

MARKTAANDEELONDERZOEKEN

Na het verdwijnen van DTZ Zadelhoff strijden CBRE en Cushman & Wakefield om het marktleiderschap bij de verhuur van kantoorruimte. **PETER HANFF**

CBRE en Cushman & Wakefield strijden om marktleiderschap

Er was eens... een tijd waarin geen eer te behalen viel aan weddenschappen om de naam van de marktleider bij de verhuur van kantoorruimten in Nederland. Jarenlang voerde DTZ Zadelhoff onbedreigd het landelijke klassement aan bij het marktaandeelonderzoek van Vastgoedmarkt op basis van kantoorgebruikerstransacties vanaf 500 m². De Nederlandse vastgoedwereld krijgt een ander beeld voorgeschoteld door de overname van de marktleider door Cushman & Wakefield in 2016. Aan de top van de ranglijst voor 2017 staan twee Angelsaksische makelaarsorganisaties die niet voor elkaar onderdoen. CBRE kwam in 2017 tot 230.000 toebedeelde vierkante meters en Cushman & Wakefield tot 229.000, zo heeft Vastgoedmarkt becijferd. Het verschil is kleiner dan een half procent. Onnauwkeurigheden zijn onlosmakelijk verbonden met onderzoek. Op basis van zo'n klein verschil kan dus niet met zekerheid worden gezegd welke makelaar in 2017 het grootste was bij kantoorgebruikerstransacties in Nederland. Wel is duidelijk dat de rest op ruime afstand volgt. Dynamis komt met 127.000 m² tot ruim de helft van het totaal van Cushman & Wakefield en blijft nummer drie.

Winst op landelijke ranglijst

Duidelijk is ook dat het nieuwe Cushman & Wakefield iets anders is dan de som van het oude Cushman & Wakefield en DTZ Zadelhoff. Weliswaar stijgt het totaal van de Angelsaksische vastgoedadviseur met 209 procent. En dat is goed voor vier plaatsen winst op de landelijke ranglijst. Cushman & Wakefield groeit vooral flink met zijn vestigingen in

Utrecht, Arnhem en Groningen. Maar de landelijke groei is kleiner dan het totaal van de overgenomen partij DTZ Zadelhoff in 2016. In dat jaar waren DTZ Zadelhoff en Cushman & Wakefield samen goed voor 295.000 toebedeelde vierkante meters. Met dat cijfer voor 2016 als uitgangspunt daalde het totaal voor de combinatie in 2017 met 66.000 toebedeelde vierkante meters. Dat komt neer op een daling van 22 procent.

Grote steden

Voor de grote steden is Cushman & Wakefield met het geïntegreerde DTZ Zadelhoff kleiner dan de som der delen. Voor de ranglijsten voor regio's in 2016 waren de totalen van DTZ Zadelhoff en Cushman & Wakefield al samen genomen. Op basis van die totalen verliest Cushman & Wakefield in 2017 in Amsterdam (46 procent), Rotterdam (37 procent) en Utrecht (28 procent).

Concurrent CBRE lijkt in de grote steden niet te profiteren van het verdwijnen van DTZ Zadelhoff. Integendeel, CBRE verliest in Amsterdam (18 procent), Rotterdam (48 procent) en Den Haag (41 procent). Dat CBRE landelijk stabiel blijft op 230.000 toebedeelde vierkante meters, is te danken aan stijgingen in de regio's Noord/Oost, Midden, West en Zuid. Een lachende derde is niet aan te wijzen. Opvallend is wel het succes van vooral Nederlandse spelers in de vier grote steden. In Amsterdam zijn dat Van Gool Elburg (149 procent) en P van den Bosch Bedrijfsmakelaars (455 procent). In Rotterdam heten de grote winnaars Savills (271 procent) en Parc Makelaars. In andere grote steden timmeren partners van Dynamis aan de weg: Frisia Makelaars in Den Haag (plus

219 procent) en Molenbeek Makelaars in Utrecht (plus 103 procent).

Op de landelijke ranglijst neemt het Nederlandse samenwerkingsverband Dynamis met 127.000 toebedeelde vierkante meters (plus 9 procent) verder afstand van nummer vier, de Angelsaksische vastgoedadviseur JLL (min 18 procent). De ranglijst op basis van vestigingen laat sprongen zien van Dynamis-partners Verschuuren & Schreppers (van 25 naar 7) en Frisia Makelaars (van 52 naar 20).

MVGM Bedrijfshuisvesting in top tien

Wat lager op de landelijke ranglijst dringt de Nederlandse keten MVGM Bedrijfshuisvesting de top tien binnen. Door een toename van het toebedeelde aantal vierkante meters met 16 procent komt MVGM op plek tien. De winst voor die vastgoedadviseur komt uit de regio's Noord/Oost en Midden.

Afgezien van Cushman & Wakefield laat geen van de buitenlandse vastgoedadviseurs een grote groei zien van het aantal toebedeelde vierkante meters. Savills komt het verst met een toename van 3 procent. BNP Paribas Real Estate doet een stapje terug (8 procent) en Colliers International Real Estate levert de helft van zijn totaal van vorig jaar in. Naar verhouding is de grootste stap op de landelijke ranglijst voor een Nederlandse speler. Waltmann Bedrijfshuisvesting Utrecht stijgt van de 53^{de} naar de 17^{de} plaats door een toename van het toebedeelde aantal vierkante meters met 600 procent.

Tabel 1 - Ranglijst makelaars kantoortransacties verhuur >= 500 m² landelijk

Rang	Makelaar	m ²
1	CBRE	230.000
2	Cushman & Wakefield	229.000
3	Dynamis	127.000
4	JLL	81.000
5	BNP Paribas Real Estate	70.000
6	Savills	60.000
7	NL Real Estate Knight Frank	42.500
8	P van den Bosch Bedrijfsmakelaars	38.500
9	Van Gool Elburg Vastgoedspecialisten	30.000
10	MVGM Bedrijfshuisvesting	28.000
11	Colliers International	25.000
12	DRS Makelaars	22.500
13	Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting	21.500
14	COG Makelaars	18.000
15	Van Dijk & Ten Cate Vastgoedadviseurs	16.500
16	Nadorp Bedrijfsmakelaars	16.000
17	Waltmann Bedrijfshuisvesting Utrecht	16.000
18	RSP Makelaars Den Bosch	15.500
19	Castanea Bedrijfsmakelaars	14.000
20	Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting	13.500
21	De Mik Bedrijfshuisvesting	13.500
22	Cresa	12.500
23	Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij	12.000
24	IBG	10.500
25	KroeseTempert Bedrijfsmakelaars	9.000
26	Rob Swart Bedrijfshuisvesting	8.500
27	Saris & Partners Makelaars	8.000
28	CMC Bedrijfsmakelaars	8.000
29	Boers & Lem Vastgoedconsultants	7.000
30	Ruijters Bedrijfsmakelaars	7.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 2 - Ranglijst makelaars kantoortransacties verhuur >= 500 m² vestigingen

