

Sprekende Cijfers

Bedrijfsruimtemarkten

Opnamevolume

3.521.400 m²

Aanbodvolume

4.352.400 m²

Ondanks stagnatie recordaantal vierkante meters opgenomen



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2019

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

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.

Dynamis

Dynamis is een organisatienetwerk van dertien grote regionale makelaars met meer dan veertig vestigingen in het hele land. Zij is daarmee de op twee na grootste makelaarsorganisatie in Nederland. Alle Dynamis-makelaars zijn NVM-lid en bestaan gemiddeld meer dan 65 jaar. Dynamis wil als netwerkorganisatie haar opdrachtgevers op professionele en kwalitatief hoogwaardige wijze ondersteunen en begeleiden bij al hun beslissingen over (bedrijfs)onroerend goed.

Auteurs:

Rick van Zwet MSc

Research Manager

Rogier Weck MSc

Researcher

Contact:

research@dynamis.nl

030 307 89 30

Samenvatting

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt kent in 2018 een uitzonderlijk hoog opnamevolume. De vraag van gebruikers naar onder andere hallen, loodsen en distributiecentra is al voor het tweede jaar op rij aan het toenemen. Deze groei is het gevolg van meerdere jaren van hoogconjunctuur, sterk stijgende werkgelegenheidscijfers en toenemende handelsactiviteiten. In deze economische context is het aantal opgenomen vierkante meters bedrijfsruimte sterk toegenomen in het afgelopen jaar. Gezien de afhankelijkheid van de conjunctuur zal de bedrijfsruimte vraag naar verwachting gedurende 2019 gaan stagneren.

Logistieke sector aanjager van opnamevolume

In totaal is ruim 3,5 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte verhuurd of verkocht in het afgelopen jaar, een stijging van circa 4% ten opzichte van het reeds hoge niveau in 2017. Het hoge opnamevolume is een direct gevolg van de schaalvergroting in de logistieke sector, de nieuwbouw van grootschalige distributiecentra heeft het aantal opgenomen vierkante meters bedrijfsruimte naar recordhoogte gestuwd. In het bijzonder de bedrijfsruimtemarkt van Rotterdam maakt een forse versnelling door, vanaf een zeer hoog niveau. Deze groei wordt mede veroorzaakt door anticipatie-effecten op de Brexit in de Rotterdamse havens.

In 2015 ingezette aanboddaling vlak af

De aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte heeft geleid tot een verdere daling van het aanbodvolume. In totaal wordt er per 1 januari 2019 circa 4,4 miljoen m² bedrijfsruimte aangeboden, daarmee is gedurende 2018 is het beschikbare bedrijfsruimteaanbod met 6% afgenomen. Vergeleken met de aanboddalingen van de afgelopen jaren is de huidige afname echter beperkt. De sterkste dalingen van het aanbod hebben namelijk eerder al plaatsgevonden, vanaf de aanbodpiek in 2015 is het aanbod met ruim 1,6 miljoen m² afgenomen.

Toenemende dynamiek loopt ten einde

De eerste tekenen van een afzwakkende markt zijn al zichtbaar in de vraag naar bedrijfsruimte. Hoewel in 2018 een aanzienlijke opnamestijging in vierkante meters is gerealiseerd, vertoont het aantal transacties een ander beeld. In 2018 heeft een terugval van het aantal transacties plaatsgevonden, maar liefst een tiende minder panden werden verhuurd of verkocht ten opzichte van 2017. De toename van het totale opnamevolume wordt daarom volledig verklaard door schaalvergroting van de transacties.



Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Samenvatting | 3 |
| Vraag naar bedrijfsruimte blijft groeien in 2018 | 5 |
| Bedrijfsruimtemarkt van Rotterdam versnelt | 5 |
| Economische meewind verklaart de groei | 6 |
| Groeiende industrie vraagt meer ruimte | 6 |
| Nieuwbouwontwikkeling vlakt af | 6 |
| Aanbodvolume krimpt door aanhoudende vraag | 7 |
| Sterke aanbodafname in Arnhem | 7 |
| Kader: Datacentra sterk opkomende asset class | 8 |
| Prioriteer verduurzaming in productieprocessen | 9 |
| Gebiedstransformaties kansrijk op industrieterreinen | 9 |
| Alternatief gebruik van karakteristieke panden | 9 |
| | |
| Bedrijfsruimtemarkten regionaal | 10 |
| Bijlage: Begrippen en regio-indeling | |

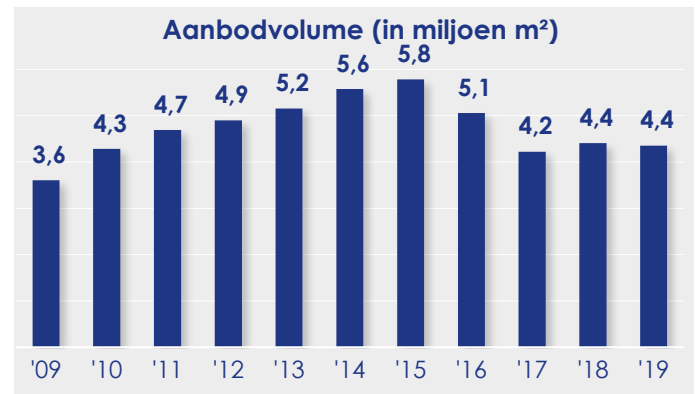
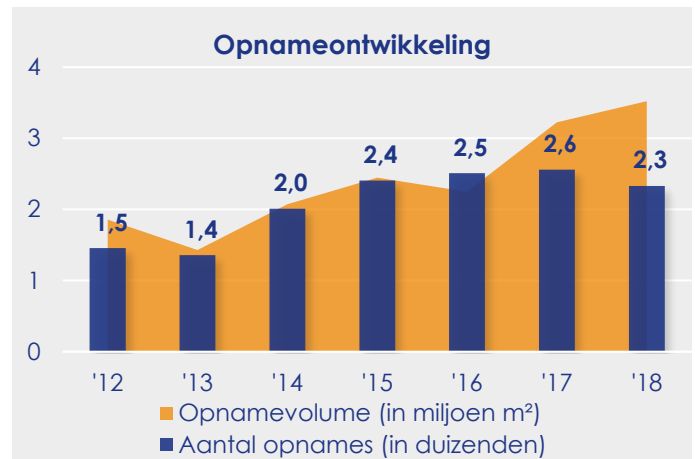
Vraag naar bedrijfsruimte historisch hoog in 2018

De dynamiek op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is in 2018 van een uitzonderlijk hoog niveau. Als gevolg van meerdere jaren van economische hoogconjunctuur, sterk stijgende werkgelegenheids-cijfers en toenemende handelsactiviteiten is de vraag naar bedrijfsruimte op een recordhoogte beland. Veel ondernemingen zijn hun huisvesting aan gaan passen aan de groeiende bedrijvigheid. Om deze groei te faciliteren hebben veel bedrijven een duidelijke uitbreidingsvraag. Daarnaast kan door ruimere budgetten een deel van de huidige dynamiek worden verklaard door een toenemende kwaliteitsvraag, een hoogwaardige werkomgeving en bijbehorende uitstraling wegens steeds vaker mee als factoren bij huisvestingsstrategieën.

De grote vraag van gebruikers naar bedrijfsruimte heeft in 2018 geresulteerd in een opnamevolume van ruim 3,5 miljoen vierkante meter, ten opzichte van 2017 is daarmee 4% meer oppervlakte aangehuurd of aangekocht. Het totale opnamevolume groeit dus vanaf een zeer hoog niveau verder. Twee opeenvolgende jaren van opnamestijgingen hebben geleid tot een historisch opnamerecord in 2018, het huidige niveau ligt circa de helft boven het langjarig gemiddelde van 2,4 miljoen vierkante meter. Hoewel er wederom een opnamestijging is gerealiseerd in 2018, was er in 2017 nog sprake van een toename van maar liefst een kwart. Geconcludeerd kan worden dat de stijging in 2018 is afgezwakt.

Uit het aantal transacties blijkt eveneens dat de dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt aan het afzakken is. In 2018 zijn een tiende minder panden verhuurd of verkocht vergeleken met het voorgaande jaar. Dat het totale opnamevolume in vierkante meters toch is toegenomen kan volledig worden verklaard uit het hogere gemiddelde metrage van de opgenomen panden. Er zijn maar liefst een kwart meer vierkante meters verhandeld in panden met een oppervlakte groter dan 10.000 m². Transacties in deze oppervlakteklasse hebben een fors opwaarts effect op het totale gerealiseerde volume in een jaar, panden van dit formaat betreffen veelal distributiecentra. Logistiek vastgoed wordt nader onderzocht in de rapportage Spreekende Cijfers Logistiek 2019.

De vraag naar ruimte in kleinere panden is in het afgelopen jaar juist afgenomen, 8% minder vierkante meters zijn opgenomen in panden tot 500 m². In panden tussen de 500 en 1.000 m² is het opnamevolume in 2018 met maar liefst 16% afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Door schaalvergroting concentreert de vraag zich



voornamelijk in grotere bedrijfsruimten. Daarnaast wordt de dynamiek belemmerd doordat bedrijven steeds vaker problemen ondervinden bij het aantrekken van personeel en zorgen de lagere kwaliteitseisen van kleine gebruikers ervoor dat ze minder snel de overstap maken naar een nieuw pand. Op termijn zal de groeiende bouwsector dit deel van de markt stimuleren.

Bedrijfsruimtemarkt van Rotterdam versnelt

Regionaal gezien maakt de Rotterdamse bedrijfsruimtemarkt vanaf een hoog niveau een aanzienlijke opnamegroei door. Door de aanwezigheid van de havens is Rotterdam veruit de grootste bedrijfsruimtemarkt binnen Nederland. Anticipatie-effecten in aanloop naar de Brexit hebben in 2018 een versterkend effect op de vraag naar bedrijfsruimte in Rotterdam. Door zowel de positieve ontwikkelingen in de havenstad als in Amsterdam, verstevigt de G4 haar positie in de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt.

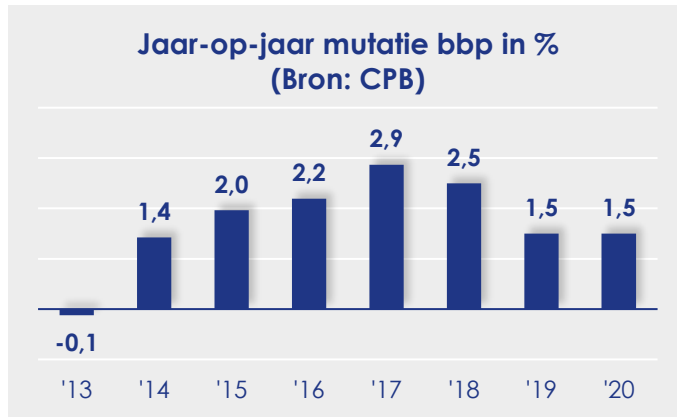
In 12 van de 23 overige gemeenten neemt de vraag naar bedrijfsruimte eveneens toe. Koplopers zijn Heerlen, Breda en Almelo, de recordtoenames zijn voornamelijk te danken aan grote logistieke opnames in de regio's. De grootste bedrijfsruimtemarkt na Rotterdam bevindt zich in de samengestelde regio Venlo/Venray, ruim 310.000 m² is hier verkocht of verhuurd. Nieuwbouwontwikkelingen hebben in deze logistieke hotspot een aanzienlijke impact op het totale volume. In

Zaanstad, Zwolle en Maastricht worden de sterkste dalingen van het opnamevolume geregistreerd. In totaal wordt in de overige regio's 2% minder bedrijfsruimte opgenomen dan een jaar eerder.

Economische meewind verklaart de groei

De Nederlandse economie heeft een aantal jaren van zeer robuuste groei achter de rug. Na een lichte daling in 2013 is het bruto binnenlands product (bbp) reeds vanaf 2014 elk jaar verder toegenomen. Het voorlopige hoogtepunt is bereikt in 2017, met een bbp-groei op jaarbasis van maar liefst 2,9%. Deze jaren van economische groei hebben een groot effect gehad op de bedrijfsruimtesector in Nederland. Deze conjunctuurgevoelige sector veerde sterk op tijdens het economisch herstel na de crisis, de vraag naar bedrijfsruimte hangt dan ook sterk samen met de economische omstandigheden in Nederland, maar ook wereldwijd.

De sterke economische groei van de afgelopen jaren is in 2018 afgezwakt. Hoewel er nog altijd sprake is van een aanzienlijke groei van het bbp, lijkt er een



stabilisatie op te treden. Over heel 2018 groeide de economie met slechts 2,5%. Naar verwachting gaat deze stagnatie in 2019 verder doorzetten. Door de sterke verwevenheid van de ruimtevraag in dit vastgoedsegment met de conjunctuur, zal de economische stagnatie de komende jaren resulteren in een afvlakking van de opnamevolumes.

Groeiende industrie vraagt meer ruimte

In het algemeen speelt de ontwikkeling in de economie een belangrijke rol voor de bedrijfsruimtesector, in het bijzonder zijn de ontwikkelingen binnen de Nederlandse industrie zeer relevant. Toenemende productie en een groeiend aantal arbeidsplaatsen in de industrie zorgen voor een groeiende ruimtevraag naar bedrijfsruimte. In samenhang met de nationale economische groei maakt de (seizoensgecorrigeerde) dagproductie van de industrie al sinds 2015 een aanzienlijke stijging door. Deze productiestijging moet gefaciliteerd worden binnen de beschikbare bedrijfsruimte.

Waar hallen en loodsen voor op- en overslag een relatief generiek karakter hebben. Stellen gebruikers vanuit de (maak-)industrie vaak zeer gebouwspecifieke eisen aan het vastgoed. Het bestaande vastgoed is voor deze gebruikers dan ook vaak niet toereikend. Fabriekspannen moeten aansluiten op de veelal zeer specifieke productieprocessen. Voorbeeld hiervan is de fabrikant van diergeneesmiddelen Produlab Pharma, die in Raamsdonskveer 50 miljoen euro investeert in een nieuwe fabriek. Deze gebruiker wenst bijvoorbeeld een cleanroom van 2.500 m², een nieuw gebouw is noodzakelijk om aan dit soort vereisten te voldoen. Ook de reeds in 2017 operationele fabriek voor babyvoeding van Nutricia heeft met een droogtoren van 45 meter hoogte en een mengtoren van 26 meter zeer specifieke wensen met betrekking tot het vastgoed. Nieuwbouw is de enige mogelijkheid om deze wensen te realiseren.

Nieuwbouwwontwikkeling vlak af

De specifieke eisen van gebruikers in de bedrijfsruimtemarkt hebben geleid tot veel nieuwbouwactiviteiten. Met name in 2016 en 2017 is het totale oppervlakte van de verleende

| Regio | Opname in 2018 (m ²) | Mutatie t.o.v. 2017 |
|----------------------|----------------------------------|---------------------|
| Rotterdam e.o. | 761.500 | 102% |
| Amsterdam e.o. | 307.000 | 72% |
| Utrecht e.o. | 144.900 | -61% |
| Den Haag e.o. | 107.000 | -11% |
| Totaal G4 | 1.320.300 | 19% |
| Venlo/Venray | 310.800 | -24% |
| Tilburg | 295.000 | 19% |
| Breda | 167.300 | 131% |
| Almere | 150.700 | 43% |
| Alkmaar | 129.600 | 31% |
| Eindhoven | 110.700 | -46% |
| Nijmegen e.o. | 107.200 | -28% |
| Enschede | 105.400 | 22% |
| Drechtsteden | 96.300 | 34% |
| Almelo | 94.700 | 91% |
| Arnhem e.o. | 91.900 | 29% |
| 's-Hertogenbosch | 89.100 | -24% |
| Apeldoorn | 77.900 | 2% |
| Hengelo | 62.400 | -8% |
| Deventer | 60.800 | 48% |
| Zwolle | 56.800 | -30% |
| Amersfoort e.o. | 47.700 | -40% |
| Groningen | 43.000 | -7% |
| Leeuwarden | 35.700 | 43% |
| Zaanstad | 32.600 | -61% |
| Heerlen | 32.500 | 152% |
| Maastricht e.o. | 17.700 | -68% |
| Assen | 15.900 | -4% |
| Totaal overig | 2.231.500 | -2% |
| Totaal | 3.551.900 | 4% |



vergunningen ten behoeve van bedrijfsgebouwen zeer sterk toegenomen. In 2018 is in de ontwikkeling van verleende bouwvergunningen echter een keerpunt opgetreden. Het aantal vergunde vierkante meters bedrijfsruimte is in 2018 met circa 4% afgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. Aangezien de vergunningen een voorlopende indicator vormen voor de nieuwbouwproductie, zal in de komende jaren een omslagpunt optreden waarbij de nieuwbouwproductie naar verwachting zal gaan afnemen.

De ontwikkeling in de bouwvergunningen sluit aan op het eerdergenoemde sterk conjuncturele karakter van bedrijfsruimten. Gebruikers moeten bij hoogconjunctuur zeer snel opschakelen om aan te kunnen sluiten op de toenemende vraag. Door de relatief korte doorlooptijden van bedrijfsgebouwen kan het beschikbare aanbod dan snel aansluiting zoeken op de vraag. Bij een lagere economische groei zullen de investeringen in (nieuwbouw)vastgoed in de bedrijfsruimtesector eerder afzakken dan in andere sectoren.

Aanbodvolume krimpt door aanhoudende vraag

De grote vraag naar bedrijfsruimte heeft geleid tot een verdere daling van het beschikbare aanbod. Vergeleken met 2018 is het beschikbare bedrijfsruimteaanbod per januari 2019 met 6% afgenomen. Vergeleken met de aanboddalingen van de afgelopen jaren is de huidige afname echter beperkt. De sterkste dalingen van het aanbod hebben namelijk eerder al plaatsgevonden, vanaf de aanbodpiek in 2015 is het aanbod met ruim 1,6 miljoen m² afgenomen.

Binnen het aanbod zijn er vergeleken met vorig jaar minder panden beschikbaar met een oppervlakte tussen de 5.000 en 10.000 m², het aanbod is in dit segment met ruim een vijfde afgenomen. Door de afnemende vraag naar kleine bedrijfsruimte maakt het aanbod in dat segment juist een toename door, 13% meer oppervlak wordt aangeboden in bedrijfspanden kleiner dan 500 m² ten opzichte van vorig jaar.

Sterke aanbodafname in Arnhem

In tien van de onderzochte overige regio's heeft in het afgelopen jaar een toename van het aanbod plaatsgevonden. In zes van deze regio's wordt de aanbodtoename veroorzaakt door een lagere vraag naar bedrijfsruimte, bijvoorbeeld in Groningen en Zwolle. In de overige dertien regio's is het aanbod van bedrijfsruimte juist afgenomen, in Arnhem is het beschikbare oppervlakte in een jaar tijd zelfs gehalveerd als gevolg van de hoge dynamiek. De sterke daling heeft er in Arnhem toe geleid dat het aanbodniveau het laagste punt heeft bereikt sinds de start van de meting in 2009.

Binnen de G4 treedt alleen in de regio Amsterdam een aanbodtoename op, maar liefst 63% meer vierkante meters worden aangeboden in de hoofdstad. De andere drie gemeentes in de G4 hebben een aanboddaling doorlopen in het afgelopen jaar. In Den Haag is het beschikbare aanbod het sterkst teruggelopen, met maar liefst 17%.

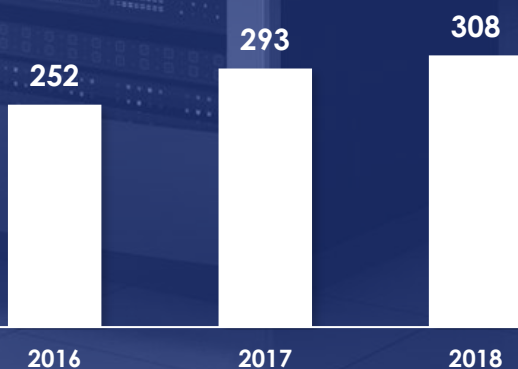
| Regio | Aanbod per jan. 2019 (m ²) | Mutatie t.o.v. jan. 2018 |
|----------------------|--|--------------------------|
| Rotterdam e.o. | 687.700 | -12% |
| Amsterdam e.o. | 473.800 | 63% |
| Utrecht e.o. | 322.200 | -15% |
| Den Haag e.o. | 100.400 | -17% |
| Totaal G4 | 1.584.100 | -2% |
| Eindhoven | 370.000 | -46% |
| Venlo/Venray | 351.400 | -24% |
| Tilburg | 307.600 | 19% |
| Breda | 157.300 | 131% |
| Almere | 149.600 | 43% |
| Nijmegen e.o. | 120.000 | -28% |
| Groningen | 105.000 | -7% |
| Zwolle | 101.100 | -30% |
| Enschede | 100.100 | 22% |
| Hengelo | 93.500 | -8% |
| Apeldoorn | 92.000 | 2% |
| Deventer | 85.700 | 48% |
| 's-Hertogenbosch | 84.500 | -24% |
| Heerlen | 81.900 | 152% |
| Arnhem e.o. | 72.400 | 29% |
| Amersfoort e.o. | 71.100 | -40% |
| Leeuwarden | 68.100 | 43% |
| Drechtsteden | 67.500 | -8% |
| Maastricht e.o. | 65.300 | -68% |
| Almelo | 64.000 | 91% |
| Alkmaar | 61.500 | 31% |
| Zaanstad | 59.400 | -61% |
| Assen | 39.200 | -4% |
| Totaal overig | 2.768.300 | -8% |
| Totaal | 4.352.400 | -6% |

Datacentra sterk opkomende asset class

De categorie binnen de bedrijfsruimte die snel aan belang wint, is die van datacentra. Een datacentrum is een zeer specifieke gebruikerscategorie van bedrijfsruimte, met een zeer hoog energieverbruik, een grote koelbehoefte en een lage arbeidsintensiteit. Door de wereldwijde datagroei is de behoefte aan datacentra zeer groot. Nederland is aantrekkelijk voor de vestiging van dergelijke centra door de goede infrastructuur, de aansluiting op de trans-Atlantische glasvezelkabel en de duurzaamheid van de energievoorzieningen. Grote internetspelers ontwikkelen grote hoeveelheden vierkante meters dataruimte in onder andere Eemshaven (Google) en Middenmeer, Noord-Holland (Microsoft). Naar verwachting neemt de vraag naar opslag van data en clouddiensten de komende jaren steeds verder toe, waardoor de vraag naar opslagcapaciteit eveneens toeneemt. Locaties met juiste infrastructuur en met lage grondprijzen profiteren van deze markt.

Onder Nederlandse datacentra is een duidelijke trend van schaalvergroting zichtbaar. Het totale oppervlakte van datacentra is sterk toegenomen terwijl het aantal centra niet groeit. Hieruit blijkt dat de markt in toenemende mate gedomineerd wordt door grote spelers. In totaal is 546.000 m² in gebruik als datacentra, waarvan 308.000 m² specifiek ruimte voor dataopslag betreft. Dit netto-oppervlakte is tussen 2016 en 2018 met gemiddeld 9% per jaar gegroeid. Hoewel de vestiging van een groot datacentrum in de periferie van Nederland regelmatig de aandacht trekt, is alsnog 71% van de datacentra gevestigd in de regio Amsterdam, in Europees perspectief maakt dit Amsterdam de op een na grootste markt.

Netto-oppervlakte datacentra (x 1.000 m²)
(Bron: Dutch Data Center Association '18)



Prioriteer verduurzaming in productieprocessen

Duurzaamheid is een vanzelfsprekend thema geworden bij de nieuwbouw van bedrijfsruimte. BREEAM-labels zijn bij nieuwe ontwikkelingen gemeengoed geworden. In de bestaande bouw blijven duurzaamheidsstappen nog achter. De penetratie van energielabels is bij bedrijfsgebouwen bijvoorbeeld nog zeer laag aangezien er geen labelplicht voor dit type vastgoed geldt. De urgentie om in de bestaande voorraad in te grijpen op het gebied van duurzaamheid is aanzienlijk lager dan in bijvoorbeeld de kantorenmarkt. Het merendeel van het energieverbruik is namelijk niet gebouwgebonden, maar productiegebonden. Regelgeving om de productieprocessen te verduurzamen zijn om die reden veel effectiever om de besparingsdoelstellingen te behalen.

Voorgaande neemt niet weg dat er nog aanzienlijke duurzaamheidsslagen zijn te behalen in de bedrijfsruimtesector. In bijvoorbeeld datacentra kan de functie sterk bijdragen aan de duurzaamheid van het gebouw. Zoals blijkt uit onderzoek van Berenschot (2018) is er in datacenters reeds een aanzienlijk verduurzamingslag geslagen door efficiëntieverbeteringen in koelingssystemen door te voeren en groene stroom in te kopen. De volgende stap zou moeten zijn om de restwarmte van datacenters op te vangen voor de verwarming van de gebouwde omgeving. In Finland worden datacenters al grootschalig ingezet als leveranciers van warmte.

Gebiedstransformaties kansrijk op industrieterreinen

Hoewel het aanbod in de bedrijfsruimtemarkt stabiliseert, lopen de aanbodtekorten in de woningmarkt steeds verder op. De nog altijd beperkte woningbouwproductie leidt in stedelijke gebieden tot een zeer onevenwichtige situatie tussen vraag en aanbod. In de afgelopen jaren zijn er uitzonderlijk veel vierkante meters kantoorruimte getransformeerd, bijna 4,3 miljoen m² tussen 2012 en 2018, waarvan het merendeel naar woningen. Deze transformaties hebben bijgedragen aan een verruiming van de woningvoorraad en het terugdringen van het overaanbod van kantoorruimte. Het succesvol transformeren van commerciële panden is echter sterk afhankelijk van de locatie, binnen Nederlandse centra of in woonwijken zijn de meest kansrijke locaties.

Bedrijfsgebouwen zijn vaak niet gelegen op goed transformeerbare locaties. Met name bedrijfsgebouwen op solitair gelegen industrieterreinen zijn zeer beperkt alternatief aanwendbaar. Transformaties op objectniveau zijn daardoor in nagenoeg alle gevallen kansloos, de omgeving beschikt namelijk nog niet over de juiste voorzieningen en een kwalitatieve openbare ruimte. Door het gebrek aan een levendige omgeving zijn

'Het transformeren van industrieterreinen naar woonwijken is van alle tijden. Zo blijkt ook uit de namen van veel hedendaagse woonwijken: Ceramique in Maastricht, Borneo/Sporeburg in Amsterdam, Leuvehaven in Rotterdam en ZHB-hoven in Den Haag'

Rick van Zwet - Research Manager

woonconsumenten en kantoorhoudende bedrijven terughoudend om zich te vestigen in een dergelijk gebied.

Om transformaties van leegstaande bedrijfspanden te doen slagen zijn gebiedstransformaties noodzakelijk. Door dergelijke grootschalige transformaties kan een verouderd industrieterrein succesvol omgezet worden in een levendig en aantrekkelijk woon-werk gebied. Dit soort multifunctionele locaties kunnen zowel de druk op de woningmarkt als op de kantorenmarkt verlichten. De multifunctionaliteit zorgt er bovendien voor dat het succes of falen van de locatie minder afhankelijk is van conjunctuurschommelingen. In Amsterdam worden reeds grote stappen gemaakt in gebiedstransformaties, de meeste bedrijventerreinen zoals de Noordelijke IJ-oever, Schinkel, Cruquiseiland en het Westelijk Havengebied zullen over vijf jaar niet meer bestaan.

Gebiedstransformaties moeten echter niet tot resultaat hebben dat de ruimte voor bedrijvigheid verdwijnt. Er moeten goede alternatieven geboden worden voor bedrijven die voorheen gevestigd waren op (binnen)stedelijke industrieterreinen. Deze bedrijvigheid moet verleid worden om zich te vestigen op speciaal daarvoor ingerichte locaties, met goede aansluitingen, veel ruimte en weinig overlast voor de omgeving. Om het extensieve ruimtegebruik van bedrijven op industrieterreinen nabij knooppuntlocaties (zowel snelweg als spoor) te faciliteren, moet een gemeente-overstijgend concentratiebeleid gevoerd worden waardoor er een beperkt aantal hotspots ontstaan binnen een provincie.

Alternatief gebruik van karakteristieke panden

In tegenstelling tot generieke bedrijfspanden op monofunctionele terreinen, is de transformatiepotentie van karakteristieke, historische bedrijfsgebouwen juist zeer groot. De huidige vraag naar open vloeren en hoge plafonds in de kantorensector sluit goed aan op de eigenschappen van bedrijfsgebouwen. Ook woninglofts in dergelijke gebouwen zijn zeer geliefd bij consumenten door de open structuur en de rauwe, industriële uitstraling. Het aanbod van dit type panden is echter beperkt, in stedelijke gebieden zijn deze panden veelal reeds opgenomen door de markt als kantoorgebouw of woning.



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

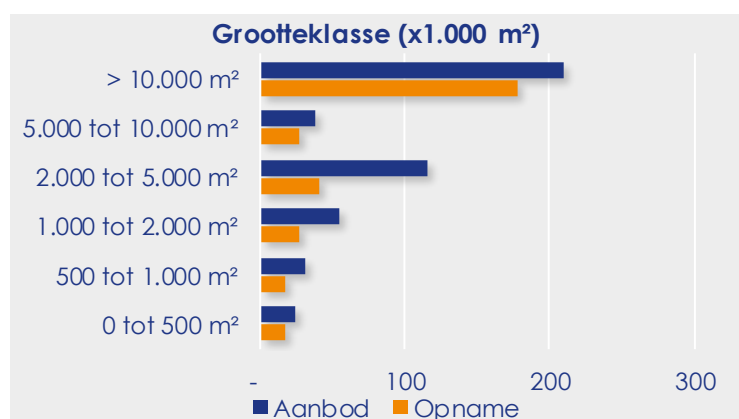
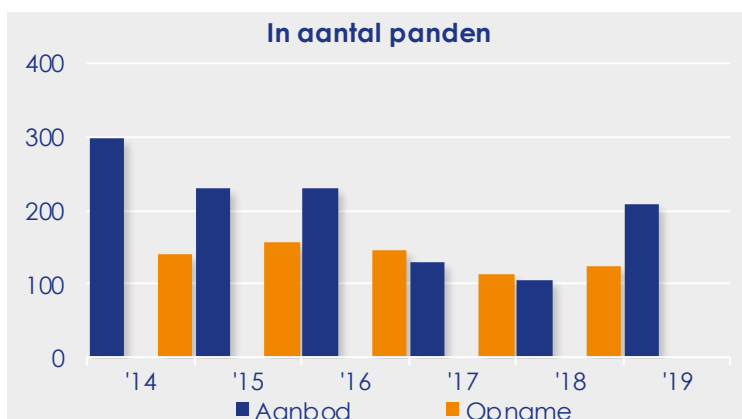
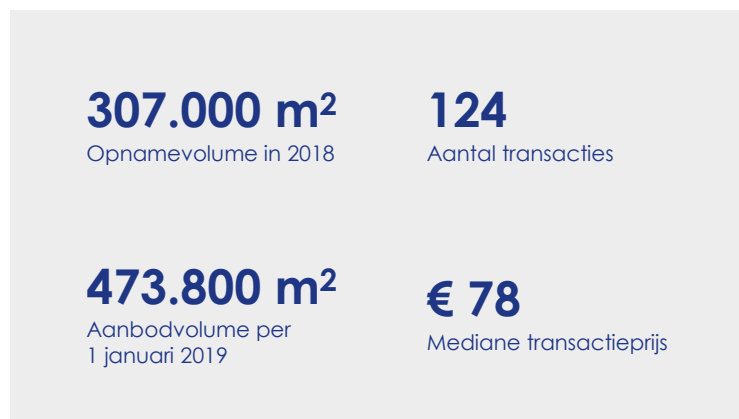
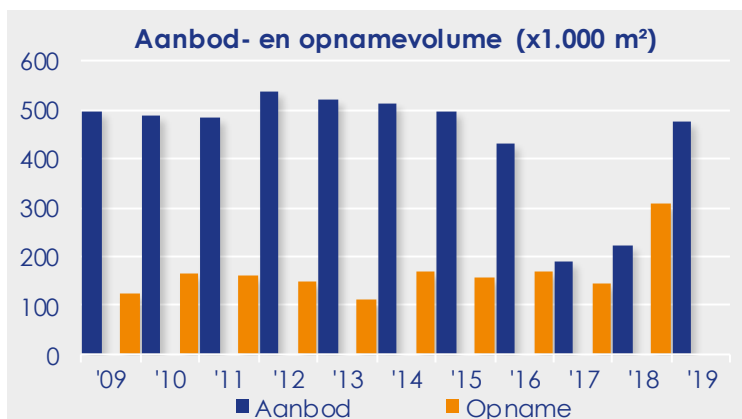
Zaanstad

Zwolle

In de regio Amsterdam wordt per 1 januari 2019 circa 473.800 m² bedrijfsruimte aangeboden. Het merendeel van dit bedrijfsruimteoppervlak (driekwart) wordt aangeboden binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam, het overige deel wordt aangeboden in de andere gemeenten binnen de regio (o.a. Schiphol, Hoofddorp en Amstelveen). Het onderzoeksgebied voor de bedrijfsruimtemarkt van Amsterdam is sinds dit jaar uitgebreid met deze omliggende gemeenten, om die reden zijn de gepubliceerde volumes niet jaar-op-jaar vergelijkbaar. Wanneer de uitbreidingen van het onderzoeksgebied ook vorig worden meegenomen, is er sprake van een aanbodtoename van een vijfde. Het huidige aanbodniveau ligt inclusief de regio uitbreidingen nog onder dat van 1 januari 2015, toen alleen de gemeente Amsterdam nog geregistreerd

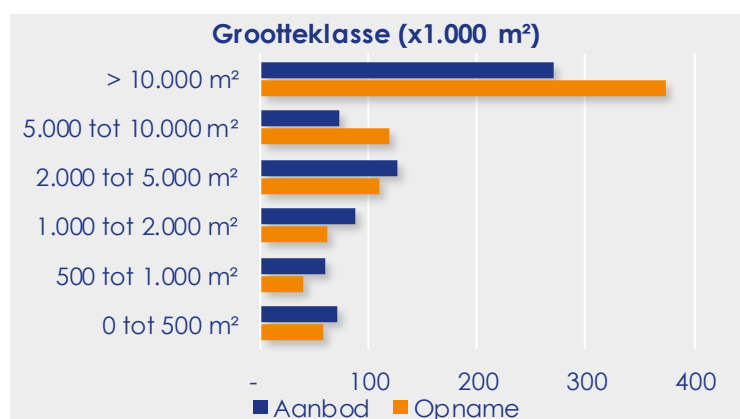
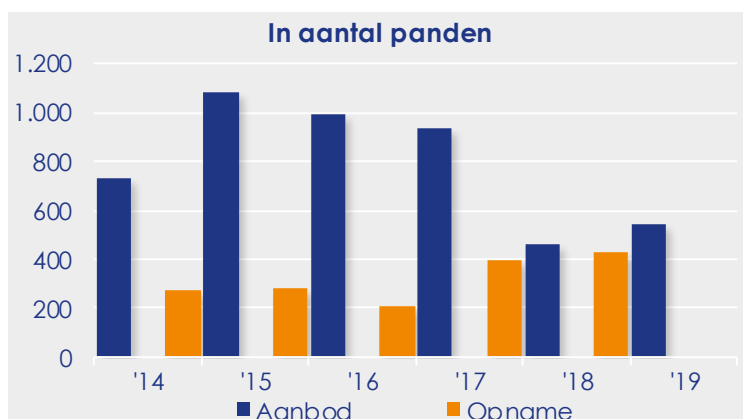
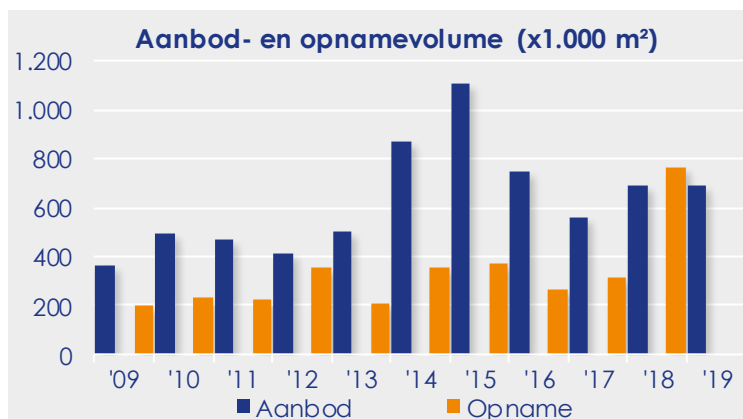
werd. In de afgelopen jaren heeft er dus wel een duidelijke afname van het aanbod plaatsgevonden in Amsterdam.

In de regio is sprake van een verhoogde opnamedynamiek. In 2018 is in totaal 307.000 m² bedrijfsruimte door gebruikers aangehuurd of aangekocht. Van dit opnamevolume is ruim 215.000 m² binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam geregistreerd, dit betekent een toename van maar liefst 72% ten opzichte van 2017. De vraag naar bedrijfsruimte komt daarmee in de gemeente Amsterdam op een recordhoogte, mede gedreven door grote transacties van Fetim Houthandel en Katoen Natie Amsterdam in het Westelijk Havengebied.



De Rotterdamse bedrijfsruimtemarkt wordt in 2018 gekenmerkt door een opnamerecord. In de regio is in totaal 761.500 m² in gebruik genomen. Een deel hiervan komt voort uit de aanpassing van het onderzoeksgebied. Dit jaar zijn voor het eerst de plaatsen Hellevoetsluis, Brielle, Maassluis, Hoek van Holland en Bleiswijk in het onderzoek meegenomen, welke gezamenlijk 131.000 m² voor hun rekening nemen. Wanneer dit deel buiten beschouwing wordt gelaten, is het opnamevolume in de regio alsnog verdubbeld ten opzicht van vorig jaar. Een belangrijke aanjager van dit volume wordt gevormd door de logistieke sector. Zo realiseert Neele-VAT een nieuw distributiecentrum van 45.000 m² op de voormalige ECT-locatie en huurt Estron ruim 37.000 m² in Smartlog Rotterdam 2.

Gecorrigeerd voor de aangepaste regio-indeling is het aantal aangeboden meters bedrijfsruimte met ruim een tiende afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Per 1 januari 2019 is 687.700 m² beschikbaar voor verhuur of verkoop. Bijna twee vijfde van dit aanbodvolume is gelegen binnen de gemeentegrenzen van Rotterdam. Als gevolg van de toegenomen dynamiek in de regio is het aanbod gehalveerd ten opzichte van de aanbodpiek aan het begin van 2015, destijds was er meer dan een miljoen meter beschikbaar in de regio. Ook in het aanbod is het belang van de logistieke sector zichtbaar. Van het totale aantal beschikbare meters betreft bijna twee vijfde (nieuwbouw) distributiecentra.



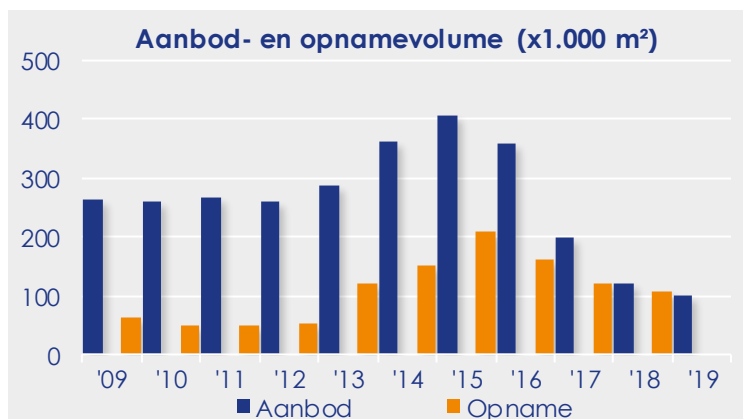
Een uitgave van:
Ooms.com
 Maaskade 113
 3007 DA Rotterdam
 bog@ooms.com
 ooms.com

Partner in Dynamis

De dynamiek op de Haagse bedrijfsruimtemarkt neemt af als gevolg van een gebrek aan aanbod. In 2018 is in de regio Den Haag 107.000 m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht, dit is slechts de helft van het opnamerecord uit 2015. Er heeft zo voor het derde opeenvolgende jaar een afname van het transactievolume plaatsgevonden. Niet alleen in vierkante meters is er een afnemende dynamiek zichtbaar, ook het aantal transacties valt lager uit. In 2018 zijn ruim 140 panden in gebruik genomen, twee jaar terug betrof dit nog het dubbele aantal.

De aanleiding voor de afnemende dynamiek komt voort uit een gebrek aan aanbod. In de afgelopen vijf jaar heeft een forse aanboddaling plaatsgevonden in de regio Den Haag, waardoor per 1 januari 2019 nog

slechts 100.400 m² bedrijfsruimte beschikbaar is op de vrije markt. In 2015, voor de start van de daling, betrof dit nog het viervoudige. Voor ondernemingen wordt het hierdoor steeds lastiger om hun ruimtevraag te realiseren. De sterke aanboddaling is veroorzaakt door een combinatie van de aanhoudend hoge vraag en onttrekkingen ten behoeve van herontwikkeling. Zo is in 2018 het aanbod ingetrokken van het grootste pand dat in de regio beschikbaar was. Dit bedrijfspand van ruim 10.500 m² aan de Goudstraat in Zoetermeer, dat tijdelijk werd gebruikt door de Voedselbank, wordt afgebroken voor een herontwikkeling.



107.000 m²

Opnamevolume in 2018

143

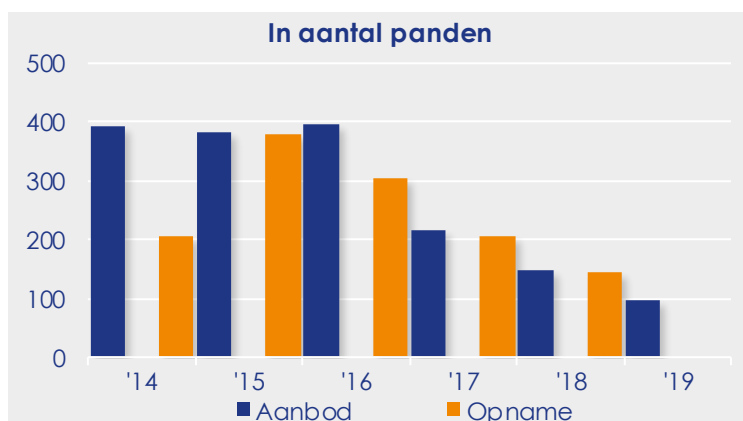
Aantal transacties

100.400 m²

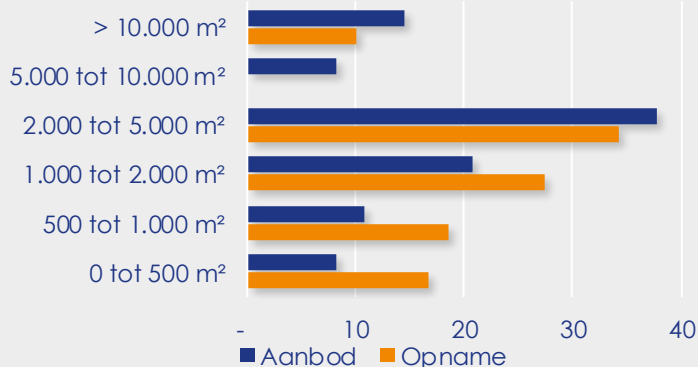
Aanbodvolume per 1 januari 2019

€ 82

Mediane transactieprijs



Grootteklasse (x1.000 m²)



Een uitgave van:

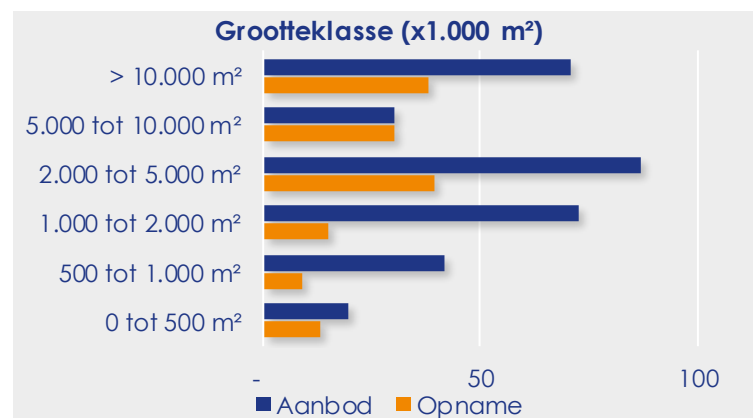
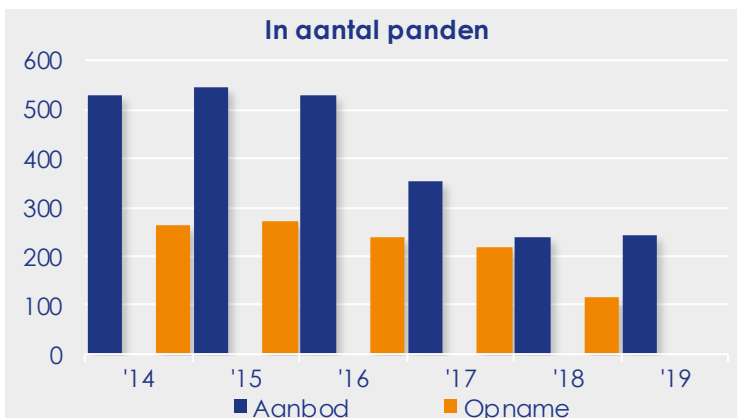
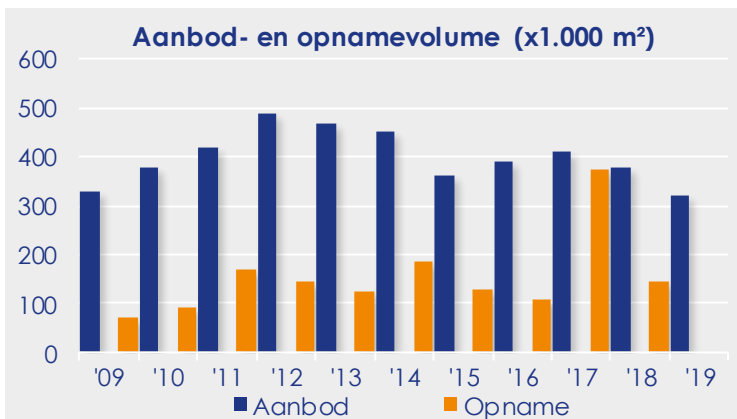
Frisia Makelaars

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

Partner in Dynamis

Op de bedrijfsruimtemarkt van de regio Utrecht is het opnamevolume in 2018 terug op het niveau van 2015 en 2016. In 2017 was nog sprake van een uitzonderlijk hoog opnamevolume van maar liefst 375.000 m², als gevolg van een aantal grootschalige logistieke nieuwbouwwontwikkelingen. Zo startte Jumbo en Fiege met de realisatie van nieuwe distributiecentra in Nieuwegein en deden Picnic en Fonq dit in Utrecht. In 2018 zijn nieuwe grootschalige ontwikkelingen uitgebleven in de regio, waardoor het totale opnamevolume uitkomt op circa 145.000 m². Van dit volume is circa 98.000 m² binnen de gemeentegrenzen van Utrecht geregistreerd.

Aan de aanbodzijde vormen nieuwbouw distributiecentra nog wel een aanzienlijk onderdeel het volume. Zo zijn op bedrijvenpark Het Klooster in Nieuwegein nog een aantal grootschalige nieuwe complexen beschikbaar. Mede hierdoor staat in de totale regio nog ruim 322.000 m² bedrijfsruimte in aanbod. Dit aanbodvolume heeft in de afgelopen jaren een dalende trend doorlopen, waardoor momenteel het laagste punt sinds de start van deze registratie is bereikt. Het huidige aanbod ligt namelijk 8.000 m² lager dan aan het begin van 2009. De aanboddaling is voornamelijk terug te zien in het aantal beschikbare panden. Momenteel worden er circa 250 bedrijfspanden aangeboden in de regio, drie jaar geleden betrof dit nog ruim het dubbele.

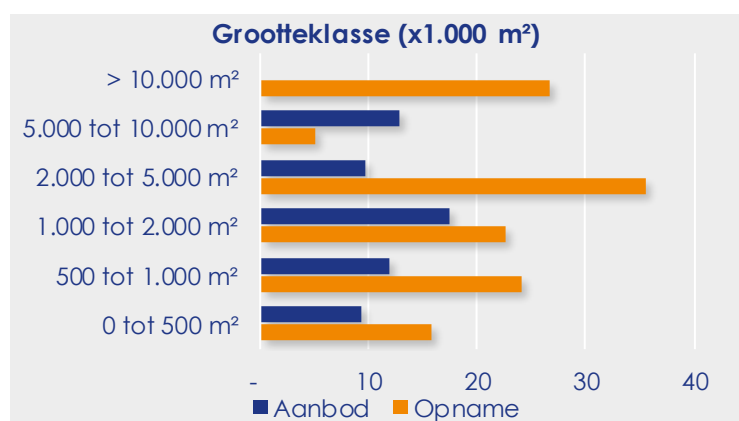
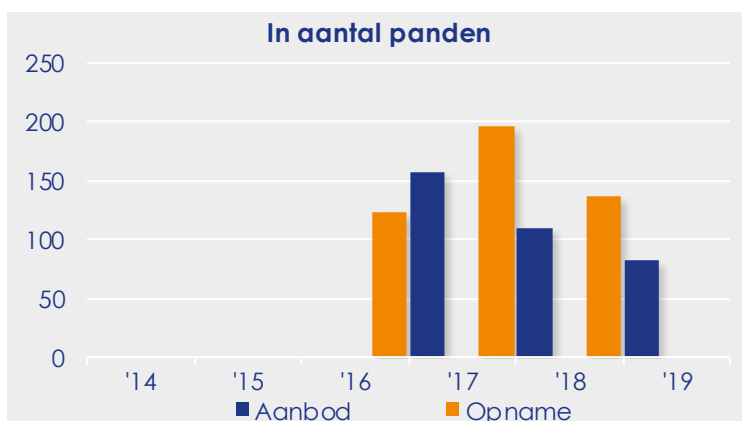
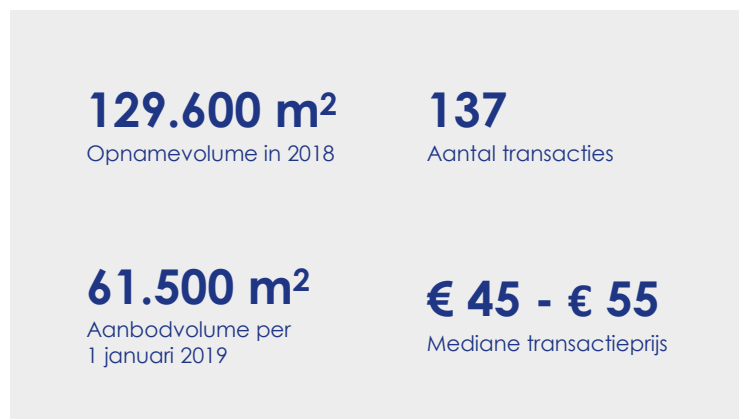
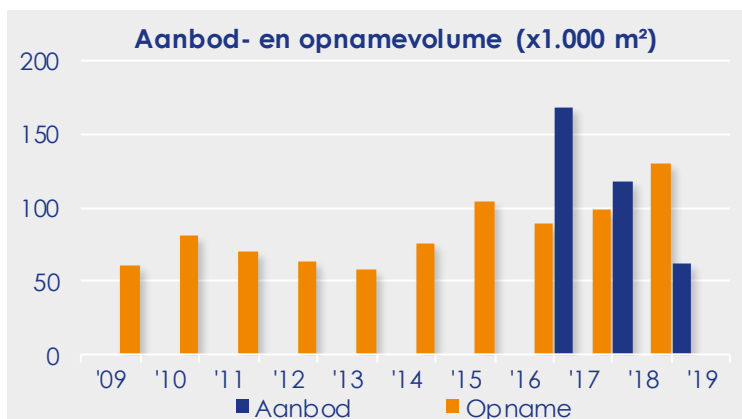


Een uitgave van:
Molenbeek Makelaars
 Emmalaan 39
 3581 HP Utrecht
 info@molenbeek.nl
 Molenbeek.nl

Partner in Dynamis

De bedrijfsruimtemarkt in de regio Alkmaar (Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk) kenmerkt zich door een toenemende dynamiek. Bijna een derde meer vierkante meters bedrijfsruimte zijn verkocht of verhuurd, waarmee een totaal opnamevolume van 129.600 m² in 2018 wordt gerealiseerd. Opvallend in deze regio is dat er gedurende 2018 aanzienlijk minder transacties zijn gerealiseerd dan in het voorgaande jaar. Het stijgende opnamevolume wordt dus voornamelijk veroorzaakt door een toenemende dynamiek in het grotere bedrijfsruimtesegment. Het aantal in gebruik genomen vierkante meters in panden kleiner dan 500 m² is daarentegen fors afgenomen.

De sterke gebruikersvraag heeft er in deze regio toe geleid dat het totale beschikbare aanbod gehalveerd is in een jaar tijd. Per 1 januari 2019 staat er slechts 61.500 m² te koop of te huur in Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk. Het merendeel van het aanbod in de regio staat in Alkmaar, met 33.000 m² bedrijfsruimte vormt het aanbod in deze gemeente bijna de helft van het totaal. De combinatie van het dalende aanbod en een toenemende vraag heeft in 2018 geleid tot beduidend krappere marktomstandigheden.

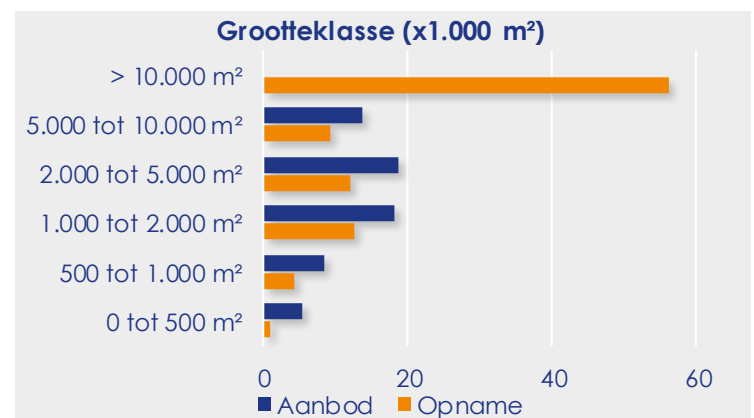
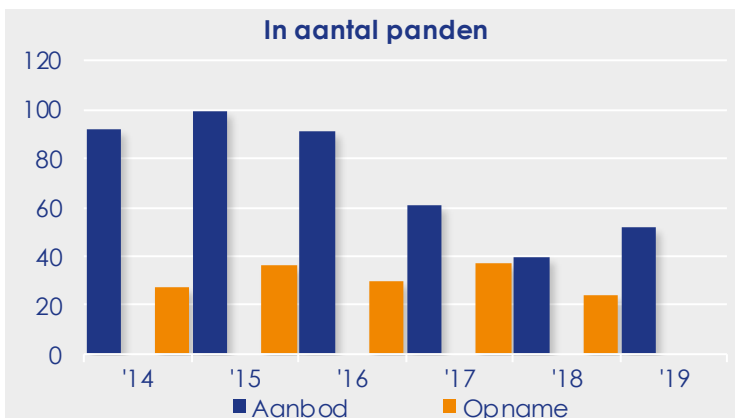
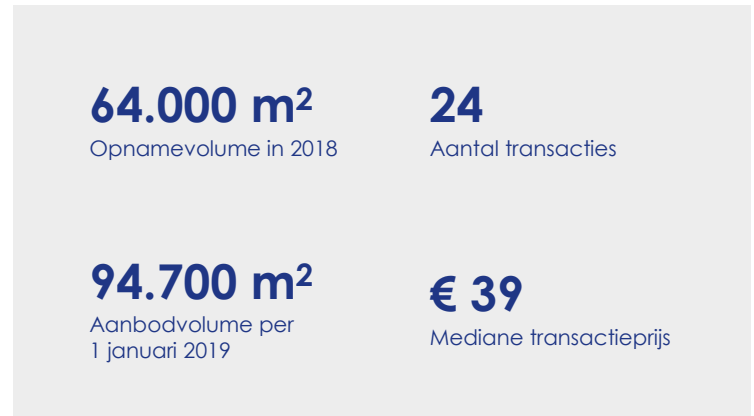
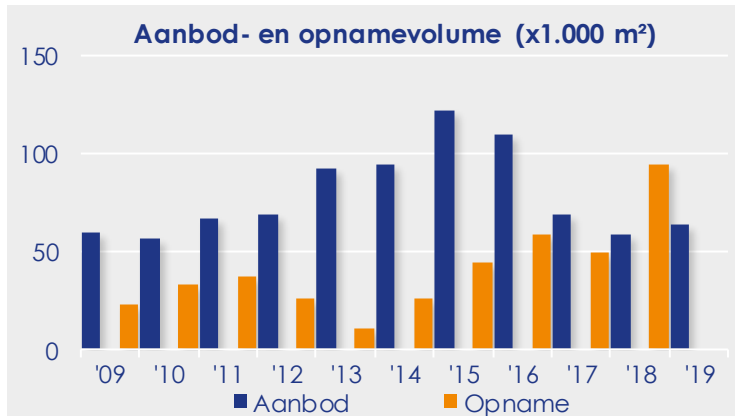


Een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
 Kanaalkade 91
 1811 LT Alkmaar
 alkmaar@krk.nl
 krk.nl

Partner in Dynamis

In 2018 is het opnamevolume in de gemeente Almelo bijna dubbel zo hoog als het langjarig gemiddelde, 85.600 m² bedrijfsruimte is gedurende 2018 opgenomen door gebruikers. Ten opzichte van 2017 is het opnamevolume met bijna driekwart toegenomen in 2018. De huidige vraag naar bedrijfsruimte is daarmee in Almelo van een uitzonderlijk hoog niveau, in de afgelopen zeven jaar is namelijk gemiddeld 43.100 m² bedrijfsruimte jaarlijks verhuurd of verkocht. Voornamelijk in het kleinere segment, panden tussen 500 en 1.000 m², is de vraag in het afgelopen jaar sterk toegenomen. De sterke toename van het opnamevolume wordt volledig verklaard door de aanhuur van een bedrijfspand van 43.000 m² door Bleckmann op de T-Port Logistic Campus. In dezelfde straat heeft tevens kledinggigant Timberland 13.000 m² extra betrokken.

Ondanks de grote vraag naar bedrijfsruimte, is het beschikbare aanbod in Almelo verder toegenomen. Per 1 januari 2019 staat 64.000 m² bedrijfsruimte te koop of te huur, een toename van een tiende in een jaar tijd. De grootste beschikbare bedrijfsruimten worden aangeboden aan de Schuilenburglaan op bedrijventerrein Noordbroek, de twee panden tellen gezamenlijk ruim 13.500 m². Het merendeel van het aanbod is echter gelegen op Bedrijvenpark Twente met ruim 16.000 m² bedrijfsruimte.

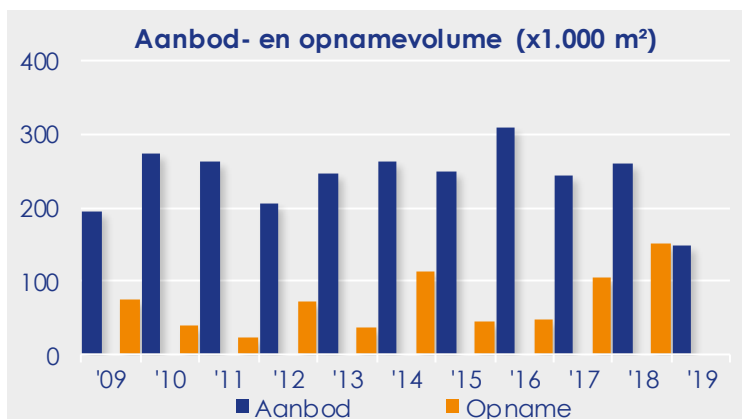


Een uitgave van:
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars
 Hoedemakerplein 1
 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Partner in Dynamis

In 2018 is een opnamerecord geregistreerd op de bedrijfsruimtemarkt van Almere. In de gemeente is dit jaar maar liefst 150.000 m² in gebruik genomen. Dit is evenveel als in 2016 en 2017 samen. Aanleiding voor het hoge transactievolume is een aantal verhandelde grootschalige logistieke objecten. Zo heeft de groothandel Hocras 12.000 m² gehuurd aan de Versterkerstraat. De toegenomen dynamiek is echter alleen zichtbaar in het opnamevolume, het aantal transacties ligt namelijk in lijn met de voorgaande jaren. In 2018 zijn in totaal 142 panden verhuurd of verkocht. Dit zijn er negen minder dan in 2016, waardoor er geen sprake is van een record.

Aan de aanbodzijde is ook een recordvolume geregistreerd. Per 1 januari is nog slechts 150.000 m² beschikbaar voor verhuur of verkoop, er is zo ruim honderdduizend meter bedrijfsruimte minder beschikbaar dan een jaar geleden. Sinds de start van deze registratie is het aanbod nog niet dusdanig laag geweest. De aanleiding voor de forse daling komt voornamelijk voort uit het verdwijnen van een aantal grootschalige objecten uit het aanbod. De aanboddaling is echter over de hele breedte van de markt zichtbaar, zo is het aantal beschikbare panden sterk afgenomen. Momenteel staan nog 112 objecten in aanbod, drie jaar terug betrof dit nog meer dan het drievoudige.



