

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

**54%**

Bedrijfsruimtemarkratio

**4.384.700 m<sup>2</sup>**

Aanbodvolume

**2.355.900 m<sup>2</sup>**

Opnamevolume

**-24%**

Aanboddaling





## Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2017

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2017

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:

Dynamis B.V.

Afdeling Research

Orteliuslaan 5

3528 BA Utrecht

[dynamis@dynamis.nl](mailto:dynamis@dynamis.nl)

030 767 03 90

## Voorwoord

Hierbij presenteren wij de elfde editie van Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten. In dit rapport schetsen wij een beeld van de ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt binnen 28 regio's in Nederland. We zijn trots te melden dat wij ten aanzien van onze vorige editie het aantal regio's hebben kunnen uitbreiden met vier regio's. Nieuw in deze editie zijn de regio's Zaanstad, het HAL-gebied (Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk), Midden Zeeland en Zeeuws-Vlaanderen. In de rapportage gaan wij nader in op de dynamiek binnen de bedrijfsruimtemarkt in de verschillende regio's. Hierbij wordt ingegaan op de aanbod- en opnameontwikkeling, prijsontwikkeling en de verwachte vraag naar bedrijfsruimte.

In 2016 is in de 28 geanalyseerde regio's 2.355.900 vierkante meter bedrijfsruimte op de markt opgenomen. Ondanks dat dit een daling is van 8%<sup>1</sup> vergeleken met het voorgaande jaar, blijft er sprake van een hoog opnamevolume. De belangrijkste drijver achter het hoge opnameniveau blijft de logistieke sector, waarbinnen wederom weer zeer grote opnames hebben plaatsgevonden. Als gevolg van het aanhoudende hoge opnamevolume is het aanbod in een jaar tijd met 24% afgenomen. Per 1 januari 2017 is nog 4.384.700 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop.

De verwachtingen omtrent de economische groei, consumptie van huishoudens en groei van het relevante wereldhandelsvolume leiden tot gunstige economische vooruitzichten voor de bedrijfsruimtemarkt. De groeicijfers blijven de voedingsbodem voor een sterkere uitbreidingsbehoefte van bedrijven. Deels zal deze behoefte kunnen worden opgevangen door de bestaande voorraad, echter zal er ook telkens meer druk ontstaan op een grotere uitbreidingsbehoefte, wat zal resulteren in een hoger nieuwbouwvolume.

Als makelaarsorganisatie met 13 partners en 37 vestigingen verspreid over heel Nederland beschikt Dynamis over specifieke kennis van alle regionale markten. Die markten worden in deze rapportage samengebracht tot een algemeen beeld van Nederland en worden regionaal uitgesplitst aan de hand van regiocijfers. De cijfers zijn tot stand gekomen door de researchafdeling van Dynamis. De controle en borging worden uitgevoerd door de bedrijfsmakelaars die werkzaam zijn in de desbetreffende regio. Hierdoor kan de betrouwbaarheid van de gepubliceerde cijfers worden gegarandeerd.

Wij hopen dat dit jaarrapport u een nog beter inzicht geeft in de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van de rapportage, dan staan wij u graag te woord.

**Drs. ing. Wilfred van der Neut MRE**  
Directeur

**Frank Verwoerd MSc RE**  
Research Manager

**Michael Brands**  
Voorzitter Vakgroep BOG

**Rogier Weck MSc**  
Junior Researcher

---

<sup>1</sup> Het jaar op jaar vergelijk is exclusief de vier nieuwe regio's

# Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Opnamevolume ook in 2016 hoog	5
Groei bouwsector zorgt voor hogere dynamiek van kleine bedrijfsruimten	6
Sterke stijging vergunningen combinatie bedrijfshallen	6
Aanbod daalt stevig door robuust opnamevolume	6
Verwachtingen: Politieke polarisatie nog niet terug te zien in vraag naar grootschalige bedrijfsruimte	8
Sprekende Cijfers Regionaal	9
Bijlagen:	
Begrippen	38

## Opnamevolume ook in 2016 hoog

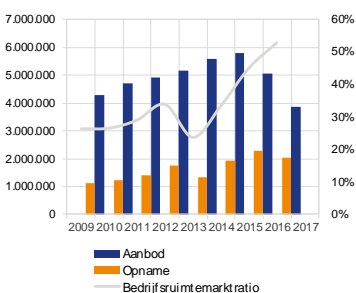
In navolging op het sterke opnamejaar 2015, is het opnamevolume ook in 2016 hoog. In totaal kwam het opnamevolume over heel 2016, inclusief de vier nieuwe regio's uit op 2.355.900 vierkante meter. Als het opnamevolume wordt vergeleken met vorig jaar is er wel sprake van een daling van 8%<sup>2</sup>. De daling was het grootst bij de vier grote steden, terwijl in de overige regio's het opnamevolume nagenoeg gelijk bleef.

Net als in 2015 werd een belangrijk deel van het totale opnamevolume verklaard door logistieke opnames. Vorig jaar werd al gemeld dat er een record aantal logistieke nieuwbouwprojecten van start waren gegaan voor overwegend e-commerce gerichte bedrijven. Ook in 2016 is het initiatief genomen voor een groot aantal nieuwe logistieke distributiecentra. In totaal werd in 2016 bijna 30% van het opnamevolume verklaard door logistieke opnames.

Opname van bedrijfsruimte in m <sup>2</sup> VVO naar regio	Regio Region	Totale opname (m <sup>2</sup> ) Total take-up (m <sup>2</sup> )	Opname t.o.v. 2015 (%) <sup>1</sup> Take-up compared to 2015 (%)	Markratio (%) Market ratio (%)
Take-up industrial space in square meters per district	Rotterdam	265.800	-28	47
	Amsterdam	169.600	9	90
	Den Haag	161.500	-23	82
	Utrecht	106.700	-17	26
	<b>Totaal G4</b>	<b>703.600</b>	<b>-19</b>	<b>52</b>
	Nijmegen	259.800	122	183
	Tilburg	169.500	-47	76
	Breda	103.000	13	73
	Zaanstad	96.800	37	51
	Alkmaar	88.700	-15	53
	Den Bosch	81.300	30	62
	Eindhoven	78.100	-48	28
	Midden Zeeland	75.900		78
	Drechtsteden	71.100	-22	58
	Enschede	66.500	26	51
	Arnhem	59.600	-22	34
	Almelo	58.900	33	85
	Zwolle	58.000	142	71
	Hengelo	55.300	-15	60
	Almere	47.700	4	20
	Apeldoorn	47.000	-32	39
	Heerlen	43.800	367	66
	Deventer	43.300	9	41
	Groningen	34.600	-41	44
	Amersfoort	33.400	-1	36
	Zeeuws Vlaanderen	33.300		50
	Maastricht	19.300	19	23
	Leeuwarden	19.000	-20	37
	Assen	8.400	-45	12
	<b>Totaal overig</b>	<b>1.652.300</b>	<b>-3</b>	<b>55</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.355.900</b>	<b>-8</b>	<b>54</b>	

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO (exclusief 4 nieuwe regio's)

Take-up and supply industrial space in square meters (excluding 4 new regions)



Vanwege de grote vraag naar online- en bezorgactiviteiten hadden onder andere Ahold (De Meern) en Coolblue (Tilburg) afgelopen jaar extra ruimte nodig om de vraag goed te kunnen faciliteren. De uitbreiding van Coolblue komt deels tot stand doordat het bedrijf er voor heeft gekozen om zelf te gaan thuisbezorgen. De meest recente uitbreiding bedraagt in totaal 36.000 vierkante meter nieuwbouw, hierdoor beslaat het totale magazijn van Coolblue nu ruim 60.000 vierkante meter.

De belangrijkste drijver achter deze toenemende vraag blijft het tweeledige effect van stijgende binnen- en buitenlandse consumentenbestedingen gecombineerd met nog steeds stijgende marktaandeelen van internetverkoop. De ontwikkelingen op de logistieke markt worden nader beschreven in de 'Marktscan Logistiek 2017' welke eind maart 2017 verschijnt.

<sup>2</sup> Het jaar op jaar vergelijk is exclusief de vier nieuwe regio's

## Groei bouwsector zorgt voor hogere dynamiek van kleine bedrijfsruimten

Buiten het feit dat het voornaamste volume binnen de bedrijfsruimtemarkt wordt gerealiseerd door logistieke opnames, is ook op de markt van kleine bedrijfsruimten een sterke vraag zichtbaar vanuit vooral de bouwsector. De groei van het investeringsvolume in overwegend de woningbouw en herstel en verbouw veroorzaakt een sterke additionele vraag naar kleine bedrijfsruimte onder aannemers. Aannemersbedrijven zijn meer en meer op zoek naar kleinschalige hallen/c.q. opslagruimten om een deel van de voorraad te kunnen opslaan en om kleinschalig werk in te verrichten.

Inmiddels is de sterkste dynamiek tussen vraag en aanbod dan ook terug te vinden op de markt van kleinschalige bedrijfsruimten. De marktratio van de bedrijfsruimten tot 500 vierkante meter ligt dan ook het hoogst op 77%, terwijl marktratio marktbreed op 54% ligt. In sommige regio's is er duidelijk schaarste zichtbaar onder dit type bedrijfsruimte, waarbij de vraag boven het geschikte aanbod uitstijgt. Gevolg hiervan is dat de prijzen van kleinschalig vastgoed intussen opwaarts bewegen.

De bedrijfsruimtemarkt van middelgrote bedrijfsruimte (2.000-5.000 m<sup>2</sup>) kent op dit moment de laagste marktdynamiek met een marktratio van 48%. Binnen dit specifieke marktsegment is het aandeel structureel aanbod (> 3 jaar) ook het hoogst, te weten 21%. Ter vergelijking, over de gehele bedrijfsruimtemarkt ligt dit percentage op 19%. Het feit dat, ondanks een hoge marktratio van 54%, er nog steeds ruim 19% langer dan drie jaar te koop of te huur staat, wijst erop dat dit type vastgoed minder aansluit bij de marktvraag. Deels ligt dit aan de locatie van deze objecten, maar hoofdzakelijk wordt het verklaard door een te groot aandeel kantoorruimte binnen de bedrijfsobjecten. Een belangrijk deel van het langdurige aanbod beschikt immers over 25 tot 50% kantoorruimte van het totale vloeroppervlakte. Terwijl op basis van de transacties van de afgelopen jaren kan worden vastgesteld dat niet meer dan 10 tot 20% kantoorruimte op het totale vloeroppervlak wordt gevraagd.

## Sterke stijging vergunningen combinatie bedrijshallen

Waar enkele jaren geleden een sterke stijging zichtbaar was van het aantal verstrekte bouwvergunningen voor hallen en loodsen (overwegend logistiek vastgoed) is nu zichtbaar dat, gestuwd door de economische groei, het aantal bouwvergunningen (in m<sup>2</sup>) voor combinatie bedrijshallen met 65% is gestegen ten aanzien van 2015. Daarbij moet wel worden vermeld dat dit deels wordt verklaard door de grootschalige investering in Cuijk van Danone Nutricia. Naast dit nieuwbouwproject zullen er aankomend jaar ook op andere verscheidene locaties nieuwe combinatie bedrijshallen worden gebouwd. Daartegenover staat dat het aantal toevoegingen van logistiek vastgoed enigszins afvlakt, na een sterke stijging in de laatste jaren.

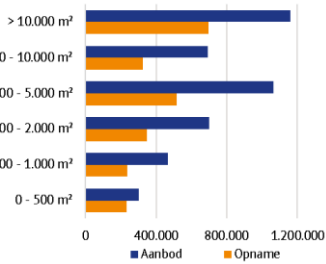
## Aanbod daalt stevig door robuust opnamevolume

Gelet op de ontwikkelingen van het beschikbare aanbod is het niet verwonderlijk dat er intussen weer een zekere nieuwbouwbehoefte op de bedrijfsruimtemarkt bestaat, zeker indien het meer incurante vastgoed buiten beschouwing van het beschikbare aanbod wordt gelaten.

In totaal daalde het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte afgelopen jaar met maar liefst 24%<sup>3</sup>. Op 1 januari 2017 was in de 28 geanalyseerde regio's nog 4.384.700 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar voor verkoop of verhuur. De aanboddaling was het sterkst in de vier grote steden (-30%), waar de regio Utrecht een uitzondering was met een stijging van het beschikbare aanbod met 6%. Buiten de vier grote steden, was de daling van het aanbod nagenoeg gelijk, met een daling van 20%.

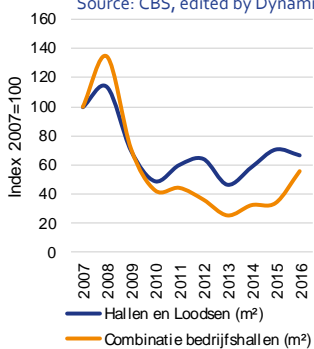
<sup>3</sup> Het jaar op jaar vergelijk is exclusief de vier nieuwe regio's

Aanbod en opname naar grootteklasse  
Supply and take-up by size classes



Vergunningontwikkeling  
bedrijfsruimtemarkten index 2007 = 100  
Bron: CBS, bewerking Dynamis

The development of building permits of  
the industrial real estate market, index  
2007 = 100  
Source: CBS, edited by Dynamis



Aanbod van bedrijfsruimte in m <sup>2</sup> VVO naar regio op 1 januari 2017	Regio	Totaal aanbod (m <sup>2</sup> )	Aanbod t.o.v. 2016 (%)
Supply of industrial space in square meters per district on the 1th of January 2017	Region	Total supply (m <sup>2</sup> )	Supply compared to 2016 (%)
	Rotterdam	561.300	-25
	Utrecht	412.300	6
	Den Haag	198.000	-45
	Amsterdam	188.000	-56
	<b>Totaal G4</b>	<b>1.359.600</b>	<b>-30</b>
	Eindhoven	278.300	-23
	Almere	243.600	-21
	Tilburg	222.300	-3
	Zaanstad	188.700	-
	Arnhem	173.800	-15
	Alkmaar	168.700	-
	Nijmegen	141.900	-23
	Breda	141.400	-27
	Den Bosch	131.500	32
	Enschede	131.100	-14
	Drechtsteden	123.400	-27
	Apeldoorn	120.600	-18
	Deventer	105.600	-10
	Midden Zeeland	97.400	-
	Hengelo	92.800	-12
	Amersfoort	92.200	-35
	Maastricht	84.400	-25
	Zwolle	81.700	-60
	Groningen	79.500	-15
	Assen	72.400	11
	Almelo	69.200	-37
	Zeeuws Vlaanderen	67.200	-
	Heerlen	66.200	-1
	Leeuwarden	51.200	-16
	<b>Totaal overig</b>	<b>3.025.100</b>	<b>-20</b>
	<b>Totaal</b>	<b>4.384.700</b>	<b>-24</b>

Het feit dat het aanbod in nagenoeg elke regio stevig daalt kent een achtergrond met twee redenen. Ten eerste toont het opnamevolume al voor het tweede jaar een hoog niveau, daarnaast bestaat de voornaamste opname ook uit effectieve opnames. Bedrijven zijn vaak niet zozeer op zoek naar een nieuwe locatie als vervanging van de huidige locatie, maar zijn vaker op zoek naar uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Hierdoor wordt er wel bedrijfsruimte uit de markt genomen, terwijl er geen nieuwe bedrijfsruimte beschikbaar komt voor verhuur of verkoop.

Naast opnames vanuit de markt is zichtbaar dat telkens meer bedrijventerreinen gelegen tegen het woongebied als optie worden overwogen voor uitbreiding van de woningvoorraad. Een beleidsoptie die is ingegeven door het huidige duurzame verstedelijkingsbeleid, verouderde bedrijventerreinen worden op deze wijze meegewogen in de locatiekeuze van nieuwe woningbouwprojecten. We zien deze tendens in sterke mate in Amsterdam waar onder andere Sloterdijk, Amsterdam-Zuidoost en Diemen (deels) worden geherstructureerd naar woongebied. Maar ook buiten de vier grote steden is zichtbaar dat bedrijventerreinen worden afgewogen als belangrijke optie voor woonruimte. Zo wordt een deel van het bedrijventerrein in De Hoef in Amersfoort de komende tien jaar getransformeerd naar een woonwijk met circa 2.000 woningen. Ook in andere steden zien we dat op kleine schaal dergelijke initiatieven ontstaan om verouderd vastgoed uit de markt te nemen ten behoeve van woningbouw.

De voedingsbodem voor dergelijke herstructurering is uiterst gunstig. De druk op de woningmarkt is intussen dermate dat de woningprijzen, met name in het stedelijke gebied, een duidelijke stijging vertonen. Dit leidt er toe dat dit soort, gewoonlijk onrendabele, herstructureringen financieel aantrekkelijker worden. Wel kan worden afgevraagd of deze wijze van schaarste creëren eerlijk is ten aanzien van de consument. De onrendabele top welke er voorheen nagenoeg altijd was bij dergelijke herstructureringen wordt nu immers betaald door de eindgebruiker (consument), waar voorheen een beroep kon worden gedaan op het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Door het voornemen om enkele bedrijventerreinen te herstructureren is zichtbaar dat er ook enkele bedrijfsobjecten uit het beschikbare aanbod zijn verdwenen, zonder dat daar een transactie aan ten grondslag ligt. Gelet op het feit dat het

beschikbare aanbod via twee kanalen kleiner wordt, ligt het, zeker gezien de huidige economische groei, voor de hand dat er weer nieuwe bedrijfsruimten worden toegevoegd. Voor de toekomst zal echter wel moeten worden nagedacht hoe een groter aandeel van het verouderde bedrijfsruimten uit de markt kan worden genomen, te meer omdat niet voor elke bedrijventerrein woningbouw of een andere bestemmingsvorm mogelijk is.

### Verwachtingen: Politieke polarisatie nog niet terug te zien in vraag naar grootschalige bedrijfsruimte

De economische vooruitzichten zijn voor de bedrijfsruimtemarkt gunstig. De verwachtingen omtrent de economische groei, consumptie van huishoudens en groei van het relevante wereldhandelsvolume leiden tot deze positieve blik. De groeicijfers blijven de voedingsbodem voor een sterkere uitbreidingsbehoefte van bedrijven. Deels zal deze behoefte kunnen worden opgevangen door de bestaande voorraad, echter zal er ook telkens meer druk ontstaan op een grotere uitbreidingsbehoefte, wat zal resulteren in een hoger nieuwbouwwolume van bedrijfsruimte in de komende jaren.

Belangrijkste risico ligt in de steeds sterker wordende politieke polarisatie. In verscheidene landen binnen en buiten Europa is het politieke voornemen om meer economische activiteiten binnen de eigen landsgrenzen te behouden, dan wel terug te brengen binnen de landsgrenzen. Indien deze politieke voornemens in de komende periode gestalte zullen krijgen in beleid vormt dit een risico voor de Nederlandse economie. Nederland als handelsland is deels afhankelijk van vrijhandelsbeleid tussen landen, inperkingen van de handelsvrijheid en de daarmee gepaarde stijging van de handelskosten en niet-tarifaire handelsbelemmeringen kunnen derhalve invloed uitoefenen op de economische activiteiten binnen Nederland. Een dergelijk scenario zal ook haar uitwerking kennen op de uitbreidingsvraag van bedrijfsruimten. Tot op heden wordt in de economische vooruitzichten nog niet uitgegaan van een scenario als deze, waardoor ook aankomend jaar uit wordt gegaan van een sterk opnamejaar vanwege uitbreidingsbehoeften bij bedrijven.

Economische kerngegevens Nederland, mutatie op jaarbasis % (bron: CPB, 2016)

Macroeconomic fundamentals of the Netherlands, mutation at annual basis % (Source: CPB, 2016)

Economische kerngegevens Nederland Macroeconomic fundamentals of the Netherlands	Vooruitzichten 2017 Forecast 2017
Relevante wereldhandelsvolume goederen en diensten	2,9
Lange rente (niveau in %)	0,3
Bruto binnenlands product (BBP)	2,1
Consumptie huishoudens	2,1
Investeringen (inclusief voorraden)	5,3
Uitvoer van goederen en diensten	3,2
Invoer van goederen en diensten	3,8



# Sprekende Cijfers

## Regionaal

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Amsterdam

'17

Bedrijfsruimte binnen de ringweg A10 is zeer schaars. De voornaamste reden dat de schaarste optreedt is de transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw. In de nieuwe plannen wordt nog wel rekening gehouden met commerciële en maatschappelijke functies, maar het type nieuw vastgoed verschilt sterk met de huidige voorraad. Per 1 januari 2017 staat nog 188.000 vierkante meter bedrijfsruimte in aanbod, dit is minder dan de helft van een jaar geleden. Daarnaast zien wij op vele fronten dat Amsterdam profiteert van het herstel van de economie. Het opnamevolume is in een jaar met 9% gestegen. Zes grote transacties (>5.000 m<sup>2</sup>) in Westpoort nemen gezamenlijk 36% van het totale opnamevolume voor hun rekening nemen. Het aanbod is voornamelijk buiten de ringweg A10 gesitueerd, waaronder Westpoort (37%) en Amsterdam Zuidoost (19%). Bestaand aanbod is veelal minder courant en leent zich veelal voor transformatie of sloop/nieuwbouw. Daardoor zien wij een toenemende vraag naar nieuwbouw. Door de groei van de stad, kan de A10 meer worden gezien als een stadsring. Met het nieuwe tracé van de A5 en de A9 krijgt, gezamenlijk met de ringweg A10 Noord en Oost, het gebied een "nieuwe" ringweg.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

169.600

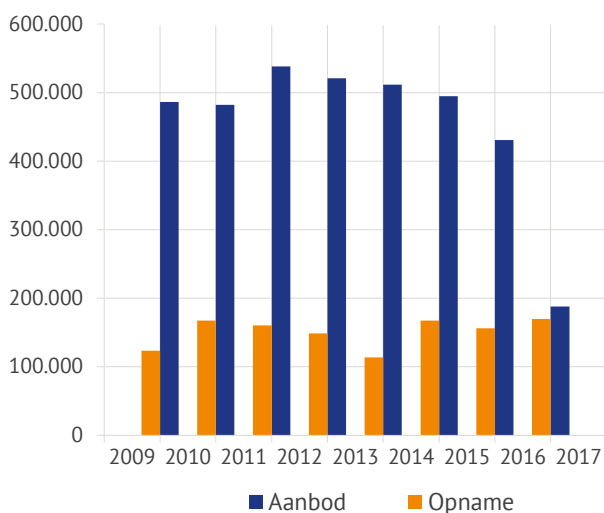
Gemiddelde huurprijs

€ 56

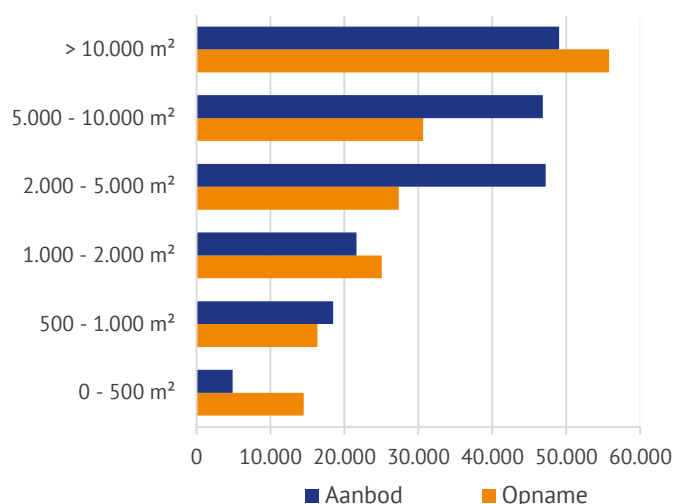
Marktratio

90%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Cacaoweg, Amsterdam

Sciencepark, Amsterdam

Huurder/Koper

Commodity Controls

Digital Realty Trust

Metrage (m<sup>2</sup>)

16.500

16.000

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Den Haag

'17

Ondanks een daling van het opnamevolume in de regio Den Haag lag ook het opnamevolume in 2016 op een hoog niveau. In totaal werd er 161.500 vierkante meter bedrijfsruimte opgenomen. Waar in 2015 veel transacties werden gerealiseerd in de het middensegment (1.000-5.000 m<sup>2</sup>), is zichtbaar dat er dit jaar ook enkele grootschalige logistieke objecten zijn aangehuurd of aangekocht. Zo huurt Hello Fresh tijdelijk een logistiek object (10.341 m<sup>2</sup>) aan de Dinkel in Den Haag. Naast grootschalige logistieke opnames zijn er relatief veel opnames van ondersteunende vervoers- en opslagbedrijven evenals bouwbedrijven die profiteren van de groei in de bouwsector. Mede door het hogere aantal effectieve opnames en enkele (tijdelijke) onttrekkingen aan de markt daalde het beschikbare aanbod aanzienlijk. In totaal is nog 197.950 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Hierbij is sprake van een brede verdeling over de verschillende grootteklassen, alleen het grootschalige logistieke vastgoed kent een minder ruime markt. Van dergelijk vastgoed staan nog slechts enkele panden in de regio in aanbod.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

161.500

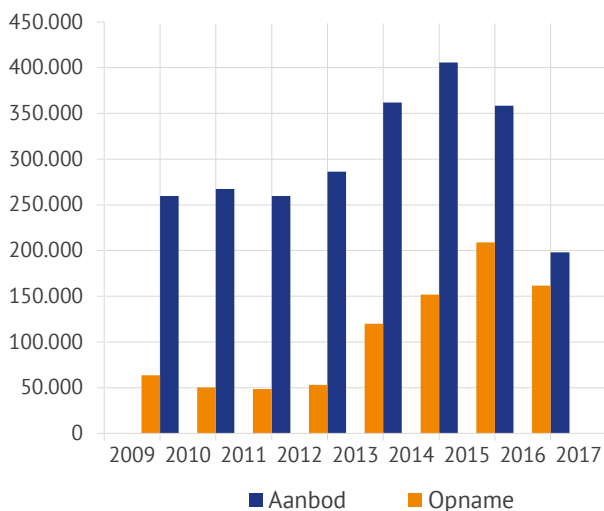
Gemiddelde huurprijs

€ 62

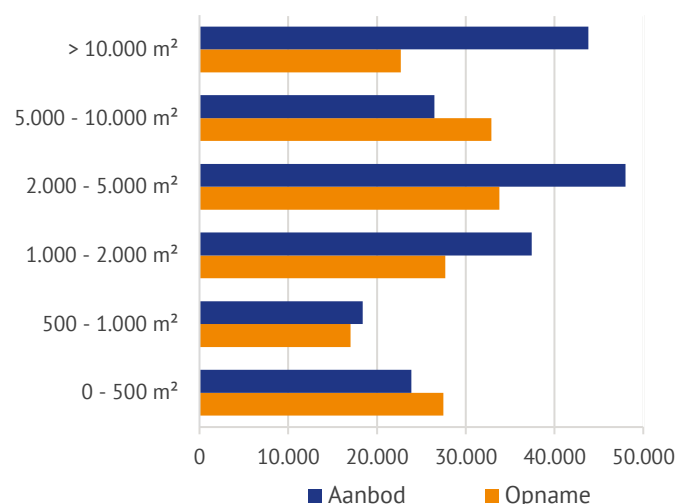
Marktratio

82%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Schieweg, Delft

Dinkel, Den Haag

Huurder/Koper

Zegwaard

Hello Fresh

Metrage (m<sup>2</sup>)

12.350

10.341

Sprekende Cijfers is een product van Dynamis B.V.

Orteliuslaan 5  
3528 BA Utrecht  
research@dynamis.nl  
www.dynamis.nl



Frisia Makelaars  
Javastraat 1a  
2585 AA Den Haag  
bog@frisiamakelaars.nl  
www.frisiamakelaars.nl

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Rotterdam

'17

De bedrijfsruimtemarkt van Rotterdam laat een stevige daling van het opnamevolume zien ten opzichte van het jaar ervoor. In totaal werd in 2016 circa 265.800 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte in de markt opgenomen, dit betekent een daling van 28%. Na twee zeer sterke opnamejaren in 2014 en 2015, heeft de afname van het transactievolume in 2016 twee oorzaken. Ten eerste zijn de beschikbare panden van de hoogste kwaliteit in de afgelopen jaren verkocht of verhuurd, waardoor een aanbod van minder hoogwaardige kwaliteit over is gebleven. Als resultaat hiervan vinden grote opnames voornamelijk nog plaats in de vorm van nieuwbouw. Hiernaast wordt de opnamedaling ook verklaard door de economische ontwikkelingen. Zo steeg de in- en uitvoer van goederen met name in 2014 en 2015 zeer sterk, wat tot uiting kwam in additionele vraag naar bedrijfsruimte. De groeicijfers zijn inmiddels minder sterk, wat de vraag naar bedrijfsruimte doet afnemen. Verwachting is wel dat de toenemende samenwerking tussen de rederijen in de Rotterdamse haven gaat zorgen voor een toename van de overslag en er zo een uitbreidingsvraag kan ontstaan. Ondanks de daling van het opnamevolume is het beschikbare aanbod aanzienlijk gedaald (-25%), op dit moment staat nog 561.250 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte te huur of te koop.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

265.800

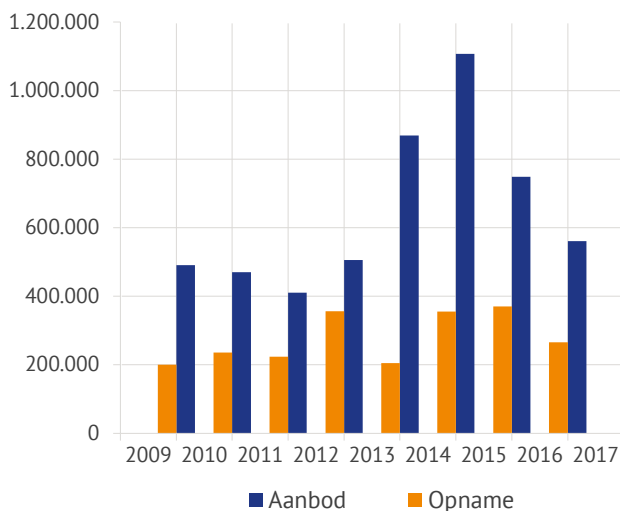
Gemiddelde huurprijs

€ 55

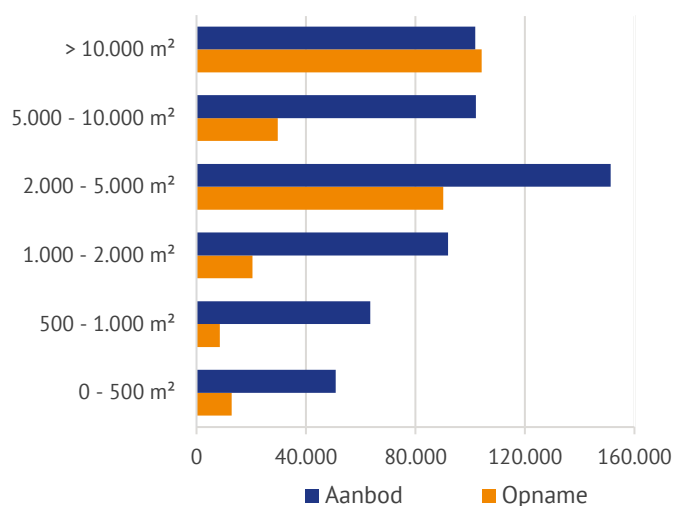
Markratio

47%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



#### Spraakmakende transacties

Adres

Makasserstraat, Rotterdam

Bosporusstraat, Rotterdam

Huurder/Koper

Broekman Logistics

LT Foods

Metrage (m<sup>2</sup>)

34.500

12.000

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Drechtsteden

'17

De neergaande trend van het beschikbare aanbod die in de Drechtsteden in 2015 was ingezet heeft in 2016 stevig doorgezet. Zo daalde het aanbod afgelopen jaar met maar liefst 27% ten aanzien van vorig jaar en is er nog slechts 123.400 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. De aanhoudende daling van het aanbod heeft hoofdzakelijk te maken met het sterke opnamevolume. Waar in de periode van 2009 tot 2012 het opnamevolume nauwelijks boven de 20.000 vierkante meter uitkwam, ligt het opnameniveau nu voor het derde achtereenvolgende jaar boven de 70.000 vierkante meter. In 2016 lag het totale opnamevolume op 71.100 vierkante meter. Dit betekent ook dat de bedrijfsruimtemarkt in de Drechtsteden aanzienlijk krappere is geworden de laatste jaren, met (licht) stijgende meterprijzen ten gevolg. De krapte leidt er tevens toe dat ontwikkelaars c.q. beleggers logistieke objecten op risico willen bouwen, zoals het Delta Distribution Centre in Dordrecht.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

71.100

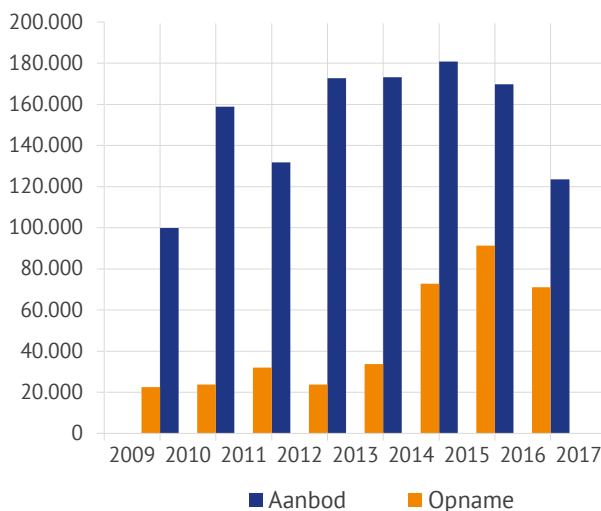
Gemiddelde huurprijs

€ 52

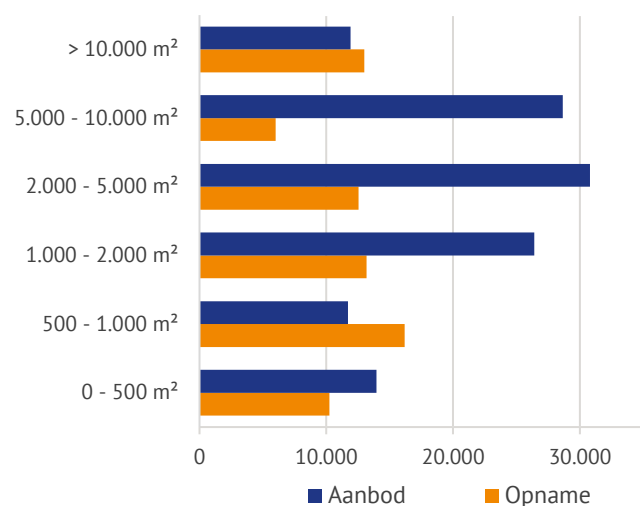
Marktratio

58%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Vogelaarsweg, Dordrecht

Mandenmakersstraat, Zwijndrecht

Huurder/Koper

Holland Diervoeders

Aigostar

Metrage (m<sup>2</sup>)

13.000

6.000

Sprekende Cijfers is een product van Dynamis B.V.

