

Sprekende Cijfers

Bedrijfsruimtemarkten

Opnamevolume

3.096.000 m²

Aanbodvolume

4.411.400 m²

Opnamestijging t.o.v. 2016

19%

Bedrijfsruimtemarkratio

70%



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2018

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

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

030 767 03 90

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de twaalfde editie van Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten. In dit rapport schetsen wij een beeld van de ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt binnen 27 regio's in Nederland. We zijn trots te melden dat wij ten aanzien van onze vorige editie de regio Venlo/Venray hebben toegevoegd. In deze rapportage gaan wij nader in op de dynamiek binnen de bedrijfsruimtemarkt in de verschillende regio's. Hierbij wordt ingegaan op de aanbod- en opnameontwikkeling en relevante trends en ontwikkelingen.

De effecten van de aantrekkende economie waren in 2017 zeer sterk merkbaar op de markt van bedrijfsruimten. Gebruikers hebben in toenemende mate ruimte nodig om hun bedrijf uit te breiden om zo te kunnen voorzien in de toegenomen vraag van consumenten, bedrijven en overheden. In de eerste jaren na de crisis was de bestaande ruimte voor veel partijen nog toereikend, de grenzen van het huidige vastgoed komen echter in zicht. De komende tijd zullen veel partijen zich gaan heroriënteren op hun vestigingsplaats. Zowel bestaande bouw als nieuwbouw moet daarbij als optie aangeboden worden. Het snel slinkende huidige aanbod voldoet in steeds minder gevallen aan de wensen en eisen van zoekers op deze krapper wordende markt.

Als makelaarsorganisatie met 13 partners en 40 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 vertrouwen erop dat onze inzichten u ondersteunen en richting geven in de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van de rapportage, dan staan wij of onze makelaars u graag te woord.

Drs. ing. Wilfred van der Neut MRE
Directeur

Rick van Zwet MSc
Research Manager

Michael Brands
Voorzitter Vakgroep BOG

Rogier Weck MSc
Researcher

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Recordniveau opnames in 2017	5
Bedrijvigheid is steeds vaker versnipperd	6
Industrieterreinen in stedelijke gebieden	7
Groot aantal vierkante meters bedrijfsruimte vergund in 2017	7
Onverminderd hoge vraag drukt het aanbodvolume	8
Verwachtingen: Vraag naar bedrijfsruimten volgt het economische groeipad	9
Sprekende Cijfers Regionaal	10
 Bijlagen:	
Begrippen	

Recordniveau opnames in 2017

Na een lichte daling van het opnamevolume in 2016, is het aantal opgenomen meters bedrijfsruimte in 2017 sterk toegenomen. In de 27 Dynamis regio's heeft het volume afgelopen jaar het historisch hoge niveau van 3.096.000 m² bereikt. Ten opzichte van 2016 is een stijging van het volume gerealiseerd van 19%. De jaar-op-jaar vergelijking is exclusief Venlo/Venray, deze nieuwe regio voegt 411.200 m² toe aan het opnamevolume.

Binnen de G4 hebben de opnames in Utrecht zich het meest positief ontwikkeld, het aantal aangehuurde of aangekochte vierkante meters bedrijfsruimte is dit jaar in de Domstad meer dan verdubbeld. Rotterdam noteerde ook nog positieve mutatiecijfers, maar in Amsterdam en Den Haag zijn de opgenomen meters met respectievelijk 14% en 25% afgenomen. In Den Haag wordt daarmee de daling uit 2016 voortgezet met een vergelijkbaar krimpprocentage. Amsterdam kende daarentegen in 2016 het sterkste groeipercentage van de G4, afgelopen jaar is dat omgeslagen in een daling. Het tekortschietende (kwalitatieve) aanbod in deze regio's veroorzaakt de toenemende krapte.

Opname van bedrijfsruimte in m²
VVO naar regio in 2017

Take-up industrial space in square
meters per district in 2017

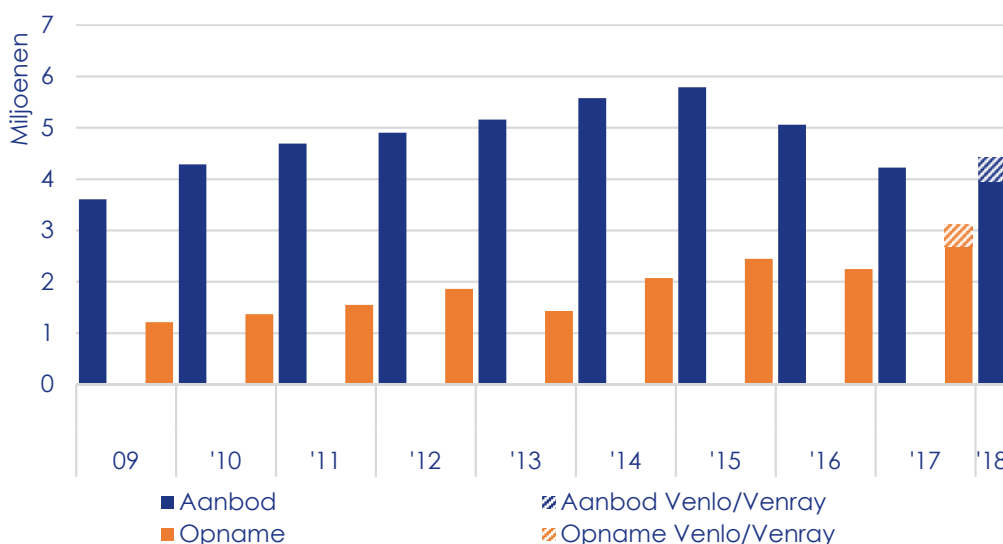
Regio Region	Totale opname (m ²) Total take-up (m ²)	Opname t.o.v. 2016 (%) ¹ Take-up compared to 2016 (%)	Markratio (%) Market ratio (%)
Rotterdam	312.800	18	45
Utrecht	233.700	119	62
Amsterdam	145.500	-14	66
Den Haag	120.700	-25	100
Totaal G4	812.700	15	58
Venlo/Venray	411.200		87
Tilburg	248.000	46	90
Eindhoven	205.300	163	79
Nijmegen	150.000	-42	177
's-Hertogenbosch	129.300	59	123
Almere	105.400	121	41
Alkmaar	99.100	12	84
Enschede	86.200	30	62
Zaanstad	82.800	-14	95
Zwolle	81.700	41	125
Amersfoort	79.300	137	81
Apeldoorn	76.200	62	64
Breda	72.400	-30	38
Drechtsteden	71.900	1	81
Arnhem	71.000	19	47
Hengelo	67.500	22	80
Maastricht	55.000	185	160
Almelo	49.700	-16	85
Groningen	46.100	33	83
Deventer	41.100	-5	43
Leeuwarden	24.900	31	58
Assen	16.600	97	40
Heerlen	12.900	-71	18
Totaal overig	2.283.300	21	76
Totaal	3.096.000	19	70

In de regio's buiten de vier grote steden is het aantal opgenomen meters nog sterker gestegen, het volume nam daar in een jaar tijd met 21% toe. Een sterk aantrekkende logistieke markt en een forse inhaalvraag als gevolg van de crisis zijn hier debet aan. In de regio Maastricht is de sterkste dynamiek zichtbaar, het aantal opnames steeg met 185% in 2017 in de Limburgse hoofdstad. Opvallend is dat het nabij gelegen Heerlen van alle Dynamis regio's juist de sterkste afname kent van het opnamevolume (-71%). Deze sterke daling volgt op een uitzonderlijk goed opnamejaar in 2016, voornamelijk veroorzaakt door één grote transactie van 33.000 m² in deze regio. Naast Heerlen zijn er zeven Dynamis-regio's waar sprake is van een dalend opnamevolume dit jaar. De overige regio's kennen juist een grotere dynamiek dan in 2016. De gebieden waar meer dan een verdubbeling heeft plaatsgevonden zijn Almere, Utrecht, Amersfoort, Eindhoven en Maastricht.

Een belangrijk deel van de transacties heeft betrekking op logistieke panden. Vanwege de grote vraag naar online- en bezorgactiviteiten van meerdere food en non-food spelers is er meer logistieke ruimte nodig. Dat de vraag naar dit type vastgoed de komende jaren hoog blijft, wordt veroorzaakt door de stijgende marktaandeelen van internetverkoop en toenemende consumentenbestedingen. In de te verschijnen Dynamis publicatie 'Marktscan Logistiek 2018' worden de logistieke trends en ontwikkelingen nader beschreven.

Opname en aanbod in m² VVO

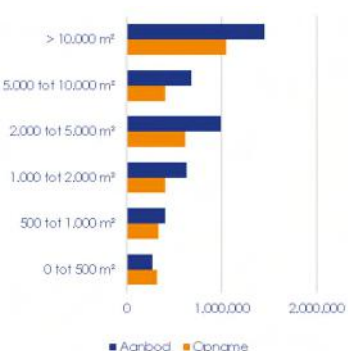
Take-up and supply industrial space in square meters



Ten aanzien van 2016 is de vraag naar kleinere bedrijfsruimten in 2017 sterk toegenomen zonder dat daar een uitbreiding van het aanbod mee gepaard ging. Vooral de markt van bedrijfspanden kleiner dan 500 m² is in 2017 zeer krap geworden. Het aantal opgenomen meters overtrof hier al het beschikbare aanbod, met een markratio van 116% tot gevolg. In 2016 bedroeg de markratio in dit segment nog 73%. In de categorie panden van 500 tot 1.000 m² is de jaarlijkse opnamestijging echter het sterkst geweest. Vooralsnog is de markratio in deze categorie 83%, maar als de opnames op dit niveau doorzetten zal de marktdruk gaan toenemen in de komende jaren.

Aanbod en opname naar grootteklasse (m²)

Supply and take-up by size class (m²)



Bedrijvigheid is steeds vaker versnipperd

Onder invloed van de huidige economische groei breiden bedrijven hun activiteiten en personeelsbestand sterk uit. Tijdens de crisisjaren zaten veel bedrijven te ruim in hun jasje, veel bedrijfsruimte stond gedeeltelijk leeg of werd ineffectief gebruikt. Door de relatief lage meterprijs van bedrijfsruimte voelden bedrijven niet altijd de noodzaak om actief een beter passend pand in het aanbod te zoeken. De kosten voor de verhuizing en het opnieuw aanhuren of aankopen van een pand wogen vaak niet op tegen de kosten van gedeeltelijke leegstand.

Om die groei te kunnen faciliteren werd in eerst instantie de huidige onderbezetting opgevuld. Nu steeds vaker de grenzen van het huidige vastgoed is bereikt, ontstaat er bij deze gebruikers een uitbreidingsvraag. Gebruikers kunnen zich niet eenvoudig naar grotere panden verplaatsen, mede als gevolg van langjarige huurcontracten, potentieel forse desinvesteringen in het huidige pand of een tekort aan geschikt aanbod. Bedrijven met uitbreidingsplannen zien zich om die reden steeds vaker genooddaakt om verspreid over een bedrijventerrein meerdere panden aan te huren of te kopen. Naast inefficiëntie voor het bedrijf zelf, leidt het verspreide bezit of gebruik ook tot logistieke problemen binnen bedrijventerreinen. Meer coördinatie op deze terreinen zou wenselijk zijn. Het uitruilen of samenvoegen van versnipperd bezit zou gestimuleerd moeten worden vanuit lagere overheden of parkmanagers.



Industrieterreinen in stedelijke gebieden

Vanuit de woningmarkt en de kantorenmarkt wordt de druk op stedelijke gebieden de afgelopen jaren steeds groter, zoals ook is aangetoond in de Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2018 en Spreekende Cijfers Woningmarkten 2017 Q4. In ruimtelijk perspectief zijn deze sectoren concurrenten voor bedrijfsruimten en bedrijventerreinen in en aan de rand van de stad. Het concurrerend vermogen van deze sectoren is bovendien zeer groot door de hogere huur- en koopprijzen per vierkante meter. Bij een grote vraag naar kantoren of woningen in bepaalde gebieden zullen bedrijfsruimten in toenemende mate verdrongen worden.

Nu ruimte in steden steeds schaarser wordt, moeten kritische keuzes gemaakt worden in het ruimtelijk domein. Ook functies met minder (economisch) toegevoegde waarde moeten een plek kunnen krijgen in de stad, bijvoorbeeld vanuit sociaal oogpunt. De laatste tijd wordt gevreesd voor het lot van de bedrijventerreinen in steden, de verdwijnende maakindustrie zou een cruciaal onderdeel vormen van de stedelijke structuur. De vraag is echter of de stad en de bedrijventerreinen wel zo profiteren van elkaars nabijheid. In een studie van PBL¹ bleken de variabelen 'centraliteit' (afstand tot het CBD en tot het centrum) en 'urbanisatie graad' niet significant de waarde van bedrijfspanden te beïnvloeden. Terwijl de kenmerken 'bereikbaarheid per weg' en 'locatie langs snelweg' wel effect hebben op de prijs.

Ook de vrees voor een monofunctionele stad als de maakindustrie verdwijnt, lijkt gezien de nu al vaak solitaire ligging van bedrijventerreinen binnen een stad ongegrond. De oplossing voor het vestigingsvraagstuk ligt daarom niet in het behouden van de traditionele locaties van de maakindustrie, maar juist in het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige, goed ontsloten vestigingslocaties waar deze sectoren mogelijkheden hebben om door te groeien. Uitzondering hierop vormen de kleine, binnenstedelijk gelegen bedrijfsruimten voor bijvoorbeeld creatieve doeleinden.

Groot aantal vierkante meters bedrijfsruimte vergund in 2017

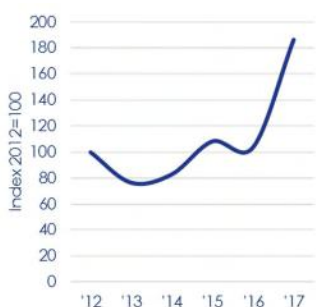
In 2017 is het aantal verstrekte bouwvergunningen ten behoeve van bedrijfsgebouwen explosief toegenomen. Onder invloed van economische groei, lage rente en de toenemende wens tot build-to-suit ontwikkelingen worden er historisch hoge hoeveelheden vergunningen aangevraagd, in 2017 is een toename van 80% gerealiseerd. Het op de vergunningen vermelde metrage van bedrijfsruimten ten behoeve van vervoer, informatie en communicatie is in 2017 bovendien meer dan verdriedubbeld. Daarmee lijkt de logistieke sector het voortouw te nemen wat betreft de nieuwbouw van bedrijfsruimten. Een aantal grote internationale distributiecentra hebben een forse invloed gehad op dit vergunningsniveau van het afgelopen jaar, bijvoorbeeld webshop VidaXL wil haar Europese ambities waarmaken met een DC van 100.000 m² op Trade Port Noord in Venlo. Kleinere landelijke spelers zijn Jumbo en Picnic die rondom Utrecht distributiecentra aan het bouwen zijn van respectievelijk 40.000 en 35.000 m². Ook Fonq ontwikkelt een nieuw magazijn in Lage Weide van ruim 22.000 m² groot.

Bij distributiecentra vormt duurzaamheid een steeds belangrijker thema in de ontwikkeling van nieuwbouw. BREEAM certificeringen zijn in dit segment een integraal onderdeel van nieuwbouwontwikkelingen. Bij bedrijfsruimten in brede zin speelt duurzaamheid echter in mindere mate een rol bij nieuwbouw of grootschalige renovatie. Energielabels die in andere utiliteitssectoren verplicht zijn bij verkoop, verhuur of oplevering, zijn dat niet bij bedrijfsruimten. Ook geldt de energielabel C-verplichting niet voor kantoorruimtes binnen bedrijfsruimten die

¹ PBL Working Paper (2013), A hedonic price analysis of the value of industrial sites.

Vergunningsontwikkeling
bedrijfsruimtemarkten
index 2012 = 100
Bron: CBS, bewerking Dynamis

The development of building
permits of the industrial real estate
market, index 2012 = 100
Source: CBS, edited by Dynamis



minder dan de helft van het oppervlak vormen. Een groot energiebesparingspotentieel wordt zodoende gemist in deze sector, terwijl het grote aantal nieuwbouwprojecten ruime mogelijkheden bieden om verdergaande energetische eisen te stellen.

Een voorbeeldproject waar duurzaamheid wel een essentiële rol speelde in de ontwikkeling is de Lely Campus in Maassluis. De Lely groep heeft hier een bedrijfsgebouw gevestigd voor onder andere de ontwikkeling en assemblage van melkrobots. Dit pand heeft twee 5 sterren BREEAM nieuwbouw oplevercertificaten. Het pand bespaart tot 60% aan CO2 emissies ten opzichte van de EPC-norm.

Onverminderd hoge vraag drukt het aanbodvolume

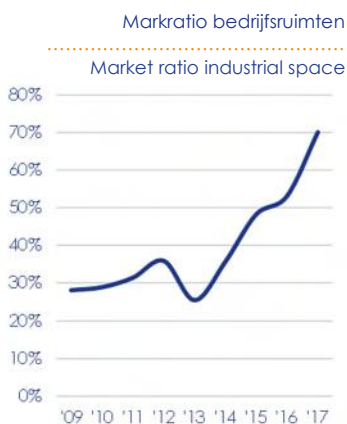
De toegenomen nieuwbouwbehoefte van bedrijfsruimte valt deels te verklaren uit de ontwikkelingen van het beschikbare aanbod. Het aanbod loopt verder terug terwijl de vraag onverminderd hoog blijft. Bovendien vragen gebruikers om gebouwen met een bepaalde kwaliteitsstandaard, deze standaard ontbreekt bij veel panden in het aanbod en kan zodoende alleen bereikt worden door nieuwbouw te plegen. De toevoegingen vanuit de nieuwbouw waren in 2017 nog onvoldoende om op nationaal niveau een verruiming in het aanbod te zien.

Aanbod van bedrijfsruimte in m²
VVO naar regio op 1 januari 2018

Supply of industrial space in square
meters per district on the 1th of
January 2018

Regio Region	Totaal aanbod (m ²) Total supply (m ²)	Aanbod t.o.v. 2017 (%) Supply compared to 2017 (%)
Rotterdam	692.500	23
Utrecht	378.400	-8
Amsterdam	220.600	17
Den Haag	121.000	-39
Totaal G4	1.412.600	4
Almere	259.300	6
Venlo/Venray	472.600	
Tilburg	276.900	25
Eindhoven	258.500	-7
Breda	190.300	35
Arnhem	151.400	-13
Enschede	139.700	7
Apeldoorn	119.100	-1
Alkmaar	117.300	-30
's-Hertogenbosch	105.400	-20
Amersfoort	97.800	6
Deventer	96.200	-9
Drechtsteden	88.300	-28
Zaanstad	87.200	-54
Nijmegen	84.700	-40
Hengelo	84.000	-9
Heerlen	72.400	9
Zwolle	65.200	-20
Almelo	58.400	-16
Groningen	55.500	-30
Leeuwarden	42.900	-16
Assen	41.200	-43
Maastricht	34.400	-59
Totaal overig	2.998.800	-12
Totaal	4.411.400	-7

Als gevolg van de sterke opnamestijging is het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte gedurende 2017 met 7% verder afgenomen. Op 1 januari 2018 was in de 27 geanalyseerde regio's nog 4.411.400 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar voor verkoop of verhuur. Waar in 2016 het aanbod in de G4 nog met 30% afnam, is in de vier grote steden nu een toename van 4% zichtbaar. Dit toegenomen aanbod wordt veroorzaakt door de ontwikkelingen in Rotterdam en Amsterdam, in de hoofdstad is het aanbod met 17% toegenomen en in de havenstad met 23%.



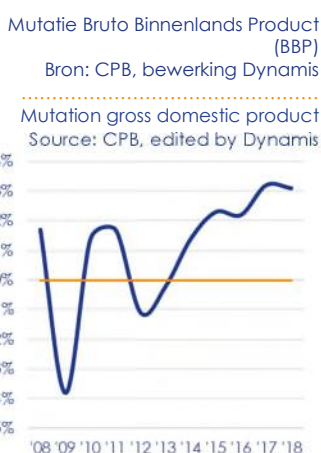
De afname van het aanbod in 2017 is een direct gevolg van het zeer hoge opnamevolume. Dat afgelopen jaar het opnamevolume nog verder is toegenomen geeft aan dat de vraag naar bedrijfsruimte nog niet aan het stabiliseren is. Daarnaast kan een groot deel van de opnames beschouwd worden als effectieve opnames. Zoals eerder gezegd zoeken bedrijven in toenemende mate extra meters om de uitbreidende bedrijfsactiviteiten te ondersteunen.

De combinatie van een toenemend opnamevolume in een jaar en een lager aanbodvolume aan het einde van datzelfde jaar, leidt tot een hogere druk op de bedrijfsruimtemarkt. De verhouding tussen de vraag en het aanbod, de markratio, is in 2017 toegenomen naar 70%, in 2016 bedroeg deze ratio nog 53%. De voorraad aan geschikte panden in het aanbod voor bedrijven die zich willen vestigen in een bedrijfsruimte is in hoog tempo aan het afnemen. Dat het totale aanbod in 2017 alsnog hoger ligt dan in 2016 wordt veroorzaakt door het toevoegen van de regio Venlo/Venray aan de analyse afgelopen jaar.

Verwachtingen: vraag naar bedrijfsruimten volgt het economische groeipad

Waar de dynamiek van het logistieke deel van de bedrijfsruimten grotendeels afhankelijk is van het wereldhandelsvolume, is de binnenlandse economische groei een belangrijke determinant voor de vraag naar overige bedrijfsruimtesectoren. Het conjuncturele karakter van deze sector betekent dat economische ontwikkelingen direct hun weerslag hebben op de ruimtevraag die bedrijfsruimtegebruikers uitoefenen. De economische stagnatie tijdens de crisisjaren was dan ook goed merkbaar op de bedrijfsruimtemarkten. Het economische dieptepunt in Nederland werd in 2009 bereikt met een afname van het BBP van bijna 4%. Door de economische malaise in dat jaar werd maar circa 1.210.00 m² bedrijfsruimte opgenomen, minder dan de helft van het huidige opnamevolume. Het aantal vergunde vierkante meters voor bedrijfsgebouwen raakte bovendien in een vrije val tussen 2008 en 2010.

Het huidige groeitempo van de economie en de verwachtingen voor de komende jaren geven echter aanleiding tot een zeer positief beeld voor de bedrijfsruimtemarkt in de komende jaren. Alle seinen zoals economische groei, consumptie van huishoudens en investeringen staan op groen. Naast toenemende druk op de bestaande voorraad betekent de uitbreidingsbehoefte van bedrijven ook een hoger nieuwbouwwolume in de komende jaren. Voor een deel zal deze behoefte voortkomen uit meer ruimtegebruik, maar toekomstige uitbreidingen zullen voor een belangrijk deel ook voorzien in de kwalitatieve behoefte (zoals grote aaneengesloten oppervlakten). De uitbreidingsbehoefte blijkt in 2017 al uit de nieuwbouwcijfers van bedrijfsruimten. Voor 2018 verwacht het EIB² een toename van de nieuwbouwproductie van bijna 20%, daarmee behoort de nieuwbouw van bedrijfsruimten tot de sterkst groeiende marktsector binnen de bouw.



Economische kerngegevens
Nederland, mutatie op jaarbasis %
(bron: CPB, 2017)

Macroeconomic fundamentals of
the Netherlands, mutation at
annual basis % (Source: CPB, 2017)

Economische kerngegevens Nederland Macroeconomic fundamentals of the Netherlands	2017	2018
	Mutaties per jaar in %	
Relevante wereldhandelsvolume goederen en diensten	4,5	4,3
Lange rente (niveau)	0,5	0,5
Bruto binnenlands product (BBP)	3,2	3,1
Consumptie huishoudens	2,2	2,4
Investeringen (inclusief voorraden)	5,5	5,5
Uitvoer van goederen en diensten	5,7	4,9
Invoer van goederen en diensten	5,3	5,5

² EIB (2018), Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid, Amsterdam.



Sprekende Cijfers

Regionaal



Amsterdam
Rotterdam
Den Haag
Utrecht
Alkmaar
Almelo
Almere
Amersfoort
Apeldoorn
Arnhem
Assen
Breda
Deventer
Drechtsteden

Eindhoven
Enschede
Groningen
Heerlen
Hengelo
Leeuwarden
Maastricht
Nijmegen
's-Hertogenbosch
Tilburg
Venlo/Venray
Zaanstad
Zwolle

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Amsterdam

'18

In de gemeente Amsterdam is het opnamevolume afgezwakt in 2017. In totaal is 145.500 m² verhuurd of verkocht, een terugval van 14% ten opzichte van vorig jaar en het laagste volume sinds 2013. Hieraan ten grondslag ligt de trend van het verdwijnen van de (grotere) bedrijfsruimten uit Amsterdam. Het faciliteren van de bedrijfsruimtemarkt wordt meer verspreid over de gehele metropoolregio, waardoor de monofunctionele bedrijventerreinen verdwijnen uit de gemeente. Deze gebieden worden herbestemd naar locaties waar wonen en werken samenkomen. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van Haven-Stad, waarmee een groot deel van het havengebied moet worden getransformeerd in een dynamische woon-werkomgeving. In Amsterdam blijven nog maar enkele echte bedrijventerreinen over zoals Westpoort, Zuidoost, Osdorp en Noord.

In de gemeente Amsterdam vindt de dynamiek voornamelijk plaats bij de kleinere metrages. Bij bedrijfspanden kleiner dan 1.000 m² is een sterke mate van schaarste op de markt zichtbaar, wat wordt versterkt door het gebrek aan (kwalitatief) aanbod. Mede door de beperkte dynamiek op de logistieke markt in de gemeente vinden grote transacties slechts in beperkte mate plaats. Waar vorig jaar nog zes logistieke panden werden opgenomen met een totaal metrage van bijna 60.000 m², is dit jaar maar een tweetal opnames in deze sector geregistreerd. Zowel DHL (14.000 m²) als ITG Global logistics (10.200 m²) gaat een nieuw distributiecentrum realiseren aan de Kaapstadweg.



Transactievolume

145.500 m²

Afname transactievolume

-14%

Marktratio

66%

Mediane prijs per m²

€ 83

Spraakmakende transacties

DHL

Kaapstadweg, Amsterdam
14.000 m²

ITG Global Logistics

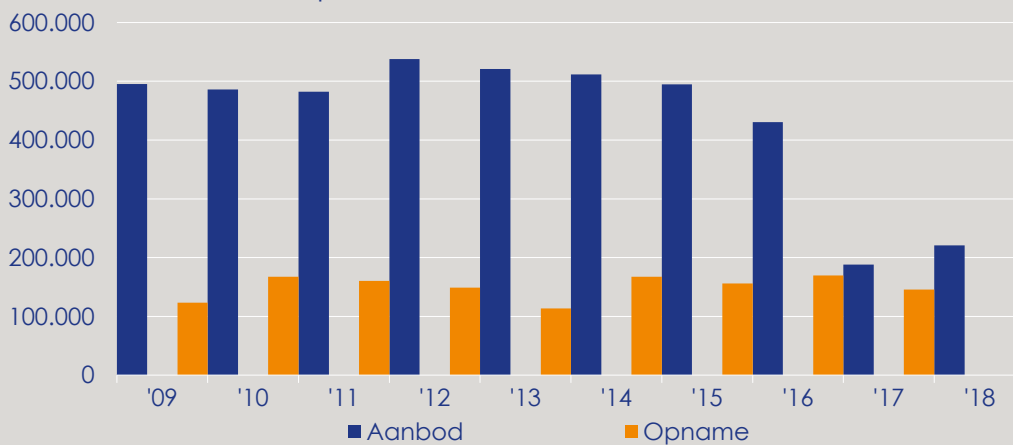
Kaapstadweg, Amsterdam
10.200 m²



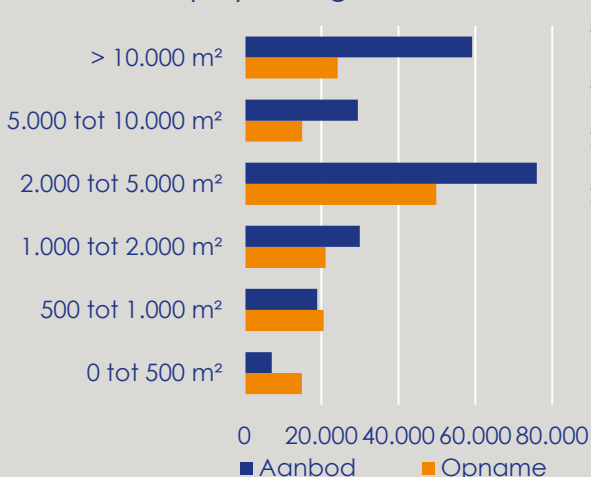
Krijns Reinder Kakes Amsterdam

Valkenburgerstraat 67 a/b
1011 MG Amsterdam
amsterdam@krk.nl
krk.nl

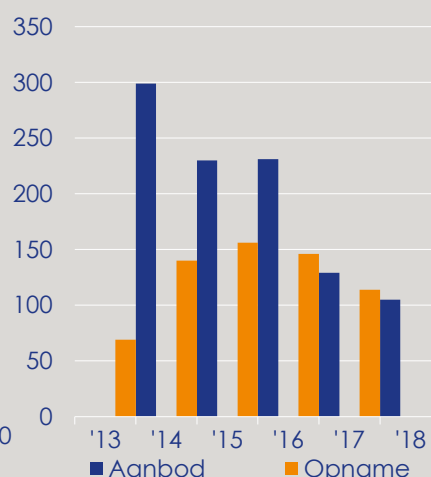
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



De regio Amsterdam is samengesteld uit de volgende gemeenten: **Amsterdam**

Spreekende Cijfers

Bedrijfsruimtemarkten

Rotterdam

'18

De bedrijfsruimtemarkt in de regio Rotterdam kenmerkt zich, na een minder opnamejaar in 2016, door een toegenomen dynamiek in het afgelopen jaar. Het totale opnamevolume heeft in 2017 een niveau van bijna 312.800 m² behaald en ligt hiermee 19% boven het jaarvolume van 2016. In vergelijking met drie jaar geleden is er ruim 400.000 m² minder aanbod beschikbaar. Dit beperktere aanbod leidt tot een hogere marktdruk in het afgelopen jaar. De krappere marktomstandigheden zijn vooral zichtbaar onder de kleinere panden. Panden tot 500 m² kennen een marktratio van 95%, terwijl dit op de gehele markt 45% is. De verhouding tussen vraag en aanbod is bij panden met een oppervlakte tussen de 500 m² en 1000 m² nog krappere, de ratio komt hier net boven de 100% uit. Dit betekent dat er meer meters door de markt zijn opgenomen dan dat er aan het eind van dat jaar nog in aanbod stonden.

Handelsvolumes en economische groei zijn belangrijke aanjagers voor de vraag naar bedrijfsruimten in de regio Rotterdam. Met name het havengebied profiteert in sterke mate van een groeiende import- en exportvolumes. In 2017 is zowel de invoer als de uitvoer met circa 10% toegenomen ten opzichte van een jaar eerder. Naast directe logistieke bedrijvigheid zorgt de haven bovendien voor veel werkgelegenheid in ondersteunende sectoren.



Transactievolume
312.800 m²

Toename transactievolume

18%

Marktratio

45%

Mediane prijs per m²

€ 79

Spraakmakende transacties

CWT Commodities Metals

Nieuwesluisweg, Botlek
10.300 m²

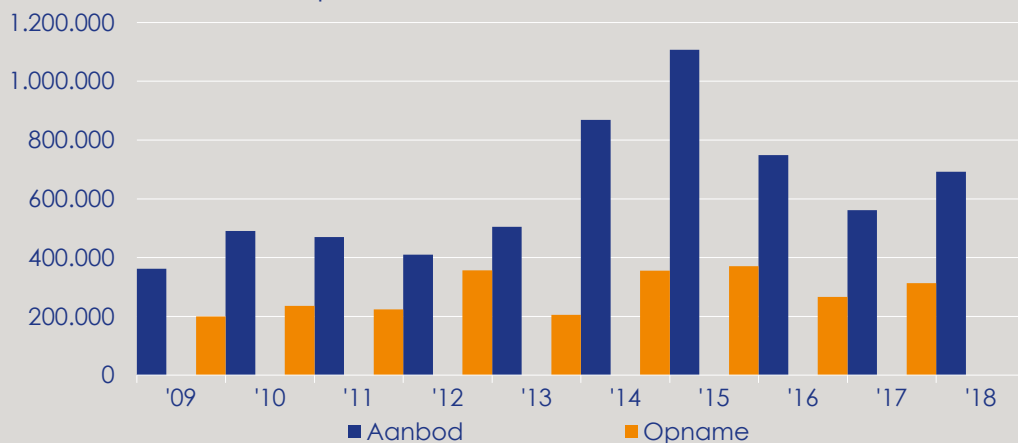
NBK

Malledijk, Spijkenisse
10.110 m²

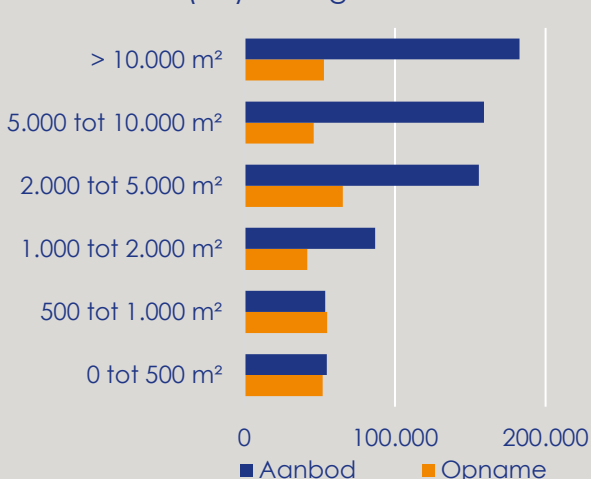


Ooms Bedrijfsmakelaars Rotterdam
Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
bog@ooms.com
ooms.com

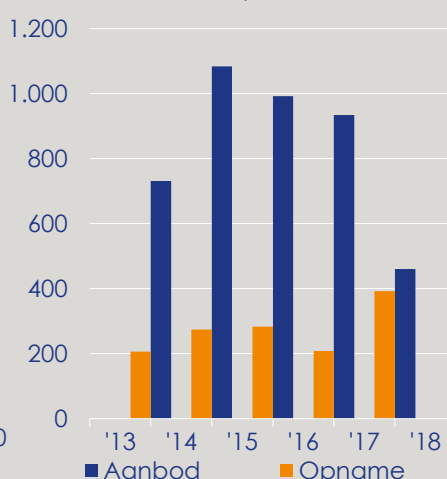
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



De regio Rotterdam is samengesteld uit de volgende plaatsen: **Rotterdam, Barendrecht, Capelle a/d IJssel, Hoogvliet, Krimpen a/d IJssel, Nieuwerkerk a/d IJssel, Poortugaal, Rhoon, Ridderkerk, Schiedam, Spijkenisse**

Sprekende Cijfers

Bedrijfsruimtemarkten

Den Haag

'18

De bedrijfsruimtemarkt in de regio Den Haag geeft in 2017 wederom een positief beeld. Voor het derde opeenvolgende jaar is een forse aanboddaling geregistreerd. Per januari 2018 werd er circa 121.100 m² bedrijfsruimte aangeboden, wat ruim lager is dan de 405.000 m² die aan het begin van 2015 in aanbod stond. Langzamerhand ontstaat een marktsituatie waarbij het aanbod onder de maximale frictieleegestand gaat komen en er sprake is van een zogenaamde krappe aanbod verhouding ten opzichte van de vraag uit de markt. Het opnamevolume blijft namelijk aanhoudend hoog in de regio. Zelfs na een daling van een kwart in 2017 is het opgenomen metrage nog bijna twee keer zo hoog als in 2009. In totaal is in 2017 circa 120.700 m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht. Het opnamevolume is zo nagenoeg gelijk aan het resterende aanbod, waarmee het geschetste beeld van een krappe markt is bevestigd.

Het aanbod bestaat grotendeels uit een variatie van objecten tussen de 500 en 2000 m², met nauwelijks aanbod voor de logistieke sector. Hetgeen betekent dat deze sector een beperkte dynamiek kent in de Haagse Regio. Illusterend is dat er in 2017 slechts een transactie (verkoop, circa 11.000 m²) van logistieke bedrijfsruimte in de regio tot stand is gebracht.



Transactievolume

120.700 m²

Afname transactievolume

-25%

Marktratio

100%

Mediane prijs per m²

€ 75

Spraakmakende transacties

Kringloopwinkel Rataplan

Laan van Waalhaven, Den Haag
5.500 m²

G4S Training en Safety

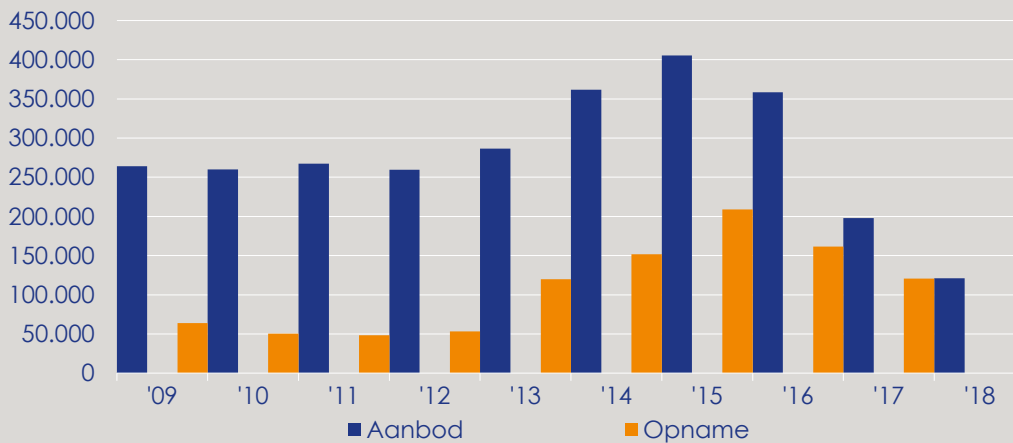
Radonstraat, Den Haag
4.500 m²



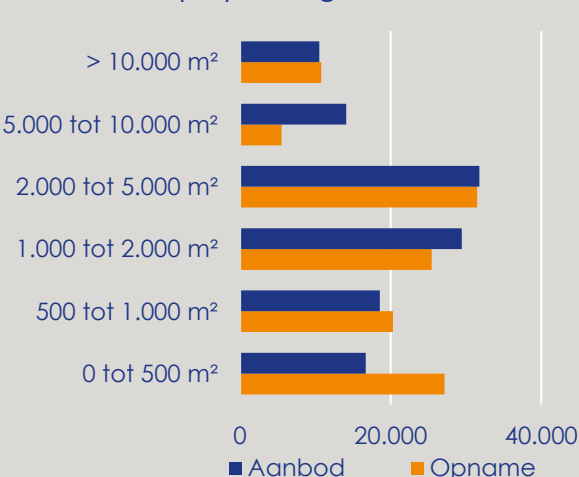
Frisia Makelaars

Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
bog@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

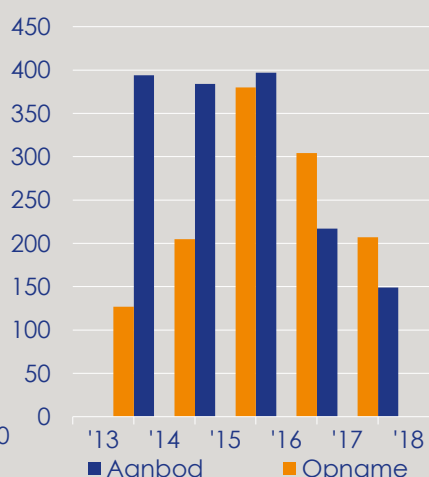
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



Spreekende Cijfers

Bedrijfsruimtemarkten

Utrecht

'18

Het opnamevolume in de regio Utrecht heeft in 2017 bijna een verdubbeling doorgemaakt ten opzichte van 2016. Ondanks deze forse opwaartse opname-ontwikkeling, is het beschikbare aanbod maar zeer beperkt afgenomen. Begin 2018 stond bijna 380.000 m² aan bedrijfsruimte in het aanbod, een afname van maar 8% vergeleken met een jaar eerder. Het teruglopende aanbod heeft voornamelijk plaatsgevonden bij panden in de grootteklasse 500 tot 2.000 m². Ook het aangeboden metrage van de zeer grote panden (>10.000 m²) is gedurende 2017 teruggelopen. De middelgrote panden met een oppervlakte tussen de 2.000 en 5.000 m² kennen juist een toename van het aandeel.