150.700 m²

Opnamevolume in 2018

142

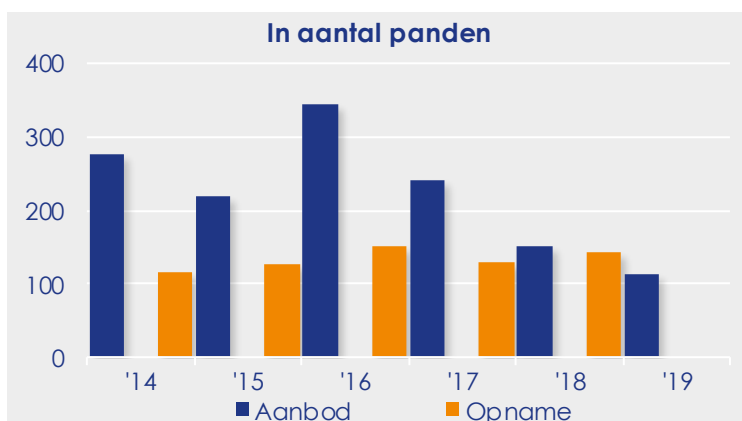
Aantal transacties

149.600 m²

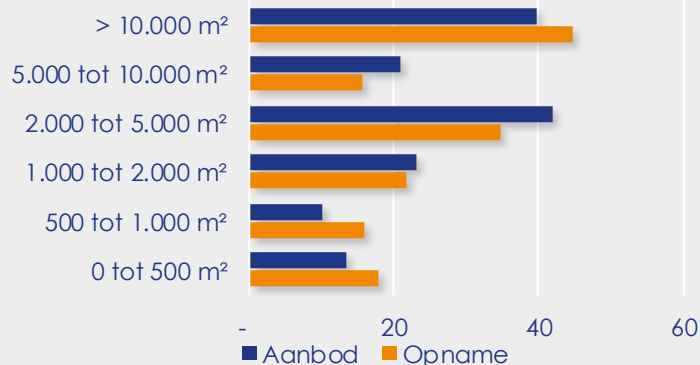
Aanbodvolume per 1 januari 2019

€ 66

Mediane transactieprijs



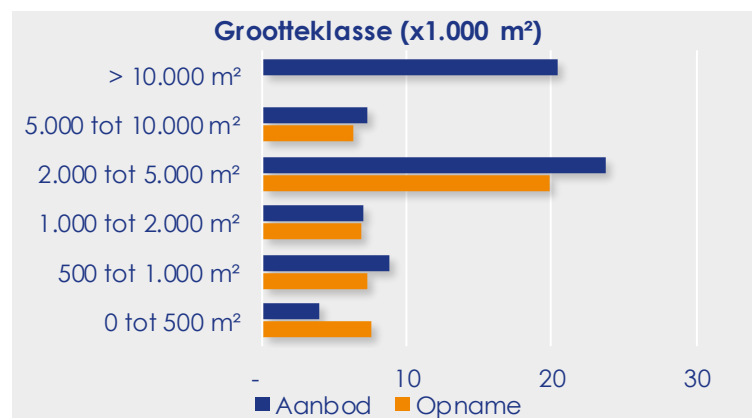
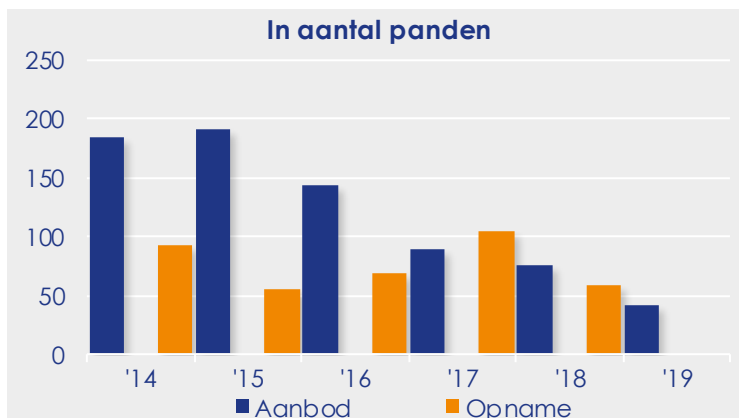
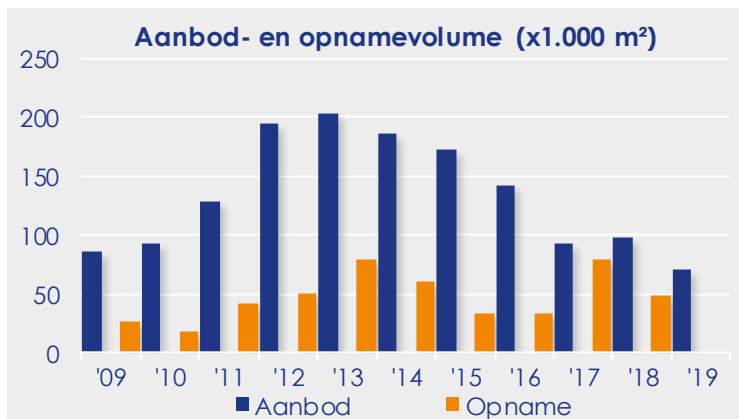
Grootteklasse (x1.000 m²)



Een uitgave van:
Dynamis
 Orteliuslaan 1000
 3528 BD Utrecht
 research@dynamis.nl
 dynamis.nl

Nadat in 2017 een opnamerecord werd geregistreerd op de Amersfoortse bedrijfsruimtemarkt, is in 2018 een terugval van het transactievolume zichtbaar. Dit jaar is circa 48.000 m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht, wat maar liefst twee vijfde minder is dan in het voorgaande jaar. Er blijft echter sprake van een hoge dynamiek, gezien het niveau nog ruim boven dat van 2015 en 2016 ligt. Over de hele breedte van de markt is de terugval van de dynamiek ten opzichte van vorig jaar zichtbaar. Zowel in het uitblijven van grootschalige transacties, als de halvering van het transactievolume van kleinschalige bedrijfsruimten. In totaal zijn 59 transacties geregistreerd, met een gemiddeld metrage van 800 m² opvallend genoeg ligt dit wel in lijn met vorig jaar.

Ondanks de terugval van het transactievolume heeft de aanboddaling zich doorgezet in 2018. Per 1 januari 2019 is nog 71.100 m² beschikbaar voor verhuur of verkoop. In vijf jaar tijd is het aantal beschikbare meters met ruim twee derde afgenomen in Amersfoort. Het volume is zo voor het eerst onder dat van 2009 uitgekomen, waardoor dit het laagste punt betreft sinds de start van deze registratie. Een aanzienlijk deel van het huidige aanbod wordt gevormd door een enkel pand. In dit logistieke object aan de Argonweg is nog ruim 20.000 m² beschikbaar.

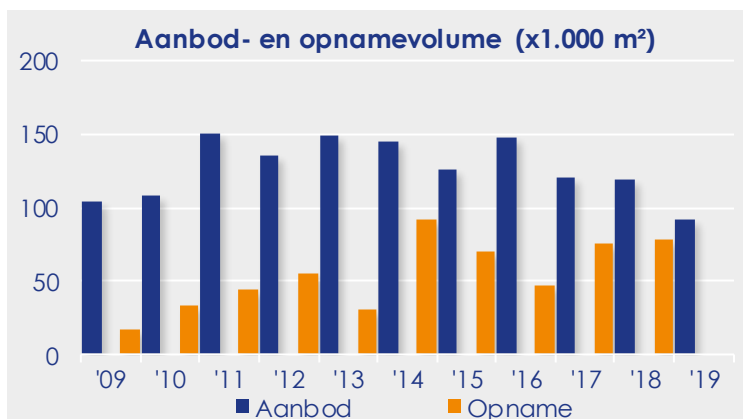


Een uitgave van:
Molenbeek Makelaars
 Emmalaan 39
 3581 HP Utrecht
 info@molenbeek.nl
 Molenbeek.nl

Partner in Dynamis

De bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Apeldoorn heeft wederom een sterk opnamejaar achter de rug. In 2018 werd 77.900 m² bedrijfsruimte opgenomen door gebruikers. Dit betekent een lichte toename ten opzichte van het voorgaande jaar, maar alsnog ligt het volume een vijfde boven het langjarig gemiddelde. Ondanks de lichte stijging van het aantal verkochte of verhuurde meters ten opzichte van 2017, is het aantal transacties ruim toegenomen. In 2018 werden 89 gebruikerstransacties geregistreerd, dit zijn er twaalf meer dan in het voorgaande jaar. De verklaring voor deze stijging ligt in de toenemende dynamiek onder kleinere gebruikers (< 500 m²). Vergeleken met vorig jaar zijn er in dit segment ruim een kwart meer meters in gebruik genomen.

Als gevolg van de aanhoudende hoge marktdynamiek is een dalende aanbodtrend zichtbaar. Per 1 januari 2019 is nog 92.000 m² beschikbaar voor verhuur of verkoop. Er heeft zo voor het derde opeenvolgende jaar een aanboddaling plaatsgevonden. Voor het eerst sinds de start van deze meting is het aantal beschikbare meters minder dan honderd duizend. Door de huidige marktomstandigheden ontstaat er een zekere mate van krapte. Bij bedrijfspanden kleiner dan 500 m² overtreft de vraag ruimschoots het aangeboden oppervlakte. Kleine ondernemers ondervinden hiervan hinder in hun locatiekeuze.



77.900 m²

Opnamevolume in 2018

89

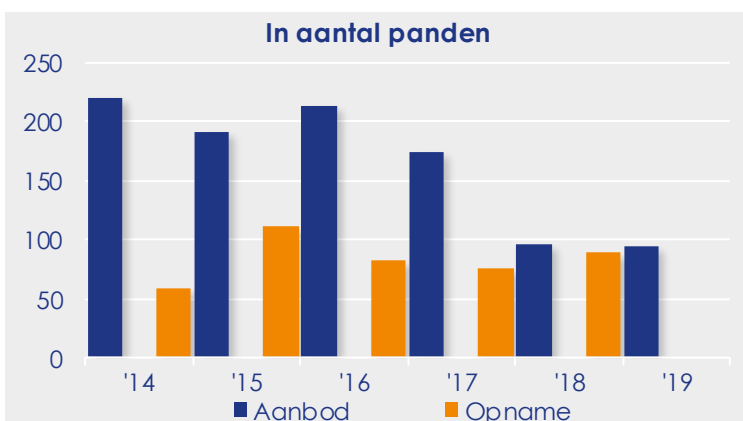
Aantal transacties

92.000 m²

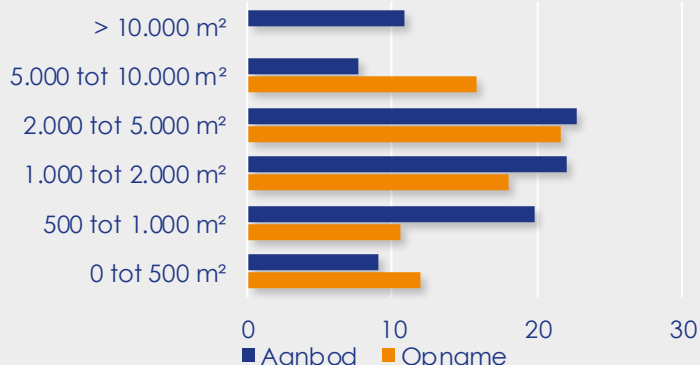
Aanbodvolume per 1 januari 2019

€ 56

Mediane transactieprijs



Grootteklasse (x1.000 m²)



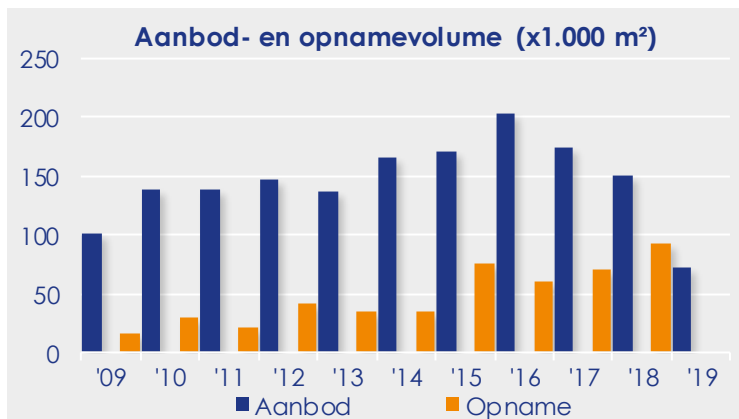
Een uitgave van:
Rodenburg Bedrijfsmakelaars
 Paslaan 20
 7311 AL Apeldoorn
 info@rodenburg.nl
 rodenburg.nl

Partner in Dynamis

In 2018 heeft op de bedrijfsruimtemarkt van de regio Arnhem een opnamerecord plaatsgevonden. In de plaatsen Arnhem, Duiven, Velp en Westervoort is in totaal 91.900 m² bedrijfsruimte in gebruik genomen. Dit is ruim een kwart meer dan in het voorgaande jaar. Van het opnamevolume heeft een aanzienlijk deel in Duiven plaatsgevonden, hier is maar liefst 49.000 m² verhandeld. Dit is ruim hoger dan de 35.000 m² die binnen de gemeentegrenzen van Arnhem is opgenomen. Aanleiding hiertoe is het grotere gemiddelde metrage van de transacties in Duiven. De opgenomen vloeren betroffen hier gemiddeld ruim 2.000 m², terwijl het gemiddelde van de complete regio op 1.500 m² ligt. Wanneer een vergelijking van het aantal transacties wordt gemaakt, is het grootste deel in Arnhem geregistreerd. Bijna de helft van de 61 transacties heeft

in de Gelderse hoofdstad plaatsgevonden.

Als gevolg van de aanhoudende hoge dynamiek is voor het derde opeenvolgende jaar een aanboddaling geregistreerd in de regio Arnhem. Per 1 januari 2019 is nog 72.400 m² bedrijfsruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop, dit is maar liefst ruim 130.000 m² minder dan op het hoogtepunt aan het begin van 2016. De sterke daling heeft er toe geleid dat het aanbodvolume het laagste punt heeft bereikt sinds de start van deze meting in 2009.



91.900 m²

Opnamevolume in 2018

61

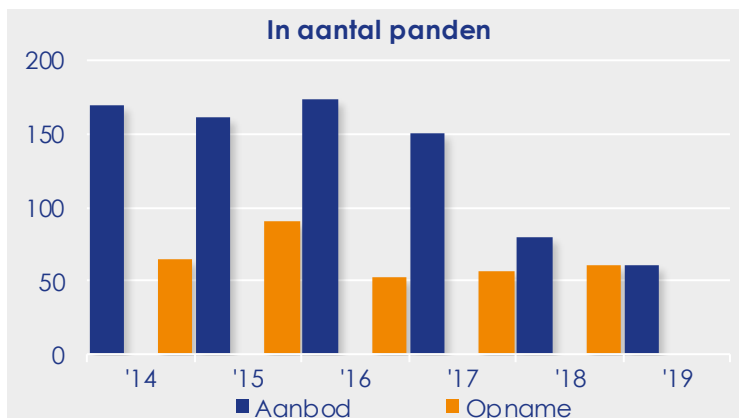
Aantal transacties

72.400 m²

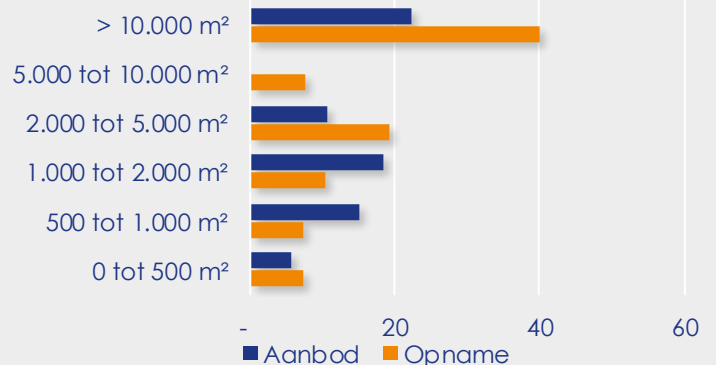
Aanbodvolume per 1 januari 2019

€ 47

Mediane transactieprijs



Grootteklasse (x1.000 m²)



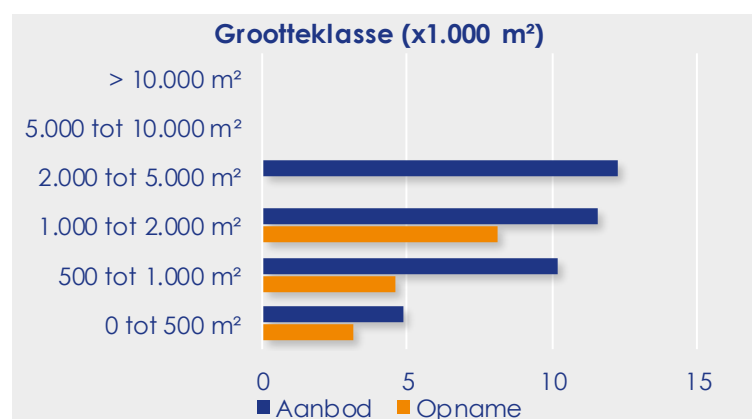
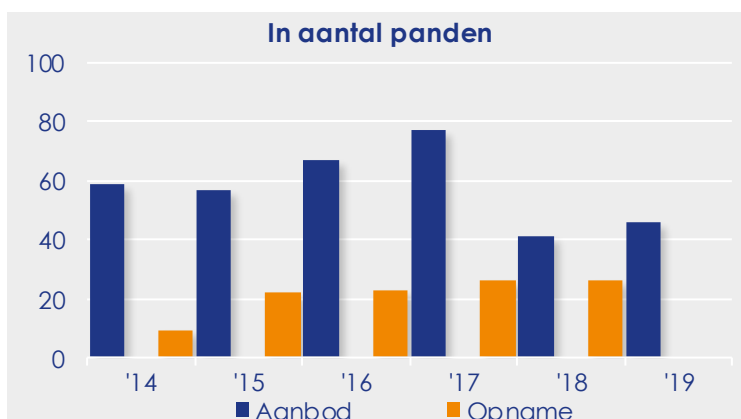
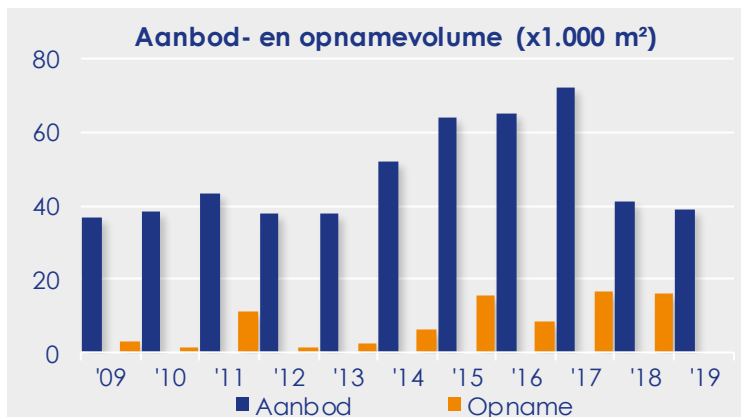
Een uitgave van:
Strijbosch Thunnissen Arnhem
 Sweerts de Landasstraat 27
 6814 DA Arnhem
 arnhem@s-t.nl
 stmakelaars.nl

Partner in Dynamis

De bedrijfsruimtemarkt van Assen komt in 2018 in rustiger vaarwater terecht. In het afgelopen jaar is het totale opnamevolume nagenoeg gestabiliseerd, vergeleken met 2017 is er slechts 700 vierkante meter minder verhuurd of verkocht. In totaal is in de gemeente Assen 15.900 m² bedrijfsruimte opgenomen gedurende 2018. Ondanks de lichte afname van het aantal aangehuurde of aangekochte meters is het aantal transacties gelijk gebleven. Zowel in 2017 als in 2018 hebben jaarlijks 26 transacties plaatsgevonden, daarmee presteren deze jaren aanzienlijk beter dan het langjarig gemiddelde. Ongeveer de helft van de opnames betreft een kooptransactie in Assen. Als gevolg van het lagere prijsniveau gaan gebruikers in deze regio relatief vaker over tot aankoop van een bedrijfspand, in plaats van het aan te huren. De grootste opname van 2018 wordt

gevormd door de aankoop van 1.375 m² bedrijfsruimte aan de Spanjelaan.

Het bedrijfsruimteaanbod is per 1 januari 2019 verder afgenomen. Het hoogtepunt van het aanbod bevond zich in 2017, ruim 72.000 m² bedrijfsruimte stond begin dat jaar te koop of te huur. Het huidige aanbod is in twee jaar tijd nagenoeg gehalveerd, per 1 januari 2019 staat nog 39.200 m² te koop of te huur. De twee opeenvolgende jaren van hoge opnamevolumes liggen ten grondslag aan deze aanboddaling. Ondanks deze dalingen van het beschikbare aanbod is de bedrijfsruimtemarkt in Assen zeer ruim.



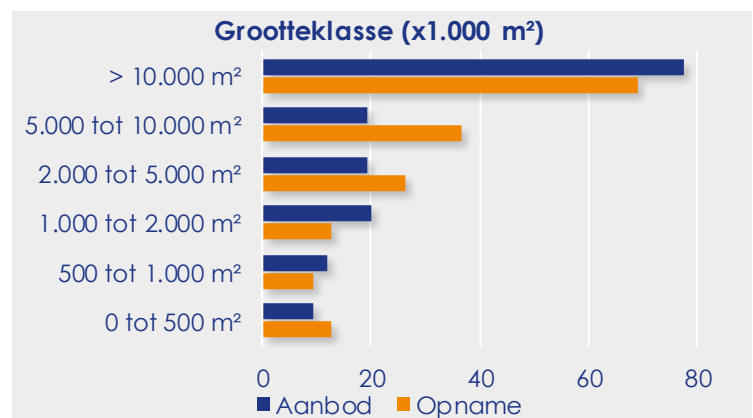
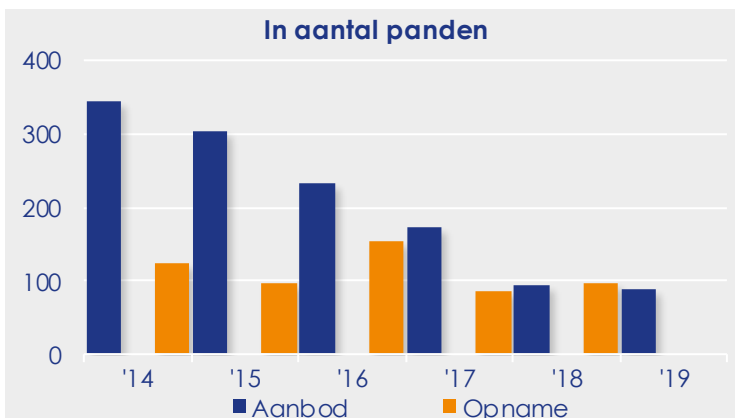
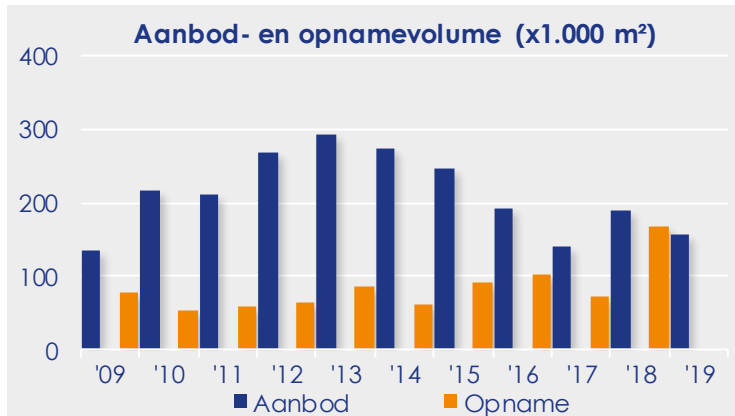
Een uitgave van:
Lamberink Bedrijfsmakelaars
 Javastraat 10 - 18
 9401 KZ Assen
 bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
 lamberink.nl

Partner in Dynamis

Het aantal opgenomen vierkante meters bedrijfsruimte is in Breda in 2018 meer dan verdubbeld ten opzichte van het voorgaande jaar. In totaal is 167.300 m² bedrijfsruimte door gebruikers gehuurd of gekocht gedurende 2018. Sinds het begin van de meting in 2009 is een dergelijk jaarlijks opnamevolume niet waargenomen in Breda. Dit uitzonderlijke sterke opnamejaar is gerealiseerd met in totaal 97 transacties. Het gemiddelde oppervlakte van deze transacties bedroeg maar liefst 1.725 m², terwijl het langjarige gemiddelde circa 700 m² per transactie betreft. Dit hogere gemiddelde oppervlakte wordt grotendeels verklaard door de nieuwbouw van een 60.000 m² tellend logistiek pand voor de Lidl op bedrijventerrein IABC. Deze transactie heeft een sterk opwaarts effect op het

totale opnamevolume in Breda, naar verwachting zal het volume in 2019 wederom normaliseren.

De toenemende vraag naar bedrijfsruimte heeft het beschikbare aanbod per 1 januari 2019 doen afnemen. Vergeleken met dezelfde peildatum een jaar eerder is het bedrijfsruimteaanbod met circa 17% afgenomen, in totaal staat 157.300 m² te koop of te huur in de gemeente Breda. De helft van het aantal beschikbare meters wordt aangeboden in panden met een oppervlakte van meer dan 10.000 m².

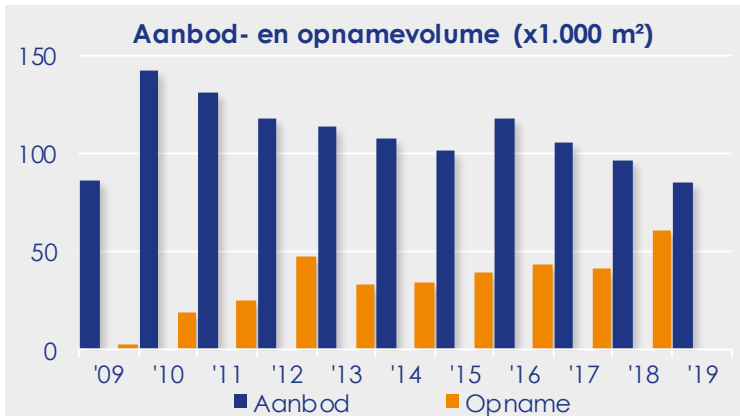


Een uitgave van:
Van der Sande VanOpstal
 Vijverstraat 1
 4818 ST Breda
 bog@vandersande.nl
 vandersande.nl

Partner in Dynamis

In 2018 is een opnamerecord geregistreerd in de gemeente Deventer. In dit jaar is maar liefst 60.800 m² bedrijfsruimte in gebruik genomen, dit is bijna de helft meer dan in het voorgaande jaar. Aanleiding voor dit hoge volume is de komst van het nieuwe distributiecentrum van de Sligro. De groothandel gaat op A1 Bedrijvenpark een pand realiseren met een oppervlakte van ruim 23 duizend vierkante meter. Ondanks het recordvolume, blijkt uit het aantal transacties dat de dynamiek juist een afnemende trend vertoonde. In 2018 zijn slechts 42 transacties geregistreerd in de gemeente, in de vier voorgaande jaren lag dit niveau beduidend hoger. Zo vond in 2016 nog bijna het dubbele aantal transacties plaats.

Mede als gevolg van het hoge opnamevolume is een duidelijk afname van het aantal meters in aanbod zichtbaar. Per 1 januari 2019 is nog 85.700 m² bedrijfsruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Er is al voor drie opeenvolgende jaren sprake van een aanboddaling. Het beschikbare aanbod is in deze periode reeds met ruim een kwart afgenomen. Alleen bij de kleinere bedrijfspanden is opvallend genoeg sprake van een aanbodtoename ten opzichte van het voorgaande jaar.



60.800 m²

Opnamevolume in 2018

42

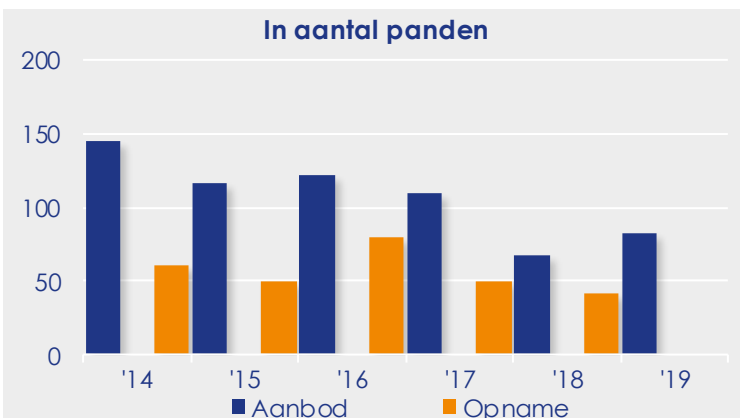
Aantal transacties

85.700 m²

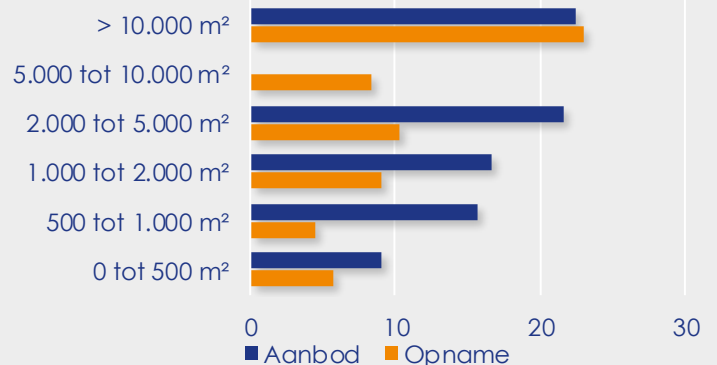
Aanbodvolume per 1 januari 2019

€ 50

Mediane transactieprijs



Grootteklasse (x1.000 m²)

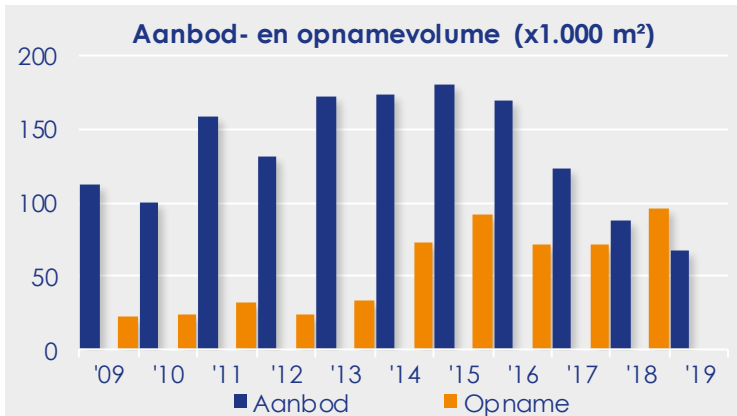


Een uitgave van:
Rodenburg Bedrijfsmakelaars
 Mr. H.F. de Boerlaan 32
 7417 DB Deventer
 deventer@rodenburg.nl
 rodenburg.nl

Partner in Dynamis

Op de bedrijfsruimtemarkt van de regio Drechtsteden is het totale opnamevolume aanzienlijk toegenomen. In 2018 is 96.300 m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht, circa een derde meer dan in 2017. Door deze toename bevindt het niveau in 2018 zich weer op gelijke hoogte met 2015. Hoewel de dynamiek in de regio is toegenomen bij bedrijfsruimten kleiner dan 500 m², bepaalt een enkele grote transactie sterk het beeld. Boon Sliedrecht b.v. heeft een nieuwbouwpand van ruim 30.000 m² aangehuurd in Dordrecht. Zonder deze transactie was het huidige opnamevolume uitgekomen op een vergelijkbaar niveau als vorig jaar. Binnen de regio heeft het grootste deel van de transacties in Dordrecht plaatsgevonden. In deze gemeente is ruim 62.000 m² in gebruik genomen, op de tweede plaats volgt Hendrik-Ido-Ambacht met circa 20.000 m².

Door de aanhoudend hoge dynamiek vindt er een constante aanboddaling plaats. Al voor het vierde jaar op rij is het aantal beschikbare meters bedrijfsruimte afgenomen. Per 1 januari 2019 staat nog 67.500 m² in aanbod, dit is meer dan honderdduizend meter minder dan vier jaar geleden. Vooral in het aantal aangeboden panden is de sterke aanboddaling zichtbaar. Momenteel staan in de regio slechts 75 panden in aanbod, in 2015 betroffen dit er nog bijna driehonderd. Door de combinatie van de aanboddaling en de aanhoudende vraag komt de markt steeds meer onder druk te staan.



96.300 m²

Opnamevolume in 2018

93

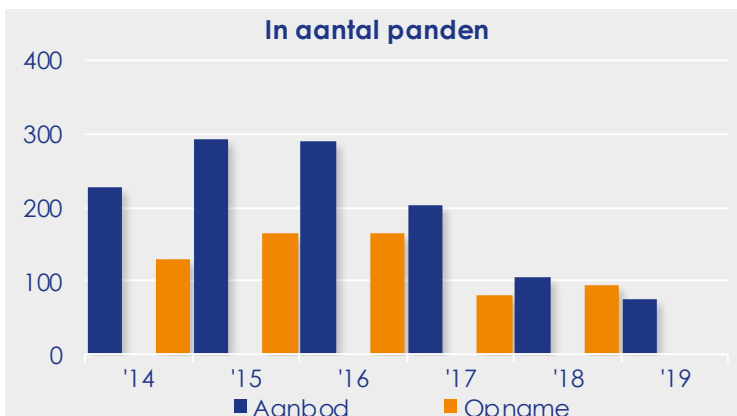
Aantal transacties

67.500 m²

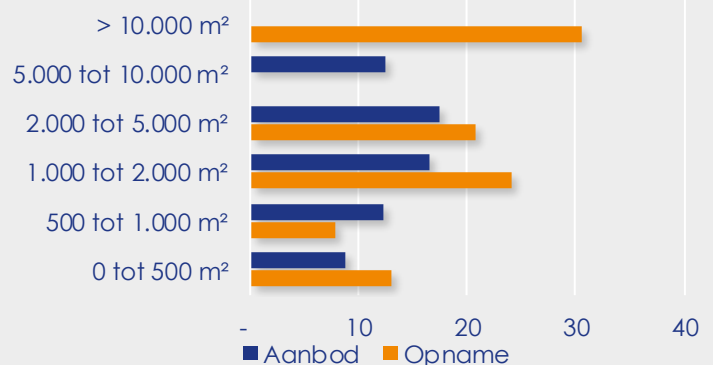
Aanbodvolume per 1 januari 2019

€ 65

Mediane transactieprijs



Grootteklasse (x1.000 m²)



Een uitgave van:

Ooms Dordrecht

Johan de Wittstraat 40

3311 KJ Dordrecht

dordrecht@ooms.com

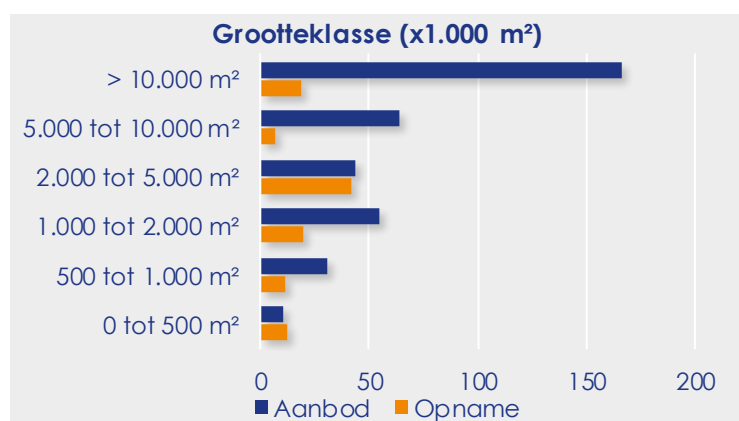
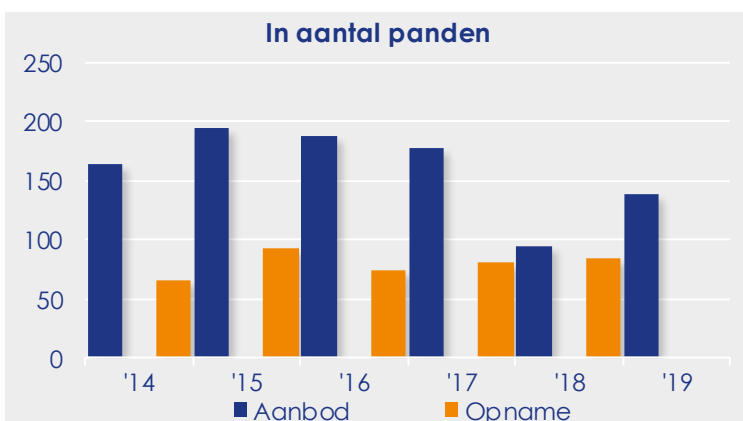
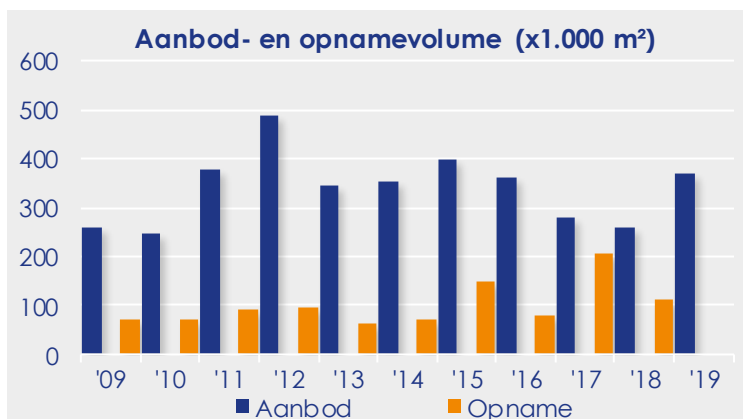
ooms.com

Partner in Dynamis

Op de bedrijfsruimtemarkt van Eindhoven heeft in 2018 een duidelijke correctie van de opnamevolumes plaatsgevonden. Waar in 2017 nog een absoluut recordvolume wat betreft opnames werd behaald, is in 2018 het opnamevolume teruggekeerd naar structurele niveaus. Gedurende 2018 is 110.700 m² bedrijfsruimte verkocht of verhuurd, in de jaar-op-jaar vergelijking is hiermee sprake van bijna een halvering van de opnames in deze gemeente. Afgezet tegen een langere termijn ligt het huidige aantal opgenomen vierkante meters echter zeer in lijn met de historische trend. Geconcludeerd kan worden dat na een forse inhaalslag in 2017, de verhoudingen op de bedrijfsruimtemarkt gedurende 2018 in rustiger vaarwater terecht zijn gekomen. Ondanks het lagere opnameniveau in termen van oppervlakte, is op jaarbasis het aantal transacties in 2018 wel licht toegenomen. Dit wordt verklaard door het feit dat in 2017 enkele uitzonderlijk grote transacties het beeld sterk hebben beïnvloed, zoals de

opnames XPO Logistics (40.000 m²) en UPS (34.200 m²). Transacties van een dergelijke omvang ontbreken in het afgelopen jaar, de aanhuur van ruim 18.000 m² door online supermarkt Picnic vormt in 2018 de grootste gebruikerstransactie.

Het aanbodvolume is gedurende 2018 sterk gestegen in Eindhoven. In totaal is op 1 januari 2019 370.000 m² bedrijfsruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop binnen Eindhoven, 43% meer dan vorig jaar. Deze toename wordt slechts in beperkte mate verklaard door de afnemende vraag van gebruikers. De verklaring wordt voornamelijk gevormd door meerdere aangeboden grootschalige nieuwbouwprojecten in de regio, die een sterk opwaarts effect op het totaal hebben. Zodra projecten zoals de Brainport Industries Campus en het Gold Forum volledig zijn opgeleverd, zal het aanbod in deze forse panden snel teruglopen.



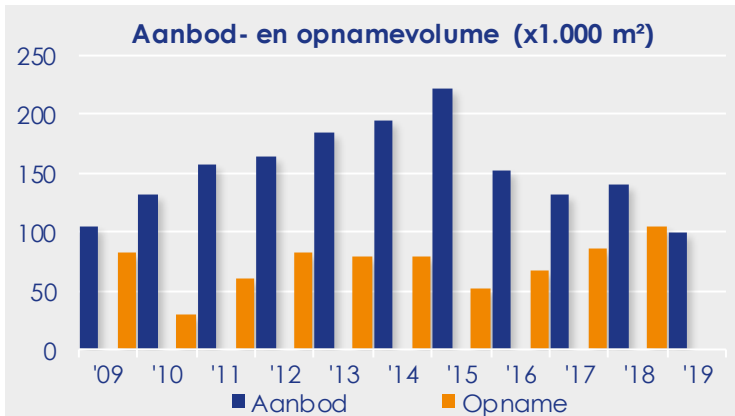
Een uitgave van:
Verschuuren & Schreppers
 Emmasingel 13
 5611 AZ Eindhoven
 info@verschuuren-schreppers.nl
 bedrijfsmakelaar.nu

Partner in Dynamis

De vraag naar bedrijfsruimte in Enschede is uitzonderlijk hoog in 2018. Voor het eerste sinds het begin van de meting in 2009 komt het opnamevolume boven de 100.000 m² uit. Gedurende 2018 is een toename van 22% gerealiseerd ten opzichte van het voorgaande jaar, resulterend in 105.400 m² aangehuurde of aangekochte bedrijfsruimte. Het langjarige gemiddelde wordt in 2018 dan ook ruim overtroffen, in de afgelopen zeven jaar werd gemiddeld een jaarlijks opnameniveau van circa 78.000 m² behaald. Vergeleken met het voorgaande jaar zijn in 2018 nagenoeg evenveel panden verhuurd, het hogere opnamevolume wordt verklaard door de bouw van een pand van ruim 22.000 m² door Huuskes Verswaren. Dit pand wordt gebouwd volgens zeer energiezuinige en -besparende richtlijnen, resulterend in een BREEAM Excellent keurmerk. Ter vergelijking,

in 2017 betrof de grootste transactie een pand van circa 9.500 m².

De verhoudingen op de bedrijfsruimtemarkt van Enschede zijn in 2018 aanzienlijk krappere geworden. Het hoge opnamevolume heeft het aanbod fors doen afnemen. Vergeleken met 1 januari 2018 is het totale aanbod in Enschede met 28% afgenomen, op 1 januari 2019 is nog 100.100 m² bedrijfsruimte voor verhuur of verkoop beschikbaar. Het sterk afnemende aanbod heeft geleid tot krappe marktomstandigheden, de vraag naar bedrijfsruimte gedurende 2018 overtreft zelfs het beschikbare aanbod begin 2019. Vooral de sterk toegenomen vraag naar bedrijfspanden met een oppervlakte tussen de 1.000 en 2.000 m², heeft geleid tot krappe marktomstandigheden in dit segment.



105.400 m²

Opnamevolume in 2018

69

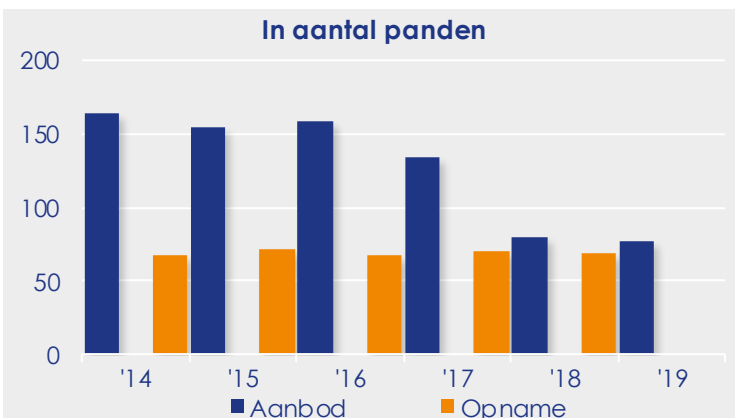
Aantal transacties

100.100 m²

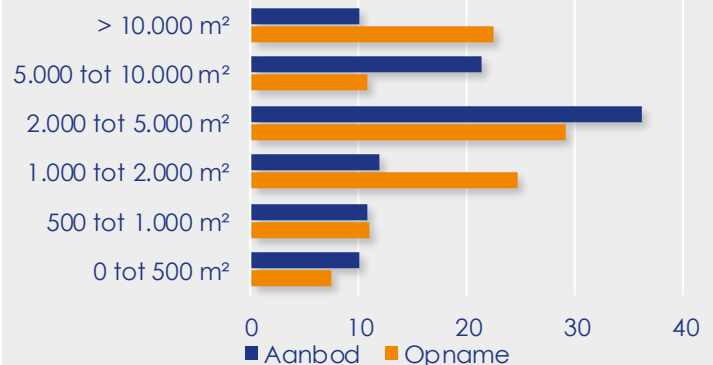
Aanbodvolume per 1 januari 2019

€ 46

Mediane transactieprijs



Grootteklasse (x1.000 m²)



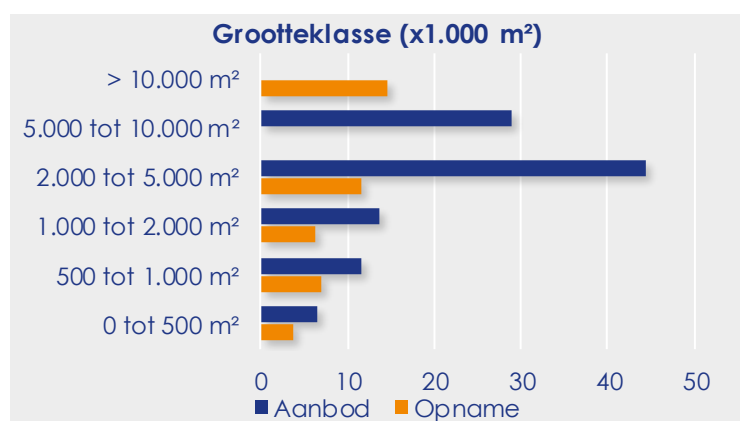
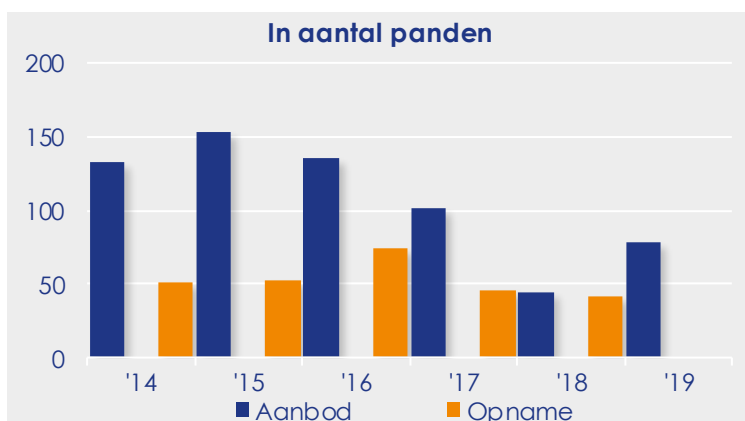
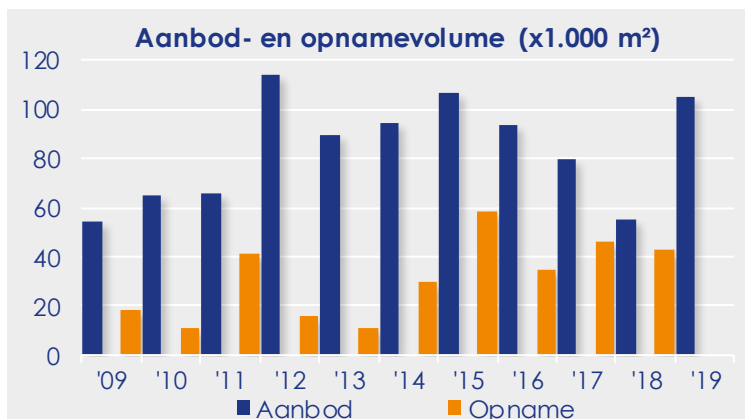
Een uitgave van:
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars
 Hoedemakerplein 1
 7511 JR Enschede
 bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
 snelderzijlstra.nl

Partner in Dynamis

Het bedrijfsruimteaanbod in de gemeente Groningen is in het afgelopen jaar aanzienlijk toegenomen. Het beschikbare aanbod is vergeleken met het voorgaande jaar bijna verdubbeld, waardoor per 1 januari 2019 105.000 m² bedrijfsruimte te koop of te huur staat. Deze sterke toename is een trendbreuk met de ontwikkeling van de afgelopen drie jaar, vanaf 2015 is het aanbod elk jaar verder afgenomen. De aanbodtoename wordt voor een deel verklaard door het in aanbod komen van een multifunctioneel bedrijvencomplex van ruim 8.800 m² aan de Hoendiep. Door de huidige toename is het aanbodvolume weer vergelijkbaar met het niveau in 2015. Het aantal aangeboden panden ligt echter nog ruim onder het niveau van 2015. Momenteel zijn 78 objecten beschikbaar, vier jaar geleden betrof dit nog het dubbele. Ten opzichte van vorig jaar is dit aantal wel

met ruim driekwart toegenomen. De aanbodtoename wordt derhalve verklaard door zowel een toename van het aantal beschikbare bedrijfspanden, als het gemiddelde oppervlak van dit aanbod.

Daarnaast wordt de aanbodtoename deels verklaard door een afname van de dynamiek, circa 7% minder vierkante meters zijn opgenomen in 2018 vergeleken met het voorgaande jaar. In totaal is in de gemeente Groningen 43.000 m² bedrijfsruimte in gebruik genomen. Hoewel er ten opzichte van het voorgaande jaar een daling is opgetreden, ligt het huidige opnameniveau nog ruim een kwart boven het langjarig gemiddelde.

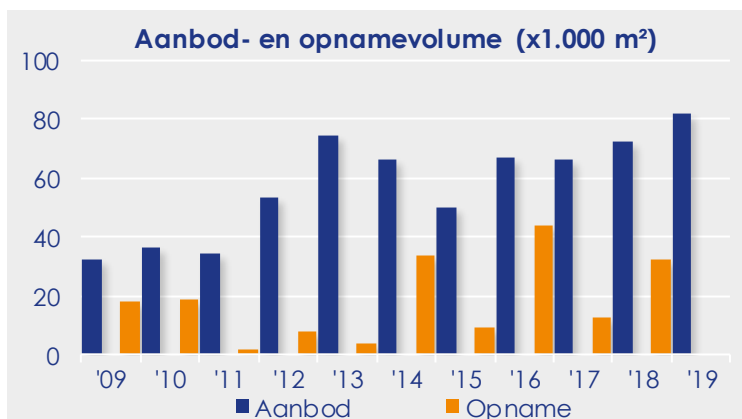


Een uitgave van:
Lamberink Bedrijfsmakelaars
 Leonard Springerlaan 7
 9727 KB Groningen
 bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
 lamberink.nl

Partner in Dynamis

In 2018 is een hoog transactievolume geregistreerd op de bedrijfsruimtemarkt in Heerlen, in totaal werd 32.500 m² opgenomen. Een aanzienlijk deel hiervan betreft de uitbreiding van het distributiecentrum van DocMorris. De internetapotheker voegt nog eens 20.000 m² toe aan haar huidige pand van 15.500 m². Ondanks dat het hoge volume grotendeels wordt bepaald door deze transactie, is er alsnog sprake van een toegenomen dynamiek. In 2018 werden negentien panden verhuurd of verkocht, dit is ruimschoots meer dan in de voorgaande jaren. Afgezet tegen het langjarig gemiddelde van tien panden vormt het huidige niveau een recordaantal.

Ondanks de positieve ontwikkelingen aan de opnamezijde, heeft er voor het tweede opeenvolgende jaar een aanbodtoename plaatsgevonden. Per 1 januari 2019 wordt bijna 82.000 m² bedrijfsruimte aangeboden in de gemeente. Dit is bijna een kwart meer dan twee jaar geleden. Het in aanbod komen van het voormalige pand van Thermoflor (12.500 m²) aan de Sourethweg heeft een forse bijdrage geleverd aan deze toename. Echter is ook het aantal aangeboden panden in de afgelopen jaren toegenomen. Momenteel zijn dit er 44, terwijl het aanbod vier jaar geleden nog minder dan de helft van dit aantal betrof.



32.500 m²

Opnamevolume in 2018

19

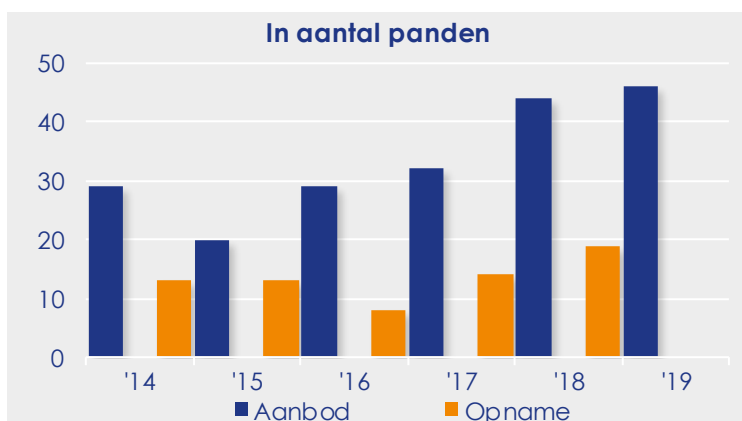
Aantal transacties

81.900 m²

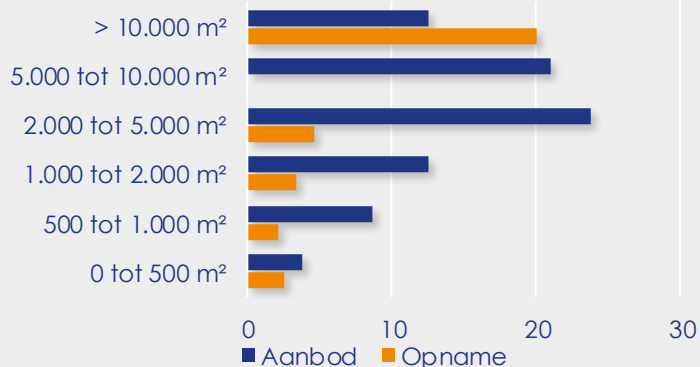
Aanbodvolume per 1 januari 2019

€ 45

Mediane transactieprijs



Grootteklasse (x1.000 m²)

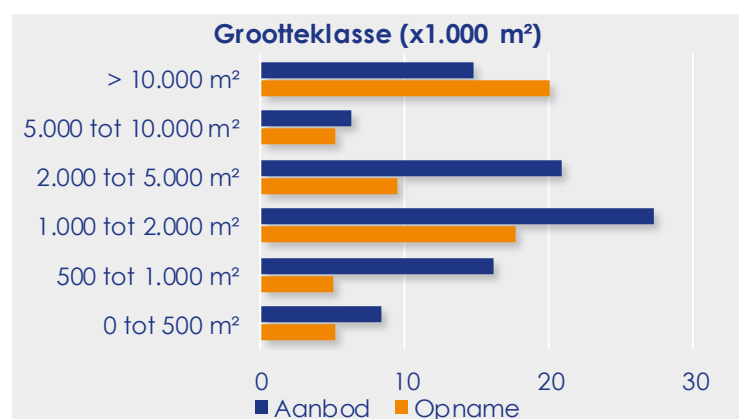
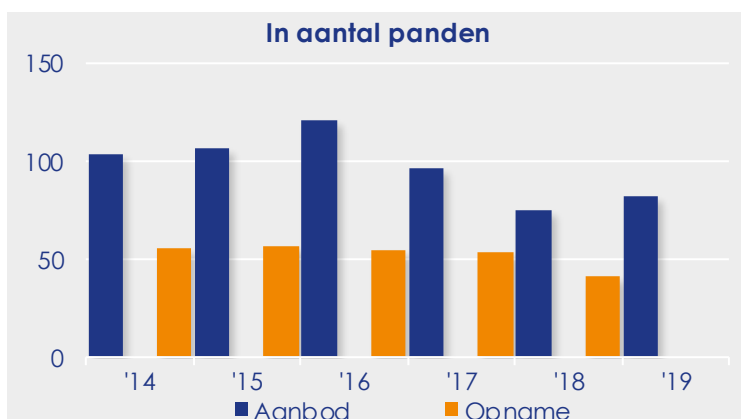
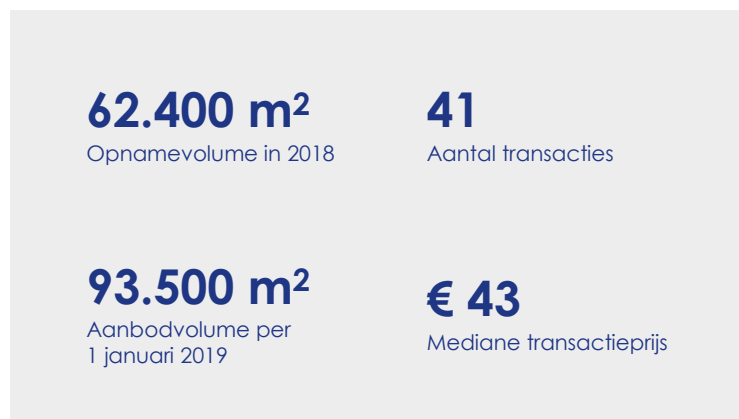
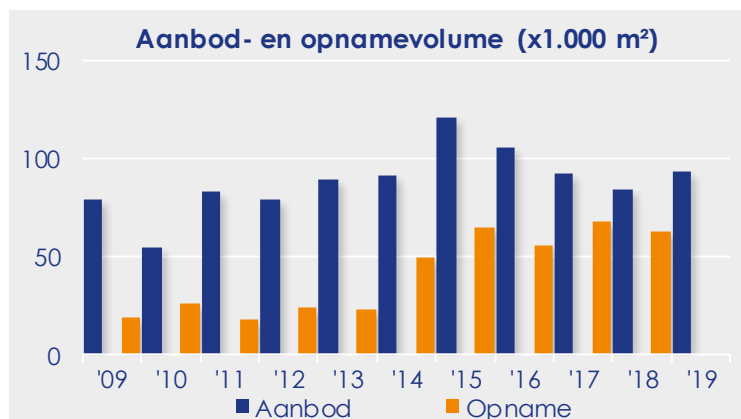


Een uitgave van:
Boek & Offermans Bedrijfsmakelaars
 Akerstraat 39-41
 6411 GW Heerlen
 info@boek-offermans.nl
 boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

De dynamiek op bedrijfsruimtemarkt van Hengelo is in 2018 aan het afnemen. Afgelopen jaar zijn er 8% minder vierkante meters verkocht of verhuurd dan een jaar eerder, in totaal is 62.400 m² bedrijfsruimte opgenomen door gebruikers. Hoewel dit niveau ruim een kwart boven het langjarig gemiddelde ligt, stagneert het volume ten aanzien van het voorgaande jaar. De sterkste opnamestijging heeft plaatsgevonden in het grote segment (>10.000 m²), dit wordt volledig verklaard door de opname van een bedrijfspand aan de John Maynard Keynesstraat van 20.000 m² door Hanos. Deze transactie betreft veruit het grootste opgenomen pand van de afgelopen zes jaar in Hengelo.

Als gevolg van de lagere vraag naar bedrijfsruimte in Hengelo is er een toename opgetreden van het beschikbare aanbod. Ten opzichte van 1 januari 2018 is het huidige aanbod met 11% toegenomen, circa 93.500 m² bedrijfsruimte wordt aangeboden op de vrije markt. Het in aanbod komen van bijna 14.000 m² bedrijfsruimte aan de Europalaan heeft sterk bijgedragen aan het stijgende volume. Ondanks de ruimere omstandigheden blijft de dynamiek op de Hengelose bedrijfsruimtemarkt van hoog niveau. Het ruimere aanbod sluit vaak niet aan op de eisen van gebruikers, waardoor het geschikte aanbod in sommige segmenten te beperkt is.

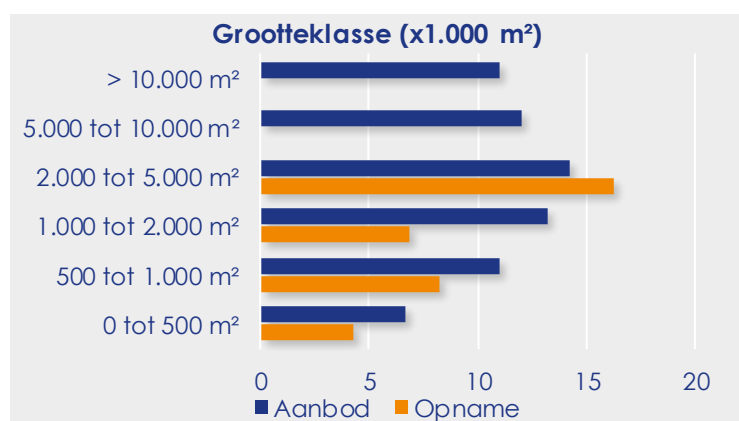
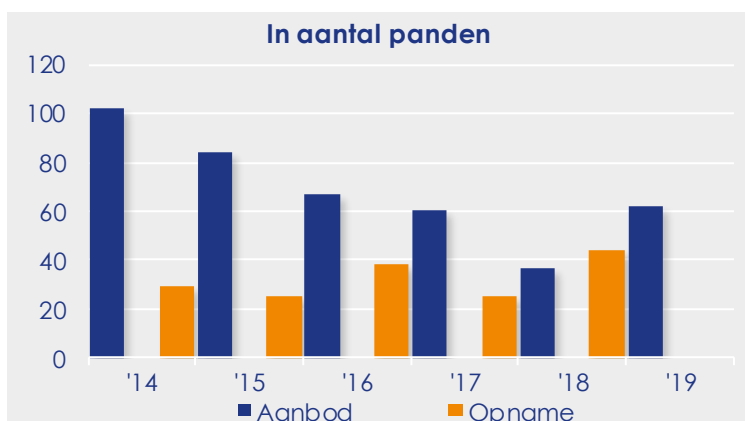
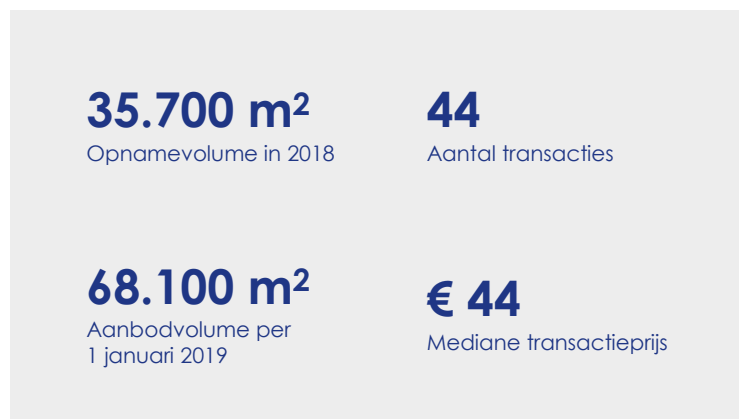
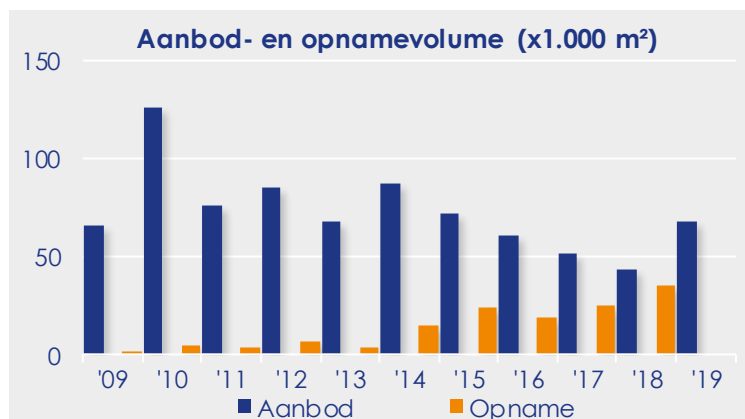


Een uitgave van:
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars
 Hoedemakerplein 1
 7511 JR Enschede
 bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
 snelderzijlstra.nl

Partner in Dynamis

In de gemeente Leeuwarden is een transactierecord geregistreerd op de bedrijfsruimtemarkt. In 2018 is maar liefst 35.700 m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht, dit is maar liefst een verdubbeling van het langjarig gemiddelde. De toenemende trend is ook in het afgelopen jaar doorgezet, waardoor het hoogste opnamevolume sinds de start van deze registratie is bereikt. De hoge dynamiek blijkt niet alleen uit het recordvolume, maar ook het aantal transacties ligt op een zeer hoog niveau. In 2018 zijn namelijk 44 bedrijfspanden in gebruik genomen, vorig jaren waren dit er nog slechts 25.

Ondanks het hoge opnamevolume is het aantal aangeboden meters bedrijfsruimte toegenomen gedurende 2018. Per 1 januari 2019 wordt in Leeuwarden 68.100 m² aangeboden, dit is maar liefst twee derde meer dan een jaar geleden. Een aanzienlijk deel hiervan wordt gevormd door het in aanbod komen van 11.000 m² opslagruimte aan de Zwettestraat. De aanbodtoename is echter niet alleen zichtbaar in het aantal meters, ook het aantal beschikbare panden is toegenomen. Momenteel worden in de gemeente 62 bedrijfspanden aangeboden, waardoor dit aantal weer terug is op het niveau van begin 2017.

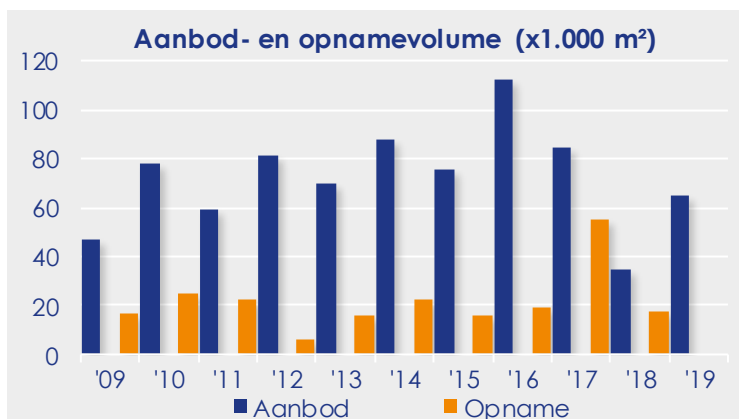


Een uitgave van:
Lamberink Bedrijfsmakelaars
 Javastraat 10 - 18
 9401 KZ Assen
 bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
 lamberink.nl

Partner in Dynamis

Het opnamevolume op de bedrijfsruimtemarkt in Maastricht ligt in 2018 weer in lijn met het langjarig gemiddelde. Na een opvallende piek in 2017 is het opnamevolume in 2018 gestabiliseerd naar structurele niveaus. De transactie van ruim 24.000 m² door Hanos lag ten grondslag aan de opnamepiek in 2017. In 2018 werd de grootste transactie gevormd door de komst van Stabilo Management naar bedrijventerrein Randwyck-Zuid, alwaar het bedrijf een pand in gebruik nam van circa 3.500 m². Het totale opnamevolume in de gemeente Maastricht komt hiermee uit op 17.700 m² in 2018. Het aantal transacties dat in de gemeente heeft plaatsgevonden ligt vergeleken met het langjarig gemiddelde op een uitzonderlijk hoog niveau. De dynamiek lijkt zo vooral toe te nemen onder gebruikers van kleinere bedrijfspanden (< 1.000 m²).

Na twee jaar van aanboddalingen heeft in 2018 juist een toename van het aanbodvolume plaatsgevonden. Per 1 januari 2019 is circa 65.000 m² bedrijfsruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Deze verdubbeling van het volume ten opzichte van een jaar geleden wordt volledig verklaard door het in aanbod komen van drie grootschalige panden. Namelijk een distributiecentrum van 22.500 m² aan de Galjoenweg, ruim 11.000 m² logistieke ruimte aan de Europalaan en een hal van 5.500 m² aan de Klipperweg. De aanbodtoename wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename in de omvang van de beschikbare objecten, het aantal aangeboden panden is namelijk slechts beperkt toegenomen.



17.700 m²

Opnamevolume in 2018

20

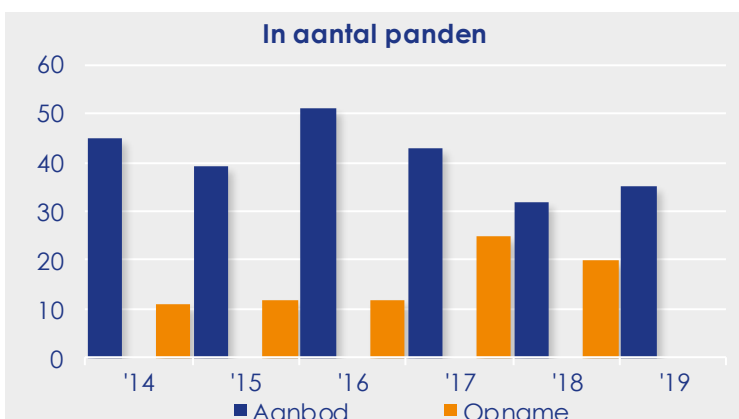
Aantal transacties

65.300 m²

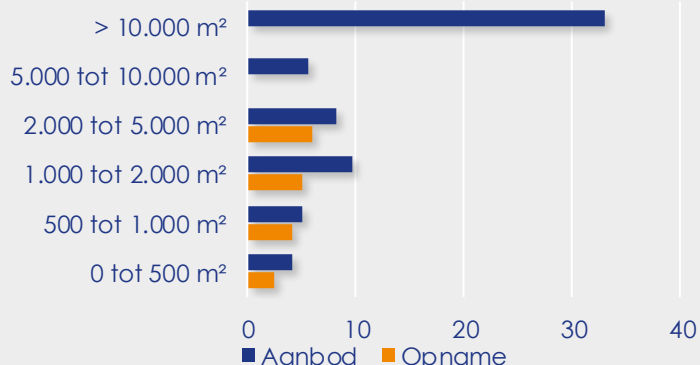
Aanbodvolume per 1 januari 2019

€ 45

Mediane transactieprijs



Grootteklasse (x1.000 m²)

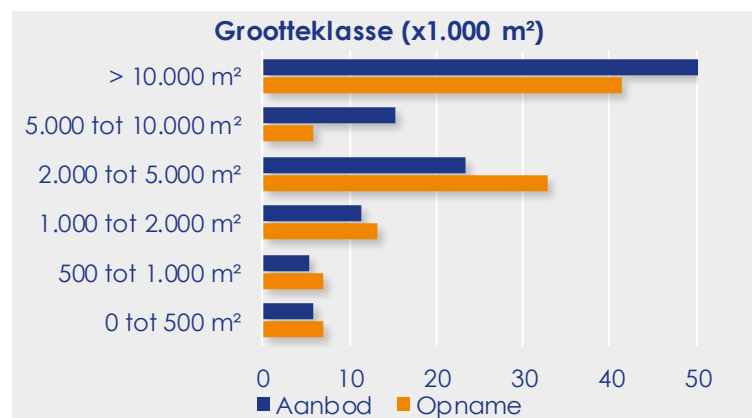
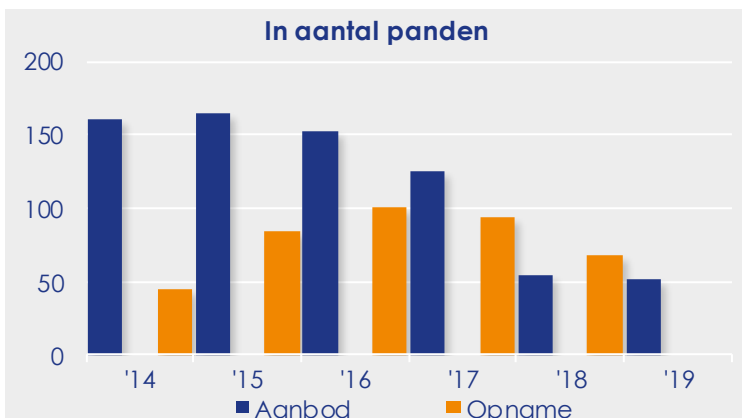
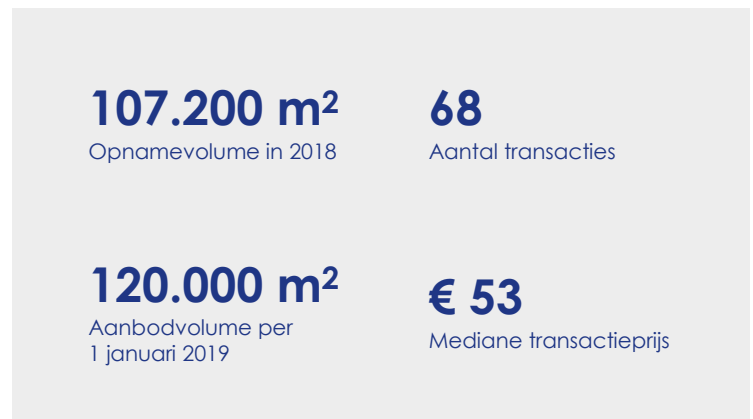
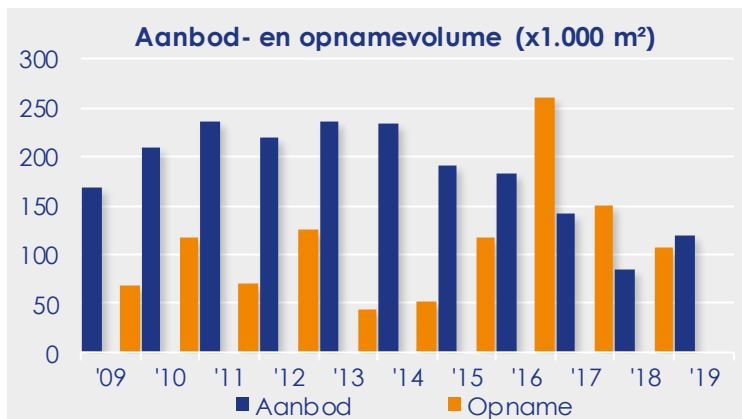


Een uitgave van:
Boek & Offermans Bedrijfsmakelaars
 Scharnerweg 116
 6224 JK Maastricht
maastricht@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

Na vijf jaar is de aanboddaling op de bedrijfsruimtemarkt van Nijmegen, Beuningen en Wijchen ten einde gekomen. Per 1 januari 2019 wordt hier 120.000 m² aangeboden, dit is maar liefst 40 procent meer dan in het voorgaande jaar. De aanleiding voor de toename is het in aanbod komen van twee grootschalige logistieke objecten. In 2018 zijn namelijk op bedrijvenpark Bijsterhuizen de panden van DHL (36.100 m²) en Ceva Logistics (22.400 m²) voor verhuur beschikbaar gekomen. Dat dit grootschalige aanbod de volledige oorzaak van de toename vormt, wordt bevestigd door de lichte afname van het aantal panden in aanbod. Momenteel worden in de regio 52 bedrijfspanden aangeboden, een jaar geleden waren dit er nog twee meer.

Het opnamevolume is ook afgenomen ten opzichte van vorig jaar, mede door het beperkte aanbod in (grootschalig) logistiek. In 2018 is in de regio 107.200 m² verkocht of verhuurd, dit volume ligt een achtste onder het langjarig gemiddelde. De afgezwakte dynamiek komt deels voort uit het beperkte aantal grote transacties. De grootste opname in dit jaar wordt gevormd door het aan A.G. Transport verhuurde distributiecentrum van bijna 19.500 m² op bedrijvenpark Bijsterhuizen. Hiernaast is de afgenomen dynamiek ook zichtbaar in de terugval van het aantal transacties. In 2018 werden 68 transacties van bedrijfspanden geregistreerd, in 2017 waren dit er nog ruim een kwart meer.

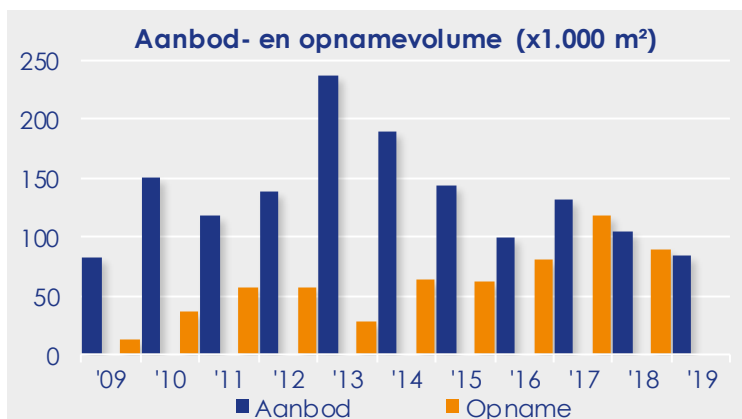


Een uitgave van:
Strijbosch Thunnissen
St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

Partner in Dynamis

Op de bedrijfsruimtemarkt van de gemeente 's-Hertogenbosch is in 2018 een daling van het opnamevolume opgetreden. In 2017 werd nog een recordaantal vierkante meters opgenomen. In 2018 is 24% minder oppervlakte verhuurd of verkocht, waardoor het niveau op 89.100 m² uitkomt. Ondanks deze daling ligt het huidige opnamevolume nog circa 18.000 m² boven het langjarig gemiddelde. Geconcludeerd kan worden dat de vraag naar bedrijfsruimte in de Brabantse hoofdstad ook in 2018 op een uitzonderlijk hoog niveau is uitgekomen. De sterke toename van het opnamevolume in het segment tussen de 5.000 tot 10.000 m² heeft de dalingen in de andere grootteklassen gecompenseerd.

De grote vraag naar bedrijfsruimten heeft een sterk effect op het beschikbare aanbod in 's-Hertogenbosch. Een vijfde minder oppervlakte wordt per 1 januari 2019 aangeboden vergeleken met een jaar eerder. In totaal wordt 84.500 m² bedrijfsruimte aangeboden, waarvan het merendeel bestaat uit panden met een oppervlakte tussen de 2.000 en 5.000 m². Als gevolg van het schaarser wordende aanbod neemt de krapte in deze regio sterk toe. De marktratio van 142% geeft aan dat de vraag het beschikbare aanbod ruim overtreft. Bovendien vinden er beperkt toevoegingen aan het aanbod plaats vanuit de nieuwbouw als gevolg van de hoge bouwkosten en grondprijzen.



89.100 m²

Opnamevolume in 2018

56

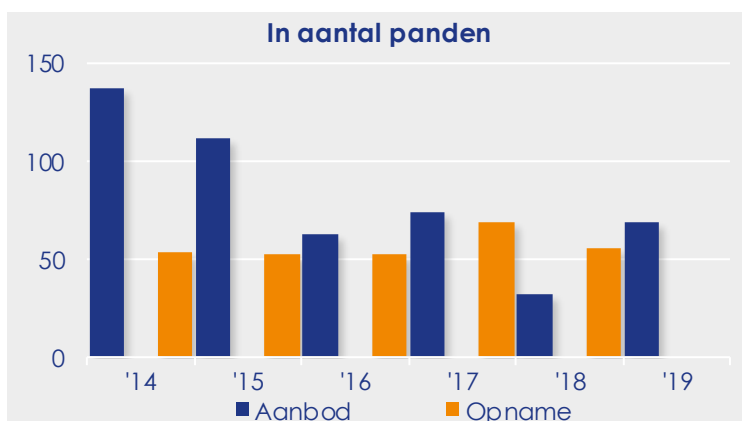
Aantal transacties

84.500 m²

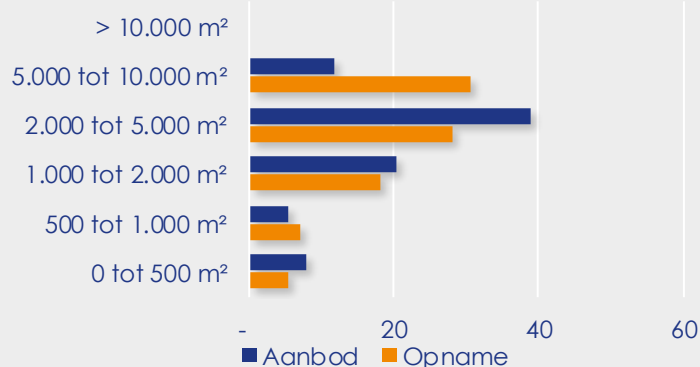
Aanbodvolume per 1 januari 2019

€ 48

Mediane transactieprijs



Grootteklasse (x1.000 m²)



Een uitgave van:

HRS Bedrijfsmakelaars

Pettelaarpark 36

5216 PD 's-Hertogenbosch

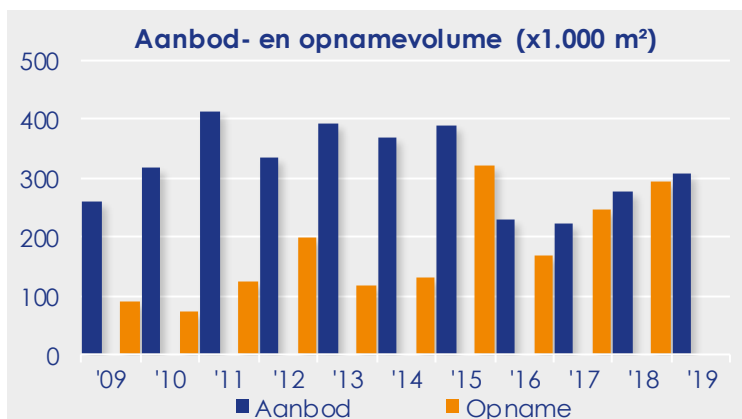
info@hrs.nl

hrs.nl

Partner in Dynamis

De bedrijfsruimtemarkt van Tilburg heeft een zeer sterk jaar achter de rug. Maar liefst 19% meer vierkante meter bedrijfsruimte is in 2018 aangehuurd of aangekocht door bedrijven vergeleken met het voorgaande jaar. In totaal is 295.000 m² in gebruik genomen in deze Brabantse stad, daarmee ligt het opnamevolume ruim 80.000 m² boven het langjarig gemiddelde. Ondanks het sterke opnamejaar bevindt het huidige niveau zich nog onder het hoogtepunt in 2015, toen werd ruim 320.000 m² bedrijfsruimte verhandeld. In 2018 had Nokia Solutions and Networks OY een belangrijke bijdrage aan het totale opnamevolume, ruim 48.000 m² is opgenomen aan de Asteriastraat. Zonder deze forse transactie was het opnamevolume van 2018 nagenoeg gelijk gebleven aan dat van 2017. Online retailer Coolblue heeft daarnaast een logistiek pand van 37.000 m² betrokken.

In de gemeente Tilburg wordt 307.600 m² bedrijfsruimte aangeboden op de vrije markt. Ondanks het hoge opnamevolume is het beschikbare aanbod met 11% toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Zowel het hogere opname- als het aanbodvolume geeft aan dat er sprake is van veel dynamiek in Tilburg, de verhouding tussen de vraag en het aanbod (markratio) staat met 96% op het hoogste punt in drie jaar. Doordat er geen panden meer op risico worden gerealiseerd is er in deze regio echter sprake van krapte in het kwalitatief hoogwaardige segment, mede veroorzaakt door de beperkte beschikbaarheid van grond.



295.000 m²

Opnamevolume in 2018

87

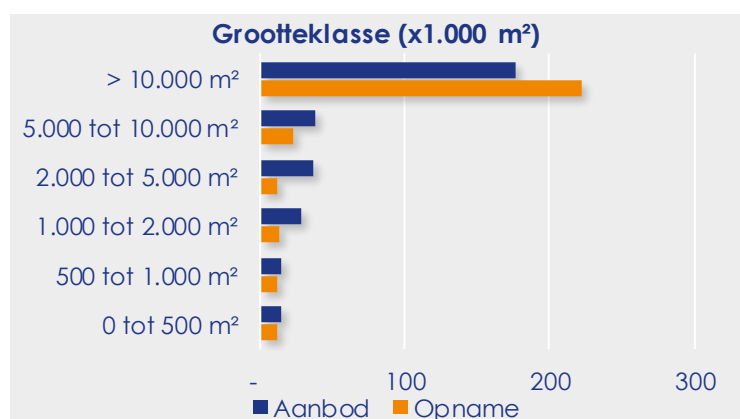
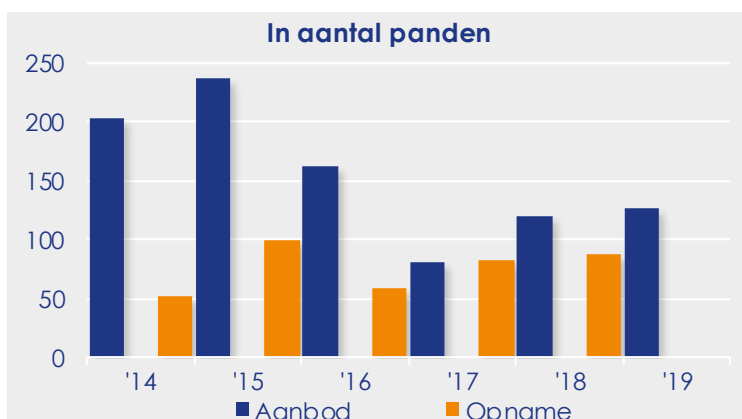
Aantal transacties

307.600 m²

Aanbodvolume per 1 januari 2019

€ 49

Mediane transactieprijs

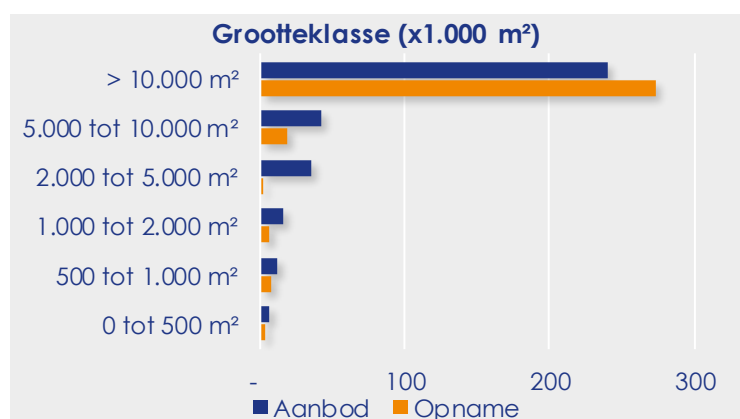
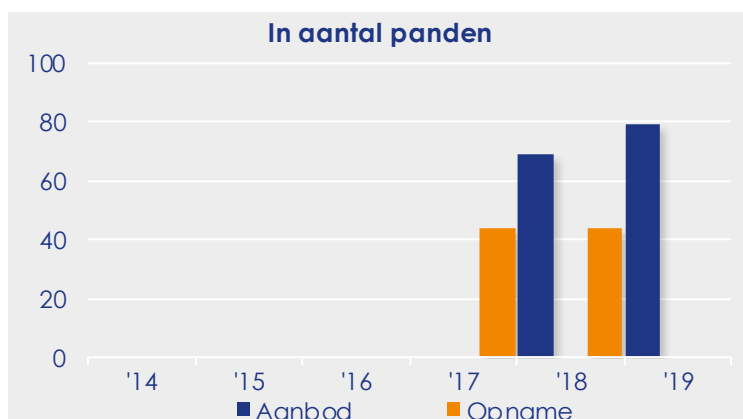
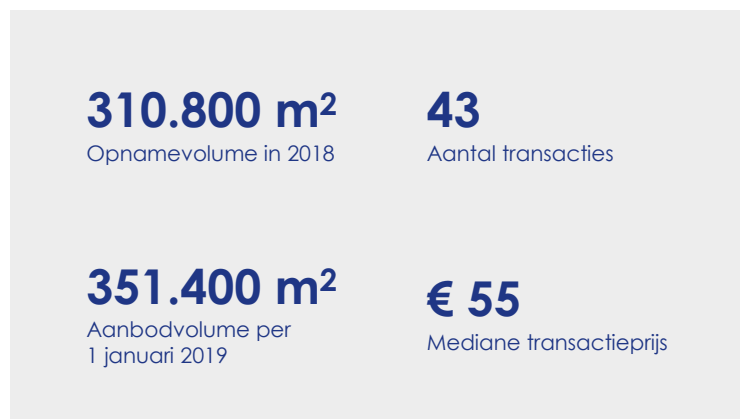
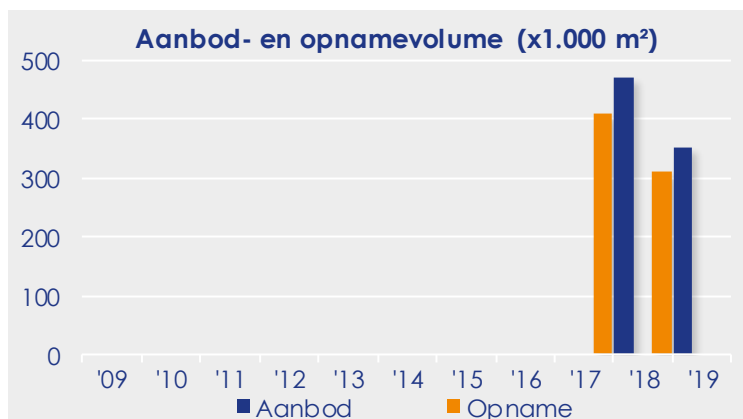


Een uitgave van:
HRS Bedrijfsmakelaars
 Heraclesstraat 6
 5048 CG Tilburg
 info@hrs.nl
 hrs.nl

Partner in Dynamis

In 2018 heeft de regio Venlo-Venray wederom de uitbreidingsvraag van een aantal grote logistieke dienstverleners mogen faciliteren. Zo gaat Lidl uitbreiden met 40.000 m², treft VidaXL momenteel voorbereidingen voor een uitbreiding van 60.000 m² en realiseert Prologis een nieuw distributiecentrum van 70.000 m² voor Arrow Electronics. Deze Amerikaanse leverancier van hightech elektronica is reeds sinds 1999 gevestigd in Venlo en kiest nu voor een uitbreiding binnen de gemeentegrenzen. De enorme vloeroppervlakten in de logistieke sector hebben een sterke impact op de opnamecijfers van de bedrijfsruimtemarkt. In totaal is in 2018 maar liefst 310.800 m² verhuurd of verkocht. Slechts 19.000 m² hiervan heeft geen logistieke bestemming. Deze niet logistieke transacties verspreiden zich redelijk gelijkmatig tussen Venlo (10.500 m²) en Venray (8.500 m²).

De regio kent nog voldoende beschikbare ruimte om deze bedrijvigheid te faciliteren. Het aanbod van kleinere bedrijfsruimte overtreft de huidige vraag, wat inhoudt dat er nog voldoende keuzemogelijkheden beschikbaar zijn voor lokale ondernemingen. Per 1 januari 2019 is in de regio nog ruim 350.000 m² bedrijfsruimte beschikbaar. Ook dit volume wordt grotendeels bepaald door de logistieke sector. Door verschillende grootschalige nieuwbouwontwikkelingen, die veelal op risico worden gebouwd, kent de regio nog voldoende beschikbare meters. Wel is dit aantal met ruim een kwart afgenomen ten opzichte van een jaar geleden. Opvallend genoeg is het aantal panden dat wordt aangeboden juist toegenomen. In totaal staan 89 panden in aanbod, twee derde hiervan is gelegen in de gemeente Venlo.

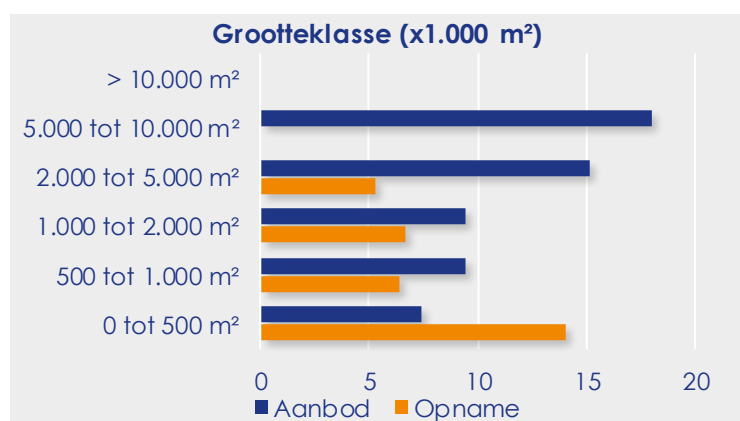
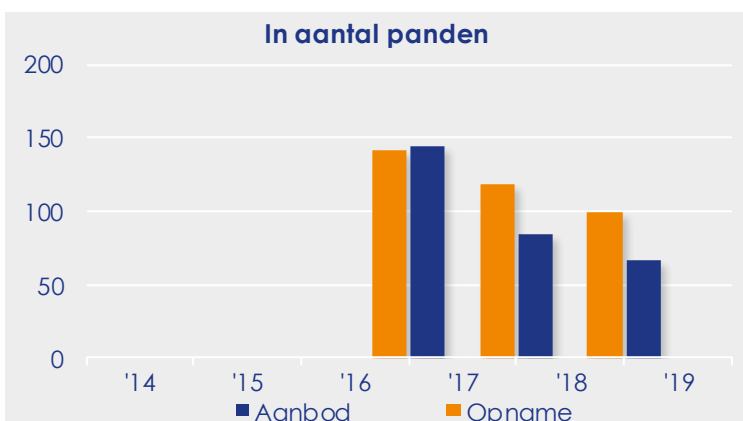
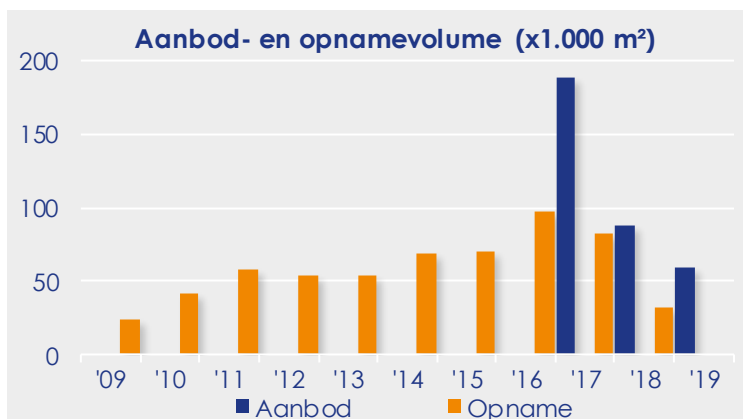


Een uitgave van:
Boek & Offermans Bedrijfsmakelaars
 Poststraat 9
 5801 BC Venray
 venray@boek-offermans.nl
 boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

In de gemeente Zaanstad is het beschikbare bedrijfsruimteaanbod sterk afgenomen. Vergeleken met een jaar eerder staan begin 2019 bijna een derde minder meters te koop of te huur. Het totale aanbodvolume komt daardoor uit op 59.400 m². Deze aanboddaling volgt op een nog sterkere afname die al gedurende 2017 heeft plaatsgevonden, in dat jaar halveerde het bedrijfsruimteaanbod. De hoge transactievolumes in de jaren 2016 en 2017 zijn debet aan de forse afnames van het beschikbare aanbod, in die jaren werd respectievelijk 96.800 m² en 82.200 m² verhuurd of verkocht.

Het beperkte beschikbare aanbod per 1 januari 2019 heeft geleid tot een forse afname van de dynamiek. Gebruikers hebben in het beperkte aanbod moeite om geschikte panden te vinden waarin de bedrijfsvoering voortgezet kan worden. Als gevolg daarvan zijn de hoge niveaus die tijdens 2016 en 2017 werden gehaald, in 2018 ten einde gekomen. Slechts 32.600 m² bedrijfsruimte werd in 2018 in gebruik genomen in Zaanstad. De daling van het opnamevolume wordt in 2018 bovendien versterkt door het lagere gemiddelde metrage van de opgenomen panden. De Keizer Marine Engineering nam aan de Rijshoutweg de grootste opname in 2018 voor rekening met een omvang van 2.730 m², in het voorgaande jaar hadden al vier transacties een groter metrage.

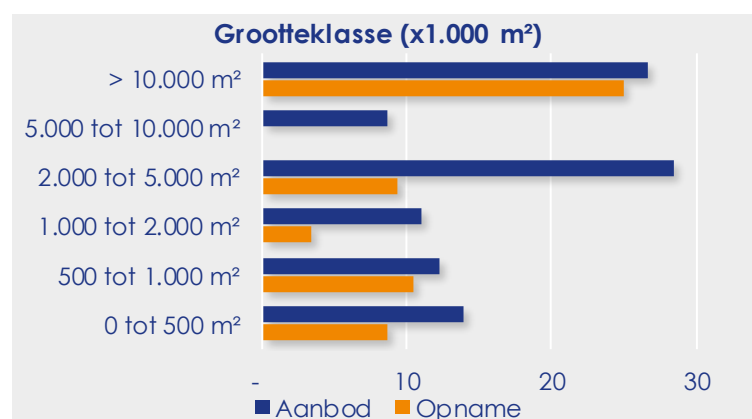
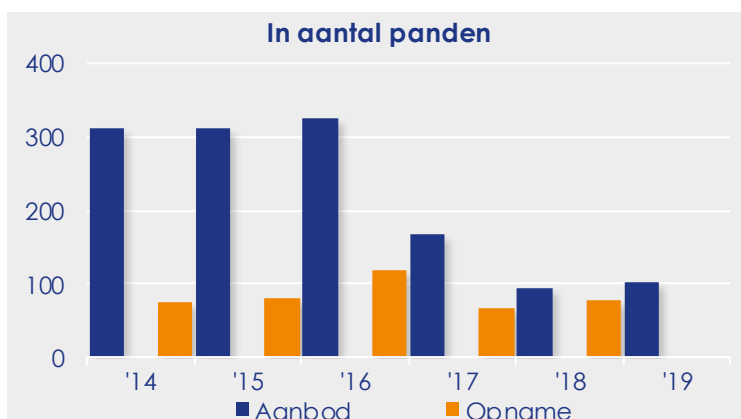
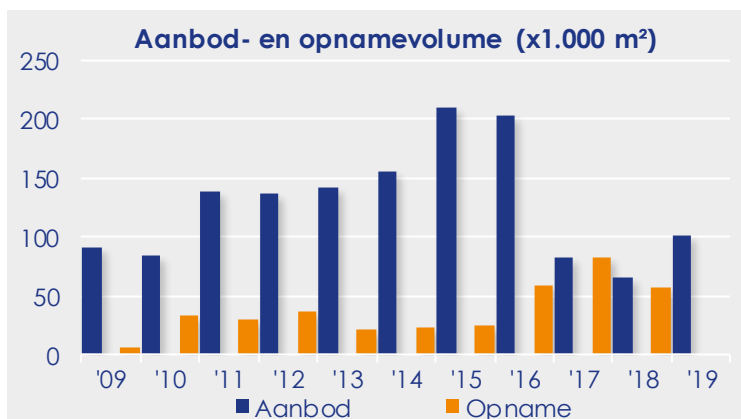


Een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
 Westzijde 340
 1506 GK Zaandam
 bog@krk.nl
 krk.nl

Partner in Dynamis

Na vier opeenvolgende jaren van toenemende dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt van Zwolle heeft in 2018 een terugval plaatsgevonden. Het opnamevolume is in 2018 met bijna een derde afgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar, gedurende het jaar is in totaal 56.800 m² door gebruikers aangehuurd of aangekocht. Het opnameniveau bevindt zich door deze daling weer op het niveau van 2016. Dat er in 2018 een daling is opgetreden wordt veroorzaakt door het uitzonderlijk hoge opnamevolume in 2017. Het huidige opnamevolume bevindt zich alsnog een derde boven het langjarig gemiddelde van 42.700 m². De dynamiek komt vooral voort uit de nieuwbouw, de vraag in de bestaande bouw is aan het afzwakken in Zwolle.

Als gevolg van de lagere dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt is het aanbod aanzienlijk toegenomen. Per 1 januari 2019 wordt 101.100 m² bedrijfsruimte aangeboden op de vrije markt. De toename op jaarbasis neemt niet weg dat het huidige aanbodvolume aanzienlijk lager ligt dan twee jaar geleden. Op de peildatum 1 januari 2016 stond nog ruim 200.000 m² bedrijfsruimte te koop of te huur in de regio Zwolle. Ruim 26.000 m² logistieke ruimte wordt begin 2019 aangeboden aan de Mindenstraat, dit bedrijfspand draagt sterk bij aan de sterke toename van het huidige aanbodvolume.



Een uitgave van:
Rodenburg Bedrijfsmakelaars
 Aagje Dekenstraat 51
 8023 BZ Zwolle
 zwolle@rodenburg.nl
 rodenburg.nl

Partner in Dynamis

Begrippen en regio-indeling

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 Spreekende Cijfers Kantorenmarkten. Voor de steden in de G4 zijn de volgende kernen meegenomen in het onderzoek:

- **Regio Amsterdam:** Amsterdam en Haarlemmermeer;
- **Regio Den Haag:** Den Haag, Delft, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Wassenaar en Zoetermeer;
- **Regio Rotterdam:** Rotterdam, Capelle a/d IJssel, Spijkenisse, Ridderkerk, Schiedam, Nieuwerkerk a/d IJssel, Vlaardingen, Albrandswaard, Barendrecht, Krimpen a/d IJssel, Lansingerland, Hellevoetsluis, Brielle, Maassluis, Hoek van Holland;
- **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 kantoor- of buitenruimte

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. In het geval dat het pand ook beschikking heeft over buitenruimte, worden de onoverdekte meters buiten beschouwing gelaten.

Mediane huurprijzen

De huurprijzen worden gewaardeerd in euro's per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak per jaar. In de mediane 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.

Bedrijfsruimtemarkratio

De bedrijfsruimtemarkratio 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 bedrijfsruimtemarkratio.

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, NVM 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@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

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 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 1000
3528 BD Utrecht
030 307 89 00
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl