



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

# on.point

Office Market Update Quarterly -  
Utrecht

## Utrecht Q1 2010

---

Supply is anticipated to show a further slight increase in 2010, before gradually decreasing as of 2011

---

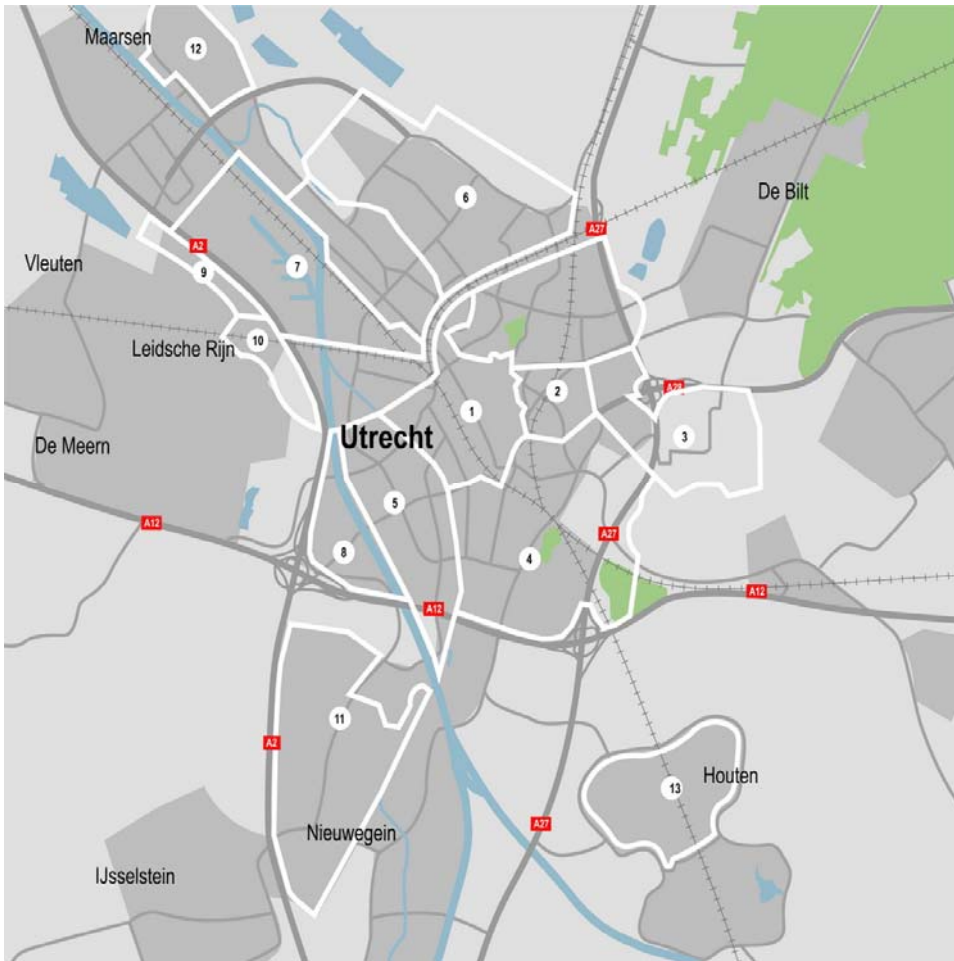
Take-up in Utrecht doubled compared to the first quarter of 2009, amounting to 23,500 m<sup>2</sup> lfa

---

Prime net yields for Utrecht offices sharpened by 20 basis points in the first quarter of 2010



# Map Utrecht

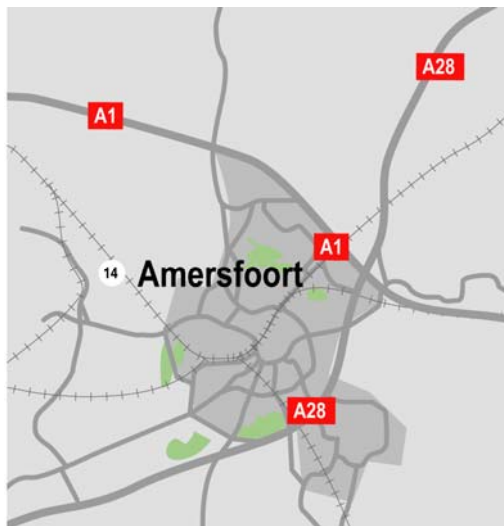


## Number Place/District

- 1 Utrecht Centre
- 2 Utrecht Maliebaan
- 3 Utrecht Rijnsweerd / Uithof
- 4 Utrecht Lunetten / Stadion
- 5 Utrecht Kanaleneiland
- 6 Utrecht Overvecht
- 7 Utrecht Lage Weide / Cartesiusweg
- 8 Utrecht Papendorp
- 9 Utrecht de Wetering
- 10 Utrecht Leidsche Rijn Centre