In 2016 is de gemeente Utrecht samen met industrievereniging Lage Weide en het bedrijfsleven gestart met 'Impuls Lage Weide'. Dit project had tot doel om bedrijventerrein Lage Weide op de kaart te zetten als aantrekkelijke vestigingslocatie. Het aantrekken van nieuwe bedrijven om de groei van werkgelegenheid te bewerkstelligen was een belangrijk doel. In 2017 zijn in totaal 21 transacties geregistreerd op Lage Weide, met een totaal metrage van bijna 70.000 m². In 2016 was het totale opnamevolume nog geen 8.000 m². Het impulsprogramma lijkt dus haar vruchten af te werpen wat betreft de toestroom van bedrijven.



Transactievolume
233.700 m²

Toename transactievolume

119%

Marktratio

62%

Mediane prijs per m²

€ 72

Spraakmakende transacties

Fiege

Inundatiedok, Nieuwegein
27.000 m²

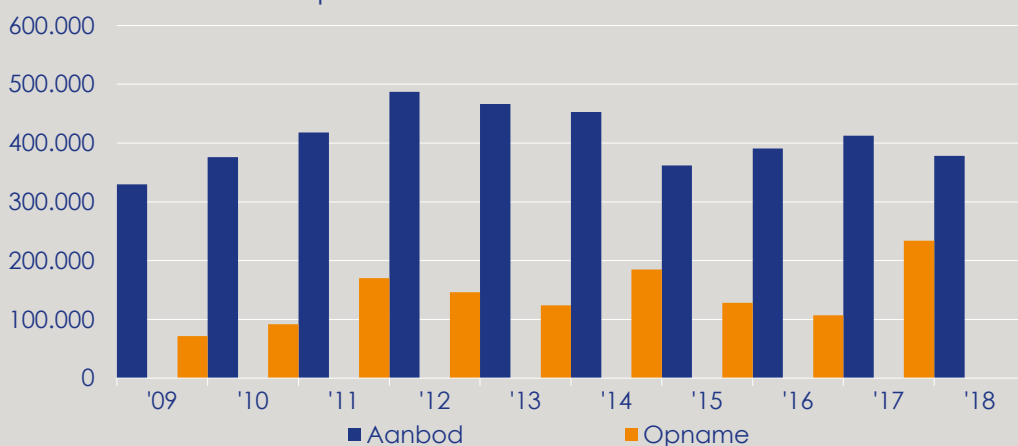
HEMA

Rutherfordweg, Utrecht
15.000 m²

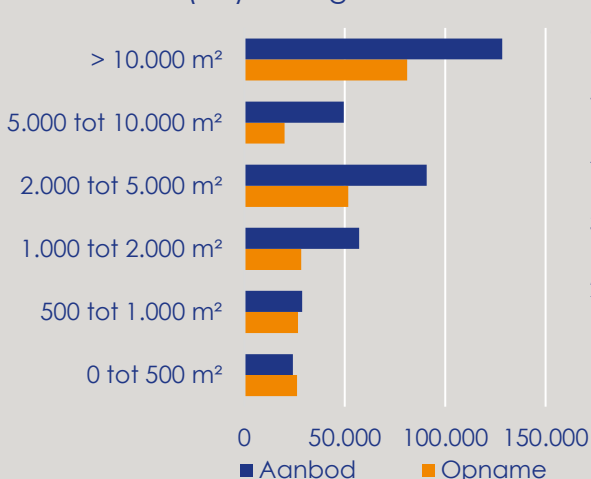


Molenbeek Makelaars
Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl

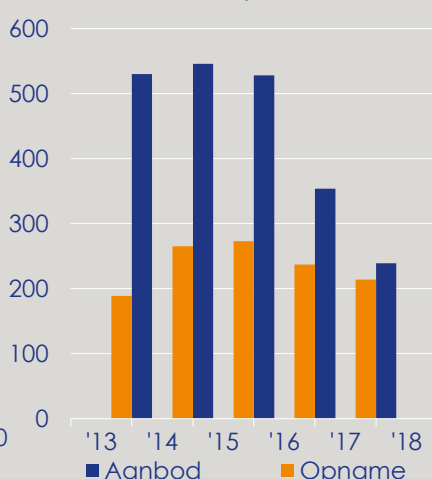
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



De regio Utrecht is samengesteld uit de volgende gemeenten: **Utrecht, Bunnik, Bilthoven, Driebergen, De Bilt, Houten, Maarssen, Nieuwegein en Zeist**

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Alkmaar

'18

In de regio Alkmaar, bestaande uit Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk, is het aanbod met 30% teruggelopen. In totaal is er begin 2018 nog maar 117.300 m² beschikbaar. Het teruglopende aanbod valt deels te verklaren uit een toename van de opname van bedrijfsruimten met 12%. Bijna 100.000 m² aan bedrijfsruimte is in 2017 door marktpartijen aangehuurd of aangekocht, in 2016 bedroeg dit nog circa 89.000 m². De marktdruk is door de combinatie van een teruglopend aanbod en een toegenomen vraag opgelopen, de marktratio bedraagt 84%. Tegelijkertijd is het gemiddelde metrage van de opgenomen panden afgenomen naar 505 m². In alle grootteklassen is het aanbod teruggelopen, behalve bij de panden met een oppervlak tussen de 2.000 en 5.000 m².

Binnen de regio Alkmaar is de gemeente Heerhugowaard koploper op het gebied van opnames van bedrijfsruimten. Meer dan 48.000 m² is in 2017 binnen deze gemeente opgenomen. De grootste transactie met circa 11.000 m² heeft plaatsgevonden op bedrijventerrein Zandhorst in Heerhugowaard. In de gemeente Alkmaar is in totaal circa 44.000 m² aan meters bedrijfsruimte opgenomen.



Transactievolume
99.100 m²

Toename transactievolume

12%

Marktratio

84%

Mediane prijs per m²

€ 50

Spraakmakende transacties

Groenland Invest

Kelvinstraat, Alkmaar
11.140 m²

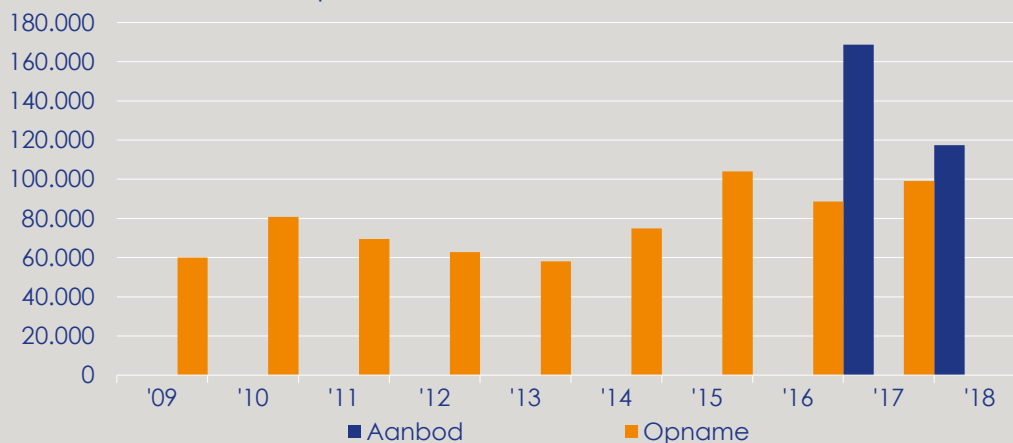
Koks Groep

Diamantweg, Alkmaar
8.800 m²



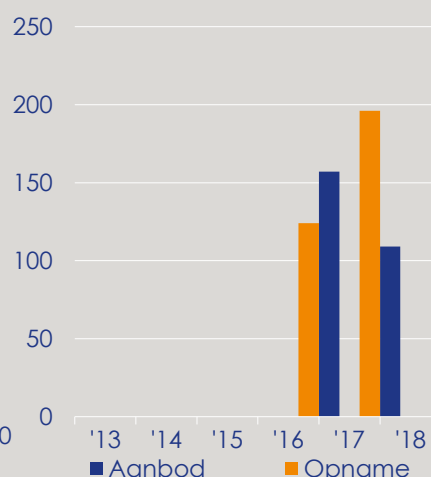
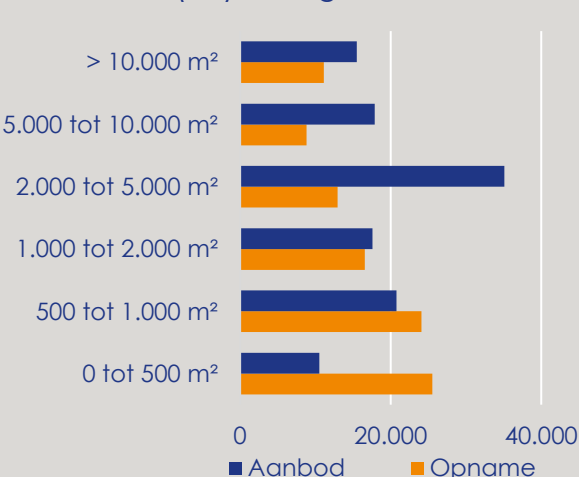
Krijns Reinder Kakes Alkmaar
Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaarbog@krk.nl
krk.nl

Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse

Aantal panden



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Almelo

'18

In de afgelopen drie jaar is het aanbod van bedrijfsruimte meer dan gehalveerd in Almelo. Per 1 januari is nog circa 58.400 m² beschikbaar voor verhuur of verkoop. Het aanbodvolume is daarmee weer terug op het niveau van 2009 en 2010, voordat de forse stijging zijn intrede deed. Aanleiding voor de afname is het aanhoudend hoge opnamevolume. In 2017 is 49.700 m² bedrijfsruimte in gebruik genomen. Ondanks dat dit 16% lager is dan in 2016 is er sprake een hoog opnamevolume, het ligt namelijk nog 57% boven het langjarig gemiddelde. Opvallend is dat het aantal transacties (37) wel ruim boven het aantal van vorig jaar ligt, maar dit betreffen over het algemeen kleinere metrages.

Het grootste gedeelte van het aanbod is gelegen op het Bedrijvenpark Twente, met 23.600 m². Dit wordt verklaard door de grotere objecten die op deze locatie worden aangeboden. Het aantal aangeboden panden is namelijk gelijk aan dat van Twentepoort, op beide locaties zijn tien bedrijfspanden beschikbaar voor verhuur of verkoop. Echter betreft dit op Twentepoort in totaal maar 10.000 m².



Transactievolume
49.700 m²

Afname transactievolume
-16%

Markratio
85%

Mediane prijs per m²
€ 35

Spraakmakende transacties

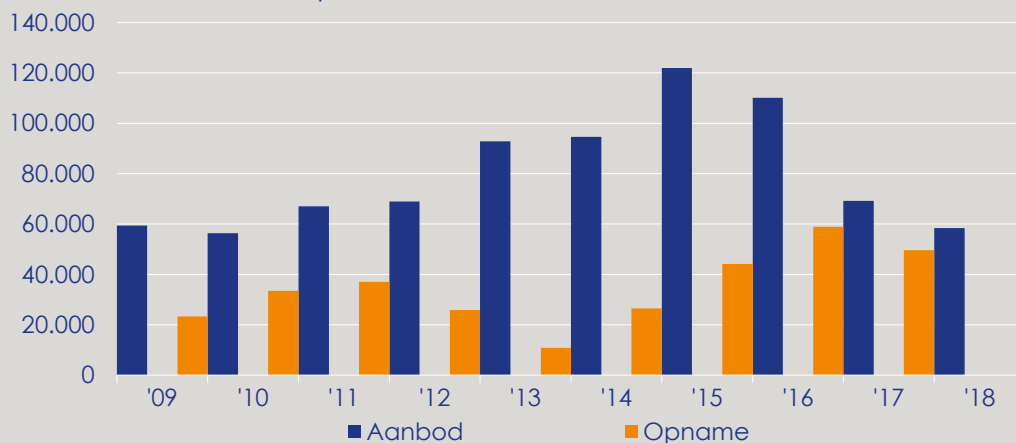
Gebr. Heinhuis
Darwin, Almelo
6.860 m²

Heemservaart
Bedrijvenpark Twente, Almelo
3.250 m²

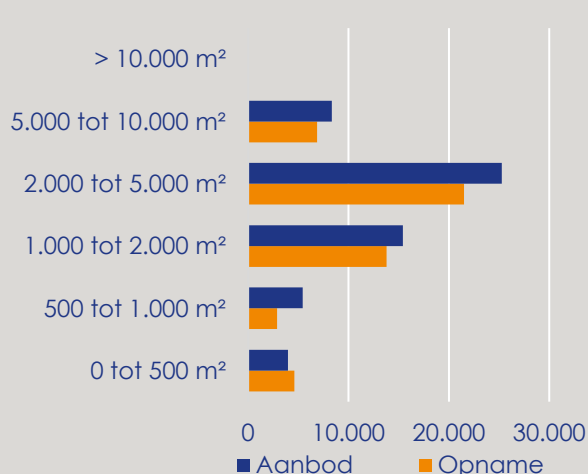


Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars
Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

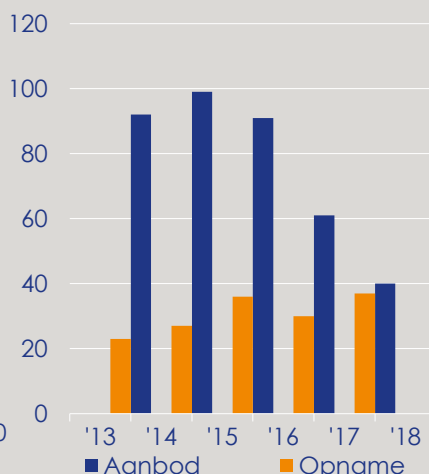
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Almere

'18

In Almere is een explosieve toename van het opnamevolume opgetreden in 2017. Waar in 2016 nog geen 50.000 m² werd opgenomen, is er afgelopen jaar 105.400 m² aangehuurd of aangekocht op de bedrijfsruimtemarkt. Opvallend genoeg betekent deze ruime verdubbeling niet dat het aanbod ook afneemt. Gedurende 2016 is er al sprake van een afname van het aanbod van 21%, maar van een dergelijke daling was in 2017 geen sprake. Geconcludeerd kan worden dat ondanks de sterk toegenomen vraag in Almere, de marktdruk geen recordhoogte heeft bereikt. De huidige marktratio, de verhouding tussen de opnames in een jaar en het aanbod aan het einde van dat jaar, ligt met 41% onder het niveau van 2014.

In Almere zijn vooral de kleinere bedrijfsruimten erg in trek. In 2017 vonden er 95 transacties plaats van panden met een oppervlakte kleiner dan 500 m². 20% meer vierkante meters zijn afgelopen jaar van deze grootteklasse opgenomen ten opzichte van 2016. Het merendeel van deze transacties vond plaats in Almere Stad. In dit gebied is er 8.600 m² aan bedrijfsruimte aangehuurd of aangekocht met een oppervlakte kleiner dan 500 m².



Transactievolume

105.400 m²

Toename transactievolume

121%

Marktratio

41%

Mediane prijs per m²

€ 64

Spraakmakende transacties

Giant Europe

Damsluisweg, Almere
10.330 m²

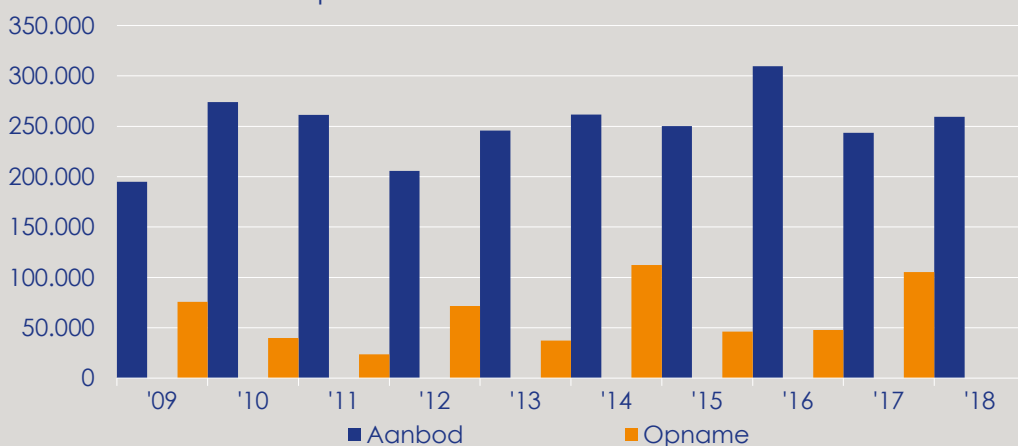
LIS Logistics

Damsluisweg, Almere
4.000 m²

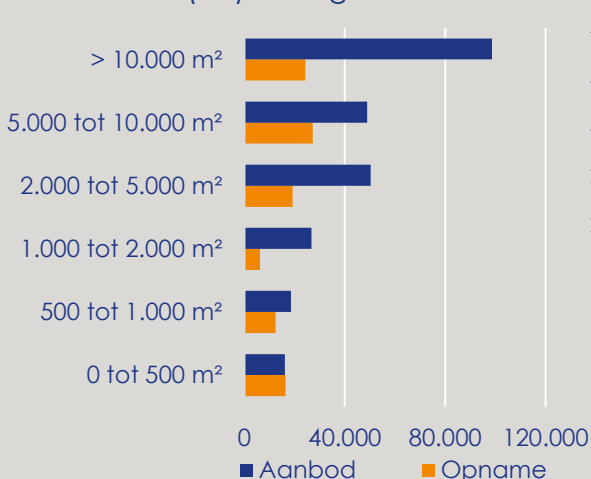


Molenbeek Makelaars
Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl

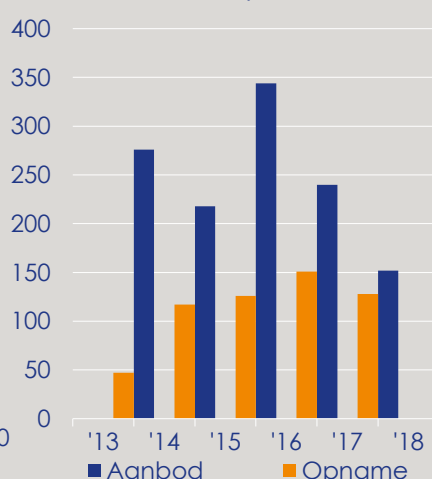
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Amersfoort

'18

In de regio Amersfoort, bestaand uit de gemeenten Amersfoort, Leusden en Soest, is in het afgelopen jaar het transactierecord uit 2013 geëvenaard. In totaal is 79.300 m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht, een vergelijkbaar volume als vier jaar daarvoor. Opvallend is dat het volume vergelijkbaar is, maar het aantal transacties fors hoger. Zo zijn er dit jaar 104 opnames geregistreerd, 33 meer dan in 2013. Vooral in het segment tussen de 1.000 en 2.000 m² geeft een sterke toename plaatsvonden, het opnamevolume is meer dan verdrievoudigd in deze grootteklasse. Ondanks het hoge opnamevolume is ook het aanbodvolume toegenomen. Aan het begin van 2018 zijn nog 75 bedrijfsruimten beschikbaar voor verhuur of verkoop, met een gezamenlijk metrage van 104.330 m². Het merendeel hiervan is gelegen in Amersfoort zelf, waar 83.500 m² in aanbod staat.

Bedrijventerrein De Hoef in Amersfoort wordt in de komende tien jaar gedeeltelijk 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. Opmerkelijk is dat in 2017 op dit bedrijventerrein echter nog bijna 12.000 m² bedrijfsruimte is aangehuurd. Deze panden zullen voorlopig dus nog dienen als bedrijfsruimte.



Transactievolume
79.300 m²

Toename transactievolume

137%

Marktratio

81%

Mediane prijs per m²

€ 61

Spraakmakende transacties

Schoot Verhuur & Events

Wiekenweg, Amersfoort
4.600 m²

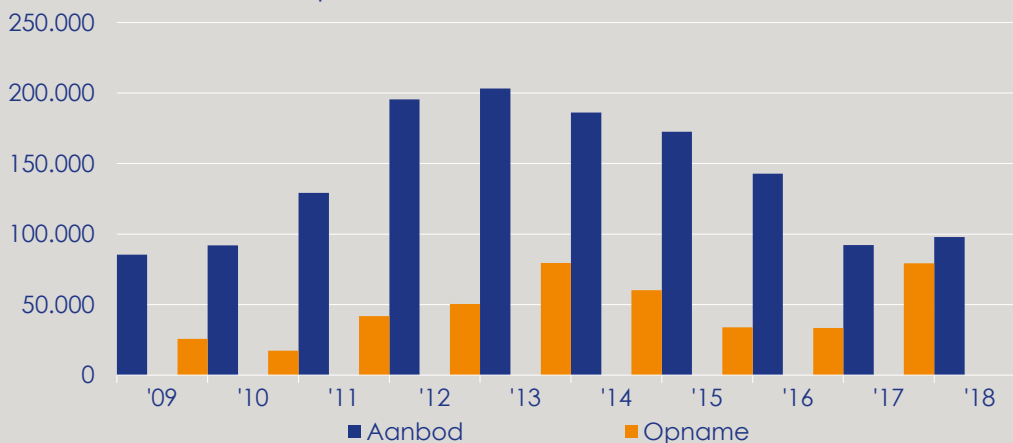
GS Automotive Holding

Kosmonaut, Amersfoort
3.870 m²

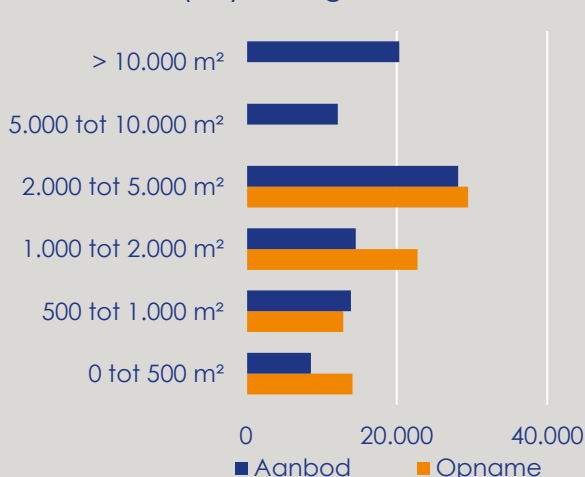


Molenbeek Makelaars
Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl

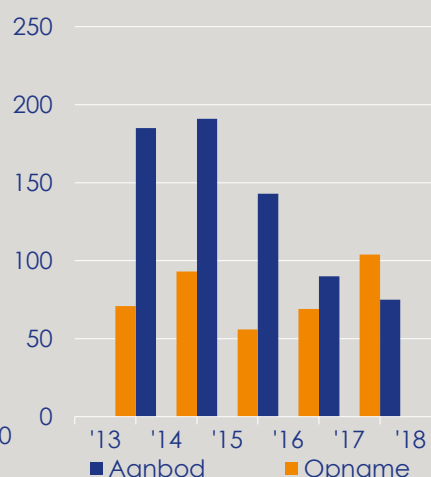
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Apeldoorn

'18

In 2017 heeft de bedrijfsruimtemarkt van Apeldoorn een goed jaar gekend. Bedrijven hebben in totaal 76.200 m² aan bedrijfsruimte aangehuurd of aangekocht. Ten aanzien van 2016 is dit een toename van maar liefst 62%. Aangezien het beschikbare aanbod nagenoeg gelijk is gebleven, is de markt aanzienlijk krapp(er) geworden. De marktratio, de verhouding tussen de opgenomen meters in een jaar en het aanbod aan het einde van dat jaar, noteert 64%. In 2016 bedroeg deze ratio nog slechts 39%. De keuzemogelijkheden van ondernemers voor hun vestigingslocatie in deze regio worden in toenemende mate beperkter. Ondanks het stijgende opnamevolume qua oppervlakte, zijn de aantallen verkochte of verhuurde panden al twee jaar op rij aan het afnemen. Conclusie is dan ook dat het gemiddelde metrage van de opgenomen panden sterk aan het toenemen is, uit de cijfers blijkt dat het gemiddelde oppervlakte afgelopen jaar al meer dan 1.000 m² was. In 2016 was dit nog geen 570 m².

Opvallend in de transacties binnen Apeldoorn is de forse afname van het aantal verkopen aan de noordkant van Apeldoorn. Waar in 2016 nog 45 panden verhandeld werden op de bedrijventerreinen Stadhoudersmolen en Apeldoorn-Noord, is dit in 2017 teruggelopen naar 25 panden. De verklaring hiervoor ligt in het feit dat een groot deel van de opgeleverde panden in fase 2 van bedrijventerrein Apeldoorn-Noord al in 2016 zijn verhandeld.



Transactievolume
76.200 m²

Toename transactievolume

62%

Marktratio

64%

Mediane prijs per m²

€ 48

Spraakmakende transacties

L&H Dutch Bear

Laan van Malkenschoten, Apeldoorn

4.800 m²

Family7

Nagelpoelweg, Apeldoorn

2.400 m²



Rodenburg Makelaars Apeldoorn

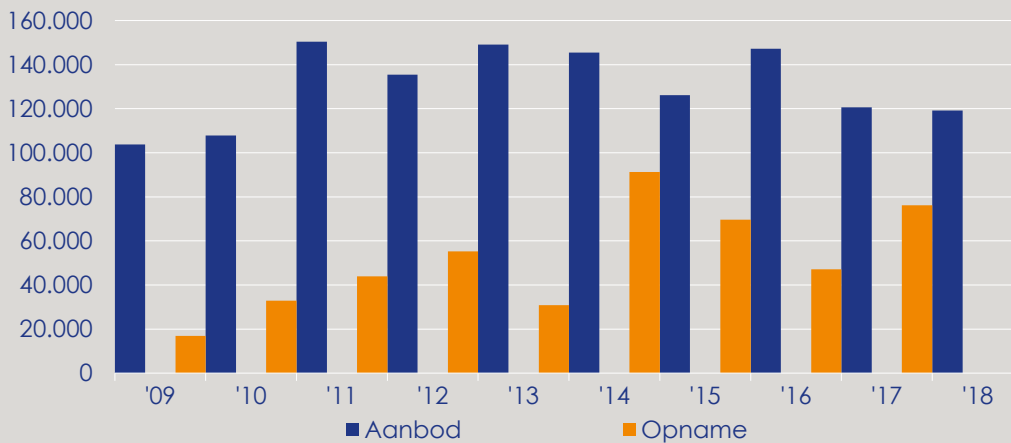
Paslaan 20

7311 AL Apeldoorn

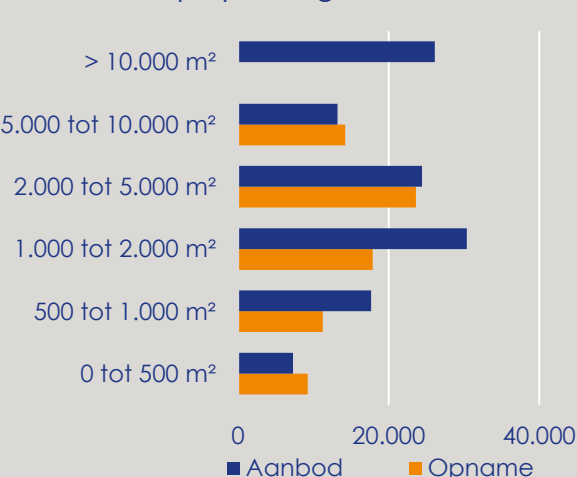
apeldoorn@rodenburg.nl

rodenburg.nl

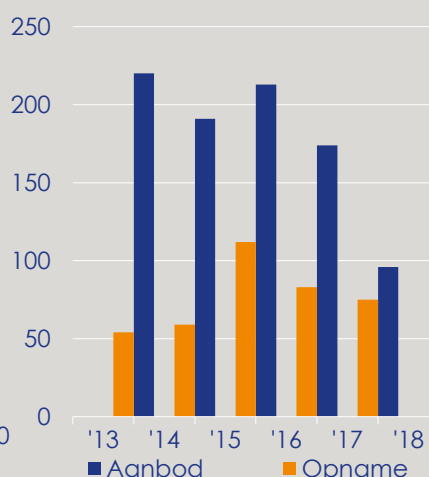
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



De regio Apeldoorn is samengesteld uit de volgende gemeenten: **Apeldoorn**

Sprekende Cijfers

Bedrijfsruimtemarkten

Arnhem

'18

Op de bedrijfsruimtemarkt van Arnhem, Duiven, Velp en Westervoort is het aanbod in het afgelopen jaar met 13% afgenomen. Begin 2018 is er nog maar 152.000 m² voor verhuur of verkoop beschikbaar. Het teruglopende aanbod wordt grotendeels veroorzaakt door een hoog opnamevolume in 2017. 19% meer meters zijn door de markt aangekocht of aangehuurd. De opnamestijging komt dit jaar voor een groot deel voor rekening voor ruimten met een metrage tussen de 500 en 1.000 m². Meer dan twee keer zo veel meters zijn opgenomen in dit segment ten opzichte van 2016. De combinatie van een hoog opnamevolume en een teruglopend aanbod leidt in Arnhem tot een toenemende druk op de markt. Met 47% ligt de markratio in 2017 fors boven het langjarig gemiddelde van 29%. Derhalve is het positief te vermelden dat in 2017 verschillende nieuwbouwprojecten zijn gerealiseerd en er in 2018 nog een aantal grootschalige ontwikkelingen worden verwacht. Echter beginnen goede ontwikkellocaties voor grootschalige (logistieke) bedrijfsruimte ook schaars wordt.

De grootste opnames in de regio Arnhem hebben in 2017 met name plaatsgevonden in de aanpalende gemeente Duiven. In totaal is hier voor 42.800 m² aan bedrijfsruimte opgenomen, verspreid over de bedrijventerreinen Innofase, Centerpoort/Nieuwgraaf, Seingraaf, 't Holland. Innofase neemt een belangrijke plek in binnen de bedrijfsruimtemarkt in deze regio. De focus van Innofase ligt op het bieden van een vestigingsplaats voor ondernemingen actief in de energie- en milieutechnologie (EMT) en/of de biobased economy.



Transactievolume
71.000 m²

Toename transactievolume

19%

Markratio

47%

Mediane prijs per m²

€ 52

Spraakmakende transacties

PPF Pet Food NL

Express, Duiven
18.270 m²

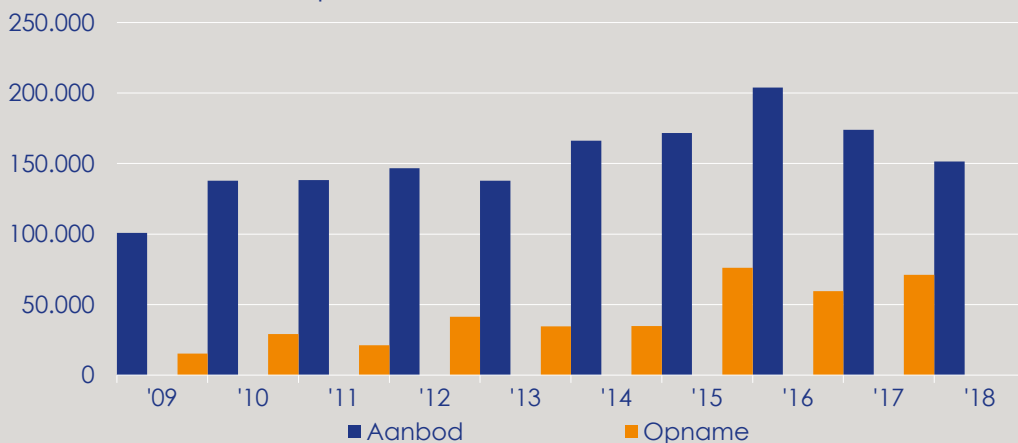
4PET Recycling

Roelofshoeweweg, Duiven
9.430 m²

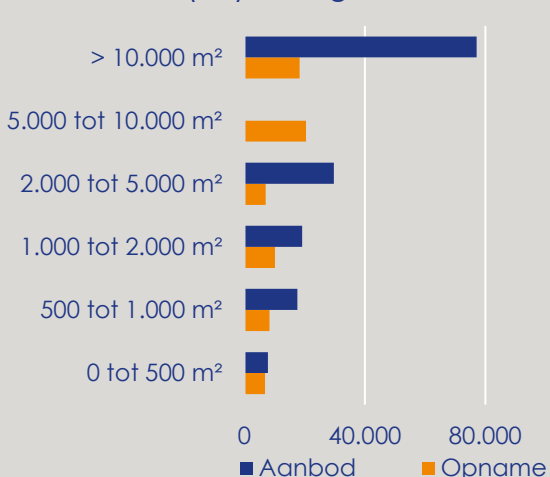


Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem
Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

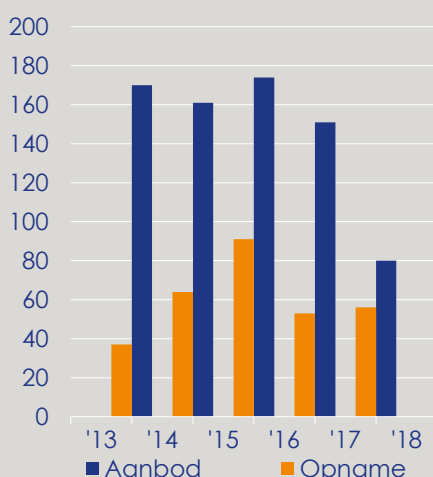
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



De regio Arnhem is samengesteld uit de volgende gemeenten: **Arnhem, Duiven, Velp en Westervoort**

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Assen

'18

De verdubbeling van het opnamevolume in de regio Assen gedurende 2017 heeft aan het einde van dat jaar geleid tot een fors lager beschikbaar aanbod. In heel 2017 is 16.600 m² aan bedrijfsruimte aangehuurd of aangekocht, terwijl in 2016 de teller bleef steken op 8.400 m². Ook in vergelijking met het langjarig gemiddelde is in 2017 bijna dubbel zo veel vierkante meters opgenomen. Uit de cijfers blijkt dat dit hoge opnamevolume een effect sorteert in het beschikbare aanbod. Alle makelaars actief in deze regio hebben samen 41.200 m² aan bedrijfsruimte beschikbaar, een afname van 43% ten aanzien van het voorgaande jaar. De aantrekkende markt betekent met name voor de kleinere metrages dat er meer meters opgenomen worden dan dat er nog in het aanbod staan.

De relatief goede betaalbaarheid van bedrijfspanden in Assen leiden er toe dat de drie grootste transacties qua oppervlakte, allemaal kooptransacties zijn. De transactieprijs per vierkante meter van deze panden ligt rond de € 350 per m². De grootste transactie in 2017 vindt plaats op bedrijventerrein West aan de Industrieweg, Oldenburg deurbewerking betreft hier een pand met een bedrijfshal oppervlakte van 3.000 m².



Transactievolume
16.600 m²

Toename transactievolume

97%

Markratio

40%

Mediane prijs per m²

€ 46

Spraakmakende transacties

Oldenburg Deurbewerking

Industrieweg, Assen
3.000 m²

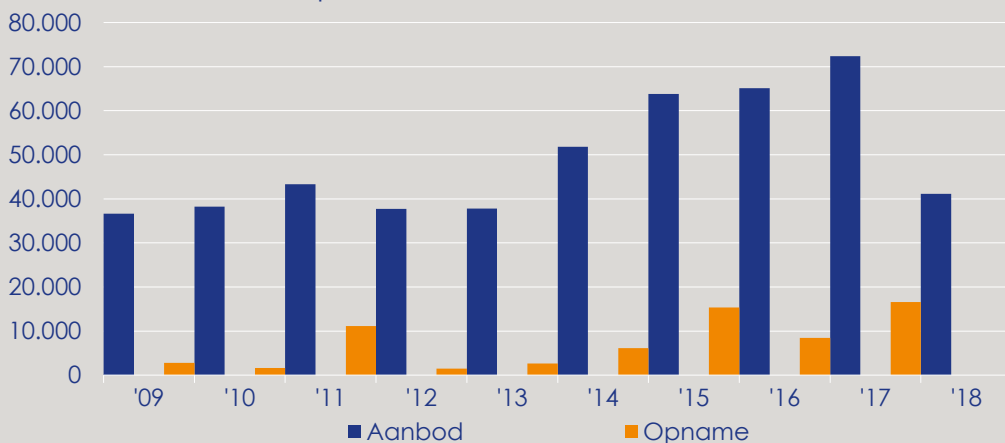
Heidotting

Ketellapperstraat
1.140 m²



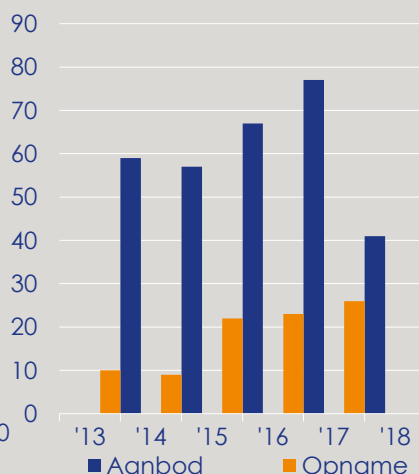
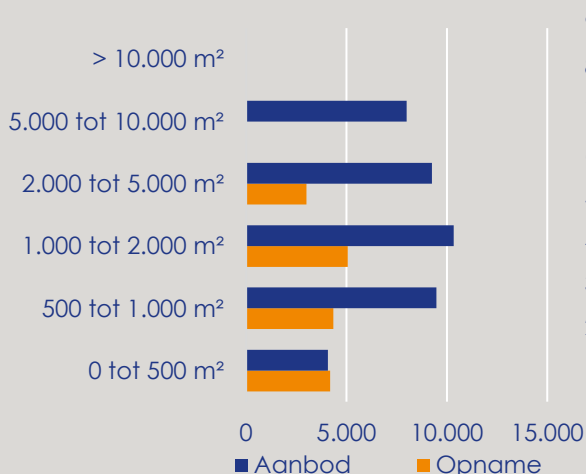
Lamberink Bedrijfsmakelaars
Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
assen@lamberink.nl
lamberink.nl

Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse

Aantal panden



De regio Assen is samengesteld uit de volgende gemeenten: **Assen**

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Breda

'18

In de Brabantse regio Breda zijn er afgelopen jaar minder vierkante meters bedrijfsruimte opgenomen door de markt in vergelijking met 2016. Het opnamevolume is met 30% afgenomen naar 72.400 m². Hiermee is sinds 2014 voor het eerst weer sprake van een afname van de opnames. Tegelijkertijd is het beschikbare aanbod voor het eerst in vijf jaar weer toegenomen. Begin 2018 stonden er 35% meer meters in het aanbod ten opzichte van de start van 2017. De combinatie van deze twee ontwikkelingen geven aan dat de markt minder onder druk staat. Wanneer ingezoomd wordt op de verschillende grootteklasse, blijkt dat onder kleine metrages wel degelijk sprake is van een krappe markt. De marktratio van bedrijfsruimten kleiner dan 500 m² bedraagt 117%, terwijl over alle klassen heen de ratio uitkomt op 38%.

