Hoewel deze stijging positief is, is dit niet genoeg om de marktdruk te verlagen. Het aanbod in 2024 blijft hiermee achter bij het 10-jarig gemiddelde van 7,5 miljoen vierkante meter, maar wel in lijn met het 5-jarige gemiddelde van 6,4 miljoen vierkante meter. Logistieke hotspots langs belangrijke transportcorridors tussen Rotterdam en de Duitse grens blijven in trek. In deze kerngebieden staan de huurprijzen onder druk door het schaarse aanbod en de grote vraag naar hoogwaardige panden. Ondanks de aanhoudende vraag wordt de dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt echter geremd door het beperkte aanbod in deze kerngebieden.

Dit leidt vaker tot huurverlengingen in plaats van verhuizingen. Verhuisbewegingen van kerngebieden naar secundaire markten worden daarnaast afgeremd door zorgen over het verlies van arbeidskrachten en de hoge kosten van verhuizing, ondanks de gunstigere huurvoorwaarden op deze locaties. Daarnaast zijn er lange doorlooptijden voor transacties en een duidelijke discrepantie in ontwikkeltijden. Waar voorheen een groot deel van het aanbod direct beschikbaar was, is dit nu aanzienlijk afgenomen. Ontwikkelaars die buiten de traditionele hotspots aan het werk zijn, worden geconfronteerd met hogere stichtingskosten en een complexe situatie op de kapitaalmarkt, wat de algehele beschikbaarheid verder beperkt.

Een andere opvallende trend is de afname van het aantal vierkante meters in het logistieke segment van de markt. Waar de transacties tussen 2019 en 2022 een gemiddelde omvang hadden van 15.900 m², vertoonde 2023 een daling van 16% naar 13.300 m². 2024 liet een verdere afname zien, met een gemiddeld opgenomen oppervlak van 12.200 m². Logistieke ondernemers nemen mogelijk minder vierkante meters in gebruik door veranderende marktomstandigheden, zoals schommelingen in de vraag naar producten en de verschuiving naar just-in-time management. Dankzij verbeterde efficiëntie kunnen bedrijven hun ruimte beter benutten, wat resulteert in een lagere behoefte aan grote opslagruimtes. Duurzaamheidsdoelen spelen ook een rol, aangezien bedrijven kiezen voor energiezuinigere en kleinere magazijnen om kosten te besparen en hun ecologische voetafdruk te verkleinen. Hoewel de opname in logistiek vastgoed een aanzienlijke daling in de gemiddelde opname van vierkante meters per jaar vertoont, blijft het (lichte) industriële segment de afgelopen jaren stabiel rond de 1.900 m². In 2024 hebben een aantal grote transacties plaatsgevonden. Zo heeft Uniqlo onlangs circa 91.000 vierkante meter nieuw logistiek vastgoed in gebruik genomen in Puttershoek. Andere grote logistieke opnames in 2024 waren onder andere Rituals, die 75.000 vierkante meter opnam in Tiel en Stedin met circa 40.000 vierkante meter in Vianen.

4.2 Bedrijfsruimtemarkt Utrecht (samenvatting)

Zowel de U16 als de gemeente Utrecht kennen een beperkt aandeel in de dynamiek van de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt. In de U16-regio is in 2024 in totaal 154.200 m² aan bedrijfsruimte opgenomen. Dit is een daling van 8,4% ten opzichte van 2023. De gemeente Vijfheerenlanden liet een aandeel zien van 28% (43.900 m²) in de regionale opname, gevolgd door de gemeente Utrecht met een aandeel van 20% (31.300 m²). De afname in de opname is ontstaan door een tekort aan kwalitatief hoogwaardig aanbod en de toename van marktonzekerheden. Dynamiek in het logistieke segment wordt gekenmerkt door een laag aantal transacties, maar van een groot metrage. Dit veroorzaakt een volatiele opnamedynamiek, omdat niet elk jaar logistieke bedrijfsruimte wordt aangeboden en/of ontwikkeld. De opname van bedrijfsruimte in de gemeente Utrecht is in 2024 gedaald met 63% tot een opname van 31.300 m². Het aantal transacties in de gemeente Utrecht kwam in 2024 uit op 14, waarvan één transactie een logistieke transactie betrof. Dit betrof een last-mile transactie.

Het bedrijfsruimte-aanbod in de regio Utrecht is met 42.200 m² toegenomen naar 190.700 m² in 2024. Dit is een stijging van 28,4% ten opzichte van voorgaand jaar. In 2023 bedroeg de aanbod-opnameratio 0,9:1, wat duidt op een zeer krappe marktverhouding. Deze zeer krappe marktverhouding is iets verbeterd, maar wordt met een aanbod-opnameratio van 1,24:1 nog altijd gekenmerkt als een krappe marktverhouding. Er wordt over een gezonde bedrijfsruimtemarkt gesproken wanneer de verhouding tussen aanbod en opname uitkomt op ongeveer 1,5:1. Daarbij komt kijken dat, door de beperkte omvang van het aanbod, dat de markt volatiel is. Door één groot pand in aanbod kan het lijken alsof de marktsituatie ruimer is geworden, maar daarmee kan vaak slechts één zoekvraag worden beantwoord.

Binnen de U16 lieten de gemeenten Nieuwegein, Vijfheerenlanden en Utrecht een toename zien in het aanbod zien. Zowel in Nieuwegein als in Vijfheerenlanden zijn er twee grote panden van respectievelijk 32.300 m² als 18.800 m² in aanbod gekomen in 2024. In Utrecht is er een toename te zien in het aantal panden in aanbod, terwijl het gemiddelde metrage kleiner is. Gemeente Utrecht liet de grootste absolute toename zien in het bedrijfsruimteaanbod, van 27.100 m² naar 55.300 m². In 2024 bestaat het totale aanbod uit 21 verschillende gebouwen, wat een stijging betekent ten opzichte van het voorgaande jaar. Echter, 18 gebouwen hiervan bevinden zich onder de 5.000 m², waarvan tien zelfs onder de 1.500 m². Dit wijst erop dat er nog steeds schaarste heerst op de markt en dat het aanbod niet voldoende is om aan de behoeften van de markt te voldoen.

In Utrecht lag de aanbod-opnameratio in 2024 op 1,8:1. In theorie zou dit betekenen dat er een gezonde marktsituatie is. Echter, door de beperkte massa van het aanbod en de vraag is er sprake van volatilititeit. Het is daarom de vraag of het aanbod kwalitatief wel goed aansluit op de vraag. Indien dit niet zo is, is er alsnog sprake van krapte.

De opname van bedrijfsruimte in de gemeente Utrecht is in 2024 gedaald ten opzichte van het voorgaand jaar. In een jaar tijd daalde de opname van 84.700 m² naar 31.300 m², ofwel een daling van -63%. De gemiddelde opname over de afgelopen vijf jaar komt uit op 61.820 m² en op 68.230 m² over de afgelopen tien jaar. De opname van 2024 ligt zowel onder het vijfjarig als tienjarig gemiddelde. Deze situatie is ontstaan door een tekort aan kwalitatief hoogwaardig aanbod en de toename van marktonzekerheden. Dit wordt ook weerspiegeld in de stijging van het aanbod van 104,1%. Voor een gezonde marktverhouding wordt een aanbod-opnameratio van 1,5:1 aangehouden. Ratio's die lager liggen geven aan dat er te weinig aanbod is om de vraag te faciliteren. Hogere ratio's duiden erop dat ten opzichte van de jaarlijkse vraag meer aanbod voor handen is. Met een aanbod-opnameratio van 1,8:1 was in 2024 sprake van een ietwat ruimere markt. Ondanks dat het aanbod hoger lag dan het opnamevolume was dit maar zeer beperkt waardoor de ruimte voor gebruikers op de markt net aan voldoende was. Het is wel de vraag of het aanbod kwalitatief wel goed aansluit op de vraag. Indien dit niet zo is, is er alsnog sprake van krapte. Eveneens is er ook maar in beperkte zin sprake van concurrentie.

Het deelgebied Lage weide kende met 2,7:1 de ruimste aanbod-opnameratio. Dit deelgebied laat in absolute aantallen het hoogste aanbod én de hoogste opname zien. Historisch gezien voorziet Lage Weide het beste in de behoefte van logistieke dienstverleners en hun omvangrijke ruimtevraag. Dit komt tot uiting in de doorgaans hoge opname in dit deelgebied. In 2024 was dit niet anders in Lage Weide met een opname van 11.800 m², goed voor ruim 38% van de totale opname van bedrijfsruimte. Deze opname komt 33% lager uit in vergelijking met 2023, toen er een opname van 60.200 m² werd geregistreerd in dit deelgebied. De transacties van Power Components (5.128 m²) en OMU (3.419 m²) die in 2024 hebben plaatsgevonden in het deelgebied Lage Weide, hebben daarmee een grote invloed op het opnamevolume. In totaal hebben er vier transacties in Lage Weide plaatsgevonden, waarvan er één logistiek was. Het overgrote deel van het aanbod bedrijfsruimte in 2024 lag in Lage Weide met 31.800 m², wat neerkomt op 58% van het totale aanbod in de gemeente Utrecht.

In 2024 werd er 18.300 m² van het bedrijfsruimte aanbod in de gemeente Utrecht als incurant aangemerkt. Dit is 33% van het totale aanbod. Gezien de schaarste marktsituatie betekent dit niet per definitie dat dit aanbod niet meer op interesse kan rekenen. Wanneer de schaarste binnen het courante aanbod toeneemt, wijken gebruikers sneller uit naar incurant vastgoed.

Het bebouwingspercentage is de verhouding tussen het bruto bebouwingsoppervlak van een gebouw en het bijbehorende (bedrijven)terreinoppervlak. Het hoogste bebouwingspercentage werd behaald in Nieuw Overvecht met 55%, gevolgd door Demkade (41%) en Lage Weide (32%). De laagste bebouwingspercentages lagen in de deelgebieden Park Voorn en De Wetering Noord+Zuid met 9% en 23%.

Ten opzichte van het voorgaande jaar zijn de huurprijzen voor bedrijfsruimte in de gemeente Utrecht gestegen of minimaal gelijk gebleven. In Utrecht varieert de bandbreedte van de huurprijzen van EUR 50,- tot EUR 90,-. De hoogste huurprijs wordt betaald in Lage Weide (EUR 90,-), gevolgd door Oudenrijn (EUR 80,-) en Overvecht (EUR 80,-). Kanaleneiland laat met een stijging van EUR 10,- en EUR 15,- van respectievelijk de ondergrens en bovengrens de sterkste stijging in huurprijs zien. De stijgingen van de huurprijzen weerspiegelen de krapte op de bedrijfsruimtemarkt, waarbij gebruikers bereid zijn om zelfs voor minder hoogwaardig vastgoed hogere huurprijzen te betalen. Een stijging van de ondergrens duidt erop dat de markt bereid is hogere prijzen te betalen voor vastgoed van lagere kwaliteit als gevolg van de krappe marktomstandigheden op de bedrijfsruimtemarkt.

In de gemeente Utrecht zijn de bruto aanvangsrendementen voor logistiek vastgoed gelijk aan 2023 en laten daarmee een stabilisatie zien na een periode van stijging. De afgelopen cyclus, die in het teken stond van waarde-correcties, wordt gevolgd door een periode van dalende rentes en verruiming van beschikbaar kapitaal, waarmee zich hernieuwde mogelijkheden voor beleggers aandienen. Er is dan ook sprake van een verbeterd sentiment op de logistieke beleggingsmarkt.

4.3 Bedrijfsruimtemarkt Utrecht

4.3.1 Voorraad

4.3.1.1 Bedrijfsruimtevoorraad IBIS gemeente Utrecht en op deelgebied niveau

Voorraad bedrijventerreinen gemeente Utrecht, in ha						
Plaats	Locatie	2020	2021	2022	2023	2024
De Meern	Haarrijn	9,4	9,4	9,4	9,4	9,6
De Meern	Park Voorn	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
De Meern	Strijkviertel*	-	-	-	-	-
De Meern	Vleuterweide RWZI*	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Utrecht	De Wetering Noord+Zuid	47,1	49,2	49,2	50,1	50,2
Utrecht	Demkade	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4
Utrecht	Hooggelegen**	-	-	-	1,8	1,8
Utrecht	Lage Weide	308,4	308,4	308,4	308,4	308,4
Utrecht	Lunetten	2,8	-	-	-	-
Utrecht	Nieuw Overvecht	35,3	36,0	36,0	36,0	36,0
Utrecht	Oudenrijn	75,0	75,7	75,7	77,6	77,6
Utrecht	Werkspoor	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0
Vleuten	Wilhelminalaan	2,0	-	-	-	-
Totaal Utrecht		526,4	538,6	525,1	529,7	530,0

* RWZI betreft geen gedefinieerd bedrijventerrein.

De voorraad betreft de som van uitgifte voor 2023 en in 2023, peildatum 1-1-2025

- In de periode voor 2023 en in 2023 bedroeg de totale uitgegeven voorraad bedrijventerrein volgens de gemeente Utrecht 530 hectare. Daarmee is de totale uitgegeven areaal aan bedrijventerrein in Utrecht ongeveer gelijk aan 2023, (+0,05%).
- Deze lichte stijging is een gevolg van de stijging in Haarrijn. In 2023 is er 2.260 m m² aan bedrijventerrein uitgegeven. Ook kent De Wetering Noord+Zuid een lichte toename van het totale uitgegeven areaal aan bedrijventerrein.

4.3.1.2 Nog uit te geven areaal gemeente Utrecht naar bestemming

Uitgeefbare voorraad grond naar bestemming, gemeente Utrecht, in ha				
Plaats	Locatie	Terstond uitgeefbaar	Totaal uitgeefbaar gemeente	Bestemming
De Meern	Haarrijn*	-	-	Bedrijventerrein
De Meern	Park Voorn	-	-	Bedrijventerrein
De Meern	Strijkviertel*	-	-	Bedrijventerrein
De Meern	Vleuterweide RWZI	-	-	Bedrijventerrein
Utrecht	De Wetering Noord+Zuid	8,9	8,9	Bedrijventerrein
Utrecht	Demkade	-	-	Bedrijventerrein
Utrecht	Hooggelegen	-	-	Bedrijventerrein
Utrecht	Lage Weide	-	-	Bedrijventerrein
Utrecht	Lunetten	-	-	Bedrijventerrein
Utrecht	Nieuw Overvecht	-	-	Bedrijventerrein
Utrecht	Oudenrijn	-	-	Bedrijventerrein
Utrecht	Werkspoor	-	-	Bedrijventerrein
Vleuten	Wilhelminalaan	-	-	Bedrijventerrein
Totaal Utrecht		8,9	8,9	

* Strijkviertel wordt in 2027/2028 uitgegeven, 19 ha.

* Haarrijn wordt in Q3 2026 uitgegeven, 2,4 ha.

Peildatum 1-1-2025

- Uit gegevens van de gemeente Utrecht blijkt dat er per 1-1-2025 nog 8,9 hectare terstond uitgeefbare grond met een bestemming bedrijventerrein beschikbaar is in 2024. Vanaf 2027/2028 is het bedrijventerrein Strijkviertel uitgeefbaar met 19 hectare en Haarrijn met 2,4 hectare. De uitgeefbare hectare in Oudenrijn is uit de markt gehaald vanwege een onderzoek naar HOV.

4.3.1.3 Bedrijfsruimtevoorraad regio Utrecht

Voorraad bedrijfsruimte U16 (2015-2024)

Totaal ha per gemeente | $\geq 750 \text{ m}^2$ v.v.o.

Gemeente	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Utrecht*	557	557	569	570	553	526	539	525	529	530
Bunnik	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
De Bilt	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24
Houten	71	72	72	73	75	79	80	80	88	88
IJsselstein	49	49	49	49	49	51	51	51	60	60
Nieuwegein	207	208	218	229	231	246	248	248	267	264
Stichtse Vecht	62	62	62	62	63	63	63	63	64	64
Utrechtse Heuvelrug	19	19	23	23	23	28	28	28	28	28
Vijfheerenlanden	238	241	241	251	254	255	256	256	270	275
Woerden	176	181	181	181	181	182	182	182	182	191
Zeist	70	70	70	70	70	69	69	69	69	69
Wijk bij Duurstede	37	37	37	38	38	38	40	40	40	40
De Ronde Venen	157	157	157	157	156	156	156	160	160	160
Lopik	25	25	25	25	25	25	25	25	30	32
Montfoort	44	45	45	45	46	38	38	48	48	48
Oudewater	17	17	17	17	17	17	17	17	20	20
Totaal	1.804	1.814	1.842	1.865	1.856	1.848	1.868	1.868	1.931	1.964

* Exclusief Strijkviertel 19 hectare

- De voorraad in de U16 is ten opzichte van 2023 gestegen van 1.931 hectare tot 1.964 hectare aan bedrijventerrein.
- De gemeente Woerden heeft met 9 hectare de grootste groei laten zien.

4.3.1.4 Onttrokken/sloop-nieuwbouw panden op bedrijventerreinen

Onttrokken panden gemeente Utrecht (2024)

Panden per deelgebied

PANDID	Straat	Nr	Postcode	Deelgebied	Bouwjaar	Omtrek gebouw (m² b.v.o.)	Status
0344100000141051	Paranádreef	100 0B		Overvecht	2014	30	Pand gesloopt
0344100000016509	Strijkviertel	9	3454 PG	Oudenrijn	1964	2.422	Pand gesloopt, sloop-nieuwbouw
0344100000114138	Vrieslantlaan	100 1B	3526 AA	Kanaleneiland	2008	30	Pand gesloopt
0344100000101128	Nijverheidsweg	16E	3534 AM	Werkspoor	1972	570	Pand gesloopt
0344100000106213	Nijverheidsweg	16D	3534 AM	Werkspoor	1972	818	Pand gesloopt

- Om te inventariseren welke panden er onttrokken zijn en/of bij welke panden sloop-nieuwbouw heeft plaatsgevonden op de bedrijventerreinen in de gemeente Utrecht is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Hierin is gekeken welke panden in 2024 de status 'Pand gesloopt' of 'Sloopvergunning verleend' hebben gekregen. Dit betekent niet direct dat deze panden definitief aan de voorraad zijn onttrokken. Vaak gaat het om sloop-nieuwbouw op bestaande bedrijventerreinen.
- In totaal kende vijf panden met een industriefunctie in de gemeente Utrecht de status pand gesloopt of pand gesloopt/sloop-nieuwbouw. Het grootste pand betrof Strijkviertel 9 in Oudenrijn.

4.3.1.5 Floor Space Index (FSI)

Floor Space Index (2024)

IBIS en BAG | ≥ 750 m² v.v.o.

Plaats	Locatie	Oppervlakte uitgegeven bedrijventerrein (in m²)	Voorraad (in m²)	FSI
De Meern	Haarrijn	96.000	32.600	0,34
De Meern	Park Voorn	60.000	4.900	0,08
De Meern	Strijkviertel*	-	-	-
De Meern	Vleuterweide RWZI**	40.000	4.100	0,10
Utrecht	De Wetering Noord+Zuid	502.000	151.100	0,30
Utrecht	Demkade	54.000	22.100	0,41
Utrecht	Hooggelegen**	18.000	-	-
Utrecht	Lage Weide	3.084.100	1.423.200	0,46
Utrecht	Lunetten	-	-	-
Utrecht	Nieuw Overvecht	360.000	234.600	0,65
Utrecht	Oudenrijn	776.000	285.700	0,37
Utrecht	Werkspoor	310.000	92.500	0,30
Vleuten	Wilhelminalaan	-	2.000	-
Totaal Utrecht		5.300.100	2.251.800	0,42

* excl. hectare uitgeefbaar Strijkviertel (onbebouwd)

**Hooggelegen is nog onbebouwd.

*** RWZI betreft geen gedefinieerd bedrijventerrein

- De Floor Space Index (FSI) is de verhouding tussen het bruto vloeroppervlak van een gebouw (hierin worden ook verdiepingen meegenomen) en het bijbehorende uitgegeven (bedrijven)terreinoppervlak. Een geheel bebouwd terrein heeft een FSI van 1.
- De gemeente Utrecht liet op de bedrijventerreinen een FSI zien van 0,42.

- Op de bedrijventerreinen Haarrijn, Wetering Zuid en Oudenrijn zijn nog kavels uitgeefbaar. Dit maakt dat de FSI hier lager uitvalt dan de feitelijke situatie op de uitgegeven kavels.
- De hoogste FSI binnen Utrecht lag op het bedrijventerrein Nieuw Overvecht met 0,65, gevolgd door Lage Weide met 0,46. De FSI van Lage Weide is iets toegenomen doordat de voorraad op dit deelgebied is gegroeid. De voorraad in de andere deelgebieden is gelijk gebleven.

4.3.1.6. Bebouwingspercentage per deelgebied 2024

Bebouwingspercentage (2024)

IBIS en BAG | $\geq 750 \text{ m}^2$ v.v.o.

Plaats	Locatie	Oppervlakte uitgegeven bedrijventerrein (in m^2)	Bebouwingsoppervlak (in m^2)	Bebouwingspercentage
De Meern	Haarrijn	96.000	27.600	29%
De Meern	Park Voorn	60.000	5.200	9%
De Meern	Strijkviertel*	-	-	0%
De Meern	Vleuterweide RWZI	40.000	10.200	26%
Utrecht	De Wetering Noord+Zuid	502.000	113.200	23%
Utrecht	Demkade	54.000	22.300	41%
Utrecht	Hooggelegen**	18.000	-	0%
Utrecht	Lage Weide	3.084.100	1.002.100	32%
Utrecht	Lunetten	-	-	0%
Utrecht	Nieuw Overvecht	360.000	198.600	55%
Utrecht	Oudenrijn	776.000	226.800	29%
Utrecht	Werkspoor	310.000	79.300	26%
Vleuten	Wilhelminalaan	-	2.000	0%
Totaal Utrecht		5.300.100	1.685.500	32%

*excl. hectare uitgeefbaar Strijkviertel (onbebouwd), **Hooggelegen is nog onbebouwd.

- Het bebouwingspercentage in de Vastgoedmonitor is de verhouding tussen het bruto bebouwingsoppervlak van een gebouw en het bijbehorende uitgegeven (bedrijven)terreinoppervlak.
- Het hoogste bebouwingspercentage werd behaald in Nieuw Overvecht met 55%, gevolgd door Demkade (41%) en Lage Weide (32%).
- De laagste bebouwingspercentages lagen in de deelgebieden Park Voorn en De Wetering Noord+Zuid, met respectievelijk 9% en 23%.