Rang	Makelaar	m ²
1	CBRE Amsterdam	87.500
2	BNP Paribas Real Estate	70.000
3	Cushman & Wakefield Utrecht	67.500
4	CBRE Utrecht	65.000
5	Savills	60.000
6	Cushman & Wakefield Amsterdam	51.500
7	Verschuuren & Schreppers (Dynamis)	45.500
8	NL Real Estate	42.500
9	P van den Bosch Bedrijfsmakelaars	38.500
10	CBRE Den Haag	33.500
11	Van Gool Elburg Vastgoedspecialisten	30.000
12	Cushman & Wakefield Arnhem	30.000
13	JLL Amsterdam	28.500
14	JLL Den Haag	23.000
15	DRS Makelaars	22.500
16	CBRE Rotterdam	21.500
17	Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting	21.500
18	CBRE Eindhoven	21.000
19	Colliers International Real Estate	19.500
20	Frisia Makelaars (Dynamis)	18.000
21	COG Makelaars	18.000
22	Ooms Makelaars (Dynamis)	17.500
23	Van Dijk & Ten Cate Vastgoedadviseurs	16.500
24	Nadorp Bedrijfsmakelaars	16.000
25	Waltmann Bedrijfshuisvesting Utrecht	16.000
26	MVGM Bedrijfshuisvesting Amersfoort	16.000
27	Cushman & Wakefield Groningen	15.500
28	RSP Makelaars Den Bosch	15.500
29	Cushman & Wakefield Zwolle	15.000
30	Castanea Bedrijfsmakelaars	14.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 3 - Ranglijst makelaars kantoortransacties verhuur >= 500 m² regio Amsterdam

Rang	Makelaar	m ²
1	CBRE Amsterdam	65.000
2	Cushman & Wakefield Amsterdam	42.000
3	Savills	30.000
4	Van Gool Elburg Vastgoedspecialisten	27.000
5	Van den Bosch Bedrijfsmakelaars	25.000
6	DRS Makelaars	22.500
7	JLL Amsterdam	18.000
8	Van Dijk & Ten Cate Vastgoedadviseurs	16.500
9	Colliers International Real Estate	15.000
10	BNP Paribas Real Estate	14.500

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 7 - Ranglijst makelaars kantoortransacties verhuur >= 500 m² regio regio Noord-Oost

Rang	Makelaar	m ²
1	NL Real Estate Knight Frank	21.500
2	CBRE Utrecht	14.500
3	Cushman & Wakefield Zwolle	13.500
4	Cushman & Wakefield Groningen	13.000
5	BNP Paribas Real Estate	9.000
6	Kroese Tempert Bedrijfsmakelaars	8.500
7	MVGM Bedrijfshuisvesting Arnhem	8.500
8	Cushman & Wakefield Enschede	8.000
9	Strijbosch Thunnissen Arnhem (Dynamis)	7.500
10	Boers & Lem Vastgoedconsultants	6.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

MARKTAANDEELONDERZOEKEN



Het Rijksvastgoedbedrijf kocht 9.930 m² kantoor aan de Schedeldoekshaven 127 in Den Haag. CBRE Den Haag adviseerde verkoper Delta Lloyd.

Tabel 4 - Ranglijst makelaars kantoortransacties verhuur >= 500 m² regio Rotterdam

Rang	Makelaar	m ²
1	Savills	29.500
2	CBRE Rotterdam	19.500
3	De Mik Bedrijfshuisvesting	11.500
4	Cushman & Wakefield Rotterdam	11.000
5	Ooms Makelaars (Dynamis)	9.500
6	Parc Makelaars	6.000
7	JLL Rotterdam	5.000
8	Briq Bedrijfshuisvesting	5.000
9	Flow Real Estate	4.500
10	CBRE Amsterdam	3.500

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 5 - Ranglijst makelaars kantoortransacties verhuur >= 500 m² regio Den Haag

Rang	Makelaar	m ²
1	CBRE Den Haag	27.000
2	Frisia Makelaars (Dynamis)	18.000
3	COG Makelaars	17.000
4	Nadorp Bedrijfsmakelaars	14.500
5	Cushman & Wakefield Den Haag	9.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 6 - Ranglijst makelaars kantoortransacties verhuur >= 500 m² regio Utrecht

Rang	Makelaar	m ²
1	CBRE Utrecht	35.000
2	Cushman & Wakefield Utrecht	17.500
3	Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting	16.500
4	JLL Utrecht	9.000
5	Molenbeek Makelaars (Dynamis)	8.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 8 - Ranglijst makelaars kantoortransacties verhuur >= 500 m² regio regio Midden

Rang	Makelaar	m ²
1	Cushman & Wakefield Utrecht	45.000
2	BNP Paribas Real Estate	17.500
3	MVGM Bedrijfshuisvesting Amersfoort	14.500
4	CBRE Utrecht	11.500
5	Waltmann Bedrijfshuisvesting Utrecht	10.000
6	JLL Amsterdam Kantoren	8.500
7	CMC Bedrijfsmakelaars	7.000
8	Cresa Nederland	5.500
9	Alberts & Muus Bedrijfshuisvesting	5.000
10	Molenbeek Makelaars (Dynamis)	4.500

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 9 - Ranglijst makelaars kantoortransacties verhuur >= 500 m² regio regio West

Rang	Makelaar	m ²
1	CBRE Amsterdam	18.500
2	JLL Den Haag	14.500
3	Castanea Bedrijfsmakelaars	13.500
4	Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij	12.000
5	Cushman & Wakefield Amsterdam	11.000
6	BNP Paribas Real Estate	9.000
7	Rob Swart Bedrijfshuisvesting	8.000
8	Ooms Makelaars (Dynamis)	7.500
9	CBRE Den Haag	6.500
10	Basis Bedrijfshuisvesting Leiden	5.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 10 - Ranglijst makelaars kantoortransacties verhuur >= 500 m² regio regio Zuid

Rang	Makelaar	m ²
1	Verschuuren & Schreppers (Dynamis)	45.500
2	CBRE Eindhoven	21.000
3	RSP Makelaars Den Bosch	15.500
4	Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting	13.500
5	JLL Eindhoven	12.000
6	Cushman & Wakefield Eindhoven	11.000
7	BNP Paribas Real Estate	10.500
8	Boek & Offermans Maastricht (Dynamis)	9.500
9	Saris & Partners Makelaars	8.000
10	Ruijters Bedrijfsmakelaars	7.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

MARKTAANDEELONDERZOEKEN

Cushman & Wakefield is de nieuwe maar nu al onbedreigde nummer één bij de verhuur van bedrijfsruimten.

PETER HANFF

Cushman & Wakefield heerst op bedrijfsruimtemarkt

Zelden heeft een makelaar zich met zoveel vertoon van macht genesteld aan de kop van een ranglijst van een marktaandeelonderzoek als Cushman & Wakefield. Bij het onderzoek van 2016 stond de Angelsaksische vastgoedadviseur nog zesde op de landelijke rangschikking voor de verhuur van bedrijfsruimten, met een totaal van 186.000 toebedeelde vierkante meters. Een jaar later pakt Cushman & Wakefield de kop met een totaal van 601.500 m². De toename bedraagt 223 procent en dat betekent een ruime verdrievoudiging.

Het gat tussen Cushman & Wakefield en nummer twee Dynamis bedraagt meer dan 300.000 m². De ranglijst op basis van vestigingen bevestigt de hegemonie van Cushman & Wakefield op de verhuurmarkt voor bedrijfsruimten. Vier filialen van de Angelsaksische vastgoedadviseur staan in de top tien: Breda (één), Eindhoven (vier), Den Bosch (vijf) en Amsterdam (negen). Cushman & Wakefield Breda haalt een twee keer zo hoog totaal als nummer twee CBRE Amsterdam: 198.000 m² tegen 98.500 m².

Autonome groei

Een jaar geleden was al duidelijk dat de overname van DTZ Zadelhoff de positie van Cushman & Wakefield op de bedrijfsruimtemarkt zou versterken. Maar zelfs wanneer rekening wordt gehouden met die overname, is er een stijging te zien van het landelijke totaal van Cushman & Wakefield. Samen kwamen de twee makelaars in 2016 tot 572.500 m². Met dat gezamenlijke totaal als uitgangspunt

bedraagt de toename 5 procent. Tegenover die autonome groei voor Cushman & Wakefield staan dalingen van de totalen van de nummers twee tot en met vier op de ranglijst: Dynamis (13 procent), CBRE (27 procent) en JLL (53 procent). Voor een beeld van de herkomst van de groei lijkt een blik te volstaan op tabel 10 met de ranglijst voor de regio Zuid. Drie vestigingen van Cushman & Wakefield bezetten het erepodium. Voor Breda stijgt het totaal met 186 procent naar 198.000 m², voor Eindhoven met 47 procent naar 70.500 m² en voor Den Bosch met 27 procent naar 61.000 m². Maar ook in de regio West wint Cushman & Wakefield terrein. Daar komt de vestiging Amsterdam vanuit het niets op de vierde plek en stijgt het filiaal Den Haag van de 25e naar de vijfde plaats.

Nederlandse winnaars

Tot de andere winnaars behoren vooral Nederlandse partijen. Industrial Real Estate Partners haalt een 22 procent hoger aantal toebedeelde vierkante meters en stijgt daarmee van de tiende naar de vijfde plaats. Ook Industrial haalt veel van zijn winst uit de regio Zuid. Daar komt de Nederlandse vastgoedadviseur nieuw binnen op de negende plaats met 30.000 m². Maar Industrial wint ook terrein in de regio's Midden en West.

RSP Makelaars uit Den Bosch haalt een 41 procent hoger totaal en stijgt daarmee van de vijftiende naar de zesde plek in de landelijke rangschikking. Het grootste deel van het toebedeelde aantal vierkante meters komt voort uit transacties in thuismarkt Noord-Brabant, onderdeel van regio Zuid. Ook

Boers & Lems Vastgoedconsultants maakt een sprong, van de dertiende naar de zevende plek. Het aantal aan Boers & Lems toebedeelde vierkante meters stijgt 20 procent. Opvallende stijgers zijn verder Mens Makelaars op plek 13 (van 38), Sinke Komejan Makelaars op plaats 14 (van 32) en Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij op plaats 21 (van 53).

Dynamis loopt uit op CBRE en JLL

Voor nummer twee Dynamis raakt de koploper verder uit het zicht. Maar het samenwerkingsverband van grote regionale makelaars neemt zelf meer afstand van de nummers drie en vier, CBRE en JLL. Van de partners in Dynamis winnen Strijbosch Thunnissen Arnhem, Van der Sande van Opstal en HRS Bedrijfsmakelaars.

Van de buitenlandse makelaars in de ranglijst laat, afgezien van Cushman & Wakefield, alleen BNP Paribas een stijging zien van het aantal toebedeelde vierkante meters. De toename met 687 procent tot een totaal van 9.000 m² bezorgt BNP Paribas een dertigste plek op de landelijke ranglijst. De toebedeelde totalen dalen bij CBRE (27 procent), JLL (53 procent) en Colliers International (14 procent).

Tabel 1 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties verhuur >= 750 m²

Rang	Makelaar	m ²
1	Cushman & Wakefield	601.500
2	Dynamis	279.000
3	CBRE	150.500
4	JLL	106.000
5	Industrial Real Estate Partners	89.000
6	RSP Makelaars Den Bosch	60.500
7	Boers & Lem Vastgoedconsultants	54.000
8	IBG	52.000
9	Colliers International	48.500
10	Basis Bedrijfshuisvesting	45.000
11	Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting	43.000
12	Saris & Partners Makelaars	38.000
13	Mens Makelaars	32.000
14	Sinke Komejan Makelaars	31.500
15	Rob Swart Bedrijfshuisvesting	30.500
16	Uniek Bedrijfsmakelaars	28.500
17	CMC Bedrijfsmakelaars	27.000
18	Van de Water Bedrijfsmakelaars	25.500
19	RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs	24.500
20	MVGM Bedrijfshuisvesting	24.000
21	Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij	22.000
22	Batenburg Bedrijfshuisvesting Westland	18.500
23	De Lobel & partners	16.000
24	Midden Nederland Bedrijfsmakelaars	15.000
25	Van de Zande Makelaardij	11.500
26	Cresa Nederland	11.000
27	Waltmann Bedrijfshuisvesting	10.000
28	Raimond Weenink Bedrijfsmakelaardij	9.500
29	Hopman & Schreuder Bedrijfshuisvesting	9.500
30	BNP Paribas Real Estate	9.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 2 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties verhuur >= 750 m² vestigingen

Rang	Makelaar	m ²
1	Cushman & Wakefield Breda	198.000
2	CBRE Amsterdam	98.500
3	Industrial Real Estate Partners	89.000
4	Cushman & Wakefield Eindhoven	83.500
5	Cushman & Wakefield Den Bosch	77.500
6	Strijbosch Thunnissen Arnhem (Dynamis)	68.000
7	JLL Utrecht	66.000
8	RSP Makelaars Den Bosch	60.500
9	Cushman & Wakefield Amsterdam	59.000
10	Boers & Lem Vastgoedconsultants	54.000
11	Van der Sande Van Opstal (Dynamis)	50.000
12	Cushman & Wakefield Rotterdam	47.500
13	Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting	43.000
14	Saris & Partners Makelaars	38.000
15	HRS Bedrijfsmakelaars, partner in Dynamis	38.000
16	Basis Bedrijfshuisvesting Leiden	33.000
17	Mens Makelaars	32.000
18	Sinke Komejan Makelaars	31.500
19	Cushman & Wakefield Enschede	31.000
20	Rob Swart Bedrijfshuisvesting	30.500
21	CBRE Rotterdam	30.000
22	Cushman & Wakefield Utrecht	29.000
23	Uniek Bedrijfsmakelaars	28.500
24	Colliers International Real Estate	28.000
25	CMC Bedrijfsmakelaars	27.000
26	Van de Water Bedrijfsmakelaars	25.500
27	Cushman & Wakefield Den Haag	25.500
28	Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars	25.000
29	Cushman & Wakefield Arnhem	25.000
30	RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs	24.500

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 3 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties verhuur >= 750 m² regio Amsterdam

Rang	Makelaar	m ²
1	Cushman & Wakefield Amsterdam	21.500
2	Colliers International Real Estate	9.500
3		
4		
5		

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 7 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties verhuur >= 750 m² regio Noord-Oost

Rang	Makelaar	m ²
1	Strijbosch Thunnissen Arnhem (Dynamis)	68.500
2	Boers & Lem Vastgoedconsultants	54.000
3	Ten Hag Makelaarsgroep Doetinchem/IBG	33.500
4	Uniek Bedrijfsmakelaars	28.500
5	Cushman & Wakefield Enschede	28.000
6	RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs	24.500
7	Cushman & Wakefield Arnhem	23.500
8	Cushman & Wakefield Zwolle	20.000
9	Cushman & Wakefield Den Bosch	16.500
10	JLL Amsterdam	15.000
11	Midden-Nederland	14.000
12	Rodenburg Makelaars Apeldoorn (Dynamis)	13.500
13	CBRE Eindhoven	13.000
14	Cushman & Wakefield Eindhoven	13.000
15	Hunink & Holtrigter Apeldoorn (IBG)	11.500

Bron: Vastgoedmarkt Research

MARKTAANDEELONDERZOEKEN



Panalpina Group huurde 6.852 m² bedrijfsruimte aan de Fokkerweg 300 in Oude Meer. Industrial Real Estate Partners adviseerde de verhuurder.

Tabel 4 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties verhuur >= 750 m² regio Rotterdam¹

Rang	Makelaar	m ²
1	Cushman & Wakefield Rotterdam	36.500
2	De Mik Bedrijfshuisvesting	8.500
3	Ooms Makelaars (Dynamis)	7.000
4		
5		

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 5 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties verhuur >= 750 m² regio Den Haag

Rang	Makelaar	m ²
1	Rob Swart Bedrijfshuisvesting	8.000
2	Frisia Makelaars, partner in Dynamis	7.500
3		
4		
5		

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 6 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties verhuur >= 750 m² regio Utrecht

Rang	Makelaar	m ²
1	JLL Utrecht	29.000
2	Cushman & Wakefield Utrecht	14.500
3	Oranjeborch Bedrijfsmakelaars	4.000
4		
5		

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 8 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties verhuur >= 750 m² regio Midden

Rang	Makelaar	m ²
1	CBRE Amsterdam	71.500
2	JLL Utrecht	36.000
3	Industrial Real Estate Partners	27.000
4	CMC Bedrijfsmakelaars	21.000
5	Colliers International Real Estate	13.500
6	Cushman & Wakefield Amsterdam	10.500
7	Molenbeek Makelaars (Dynamis)	10.500
8	ReBM Bedrijfsmakelaardij Amersfoort oz	9.000
9	Waltmann Bedrijfshuisvesting Utrecht	6.500
10	JLL Amsterdam Bedrijven	6.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 9 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties verhuur >= 750 m² regio West

Rang	Makelaar	m ²
1	Basis Bedrijfshuisvesting Leiden	33.000
2	Mens Makelaars	32.000
3	Industrial Real Estate Partners	32.000
4	Cushman & Wakefield Amsterdam	27.000
5	Cushman & Wakefield Den Haag	25.500
6	Rob Swart Bedrijfshuisvesting	22.500
7	Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij	22.000
8	Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting	16.500
9	Batenburg Bedrijfshuisvesting Westland	14.500
10	Cushman & Wakefield Rotterdam	9.500
11	Kuijs Reinder Kakes Zaandam, partner in Dynamis	9.500
12	Basis Bedrijfshuisvesting Gouda	6.500
13	Basis Bedrijfshuisvesting Alphen aan den Rijn	6.000
14	BT Makelaars	6.000
15	Colliers International Real Estate	5.500

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 10 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties verhuur >= 750 m² regio Zuid

Rang	Makelaar	m ²
1	Cushman & Wakefield Breda	198.000
2	Cushman & Wakefield Eindhoven	70.500
3	Cushman & Wakefield Den Bosch	61.000
4	RSP Makelaars Den Bosch	58.000
5	Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting	43.000
6	Saris & Partners Makelaars	38.000
7	HRS Bedrijfsmakelaars, partner in Dynamis	38.000
8	Van der Sande Van Opstal (Dynamis)	50.000
9	Industrial Real Estate Partners	30.000
10	CBRE Rotterdam	30.000
11	CBRE Amsterdam	25.500
12	Van de Water Bedrijfsmakelaars	25.500
13	Verschuuren & Schreppers (Dynamis)	25.000
14	Sinke Komejan Makelaars	19.500
15	De Lobel & partners	16.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

MARKTAANDEELONDERZOEKEN

Een koploper die een straatlengte voorligt kan zich een verlies veroorloven. Na een daling van het toebedeelde totaal met 19 procent voert CBRE opnieuw de makelaarsranglijst aan voor de aanhuur van kantoren. **PETER HANFF**

CBRE opnieuw koploper bij aanhuur in kantoren

Kampioen kantoren-aanhuur heeft een naam: CBRE', kopte Vastgoedmarkt een jaar geleden op basis van het marktaandeelonderzoek 2016. CBRE heeft die titel eer aangedaan door ook in 2017 de nummer twee op grote achterstand te houden.

Van de aangehuurde kantoorruimte met transacties vanaf 500 m² deelde Vastgoedmarkt 153.000 m² toe aan CBRE. Dat is weliswaar 19 procent minder dan een jaar eerder. Maar concurrent Cushman & Wakefield eindigt bijna 60.000 m² lager dan CBRE, de overname van DTZ Zadelhoff ten spijt. Het landelijke totaal van Cushman & Wakefield stijgt 9 procent naar 94.500 m². Worden voor 2016 ook de 49.500 toebedeelde meters van het overgenomen DTZ Zadelhoff meegerekend, dan daalt het totaal van Cushman & Wakefield

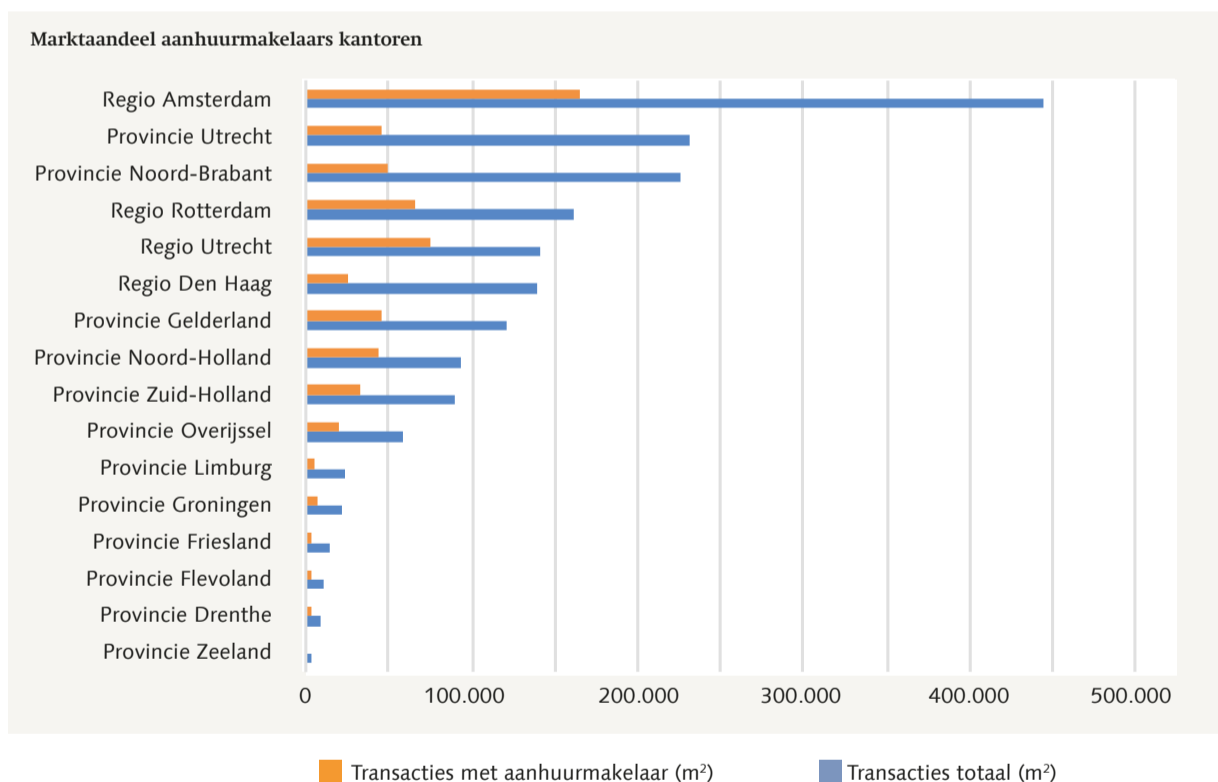
met 31 procent. In de grote steden geeft CBRE wat terrein prijs. CBRE verliest in Amsterdam (11 procent), Den Haag (59 procent) en Utrecht (93 procent). De winst in Rotterdam (14 procent) is onvoldoende om dat goed te maken. Maar Cushman & Wakefield trekt op de aanhuurmarkt voor kantoren in de grote steden weinig profijt uit de overname van DTZ Zadelhoff.

Voor een vergelijking op regioniveau zijn de overgenomen vestigingen van DTZ Zadelhoff meegenomen in de totalen Cushman & Wakefield. Op basis daarvan staan tegenover dalingen van de aantallen toebedeelde vierkante meters in Amsterdam (76 procent) en Den Haag (60 procent) stijgingen in Rotterdam (296 procent) en Utrecht (142 procent). De daling in Amsterdam weegt het zwaarst. Niet alleen is het transactietotaal er het hoogst. Ook is het aandeel waarbij

een aanhuurmakelaar betrokken was in Amsterdam hoger dan in de andere drie grote steden.

Dynamis doet goede zaken op de aanhuurmarkt voor kantoorruimten. Het samenwerkingsverband van grote regionale makelaars komt tot een totaal van 39.500 m² toebedeelde vierkante meters en dat betekent een ruime verviervoudiging.

De ranglijst met vestigingen toont dat de winst voor Dynamis grotendeels op het conto komt van één makelaar. Strijbosch Thunnissen Arnhem (Dynamis) adviseerde de gemeente Arnhem bij de verlenging van de huur van 25.293 m² kantoorruimte aan de Eusebiusbuitensingel 49 in Arnhem. De Dynamis-partner haalde een totaal van 29.500 m², bijna tien keer zo hoog als in 2016.



Tabel 1 - Ranglijst makelaars kantoortransacties aanhuur >= 500 m² landelijk

Rang	Makelaar	m ²
1	CBRE	153.000
2	Cushman & Wakefield	94.500
3	JLL	52.000
4	Dynamis	39.500
5	Solved Nederland	29.500
6	Colliers International Real Estate	28.500
7	NL Real Estate Knight Frank	24.000
8	Savills	17.000
9	DRS Makelaars	15.000
10	Parc Makelaars	13.500
11	Appelhoven Vastgoedadviseurs	13.000
12	Rockstone	8.000
13	Cresa Nederland	8.000
14	Servast Consultants	6.500
15	Spring Real Estate	6.500
16	Van Gool Elburg Vastgoedspecialisten	5.000
17	Epac Property Counselors	5.000
18	Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting	4.500
19	VastgoedPartner Zwolle	4.500
20	Nadorp Bedrijfsmakelaars	4.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 5 - Ranglijst makelaars kantoortransacties aanhuur >= 500 m² regio Den Haag

Rang	Makelaar	m ²
1	CBRE Den Haag	5.500
2	Nadorp Bedrijfsmakelaars	4.000
3	Frisia Makelaars (Dynamis)	4.000
4	Servast Consultants	3.000
5	Cushman & Wakefield Den Haag	3.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 6 - Ranglijst makelaars kantoortransacties aanhuur >= 500 m² regio Utrecht

Rang	Makelaar	m ²
1	Cushman & Wakefield Utrecht	35.500
2	JLL Utrecht	8.500
3	NL Real Estate Knight Frank	4.500
4	Solved Nederland	4.500
5	VastgoedPartner Zwolle	4.500

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 7 - Ranglijst makelaars kantoortransacties aanhuur >= 500 m² regio Noord-Oost

Rang	Makelaar	m ²
1	Strijbosch Thunnissen Arnhem (Dynamis)	29.500
2	CBRE Utrecht	9.000
3	CBRE Amsterdam	5.500
4	Cushman & Wakefield Zwolle	4.500
5	Colliers International Eindhoven	3.500

Bron: Vastgoedmarkt Research

MARKTAANDEELONDERZOEKEN



Strijbosch Thunnissen Arnhem (Dynamis) adviseerde de gemeente Arnhem bij de verlenging van de huur van 25.293 m² kantoorruimte aan de Eusebiusbuitensingel 49 in Arnhem.

Tabel 2 - Ranglijst makelaars kantoortransacties
aanhuur >= 500 m² vestigingen

Rang	Makelaar	m ²
1	CBRE Amsterdam	70.500
2	CBRE Rotterdam	48.000
3	Cushman & Wakefield Utrecht	37.000
4	Solved Nederland	29.500
5	Strijbosch Thunnissen Arnhem (Dynamis)	29.500
6	NL Real Estate Knight Frank	24.000
7	JLL Utrecht	23.500
8	JLL Amsterdam	22.000
9	Colliers International Real Estate	21.000
10	Cushman & Wakefield Amsterdam	17.500
11	Savills	17.000
12	DRS Makelaars	15.000
13	CBRE Utrecht	14.500
14	Parc Makelaars	13.500
15	CBRE Eindhoven	13.000
16	Appelhoven Vastgoedadviseurs	13.000
17	Cushman & Wakefield Eindhoven	12.000
18	Rockstone B.V.	8.000
19	Cushman & Wakefield Den Haag	8.000
20	Colliers International Eindhoven	7.500
21	Cushman & Wakefield Rotterdam	7.500
22	Servast Consultants	6.500
23	Spring Real Estate	6.500
24	CBRE Den Haag	6.500
25	Van Gool Elburg Vastgoedspecialisten	5.000
26	Epac Property Counselors	5.000
27	Cushman & Wakefield Zwolle	4.500
28	Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting	4.500
29	Vastgoedpartner Zwolle	4.500
30	Ooms Makelaars (Dynamis)	4.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 3 - Ranglijst makelaars kantoortransacties
aanhuur >= 500 m² regio Amsterdam

Rang	Makelaar	m ²
1	CBRE Amsterdam	59.000
2	DRS Makelaars	15.000
3	Cushman & Wakefield Amsterdam	13.000
4	Colliers International Real Estate	11.500
5	NL Real Estate	11.000
6	Appelhoven Vastgoedadviseurs	10.000
7	Solved Nederland	9.000
8	Savills	8.000
9	Epac Property Counselors	5.000
10	MokeConsultancy	3.500
11	JLL Amsterdam	3.000
12	Rockstone	2.500

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 4 - Ranglijst makelaars kantoortransacties
aanhuur >= 500 m² regio Rotterdam

Rang	Makelaar	m ²
1	CBRE Rotterdam	44.000
2	Cushman & Wakefield Rotterdam	7.500
3	Parc Makelaars	3.500
4	JLL Rotterdam	3.500
5		
6		
7		
8		
9		
10		

Bron: Vastgoedmarkt Research

Cushman & Wakefield
trekt weinig profijt van
overname DTZ Zadelhoff

Tabel 8 - Ranglijst makelaars kantoortransacties
aanhuur >= 500 m² regio Midden

Rang	Makelaar	m ²
1	JLL Utrecht	15.000
2	Solved Nederland	14.000
3	Savills	6.000
4		
5		

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 9 - Ranglijst makelaars kantoortransacties
aanhuur >= 500 m² regio West

Rang	Makelaar	m ²
1	JLL Amsterdam Kantoren	15.500
2	Parc Makelaars	10.000
3	Colliers International Real Estate	8.500
4	Rockstone	5.000
5	Cushman & Wakefield Den Haag	5.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 10 - Ranglijst makelaars kantoortransacties
aanhuur >= 500 m² regio Zuid

Rang	Makelaar	m ²
1	CBRE Eindhoven	13.000
2	Cushman & Wakefield Eindhoven	12.000
3	Cresa Nederland	4.000
4	Colliers International Eindhoven	4.000
5	JLL Eindhoven	3.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

MARKTAANDEELONDERZOEKEN

De aanhuur van bedrijfsruimte verliest het karakter van een nichemarkt nu Angelsaksische vastgoedadviseurs zich er meer mee gaan bezig houden. **PETER HANFF**

Angelsaksen winnen terrein op aanhuurmarkt bedrijfsruimte

Eén transactie. Meer had CBRE niet nodig voor de eerste plaats op de landelijke ranglijst van makelaars voor de advisering van gebruikers van bedrijfsruimte. Inditex laat voor 100 miljoen euro een distributiecentrum bouwen van 170.000 m² in Lelystad. CBRE begeleidde bij deze transactie het Spaanse modeconcern dat actief is met de merken Zara, Pull & Bear, Massimo Dutti, Bershka, Stradivarius, Oysho, Zara Home en Uterqüe. Ten opzichte van vorig jaar stijgt het totaal van CBRE met bijna 1.191 procent, heeft Vastgoedmarkt becijferd bij het marktaandeelonderzoek. De verdertienvoudiging illustreert niet alleen de grote omvang van de transactie in Lelystad. Het is ook een indicatie dat een grootmacht als CBRE zich vorig jaar nog nauwelijks bemoeide met de aanhuur van bedrijfsruimten. De Angelsaksische vastgoedadviseur bezet de elfde plaats van de landelijke ranglijst 2016. Net als vorig jaar blijken maar weinig gebruikers van bedrijfsruimten zich door een makelaar te laten adviseren.

Toch is er wat veranderd. In het betrekkelijk nieuwe speelveld konden kleine en jonge organisaties zich in 2016 nog prima meten met de grote partijen. In 2017 ging dat moeilijker.

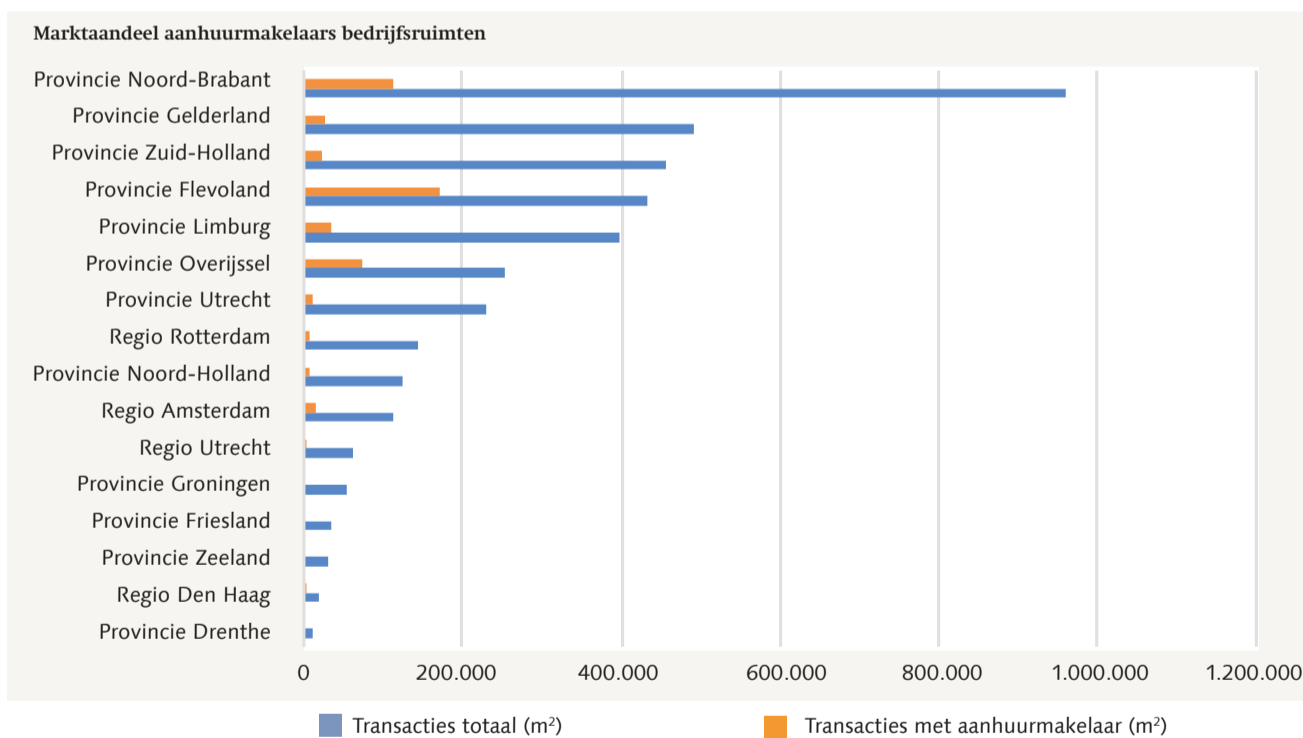
CBRE was niet de enige Angelsaksische vastgoedadviseur die zich meldde in wat tot voor kort een nichemarkt mocht worden genoemd. Cushman & Wakefield meldt zich op de tweede plaats met een toename van het toebedeelde totaal met 58 procent. Het met het Britse Knight Frank samenwerkende NL Real Estate verviervoudigt zijn totaal en springt naar de derde plaats. En de Angelsaksische vastgoedadviseur Colliers rukt op van de dertiende naar de zesde plaats.

Goed nieuws

Het goede nieuws voor de wat minder grote partijen is dat er in 2017 nog steeds wat voor ze te halen was. BCL Real Estate haalde de vierde plaats op de landelijke ranglijst en had daar ook maar één transactie voor nodig. Matrix Fitness huurde

26.000 m² bedrijfsruimte op Smartlog Moerdijk 2 en werd daarbij geadviseerd door BCL.

De top tien toont nog vijf Nederlandse makelaars: Boers & Lem Vastgoedconsultants (vijf), Van de Water Bedrijfsmakelaars (zeven), Spring Real Estate (acht), 3Stone Real Estate (negen) en Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting (10).



Tabel 1 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties aanhuur >= 750 m² landelijk

Rang	Makelaar	m ²
1	CBRE	170.000
2	Cushman & Wakefield	67.500
3	NL Real Estate Knight Frank	66.000
4	BCL Real Estate	26.000
5	Boers & Lem Vastgoedconsultants	23.000
6	Colliers International	12.000
7	Van de Water Bedrijfsmakelaars	11.500
8	Spring Real Estate	10.000
9	3stone Real Estate	9.000
10	Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting	8.500
11	Van den Heuvel Makelaars	8.500
12	De Mik Bedrijfshuisvesting	7.000
13	IBG	6.000
14	KockvanBenthem Makelaars	5.000
15	Ed Santing Vastgoedadvies	5.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 5 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties aanhuur >= 750 m² regio Den Haag¹

Rang	Makelaar	m ²
1	Cushman & Wakefield Den Haag	3.500
2	Nadorp Bedrijfsmakelaars	1.500
3		

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 6 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties aanhuur >= 750 m² regio Utrecht

Rang	Makelaar	m ²
1	Brecheisen Bedrijfsmakelaars Utrecht/IBG	3.000
	Kroese & Paternotte	2.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 7 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties aanhuur >= 750 m² regio Noord-Oost

Rang	Makelaar	m ²
1	Cushman & Wakefield Zwolle	26.000
2	Boers & Lem Vastgoedconsultants	23.000
3	3stone Real Estate	9.000
4	Colliers International Real Estate	8.500
5	Cushman & Wakefield Eindhoven	5.500
6	Cushman & Wakefield Arnhem	5.500
7	KockvanBenthem Makelaars	5.000
8	Ed Santing Vastgoedadvies	5.000
9	Stonevest	4.000
10	ten Hag makelaarsgroep Enschede/IBG	2.500

Bron: Vastgoedmarkt Research

MARKTAANDEELONDERZOEKEN

Verantwoording

Vastgoedmarkt baseert zich bij de samenstelling van de ranglijsten op de bij het onderzoeksteam gemelde gebruikstransacties voor kantoor- en bedrijfsruimten in vierkante meters in de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017 door makelaarskantoren in Nederland en transacties die zijn verzameld door het onderzoeksteam. Onderhuur, kortlopende huurcontracten, contractverlengingen en koop voor eigen gebruik worden meegenomen in dit onderzoek. Bij vergelijking van de door Vastgoedmarkt samengestelde ranglijsten met die van andere onderzoeksteams moet hiermee rekening worden gehouden. Bij het onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen verhuur- en aanhuurbemiddeling. Als er meer dan één bemiddelende partij is, dan wordt het aantal meters naar evenredigheid toebedeeld. Wanneer er bijvoorbeeld drie verhuurmakelaars bij één transactie zijn betrokken, wordt het metrage door drieën gedeeld. Was er bij dezelfde transactie één aanhuurmakelaar betrokken, dan telt het volledige metrage mee voor die aanhuurmakelaar. Van samenwerkende kantoren, zoals onder meer Dynamis, IBG Makelaars en kantoren met verschillende vestigingen, zoals JLL, MVGM Bedrijfshuisvesting en CBRE, is in de landelijke ranglijst het totaal van deze kantoren als uitgangspunt genomen (zie overzicht voor vestigingen). Bij de overige ranglijsten wordt de positie van de individuele kantoren weergegeven. Bij de opstelling van de regionale ranglijsten is de gemeente waarin de transactie plaatsvond bepalend, niet de gemeente waarin het makelaarskantoor is gevestigd. Als er verschillende vestigingen zijn, staan in de regionale ranglijsten de afzonderlijke kantoren.

Regio Amsterdam: Amsterdam, Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel; **regio Rotterdam:** Rotterdam, Schiedam en Capelle aan den IJssel; **regio Den Haag:** Den Haag, Voorburg en Rijswijk; **regio Utrecht:** Utrecht-stad, Vleuten, De Meern en Maarssen; **regio Noord-Oost:** Groningen, Friesland, Drenthe, Overijssel en Gelderland; **regio Midden:** Flevoland en Utrecht exclusief regio Utrecht; **regio West:** Noord- en Zuid-Holland exclusief regio's Amsterdam, Rotterdam en Den Haag; **regio Zuid:** Noord-Brabant, Zeeland en Limburg.



Matrix Fitness huurde 26.000 m² bedrijfsruimte op Smartlog Moerdijk 2 en werd daarbij geadviseerd door BCL Real Estate.

Tabel 2 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties aanhuur >= 750 m² vestigingen

Rang	Makelaar	m ²
1	CBRE Amsterdam	170.000
2	NL Real Estate Knight Frank	66.000
3	Cushman & Wakefield Zwolle	26.000
4	BCL Real Estate	26.000
5	Boers & Lem Vastgoedconsultants	23.000
6	Cushman & Wakefield Eindhoven	15.500
7	Van de Water Bedrijfsmakelaars	11.500
8	Spring Real Estate	10.000
9	3stone Real Estate	9.000
10	Colliers International Real Estate	8.500
11	Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting	8.500
12	Van den Heuvel Makelaars	8.500
13	Cushman & Wakefield Rotterdam	7.000
14	De Mik Bedrijfshuisvesting	7.000
15	Cushman & Wakefield Hoofddorp	7.000

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 3 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties aanhuur >= 750 m² regio Amsterdam

Rang	Makelaar	m ²
1	Spring Real Estate	10.000
2	Cushman & Wakefield Amsterdam	3.000
3		
4		
5		

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 4 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties aanhuur >= 750 m² regio Rotterdam

Rang	Makelaar	m ²
1	De Mik Bedrijfshuisvesting	7.000
2		
3		

Bron: Vastgoedmarkt Research

Nog weinig gebruikers van bedrijfsruimten laten zich door een makelaar adviseren

Tabel 8 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties aanhuur >= 750 m² regio Midden

Rang	Makelaar	m ²
1	0	170.000
2	Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting	8.500
3	Waltmann Bedrijfshuisvesting Utrecht	2.500
4		
5		

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 9 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties aanhuur >= 750 m² regio West

Rang	Makelaar	m ²
1	Cushman & Wakefield Rotterdam	7.000
2	Cushman & Wakefield Hoofddorp	7.000
3	Briq Bedrijfshuisvesting	5.000
4	Dijksman & Kruijer Bedrijfsmakelaars & Taxateurs	4.000
5		

Bron: Vastgoedmarkt Research

Tabel 10 - Ranglijst makelaars bedrijfsruimtetransacties aanhuur >= 750 m² regio Zuid

Rang	Makelaar	m ²
1	NL Real Estate Knight Frank	66.000
2	BCL Real Estate	26.000
3	Van de Water Bedrijfsmakelaars	11.500
4	Cushman & Wakefield Eindhoven	10.000
5	Van den Heuvel Makelaars	8.500

Bron: Vastgoedmarkt Research