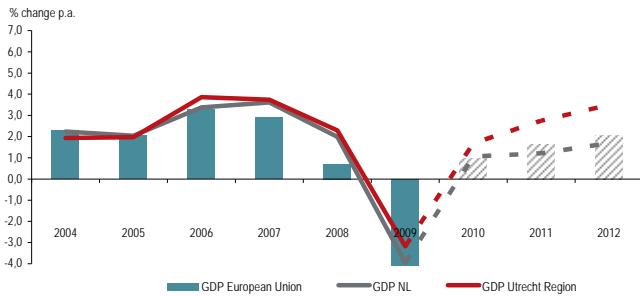
## Bordering Municipalities

- 11 Nieuwegein
- 12 Maarsse
- 13 Houten
- 14 Amersfoort



# Dutch Economy

## Future Growth: Gross Domestic Product



Source: Global Insight (April 2010), Experian (April 2010)

- Als gevolg van het aantrekken van de wereldhandel sinds de tweede helft van 2009, groeit de Nederlandse economie in 2010 naar verwachting met 1,1%;
- De Utrechtse economie laat in de periode 2010-2012 naar verwachting een krachtiger herstel zien dan het Nederlands gemiddelde;
- Due to an improvement in world trading figures since the second half of 2009, the Dutch economy is expected to grow by 1.1% in 2010;
- The economic growth in Utrecht in the period 2010-2012 is expected to outperform the growth in the Netherlands as a whole.

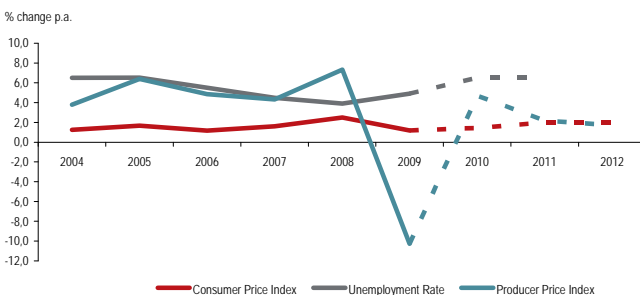
## Confidence Indicators

- Consumenten waren in april minder optimistisch over het economisch klimaat in de komende 12 maanden;
- Het producentenvertrouwen is in het eerste kwartaal van 2010 geleidelijk verbeterd, al is deze met -3,1 nog steeds negatief.
- In April, consumers were less optimistic about the economic climate in the coming 12 months;
- Producer confidence gradually improved during the first quarter of 2010, but remained negative at a level of -3.1.



Source: CBS (April 2010)

## Consumer-, Producer Prices & Unemployment Growth

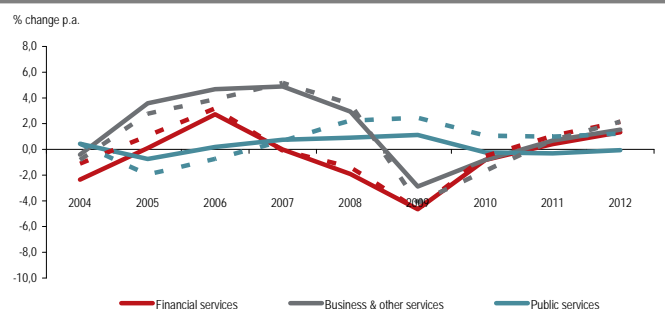


Source: Global Insight (April 2010), CPB (April 2010)

- Door een vertraagde doorwerking van een lagere olieprijs in het afgelopen jaar blijft de inflatie in de eerste helft van 2010 naar verwachting onder de 1,0%;
- De werkloosheid in Nederland loopt naar verwachting op tot 6,5% in 2010 en blijft in 2011 stabiel.
- Due to a lagged effect of decreasing oil prices in the previous year, inflation will remain below 1.0% in the first half of 2010;
- The unemployment rate in the Netherlands is expected to increase to 6.5% in 2010 and will remain stable during 2011.

## Employment growth by sector

- In 2010 toont de werkgelegenheid binnen de financiële, zakelijke en overige dienstverlening in Utrecht een lichte krimp;
- De werkgelegenheid binnen Utrecht neemt vanaf 2011 naar verwachting weer toe.
- In 2010, the employment within the financial services sector and business and other services sector will slightly decrease;
- Employment in Utrecht is expected to show a slight positive growth as of 2011.

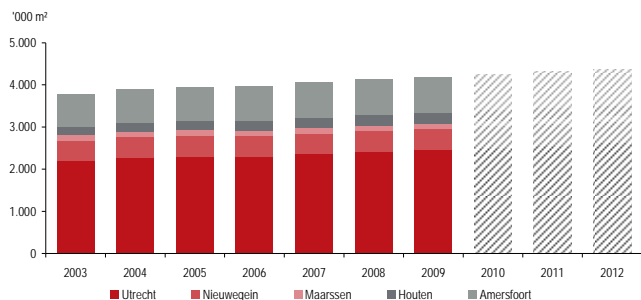


Source: Experian (April 2010)

Utrecht .....  
Netherlands ———

# Office Market Utrecht (I)

## Office stock Utrecht plus Region

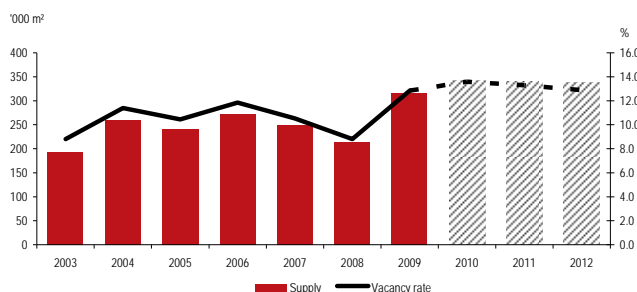


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- De Utrechtse voorraad is in 2009 met circa 92.000 m<sup>2</sup> bvo toegenomen door opleveringen van onder meer Facet en Le Mirage in Utrecht en het hoofdkantoor van Getronics in Houten;
- In de periode 2010-2012 neemt de voorraad binnen de regio Utrecht met gemiddeld 2,3% per jaar toe.
- In 2009, the office stock in the Utrecht region increased with approx. 92,000 m<sup>2</sup> gfa. Amongst others, completions referred to Facet and Le Mirage in Utrecht and the Getronics headquarters in Houten;
- The office stock in the Utrecht region will increase by 2.3% per year on average in the period 2010-2012.

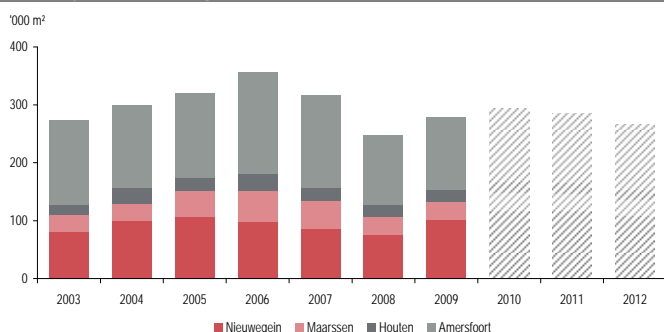
## Supply Utrecht

- Het aanbod in Utrecht is stabiel gebleven en concentreert zich voornamelijk op de deellocaties Kanaleneiland en Papendorp, terwijl kantoorruimte in het centrum schaars is;
- Naar verwachting neemt het aanbod in 2010 licht toe, alvorens vanaf 2011 door een aantrekkende opnamedynamiek weer te dalen.
- Supply in Utrecht remained stable. Supply mainly concentrates at sub locations Kanaleneiland and Papendorp, whereas office supply in the city centre is scarce;
- Supply is anticipated to show a further slight increase in 2010, before gradually decreasing as of 2011 due to increasing take-up dynamics.