4.3.2 Opname en aanbod

4.3.2.1 Opname en aanbod bedrijfsruimte Nederland

Opname bedrijfsruimte Nederland (2019-2024)

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

	2020	2021	2022	2023	2024	Trend
Opname	4.055.000	4.677.700	4.631.500	3.659.200	3.768.600	▲
Groei opname		15,4%	-1,0%	-21,0%	3,0%	
Aanbod	8.041.000	6.049.800	4.739.200	5.813.000	6.345.200	▲
Groei aanbod		-24,8%	-21,7%	22,7%	9,2%	

- De opname van bedrijfsruimte is in Nederland in 2024 met circa 3% gestegen tot een opname van 3,77 miljoen m². De opname voor logistiek vastgoed bedroeg in 2024 in totaal ruim 2,15 miljoen m² terwijl de opname van industrieel vastgoed uitkwam op 1,61 miljoen m².
- Begin 2024 was de dynamiek op de gehele gebruikersmarkt voor bedrijfsruimte nog relatief getemperd, maar in de laatste maanden is weer wat beweging ontstaan. Ondanks de groei van 3% in het opnamevolume in 2024 ten opzichte van 2023, wordt de transactiesnelheid beperkt door een tekort aan geschikt aanbod op strategische locaties. Het toevoegen van nieuw aanbod is binnen de huidige markt uitdagend door hoge bouwkosten, hoge financieringslasten, politieke regeldruk maar ook netcongestie en regelgeving omtrent stikstof.
- Het volume beschikbare bedrijfsruimte nam in 2024 met 9,2% toe tot 6,35 miljoen m² aan bedrijfsruimte. Van dit aanbod is 3,35 miljoen m² logistiek en 3 miljoen m² industrieel. Aanbod ontstaat voornamelijk op secundaire locaties, terwijl de strategische locaties nog steeds beperkt aanbod kennen.

4.3.2.2 Opname naar sector en GSL-doelgroepen in Nederland

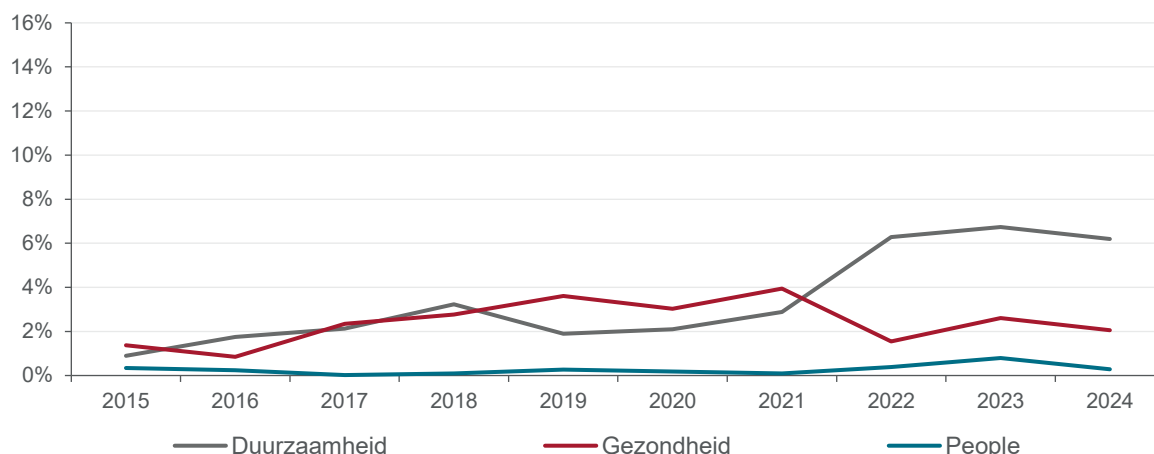
Opname bedrijfsruimte in GSL-doelgroepen (2020-2024)

In m² | ≥ 250 m² v.v.o.

GSL-Doelgroep	2020	2021	2022	2023	2024
Gezondheid					
Nederland	109.300	175.000	69.500	83.500	51.300
Focussteden	32.400	77.700	7.700	17.700	17.100
Utrecht	800	2.500	-	-	-
Duurzaamheid					
Nederland	75.800	127.900	282.000	215.600	193.000
Focussteden	21.400	26.700	73.800	29.500	104.300
Utrecht	800	2.500	4.800	3.200	-
People					
Nederland	6.400	4.400	17.400	25.400	9.000
Focussteden	1.500	-	2.100	1.000	1.100
Utrecht	-	-	-	-	-

Opname bedrijfsruimte in GSL-doelgroepen (2015-2024)

Aandeel in % (exclusief. Overig) | ≥ 250 m² v.v.o.

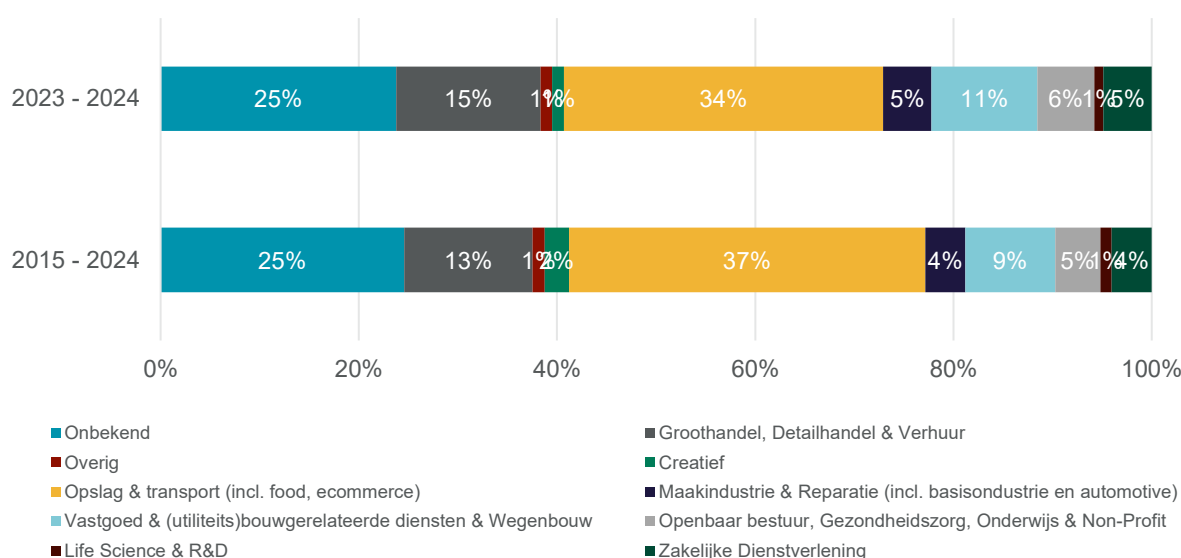


- De bedrijfsruimtetransacties zijn door de gemeente Utrecht ingedeeld naar Gezond Stedelijk Leven (GSL) doelgroepen. Dit zijn de doelgroepen waarop de gemeente Utrecht zich richt door een inventarisatie te maken naar de omvang en activiteit van de GSL-doelgroepen landelijk en op gemeentelijk niveau.

- In 2024 lieten de GSL-doelgroepen een aandeel zien van 9% binnen de landelijke opname van bedrijfsruimte. Dit is een lichte afname ten opzichte van 2023, toen het aandeel 10% bedroeg.
- In de afgelopen vijf jaar liet de GSL-doelgroep Duurzaamheid een gemiddeld aandeel zien van 5%, gevolgd door de doelgroep Gezondheid met 3% en de doelgroep People met 0,3%.
- In 2024 vielen de meeste GSL-doelgroepen in de grootteklasse 10.000 m² en groter met een aandeel van 42%. Dit is gelijk aan 2023. Ook de grootteklassen 5.000 – 10.000 en 2.500 – 5.000 m² lieten met respectievelijk 17% en 16% een groot aandeel zien. De kleinere metrages 500 – 1.000 m² en 1.000 – 2.500 kenden een aandeel van respectievelijk 11% en 13%. In de grootteklasse 250 – 500 m² werd geen ruimte opgenomen. Buiten de GSL-doelgroepen werden er wel kleinere metrages < 500 m² in gebruik genomen. De opname van kleinere metrages betreft een intransparant deel van de bedrijfsruimtemarkt, omdat opname van kleinere metrages niet altijd worden geregistreerd.

Opname bedrijfsruimte naar sector (2015-2024)

Aandeel in % | ≥ 250 m² v.v.o. | 2023 – 2024 versus 2015 – 2024



- Landelijk gezien kende de sector Opslag & Transport zowel tussen 2015 – 2024 als tussen 2023 en 2024 het grootste aandeel in de totale opname binnen de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt. Deze sector wordt gevolgd door de sector Groot-, detailhandel & Verhuur en de sector Vastgoed & (utiliteits)bouwgerelateerde diensten & wegenbouw. Dit zijn typische sectoren die bedrijfsruimte nodig hebben voor het uitvoeren van hun bedrijfsactiviteit.
- Opvallend is dat het aandeel van de sector Maakindustrie en reparatie relatief beperkt is. Dit kan een gevolg zijn van de honkvestigheid van deze sector, mede door installaties die vaak pandgebonden zijn.
- De huurders van de transacties binnen de bedrijfsruimtemarkt zijn niet altijd bekend. Daardoor is het aandeel onbekend relatief groot.

4.3.2.3 Opname en aanbod totaal gemeente Utrecht

Bedrijfsruimtemarkt gemeente Utrecht (2015-2024)

Totaal aanbod en opname in aantallen | ≥ 750 m² v.v.o.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aanbod	46	47	33	27	10	21	6	6	17	21
Opname	19	19	21	15	26	19	27	11	15	14

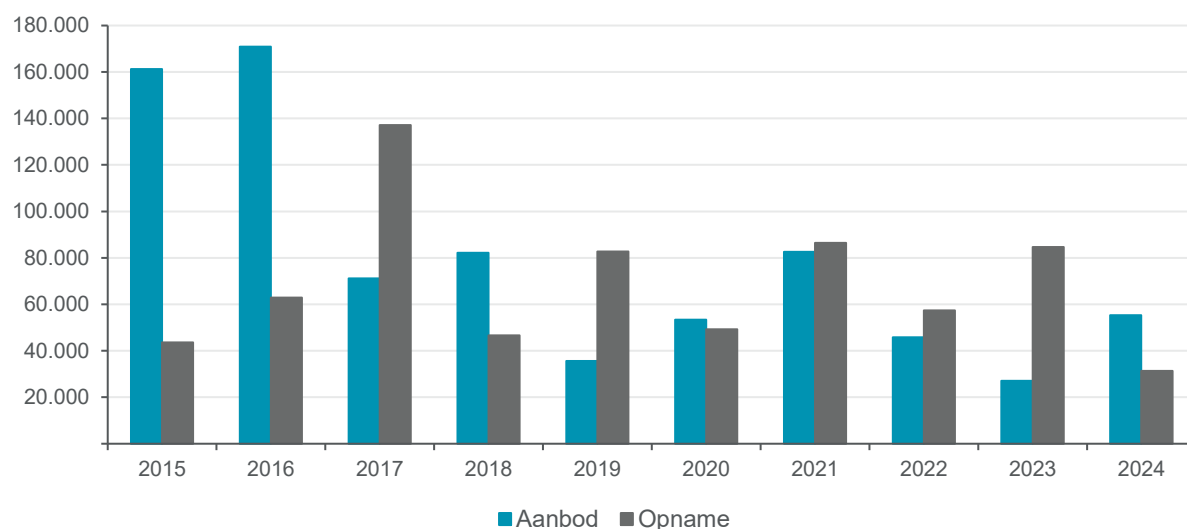
Bedrijfsruimtemarkt gemeente Utrecht (2015-2024)

Totaal aanbod en opname in m² | ≥ 750 m² v.v.o.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aanbod	161.200	170.900	71.200	82.200	35.600	53.400	82.600	45.800	27.100	55.300
Opname	43.600	62.900	137.200	46.700	82.800	49.300	86.400	57.400	84.700	31.300

Opname en aanbod bedrijfsruimte gemeente Utrecht (2015-2024)

Totaal in m² | ≥ 750 m² v.v.o.



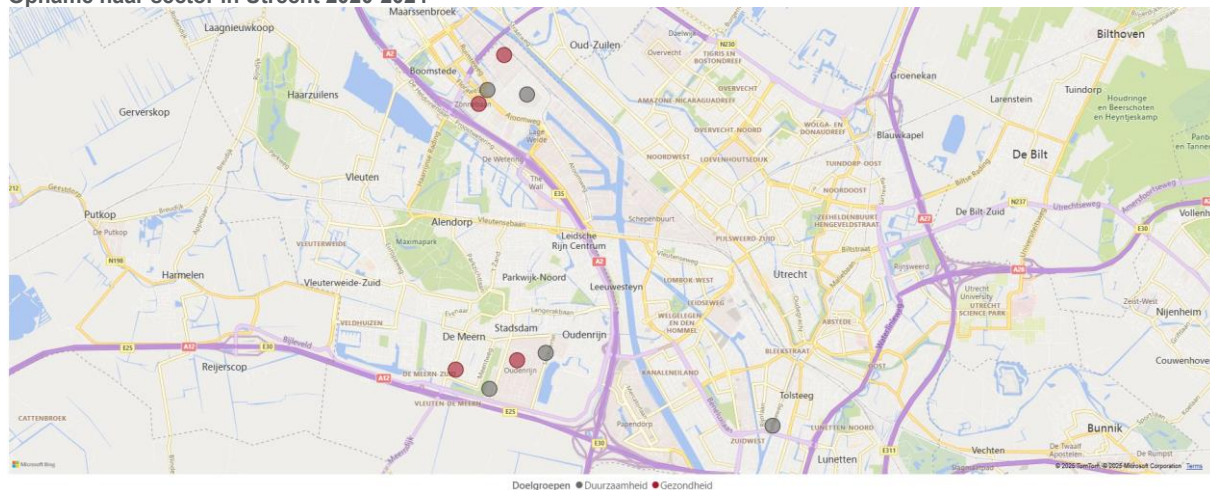
- De opname van bedrijfsruimte in de gemeente Utrecht is in 2024 gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar. In een jaar tijd daalde de opname van 84.700 m² naar 31.300 m², ofwel een daling van -63%. Het aantal transacties in de gemeente Utrecht kwam in 2024 uit op 14.
- De afname in de opname is ontstaan door een tekort aan kwalitatief hoogwaardig aanbod, mede wat mede beperkt wordt door de netcongestie, en de toename van marktonzekerheden. Dit wordt ook weerspiegeld in de stijging van het aanbod. Het aanbod bedrijfsruimte met een ondergrens van 750 m² ligt in 2024 op 55.300 m². Dit is een stijging van 51% ten opzichte van voorgaand jaar.
- In 2024 daalde de gemiddelde transactiegrootte naar 2.240 m² ten opzichte van 5.650 m² in 2023. Dit is een daling van -60%. In de afgelopen tien jaar lag de gemiddelde transactiegrootte hoger met 3.730 m².
- De gemiddelde grootte van het aanbod in 2024 laat een stijging zien van 65% tot 2.630 m² (tegenover 1.590 m² in 2023). In de afgelopen tien jaar lag de gemiddelde grootte van een aangeboden bedrijfshal hoger met 4.410 m². Dit komt vooral door een vermindering van het logistieke aanbod. Deze ontwikkeling sluit aan bij de Nederlandse trend.
- Utrecht staat de laatste jaren sterk in de belangstelling als de vestigingsplaats voor logistieke dienstverleners. Door een beperkt aanbod kan deze vraag echter niet (geheel) worden gerealiseerd. Er vond één logistieke transactie plaats, grote logistieke transacties bleven dan ook uit in 2024. In het verleden hebben wel grote logistieke transacties plaatsgevonden van Bol.com, HEMA, Ahold en Mainfreight.
- Dynamiek in het logistieke segment wordt gekenmerkt door een laag aantal transacties, maar van een groot metrage. Dit veroorzaakt een volatiele opnamedynamiek, omdat niet elk jaar logistieke bedrijfsruimte wordt aangeboden en/of ontwikkeld.
- In 2024 bestaat het totale aanbod uit 21 verschillende gebouwen, wat een stijging betekent ten opzichte van het voorgaande jaar. Echter, 18 gebouwen hiervan bevinden zich onder de 5.000 m², waarvan tien zelfs onder de 1.500 m². Dit wijst erop dat er nog steeds schaarste heerst op de markt en dat het aanbod niet voldoende is om aan de behoeften van de markt te voldoen.

- Voor een gezonde marktverhouding wordt een aanbod-opnameratio van 1,5:1 aangehouden. Ratio's die lager liggen geven aan dat er te weinig aanbod is om de vraag te faciliteren. Hogere ratio's duiden erop dat ten opzichte van de jaarlijkse vraag meer aanbod voor handen is. In Utrecht lag de aanbod-opnameratio op 1,8:1. In theorie zou dit betekenen dat er een gezonde marktsituatie is. Echter, door de beperkte massa van het aanbod en de vraag is er sprake van volatiliteit. Het is daarom de vraag of het aanbod kwalitatief wel goed aansluit op de vraag. Indien dit niet zo is, is er alsnog sprake van krapte.

4.3.2.4 Opname bedrijfsruimte naar sector en GSL-doelgroepen in de gemeente Utrecht

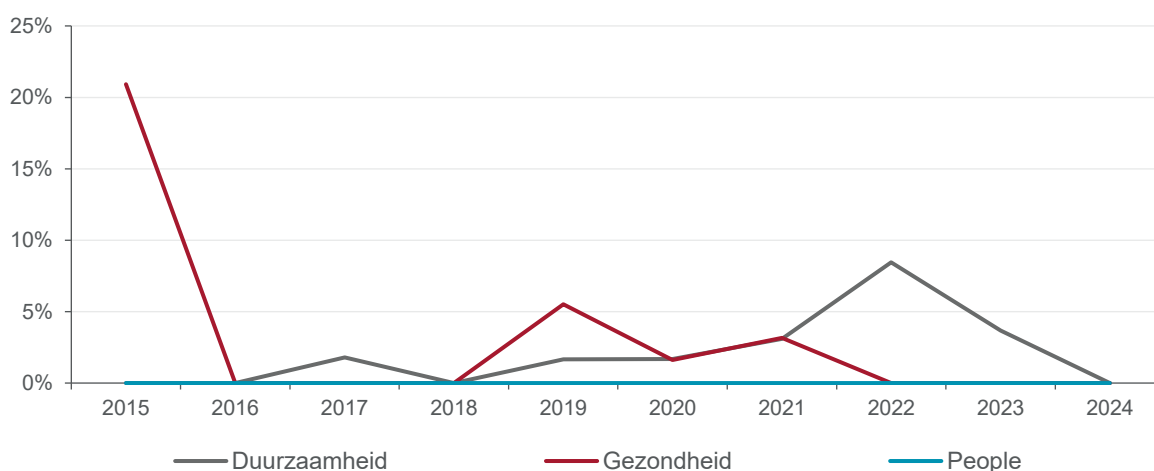
GSL-Doelgroep	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Duurzaamheid	2%	2%	3%	8%	4%	0%
Gezondheid	6%	2%	3%	0%	0%	0%
People	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Opname naar sector in Utrecht 2020-2024



Opname bedrijfsruimte in GSL-doelgroepen (2015-2024)

Aandeel in % ≥ 250 m² v.v.o.

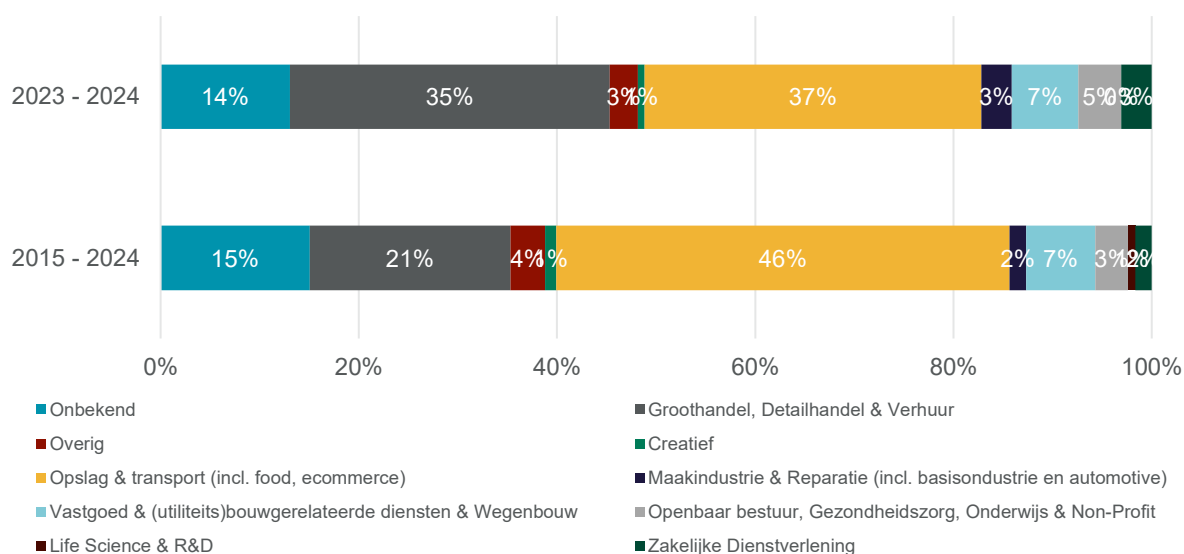


- De bedrijfsruimtetransacties zijn door de gemeente Utrecht ingedeeld naar Gezond Stedelijk Leven (GSL) doelgroepen. Dit zijn de doelgroepen waar de gemeente Utrecht op wil focussen door een inventarisatie te maken naar de omvang en activiteit van de GSL-doelgroepen landelijk en op gemeentelijk niveau.
- De GSL-doelgroepen op de Utrechtse bedrijfsruimtemarkt hebben in 2024 geen opname laten zien en kennen daarmee een aandeel van 0%. In 2023 bedroeg dit aandeel nog 3%.

- De meest omvangrijke doelgroep is 'Duurzaamheid' met een vijfjarig aandeel van circa 3% in de Utrechtse opname, gevolgd door 'Gezondheid' met 1%. De doelgroep 'People' heeft langjarig geen opname laten zien op de Utrechtse bedrijfsruimtemarkt. Op de kantorenmarkt kennen de doelgroepen 'Duurzaamheid', 'Gezondheid' en 'People' een vijfjarig gemiddeld aandeel van 7%, 8% en 5%.
- De getemperde activiteit binnen de GSL-doelgroepen in Utrecht in de afgelopen jaren wordt grotendeels gedreven door de beperkte beschikbaarheid van bedrijfsruimte over de gehele breedte van de Utrechtse bedrijfsruimtemarkt.
- Dat er geen verhuisdynamiek waarneembaar is, betekent niet dat de GSL-doelgroepen niet gevestigd zijn in gemeente Utrecht. Zittende bedrijven kunnen ook binnen de GSL-doelgroepen vallen maar blijven binnen deze analyse buiten beeld omdat hier enkel wordt gekeken naar de verhuisdynamiek.

Opname bedrijfsruimte naar sector (2015-2024)

Aandeel in % | $\geq 250 \text{ m}^2$ v.v.o. | 2023 – 2024 versus 2015 – 2024



Binnen de Utrechtse bedrijfsruimtemarkt werd zowel tussen 2015 – 2024 als tussen 2023 – 2024 de meeste ruimte opgenomen door de sector Opslag & transport. Deze sector wordt gevolgd door de sector Groot-, detailhandel & Verhuur en de sector Vastgoed & (Utiliteits)bouwgerelateerde diensten & Wegenbouw. Dit zijn typische sectoren die bedrijfsruimte nodig hebben voor het uitvoeren van hun bedrijfsactiviteit.

- De sectoren Creatief, Maakindustrie & reparatie, Openbaar bestuur, Life Science & R&D en Zakelijke dienstverlening kennen een klein aandeel binnen de Utrechtse bedrijfsruimtemarkt.
- De sectorale samenstelling binnen de bedrijfsruimteopname in Utrecht is vergelijkbaar met de landelijke samenstelling.

4.3.2.5 Opname naar sub-sector in de gemeente Utrecht

Opname naar subsector gemeente Utrecht (2020-2024)

Totaal m^2 naar subsector | $\geq 750 \text{ m}^2$ v.v.o.

Deelgebied	2020	2021	2022	2023	2024
Bedrijfsruimte	21.800	40.400	15.400	11.100	25.100
Last-mile	4.200	8.900		6.400	6.200
Logistiek	23.300	37.100	42.000	67.200	
Utrecht	49.300	86.400	57.400	84.700	31.300

- Binnen de bedrijfsruimtemarkt kan onderscheid gemaakt worden tussen reguliere bedrijfsruimte, logistiek en last-mile logistiek. Last-mile logistiek verwijst naar het laatste deel van het bezorgingsproces, waarbij een pakket van een distributiecentrum naar de uiteindelijke bestemming, vaak een klant, wordt gebracht.
- In 2020, 2022 en 2023 lag het zwaartepunt van de opname binnen het logistieke segment. Hoewel het aantal transacties met respectievelijk 2, 2 en 6 relatief laag ligt, is de omvang van de transactie vaak een stuk groter dan bij reguliere bedrijfsruimte. In 2021 en 2024 lag het zwaartepunt van de opname binnen de reguliere bedrijfsruimte.
- De last-mile opname is ietwat incidentieler van aard, sterk afhankelijk van de beschikbaarheid van last-mile locaties. De opname is in de afgelopen vijf jaar relatief stabiel. In 2024 is 6.200 m² aan last-mile vastgoed opgenomen. De cijfers kunnen ietwat afwijken van eerdere vastgoedmonitoren. Vanwege na-meldingen kunnen huurders verrijkt zijn waardoor blijkt dat het om een last-mile locatie ging.

4.3.2.6 Opname naar bouwstatus gemeente Utrecht

Opname naar bouwstatus gemeente Utrecht (2020-2024)

Totaal m² naar bouwstatus | ≥ 750 m² v.v.o.

Bouwstatus	2020	2021	2022	2023	2024
1e gebruiker	17.000	2.600		23.200	
Bestaande bouw	32.300	56.700	15.400	50.500	31.300
In aanbouw		27.000	42.000		
Nog te bouwen				11.000	
Utrecht	49.300	86.400	57.400	84.700	31.300

- In de afgelopen vijf jaar heeft het merendeel van de opname (186.200 m²) plaatsgevonden in bestaande bouw. In 2024 vond de gehele opname plaats in de bestaande bouw.
- Na de opname in de bestaande bouw, heeft in de afgelopen vijf jaar de meeste opname plaats gevonden in de panden die op dat moment nog in aanbouw waren. In totaal betrof dit 69.000 m². Dit betrof voornamelijk panden aan de Kanaaldijk, waar Bol.com, Ahold en HEMA logistieke ruimte in gebruik hebben genomen.
- In totaal werd er in de afgelopen vijf jaar 42.800 m² door bedrijven voor het eerst in gebruik genomen. Het zwaartepunt van deze opname lag in 2023. Bovendien werd er datzelfde jaar 11.000 m² aan logistieke ruimte aangehuurd, wat nog te bouwen was.

4.3.2.7 Opname en aanbod naar deelgebied in Utrecht

Opname bedrijfsruimte gemeente Utrecht (2020-2024)

Totaal m² per deelgebied | ≥ 750 m² v.v.o.

Deelgebied	2020	2021	2022	2023	2024
De Wetering	1.000	1.300			
Haarrijn					
Kanaleneiland*		2.900	3.900	1.000	2.400
Lage Weide	42.200	60.400	46.000	60.200	11.800
Oudenrijn	1.700	5.200	4.100	15.800	7.000
Overvecht	3.600	15.600	2.200	5.800	9.300
Cartesiusweg / Werkspoor		1.000			
OVERIG	800		1.200	1.900	800
Totaal	49.300	86.400	57.400	84.700	31.300

* Kanaleneiland is geen officieel IBIS bedrijventerrein. De gebiedsafbakening in bijlage 6.1.2. is gehanteerd.

- In de gemeente Utrecht voorziet Lage Weide historisch gezien het beste in de behoefte van logistieke dienstverleners en hun omvangrijke ruimtevraag. Dit komt tot uiting in de doorgaans hoge opname in dit deelgebied. In 2024 was dit niet anders in Lage Weide met een opname van 11.800 m², goed voor ruim 38% van de totale opname van bedrijfsruimte.
- De transacties van Power Components (5.130 m²) en OMU (3.420 m²) die in 2024 hebben plaatsgevonden in het deelgebied Lage Weide, hebben daarmee een grote invloed op het opnamevolume. In totaal hebben er vier transacties in Lage Weide plaatsgevonden, waarvan er één logistiek was.
- Na Lage Weide werd er in Overvecht en Oudenrijn ook relatief veel bedrijfsruimte in gebruik genomen, dit betrof veelal ietwat kleinere metrages.

Aanbod bedrijfsruimte gemeente Utrecht (2020-2024)

Totaal m² per deelgebied | ≥ 750 m² v.v.o.

Deelgebied	2020	2021	2022	2023	2024
De Wetering		8.500			
Haarrijn					
Kanaleneiland*	4.400			1.300	1.000
Lage Weide	34.200	50.900	24.800	10.200	31.800
Oudenrijn	3.200	14.400	20.200	1.000	6.700
Overvecht	9.100		800	6.300	8.000
Cartesiusweg / Werkspoor	1.000				
OVERIG	1.500	8.900		8.200	7.800
Totaal	53.400	82.600	45.800	27.100	55.300

* Kanaleneiland is geen officieel IBIS bedrijventerrein. De gebiedsafbakening in bijlage 6.1.2. is gehanteerd.

- In totaal werd in 2024 55.300 m² aan bedrijfsruimte aangeboden in Utrecht, waarvan het zwaartepunt gelegen is in Lage Weide, Overvecht en Oudenrijn. Het aanbod in 2024 is iets gestegen in de deelgebieden Lage Weide, Oudenrijn en Overvecht. In de deelgebieden Kanaleneiland en Overig is dit juist afgenomen.
- Voor een gezonde marktverhouding wordt een aanbod-opnameratio van 1,5:1 aangehouden. Ratio's die lager liggen geven aan dat er te weinig aanbod is om de vraag te faciliteren. Hogere ratio's duiden erop dat ten opzichte van de jaarlijkse vraag meer aanbod voorhanden is.
- De gemiddelde aanbod-opnameratio voor bedrijfsruimte in de gemeente Utrecht lag in 2024 op 1,8:1. In het deelgebied Lage Weide lag de aanbod-opnameratio op 2,7:1. Dit deelgebied laat in absolute aantallen het hoogste aanbod én de hoogste opname zien. Hoewel dit duidt op een ruimere marktsituatie dient er rekening gehouden te worden met de volatiliteit. Het aanbod in Lage Weide wisselt sterk per jaar, wat betekent dat aanbod vaak door de markt wordt opgenomen. De opnamecijfers zijn namelijk wel redelijk stabiel. Dit komt neer op dat vraag en aanbod zowel kwalitatief als kwantitatief op elkaar aansluiten.
- In Utrecht stonden er eind 2024 zeven logistieke objecten in aanbod. Slechts één van deze logistieke objecten is groter dan 10.000 m². Daarmee kan het aanbod zeer beperkt voorzien in de vraag naar grotere logistieke objecten.
- Het blijft voor investeerders interessant om bedrijfshallen te herontwikkelen naar logistieke distributiecentra. Vanwege de toenemende druk op de logistieke markt en het gebrek aan (kwalitatief hoogwaardige) logistieke distributiecentra, zal deze trend zich in 2025 doorzetten in Nederland.

4.3.2.8. Aanbod naar courantheid

Aanbod bedrijfsruimte gemeente Utrecht (2020-2024)

Naar courantheid in m² per deelgebied | ≥ 750 m² v.v.o.

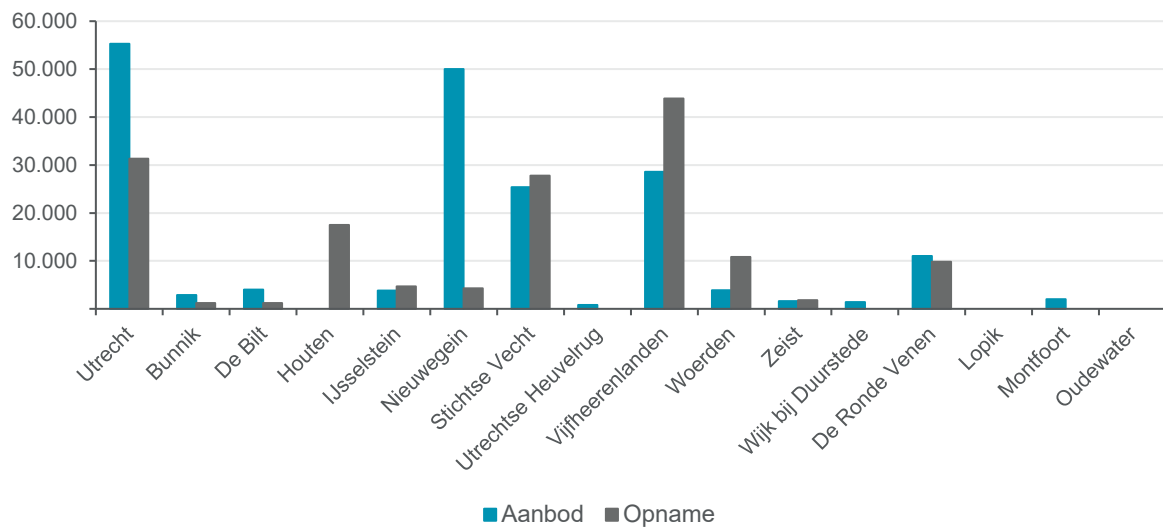
Deelgebied	Courantheid	2020	2021	2022	2023	2024
De Wetering	Courant		8.500			
	Incourant					
Haarrijn	Courant					
	Incourant					
Kanaleneiland	Courant	4.400			1.300	1.000
	Incourant					
Lage Weide	Courant	29.600	49.200	24.800	10.200	25.800
	Incourant	4.500	1.600			6.100
Oudenrijn	Courant	1.500	14.400			5.500
	Incourant	1.700		20.200	1.000	1.200
Overvecht	Courant	9.100			5.500	3.500
	Incourant			800	800	4.600
Cartesiusweg / Werkspoor	Courant	1.000				
	Incourant					
OVERIG	Courant	1.500	8.900		3.500	1.300
	Incourant				4.800	6.500
Utrecht	Courant	47.200	81.000	24.800	20.500	36.900
	Incourant	6.200	1.600	21.000	6.600	18.300

- Met courant aanbod wordt verwezen naar objecten waarvan wordt geacht dat deze in de huidige (technische) staat en de huidige marktomstandigheden in de markt opgenomen zullen worden. Van incurant aanbod is het niet waarschijnlijk dat deze panden in de huidige (technische) staat en de huidige marktomstandigheden kunnen rekenen op interesse van gebruikers.
- In 2024 werd er 18.300 m² van het bedrijfsruimte aanbod in de gemeente Utrecht als incurant aangemerkt. Dit is 33% van het totale aanbod. Gezien de schaarste marktsituatie betekent dit niet per definitie dat dit aanbod niet meer op interesse kan rekenen. Wanneer de schaarste binnen het courante aanbod toeneemt, wijken gebruikers sneller uit naar incurant vastgoed.

4.3.2.9 Opname en aanbod U16

Opname en aanbod bedrijfsruimte U16 (2024)

Totaal in m² per gemeente | ≥ 750 m² v.v.o.



Opname bedrijfsruimte U16 (2015- 2024)

Totaal m² per gemeente | ≥ 750 m² v.v.o.

Gemeente	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Utrecht	43.600	62.900	137.200	46.700	82.800	49.300	86.400	57.400	84.700	31.300
Bunnik		2.200	1.500	2.400		1.500		1.200		1.200
De Bilt		2.700				2.800		1.000		1.200
Houten	1.300	10.100	8.800	8.600	13.300	4.600	4.100	9.100	7.100	17.500
IJsselstein	2.800	4.600	7.900	14.100	3.000	3.700	2.300	1.000		4.700
Nieuwegein	21.400	46.900	121.600	32.300	162.600	17.700	27.300	22.900	16.000	4.300
Stichtse Vecht	1.700	8.300	17.600	9.900	11.500	14.000	3.600	6.900	7.100	27.800
Utrechtse Heuvelrug			3.500		1.500	1.500	5.300			
Vijfheerenlanden	6.500	27.500	38.200	20.900	64.600	7.200	24.800	31.700	28.900	43.900
Woerden	2.900		16.900	4.500	37.600	3.300	1.800		13.100	10.800
Zeist	1.100	5.400	4.000	3.200	1.500	3.500	1.700	1.300	5.200	1.800
Wijk bij Duurstede					1.000	1.300			2.900	
De Ronde Venen	2.600	9.300	82.400	18.400	3.900	5.400	7.300	45.700	900	9.800
Lopik			1.100	4.600		1.500	800			
Montfoort	2.600	7.800	12.400	5.000	5.100	2.000	1.500	4.000		
Oudewater		1.800				1.700			2.500	
Totaal	86.300	189.600	453.000	170.600	388.300	121.100	166.900	182.100	168.300	154.200

Aanbod bedrijfsruimte U16 (2015-2024)

Totaal m² per gemeente | ≥ 750 m² v.v.o.

Gemeente	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Utrecht	161.200	170.900	71.200	82.200	35.600	53.400	82.600	45.800	27.100	55.300
Bunnik	2.100	2.100	1.500		1.500	1.500	2.300		1.200	2.900
De Bilt	3.800	3.800	2.900		1.700	5.200	2.200	1.500	6.400	4.000
Houten	30.600	26.600	13.500	31.900	34.600	17.100	19.200	14.500		
IJsselstein	9.800	11.200	15.500	8.100	1.200	4.800	2.400	5.000	3.800	3.800
Nieuwegein	78.700	69.100	101.200	18.700	15.200	81.900	13.900	24.800	23.000	50.000
Stichtse Vecht	63.400	52.400	27.500	20.900	8.400	13.700	27.000	58.700	62.900	25.400
Utrechtse Heuvelrug	3.500	3.500	5.400	7.800	8.400	23.700		3.500	900	800
Vijfheerenlanden	80.300	75.900	108.100	42.500	32.700	35.700	6.800	11.900	2.300	28.600

Woerden	17.000	12.200	6.600	7.100	5.500	6.200	1.800	19.800	2.600	3.900
Zeist	7.600	5.000	4.800	5.600	1.200	1.000	2.500		4.700	1.600
Wijk bij Duurstede	3.300	3.300	7.100	10.200	1.500	1.500	2.300			1.400
De Ronde Venen	10.500	22.500	36.800	9.900	16.900	14.500	14.400	14.000	13.600	11.000
Lopik			1.200							
Montfoort	8.200	8.200	3.000	9.600	3.300	2.200	2.000			2.000
Oudewater	900	900	1.900				2.400	1.000		
Totaal	481.000	467.600	408.100	254.600	167.700	262.300	181.700	200.500	148.500	190.700

- In de U16-regio is in 2024 in totaal 154.200 m² aan bedrijfsruimte opgenomen. Dit is een daling van -8,4% ten opzichte van 2023. De gemeente Vijfheerenlanden liet met 28% en 43.900 m² aan opname het grootste aandeel zien, gevolgd door de gemeente Utrecht met een aandeel van 20% (31.300 m²).
- In absolute aantallen vond de sterkste daling plaats in de gemeente Utrecht met -53.400 m². De afname in de opname is ontstaan door een tekort aan kwalitatief hoogwaardig aanbod en de toename van marktonzekerheden.
- Het bedrijfsruimteaanbod in de U16 is met 42.200 m² toegenomen tot 190.700 m² in 2024. Dit is een stijging van 28,4% ten opzichte van het voorgaande jaar.
- In de gemeenten Utrecht, Nieuwegein en Vijfheerenlanden laten een flinke toename zien het aanbod. Zowel in Nieuwegein als in Vijfheerenlanden zijn er twee grote panden van respectievelijk 32.300 m² als 18.800 m² in aanbod gekomen in 2024. In Utrecht is er een toename te zien in het aantal panden in aanbod, terwijl het gemiddelde metrage kleiner is.
- In 2023 bedroeg de aanbod-opnameratio 0,9:1, wat duidt op een zeer krappe marktverhouding. Deze zeer krappe marktverhouding is iets verbeterd, maar wordt met een aanbod-opnameratio van 1,24:1 nog altijd gekenmerkt als een krappe marktverhouding.
- In de gemeenten Houten (0,0:1), IJsselstein (0,81:1), Stichtse Vecht (0,91:1), Woerden (0,36:1), Zeist (0,89:1), De Ronde Venen (1,12:1) en Vijfheerenlanden (0,65:1) liggen de aanbod-opnameratio's onder 1,5:1 en is sprake van krappe marktsituaties.
- De gemeenten Bunnik (2,42:1), Utrecht (1,77:1), De Bilt (3,33:1) en Nieuwegein (11,63:1) kennen daarentegen een ruimere bedrijfsruimtemarkt. Echter, door de beperkte massa van het aanbod en de vraag is er sprake van volatiliteit. Het is daarom de vraag of het aanbod kwalitatief wel goed aansluit op de vraag. Indien dit niet zo is, is er alsnog sprake van krapte.
- Een voorbeeld hiervan is Nieuwegein. De relatief hoge aanbod-opnameratio in Nieuwegein wordt gedreven door één object aan de Divisiedok 2 te Nieuwegein van ca. 32.000 m². Dat maakt de marktsituatie volatiel.

4.3.2.10 Top 10 grootste huurtransacties in Utrecht

Opname bedrijfsruimte gemeente Utrecht (2024)

Top 10 grootste transacties naar m² | ≥ 750 m² v.v.o.

Jaar	Plaats	Deelgebied	Straat	Bouwstatus	Huurder	Metrage	Eigendom
2024	De Meern	Oudenrijn	Molensteijn 14	Bestaande bouw	Profipack	6.200	Huur
2024	Utrecht	Lage Weide	Zonnebaan 2	Bestaande bouw	Power Components BV	5.158	Huur
2024	Utrecht	Lage Weide	Maarssenbroekse dijk 2	Bestaande bouw	Onbekend	3.419	Koop
2024	Utrecht	Overvecht	Nevadadreef 15	Bestaande bouw	Nevada Vastgoed BV	2.586	Koop
2024	Utrecht	Overvecht	Arkansasdreef 34	Bestaande bouw	Groot	2.513	Huur
2024	Utrecht	Overvecht	Oregondreef 2	Bestaande bouw	Brandie Logistics B.V.	2.260	Huur
2024	Utrecht	Lage Weide	Zonnebaan 6	Bestaande bouw	Yaro interieurbouw B.V.	2.027	Huur
2024	Utrecht	Kanaleneiland	Australiëlaan 18	Bestaande bouw	Onbekend	1.410	Huur
2024	Utrecht	Lage Weide	Ambachtsweg 43	Bestaande bouw	Gntlbright	1.175	Huur
2024	Utrecht	Overvecht	Manitobadreef 9	Bestaande bouw	Beyuna	1.066	Huur

- Alle transacties uit de top 10 grootste transacties hebben plaatsgevonden in de afgebakende deelgebieden.
- Zowel in Lage Weide als in Overvecht vonden vier transacties plaats. In Lage Weide vond met 11.800 m² de hoogste opname plaats, gevolgd door Overvecht met 8.400 m².
- Zowel in Oudenrijn als in Kanaleneiland vond één transactie plaats.
- In de top 10 betreft één transactie logistiek (last-mile). Dit betreft de grootste transactie van 6.200 m² van Profipack.

4.3.2.11 Top 10 grootste huurtransacties in regio Utrecht – U16

Opname bedrijfsruimte U16 (2024)

Top 10 grootste transacties naar m² | ≥ 750 m² v.v.o.

Jaar	Plaats	Deelgebied	Straat	Bouwstatus	Huurder	Metrage	Eigendom
2024	Vianen (UT.)	OVERIG	De Limiet 25	In aanbouw	Stedin Groep Services B.V.	40.000	Huur
2024	Maarssen	Planetenbaan	Industrieweg 26	In aanbouw	Koninklijke Ahold Delhaize N.V.	27.844	Huur
2024	Woerden	Midland	Rosmolenlaan 7	Bestaande bouw	Trunkrs	10.000	Huur
2024	Houten	De Meerpaal	Sleepboot 4	Bestaande bouw	Koninklijke BAM Groep N.V.	7.615	Huur
2024	Meern, de	Oudenrijn	Molensteijn 14	Bestaande bouw	Profipack	6.200	Huur
2024	Utrecht	Lage Weide	Zonnebaan 2	Bestaande bouw	Power Components BV	5.158	Huur
2024	Mijdrecht	OVERIG	Handelsweg 16	Bestaande bouw	Alkhier Foods	3.897	Huur
2024	IJsselstein	OVERIG	Van Leeuwenhoekweg 3	Bestaande bouw	Intergamma B.V.	3.815	Huur
2024	Mijdrecht	OVERIG	Communicatieweg 29	Bestaande bouw	Onbekend	3.451	Koop
2024	Utrecht	Lage Weide	Maarssenbroeksedijk 2	Bestaande bouw	Onbekend	3.419	Koop

- De grootste transactie (40.000 m²) in de regio is geregistreerd in Vianen (gemeente Vijfheerenlanden), waar Stedin Groep Services B.V. na oplevering een nieuw pand in gebruik neemt.
- Deze grootste transactie in de regio wordt gevolgd door omvangrijke transacties in Maarssen, waar Ahold 27.800 m² na oplevering een nieuw pand in gebruik neemt. Ook in Woerden heeft een relatief grote transactie plaatsgevonden aan de Rosmolenlaan.

- Van de 10 grootste transacties zijn twee objecten in aanbouw terwijl acht panden bestaande objecten betreffen.
- Van de 10 grootste transacties, zijn vijf transacties logistieke transacties terwijl vijf transacties plaatsvonden binnen de reguliere bedrijfsruimte.

4.3.3 Huurprijzen

4.3.3.1 Bandbreedtes huurprijzen bedrijfsruimte per deelgebied in Utrecht

Bandbreedte huurprijzen bedrijfsruimtelocaties, Utrecht (in €/m² per jaar)

Deelgebied		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Trend
De Wetering	Ondergrens	40	45	45	45	50	50	60	▲
	Bovengrens	50	60	65	65	70	75	75	
Lage Weide	Ondergrens	35	45	55	55	55	60	65	▲
	Bovengrens	65	70	75	75	80	90	90	
Werkspoor	Ondergrens	30	40	35	40	45	45	50	▲
	Bovengrens	45	55	55	60	65	70	75	
Kanaleneiland	Ondergrens	35	35	35	35	40	40	50	▲
	Bovengrens	50	50	50	50	55	60	75	
De Meern (Oudenrijn)	Ondergrens	30	40	40	45	50	55	55	▲
	Bovengrens	55	55	55	60	65	75	80	
Overvecht	Ondergrens	30	40	40	40	40	45	45	▲
	Bovengrens	55	55	60	65	70	75	80	
DEMKA Terrein	Ondergrens	40	45	45	45	50	50	50	▲
	Bovengrens	50	55	55	55	60	65	65	
Utrecht	Ondergrens	30	35	35	35	40	45	50	▲
	Bovengrens	65	70	75	75	80	90	90	

- Ten opzichte van het voorgaande jaar zijn de huurprijzen voor bedrijfsruimte in de gemeente Utrecht gestegen of minimaal gelijk gebleven. In Utrecht varieert de bandbreedte van de huurprijzen van EUR 50,- tot EUR 90,-.
- Specifiek voor deelgebieden, valt een toename van de ondergrens van EUR 10,- voor De Wetering te constateren. De bovengrens in dit deelgebied is gelijk gebleven aan 2023.
- Voor Lage weide geldt dat de ondergrens met EUR 5,- is toegenomen. De bovengrens is gelijk gebleven aan 2023.
- Binnen het deelgebied Werkspoor is zowel de onder- als bovengrens met EUR 5,- toegenomen.
- Binnen Kanaleneiland is de ondergrens met EUR 10,- en de bovengrens met EUR 15,- gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Daarmee laat Kanaleneiland de sterkste stijging zien.
- In deelgebied Oudenrijn is enkel de ondergrens gestegen. De stijging betreft EUR 5,-.
- In deelgebied Overvecht is enkel de bovengrens gestegen. De stijging betreft EUR 5,-.
- Op het DEMKA Terrein zijn de huurprijzen gelijk gebleven aan 2023.

4.3.3.2. Bandbreedtes eersteklas bedrijfsruimte Utrecht, omliggende gemeenten en G4

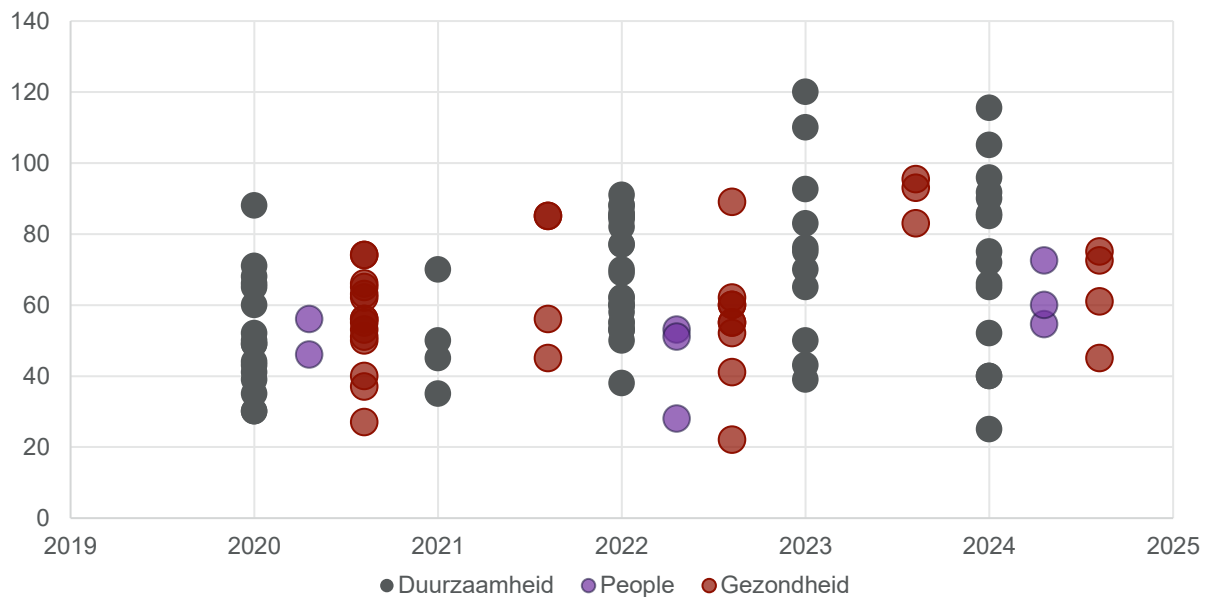
Huurprijzen eersteklas bedrijfsruimte (in €/m² per jaar)

Deelgebied	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Trend
Amsterdam	90	90	90	100	100	110	115	▲
Den Haag	67	67	67	75	80	85	85	▲
Rotterdam	75	75	75	80	85	100	105	▲
Utrecht	65	70	75	75	80	90	90	▲
Nieuwegein	65	65	70	70	75	80	85	▲
Houten	55	55	60	65	70	75	80	▲
Stichtse Vecht	50	55	55	65	65	70	80	▲
Bunnik	55	55	55	55	60	65	75	▲
Vijfheerenlanden	50	55	55	65	65	70	85	▲
Zeist	60	60	55	60	65	70	75	▲

- De tophuurprijs voor bedrijfsruimte in de gemeente Utrecht is met EUR 90,- per vierkante meter per jaar stabiel ten opzichte van voorgaand jaar. Van 2018 tot 2022 steeg de maximale huurprijs vrijwel elk jaar met EUR 5,- per vierkante meter per jaar.
- Amsterdam kent de hoogste tophuurprijs van EUR 115,- per vierkante meter per jaar.
- Rotterdam kent een stijging EUR 5,- naar een tophuurprijzen van EUR 105,- per vierkante meter per jaar.
- De huurprijzen in Nieuwegein en Houten zijn in vergelijking met 2023 gestegen met EUR 5,- tot een niveau van respectievelijk EUR 85,- en EUR 80,- per vierkante meter per jaar in 2024.
- Naar verwachting zullen de maximale huurprijzen voor bedrijfsruimte in de G4 verder toenemen door de aanhoudende schaarste op de bedrijfsruimtemarkt in 2025, terwijl de vraag onverminderd hoog blijft.

4.3.3.3 Huurprijzen bedrijfsruimte GSL-doelgroepen Nederland

Huurprijzen bedrijfsruimte (in €/m² per jaar) 2020 - 2024



- Bovenstaande grafiek geeft weer de gerealiseerde huurprijzen van transacties binnen de GSL-doelgroepen.
- De doelgroep Duurzaamheid kent de meeste variatie in gerealiseerde huurprijzen. Zowel in het lagere als in het hogere segment hebben transacties plaatsgevonden. Ook is de bandbreedte van de huurprijzen binnen de doelgroep Gezondheid relatief groot.
- Opvallend is dat de bandbreedte van de doelgroep Gezondheid relatief kleiner is geworden en hoger ligt in 2023 en 2024 ten opzichte van 2020, 2021 en 2022.
- De gemiddelde huurprijs van de doelgroep Duurzaamheid bedraagt EUR 65,- per m² per jaar, gevolgd door de doelgroep Gezondheid met een gemiddelde huurprijs van EUR 60,- per m² per jaar. De doelgroep 'People' kent een gemiddelde huurprijs van EUR 52,- per m² per jaar.

4.3.4 Beleggingsmarkt

4.3.4.1 Bandbreedte rendementen logistieke transacties

Bandbreedte rendementen logistieke transacties (BAR v.o.n.)								
Locatie	Bandbreedte	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Toplocaties	Onder	5,00%	4,50%	4,00%	3,40%	4,35%	5,00%	5,00%
	Boven	5,75%	5,25%	4,75%	4,50%	5,50%	6,25%	6,25%
Overig	Onder	7,00%	6,75%	6,50%	6,25%	7,00%	7,45%	7,25%
	Boven	8,00%	7,50%	7,25%	7,00%	8,15%	9,15%	9,00%

Bron: Cushman & Wakefield, 2025

- Bij de inschatting van de bruto aanvangsrendementen wordt uitgegaan van nieuwe logistieke ruimte met een solvabele huurder en een tienjarig contract. Doordat logistiek veelal nieuwbouw betreft wordt hier uitgegaan van een BAR vrij op naam (v.o.n.) in plaats van kosten koper (k.k.).
- In de gemeente Utrecht zijn de bruto aanvangsrendementen voor logistiek vastgoed gelijk aan 2023 en laten daarmee een stabilisatie zien na een periode van stijging. De afgelopen cyclus, die in het teken stond van waarde-correcties, wordt gevolgd door een periode van dalende rentes en verruiming van beschikbaar kapitaal, waarmee zich hernieuwde mogelijkheden voor beleggers aandienen. Er is dan ook sprake van een verbeterd sentiment op de logistieke beleggingsmarkt.

4.3.4.2 Top 10 grootste beleggingstransacties

Jaar	Q _r	Segment	Adres	Project	Koopsom	Koopso m per m ²	Koper	Verkoper
2024		Industrial	Manitobadreef 6		€ 2.202.000	€ 1.092		
2024		Industrial	Maarssenbroeksedijk 2		€ 2.550.000		Ontwikkelings maatschappij Utrecht	Diversey
2024		Warehouse DC	Savannahweg 64		€ 1.996.000			

Bron: Cushman & Wakefield, 2025

- Door een beperkte beschikbaarheid aan bedrijfs- en logistieke beleggingskansen in Utrecht, is er minder activiteit op de beleggingsmarkt. Binnen Utrecht hebben er in 2024 drie beleggingstransacties plaatsgevonden, die een beperkte omvang kennen. In totaal is er circa EUR 6,78 miljoen geïnvesteerd in de bedrijfsruimtemarkt.
- Landelijk gezien heeft de Nederlandse markt voor logistieke en bedrijfsruimtebeleggingen eind 2024 de eerste tekenen van herstel vertoond. In totaal werd er circa 2,48 miljoen geïnvesteerd in de logistieke en bedrijfsruimtemarkt.



WINKELMARKT

5. Winkelmarkt

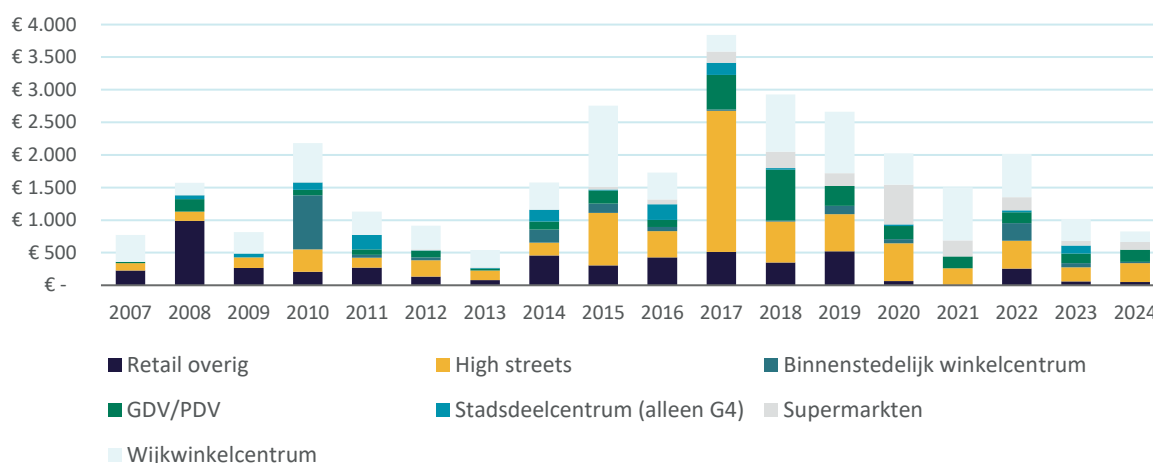
5.1 Winkelmarkt Nederland

5.5.1. Beleggingsmarkt

De balans op de commerciële vastgoedmarkt begint zich langzaam te herstellen. Hoewel vastgoedbeleggers hun afwachtende houding nog niet hebben losgelaten, is het sentiment onmiskenbaar verbeterd. Beleggers zijn in de veronderstelling dat de markt zich op, over of rondom het keerpunt bevindt en als zodanig bezig de markt te verkennen. Door een sterk vierde kwartaal met meer tractie en dynamiek is het totale investeringsvolume in alle vastgoedfuncties over geheel 2024 uitgekomen op circa EUR 10,6 miljard, wat zo'n 17% hoger is dan vorig jaar. De periode van waardecorrecties wordt hiermee opgevolgd door een periode van dalende rentes, ruimere beschikbaarheid van kapitaal en verbeterd sentiment onder beleggers. Door middel van (boek)waardecorrecties moest een nieuwe balans tussen liquiditeit en fundamenteel van commercieel vastgoed worden gevonden na jaren van goedkope financiering en de daaruit volgende zoektocht naar rendement, die in 2025 niet zal terugkeren.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume winkelmarkt per segment (in mln. euro)



Bron: Cushman & Wakefield, 2025

In 2024 bedroeg het investeringsvolume op de winkelmarkt³ bedroeg EUR 828 miljoen⁴, dit is een bescheiden 8% van het totale investeringsvolume. Ten opzichte van 2023 - toen het investeringsvolume op de winkelmarkt een ruime EUR 1 miljard bedroeg – is het een flinke daling van het volume van 19%. In zowel 2022 en 2023 vielen verreweg de meeste transacties in het laatste kwartaal, deze trend in transactiedynamiek leek in 2024 doorbroken te worden door het ontbreken van de zogenoemde eindsprint. Echter was er toch sprake van een iets uitgestelde eindsprint met EUR 137 miljoen aan transacties in de laatste weken van 2024. Verreweg het grootste deel van het investeringsvolume op de winkelmarkt in 2024 werd geïnvesteerd in High Streets (EUR 293 miljoen), dit werd gedreven door de verkoop van Uniqlo aan het Rokin in Amsterdam door Vastned aan de eigenaar van Uniqlo voor circa EUR 100 miljoen. PDV/GDV was goed voor 23% van het investeringsvolume, onder andere door de

³ Onder de term winkelmarkt vallen de groepen Dagelijks, Mode & Luxe, Vrije tijd, Cultuur & Ontspanning, Horeca, Leegstand, In/Om Huis en Detailhandel overig.

⁴ Het investeringsvolume van 2024 kan middels na-meldingen nog veranderen.

aankoop van twee meubelboulevards (circa EUR 21 miljoen) door Synvest. Verder kenmerkte de markt zich aan veel relatief kleine transacties met 75% van de transacties onder de EUR 10 miljoen.

De reden achter de lager dan verwachte en uitgestelde eindsprint is toe te kennen aan het verder onderzoeken van verschillende deal vormen, de fiscale implicaties hiervan of simpelweg het verlaat verkrijgen van voldoende equity. Hiernaast hebben veel verkopende partijen de markt goed verkent in Q4 van 2024, maar heeft algemene onzekerheid in de markt en toenemende druk op partijen om te verkopen geleid tot een afwachtende houding en het uitstellen van transacties. Het uitstel kan vanuit de koper noodzakelijk zijn om op genoeg rendement uit te komen, terwijl de verkopende partij door dit uitstel en druk om te verkopen flink zal gaan inleveren op aankomende deals. Hierbij komt kijken dat eventuele renteverhogingen vanaf later in 2025 verwacht worden als gevolg van een mogelijke handelsoorlog vanuit de VS en volgende macro-economische veranderingen. Dit legt een verdere druk op de markt om in Q1 van 2025 te verkopen voordat de rendementsverwachting van de koper samen met de rentes verder kunnen gaan stijgen.

De markt voor binnenstedelijk winkelvastgoed wordt gedomineerd door particulieren en family offices op basis van eigen vermogen. ‘Trophy-assets’ blijven onverminderd populair door het lagere risicoprofiel⁵ en de eventuele emotionele binding onder particulieren. Er is veel vraag naar kwalitatief hogere panden, die kopers juist vasthouden wat zorgt voor een kwalitatieve mismatch. Hierdoor blijft er redelijke interesse in objecten met een Value-add component, maar alleen als de transformatiekosten beheersbaar blijven en de stap richting een Core rendement haalbaar is. Hierdoor treedt een polarisatie op in de markt waarbij het Core+ segment verder wegzakt. Bij Nederlandse instituten ligt de focus op tickets van circa EUR 3 – 10 miljoen, mede doordat grotere single-asset beleggingen te veel invloed hebben op de verdeling binnen een fonds en hoger op de ‘risk-curve’ liggen.

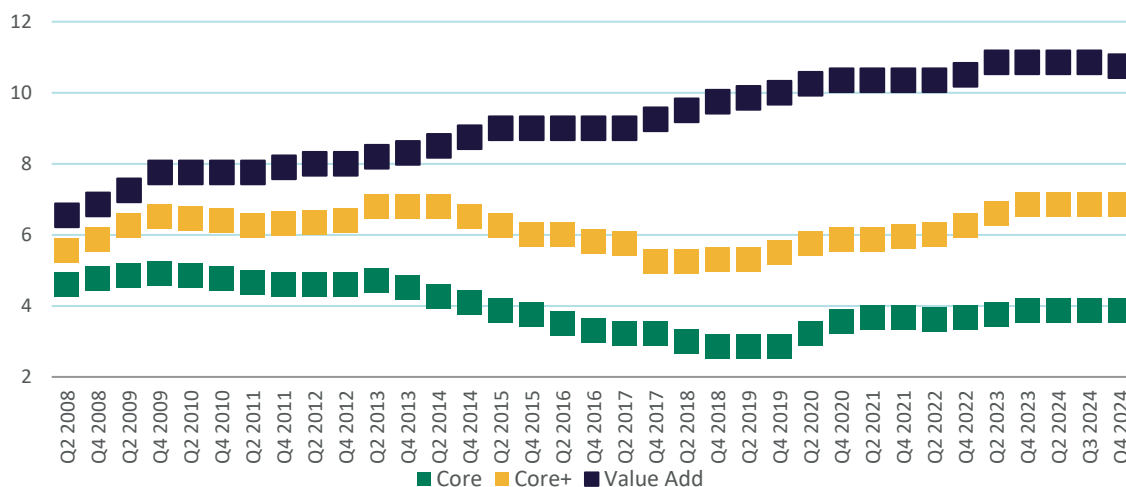
Ook de markt voor convenience winkelvastgoed wordt gekenmerkt door een kwalitatieve mismatch. Anders dan het geval is bij binnenstedelijk vastgoed zijn Nederlandse Institutionele beleggers erg actief op dit segment van de beleggingsmarkt en richten zich daarbij uitsluitend investeringen die zijn gericht op de langere termijn en daarmee doorgaans voor het beste van het beste. Hierbij speelt mee dat supermarkten te maken hebben met een lagere winstmarges, wat invloed heeft op de zekerheid van huurverlengingen en het leegstandsrisico van de convenience belegger. Zij worden ten aanzien van deze criteria wel in toenemende mate selectiever met betrekking tot nieuwe acquisities. Het wensenlijstje wordt groter door relatief nieuwe criteria op het gebied van preferente retailers, parkeervoorziening en vooral duurzaamheid. Dit laatste aangezien de Nederlandse institutionele beleggers zich hebben gecommitteerd aan een niveau van duurzaamheid dat ten minste door kan gaan voor Paris Proof (energieverbruik met twee derde omlaag en bouwen binnen het CO₂ budget). Veel van de bestaande winkelcentra in Nederland voldoen (nog) niet aan deze criteria. Hoewel dit voor beleggers niet direct een sta in de weg oplevert, is een routepad naar duurzaamheid wél een belangrijk vereiste en worden nieuwe acquisities op deze punten getoetst. Zaken zoals de beschikbaarheid van een eigen/bruikbaar dak ten behoeve van de plaatsing van zonnepanelen of de mogelijkheid tot het realiseren van een WKO installatie onder het parkeerterrein, ontwikkelen zich tot belangrijke punten van aandacht.

Naast institutionele beleggers zijn ook particuliere investeerders aanwezig op de convenience markt. Deze groep ondervindt een sterke invloed van het vernieuwde fiscale klimaat wat leidt tot een verhoogd minimaal haalbaar rendement. Hierbij wordt opgemerkt dat een particulier nog maar 50% netto rendement overhoudt en een 8% BAR (effectief 4%) niet meer interessant bevonden wordt, vergeleken met een meer risicovrije en liquide investering op bijvoorbeeld de aandelenmarkt. Dit heeft een verdere polarisatie tussen Core en Value-add segment als gevolg, waarbij beleggers zoals pensioenfondsen met belastingvoordelen meer kunnen bieden op het core product en het core+ segment verder wegvalt.

⁵ Een toelichting op de Core, Core+ en Value-add risico-rendementsprofielen is terug te lezen in de begrippenlijst.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen - Winkelruimte

BAR k.k (%) Core, Core+, and Value add 5



Bron: Cushman & Wakefield, 2025

Het PDV/GDV (ook wel out-of-town) blijft een stabiel winkelsegment dat in de laatste jaren een solide ontwikkeling en een gunstige risico-rendementsverhouding heeft laten zien. De afkoeling van de woningmarkt en koopkracht van de consument hebben in de voorbije jaren effect gehad, maar blijft desalniettemin het risico laag door de alternatieve aanwendbaarheid. Druk op deze locaties blijft onverminderd hoog door de opkomst van 'last-mile' logistiek nabij stadscentra en een overspannen woningmarkt waarin gezocht wordt naar locaties om te transformeren. Verwacht wordt dat in de komende jaren een polarisatie zal plaatsvinden, waarbij er een sterke vraag ontstaat naar core-PDV/GDV locaties door in dit segment gespecialiseerde beleggers terwijl er maar beperkt aanbod naar de markt gaat komen.

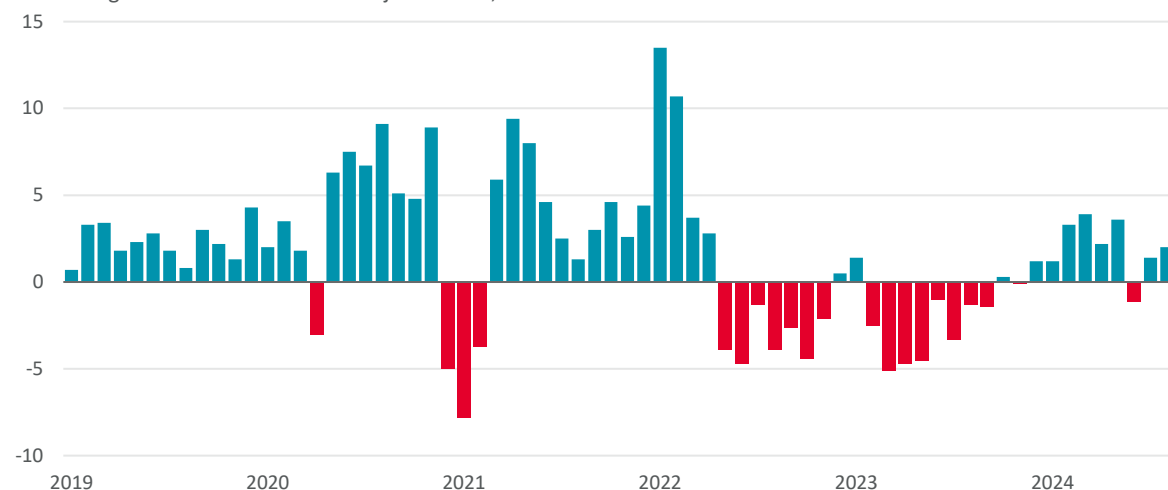
5.5.2. Gebruikersmarkt

Retailers zien zich geconfronteerd met gestegen kosten, maar de gestegen koopkracht van het winkelend publiek lijkt dit grotendeels te compenseren. Omzetten van retailers zijn goed, maar marges staan als gevolg van de hoge kosten onder druk. Hierbij zetten vooral huurprijsindexatie, inkoop-, energie- en personeelskosten een rem op de groei. Zo zijn de personeelskosten in 2024 toegenomen als gevolg van een forse verhoging van het minimumloon aan het begin van het jaar. Naast de personeelskosten speelt ook de afbetaling van de coronasteun nog altijd een grote rol.

Retailers anticiperen verschillend op deze uitdaging. Waar de uit het buitenland afkomstige retailers zich momenteel terughoudend opstellen, zijn de Nederlandse retailers juist erg expansief. Zij proberen de exploitatiekosten van de bedrijfsvoering te reduceren door te verhuizen naar grotere winkels en winkels zonder verdieping, opdat kostenvoordelen kunnen worden gerealiseerd zoals minder personeel per m². Vooral in de schoenenbranche vindt momenteel een echte herschikking c.q. consolidatie plaats om de stijgende vaste kosten te verdelen over meerdere winkels. Dit past binnen de traditie dat de schoenenverkoop in de winkelstraat doorgaans snel op veranderingen in consumentengedrag reageert. Hierbij is ook een groeiende dynamiek van grote fashion namen op de A1 locaties te zien. Er wordt hierin individueel per winkel of per stad gekeken naar de haalbaarheid op de termijn en er worden winkels gesloten. Dit gaat zorgen voor groot A1 aanbod in een aantal secundaire winkelsteden. Dit kan zorgen voor kansen, maar ook voor verdere terugtrekken uit die steden door andere merken en veel leegstand.

Omzetten in de detailhandel

verhouding t.o.v. dezelfde maand een jaar eerder, bron: CBS 2024

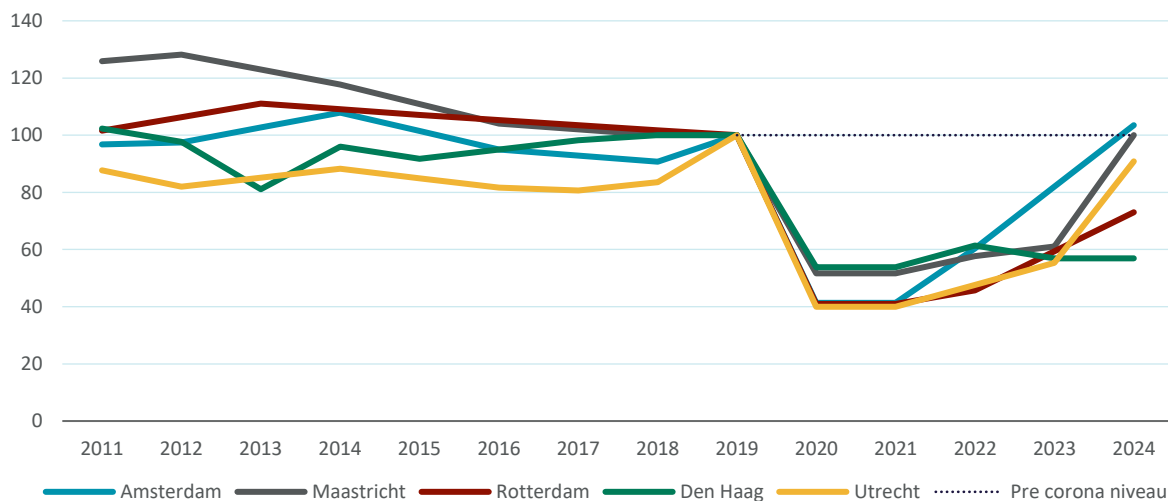


Bron: CBS, bewerking Cushman & Wakefield, 2025

De bezoekersaantallen aan de Nederlandse binnensteden vanaf dit voorjaar een fors herstel laten noteren. Volgens opgave van Locatus waren de passantenstromen weer vrijwel gelijk aan die van 2019. Het herstel wordt echter niet in alle centra gevonden, maar manifesteert zich vooral in de echt grote winkelsteden. In Amsterdam, Utrecht, Maastricht en 's-Hertogenbosch werden zelfs meer passanten geteld dan voor corona het geval was. In de overige steden is er ook sprake van herstel, maar daar liggen de bezoekersaantallen nog onder het precorona niveau.

Ontwikkeling bezoekersaantallen grote winkelsteden

Index 2019 = 100



Bron: Locatus, bewerking Cushman & Wakefield, 2025

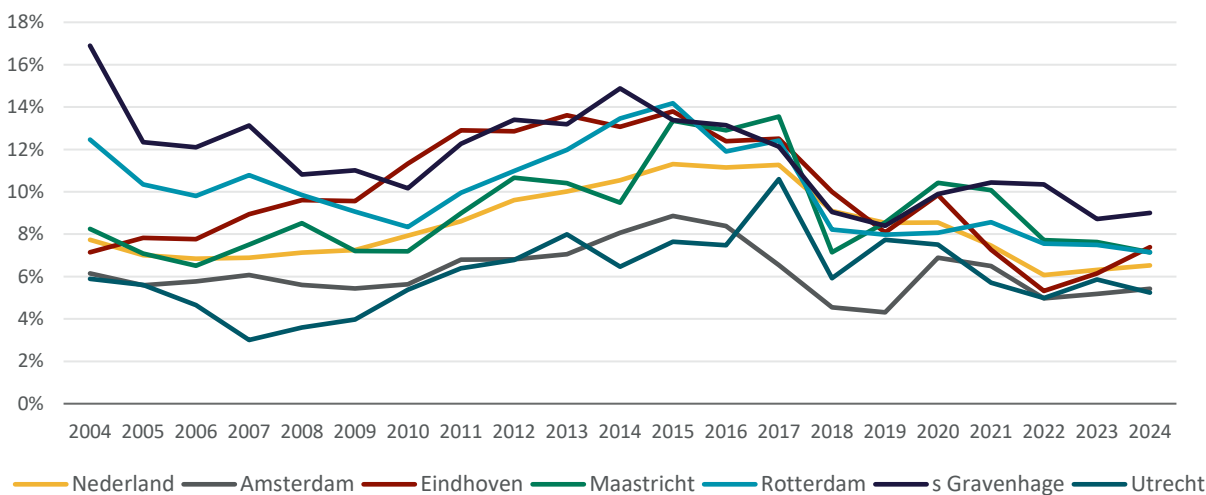
In het vierde kwartaal blijven retailers naar nieuwe fysieke winkelruimte zoeken. Vooral winkels in het lage en middensegment doen het goed en willen zichtbaar zijn op de winkelstraat, waardoor de lijst met verhuuropdrachten allengs langer is geworden. Hierin valt vooral een flinke opkomst van de discounter en beauty winkels op. In tegenstelling heeft het luxury segment in 2024 een zware omzetsdaling meegemaakt, waardoor de dynamiek van de eerdere jaren uit de markt is. Een blijvende trend op de winkelstraat betreft de invloed van social media op de verschijning van nieuwe winkelketens. Relatieve nieuwkomers op de winkelstraat zoals My Jewellery, Meet me there, Pinkyellows en Hawaiian Pokebowl weten een heel nieuw en jong publiek naar de winkelstraat te trekken. Een aanjager hiervan is de

relatieve hoge koopkracht van thuiswonende jongeren die geen lastenverhogingen, maar wel een lichte salaris- dan wel zakgeldverhoging ervaren. Door gebruik van social media herontdekken zij de binnensteden door het hele land.

Gedurende 2024 is de winkelleegstand licht opgelopen tot 6,7%. Hoewel ruim 3.000 retailpanden hun functie verloren, werd slechts 900 daarvan leegstaand, terwijl de rest een andere functie kreeg, vooral als woning. Daarnaast nam het totale aantal actieve winkelmeters af, na jarenlang stabiel te zijn gebleven rond 27,5 miljoen vierkante meter. De leegstand in meters (5,8%) is echter lager dan de leegstand in panden (6,7%), wat betekent dat leegstaande panden gemiddeld kleiner zijn. Leegstand manifesteert zich in kernwinkelgebied momenteel vooral in de aanloopstraten. Dit biedt ook weer kansen voor nieuwe spelers in het winkelgebied, zoals nieuwe vormen van amusementshallen op het gebied van Virtual Reality en Arcade. Voor deze partijen is een stek aan de rand van het winkelgebied prima en vormen zelfs kelders en verdiepingen in de basis geen probleem voor vestiging.

Leegstandsontwikkeling winkelmarkt

Leegstand in % w.v.o. bron: Locatus, 2024 bewerking C&W



Bron: Locatus, bewerking Cushman & Wakefield, 2025

Vanuit het buitenlandse retailers is er op dit moment weinig interesse in het nieuw toetreden tot de Nederlandse winkelmarkt. De grootste reden hierachter zijn de hoge kosten voor personeel, huisvesting en nieuw op te bouwen logistiek. Voor retailers die binnen Europa op zoek zijn naar expansie mogelijkheden zijn landen zoals Polen en Slowakije door een combinatie van een opkomende koopkracht en lagere kosten een betere optie op dit moment.

5.2 Winkelmarkt Utrecht (samenvatting)

In de gemeente Utrecht groeide de winkelvoorraad met 5,2% tot 832.055 m² aan winkelvloeroppervlak, vooral in het centrum en Galgenwaard. Tegelijkertijd daalde het opnamevolume met 35% tot 36.954 m² - het laagste niveau in vijf jaar. Dit is verklaarbaar door de terughoudendheid van retailers doordat hun marges onder druk staan, ondanks dat de koopkracht van consumenten is gestegen en de bezoekersaantallen weer op hetzelfde niveau als vóór corona liggen. De reden hiervoor is de stijging in de verschillende kostenposten zoals lonen, energie en huurprijzen.

Binnen de G4 (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag) steeg het leegstandspercentage licht naar 3,4%. Zo ook in de gemeente Utrecht waar het leegstandspercentage steeg van 2,4% naar 2,9%. Dit is grotendeels toe te schrijven aan een toename van de totale winkelvoorraad dat in de G4 eveneens steeg met 6,9% en in Utrecht met 5,2%. Naast een toevoeging van winkelvloeroppervlak aan de voorraad wordt er ook deels leegstand veroorzaakt door strategische redenen in afwachting van transformatie naar wonen. Dit is duidelijk te herleiden uit het feit dat het aanbod in de gemeente Utrecht

sterk is gedaald met -12% tot 40.921 m² ondanks een stijging van het leegstandspercentage. Dit duidt erop dat niet alle leegstand wordt aangeboden. De leegstand die er is manifesteert zich voornamelijk in de aanloopstraten van kernwinkelgebieden.

Opmerkelijk voor 2024 is de tweedeling tussen buitenlandse en binnenlandse retailers. Waar de buitenlandse retailers terughoudend zijn, proberen binnenlandse retailers juist te profiteren van de relatief lagere huurprijzen op toplocaties. Zij richten zich op efficiëntere winkelconcepten, waarbij grotere, gelijkvloerse winkels met zichtbaarheid op de winkelstraat de voorkeur krijgt.

Ondanks de stijgende leegstand bleven de winkelhuurprijzen in binnenstedelijke winkelstraten in 2024 stabiel of stegen licht. Verwacht wordt dat er in 2025 een lichte stijging of stabiel verloop zal plaatsvinden, doordat het algehele marktsentiment duidelijk is verbeterd. Dit is ook zichtbaar in Utrecht, waar de huurprijs op de Lange Elisabethstraat, Vredenburg en Hoog Catharijne een stabiel verloop lieten zien met huurprijzen tussen EUR 750-1.350 per vierkante meter per jaar, terwijl de huurprijs op Bakkerstraat een lichte stijging heeft laten zien tot EUR 900,- per vierkante meter per jaar. Ook voor de winkelcentra met een focus op dagelijkse levensbehoeften zijn de huurprijzen licht gestegen. In omliggende gemeenten stabiliseerden de huurprijzen, met een lichte daling in Nieuwegein en Houten, en een stijging in Woerden.

De beleggingsmarkt in Utrecht bleef relatief rustig, met slechts vier transacties en een totaal beleggingsvolume van EUR 29,97 miljoen. De markt wordt gedomineerd door particuliere beleggers en family offices, die zich richten op kwalitatief vastgoed of objecten met waardecreatiepotentieel. Institutionele beleggers zijn vooral actief in convenience retail, maar stellen zich selectiever op vanwege marges en verhoogd leegstandsrisico. Dit verhoogde risico uit zich in de aanvangsrendementen. In 2024 liet A1 winkelvastgoed in het centrum van Utrecht een stijging zien van 40 en 35 basispunten tot een bandbreedte van 5,75% tot 7,00% BAR k.k., ondanks dat de financieringskosten zijn afgenomen doordat de Europese Centrale Bank (ECB) de rente heeft verlaagd in lijn met de inflatie. Dit duidt erop dat beleggers nog een afwachtende houding aannemen. De effecten van een verlaagde rente werken vertragend door in de economie waardoor de onzekerheden eveneens pas later verbeteren. In het winkelvastgoed zijn de aanvangsrendementen wel gestegen wat duidt op hogere huurinkomsten ten opzichte van de investering vanwege de toename van de risico's. Naast de gemeente Utrecht lieten de overige G4-steden ook een stijging zien van het top bruto aanvangsrendement voor A1 winkelvastgoed, hierin lieten Rotterdam en Den Haag de sterkste stijgingen zien met 45 basispunten tot 6,00% BAR k.k. In Amsterdam steeg het aanvangsrendement met 5 basispunten tot 4,50% BAR k.k.

De winkelmarkt bevindt zich in een overgangsfase. Fysieke retail blijft relevant, vooral op toplocaties met hoge passantenstromen. Tegelijkertijd is er sprake van een structurele heroriëntatie, waarbij efficiëntie, zichtbaarheid en flexibiliteit centraal staan. Gericht beleid, functiemenging en ondersteuning van retailers zijn essentieel om de vitaliteit van het retailsegment te behouden. Voor 2025 zijn de verwachtingen positief en wordt meer marktdynamiek verwacht, daarbij wordt wel gesteld dat een verdere escalatie van onzekerheden moet uit moet blijven.

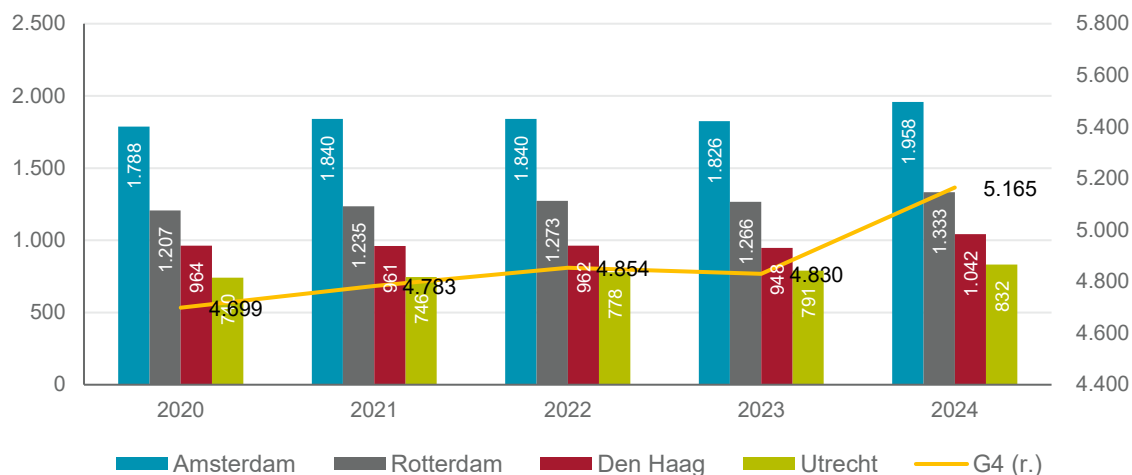
5.3 Winkelmarkt Utrecht

5.3.1 Voorraad

5.3.1.1 Winkelruimtevoorraad G4

Voorraad winkelmarkt G4

winkelruimte in m² w.v.o. | in duizend



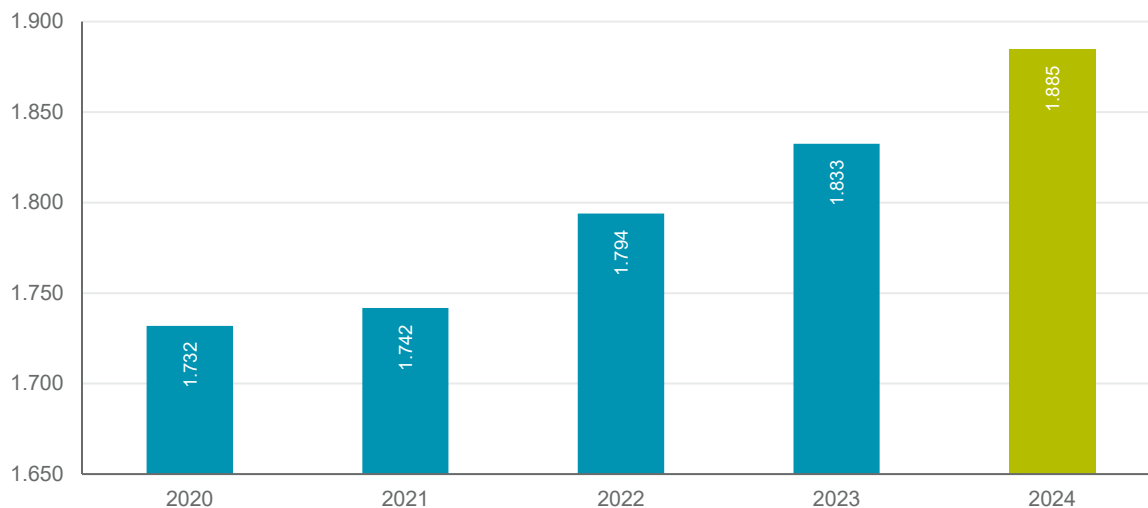
- Voor de winkelmarkt wordt onder 'voorraad' verstaan het totaal van bestaande of in aanbouw zijnde winkelruimte. De winkelvoorraadgegevens zijn afkomstig van Locatus en bewerkt door Cushman & Wakefield. In de winkelvoorraad zit detailhandel, horeca, leisure, horeca en cultureel.
- De gemeente Utrecht heeft in vergelijking met de andere G4 steden de kleinste winkelvoorraad⁶ met 832.055 m² aan winkelvloeroppervlak. Desondanks ligt het aantal vierkante meters winkelruimte per inwoner in Utrecht met 2,2 m² per inwoner op het hoogste niveau in vergelijking met de G4 steden. Utrecht wordt gevolgd door Amsterdam (2,1 m² per inwoner), Rotterdam (2,0 m² per inwoner) en Den Haag (1,8 m² per inwoner).
- De G4 liet in 2024 een stijging zien in de winkelvoorraad met 6,9% tot 5,16 miljoen vierkante meter aan winkelvloeroppervlak.
- Amsterdam heeft met 1,96 miljoen m² winkelvloeroppervlak de grootste winkelvoorraad van Nederland, gevolgd door Rotterdam met 1,33 miljoen m².
- Alle G4 gemeenten lieten een stijging zien in de winkelvoorraad ten opzichte van 2023. De grootste stijging vond plaats in Den Haag (9,9%), gevolgd door Amsterdam (7,2%), Rotterdam (5,4%) en Utrecht (5,2%).

⁶ Winkelvoorraad inclusief Horeca, Cultuur en Leisure.

5.3.1.2 Winkelruimtevoorraad U16

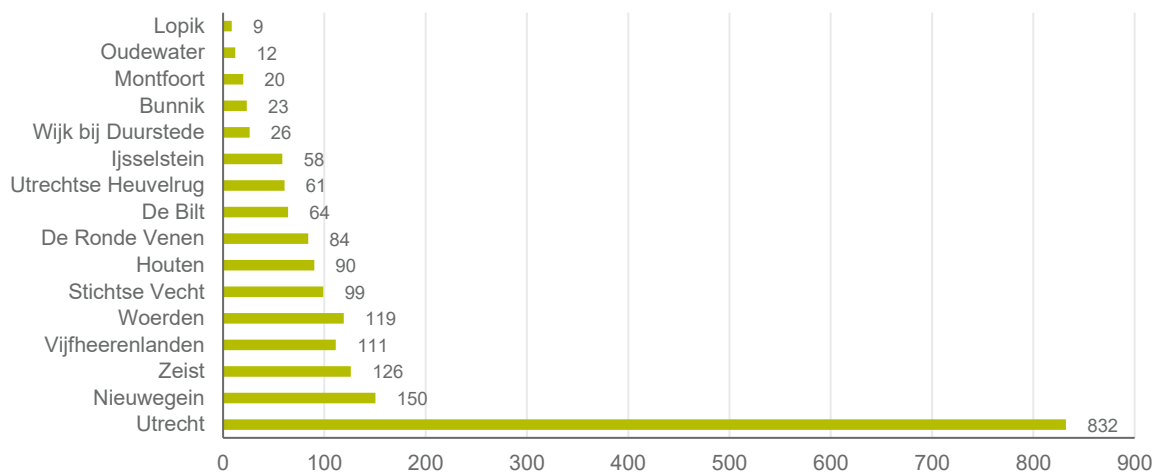
Voorraad winkelmarkt U16

winkelruimte in m² w.v.o. | in duizend



Voorraad winkelmarkt U16 - 2024

winkelruimte in m² w.v.o. | in duizend

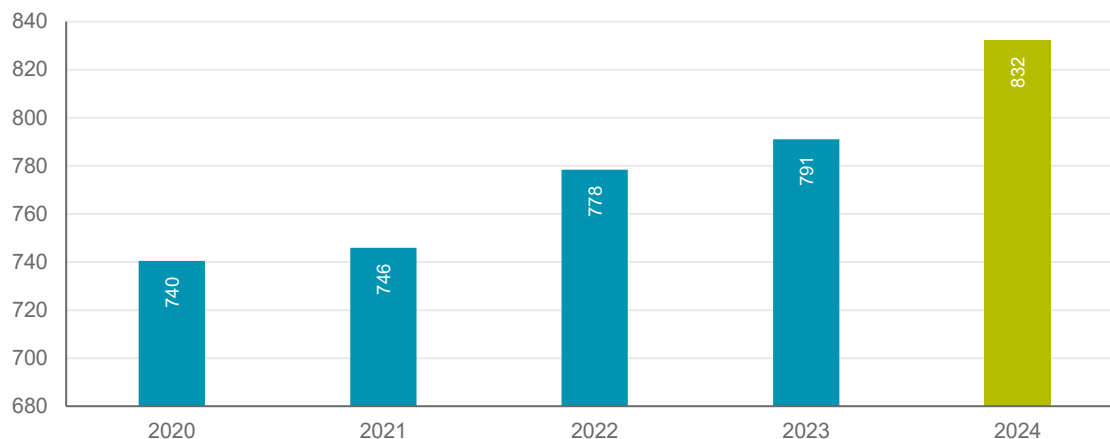


- De winkelvoorraad in de U16 is gedurende 2024 in lijn met de trend in de gemeente Utrecht gestegen met 2,8% tot 1,88 miljoen m².
- Binnen de U16 vertegenwoordigt de gemeente Utrecht met 44% van de totale winkelvoorraad het grootste aandeel in 2024, gevolgd door Nieuwegein (8,0%) en Zeist (6,7%).
- In 2024 liet de gemeente Oudewater de sterkste daling zien van de winkelvoorraad met -11,4% ten opzichte van voorgaand jaar tot 11.956 m², gevolgd door Montfoort en Lopik met respectievelijk -7,2% en -2,3% tot 19.874 m² en 8.503 m².
- De gemeente Stichtse Vecht liet met 5,8% de hoogste stijging zien in de winkelvoorraad tot 98.875 m², gevolgd door de gemeenten Woerden en Utrecht met respectievelijk 5,6% en 5,2% tot 119.118 m² en 832.055 m².

5.3.1.3 Winkelruimtevoorraad gemeente Utrecht

Voorraad winkelmarkt Utrecht

winkelruimte in m² w.v.o. | in duizend

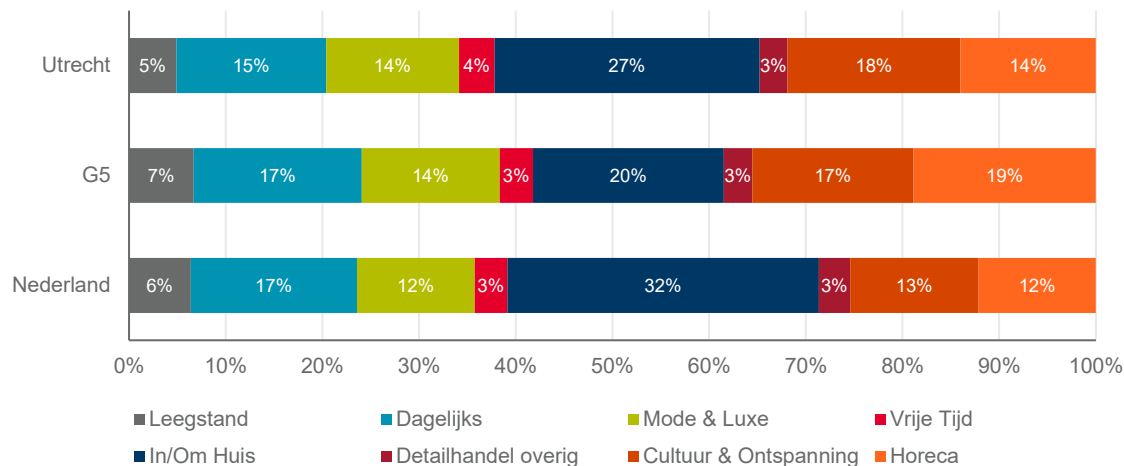


- De winkelvoorraad van de gemeente Utrecht is in vergelijking met 2023 toegenomen met 5,2% naar 832.055 m² aan winkelvloeroppervlak. Procentueel gemeten vond de grootste stijging (18,5%) plaats in het winkelgebied Galgenwaard. Ondanks de grote procentuele stijging nam de voorraad in het winkelgebied Galgenwaard met slechts 750 m² toe. Opvallend voor het deelgebied Galgenwaard is dat het winkelvastgoed voornamelijk Horeca en Cultuur & Ontspanning betreft. Binnen de bebouwde kom (niet in een winkelgebied) nam de voorraad toe met 18,1% (13.093 m²). Dit kwam neer op circa 400 nieuwe locaties. Binnen het gebied buiten de bebouwde kom (niet in een winkelgebied) nam de voorraad toe met 4.298 m² dat neerkomt op 12,0% en circa 70 locaties.
- Ook in het winkelgebied Centrum Utrecht steeg de winkelvoorraad met 21.679 m² tot 251.232 m² in 2024.
- Sinds 2023 is de winkelvoorraad in de gemeente Utrecht gegroeid met 5,2%. Dit wordt gedreven door onder andere gerealiseerde nieuwbouw aan de Cartesiusweg (o.a. Kabul A Gogot), Amaliadwarsstraat (o.a. Commit Health Club) en Daalsedijk (o.a. Doloris Anoma Maze). Eveneens is er circa 5.500 m² aan leegstaand winkelvoorraad onttrokken. Hetzelfde geldt voor het segment Mode & Luxe waar de voorraad met 5.600 m² afnam.

5.3.1.4 Winkelruimtevoorraad naar categorie gemeente Utrecht 2024

Voorraad naar categorie winkelmarkt Utrecht

winkelruimte in m² w.v.o. | in %



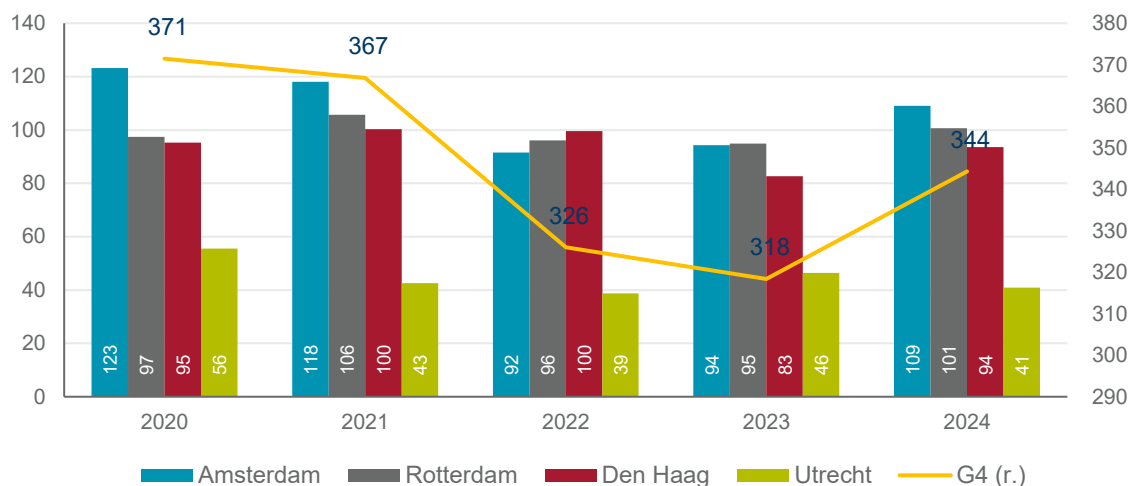
- De winkelvoorraad van de gemeente Utrecht heeft in verhouding met de G4 weinig Horeca. In de gemeente Utrecht betreft dit circa 14% ten opzichte van 19% in de G4 in 2024.
- De categorieën Leegstand, Dagelijks, Mode & Luxe en Vrije Tijd liggen nagenoeg op hetzelfde aandeel van de totale voorraad in de gemeente Utrecht, G4 en Nederland.
- De categorie Cultuur & Ontspanning ligt met 18% in de gemeente Utrecht en 17% in de G4 boven het landelijk aandeel van 13%.
- In de gemeente Utrecht is de categorie In/Om Huis goed voor 27% van de totale voorraad, hiermee ligt het onder het landelijk aandeel van 32% maar ver boven het aandeel binnen de G4 van 20%.
- Ten opzichte van 2023 is de categorie Cultuur & Ontspanning in de gemeente Utrecht het sterkst toegenomen met 40%, ofwel 42.854 m². Dit wordt verklaard door onder andere de toevoeging van Big Gym (2.000 m²), Basic-Fit (1.025 m²), Commit Health Club (800 m²) en Doloris Anoma Maze..
- Ook het voorgaande jaar liet deze categorie een sterke stijging zien van 19%, dat mede veroorzaakt werd door de realisatie van de nieuwe bibliotheek in Kanaleneiland en diverse fitnesslocaties. Dit kan zowel transformatie van bestaand vastgoed als nieuwbouw zijn.

5.3.2 Opname en aanbod

5.3.2.1. Aanbod en leegstand winkelruimte G4

Aanbod winkelmarkt G4

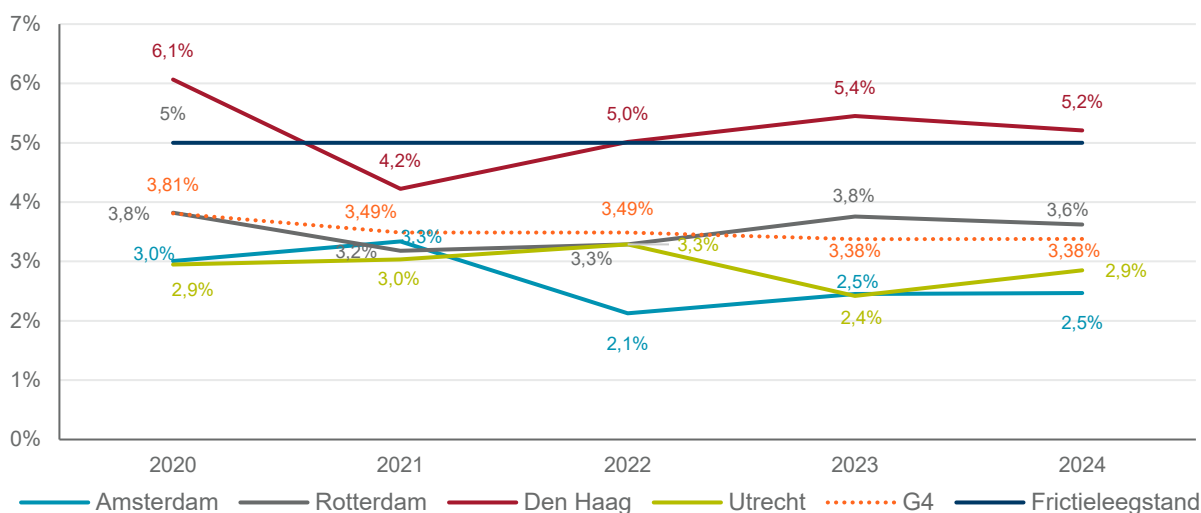
winkelruimte in m² w.v.o. | in duizend



- In de G4 liet het totale aanbod⁷ een lichte stijging zien in 2024 van 8,1% tot 344.270 m² aan winkelruimte. Ondanks de lichte stijging ligt het aanbod nog altijd op een relatief laag niveau.
- Utrecht liet de sterkste daling zien met -12% ten opzichte van voorgaand jaar tot 40.921 m² aan winkelruimte. Amsterdam liet de grootste stijging die in het winkelaanbod met 16% tot 109.023 m², gevolgd door Den Haag (13%) met 93.646 m² en Rotterdam (6%) met 100.674 m² aan winkelruimte in aanbod.

Leegstand winkelmarkt G4

winkelleegstand in % van de voorraad



- Het leegstandspercentage is gebaseerd op langdurige en structurele winkelleegstand.

⁷ Aanbod van winkelruimte bevat ook verbouwingen en leegstand.

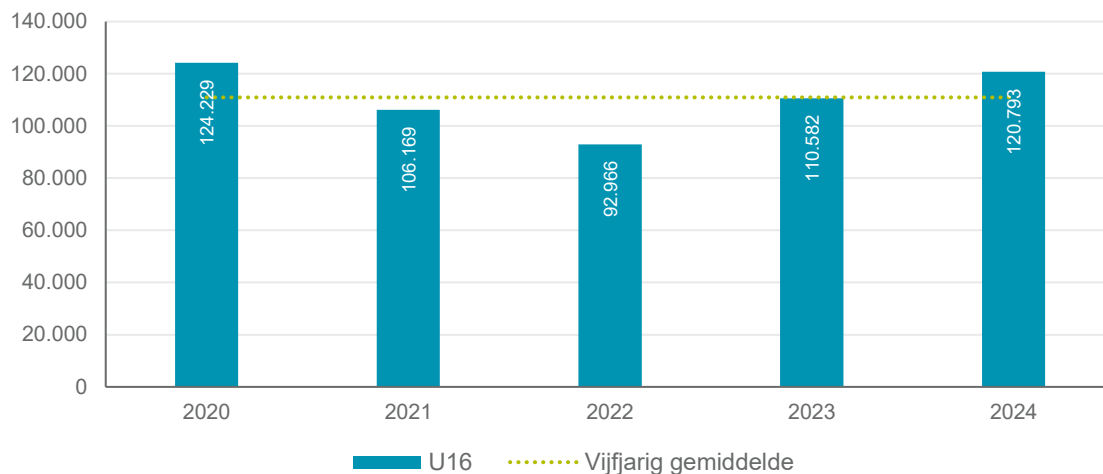
- De winkelleegstand⁸ in de G4 liet in 2024 een hele lichte toename zien tot 3,4% (3,38%, 2023). Daarmee is het nagenoeg gelijk aan 2023. Gemeten in totaal aan leegstaande vierkante meters kwam dit neer op 174.636 m². Dit betreft leegstand van langer dan één jaar.
- De winkelleegstand is in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag gedurende 2024 gedaald of constant gebleven met leegstandscijfers rond respectievelijk 2,5%, 3,6% en 5,2%. Dit is in absolute leegstaande winkelmeters respectievelijk 48.374 m², 48.300 m² en 54.247 m².
- Alleen Utrecht liet een stijging zien in de winkelleegstand tot 2,9% (2,4%, 2023), oftewel 23.715 m² aan leegstaande winkelruimte in 2024. Dit is nog altijd lager dan in Rotterdam en Den Haag en ver onder een frictieleegstand van 5%. Daarbij moet vermeld worden dat de totale voorraad aan winkelruimte in de gemeente Utrecht met 7% is toegenomen. Het is daarom geen vreemd gevolg dat er iets meer leegstand is. De markt heeft immers tijd nodig om de nieuwe voorraad op te nemen.
- Over de afgelopen vijf jaar was in Den Haag de meeste winkelleegstand geregistreerd, dit varieerde van 4,2% tot 6,1%. In Utrecht lag, net als in Amsterdam, de winkelleegstand op een laag niveau en varieerde de leegstandspercentages van 2,4% tot 3,3%. De winkelmarkt in Utrecht kent dus weinig leegstand in vergelijking met de andere G4 steden en kent een te krappe marktsituatie voor de gebruiker om vrij te bewegen.
- Door de stijging van de winkelleegstand in 2024 ligt het percentage in Utrecht met 2,9% net iets hoger dan in Amsterdam met 2,5%. In beide steden ligt het leegstandspercentage ver onder een frictieleegstand van 5%, waardoor er sprake is van een krappe marktsituatie voor de gebruiker. Dit kan tot gevolg hebben dat gebruikers zich niet in Utrecht vestigen en uitwijken naar andere steden of de omliggende gemeenten.
- Het leegstandspercentage in aantal winkelunits liet het laagste niveau zien in Amsterdam met 3,9% in 2024, gevolgd door Utrecht met 5,8%, Den Haag 6,5% en Rotterdam 7,8%. Het leegstandspercentage wordt doorgaans gemeten in % van het totale metrage aan winkelvoorraad en geeft daarmee inzicht in de totale fysieke ruimte die niet wordt benut. Het aantal leegstaande winkelunits geeft inzicht in het totaal aantal individuele panden dat onbenut is. Dit kan relevant zijn voor revitalisatieplannen van winkelgebieden of winkelstraten.
- In 2024 liet elke gemeente binnen de G4 een stijging zien in het aantal leegstaande winkelunits. De grootste stijging van het aantal leegstaande winkelunits vond plaats in Utrecht (22,9%) van 96 naar 118. Amsterdam liet de minste stijging zien met 11,8%, gevolgd door Den Haag (12,8%) Rotterdam (15,5%). In leegstaande winkelunits bedroeg dit respectievelijk 256, 229 en 321. Deze leegstand manifesteert zich nadrukkelijk in de aanloopstraten van de kernwinkelgebieden.

⁸ Leegstaande winkelmeters (leegstand): langer dan één jaar leegstand.

5.3.2.2. Aanbod en leegstand winkelruimte U16

Aanbod winkelmarkt U16

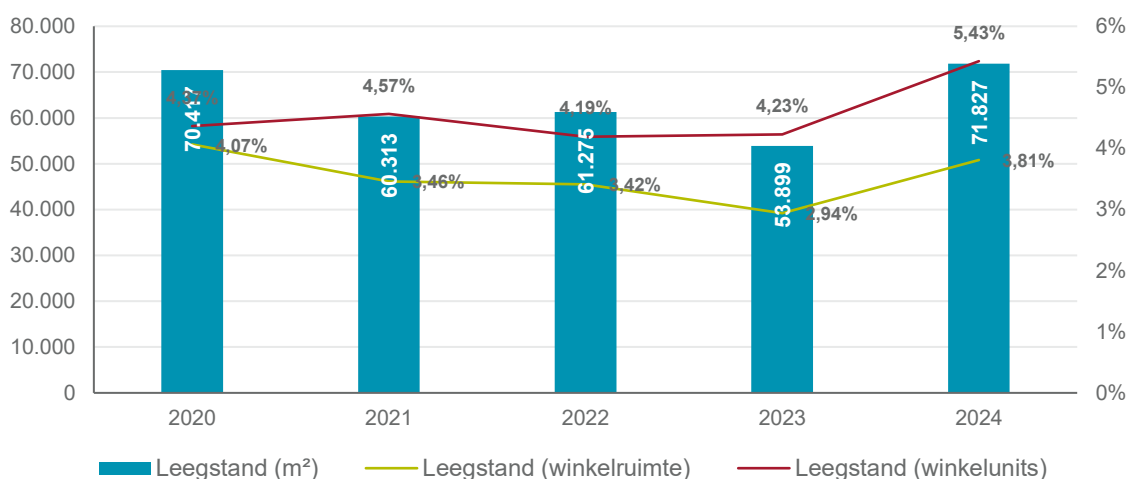
winkelruimte in m² w.v.o.



- Het aanbod op de winkelmarkt in de U16 liet een stijging zien van 9,2% tot 120.793 m² aan winkelruimte in 2024 daarmee ligt het boven het vijfjarig gemiddelde.
- Circa 34% van het totale aanbod in de U16 betreft de gemeente Utrecht, gevolgd door de gemeente Zeist met 14,2% en de gemeente Houten met 9,6%.
- De sterkste daling van het winkelaanbod in 2024 vond plaats in de gemeente Montfoort met -43,7% tot 515 m², gevolgd door de gemeente Bunnik met -17,5% tot 329 m² en de gemeente Woerden met -16% tot 5.612 m².
- Binnen de overige gemeenten in de U16 vond gedurende 2024 de grootste stijging van het winkelaanbod plaats in de gemeente Wijk bij Duurstede met 516,4% tot 2.373 m², gevolgd door de gemeenten Oudewater (116%) en Houten (90,6%).

Leegstand winkelmarkt U16

winkelruimte in m² w.v.o. en units | in %



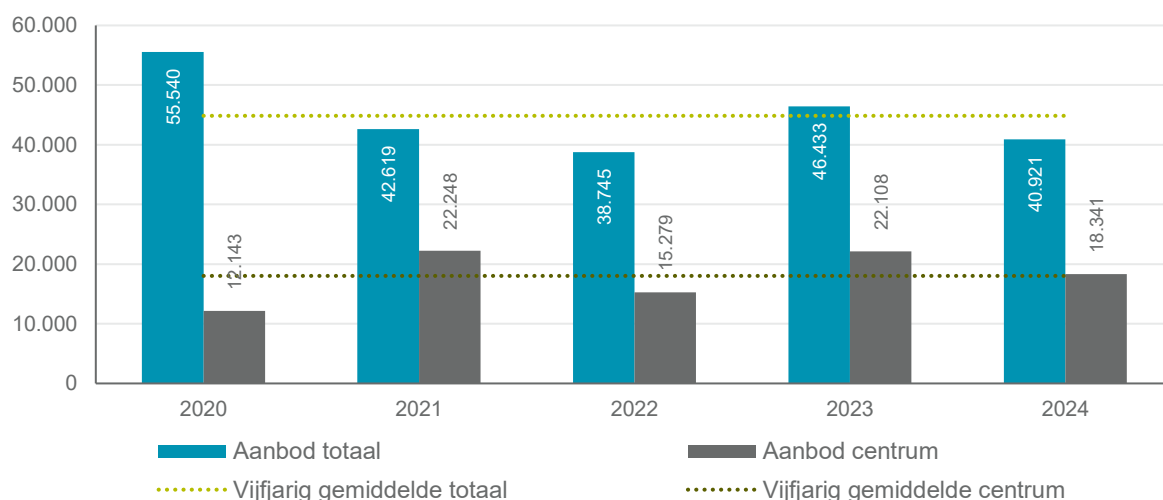
- Het aantal leegstaande winkelmeters liet in 2024 een stijging zien van 33,3% in vergelijking met voorgaand jaar tot 71.827 m² in de U16.
- In 2024 liet het totale winkelaanbod in de U16 een stijging zien van 9,2%. Er kan dus worden gesteld dat er meer winkelleegstand is bijgekomen van langer dan één jaar.

- De winkelleegstand in de U16 liet een stijging zien tot 3,8% in 2024, in 2023 was dit nog 2,9% en 3,4% in 2022. Dit is op een na het hoogste niveau in de afgelopen vijf jaar.
- In 2024 lag het grootste aandeel van de leegstaande winkelmeters in de gemeente Utrecht met 33%, gevolgd door de gemeenten Zeist met 16,2% en Nieuwegein met 8,6%. Desondanks liet de gemeente Utrecht een leegstandspercentage zien van ca. 2,9% (23.715 m²) van de totale winkelvoorraad (832.055 m²).
- De gemeenten Zeist en IJsselstein lieten in 2024 het hoogste leegstandspercentage zien met respectievelijk 9,20% en 8,61% van de totale winkelvoorraad.
- Het laagste leegstandspercentage binnen de U16 gedurende 2024 werd in de gemeenten Wijk bij Duurstede en Bunnik geregistreerd met respectievelijk 0,94% en 1,02%. Deze gemeenten zijn beide goed voor circa 0,3% van de totale winkelvoorraad binnen de U16.
- Het aantal leegstaande winkelunits in de U16 liet in overeenkomst met het aantal leegstaande winkelmeters een stijging zien van 28% tot 389 winkelunits in 2024.
- Gemiddeld stond er 185 m² per winkelunit leeg. Dit is een stijging van 4% ten opzichte van voorgaand jaar met gemiddeld 177 m² per winkelunit.

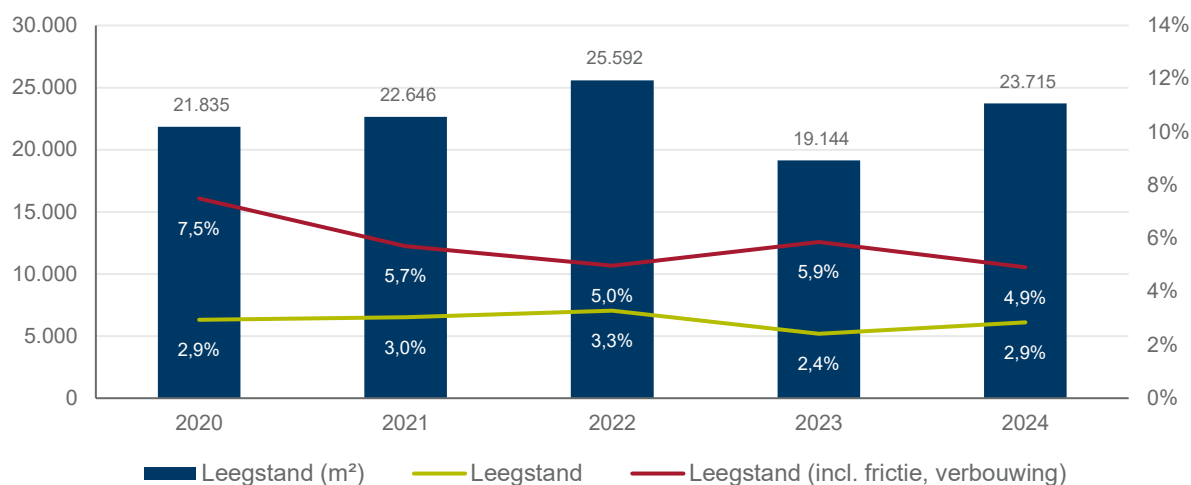
5.3.2.3. Aanbod en leegstand winkelruimte Utrecht

Aanbod winkelmarkt Utrecht

winkelruimte in m² w.v.o.



- Het aanbod van winkelruimte in de gemeente Utrecht is in 2024 afgenomen met -12% tot 40.921 m² en ligt daarmee onder het vijfjarig gemiddelde. .
- Het centrumgebied van Utrecht was goed voor circa 45% van het totale aanbod in 2024, ofwel 18.341 m² aan winkelruimte. Dit is een daling van -17% ten opzichte van voorgaand jaar. In 2023 bedroeg het aandeel winkelaanbod in het centrum van Utrecht nog 48% van het totale aanbod.
- In het centrum bevond 7.047 m² van het aanbod zich op Hoog Catharijne en 5.841 m² op de Lange Elisabethstraat, Mariaplaats en omgeving.
Naast het centrumgebied van Utrecht lag het grootste deel van het aanbod in het winkelgebied Utrecht Overvecht, met 4.033 m² in 2024 ofwel 10% van het totale aanbod in de gemeente Utrecht.

Leegstand winkelmarkt Utrechtwinkelruimte in m² w.v.o. | % leegstand

- Het aantal leegstaande winkelmeters in de gemeente Utrecht bestaat uit winkelruimtes die langer dan één jaar leeg staan. Hierin liet 2024 een stijging zien van circa 24% tot 23.715 m².
- Er is dus meer winkelruimte langer dan één jaar leeg komen te staan in 2024 terwijl er minder winkelruimte in verbouwing of korter dan één jaar in aanbod is in Utrecht.
- Het leegstandspercentage in Utrecht liet een stabiel verloop zien tot 2024. Hierin werd een stijging van 50 basispunten⁹ waargenomen tot 2,9%.
- Het leegstandspercentage inclusief frictieleegstand¹⁰ en verbouwing laat een dalende trend zien tot 4,9% in 2024 ten opzichte van 2023.
- Het verschil tussen de leegstand en de leegstand (incl. frictie en verbouwing) is in 2024 afgenomen tot 200 basispunten, ten opzichte van 350 basispunten in 2023.
- Het grootste aantal absolute leegstaande meters in 2024 ligt in het Centrum van Utrecht met 11.265 m² (51 winkelunits), gevolgd door Winkelcentrum Nova met 3.311 m² (9 winkelunits) en Utrecht Overvecht met 2.001 m² (5 winkelunits). Dit is ten opzichte van de voorraad een leegstand van respectievelijk 4,48%, 19,11% en 6,71% voor het Centrum van Utrecht, Winkelcentrum Nova en Utrecht Overvecht.
- De gemiddelde grootte van een leegstaande winkelunit in 2024 is gestegen naar 201 m² ten opzichte van 198 m² in 2023.
- Ondanks een lichte stijging in het leegstandspercentage heeft dit geen negatief gevolg voor de winkelmarkt in deze vorm. Voor gebruikers is er momenteel meer aanbod en hebben zij meer ruimte om te bewegen. Daarbij moet gezegd worden dat de markt nog altijd aan de krappe kant staat en er ruimte bij mag komen. Daarbij moet wel goed gekeken worden naar winkelruimte voor bepaalde groepen. Niet alle groepen zijn in trek.

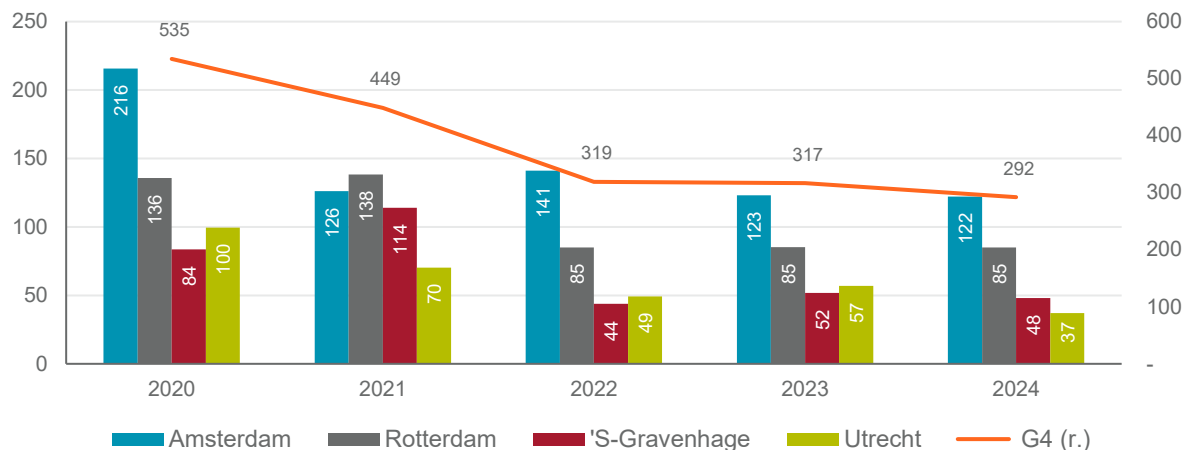
⁹ Basispunten: eenheid die gelijk is aan 1/100e van een procentpunt.

¹⁰ Frictieleegstand: leegstand korter dan één jaar.

5.3.2.4. Opname winkelruimte G4

Opname winkelmarkt G4

winkelruimte in m² w.v.o. | in duizend

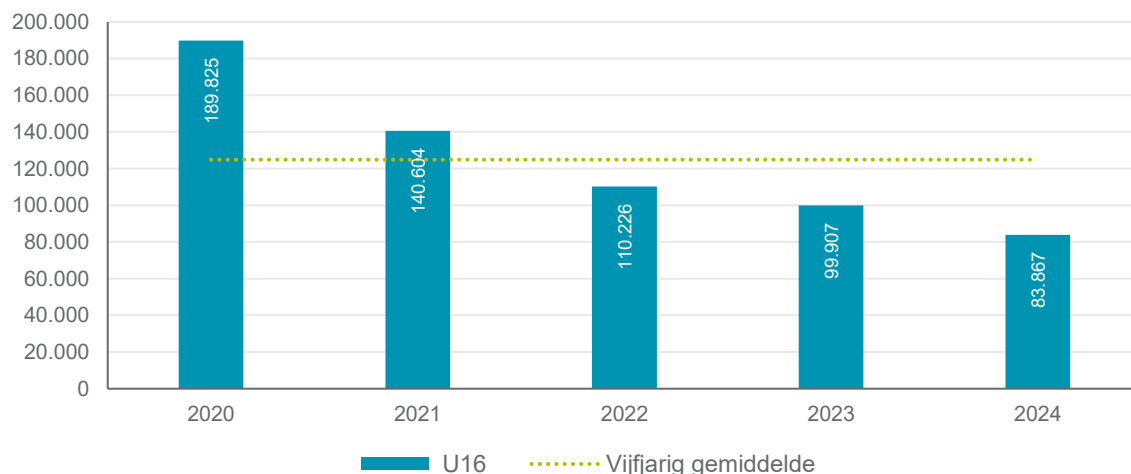


- De G4-steden lieten in 2024 een daling zien van -8% in het opnamevolume van winkelruimte, tot circa 292.000 m² winkelvloeroppervlak.
- Binnen de G4-steden liet alleen Amsterdam in 2024 een daling zien in het opnamevolume van -1% tot 122.138 m² aan winkelvloeroppervlak. Rotterdam liet met 84.989 m² in 2024 aan winkelvloeroppervlak een nagenoeg stabiel verloop zien in vergelijking met voorgaand jaar. Den Haag en Utrecht lieten beide, net als Amsterdam, een daling zien in het opnamevolume van respectievelijk -7% en -35%, tot 48.085 m² en 36.954 m² aan winkelvloeroppervlak.

5.3.2.5. Opname winkelruimte U16

Opname winkelmarkt U16

winkelruimte in m² w.v.o.



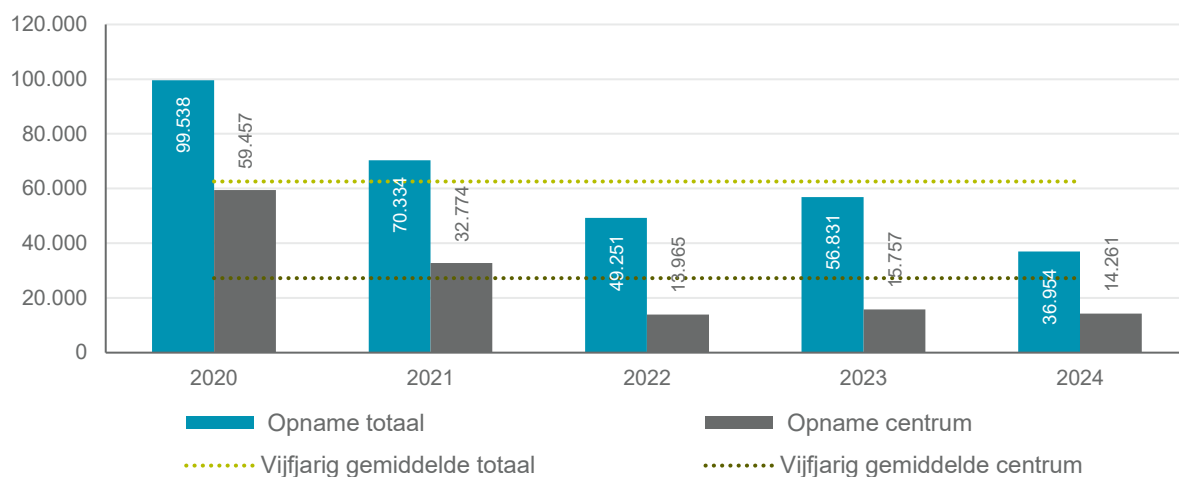
- Het opnamevolume in de U16 liet in 2024 een daling zien van -16% tot 83.867 m² aan winkelvloeroppervlak. Dit is het laagste opnamevolume in de afgelopen vijf jaar.
- De opname in 2024 vond voornamelijk plaats in de gemeente Utrecht (46,7%), gevolgd door de gemeenten Vijfheerenlanden (8,2%), Zeist (6,7%) en Woerden (6,6%).

- Binnen de U16 werd de sterkste daling in 2024 van het opnamevolume waargenomen in de gemeenten Stichtse Vecht met 1.825 m² (-70%), gevolgd door de gemeenten Lopik 300 m² (-54%) en De Ronde Venen 2.642 m² (-35%).
- Ten opzichte van voorgaand jaar lieten de gemeenten Montfoort (986%), Bunnik (808%) en Houten (200%) de sterkste stijging zien in de opname van winkelruimte met respectievelijk 1.140 m², 590 m² en 6.125 m² aan winkelvloeroppervlak in 2024.

5.3.2.6. Opname winkelruimte Utrecht

Opname winkelmarkt Utrecht

winkelruimte in m² w.v.o.



- De gemeente Utrecht liet, na één jaar van stijging in het opnamevolume, opnieuw een daling van het opnamevolume zien in 2024 van -35% tot 36.954 m² aan winkelvloeroppervlak.
- Naast de gehele gemeente Utrecht liet ook het centrumgebied een daling zien in het opnamevolume van -9,5% tot 14.261 m² aan winkelvloeroppervlak.
- In het centrumgebied van Utrecht liet Hoog Catharijne een opnamevolume zien van circa 2.564 m² winkelvloeroppervlak. Dit is goed voor 18% van het totale opnamevolume in het centrum.
- In het centrumgebied werd de winkelopname gestuwd door onder andere Kilo Kilo, Rocycle en Snipes.

5.3.2.7. Top 10 grootste huurtransacties winkelruimte Utrecht kernwinkelgebied (A1/A2)

Jaar	Plaats	Segment	Adres	Huurder	Metrage
2024	Utrecht	A2	Achter Clarenburg 48	Kilo Kilo	1.049
2024	Utrecht	A2	Luxemburgpromenade 115	Intertoys	781
2024	Utrecht	A2	Vredenburg 4	Pull&Bear	548
2024	Utrecht	A2	Steenweg 60	BUTCHER OF BLUE	242
2024	Utrecht	A2	Roelantdreef 22	SINCAP	186
2024	Utrecht	A2	Hoog Catharijnegapassage 26	Flying Tiger Copenhagen	162
2024	Utrecht	A2	Wenenpromenade 68	MS Mode	161
2024	Utrecht	A1	Roelantdreef 260	DREAM	135
2024	Utrecht	A2	Lange Elisabethstraat 17	Chasin'	120

Bron: Cushman & Wakefield, 2025

5.3.3 Huurprijzen

5.3.3.1 Huurprijsbandbreedtes van top 15 winkelstraten in Nederland

Bandbreedte huurprijzen beste winkelstraten, top 15 (in €/m² per jaar)

Bandbreedtes huurprijzen beste winkelstraten “top 15” Nederlandse winkelsteden						
Gemeente	Winkelgebied	2020	2021	2022	2023	2024
Amsterdam	Kalverstraat	2.100 - 2.600	1.600 - 2.450	1.600 - 2.450	1.600 - 2.450	1.600 - 2.500
Utrecht	Lange Elisabethstraat	850 - 1.350	800 - 1.200	750 - 1.100	750 - 1.000	750 - 1.000
Rotterdam	Lijnbaan	1.000 - 1.300	950 - 1.200	950 - 1.200	900 - 1.100	900 - 1.100
Den Haag	Spuistraat	650 - 1.100	550 - 875	550 - 850	525 - 800	525 - 850
Maastricht	Kleine Staat	1.100 - 1.450	975 - 1.200	975 - 1.200	850 - 1.050	825 - 1.000
Eindhoven	Demer	900 - 1.100	775 - 950	775 - 975	775 - 1.000	800 - 1.100
Arnhem	Ketelstraat	550 - 850	450 - 650	465 - 675	465 - 600	465 - 600
Groningen	Herestraat	750 - 1.025	700 - 950	700 - 950	650 - 850	650 - 875
Amstelveen	WC Binnenhof	600 - 1.050	550 - 925	535 - 900	485 - 825	500 - 1.050
Breda	Eindstraat	750 - 950	675 - 800	675 - 800	600 - 725	600 - 750
Zwolle	Diezerstraat	650 - 850	550 - 650	525 - 600	450 - 550	450 - 550
's-Hertogenbosch	Pensmarkt	775 - 1.000	700 - 850	700 - 850	615 - 775	600 - 750
Enschede	Kalanderstraat	525 - 750	475 - 650	475 - 650	425 - 600	450 - 650
Tilburg	Heuvelstraat	375 - 700	350 - 600	325 - 550	300 - 500	300 - 500
Haarlem	Grote Houtstraat	375 - 775	375 - 675	375 - 675	300 - 600	300 - 600

5.3.3.2 Huurprijsbandbreedtes van centra in U16

Bandbreedte huurprijzen beste van centra, U16 (in €/m² per jaar)

Bandbreedtes winkelhuurprijzen U16 centra					
Gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Bunnik	90 - 145	90 - 145	90 - 150	95 - 165	95 - 165
De Bilt	95 - 225	90 - 215	90 - 215	95 - 220	95 - 220
De Ronde Venen	95 - 220	95 - 225	95 - 225	105 - 235	105 - 235
Houten	200 - 325	190 - 320	190 - 320	190 - 335	185 - 335
IJsselstein	105 - 275	100 - 265	105 - 275	110 - 285	110 - 285
Lopik	75 - 140	75 - 145	75 - 145	85 - 155	85 - 155
Montfoort	75 - 175	75 - 175	75 - 180	85 - 190	85 - 190
Nieuwegein	300 - 500	275 - 475	260 - 475	260 - 500	255 - 485
Oudewater	85 - 185	85 - 190	85 - 190	95 - 200	95 - 200
Stichtse Vecht	150 - 275	150 - 300	150 - 300	150 - 325	150 - 325
Utrecht	850 - 1350	800 - 1200	750 - 1100	750 - 1000	750 - 1000
Utrechtse Heuvelrug	90 - 230	90 - 240	95 - 250	100 - 255	100 - 255
Vijfheerenlanden	80 - 140	80 - 165	85 - 200	100 - 215	100 - 215
Wijk bij Duurstede	85 - 200	85 - 210	90 - 225	100 - 250	100 - 250
Woerden	90 - 265	90 - 285	100 - 295	125 - 315	125 - 320
Zeist	175 - 300	150 - 275	135 - 300	135 - 315	125 - 315

5.3.3.3. Huurprijsbandbreedtes van PDV/GDV in U16

Bandbreedte huurprijzen PDV/GDV U16 (in €/m² per jaar)

Bandbreedtes winkelhuurprijzen U16 centra					
Gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
De Ronde Venen - Industrieweg Mijdrecht	45 - 85	45 - 85	55 - 95	60 - 110	60 - 115
Houten - Steehouder Woongroep	65 - 90	65 - 90	70 - 95	70 - 105	70 - 105
Houten - Retail Center Meerpaal	50 - 90	55 - 95	55 - 100	60 - 105	60 - 105
Nieuwegein - Ravenswade	50 - 105	55 - 105	55 - 105	60 - 110	60 - 110
Stichtse Vecht - Nyverheidswg Maarssen	45 - 90	45 - 90	50 - 95	55 - 105	55 - 105
Utrecht - Woonboulevard Utrecht	70 - 135	70 - 135	75 - 135	75 - 135	75 - 135
Utrecht - The Wall	90 - 150	90 - 150	95 - 165	95 - 165	95 - 165
Woerden - Het Woonrond	45 - 90	45 - 90	50 - 95	55 - 100	55 - 100
Woerden - Jaap Bijzerweg	35 - 75	40 - 80	45 - 85	55 - 95	55 - 95
Zeist - Dijnselfburgerlaan	40 - 85	40 - 85	40 - 85	50 - 95	55 - 100

5.3.3.4 Huurprijsbandbreedtes van de belangrijkste winkelstraten Utrecht

Bandbreedte huurprijzen winkelgebieden en winkelcentra, Utrecht (in €/m² per jaar)

Bandbreedtes huurprijzen winkelgebieden en winkelcentra in Utrecht					
Winkelgebied Utrecht	2020	2021	2022	2023	2024
Vredenburg	1.100 - 1.400	1.050 - 1.350	1.050 - 1.350	1.000 - 1.350	1.000 - 1.350
Lange Viestraat	500 - 800	500 - 775	500 - 775	450 - 750	450 - 750
Oudegracht (ter hoogte van Oudaen)	800 - 850	750 - 800	750 - 800	725 - 800	725 - 800
Oudegracht (ter hoogte van HEMA)	1.100 - 1.300	1.000 - 1.200	975 - 1.200	925 - 1.100	925 - 1.100
Oudegracht (ter hoogte van Broese Wisters)	850 - 1.000	800 - 950	800 - 950	750 - 925	750 - 925
Steenweg	550 - 1.000	525 - 950	515 - 1.000	515 - 900	525 - 915
Lange Elisabethstraat	850 - 1.350	800 - 1.200	750 - 1.100	750 - 1.000	750 - 1.000
Bakkerstraat	650 - 850	650 - 825	650 - 875	650 - 875	650 - 900
Choorstraat	700 - 950	675 - 925	675 - 950	675 - 1.000	675 - 1.000
Oudkerkhof	250 - 375	250 - 375	250 - 400	250 - 400	250 - 400
Mariastraat	300 - 450	300 - 450	300 - 475	300 - 475	325 - 475
Zadelstraat	200 - 400	200 - 400	225 - 450	225 - 500	225 - 500
Lijnmarkt	350 - 700	350 - 675	350 - 675	350 - 700	350 - 700
Nachtegaalstraat/Burg. Reigerstraat	200 - 300	200 - 300	200 - 350	200 - 375	225 - 400
Voorstraat	200 - 325	200 - 325	250 - 375	250 - 375	250 - 375
Biltstraat	125 - 250	125 - 300	150 - 350	150 - 350	200 - 350
Amsterdamsestraatweg	100 - 225	100 - 275	125 - 325	150 - 325	175 - 325
WC Overvecht	325 - 425	325 - 425	325 - 450	300 - 450	300 - 450
WC Kanaleneiland	200 - 325	200 - 325	225 - 325	225 - 325	225 - 325
WC Lunetten	150 - 225	150 - 225	150 - 225	150 - 225	150 - 250
WC Smaragdplein	175 - 200	175 - 200	175 - 225	175 - 225	175 - 250
WC Gagelhof (vml WC Berberhof)	125 - 200	125 - 200	125 - 225	125 - 225	125 - 250
Hoog Catharijne					
Radboudtraverse	<i>Bestaat niet meer</i>				
North mile	1.000 - 1.200	1.000 - 1.175	1.000 - 1.175	1.000 - 1.175	1.000 - 1.175
South mile	1.100 - 1.350	1.100 - 1.325	1.100 - 1.325	1.100 - 1.325	1.100 - 1.350
Godebaldkwartier	400 - 800	400 - 800	400 - 800	400 - 800	400 - 800
Gildenkwartier	250 - 800	250 - 800	250 - 800	250 - 800	250 - 800
Clarenburg	400 - 650	400 - 650	400 - 650	400 - 650	400 - 650
Leidsche Rijn					
Brusselplein	175 - 400	175 - 400	175 - 375	175 - 375	175 - 375

5.3.3.5 Huurprijsbandbreedtes van centra buiten binnenstad en referentiecentra

Bandbreedte huurprijzen meubelcentra (in €/m² per jaar)

Bandbreedtes huurprijzen meubelcentra 'Grote 4'*						
Gemeente	Meubelcentrum	2020	2021	2022	2023	2024
Amsterdam	Villa ArenA	110 - 175	110 - 185	110 - 180	105 - 175	105 - 175
Rotterdam	Alexandrium III	105 - 180	100 - 180	100 - 180	100 - 190	100 - 190
Den Haag	Megastores	85 - 115	80 - 110	80 - 110	80 - 110	80 - 110
Utrecht	Woonboulevard Utrecht	70 - 135	70 - 135	75 - 135	75 - 135	75 - 135

5.3.4 Beleggingsmarkt

5.3.4.1 Aanvangsrendementen A1 winkelruimte Utrecht

Bandbreedte rendementen winkeltransacties (BAR k.k.)							
Locatie	Bandbreedte	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Centrum	Onder	3,70%	4,45%	5,05%	5,15%	5,35%	5,75%
	Boven	4,50%	5,45%	6,00%	6,25%	6,65%	7,00%
Overig	Onder	7,00%	7,25%	7,50%	7,65%	7,85%	8,00%
	Boven	9,50%	9,75%	10,00%	10,15%	10,25%	10,25%

Bron: Cushman & Wakefield, 2025

- Bij de inschatting van de bruto aanvangsrendementen wordt uitgegaan van nieuwe winkelruimte met een solvabele huurder en een tienjarig contract.
- In 2024 liet A1 winkelvastgoed in het centrum van Utrecht een stijging zien van 40 en 35 basispunten tot een bandbreedte van 5,75% tot 7,00% BAR k.k.
- De overige aanvangsrendementen voor winkelvastgoed in de gemeente Utrecht lieten in 2024 hetzelfde verloop zien met een toename van 15 en 0 basispunten tot een bandbreedte van 8,00% en 10,25% BAR k.k.
- Andere vastgoedsegmenten, zoals kantoren en bedrijfsruimte/logistiek, laten een beperkte dynamiek zien in de ontwikkeling van het aanvangsrendement, ondanks dat de financieringskosten zijn afgenomen omdat de Europese Centrale Bank de rente heeft verlaagd in lijn met de inflatie. Dit duidt erop dat beleggers nog een afwachtende houding aanhouden. De effecten van een verlaagde rente werken vertragend door in de economie waardoor de onzekerheden eveneens pas later verbeteren. In het winkelvastgoed zijn de aanvangsrendement wel toegenomen wat duidt een toename van het risico waardoor beleggers hogere huurinkomsten verwachten ten opzichte van de investering voor het nemen van dit extra risico.
- Sinds 2020 lieten de aanvangsrendementen voor A1 winkelvastgoed een stijging zien, die werd versterkt met het uitbreken van de coronacrisis en de groei van het online segment. Verwacht wordt dat de grootste stijging achter de rug is en het aanvangsrendement in 2025 compressie zal vertonen.

5.3.4.2 Aanvangsrendementen A1 winkelruimte G4

Top rendementen winkeltransacties (BAR k.k.)						
Locatie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Amsterdam	2,85%	3,55%	3,80%	3,95%	4,45%	4,50%
Rotterdam	3,75%	4,45%	5,05%	5,15%	5,55%	6,00%

Den Haag	4,25%	4,75%	5,15%	5,25%	5,55%	6,00%
Utrecht	3,70%	4,45%	5,05%	5,15%	5,35%	5,75%

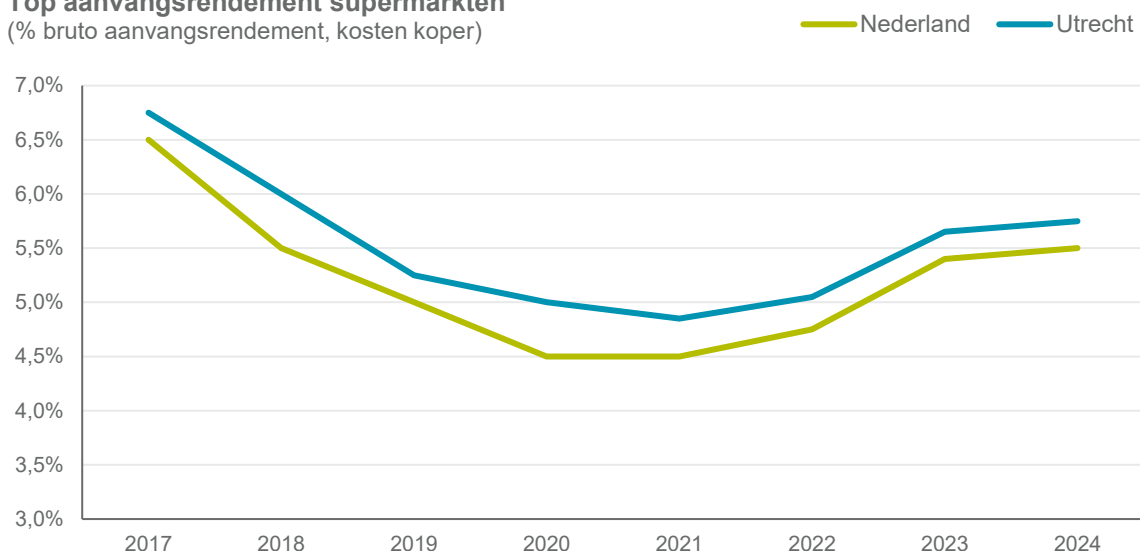
Bron: Cushman & Wakefield, 2025

- Naast de gemeente Utrecht lieten de overige G4 steden ook een stijging zien van het top bruto aanvangsrendement voor A1 winkelvastgoed. Hierin lieten Rotterdam en Den Haag de sterkste stijgingen zien met 45 basispunten tot 6,00% BAR k.k. In Amsterdam steeg het aanvangsrendement met 5 basispunten tot 4,50% BAR k.k.
- Door de groei van het online segment en de terughoudendheid van financiers liep het bruto aanvangsrendement op, dit werd versterkt met het uitbreken van de coronacrisis in 2020 en in mindere mate ook de toegenomen financieringskosten.

5.3.4.3. Aanvangsrendementen supermarkten

Top aanvangsrendement supermarkten

(% bruto aanvangsrendement, kosten koper)



- Het top bruto aanvangsrendement kosten koper (BAR k.k.) voor supermarkten liet in 2024 wederom een stijging zien op landelijk niveau van 10 basispunten tot 5,50% BAR k.k. Hetzelfde geldt voor de gemeente Utrecht, met een stijging van 10 basispunten tot 5,75% BAR k.k.
- De toename van het aanvangsrendement wordt grotendeels veroorzaakt door de gestegen financieringskosten in het begin van 2024 die het resultaat zijn van de renteverhogingen vanuit de Europese Centrale Bank (ECB) om de inflatie te beteugelen. Door de externe financiering van supermarkten liet het aanvangsrendement een stijging zien.
- Verwacht wordt dat in 2025 de focus verschuift naar supermarkten in gebieden met gunstige demografische vooruitzichten en een groot verzorgingsgebied. Hierbij zal het top aanvangsrendement een lichte daling tot stabiel verloop laten zien.

5.3.4.4. Top 10 grootste beleggingstransacties

Jaar	Qtr	Segment	Adres	Project	Koopsom	Koopsom per m²	Koper	Verkoper
2024	Q4	Binnenstad	Vredenburg 4	Pull & Bear	€ 14.890.000	-	Bouwinvest Dutch Retail Institutional Fund	Klein Utrecht
2024	Q1	Wijkwinkelcentrum	Zambesidreef 161-189	WC Gagelhof	€ 10.350.000	-	Gagelhof (Nova Capital)	SWF Invest I
2024	Q1	Binnenstad	Jansdam 8	Mick o' connells bv	€ 2.830.000	-	Particuliere belegger	-
2024	Q4	Binnenstad	Lange Elisabethstraat 10	Meet me There	€ 1.900.000	-	A1 Vastgoed Beheer B.V.	Stichting Anthos Real Estate Custodian

- Het aantal winkelbeleggingstransacties in 2024 in Utrecht is beperkt met vier transacties. Dit komt neer op een investeringsvolume van EUR 29,97 miljoen.
- Landelijk liet het winkelbeleggingsvolume een daling zien van -28% tot circa EUR 828 miljoen. Over de gehele breedte nam het beleggingsvolume toe in Nederlands vastgoed in 2024, met circa 17% tot EUR 10,0 miljard.



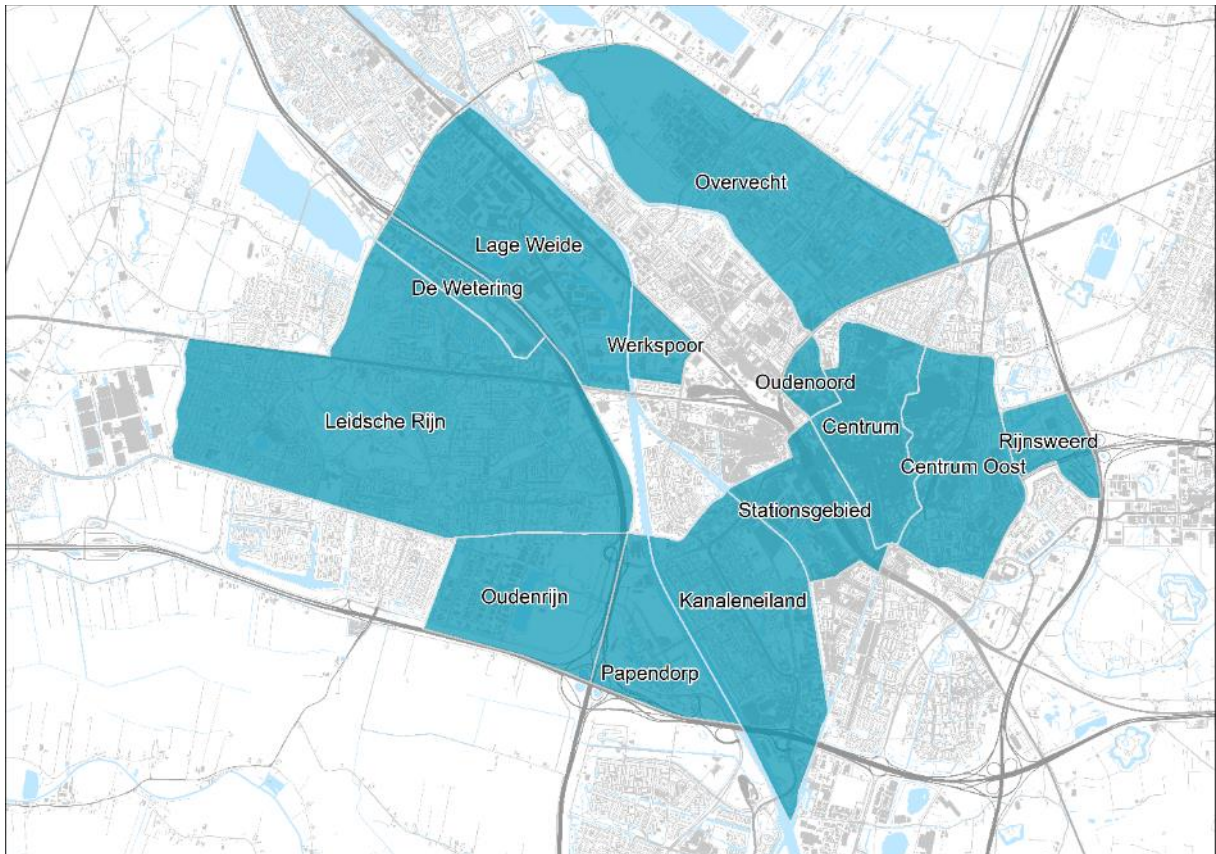
BIJLAGE

6. Bijlage

6.1 Kaarten afbakening deelgebieden

6.1.1. Kantorenmarkt gemeente Utrecht

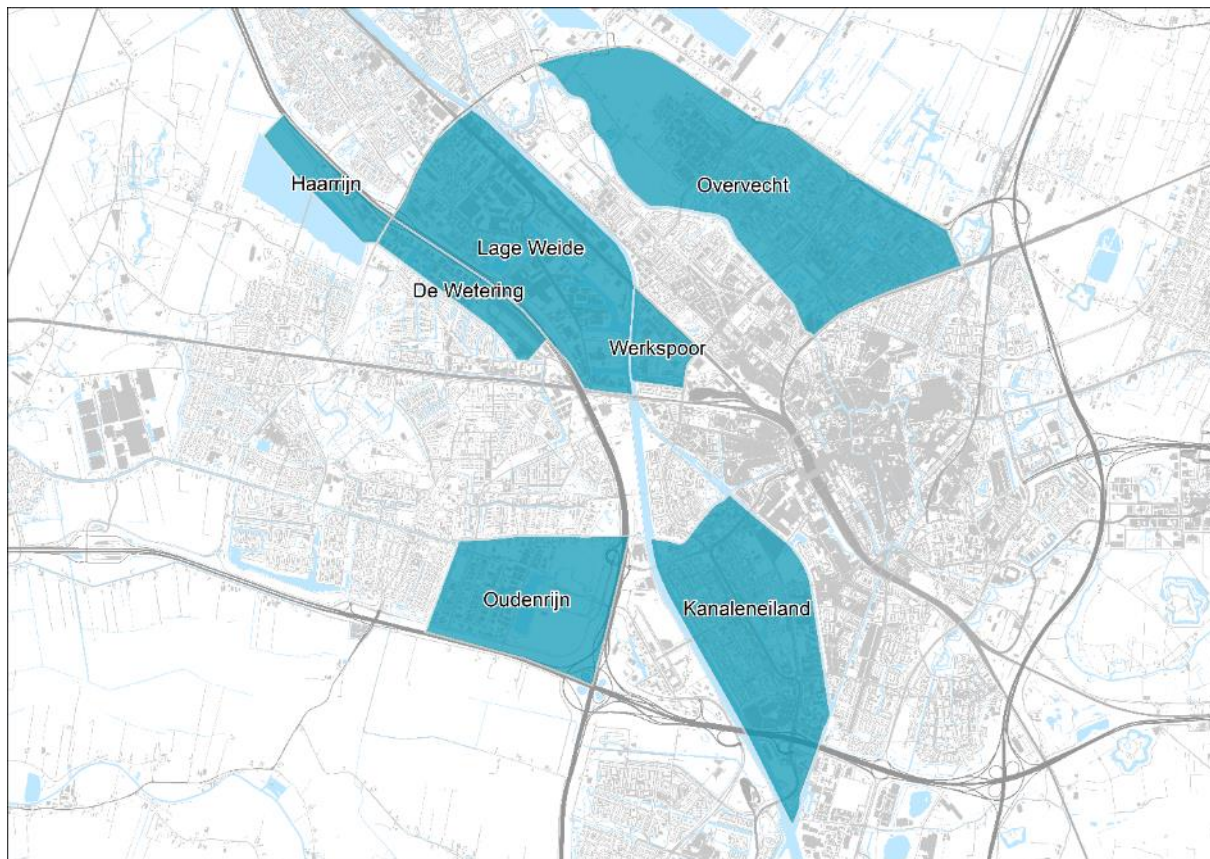
De kaart weergeeft de afbakening van de deelgebieden op de kantorenmarkt van Utrecht.



Cushman & Wakefield, 2024

6.1.2. Bedrijfsruimtemarkt gemeente Utrecht

De kaart weergeeft de afbakening van de deelgebieden op de bedrijfsruimtemarkt van Utrecht.



Cushman & Wakefield, 2024

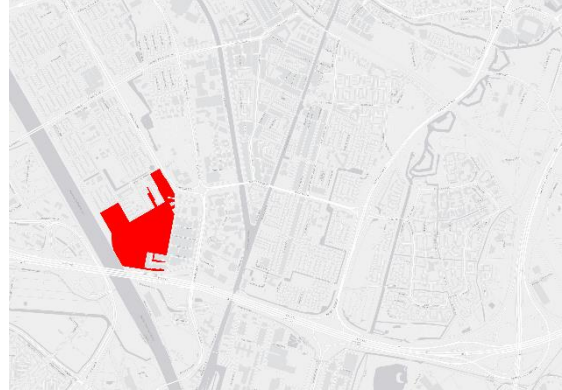
6.2 Kaarten onttrokken panden bedrijventerreinen

De kaart weergeeft (in rood) de gesloopte panden in 2024

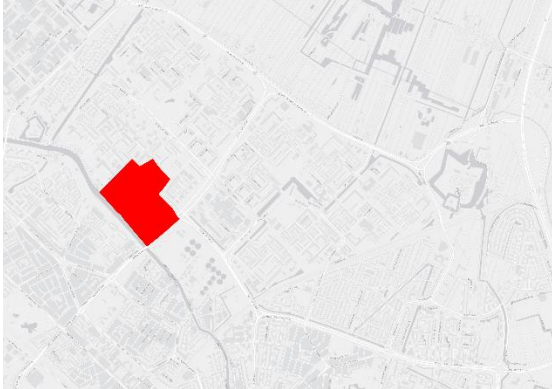
Kanaleneiland



Oudenrijn



Overvecht



Werkspoor



Cushman & Wakefield, 2025



07

BEGRIPPENLIJST

7. Begrippenlijst

Kantoorruimte

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

Coworking

Coworking is het werken in een gedeelde werkomgeving met andere ondernemers. Het coworking concept draait vooral om “plug-and-play”, dit houdt in dat alles is gefaciliteerd voor ondernemers om gelijk te kunnen werken op de desbetreffende locatie. Hierbij zijn contracten veelal flexibel en per maand opzegbaar. Ook bieden coworking locaties vergaderzalen en privékantoren aan, wederom geheel ingericht en gefocust op het direct kunnen werken op locatie.

Bedrijfsruimte

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

Winkelruimte

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

Voorraad en Voorraad in gebruik (kantoren)

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

Voorraad en Aanbod-voorraad ratio (bedrijfsruimten)

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

Voorraad (winkelruimte)

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

Bestaande bouw

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

Nieuwbouw

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

Eigenbouw

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

Vrije markt

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

Huurprijs kantoren, bedrijfsruimten en winkelruimten

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

Driedeling (kantoorruimte)

Op basis van marktkennis en marktgevoel van lokale specialisten worden kantoren verdeeld in kansrijke, kanshebbende en kansarme kantoren. Deze kanslabels geven het perspectief van het betreffende kantoor in de huidige staat en in de huidige markt weer op het vinden van een gebruiker mocht het betreffende kantoor op de markt worden aangeboden.

Opname

Kantoor-, bedrijfsruimte en/of winkelruimte die op de 'vrije markt' verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (de zogenoemde eigenbouw). Opnamecijfers worden geregistreerd op het moment dat tussen

betrokken partijen wilsovereenstemming bereikt is. Op de winkelmarkt is het opnamevolume gebaseerd op de mutatie tussen de jaarlijkse voorraadbestanden.

Aanbod

Gebouwen waarin per ultimo van elk kalenderjaar minimaal 250 vierkante meter kantoorruimte dan wel 750 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar is of komt. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op reeds opgeleverde of nog in aan bouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding worden niet meegeteld. Op de winkelmarkt bevat het aanbod ook verbouwingen, frictieleegstand, langdurige leegstand en structurele leegstand, peildatum hiervan is 18-1-2022.

Leegstand

Aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is en dus fysiek leeg staat. Op de winkelmarkt worden voor de bepaling van de leegstand, langdurige leegstand en structurele leegstand meegenomen, peildatum hiervan is 18-1-2022.

Niet-aangeboden leegstaande kantoorruimte

Kantoorruimte dat niet actief wordt aangeboden op de kantorenmarkt maar fysiek leeg staat. Kantoorgebruikers kunnen dit niet huren, hierdoor is er geen dynamiek mogelijk en wordt dit niet meegenomen in het aanbodcijfer.

Structureel aanbod

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

b.v.o.

Bruto vloeroppervlak

v.v.o.

Verhuurbaar vloeroppervlak

w.v.o.

Winkel vloeroppervlak

Risicoprofielen Core, Core+ en Value-add

In de vastgoedsector verwijzen de termen core, core+ en Value-add naar verschillende risicoprofielen en verwachte rendementen van vastgoedbeleggingen. Hieronder de belangrijkste onderscheidingen:

Core

Kenmerken:

- Toplocaties (bijv. A1-winkelstraten, zakendistricten)
- Hoogwaardige gebouwen
- Lange, stabiele huurcontracten
- Financieel sterke huurders
- Minimale renovatie- of managementinspanningen nodig

Risico: Laag

Rendement: Laag (maar stabiel en voorspelbaar)

Beleggersprofiel: Pensioenfondsen, verzekeraars, institutionele beleggers die risicomijdend zijn.

Core+

Kenmerken:

- Degelijke locaties, maar net buiten topsegment
- Goed vastgoed, mogelijk met lichte verbeterpotentie
- Meestal stabiele huurinkomsten, maar met iets meer verloop of kortere huurtermijnen

Risico: Gemiddeld

Rendement: Gematigd (iets hoger dan Core)

Beleggersprofiel: Institutionele beleggers of family offices die iets meer risico tolereren voor een hoger rendement.

Value-Add

Kenmerken:

- Vastgoed met verbeterpotentieel (renovatie, herontwikkeling, betere verhuurstrategie)
- Vaak gedeeltelijk of volledig leegstaand
- Huurders met kortlopende contracten of leegstand
- Vereist actief beheer en investeringen

Risico: Hoog

Rendement: Hoog (maar minder voorspelbaar)

Beleggersprofiel: Partijen met ervaring in vastgoedontwikkeling of actief portefeuillebeheer.

Over Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield is wereldwijd toonaangevend adviseur in commercieel vastgoed. De organisatie begeleidt opdrachtgevers in de transformatie van de manier waarop mensen werken, winkelen en leven. In Nederland is Cushman & Wakefield marktleider en telt 500 medewerkers die vanuit 10 kantoren actief zijn voor banken, institutionele en particuliere beleggers, ontwikkelaars en gebruikers van commercieel vastgoed. Wereldwijd telt de organisatie 45.000 medewerkers in meer dan 70 landen en een omzet van \$6 miljard. De activiteiten bestaan onder meer uit aan- en verhuur en aan- en verkoop van commercieel vastgoed, beheer en asset management, vastgoedbeleggingen, taxaties en waarderingsadvies. Meer informatie vindt u op www.cushmanwakefield.nl en via Twitter @CushWakeNLD.