Tegen de ontwikkeling binnen Breda in, heeft bedrijventerrein De Krogten in 2017 een toegenomen dynamiek gekend. Afgelopen jaar is 25.500 m² op dit terrein aangehuurd of aangekocht, in 2016 was dit nog geen 12.000 m². Het totale volume is daarmee meer dan verdubbeld. Aanleiding hiertoe is het gebrek aan kwalitatief aanbod in Breda, waardoor kopers bedrijfspanden op locaties als De Krogten renoveren om de gewenste kwaliteit te realiseren.



Transactievolume
72.400 m²

Afname transactievolume

-30%

Marktratio

38%

Mediane prijs per m²

€ 56

Spraakmakende transacties

1.2.3. Machineverhuur

Grensteen, Breda

3.240 m²

Van Mosel Autoschade

Konijnedijk, Breda

2.330 m²



Van der Sande VanOpstal

Bedrijfsmakelaars

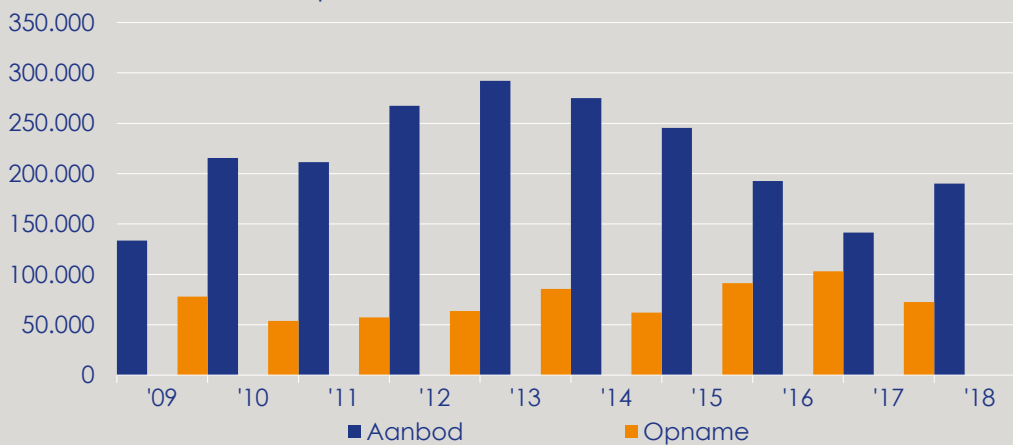
Vijverstraat 1

4818 ST Breda

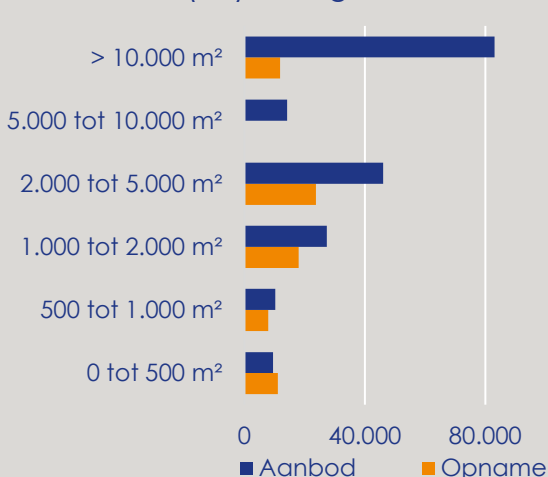
bog@vandersande.nl

vandersande.nl

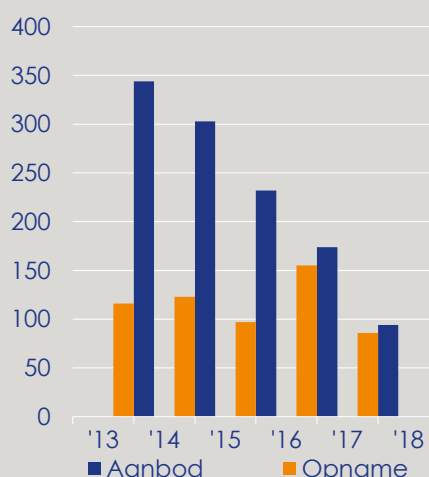
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



De regio Breda is samengesteld uit de volgende gemeenten: **Breda**

Sprekende Cijfers

Bedrijfsruimtemarkten

Deventer

'18

In Deventer is voor het derde kwartaal op rij het beschikbare aanbod afgenomen, aan het begin van 2018 staat nog 96.200 m² bedrijfsruimte in aanbod. In het afgelopen jaar heeft een daling van 9% plaatsgevonden, waardoor voor het eerst sinds 2009 het aanbodvolume weer terug onder de 100.000 m² is. Aanleiding voor de daling is het aanhoudende hoge opnamevolume. In 2017 is 51.100 m² verkocht of verhuurd, waardoor dit volume de afgelopen drie jaar vrijwel constant is gebleven. In totaal hebben 50 transacties plaatsgevonden. Dit zijn er bijna 30 minder dan in het vorige jaar, maar door het grotere gemiddelde metrage resulteert dit niet in een lager opnamevolume.

In totaal worden nog 67 bedrijfspanden aangeboden in Deventer. Opvallend is de kwalitatieve schaarste binnen deze beschikbare panden. Bedrijfsruimten groter dan 500 m² worden wel aangeboden, maar voldoen niet aan de vraag naar een vrije hoogte van meer dan zes meter. Gebruikers die een bedrijfspand zoeken dat aan deze wensen voldoet zijn genooddaakt om te kiezen voor nieuwbouw of een andere locatie. Van het beschikbare aanbod is het merendeel gelegen op Kloosterlanden, het grootste bedrijventerrein van Deventer. Deze locatie kent een hogere dynamiek dan de rest van de gemeente. In het afgelopen jaar hebben hier een dertigtal transacties plaatsgevonden, welke goed waren voor een opnamevolume van 26.600 m².



Transactievolume
41.100 m²

Afname transactievolume

-5%

Marktratio

43%

Mediane prijs per m²

€ 45

Spraakmakende transacties

Mount Mansfield

Maagdenburgstraat, Deventer
3.930 m²

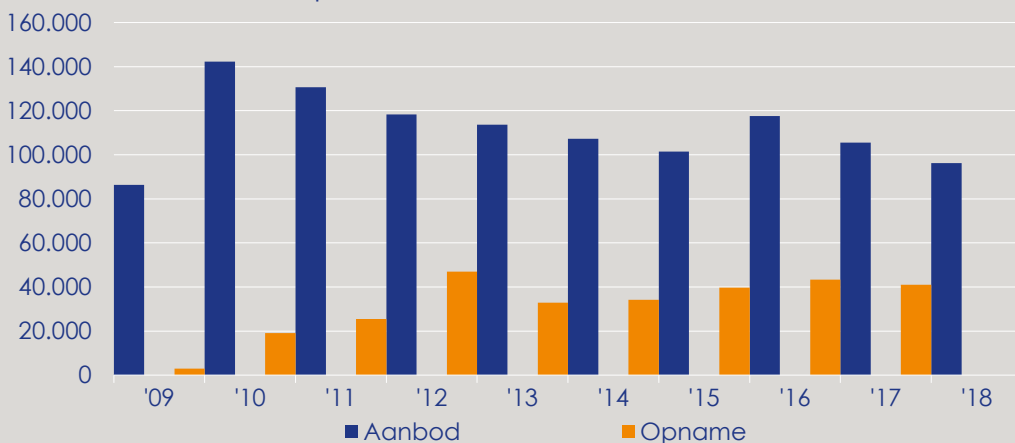
Dostlar Holding

Koningsbergenstraat, Deventer
1.670 m²



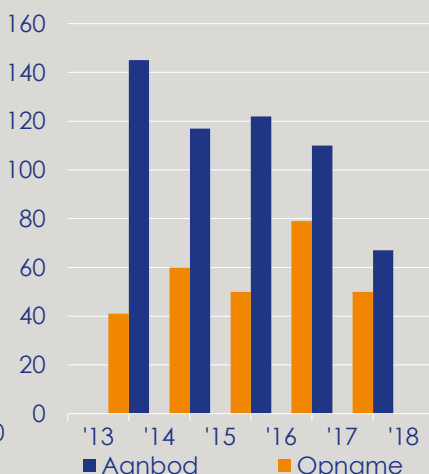
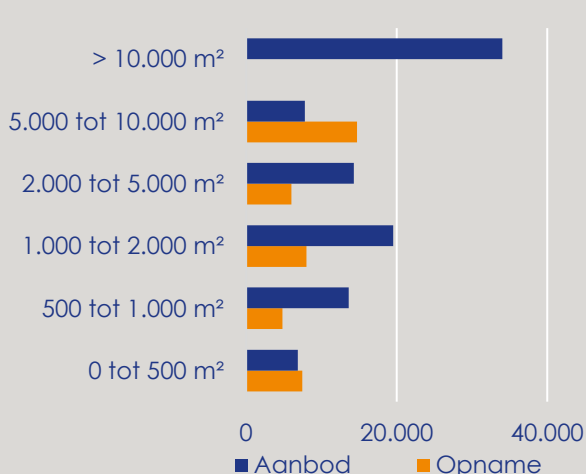
Rodenburg Bedrijfsmakelaars Deventer
Mr. H.F. de Boerlaan 32
7417 DB Deventer
deventer@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse

Aantal panden



Sprekende Cijfers

Bedrijfsruimtemarkten

Drechtsteden

'18

In de regio Drechtsteden, bestaand uit de gemeenten Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht, is voor het vierde opeenvolgende jaar een hoog opnamevolume op de bedrijfsruimtemarkt geregistreerd. In 2017 is in totaal 71.900 m² verhuurd of verkocht. Als gevolg van het aanhoudende hoge transactievolume neemt het beschikbare aanbod snel af in de regio. Aan het begin van 2018 staan nog 105 objecten in aanbod, met een gezamenlijk metrage van 88.300 m². Een afname van 28% ten opzichte van een jaar geleden. Opvallend is dat deze afname voornamelijk bij de grotere objecten heeft plaatsgevonden, panden tussen de 500 en 1.000 m² kennen juist een toename van het aanbodvolume.

Binnen de regio is het leeuwendeel van de transacties in Dordrecht geregistreerd. 50 van de in totaal 79 opnames hebben in deze gemeente plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een opnamevolume van 35.300 m². Op de tweede plaats staat de gemeente Zwijndrecht met 16 transacties, met een gezamenlijk metrage van 22.000 m². In de gemeente heeft een aantal grote transacties plaatsgevonden, zoals de verhuizing van Medipoint (4.350 m²) naar het logistieke complex aan de Mandenmakerstraat. Als gevolg van deze transactie én de komst van Aigostar (6.000 m²) eind 2016 is een aanzienlijk deel van het complex weer verhuurd, momenteel is nog slechts 2.000 m² bedrijfsruimte beschikbaar plus kantoren.



Transactievolume
71.900 m²

Toename transactievolume

1%

Markratio

81%

Mediane prijs per m²

€ 48

Spraakmakende transacties

Kobout Beheer

Nijverheidsweg, Hendrik-Ido-Ambacht
5.210 m²

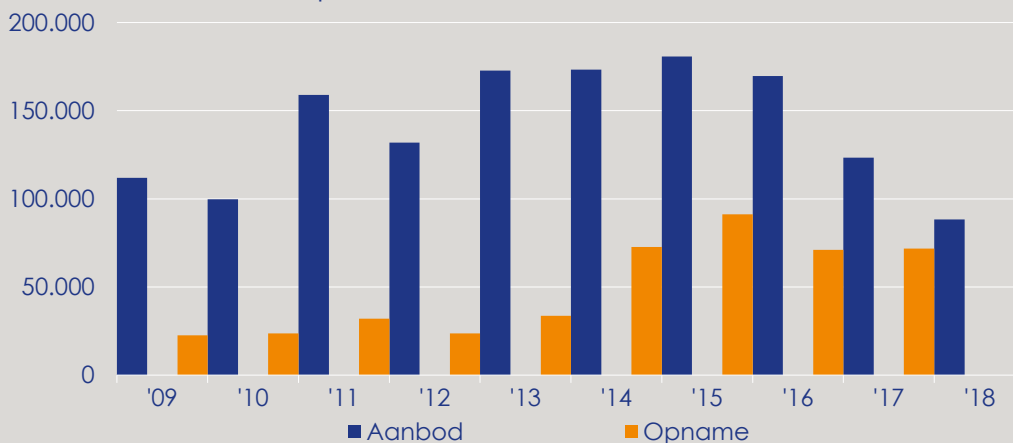
Medipoint

Mandenmakerstraat, Zwijndrecht
4.360 m²



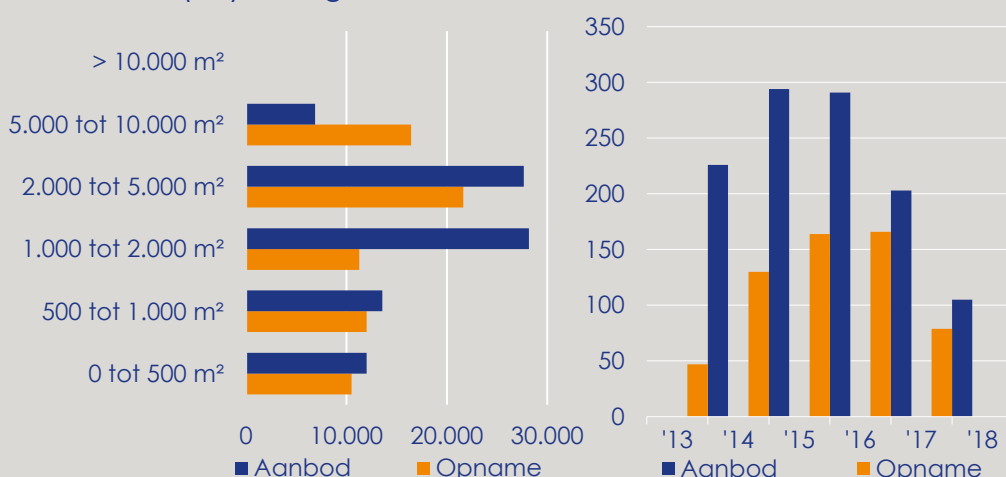
Ooms Bedrijfsmakelaars Dordrecht
Johan de Wittstraat 40
3311 KJ Dordrecht
bog@ooms.com
ooms.com

Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse

Aantal panden



De regio Drechtsteden is samengesteld uit de volgende gemeenten: **Dordrecht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht**

Sprekende Cijfers

Bedrijfsruimtemarkten

Eindhoven

'18

De dynamiek op de Eindhovense bedrijfsruimtemarkt is hoog. Gedurende 2017 zijn 81 transacties geregistreerd, wat tot een opnamevolume van maar liefst 205.300 m² heeft geleid. Dit is meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2016. Het hoge volume komt voornamelijk voort uit een aantal grote (logistieke) transacties en uitbreidingen, maar over de hele breedte van de bedrijfsruimtemarkt is een toenemende dynamiek zichtbaar. Zo heeft bij bedrijfspanden kleiner dan 5.000 m² een stijging van het opnamevolume van 45% plaatsgevonden.

Ondanks het hoge opnamevolume is het totale beschikbare aanbod maar met 7% afgenomen naar 258.500 m². In totaal zijn aan het begin van 2018 nog 94 objecten beschikbaar voor verhuur of verkoop. De oorzaak voor de beperkte aanboddaling komt voort uit de vele nieuwbouw die in Eindhoven plaatsvindt. Zo betreffen de grootste transacties nieuwbouw distributiecentra van XPO Logistics (40.000 m²) en UPC (34.200 m²). Ook in het aanbod komt een aanzienlijke hoeveelheid nieuwbouw terug. Een voorbeeld hiervan is de Brainport Industries Campus, waar circa 88.000 m² bedrijfsruimte wordt gerealiseerd om ruimte te bieden aan toonaangevende bedrijven in de hightech maakindustrie. Een deel hiervan is ook al verhuurd, zo gaat toeleverancier KMWE hier 18.250 m² in gebruik nemen.



Transactievolume
205.300 m²

Toename transactievolume
163%

Marktratio
79%

Mediane prijs per m²
€ 50

Spraakmakende transacties

UPS

Achtseweg Noord, Eindhoven
34.200 m²

KMWE

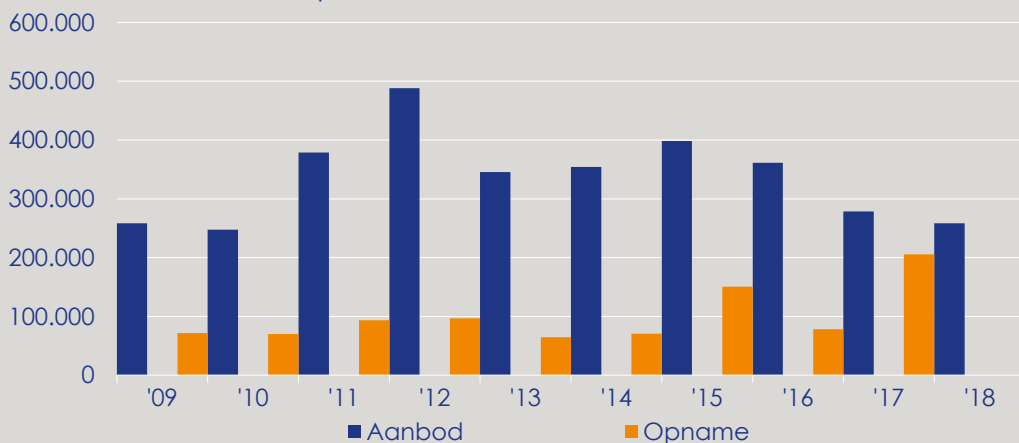
Brainport Industries Campus
18.250 m²



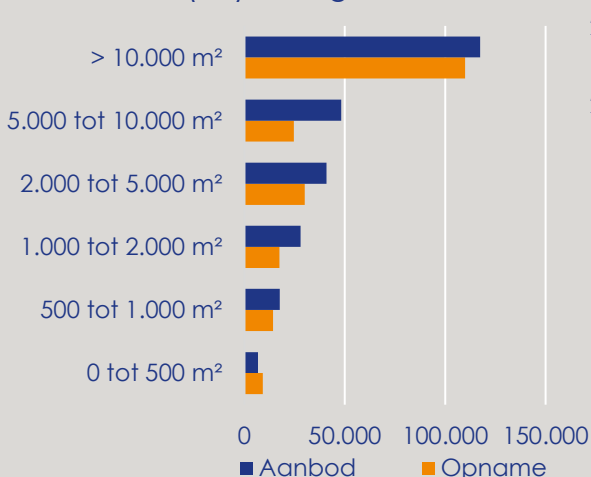
Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars

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

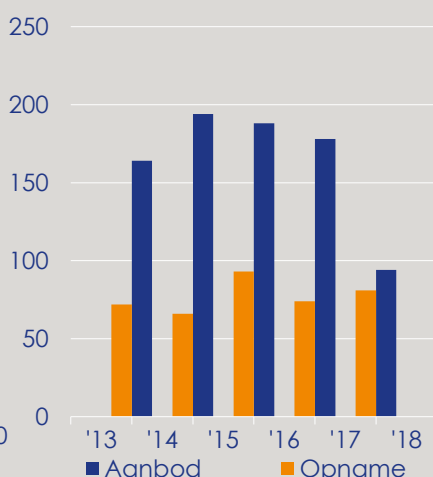
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Enschede

'18

In de gemeente Enschede heeft op de bedrijfsruimtemarkt wederom een stijging van het opnamevolume plaatsgevonden. In 2017 is in totaal 86.200 m² verhuurd of verkocht, dit is een toename van maar liefst 30% ten opzichte van het voorgaande jaar. Er is zo sprake van het hoogste opnamevolume sinds de start van deze registratie in 2009. Ondanks het hoge opnamevolume is ook het aanbodvolume toegenomen met 7% naar 139.700 m². Een deel van de aanleiding is het in aanbod komen van een aantal grote panden. Zoals de bedrijfshallen aan de Getfertsingel, waar nog circa 10.100 m² beschikbaar is voor verhuur. Als gevolg van het toenemende transactievolume is de marktratio, de verhouding tussen het opname- en aanbodvolume, met 62% gelijk aan het niveau in 2009. De in de afgelopen jaren ontstane ruime marktomstandigheden lijken in Enschede zo definitief tot het verleden te behoren.