Orteliuslaan 5  
3528 BA Utrecht  
research@dynamis.nl  
www.dynamis.nl



Ooms.com  
Spuiboulevard 4  
3311 GR Dordrecht  
bog@ooms.com  
www.ooms.com

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Utrecht

'17

De bedrijfsruimtemarkt is voor het tweede jaar op rij ruimer geworden in de regio Utrecht. Het opnamevolume is met 17% afgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar en ligt hierdoor onder het langjarig gemiddelde (135.900 m<sup>2</sup>). Het aanbodvolume is in het afgelopen jaar met 6% gestegen naar 412.300 vierkante meter. De toename wordt deels verklaard door het in aanbod komen van een aantal grote (>10.000 m<sup>2</sup>) bedrijfspanden, maar wordt grotendeels verklaard door de bouw van een nieuw distributiecentrum op bedrijventerrein Het Klooster in Nieuwegein. Dit nieuwe logistieke centrum van 50.000 vierkante meter wordt eind maart 2017 opgeleverd en biedt ruimte aan de vraag naar modern logistiek vastgoed. De meeste dynamiek vindt in Utrecht plaats bij kleinere bedrijfspanden met een metrage lager dan 2.000 vierkante meter. Bij de zeer kleine bedrijfspanden (< 500 m<sup>2</sup>) is er in zekere mate zelfs sprake van krapte op de markt.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

106.700

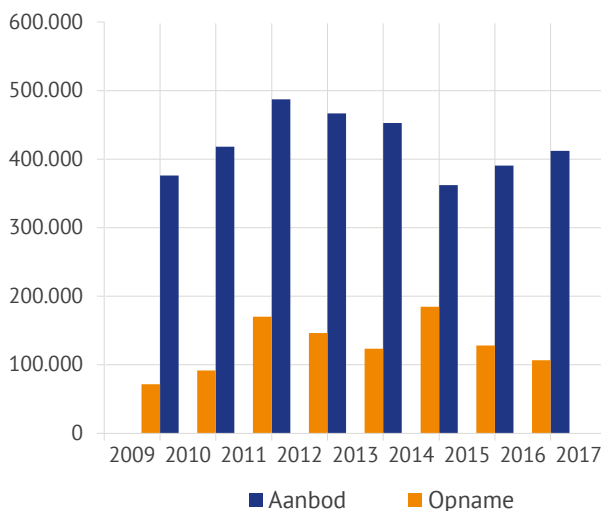
Gemiddelde huurprijs

€ 48

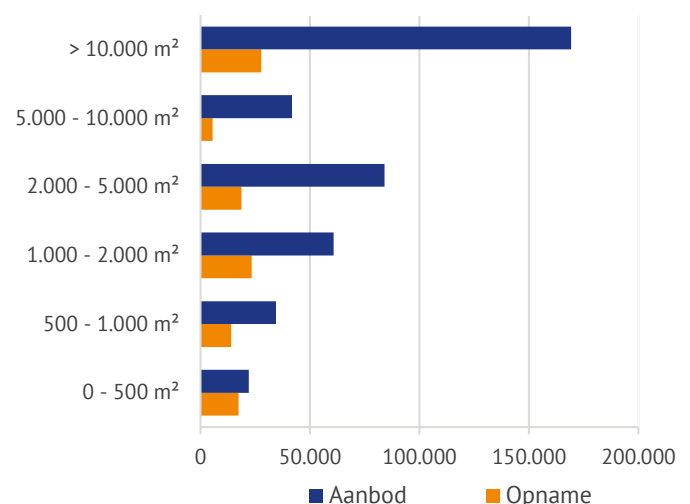
Marktratio

26%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Strijkviertel, Utrecht

Amperebaan, Nieuwegein

Huurder/Koper

Ahold

Nedcargo Logistics

Metrage (m<sup>2</sup>)

14.419

13.340

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Amersfoort

'17

Het aanbodvolume is in Amersfoort wederom afgenomen, de in 2012 begonnen dalende trend zet nog steeds door. Per 1 januari 2017 is nog 92.200 vierkante meter beschikbaar voor verkoop of verhuur, wat 35% minder is dan aan het begin van het vorige jaar. In deze periode is het opnamevolume nagenoeg gelijk gebleven, waardoor dit nog steeds onder het langjarig gemiddelde ligt. Als gevolg van voornamelijk de aanbodafname is de marktratio toegenomen, over 2016 bedraagt deze 36%. Een forse stijging vergeleken met de ratio van 24% van 2015, desondanks ligt het nog ver onder de gemiddelde landelijke ratio van 54%. De toename van de prijs per vierkante meter wordt deels veroorzaakt door het grote aandeel kleine panden in de opnames. Dit soort panden hebben gemiddeld een hogere vierkante meterprijs in verhouding tot bijvoorbeeld bedrijfshallen voor opslag. Vooral bij deze kleinere metrages is er sprake van een zeer dynamische markt in Amersfoort. Panden onder de 1.000 vierkante meter hebben een marktratio van 94%, oftewel in het afgelopen jaar is van dit type bedrijfsruimte bijna evenveel verkocht of verhuurd als aan het eind van het jaar in aanbod staat.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

33.400

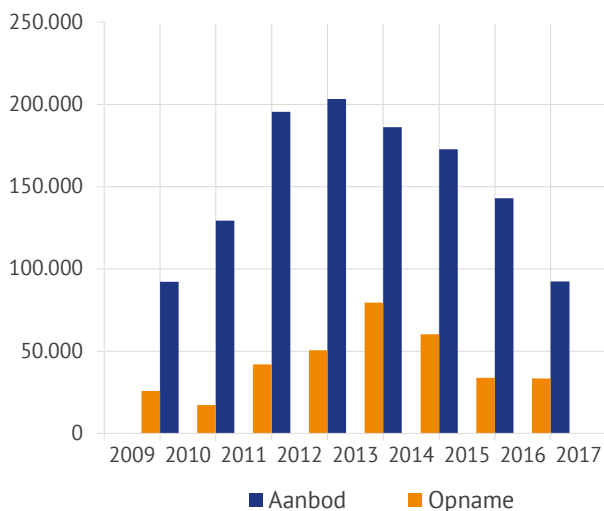
Gemiddelde huurprijs

€ 50

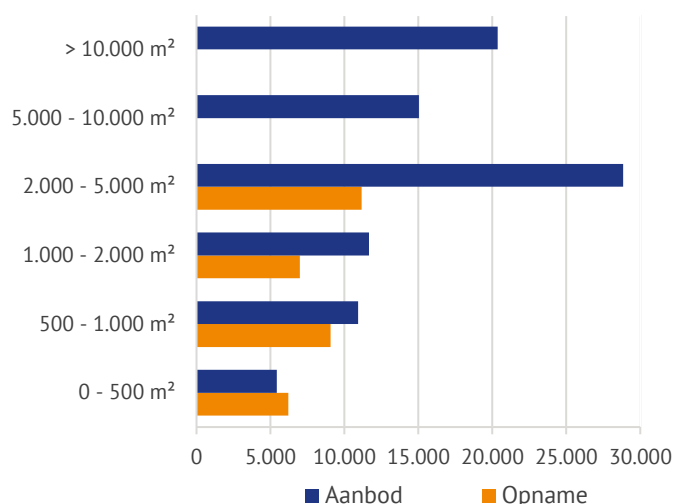
Marktratio

36%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



#### Spraakmakende transacties

Adres

Amsterdamseweg, Amersfoort

Sterrenbergweg, Soesterberg

Huurder/Koper

Mulberry Properties

Duchell Golf Course

Metrage (m<sup>2</sup>)

4.524

3.515

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Almere

'17

In het afgelopen jaar is het aanbodvolume van de bedrijfsruimtemarkt in Almere fors afgenomen, per 1 januari 2017 is nog 243.600 vierkante meter beschikbaar voor verkoop of verhuur. Ten opzichte van de piek van 2016 is dit een afname van 21%, waardoor het aanbodniveau weer vergelijkbaar is met de periode 2013-2015. Het opnamevolume is in een jaar tijd licht toegenomen met 4%. Ondanks deze toename is het nog steeds lager dan het langjarig gemiddelde (54.000 m<sup>2</sup>). Al met al komt de verhouding tussen de transacties en het aanbod, oftewel de marktratio, uit op 20%, terwijl deze gemiddeld in Nederland 54% bedraagt. Opvallend in Almere is de slechte aansluiting van het aanbod op de vraag. Waar het aanbod grotendeels bestaat uit panden met een metrage groter dan 5.000 vierkante meter, is in het afgelopen jaar geen enkel van dit objecttype uit de markt opgenomen. Alleen bij panden met een klein metrage (<1.000 m<sup>2</sup>) is een juiste balans tussen het aanbod en de opnames zichtbaar.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

47.700

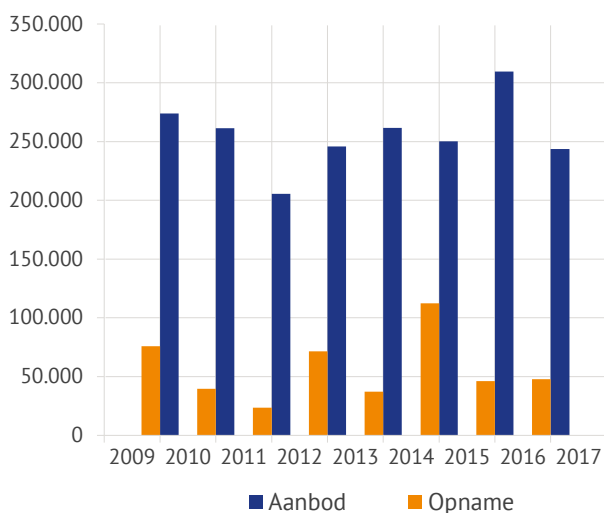
Gemiddelde huurprijs

€ 47

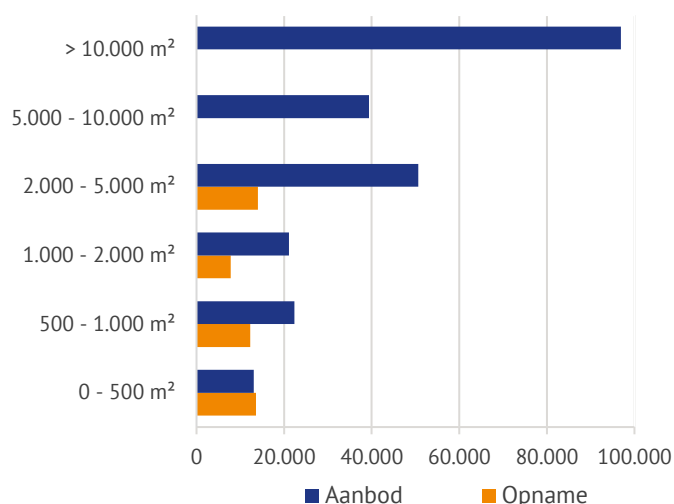
Marktratio

20%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Bolderweg, Almere

De Steiger, Almere

Huurder/Koper

BioSpirit

Rataplan

Metrage (m<sup>2</sup>)

2.863

2.700



# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Eindhoven

'17

Eindhoven laat ten aanzien van het voorgaande jaar een stevige daling van het opnamevolume zien. In totaal lag het opnamevolume in 2016 op 78.100 vierkante meter. Dit wordt mede verklaard doordat enkele grote logistieke transacties die niet in de gemeente Eindhoven hebben plaatsgevonden, maar in omliggende gemeenten zoals de uitbreiding (41.000 m<sup>2</sup>) van Rhenus op de voormalige BetonSon locatie op Bedrijvenpark Ekkersrijt in Son. Wel heeft Promese bijna 21.000 vierkante meter aangehuurd op bedrijven-/kantorenpark Flight Forum. Het huidige opnameniveau ligt weer meer in verhouding met het langjarig gemiddelde. De verwachting is dat met de realisatie van het Brainport Industries Campus (BIC) de dynamiek op de markt zal toenemen en de opnamevolumes zullen stijgen. Op de campus wordt kwalitatief hoogwaardig vastgoed toegevoegd, waardoor verwacht kan worden dat verscheidene bedrijven van binnen en buiten de regio zullen overwegen zich te herhuisvesten. Het huidige beschikbare aanbod is voor het tweede achtereenvolgende jaar gedaald, op dit moment is nog 278.350 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar. Ook dit zal als gevolg van de ontwikkelingen op de Campus gaan stijgen, mede doordat de BIC niet alleen additionele vraag uitoefent.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

78.100

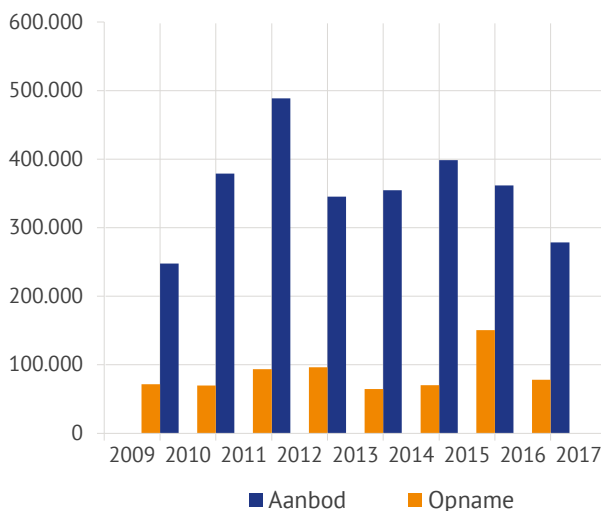
Gemiddelde huurprijs

€ 54

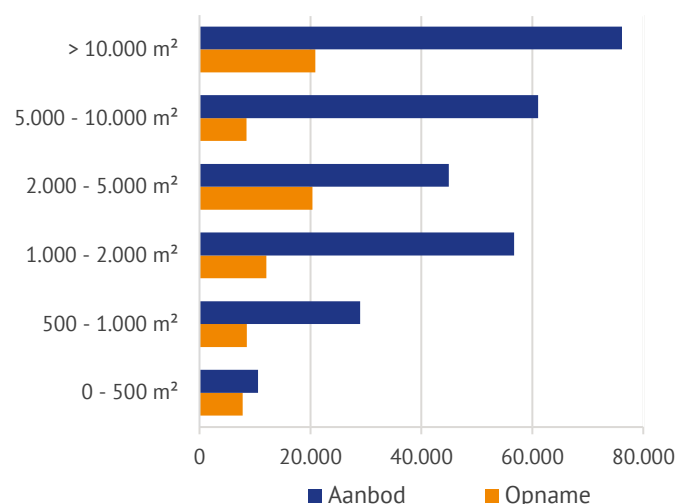
Marktratio

28%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Flight Forum, Eindhoven

De Witbogt, Eindhoven

Huurder/Koper

Promese Logistics

HQ Pack

Metrage (m<sup>2</sup>)

20.876

3.403

Sprekende Cijfers is een product van Dynamis B.V.

 **DYNAMIS**

Orteliuslaan 5  
3528 BA Utrecht  
research@dynamis.nl  
www.dynamis.nl



Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars

Emmasingel 13  
5611 AZ Eindhoven  
info@verschuuren-schreppers.nl  
www.bedrijfsmakelaar.nu

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Den Bosch

'17

In Den Bosch is voor het tweede jaar op rij sprake van een krappe bedrijfsruimtemarkt. Het opnamevolume is met 30% toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar en ligt ruim boven het langjarig gemiddelde (55.100 m<sup>2</sup>). Ondanks het gestegen transactievolume is het aanbod toegenomen. Op 1 januari 2017 staat 131.500 vierkante meter bedrijfsruimte in aanbod, dit is een toename van 32% vergeleken met het jaar hiervoor. Een deel van de stijging wordt verklaard door het in aanbod komen van het voormalige distributiecentrum van de Hoogenbosch Retail Group B.V. (21.600 m<sup>2</sup>) op bedrijventerrein Maaspoort. Ondanks het toegenomen aanbod bedraagt de marktratio 62%. Wanneer naar de ratio van de verschillende grootteklassen van de panden wordt gekeken valt op dat bij kleine panden (<1.000 m<sup>2</sup>) deze zelfs boven de honderd procent ligt, oftewel hiervan is in 2016 meer vierkante meter opgenomen dan dat aan het eind van dat jaar in aanbod staat. Bij de grote bedrijfspanden (>10.000 m<sup>2</sup>) is in de marktratio geen krapte te zien, maar vindt deze wel plaats door het niet op elkaar aansluiten van vraag en aanbod. Het huidige aanbod van dit type panden is, met een gemiddeld bouwjaar van 1985, verouderd, terwijl de vraag juist is gericht op moderne logistieke complexen.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

81.300

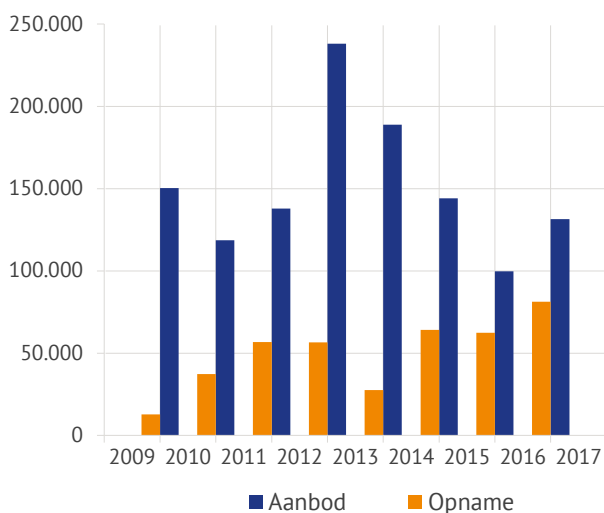
Gemiddelde huurprijs

€ 47

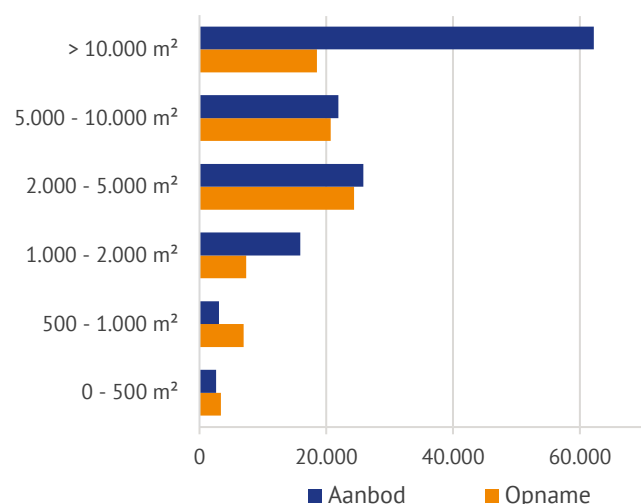
Marktratio

62%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



#### Spraakmakende transacties

Adres

De Beverspijken, Den Bosch

Larenweg, Den Bosch

Huurder/Koper

Stagelight

ITAB

Metrage (m<sup>2</sup>)

6.500

5.200

Sprekende Cijfers is een product van Dynamis B.V.

**DYNAMIS**

Orteliuslaan 5  
3528 BA Utrecht  
research@dynamis.nl  
www.dynamis.nl



HRS Bedrijfsmakelaars

Pettelaarpark 36  
5216 PD 's-Hertogenbosch  
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl  
www.hrsbedrijfsmakelaars.nl

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Breda

'17

In Breda is sinds 2016 sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt. Het opnamevolume is vergeleken met het voorgaande jaar met 13% toegenomen en ligt nu ruim boven het langjarig gemiddelde. Het toenemende aantal transacties is terug te zien in een forse aanboddaling (-27%), per 1 januari 2017 is nog 141.400 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar voor verkoop of verhuur. De dalende aanbodtrend, die sinds 2013 plaatsvindt, heeft ook in 2016 doorgezet. De marktontwikkelingen resulteren in een marktratio van 73%, wat inhoudt dat er sprake is van krapte op de markt. De ratio ligt ver boven het landelijke gemiddelde van 54%. Waar landelijk vooral de markt voor kleinere bedrijfsruimtes (<1.000 m<sup>2</sup>) krappere wordt en bij grote panden (>5.000 m<sup>2</sup>) vaak nog sprake is van een ruime markt, vindt in Breda de krapte plaats over bijna de hele breedte van de markt. Alleen bij panden met een metrage tussen 2.000 tot 5.000 vierkante meter is er kwantitatief geen sprake van krapte.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

103.000

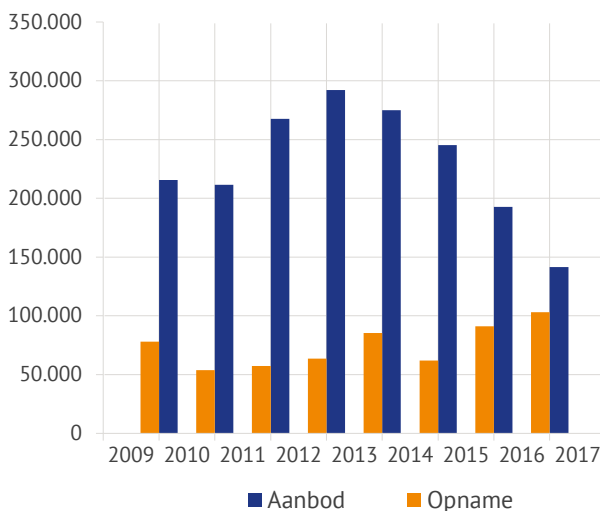
Gemiddelde huurprijs

€ 47

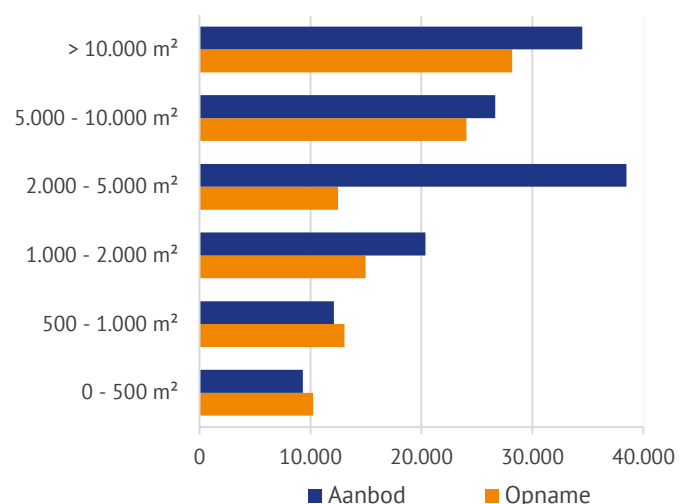
Marktratio

73%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Minervum, Breda

Terhijdenseweg, Breda

Huurder/Koper

Meteor Systems

Rockwool

Metrage (m<sup>2</sup>)

17.313

10.885

Sprekende Cijfers is een product van Dynamis B.V.

 **DYNAMIS**

Orteliuslaan 5  
3528 BA Utrecht  
research@dynamis.nl  
www.dynamis.nl



Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars

Vijverstraat 1  
4818 ST Breda  
bog@vandersande.nl  
www.vandersande.nl

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Tilburg

'17

Na een uitermate goed opnamejaar in 2015 daalde het opnamevolume in 2016. Toch bleef ook het opnamevolume in 2016 boven het langjarig gemiddelde, waardoor wederom kan worden gesproken van een goed opnamejaar. Het opnamevolume kwam over 2016 uit op 169.500 vierkante meter. In navolging op een top logistiek jaar, zijn er ook dit jaar weer enkele grote logistieke transacties gepasseerd, waardoor het opnamevolume hoog blijft. Zo breidt Coolblue aanzienlijk uit met een hal van 36.000 vierkante meter om in de sterk groeiende vraag te kunnen voorzien. Toch blijft ondanks het robuuste opnameniveau het beschikbare aanbod nagenoeg gelijk. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met het feit dat de grootste opname nieuwbouw betreft die niet in de aanbodstatistieken werd vermeld. In totaal is nog 222.300 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Al met al kan worden gesteld dat er in Tilburg sprake is van een krappe markt met een marktratio van 76%.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

169.500

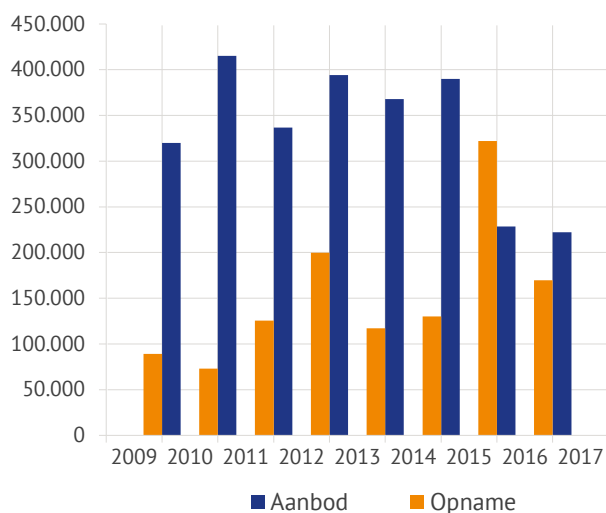
Gemiddelde huurprijs

€ 42

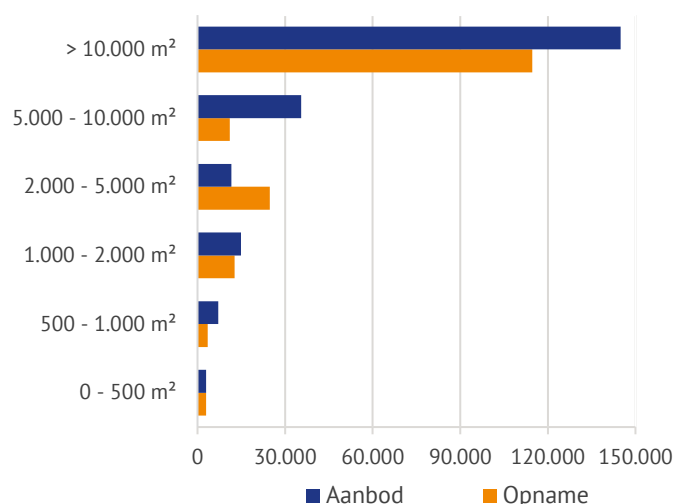
Marktratio

76%

#### Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



#### Aanbod en opname naar grootteklasse



#### Spraakmakende transacties

Adres

Asteriastraat, Tilburg

Letostraat, Tilburg

Huurder/Koper

Coolblue

H&M

Metrage (m<sup>2</sup>)

36.000

23.161

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Arnhem e.o.

'17

Het opnamevolume op de bedrijfsruimtemarkt van de regio Arnhem daalde het afgelopen jaar met 22% naar 59.700 vierkante meter. Toch was ook afgelopen jaar sprake van een goed opnamejaar. Zo lag het opnamevolume nog duidelijk boven het langjarige gemiddelde van 42.400 vierkante meter. Het voornaamste opnamevolume werd behaald door de verhuur van Express 2 in Duiven aan JCL Logistics. De logistieke dienstverlener huurt 18.727 vierkante meter. Mede doordat in navolging op vorig jaar er wederom een hoog opnamevolume is behaald, daalde het aanbod weer voor het eerst sinds 2013. In totaal is nog 173.900 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Dit betekent een daling van het aanbod van 15% ten aanzien van vorig jaar. Het overgrote deel van het aanbodvolume betreft objecten groter dan 10.000 vierkante meter, te weten ruim 37%. Daarnaast concentreert het aanbod zich hoofdzakelijk op de bedrijventerreinen Westervoortsedijk, Het Broek en Kleefsche Waard in Arnhem Oost.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

59.600

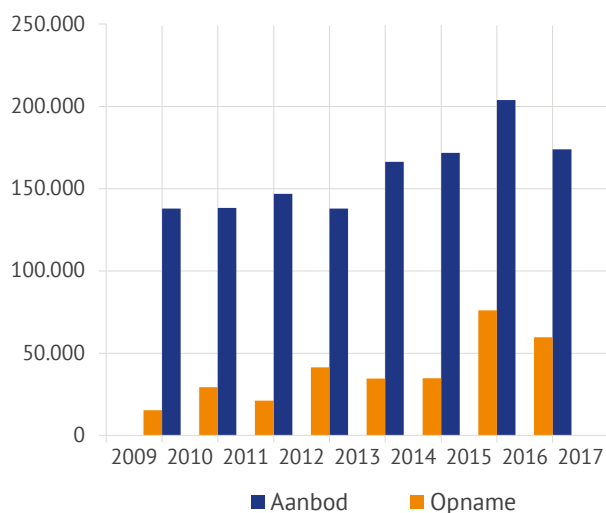
Gemiddelde huurprijs

€ 45

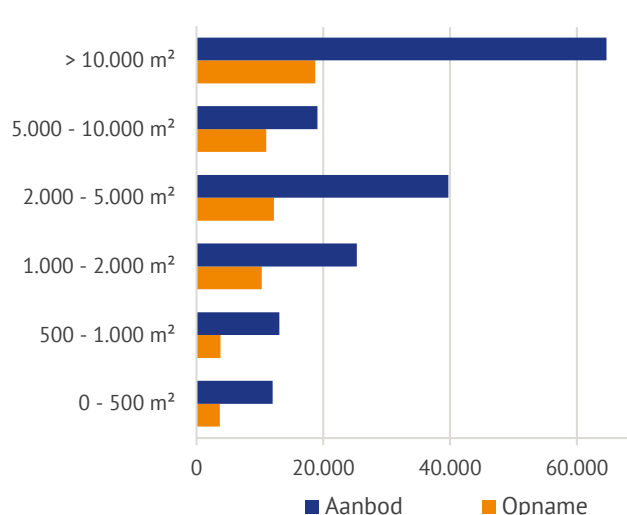
Marktratio

34%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Express, Duiven

Simon Stevinweg, Arnhem

Huurder/Koper

JCL Logistics

Mantel.com

Metrage (m<sup>2</sup>)

18.727

6.000

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Nijmegen

'17

De ontwikkeling van Park15 heeft tot een explosieve groei van het opnamevolume geleid in 2016. Het opnamevolume kwam uit op 259.800 vierkante meter, meer dan een verdubbeling ten aanzien van het opnamevolume van 2015. Terwijl ook 2015 al een verdubbeling was ten opzichte van 2014. Het gaat derhalve dan ook goed met de bedrijfsruimtemarkt van Nijmegen. Dit wordt hoofdzakelijk verklaard door logistieke transacties die het opnamevolume van de markt wat vertekenen. Zo zijn er twee grootschalige logistieke panden aangehuurd op Park15 door Lidl (64.000 m<sup>2</sup>) en Nabuurs/Heinz (61.700 m<sup>2</sup>). Als alleen naar bedrijfsruimtemarkt wordt gekeken exclusief het logistieke vastgoed, blijkt dat ook deze een duidelijk opnamestijging kent. Zo groeien startende en middelgrote bedrijven, waardoor uitbreiding van de huisvesting nodig is. Voorts groeien ook verschillende bedrijven die gelieerd zijn aan het logistieke vastgoed in en rondom Nijmegen. Mede door de sterke (effectieve) opnamestijging daalde het beschikbare aanbod naar 141.850 vierkante meter, waarvan 32.200 vierkante meter logistiek vastgoed betreft op het bedrijventerrein Bijsterhuizen.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

