



Real value in a changing world

Gemeente **Tilburg**

Tilburgse kantorenmonitor 2012



Leeswijzer

Hoofdstuk 1 beschrijft de Tilburgse kantorenlocaties aan de hand van de belangrijkste kantoorgebruikers, bereikbaarheid, parkeren en imago.

Hoofdstuk 2 analyseert de kantorenvorraad in Tilburg en in de andere Hart van Brabant gemeenten.

Hoofdstuk 3 analyseert de ontwikkelingen aan de vraagzijde. Daarbij worden tevens de belangrijkste kantorentransacties van 2011 in Tilburg en in de andere Hart van Brabant gemeenten belicht.

Hoofdstuk 4 analyseert de ontwikkelingen van het aanbod en het leegstandspercentage gedurende 2011 voor Tilburg en voor de totale regio Hart van Brabant.

Hoofdstuk 5 beschrijft de belangrijkste bevindingen van de voorgaande hoofdstukken en blikt vooruit op de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor de nabije toekomst.

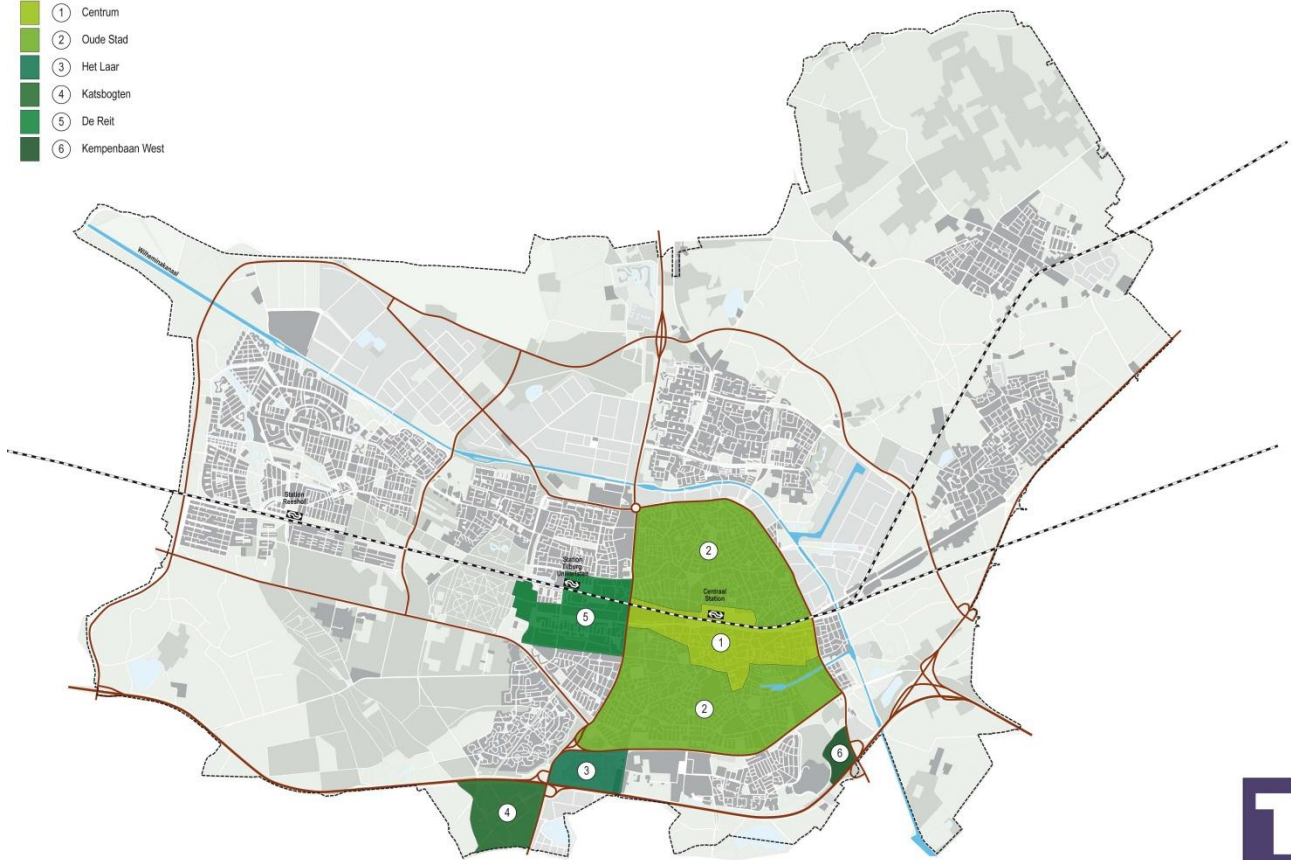
De cijfers in deze rapportage hebben betrekking op de stand van zaken op de kantorenmarkt per 1 januari 2012. Indien binnen gemeenten en/of deellocaties geen mutaties hebben plaatsgevonden worden deze niet genoemd in de tabellen en/of grafieken. Achterin de rapportage zijn de belangrijkste definities opgenomen.



Overzicht kantorenlocaties Tilburg

Kantoorlocaties in Tilburg

- ① Centrum
- ② Oude Stad
- ③ Het Laar
- ④ Katsbogten
- ⑤ De Reijt
- ⑥ Kempenbaan West



Bron: Gemeente Tilburg, Jones Lang LaSalle (2011)

1 Beschrijving kantorenlocaties Tilburg

Tabel 1: Beschrijving Tilburgse kantorenlocaties

Kantorenlocatie	Omschrijving	
1. Centrum	Kantoorgebruikers	Nationaal georiënteerd vestigingsmilieu dat vooral kantoren huisvest in het bank- en verzekeringswezen, zakelijke dienstverlening, overheidssector en non-profitsector (inclusief belangenorganisaties). Belangrijke kantoorgebruikers zijn; Interpolis, Rabobank, ABN AMRO en diverse internationale call centers zoals Teleperformance en HCN.
	Bereikbaarheid	Uitstekende OV en fietsbereikbaarheid door binnenstedelijke ligging. Redelijk tot goede autobereikbaarheid, mede door aanleg van de Cityring. Verdere verbetering wordt verwacht na de voltooiing van de Cityring.
	Parkeren	Eigen parkeergelegenheid voor de grotere kantoorgebruikers. Ruim voldoende betaalde parkeergelegenheid in de diverse parkeergarages als Tivoli, Knegtel en Pieter Vreedeplein.
	Imago	Multifunctionele locatie met een lager dan gemiddeld leegstandspercentage. Het Centrum krijgt een sterke impuls door geplande investeringen die plaatsvinden in onder andere de Stadscampus en De Werkplaats binnen de Spoorzone.
Kantorenlocatie	Omschrijving	
2. Oude Stad	Kantoorgebruikers	Gezien het feit dat deze locatie alles binnen de Tilburgse ringbanen omvat is hier een grote diversiteit aan kantoorgebruikers aanwezig. Enkele grote kantoorgebruikers die binnen het deelgebied Oude Stad zijn gevestigd zijn de Politie Midden en West Brabant, GGN en CZ.
	Bereikbaarheid	Uitstekende OV en fietsbereikbaarheid door binnenstedelijke ligging. De Tilburgse ringbanen zorgen eveneens voor een goede ontsluiting naar de A58 en de N261.
	Parkeren	Verschilt per locatie.
	Imago	Gebouw en locatie afhankelijk.
Kantorenlocatie	Omschrijving	
3. Het Laar	Kantoorgebruikers	Snelweglocatie gelegen aan de noordzijde van de A58. Naast de grotere kantoorgebruikers zoals SCAB BV zijn hier ook (inter)nationale bedrijven gevestigd als Bosch, UPC, Jansen Cilag en Staples.
	Bereikbaarheid	Uitstekende autobereikbaarheid door de ligging langs de A58. Tevens beschikt de locatie over een directe busverbinding met Tilburg CS.
	Parkeren	Alle bedrijven beschikken over een eigen parkeergelegenheid welke zich in sommige gevallen op afgesloten terrein bevinden.
	Imago	Het Laar is een kantorenlocatie en een bedrijventerrein ineen. Het kantorengedeelte betreft veelal moderne kantoorruimte, slechts een beperkt deel van de kantorenvoorraad binnen deze locatie is verouderd.

Kantorenlocatie	Omschrijving	
4. Katsbogten	Kantoorgebruikers	Bedrijventerrein gelegen langs de snelweg A58. De locatie huisvest vooral transport gerelateerde dienstverleners zoals DB Schenker en retailers als Kwantum en The Sting. In het in 2010 opgeleverde kantoorgebouw EnTrada is zowel Bemij (gemeente Tilburg) als ABAB Accountants gevestigd, die in 2011 de vestiging uit Best heeft samengevoegd met de Tilburgse vestiging.
	Bereikbaarheid	Uitstekende autobereikbaarheid door de ligging langs de A58. Bereikbaarheid via het openbaar vervoer is beperkt doordat er geen directe busverbinding is met Tilburg CS.
	Parkeren	Op het bedrijventerrein zijn zowel algemene als eigen parkeerplaatsen gerealiseerd. Kantoorgebouw EnTrada heeft een eigen parkeergelegenheid met een parkeernorm van circa 1:45 (vvo).
	Imago	Bedrijventerrein waar hoofdzakelijk grotere distributie centra's zijn gevestigd van onder andere DB Schenker. Door het in 2010 opgeleverde EnTrada kantoorgebouw is veel modern nieuw aanbod beschikbaar gekomen.

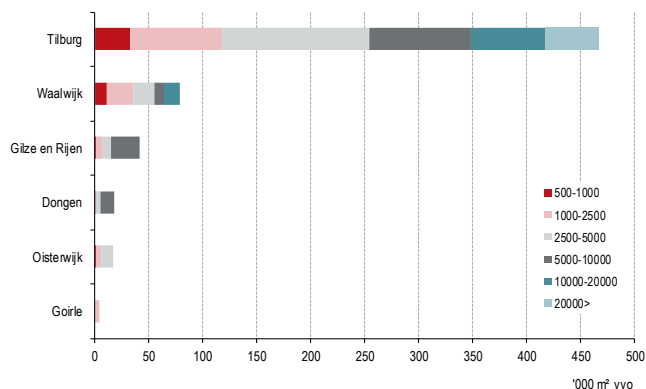
Kantorenlocatie	Omschrijving	
5. De Reit	Kantoorgebruikers	Een bestaande representatieve locatie in de nabijheid van de campus van de Universiteit van Tilburg. De locatie huisvest voornamelijk kantoren binnen de overheidssector en zakelijke dienstverlening. Grootste kantoorgebruikers zijn onder andere de Belastingdienst, Kamer van Koophandel, UWV en BDO Accountants & Adviseurs.
	Bereikbaarheid	Goede OV, fiets- en autobereikbaarheid. Centraal Station en Station Universiteit liggen op loopafstand en deze locatie beschikt tevens over een directe busverbinding met Tilburg CS. Autobereikbaarheid middels uitvalswegen N261 en de A58.
	Parkeren	Nagenoeg alle kantoorgebouwen beschikken over een eigen parkeergelegenheid.
	Imago	Multifunctionele locatie waarbij wonen, werken en onderwijs samenkomen.

Kantorenlocatie	Omschrijving	
6. Kempenbaan West		De in het Masterplan Kempenbaan beoogde grootschalige kantorenlocatie (100.000 m ² bvo) in combinatie met 250 woningen is vanwege economische, ruimtelijke en verkeerskundige redenen niet meer haalbaar. De herontwikkeling van Kempenbaan West richt zich nu op kansrijke initiatieven op het gebied van medische voorzieningen en zorg in combinatie met een hotel/congresaccommodatie en kleinschalige kantoren/zakelijke dienstverlening (circa 10.000 m ² bvo).

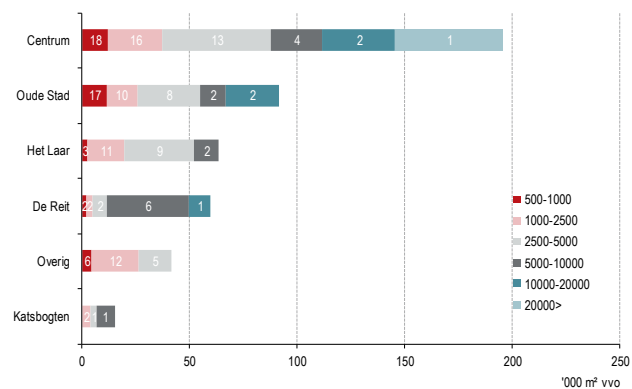
Kantorenlocatie	Omschrijving	
Overig		Heeft onder ander betrekking op locatie 'De Knoop' nabij station Reeshof en diverse solitaire ontwikkelingen elders in het stedelijke gebied.

2 Analyse voorraad

Voorraad RRO-regio Hart van Brabant naar grootteklasse



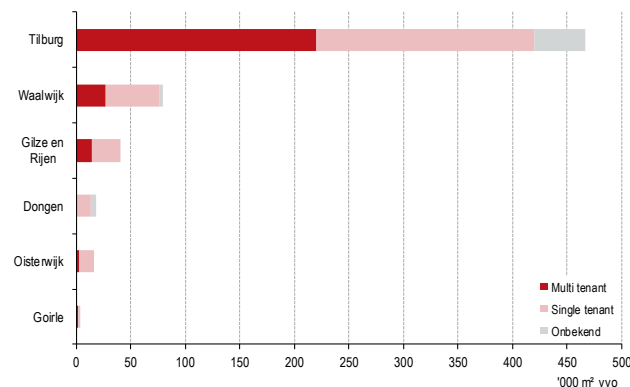
Voorraad Tilburg naar grootteklasse



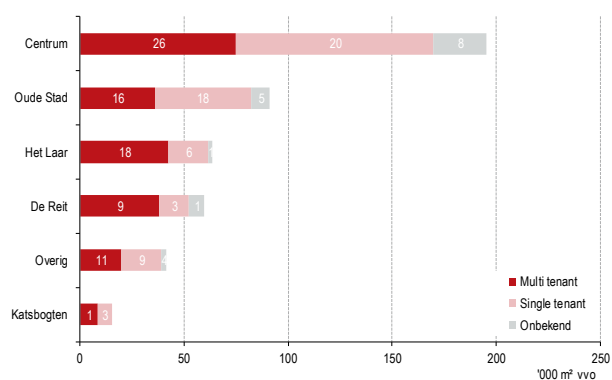
Bron: R.L. Bak, bewerking Jones Lang LaSalle (2012)

Note: Cijfers in de kolommen hebben betrekking op het aantal gebouwen

Voorraad RRO-regio Hart van Brabant naar type aanbod



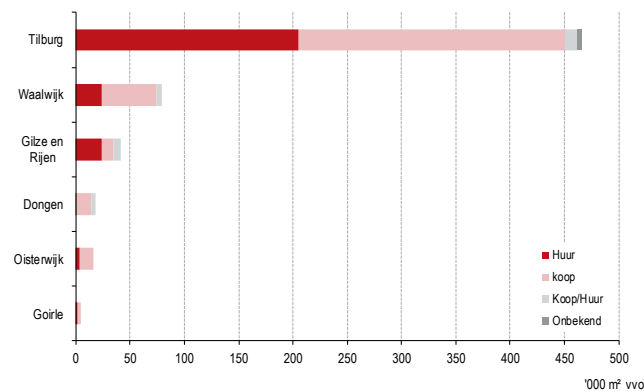
Voorraad Tilburg naar type aanbod



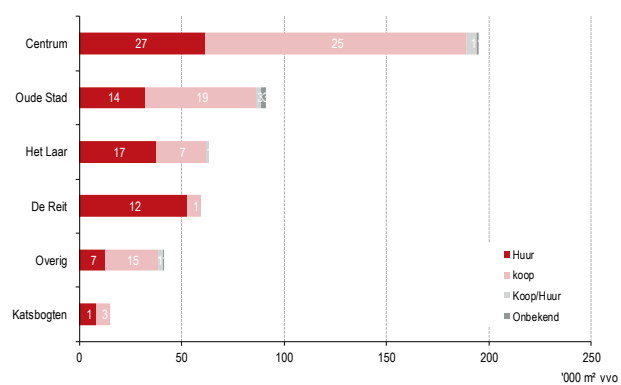
Bron: R.L. Bak, bewerking Jones Lang LaSalle (2012)

Note: Cijfers in de kolommen hebben betrekking op het aantal gebouwen

Voorraad RRO-regio Hart van Brabant naar contracttype



Voorraad Tilburg naar contracttype

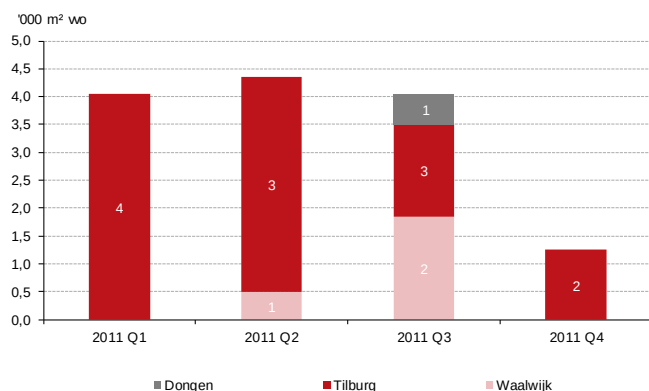


Bron: R.L. Bak, bewerking Jones Lang LaSalle (2012)

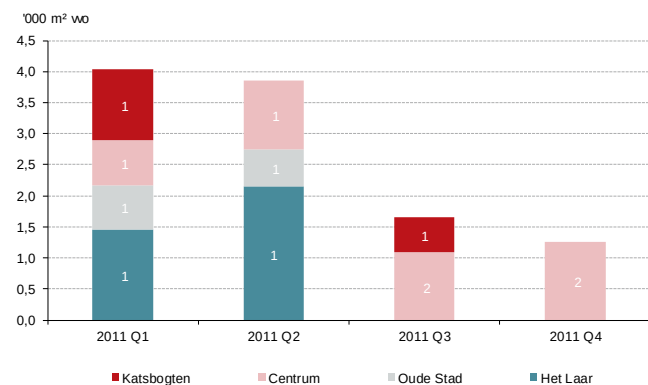
Note: Cijfers in de kolommen hebben betrekking op het aantal gebouwen

3 Analyse vraagzijde

Opname RRO-regio Hart van Brabant naar kwartaal

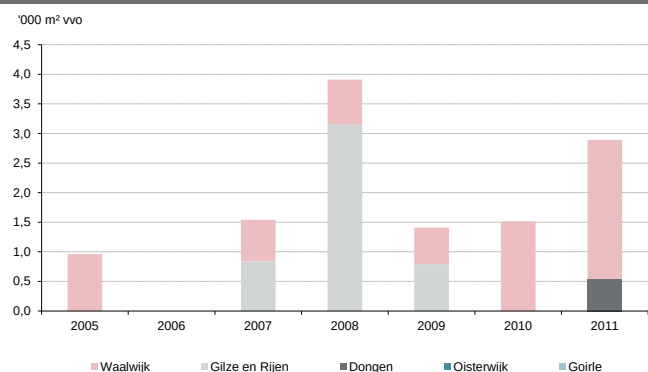


Opname Tilburg naar kwartaal

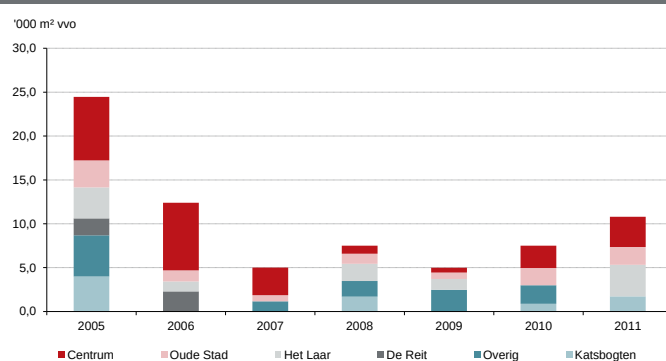


Bron: Jones Lang LaSalle (2012)

Opname 2005 – 2012 RRO-regio Hart van Brabant (excl. Tilburg)



Opname 2005 - 2012 Tilburg naar deellocatie



Bron: Jones Lang LaSalle (2012)

Tabel 2: Referentietransacties Tilburg plus RRO-regio Hart van Brabant 2011

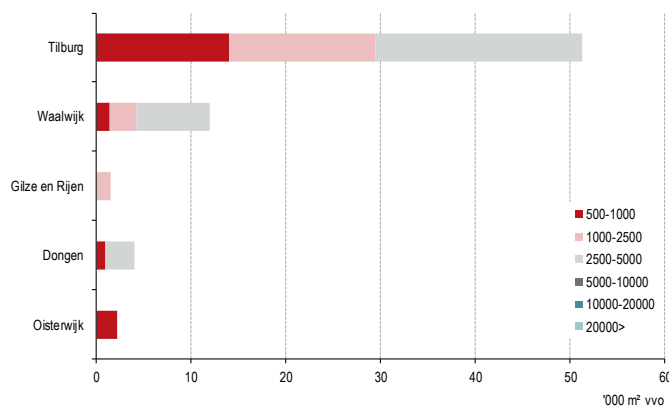
Plaats	Deellocatie	Adres	Metrage (m² vvo)	Huurprijs (m² vvo per jaar)	Staat	Kwaliteit	Huurder/Koper
Tilburg	Het Laar	Saal van Zwanenbergweg 1	2.145	2.300.000**	Bestaand	B	Beauvallon B.V. (eigen gebruik)
Tilburg	Het Laar	Dr. Anton Philipsweg 31-37	1.462	125*	Bestaand	B	Vecozo
Tilburg	Katsbogten	Ellen Pankhurststraat 1	1.154	150*	Nieuw	A	ABAB (uitbreiding)
Tilburg	Centrum	Spoorlaan 420	1.110	190.000**	Bestaand	B	Rijksgebouwdienst
Waalwijk	Waalwijk	Wilhelminastraat 79	965	100	Bestaand	B	Psychodidact
Waalwijk	Waalwijk	Schutweg 15A	888	Onbekend	Bestaand	B	HBM Netherlands bv

* Betreft schatting van de huurprijs op basis van de vraaghuurprijs

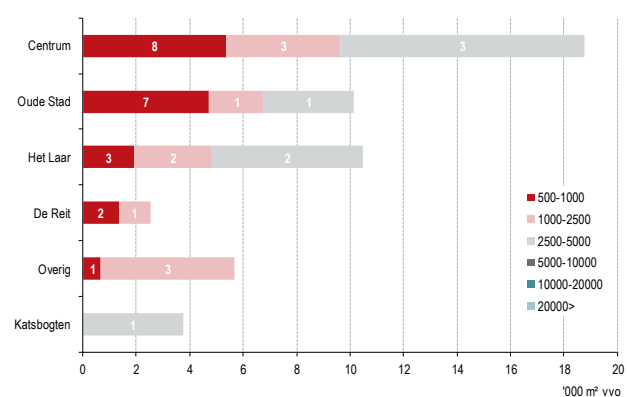
** Betreft koopprijs

4 Analyse aanbodzijde (I)

Aanbod RRO-regio Hart van Brabant naar grootteklasse



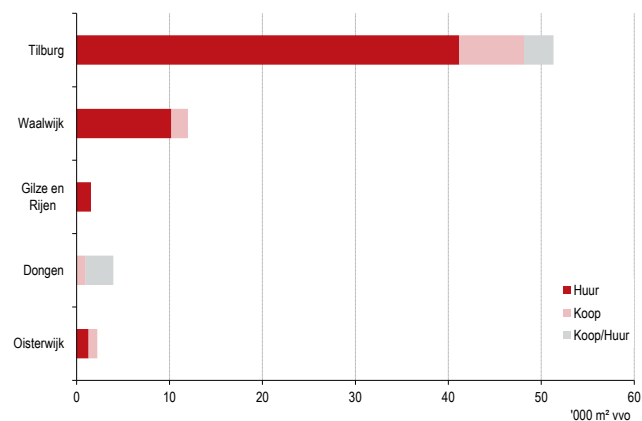
Aanbod Tilburg naar grootteklasse



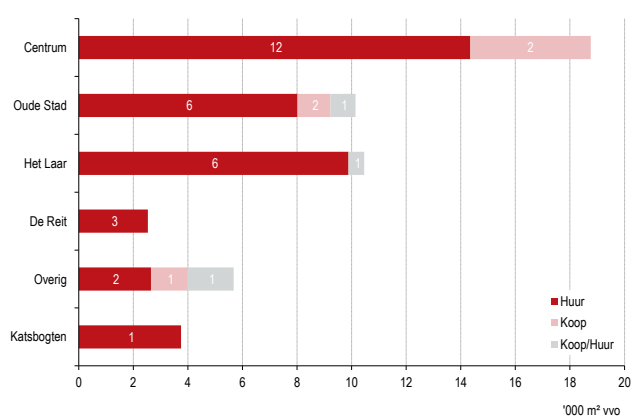
Bron: Jones Lang LaSalle (2012)

Note: De cijfers in de kolommen refereert naar het aantal objecten

Aanbod RRO-regio Hart van Brabant naar type aanbod

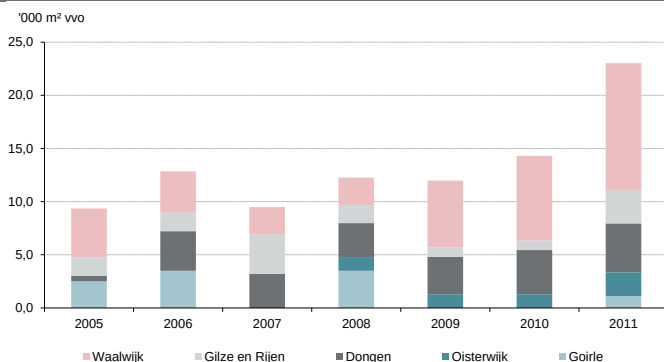


Aanbod Tilburg naar type aanbod

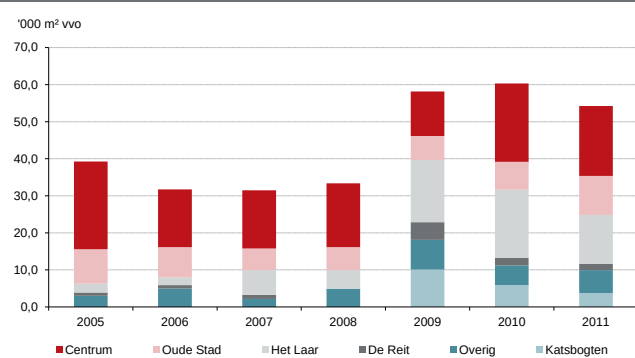


Bron: Jones Lang LaSalle (2012)

Aanbod 2005 – 2011 RRO-regio Hart van Brabant (excl. Tilburg)



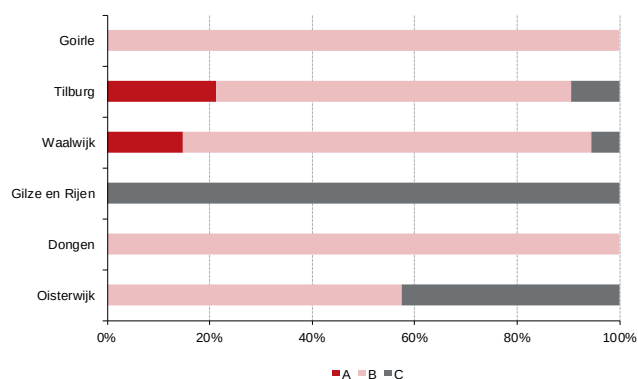
Aanbod 2005 – 2011 Tilburg naar deellocatie



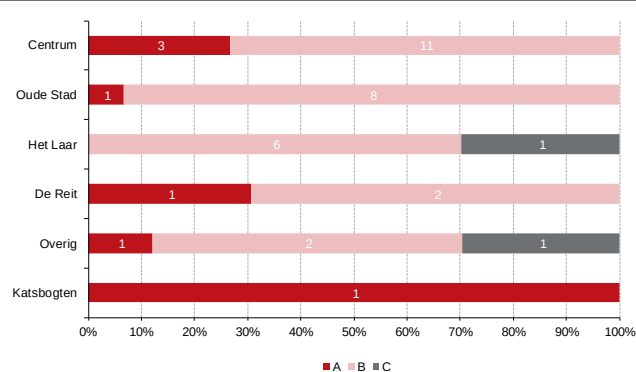
Bron: Jones Lang LaSalle (2012)

4 Analyse aanbodzijde (II)

Aanbod RRO-regio Hart van Brabant naar kwaliteit



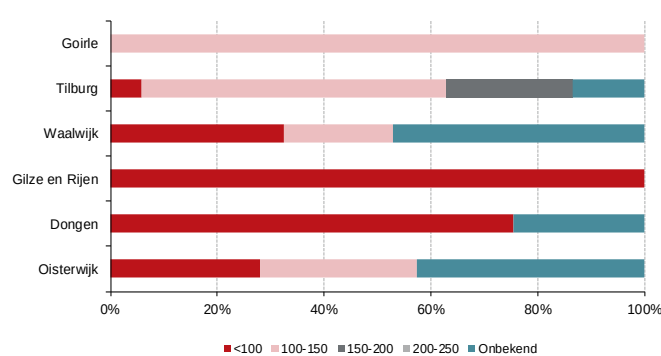
Aanbod Tilburg naar kwaliteit



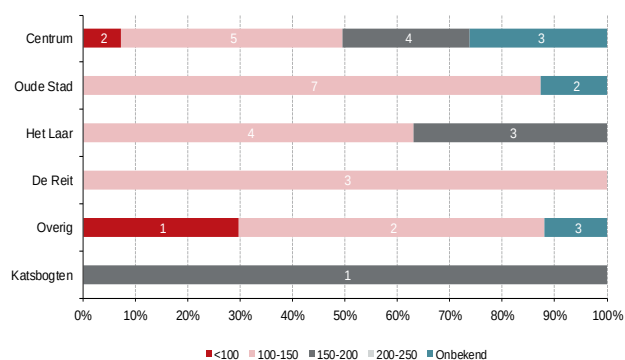
Bron: Jones Lang LaSalle (2012)

Zie voor absolute metrages tabel 3, zie voor de definitie A/B/C kwaliteit hoofdstuk 8 Definities

Aanbod RRO-regio Hart van Brabant naar huurniveau



Aanbod Tilburg naar huurniveau



Bron: Jones Lang LaSalle (2012)

Zie voor absolute metrages tabel 3

Tabel 3: Cijfers RRO-regio Hart van Brabant en Tilburgse deellocaties

Plaats/Regio	Deellocatie	Voorraad (m² vvo)	Aanbod (m² vvo)	Aanbod % verandering J-o-J	Leegstand %	Opname (m² vvo)
RRO-Regio		624.690	71.646	0%	11,5%	13.692
Tilburg	Totaal	466.499	51.324	-11%	11,00%	10.799
Tilburg	Centrum	195.254	18.761	-4%	9,6%	4.169
	Oude Stad	91.349	10.144	21%	11,1%	1.300
	Het Laar	63.564	10.460	-37%	16,5%	3.607
	De Reit	59.682	2.535	-17%	4,2%	-
	Katsbogten	15.220	3.750	-37%	24,6%	1.723
	Overig	41.430	5.674	26%	13,7%	-

% verandering jaar-op-jaar is het procentuele verschil met Q4 2010 ofwel geheel 2010

5 Belangrijkste bevindingen

5.1 Algemeen

Tilburg is naar inwoneraantal de zesde gemeente van Nederland. Op het gebied van bedrijventerreinen behoort Tilburg al jaren tot de top vestigingslocaties van Nederland. Tilburg is van oudsher een stad die sterk is in handel en industrie. Nog steeds is meer dan 30% van de werkgelegenheid terug te vinden in deze sectoren.

De omvang en de positie van de Tilburgse kantorenmarkt is in Nederlands en Brabants perspectief echter vrij gering. De huidige kantorenvoorraad bedraagt circa 466.500 m² vvo, wat overeenkomt met circa 2,2 m² vvo per inwoner. In Eindhoven ligt dit kengetal op 7,2 m² vvo per inwoner en in Den Bosch op 6,75 m² vvo per inwoner.

De gemeente wil de positie van de Tilburgse kantorenmarkt graag versterken. De gemeente heeft daarom in 2011 een acquisitie team aangesteld dat zich naast de 4 regionale speerpuntsectoren Logistiek, Aerospace & Maintenance, Leisure en Care ook nadrukkelijk richt op kantoorgebruikers binnen de zakelijke dienstverlening.

5.2 Voorraad

- De huidige voorraad in Tilburg bedraagt 466.500 m² vvo, dit is bijna 75% van de totale kantorenvoorraad (624.700 m² vvo) binnen de RRO-regio Hart van Brabant.
- Na de opleveringen van het kantoorgebouw EnTrada en de multifunctionele ontwikkeling Intermezzo is de Tilburgse kantorenvoorraad de afgelopen jaren stabiel gebleven. In de andere gemeenten van de RRO-regio Hart van Brabant zijn eveneens geen nieuwbouw kantoorontwikkelingen opgeleverd.
- In 2011 is zowel het hoofdkantoor van ABN AMRO aan de Spoorlaan als het kantoor van Raptim geheel gerenoveerd.
- De eigendomssituatie 'koop' is relatief groot binnen de Tilburgse kantorenvoorraad, voornamelijk binnen het centrum. Het betreft hier onder andere kantoorvilla's aan de Spoorlaan, Willem II straat en kantoren in eigendom van enkele financiële instellingen.

5.3 Vraag

- Binnen de periode 2005 – 2011 bedroeg het gemiddelde jaarlijkse transactievolume in Tilburg circa 10.400 m² vvo. In dezelfde periode bedroeg het jaarlijks gemiddelde opnamevolume in de RRO-regio Hart van Brabant circa 1.750 m² vvo.
- In 2011 is het opnamevolume binnen de Tilburgse kantorenmarkt in vergelijking tot voorgaand jaar met meer dan 40% toegenomen. Het totale opnamevolume in 2011 bedroeg 10.800 m² vvo.
- Overige gemeenten, met uitzondering van Waalwijk en Dongen, toonden geen opnamedynamiek in het grootschalige segment (> 500 m² vvo) in 2011. In Waalwijk werden twee transacties geregistreerd, waardoor het totale opnamevolume uitkwam op 2.300 m² vvo. De gemeente Dongen registreerde in 2011 één transactie met een totaalvolume van 540 m² vvo.
- Het totale opnamevolume in Tilburg binnen het kleine segment in 2011 bedroeg circa 6.000 m² vvo verdeeld over 24 transacties. In vergelijking met 2010, waar circa 8.000 m² vvo werd opgenomen, is dit een lichte daling.
- Het kleinschalige segment is een sterk gefragmenteerde markt met grote kwalitatieve verschillen. In Tilburg werd wederom voornamelijk gehuurd in commerciële ruimten (plint) of in bedrijfsverzamelcomplexen.
- De gemiddelde gerealiseerde huurprijs binnen de gehele RRO-regio Hart van Brabant bedraagt € 140,- per m² vvo per jaar. Binnen Tilburg ligt de gemiddelde gerealiseerde huurprijs op € 146,- per m² vvo per jaar.

5.4 Aanbod

- Het jaarlijks gemiddelde aanbod in Tilburg bedroeg tijdens de periode 2005 – 2011 circa 44.000 m² vvo. Binnen dezelfde periode bedroeg het jaarlijks gemiddelde aanbod binnen de gehele RRO-regio Hart van Brabant (exclusief Tilburg) circa 14.200 m² vvo.
- Het aanbod binnen de gehele RRO-regio Hart van Brabant bedroeg ultimo 2011 circa 71.646 m² vvo. Dit komt overeen met een gemiddeld leegstandspercentage van 11,5%. In vergelijking met ultimo 2010 is het aanbod in de Hart van Brabant regio bijzonder stabiel.
- Door een lichte daling van het aanbod, circa 10% jaar-op-jaar, bedraagt het huidige kantorenaanbod binnen Tilburg circa 51.300 m² vvo wat overeenkomt met een leegstandspercentage van 11%. Dit is nog altijd beduidend lager dan het nationaal gemiddelde leegstandspercentage van circa 15%.
- Het aanbod in de overige gemeenten binnen de RRO-regio Hart van Brabant toonde weinig fluctuatie en bleef met uitzondering van Waalwijk stabiel. In Waalwijk nam het kantorenaanbod toe, waardoor het huidige leegstandspercentage 10,1% bedraagt.
- De gemiddelde vraaghuurprijs binnen de gehele RRO-regio Hart van Brabant bedraagt € 128,- per m² vvo per jaar. Binnen Tilburg ligt de gemiddelde vraaghuurprijs op € 134,- per m² vvo per jaar. Voor beide betekent dit een lichte daling in vergelijking tot ultimo 2010.
- Zoals blijkt uit de huurprijsanalyse (gerealiseerde- en vraaghuurprijzen) blijkt dat de gemiddelde gerealiseerde huurprijzen momenteel hoger liggen dan de gemiddelde vraaghuurprijzen. Dat lijkt een paradox, maar is goed verklaarbaar omdat de transacties die nog plaatsvinden betrekking hebben op hoogwaardig vastgoed. Dit toont aan dat gebruikers momenteel bereidt zijn te investeren als dat leidt tot productiviteitsverhoging.
- Wat betreft de planvoorraad binnen de RRO-regio Hart van Brabant zijn er momenteel nauwelijks solitaire kantoorontwikkelingen in aanbouw. In de Tilburgse Spoorzone is onlangs gestart met de ontwikkeling Talent Square. Dit is een multifunctionele ontwikkeling met een deel kantoorruimte die geheel door Cardan in gebruik wordt genomen.

5.5 Beleggingen

- Het totale beleggingsvolume op de Tilburgse vastgoedmarkt bedroeg in 2011 circa € 68 miljoen, een daling van circa 13% ten opzichte van 2010.
- De beleggingsdynamiek binnen de kantorenmarkt bedroeg in 2011 € 18,1 miljoen, overeenkomend met circa 27% van de totale beleggingsactiviteit. Deze dynamiek kwam tot stand door een viertal beleggingstransacties.
- De grootste transactie had betrekking op de aankoop door Doxx bv, zij kochten het Jansen-Cilag complex aan van een particuliere belegger.

5.6 Vooruitblik

- De Nederlandse kantorenmarkt toonde in 2011 een vrij stabiel verloop. Opnamevolumes bleven stabiel in vergelijking met het voorgaande jaar en door de vele onttrekkingen bleef het aanbod eveneens redelijk stabiel. Echter, de dynamiek aan de vraagzijde blijft voornamelijk gedreven door productiviteit en flexibiliteit. Een steeds groter deel van de Nederlandse kantoorgebruikers wenst met minder vierkante meters hetzelfde aantal werknemers te huisvesten, wat resulteert in een krimp van de bezette kantorenvorraad.
- In 2011 is circa 1% van de Nederlandse kantorenvorraad (circa 48 miljoen m² vvo) onttrokken. Sloop en transformatie naar onder andere wonen en hotels is hier een belangrijke oorzaak van. Van belang hierbij is per locatie en object te beoordelen hoe kansrijk een eventuele transformatie is.
- Kantoorgebruikers realiseren zich dat verdergaande kostenreducties op vierkante meters in veel gevallen niet langer te realiseren is. Op productiviteit is echter nog flink wat winst te halen. Dit vraagt wel een verschuiving van de focus van overlevingstactieken op de korte termijn naar strategische initiatieven gericht op de middellange termijn.
- Hoogwaardige, multifunctionele locaties weten in sterke mate te profiteren van de toenemende vraag vanuit kantoorgebruikers. Kantoorgebruikers zijn steeds vaker op zoek naar locaties die deel uitmaken van het privéleven van de medewerker. Deze locaties kunnen rekenen op een bovengemiddelde vraagdynamiek. Voor Tilburg betreft dit voornamelijk de deellocaties Centrum en De Reit.
- Secundaire, zijnde perifere monofunctionele, locaties krijgen hierdoor te kampen met een toenemende kantorenleegstand. Gezien het reeds ontstane overaanbod op de Nederlandse kantorenmarkt dienen dergelijke locaties kritisch te kijken naar transformatiemogelijkheden en in het uiterste geval naar opties tot sloop. De wederverhuurbaarheid van kantoren op dergelijke locaties wordt namelijk met de dag kleiner, zeker wanneer het prijswapen geen optie meer is tot het aantrekken van nieuwe huurders.
- Ingegeven door het toenemende kantorenaanbod, wat in het algemeen zeer inflexibel blijkt te zijn voor transformatie, wordt kritischer gekeken naar de flexibiliteit van toekomstige ontwikkelingen. Een mogelijke oplossing in deze is de ontwikkeling van flexibele bouwconcepten, waarbij eveneens de bestemming deel vrij wordt gelaten.
- De Tilburgse Spoorzone wordt ontwikkeld tot een gebied met bijzondere ruimtelijke en architectonische kwaliteiten. Het industrieel erfgoed dient daarbij als basis. De Spoorzone moet het stedelijke brandpunt worden van het nieuwe grootstedelijk wonen, werken en ontspannen. In het gebied komt een mix van creatieve bedrijvigheid, kunst en cultuur, kantoorfuncties, leisure, maatschappelijke functies en onderwijsactiviteiten. Met de Spoorzone wil Tilburg een belangrijke stap maken in de versterking van haar stadscentrum. Levendigheid, dynamiek, verrassing en experiment bepalen straks het karakter van het gebied. De stad durft met de Spoorzone haar nek uit te steken en risico's te nemen.
- De financieringsmarkt ging in 2011 verder op slot. Het aantal vastgoedfinanciers nam af en de overgebleven partijen zijn meer risico-avers gaan financieren. Dit geldt ook voor Duitse financiers die actief waren op de Nederlandse markt. Herfinanciering blijkt eveneens moeilijk gezien de hoge LTV (loan to value)-levels, beperkte kasstromen en de vooruitzichten op het onderliggende vastgoed vanwege bijvoorbeeld het leegstandsrisico. Dit speelt vooral een rol op de markt voor kantoorbeleggingen. Ook op de Tilburgse vastgoedmarkt, waar over het algemeen relatief veel private beleggers actief zijn, zal deze ontwikkeling zich voordoen. In extreme gevallen zal de financier de sleutels van het onderliggende vastgoed in handen krijgen.
- Met name secundair vastgoed is tegen de huidige waarderingen nauwelijks te (her)financieren. Verdere afwaardering van het vastgoed of een substantiële discount (korting) op de financiering zullen noodzakelijk blijken om transacties te blijven realiseren.

Definities

Definitie	Omschrijving
Voorraad	Kantoorruimte groter dan 500 m ² vvo als dusdanig gebruikt en beschikbaar voor de markt. Alleen in gebruik zijnde of beschikbare kantoorruimte wordt meegenomen.
Transactie/opname	Elke transactie waarbij een huurder meer dan 500 m ² vvo opneemt. Alle huur- en kooptransacties worden meegenomen.
Aanbod	De hoeveelheid bestaande kantoorruimte vanaf 500 m ² vvo die direct beschikbaar is of binnen zes maanden beschikbaar komt. Nieuwbouw en te renoveren kantoorruimte welke speculatief in aanbouw is wordt eveneens meegenomen.
Leegstandspercentage	Leegstaande kantoorruimte (d.w.z. aanbod) uitgedrukt als percentage van de totale voorraad.
Huurprijs	De huurprijzen in deze publicatie hebben betrekking op m ² vvo per jaar. Incentives, servicekosten en BTW worden niet meegenomen. De gemiddelde huurprijs is gebaseerd op de bekende huurprijzen in de betreffende periode.
Bestaande kantoorruimte	Kantoorruimte meer dan 5 jaar oud of aan een eerdere gebruiker verhuurd.
Nieuwbouw kantoorruimte	Kantoorruimte niet ouder dan 5 jaar. Oude gebouwen die een fundamentele renovatie hebben ondergaan (binnen- en buitenkant) worden ook meegerekend.
Kwaliteit kantoorruimte	A-kwaliteit: Vertegenwoordigd aanbod in gebouwen waar de vraaghuurprijs boven gemiddeld is voor de betreffende locatie. Deze kantoorgebouwen dienen te beschikken over een hoogwaardige afwerking, goede systemen en een goede bereikbaarheid. B-kwaliteit: Vertegenwoordigd aanbod in gebouwen waar de vraaghuurprijs op een gemiddeld niveau ligt voor de betreffende locatie. Deze kantoorgebouwen beschikken over een redelijk tot goede afwerking en zo ook de interne systemen. Echter, deze gebouwen zijn niet langer competitief met A-kwaliteit kantoorruimte. C-kwaliteit: Vertegenwoordigd aanbod in gebouwen waar de vraaghuurprijs aanzienlijk beneden het gemiddelde voor de betreffende locatie ligt.
Investeringstransactie	Elke acquisitie van commercieel vastgoed groter dan € 250.000 waarbij de koper en de gebruiker van het gebouw niet één en dezelfde persoon zijn. Grondacquisities en acquisitie van vastgoed voor herontwikkeling worden niet meegenomen.





Real value in a changing world

Michael Hesp

Head of Research

michael.hesp@eu.jll.com

Sven Bertens

Researcher / Consultant

sven.bertens@eu.jll.com

Strategic Advisory

Jones Lang LaSalle B.V.

Strawinskylaan 3103

1077 ZX Amsterdam

+ 31 (0) 20 5 405 405

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2012.

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc.

The information contained in this publication has been obtained from Brons generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.