Binnen de gemeente is het meeste aanbod gelegen in het havengebied, in dit gebied staan 33 bedrijfspanden in aanbod, met een gezamenlijk metrage van circa 60.600 m². Dit is bijna het dubbele volume van het aanbod op het bedrijvenpark De Marssteden, waar 30.500 m² wordt aangeboden verdeeld over 14 objecten. Dit zijn tevens de twee locaties waar het hoogste opnamevolume is gerealiseerd. Zo is op de Marssteden 29.700 m² bedrijfsruimte opgenomen en in het havengebied circa 26.800 m².



Transactievolume
86.200 m²

Toename transactievolume

30%

Marktratio

62%

Mediane prijs per m²

€ 43

Spraakmakende transacties

Energia Wind technologies

Staalsteden, Enschede

9.510 m²

Gemeente Enschede DCW

Spoordijkstraat, Enschede

9.150 m²



Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

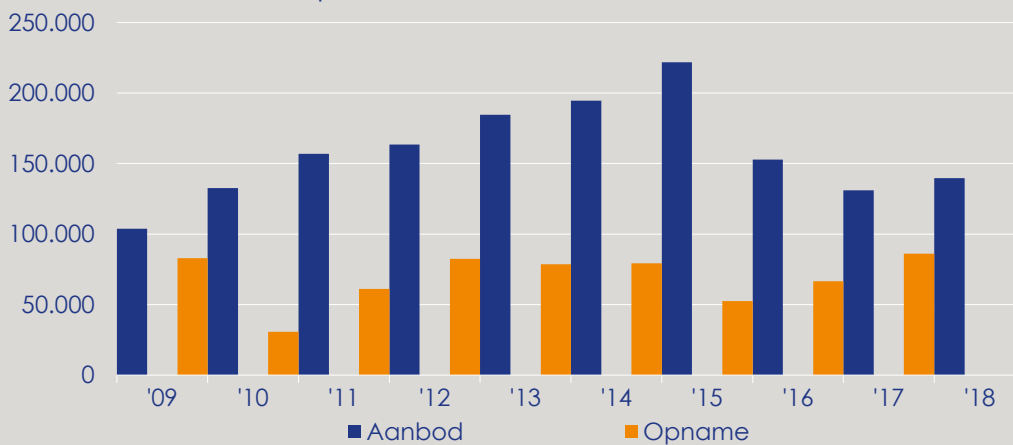
Hoedemakerplein 1

7511 JR Enschede

bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl

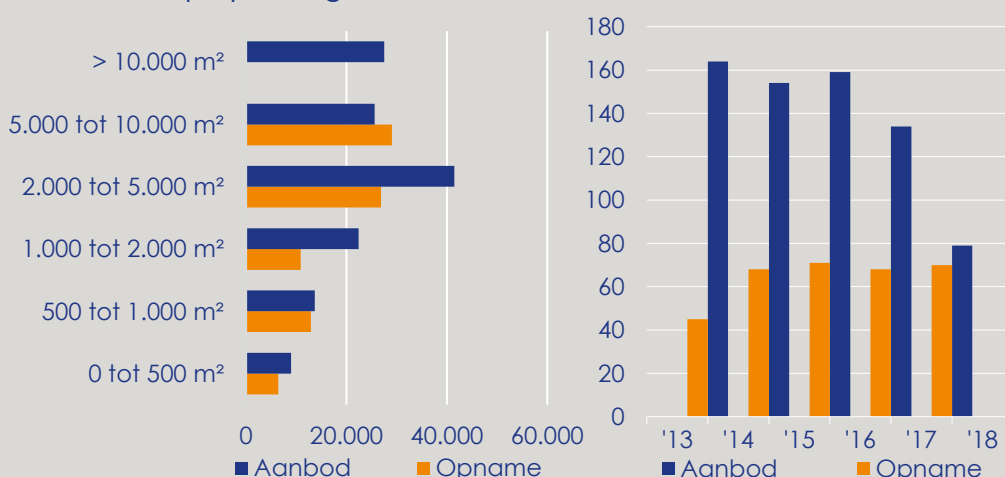
snelderzijlstra.nl

Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse

Aantal panden



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Groningen

'18

Op de regionale bedrijfsmarkt van Groningen is in 2017 de marktdruk duidelijk toegenomen. De marktratio, de verhouding tussen vraag en aanbod, heeft met 83% het hoogste niveau behaald sinds de start van de meting in 2009. De combinatie van een afnemend beschikbaar aanbod met een toenemende vraag leidt tot krapere bedrijfsruimtemarkt in Groningen. Het aanbod is met 30% afgenomen naar ruim 55.500 m², terwijl het opnamevolume met 33% is toegenomen naar 46.000 m². De resulterende marktdruk concentreert zich voornamelijk op panden met een oppervlakte tussen de 1.000 en 2.000 m². Het sterk dalende aanbod is in deze grootteklasse grotendeels verantwoordelijk voor de relatief krappe omstandigheden.

Ondanks de aanhoudende geluiden om een giga-factory van Tesla naar Noord-Nederland te halen, heeft in 2017 alleen een store en service center van Tesla auto's zich gevestigd in Groningen. Tesla heeft circa 2.300 m² garageruimte met showroom aangehuurd aan de Rostockweg in Groningen op Driebond. Het bedrijventerrein Driebond is gelegen ten oosten van Groningen langs de N7, voornamelijk grote autobedrijven zijn hier gevestigd.



Transactievolume
46.100 m²

Toename transactievolume

33%

Marktratio

83%

Mediane prijs per m²

€ 54

Spraakmakende transacties

Athleteshop

Atoomweg, Groningen
5.200 m²

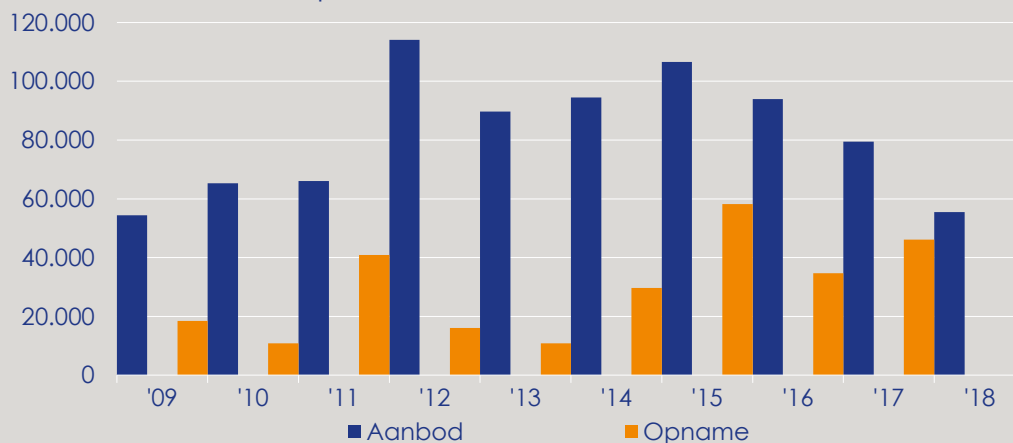
Tesla Motors Netherlands

Rostockweg, Groningen
2.280 m²

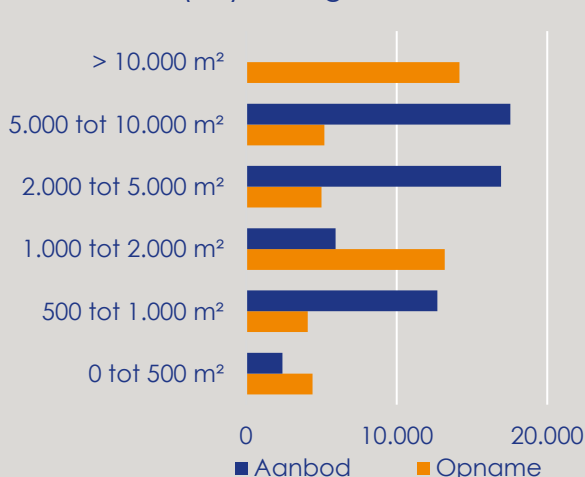


Lamberink Bedrijfsmakelaars
Leonard Springerlaan 7
9727 KB Groningen
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
lamberink.nl

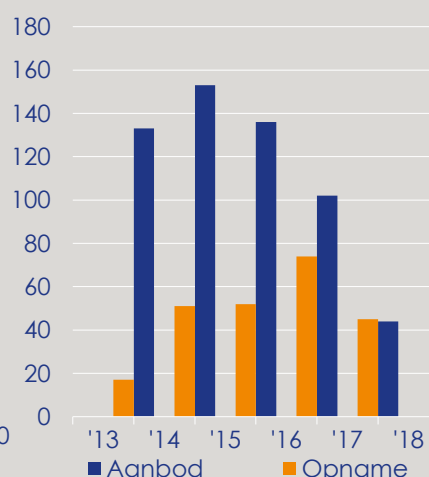
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Heerlen

'18

In 2017 valt in Heerlen het aantal opgenomen meters lager uit dan in het voorgaande jaar, er is een daling van maar liefst 78% zichtbaar. Echter is het beeld van 2016 sterk beïnvloed door de opname van het logistieke pand voor Medtronics aan de Duits/Nederlandse grens van 33.000 m². In totaal is in 2017 circa 12.900 m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht. Wanneer een vergelijking met het langjarig opnamevolume wordt gemaakt valt 2017 ook lager uit. Opvallend is dat het aantal opgenomen panden wel is toegenomen, in totaal zijn 14 transacties geregistreerd. Een recordaantal sinds de start van deze registratie in 2009. Door het ontbreken van grote (logistieke) panden in deze transacties is dit niet terug te zien in het opnamevolume.

Het aangeboden oppervlakte bedrijfsruimte blijft hoog in de gemeente Heerlen. Aan het begin van 2018 staan nog 32 panden in aanbod, met een gezamenlijke metrage van 72.400 m². Dit is een toename van 9% ten opzichte van het voorgaande jaar. De beperktere vraag in combinatie met de aanbodtoename leidt tot een verdere ontspanning van de bedrijfsruimtemarkt, dat zich uit in de afname van de marktratio naar 18%. Het huidige aanbod biedt voldoende mogelijkheden voor de komst van nieuwe gebruikers.



Transactievolume
12.900 m²

Afname transactievolume

-71%

Marktratio

18%

Mediane prijs per m²

€ 40

Spraakmakende transacties

Medtronic

Jan Campertstraat, Heerlen
2.920 m²

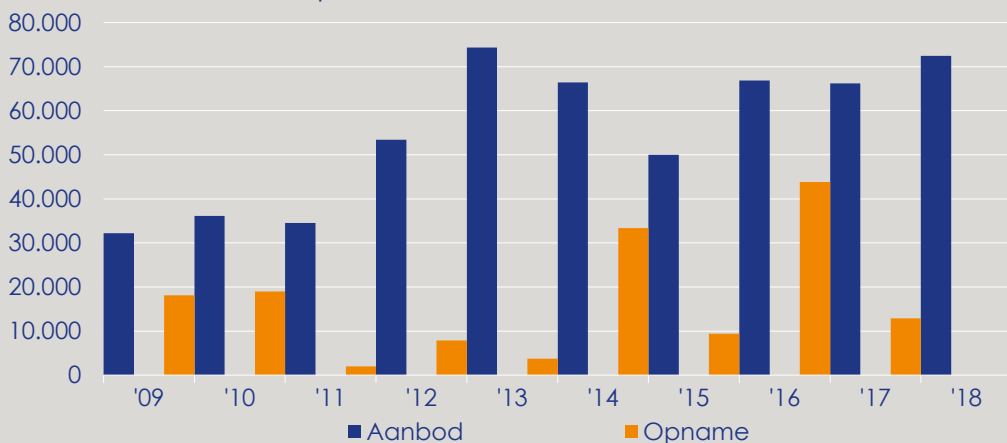
Polypack

De Koumen, Hoensbroek
1.340 m²

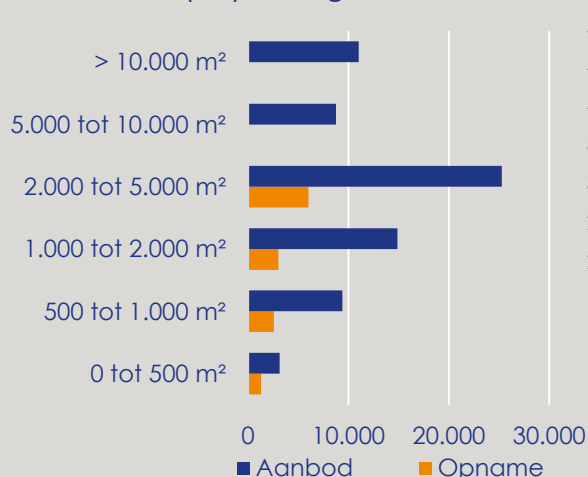


Boek en Offermans Heerlen
Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
heerlen@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

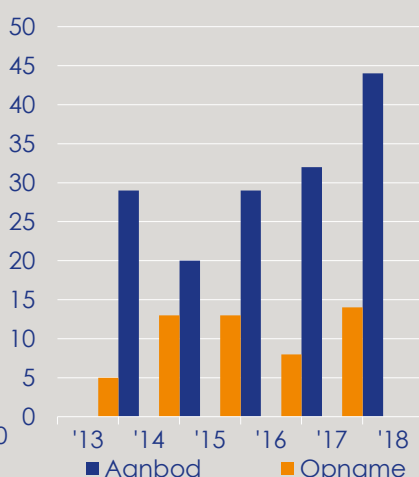
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Hengelo

'18

In 2017 is op de bedrijfsruimtemarkt van Hengelo een transactievolume van recordhoogte geregistreerd. In totaal is 67.500 m² verhuurd of verkocht, dit is het hoogste volume sinds de start van deze registratie in 2009. Opvallend is dat het aantal transacties in de gemeente al vier jaar nabij de 55 ligt, in 2017 hebben 54 transacties plaatsgevonden. Het hoge opnamevolume wordt derhalve veroorzaakt door een aantal grote transacties. Zo voegt TenCate Geosynthetics haar vestigingen in Nijverdal en Almelo samen op één locatie in Hengelo. Aan de Europalaan betreft het bedrijf een grootschalige productielocatie van circa 15.650 m².

Door het aanhoudende hoge opnamevolume kent Almelo een forse aanboddaling. In de afgelopen drie jaar is het aangeboden bedrijfsruimteoppervlakte afgenomen van 121.000 m² naar 84.00 m². De helft van het resterende aanbodvolume is gelegen op het bedrijvenpark Twentekanaal, op deze locatie staan per 1 januari 2018 nog 34 bedrijfspanden in aanbod. Als gevolg van de constante aanboddaling en het aanhoudende hoge opnamevolume ontstaat een zekere mate van krapte op deze regionale bedrijfsruimtemarkt.



Transactievolume
67.500 m²

Toename transactievolume

22%

Marktratio

80%

Mediane prijs per m²

€ 38

Spraakmakende transacties

Ten Cate

Europalaan, Hengelo
15.650 m²

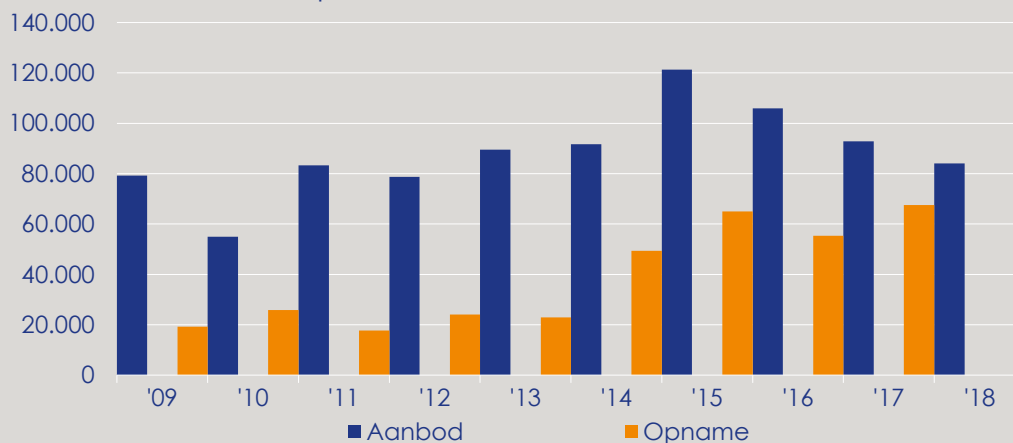
OTR Techniek

Goudstraat, Hengelo
3.840 m²



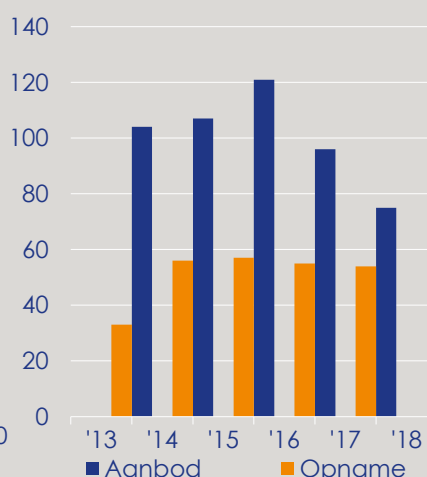
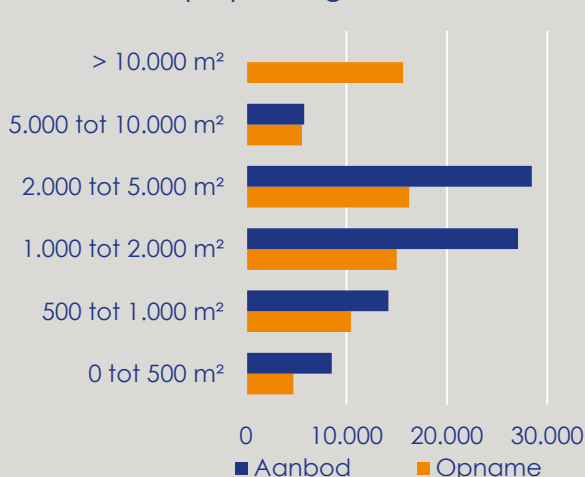
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars
Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse

Aantal panden



De regio Hengelo is samengesteld uit de volgende gemeenten: **Hengelo**

Sprekende Cijfers

Bedrijfsruimtemarkten

Leeuwarden

'18

In Leeuwarden kent het opnamevolume een sterke opleving in het afgelopen jaar. 24.900 m² bedrijfsruimte is van eigenaar of gebruikers gewisseld in 2017. Het volume ligt daarmee net boven het behaalde niveau in 2015. Groot verschil met die periode is dat het aanbod begin van dit jaar fors lager ligt. Het oppervlakte beschikbaar aanbod is afgenomen naar 42.850 m², ten opzichte van vorig jaar een afname van 16%. De afname van het aanbod komt voornamelijk voort uit het toenemende opnamevolume, ten opzichte van 2016 is het aantal opgenomen meters met 31% toegenomen. Het gemiddelde metrage van een opgenomen pand is in 2017 bijna 1.000 m², in 2016 zijn voornamelijk kleinere panden verhandeld gezien het gemiddelde van 500 m².