259.800

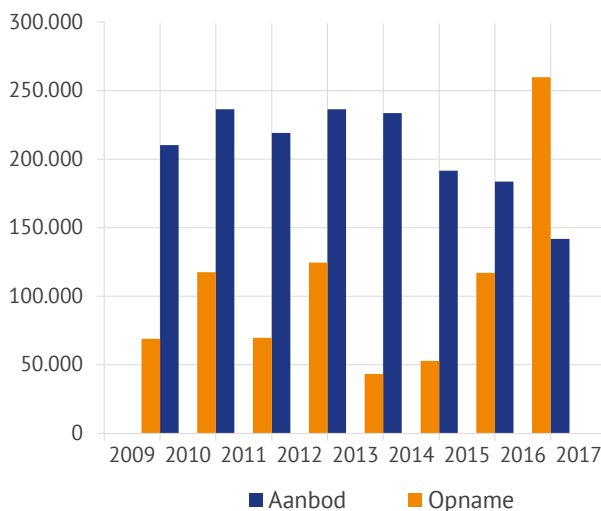
Gemiddelde huurprijs

€ 37

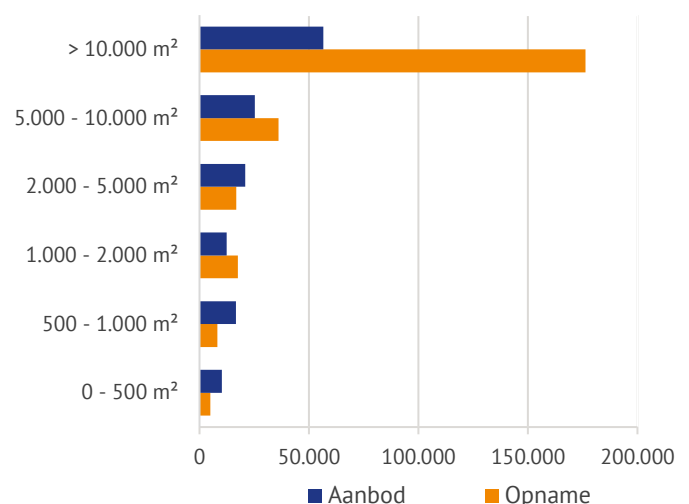
Marktratio

183%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Van Balverenlaan, Oosterhout

Van Balverenlaan, Oosterhout

Huurder/Koper

LIDL

Nabuurs / Heinz

Metrage (m<sup>2</sup>)

64.000

61.700

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Alkmaar

'17

In deze editie van Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten is de regiorapportage over de regio Alkmaar nieuw toegevoegd, onder de regio worden de drie gemeenten Alkmaar, Langedijk en Heerhugowaard verstaan. In 2016 is hier een transactievolume van 88.700 vierkante meter op de bedrijfsruimtemarkt geregistreerd. Dit is een afname van 15% vergeleken met het voorgaande jaar, maar ligt nog ruim boven het langjarig gemiddelde. Het grootste aandeel van de transacties heeft plaatsgevonden op de bedrijventerreinen Beverkoog (23%) en Boekelermeer (20%) in Alkmaar en de Zandhorst (23%) in Heerhugowaard. In bijna alle verschillende grootteklassen is relatief veel bedrijfsruimte opgenomen, waardoor er in deze segmenten sprake is van een krappe markt. Alleen bij het type zeer grote bedrijfspanden (>10.000 m<sup>2</sup>) hebben geen transacties plaatsgevonden, terwijl er in de regio wel aanbod van is. In totaal staat per 1 januari 2017 nog 168.700 vierkante meter bedrijfsruimte in aanbod in de gehele regio. Het meeste beschikbare aanbod is gelegen op bedrijventerrein de Zandhorst (43%), waar net als op bedrijventerrein Beverkoog de meer betaalbare bedrijfsruimtes te vinden zijn. 23% Van het totale aanbod staat op het Alkmaarse Boekelermeer, waar de duurdere vierkante meters te vinden zijn.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

88.700

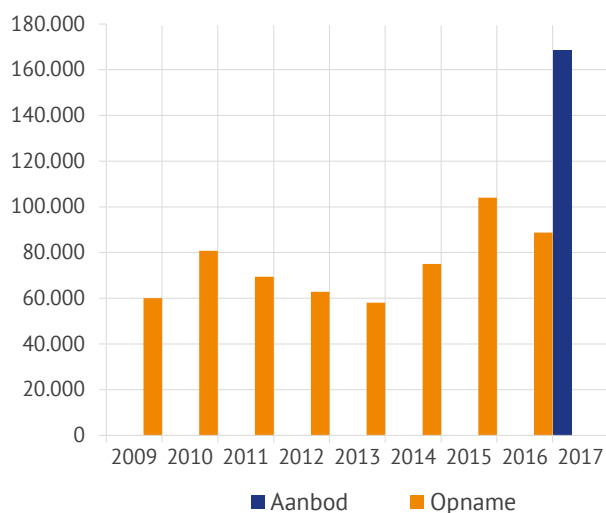
Gemiddelde huurprijs

€ 45

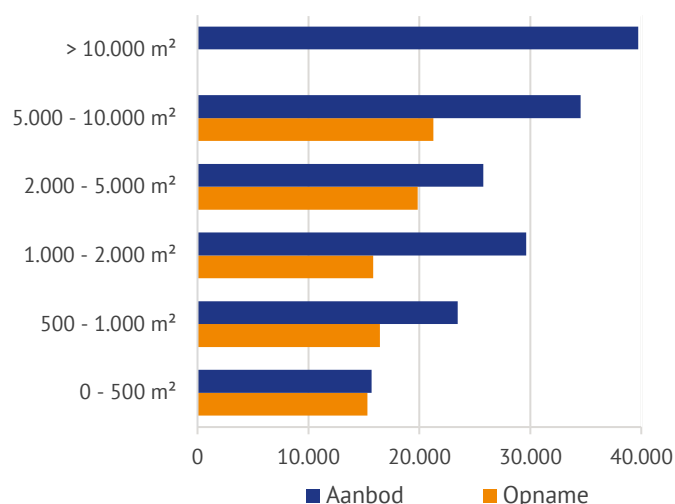
Marktratio

53%

#### Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



#### Aanbod en opname naar grootteklasse



#### Spraakmakende transacties

Adres

De etalage, Alkmaar

Egelskoog, Alkmaar

Huurder/Koper

Donghua International

Zonjee

Metrage (m<sup>2</sup>)

7.575

7.130

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Zaanstad

'17

Nieuw in Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten is de regiorapportage over gemeente Zaanstad. In de regio is een duidelijke stijgende opnametrend zichtbaar, in 2016 is 37% meer bedrijfsruimte opgenomen dan in het jaar hiervoor. Een belangrijk aandeel in de opnames van 2016 wordt gevormd door een grote transactie van ruim 22.000 vierkante meter op het industriegebied Achtersluispolder in Zaandam. In totaal is op 1 januari 2017 nog 188.700 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar voor verkoop of verhuur in de gemeente Zaanstad. Het grootste deel hiervan is gelegen op het industriegebied Achtersluispolder in Zaandam (40%) en Noorderveld in Wormerveer (23%). De verhouding tussen het aanbod en de transacties, oftewel de marktratio, is in de regio 51%. De meeste marktdynamiek vindt plaats bij kleine bedrijfspanden (<1.000 m<sup>2</sup>), van dit soort panden is in 2016 zelfs meer opgenomen dan dat er aan het eind van dat jaar nog in aanbod stonden.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

96.800

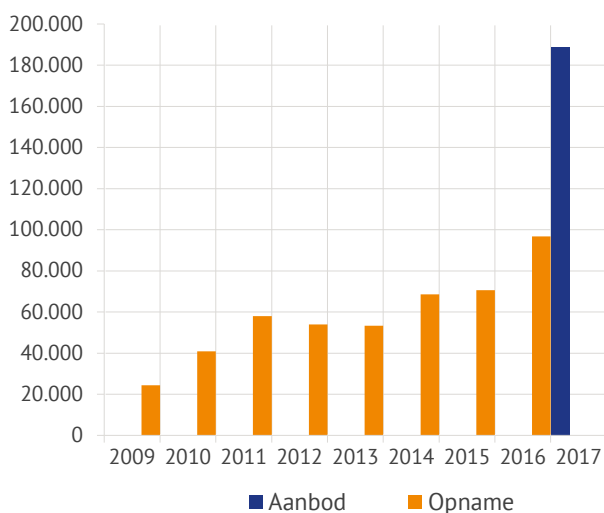
Gemiddelde huurprijs

€ 40

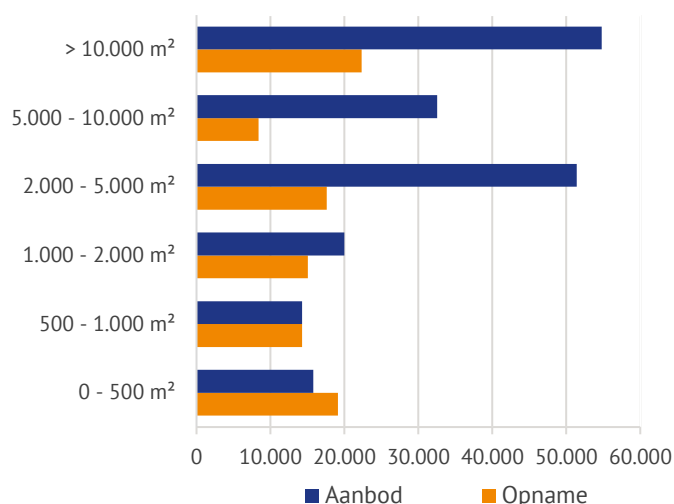
Marktratio

51%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Gerrit Bolkade, Zaandam

Zaandammerweg, Assendelft

Huurder/Koper

REKRA Bouw Susteren

De Jong Betonboringen

Metrage (m<sup>2</sup>)

4.590

3.165



# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Groningen

'17

Op de bedrijfsruimtemarkt van Groningen is in 2016 het opnamevolume met 40% afgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. Ondanks deze afname ligt het nog boven het langjarig gemiddelde. Een verklaring voor de daling is het ontbreken van grote panden (>5.000 m<sup>2</sup>) in de transacties, dit soort bedrijfsruimten is in Groningen in 2016 niet opgenomen. Ondanks het lagere opnamevolume, is het totale aanbod voor het tweede jaar op rij afgenomen. Per 1 januari 2017 staat nog 79.500 vierkante meter bedrijfsruimte in aanbod, dit is 15% minder dan in het jaar hiervoor. Het meeste aanbod is geconcentreerd op de bedrijventerreinen Eemspoort en Eemskanaal. De marktratio over 2016 komt uit op 44% en ligt zo lager dan het landelijke gemiddelde van 54%. Opvallend is de hoge dynamiek bij kleine bedrijfsruimtes (<500 m<sup>2</sup>). De marktratio van dit soort panden ligt zelfs boven de honderd procent, oftewel in 2016 is hiervan meer opgenomen dan dat aan het eind van het jaar in aanbod staat.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

34.600

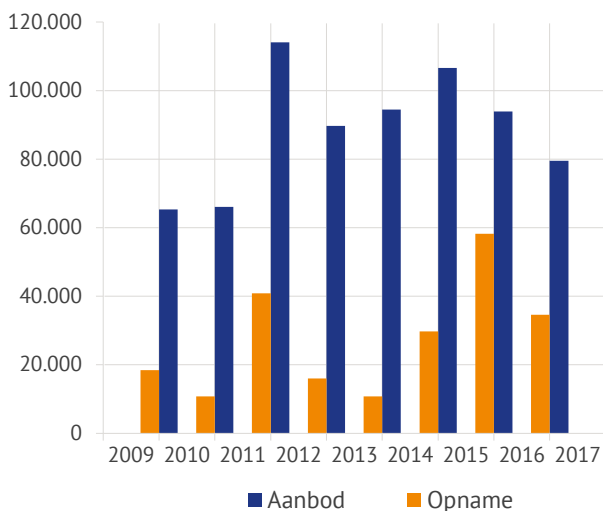
Gemiddelde huurprijs

€ 45

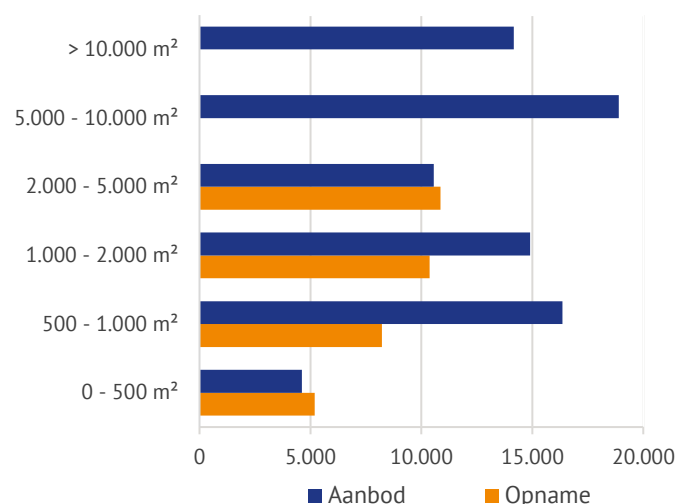
Marktratio

44%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Jeverweg, Groningen

Wismarweg, Groningen

Huurder/Koper

Bouwderij

Dabeko

Metrage (m<sup>2</sup>)

3.150

1.817

Sprekende Cijfers is een product van Dynamis B.V.

Orteliuslaan 5  
3528 BA Utrecht  
research@dynamis.nl  
www.dynamis.nl



Lamberink Bedrijfsmakelaars

Leonard Springerlaan 7  
9727 KB Groningen  
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl  
www.lamberink.nl

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Leeuwarden

'17

In Leeuwarden heeft de aanboddaling ook in 2016 doorgezet, voor het derde jaar op rij is het totale aanbod afgenomen. Op 1 januari 2017 staat nog 51.200 vierkante meter bedrijfsruimte te huur of te koop, dit is 16% minder dan een jaar hiervoor en inmiddels 41% minder dan de aanbodpiek in 2014. Het grootste deel van het aanbod (51%) is gelegen op het bedrijventerrein Hemrik. Opvallend is het ontbreken van grote panden (>5.000 m<sup>2</sup>) in het aanbod, terwijl dit soort bedrijfspanden wel terug komen in de opnames. In 2016 is het opnamevolume 20% lager dan in het voorgaande jaar, maar het ligt desondanks de afname nog ruim boven het langjarig gemiddelde. De dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in Leeuwarden vindt voornamelijk bij kleine panden (<500 m<sup>2</sup>) plaats. Dit soort bedrijfsruimtes heeft een markratio van 99%, wat inhoudt dat in 2016 bijna evenveel is opgenomen als aan het eind in aanbod stond. Terwijl de gehele markt een lagere ratio van 37% kent.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

19.000

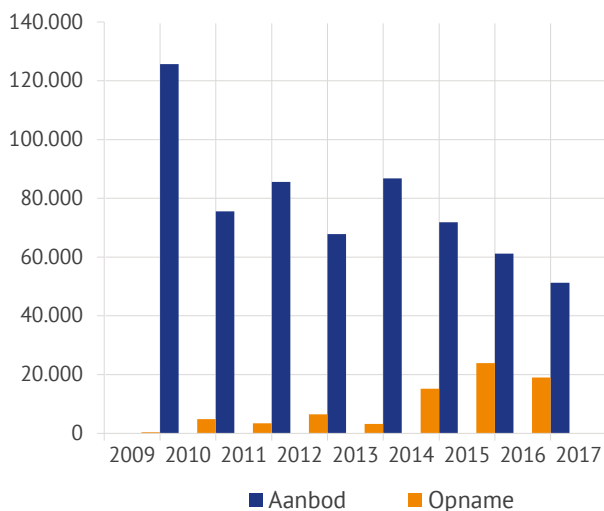
Gemiddelde huurprijs

€ 34

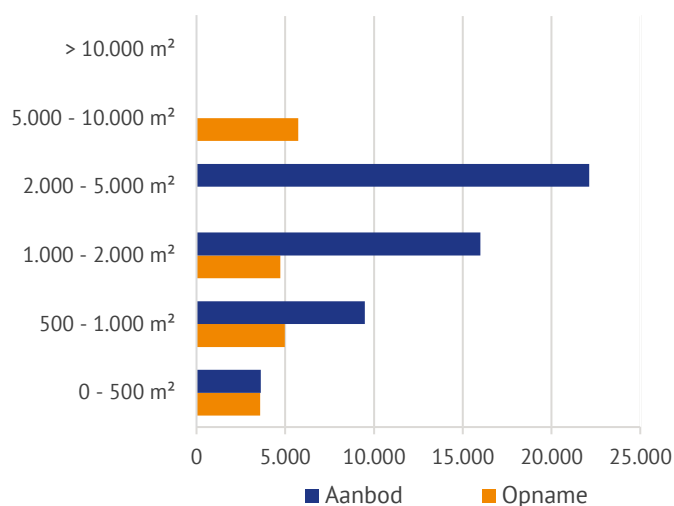
Markratio

37%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Fahrenheitweg, Leeuwarden

Huurder/Koper

Laminaatpark

Metrage (m<sup>2</sup>)

1.436

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Assen

'17

Op de bedrijfsruimtemarkt in Assen is het opnamevolume met 45% afgenomen vergeleken met het sterke opnamejaar 2015. Ondanks de afname ligt het volume nog boven het langjarig gemiddelde. De meeste transacties zijn kleine bedrijfspanden (<500 m<sup>2</sup>) geweest, in dit segment van de markt vindt ook de meeste dynamiek plaats. Grote panden zijn in 2016 niet verkocht of verhuurd in Assen, er hebben geen opnames van groter dan 2.000 vierkante meter plaatsgevonden. Terwijl dit soort panden wel ruimschoots in het aanbod aanwezig zijn. Het totale aanbodvolume is vergeleken met een jaar geleden toegenomen. Per 1 januari 2017 is nog 72.400 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar voor verkoop of verhuur, een toename van 11% ten opzichte van een jaar hiervoor. De verklaring ligt voornamelijk in het feit dat er verscheidende middelgrote (2.000 tot 5.000 m<sup>2</sup>) bedrijfsruimten in aanbod zijn gekomen op het Stadsbedrijvenpark. Het is het vijfde jaar op rij dat er sprake is van een aanbodtoename in Assen.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

8.400

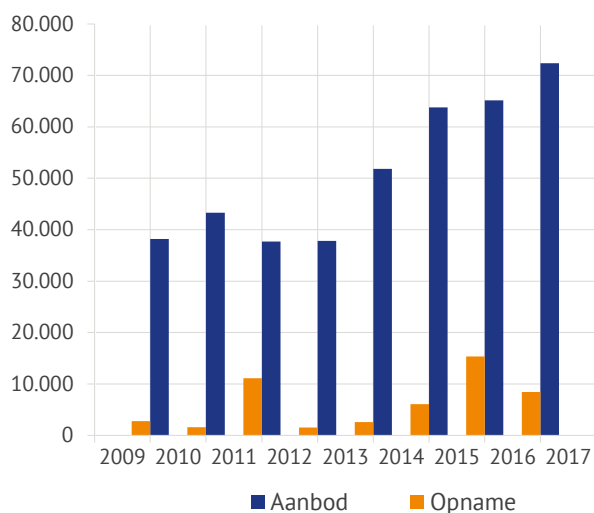
Gemiddelde huurprijs

€ 45

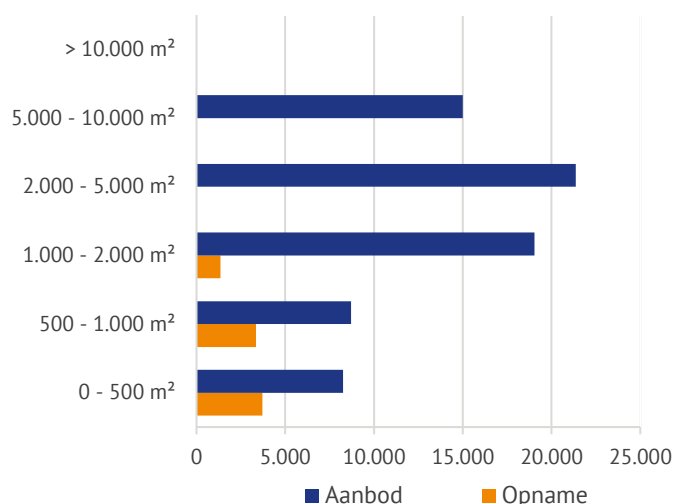
Marktratio

12%

#### Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



#### Aanbod en opname naar grootteklasse



#### Spraakmakende transacties

Adres

Italiëlaan, Assen

Huurder/Koper

De Bereiders

Metrage (m<sup>2</sup>)

1.350

# Spreekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Apeldoorn

'17

Voor het tweede jaar op rij is het opnamevolume in Apeldoorn afgenomen (-32%), in deze periode is het opnameniveau bijna gehalveerd. Ondanks de daling van de transacties, is ook het aanbod gedaald. Per 1 januari 2017 staat nog 120.600 vierkante meter bedrijfsruimte in aanbod, een afname van 18% vergeleken met een jaar hiervoor. Opvallend in het aanbod is dat de laatste twee panden met een metrage groter dan 5.000 vierkante meter zijn verkocht en er op dit moment geen panden met een metrage van deze grootte meer in aanbod staan. Het grootste bedrijfspand in het aanbod is gelegen op industrieterrein Malkenschoten en bedraagt 4.800 vierkante meter (waarvan circa 650 m<sup>2</sup> kantoor). De verhouding tussen het opnamevolume in 2016 en het huidige aanbodvolume, oftewel de marktratio, is 39%. Waar twee jaar terug nog sprake was van krapte op de bedrijfsruimtemarkt, is dit nu niet meer het geval. De gemiddelde prijs per vierkante is in Apeldoorn sterk toegenomen in het afgelopen jaar (+ € 11), dit wordt onder andere verklaard door het toenemende aandeel kleine panden in de opnames.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

47.000

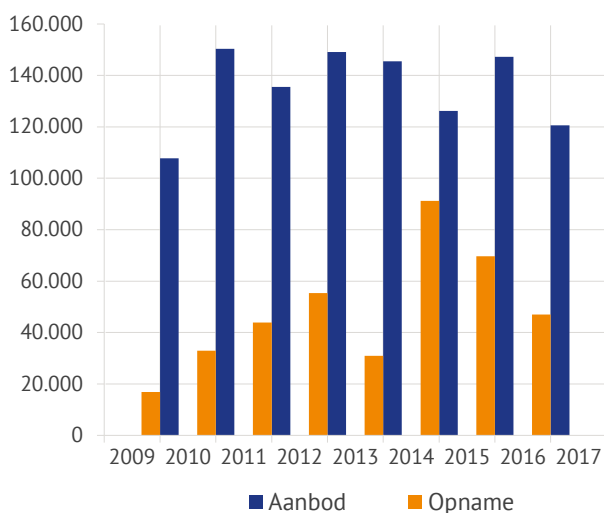
Gemiddelde huurprijs

€ 43

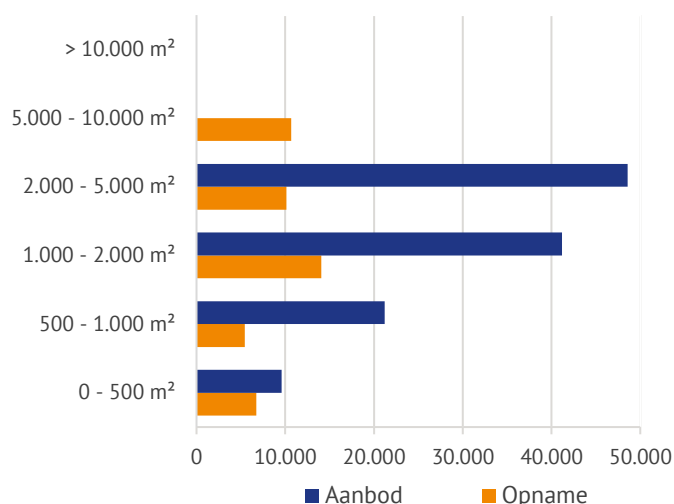
Marktratio

39%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Laan van Malkenschoten, Apeldoorn

Vlijtseweg, Apeldoorn

Huurder/Koper

Tomra

Accres Recreatie

Metrage (m<sup>2</sup>)

5.534

3.077

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Deventer

'17

Na een kleine stijging van het aanbod in 2015, daalde het aanbod in lijn met eerder ingezette trend weer. Per 1 januari 2017 is nog 105.600 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar voor verkoop of verhuur, dit is 10% minder dan het jaar hiervoor. Het aanbod is grotendeels (58%) gelegen op industrieterrein Kloosterlanden. Opvallend in de gemeente is dat er wel grote panden (> 10.000 m<sup>2</sup>) in aanbod staan, maar geen panden van dit formaat zijn opgenomen. Een belangrijke aanleiding voor de aanboddaling is de toename (9%) van het opnamevolume naar 43.300 vierkante meter. Hiermee ligt het opnameniveau ruim boven het langjarig gemiddelde. De verhouding tussen het opnamevolume en het aanbod, oftewel de marktratio, bedraagt 41%, wat inhoudt dat de opname- en aanbodcijfers in evenwicht zijn. Wel ligt de ratio onder het gemiddelde van Nederland van 54%.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

43.300

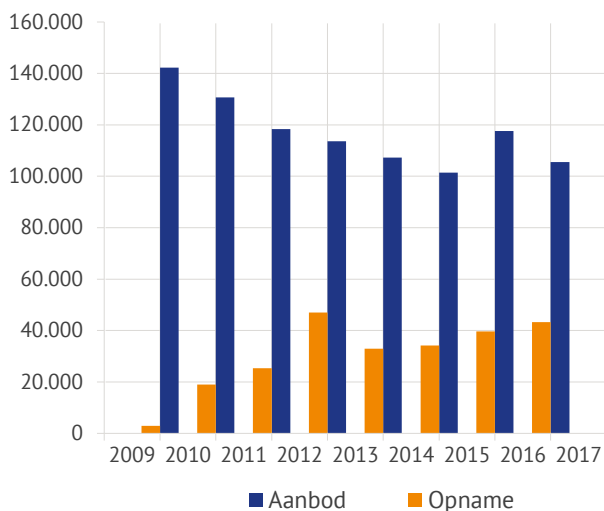
Gemiddelde huurprijs

€ 38

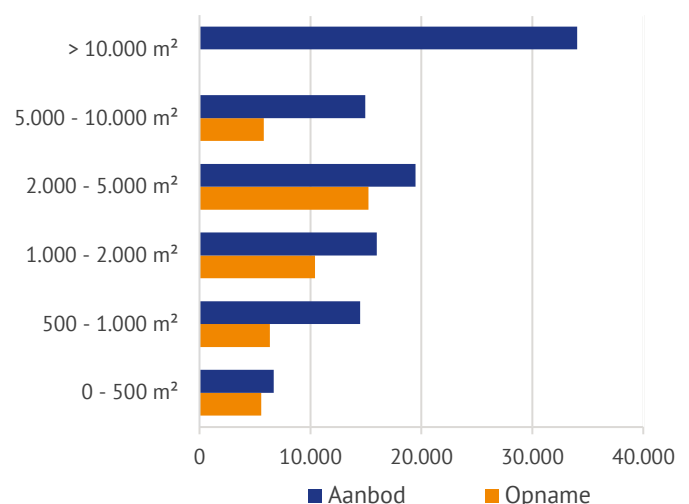
Marktratio

41%

#### Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



#### Aanbod en opname naar grootteklasse



#### Spraakmakende transacties

Adres

Harderwijkerstraat, Deventer

A1-bedrijvenpark, Deventer

Huurder/Koper

Thomassen Transport

Metos

Metrage (m<sup>2</sup>)

5.785

4.000

Sprekende Cijfers is een product van Dynamis B.V.

Orteliuslaan 5  
3528 BA Utrecht  
research@dynamis.nl  
www.dynamis.nl



Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Mr. H.F. de Boerlaan 32  
7417 DB Deventer  
info@rodenburg.nl  
www.rodenburg.nl

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Zwolle

'17

De bedrijfsruimtemarkt in Zwolle kende in 2016 een zeer hoge marktdynamiek. Waar in de afgelopen jaren sprake was van een laag opnamevolume en veel aanbod, is dit in het afgelopen jaar sterk verbeterd. Het totale aanbodvolume is met 60% afgenomen en bedraagt op 1 januari 2017 nog 81.700 vierkante meter. De daling wordt grotendeels verklaard door een aantal transacties van grote panden op bedrijventerrein Marslanden en ingetrokken aanbod op bedrijventerrein Hessenpoort, waar de huidige gebruiker heeft besloten om op deze locatie te blijven. Ondanks de transacties is het grootste deel van het aanbod nog steeds geconcentreerd op bedrijventerrein de Marslanden. Het opnamevolume in 2016 is met 58.000 vierkante meter meer dan het dubbele van het voorgaande jaar. Al met al komt de marktratio over 2016 uit op 71%, dit is een forse toename vergeleken met de ratio van 12% van het vorige jaar. De toenemende dynamiek is ook in de prijs terug te zien, per vierkante meter ligt de gemiddelde gerealiseerde prijs in 2016 op € 46, dit is € 4 hoger dan in 2015.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

58.000

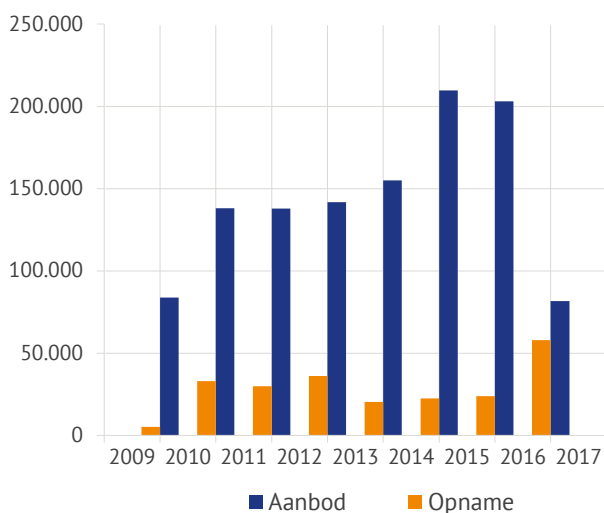
Gemiddelde huurprijs

€ 46

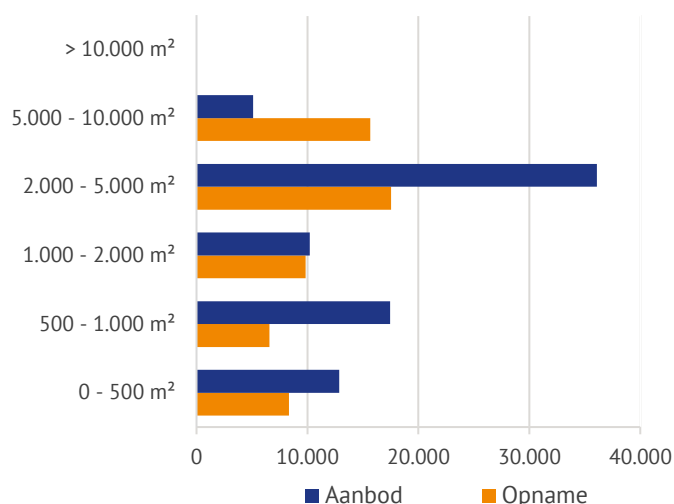
Marktratio

71%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Wilhelm Rontgenstraat, Zwolle

Oude Meppelerweg, Zwolle

Huurder/Koper

M&R Archiefbeheer en Opslag

Jeco V.O.F.

Metrage (m<sup>2</sup>)

5.300

4.255

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Enschede

# '17

Afgelopen jaar is het opnamevolume op de bedrijfsruimtemarkt van Enschede met 27% gestegen naar 66.500 vierkante meter. Hiermee ligt het opnamevolume weer boven het langjarig gemiddelde. De economische groei lijkt daarmee ook zijn invloed uit te oefenen op de vraag naar bedrijfsruimte in Enschede. De vraag concentreerde zich afgelopen jaar hoofdzakelijk op het Industrie en Havengebied (37%), Euregio bedrijvenpark (19%) en Marssteden (14%). Mede vanwege het hogere opnamevolume is het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte het laatste jaar gedaald. In totaal is nog 131.000 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Het aanbod concentreert zich net als het opnamevolume hoofdzakelijk op Marssteden. Vanwege de daling van het aanbod in combinatie met een stijgend opnamevolume ligt de marktratio aanzienlijk hoger ten aanzien van vorig jaar. Dit leidt er ook toe dat veel bedrijfsruimten veel minder lang in aanbod beschikbaar zijn als enkele jaren geleden. Mede door de marktdruk uit dit zich ook in een minimale stijging van de mediane huurprijs.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

66.500

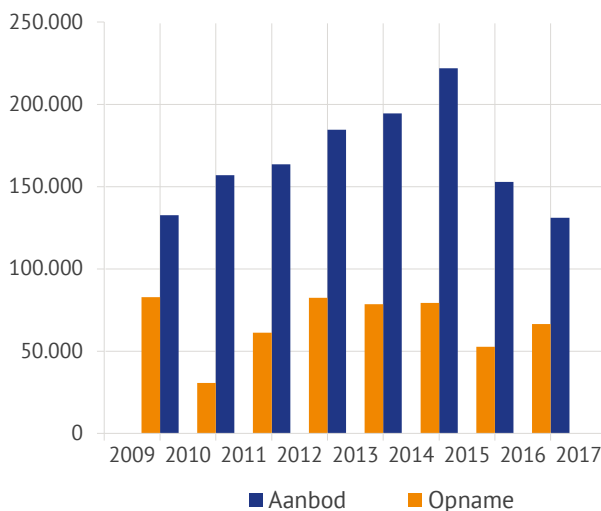
Gemiddelde huurprijs

€ 33

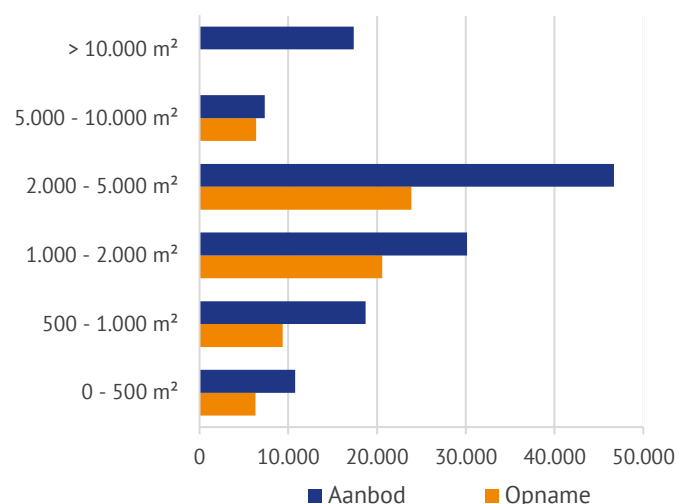
Marktratio

51%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Euregioweg, Enschede

Marssteden, Enschede

Huurder/Koper

Babies & Kids

Transinfo expeditie

Metrage (m<sup>2</sup>)

2.970

2.750

Sprekende Cijfers is een product van Dynamis B.V.

Orteliuslaan 5  
3528 BA Utrecht  
research@dynamis.nl  
www.dynamis.nl



Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Hoedemakerplein 1  
7500 CA Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
www.snelderzijlstra.nl

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Almelo

'17

De bedrijfsruimtemarkt van Almelo kende afgelopen jaar een zeer hoog opnamevolume. Het opnamevolume steeg ten aanzien van het jaar ervoor met maar liefst 34% naar 58.900 vierkante meter. Opvallend ten aanzien van voorgaande jaren is het grote aantal transacties van bedrijfsruimten groter dan 1.000 vierkante meter. Mede door het hoge opnamevolume is het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte gedaald met 37%. In totaal staat nog 69.200 vierkante meter bedrijfsruimte te huur of te koop. Vanwege deze daling is markt van Almelo aanzienlijk krappere geworden en inmiddels ook krappere dan de bedrijfsruimtemarkten van Hengelo en Enschede. De marktratio van Almelo komt immers uit op 85%, terwijl dit vorig jaar nog slechts op 40% lag. De hogere economische activiteiten uit zich dan ook sterk in de vraag naar bedrijfsruimte in de regio. De krapte op de markt komt ook tot uiting in de prijsvorming. Zo ligt de mediane meterprijs voor bedrijfsruimte in Almelo inmiddels op € 39.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

58.900

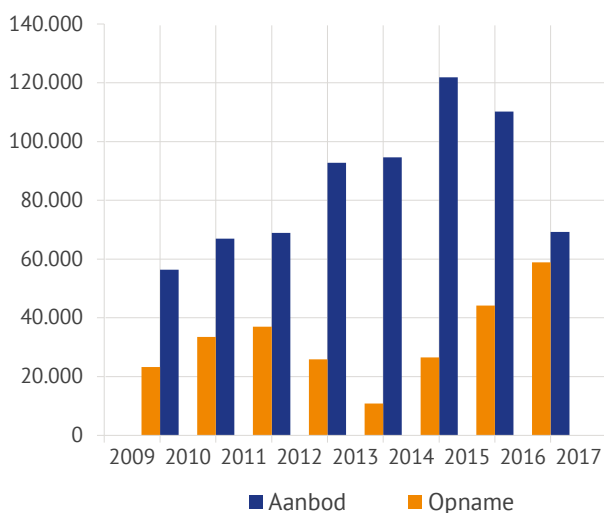
Gemiddelde huurprijs

€ 34

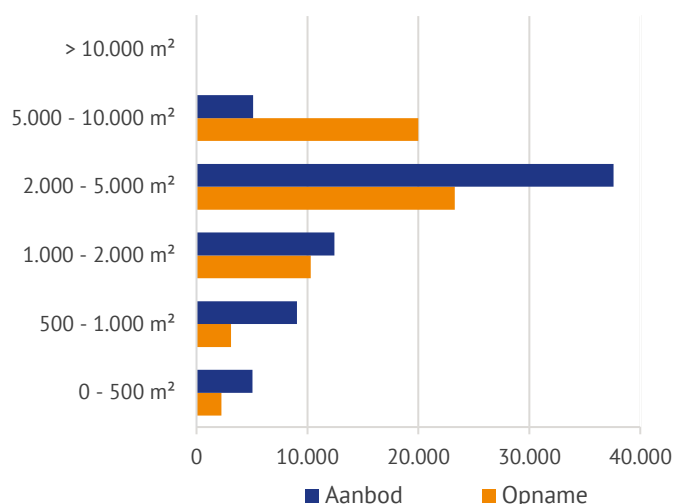
Marktratio

85%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Einsteinstraat, Almelo

Bedrijvenpark Twente, Almelo

Huurder/Koper

Alldra

De Palma Beheer

Metrage (m<sup>2</sup>)

7.995

2.902

Sprekende Cijfers is een product van Dynamis B.V.

 **DYNAMIS**

Orteliuslaan 5  
3528 BA Utrecht  
research@dynamis.nl  
www.dynamis.nl



**Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars**

Hoedemakerplein 1  
7500 CA Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
www.snelderzijlstra.nl



# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Hengelo

'17

Het opnamevolume op de bedrijfsruimtemarkt van Hengelo kwam afgelopen jaar uit op 55.300 vierkante meter. Dit betekent weliswaar een daling ten aanzien van het opnamevolume van 2015, toch kan worden gesteld dat er sprake is van een hoog opnamevolume in relatie tot het langjarig gemiddelde. Langjarig ligt het opnamevolume immers niet hoger dan 37.200 vierkante meter. De grootste opname van afgelopen jaar is het nieuwbouwcomplex van HP Valves. De producent van hogedrukafsluiters en accessoires is hierdoor definitief verhuisd vanuit Oldenzaal naar Hengelo. Mede door de aanhoudende hoge opnamevolumes daalt het beschikbare aanbod voor het tweede achtereenvolgende jaar. In totaal staat nog 92.800 vierkante meter bedrijfsruimte in aanbod. Hiermee kent de markt een vergelijkbare krapte als vorig jaar en blijft de dynamiek op de markt relatief hoog. De zekere marktkrapte uit zich nog niet direct in hogere prijzen voor bedrijfsruimte, de prijs blijft in verhouding tot vorig jaar nagenoeg stabiel.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

55.300

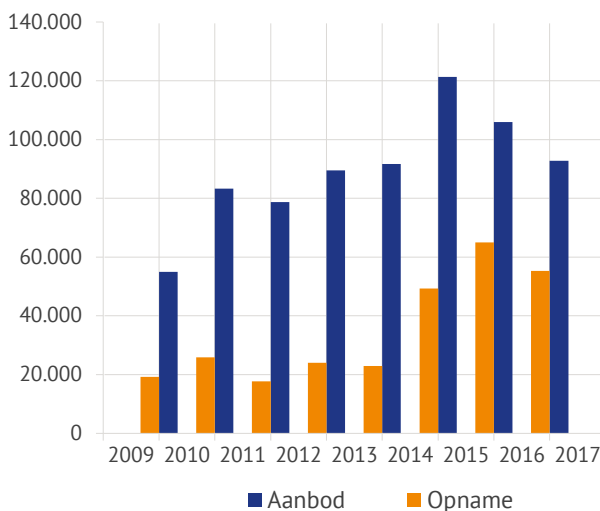
Gemiddelde huurprijs

€ 27

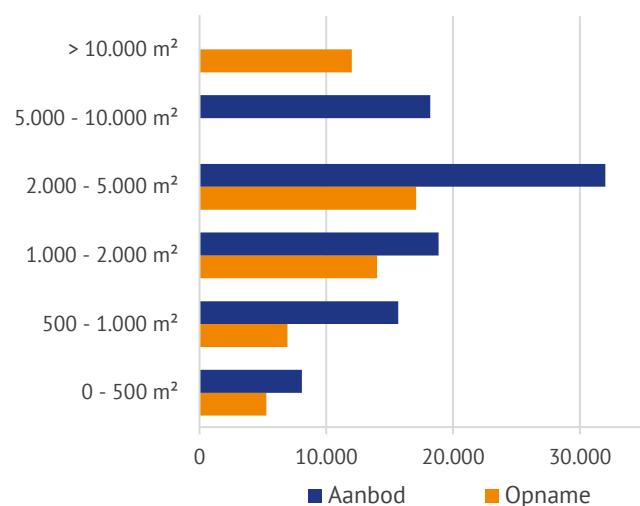
Marktratio

60%

#### Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



#### Aanbod en opname naar grootteklasse



#### Spraakmakende transacties

Adres

Haaksbergerstraat, Hengelo

Steenzoutweg, Hengelo

Huurder/Koper

HP Valves

Volvo Harrie Arendsen

Metrage (m<sup>2</sup>)

12.000

3.189

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Maastricht

'17

Op de bedrijfsruimtemarkt van Maastricht zijn het aanbod- en opnamevolume dicht bij elkaar gekomen in 2016. Het transactievolume is met 19% toegenomen naar 19.300 vierkante meter en ligt zo boven het langjarig gemiddelde (18.200 m<sup>2</sup>). Als gevolg hiervan is het totale aanbod met een kwart afgenomen, per 1 januari 2017 staat nog 84.400 vierkante meter bedrijfsruimte in aanbod. Het meeste aanbod is gelegen op industriegebied Beatrixhaven, waar ook de meeste transacties hebben plaatsgevonden. Hiernaast wordt een fors aandeel van het aanbod bepaald door een in 2015 in aanbod gekomen distributiecentrum, van circa 26.000 vierkante meter, op bedrijventerrein Maastricht-Eijsden. Doordat de markt meer in evenwicht komt is de marktratio toegenomen naar 23%, vooral in het midden segment (1.000 tot 5.000 m<sup>2</sup>), is in 2016 meer dynamiek ontstaan. Toch is er, mede vanwege het hoge aanbodvolume, nog steeds sprake van een ruime bedrijfsruimtemarkt in Maastricht.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

19.300

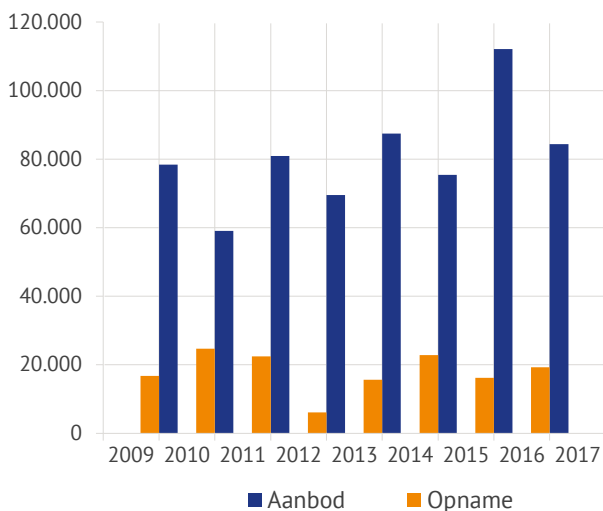
Gemiddelde huurprijs

€ 31

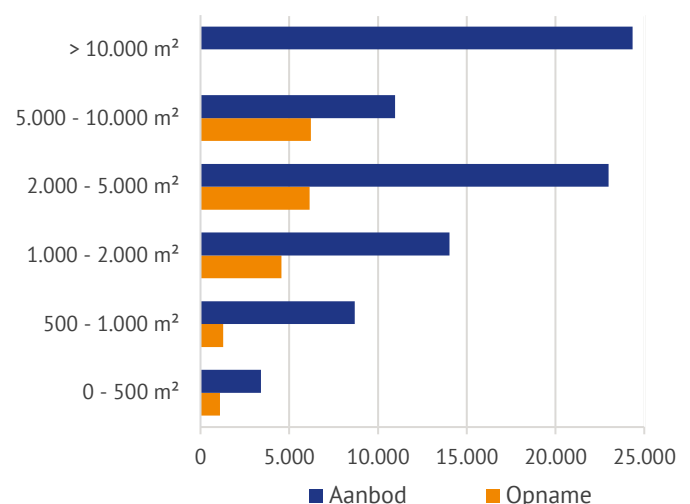
Marktratio

23%

#### Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



#### Aanbod en opname naar grootteklasse



#### Spraakmakende transacties

Adres

Korvetweg, Maastricht

Schoenerweg, Maastricht

Huurder/Koper

Pacogi Trading

Fi&S

Metrage (m<sup>2</sup>)

6.220

3.690

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Heerlen

'17

De hoeveelheid beschikbare bedrijfsruimte in Heerlen is stabiel gebleven vergeleken met het voorgaande jaar. Het aanbod is licht afgenomen (-1%) en bedraagt per 1 januari 2017 66.200 vierkante meter. Het grootste deel hiervan is gelegen op het bedrijvenpark Trilandis Europe en nabij de woonboulevard. Bijna de helft van het aanbodvolume is structureel, oftewel staat al langer dan drie jaar beschikbaar voor verkoop of verhuur. Het transactievolume is vergeleken met 2015 enorm toegenomen, wat volledig wordt verklaard door één nieuwbouw project. Het Amerikaanse Medtronics ontwikkelt samen met Ceva Logistics een nieuw distributiecentrum van 33.000 vierkante meter op het bedrijvenpark Trilandis Europe. De overige opnames beslaan samen 10.800 vierkante meter en bestaan voornamelijk uit middelgrote bedrijfsruimtes (1.000 tot 5.000 m<sup>2</sup>) gelegen in de omgeving van de woonboulevard.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

43.800

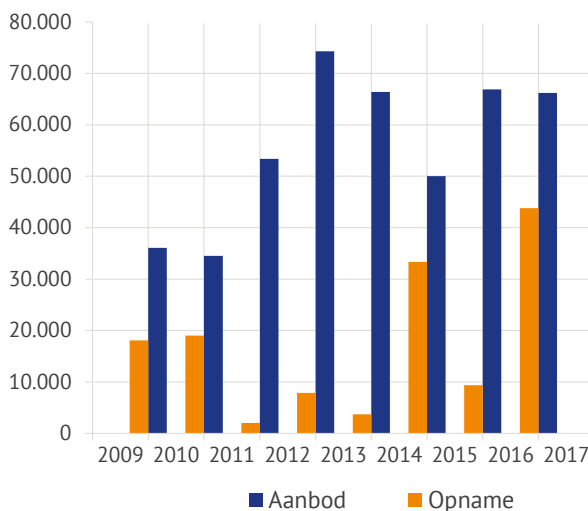
Gemiddelde huurprijs

€ 39

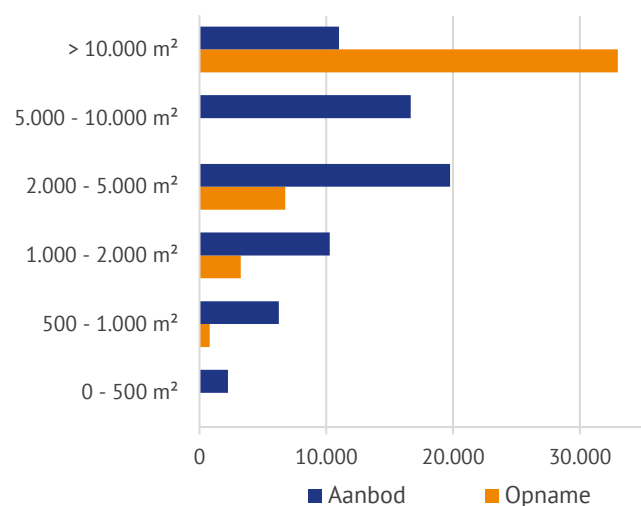
Marktratio

66%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Earl Bakkenstraat, Heerlen

Eisterweg, Heerlen

Huurder/Koper

Medtronics

Volta Solar

Metrage (m<sup>2</sup>)

33.000

3.700

Sprekende Cijfers is een product van Dynamis B.V.

 **DYNAMIS**

Orteliuslaan 5  
3528 BA Utrecht  
research@dynamis.nl  
www.dynamis.nl



Boek & Offermans Makelaars

Akerstraat 39-41  
6400 AR Heerlen  
info@boek-offermans.nl  
www.boek-offermans.nl

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Midden Zeeland

'17

Midden Zeeland wordt voor het eerst meegenomen in de analyse van de Sprekende Cijfers rapportages, vandaar dat er nog geen historische data beschikbaar is. In 2016 is er in totaal 77.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte opgenomen. Ten aanzien van het beschikbare aanbod kan worden gesteld dat Midden Zeeland het afgelopen jaar een zeer hoge dynamiek heeft getoond. Het beschikbare aanbod ligt immers slechts beperkt hoger, te weten op 97.350 m<sup>2</sup>. Van dit aanbod staat inmiddels 24% langer dan drie jaar in aanbod, waardoor er sprake is van structureel aanbod. De helft van dit structurele aanbod is te vinden op bedrijventerrein Arnestein in Middelburg. Als naar de opnames wordt gekeken valt op dat er relatief veel transacties hebben plaatsgevonden in de grootteklasse 1.000 tot 5.000 m<sup>2</sup>. Zo breidde The World of Drinks uit naar Middelburg en huurt daar een pand aan de Klarinetweg (4.658 m<sup>2</sup>) en verhuisde de Voedselbank De Bevelanden vanuit de Evertsenstraat in Goes naar de voormalig Connexion-garage aan de Middelburgsestraat (1.080 m<sup>2</sup>).

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

75.900

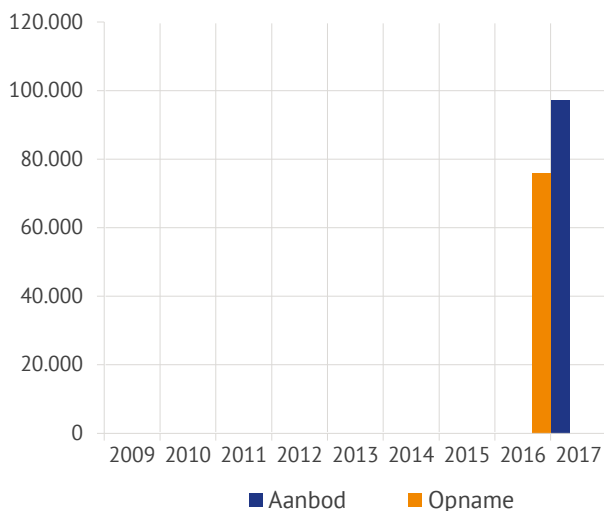
Gemiddelde huurprijs

€ 33

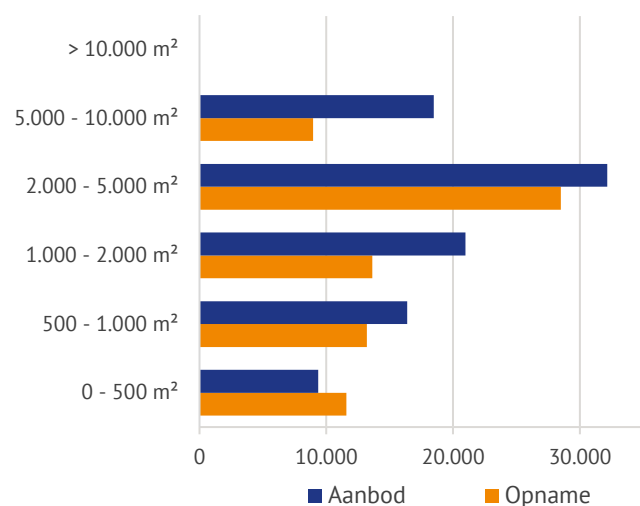
Marktratio

78%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

Stanleyweg, Goes

Klarinetweg, Middelburg

Huurder/Koper

DRG Vastgoed

World of Drinks

Metrage (m<sup>2</sup>)

8.970

4.658

# Sprekende Cijfers

## Bedrijfsruimtemarkten

### Zeeuws Vlaanderen

'17

Zeeuws-Vlaanderen wordt voor het eerst meegenomen in de analyse van de Sprekende Cijfers rapportages, vandaar dat er nog geen historische data beschikbaar is. In 2016 ligt het opnamevolume in verhouding tot het beschikbare aanbod hoog. In totaal is er 33.250 vierkante meter van de markt opgenomen, terwijl er nog 67.250 vierkante meter voor verkoop of verhuur beschikbaar is. Het overgrote deel van de opnames, wordt verklaard door de verkoop van De Verrekijker 1 (28.360 m<sup>2</sup>). Dit logistieke object op de grens van Nederland en België is medio dit jaar verkocht aan Kuvoku Investments t.b.v. Zuivelindustrie Sint Paul. De overige transacties in 2016 hebben nagenoeg allemaal betrekking op kleine opnames tot 500 m<sup>2</sup> op het Bedrijventerrein Handelspoort Zuid in Terneuzen. Als wordt gekeken naar het beschikbare aanbod blijkt dat het aanbod voor een groot deel wordt verklaard door twee objecten voor logistieke en/of opslagproductie doeleinden. Zo zijn de objecten aan De Verrekijker 2 in Sint Jansteen en Meerkrapweg 20 in Axel beschikbaar voor verkoop en/of verhuur. Deze objecten verklaren gezamenlijk bijna de helft van het beschikbare aanbod in de regio Zeeuws-Vlaanderen.

Opnamevolume (m<sup>2</sup>)

33.300

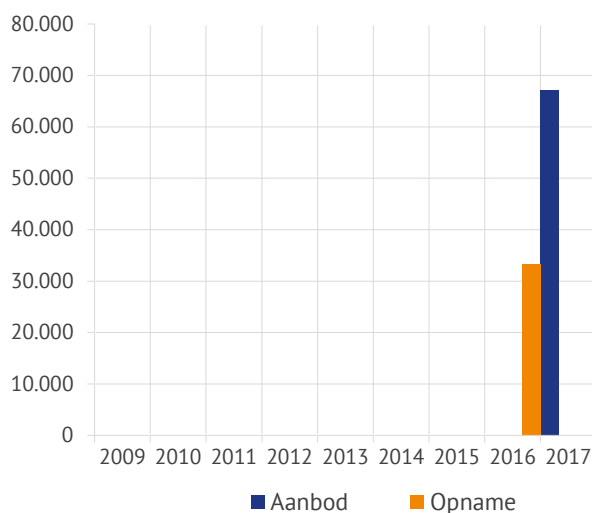
Gemiddelde huurprijs

€ 24

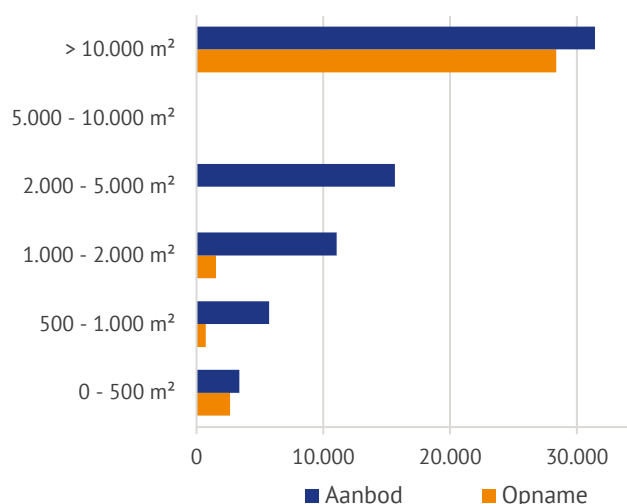
Marktratio

49%

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> VVO



Aanbod en opname naar grootteklasse



Spraakmakende transacties

Adres

De Verrekijker, Sint Jansteen

Eerste Verkorting, Axel

Huurder/Koper

Zuivelindustrie Sint Paul

Vermeulen

Metrage (m<sup>2</sup>)

28.360

1.539

## Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

### Regio's

Er is gekozen om de regioafbakening zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de rapportage Sprekende Cijfers Kantorenmarkten. Voor de regio Amsterdam geldt echter dat alleen de stad Amsterdam in het onderzoek is meegenomen en niet de omliggende steden. Voor de andere steden in de G4 zijn de volgende kernen meegenomen in het onderzoek:

- **Regio Den Haag:** Den Haag, Delft, Leidschendam, Rijswijk, Voorburg, Wassenaar en Zoetermeer;
- **Regio Rotterdam:** Rotterdam, Capelle a/d IJssel, Krimpen a/d IJssel, Barendrecht, Spijkenisse, Rhoon, Hoogvliet, Poortugaal, Schiedam, Ridderkerk en Nieuwerkerk a/d IJssel;
- **Regio Utrecht:** Utrecht, Bunnik, De Bilt, Bilthoven, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Zeist en Driebergen.

Onder de deelregio Drechtsteden vallen de steden: Dordrecht, Hendrik Ido Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

### Aanbodcijfers

De aanbodcijfers, zoals die in dit rapport zijn weergegeven, zijn op 1 januari gemeten en vormen een momentopname. Er wordt geen ondergrens gebruikt, met uitzondering van de regio Amsterdam, waar geen objecten kleiner dan 200 m<sup>2</sup> worden meegenomen. In het aanbod worden uitsluitend bestaande objecten geregistreerd (gereed of in aanbouw/renovatie; zij zijn daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar en niet reeds uit de markt genomen). Dit kan inhouden dat bedrijfsruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat sprake is van leegstand: de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw/ renovatie zijn.

### Opnamecijfers

Voor de opnamecijfers wordt geen ondergrens gehanteerd met betrekking tot het metrage. Uitzondering hierop is de stad Amsterdam. Hier worden objecten kleiner dan 200 m<sup>2</sup> niet meegenomen. De opnames (transacties) moeten op de 'vrije' markt zijn verhuurd of verkocht. Beleggingstransacties worden buiten beschouwing gelaten. De gebruikerstransacties in dit rapport zijn geregistreerd in de periode van 1 januari tot 1 januari. De transacties worden geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt.

### Bedrijfsruimte met kantoorruimte

Veel objecten in de categorie bedrijfsruimte hebben ook een bepaald metrage kantoorruimte. Indien de kantoorruimte meer dan 50% van het totale metrage beslaat, wordt het totale object niet meegenomen in het onderzoek.

### Gemiddelde huurprijzen

De huurprijzen worden gewaardeerd in euro's per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak per jaar. In de gemiddelde gerealiseerde huurprijzen wordt rekening gehouden met eventuele aparte huurprijzen voor kantoorruimte. De mediane huurprijzen worden zodoende gecorrigeerd voor veelal hogere huurprijzen van de kantoorunits. Hierbij wordt uitgegaan van gemiddeld 10% kantoorruimte per pand, met een gemiddelde waarden van € 80 per vierkante meter.

### Bedrijfsruimtemarktratio

De bedrijfsruimtemarktratio geeft de verhouding weer tussen de vraag naar bedrijfsruimte in een bepaald jaar en het aanbod aan het einde van datzelfde jaar. Deze ratio maakt duidelijk of sprake is van een gezonde vraag- en aanbodverhouding. Wanneer de ratio stijgt komt de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt. Indien de discrepantie tussen vraag en aanbod groter wordt dan is de verhouding intussen ruimer en daalt de bedrijfsruimtemarktratio.

### Grootteklasse

Bij de verdeling van het aanbod en de transacties naar grootteklasse wordt de volgende verdeling gehanteerd:

- 0 – 500 m<sup>2</sup>
- 500 – 1.000 m<sup>2</sup>
- 1.000 – 2.000 m<sup>2</sup>
- 2.000 – 5.000 m<sup>2</sup>
- 5.000 – 10.000 m<sup>2</sup>
- > 10.000 m<sup>2</sup>

### Methodologie

Om deze rapportage tot stand te brengen, zijn vanaf 1 juli 2008 de volgende aanbod- en opnamegegevens van de huur- en koopmarkt verzameld en in een database verwerkt:

- Straatnaam
- Postcode
- Type vastgoed
- Prijs
- Deelgebied
- Huisnummer
- Oppervlakte
- Branche
- Bedrijventerrein
- Jaar

Naast het gebruik van eigen data zijn voor de aanbodcijfers de websites van Realnext en Funda gehanteerd, alsook websites van de lokale makelaars die niet zijn aangesloten bij Realnext. Voor de opnamecijfers zijn zowel eigen data, als verscheidene externe databases gehanteerd, zoals Vastgoedmarkt, PropertyNL en Strabo. Voor het aanbod en de opname geldt dat elk object door een researchmedewerker en/of makelaar in de desbetreffende regio is gecontroleerd.

**Betrouwbaarheid**

Hoewel de cijfers zijn verzameld met de grootst mogelijke zorgvuldigheid, zijn er desondanks beperkingen op het gebied van betrouwbaarheid. Veel bedrijven en hun vastgoedadviseurs die een huurovereenkomst sluiten met een eigenaar/ belegger, zijn niet altijd bereid alle uitkomsten van het onderhandelingsproces openbaar te maken. Afspraken over de kosten van herinrichting van een gebouw of ruimten, of verbeteringen aan installaties zijn vaak verdisconteerd in de huur. Ook de periode van het huurcontract is van belang voor de hoogte van de huurprijs. (Ver)kooptransacties worden eveneens gezien als vertrouwelijk. De huur- en koopprijzen zijn daarom indicatief.



 **Boek & Offermans Makelaars**  
Akerstraat 39-41  
Postbus 677  
6400 AR Heerlen  
t 045 574 32 33  
info@boek-offermans.nl  
www.boek-offermans.nl  
(ook in Maastricht en Venray)

 **Molenbeek Makelaars**  
Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht  
t 030 256 88 11  
info@molenbeek.nl  
www.molenbeek.nl

 **Strijbosch Thunnissen  
Bedrijfsmakelaars Arnhem**  
Sweerts de Landasstraat 27  
Postbus 588  
6800 AN Arnhem  
t 026 355 21 00  
arnhem@s-t.nl  
www.stmakelaars.nl

 **Frisia Makelaars**  
Javastraat 1a  
2585 AA Den Haag  
t 070 342 01 01  
bog@frisiamakelaars.nl  
www.frisiamakelaars.nl

 **Ooms.com**  
Maaskade 113  
Postbus 24040  
3007 DA Rotterdam  
t 010 424 88 88  
bog@ooms.com  
www.ooms.com  
(ook in Dordrecht)

 **Strijbosch Thunnissen  
Bedrijfsmakelaars Nijmegen**  
St. Canisiussingel 22  
Postbus 1005  
6501 BA Nijmegen  
t 024 365 10 10  
info@s-t.nl  
www.stmakelaars.nl

 **HRS Bedrijfsmakelaars**  
Pettelaarpark 36  
Postbus 2073  
5216 PD 's-Hertogenbosch  
t 073 80 000 08  
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl  
www.hrsbedrijfsmakelaars.nl

 **Rodenburg Bedrijfsmakelaars**  
Paslaan 20  
7311 AL Apeldoorn  
t 055 5 268 268  
info@rodenburg.nl  
www.rodenburg.nl  
(ook in Deventer en Zwolle)

 **Van der Sande VanOpstal  
Bedrijfsmakelaars**  
Vijverstraat 1  
4818 ST Breda  
t 076 514 74 54  
bog@vandersande.nl  
www.vandersande.nl

 **Kuijs Reinder Kakes**  
Valkenburgerstraat 67 a/b  
1011 MG Amsterdam  
t 020 626 53 61  
amsterdam@krk.nl  
www.krk.nl  
(ook in Alkmaar en Zaandam)

 **Snelder Zijlstra  
Bedrijfsmakelaars**  
Hoedemakerplein 1  
Postbus 2022  
7500 CA Enschede  
t 053 485 22 44  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
www.snelderzijlstra.nl

 **Verschuuren & Schreppers  
Bedrijfsmakelaars**  
Emmasingel 13  
5611 AZ Eindhoven  
t 040 211 11 12  
info@verschuuren-schreppers.nl  
www.bedrijfsmakelaar.nu

 **Lamberink Bedrijfsmakelaars**  
Stationsstraat 24 -26  
Postbus 993  
9400 AZ Assen  
t 0592 33 84 20  
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl  
www.lamberink.nl  
(ook in Groningen)

 **DYNAMIS**  
Orteliuslaan 5  
3528 BA Utrecht  
t 030 767 03 90  
dynamis@dynamis.nl  
www.dynamis.nl