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

## Supply Utrecht Region



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

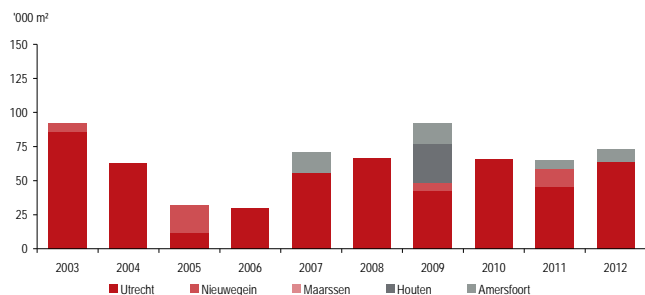
- In vergelijking tot ultimo 2009 bleef het kantorenaanbod in de Utrechtse regio stabiel, waarbij Nieuwegein en Maarssen een relatief hoog leegstandspercentage kennen van boven de 20%;
- Evenals Utrecht wordt ook in de regiosteden in 2010 een verdere lichte toename van het aanbod verwacht.
- In comparison to 2009, supply in the Utrecht region remained stable in the first quarter. Relative high vacancy rates (above 20%) in Nieuwegein and Maarssen;
- Like Utrecht, supply in the regional office markets is expected to show a further increase in 2010, albeit slightly.

## Top 5 Upcoming completions Utrecht plus Region

City	Location	Building	Surface (m <sup>2</sup> lfa)	Completion
Utrecht	De Wetering	Facet phase 2	10,000	2010 Q2
Utrecht	Centre	Rabobank HQ	56,000	2010 Q4
Utrecht	Rijnsweerd	Kromhout kazerne	40,000	2011 Q1
Utrecht	Papendorp	IPMMC 2	3,000	2011 Q1
Amersfoort	Centre	HQ Friesland Foods Campina (Expansion)	6,500	2011

## Office Market Utrecht (II)

### Developments Utrecht plus Region

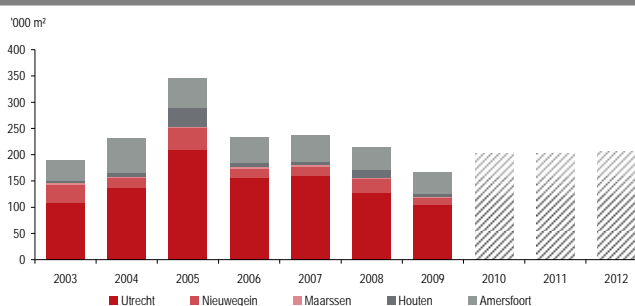


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- De ontwikkelingen die in 2010 en 2011 worden opgeleverd zijn nagenoeg allemaal voorverhuurd. Dit biedt kansen voor bestaand vastgoed;
- Eerstvolgende opleveringen betreffen de tweede fase van Facet en het hoofdkantoor van de Rabobank in Utrecht.
- Completions in 2010 and 2011 are nearly all pre-let, presenting opportunities for existing supply;
- Upcoming completions in Utrecht comprise the second phase of Facet and the Rabobank headquarters in Utrecht.

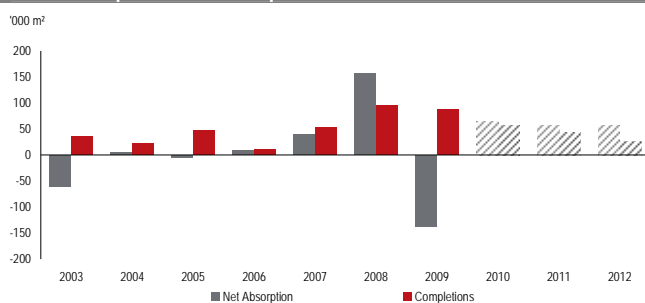
### Take-up Utrecht plus Region

- De opname van kantoorruimte in Utrecht bedroeg in het eerste kwartaal van 2010 circa 23.500 m² vvo, een verdubbeling vergeleken met dezelfde periode vorig jaar;
- De dynamiek binnen de Utrechtse regiosteden bleef in het eerste kwartaal beperkt tot een tweetal transacties in Amersfoort.
- Take-up in Utrecht in the first quarter of 2010 amounted to 23,500 m² lfa, take-up doubled compared to the same period last year;
- In the first quarter of 2010, office dynamics within the Utrecht region remained restricted to two transactions in Amersfoort.