Op bedrijventerrein Hemrik wordt het overgrote deel van de transacties in de regio Leeuwarden gepleegd. Op dit terrein ten oosten van Leeuwarden is bijna 14.000 m² bedrijfsruimte aangehuurd of aangekocht. 55% van het totale opnamevolume van Leeuwarden vindt hier plaats. De meeste transacties zijn gerealiseerd op de Apolloweg, zes van de in totaal vijftien transacties op dit bedrijvenpark.



Transactievolume
24.900 m²

Toename transactievolume
31%

Marktratio
58%

Mediane prijs per m²
€ 41

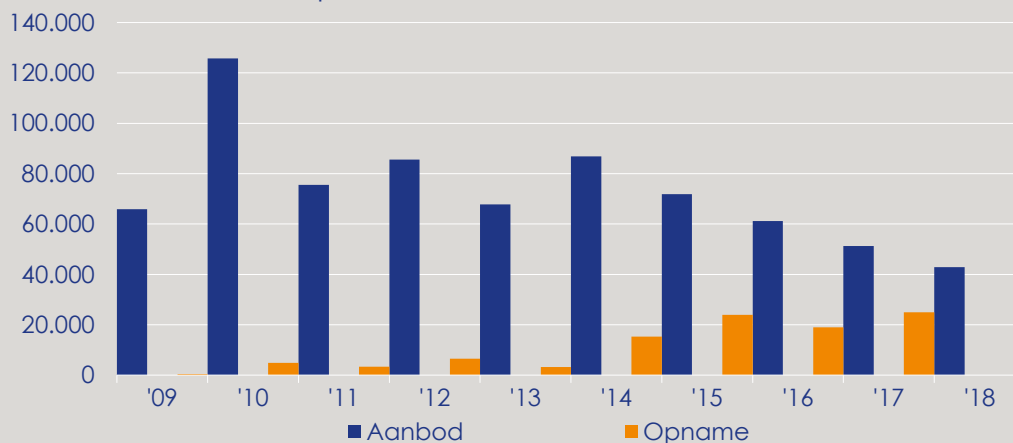
Spraakmakende transacties

Wensink Euroselectie
Jupiterweg, Leeuwarden
2.100 m²

LED Factory
Archimedesweg, Leeuwarden
1.990 m²

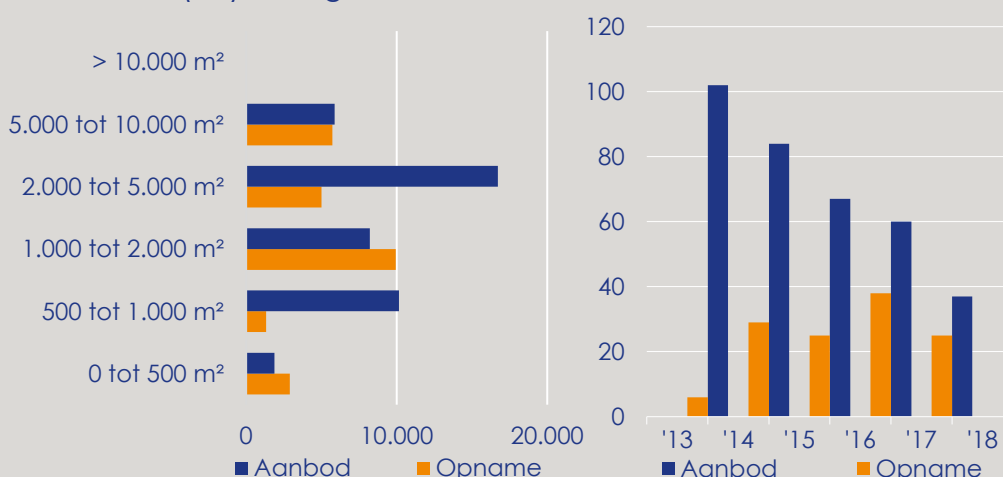
 **Lamberink Bedrijfsmakelaars**
Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
assen@lamberink.nl
lamberink.nl

Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse

Aantal panden



De regio Leeuwarden is samengesteld uit de volgende gemeenten: **Leeuwarden**

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Maastricht

'18

In Maastricht is de markt voor bedrijfsruimten zeer sterk aangetrokken. Deze groeiende dynamiek blijkt vooral uit het opnamevolume in 2017. Het aantal vierkante meters dat afgelopen jaar is aangehuurd of aangekocht is met 185% toegenomen naar bijna 55.000 m². Ter vergelijking, het langjarig gemiddelde van opnames ligt net boven de 20.000 m² per jaar. In combinatie met een doorzettende daling van het beschikbare aanbod, kan de Maastrichtse bedrijfsruimtemarkt als krap getypeerd worden. De markratio, de verhouding tussen opname en aanbod, staat op een recordhoogte van 160%, ver boven het landelijk niveau. De toegenomen opnamedynamiek heeft vooral plaatsgevonden in de kleinere metrages tot 2.000 m². De grotere panden kennen juist een stabilisatie of daling van het opnamevolume in vergelijking met een jaar eerder.

Binnen de gemeente Maastricht zijn de meeste panden verkocht op bedrijventerrein Beatrixhaven, dit betreft zeven bedrijfsruimten met een totaal metrage van 9.300 m². De belangrijkste transactie van het jaar heeft echter plaatsgevonden op bedrijventerrein Randwyck-Zuid, een distributiecentrum van bijna 25.000 m² is hier geveild. In het huidige aanbod staan geen panden met een dergelijk metrage, het grootste object in het aanbod is een distributiecentrum in Beatrixhaven waar nog één loods van 2.574 m² beschikbaar is. Gebruikers die meer dan 3.000 m² aaneengesloten ruimte willen huren kunnen op dit moment niet in de bestaande voorraad van Maastricht terecht.



Transactievolume
55.000 m²

Toename transactievolume

185%

Markratio

160%

Mediane prijs per m²

€ 47

Spraakmakende transacties

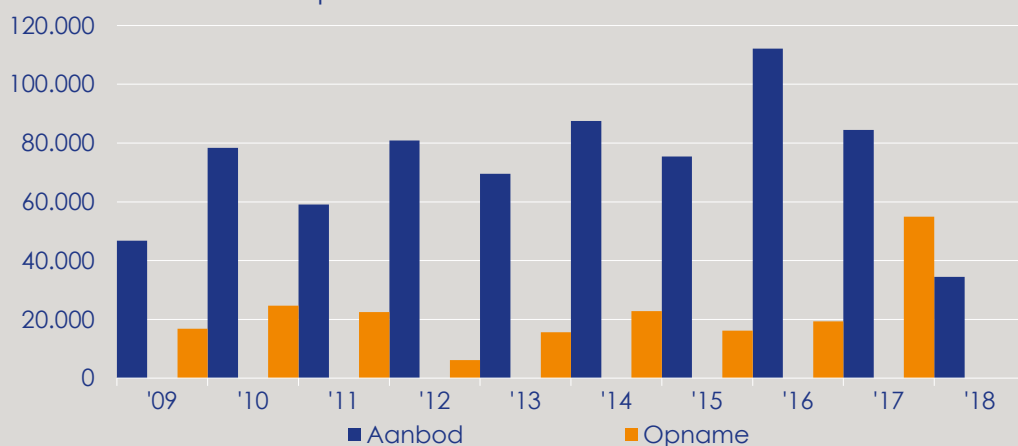
Hanos

Molensingel, Maastricht
24.340 m²

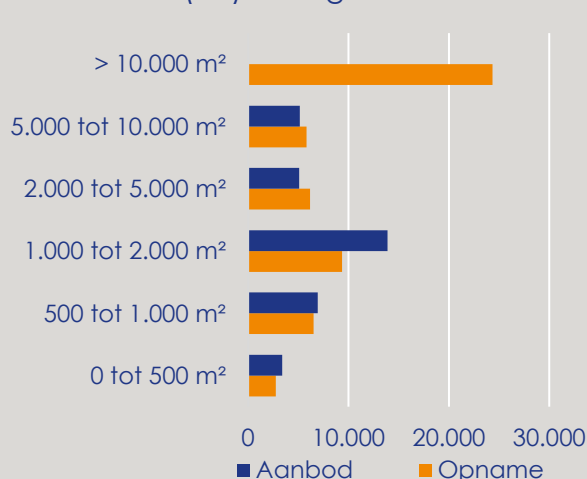
Poirier

Brusselseweg, Maastricht
1.800 m²

Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Nijmegen

'18

In 2017 is in de regio Nijmegen (Nijmegen, Wijchen en Beuningen) de jaarlijks toename van het opnamevolume van de periode 2014 - 2016 ten einde gekomen. In het afgelopen jaar is 148.90 m² aan bedrijfsruimte aangehuurd of aangekocht, in 2016 was dit nog bijna 260.000 m², oftewel een afname van 43%. Deze terugval wordt grotendeels verklaard door twee zeer grote transacties op Park 15 welke in 2016 het hoge transactievolume hebben bepaald, in dat jaar namen Nabuurs en LIDL gezamenlijk bijna 126.000 m² op. Alsnog ligt het opnamevolume van 2017 maar liefst 28% boven het langjarig gemiddelde en ook het aantal transacties (94) is vergelijkbaar met het voorgaande jaar. Als gevolg hiervan is het aantal vierkante meters in aanbod wederom sterk afgenomen, waardoor per 1 januari 2018 nog slechts 84.700 m² bedrijfsruimte beschikbaar is voor verhuur of verkoop.

De gemeente Wijchen heeft met bijna 81.000 m² opgenomen bedrijfsruimte een aandeel van 55% in het totale opnamevolume van de regio Nijmegen. Het logistieke karakter van industrieterrein Bijsterhuizen (dat grotendeels in Wijchen ligt) betekent dat met name distributiecentra met grote oppervlaktes de cijfers van deze relatief kleine gemeente sterk beïnvloedden. Inmiddels zijn de bouwkvavels op Bijsterhuizen sterk aan het opdrogen voor grotere logistieke dienstverleners, mede door de nieuwbouw voor DHL in 2017 en Briggs & Stratton en Royal Roofing in 2016. Hiertegenover staat dat Park 15 nog voldoende mogelijkheden biedt, waardoor in 2018 nog grote logistieke transacties worden verwacht op deze locatie.



Transactievolume

149.900 m²

Afname transactievolume

-42%

Marktratio

177%

Mediane prijs per m²

€ 40

Spraakmakende transacties

Jusda Euro

Bijsterhuizen, Wijchen
25.280 m²

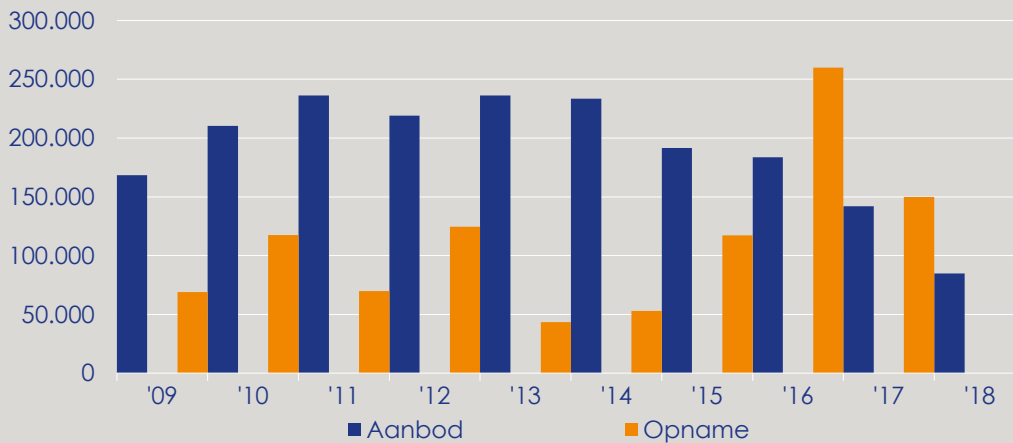
DHL

Bijsterhuizen, Wijchen
22.500 m²

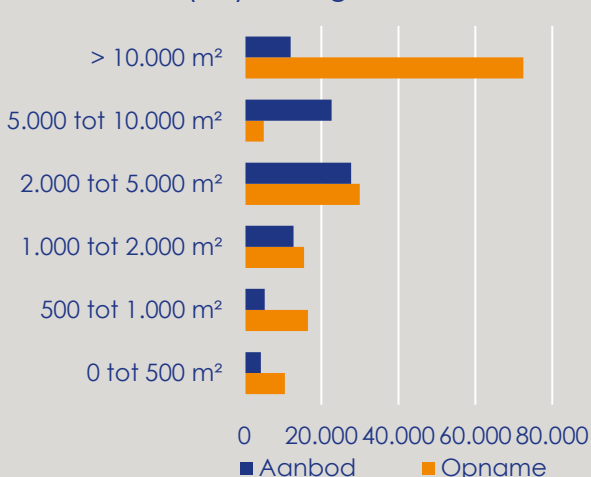


**Strijbosch Thunnissen Makelaars
Nijmegen**
St. Canisiusingel 22
6511 TJ Nijmegen
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

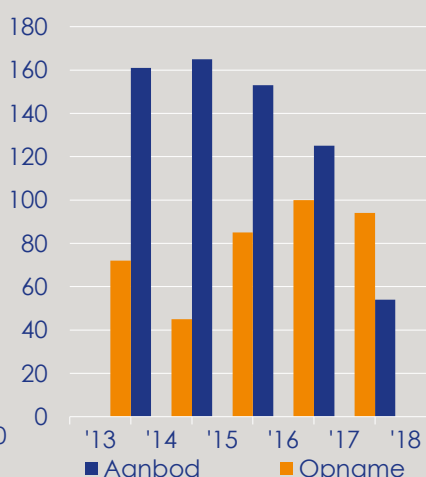
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 's-Hertogenbosch

'18

In 2017 is in 's-Hertogenbosch een recordvolume aan bedrijfsruimte verkocht of verhuurd. In de gemeente zijn 71 transacties geregistreerd, met een gezamenlijk metrage van maar liefst 129.300 m². Het opnamevolume is zo ruim 59% hoger dan in het voorgaande jaar. De verklaring hiervoor ligt deels in een aantal grote (logistieke) transacties, zo heeft Bremaat Holland een bedrijfspand van 16.800 m² gehuurd aan de Koenendelseweg. Het hoge opnamevolume wordt echter niet volledig verklaard door de grootte van de objecten, ook het aantal transacties is toegenomen. Ten opzichte van 2016 hebben bijna twintig transacties meer plaatsgevonden.

Het hoge opnamevolume heeft een duidelijk effect op de hoeveelheid aangeboden bedrijfsruimte in Den Bosch. Per 1 januari 2018 staat nog 105.400 m² in aanbod, dit is 20% minder dan een jaar hiervoor. Vooral in het aantal voor verhuur of verkoop beschikbare panden is te constateren dat het aanbod beperkt is. Dit aantal is in een jaar meer dan gehalveerd, naar slechts 32 resterende objecten. De bedrijfsruimtemarkt van 's-Hertogenbosch kent hierdoor een sterke mate van krapte, in bijna alle grootteklassen worden meer vierkante meters verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan.



Transactievolume

129.300 m²

Toename transactievolume

59%

Markratio

123%

Mediane prijs per m²

€ 45

Spraakmakende transacties

Bremaat Holland

Koenendelseweg, 's-Hertogenbosch
16.810 m²

Korver Holland

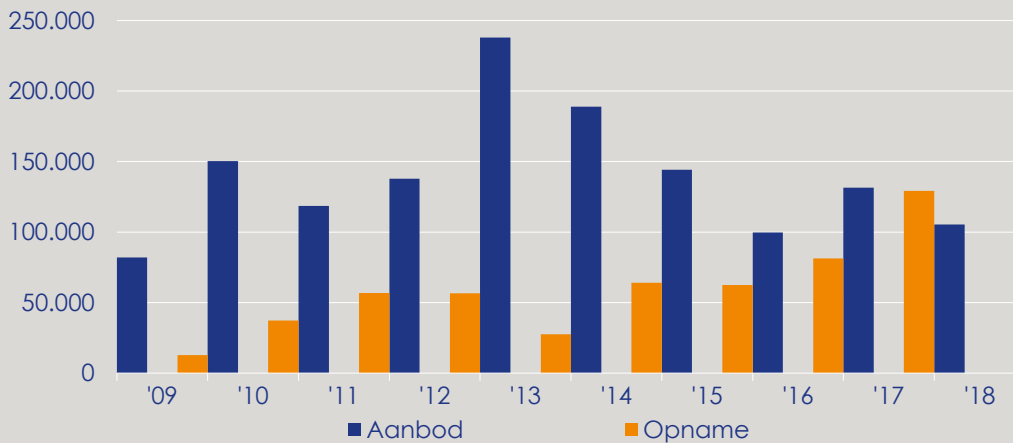
Larenweg, 's-Hertogenbosch
6.000 m²



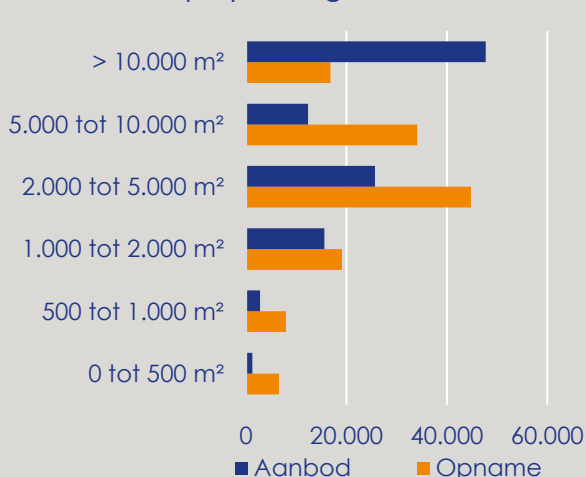
HRS Bedrijfsmakelaars

Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
Info@hrs.nl
hrsbedrijfsmakelaars.nl

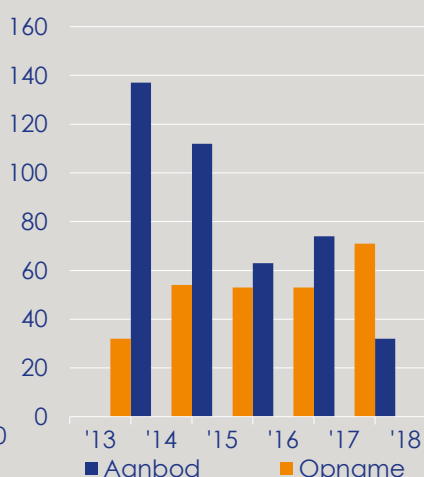
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



Sprekende Cijfers

Bedrijfsruimtemarkten

Tilburg

'18

Ondanks het sterk toegenomen opnamevolume in 2017, is het aanbod per januari 2018 van bedrijfsruimten met 25% toegenomen. Er is nog 277.000 m² aan bedrijfsruimte beschikbaar op dat moment. Het grootste deel van het aanbod bestaat uit panden groter dan 10.000 m², namelijk 126.300 m². Dit is 13% minder dan vorig jaar. In de categorie tussen de 0 en 500 m² is het aantal beschikbare meters ten opzichte van vorig jaar juist stevig toegenomen, in deze grootteklasse heeft bijna een verdriedubbeling van het aangeboden volume plaatsgevonden. In navolging van het toegenomen aanbod is ook het opnamevolume sterk toegenomen. Dit wijst op een grote dynamiek in Tilburg, die met name bij de kleinere metrages wordt geregistreerd. Doordat het totale opnamevolume met bijna de helft is toegenomen heeft de marktdruk afgelopen jaar een niveau van 90% behaald. In 2015 was de marktdruk door het opnamerecord nog hoger, de markratio bedroeg maar liefst 141%.

Dat Tilburg een logistieke hotspot is, blijkt ook uit de transactiecijfers. In 2017 is meer dan 160.000 m² aan logistiek vastgoed door de markt opgenomen. De grootste opnames van niet-logistieke bedrijfsruimten betreffen voornamelijk nieuwbouwobjecten op industrieterrein Vossenbergh. In Tilburg heeft verder veel dynamiek plaatsgevonden op industrieterrein Kraaiven, met name kleinere transacties zijn veel zichtbaar in dit gebied. Het gemiddelde metrage van de opgenomen panden is 1.000 m², in totaal is er bijna 16.000 m² verhuurd of verkocht.



Transactievolume
248.000 m²

Toename transactievolume

46%

Markratio

90%

Mediane prijs per m²

€ 45

Spraakmakende transacties

Coolblue

Vossenbergh-West II, Tilburg
37.000 m²

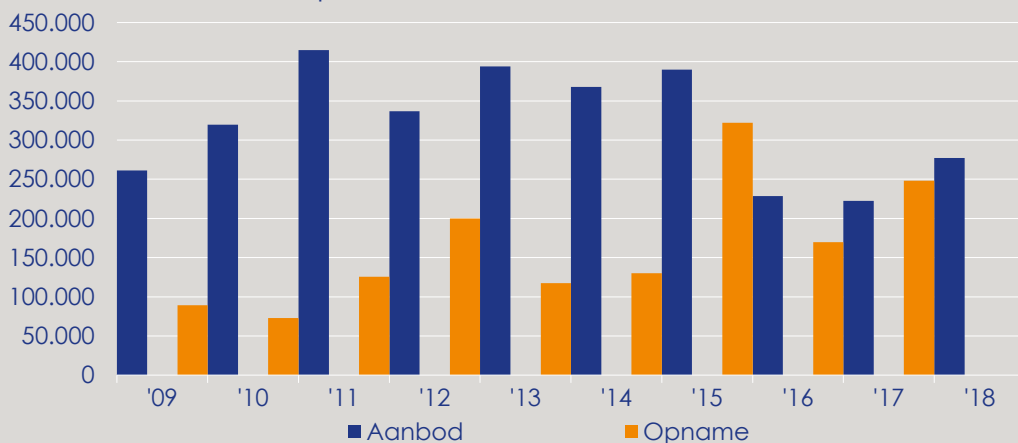
Pantos Logistics

Vossenbergh-West II, Tilburg
28.000 m²

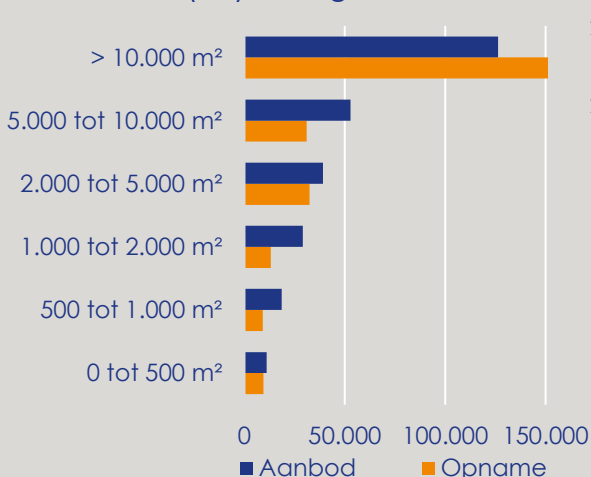


HRS Bedrijfsmakelaars
Heraclesstraat 6
5048 CG Tilburg
Info@hrs.nl
hrsbedrijfsmakelaars.nl

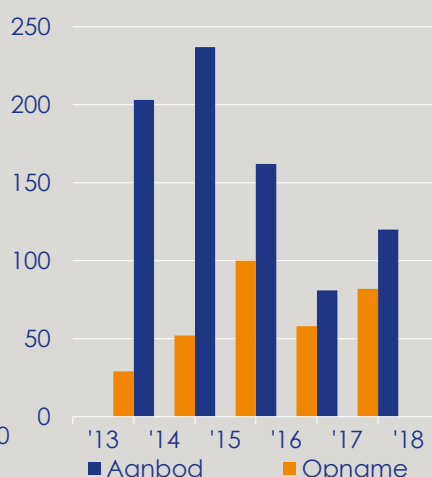
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



De regio Tilburg is samengesteld uit de volgende gemeenten: **Tilburg**

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Venlo/Venray

'18

Dit jaar is de regio Venlo/Venray voor het eerst toegevoegd aan de onderzochte regio's voor de Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarktrapportage. De regio kenmerkt zich als een logistieke hotspot, wat ook duidelijk in de transacties naar voren komt. In totaal is in dit jaar 371.600 m² logistieke bedrijfsruimte verhuurd of verkocht. Hiernaast staat een opnamevolume van 39.600 m² bedrijfsruimte met een andersoortige bestemming.

Ondanks het hoge opnamevolume lijkt het aanbod de vraag in de regio nog goed te kunnen faciliteren. Begin 2018 is nog meer dan 472.600 m² bedrijfsruimte te koop of te huur. Het merendeel van dit aanbod staat in de gemeente Venlo, 44 bedrijfsruimten zijn hier beschikbaar, met een totaal metrage van 316.300 m². De overige aangeboden 152.500 m² staat in Venray en betreft 25 objecten. Toch verschilt de marktdruk sterk per grootteklasse. Panden in de categorie tussen de 2.000 en 5.000 m² kennen de ruimste markt met meer dan voldoende keuzemogelijkheid voor potentiële gebruikers. Hiertegenover staan de kleinere metrages (< 500 m²), waarbij een zekere mate van spanning bestaat.



Transactievolume
411.200 m²

Aanbodvolume
472.600 m²

Marktratio
87%

Mediane prijs per m²
€ 40

Spraakmakende transacties

Vida XL

Trade Port Noord, Venlo
100.000 m²

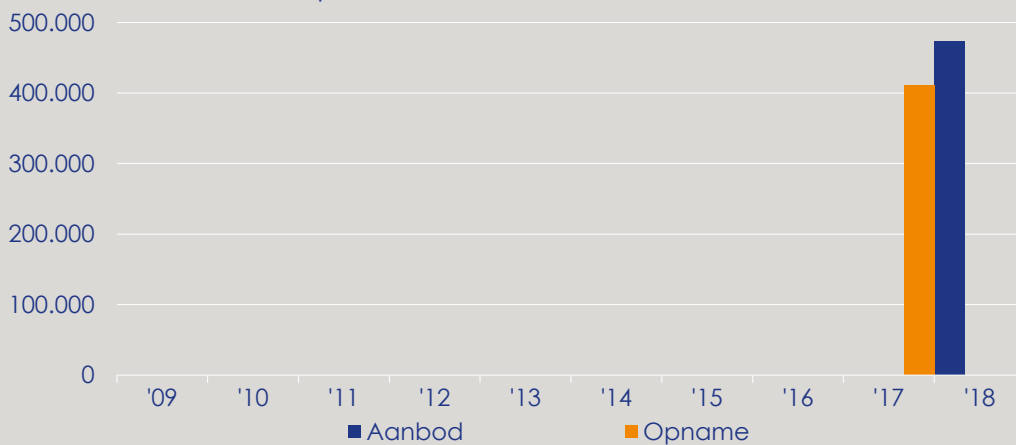
DSV

Trade Port Noord, Venlo
83.000 m²

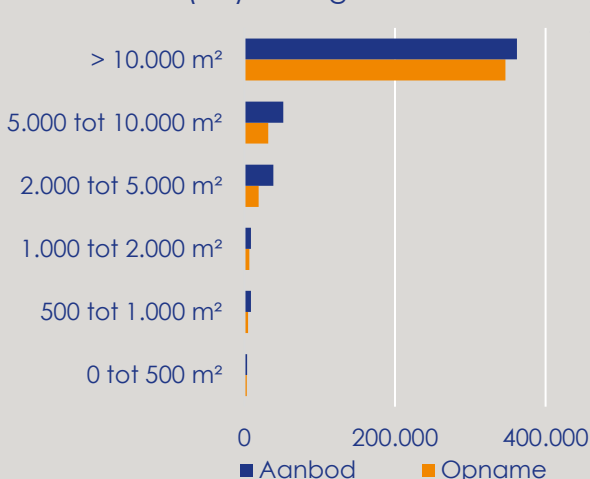


Boek en Offermans Venray
Poststraat 9
5801 BC Venray
venray@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(Ook in o.a. Venlo)

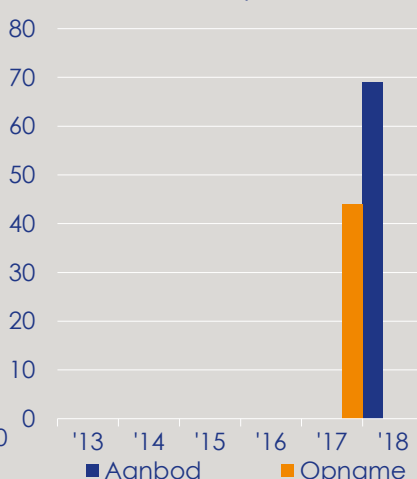
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Zaanstad

'18

Het beschikbare aanbod van bedrijfsruimten is in 2018 gehalveerd ten opzichte van januari 2017. Waar in 2017 nog 188.700 m² te koop of te huur stond in de gemeente Zaanstad, is er nu nog maar 87.250 m² beschikbaar. Het aanbod van bedrijfsruimten is in alle grootteklassen afgenomen. Hieruit blijkt dat het aanbod over de gehele breedte is verschaald. Met name in de klasse van 2.000 tot 5.000 m² is het aantal aangeboden meters sterk teruggelopen. Hoewel het totale opnamevolume afgelopen jaar is afgenomen, is er wel een grotere dynamiek zichtbaar onder grotere metrages. Met name de bedrijfspanden met een oppervlakte tussen de 5.000 en 10.000 m² hebben een goed jaar achter de rug.

De twee transacties die het meest hebben bijgedragen aan het huidige opnamevolume in termen van metrages, zijn beide gelegen op bedrijventerrein Achtersluispolder. Het gezamenlijke oppervlakte van deze twee transacties vormt met 33.700 m², een substantieel deel van het totale volume. In 2017 is op het gehele Achtersluispolder circa 41.200 m² aan oppervlakte aangehuurd of aangekocht. In 2016 was het opnamevolume nagenoeg hetzelfde op dit bedrijventerrein, de dynamiek blijft hier onverminderd hoog.



Transactievolume
82.800 m²

Afname transactievolume

-14%

Marktratio

95%

Mediane prijs per m²

€ 50

Spraakmakende transacties

Rutte Groep

Kruisbaken, Zaandam
23.820 m²

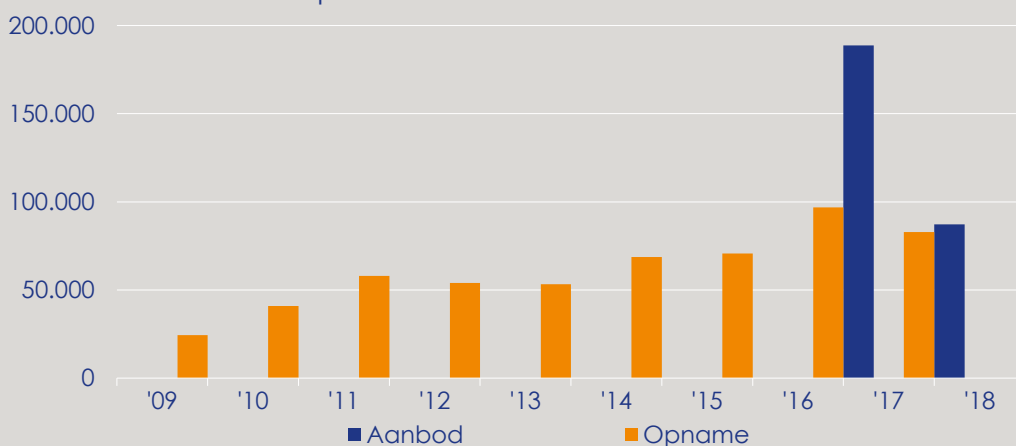
SvA

Barndegat, Zaandam
9.900 m²

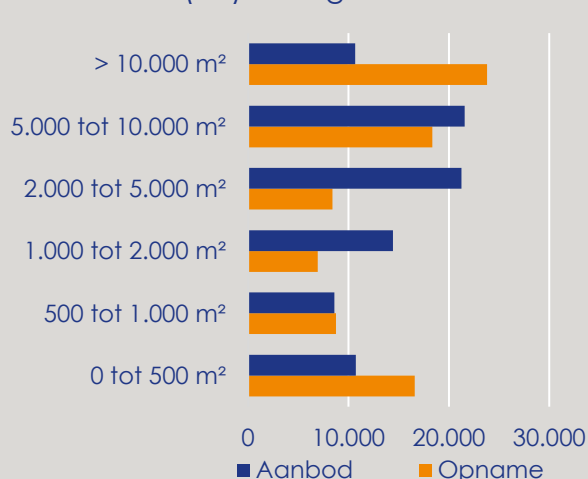


Kuijs Reinder Kakes Zaandam
Westzijde 340
1506 GK Zaandam
business@krk.nl
krk.nl

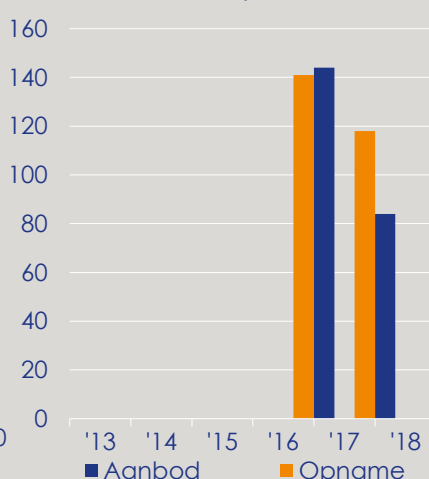
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Zwolle

'18

In de regio Zwolle is in het vierde achtereenvolgende jaar het opnamevolume toegenomen. In 2017 is in totaal 81.700 m² aan bedrijfsruimte aangehuurd of aangekocht. Ten opzichte van 2016 is hiermee een forse toename van maar liefst 41% gerealiseerd. De sterke dynamiek heeft in 2017 tot verder toenemende druk op de bedrijfsruimtemarkt geleid. Waar in 2014 de marktratio (de verhouding tussen vraag en aanbod) nog 11% bedroeg, is dit naar 71% gestegen in 2016, waarna in 2017 het voorlopige hoogtepunt is bereikt met maar liefst 125%. Dat de ratio boven de 100% uitkomt betekent dat in dit jaar het opgenomen metrage het aangeboden aantal meters overtrof. De marktdruk is het hoogst in panden met een metrage tussen de 2.000 en 5.000 m². Een ander gevolg van het hoge opnameniveau is dat het voor verhuur of verkoop beschikbare aanbod met een vijfde is teruggelopen gedurende 2017.

Bedrijventerrein de Marlanden, ten zuidoosten van Zwolle, is voor een belangrijk deel verantwoordelijk voor de sterke dynamiek in deze regio. In totaal is hier voor bijna 44.000 m² aan bedrijfsruimte in gebruik genomen. In 2016 bleef de opnameteller steken op 40.000 m². Dit gebied is dit jaar verantwoordelijk voor meer dan de helft van het totale opnamevolume.



Transactievolume
81.700 m²

Toename transactievolume

41%

Marktratio

125%

Mediane prijs per m²

€ 55

Spraakmakende transacties

Koninklijke Euroma

Ravensburgstraat, Zwolle
26.000 m²

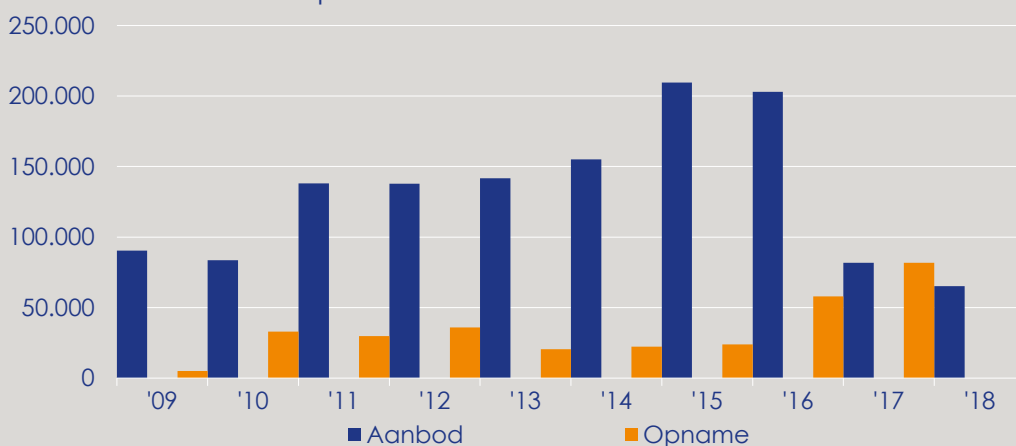
Nederlandse Drogisterij Service

Benjamin Franklinstraat, Zwolle
8.600 m²



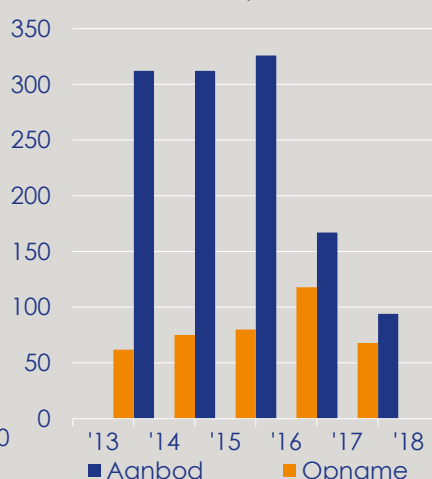
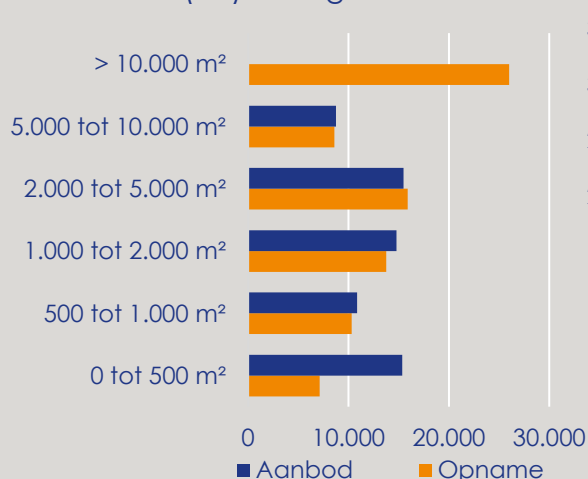
Rodenburg Makelaars Zwolle
Agje Dekenstraat 51
8023 BZ Zwolle
 zwolle@rodenburg.nl
 rodenburg.nl

Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse

Aantal panden



De regio Zwolle is samengesteld uit de volgende gemeenten: **Zwolle**

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 m² 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 m² 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 waarde 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 ruimer en daalt de bedrijfsruimtemarktratio.

Grootteklasse

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

- 0 – 500 m²
- 500 – 1.000 m²
- 1.000 – 2.000 m²
- 2.000 – 5.000 m²
- 5.000 – 10.000 m²
- > 10.000 m²

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 kooprijzen zijn daarom indicatief.

**Boek & Offermans
Bedrijfsmakelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in Maastricht, Venlo en
Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
bog@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

HRS Bedrijfsmakelaars

Pettelaarpark 36
Postbus 2073
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl
hrsbedrijfsmakelaars.nl

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
bog@krk.nl
krk.nl
(ook in Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Bedrijfsmakelaars

Javastraat 10 - 18
9401 KZ Assen
059 233 84 20
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Ooms.com

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

Rodenburg Bedrijfsmakelaars

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

Snelder Zijlstra

Bedrijfsmakelaars
Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
053 485 22 44
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

**Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6800 AN Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande VanOpstal
Bedrijfsmakelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 54
bog@vandersande.nl
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht
030 767 03 90
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl