

WE MAKE AN IMPACT

VASTGOEDMONITOR PROVINCIE UTRECHT 2025

mei 2025

Opdrachtgever
Provincie Utrecht

Management samenvatting

Wijziging voorraaddata kantoren

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. Een toelichting op de methodiek van Cushman & Wakefield is opgenomen in bijlage 6.1.

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% (bron: DNB). 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. 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

Trends

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, 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.

Leegstand

De groeiende vraag naar kwalitatieve en toekomstbestendige kantoorruimten staat tegenover een steeds beperkter kwalitatief aanbod. In enkele grote steden stijgt de leegstand, maar deze is voornamelijk het gevolg van de oplevering van nieuwe, hoogwaardige kantoorgebouwen. In Amsterdam en Eindhoven is de leegstand 9,7%, 9,4% in 2024, wat boven het landelijke gemiddelde van 7,9% ligt. Utrecht en Den Haag hebben de krapste kantorenmarkten met leegstandspercentages van respectievelijk 4,7% en 4,5% en Rotterdam (7,5%)

In de gemeente Utrecht bedroeg het leegstandspercentage 5,0% in 2024, wat wijst op een zeer krappe kantorenmarkt. Hoewel de absolute leegstaande metrages toenam, is de stijging van het leegstandspercentage voornamelijk te wijten aan de krimp van de voorraad opgesteld aan de hand van de nieuwe methodiek. Andere grotere kantorengemeenten zoals Amersfoort, Nieuwegein, Zeist, Houten en Veenendaal lieten leegstandspercentages zien van 9,9%, 6,5%, 6,5%, 16,6% (voornamelijk transformatiegebieden zoals De Molenzoom) en 11,9%.

In 2024 betreft het aantal leegstaande kantoorruimtes in de provincie Utrecht 388.400 m² aan kantoorruimte. Het hoogste aantal leegstaande meters staan in gemeente Utrecht met 79.400 m², daaropvolgend gemeente Houten met 32.000 m² en gemeente Nieuwegein met 21.500 m². In de provincie Noord-Holland betreft het leegstandspercentage in 2024 10,0%. De provincie Zuid-Holland liet een leegstandspercentage zien in 2024 van 6,2%.

Aanbod

Landelijk liet het beschikbare aanbod aan kantoorruimte een daling zien van 3,5% tot 4,2 miljoen vierkante meter, hiervan stond 3,6 miljoen vierkante meter fysiek leeg. In 2024 is het aanbod van kantoorruimte in de provincie Utrecht ten opzichte van 2023 toegenomen met 3,1%, tot 480.470 m² aan kantoorruimte. Na vier opeenvolgende jaren van daling is dit het eerste jaar waarin het kantooraanbod weer een lichte stijging laat zien, voornamelijk als gevolg van nieuwbouwprojecten. De grootste toename van het aanbod in 2024 werd geregistreerd in de gemeente Utrecht met 27.100 m², gevolgd door Amersfoort met 12.000 m² en Bunnik met 2.000 m². Ook liet het beschikbaar kantooraanbod in Noord-Holland en Zuid-Holland een toename zien van 6% en 5% in 2024.

Duurzaamheid

De toenemende regelgeving en de vraag vanuit gebruikers naar duurzame kantoorgebouwen moedigen vastgoedeigenaren aan om duurzaamheid als belangrijke factor te omarmen. 723 kantoorpanden in de provincie Utrecht hebben in 2024 een energielabel van A of hoger, dit is 53% van de totale kantorenvoorraad. Ook in het beschikbare kantooraanbod beschikte circa 69% van de kantoorpanden over een energielabel A of hoger. De bouwjaarklassen die jonger zijn dan 1990 laten een groot aandeel kantoorpanden zien met minimaal een energielabel C. Zo ligt het aandeel met een minimaal energielabel C op 91% van het totaal aantal kantoorpanden in de bouwjaarklasse '1990-1999', gevolgd door '2000-2009' met 94% en '2010-2019' met 77%. In de bouwjaarklasse jonger dan 2020 hebben alle kantoorpanden een energielabel A en hoger. Kantoorpanden met een lager energielabel rekenen op minder vraag vanuit kantoorgebruikers.

Opname

In 2024 is er voor 162.426 vierkante meter aan kantoorruimte in gebruik genomen. In dit metrage zijn huurverlengingen niet meegenomen en wordt de marktdynamiek van verplaatsende of startende kantoorhoudende organisaties weergegeven. In vergelijking met dezelfde periode in 2023 was dit een stijging van 70%. Binnen het beschikbare aanbod zijn kantoorpanden met een hoog duurzaamheidslabel het meest in trek, doordat bedrijven de ESG-doelstellingen willen behalen.

In 2024 vond circa 17% van de landelijke kantooropname plaats in de provincie Utrecht, dit is een stijging ten opzichte van voorgaand jaar (13%). Noord-Holland en Zuid-Holland hadden een aandeel van 29% en 26% in de landelijke opname, weliswaar ligt de kantorenvorraad hier met 12 en 13 miljoen m² een stuk hoger dan in Utrecht.

Meer dan de helft (65%) van alle opname in de provincie Utrecht vond plaats in de gemeente Utrecht, dit vertaalt zich in 106.526 m² van de in totaal 162.426 m² aan kantoorruimte. Naast de gemeente Utrecht hadden de gemeenten Amersfoort (8,1%), Stichtse Vecht (5,9%) en Woerden (4,5%) het grootste aandeel in het totaal opnamevolume met respectievelijk, 13.000 m², 9.500 m² en 7.200 m² aan kantoorruimte.

Huurprijzen

De krappe marktsituatie op toplocaties, de realisatie van diverse hoogwaardige nieuwbouwontwikkelingen en een indexatie van de consumentenprijsindex (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.

Mede hierdoor lieten in 2024 de gemeenten Bunnik, Houten, Utrecht en Veenendaal een stijging zien van de huurprijs. Naast de gemeente Utrecht, worden de hoogste huurprijzen gerealiseerd in de gemeenten Amersfoort (EUR 180,-), Stichtse Vecht (EUR 160,-), Bunnik (EUR 140) en Woerden (EUR 130,-). 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.

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. 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. Binnen de provincie Utrecht liet het investeringsvolume in kantoren een daling zien van 35% tot EUR 137 miljoen. Door de huidige polarisatie op de kantorenmarkt richten investeerders zich uitsluitend op het topsegment, waardoor de markt bij gebrek aan dergelijk aanbod een afwachtende houding aanneemt, ondanks de latente vraag. In de provincie Utrecht liet de gemeente Utrecht het hoogste investeringsvolume zien met EUR 74 miljoen, ofwel 54% van het totale volume. Naast de gemeente Utrecht, liet de gemeente Amersfoort een investeringsvolume zien van EUR 26 miljoen.

Concluderend

De hierboven genoemde trends en ontwikkelingen lijken ook in 2025 de dynamiek op de Nederlandse en Utrechtse kantorenmarkt te gaan bepalen. De contouren van een nieuw kantorenlandschap zijn al duidelijk zichtbaar. De nadruk ligt hierbij op de verdere concentratie van zakelijke activiteiten naar

hoogwaardige, moderne kantoorruimten op strategische locaties die maximaal compatibel zijn met de – wellicht wel permanente - veranderende behoeften van kantoorgebruikers. Dit is ook goed zichtbaar in het opnamevolume van 2024, waarvan 73% plaatsvond in de gemeenten Amersfoort en Utrecht. De polarisatie wordt gedreven door de War for Talent, ESG-doelstellingen (zoals Energielabel A en duurzame mobiliteit), en de binding aan het bedrijf via uitstraling en locatie. Daarnaast richt men zich steeds meer op één centraal hoofdkantoor, aangevuld met een flexibele schil en kleinschalige satellietkantoren dichtbij klanten.

Voor de provincie Utrecht is het van essentieel om op goed bereikbare, multimodale locaties (nabij Intercitystations), voldoende kantoorruimte te programmeren en dit te monitoren om waar nodig de raming bij te stellen. Daarnaast is het belangrijk om kantoorruimte in de regio te behouden, bij voorkeur nabij (sprinter)treinstations, om te zorgen voor voldoende (betaalbare) ruimte voor het lokale MKB. Dit kan tevens fungeren als een springplank naar de grotere steden. Daarbij is het van belang oog te houden voor schaal. Het is raadzaam grootschalige toevoegingen te beperken, maar in te spelen op de vraag middels kleinschalige kantoorruimte.

Bedrijfsruimtemarkt

Trends

Begin 2024 was de dynamiek op de gehele gebruikersmarkt voor bedrijfsruimte nog relatief getemperd, maar in de laatste maanden is weer beweging ontstaan door toenemende interesse, getuige het grotere aantal bezichtigingen en zoekopdrachten. 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. Strategische locaties tussen de haven van Rotterdam en Duitsland blijven, zeker ook internationaal, in trek doordat zij de 'Gateway to Europe' vormen. In 2024 werd er in Nederland 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%. 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 macro-economische 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. Hoewel het metrage per transactie is afgenomen, is het aantal transacties toegenomen en het totaal opgenomen metrage ook.

Opname

In de provincie Utrecht liet de transactiedynamiek, in tegenstelling tot de landelijke tendens, een lichte daling zien van 3,3%, tot 205.500 m² aan in gebruik genomen bedrijfsruimte in 2024. Het logistieke segment liet in de provincie een lichte stijging zien in het opnamevolume met 0,1% tot 100.066 m² in 2024. Dit werd grotendeels gestuwd door de logistieke transacties van Stedin (40.000 m²), Ahold Delhaize (27.800 m²) en Trunkrs (10.000 m²). Het opnamevolume voor industrieel vastgoed liet een daling zien van 7% tot 105.500 m². De gemeenten Vijfheerenlanden, Utrecht en Stichtse Vecht waren gezamenlijk goed voor 50% van de bedrijfsruimteopname in de provincie Utrecht, met respectievelijk 21%, 15% en 14%. Vijfheerenlanden en Stichtse Vecht lieten ook het hoogste logistieke opnamevolume zien in de provincie Utrecht met 40.000 m² en 27.844 m² in 2024.

Aanbod

De herstellende marktomstandigheden worden duidelijk weerspiegeld in het groeiende aanbod van bedrijfsruimtes. Landelijk liet het aanbod een stijging zien van 9% tot 6,35 miljoen m², hiervan was circa 3 miljoen m² industrieel en 3,3 miljoen m² logistiek. Voornamelijk het logistieke segment liet een sterke stijging zien van 98% in het beschikbare aanbod. In lijn met het landelijk verloop liet de provincie Utrecht in 2024 een stijging zien van het beschikbare bedrijfsruimteaanbod met 33% tot 309.800 m². Dit komt met name voort uit een stijging van het aanbod in het logistieke segment van 69%. In totaal stonden er in 2024 meer logistieke metrages in aanbod met een kleiner oppervlakte ten opzichte van een jaar eerder. Bovendien stonden er een aantal grotere logistieke panden zoals aan de Divisiedok 2 (32.300 m²) in Nieuwegein en aan de Nijverheidsweg (23.600 m²) in aanbod. Het industriële segment in de provincie Utrecht liet een stijging zien van circa 19%. Hoewel het aantal aangeboden metrages ongeveer gelijk is, is de gemiddelde grootte van een bedrijfsruimteobject in aanbod 3.525 m² per ultimo 2024, dit is een stijging ten opzichte van voorgaand jaar (2.980 m²). Dit komt met name voort uit een stijging van het aanbod in het logistieke segment van 69%. Het aanbod is echter nog beperkt en

voorziet niet in de latente vraag vanuit de markt, de geprognostiseerde bevolkingsgroei en de toenemende online bestedingen. Dit is ook zichtbaar in het leegstandspercentage, dat ondanks een lichte stijging in de meeste gemeenten binnen de provincie Utrecht varieerde van 1-3% in 2024. De gemeenten Amersfoort (5,3%), De Bilt (3,3%), Nieuwegein (4,0%), Stichtse Vecht (8,1%) en Woudenberg (5,2%) zijn uitzonderingen hierop.

Nieuwbouw

In Nederland werd er in 2024 ongeveer 3,8 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte opgenomen. Ongeveer 24% hiervan betreft nieuwbouw of projecten die nog in aanbouw zijn. In 2023 was dit opnamepercentage 26% en in 2021 en 2022 lag dit percentage nog respectievelijk op 52% en 56%. In Provincie Utrecht betrof 17% van de opname in 2024 nieuwbouw. In 2023 was dit 19%. Het aandeel in 2021 en 2022 lag op 23% en 25%. Daarmee wordt er in Provincie Utrecht minder nieuwbouw opgenomen dan landelijk gezien. Deze daling wordt gedeeltelijk toegeschreven aan verschillende uitdagingen, zoals onzekerheid over netaansluitingen, hogere financieringskosten, strengere milieuregels en veranderende winstgevendheid. Deze factoren zorgen voor een stagnatie in nieuwbouwprojecten en bemoeilijken het voor investeerders om rendabele business cases te ontwikkelen.

Transformatie

In de afgelopen jaren is een duidelijke trend ontstaan waarbij (stedelijke) bedrijventerreinen zijn getransformeerd tot woonwijken, wat heeft bijgedragen aan een toenemende krapte op de bedrijfsruimtemarkt. Deze trend lijkt in 2024 te stagneren. Enerzijds doordat gemeenten actief beleid voeren op het behoud van bedrijventerreinen anderzijds is te zien dat de beschikbaarheid van industrieel vastgoed stijgt in de provincie Utrecht, terwijl deze in de afgelopen jaren juist afnam. Tegelijkertijd vertoont de ingebruikname van industrieel vastgoed slechts een lichte daling. De stijgende beschikbaarheid is weliswaar positief, maar nog niet toereikend om de marktdruk te verlichten.

Huurprijzen

Huurprijzen staan onder een verdere opwaartse druk door aanhoudende krapte op de bedrijfsruimtemarkt. Huurprijsbandbreedten in de provincie Utrecht lieten voor iedere gemeente een stijging zien in 2024, hierin werden de hoogste huurprijzen geregistreerd in Utrecht en Nieuwegein met EUR 90,- en EUR 85,- per m² per jaar. In de gemeente Amersfoort, Bunnik, Houten, Stichtse Vecht, Utrecht, Veenendaal en Woerden liet de onderkant van de huurprijsbandbreedte een stijging zien wat erop duidt dat bedrijfsruimtegebruikers hogere huurprijzen betalen voor kwalitatief minder hoogwaardig vastgoed, veroorzaakt door de krappe marktomstandigheden op de bedrijfsruimtemarkt.

Naast de aanhoudende onzekerheden die de ontwikkeling bemoeilijken, leidt het tekort aan beschikbare bedrijfsruimte, de schaarste aan nieuwbouw door de hoge bouwkosten, de stikstofproblematiek en de indexatie van huurprijzen ertoe dat bedrijfsruimtegebruikers te maken krijgen met hogere huurprijsniveaus.

Duurzaamheid

Binnen de bedrijfsruimtemarkt neemt duurzaamheidscertificering, zoals het BREEAM-label, nog steeds toe vanwege de groeiende belangstelling vanuit gebruikers. Ook speelt ESG een prominente rol onder bedrijven en eigenaren van bedrijfsruimtevastgoed. Beleggers verwachten dat een duurzaamheidslabel hen in staat stelt om verdere huurgroei te realiseren en in aanmerking te komen voor een korting op de financieringsrente.

In de provincie Utrecht zijn er in totaal 2.828 bedrijfspanden met een energielabel, dit is 44% van het totaal aantal bedrijfspanden met een minimale ondergrens van 750 m² in 2024. Veel bedrijfspanden zonder energielabel zijn voornamelijk te vinden onder industriële panden die in eigen beheer zijn.. Bovendien is het hebben van een energielabel bij een bedrijfsruimte pand niet verplicht, zoals wel bij kantoren het geval is. Voor dit soort panden is het hebben van een energielabel vaak minder relevant. Circa 59% van het totaal aantal bedrijfspanden waar een energielabel van bekend is, heeft een energielabel A of hoger. Dit zijn 1.654 bedrijfspanden in 2024. Het grootste aandeel is terug te vinden in de gemeente Utrecht (680). De gemeente Utrecht wordt gevolgd door de gemeente Nieuwegein (114), de gemeente Veenendaal (102) en de gemeente Amersfoort (92). Verwacht wordt dat dit aandeel bedrijfspanden met energielabel zal stijgen in de toekomst door toegenomen druk om te verduurzamen. Echter is de druk op de bedrijfsruimtemarkt minder groot door het grotere aandeel eigenaar-gebruikers en de lagere urgentie om vastgoed te verduurzamen. Daarnaast blijkt verduurzaming in voor sommige bedrijven niet rendabel is. Dit zijn voornamelijk bedrijven die niet direct een kostenvoordeel halen uit verduurzamende maatregelen.

Beleggingsmarkt

In 2024 is er circa 2,4 miljard geïnvesteerd in de bedrijfsruimtemarkt, wat neerkomt op 23% van het totale investeringsvolume van Nederland. Daarmee ligt het investeringsvolume circa 9% lager ten opzichte van 2023, toen er circa EUR 2,7 miljard werd geïnvesteerd in dit segment. Van het totale investeringsvolume in 2024 is circa 85% geïnvesteerd in logistiek vastgoed, 13% in industrieel vastgoed en circa 2% in datacenters. Daarmee wordt de trend van de afgelopen jaren doorgezet, waarbij het zwaartepunt van het geïnvesteerde volume voornamelijk op logistiek vastgoed is gericht.

In 2024 was er veel dynamiek zichtbaar op de Value Add markt, waar werd geanticipeerd op het potentieel om huurprijzen in de komende jaren te optimaliseren. Beleggers richtten zich vooral op het benutten van toekomstige huurgroei. Deze aanpak ondersteunt de hogere rendementseisen die zowel kapitaalverschaffers als beleggers tegenwoordig stellen. Ondanks de afgenomen dynamiek blijft de markt zich focussen 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.

Concluderend

De krapte op de bedrijfsruimtemarkt in de provincie Utrecht zet door, met name op strategische locaties. Ondanks dat het aanbod in 2024 is gestegen met 9% ten opzichte van 2023, is het nog niet toereikend genoeg om de marktdruk te verlichten. Het aanbod in 2024 blijft hiermee achter bij het 10-jarig gemiddelde van 7,5 miljoen m² maar is wel in lijn met het 5-jarige gemiddelde van 6,4 miljoen m². De huurprijzen lopen op door de aanhoudende vraag en het schaarse aanbod.

De Nederlandse markt voor logistieke en bedrijfsruimtebeleggingen vertoonde eind 2024 tekenen van herstel. 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. 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.

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 en in hoeverre kwalitatief hoogwaardige (nieuw) aanbod kan worden toegevoegd. Dit zal ook in grote mate afhangen van ontwikkelingen zoals netcongestie en de politieke regeldruk.

Winkelmarkt

Trends

Retailers zien zich geconfronteerd met gestegen kosten, maar de gestegen koopkracht van de consument lijkt dit grotendeels te compenseren. De omzetten van retailers zijn in vergelijking met 2023 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. 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.

De bezoekersaantallen van de Nederlandse binnensteden hebben vanaf dit voorjaar een fors herstel genoteerd. Volgens opgave van Locatus waren de passantenstromen vrijwel weer 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 pre-coronaniveau.

Gedurende 2024 is de landelijke winkelleegstand licht opgelopen tot 6,7%. Hoewel ruim 3.000 retailpanden hun functie verloren, bleven slechts 900 daarvan leegstaand, terwijl de rest een andere functie kreeg, vooral als woning. Daarnaast daalde het totale aantal actieve winkelmeters, nadat het jarenlang stabiel was gebleven op circa 27,5 miljoen m². De leegstand in meters (5,8%) is echter lager dan de leegstand in aantal panden (6,7%), wat betekent dat leegstaande panden gemiddeld kleiner zijn. Binnen kernwinkelgebieden manifesteert de leegstand zich momenteel vooral in de aanloopstraten. Kleinere winkelsteden kennen leegstand in op de minste goede locaties binnen een kernwinkelgebied.

Opname

De transactiedynamiek op de winkelmarkt binnen de provincie Utrecht heeft na een jaar van stijging opnieuw een daling laten zien, ditmaal met ruim 42% tot 90.330 m² aan winkelloppervlak. Deze daling is in lijn met de voorgaande jaren, met uitzondering van 2023. Wel ligt het opnamevolume van 90.330 m² ruim onder het vijfjarig gemiddelde van 174.163 m² aan winkelruimte. Daarmee bevindt het zich op het laagste niveau van de afgelopen vijf jaar, waarin de opname varieerde van 90.330 m² tot 258.967 m².

Van het totale opnamevolume in de provincie Utrecht lag het grootste deel in de gemeenten Utrecht (31.941 m²), Amersfoort (13.039 m²) en De Bilt (4.708 m²). De segmenten In/Om Huis en Horeca voerden in 2024 de boventoon, met een gezamenlijk aandeel van 38% in het totale opnamevolume. In de kerngebieden vestigden zich voornamelijk bedrijven binnen de segmenten Horeca en Mode & Luxe, terwijl daarbuiten vooral het segment In/Om Huis dominant was.

Aanbod

Nadat het beschikbare winkelaanbod in de jaren 2020, 2021 en 2022 afnam, is het sinds 2023 weer stijgende. Ook in 2024 nam het winkelaanbod toe. Het afgelopen jaar steeg het met 5,8% tot 172.257 m² aan beschikbare winkelruimte. Hiermee ligt het boven het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar, dat neerkomt op 164.239 m². In absolute zin steeg het winkelaanbod het sterkst in de gemeenten Houten, Woerden en Zeist met respectievelijk 5.493 m², 2.654 m² en 2.086 m². Daarentegen nam het winkelaanbod in de gemeenten Utrecht, Amersfoort en De Bilt af met respectievelijk 5.512 m², 4.318 m² en 1.069 m². Dit onderstreept een concentratiebeweging naar de grote steden en daarmee naar grotere afzetmarkten.

Leegstand

In lijn met de stijging van het winkelaanbod in 2024 is ook het aantal leegstaande winkelmeters in de provincie Utrecht toegenomen. In de jaren 2020, 2021, 2022 en 2023 daalde het leegstandspercentage juist, maar in 2024 is dit weer gestegen. Het totaal aantal leegstaande winkelmeters nam toe met 40% tot 101.482 m². In 2023 steeg het winkelaanbod, waarvan een deel in 2024 niet is opgenomen en nu daadwerkelijk als leegstand wordt gemeten. De vraag naar winkelruimte is afgenomen, wat wordt onderstreept door dalende opnamecijfers en toenemende leegstandspercentages. Het leegstandspercentage in de provincie Utrecht is in 2024 uitgekomen op 3,6%. Inclusief leegstand van korter dan één jaar (frictieleegstand) zou dit oplopen tot 6,1%. Daarmee ligt het leegstandspercentage nagenoeg op hetzelfde niveau als in 2021. De hoogste leegstandspercentages zijn gemeten in de gemeenten Zeist, Veenendaal en De Bilt, met respectievelijk 9,3%, 6,3% en 6,2%.

Huurprijzen

Ondanks de focus op de drukste locaties van winkelstraten en de indexatie van de huurprijs op basis van het CPI, is de gemiddelde tophuurprijs in de provincie Utrecht in 2024 gelijk gebleven aan die van 2023, namelijk EUR 290 per m² per jaar. De tophuurprijs per m² per jaar varieert echter sterk, met een bandbreedte tussen EUR 135 en EUR 1.000 per m² per jaar. De hoogste tophuurprijzen werden gemeten in Utrecht (EUR 1.000 per m² per jaar), Amersfoort (EUR 500 per m² per jaar) en Nieuwegein (EUR 485 per m² per jaar). In vrijwel alle gemeenten binnen de provincie zijn de tophuurprijzen gelijk gebleven aan het voorgaande jaar, met uitzondering van de gemeenten Nieuwegein (daling van 3% tot EUR 485 per m² per jaar), Leusden (stijging van 5% tot EUR 315 per m² per jaar) en Woerden (stijging van 2% tot EUR 320 per m² per jaar). Voor 2025 wordt een consolidatieslag verwacht, waarna een lichte groei mogelijk is door toenemende druk en interesse van retailers op een kleiner deel van de winkelstraten.

Beleggingsmarkt

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 risicoprofiel en de eventuele emotionele binding onder particulieren. Er is veel vraag naar kwalitatief hoogwaardige 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 investeringsmogelijkheden met een grootte 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 in 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 EUR 828 miljoen. Dit is een bescheiden 8% van het totale Nederlandse investeringsvolume. Ten opzichte van 2023 - toen het investeringsvolume op de winkelmarkt een ruime EUR 1 miljard bedroeg – is het een flinke daling van het investeringsvolume 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 door veel relatief kleine transacties met 75% van de transacties onder de EUR 10 miljoen. Het aantal winkelbeleggingstransacties in 2024 in de provincie Utrecht is beperkt met zeven transacties. Dit komt neer op een investeringsvolume van EUR 43,4 miljoen.

Concluderend

De winkelmarkt wordt gekenmerkt door een verbeterd sentiment, al laat de vertaling in concrete herstelcijfers nog op zich wachten. Afgelopen jaar is zowel het aanbod als de leegstand toegenomen in voornamelijk de kleinere gemeenten. De focus van binnenlandse retailers ligt op expansie. De buitenlandse retailers zijn nog iets meer afwachtend. Ondanks dat retailers geconfronteerd werden met hogere kosten, steeg ook de koopkracht van het winkelend publiek, waardoor hogere omzetten toch goed gerealiseerd konden worden. Echter, de marges staan als gevolg van de hoge kosten onder druk. Vanuit een gebruikersperspectief zijn het voornamelijk de A1 winkelgebieden die in trek zijn en zijn het retailers die willen profiteren van de relatief lagere tophuurprijzen op goede locaties die actief zijn. Grote huurprijscorrecties zijn in 2024 uitgebleven en de verwachting naar voor 2025 is dat huurprijzen weer iets gaan groeien door de toenemende interesse in winkelruimte die bij retailers nu weer heerst. De kleinere omliggende kernen, die zich voornamelijk richten op dagelijkse levensbehoeften, blijven uitdagingen ondervinden bij het (weder)verhuren van winkelruimte. Dit komt mede doordat steeds meer mensen hun dagelijkse levensbehoeften tegenwoordig online bestellen en niet meer noodzakelijkerwijs naar fysieke winkels gaan. Meer diversiteit in de kleinere kernen zou een oplossing kunnen zijn om leegstand tegen te gaan. De omzet in F&B, kleding- en schoenenwinkels is ook in 2024 weer gestegen, waardoor er meer behoefte aan winkelruimte is ontstaan vanuit deze retailers. Deze behoefte heeft zich echter nog niet geuit in de daadwerkelijke opnamecijfers van 2024, maar zal naar verwachting in 2025 wel zichtbaar zijn in de opname.

Inhoudsopgave

Management samenvatting	2
<i>Wijziging voorraaddata kantoren</i>	2
<i>Algemeen</i>	2
<i>Kantorenmarkt</i>	2
<i>Bedrijfsruimtemarkt</i>	6
<i>Winkelmarkt</i>	9
1. Inleiding	1
2. Visie	3
2.1 <i>Kantorenmarkt Nederland</i>	3
2.3 <i>Bedrijfsruimtemarkt Nederland</i>	11
2.4 <i>Winkelmarkt Nederland</i>	17
3. Kantorenmarkt Provincie Utrecht	30
3.1 <i>Beleggingsmarkt</i>	30
3.2 <i>Voorraad</i>	32
3.4 <i>Opname</i>	38
3.5 <i>Huurprijsontwikkeling</i>	40
3.6 <i>Duurzaamheid</i>	41
4. Bedrijfsruimtemarkt Provincie Utrecht	47
4.1 <i>Beleggingsmarkt</i>	47
4.2 <i>Voorraad</i>	49
4.3 <i>Aanbod</i>	54
4.4 <i>Opname</i>	58
4.5 <i>Huurprijsontwikkeling</i>	61
4.6 <i>Duurzaamheid</i>	62
5. Winkelmarkt Provincie Utrecht	71
5.1 <i>Beleggingsmarkt</i>	71
5.2 <i>Voorraad</i>	73
5.3 <i>Aanbod</i>	74
5.4 <i>Opname</i>	76
5.5 <i>Huurprijsontwikkeling</i>	78
6. Bijlage	83

<i>6.1 Methodiek Voorraad Cushman & Wakefield (vanaf 2024)</i>	83
<i>6.2 Kantorenmarkt gemeentelijke cijfers</i>	84
<i>6.3 Bedrijfsruimtemarkt gemeentelijke cijfers</i>	88
<i>6.4 Winkelmarkt gemeentelijke cijfers</i>	92
7. Begrippenlijst	97

An aerial photograph of a Dutch city, likely Leiden, showing a canal, historic buildings, and a church spire in the distance. A large, semi-transparent number '01' is overlaid on the image. A dark blue horizontal bar is positioned across the middle of the number '1'.

01

INTRODUCTIE

1. Inleiding

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

De Vastgoedmonitor Provincie Utrecht bestaat uit een management samenvatting waarin de dynamiek op de verschillende vastgoedmarkten in de provincie Utrecht wordt gekoppeld aan de landelijke trends. Gevolgd door een visiestuk met landelijke- en provinciale trends en ontwikkelingen op de kantoren-, bedrijfsruimte- en winkelmarkt. Ook bevat de schriftelijke rapportage een korte puntsgewijze toelichting van de grafieken met de kenmerken op provinciaal niveau, hierin wordt toegelicht waar de grootste groei en krimp plaatsvindt binnen de provincie. De verschillende kenmerken op gemeentelijk niveau worden in tabelvorm weergegeven in de bijlage van de schriftelijke rapportage. Het Market Intelligence Dashboard is complementair aan de schriftelijke rapportage en omvat de afgestemde onderdelen en aspecten op de verschillende geografische niveaus voor de gemeenten binnen de provincie Utrecht.

De samenwerking met de provincie Utrecht wordt gezamenlijk opgepakt met de gemeente Utrecht en Amersfoort, zodat er eenduidige definities gehanteerd kunnen worden en dit ten goede komt aan de te vormen beleidstukken voor de kantoren-, bedrijfsruimte- en winkelmarkt. Zo zijn de uitgangspunten gelijk om het ruimtelijke speelveld te bepalen. Voor beide gemeenten monitort Cushman & Wakefield al geruime tijd de dynamiek op de kantoren-, bedrijfsruimte- en winkelmarkt.

Dit onderzoek komt tot stand door marktkennis en markgevoel 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 macrotrends in de bredere maatschappij, als over de marktdynamiek op landelijk niveau, als over de marktdynamiek op objectniveau binnen de provincie Utrecht, als over het marktsentiment van ondernemers.

02

VISIE

2. Visie

2.1 Kantorenmarkt Nederland

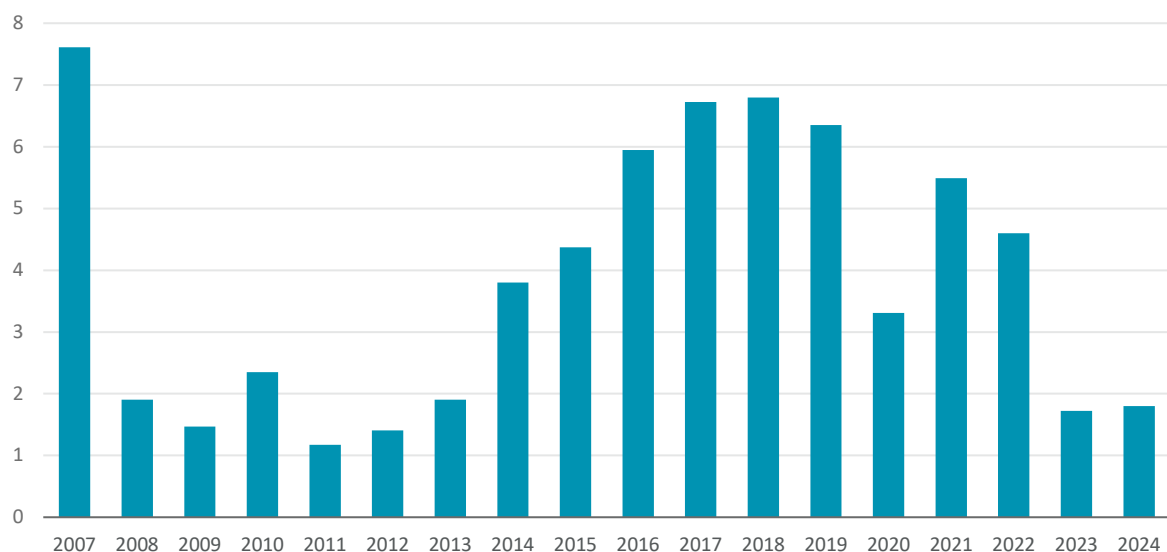
2.1.1. Beleggingsmarkt

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 fundament 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 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 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.

Figuur 1: Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume kantoren (in mld. Euro)



Jaar	Investeringsvolume kantoren in miljarden euro's
2007	€7.609.600.000
2008	€1.902.600.000
2009	€1.469.500.000
2010	€2.351.800.000
2011	€1.175.200.000
2012	€1.407.700.000
2013	€1.902.800.000
2014	€3.799.600.000
2015	€4.372.600.000
2016	€5.947.600.000
2017	€6.722.600.000
2018	€6.794.500.000
2019	€6.348.900.000
2020	€3.310.500.000
2021	€5.492.900.000
2022	€4.597.900.000
2023	€1.721.800.000
2024	€1.797.900.000

Bron: Cushman & Wakefield, 2025

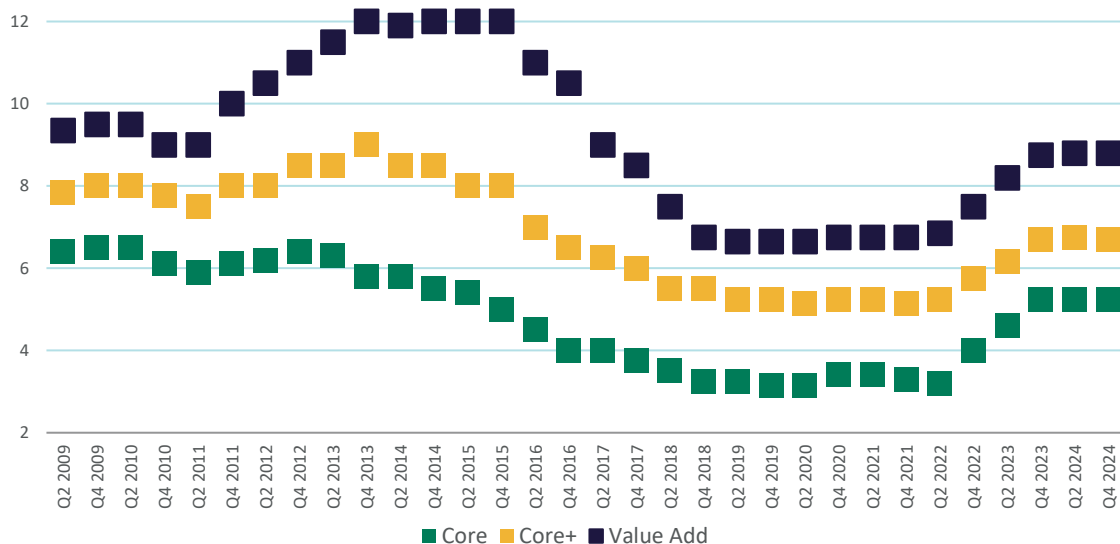
Daarnaast is er, zowel op de gebruikersmarkt als op de beleggingsmarkt, een duidelijke trend zichtbaar van 'flight to quality'. Beleggers richten zich vooral op duurzame gebouwen die zich bevinden op centrale locaties in levendige omgevingen, waarmee zij anticiperen op toekomstige ESG (Environment, Social, en Governance) criteria voor kantoorgebouwen, zoals operationeel energiegebruik en (voorspelde) uitstoot. 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. Ondanks dit gegeven is de activiteit in de markt ten opzichte van vorig jaar weldegelijk gestegen. Niet-duurzame gebouwen of gebouwen waarvoor hoge renovatiekosten nodig zijn om duurzaam te worden, lopen het risico 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.

De 'flight to quality'-trend is ook zichtbaar in het bruto aanvangsrendement. In het centrum van Amsterdam en op de Zuidas 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.

Figuur 2: Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen - kantoren

BAR k.k. (%) Core, Core+ en Value Add



Jaar	Bruto aanvangsrendement Core in procenten	Bruto aanvangsrendement Core+ in procenten	Bruto aanvangsrendement Value Add in procenten
Q2 2009	6,4%	7,85%	9,35%
Q4 2009	6,5%	8%	9,5%
Q2 2010	6,5%	8%	9,5%
Q4 2010	6,1%	7,75%	9%
Q2 2011	5,9%	7,5%	9%
Q4 2011	6,1%	8%	10%
Q2 2012	6,2%	8%	10,5%
Q4 2012	6,4%	8,5%	11%
Q2 2013	6,3%	8,5%	11,5%

Q4 2013	5,8%	9%	12%
Q2 2014	5,8%	8,5%	11,9%
Q4 2014	5,5%	8,5%	12%
Q2 2015	5,4%	8%	12%
Q4 2015	5%	8%	12%
Q2 2016	4,5%	7%	11%
Q4 2016	4%	6,5%	10,5%
Q2 2017	4%	6,25%	9%
Q4 2017	3,75%	6%	8,5%
Q2 2018	3,5%	5,5%	7,5%
Q4 2018	3,25%	5,5%	6,75%
Q2 2019	3,25%	5,25%	6,65%
Q4 2019	3,15%	5,25%	6,65%
Q2 2020	3,15%	5,15%	6,65%
Q4 2020	3,4%	5,25%	6,75%
Q2 2021	3,4%	5,25%	6,75%
Q4 2021	3,3%	5,15%	6,75%
Q2 2022	3,2%	5,25%	6,85%
Q4 2022	4%	5,75%	7,5%
Q2 2023	4,6%	6,15%	8,2%
Q4 2023	5,25%	6,7%	8,75%
Q2 2024	5,25%	6,75%	8,8%
Q4 2024	5,25%	6,7%	8,8%

Bron: Cushman & Wakefield, 2025

2.1.2. Gebruikersmarkt

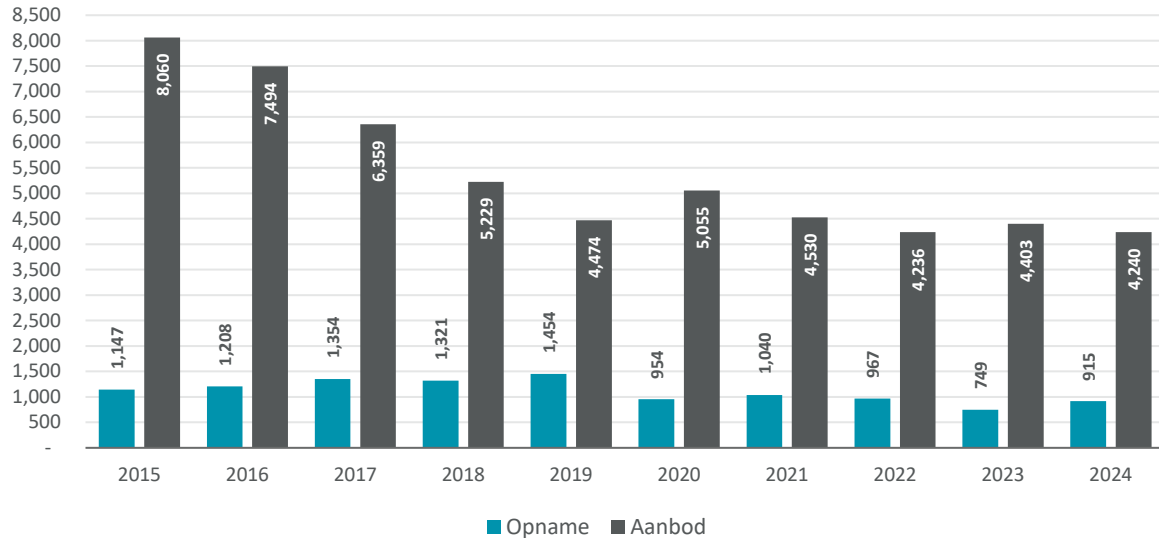
In 2024 werd ongeveer 930.000 m² kantoorruimte opgenomen in Nederland. Het gaat hier om reguliere verhuur of aankopen voor eigen gebruik door kantoorhoudende organisaties. Dit betekende een stijging van bijna een vijfde (+19%) ten opzichte van het voorgaande jaar, waardoor de transactiedynamiek weer 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%.

Figuur 3: Nederlandse kantoren gebruikersmarkt

Opname en aanbod kantoorruimte (x 1.000 m² v.v.o.)



Jaar	Opname kantoorruimte in vierkante meters	Aanbod kantoorruimte in vierkante meters
2015	1.146.800 m ²	8.060.300 m ²
2016	1.208.400 m ²	7.494.200 m ²
2017	1.353.800 m ²	6.358.600 m ²
2018	1.320.900 m ²	5.228.700 m ²
2019	1.453.900 m ²	4.473.700 m ²
2020	954.000 m ²	5.055.300 m ²
2021	1.040.000 m ²	4.530.200 m ²
2022	967.000 m ²	4.235.800 m ²
2023	749.000 m ²	4.403.200 m ²
2024	915.300 m ²	4.240.000 m ²

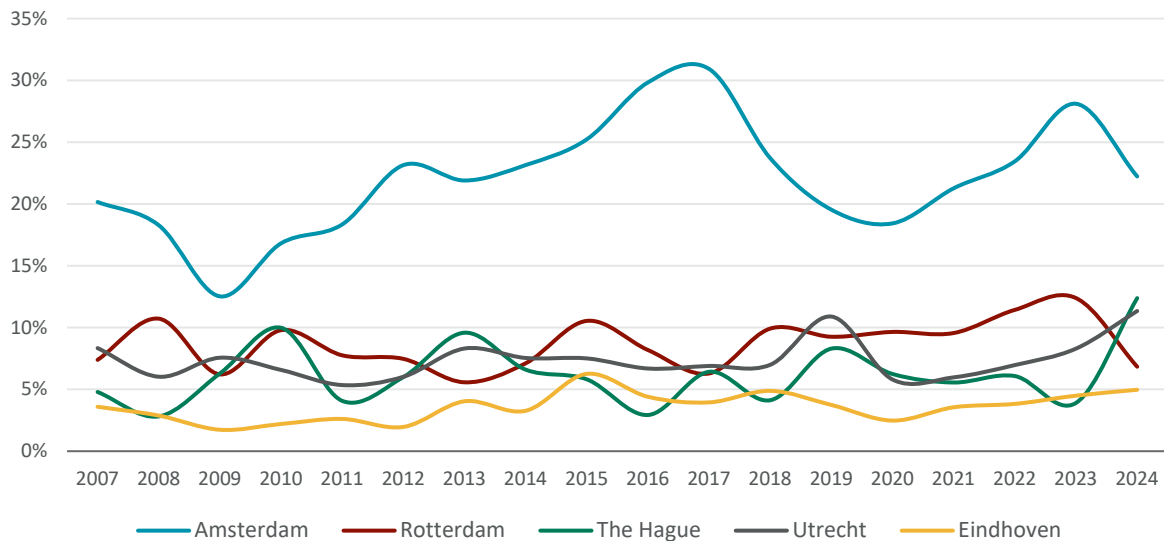
Bron: Cushman & Wakefield, 2025

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 (nabij Utrecht Centraal), waar zij circa 20.000 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.

Figuur 4: Kantooropname G5

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



Jaar	Amsterdam	Rotterdam	Den Haag	Utrecht	Eindhoven
2007	20%	8%	7%	5%	4%
2008	18%	6%	11%	3%	3%
2009	13%	8%	6%	6%	2%
2010	17%	7%	10%	10%	2%
2011	18%	5%	8%	4%	3%
2012	23%	6%	7%	6%	2%
2013	22%	8%	6%	10%	4%
2014	23%	8%	7%	7%	3%
2015	25%	8%	11%	6%	6%
2016	30%	7%	8%	3%	4%
2017	31%	7%	6%	6%	4%
2018	24%	7%	10%	4%	5%
2019	20%	11%	9%	8%	4%

2020	18%	6%	10%	6%	2%
2021	21%	6%	10%	6%	4%
2022	23%	7%	11%	6%	4%
2023	28%	8%	12%	4%	4%
2024	22%	11%	7%	12%	5%

Bron: Cushman & Wakefield, 2025

De voorkeur voor duurzame, centraal gelegen kantoorruimte bleef niet beperkt tot de Randstad. In 's-Hertogenbosch verhuist 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 Verheulsweide 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 2024.

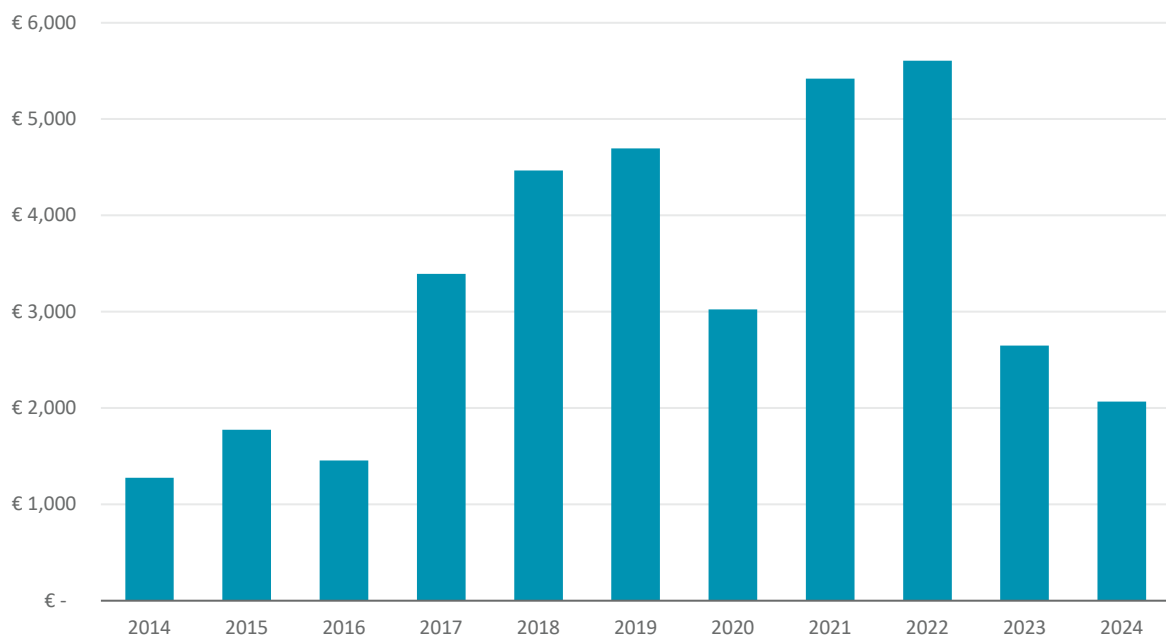
2.3 Bedrijfsruimtemarkt Nederland

2.3.1. Beleggingsmarkt

In 2024 is er circa 2,4 miljard geïnvesteerd in de bedrijfsruimtemarkt, wat neerkomt op 23% van het totale investeringsvolume. Daarmee ligt het investeringsvolume circa 9% lager ten opzichte van 2023, toen er circa EUR 2,7 miljard werd geïnvesteerd in dit segment. Van het totale investeringsvolume in 2024 is circa 85% geïnvesteerd in logistiek vastgoed, 13% in industrieel vastgoed en circa 2% in datacenters. Daarmee wordt de trend van de afgelopen jaren doorgezet, waarbij het zwaartepunt van het geïnvesteerde volume voornamelijk op logistiek vastgoed is gericht.

Figuur 5: Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume logistiek (in mln. Euro)



Jaar	Investeringsvolume logistiek in miljarden euro's
2014	€698.600.000
2015	€1.276.600.000
2016	€1.775.600.000
2017	€1.457.300.000
2018	€3.394.600.000
2019	€4.467.500.000
2020	€4.695.300.000
2021	€3.026.900.000
2022	€5.420.600.000
2023	€5.608.900.000
2024	€2.549.700.000

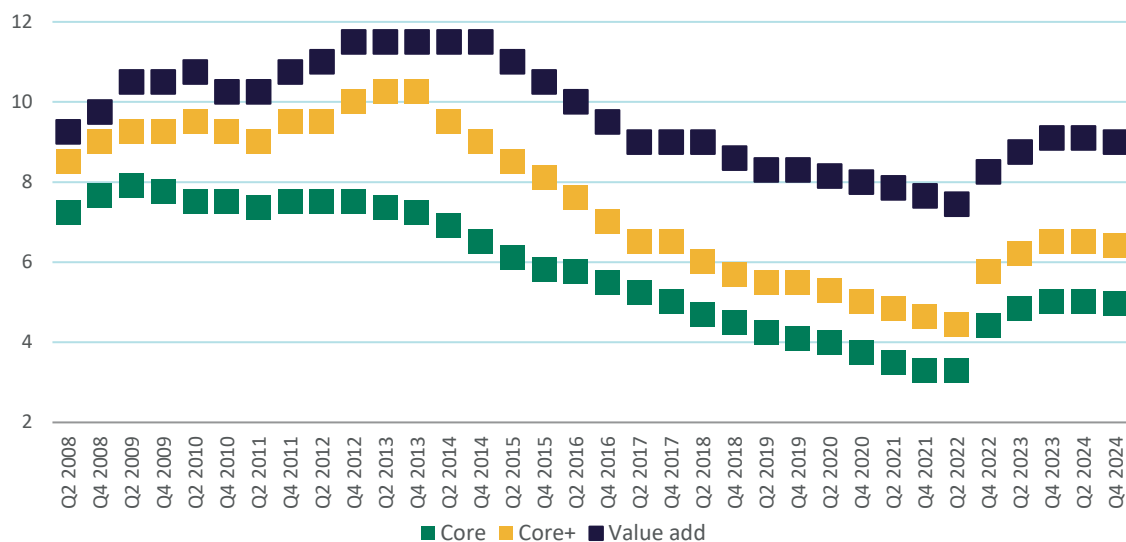
Bron: Cushman & Wakefield, 2025

De vraag naar hoogwaardige Core 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 hogere 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.

Figuur 6: Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen – Logistieke bedrijfsruimte

BAR v.o.n. (%) Core, Core+ en Value Add



Jaar	Bruto aanvangsrendement Core in procenten	Bruto aanvangsrendement Core+ in procenten	Bruto aanvangsrendement Value Add in procenten
Q2 2008	7,25%	8,5%	9,25%
Q4 2008	7,65%	9%	9,75%
Q2 2009	7,9%	9,25%	10,5%
Q4 2009	7,75%	9,25%	10,5%
Q2 2010	7,5%	9,5%	10,75%
Q4 2010	7,5%	9,25%	10,25%

Q2 2011	7,35%	9%	10,25%
Q4 2011	7,5%	9,5%	10,75%
Q2 2012	7,5%	9,5%	11%
Q4 2012	7,5%	10%	11,5%
Q2 2013	7,35%	10,25%	11,5%
Q4 2013	7,25%	10,25%	11,5%
Q2 2014	6,9%	9,5%	11,5%
Q4 2014	6,5%	9%	11,5%
Q2 2015	6,1%	8,5%	11%
Q4 2015	5,8%	8,1%	10,5%
Q2 2016	5,75%	7,6%	10%
Q4 2016	5,5%	7%	9,5%
Q2 2017	5,25%	6,5%	9%
Q4 2017	5%	6,5%	9%
Q2 2018	5%	6,25%	8,75%
Q4 2018	4,7%	6%	9%
Q2 2019	4,6%	5,75%	8,75%
Q4 2019	4,50%	5,7%	8,6%
Q2 2020	4,25%	5,7%	8,6%
Q4 2020	4,25%	5,5%	8,3%
Q2 2021	4,25%	5,5%	8,3%
Q4 2021	4,1%	5,5%	8,3%
Q2 2022	4%	5,3%	8,2%
Q4 2022	4%	5,3%	8,15%
Q2 2023	4%	5,3%	8,15%
Q4 2023	3,75%	5%	8%
Q2 2024	3,75%	5%	7,85%
Q4 2024	3,5%	4,85%	7,85%

Bron: Cushman & Wakefield, 2025

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. 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 en economische onzekerheden en schommelen deze anno 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.

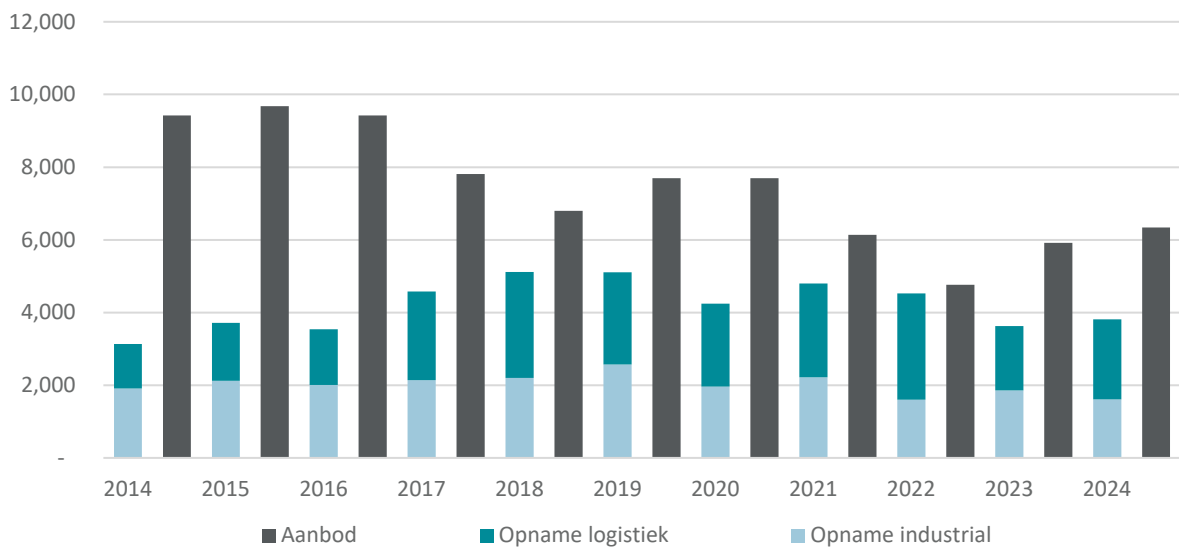
2.3.2. Gebruikersmarkt

Op de hele bedrijfsruimtemarkt, zowel industrieel vastgoed als logistiek, is in 2024 circa 3,8 miljoen m² aan bedrijfsruimte opgenomen. Daarmee ligt het opnamevolume 3% hoger ten opzichte van 2023, toen er circa 3,6 miljoen m² op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt in gebruik werd genomen. Begin 2024 was de dynamiek op de gehele gebruikersmarkt voor bedrijfsruimte nog relatief getemperd, maar in de laatste maanden is weer beweging ontstaan door toenemende interesse, getuige het grotere aantal bezichtigingen en zoekopdrachten.

De stijging van het totale volume valt voornamelijk toe te schrijven aan het logistieke segment, waar 23% meer opname werd geregistreerd ten opzichte van een jaar eerder. Over heel 2024 werd er circa veen2,2 miljoen m² aan logistiek vastgoed in gebruik genomen. Enerzijds is dit een gevolg van 'de wet van grote getallen', wanneer een paar grote transacties plaatsvinden, heeft dit een groot effect op het totale opnamevolume, anderzijds hebben er over heel 2024 ook meer transacties plaatsvonden (192) ten opzichte van vorig jaar (131).

Figuur 7: Nederlandse gebruikersmarkt bedrijfsruimte

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



Jaar	Opname Industrieel in m ²	Opname logistiek in m ²	Totale aanbod industrieel and logistiek
2014	1.909.200	1.229.100	9.499.100

2015	2.125.200	1.592.800	9.673.900
2016	2.008.200	1.533.900	9.424.300
2017	2.142.500	2.439.100	7.812.100
2018	2.201.800	2.918.600	6.795.300
2019	2.573.300	2.535.000	7.695.500
2020	1.960.600	2.279.900	7.695.500
2021	2.220.200	2.582.200	6.137.300
2022	1.599.200	2.929.800	4.767.000

Bron: Cushman & Wakefield, 2025

Van het totale opnamevolume betreft ongeveer 24% hiervan 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. Deze daling wordt gedeeltelijk toegeschreven aan verschillende uitdagingen, zoals onzekerheid over netaansluitingen, hogere financieringskosten, strengere milieuregels en veranderende winstgevendheid. Deze factoren zorgen voor een stagnatie in nieuwbouwprojecten en bemoeilijken het voor investeerders om rendabele business cases te ontwikkelen. 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 en 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. 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 per transactie. 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.

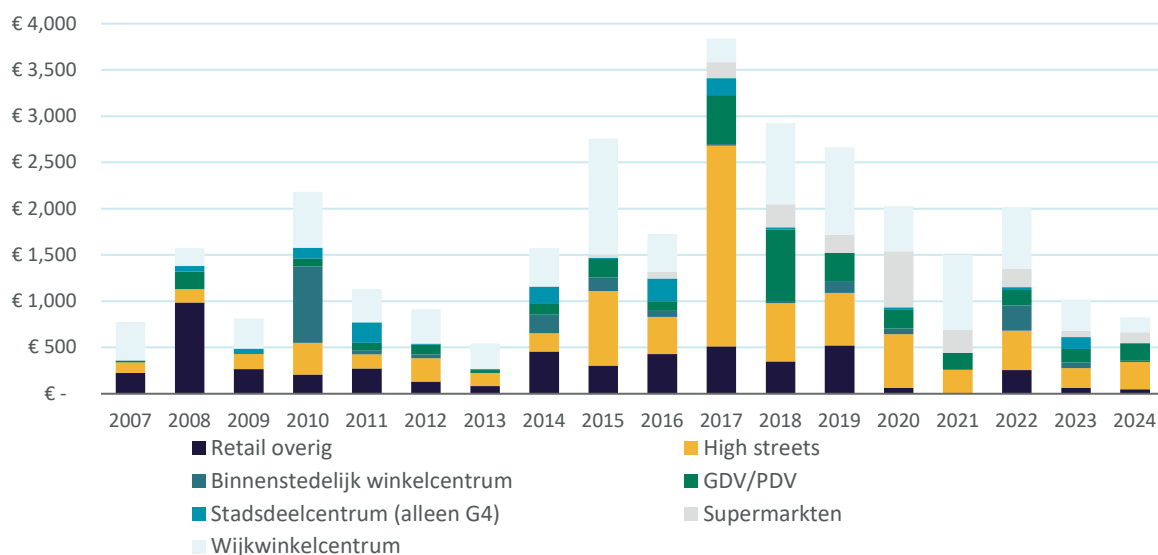
2.4 Winkelmarkt Nederland

2.4.1. 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 onder beleggers. Door middel van (boek)waardecorrecties moest een nieuwe balans tussen liquiditeit en fundament van commercieel vastgoed worden gevonden na jaren van goedkope financiering en de daaruit volgende zoektocht naar rendement, die in 2025 niet zal terugkeren.

Figuur 8: Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume winkelmarkt per segment (in mln. euro)



Jaar	Wijkwinkelcentrum	Supermarkten	Stadsdeelcentrum	GDV/PDV	Binnenstedelijk winkelcentrum	High streets	Retail overig
2007	€ 415.277.000	€ -	€ -	€ 20.650.000	€ -	€ 112.951.700	€ 225.084.300
2008	€ 187.178.000	€ 7.000.000	€ 56.400.000	€ 189.800.000	€ -	€ 145.571.000	€ 987.050.000
2009	€ 324.578.700	€ -	€ 61.616.500	€ -	€ -	€ 162.575.200	€ 264.975.500
2010	€ 601.262.200	€ 3.100.000	€ 116.367.000	€ 84.100.000	€ 828.200.000	€ 344.159.100	€ 206.207.000
2011	€ 354.634.300	€ 5.670.000	€ 222.292.000	€ 78.633.100	€ 45.000.000	€ 152.461.200	€ 272.356.400
2012	€ 362.830.000	€ 13.250.000	€ 8.125.000	€ 102.975.000	€ 43.500.000	€ 251.635.100	€ 131.910.700
2013	€ 268.047.800	€ 7.502.500	€ 12.051.400	€ 29.055.000	€ -	€ 144.320.900	€ 81.646.000
2014	€ 415.696.400	€ 2.500.000	€ 178.279.500	€ 125.025.000	€ 199.500.000	€ 197.870.600	€ 456.936.300

2015	€ 1.249.086.500	€ 35.613.700	€ 15.585.300	€ 201.090.000	€ 142.250.000	€ 807.433.300	€ 304.668.900
2016	€ 411.083.600	€ 72.571.700	€ 243.275.000	€ 105.549.000	€ 63.500.000	€ 402.299.800	€ 429.418.900
2017	€ 254.888.100	€ 172.275.100	€ 184.040.000	€ 529.962.800	€ 19.414.200	€ 2.167.146.500	€ 512.433.900
2018	€ 877.527.100	€ 250.435.900	€ 23.118.100	€ 782.797.400	€ 14.741.200	€ 627.616.700	€ 350.378.200
2019	€ 943.386.800	€ 198.433.700	€ -	€ 303.629.300	€ 127.659.500	€ 567.732.100	€ 522.688.800
2020	€ 485.541.700	€ 605.748.400	€ 27.306.300	€ 200.341.700	€ 64.675.000	€ 579.902.900	€ 62.575.500
2021	€ 815.304.700	€ 245.108.500	€ -	€ 181.252.200	€ -	€ 256.003.900	€ 5.265.000
2022	€ 666.329.200	€ 199.231.400	€ 30.000.000	€ 166.169.400	€ 271.584.000	€ 425.613.000	€ 257.642.200
2023	€ 337.537.100	€ 70.490.200	€ 126.042.200	€ 145.512.600	€ 63.187.800	€ 215.050.600	€ 61.028.300
2024	€ 163.953.700	€ 117.197.300	€ -	€ 189.699.200	€ 15.186.100	€ 292.953.000	€ 49.069.500

Bron: Cushman & Wakefield, 2025

In 2024 bedroeg het investeringsvolume op de winkelmarkt bedroeg EUR 828 miljoen¹, dit is een bescheiden 8% van het totale investeringsvolume in Nederlands commercieel vastgoed. 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 een zogenoemde eindsprint. Echter, toch was er 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 aankoop van twee meubelboulevards (circa EUR 21 miljoen) door Synvest. Verder kenmerkte de markt zich door veel relatief kleine transacties met 75% van de transacties onder de EUR 10 miljoen.

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 verkend in Q4 van 2024, maar de algemene onzekerheid in de markt en de toenemende druk op partijen om te verkopen hebben 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 risicoprofiel 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

¹ Het investeringsvolume van 2024 kan middels na-meldingen nog veranderen.

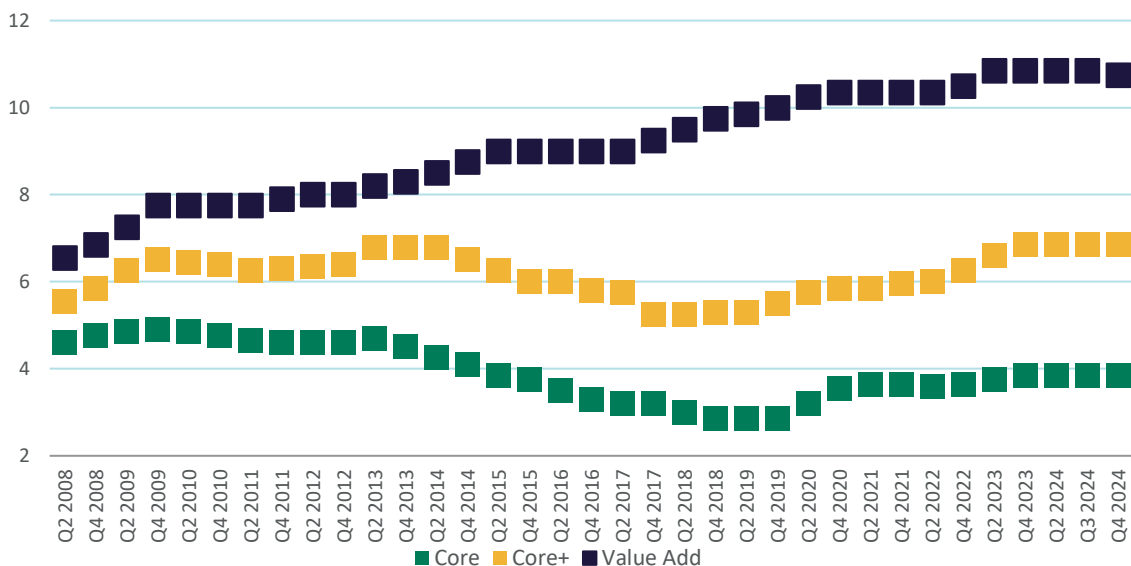
interesse in objecten met een Value Add component, maar alleen als de transformatiekosten beheersbaar blijven en de stap richting een Core rendement haalbaar is. Hierdoor treedt een polarisatie op in de markt waarbij het Core+ segment verder wegzakt. Bij Nederlandse instituten ligt de focus op Investeringsmogelijkheden met een grootte 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.

Figuur 9: Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen – Winkelruimte

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



Kwartaal	Bruto aanvangsrendement Core Segment	Bruto aanvangsrendement Core + Segment	Bruto aanvangsrendement Value Add Segment
Q2 2008	4,6%	5,55%	6,55%
Q4 2008	4,75%	5,85%	6,85%
Q2 2009	4,85%	6,25%	7,25%
Q4 2009	4,9%	6,5%	7,75%
Q2 2010	4,85%	6,45%	7,75%
Q4 2010	4,75%	6,4%	7,75%
Q2 2011	4,65%	6,25%	7,75%
Q4 2011	4,6%	6,3%	7,9%
Q2 2012	4,6%	6,35%	8%
Q4 2012	4,6%	6,4%	8%
Q2 2013	4,7%	6,8%	8,2%
Q4 2013	4,5%	6,8%	8,3%
Q2 2014	4,25%	6,8%	8,5%
Q4 2014	4,1%	6,5%	8,75%
Q2 2015	3,85%	6,25%	9%
Q4 2015	3,75%	6%	9%
Q2 2016	3,5%	6%	9%
Q4 2016	3,3%	5,8%	9%
Q2 2017	3,2%	5,75%	9%
Q4 2017	3,2%	5,25%	9,25%
Q2 2018	3%	5,25%	9,5%
Q4 2018	2,85%	5,3%	9,75%
Q2 2019	2,85%	5,3%	9,85%
Q4 2019	2,85%	5,5%	10%
Q2 2020	3,2%	5,75%	10,25%

Q4 2020	3,55%	5,85%	10,35%
Q2 2021	3,65%	5,85%	10,35%
Q4 2021	3,65%	5,95%	10,35%
Q2 2022	3,6%	6%	10,35%
Q4 2022	3,65%	6,25%	10,5%
Q2 2023	3,75%	6,6%	10,85%
Q4 2023	3,85%	6,85%	10,85%
Q2 2024	3,85%	6,85%	10,85%
Q3 2024	3,85%	6,85%	10,85%
Q4 2024	3,85%	6,85%	10,75%

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 desalniettemin blijft 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.

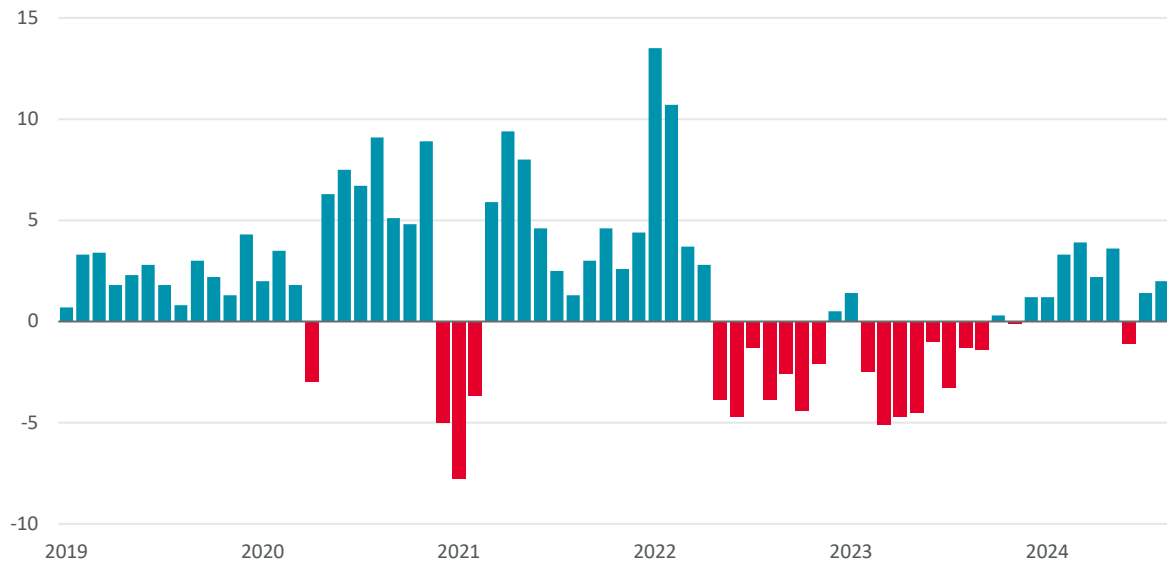
2.4.2. Gebruikersmarkt

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 lange termijn en er worden winkels gesloten. Dit gaat zorgen voor een groot A1-aanbod in een aantal secundaire winkelsteden. Dit kan zorgen voor kansen, maar ook voor verdere terugtrekking uit die steden door andere merken en veel leegstand.

Figuur 10: Omzetten in de detailhandel

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



Maand en Jaar	Procentuele verandering ten opzichte van dezelfde maand een jaar eerder
Januari 2019	0,7%
Februari 2019	3,3%
Maart 2019	3,4%
April 2019	1,8%
Mei 2019	2,3%
Juni 2019	2,8%
Juli 2019	1,8%
Augustus 2019	0,8%
September 2019	3%
Oktober 2019	2,2%
November 2019	1,3%
December 2019	4,3%
Januari 2020	2%
Februari 2020	3,5%
Maart 2020	1,8%

April 2020	-3%
Mei 2020	6,3%
Juni 2020	7,5%
Juli 2020	6,7%
Augustus 2020	9,1%
September 2020	5,1%
Oktober 2020	4,8%
November 2020	8,9%
December 2020	-5%
Januari 2021	-7,8%
Februari 2021	-3,7%
Maart 2021	5,9%
April 2021	9,4%
Mei 2021	8%
Juni 2021	4,6%
Juli 2021	2,5%
Augustus 2021	1,3%
September 2021	3%
Oktober 2021	4,6%
November 2021	2,6%
December 2021	4,4%
Januari 2022	13,5%
Februari 2022	10,7%
Maart 2022	3,7%
April 2022	2,8%
Mei 2022	-3,9%
Juni 2022	-4,7%

Juli 2022	-1,3%
Augustus 2022	-3,9%
September 2022	-2,6%
Oktober 2022	-4,4%
November 2022	-2,1%
December 2022	0,5%
Januari 2023	1,4%
Februari 2023	-2,5%
Maart 2023	-5,1%
April 2023	-4,7%
Mei 2023	-4,5%
Juni 2023	-1%
Juli 2023	-3,3%
Augustus 2023	-1,3%
September 2023	-1,4%
Oktober 2023	0,3%
November 2023	-0,1%
December 2023	1,2%
Januari 2024	1,2%
Februari 2024	3,3%
Maart 2024	3,9%
April 2024	2,2%
Mei 2024	3,6%
Juni 2024	-1,1%
Juli 2024	1,4%
Augustus 2024	2%
September 2024	1,2%

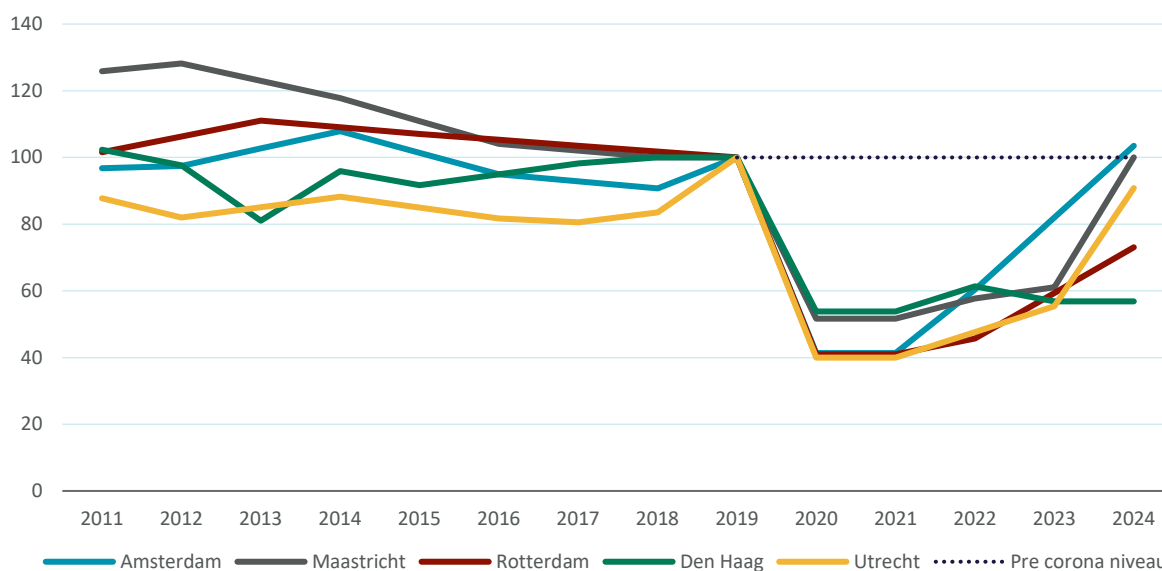
Oktober 2024	0,9%
November 2024	0,3%

Bron: CBS, bewerking Cushman & Wakefield, 2025

De bezoekersaantallen van de Nederlandse binnensteden hebben vanaf dit voorjaar een fors herstel laten zien. 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 pre-coronaniveau.

Figuur 11: Ontwikkeling bezoekersaantallen grote winkelsteden

Index 2019 = 100



Jaar	Ontwikkeling bezoekersaantallen Amsterdam	Ontwikkeling bezoekersaantallen Maastricht	Ontwikkeling bezoekersaantallen Rotterdam	Ontwikkeling bezoekersaantallen Den Haag	Ontwikkeling bezoekersaantallen Utrecht	Ontwikkeling bezoekersaantallen Pre-corona
2011	96,73041	125,8441	101,5888	102,3151	87,73992	
2012	97,48612	128,1797	106,2637	97,63761	81,98185	
2013	102,6835	122,9754	111,0482	81,05363	85,10638	
2014	107,8809	117,7456	109,0394	95,93669	88,23092	
2015	101,4189	110,8911	107,0307	91,70801	84,94272	
2016	94,94139	104,0366	105,2776	94,96811	81,65452	
2017	92,81308	102,031	103,5062	98,22821	80,59813	
2018	90,68476	100	101,7531	100	83,52924	100

2019	100	100	100	100	100	100
2020	41,34793	51,66286	40,96056	53,81526	39,97917	100
2021	41,34793	51,66286	40,96056	53,81526	39,97917	100
2022	60,41024	57,705	45,70855	61,39854	47,67148	100
2023	81,95558	61,10688	59,37728	56,88637	55,36379	100

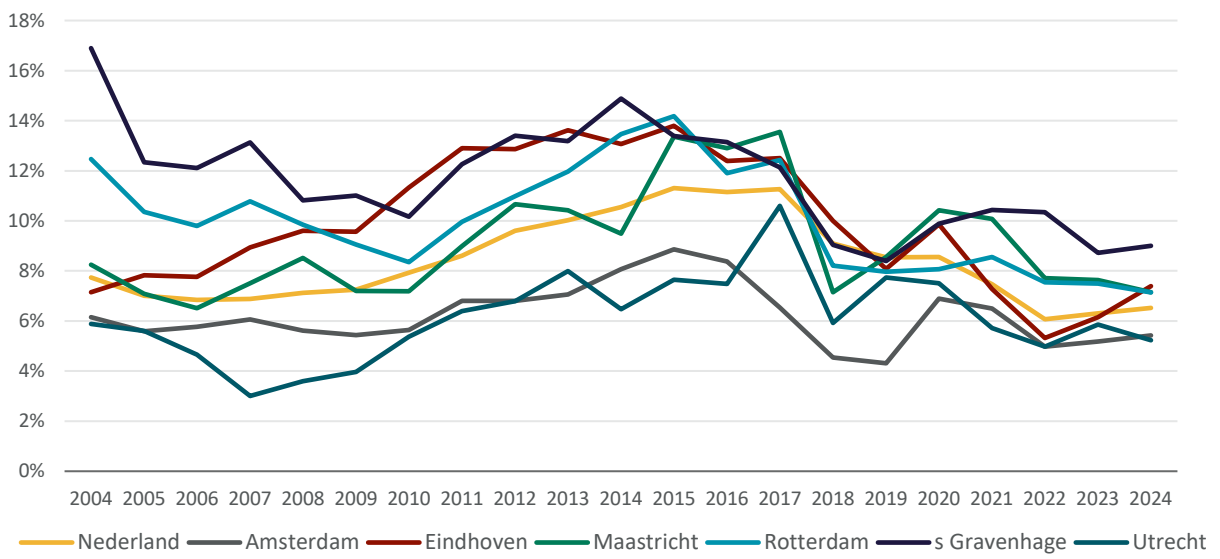
Bron: Locatus, bewerking Cushman & Wakefield, 2025

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 Meet me there, Pinkyelllow 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, betroffen slechts 900 daarvan leegstaand winkelvastgoed, 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 m². De leegstand in absolute 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 Arcades. 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.

Figuur 12: Leegstandontwikkeling winkelmarkt

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



Jaar	Leegstands percentage winkelmarkt Nederland	Leegstands percentage winkelmarkt Amsterdam	Leegstands percentage winkelmarkt Eindhoven	Leegstands percentage winkelmarkt Maastricht	Leegstands percentage winkelmarkt Rotterdam	Leegstandsp ercentage winkelmarkt `s Gravenhage	Leegstands percentage winkelmarkt Utrecht
2004	7,7%	6,1%	7,1%	8,2%	12,5%	16,9%	5,9%
2005	7,0%	5,6%	7,8%	7,1%	10,4%	12,3%	5,6%
2006	6,8%	5,8%	7,8%	6,5%	9,8%	12,1%	4,7%
2007	6,9%	6,1%	8,9%	7,5%	10,8%	13,1%	3,0%
2008	7,1%	5,6%	9,6%	8,5%	9,9%	10,8%	3,6%
2009	7,2%	5,4%	9,6%	7,2%	9,1%	11,0%	4,0%
2010	7,9%	5,6%	11,3%	7,2%	8,3%	10,2%	5,4%
2011	8,6%	6,8%	12,9%	9,0%	10,0%	12,3%	6,4%
2012	9,6%	6,8%	12,9%	10,7%	11,0%	13,4%	6,8%
2013	10,0%	7,1%	13,6%	10,4%	12,0%	13,2%	8,0%
2014	10,5%	8,1%	13,1%	9,5%	13,5%	14,9%	6,5%
2015	11,3%	8,9%	13,8%	13,4%	14,2%	13,4%	7,6%
2016	11,2%	8,4%	12,4%	12,9%	11,9%	13,1%	7,5%
2017	11,3%	6,5%	12,5%	13,6%	12,4%	12,1%	10,6%
2018	9,1%	4,5%	10,0%	7,1%	8,2%	9,0%	5,9%
2019	8,5%	4,3%	8,1%	8,6%	8,0%	8,4%	7,7%
2020	8,6%	6,9%	9,9%	10,4%	8,1%	9,9%	7,5%
2021	7,5%	6,5%	7,3%	10,1%	8,6%	10,4%	5,7%
2022	6,1%	5,0%	5,3%	7,7%	7,6%	10,3%	5,0%
2023	6,3%	5,2%	6,2%	7,6%	7,5%	8,7%	5,9%
2024	6,5%	5,4%	7,4%	7,1%	7,1%	9,0%	5,2%

Bron: Locatus, bewerking Cushman & Wakefield, 2025

Vanuit 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 koste momenteel een aantrekkelijkere optie.

A photograph of a modern building with a glass facade and a large, stylized '03' overlay. The building has a complex, geometric design with a blue-tinted glass facade. The '03' is a large, white, semi-transparent number that covers a significant portion of the image. Below the number, there is a dark blue horizontal bar containing the text 'KANTORENMARKT PROVINCIE UTRECHT' in white, bold, uppercase letters. The building's facade is composed of many small, square glass panels, some of which are illuminated from within, creating a warm glow. The building is situated in an urban environment, with some trees and a concrete structure visible in the foreground.

KANTORENMARKT PROVINCIE UTRECHT

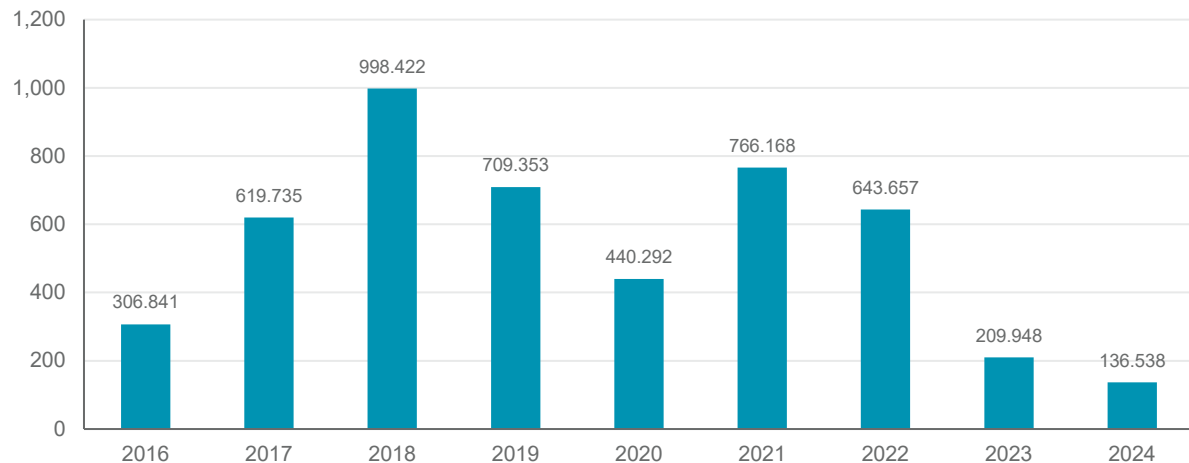
3. Kantorenmarkt Provincie Utrecht

3.1 Beleggingsmarkt

3.1.1. Beleggingsvolume

Figuur 13: Vastgoedbeleggingsmarkt - Provincie Utrecht

Investeringsvolume kantoren (in duizend EUR)



Jaar	Investeringsvolume kantoren
2016	€306.840
2017	€619.735
2018	€998.421
2019	€709.352
2020	€440.291
2021	€766.168
2022	€643.657
2023	€209.948
2024	€136.538

- 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.
- Binnen de provincie Utrecht liet het investeringsvolume in kantoren een daling zien van 35% tot EUR 137 miljoen. Het aandeel van de kantoreninvesteringsvolume in de provincie Utrecht bedroeg circa 8% in 2024, dit was in 2023 nog een aandeel van 29%.
- Door de huidige polarisatie op de kantorenmarkt richten investeerders zich uitsluitend op het topsegment, waardoor de markt bij gebrek aan dergelijk aanbod een afwachtende houding aanneemt, ondanks de latente vraag.
- In de provincie Utrecht liet de gemeente Utrecht het hoogste investeringsvolume zien met EUR 74 miljoen, ofwel 54% van het totale volume. Gestuwd door onder andere de verkoop van Utrecht Central Plaza op de Croeselaan voor EUR 27,7 miljoen.

- Naast de gemeente Utrecht, liet ook de gemeente Amersfoort een aanzienlijk investeringsvolume zien van EUR 26 miljoen, bijna volledig gestoeld op de verkoop van de Argonaut aan het Stationsplein voor EUR 22,8 miljoen.
- Het investeringsvolume in kantoren liet in 2018 een piek zien met EUR 998 miljoen, hierin was de gemeente Utrecht koploper met een investeringsvolume van EUR 713 miljoen. Deze piek werd sterk beïnvloed door de verkoop van het Stadskantoor aan Bouwinvest voor EUR 150 miljoen.

3.1.2. Top 10 kantorenbeleggingstransacties 2024

Figuur 14: Top 10 kantorenbeleggingstransacties 2024

Qtr	Gemeente	Adres	Project	Koopsom	Koper	Verkoper
Q2	Utrecht	Croeselaan 15	Utrecht Central Plaza	€ 27.740.000	Ten Brinke groep	CBRE Investment Mgmt
Q1	Amersfoort	Stationsplein 121	De Argonaut	€ 22.750.000	PingProperties	Achmea
Q4	Utrecht	Jaarbeursplein 22	Van Seypesteijn	€ 15.250.000	NSI	CBRE IM Dutch Office Fund
Q2	Leusden	Plesmanstraat 1	Sports Business Center	€ 12.198.292	M-Tower	M7 Real Estate
Q4	Utrecht	Nieuwe Houtenseweg 2	Nieuwe Houtenseweg 2	€ 9.590.170	FlexxInvestments	Van der Zwan Vastgoed
Q3	Woerden	De Bleek 1	Fmr Campina HQ	€ 9.097.240	Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)	Combinatie Investerings Groep Vastgoed B.V.
Q1	Utrecht	Vrieslantlaan 1-3	Vrieslantlaan 1-3	€ 7.611.247	Impact Vastgoed	M7 Real Estate
Q1	Utrecht	Australiëlaan 14	Australiëlaan 14	€ 7.042.343	Focus on Impact	M7 Real Estate
Q3	Utrecht	Savannahweg 71	Landmark	€ 6.200.000	Meerdervoort	M7 Real Estate
Q2	Houten	De Molen 48	De Molen 48	€ 6.072.000	Over-IJssel Investment Lindeboom)	1882 (Stak Jongerius Invest

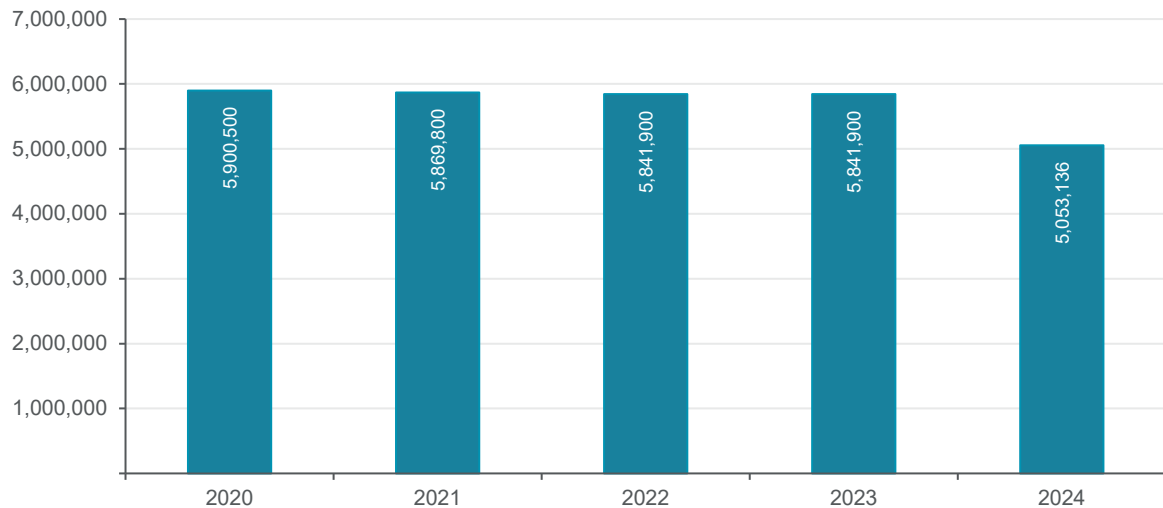
Bron: Cushman & Wakefield, 2025

3.2 Voorraad

3.2.1. Kantoreenvoorraad

Figuur 15: Voorraad kantoorruimte Provincie Utrecht (2020-2024)

Totaal in m² | ≥ 500 m² v.v.o.



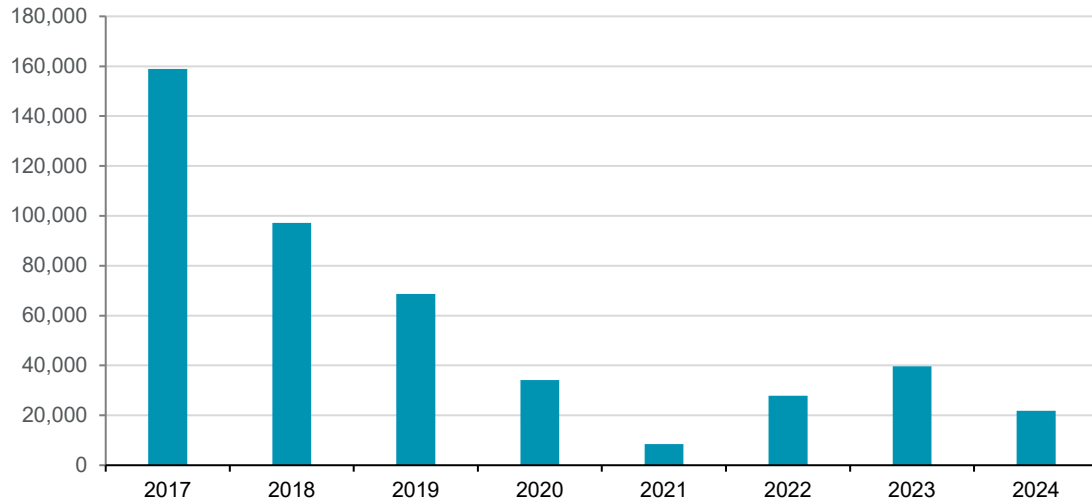
Jaar	Voorraad kantoorruimte in m ²
2020	5.900.500
2021	5.869.800
2022	5.841.900
2023	5.841.900
2024	5.053.136

- In 2024 bedroeg de kantoreenvoorraad in de provincie Utrecht ongeveer 5.053.136 m² aan kantoorruimte, wat overeenkomt met ongeveer 11% van de totale kantoreenvoorraad in Nederland (46,2 miljoen m²).
- De grootste kantoreenvoorraad lag in de gemeente Utrecht met 2.331.600 m², ofwel 46% van de totale voorraad in de provincie. Dit wordt gevolgd door Amersfoort met 802.800 m² (16%) en Nieuwegein met 328.300 m² (6,5%) in 2024.

3.2.2. Transformatie

Figuur 16: Transformatie kantoorruimte Provincie Utrecht (2017-2024)

Totaal in m² | ≥ 500 m² v.v.o.



Jaar	Onttrokken kantoren totaal in m ²
2017	158.900 m ²
2018	97.200 m ²
2019	68.700 m ²
2020	34.200 m ²
2021	8.500 m ²
2022	27.900 m ²
2023	39.700 m ²
2024	21.900 m ²

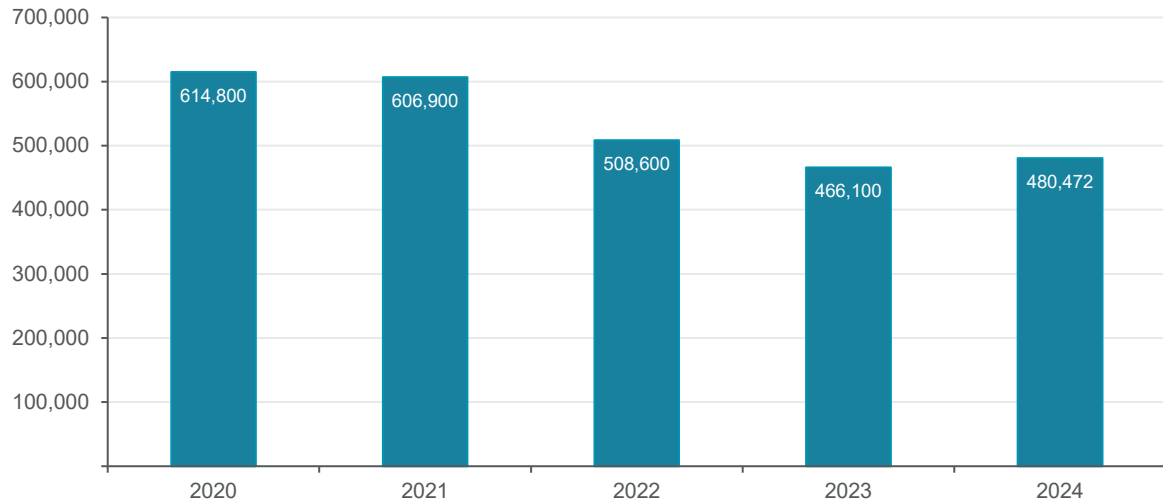
- Voor de analyse van de transformatie van kantoorruimte is de BAG geraadpleegd. Daarbij zijn alle kantoorruimtes meegenomen met de kadastrale status 'Pand gesloopt'.
- De transformatie van kantoorruimte naar andere bestemmingen schommelde de afgelopen 8 jaar binnen de provincie Utrecht tussen de 158.900 m² in 2017 (piek) en 8.500 m² in 2021 (dal).
- Het gemiddelde transformatievolume over de afgelopen vijf jaar ligt op 26.400 m² per jaar.
- In 2024 bedroeg het transformatievolume 21.900 m², een daling van 45% ten opzichte van 2023. Hiermee daalde het transformatievolume voor het eerst sinds 2021.
- Gedurende de afgelopen jaren is er reeds veel kantoorruimte aan de markt onttrokken. In de provincie Utrecht bedroeg de voorraad in 2020 nog 5,9 miljoen m² aan kantoorruimte, waarna dit afnam tot 5,0 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte in 2024. Hierdoor blijven er minder objecten over om te transformeren.
- Ook speelt de druk op de kantorenmarkt en schaarste op de beste locaties binnen de provincie Utrecht een rol en zijn eigenaren hierdoor minder geneigd om kantoorruimte te transformeren. Er is sprake van een groeiende vraag naar duurzame en goed bereikbare kantoorruimtes, vooral in de grotere steden. Dit heeft geleid tot een focus op renovatie van bestaande kantoren, in plaats van transformatie naar andere functies.
- In 2024 liet de gemeente Leusden het hoogste transformatievolume zien met 15.900 m².

3.3 Aanbod

3.3.1. Aanbod

Figuur 17: Aanbod kantoorruimte Provincie Utrecht (2020-2024)

Totaal in m² | ≥ 500 m² v.v.o.



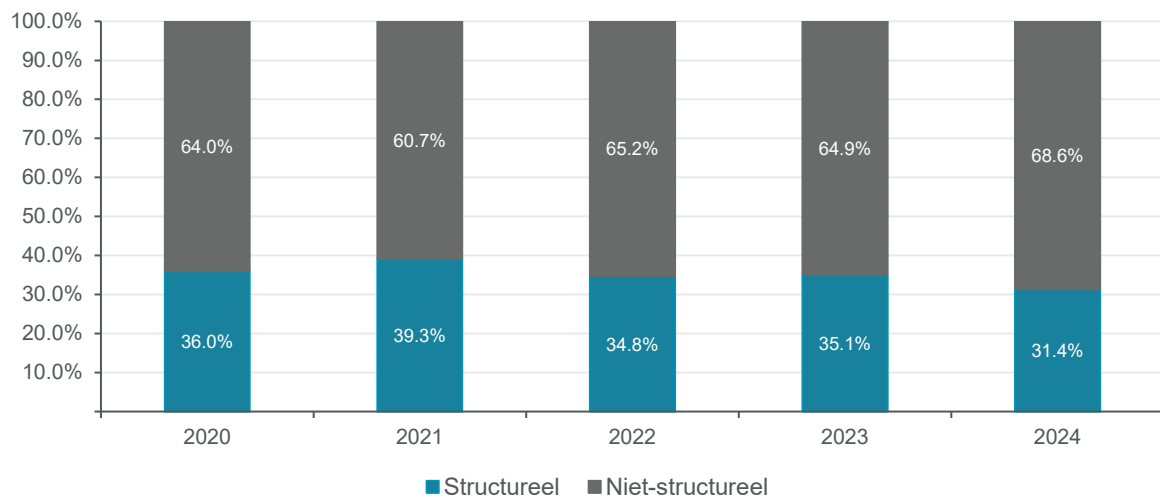
Jaar	Het jaarlijks totale aanbod uitgedrukt in aantal vierkante meters
2020	614.800 m²
2021	606.900 m²
2022	508.600 m²
2023	466.100 m²
2024	480.500 m²

- Het aanbod van kantoorruimte binnen de provincie Utrecht is gedurende de afgelopen vijf jaar afgenomen van 614.800 m² in 2020 tot 480.500 m² in 2024. Het vijfjarig gemiddelde voor het aanbod aan kantoorruimte ligt op 535.800 m².
- In 2024 is het aanbod van kantoorruimte in de provincie Utrecht ten opzichte van 2023 toegenomen met 3,1%, tot 480.500 m² aan kantoorruimte. Na vier opeenvolgende jaren van daling is dit het eerste jaar waarin het kantooraanbod weer een lichte stijging laat zien, voornamelijk als gevolg van nieuwbouwprojecten.
- Landelijk is een andere trend te herkennen, daar liet het beschikbare aanbod aan kantoorruimte een daling zien van 3,5% tot 4,2 miljoen vierkante meter. Hiervan stond 3,6 miljoen vierkante meter fysiek leeg. Net als provincie Utrecht liet ook het beschikbaar kantooraanbod in Noord-Holland en Zuid-Holland een toename zien, van respectievelijk 6% en 5% in 2024.
- In de provincie Utrecht werd de grootste toename van het aanbod in 2024 geregistreerd in de gemeente Utrecht met 27.100 m², gevolgd door Amersfoort met 12.000 m² en Bunnik met 2.000 m².
- De gemeente Vijfheerenlanden liet in 2024 de grootste afname van het aanbod zien met een daling van 9.100 m², gevolgd door Woerden met 7.400 m² en Utrechtse Heuvelrug met 2.600 m².

3.3.2. Structureel aanbod

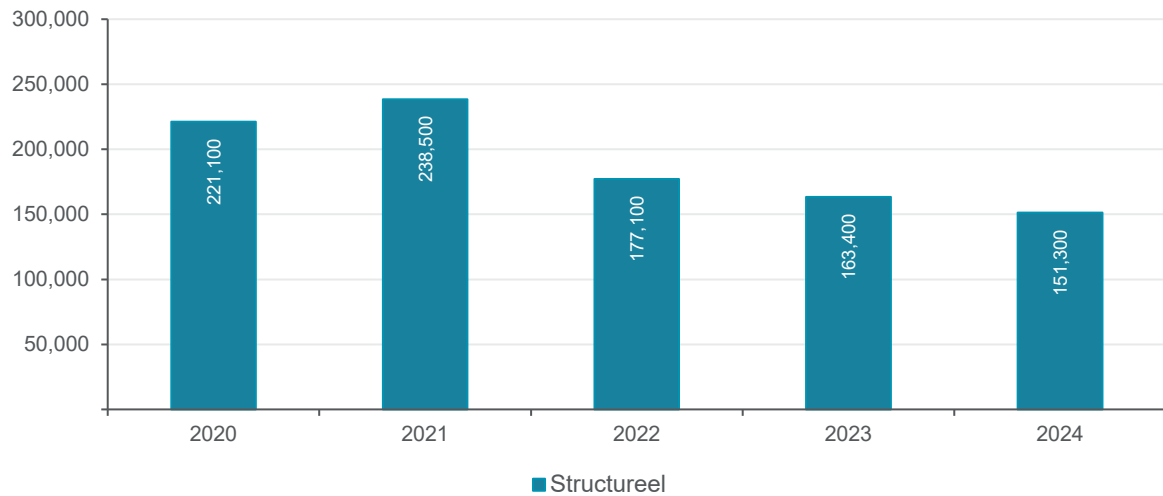
Figuur 18: Structureel aanbod kantoorruimte Provincie Utrecht (2020-2024)

In % van totaal | $\geq 500 \text{ m}^2$ v.v.o.



Jaar	Niet-structureel aanbod als percentage van het totale aanbod	Structureel aanbod als percentage van het totale aanbod
2020	64,0%	36,0%
2021	60,7%	39,3%
2022	65,2%	34,8%
2023	64,9%	35,1%
2024	68,6%	31,4%

- Structureel aanbod betreft bestaand aanbod, dat 3 jaar of langer op de markt achtereen wordt aangeboden. Onder niet-structureel aanbod valt kantoorruimte die korter dan 3 jaar wordt aangeboden.
- Het gemiddelde aandeel van structureel aanbod binnen de provincie Utrecht ligt gedurende de afgelopen vijf jaar op 35,3%.
- Tussen 2020 en 2021 nam het structureel aanbod aandeel toe van 36% naar 39,3%, hierin lieten Utrecht en Amersfoort de omvangrijkste toenames zien met 37.000 m² en 16.400 m².
- In 2024 is er een afname van de structurele leegstand geregistreerd van 3,7% ten opzichte van het jaar 2023. Hierbinnen lagen de grootste afnames van het structurele aanbod in de gemeenten Amersfoort (6.900 m²), Vijheerenlanden (6.200 m²) en Nieuwegein (5.000 m²).

Figuur 19: Structureel aanbod kantoorruimte Provincie Utrecht (2020-2024)Totaal in m² | ≥ 500 m² v.v.o.

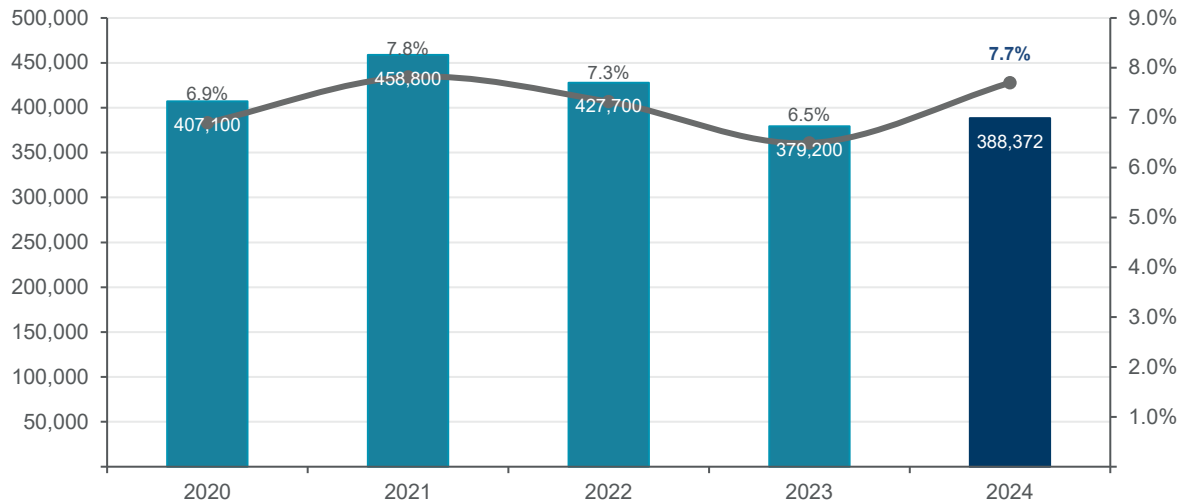
Jaar	Structureel aanbod kantoorruimte totaal in m ²
2020	221.100 m ²
2021	238.500 m ²
2022	177.100 m ²
2023	163.400 m ²
2024	151.300 m ²

- Het structureel aanbod van kantoorruimte binnen de provincie Utrecht is de afgelopen vier jaar afgenomen van 238.500 m² in 2021 tot 151.300 m² in 2024. Het vijfjarig gemiddelde voor het structurele aanbod ligt op 190.300 m² aan kantoorruimte.
- Van 2020 tot en met 2021 is er een toename van het structurele aanbod met een percentuele stijging van 12% tot 238.500 m² aan kantoorruimte.
- Tussen 2021 en 2024 is het structurele aanbod sterk afgenomen met 37%, tot 151.300 m² aan kantoorruimte in 2024, dit is tevens het laagste niveau in de afgelopen vijf jaar.
- Amersfoort en Utrecht zijn in 2024 samen goed voor circa de helft van het structurele aanbod in de provincie, met respectievelijk 25% en 31%, ofwel 37.800 m² en 46.900 m² aan kantoorruimte. Weliswaar zijn dit ook de steden met de grootste kantorenvoorraad en vindt hier de meeste transactiedynamiek plaats op de kantorenmarkt.

3.3.3. Leegstand

Figuur 20: Leegstand kantoorruimte Provincie Utrecht (2020-2024)

Totaal in m² en in % van voorraad | ≥ 500 m² v.v.o.



Jaar	Leegstand totaal in m ²	Leegstand in % van voorraad
2020	407.100 m ²	6,9%
2021	458.100 m ²	7,8%
2022	427.700 m ²	7,3%
2023	379.200 m ²	6,5%
2024	388.400 m ²	7,7%

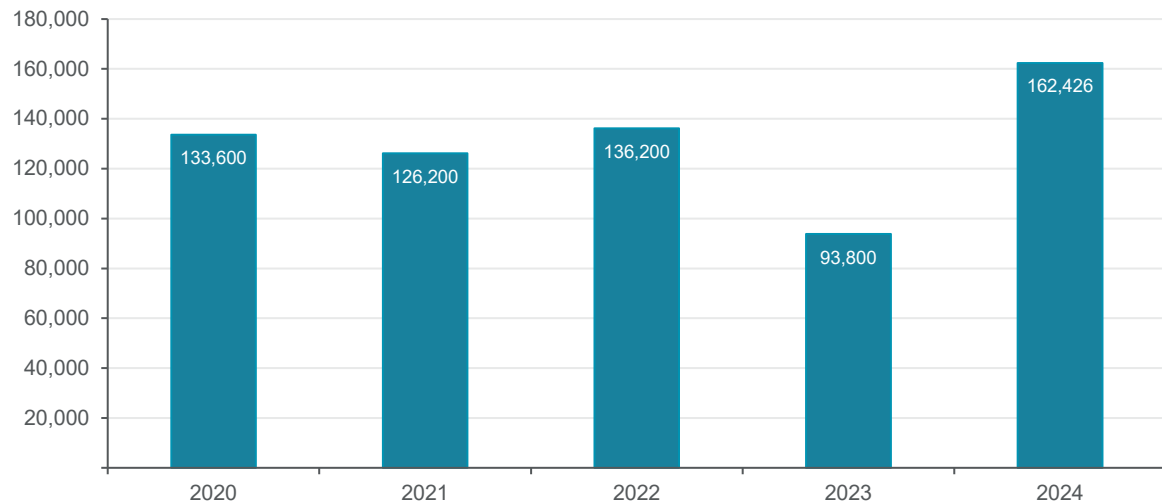
- Het aantal leegstaande kantoorruimtes in de provincie Utrecht bevat de daadwerkelijke fysiek leegstaande kantoorruimte. In de afgelopen vijf jaar varieert het aantal leegstaande kantoorruimtes van 458.800 m² in 2021 tot 388.400 m² in 2024.
- In 2024 betreft het aantal leegstaande kantoorruimtes in de provincie Utrecht 388.400 m² aan kantoorruimte.
- Het hoogste aantal leegstaande kantoorruimtes in 2024 lag in Utrecht met 116.300 m², gevolgd door Amersfoort (79.400 m²) en Woerden (24.000 m²).
- Het leegstandspercentage, wat het aandeel van de leegstaande kantoorruimtes ten opzichte van de totale kantorenvoorraad uitdrukt, varieert de afgelopen vijf jaar van 6,9% in 2020 tot 7,7% in 2024.
- Het leegstandspercentage van 7,7% ligt boven de frictieleegstand (5-7%) en impliceert dat bedrijven zich voldoende kunnen verplaatsen binnen de provincie.
- In de provincie Noord-Holland betreft het leegstandspercentage in 2024 10,0% aan leegstaande kantoorruimte. De provincie Zuid-Holland liet een leegstandspercentage zien in 2024 van 6,2%.
- Weliswaar zijn er binnen de provincie grote verschillen, zo staat er in de gemeente Utrecht slechts 5,0% aan kantoorruimte leeg, terwijl de vraag naar kantoorruimte in de stad zeer hoog is. Hierdoor kan Utrecht niet in de latente vraag vanuit de kantorenmarkt voldoen.
- Andere grotere kantorengemeenten zoals Nieuwegein, Zeist, Houten en Veenendaal lieten een leegstand zien van 21.500 m² (6,5%), 16.900 m² (6,5%), 31.900 m² (16,6%) en 19.400 m² (11,9%).

3.4 Opname

3.4.1. Opname

Figuur 21: Opname kantoorruimte Provincie Utrecht (2020-2024)

Totaal in m² | ≥ 500 m² v.v.o.



Jaar	Opname kantoorruimte totaal in m ²
2020	133.600 m ²
2021	126.200 m ²
2022	136.200 m ²
2023	93.800 m ²
2024	162.426 m ²

Figuur 22: Opname kantoorruimte Provincie Utrecht (2020 - 2024)

Naar grootteklasse | ≥ 500 m² v.v.o.

Grootteklasse	Opname (in m ²)	% van totaal	Aantal transacties	% van totaal
1. <1.000 m ²	167.682	26%	237	53%
2. 1.000-2.500 m ²	223.972	34%	152	34%
3. 2.500-5.000 m ²	147.953	23%	45	10%
4. 5.000-10.000 m ²	34.315	5%	6	1%
5. >10.000 m ²	75.640	12%	4	1%

- De opname van kantoorruimte in de provincie Utrecht gedurende de afgelopen vijf jaar varieert van 133.600 m² in 2020 m² tot 162.426 m² in 2024. Het vijfjarig gemiddelde van de opname ligt op 129.900 m².
- In 2024 is er voor 162.426 vierkante meter aan kantoorruimte in gebruik genomen in de provincie Utrecht. In dit metrage zijn huurverlengingen niet meegenomen en wordt de marktdynamiek van verplaatsende of startende kantoorhoudende organisaties weergegeven. In vergelijking met dezelfde periode in 2023 was dit een stijging van 70%. Binnen het beschikbare aanbod zijn kantoorpanden met een hoog duurzaamheidslabel het meest in trek, doordat bedrijven de ESG-doelstellingen willen behalen.

- Net zoals op landelijk niveau, werd in de provincie Utrecht een stijging geregistreerd in opname, van 70% tot 162a.426 m² aan kantooropname. Dit valt boven de vijfjarig gemiddelde opname van 129.900 m².
- In 2024 vond circa 17% van de landelijke kantooropname plaats in de provincie Utrecht, dit is een stijging ten opzichte van voorgaand jaar (13%). Noord-Holland en Zuid-Holland hadden een aandeel van respectievelijk 29% en 26% in de landelijke opname.
- In 2020 nam de opname met 56% af ten opzichte van 2019. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat 2019, met een recordopname van 287.600 m², een bijzonder sterk jaar was.
- Meer dan de helft (65%) van alle opname in 2024 in de provincie Utrecht vond plaats in de gemeente Utrecht, dit vertaalt zich in 106.526 m² van de in totaal 162.426 m² aan kantoorruimte.
- De gemeente Utrecht registreerde in 2024, mede door de opname van 32.000 m² door PGGM en 19.140 m² door de Volksbank, een opname van 106.526 m².
- Naast de gemeente Utrecht hadden de gemeenten Amersfoort (8,1%), Stichtse Vecht (5,9%) en Woerden (4,5%) het grootste aandeel in het totaal opnamevolume met respectievelijk, 13.000 m², 9.500 m² en 7.200 m² aan kantoorruimte.
- Het hoogste opnamevolume werd geregistreerd in de grootteklasse van 1.000 - 2.500 m², met een totaal van 223.972 m². Dit komt overeen met 34% van het totale opnamevolume gedurende de afgelopen vijf jaar. Gevolgd door de grootteklasse <1.000 m², met 167.682 m², circa 26% van het totale opnamevolume. De meeste transacties vonden plaats in de grootteklasse <1.000 m², met 237. Dit komt overeen met 53% van alle geregistreerde transacties. Daaropvolgend staat de grootteklasse van 1.000 - 2.500 m², met 152 transacties, goed voor 34% van het totaal.

3.4.2. Top 10 gebruikerstransacties

Figuur 23: Top 10 gebruikerstransacties

Segment	Jaar	Maand	Gemeente	Deelgebied	Huurder	Metrage (in m ² v.v.o.)	
Office	2024	12	Utrecht	Stationsgebied	PGGM	32.000	
Office	2024	6	Utrecht	Stationsgebied	Volksbank	19.140	
Office	2024	12	Utrecht	Stationsgebied	Movares Smart Engineering	Urban	6.072
Office	2024	5	Utrecht	Rijnsweerd	De Stadstuin	5.140	
Office	2024	7	Amersfoort	De Hoef	Ek Netherlands	4.600	
Office	2024	3	Stichtse Vecht	Breukelerwaard	Diversey	4.500	
Office	2024	7	Woerden	Midland	Mbo Raad	4.300	
Office	2024	3	Amersfoort	OVERIG	Lexima	3.116	
Office	2024	2	Leusden	OVERIG	Afas Software	3.065	
Office	2024	1	Houten	De Molenzoom	Gemeente Houten	3.000	

- In de top 10 grootste transacties hebben vier transacties plaats gevonden in de gemeente Utrecht.
- De twee transacties binnen de top 10 in Amersfoort is goed voor 59% van de totale opname in de gemeente Amersfoort in 2024.

3.5 Huurprijsontwikkeling

3.5.1. Huurprijsbandbreedte

Figuur 24: Huurprijzen bandbreedte (2020-2024)

In EUR / m² / jaar | ≥ 500 m² v.v.o.

Plaats	Bandbreedte	2020	2021	2022	2023	2024
Amersfoort	Ondergrens	75	75	80	75	75
	Bovengrens	165	165	165	180	180
Bunnik	Ondergrens	80	100	105	105	105
	Bovengrens	135	125	125	135	140
Houten	Ondergrens	100	100	100	100	100
	Bovengrens	120	120	120	125	130
Leusden	Ondergrens	70	70	80	80	80
	Bovengrens	110	115	125	125	115
Nieuwegein	Ondergrens	65	65	70	70	70
	Bovengrens	120	120	120	125	125
Stichtse Vecht	Ondergrens	80	80	80	80	80
	Bovengrens	150	150	160	160	160
Utrecht	Ondergrens	75	75	75	75	75
	Bovengrens	285	285	305	325	330
Veenendaal	Ondergrens	80	80	80	80	80
	Bovengrens	120	120	120	120	130
Woerden	Ondergrens	70	70	75	75	75
	Bovengrens	125	125	125	130	130

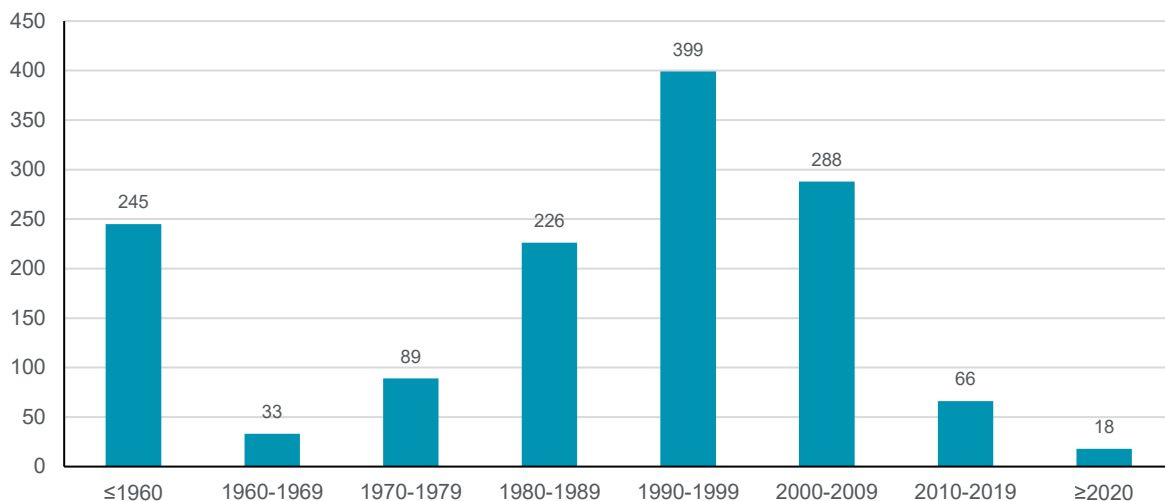
- Sinds de uitbraak van de coronacrisis in 2020 lieten de huurprijzen een vrij stabiel verloop zien in de provincie Utrecht, mede doordat veel kantoorgebruikers kozen voor verlenging van de bestaande huurovereenkomsten bij gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte. Alleen de tophuurprijzen van enkele gemeenten hebben een opwaartse trend laten zien.
- Voorbeeld hiervan is gemeente Utrecht waar, ingegeven door schaarste, de tophuurprijs in de beschouwde periode is opgelopen van EUR 285,- per m² per jaar in 2020 tot EUR 330,- per m² per jaar in 2024.
- Naast de schaarste worden huurprijzen ook geïndexeerd met inflatie (CPI), hierdoor liggen huurprijzen onder een opwaartse druk. Mede hierdoor lieten in 2024 de gemeenten Bunnik, Houten, Utrecht en Veenendaal een stijging zien van de huurprijs.
- De laagste huurprijs werd in Nieuwegein geregistreerd met EUR 70,- per m² per jaar in 2024.
- 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.

3.6 Duurzaamheid

3.6.1. Gemiddeld bouwjaar

Figuur 25: Bouwjaarklasse kantorenvorraad Provincie Utrecht 2024

In aantal kantoorpanden | $\geq 500 \text{ m}^2$ v.v.o.



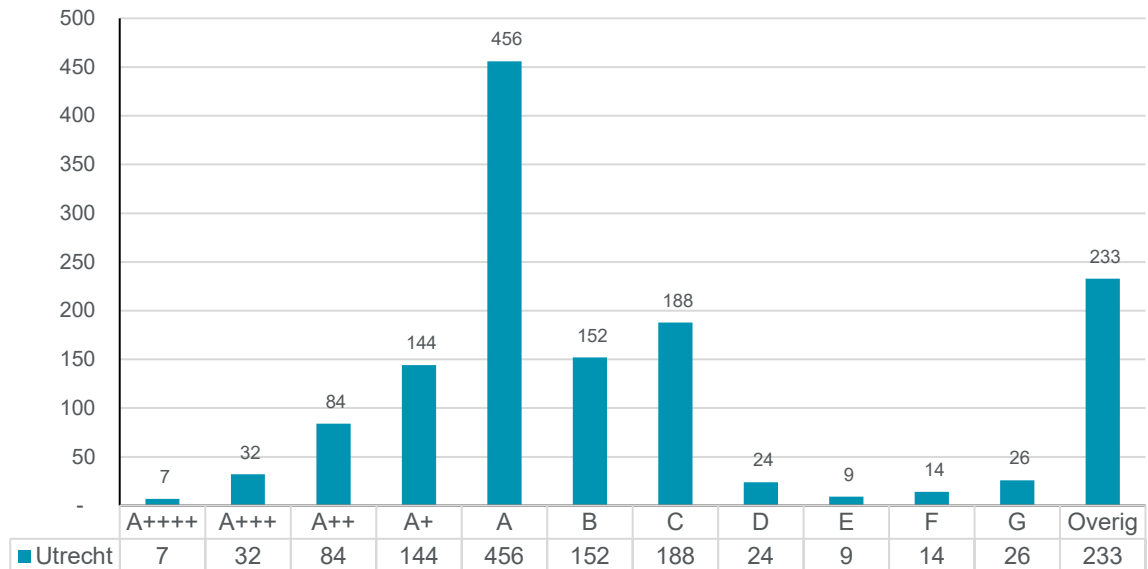
Jaar	Aantal kantoorpanden
≤1960	245
1960 – 1969	33
1970 – 1979	89
1980 – 1989	226
1990 – 1999	399
2000 – 2009	288
2010 – 2019	66
≥2020	18

- De kantorenvorraad van minimaal 500 m^2 met een bouwjaar van 1990 tot 1999 liet in 2024 met 399 kantoorpanden het hoogste aantal zien, dit is circa 29% van de totale voorraad in de provincie Utrecht.
- Circa 73% van de kantorenvorraad (992 panden) in de provincie Utrecht heeft een bouwjaar van voor 2000.
- In de kantorenvorraad van de provincie Utrecht heeft 6,2% een bouwjaar van 2010 of jonger.
- De bouwjaarklassen die jonger zijn dan 1990 laten een groot aandeel kantoorpanden zien met minimaal een energielabel C. Zo ligt het aandeel met een minimaal energielabel C op 91% van het totaal aantal kantoorpanden in de bouwjaarklasse '1990-1999', gevolgd door '2000-2009' met 94% en '2010-2019' met 77%. In de bouwjaarklasse jonger dan 2020 hebben alle kantoorpanden een energielabel A en hoger.

6.2. Energielabel kantorenvorraad

Figuur 26: Energielabel kantorenvorraad Provincie Utrecht 2024

In aantal kantoorpanden | $\geq 500 \text{ m}^2$ v.v.o.



Energielabel	Aantal kantoorpanden in provincie Utrecht
A++++	7
A+++	32
A++	84
A+	144
A	456
B	152
C	188
D	24
E	9
F	14
G	26
Overig	233

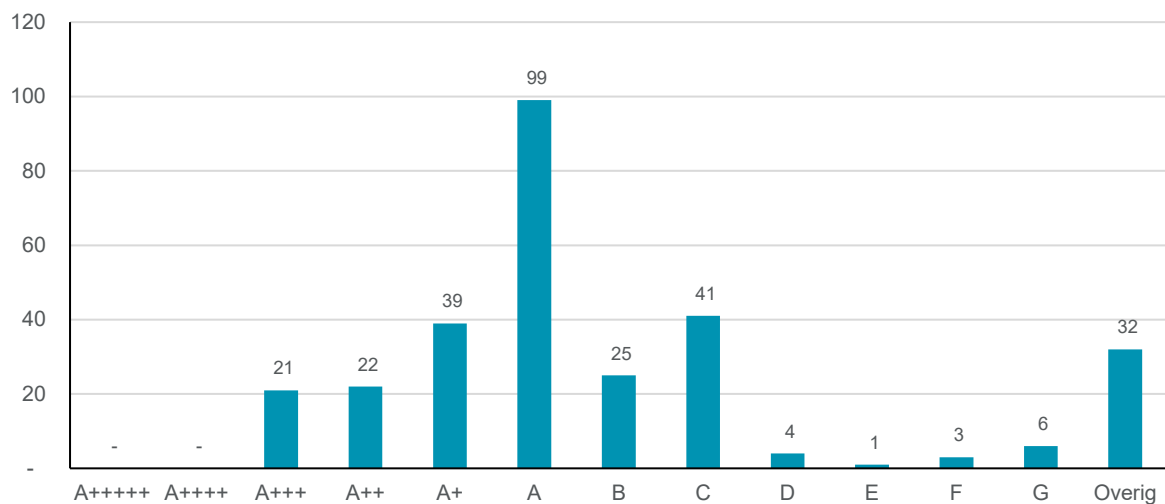
- In totaal heeft circa 17% van de kantorenvorraad in de provincie Utrecht geen energielabel of is het label onbekend, dit is gelijk aan 233 kantoorpanden met een minimale oppervlakte van 500 m^2 in 2024.
- Circa 78% van de kantoren in de provincie Utrecht heeft een energielabel C of hoger in 2024.
- 723 kantoorpanden in de provincie Utrecht hebben in 2024 een energielabel van A of hoger, dit is 53% van de totale kantorenvorraad.
- De gemeente Utrecht heeft het grootste aandeel kantoorpanden met een energielabel A of hoger, namelijk 210. Gevolgd door de gemeente Amersfoort en Nieuwegein met 123 en 56 kantoorpanden.

- De twee kantoorpanden met de beste score (A++++) zijn gevestigd in de gemeenten Amersfoort (1), De Ronde Venen (1), Houten (1), Utrecht (3) en Veenendaal (1).
- In de kantorenvorraad van de provincie Utrecht beschikt 78% (in 2023: 63%) over minimaal een energielabel C, 53% (in 2023: 40%) heeft een energielabel van A of hoger en 17% heeft geen energielabel of dit is onbekend in 2024. In 2030 wordt een energielabel A of hoger voor kantoorruimte verplicht. Momenteel geldt een verplichting van minimaal label C.

3.6.3. Energielabel kantorenaanbod

Figuur 27: Energielabel kantorenaanbod Provincie Utrecht

In aantal kantoorpanden | $\geq 500 \text{ m}^2$ v.v.o.



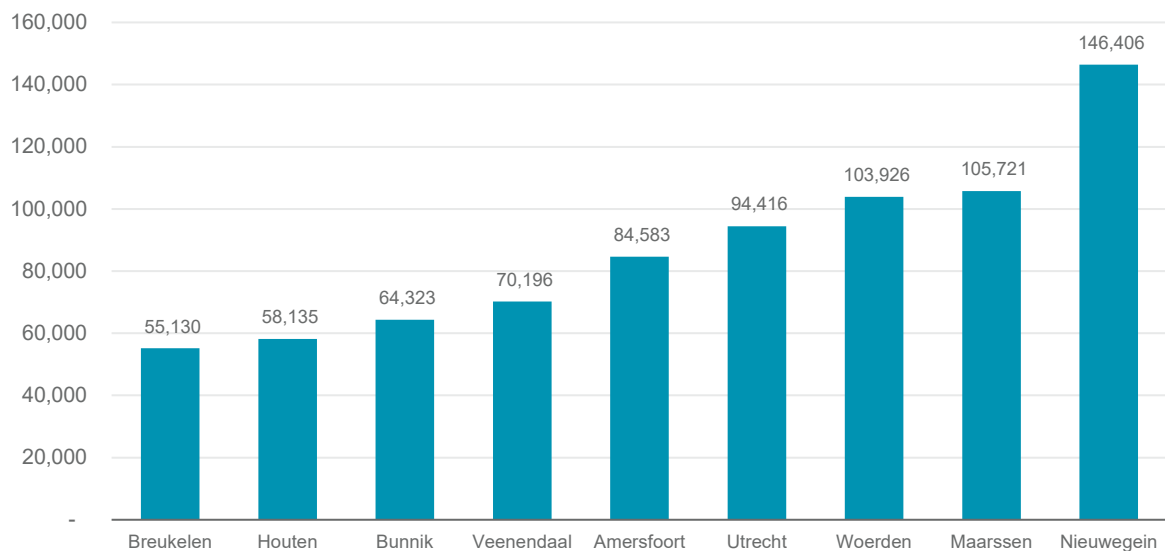
Energielabel	Aantal kantoorpanden in provincie Utrecht
A+++++	-
A++++	-
A+++	21
A++	22
A+	39
A	99
B	25
C	41
D	4
E	1
F	3
G	6
Overig	32

- Van de 293 in aanbod staande kantoorpanden beschikt 89% over een energielabel. De overige 11% van de beschikbare kantoorpanden had of geen energielabel of dit is onbekend.
- In het kantooraanbod met een energielabel (261 kantoorpanden) beschikte 95% van de kantoorpanden over minimaal energielabel C, de overige 5% had een energielabel lager dan C. Circa 69% van het beschikbare kantooraanbod met een energielabel in de provincie Utrecht in 2024 had een energielabel van A of hoger. Dit aandeel is licht gestegen ten opzichte van 2023, waar 66% van het beschikbare kantooraanbod een energielabel van A of hoger had.
- De gemeente Utrecht heeft het grootste aandeel in het aanbod met een energielabel van A of hoger, met 52 panden. Gevolgd door de gemeenten Amersfoort en Veenendaal met 48 en 16 kantoorpanden.

3.6.4. Gemiddeld energieverbruik

Figuur 28: Gemiddeld energieverbruik per aansluiting provincie Utrecht

Kantorendeelgebieden en PAR aansluitingen | In kWh, 2023



Kantoren deelgebieden	Energieverbruik per aansluiting in kWh
Breukelen	55.130 kWh
Houten	58.135 kWh
Bunnik	64.323 kWh
Veenendaal	70.196 kWh
Amersfoort	84.583 kWh
Utrecht	94.416 kWh
Woerden	103.926 kWh
Maarssen	105.721 kWh
Nieuwegein	146.406 kWh

- Het gemiddeld energieverbruik voor de provincie Utrecht wordt op deelgebied niveau vastgesteld door gebruik te maken van het gemiddeld energieverbruik op postcode zes niveau vanuit het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Dit is een gemiddeld niveau per

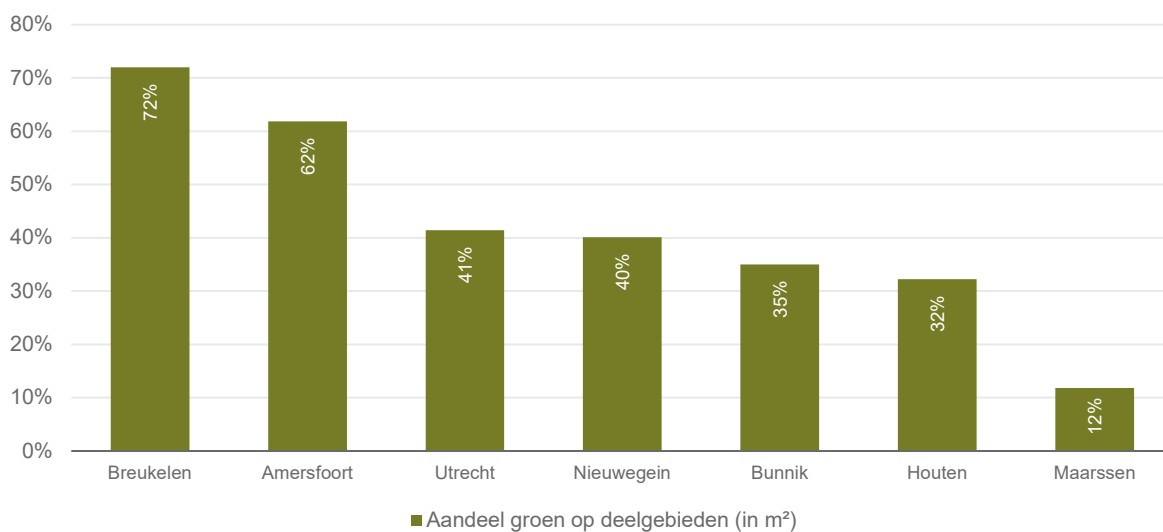
bedrijfsaansluiting in een postcode zes gebied. Het aantal bedrijfsaansluitingen per postcode zes gebied komt uit het Provinciaal Arbeidsplaats Register (PAR). Dit wordt opgeteld om tot een totaal energieverbruik per postcode zes gebied te komen, waarna een gemiddelde van de postcode zes gebieden per deelgebied wordt vastgesteld.

- Aangezien het bronbestand van CBS nog niet is bijgewerkt, heeft C&W deze analyse nog niet kunnen uitvoeren

3.6.5. Groengemiddelde

Figuur 29: Groengemiddelde per gemeente in de provincie Utrecht

Aandeel groen in de kantorendeelgebieden



Gemeente	Aandeel groen op deelgebieden in m²
Breukelen	72%
Amersfoort	62%
Utrecht	41%
Nieuwegein	40%
Bunnik	35%
Houten	32%
Maarssen	12%

- Het groengemiddelde per gemeente is gebaseerd op de groenkaart van het RIVM.
- Percentage groen wordt per 10 m² bijgehouden, dit is ingedeeld in drie categorieën; laag-, midden- en hoog groen. Om het percentage groen per kantoren deelgebied te inventariseren zijn de verschillende lagen samengevoegd om tot een totaal te komen.
- Aangezien de groenkaart van het RIVM nog niet is bijgewerkt, heeft C&W deze analyse nog niet kunnen uitvoeren.

An aerial photograph of Utrecht, Netherlands, showing a mix of urban and industrial landscapes. A large, semi-transparent '04' is overlaid on the image. In the foreground, a canal runs alongside a row of industrial buildings with blue roofs. A bridge crosses the canal in the middle ground. The background shows a dense urban area with various buildings and a hazy sky.

04

BEDRIJFSRUIMTEMARKT PROVINCIE UTRECHT

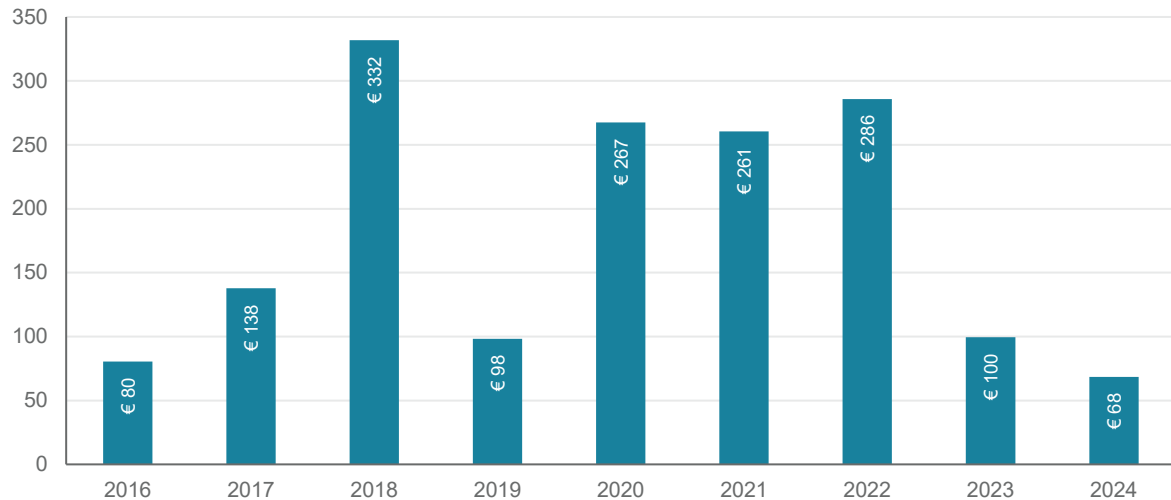
4. Bedrijfsruimtemarkt Provincie Utrecht

4.1 Beleggingsmarkt

4.1.1. Beleggingsvolume

Figuur 30: Vastgoedbeleggingsmarkt – Provincie Utrecht

Investeringsvolume bedrijfsruimte (in mln EUR)



Jaar	Investeringsvolume in euro's
2016	€ 80.000.000
2017	€ 138.000.000
2018	€ 332.000.000
2019	€ 98.000.000
2020	€ 267.000.000
2021	€ 261.000.000
2022	€ 286.000.000
2023	€ 100.000.000
2024	€ 68.000.000

- In 2024 is er circa 2,4 miljard geïnvesteerd in de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt, wat neerkomt op 23% van het totale investeringsvolume. Daarmee ligt het investeringsvolume in de bedrijfsruimtemarkt circa 9% lager ten opzichte van 2023, toen er circa EUR 2,7 miljard werd geïnvesteerd in dit segment. De vraag naar hoogwaardige Core logistieke locaties blijft onverminderd bestaan. De sector toont veerkracht, ondanks dat sinds medio 2022 sprake is van een getemperde investeringsactiviteit. 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.

- In de provincie Utrecht liet het investeringsvolume in de bedrijfsruimtemarkt een nog sterkere daling zien van 31% tot EUR 68 miljoen. Hiervan werd EUR 59 miljoen (86%) in logistiek vastgoed geïnvesteerd en 14% in industrieel vastgoed. Ten opzichte van logistiek vastgoed is industrieel vastgoed een minder grote beleggingscategorie, omdat dit vaak built-to-suit voor specifieke bedrijfsvoering is. In dit segment is de eigenaar ook gelijk de gebruiker. Dit is het laagste investeringsvolume in de afgelopen negen jaar. Het investeringsvolume in industrieel bedrijfsruimte in de provincie Utrecht was goed voor een aandeel van circa 14% in 2024, wat het tevens ook was in 2023.
- Het overgrote deel van het investeringsvolume werd gerealiseerd in de gemeente Vijfheerenlanden, met 60% van het totaal ofwel EUR 41 miljoen. Dit komt door een enkele aankoop in Vianen door Clarion Partners van Blackstone.
- Na de gemeente Vijfheerenlanden, lieten de gemeenten Utrecht en Nieuwegein de omvangrijkste investeringsvolumes zien met EUR 10 en EUR 7 miljoen in bedrijfsruimte. Dit is een aandeel van 14% en 10% in het totale investeringsvolume binnen de provincie Utrecht.
- De daling van het investeringsvolume 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.
- In 2021 was het investeringsvolume in bedrijfsruimte nagenoeg gelijk aan 2020 met EUR 261 miljoen, hiervan werd 92%, ofwel EUR 239 miljoen, geïnvesteerd in logistiek vastgoed.
- Het investeringsvolume in bedrijfsruimte liet met EUR 332 miljoen een piek zien in 2018. Gemeente Utrecht had met een volume van EUR 205 miljoen ofwel 63% het sterkste aandeel. De verkoop van het Danone gebouw op het Utrecht Science Park aan Aviva voor EUR 71 miljoen stuwde het investeringsvolume in 2018.
- Na een beperkt investeringsvolume in 2019 (EUR 98 miljoen), steeg ondanks de corona-uitbraak het investeringsvolume in 2020 met 173% tot EUR 267 miljoen. Ook in 2020 was de gemeente Utrecht met een aandeel van 69% (EUR 185 miljoen) het sterkst vertegenwoordigd.

4.1.2. Top 10 bedrijfsruimte beleggingstransacties 2024

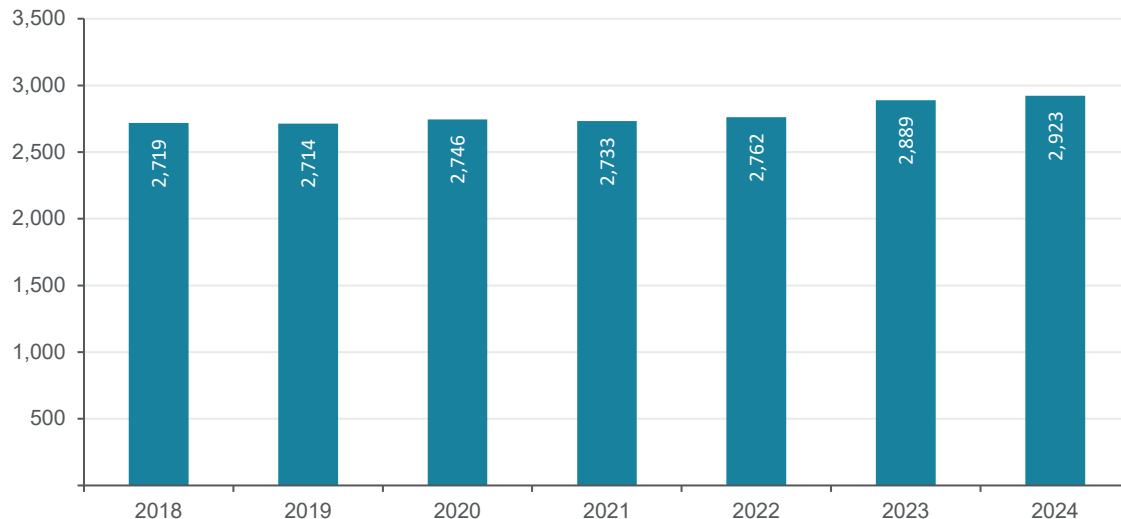
Figuur 31: Top 10 bedrijfsruimte beleggingstransacties 2024

Qtr	Segment	Gemeente	Adres	Project	Koopsom	Koper	Verkoper
Q1	Logistiek	Vijfheerenlanden		Vianen Industrial	€ 41.051.620	Clarion Partners	Blackstone
Q1	Bedrijfsruimte	Amersfoort	Stuwadam 22		€ 4.932.000	Highbrook Investors/Proptimize	
Q4	Logistiek	Nieuwegein	Utrechthaven 12		€ 4.800.000	Urban Industrial	
Q4	Logistiek	IJsselstein	Lage Dijk-Noord 8		€ 3.018.509	Levitudo	Donk Industries
Q1	Bedrijfsruimte	Utrecht	Maarssenbroeksedijk 2B		€ 2.810.037	Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU)	Nomeper B.V.
Q2	Bedrijfsruimte	Utrecht	Weerdsingel Oostzijde 42	Vakgarage Utrecht	€ 2.643.658		
	Logistiek	Houten	Hoofdveste 2		€ 2.558.681		HCI
Q2	Logistiek	Nieuwegein	Groningenhaven 1		€ 2.312.557	Reales	
Q1	Bedrijfsruimte	Utrecht	Manitobadreef 6		€ 2.202.000		

Bron: Cushman & Wakefield, 2024

4.2 Voorraad

4.2.1. Bedrijfsruimtevoorraad

Figuur 32: Voorraad bedrijfsruimte Provincie Utrecht (2018-2024)Totaal in hectare | $\geq 750 \text{ m}^2$ v.v.o.

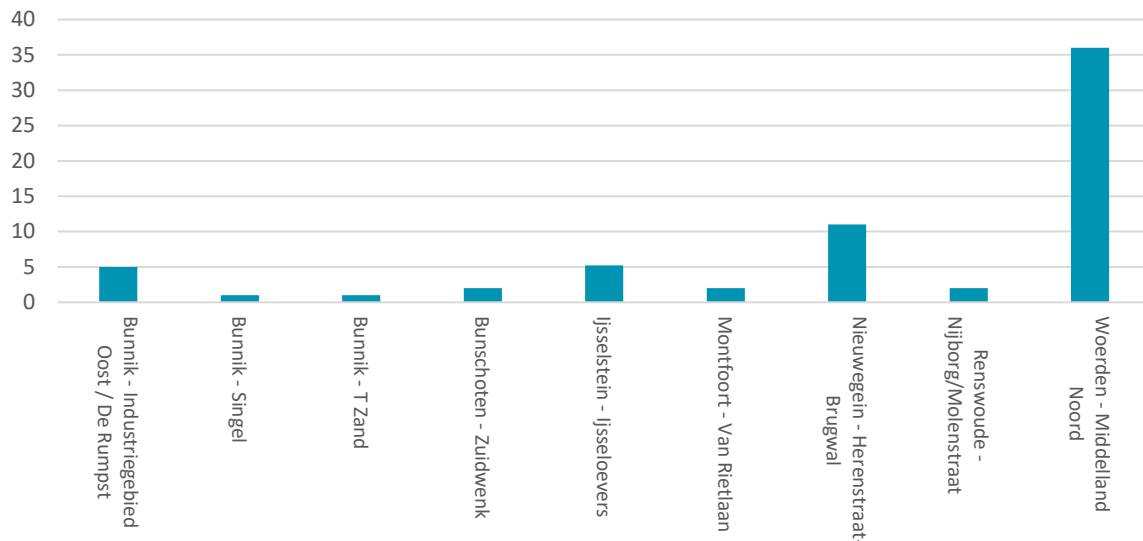
Jaar	Voorraad bedrijfsruimte in hectare
2018	2.719 ha
2019	2.714 ha
2020	2.746 ha
2021	2.733 ha
2022	2.762 ha
2023	2.889 ha
2024	2.923 ha

- Het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) betreft een database die wordt aangevuld met data van provincies en gemeenten. IBIS inventariseert alle uitgiften op bedrijvenlocaties in Nederland en verschaft ook informatie over de planning van bedrijventerreinen.
- De totale bedrijfsruimtevoorraad, gemeten als netto uitgegeven areaal in hectare, bedroeg 2.923 hectare in de provincie Utrecht in 2024. Daarmee is de bedrijfsruimtevoorraad met 1% gestegen ten opzichte van 2023.
- In 2024 liet de gemeente Utrecht een aandeel zien van 19% in de totale bedrijfsruimtevoorraad van de provincie Utrecht, gevolgd door Vijfheerenlanden (9,4%) en Nieuwegein (9,0%).

4.2.2. Transformatie bedrijfsruimtevoorraad

Figuur 33: Transformatie bedrijventerreinen Provincie Utrecht

Bedrijfsruimtevoorraad in hectare 2024, bron: IBIS, 2025



Bedrijventerreinen	Transformatie van bedrijfsruimtevoorraad in 2024 in hectare
Bunnik industriegebied Oost/ De Rumpst	5 ha
Bunnik Singel	1 ha
Bunnik T Zand	1 ha
Bunschoten en Zuidwenk	2 ha
IJsselstein – IJsseloevers	5,2 ha
Montfoort Van Rietlaan	2 ha
Nieuwegein in Herenstraat Burgwal	11 ha
Renswoude Nijborg/ Molenstraat	2 ha
Woerden Middelland Noord	36 ha

- In de provincie Utrecht werd in 2024 circa 65 hectare aan bedrijventerrein getransformeerd (bron: IBIS, 2025). Deze transformaties bevonden zich in verschillende fasen. Bovendien dient met de interpretatie van de cijfers rekening te worden gehouden dat dit ook potentiële transformaties bevat. Het grootste aandeel werd gemeten in het bedrijventerrein Woerden – Middelland Noord, met 36 hectare.
- In de gemeente Woerden wordt de bedrijfsruimtelocatie Middelland Noord getransformeerd, hierbij is een revitaliseringsplan/projectplan aanwezig. Het masterplan is opgedeeld in verschillende deelprojecten (inclusief concrete oplossingen, maatregelen en financiering).
- Ten opzichte van vorig jaar wordt er in Nieuwegein een additionele vier hectare getransformeerd voor de transformatie van de Brugwal.

4.2.3. Terrein Quotiënt

Figuur 34: Terrein quotiënt per gemeente in de Provincie Utrecht 2023 en 2024

Bedrijfsruimtevoorraad in m² | aantal werkzame personen PAR, 2024

Gemeente	TQ (incl. uitzendkrachten 2024)	TQ (incl. uitzendkrachten 2023)	Verschil j.o.j.	TQ (excl. uitzendkrachten 2024)	TQ (excl. uitzendkrachten 2023)	Verschil j.o.j.
Amersfoort	115	110	5	118	114	4
Baarn	95	87	8	100	98	2
Bunnik	230	214	16	245	222	23
Bunschoten	154	162	-8	184	195	-11
De Bilt	120	125	-5	124	128	-4
De Ronde Venen	265	249	16	282	273	9
Eemnes	166	157	9	172	164	8
Houten	87	85	2	92	89	3
IJsselstein	76	79	-3	83	84	-1
Leusden	160	169	-9	181	192	-11
Lopik	173	181	-8	235	209	26
Montfoort	135	134	1	150	151	-1
Nieuwegein	115	118	-3	134	136	-2
Oudewater	94	92	2	167	145	22
Renswoude	109	99	10	112	103	9
Rhenen	304	292	12	334	313	21
Soest	198	203	-5	208	213	-5
Stichtse Vecht	148	144	4	158	156	2
Utrecht	122	121	1	131	130	1
Utrechtse Heuvelrug	69	68	1	71	69	2
Veenendaal	141	140	1	147	147	0
Vijfheerenlanden	205	188	17	221	204	17
Wijk Bij Duurstede	269	248	21	293	267	26
Woerden	117	117	0	125	125	0
Woudenberg	474	495	-21	502	539	-37
Zeist	138	137	1	141	142	-1
Provincie Utrecht	136	134	2	147	146	1

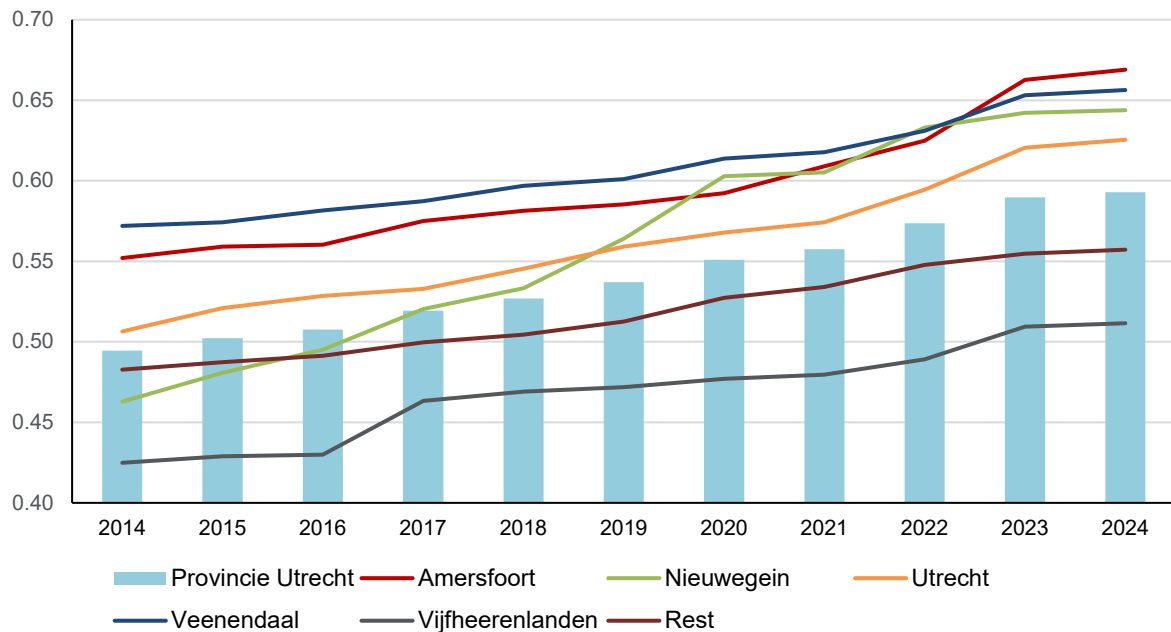
- Het terrein quotiënt (TQ) wordt bepaald door het netto uitgegeven aantal hectaren in de provincie Utrecht naar vierkante meters om te rekenen (x10.000) en dit te delen door het aantal werkzame personen op het desbetreffende bedrijventerrein. Het aantal werkzame personen is afkomstig uit het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR). Dit kan beïnvloed worden door solitaire bedrijfspanden in een gemeente.
- In de tabel is het aantal vierkante meters per werkzaam persoon per gemeenten op bedrijventerreinen weergegeven.
- De provincie Utrecht liet in 2024 een gemiddeld terrein quotiënt zien van 147 m² (excl. uitzendkrachten) en 136 m² (incl. uitzendkrachten) per werkzaam persoon op een bedrijventerrein.
- Dit is een stijging ten opzichte van 2023, met 146 m² (excl. uitzendkrachten) en 134 m² (incl. uitzendkrachten), er zijn minder werkzame personen op een bedrijventerrein dan een jaar geleden.
- De gemeente Woudenberg liet het hoogste terrein quotiënt zien in de provincie Utrecht met 502 m² (excl. uitzendkrachten) en 474 m² (incl. uitzendkrachten) per werkzaam persoon op een bedrijventerrein. Gedreven door het bedrijventerrein Parallelweg, met een groot oppervlak in relatie tot het aantal werkzame personen (PAR).

- De grotere gemeenten zoals Utrecht en Amersfoort lieten een lager terrein quotiënt zien dan het gemiddelde in de provincie Utrecht. Er werken gemiddeld meer personen op een m² bedrijventerrein in Amersfoort en Utrecht.
- De gemeente Utrechtse Heuvelrug liet het laagste terrein quotiënt zien in de provincie Utrecht met 71 m² (excl. uitzendkrachten) en 69 m² (incl. uitzendkrachten) per werkzaam persoon op een bedrijventerrein.
- Het verschil tussen het terrein quotiënt exclusief en inclusief uitzendkrachten lag in 2023 het hoogst in de gemeente Oudewater met 73 m², hier werken relatief veel uitzendkrachten met circa 44% van het totaal aantal werkzame personen op de bedrijventerreinen in de gemeente Oudewater. Dit is een stijging ten opzichte van 2023, destijds bedroeg het aandeel 37%.
- Binnen de provincie Utrecht lag het aandeel uitzendkrachten op gemiddeld 7% van het totaal aantal werkzame personen op bedrijventerreinen in 2024. Dit is een lichte daling ten opzichte van voorgaand jaar (8%).

4.2.4. Floor Space Index

Figuur 35: Floor space index bedrijfsruimtemarkt Provincie Utrecht 2014-2024

Bedrijfsruimtevoorraad in m² b.v.o. | IBIS bedrijventerreinen 2024 (netto uitgegeven)



Jaar	Provincie Utrecht	Amersfoort	Nieuwegein	Utrecht	Veenendaal	Vijfheerenlanden	Rest
2014	0,46	0,55	0,46	0,51	0,57	0,42	0,48
2015	0,50	0,56	0,48	0,52	0,57	0,43	0,49
2016	0,51	0,56	0,50	0,53	0,58	0,43	0,49
2017	0,52	0,58	0,52	0,53	0,59	0,46	0,5
2018	0,53	0,58	0,53	0,55	0,60	0,47	0,5
2019	0,54	0,59	0,56	0,56	0,60	0,47	0,51

2020	0,55	0,59	0,60	0,57	0,61	0,48	0,53
2021	0,56	0,61	0,61	0,57	0,62	0,58	0,53
2022	0,57	0,62	0,63	0,59	0,63	0,49	0,55
2023	0,59	0,66	0,64	0,62	0,65	0,51	0,55
2024	0,59	0,67	0,64	0,63	0,66	0,51	0,56

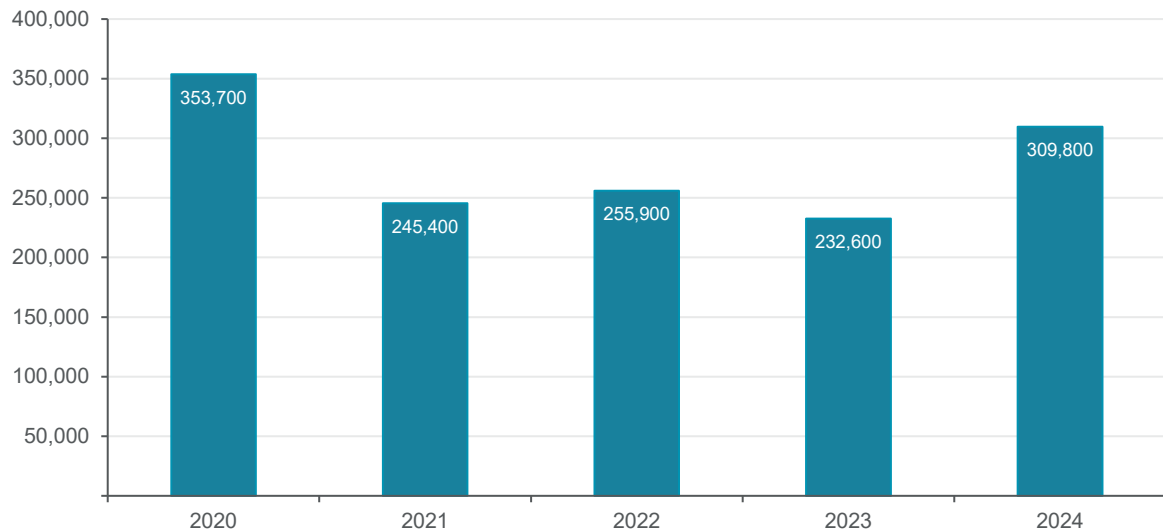
- De Floor Space Index (FSI) is de verhouding tussen het bruto vloeroppervlak van een gebouw in vierkante meters (hierin worden ook verdiepingen meegenomen) en het bijbehorende netto uitgegeven (bedrijven)terreinoppervlak. Een geheel bebouwd terrein heeft een FSI van 1.
- Hierin zijn de netto uitgegeven hectaren vanuit het IBIS 2024 aangehouden voor het terreinoppervlak en wordt de Basis Administratie Gebouwen (BAG) gebruikt om het totale bruto vloeroppervlak te bepalen voor de gebouwen op het bedrijventerrein (inclusief verdiepingen). De gemeentelijke Floor Space Index (FSI) is een totaal van de bedrijventerreinen (m² netto uitgeefbaar) en de omvang van de gebouwen op de terreinen.
- De FSI in de provincie Utrecht laat gedurende de periode 2014 tot 2024 een stijging zien van 0,49 naar 0,59. Dit betekent dat de bedrijfsruimtevoorraad op de bedrijventerreinen met 20% is geïntensifieerd.
- In de omvangrijkere bedrijfsruimte gemeenten binnen de provincie Utrecht (groter dan 2 miljoen m² bedrijventerrein), liet Amersfoort de hoogste FSI zien met 0,67, gevolgd door Veenendaal (0,66), Nieuwegein (0,64), Utrecht (0,63) en Vijfheerenlanden (0,51) in 2023.
- In de overige gemeente binnen de provincie Utrecht bedroeg de FSI 0,56 in 2024.
- De provincie Utrecht liet een stijging zien in de FSI van 0,10 in de afgelopen tien jaar. Binnen de provincie Utrecht lieten Nieuwegein, Amersfoort en Utrecht de sterkste stijgingen zien in de FSI met 0,18, 0,12 en 0,12.

4.3 Aanbod

4.3.1. Aanbod

Figuur 36: Aanbod bedrijfsruimte Provincie Utrecht (2020-2024)

Totaal in m² | ≥ 750 m² v.v.o.



Jaar	Aanbod bedrijfsruimte in m²
2020	353.700 m²
2021	245.400 m²
2022	255.900 m²
2023	232.600 m²
2024	309.800 m²

- In 2024 liet het aanbod van bedrijfsruimte landelijk een stijging zien van 9% tot 6,35 miljoen m², hiervan was circa 3,01 miljoen m² industrieel en 3,34 miljoen logistiek. Waar het industriële segment een daling liet zien van 27%, liet het logistieke segment een sterke stijging zien van 98% in het beschikbare aanbod. De stijging van het logistieke aanbod valt voornamelijk toe te schrijven aan het groeiende aanbod en toenemende leegstand op secundaire locaties. Op de toplocaties blijft de druk groot, omdat gebruikers zich daar nu voornamelijk op richten, terwijl op secundaire locaties meer leegstand en leegstandsperiodes ontstaat.
- Eind 2024 stond er voor 309.800 m² aan bedrijfsruimte in het aanbod met een ondergrens van 750 m² in de provincie Utrecht. Ten opzichte van 2023 is dit een toename van 77.200 m², ofwel 33,2%.
- Van het totale bedrijfsruimteaanbod in de Provincie Utrecht betreft 46% (143.100 m²) logistiek vastgoed, dit zijn 25 beschikbare panden, het overige aanbod is industrieel vastgoed (reguliere bedrijfsruimte).
- De stijging van het bedrijfsruimteaanbod in 2024 vond met name plaats in het logistieke segment met 69% ten opzichte van voorgaand jaar. In totaal stonden er in 2024 meer logistieke metrages in aanbod met een kleiner oppervlakte ten opzichte van een jaar eerder. Bovendien stonden er een aantal grotere logistieke panden zoals aan de Divisiedok 2 (32.300 m²) in Nieuwegein en aan de Nijverheidsweg (23.600 m²) in aanbod. Het industriële segment in de provincie Utrecht liet een stijging zien van circa 19%. Hoewel het aantal aangeboden metrages

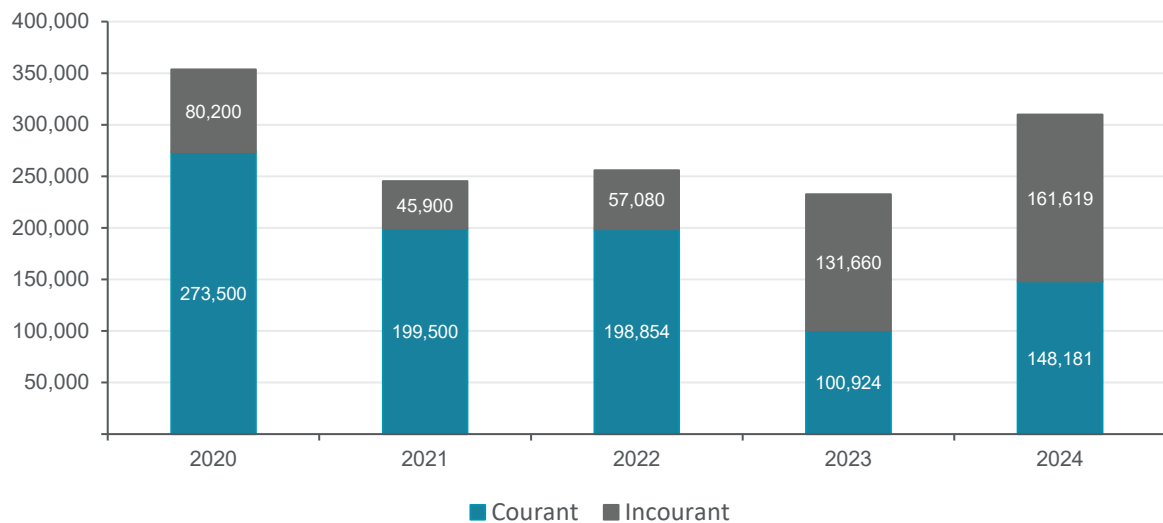
ongeveer gelijk is, is de gemiddelde grootte van een bedrijfsruimteobject in aanbod 3.500 m² per ultimo 2024, dit is een stijging ten opzichte van voorgaand jaar (3.000 m²).

- De provincie Utrecht volgt de landelijke trend in de logistieke markt met een grote stijging in het beschikbare aanbod.
- De landelijke daling van industrieel aanbod wordt zowel veroorzaakt door de sterke vraag naar bedrijfsruimte alsook de transformatiebehoefte naar woningen. Op provinciaal niveau wordt deze trend niet gevolgd en is het aanbod, na de daling in 2023, weer op het niveau van 2021 en 2022.
- De grootste toename van het bedrijfsruimteaanbod in 2024 viel te noteren in de gemeente Vijfheerenlanden. Het aanbod nam in deze gemeente toe met 26.300 m² (1144%). Deze stijging wordt met name gedreven door het in aanbod staan van een groot distributiecentrum in Vianen.
- Gedurende de periode 2019 tot en met 2024, werd er enkel in 2020 en 2024 een significante stijging van het bedrijfsruimteaanbod geregistreerd. Ten opzichte van 2019 liet het aanbod in 2020 een stijging zien van 45% tot 353.700 m². Ten opzichte van 2023 liet het aanbod in 2024 een stijging zien van 33,2% tot 309.800 m².
- In totaal stonden er in de provincie Utrecht 86 bedrijfsruimtepanden in aanbod in 2024, dit is een lichte stijging ten opzichte van voorgaand jaar (78 panden). Hiervan waren er 61 industrieel en 25 logistiek.

4.3.2. Courant/Incourant aanbod

Figuur 37: Aanbod bedrijfsruimte Provincie Utrecht (2020-2024)

Totaal in m² naar courantheid | ≥ 750 m² v.v.o.



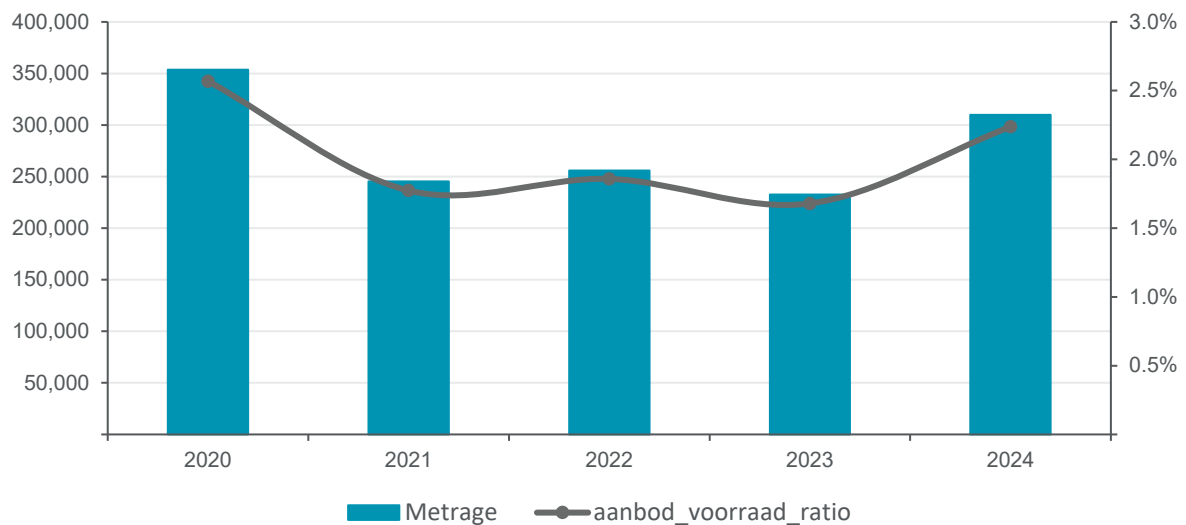
Jaar	Totaal in m ² courant aanbod	Totaal in m ² incurant aanbod
2020	273.500 m ²	80.200 m ²
2021	199.500 m ²	45.900 m ²
2022	198.854 m ²	57.100 m ²
2023	100.924 m ²	131.700 m ²
2024	148.181 m ²	161.600 m ²

- Met courant aanbod wordt verwezen naar objecten waarvan wordt geacht dat deze in de huidige (technische) staat en de huidige marktomstandigheden door de markt opgenomen zullen worden. Van incurrant aanbod is het niet waarschijnlijk dat deze objecten in de huidige (technische) staat en de huidige marktomstandigheden kunnen rekenen op interesse van gebruikers.
- In 2024 werd ongeveer 161.600 m² aan bedrijfsruimteaanbod aangemerkt als incurrant in de provincie Utrecht, dit is een stijging van 23% ten opzichte van voorgaand jaar (131.700 m²).
- Het grootste gedeelte van de incurante bedrijfsruimte ligt in de gemeente Amersfoort met 44.700 m² in 2024, gevolgd door Veenendaal met 28.048 m² en Utrecht met 22.400 m².
- Daarnaast werd er ook een stijging geregistreerd in het courante vastgoed van 100.900 m² in 2023 tot 148.200 m². Zowel in 2023 en 2024 ligt het aantal vierkante meters courant aanbod nog wel lager dan in 2020, 2021 en 2022. Dit onderschrijft de druk op de kwalitatief hoogwaardige bedrijfsruimte.
- De stijging in 2024 van het incurante vastgoed komt onder andere door de veranderende gebruikerseisen en marktomstandigheden. Hierdoor zijn panden die eerder als courant bestempeld worden nu als incurrant bestempeld. Desalniettemin, door de toenemende schaarste kunnen panden die bestempeld zijn als incurrant, toch rekenen op interesse van gebruikers.

4.3.3. Leegstand

Figuur 38: Leegstand bedrijfsruimte Provincie Utrecht (2020-2024)

Totaal aanbod in m² en in % van voorraad | ≥ 750 m² v.v.o.



Jaar	Totale aanbod in m²	Totale aanbod in percentage van de voorraad
2020	353.700 m²	2,6%
2021	245.400 m²	1,8%
2022	255.900 m²	1,9%
2023	232.600 m²	1,7%
2024	309.800 m²	2,2%

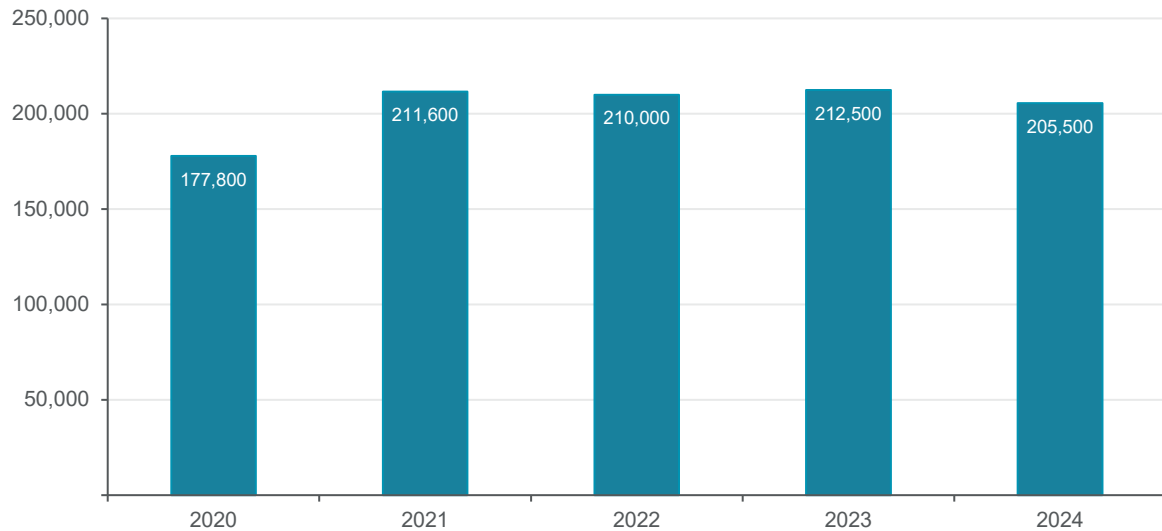
- Op de bedrijfsruimtemarkt wordt, in tegenstelling tot de kantorenmarkt, geen onderscheid gemaakt tussen leegstand en aanbod. De reden hiervoor is dat het voor bedrijfsruimte moeilijk waarneembaar is of een gebruiker al is vertrokken en of het pand dus fysieke leegstand kent.
- De totale voorraad bedrijfsruimte in de provincie Utrecht is in 2024 uitgekomen op 2.923 hectare, ofwel circa 14,62 miljoen m². Van deze totale voorraad werd eind 2024 2,2% aangeboden op de markt. Logischerwijs betekent dit dat ruim 97% van de voorraad eind 2024 in gebruik was.
- Met 2,2% van de voorraad in aanbod kan worden gesproken van een krappe marktsituatie. Dit percentage ligt namelijk onder de 'gezonde' frictieleegstand van 5-7%. In deze situatie kunnen bedrijfsverplaatsingen en/of uitbreidingen onvoldoende gefaciliteerd worden en stagneert hierdoor de groei van het bedrijfsleven.
- De provincie Utrecht kent al sinds 2018 een krappe marktsituatie op de bedrijfsruimtemarkt. Het in aanbod staande deel van de voorraad fluctueert tussen 2020 en 2024 van 2,6% naar 1,7%.
- Het leegstandspercentage lag ook in de individuele gemeenten onder het frictieleegstandspercentage. Enkel in de gemeente Stichtse Vecht lag het leegstandspercentage met 8,1% boven de 'gezonde' frictieleegstand van 5-7%. Dit is een gevolg van het relatief hoge aanbod van de afgelopen jaren. In 2021 en 2022 is het aanbod nagenoeg verdubbeld, met nog een lichte stijging in 2023. Het aanbod in 2024 is echter weer gedaald net onder het niveau van 2021 met 25.400 m² in 2024.
- Ook in de gemeente Amersfoort is het leegstandspercentage van 5,3% te verklaren door de groei van het aanbod. Waar dit in 2022 nog 16.300 m² was, is dit in 2023 gegroeid naar 41.100 m² en in 2024 naar 66.000 m².
- In Woudenberg is het aanbod toegenomen. Door de relatief kleine voorraad van 210.000 m² in 2024 neemt het leegstandspercentage snel toe als er een pand in aanbod staat. Eind 2024 betrof het leegstandspercentage 5,2%. In absolute aantallen blijft het bedrijfsruimteaanbod in deze gemeente beperkt met 11.000 m² in 2024.
- De gemeenten met de grootste bedrijfsruimtevoorraad, Utrecht, Vijfheerenlanden en Nieuwegein lieten leegstandspercentages zien van 2,1%, 2,2% en 4%. Binnen deze bedrijfsruimtemarkten kan niet in de latente vraag worden voorzien, dit resulteert in een stagnatie van bedrijven die willen uitbreiden of verhuizen.

4.4 Opname

4.4.1. Opname

Figuur 39: Opname bedrijfsruimte Provincie Utrecht (2020-2024)

Totaal in m² | ≥ 750 m² v.v.o.



Jaar	Opname bedrijfsruimte totaal in m ²
2020	177.800 m ²
2021	211.600 m ²
2022	210.000 m ²
2023	212.500 m ²
2024	205.500 m ²

Figuur 40: Opname bedrijfsruimte Provincie Utrecht (2020 - 2024)

Naar grootteklasse | ≥ 750 m² v.v.o.

Grootteklasse	Opname (in m ²)	% van totaal	Aantal transacties	% van totaal
1. <1.000 m ²	77.900	8%	91	25%
2. 1.000-2.500 m ²	198.300	20%	143	40%
3. 2.500-5.000 m ²	211.000	21%	73	21%
4. 5.000-10.000 m ²	192.600	19%	28	8%
5. >10.000 m ²	337.500	33%	19	6%

- Landelijk liet de bedrijfsruimtemarkt in 2024 een opnamevolume zien van 3,8 miljoen m² aan in gebruik genomen bedrijfsruimte. Dit is een stijging van 3% ten opzichte van voorgaand jaar.
- Logistiek liet in 2024 landelijk een opname zien van 2,2 miljoen m² aan in gebruik genomen vastgoed, dit is een sterke stijging van 23% ten opzichte van voorgaand jaar (1,7 miljoen m²).
- In de provincie Utrecht is er in 2024 205.500 m² aan bedrijfsruimte in gebruik genomen. Dit is een lichte daling van 3,3% ten opzichte van 2023, toen er 212.500 m² aan bedrijfsruimte in gebruik werd genomen.
- In de provincie Utrecht bleef het opnamevolume in het logistieke segment vrijwel gelijk, met 100.100 m² in 2024 ten opzichte van 99.300 m² in 2023.

- Het opnamevolume voor industrieel vastgoed liet in 2024 in de provincie Utrecht een daling zien van 7% tot 105.500 m². Dit lijkt met name een gevolg te zijn van de ingebruikname van kleinere metrages. Het aantal transacties lag namelijk in 2024 (57 transacties) hoger dan in 2023 (51 transacties)
- Doordat de opname in 2019 buiten het vijfjarig gemiddelde valt, ligt het volume van de logistieke opname in de provincie Utrecht boven het vijfjarig gemiddelde van 86.300 m². De industriële markt liet een vijfjarig gemiddelde zien van 117.200 m², dit is hoger dan het opnamevolume in 2024 van 105.500 m². In totaal lag het opnamevolume in 2024 met 205.500 m² net boven het vijfjarig gemiddelde van 203.500 m².
- Hoewel het opnamevolume dit jaar bijna gelijk is aan het vijfjarig gemiddelde, blijven beide segmenten (industrieel/logistiek) achter op de tienjarige gemiddelden. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door het beperkte aanbod van beschikbare bedrijfsruimte, wat een drukkend effect heeft op het opnamevolume.
- Doordat logistieke transacties vaak een groter transactievolume hebben in vergelijking met industriële transacties, kunnen enkele logistieke transacties voor grote schommelingen zorgen in het jaarlijkse opnamevolume van bedrijfsruimte
- De gemeenten Vijfheerenlanden, Utrecht en Stichtse Vecht waren gezamenlijk goed voor 50% van de totale bedrijfsruimte opname in de provincie Utrecht in 2024, met respectievelijk 21%, 15% en 14%. Vijfheerenlanden en Stichtse Vecht lieten ook het hoogste logistieke opnamevolume zien in de provincie Utrecht met 40.000 m² en 27.800 m² in 2024.
- Het hoogste opnamevolume werd geregistreerd in de grootteklasse 10.000 m² en groter, met een totaal van 337.500 m², wat overeenkomt met 33% van de totaal geregistreerde opname gedurende de afgelopen vijf jaar. Gevolgd door de grootteklasse 1.000 – 2.500 m², met 262.400 m², circa 26% van het totaal. Bovendien vonden de meeste transacties plaats in de grootteklasse 1.000 - 2.500 m², met 145 transacties. Dit komt overeen met 49% van alle geregistreerde transacties. Daaropvolgend is de grootteklasse kleiner dan 1.000 m², met 66 transacties, goed voor 22% van de totale opname.
- In Provincie Utrecht betrof 17% van de opname in 2024 nieuwbouw. In 2023 was dit 19%. Het aandeel in 2021 en 2022 lag op 23% en 25%. Daarmee wordt er in Provincie Utrecht minder nieuwbouw opgenomen dan landelijk gezien.

4.4.2. Top 10 gebruikerstransacties

Figuur 41: Top 10 gebruikerstransacties

Segment	Jaar	Maand	Gemeente	Deelgebied	Huurder	Metrage
Logistiek	2024	1	Vijfheerenlanden	OVERIG	Stedin Groep Services B.V.	40.000
Logistiek	2024	3	Stichtse Vecht	Planetenbaan	Koninklijke Ahold Delhaize N.V.	27.844
Logistiek	2024	3	Woerden	Midland	Trunkrs	10.000
Industrial	2024	7	Houten	De Meerpaal	Koninklijke BAM Groep N.V.	7.615
Industrial	2024	6	Utrecht	Oudenrijn	Profipack	6.200
Industrial	2024	1	Utrecht	Lage Weide	Power Components BV	5.158
Industrial	2024	8	Bunschoten	OVERIG	Onbekend	5.046
Industrial	2024	10	Veenendaal	De Compagnie		4.979
Logistiek	2024	3	Amersfoort	De Isselt	Brasco BV	4.206
Logistiek	2024	9	De Ronde Venen	OVERIG	Alkhier Foods	3.897

- In de top 10 grootste transacties hebben twee transacties plaatsgevonden in Utrecht.
- De transactie in de gemeente Vijfheerenlanden is goed voor 91% van de totale opname in de gemeente.
- Er hebben vijf logistieke transacties plaatsgevonden, de overige transacties vonden plaats in industrieel vastgoed.
- De grootste transactie in 2024 betreft een logistieke transactie van Stedin Groep Service B.V..
- Waar vorig jaar alle transacties van de top 10 plaatsvonden in bestaande bouw, is er nu één transactie van een bedrijfspand in aanbouw en één 1e gebruiker.

4.5 Huurprijsontwikkeling

4.5.1. Huurprijsbandbreedte

Figuur 42: Huurprijzen bandbreedte (2019-2024)

In EUR / m² / jaar | ≥ 750 m² v.v.o.

Plaats	Bandbreedte	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Amersfoort	Ondergrens	35	35	40	45	50	55
	Bovengrens	65	65	70	70	75	80
Bunnik	Ondergrens	35	35	40	45	45	55
	Bovengrens	55	55	55	65	65	75
Houten	Ondergrens	35	35	40	45	45	55
	Bovengrens	60	60	65	70	75	80
Nieuwegein	Ondergrens	40	40	40	50	55	55
	Bovengrens	70	70	70	75	80	85
Stichtse Vecht	Ondergrens	30	30	30	35	40	55
	Bovengrens	55	55	55	60	65	75
Utrecht	Ondergrens	35	35	40	40	45	55
	Bovengrens	75	70	75	80	90	90
Veenendaal	Ondergrens	30	30	30	30	35	45
	Bovengrens	45	55	60	70	70	70
Woerden	Ondergrens	40	40	45	50	50	55
	Bovengrens	55	55	65	70	70	80

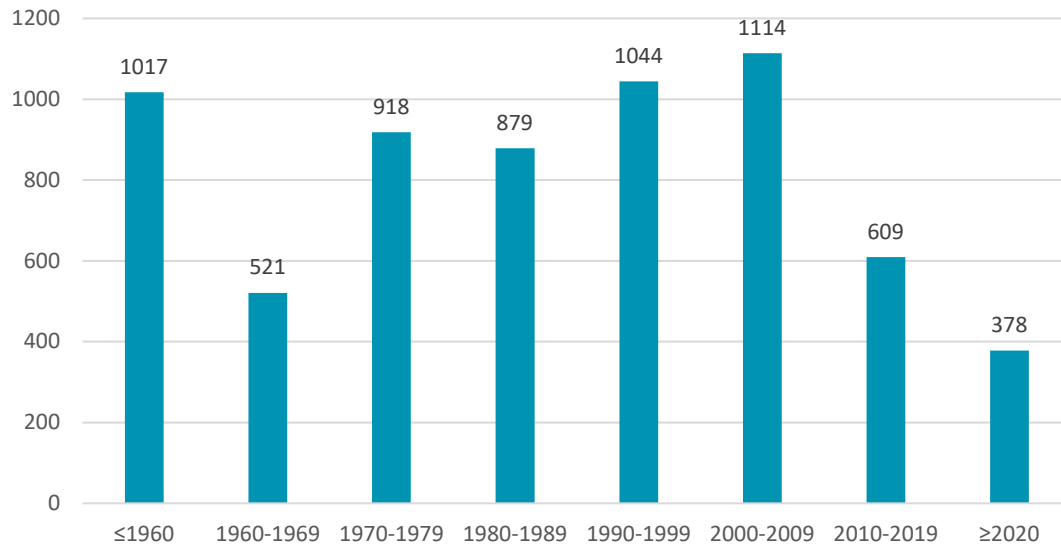
- In nagenoeg alle bovengenoemde gemeenten zijn stijgingen geregistreerd van de ondergrens en/of bovengrens van de huurprijsbandbreedte in 2024.
- Eind 2024 lieten Utrecht en Nieuwegein de hoogste huurprijzen zien met EUR 90,- en EUR 85,- per m² per jaar.
- De laagste bandbreedte voor de huurprijs van bedrijfsruimte in de provincie Utrecht lag in Veenendaal met een ondergrens van EUR 45,- en een bovengrens EUR 70,- per m² per jaar.
- De sterke stijging van de huurprijs voor bedrijfsruimte wordt voornamelijk veroorzaakt door de beperkte beschikbaarheid en schaarste aan nieuwbouwlocaties door de stikstof problematiek en hoge bouwkosten. In mindere mate speelt ook de indexatie van de huurprijs mee.

4.6 Duurzaamheid

4.6.1. Gemiddeld bouwjaar

Figuur 43: Bouwjaarklasse bedrijfspandenvoorraad Provincie Utrecht 2024

In aantal bedrijfspanden | $\geq 750 \text{ m}^2$



Jaar	Aantal bedrijfspanden
≤1960	1017
1960 – 1969	521
1970 – 1979	918
1980 – 1989	879
1990 – 1999	1044
2000 – 2009	1114
2010 – 2019	609
≥2020	378

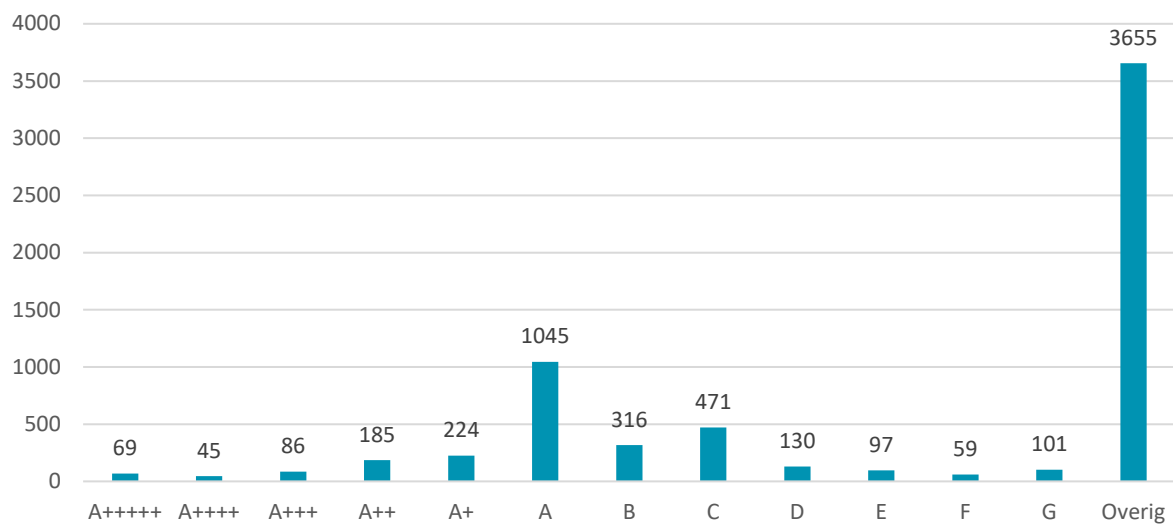
- De bedrijfspanden die binnen de provincie Utrecht vallen zijn meegenomen in de bouwjaarklassen. Om de bedrijfspanden te kunnen identificeren zijn panden met een verblijfsobject “industrie” uit de Basis Administratie Gebouwen (BAG) gebruikt, hierbij is een ondergrens van 750 m^2 en groter aangehouden.
- In de provincie Utrecht viel het grootste deel van de bedrijfspanden in de bouwjaarklasse ‘2000-2009’ met circa 17% van het totaal aantal bedrijfspanden.
- De gemeente Utrecht heeft het grootste aandeel in de bouwjaarklasse ‘2000-2009’ met 379 bedrijfspanden. Gevolgd door gemeente De Ronde Venen met 61 bedrijfspanden en Amersfoort met 60 bedrijfspanden.
- Circa 68% van het totaal aantal bedrijfspanden in de provincie Utrecht heeft een ouder bouwjaar dan 2000, dit zijn 4.379 panden. Hiervan staat het grootste gedeelte in de gemeente Utrecht (1529 bedrijfspanden). De gemeente Veenendaal en de gemeente Vijfheerenlanden volgen met 322 en 251 bedrijfspanden.

- De bedrijfspanden met een bouwjaar jonger dan 2000 zijn duurzamer met 762 panden die een energielabel hoger dan A hebben. Ten opzichte van het totaal aantal panden met een energielabel en een bouwjaar jonger dan 2000 is dit 84%. De bedrijfspanden met een bouwjaar ouder dan 2000 zijn minder duurzaam met 47% van het totale aantal met energielabel A of hoger, ofwel 892 bedrijfspanden.
- In de bouwjaarklassen '≤1959', '1960-1969' en '1970-1979' heeft 14% van de bedrijfspanden een energielabel lager dan C.

4.6.2. Energielabel

Figuur 44: Energielabel bedrijfspandenvoorraad Provincie Utrecht 2024

In aantal bedrijfspanden | $\geq 750 \text{ m}^2$ v.v.o.



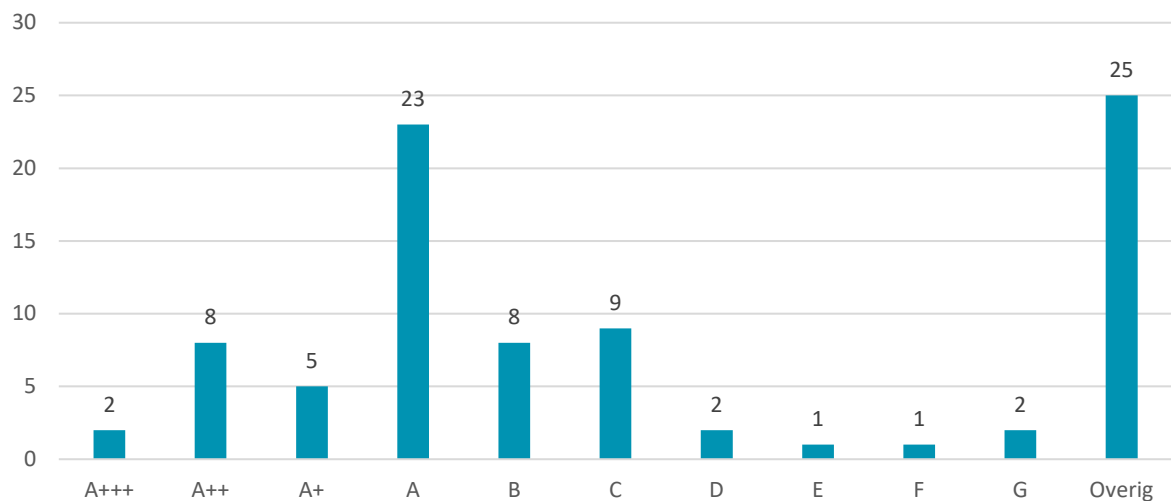
Energielabel	In aantal bedrijfspanden
A+++++	69
A++++	45
A+++	86
A++	185
A+	224
A	1045
B	316
C	471
D	130
E	97
F	59
G	101
Overig	3655

- De bedrijfspanden die binnen de provincie Utrecht vallen zijn meegenomen in de inzichten omtrent de energielabels. Om de bedrijfspanden te kunnen identificeren zijn panden met een verblijfsobject “industrie” uit de Basis Administratie Gebouwen (BAG) gebruikt, hierbij is een ondergrens van 750 m² en groter aangehouden.
- In de provincie Utrecht zijn er in totaal 2.828 bedrijfspanden met een energielabel, dit is 44% van het totaal aantal bedrijfspanden met een minimale ondergrens van 750 m² in 2024.
- Veel bedrijfspanden zonder energielabel zijn voornamelijk te vinden onder industriële panden die in eigen beheer zijn. Voor dit soort panden is het hebben van een energielabel vaak minder relevant. Bovendien is het hebben van een energielabel bij een bedrijfsruimte pand niet verplicht, zoals wel bij kantoren het geval is.
- Circa 59% van het totaal aantal bedrijfspanden waar een energielabel van bekend is, heeft een energielabel A of hoger. Dit zijn 1.654 bedrijfspanden in 2024. Het grootste aandeel is terug te vinden in de gemeente Utrecht (680). De gemeente Utrecht wordt gevolgd door de gemeente Nieuwegein (114), de gemeente Veenendaal (102) en de gemeente Amersfoort (92).
- Van deze 1.654 bedrijfspanden, hebben 1045 panden een energielabel A.

4.6.3. Aanbod naar energielabel

Figuur 45: Aanbod naar energielabel bedrijfsruimte Provincie Utrecht (2024)

Totaal aanbod in aantal bedrijfspanden | $\geq 750 \text{ m}^2$ v.v.o.



Energielabel	In aantal bedrijfspanden
A+++	2
A++	8
A+	5
A	23
B	8
C	9
D	2
E	1
F	1

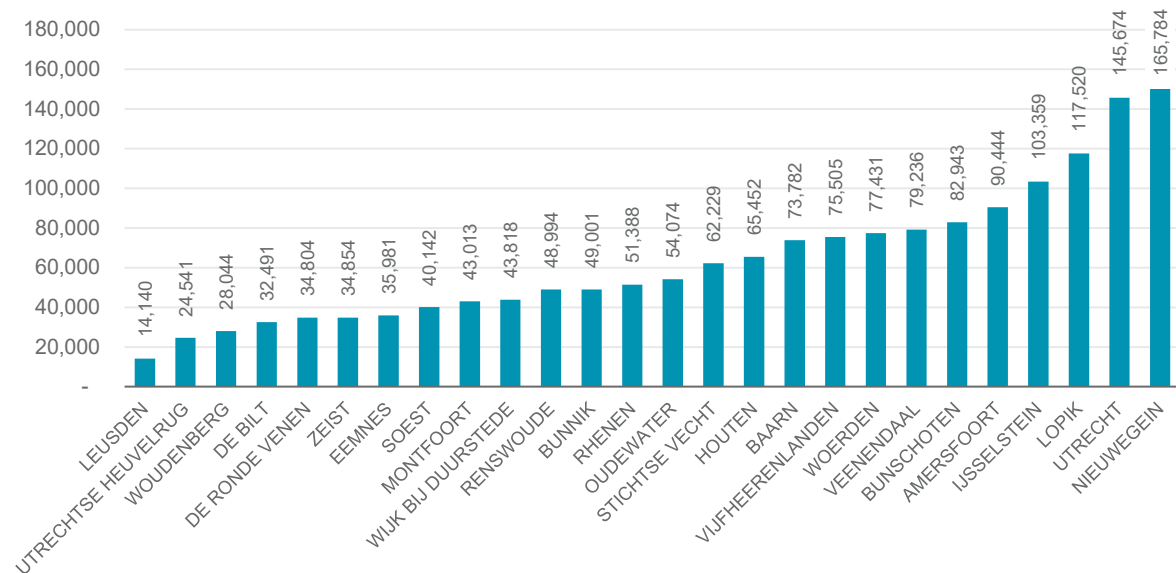
G	2
Overig	25

- Van de 86 in het aanbod staande bedrijfspanden beschikt 71% over een energielabel. De overige 29% van de beschikbare bedrijfspanden had of geen energielabel of dit is onbekend.
- In het bedrijfsruimteaanbod met een energielabel (61 panden) beschikte 90% van de bedrijfspanden over minimaal energielabel C, de overige 10% had een energielabel lager dan C. Circa 44% van het beschikbare bedrijfsruimteaanbod in de provincie Utrecht in 2024 had een energielabel van A of hoger.
- De gemeente Utrecht heeft met acht bedrijfspanden het grootste aandeel in bedrijfspanden met een energielabel van A of hoger. Gevolgd door de gemeenten Amersfoort met zes bedrijfspanden en Nieuwegein en Vijfheerenlanden met beide vijf bedrijfspanden.
- In 2024 had 30% van de landelijke bedrijfsruimtevoorraad een energielabel. Van deze 30% heeft 60% een energielabel van A of hoger.
- In de bedrijfsruimtevoorraad van de provincie Utrecht beschikt 44% over een energielabel. Hiervan heeft 59% een energielabel van A of hoger in 2024.

4.6.4. Gemiddeld energieverbruik

Figuur 46: Gemiddeld energieverbruik per aansluiting provincie Utrecht

IBIS bedrijventerreinen en PAR aansluitingen | In kWh, 2023



IBIS bedrijventerreinen	PAR Aansluitingen in kWh
Leusden	14.140 kWh
Utrechtse-Heuvelrug	24.541 kWh
Woudenberg	28.044 kWh
De Bilt	32.491 kWh
De ronde venen	34.804 kWh
Zeist	34.854 kWh
Eemnes	35.598 kWh
Soest	40.142 kWh
Montfoort	43.013 kWh
Wijk bij Duurstede	43.818 kWh
Renswoude	48.994 kWh
Bunnik	49.001 kWh
Rhenen	51.388 kWh
Oudewater	54.074 kWh
Stichtse vecht	62.229 kWh
Houten	65.452 kWh
Baarn	73.782 kWh
Vijfheerenlanden	75.505 kWh
Woerden	77.431 kWh

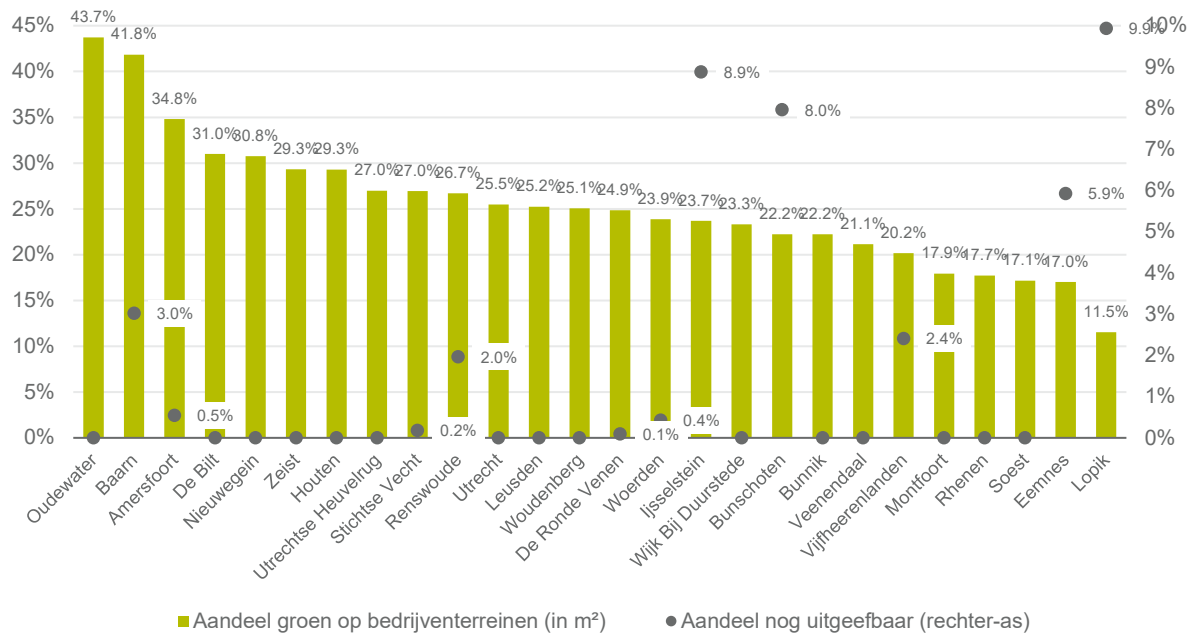
Veenendaal	79.236 kWh
Bunschoten	82.943 kWh
Amersfoort	90.444 kWh
IJsselstein	103.359 kWh
Lopik	117.520 kWh
Utrecht	145.674 kWh
Nieuwegein	165.784 kWh

- Het gemiddeld energieverbruik voor de provincie Utrecht wordt op (IBIS) deelgebied niveau vastgesteld door gebruik te maken van het gemiddeld energieverbruik op postcode zes niveau vanuit het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Dit is een gemiddeld niveau per bedrijfsaansluiting in een postcode zes gebied. Het aantal bedrijfsaansluitingen per postcode zes gebied komt uit het Provinciaal Arbeidsplaats Register (PAR). Dit wordt opgeteld om tot een totaal energieverbruik per postcode zes gebied te komen, waarna een gemiddelde van de postcode zes gebieden per deelgebied wordt vastgesteld.
- Aangezien het bronbestand van CBS nog niet is bijgewerkt, heeft C&W deze analyse nog niet kunnen uitvoeren.

4.6.5. Groengemiddelde

Figuur 47: Groengemiddelde per gemeente in de provincie Utrecht

Aandeel groen van totaal aantal hectare bedrijventerrein (excl. nog uitgeefbaar)



Gemeente	Aandeel groen op bedrijventerreinen in m2	Aandeel nog uitgeefbaar
Oudewater	43,7%	0%
Baarn	41,8%	3,0%
Amersfoort	34,8%	0,5%
De Bilt	31,0%	0%
Nieuwegein	30,8%	0%
Zeist	29,3%	0%
Houten	29,3%	0%
Utrechtse heuvelrug	27,0%	0%
Stichtse Vecht	27,0%	0,2%
Renswoude	26,7%	2,0%
Utrecht	25,5%	0%
Leusden	25,2%	0%
Woudenberg	25,1%	0%
De Ronde venen	24,9%	0,1%
Woerden	23,9%	0,4%
IJsselstein	23,7%	8,9%
Wijk bij Duurstede	23,3%	0%

Bunschoten	22,2%	8%
Bunnik	22,2%	0%
Veenendaal	21,2%	0%
Vijfheerenlanden	20,2%	2,4%
Montfoort	17,9%	0%
Rhenen	17,7%	0%
Soest	17,1%	0%
Eemnes	17,0%	5,9%
Lopik	11,5%	9,9%

- Het groengemiddelde per gemeente is gebaseerd op de groenkaart van het RIVM uit 2022.
- Percentage groen wordt per 10 m² bijgehouden, dit is ingedeeld in drie categorieën; laag-, midden- en hoog groen. Om het percentage groen per bedrijventerrein uit IBIS te inventariseren zijn de verschillende lagen samengevoegd om tot een totaal te komen. Een hoog groeipcentage kan betekenen dat een bedrijventerrein nog een aantal beschikbare kavels heeft die niet bebouwd zijn, hierbij worden de 'nog uitgifbare' hectaren van het totale aantal hectaren groen afgehaald. Bedrijventerreinen die nog geheel uitgifbaar zijn worden hierbij buiten beschouwing gelaten, er is immers nog geen bedrijf gevestigd.
- Aangezien de groenkaart van het RIVM nog niet is bijgewerkt, heeft C&W deze analyse nog niet kunnen uitvoeren.



5 WINKELMARKT

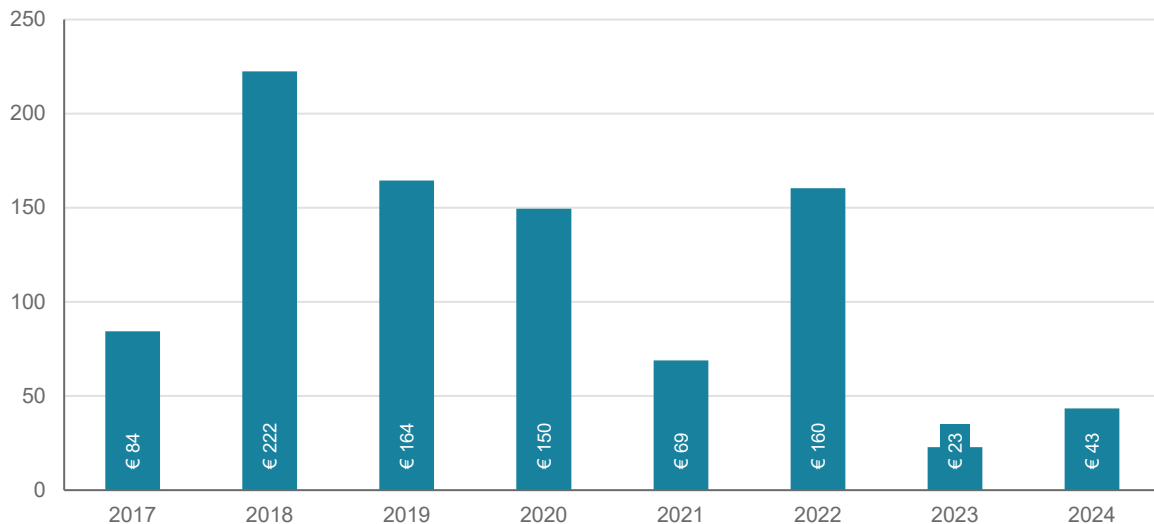
5. Winkelmarkt Provincie Utrecht

5.1 Beleggingsmarkt

5.1.1. Beleggingsvolume

Figuur 48: Vastgoedbeleggingsmarkt - Provincie Utrecht

Investeringsvolume winkels (in mln EUR)



Jaar	Investeringsvolume in winkelvastgoed
2017	€ 84.372.000
2018	€ 222.443.000
2019	€ 164.496.000
2020	€ 149.580.000
2021	€ 68.896.000
2022	€ 160.351.000
2023	€ 22.898.000
2024	€ 43.385.000

- In 2024 bedroeg het investeringsvolume op de Nederlandse winkelmarkt EUR 828 miljoen. Dit is circa 8% van het totale investeringsvolume. Ten opzichte van 2023, toen het investeringsvolume op de winkelmarkt EUR 950 miljoen bedroeg, is dit een daling van ca. 13%.
- In de provincie Utrecht liet het investeringsvolume in winkelvastgoed een sterke stijging zien van 89% tot EUR 43 miljoen. Het winkelbeleggingsvolume in de provincie Utrecht bedroeg circa 5% van het totale winkelbeleggingsvolume in 2024; dit was in 2023 nog een aandeel van 3%. Omvangrijke transacties bleven uit in 2024, maar het totale investeringsvolume nam wel toe en werd voornamelijk gestuwd door de verkoop van de Pull & Bear-locatie aan Vredenburg 4 in Utrecht.
- Het overgrote deel van het investeringsvolume op de winkelmarkt werd gerealiseerd in de gemeente Utrecht met ca. EUR 30 miljoen, ofwel een aandeel van 69% van het totale provinciale

investeringsvolume. Gezien de concentratiebeweging van gebruikers richting grote afzetmarkten zoals in de stad Utrecht, is er ook veel interesse vanuit investeerders in dergelijke grote steden.

- Het investeringsvolume in winkelruimte liet in 2018 een piek zien met EUR 222 miljoen. Hierin was de gemeente Utrecht koploper met een investeringsvolume van EUR 97 miljoen. Dit werd voornamelijk gedreven door de verkoop van winkelcentrum The Wall aan Urban Interest/Built to Build voor EUR 52 miljoen.
- Het investeringsvolume in winkelvastgoed voor de provincie Utrecht kent een grillig patroon. In 2022 steeg het investeringsvolume nog met ca. 133%, maar in 2023 en 2024 lag het totale investeringsvolume aanzienlijk lager met respectievelijke ca. EUR 23 miljoen en EUR 43 miljoen. Dit is in lijn met de trend die te herkennen is op nationaal niveau. Waar in 2017 nog ca. EUR 3,8 miljard geïnvesteerd werd in winkelvastgoed, is dit in 2024 uitgekomen op EUR 828 miljoen - een daling van ca. 78%. Dit werd mede veroorzaakt door het onzekere sentiment en de diverse lockdowns gedurende de coronacrisis.
- De correctie op de marktwaarde in de winkelmarkt is kleiner in vergelijking met de kantoren-, woning- en logistieke markt, aangezien winkels veelal niet of nauwelijks te financieren waren. Binnen de winkelmarkt hebben de gestegen financieringskosten voornamelijk invloed gehad op supermarkten, wijkwinkelcentra, stadsdeelcentra en GDV/PDV. Binnenstedelijk winkelvastgoed (High Streets) kan al geruime tijd niet op externe financiering rekenen, waardoor er veelal partijen zonder vreemd vermogen, zoals particulieren, actief zijn. Verwacht wordt dat de afwaardering van het winkelvastgoed grotendeels achter de rug is door toename van interesse vanuit gebruiker en lagere rentes. Hierdoor lijkt winkelvastgoed weer binnen de focus van beleggers en financiers te liggen.

5.1.2. Top 10 winkelbeleggingstransacties

Figuur 49: Top 10 winkelbeleggingstransacties

Qtr	Segment	Gemeente	Adres	Project	Koopsom	Koper	Verkoper
Q4	Solitair	Utrecht	Vredenburg 4	-	€ 14.890.000	Bouwinvest Dutch Retail Fund N.V.	Klein Utrecht C.V.
Q4	Wijkwinkelcentrum	Utrecht	Zambesidreef 161-189	WC Gagelhof	€ 10.350.000	Gagelhof C.V.	SWF Invest B.V.
Q1	GDV/PDV	Woerden	Finse golf 2	Woonboulevard Woerden	€ 7.400.000	Areal B.V.	Estate M7 Real Estate
-	GDV/PDV	Amersfoort	Astronaut 8	Astronaut 8	€ 5.166.474,50	Gigameubel	Dennenborgh Group
Q1	Winkel	Utrecht	Jansdam 8	Mick O'Connells	€ 2.830.000	Particuliere belegger	-
Q4	Solitair	Utrecht	Lange Elisabethstraat 10	-	€ 1.900.000	A1 Vastgoed Beheer B.V.	Stichting Anthos Real Estate Custodian
Q1	Solitair	Nieuwegein	Koninginnenlaan 8	-	€ 849.500	-	-

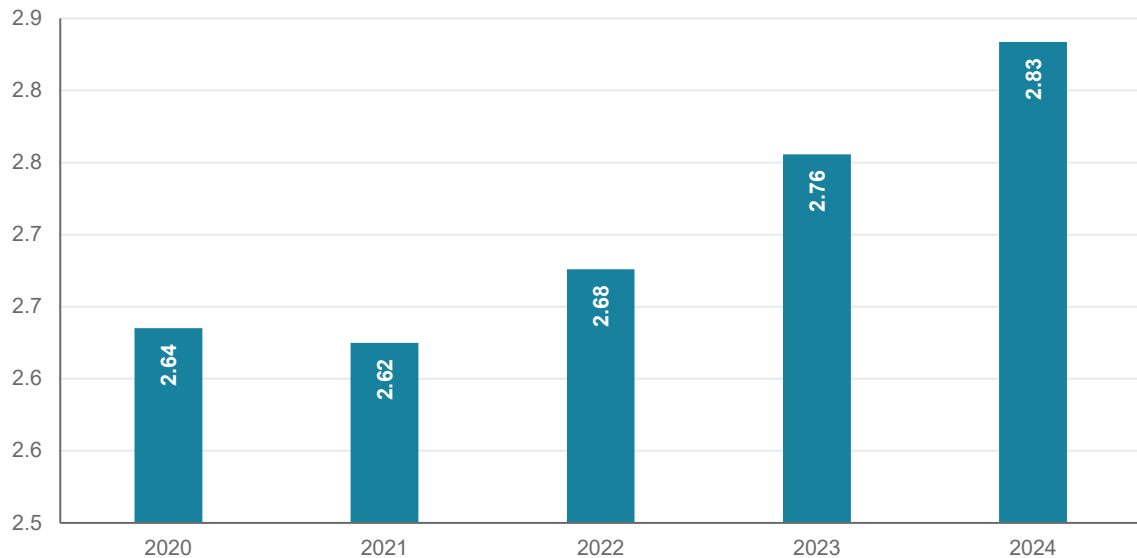
Bron: Cushman & Wakefield, 2025

5.2 Voorraad

5.2.1. Winkelvoorraad

Figuur 50: Voorraad winkelmarkt Provincie Utrecht

(winkelruimte in m² w.v.o. | in miljoen)



Jaar	Voorraad winkelruimte in m ² winkelvloeroppervlakte
2020	2.635.195 m ²
2021	2.624.998 m ²
2022	2.675.869 m ²
2023	2.755.797 m ²
2024	2.833.644 m ²

- De winkelvoorraad van de provincie Utrecht is in 2024 toegenomen met 2,8% (77.847 m²), tot 2,83 miljoen m² aan winkelruimte. Hiermee continueert de stijging van de winkelvoorraad in 2022 en 2023.
- De toename van de winkelvoorraad in de provincie Utrecht was het meest omvangrijk in de gemeente Baarn met 7.617 m² in 2024 - een stijging van 14% in vergelijking met voorgaand jaar. Voorraad is voornamelijk toegenomen op bedrijventerreinen binnen de categorie In/Om Huis. Binnen deze categorie vallen bouwmarkten, keukenspecialisten en dergelijke retailers.
- Het F&B en Cultuur & Ontspanning segmenten lieten expansie zien in de provincie Utrecht in 2024 in de voorraad met een toename van respectievelijk 2% en 27% ten opzichte van voorgaand jaar. Mode & Luxe liet een daling zien in de voorraad met 7%. Het segment Dagelijkse levensbehoefte liet een stabiele ontwikkeling zien in 2024 en groeide met 1%.
- Oudewater liet de grootste daling zien van de winkelvoorraad in 2024 met 1.544 m², ofwel 11%.
- Naast de gemeente Utrecht (832.055 m²) en Amersfoort (426.974 m²), lieten de gemeenten Veenendaal en Nieuwegein de grootste winkelvoorraad zien in 2024 met respectievelijk 207.494 m² en 150.960 m².
- In de afgelopen acht jaar is de winkelvoorraad in de provincie Utrecht met 32% toegenomen tot 2.833.644 m² aan winkelruimte in 2024. In 2018 en 2019 werden de sterkste stijgingen

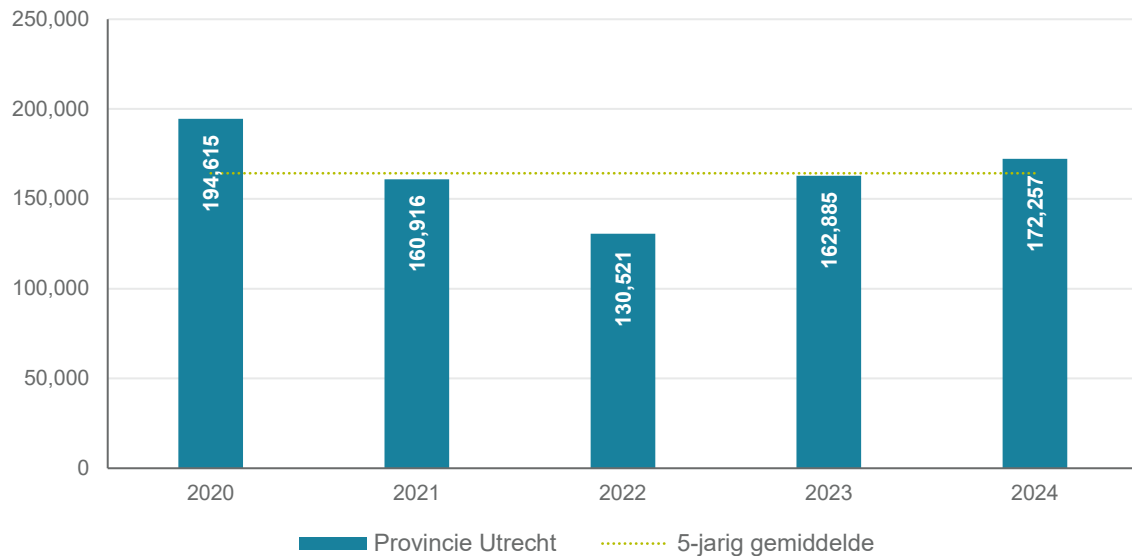
geregistreerd in de winkelvoorraad van de provincie Utrecht, onder andere door de (her)ontwikkeling van winkelcentrum Hoog Catharijne in het centrum van Utrecht en het winkelcentrum Leidsche Rijn Centrum.

5.3 Aanbod

5.3.1. Aanbod

Figuur 51: Aanbod winkelmarkt Provincie Utrecht

(winkelruimte in m² w.v.o.)



Jaar	Aanbod winkelruimte in m ² winkelvloeroppervlakte	5-jarige gemiddelde aanbod in m ² winkelvloeroppervlakte
2020	194.615 m ²	164.239 m ²
2021	160.916 m ²	164.239 m ²
2022	130.521 m ²	164.239 m ²
2023	162.885 m ²	164.239 m ²
2024	172.257 m ²	164.239 m ²

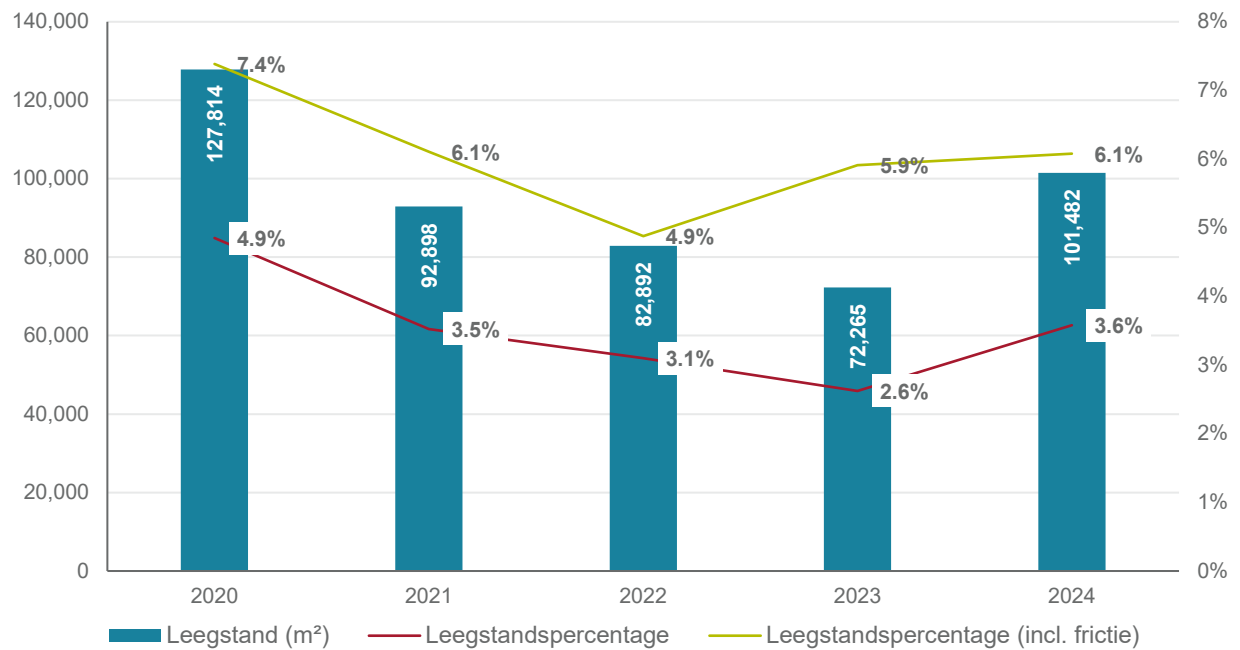
- Nadat het aanbod in de provincie Utrecht in 2023 na vier jaar van een dalende trend is gestegen, laat 2024 eveneens een stijging zien van 5,8% tot 172.257 m² aan beschikbare winkelruimte.
- De sterkste stijging van het aanbod vond plaats in de gemeente Eemnes met 651% tot 901 m² aan beschikbare winkelruimte, gevolgd door de gemeenten Wijk Bij Duurstede en Leusden met toenames van respectievelijk 516% en 369% tot 2.373 m² en 2.114 m² in 2024.
- In absolute zin lieten de gemeenten Houten, Woerden en Zeist in 2024 de sterkste stijgingen van het beschikbare winkelaanbod zien met respectievelijk 5.493 m², 2.654 m² en 2.086 m².
- De sterkste daling in 2024 van het beschikbare winkelaanbod vond plaats in de gemeenten Montfoort, Renswoude en Amersfoort met respectievelijk 44%, 29% en 19% tot 515 m², 200 m² en 18.975 m².
- In absolute zin lieten de gemeenten Utrecht, Amersfoort en De Bilt de sterkste dalingen zien in het aanbod met respectievelijk 5.512 m², 4.318 m² en 1.069 m² aan winkelruimte in 2024.

- Ondanks het op peil blijven van de omzetten bij retailers door gestegen koopkracht bij de consument zijn de kosten gestegen. Hierdoor staan de marges onder druk. Zo lieten personeels-, energie-, logistieke- en huisvestingskosten een (verdere) stijging zien in 2024. Naast de toegenomen kosten, zijn er ook diverse retailers en ondernemers die de coronasteun nog moeten terugbetalen.
- Het aanbod van winkelruimte binnen de provincie Utrecht schommelde de afgelopen vijf jaar tussen 130.520 m² in 2022 en 194.615 m² in 2020. Het vijfjarig gemiddelde voor het aanbod aan winkelruimte ligt op 164.239 m².
- De piek in het winkelaanbod in 2020 werd grotendeels veroorzaakt door de realisatie van het nieuwe winkelcentrum Leidsche Rijn Centrum in Utrecht dat nog aanbod had in 2020.

5.3.2. Leegstand

Figuur 52: Leegstand winkelmarkt Provincie Utrecht

(winkelruimte in m² w.v.o. | %)



Jaar	Leegstand in m ²	Leegstandspercentage in %	Leegstandspercentage inclusief frictieleegstand %
2020	127.814 m ²	4,9%	7,4%
2021	92.898 m ²	3,5%	6,1%
2022	82.892 m ²	3,1%	4,9%
2023	72.265 m ²	2,6%	5,9%
2024	101.482 m ²	3,6%	6,1%

- De omvang van leegstaande winkelmeters in de provincie Utrecht bestaat uit winkelruimtes die langer dan één jaar leeg staan. De provincie Utrecht liet in 2024 voor het eerst een stijging zien van 40% tot 101.482 m² na drie jaar van dalende leegstaande winkelmeters. In absolute winkelmeters is de leegstand in de provincie Utrecht over 2024 gestegen met 29.217 m².

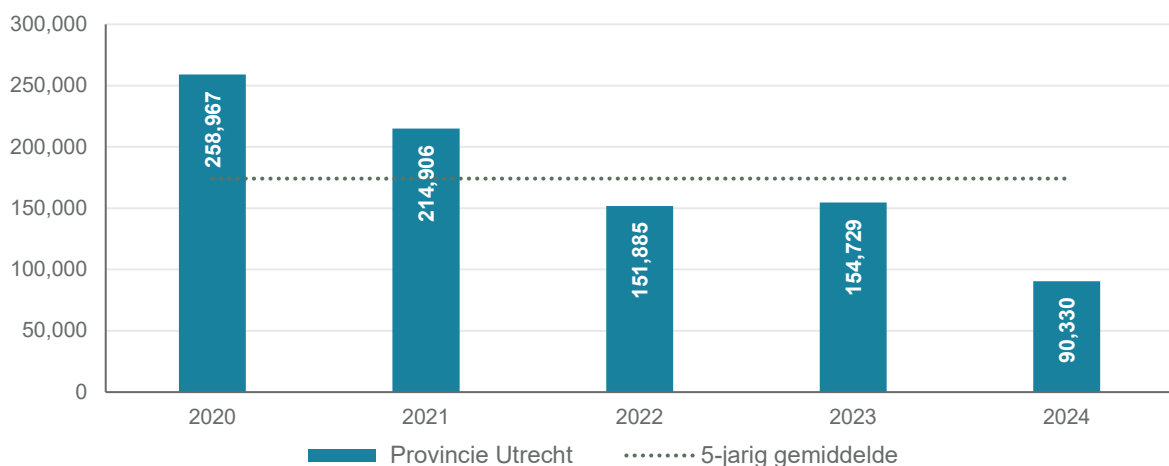
- Van het totale winkelaanbod in 2024 in de provincie Utrecht betrof 59% leegstaand aanbod. Dit is een sterke stijging ten opzichte van 2023 toen het aandeel 44% bedroeg. Het aandeel in 2023 was het laagste aandeel van de afgelopen vijf jaar.
- In de afgelopen vijf jaar schommelde de leegstand tussen 72.265 m² in 2023 en 127.800 m² in 2020.
- De grootste omvang aan leegstaande winkelmeters in 2023 betreft de gemeente Utrecht met 23.715 m², gevolgd door de gemeenten Veenendaal (12.790 m²) en Zeist (11.607 m²).
- Het aandeel van de leegstaande winkelmeters ten opzichte van de totale winkelveorraad, het leegstandspercentage, schommelde tussen 2,6% in 2023 en 4,9% in 2020. Dit betreft winkelruimte met een leegstandsduur van langer dan één jaar. De dalende trend die in 2021 werd ingezet is in 2023 gestopt. Er is in 2024 meer leegstaande winkelruimte in de provincie Utrecht dat langer dan één jaar leeg staat, bijgekomen,
- Het leegstandspercentage inclusief frictieleegstand² laat een volatieler verloop zien en varieert in de afgelopen vijf jaar in de provincie Utrecht van 7,4% tot 4,9%. Dit percentage laat sinds 2020 een dalende trend zien die is doorbroken in 2023, met een stijging van 100 basispunten³ naar 5,9%. In 2024 is dit uitgekomen op 6,1%
- Van het totale winkelaanbod (172.257 m²) stond 39% korter dan één jaar leeg. De stijging van het winkelaanbod is dus voornamelijk gedreven door winkelpanden die langer dan één jaar leegstaan.
- In 2024 liet de gemeente Zeist de hoogste winkelleegstand zien (langer dan één jaar) met een percentage van 9,2%, gevolgd door de gemeenten IJsselstein (8,6%) en De Bilt (7,3%).
- De gemeenten Zeist, Veenendaal en De Bilt lieten gemiddeld over de afgelopen vijf jaar de hoogste leegstandspercentages zien met respectievelijk 9,3%, 6,3% en 6,2%.
- De gemeente IJsselstein liet in 2024 de sterkste toename zien van het leegstandspercentage tot 8,6%, een stijging van 794 basispunten (2023: 0,7%).
- De sterkste afname van het leegstandspercentage vond plaats in de gemeente De Ronde Venen met 151 basispunten tot 1,4%.

5.4 Opname

5.4.1. Opname

Figuur 53: Opname winkelmarkt Provincie Utrecht

(winkelruimte in m² w.v.o.)



² Frictieleegstand: leegstand korter dan één jaar.

³ Basispunten: eenheid die gelijk is aan 1/100e van een procentpunt.

Jaar	Opname winkelruimte in m ² winkelvloeroppervlakte	5-jarig gemiddelde opname in m ² winkelvloeroppervlakte.
2020	258.967 m ²	174.163 m ²
2021	214.906 m ²	174.163 m ²
2022	151.885 m ²	174.163 m ²
2023	154.729 m ²	174.163 m ²
2024	90.330 m ²	174.163 m ²

- In 2024 liet de transactiedynamiek op de winkelmarkt van de provincie Utrecht wederom een daling zien van ruim 42% tot 90.330 m² aan winkelvloeroppervlak.
- Deze daling is in lijn met de voorgaande jaren, met uitzondering van 2023. In 2021 daalde de opname met 17% en in 2022 met 29%. In 2023 steeg de opname echter met slechts circa 2%.
- Het opnamevolume ligt in 2024, met 90.330 m², onder het vijfjarig gemiddelde van 174.163 m² aan winkelruimte.
- De opname van winkelruimte in de provincie Utrecht gedurende de afgelopen vijf jaar varieert van 90.330 m² in 2024 tot 258.967 m² in 2020.
- De grootste transactiedynamiek gemeten naar absolute omvang van winkelvloeroppervlak vond plaats in de gemeenten Utrecht, Amersfoort en De Bilt met respectievelijk 31.941 m², 13.039 m² en 4.708 m² aan opgenomen winkelruimte in 2024.
- In absolute zin lieten de gemeenten Baarn, Woerden en Montfoort de sterkste stijgingen zien in 2024 met 2.562 m², 1.706 m² en 965 m².
- Procentueel nam de winkelopname het sterkste toe in de gemeenten Montfoort (919%), Bunnik (746%) en Baarn (174%). De grootste daling vond plaats in de gemeenten Renswoude (100%), Woudenberg (89%) en Bunschoten (80%).

5.4.2. Top 10 gebruikerstransacties

Figuur 54: Top 10 gebruikerstransacties

Jaar	Plaats	Winkelgebied	Adres	Huurder	Metrage in m ² w.v.o.
2024	Utrecht	Overig Utrecht	Gietijzerstraat 3	Kabul GoGo	2.000
2024	Utrecht	The Wall	Proostwetering 1	Big Gym	2.000
2024	Utrecht	The Wall	Hertogswetering 179	PetsPlace	1.908
2024	Baarn	Overig Baarn	Minervaweg 3	Bever	1.900
2024	Baarn	Overig Baarn	Hermesweg 2	Mondileder	1.621
2024	Woerden	Overig Woerden	De Bleek 5	Rataplan	1.300
2024	Amersfoort	Overig Amersfoort	Operaplein 1	Hoogvliet	1.251
2024	Amersfoort	Overig Amersfoort	Wielewaalstraat 19	Maxi Zoo	1.251
2024	Amersfoort	Amsterdamseweg Amersfoort	Amsterdamseweg 49	Pets Place	1.208
2024	Woerden	Overig Woerden	Pompmolenlaan 26	Studio Elevate	1.200

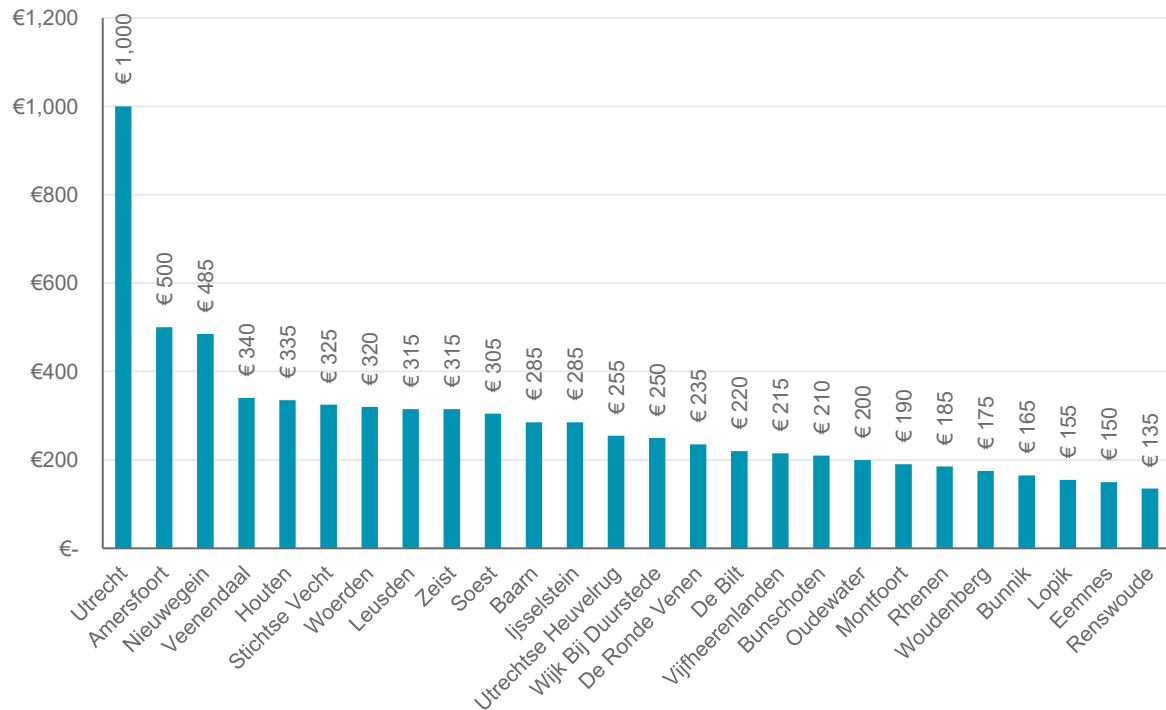
Bron: Cushman & Wakefield, 2025

5.5 Huurprijsontwikkeling

5.5.1. Tophuurprijs gemeenten

Figuur 55: Tophuurprijzen winkelmarkt Provincie Utrecht 2024

(EUR per m² per jaar)



Gemeente	Tophuurprijs winkelruimte in euro's per m² winkeloppervlakte per jaar.
Utrecht	€1.000,-
Amersfoort	€500,-
Nieuwegein	€485
Veenendaal	€340,-
Houten	€335,-
Stichtse Vecht	€325,-
Woerden	€320,-
Leusden	€315,-
Zeist	€315,-
Soest	€305,-
Baarn	€285,-
IJsselstein	€285,-
Utrechtse Heuvelrug	€255,-

Wijk bij Duurstede	€250,-
De Ronde Venen	€235,-
De Bilt	€220,-
Vijfheerenlanden	€215,-
Bunschoten	€210,-
Oudewater	€200,-
Montfoort	€190,-
Rhenen	€185,-
Woudenberg	€175,-
Bunnik	€165,-
Lopik	€155,-
Eemnes	€150,-
Renswoude	€135,-

- Door de correctie op de winkelhuurprijzen gedurende de afgelopen jaren verplaatsen en consolideren winkeliers naar locaties in de winkelstraat met het hoogste aantal passanten.
- In 2024 liet de gemeente Utrecht de hoogste winkelhuurprijs zien van de provincie Utrecht met EUR 1.000,- per m² per jaar. Dit is gelijk gebleven ten opzichte van voorgaand jaar.
- Binnen de gemeente Utrecht heeft er, door de (her)opening van winkelcentrum Hoog Catharijne, een verschuiving plaatsgevonden van de Lange Elisabethstraat richting Vredenburg met een tophuurprijs van EUR 1.350,- per m² per jaar. Deze tophuurprijs is gelijk gebleven aan de voorafgaande jaren.
- De grootste daling in winkelhuurprijs vond plaats in de gemeente Nieuwegein met 3% tot EUR 485,- per m² per jaar. In 2023 was dit nog EUR 500 per m² per jaar.
- Ondanks de focus op de drukste locaties van een winkelstraat en de indexatie van de huurprijs met het CPI is de gemiddelde tophuurprijs in de provincie Utrecht gelijk gebleven aan het prijsniveau van 2023 dat lag op EUR 290,- per m² per jaar. Een prijscorrectie heeft dus niet in elke gemeente met dezelfde trend kunnen plaatsvinden.
- De tophuurprijzen in de verschillende gemeenten zijn veelal gelijk gebleven aan het niveau van vorig jaar. Enkel in de gemeenten Leusden en Woerden vonden prijsstijgingen plaats van respectievelijk 5% en 2%.

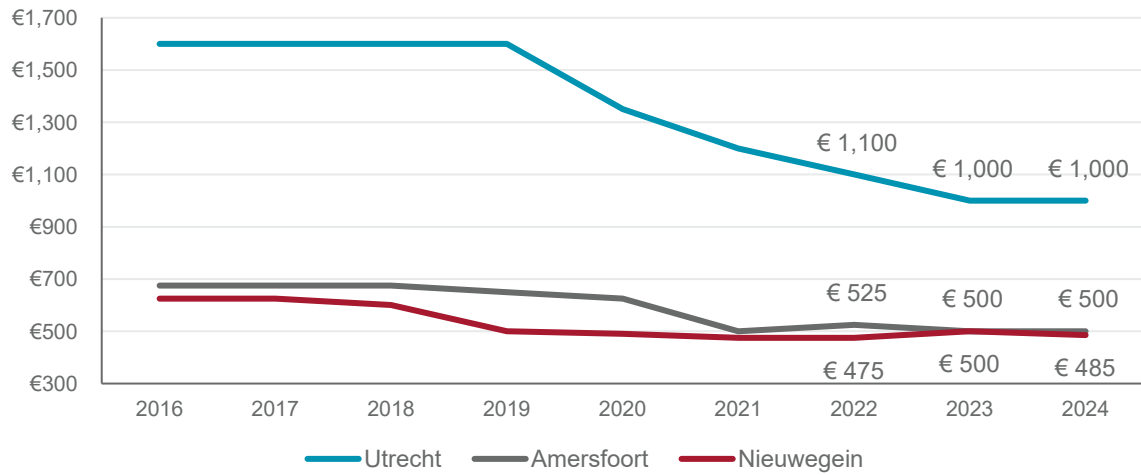
5.5.2. Tophuurprijs gemeenten

Figuur 56: Huurprijsontwikkeling Provincie Utrecht - top 3

(EUR per m² per jaar)

Figuur 56: Huurprijsontwikkeling Provincie Utrecht - top 3

(EUR per m² per jaar)



Jaar	Huurprijsontwikkeling in euro's per m² winkelvloeroppervlakte per jaar gemeente Utrecht	Huurprijsontwikkeling in euro's per m² winkelvloeroppervlakte per jaar gemeente Amersfoort	Huurprijsontwikkeling in euro's per m² winkelvloeroppervlakte per jaar gemeente Nieuwegein
2016	€1.600,-	€675,-	€625,-
2017	€1.600,-	€675,-	€625,-
2018	€1.600,-	€675,-	€600,-
2019	€1.600,-	€650,-	€500,-
2020	€1.350,-	€625,-	€490,-
2021	€1.200,-	€500,-	€475,-
2022	€1.100,-	€525,-	€475,-
2023	€1.000,-	€500,-	€500,-
2024	€1.000,-	€500,-	€485,-

- Gedurende de periode 2016 tot 2024 liet de huurprijs in de gemeente Amersfoort een daling zien vanaf 2018 waar in 2022 de huurprijs weer licht is gestegen. Dit werd in 2023 en 2024 weer tenietgedaan door dalingen tot EUR 500,- per m² per jaar.
- Hetzelfde geldt voor de gemeente Nieuwegein waar gedurende de periode 2017 tot 2021 de huurprijs een daling liet zien. In 2022 is de huurprijs stabiel gebleven aan het voorgaand jaar terwijl de tophuurprijs in 2023 een lichte stijging liet zien tot EUR 500,- per m² per jaar. In 2024 is de huurprijs wederom gedaald tot EUR 485 per m² per jaar.
- In de gemeente Utrecht liet de huurprijs een sterke daling zien sinds 2020. Weliswaar stond de huurprijs al langere tijd onder druk, mede door de sterke ontwikkeling van de onlinewinkelmarkt en de opening van het nieuw gerealiseerde winkelcentrum Hoog Catharijne in 2019 waardoor veel aanbod op de markt kwam.
- De verwachte correctie in de tophuurprijs heeft in 2024 niet plaatsgevonden. De tophuurprijs in de gemeente Utrecht is in 2024 gelijk gebleven aan de tophuurprijs van 2023. Verwacht wordt

dat er in 2025 een consolidatieslag zal plaatsvinden, waarna er door toenemende druk en interesse vanuit retailers op een kleiner deel van de winkelstraat er weer een lichte groei in huurprijs verwacht wordt.



06
BIJLAGE

6. Bijlage

6.1 Methodiek Voorraad Cushman & Wakefield (vanaf 2024)

- Het voorraadbestand van C&W betreft de **gehele** kantorenvoorraad in Nederland.
- Het voorraadbestand van C&W is opgesteld op basis van interne C&W data aangeleverd door de volgende afdelingen: Capital markets, Taxaties, Leasing en Research. Vervolgens wordt het voorraadbestand aangevuld met data vanuit externe bronnen, zoals: Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), Real Capital Analytics (RCA), Locatus en Brainbay. Door het gebruik van meerdere bronnen wordt de validiteit van het C&W kantorenvoorraad bestand vergroot.
- C&W definitie "**kantoor**":
 - ❖ Op pandniveau neemt C&W alleen kantoorfuncties mee boven de 500 m² v.v.o.
 - ❖ Gemeentehuizen, politiebureaus, (brandweer)kazernes, scholen/universiteiten, rechtbanken, bibliotheken, musea, evenementenlocaties, ziekenhuizen, zorginstellingen en sportcomplexen worden **niet** als kantoorfunctie beschouwd.
 - ❖ Wanneer er binnen een gebouw meerdere functies zijn gevestigd, geldt het volgende:
 - Wanneer er binnen één gebouw kantoorfunctie en bedrijfsruimte gevestigd is en waar meer dan 50% kantoorfunctie is, ziet C&W het als kantoorgebouw en wordt het **volledige metrage** van het hele gebouw meegerekend.
 - Wanneer er binnen één gebouw kantoorfunctie gecombineerd met overige functies, zoals Retail en Residential, gevestigd zijn, dan worden alleen **de kantoometrages** meegerekend. Hier geldt dat er binnen dit gebouw minimaal 20% kantoorfunctie gevestigd moet zijn.

6.2 Kantorenmarkt gemeentelijke cijfers

6.2.1. Voorraad

Figuur 57: Voorraad kantoorruimte 500 m² en groter.

Gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Amersfoort	800.100	798.600	795.300	795.300	802.807
Baarn	86.900	87.600	86.600	86.600	82.196
Bunnik	92.800	93.700	95.100	95.100	77.539
Bunschoten	21.600	21.600	28.600	28.600	21.388
De Bilt	129.800	131.100	129.800	129.800	89.928
De Ronde Venen	41.600	41.600	41.600	41.600	24.470
Houten	217.300	213.600	215.900	215.900	192.141
IJsselstein	34.500				41.053
Leusden		34.500	34.500	34.500	142.267
Nieuwegein	171.100	171.100	174.000	174.000	328.311
Renswoude	353.900	341.300	334.300	334.300	1.583
Rhenen	12.400	12.400	12.400	12.400	1.964
Soest	64.900	61.600	61.600	61.600	33.672
Stichtse Vecht	133.100	117.700	115.600	115.600	76.305
Utrecht	2.781.100	2.804.000	2.781.400	2.781.400	2.331.622
Utrechtse Heuvelrug	106.400	106.200	106.100	106.100	59.375
Veenendaal	208.600	210.600	212.200	212.200	163.053
Vijfheerenlanden	133.400	135.000	132.200	132.200	98.466
Woerden	207.000	206.100	208.000	208.000	211.949
Woudenberg	10.500	10.900	10.900	10.900	10.810
Zeist	293.800	270.600	265.900	265.900	262.238
Provincie Utrecht	5.900.500	5.869.800	5.841.900	5.841.900	5.053.136

6.2.2. Aanbod

Figuur 58: Aanbod kantoorruimte 500 m² en groter.

Gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Amersfoort	103.900	114.700	74.600	92.100	104.100
Baarn	8.900	6.700	5.900	4.600	5.500
Bunnik	7.900	9.000	12.800	4.600	6.600
Bunschoten	2.300		700	900	900
De Bilt	9.100	7.900	7.800	9.800	8.900
De Ronde Venen	5.800	8.300	5.300	4.900	4.000
Eemnes	2.700	1.800	1.800	1.200	
Houten	44.500	42.400	34.200	31.000	32.700
IJsselstein	5.800	3.300	2.600	2.000	800
Leusden	32.400	23.400	11.300	11.800	13.300
Montfoort					
Nieuwegein	36.000	30.200	29.300	24.900	23.200
Renswoude	1.700	900	900	900	900
Rhenen					
Soest	2.100	4.500	15.000	10.600	9.700
Stichtse Vecht	18.600	24.000	13.600	11.300	11.600
Utrecht	212.800	226.500	192.600	137.700	164.800
Utrechtse Heuvelrug	7.200	7.300	6.900	11.000	8.400
Veenendaal	41.300	29.200	33.600	35.400	31.772
Vijfheerenlanden	19.100	17.000	13.300	20.000	10.900
Wijk bij Duurstede					
Woerden	22.200	23.600	19.000	32.400	25.000
Woudenberg					
Zeist	30.400	26.400	27.300	18.800	17.700
Provincie Utrecht	614.800	606.900	508.600	466.100	480.472

6.2.3. Leegstand

Figuur 59: Leegstaande kantoorruimte 500 m² en groter.

Gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Amersfoort	80.900	85.000	60.300	58.300	79.400
Baarn	6.100	2.500	5.900	4.600	5.500
Bunnik	6.000	3.200	12.800	4.600	6.600
Bunschoten	700		700	900	900
De Bilt	5.200	5.300	7.800	9.800	8.900
De Ronde Venen	600	7.400	5.300	4.900	4.000
Eemnes	700	700	1.800	1.200	
Houten	44.000	41.500	34.200	31.000	32.000
IJsselstein	4.500	3.300	2.600	2.000	800
Leusden	18.800	18.500	11.300	11.800	12.300
Montfoort					
Nieuwegein	26.400	28.400	27.100	24.900	21.500
Renswoude	800		900	900	
Rhenen					
Soest	2.100	4.500	15.000	10.600	9.100
Stichtse Vecht	13.300	21.300	13.600	11.300	11.600
Utrecht	132.300	153.700	128.300	100.500	116.300
Utrechtse Heuvelrug	2.900	6.300	6.900	11.000	7.600
Veenendaal	12.700	22.500	33.600	32.900	19.372
Vijfheerenlanden	13.400	14.600	13.300	14.500	10.900
Wijk bij Duurstede					
Woerden	10.000	16.900	19.000	32.400	24.000
Woudenberg					
Zeist	25.700	23.200	27.300	17.800	16.900
Provincie Utrecht	407.100	458.800	427.700	386.100	388.372

6.2.4. Opname

Figuur 60: Opname kantoorruimte 500 m² en groter.

Gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Amersfoort	10.200	15.200	23.300	8.400	13.000
Baarn		1.300			
Bunnik	2.000	800	1.000	4.000	700
Bunschoten	800	900			
De Bilt	8.000	600	2.100	1.000	
De Ronde Venen			2.600		
Eemnes	3.900				
Houten	8.400	2.400	11.400	3.400	6.300
IJsselstein				600	
Leusden	4.100	2.600	1.900	1.700	3.800
Montfoort					
Nieuwegein	6.500	3.300	7.100	1.800	2.900
Soest		3.300			700
Stichtse Vecht	7.000	1.400	4.300	1.200	9.500
Utrecht	61.700	60.000	66.200	59.800	106.526
Utrechtse Heuvelrug	600	2.600	1.000	2.500	1.600
Veenendaal	4.800	8.700	6.600	5.400	3.500
Vijfheerenlanden	2.300	4.000			1.900
Wijk bij Duurstede				1.800	
Woerden	2.200	4.500	3.700		7.200
Woudenberg	800		1.400		
Zeist	10.400	14.700	3.700	1.400	4.900
Provincie Utrecht	133.600	126.200	136.200	93.800	162.426

6.3 Bedrijfsruimtemarkt gemeentelijke cijfers

6.3.1. Voorraad

Figuur 61: Voorraad bedrijfsruimte, bron: IBIS 2024, bewerking Cushman & Wakefield.

Gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Amersfoort	1.213.700	1.222.200	1.233.900	1.242.400	1.242.400
Baarn	93.800	93.800	93.800	93.800	93.800
Bunnik	260.200	260.200	260.100	260.200	260.200
Bunschoten	536.200	545.600	545.500	545.600	545.600
De Bilt	117.000	120.000	120.000	122.500	122.500
De Ronde Venen	800.300	782.000	800.400	800.400	800.400
Eemnes	85.800	90.500	90.400	90.500	90.500
Houten	376.400	401.200	420.200	433.700	433.700
IJsselstein	244.000	244.000	247.000	247.000	247.000
Leusden	362.500	369.000	321.500	322.500	322.500
Lopik	125.000	125.000	130.000	130.000	130.000
Montfoort	230.800	192.200	238.200	238.300	238.300
Nieuwegein	1.156.000	1.242.400	1.248.100	1.256.100	1.256.100
Oudewater	83.500	83.500	83.500	83.500	83.500
Renswoude	104.000	107.500	107.500	107.500	107.500
Rhenen	146.800	146.800	146.800	146.800	146.800
Soest	443.400	455.900	455.900	455.900	455.900
Stichtse Vecht	314.000	315.000	315.000	315.000	315.000
Utrecht	2.764.600	2.693.000	2.635.500	2.635.600	2.635.600
Utrechtse Heuvelrug	112.800	141.300	141.300	141.300	141.300
Veenendaal	1.269.200	1.277.200	1.277.200	1.277.200	1.277.200
Vijfheerenlanden	1.269.200	1.277.900	1.286.300	1.283.000	1.283.000
Wijk bij Duurstede	190.900	200.000	200.000	199.000	199.000
Woerden	906.900	893.900	893.900	863.900	863.900
Woudenberg	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000
Zeist	349.400	343.900	343.800	343.900	343.900
Provincie Utrecht	13.765.700	13.833.700	13.846.000	13.845.200	13.845.200

6.3.2. Aanbod

Figuur 62: Aanbod bedrijfsruimte 750 m² en groter.

Gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Amersfoort	30.200	16.000	16.300	41.100	66.000
Baarn				800	
Bunnik	1.500	2.300		1.200	2.900
Bunschoten	17.700	800		1.300	2.100
De Bilt	5.200	2.200	1.500	6.400	4.000
De Ronde Venen	14.500	14.400	14.000	13.600	11.000
Eemnes					1.800
Houten	17.100	19.200	14.500		
IJsselstein	4.800	2.400	5.000	3.800	3.800
Leusden	1.500			1.700	800
Lopik					
Montfoort	2.200	2.000			2.000
Nieuwegein	81.900	13.900	24.800	23.000	50.000
Oudewater		2.400	1.000		
Renswoude	1.300				
Rhenen	6.900	9.200	900	3.200	
Soest	5.900	3.300	7.100	10.900	6.000
Stichtse Vecht	13.700	27.000	58.700	62.900	25.400
Utrecht	53.400	82.600	45.800	27.100	55.300
Utrechtse Heuvelrug	23.700		3.500	900	800
Veenendaal	27.900	28.200	30.000	25.100	31.400
Vijfheerenlanden	35.700	6.800	11.900	2.300	28.600
Wijk bij Duurstede	1.500	2.300			1.400
Woerden	6.200	1.800	19.800	2.600	3.900
Woudenberg		6.100	1.100		11.000
Zeist	1.000	2.500		4.700	1.600
Provincie Utrecht	353.700	245.400	255.900	232.600	309.800

6.3.3. Opname

Figuur 63: Opname bedrijfsruimte 750 m² en groter.

Gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Amersfoort	14.300	9.400	9.200	23.400	11.400
Baarn					
Bunnik	1.500		1.200		1.200
Bunschoten	13.000	1.100	800	1.000	6.300
De Bilt	2.800		1.000		1.200
De Ronde Venen	5.400	7.300	45.700	900	9.800
Eemnes	1.600				
Houten	4.600	4.100	9.100	7.100	17.500
IJsselstein	3.700	2.300	1.000		4.700
Leusden					3.000
Lopik	1.500	800			
Montfoort	2.000	1.500	4.000		
Nieuwegein	17.700	27.300	22.900	16.000	4.300
Oudewater	1.700			2.500	
Renswoude	1.300		1.400	6.800	
Rhenen	1.300	7.000	8.100		1.100
Soest	11.500	11.100	1.100	900	10.300
Stichtse Vecht	14.000	3.600	6.900	7.100	27.800
Utrecht	49.300	86.400	57.400	84.700	31.300
Utrechtse Heuvelrug	1.500	5.300			
Veenendaal	13.700	16.000	7.400	12.000	19.100
Vijfheerenlanden	7.200	24.800	31.700	28.900	43.900
Wijk bij Duurstede	1.300			2.900	
Woerden	3.300	1.800		13.100	10.800
Zeist	3.500	1.700	1.300	5.200	1.800
Totaal	177.800	211.600	210.000	212.500	205.500

6.3.4. Floor Space Index

Figuur 64: Floor Space Index bedrijfsruimte 2020 - 2024

Gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Amersfoort	0,59	0,60	0,62	0,66	0,67
Baarn	0,74	0,74	0,76	0,79	0,79
Bunnik	0,24	0,25	0,25	0,26	0,26
Bunschoten	0,54	0,54	0,55	0,55	0,55
De Bilt	0,81	0,81	0,84	0,85	0,85
De Ronde Venen	0,43	0,44	0,44	0,44	0,44
Eemnes	0,43	0,44	0,46	0,46	0,46
Houten	0,75	0,76	0,80	0,80	0,81
IJsselstein	0,74	0,74	0,74	0,75	0,75
Leusden	0,28	0,30	0,31	0,33	0,34
Lopik	0,63	0,63	0,63	0,63	0,65
Montfoort	0,61	0,61	0,62	0,62	0,62
Nieuwegein	0,60	0,60	0,63	0,64	0,64
Oudewater	0,70	0,71	0,75	0,75	0,76
Renswoude	0,70	0,70	0,70	0,71	0,71
Rhenen	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62
Soest	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66
Stichtse Vecht	0,56	0,60	0,66	0,66	0,66
Utrecht	0,57	0,57	0,59	0,62	0,63
Utrechtse Heuvelrug	0,63	0,63	0,65	0,66	0,66
Veenendaal	0,61	0,62	0,63	0,65	0,66
Vijfheerenlanden	0,48	0,48	0,49	0,51	0,51
Wijk bij Duurstede	0,46	0,47	0,49	0,49	0,49
Woerden	0,53	0,53	0,55	0,56	0,56
Woudenberg	0,22	0,23	0,24	0,24	0,24
Zeist	0,40	0,41	0,41	0,42	0,43
Provincie Utrecht	0,55	0,56	0,57	0,59	0,59

6.4 Winkelmarkt gemeentelijke cijfers

6.4.1. Voorraad en leegstand

Figuur 65: Voorraad en leegstand winkelmarkt

		2020	2021	2022	2023	2024
Amersfoort	Voorraad	398.739	403.909	400.972	411.996	426.974
	Leegstand	6,27%	2,45%	1,77%	1,45%	2,25%
Baarn	Voorraad	55.510	55.774	55.148	53.518	61.135
	Leegstand	3,43%	3,35%	2,52%	2,52%	4,31%
Bunnik	Voorraad	21.734	21.398	22.976	22.932	23.319
	Leegstand	1,19%	3,22%	0,52%	1,04%	1,02%
Bunschoten	Voorraad	33.268	31.182	31.353	32.576	34.577
	Leegstand	4,69%	0,95%	0,35%	1,24%	1,04%
De Bilt	Voorraad	57.963	57.085	60.902	64.085	64.085
	Leegstand	7,32%	5,98%	5,39%	4,88%	7,33%
De Ronde Venen	Voorraad	82.161	85.375	84.910	85.300	83.971
	Leegstand	5,09%	4,02%	4,96%	2,91%	1,40%
Eemnes	Voorraad	18.404	16.577	16.589	16.709	16.911
	Leegstand	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,71%
Houten	Voorraad	79.025	82.467	86.896	88.498	89.953
	Leegstand	2,78%	3,35%	2,74%	5,52%	6,05%
IJsselstein	Voorraad	51.974	52.037	54.168	58.582	58.452
	Leegstand	1,96%	2,55%	0,32%	0,67%	8,61%
Leusden	Voorraad	54.582	52.861	54.793	57.539	58.881
	Leegstand	4,53%	3,59%	0,79%	0,00%	1,62%
Lopik	Voorraad	10.252	9.027	8.774	8.700	8.503
	Leegstand	7,80%	8,86%	7,29%	1,95%	3,48%
Montfoort	Voorraad	22.345	21.791	21.899	21.433	19.874
	Leegstand	1,99%	1,88%	1,75%	3,01%	2,46%
Nieuwegein	Voorraad	143.372	143.613	146.767	148.957	150.297
	Leegstand	1,76%	2,46%	3,65%	3,19%	4,10%
Oudewater	Voorraad	14.199	13.625	13.549	13.500	11.956
	Leegstand	1,66%	1,17%	0,00%	1,44%	1,88%
Renswoude	Voorraad	7.983	8.381	7.750	9.665	9.745
	Leegstand	6,89%	5,13%	5,55%	2,90%	2,05%
Rhenen	Voorraad	31.961	30.732	32.970	32.756	33.803
	Leegstand	7,16%	6,25%	0,79%	0,00%	0,89%
Soest	Voorraad	83.543	78.745	79.050	80.621	79.441
	Leegstand	3,10%	4,68%	3,38%	2,67%	2,98%
Stichtse Vecht	Voorraad	91.241	92.727	90.648	93.437	98.875
	Leegstand	6,38%	3,07%	3,09%	2,92%	3,85%
Utrecht	Voorraad	740.421	745.951	778.348	790.981	832.055
	Leegstand	2,95%	3,04%	3,29%	2,42%	2,85%
Utrechtse Heuvelrug	Voorraad	60.179	60.630	61.594	61.367	60.546
	Leegstand	1,95%	1,91%	2,58%	1,85%	2,86%
Veenendaal	Voorraad	199.370	184.709	183.157	207.459	207.494
	Leegstand	10,26%	6,35%	4,70%	3,82%	6,16%

Vijfheerenlanden	Voorraad	104.982	101.569	103.014	113.179	111.317
	Leegstand	9,19%	2,61%	2,99%	2,52%	4,41%
Wijk Bij Duurstede	Voorraad	24.947	24.909	25.818	25.779	26.072
	Leegstand	3,34%	3,10%	0,81%	0,56%	0,94%
Woerden	Voorraad	114.141	114.474	114.241	112.828	119.118
	Leegstand	2,31%	1,77%	1,21%	1,30%	1,73%
Woudenberg	Voorraad	19.968	20.364	20.068	20.410	20.120
	Leegstand	2,79%	4,25%	3,06%	1,24%	1,51%
Zeist	Voorraad	112.931	115.086	119.515	122.990	126.170
	Leegstand	11,12%	10,16%	8,42%	7,75%	9,20%

6.4.2. Opname en aanbod

Figuur 66: Opname en aanbod winkelmarkt

		2020	2021	2022	2023	2024
Amersfoort	Opname	23.208	23.208	37.910	23.346	12.570
	Aanbod	30.400	18.977	12.572	23.293	18.975
Baarn	Opname	4.631	2.461	2.241	1.475	4.037
	Aanbod	3.241	2.539	1.954	2.635	3.029
Bunnik	Opname	1.286	285	2.186	65	550
	Aanbod	1.025	689	344	399	329
Bunschoten	Opname	1.315	4.266	1.126	2.335	458
	Aanbod	2.013	1.110	1.355	695	763
De Bilt	Opname	6.201	3.820	2.225	4.866	4.708
	Aanbod	6.187	4.525	5.496	6.681	5.612
De Ronde Venen	Opname	5.042	2.875	6.661	4.037	2.382
	Aanbod	4.839	5.860	5.829	3.290	3.393
Eemnes	Opname	31	828	1.082	-	762
	Aanbod	-	-	-	120	901
Houten	Opname	11.787	2.585	9.475	2.040	1.576
	Aanbod	4.271	6.413	5.305	6.060	11.553
IJsselstein	Opname	2.866	2.834	1.077	1.966	2.125
	Aanbod	1.882	1.853	754	5.134	5.742
Leusden	Opname	6.842	1.431	1.843	1.712	607
	Aanbod	2.842	2.124	656	451	2.114
Lopik	Opname	95	691	-	650	250
	Aanbod	1.410	1.005	828	346	351
Montfoort	Opname	1.159	2.210	219	105	1.070
	Aanbod	495	500	903	914	515
Nieuwegein	Opname	5.155	7.908	10.118	5.535	2.281
	Aanbod	5.829	7.718	7.725	7.099	8.434
Oudewater	Opname	2.115	2.650	300	1.248	659
	Aanbod	569	324	310	555	1.199
Renswoude	Opname	3.331	90	85	2.864	-
	Aanbod	695	430	430	280	200
Rhenen	Opname	946	490	3.054	1.869	1.808
	Aanbod	2.934	2.503	701	647	1.715
Soest	Opname	10.522	1.549	2.351	4.660	2.605
	Aanbod	4.225	7.200	6.676	4.115	3.412
Stichtse Vecht	Opname	12.178	4.048	5.141	6.038	1.765
	Aanbod	7.191	4.548	4.256	5.011	5.694
Utrecht	Opname	99.538	70.334	49.251	56.831	31.941
	Aanbod	55.540	42.619	38.745	46.433	40.921
Utrechtse Heuvelrug	Opname	5.379	2.930	5.176	2.038	1.892
	Aanbod	3.216	2.281	1.985	3.137	3.460
Veenendaal	Opname	14.536	24.757	6.191	13.137	3.224
	Aanbod	22.873	18.670	12.259	19.685	19.638
Vijfheerenlanden	Opname	12.117	13.605	1.703	6.426	4.626

	Aanbod	10.961	4.531	3.778	7.052	8.391
Wijk Bij Duurstede	Opname	2.771	490	2.533	443	783
	Aanbod	1.014	1.143	310	385	2.373
Woerden	Opname	8.163	16.798	7.773	2.101	3.807
	Aanbod	4.683	4.772	3.381	3.024	5.678
Woudenberg	Opname	3.780	520	340	2.245	252
	Aanbod	1.163	1.194	952	382	717
Zeist	Opname	13.973	6.541	6.388	5.518	3.123
	Aanbod	15.117	17.388	13.017	15.062	17.148



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.

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 Industrial en Logistiek.

Logistiek

Ruimte bestemd voor opslag en distributie van goederen, veelal getypeerd met overhead deuren en omvangrijkere metrages dan Industrial vastgoed (reguliere bedrijfsruimte).

Winkelruimte

Ruimte bestemd voor de verkoop van goederen aan consumenten, evenals het consumeren van goederen. Binnen de vastgoedmonitor worden ook horeca, leisure en cultuur 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 kantorenvorraad gegevens zijn afkomstig van R. Bak. Onder (kantoren)voorraad in gebruik wordt dat deel van de kantorenvorraad gerekend dat op het moment van inventarisatie niet als aanbod geregistreerd staat. Het betreft hier dus een combinatie van gegevens van Bak (kantorenvorraad) 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 cultuur.

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.

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 500 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.

Leegstand

Aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is. Op de winkelmarkt worden voor de bepaling van de leegstand, langdurige leegstand en structurele leegstand meegenomen.

Structureel aanbod

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

Terrein Quotiënt

Het terrein quotiënt (TQ) wordt bepaald door het netto uitgegeven aantal hectaren naar vierkante meters om te rekenen ($\times 10.000$) en dit te delen door het aantal werkzame personen op het desbetreffende bedrijventerrein. Het aantal werkzame personen komt uit het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR).

Floor Space Index

De Floor Space Index (FSI) is de verhouding tussen het bruto vloeroppervlak van een gebouw (hierin worden ook verdiepingen meegenomen) en het bijbehorende terreinoppervlak. Een geheel bebouwd terrein heeft een FSI van 1.

Groengemiddelde

Percentage groen wordt per 10 m² bijgehouden, dit is ingedeeld in drie categorieën; laag-, midden- en hoog groen. Om het percentage groen per bedrijventerrein uit IBIS te inventariseren zijn de verschillende lagen samengevoegd om tot een totaal te komen. Een hoog groeipercantage kan betekenen dat een bedrijventerrein nog een aantal beschikbare kavels heeft die niet bebouwd zijn, hierbij worden de 'nog uitgeefbare' hectaren van het totale aantal hectaren groen afgehaald. Bedrijventerreinen die nog geheel uitgeefbaar zijn worden hierbij buiten beschouwing gelaten, er is immers nog geen bedrijf gevestigd.

Gemiddeld energieverbruik per m² (in KWh)

Om tot het gemiddelde energieverbruik per m² op de bedrijventerreinen binnen de provincie Utrecht te komen is gebruik gemaakt van CBS (Energieverbruik per postcode) en het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS). Hierbij wordt voor de bedrijfsruimtevoorraad een gemiddeld bebouwingspercentage van 50% gehanteerd op het netto uitgegeven areaal in hectare. Op basis van het PAR (Provinciaal Register Arbeidsplaatsen) wordt vastgesteld om hoeveel bedrijven (aansluitingen) het gaan binnen het deelgebied.

b.v.o.

Bruto vloeroppervlak

V.V.O.

Verhuurbaar vloeroppervlak

W.V.O.

Winkel vloeroppervlak