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

### Net Absorption and Completions Utrecht



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

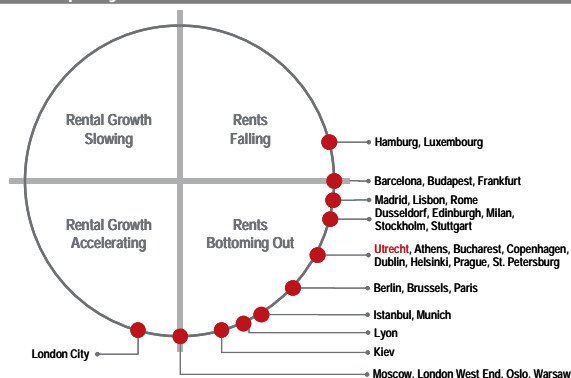
- De bezette voorraad is in het eerste kwartaal van 2010 licht gedaald, maar neemt naar verwachting over geheel 2010 toe;
- Door de verwachte beperkte stijging van het aanbod in de komende jaren neemt de bezette voorraad ook na 2010 verder toe.
- Occupied stock slightly decreased in the first quarter of 2010, but is expected to turn positive over the full year;
- Due to the expected limited increase in supply in the coming years, occupied stock will further increase after 2010.

### Top 5 Transactions Utrecht plus Region Q1 2010

City	Location	Surface (m² lfa)	Rent (€ per m² lfa)	Tenant
Utrecht	Vleuten / De Meern	4,600	n/a	ISS Nederland
Utrecht	Centre	3,000	180	Stichting Dutch Game Garden
Utrecht	Papendorp	3,000	n/a	IPMMC Vastgoed
Utrecht	Rijnsweerd	1,700	110	Het Utrechts Archief
Utrecht	Centre	1,500	165	Witteveen + Bos

# Office Market Utrecht (III)

## Office Property Clock Q1 2010

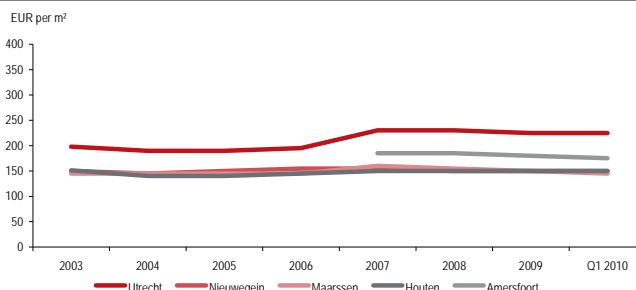


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- De tophuren voor Utrechtse kantoorruimte bleven in het eerste kwartaal van 2010 stabiel en worden gerealiseerd op de Maliebaan;
- Een beperkt aantal Europese steden geeft aan het dieptepunt te hebben bereikt en verwacht op korte termijn een huurstijging.
- Prime rents for Utrecht offices remained stable in the first quarter of 2010 and are realised at the Maliebaan;
- A limited number of European cities already have reached the lowest point and therefore expect a rental increase on short term.

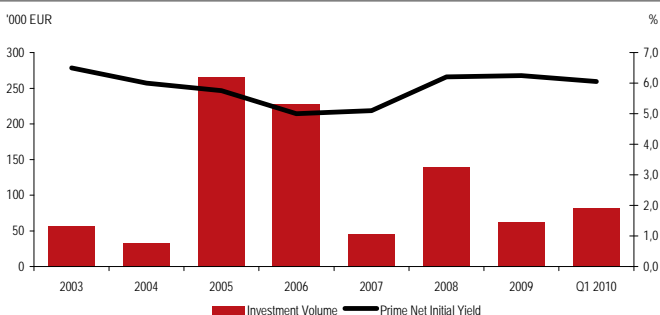
## Prime rent Utrecht plus region

- De tophuren in Maarssen en Amersfoort daalden licht, terwijl de tophuren in Nieuwegein en Houten onveranderd bleven;
- Kwalitatief verouderd kantoorvastgoed op secundaire locaties laat een duidelijke daling zien in huurprijzen. De vraag naar dergelijk vastgoed is minimaal.
- Prime rent at Maarssen and Amersfoort decreased slightly, whereas the prime rent at Nieuwegein and Houten remained stable;
- Poor quality office space on secondary locations show a distinctive decrease of rental levels. Occupier demand for these offices is very weak.



Source: Jones Lang LaSalle (2010)

## Investment volume & Prime Net Yields Utrecht

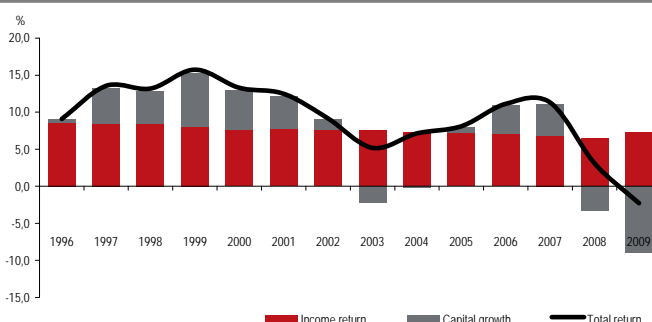


Source: Jones Lang LaSalle (2010)

- Het beleggingsvolume op de Utrechtse kantorenmarkt kwam in het eerste kwartaal van 2010 uit op circa € 82 miljoen, voornamelijk door de verkoop van het Facet gebouw van ING RED aan NordCapital;
- Top netto aanvangsrendementen zijn in het eerste kwartaal van 2010 met 20 basispunten aangescherpt.
- In the first quarter of 2010 the investment volume in the office market of Utrecht amounted to approximately € 82 million, primarily due to the purchase of the Facet office by NordCapital from ING RED;
- Prime net initial yields sharpened by 20 basis points in the first quarter of 2010.

## Office market returns Utrecht

- Het totaalrendement op Utrechtse kantoorruimte is in 2009 uitgekomen op -2,3%, terwijl landelijk een negatief totaalrendement van -0,2% werd behaald;
- In 2009 kwam de waardegroei voor Utrechtse kantoren uit op -8,9%.
- The total return on office investments in Utrecht amounted to -2.3% in 2009. On national level the total return amounted to -0.2%;
- In 2009 the capital growth for offices in Utrecht amounted to -8.9%.



Source: ROZ/IPD (March 2010)

# Definitions

**Voorraad:** kantoorruimte groter dan 500 m<sup>2</sup> vvo als dusdanig gebruikt en beschikbaar voor de markt. Alleen in gebruik zijnde of beschikbare kantoorruimte wordt meegenomen.

**Transactie/opname:** Elke transactie waarbij een huurder meer dan 500 m<sup>2</sup> vvo opneemt. Alle huur- en kooptransacties worden meegenomen.

**Aanbod:** De hoeveelheid bestaande kantoorruimte vanaf 500 m<sup>2</sup> vvo die direct beschikbaar is of binnen zes maanden beschikbaar komt. Nieuwbouw en te renoveren kantoorruimte welke speculatief in aanbouw is wordt eveneens meegenomen.

**Leegstandspercentage:** Leegstaande kantoorruimte (d.w.z. aanbod) uitgedrukt als percentage van de totale voorraad.

**Huurprijs:** De huurprijzen in deze publicatie hebben betrekking op m<sup>2</sup> vvo per jaar. Incentives, servicekosten en BTW worden niet meegenomen. De gewogen gemiddelde huurprijs is gebaseerd op de voorgaande vier kwartalen.

**Bestaande kantoorruimte:** Kantoorruimte meer dan 5 jaar oud of aan een eerdere gebruiker verhuurd.

**Nieuwbouw:** Kantoorruimte niet ouder dan 5 jaar. Oude gebouwen die een fundamentele renovatie hebben ondergaan (binnen- en buitenkant) worden ook meegerekend.

**Investeringstransactie:** Elke acquisitie van commercieel vastgoed groter dan € 250.000 waarbij de koper en de gebruiker van het gebouw niet een en dezelfde persoon zijn. Grondacquisities en acquisitie van vastgoed voor herontwikkeling worden niet meegenomen.

**Aanvangsrendement:** Gebaseerd op (geheel) verhuurde hoogwaardige kwaliteit gebouwen (incl. transactie- of andere kosten) op goede locaties en voor minimaal 10 jaar verhuurd aan één of meer gezonde bedrijven.  
**Netto aanvangsrendement** = netto opbrengsten / bruto aanschafwaarde.  
**Bruto aanvangsrendement** = bruto opbrengsten / bruto aanschafwaarde.

## Office clock

- Deze klok geeft weer waar Jones Lang LaSalle verwacht dat de voornaamste kantorenmarkten zich bevinden binnen hun individuele huurcyclus aan het einde van elk kwartaal.
- De verschillende markten kunnen zich in een verschillend tempo en in verschillende directies bewegen.
- Het diagram is een vergelijkingsmethode om de relatieve positie van verschillende kantorenmarkten te vergelijken.
- De positie op de klok is niet noodzakelijk representatief voor de investerings- of ontwikkelingsmarkt.
- De positie heeft betrekking op de tophuren.

**Stock:** All offices larger than 500 m<sup>2</sup> lettable floor space used as such and available on the market for occupation. Only office space in use or available on the market is taken into account.

**Transaction/Take-up:** Every transaction where an office tenant takes up 500 m<sup>2</sup> or more lettable office space. All letting transactions and purchase transactions are recorded.

**Supply:** The amount of existing office space of more than 500 m<sup>2</sup>, which has been completed and which is available to the market directly or within a six-month period. Offices, which need renovation before they can be used and speculative developments are also included.

**Vacancy Rate:** Vacant space available to let (i.e. the supply) expressed as percentage of the total office stock.

**Rents:** The rents quoted in these reports refer to m<sup>2</sup> lettable floor area per annum. Incentives, service charges and VAT charges are not taken into account. The weighted average rent is based on the previous four quarters.

**Second-Hand Office Space:** Office space more than five years old or previously occupied.

**New Construction:** Office space no more than five years old. Older buildings which have undergone fundamental renovation (interior and exterior) are also considered to be new construction.

**Transactions/investment deals:** Every acquisition of commercial property over € 250,000 whereby the buyer is not the user of the building concerned. Land acquisitions or property acquired for redevelopment are not included.

**Yield:** Based on (fully-let) high-quality new buildings (inclusive of transfer costs and other costs) in good locations let for at least ten years to one or more sound businesses.

**Net initial yield** = net income / gross value.

**Gross Initial Yield** = gross income / net value

## Office Clock

- This diagram illustrates where Jones Lang LaSalle estimate each prime office market is within its individual rental cycle as at the end of each quarter.
- Markets can move around the clock at different speeds and directions.
- The diagram is a convenient method of comparing the relative position of markets in their rental cycle.
- Their position is not necessarily representative of investment or development market prospects.
- Their position refers to Prime Face Rental Value



JONES LANG  
LASALLE®

Real value in a changing world

## Research Publications 2010

### Recent Publications

- OSCAR
- Randstad Office Market Outlook

### Upcoming Publications

- Corporate View Sustainability
- Dutch Retail Market Bulletin
- Dutch Capital Markets Bulletin - Private Investors

## Agency Contacts

### Jaap van Geloven

Associate Director

Agency Utrecht

Utrecht

Tel. +31 30 2843 060

jaap.van-geloven@eu.jll.com

### Rogier van der Bol

Associate Director

Agency Utrecht

Utrecht

Tel. +31 30 2843 060

Rogier.van-der-bol@eu.jll.com

## Research Contacts

### Ruben Langbroek

Head of Research

Strategic Advisory

Amsterdam

Tel. +31 20 5405 405

ruben.langbroek@eu.jll.com

### Sven Bertens

Researcher Consultant

Strategic Advisory

Amsterdam

Tel. +31 20 5405 405

sven.bertens@eu.jll.com

### Leender Massier

Researcher Consultant

Strategic Advisory

Amsterdam

Tel. +31 20 5405 405

leender.massier@eu.jll.com

### Iris van de Beek

Researcher Consultant

Strategic Advisory

Amsterdam

Tel. +31 20 5405 405

iris.van-de-beek@eu.jll.com

## Office Market Update Quarterly – Utrecht

**OnPoint** reports from Jones Lang LaSalle include quarterly and annual highlights of real estate activity, performance and specialised surveys and forecasts that uncover emerging trends.

[www.joneslanglasalle.com](http://www.joneslanglasalle.com)

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2010. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.

Printing information: paper, inks, printing process, recycle directive.