

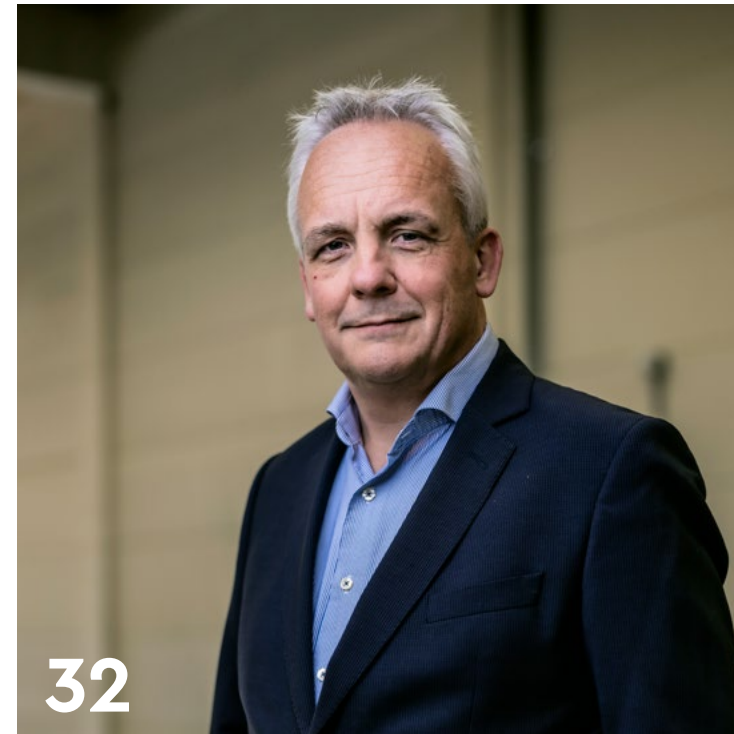


# Bedrijfsruimtemarkt Rapport

De feiten, trends & analyses van 2024

# Inhoud

- 3 Voorwoord Irene Flotman
- 4 Interview met Cees-Jan Pen en John van Veen
- 9 Landelijke analyse bedrijfsruimtemarkt
- 20 Regio-analyse Noord-Nederland
- 24 Regio-analyse Oost-Nederland
- 28 Regio-analyse Zuid-Nederland
- 32 Regio-analyse West-Nederland
- 36 Definities en bronnen





## Geef bedrijven ruimte om te groeien

Bedrijventerreinen in Nederland spelen een cruciale rol in onze economie en maatschappij. Ze huisvesten talloze bedrijven, creëren veel werkgelegenheid en dragen aanzienlijk bij aan ons bruto binnenlands product. Bovendien zijn bedrijventerreinen ook een kraamkamer van innovatie, waar nieuwe ideeën en technologieën tot bloei komen. Helaas kampt deze sector al lange tijd met krapte. Door een gebrek aan grond en netcapaciteit hebben bedrijven onvoldoende mogelijkheden om te groeien. Hierdoor wordt de potentiële groei van het bedrijfsleven, vooral van veel midden- en kleinbedrijven, onvoldoende benut.

Er zijn volop kansen, maar die vereisen een intensievere samenwerking tussen de markt en de overheid. Vooral gemeenten en vastgoedeigenaren moeten in actie komen. Zij moeten onderzoeken of intensivering

van het grondgebruik op bestaande terreinen een oplossing biedt. Dit maakt efficiënt gebruik van onze schaarse ruimte mogelijk en biedt tegelijkertijd kansen voor verduurzaming. Maar dit alleen is niet genoeg. De enorme vraag naar bedrijfsruimte dwingt ons om ook extra ruimte vrij te maken voor bedrijvigheid.

Daarom roep ik het nieuwe kabinet op om het programma Ruimte voor Economie en de daarin genoemde oplossingen op te nemen in het Regeerakkoord. Ons investeringsklimaat heeft baat bij stabiele wetgeving en lange termijnzekerheid. Zo blijft onze internationale concurrentiepositie sterk, bieden we ruimte aan bedrijven om te groeien en te vergroenen, en maken we van bedrijventerreinen toekomstbestendige werklocaties.

**Irene Flotman**  
Voorzitter NVM Business

## Interview bedrijfsruimtemarkt

# 'Bedrijventerreinen zijn een onderdeel van de oplossing'

Bedrijventerreinen hebben grote potentie als het gaat om de urgente transitievraagstukken van nu, zoals verduurzaming en de leefbaarheid van steden. En dat is nog los gezien van de bijdrage aan de werkgelegenheid en (circulaire) economie. Toch blijft de politiek veel te eenzijdig inzetten op woningbouw, constateert **Cees-Jan Pen**. Het verduurzamen van bedrijventerreinen is een gezamenlijke opgave, stelt **John van Veen**, die met PVB Nederland oplossingen dichterbij wil brengen. 'Energyhubs kunnen een belangrijke rol gaan spelen in het energienetwerk van de toekomst.'

Ruimte voor werken blijft een blinde vlek in politiek en beleid, zegt Cees-Jan Pen, gespecialiseerd in de ruimtelijke vertaling van de economie. Daarbij onderscheidt hij drie typen: de bedrijventerreinen, de stedelijke omgeving inclusief de stadsranden, en tot slot de verspreide bedrijvigheid. Een belangrijke rol voor hem is om de politiek en beleidsmakers te overtuigen van het belang van ruimte voor werken en dat integraal mee te nemen bij gebiedsontwikkelingen. 'Ik kijk heel erg naar wat werken kan toevoegen in sociaal, fysiek, duurzaam en natuurlijk ook economisch opzicht. In de basis wil iedere stad in balans zijn, dat betekent dat je in een stad naast wonen ook moet kunnen werken. Dat zorgt voor levendigheid van stad en wijk, bereikbare banen én het raakt aan mobiliteit.'



Cees-Jan Pen



# Interview bedrijfsruimtemarkt

## Ernstig tekort

Het belang van bedrijfsruimte wordt stelselmatig onderschat, stelt Pen. En dat terwijl het hierbij gaat om werk voor een brede laag van de bevolking. Anders dan kantoren, waar het vooral om meer hoogopgeleid personeel draait. De aandacht ligt echter al te lang eenzijdig op het bouwen van zoveel mogelijk woningen. 'Eigenlijk zie je dat er net als met sociale woningbouw, een ernstig tekort is aan betaalbare bedrijfsruimte in met name gewilde stedelijke gebieden. Plekken waar nog wat ruimte is worden gauw aangeharkt en hip gemaakt om eenzijdig voor woningbouw te worden ingezet met wat kantoorachtig werken aan huis en in de plint. Bedrijfsruimte is minder hot, het lijkt een cultureel ding. Of bedrijven moeten zichzelf maar zien te redden. De markt zou haar werk wel doen. Je ziet ook dat de discussie over ruimte voor werken wordt versimpeld naar verdozing. Alsof het alleen om logistieke hallen gaat.'

## Afspraken over betaalbaarheid

Daarbij wordt voorbij gegaan aan het feit dat het grootste deel van de bedrijvigheid uit MKB bestaat. Pen: 'Die moeten gewoon ergens een betaalbare bedrijfsruimte hebben. Dat zie ik echt als het grootste probleem. In

de steden wordt alles weggegeven aan wonen of aan dure bedrijfsruimte, van die campus-achtige ontwikkelingen. Uiteindelijk zul je financiële afspraken moeten gaan maken, zodat er betaalbare ruimte beschikbaar blijft. Voor startende bedrijven maar ook voor een nieuwe groep bedrijven die nu snel groeit, de circulaire bedrijven, die nog eens extra ruimte nodig hebben. Dit zijn wel de belangrijke bedrijven voor een stad.' Juist die nieuwe groep heeft behoorlijk wat ruimte nodig. Het zijn ambachtelijke bedrijven met nieuw vakmanschap, waar recycling en grondstoffen opslaan belangrijke onderdelen zijn van hun ruimtevraag. Een andere trend die Pen ziet is dat veel bedrijfsruimte wel degelijk gemengd kan worden met wonen. 'Dan heb je het over intensiever bouwen van bedrijfsruimte over meerdere lagen. Op de begane grond tussen woningen en voorzieningen, maar ook optoppen bijvoorbeeld. Nieuwe concepten voor bedrijfstgoed, die belangrijk zijn omdat we ook minder in de natuur rondom de stad willen bouwen. Ik zou graag veel meer creativiteit en innovatie zien op dit gebied'.

## 250 meter de medewerker

Die nieuwe concepten ontstaan wel bij ontwikkelingen als de Binckhorst, Merwede4 en

in Amsterdam-Noord. Maar ook hier wordt vaak nog te veel vanuit ruimtebehoefte van kantoren gedacht. 'Dan wordt uitgegaan van 20-25 vierkante meter bedrijfsruimte per medewerker. Ik zeg, ga maar eens uit van minimaal 250 meter, dan ontstaat er ruimte om te bouwen, maken en te repareren. Dan krijg je heel andere plannen. Ook bij nieuwbouwwijken moet je nadenken over bedrijfs-

ruimte in plaats van alleen woningen.' Op bestaande bedrijventerreinen is behoefte aan meer politieke prioriteit, én middelen. We willen allemaal deze gebieden intensiever, duurzamer en slimmer gebruiken, maar het blijft bij mooie woorden. 'Soms moet je een onrendabele top betalen als je wilt slopen of transformeren of optoppen. Daar is nu gewoon geen budget voor.'



**'Bedrijfsruimte kan prima worden gemengd met wonen'**

# Interview bedrijfsruimtemarkt

**'Plekken waar nog ruimte is worden gauw aangeharkt en hip gemaakt om voor woningbouw te worden ingezet'**

John van Veen

## Duurzame potentie

Daar komt nog bij dat de verduurzaming van bedrijventerreinen veel te langzaam gaat, zoals uit allerlei onderzoek en advies blijkt. Wat daarbij zou helpen is een veel hogere organisatiegraad op de terreinen zelf. 'Ook de vastgoedeigenaar moet met de ondernemer aan de bak.' Vastgoedadviseurs als makelaars zouden dan ook echt moeten gaan lobbyen voor betaalbare en duurzame bedrijfsruimte. Cees-Jan Pen: 'De duurzame potentie van veel terreinen is heel groot, maar wordt nu niet goed benut. Denk daarbij ook aan energieoplossingen, een van de grootste problemen nu op bedrijventerreinen. Het belangrijkste op dit moment is dat dit verhaal veel meer moet worden verteld. Mooi dat NVM deze rol ook oppakt. Als tegencounter van het allesoverheersende narratief van de woningbouw en de overigens ook terechte urgentie woningen veel sneller te verduurzamen'.

## Brug slaan

Het verhaal vertellen en partijen bij elkaar brengen, dat is in een notendop precies de missie van PVB Nederland, aldus John van Veen. Met het Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen, wil hij samen met alle betrokken partijen tot praktisch toepasbare,

slimme oplossingen komen voor de brede verduurzamingsopgave. Gezien de grote urgentie zal het niet verbazen dat het energievraagstuk hoog op de agenda staat. 'PVB wordt ondersteund door Binnenlandse Zaken en heeft een onafhankelijke rol op het snijvlak van publiek-private samenwerking', zegt John van Veen. 'Enerzijds zijn we gespitst op kennis en kennisdelen en halen we veel ervaring en expertise op uit het veld. De andere kant is dat we een brug slaan tussen de faciliterende partijen, zoals overheden en netbeheerders, naar de gebruikers, dus vastgoedeigenaren en ondernemers. Goede praktijkvoorbeelden bundelen we in een openbare Kennisbank.'

## Organisatiegraad cruciaal

Het gat tussen faciliterende partijen en 'het veld' is groot, ervaart John van Veen. 'De ondernemers staan vaak aan de zijlijn. Die zouden veel meer aansluiting moeten hebben, ze spelen een cruciale rol in de totstandkoming van oplossingen. Een van onze doelstellingen is om de organisatiegraad op bedrijventerreinen te vergroten. Die is doorgaans laag, gemiddeld rond de 20 procent. We focussen ons met name op de 60 procent gemengde terreinen, daar is de meeste winst te behalen. Dat zijn dus de terreinen met groot en klein MKB door elkaar heen.' Daarbij zet PVB in op aan-

# Interview bedrijfsruimtemarkt

jagers, meestal mensen die al lokaal actief zijn op een bedrijventerrein, bijvoorbeeld bij een ondernemersvereniging. Van Veen: 'Ons doel is om samenwerking te creëren op voor ondernemers urgente thema's, het programma ondersteunt ze daarbij. Om alle ondernemers op een bedrijventerrein te bereiken heb je samenwerking en een organisatiegraad nodig. Omdat we spreken over 3.500 bedrijventerreinen hebben we als kleine organisatie een behoorlijke uitdaging. Maar doordat kennis en goede voorbeelden een rol spelen in de oplossing voor veel van die terreinen, stellen we die centraal in onze aanpak. Bedrijventerreinen kunnen zo van elkaar leren en hoeven niet opnieuw het wiel uit te vinden.'

## WIE IS?

**Cees-Jan Pen is lector De ondernemende regio bij Fontys, was extern commissielid van het advies over de verduurzaming van bedrijventerreinen van de Raad voor de leefomgeving (Rli) en zit in de raad van advies van SKBN en Clok. Hij heeft jarenlange ervaring met onderzoek en advies op het gebied van onder meer verduurzaming van vastgoed en werklocaties in stad en regio.**

**John van Veen is als interim betrokken bij het Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen als programma manager. Dit initiatief wordt actief ondersteund door het ministerie van Binnenlandse Zaken. In dit programma werken bedrijfsleven, overheid en wetenschap samen aan kennisdeling en innovatie. Hij heeft daarnaast jarenlange ervaring in het leiden van duurzame en innovatieve bedrijven in zowel MKB als bij beursgenoteerde ondernemingen.**

## Energyhubs

Veel ondernemers merken al hoe ze worden belemmerd in hun groei door een probleem als netcongestie. Ook zijn er de nodige bedrijven die al hebben geïnvesteerd in het verduurzamen van hun bedrijfspanden. John van Veen: 'Die komen er nu achter dat dat niet aansluit op de omgeving, want de gebiedsontwikkeling blijft achter. Een passend aanbod ontbreekt simpelweg. Als je binnen een gebied de energievraag en het aanbod op elkaar kunt aansluiten is dat in potentie een prachtige oplossing. Dit kan alleen maar door samenwerking, bijvoorbeeld met een gezamenlijke energyhub. Vergis je niet, de individuele aanpak blijft van belang. Veel

panden kunnen nog prima worden verduurzaamd. Maar het is wél verstandig om te kijken naar de omgeving waarin je dat doet.'

## Energie delen in het grid

Zaken komen vaak in beweging als er een eigenaar of ondernemer het voortouw neemt. Er ontstaan bijvoorbeeld energiecoöperaties en er kan worden gekeken naar

groepscontracten. Van Veen: 'Maar dat is allemaal nog best spannend. Netbeheerders maar ook ondernemers zijn heel huiverig voor coöperaties en groepscontracten. Daarbij lijkt het opgeven van hun autonomie en samen op zoek te gaan naar ruimte ingewikkeld. Want ja, er is beperkte ruimte op het net, hoe ga je daar slim mee om? Dan komt al snel het toverwoord energyhub op tafel, hoewel maar



**'In een levendige stad is ruimte voor wonen én werken'**

# Interview bedrijfsruimtemarkt

weinig partijen echt weten wat het is.' De energyhub van de toekomst gaat over energie in de breedte, waar nu vooral op elektriciteit wordt gefocust. Zo'n hub maakt het mogelijk om op grotere schaal in het grid energie te delen. In de toekomst gaan energyhubs dan ook een grote rol spelen in het totale energienetwerk, verwacht Van Veen.

## Grenzen aan de groei

Nu energie-aansluiting en ruimte geen vanzelfsprekendheden meer zijn, dringt het breed door dat er grenzen zijn aan de groei. 'Dat is een wake-up call voor veel bedrijven en eigenaren. Momenteel zijn er wel al samenwerkingsverbanden zoals energiecoöperaties die kijken naar energiedelen op lokaal niveau tussen panden, dit gebeurt echter

nog maar mondjesmaat. De opgave is om op te schalen, en, nog veel belangrijker zegt John van Veen, het bijeenbrengen van partijen. 'Op de terreinen zoals de zogenoemde Valleys is de organisatiegraad vaak hoger en zie je meer initiatieven. Als PVB willen we meer partijen aansluiten bij initiatieven op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en energiedelen, bijvoorbeeld met de ontwikkeling van tools om meer inzicht te creëren. Daarmee kun je als ondernemer of als groep ondernemers de mogelijkheden voor verduurzaming in kaart brengen en ze inhoudelijk en praktisch aansluiten bij netbeheerders en andere stakeholders in het veld.'

## Risico niet-verhuurbaar vastgoed

Maar los van technologie, hoe belangrijk ook, zijn kennis en organisatie nu meer dan broodnodig. Vooral het ontbreken van een registersrol nekt de vooruitgang, ziet Van Veen. 'Vandaar dat aanjagers zo belangrijk zijn, ze kunnen ondernemers wijzen op wet- en regelgeving rond bijvoorbeeld energielabels. Daarmee lopen vastgoedeigenaren het risico op niet-verhuurbaar of onbruikbaar vastgoed. Op het moment dat de gezamenlijke urgentie wordt gevoeld denk ik dat er meer momentum ontstaat om ook te gaan kijken naar

gebiedsontwikkeling, zowel vanuit de publieke als de private sector. Op bestaande terreinen is dat natuurlijk wat lastiger, maar voor nieuwe terreinen is veel mogelijk in het ontwerp. Door bijvoorbeeld kavels op voorwaarden uit te gaan geven, kun je bedrijven die qua energieprofiel goed aansluiten bij elkaar gaan zetten. Hierdoor kan ontwikkeling meer ruimte creëren voor groei, niet geremd door energietekorten.'

## Gebiedsfinanciering

In het kader van bewustwording, van het vertellen van het verhaal, kijkt Van Veen ook naar ontbrekende partijen. Zo zijn institutionele beleggers en banken nog amper aangesloten op dit vraagstuk. 'Terwijl er behoorlijke investeringen nodig zijn, zeker op het gebiedsniveau. Vastgoedadviseurs hebben hier ook een rol in, zeker bij relocatie, groei en vanuit de aanwezige marktkennis. Vaak gaapt er een groot gat tussen de behoeften van de markt en de ideeën van de gemeente of provincie. Het is zaak om hier met z'n allen slimmer mee om te gaan en samen in op te trekken. Want op het moment dat we het alleen willen blijven doen, gaan we het niet redden. Bedrijventerreinen zijn een onderdeel van de oplossing, ze kunnen een sleutelrol vervullen naar een duurzame regio.'



**'Veel ondernemers merken al hoe ze worden belemmerd in hun groei door netcongestie'**





Landelijke analyse  
bedrijfsruimtemarkt

# Bedrijventerreinen blijven cruciale aanjager voor economische groei

Bedrijventerreinen zijn essentieel voor de Nederlandse economie. Ze bieden werk aan 30 procent van de beroepsbevolking, wat neerkomt op ongeveer 3,5 miljoen banen. Daarnaast dragen ze bij aan 40 procent van het bruto binnenlands product. Bedrijven op deze terreinen doen 60 procent van alle investeringen in onderzoek en ontwikkeling (R&D). Dit benadrukt hun cruciale rol in de economische groei en innovatie van Nederland. Hoewel het sentiment in het Nederlandse bedrijfsleven ten opzichte van vorig jaar iets is gedaald, heeft dat weinig effect op de bedrijfsruimtemarkt. Naast een gebrek aan aanbod zijn het vooral de netcongestie en stikstofproblematiek die ondernemers parten spelen. Bovendien vraagt overal in het land de woningbouw-opgave om (veel) ruimte, ten koste van bedrijfsruimte. Door alle uitdagingen komt ook verduurzaming nog maar mondjesmaat op gang.

Welke trends, uitdagingen en ontwikkelingen signaleren we in 2024 en wat zijn de gevolgen voor de bedrijfsruimtemarkt?

## 1 Minder marge en tekorten hinderen bedrijfsleven

Sinds 2023 is het sentiment in het Nederlandse bedrijfsleven iets gedaald. De economische groei was in heel 2023 slechts 0,1 procent, vergeleken met 4,3 procent in 2022. In het eerste kwartaal van 2024 kromp de economie zelfs met 0,1 procent. Verschillende sectoren zoals industrie, bouw en transport zien hun marges onder druk staan door geopolitieke spanningen, inflatie en gestegen kosten. Tekorten op het elektriciteitsnet en de stikstofproblematiek maken bedrijven terughoudender met investeringen en uitbreidingen. Ook personeelstekorten remmen het bedrijfsleven in hun groei.

## 2 Meer faillissementen, maar het vertrouwen neemt weer toe

In de eerste vijf maanden van 2024 ligt het aantal faillissementen ruim 40 procent hoger dan in 2023. Hogere inkoop- en transportkosten en het einde van de coronasteun hebben geleid tot meer faillissementen in sectoren zoals handel en industrie. In 2023 daalde de

# Landelijke analyse bedrijfsruimtemarkt

export met 1,2 procent door een lagere vraag naar Nederlandse producten in Europa. Voor 2024 wordt een lichte stijging van 0,6 procent in de export verwacht, maar als de economie niet verbetert, kunnen er toch meer faillissementen volgen. Positief nieuws is dat het CBS in mei 2024 rapporteerde dat het producentenvertrouwen in de industrie weer stijgt. Fabrikanten verwachten meer te gaan produceren in de komende drie maanden.

Hoewel het algemene beeld niet erg positief lijkt, is het effect op de bedrijfsruimtemarkt beperkt. In vrijwel heel Nederland melden NVM-Makelaars dat er onvoldoende aanbod is voor zoekers. Het beschikbare aanbod is met 3,6 procent van de voorraad bijzonder laag en beschikbare bedrijfskavels en uitbreidingsmogelijkheden zijn er nauwelijks.

## 3 Meer transacties, minder opnamevolume

In de afgelopen vier kwartalen is de opname van bedrijfsruimte duidelijk gedaald ten opzichte van voorgaande jaren (zie figuur p.15). In 2023 kwam de opname uit op 4,78 miljoen m<sup>2</sup>, wat 21 procent lager is dan in 2022. Dit is het tweede jaar op rij dat de opname daalt, omdat ook in 2022 een vergelijkbare afname werd geregistreerd. Dit komt

deels door een beperkt aanbod van geschikte panden en de beschikbaarheid van grond. Desondanks is het aantal transacties in 2023 met 7 procent gestegen ten opzichte van 2022. De opname in het eerste kwartaal van 2024 ligt op hetzelfde niveau als het kwartaalgemiddelde in 2023, zowel in oppervlaktevolume als in aantal.

## 4 Kleine bedrijfsruimten gewild, opname van grote metrages herstelt

De voornaamste reden voor de daling van de opname in 2023 is de lagere opname van grote oppervlakten vanaf 5.000 m<sup>2</sup> (zie figuur p.15). Vooral de terugval van grote (logistieke) opnames vanaf 25.000 m<sup>2</sup> was opvallend. In het eerste kwartaal van 2024 is de opname van grote metrages vanaf 25.000 m<sup>2</sup> weer iets gestegen, terwijl de opnames tussen 5.000 en 10.000 m<sup>2</sup> lager liggen. Het beeld is anders voor de kleinste metrages. Bedrijfsruimten tot 1.000 m<sup>2</sup> laten zowel in 2023 als in het eerste kwartaal van 2024 een stijging zien.

## 5 Kooppanden zijn populair en worden sneller verkocht

Ondanks de lagere opname in de afgelopen jaren komen transacties wel sneller tot stand.



In 2023 was de gemiddelde transactietijd 128 dagen, tegenover 150 dagen in 2022. Kooptransacties werden in 2023 met een gemiddelde van 126 dagen afgerond, in vergelijking met 128 dagen voor huurtransacties. In het eerste kwartaal van 2024 is de gemiddelde transactielooptijd voor bedrijfsruimten weer toegenomen naar 139 dagen. Kooptransacties werden wel sneller afgehandeld, met een gemiddelde van 114 dagen, terwijl huurtransacties gemiddeld 147 dagen duurden. In de bedrijfsruimtemarkt is dan ook een grote voorkeur voor kooppanden. Vooral bedrijfspanden tot 5.000 m<sup>2</sup> zijn populair onder veel (MKB-)ondernemers. Uit interviews met NVM Business-leden blijkt, dat in verschillende regio's het gebrek aan beschikbare panden ertoe leidt dat pandkwaliteit of ouderdom bijna geen rol speelt in het aankoopbesluit. Bedrijven nemen simpelweg datgene in gebruik wat beschikbaar is. Dit resulteert in een snellere verkoop, maar ook in aanzienlijke prijsstijgingen.

## 6 Aanbod neemt na drie jaar van daling weer toe

Het aanbod is aan het einde van het eerste kwartaal van 2024 na een lange periode toegenomen tot 7,7 miljoen m<sup>2</sup>, wat neerkomt op een stijging van 12 procent op jaarbasis. Het

# Landelijke analyse bedrijfsruimtemarkt

aantal beschikbare objecten groeide in een jaar tijd met 17 procent, van 4.446 naar 5.204. De toename kan voornamelijk worden toegeschreven aan de economische tegenwind in sectoren zoals industrie, handel en bouw. Als gevolg hiervan stijgt het aantal faillissementen en worden uitbreidingsplannen uitgesteld, wat uiteindelijk doorwerkt in een iets groter aanbod. Hoewel het aanbod steeg, wordt nog steeds slechts 3,6 procent van alle bedrijfsruimten aangeboden, tegenover 3,2 procent in 2023.

## 7 Alleen daling grote oppervlakten, vooral meer kortlopend aanbod beschikbaar

In het eerste kwartaal van 2024 is het aanbod in de meeste categorieën gestegen vergeleken met een jaar eerder. Alleen het aanbod van metrages boven de 25.000 m<sup>2</sup> is lager. De grootste toename in aanbod is te zien in de categorie van 10.000 tot 25.000 m<sup>2</sup>. Er zijn vooral meer bedrijfsruimten beschikbaar die korter dan een jaar in het aanbod staan. De omvang het oudere beschikbare aanbod neemt al een aantal jaar verder af (zie figuur p.17).



**In de afgelopen vier kwartalen is de opname van bedrijfsruimte duidelijk gedaald ten opzichte van voorgaande jaren**

## 8 Koopprijzen bereiken recordhoogtes, huurprijzen stijgen minder snel

Door de grote vraag naar koop panden zijn de koopprijzen voor bedrijfsruimten in het eerste kwartaal fors gestegen naar een mediaan van € 1.351,- per m<sup>2</sup>. In 2023 en 2022 was dit nog respectievelijk € 1.204,- en € 1.094,- per m<sup>2</sup>. Vooral ondernemers uit het midden- en kleinbedrijf met een sterke financiële positie bieden soms ruim boven de vraagprijs, omdat zij de ruimte dringend nodig hebben voor continuïteit en/of uitbreiding van het bedrijf. De huurprijzen laten daarentegen slechts een lichte stijging zien ten opzichte van de voorgaande jaren. Wellicht is er op veel plekken een maximum bereikt. De mediane huurprijs is in 2023 uitgekomen op € 82,- per m<sup>2</sup> en is 6 procent hoger dan in 2022. Aan het einde van het eerste kwartaal van 2024 is de mediane huurprijs licht gestegen naar € 83,- per m<sup>2</sup>.

## 9 Netcongestie groot probleem in Nederland

De invloed van het overbelaste energienetwerk op de bedrijfsruimtemarkt wordt steeds groter. De overbelasting is het gevolg van de grote vraag naar elektriciteit en het beperkte aanbod. Het aantal aanvragen op de wacht-

lijst voor nieuwe stroomaansluitingen bij netbeheerders is in februari 2024 gestegen tot ruim 9.400. In juli 2023 lag dit aantal nog op 6.000. Bedrijven moeten in sommige regio's tot 6 of 7 jaar wachten op een aansluiting. Netcongestie belemmert de efficiëntie en groei van bedrijven en heeft daarmee een groot effect op de gehele Nederlandse economie.

## Alle provincies kampen met netcongestie

Het volle elektriciteitsnet speelt in het hele land. Volgens onze berekeningen is er op 53 procent van het aantal bedrijventerreinen in Nederland geen transportcapaciteit beschikbaar voor de afname van elektra. Daarnaast is er op 31 procent van het aantal bedrijventerreinen voorlopig geen stroom beschikbaar. Verder is er op 11 procent van de bedrijventerreinen een beperkte beschikbaarheid. Slechts 5 procent van de bedrijventerreinen heeft nog volledige transportcapaciteit beschikbaar. De zeer gebrekkige beschikbaarheid zorgt ervoor dat uitbreidingsplannen van bedrijven en nieuwbouwprojecten op de tocht komen te staan. Het probleem is het grootst in Noord-Brabant, Gelderland en Limburg, waar een volledig tekort heerst op respectievelijk 538,

# Landelijke analyse bedrijfsruimtemarkt

485 en 227 bedrijventerreinen. In deze provincies is er in meer dan 90 procent van de bedrijventerreinen geen elektriciteitscapaciteit beschikbaar (zie pagina 18).

## Oplossing: samenwerking bedrijven, netbeheerders en overheid noodzakelijk

Samenwerkingen tussen bedrijven, energieleveranciers en overheden kunnen de negatieve impact verminderen door het stroomnet uit te breiden. Ondanks hogere investeringen zijn de huidige inspanningen vooralsnog onvoldoende. Verder dwingt de piekdrukke tussen 16 en 21 uur de overheid om regelgeving voor piekbelasting op te stellen.

## 10 Noodzaak en kansen voor verduurzaming

Op bedrijventerreinen wordt veel energie verbruikt, vooral door industriële en logistieke activiteiten. Grote magazijnen en distributiecentra dragen ook bij aan dit hoge verbruik. Bedrijventerreinen zijn goed voor ongeveer 50 procent van het totale gasverbruik en 30 procent van de elektriciteit in Nederland. Er is dan ook dringende inzet nodig op innovatieve oplossingen voor de vermindering van het energieverbruik en de CO<sub>2</sub>-uitstoot.

## Ruimte voor verbetering en forse energiebesparing mogelijk

Volgens TNO kan het aardgasverbruik met 80 procent worden verminderd met de huidige technologieën, bijvoorbeeld door te kiezen voor elektriciteit. Dit zou leiden tot een daling van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van ruim 18,5 Mton tot 13,6 Mton. Het elektrificeren van de warmtevraag leidt tot een hogere stroomvraag, wat de behoefte aan duurzame elektriciteitsopwekking en extra netaansluitingen vergroot. Dit kan worden opgevangen door betere afstemming van lokale productie en verbruik, bijvoorbeeld met een energy hub. Het verduurzamen van bedrijventerreinen brengt economische voordelen met zich mee, maar vereist een gemeenschappelijke strategie. Het belang van een goede, gezamenlijke aanpak van netcongestie wordt hierdoor alleen maar groter.

## Verduurzaming heeft nog een te lage prioriteit

Verduurzaming van bedrijfsruimten speelt vooral een rol bij grote beleggers of eigenaren met een duurzaamheidsstrategie, voornamelijk in de logistieke sector. Door de huidige krapte worden verouderde en niet-duurzame panden opgenomen, wat het verduurzamingsproces remt. Na aankoop van



**Vooral ondernemers uit het midden- en kleinbedrijf met een sterke financiële positie bieden soms ruim boven de vraagprijs**

een pand vindt vaak verbetering plaats, maar de druk om grootschalig te investeren is gering. Een deel van de bedrijven is wel bereid meer te betalen voor duurzame gebouwen. Bedrijven richten zich ook steeds meer op groene certificeringen en energiezuinige oplossingen zoals zonnepanelen en elektrische voertuigen om hun ecologische impact te verkleinen en kosten te besparen.

## EPBD en DUPA 2.0 versnellen verduurzaming

Momenteel is er nog geen energielabelplicht voor bedrijfsruimten. Het is te verwachten dat een verplichting in de toekomst, net als voor kantoren, wel wordt ingevoerd. De Europese Commissie, de Raad van Ministers en het Europees Parlement hebben onlangs een voorlopige overeenkomst bereikt over de herziening van de energieprestatierichtlijn voor gebouwen (EPBD). Vanaf 2030 wordt zero-emission building (ZEB) de norm voor nieuwbouw, wat de huidige BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) vervangt. Bestaande gebouwen moeten tegen 2050 emissievrij zijn, terwijl nieuwe publieke gebouwen deze norm al vanaf 2028 moeten volgen. Utiliteitsgebouwen, waaronder bedrijfsruimten, moeten ook aan strengere energieprestatie-eisen voldoen. Lidstaten moeten in 2030



# Landelijke analyse bedrijfsruimtemarkt

16 procent en in 2033 26 procent van de minst energiezuinige gebouwen (vergeleken met 2020) renoveren.

## Veel investeringen verwacht

Als gevolg hiervan verwachten wij dat veel eigenaren van bedrijfsruimten de komende jaren moeten investeren om te voldoen aan nieuwe verplichtingen. Momenteel stimuleren vooral de grote banken de verduurzaming van gebouwen via hun financieringsbeleid. De dit jaar ingevoerde duurzaamheidsparagraaf bij taxaties (Dupa 2.0) zorgt ervoor dat taxateurs bij hun waardering rekening houden met gegevens over het object, de energieprestaties van gebouwen en klimaatrisico's, zoals hittestress en overstromingsrisico. Panden met slechte scores kunnen hierdoor lager worden gewaardeerd, wat eigenaren goede redenen geeft om te investeren.

## 11 Nieuwbouwmarkt zet door ondanks moeilijkheden

De vraag naar bedrijfsruimte leunt traditioneel sterk op nieuwbouw, maar beschikbare grond wordt steeds schaarser. Vooral in de economische kernregio's is nauwelijks nog grond beschikbaar en het grondbeleid van gemeenten is vaak vooral gericht op het



Na aankoop van een pand vindt vaak verbetering plaats, maar de druk om grootschalig te investeren is gering

vinden van woningbouwlocaties. Bedrijven kunnen als gevolg hiervan niet uitbreiden, wat de groei van veel ondernemers in het midden- en kleinbedrijf remt. Dit terwijl het programma "Ruimte voor Economie" van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) als doel heeft om juist extra ruimte beschikbaar te maken.

## Prijzen gestegen

Daarnaast maken hoge (nieuw)bouwkosten projecten duurder. Ook zorgen de huidige rentetarieven voor hogere financieringskosten voor nieuwbouw. Bovendien zijn de grondprijzen fors gestegen en hoewel de kosten van bouwmaterialen stabiliseren, blijven ze historisch gezien hoog. Arbeid is tegenwoordig een van de grootste knelpunten bij nieuwbouw, vooral bij arbeidsintensieve projecten zoals op maat gemaakte gebouwen voor eindgebruikers. Voor minder arbeidsintensieve nieuwbouw, zoals logistiek vastgoed, geldt dit minder.

## Alsnog veel nieuwbouw gerealiseerd

Dat alles wil niet zeggen dat er de afgelopen periode weinig nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Uit onze inventarisatie blijkt dat vanaf 2023 tot en met april 2024 ruim 6 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte in Neder-

land in aanbouw is of is gerealiseerd. Omdat een deel van de nieuwe bedrijfsruimten oude objecten heeft vervangen, is de netto toename iets minder sterk. Van het totale nieuwboppervlak heeft bijna de helft een omvang van 10.000 m<sup>2</sup> of meer. Het overgrote deel hiervan is vastgoed met een logistieke functie. Kijken we naar het aantal nieuwe bedrijfsruimten, dan heeft tweederde een omvang tussen de 100 en 300 m<sup>2</sup>. Veel hiervan zijn bedrijfsunits in verzamelgebouwen. Op provincieniveau valt op dat veruit de meeste nieuwbouw is geconcentreerd in Zuid-Holland, Noord-Brabant en Gelderland. In de kleinere provincies, zoals Zeeland en Groningen, ligt de nadruk op kleinere metrages (Zie de regionale verhalen over de nieuwbouw per provincie vanaf pagina 22).

## 12 Klimaatrisico's en de gevolgen voor bedrijventerreinen

De geografische ligging van Nederland, deels onder de zeespiegel en als deltagebied van grote rivieren, maakt het land kwetsbaar voor overstromingen. Klimaatverandering zorgt voor hogere waterstanden en daarmee voor een toename in de frequentie van overstromingen. Het overstromingsrisico heeft invloed op de markt-

# Landelijke analyse bedrijfsruimtemarkt

waarde en operationele efficiëntie van commercieel vastgoed. Denk ook aan hogere verzekeringspremies en terugkerende schade door overstromingen. Striktere regelgeving en bouwvereisten kunnen ook leiden tot hogere investeringskosten voor vastgoedontwikkelaars.

## Analyse overstromingsrisico's

Om het overstromingsrisico voor bedrijfsruimten in kaart te brengen, hebben we alle bedrijventerreinen in Nederland onderzocht. Het risico en de impact zijn gebaseerd op data van de Rijksoverheid. Een gemiddeld overstromingsrisico komt eens in de 100 jaar voor. Dit lijkt weinig, maar is toch relevant tijdens de levensduur van een bedrijfsgebouw. De impact van een overstroming wordt gemeten in waterdiepte. Voor deze analyse hebben we een minimum van gemiddeld 50 cm waterdiepte voor een geheel bedrijventerrein genomen. Vanaf deze diepte begint de impact op vastgoed merkbaar te worden.

## Bijna 10 procent van de bedrijfsruimten getroffen

In dit scenario worden 386 van de 3.500 bedrijventerreinen in Nederland getroffen (11 procent van het totaal). Dit betreft in totaal 20,5 miljoen m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimten, wat

overeenkomt met 9,5 procent van het totale bedrijfsruimteoppervlak in Nederland. Deze terreinen liggen bijna allemaal dichtbij grote rivieren, kanalen, meren en de zee. In de figuur op pagina 18 is te zien dat veel gemeenten met de grootste risico's en aantal getroffen gebouwen in het Rivierengebied liggen.

## 13 Logistiek vastgoed: schaarse nieuwe ontwikkellocaties

Logistiek vastgoed blijft erg gewild, maar loopt soms ook tegen grenzen aan. De haperende economie leidt ertoe dat de vraag naar logistieke diensten afvlakt, wat resulteert in overcapaciteit in sommige hallen. Daarnaast wordt het steeds lastiger om voldoende arbeidskrachten te vinden. Nieuwe ontwikkellocaties voor logistiek zijn schaars. Toch is er vanaf 2023 tot en met april 2024 nog ongeveer 2,9 miljoen m<sup>2</sup> aan grootschalige bedrijfsruimten van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> nieuw gebouwd of momenteel in aanbouw. Vastgoedontwikkelaars en gebruikers richten zich nadrukkelijk op gebieden waar nog wel (goedkope) grond en arbeid beschikbaar zijn. In grote logistieke hubs zoals West-Brabant, Venlo en Tilburg is sinds 2023 nauwelijks nog nieuwbouw tot stand gekomen. Daarentegen is een opvallend hoog aantal nieuwe logistieke

gebouwen gerealiseerd in de noordelijke en oostelijke regio's van het land, zoals in Zwolle, Almelo en Lelystad. Het wordt steeds dringender om bestaande logistieke locaties te optimaliseren. Tot 2030 kan hier door middel van verdichting circa drie miljoen vierkante meter worden ontwikkeld. Daarmee wordt 200 tot 300 hectare aan uitgeefbare grond bespaard (bron: Stec Groep en DENC)

## 14 De beleggingsmarkt: meer deals

Beleggers tonen meer bereidheid om in bedrijfsruimte te investeren, ondanks dat de omstandigheden nog niet ideaal zijn. Door hoge kosten en vraagprijzen is het lastig om het gewenste rendement te behalen, tenzij waarde kan worden gecreëerd door bijvoorbeeld huurgroei. Beleggers hebben bovendien veel concurrentie van eigenaar-gebruikers, die het schaarse vastgoed vaak tegen hoge prijzen kopen. Vooral in niet-logistiek vastgoed tot ongeveer 5.000 m<sup>2</sup> spelen beleggers hierdoor een kleinere rol. Het Nederlandse logistiek vastgoed blijft echter een aantrekkelijke bestemming voor investeringen. Volgens onderzoek van Savills uit 2024 wordt Nederland, samen met Frankrijk, beschouwd als het meest aantrekkelijke

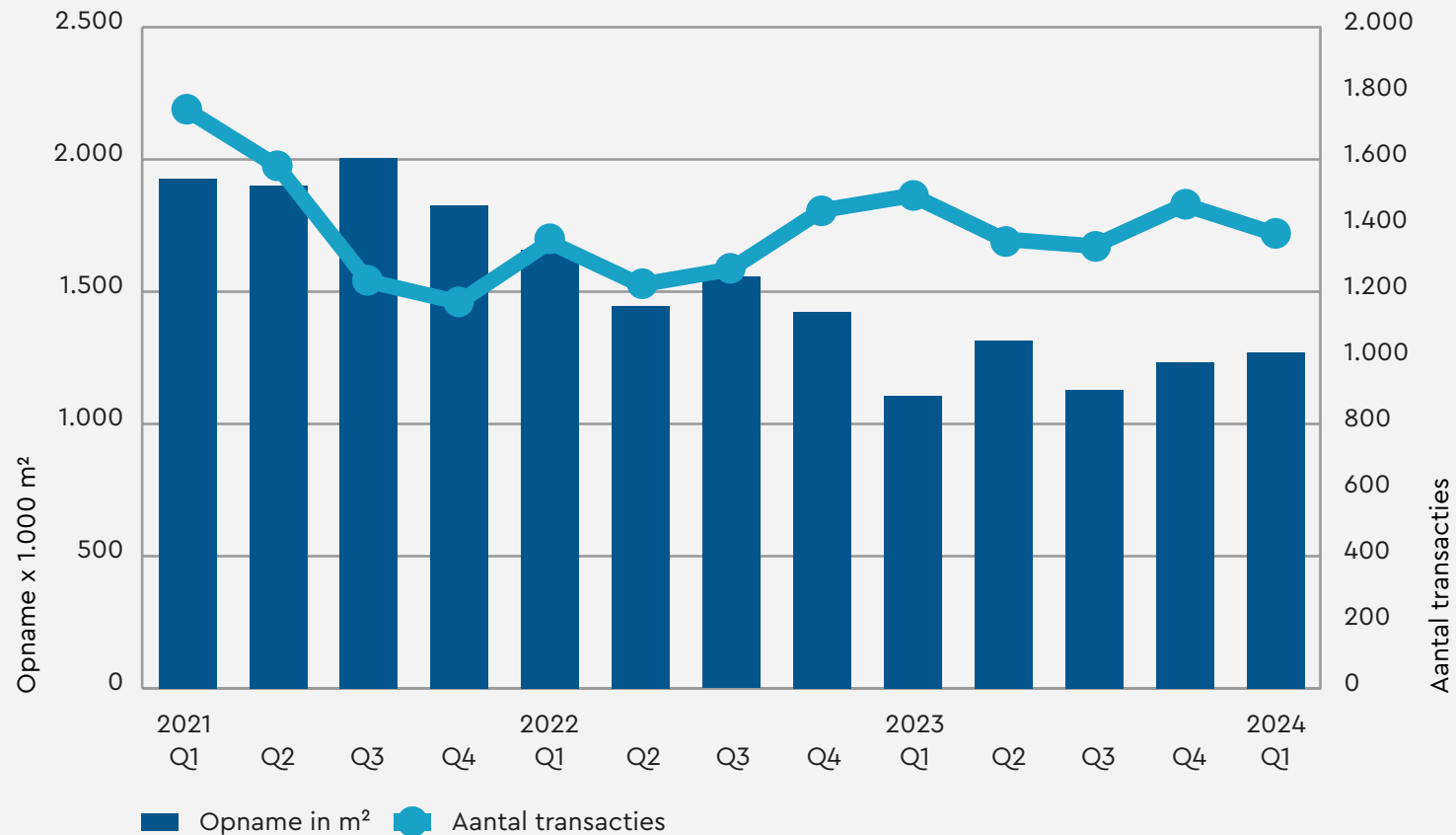
Europese land voor logistiek vastgoed. Sinds begin 2024 zien we een opleving van beleggingsdeals. In het eerste kwartaal is 80 procent meer belegd in bedrijfsruimten (vooral logistiek vastgoed) dan in 2023. Met de aangekondigde rentedaling medio 2024 ontstaat er wat ruimte voor beleggers. Proposities zijn bovendien interessant, omdat de krapte in de bedrijfsruimtemarkt ruimte biedt voor huurgroei.

## Tot slot: knelpunten en kansen

Ruimtegebrek en tekorten op het elektriciteitsnet blijven voorlopig de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt belemmeren in groei en in investeringen. Wij vinden het noodzakelijk om deze knelpunten te blijven benoemen, omdat bedrijventerreinen en de daarop gevestigde ondernemers van groot belang zijn voor de Nederlandse economie én voor de vele mensen die er werken. Het benoemen van kansen is minstens zo belangrijk. Die liggen bijvoorbeeld in het bevorderen van de verduurzaming van bedrijfspanden en bedrijventerreinen, om zo het energieverbruik en de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen. Ook innovatieve oplossingen op het gebied van het lokaal delen van energie zijn van levensbelang voor een vitale toekomst van onze bedrijventerreinen.

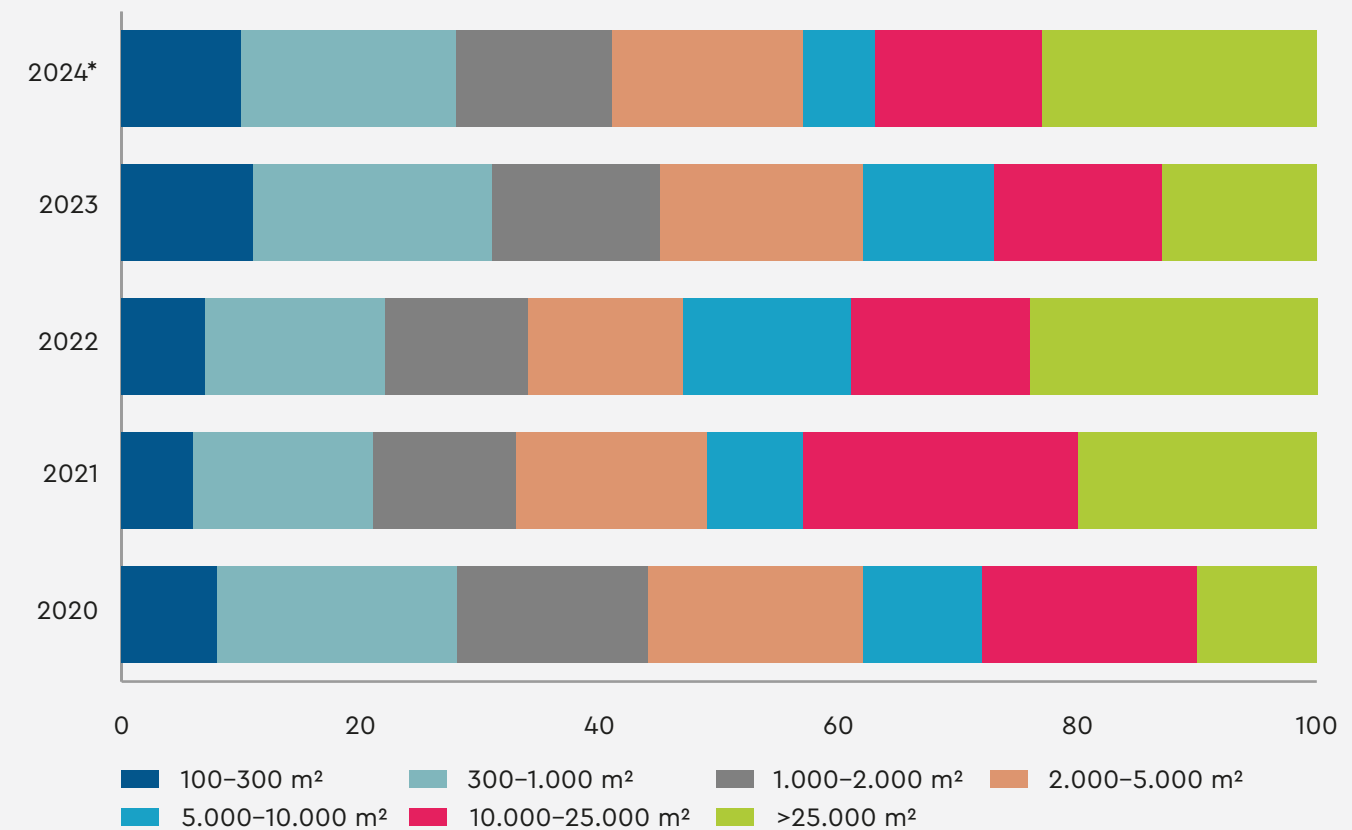
# Opname van bedrijfsruimten

Opname per kwartaal (linker as) en in aantallen (rechter as)



Verdeling opname naar oppervlakte (in %)

\*1e kwartaal



## Wat valt op?

### Opname dit jaar

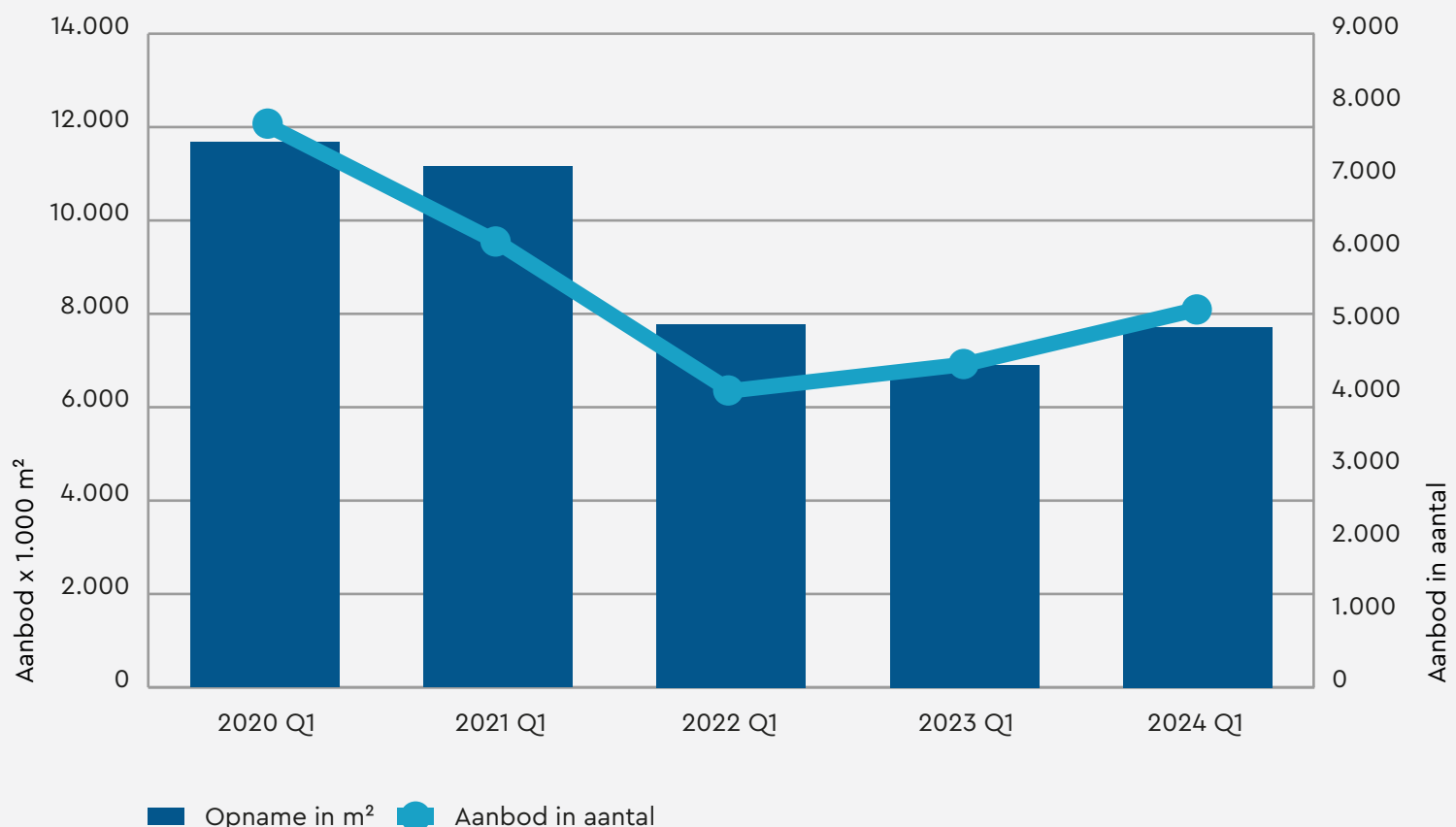
- In 2023 is de opname van bedrijfsruimten in oppervlaktevolume met 21% gedaald vergeleken met 2022. Deze daling is vergelijkbaar met die van 2022.
- Het aantal transacties in 2023 is met 7 procent toegenomen vergeleken met een jaar eerder.
- De opname in Q1 2024 ligt op het niveau van een kwartaalgemiddelde van 2023, zowel qua oppervlakte als in aantallen.

### Opname naar oppervlakteklassen

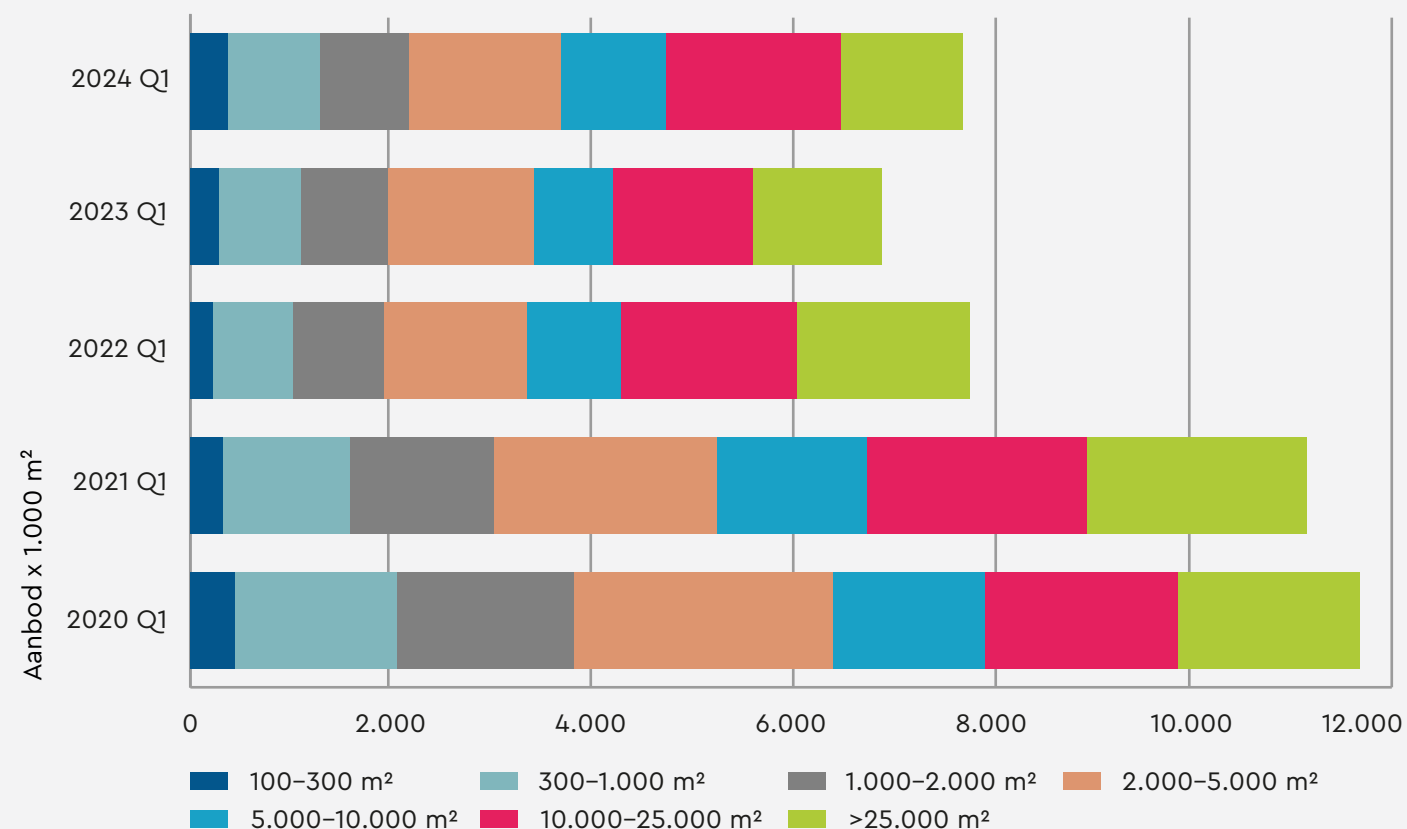
- Eind 2023 steeg de opname van bedrijfsruimten tot 5.000 m<sup>2</sup> licht.
- Bij bedrijfsruimten vanaf 5.000 m<sup>2</sup> was er een daling, vooral bij bedrijfsruimte groter dan 25.000 m<sup>2</sup>.
- In het eerste kwartaal van 2024 steeg de opname van bedrijfsruimte groter dan 25.000 m<sup>2</sup>, terwijl de overige categorieën een lichte daling of stabilisatie lieten zien.

# Aanbod van bedrijfsruimten

Aanbod per kwartaal (linker as) en in aantallen (rechter as)



Aanbod naar oppervlakteklassen (x 1.000 m²)



## Wat valt op?

### Aanbod dit jaar

- Het aanbod steeg in het eerste kwartaal van 2024 tot 7,7 miljoen m², een stijging van 12% op jaarbasis.
- Het aantal beschikbare objecten groeide in een jaar tijd met 17% tot ruim 5.200.
- Momenteel wordt 3,6% van de voorraad aangeboden in de markt. Een jaar geleden was dat nog 3,2%.

### Aanbod naar oppervlakteklassen

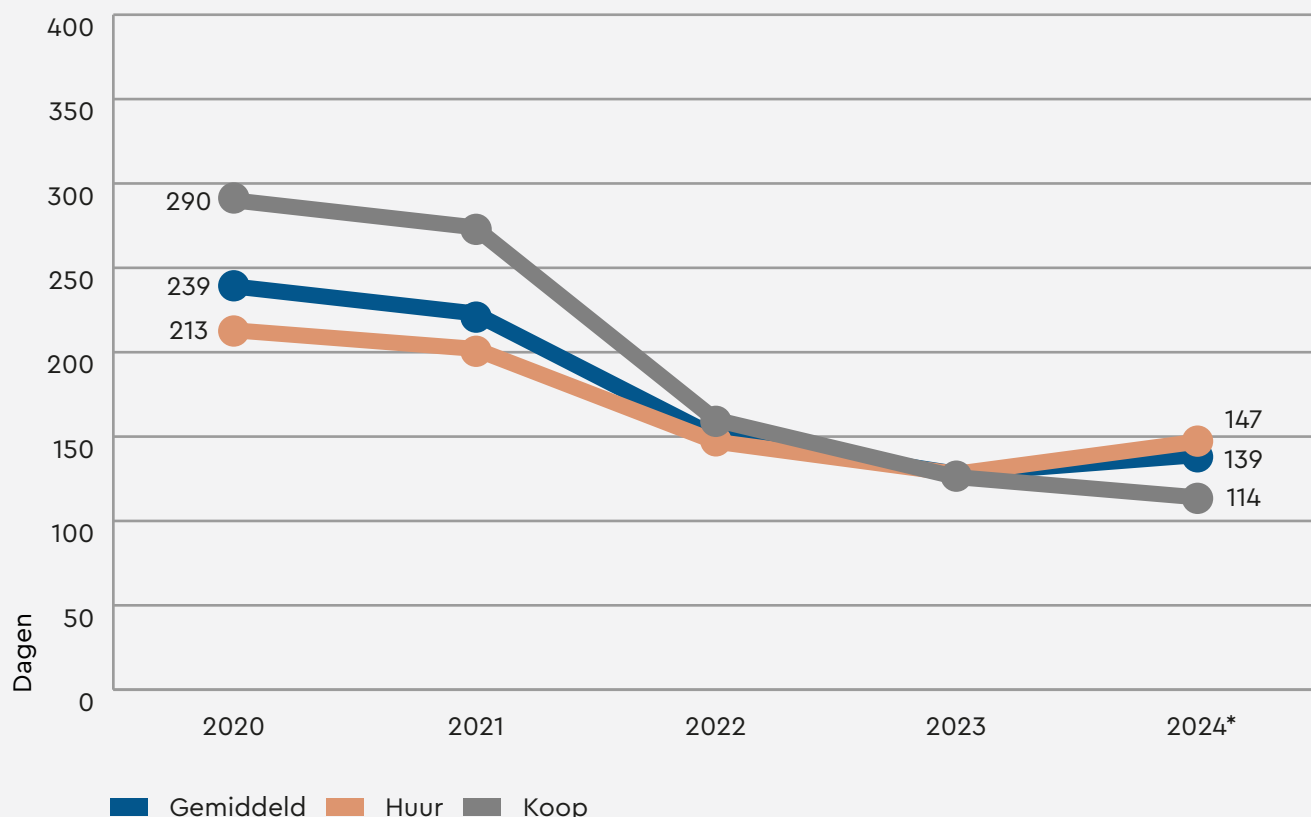
- Het aanbod is in bijna alle oppervlaktecategorieën afgenomen vergeleken met vorig jaar.
- Ondanks toenemende uitdagingen bij het verhuren ervan, is het aanbod van grote logistieke ruimtes vanaf 25.000 m² als enige gedaald (-5%).
- De grootste toename in oppervlakte is te zien bij bedrijfsruimten van 10.000 tot 25.000 m².



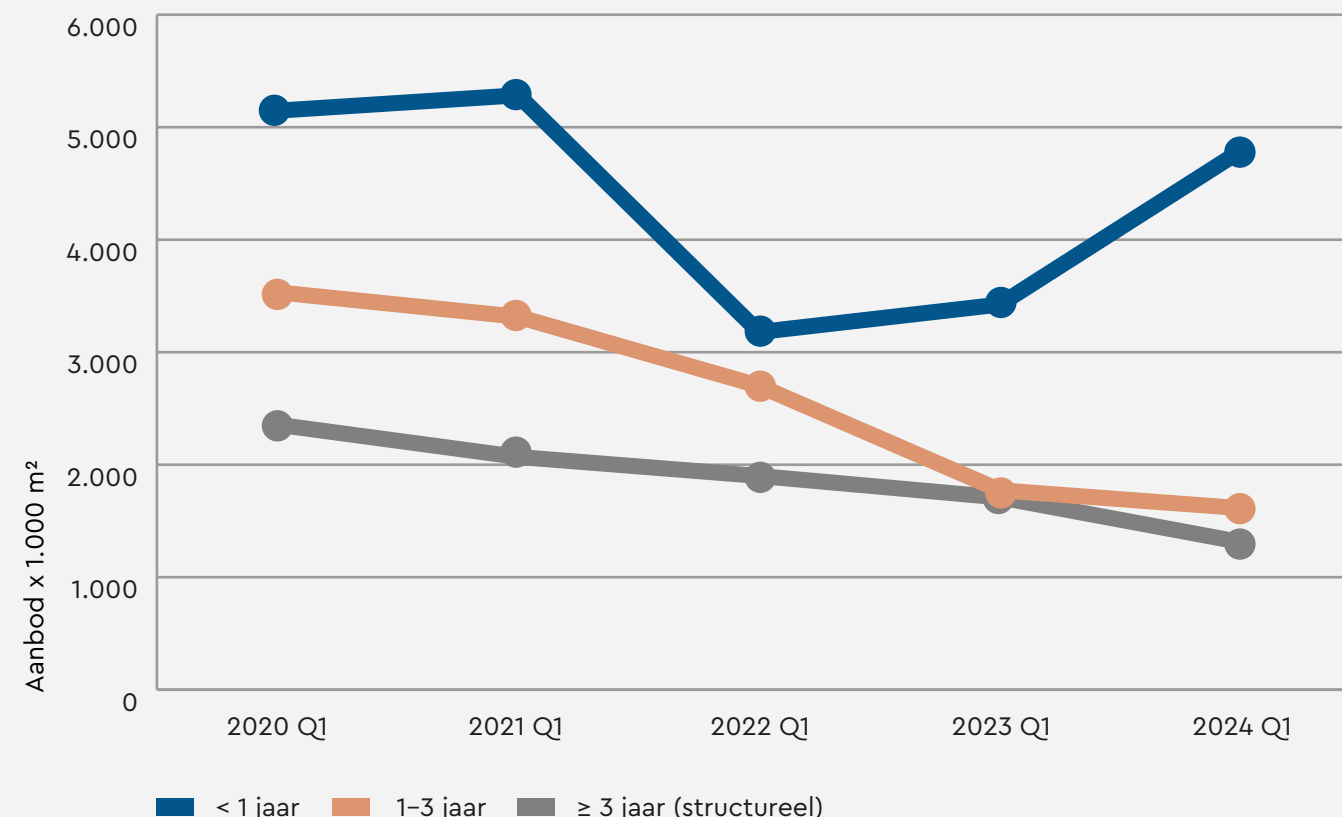
# Looptijden van transacties en aanbod

Gemiddelde transactielooptijd (in dagen)

\*1e kwartaal



Looptijd van het aanbod per fase



## Wat valt op?

### Looptijden van transacties

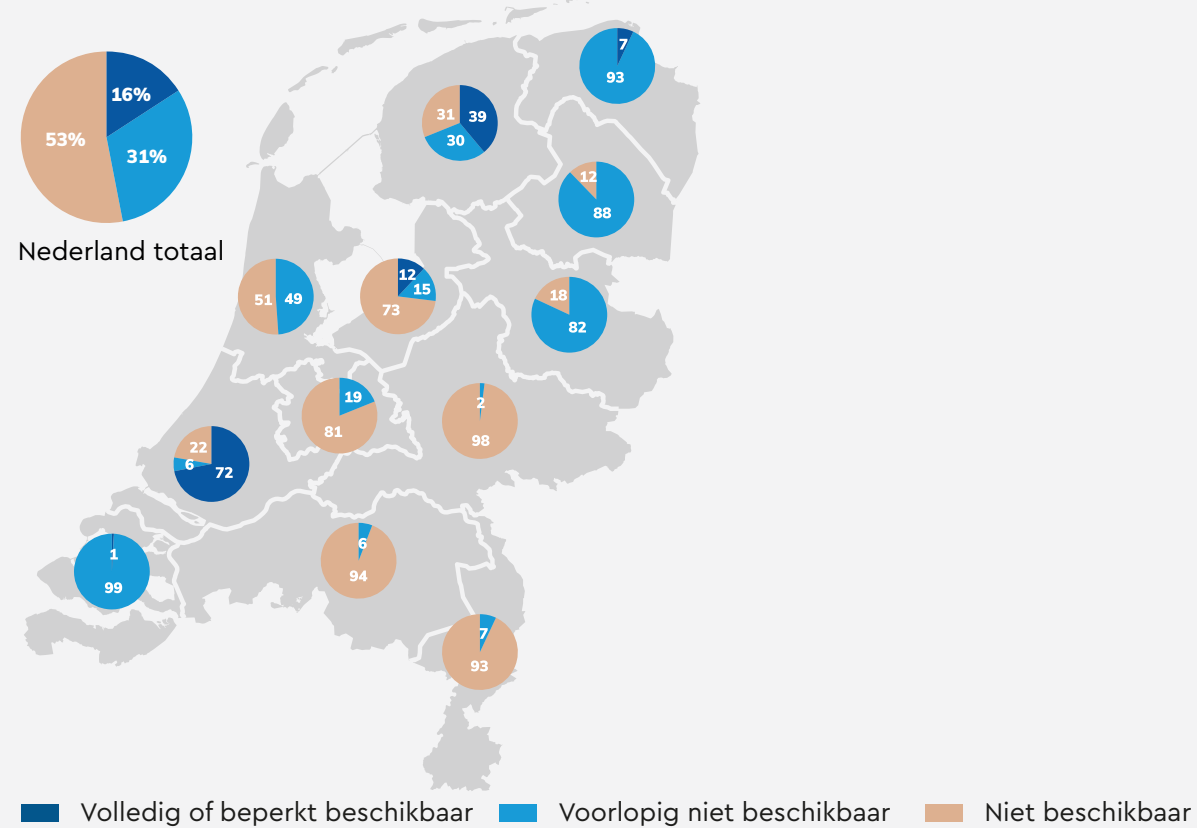
- In 2023 daalden de gemiddelde transactietijden tot 128 dagen, aanzienlijk korter dan de 150 dagen in 2022.
- In Q1 2024 steeg de gemiddelde transactieduur voor bedrijfsruimten naar 139 dagen.
- Kooptransacties werden vanwege hun populariteit gemiddeld in 114 dagen afgehandeld, terwijl huurtransacties gemiddeld 147 dagen duurden.

### Lengte van het aanbod

- Dit jaar neemt het kortlopende aanbod voor het tweede jaar op rij toe. Bijna twee derde van het aanbod bestaat nu uit kortlopend aanbod (< 1 jaar). Vorig jaar was dat nog minder dan de helft.
- In een korte periode is het aanbod snel toegenomen, mede door economische tegenwind en meer faillissementen.
- Het aanbod dat al geruime tijd beschikbaar is, neemt al enkele jaren verder af.

# Netcongestie en klimaatrisico's

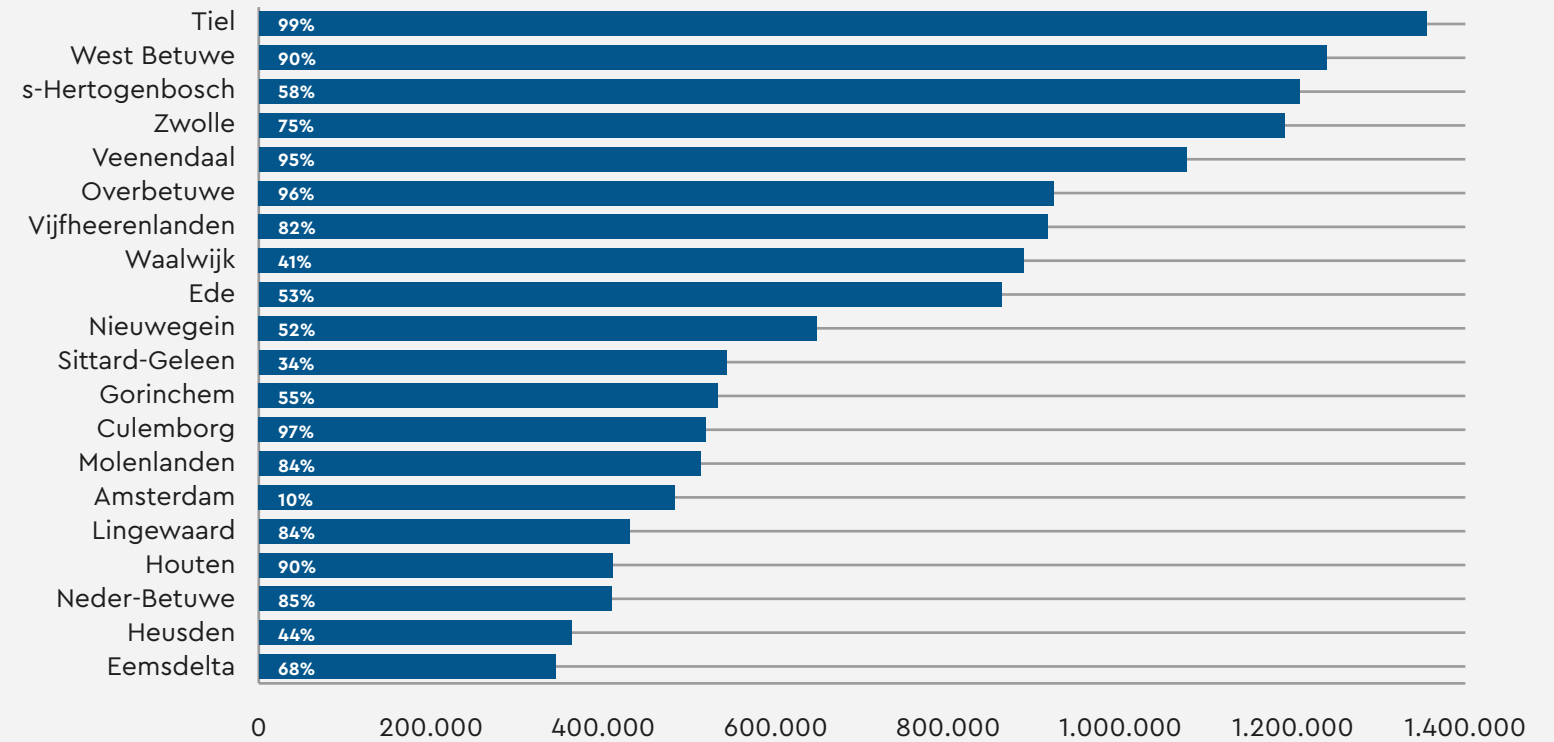
Beschikbaarheid stroom per provincie o.b.v. het aantal bedrijventerreinen (% verdeling)



Bron: Netbeheer Nederland, bewerkt door brainbay/NVM Business

Overstromingsrisico\*: top 20 gemeenten met hoogste impact op bedrijventerreinen

Op basis van m² bedrijfsruimte en % van het totaal



Bron: Rijkswaterstaat, bewerkt door brainbay/NVM Business

## Wat valt op?

### Landelijk elektrtekort

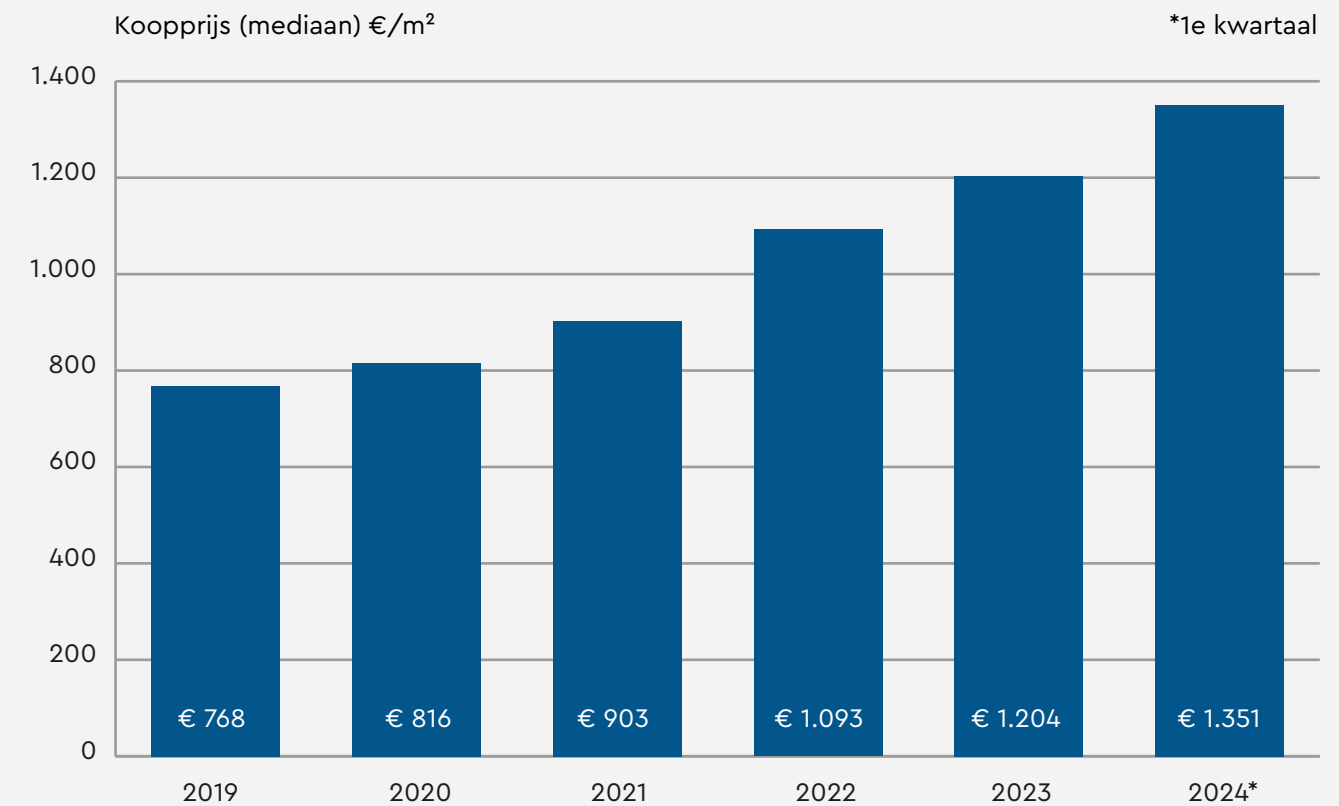
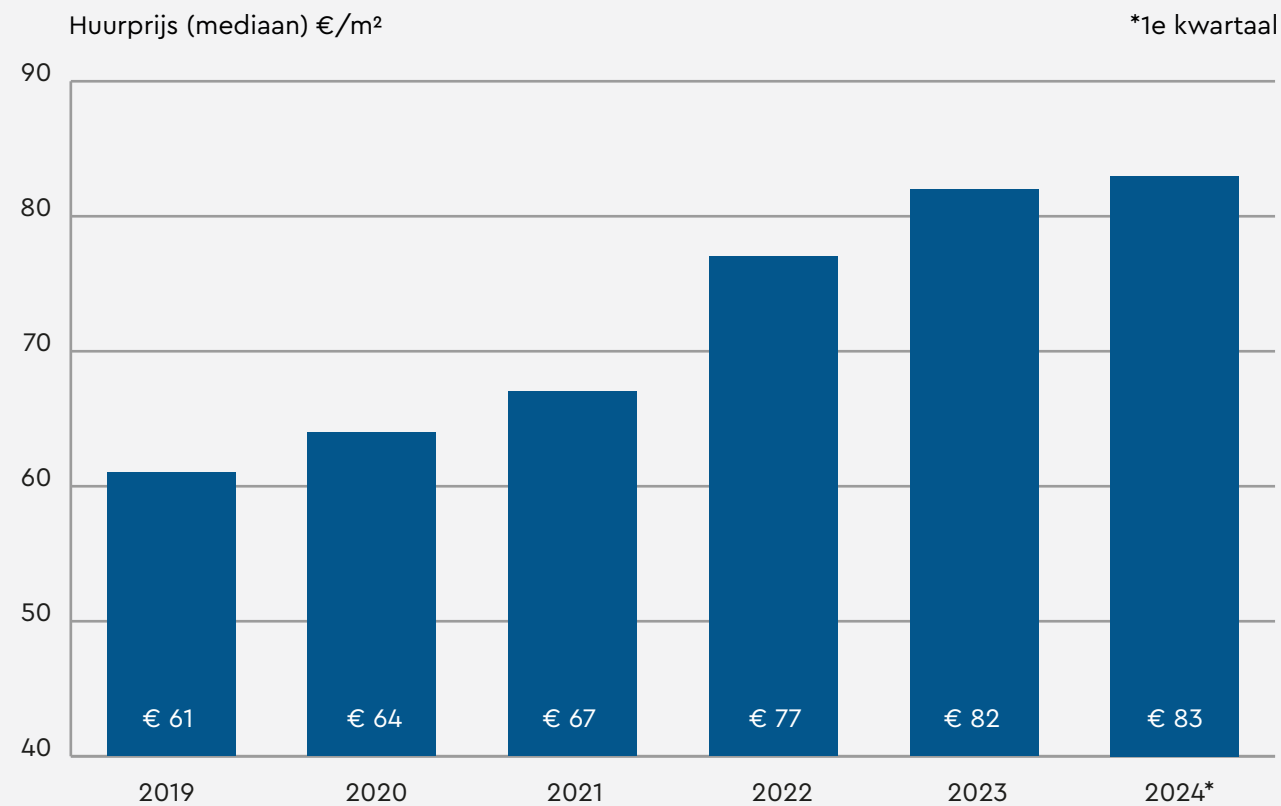
- Het elektriciteitstekort speelt in bijna alle provincies
- Vooral in Gelderland, Noord-Brabant en Limburg is het zorgwekkend; op meer dan 90% van de bedrijventerreinen is er geen stroom beschikbaar.
- Alleen in delen van Zuid-Holland, Friesland en Flevoland is er nog enige beschikbaarheid van stroom.

### Overstromingsrisico

- Een gemiddeld overstromingsrisico\* met een overstromingsdiepte van 50 cm of meer speelt op 386 van de 3.500 bedrijventerreinen.
- In de gemeenten Tiel, West-Betuwe, 's-Hertogenbosch en Zwolle worden de meeste vierkante meters bedrijfsruimte geraakt.
- Het relatieve effect is het grootst in het Rivierengebied, waar vaak meer dan 90% van alle bedrijfsruimte wordt getroffen.

\*1 keer per 100 jaar, zie bronnen en definities

# Ontwikkeling in huur- en kooprijzen



## Wat valt op?

### Ontwikkeling van huurprijzen

- Eind 2023 is de mediane huurprijs met 6% toegenomen tot €82 per m<sup>2</sup>. Deze toename is minder significant dan die van 2022 (+14%).
- In Q1 2024 is de huurprijs verder gestegen tot €83 per m<sup>2</sup>.
- Schaarste in de economisch sterkste regio's leidt echter nog steeds tot stijgende huurprijzen.

### Ontwikkeling van kooprijzen

- De mediane kooprijzen hebben in Q1 2024 een record bereikt van €1.351 per m<sup>2</sup>. Dit is een stijging van 12% vergeleken met 2023.
- Eind 2023 lag de mediane koopprijs nog op €1.204 per m<sup>2</sup>.
- Koopprijzen stijgen doordat veel ondernemers een kooppand willen en bereid zijn hiervoor flink te betalen.

## Regio-analyse Noord-Nederland

# 'Het Noorden zit in een stroomversnelling'

De stad Groningen is het brandpunt die de gehele regio meetrekt. Door de grote vraag en het gebrek aan aanbod spreidt het zoek- en vestigingsgebied van bedrijven zich steeds verder uit. Slechts mondjesmaat is nog plaats. Het gaat hard in de regio. Daarbij komt nog de trend van het mixen met woningbouw. **Theo Overduin**, eigenaar van OC Bedrijfsmakelaars uit Groningen, is vooral actief in de stad maar heeft zijn voelsprietten in de brede regio. 'Er is sprake van een inhaaleffect.'

Groningen heeft maar liefst 20 bedrijventerreinen, waaronder overigens ook een aantal verouderde terreinen. Maar voor alle terreinen geldt hetzelfde, aldus Theo Overduin: niet of nauwelijks aanbod. 'In de koopsector komt er nauwelijks iets vrij, en als dat al gebeurt gaat het vaak middels inschrijving. Omdat de vraag ondertussen erg groot is, verwachten we in 2035 een tekort van 50 hectare aan bedrijventerreinen.' Het door de gemeente geïnitieerde bedrijventerrein Westpoort is inmiddels helemaal ingevuld, met grote spelers als Aldi met een distributiecentrum. Er komen nog een 2e en 3e fase aan, waarvoor onder meer Google zich heeft gemeld met een datacentrum.

### Mixen als strategie

Bij nieuwbouw is er de kink in de kabel van de stroomaansluiting. De wachttijd bedraagt nu al meer dan anderhalf jaar. Een duidelijke trend die bovendien in de Groningse regio zichtbaar is, is de mix van wonen en werken. ➤



# Regio-analyse Noord-Nederland

Dat gaat naar twee kanten toe: zowel woningen op geplande of bestaande bedrijventerreinen, als bedrijven in woonwijken. Dat laatste is het geval in Meerstad, een grote gebiedsontwikkeling van 10.000 woningen rondom het Woldmeer. Theo: 'In de aansluiting tussen Groningen en Meerstad komt een combinatie van wonen en werken, waar eigenlijk alleen wonen was voorzien. Dan gaat het voornamelijk over lichte industrie en kantoor aan huis. Onder druk van de woningmarkt zien we op veel bedrijventerreinen nu woningen gerealiseerd worden. Bijvoorbeeld bij Europapark en Terborg. Dit heeft ook te maken met de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte aan huis. ZZP'ers of bedrijfjes die willen doorgroeien. Ik denk dat deze trend zich naar de toekomst toe zeker gaat door zetten. Het is ook bewuste strategie van de gemeente.'

## Meer uitbreiding

Zelf was OC Bedrijfsmakelaars met een eigen

## WIE IS?

**Theo Overduin is mede-oprichter en inmiddels enige eigenaar van OC Bedrijfsmakelaars uit Groningen. Het kantoor bestaat 25 jaar en haalt ongeveer een tweederde van de omzet uit de stad Groningen en een derde in de brede regio. Hij doet dat met een jong team, waaronder zijn zoon die onlangs in de voetsporen van zijn vader is getreden.**

belegging op bedrijventerrein Ulgersmaborg Zuid betrokken bij een omgebouwde bedrijfshal met zes bedrijfs-woningen. Theo: 'Boven zijn appartementen en beneden de bedrijfsruimtes, voor de verhuur. Dat werd heel snel ingevuld, met onder meer een internetbedrijf en een wellnessbedrijf. Het geheel heeft wel aansluiting met een woonwijk. Je kunt niet plomp verloren woningen op een industrieterrein gaan neerzetten. De consequentie is wél dat je beperkingen krijgt qua industrie. Die kan natuurlijk niet vervuilend of lawaaierig zijn als je het mixt met wonen.' Wat verder weg van de stad neemt het aanbod geleidelijk aan toe, hoewel de Eemshaven bijvoorbeeld ook 'helemaal is uitverkocht'. De gemeente Groningen heeft niet snel genoeg kunnen acteren toen de markt weer aantrok, meent Theo Overduin. 'De afgelopen drie, vier jaar is het snel gegaan. Het is de kunst om dan voldoende capaciteit te hebben. Dat lukt dan wel in Assen bijvoor-

beeld. Maar Groningen zal het echt moeten zoeken in de uitbreiding. In nog meer uitbreiding dan nu al in de pijplijn zit. Het hobbelt een beetje achter de markt aan.'

## Investeren in infra én in panden

Een goede zet van de gemeente is het investeren in infrastructuur op bedrijventerreinen, waaronder ook nieuwe ontsluitingen naar

woonwijken. Theo Overduin: 'Als de gemeente de wegen en de voorzieningen op het bedrijventerrein gaat aanpakken, zien we dat dat ook effect heeft op eigenaren en ondernemers. Die pakken de panden aan met verduurzaming, uitbreiding of zelfs sloop en dan nieuwbouw. Dat heeft natuurlijk ook te maken met de enorme vraag die er is, dat het dan ook wel gemakkelijker is om in de panden te investeren.'



**'Groningen zal het echt moeten zoeken in de uitbreiding'**

# Regio-analyse Noord-Nederland

## Drenthe

Opnames van bedrijfsruimte in Drenthe zijn vooral kleinschalig. Vanaf 2023 tot en met het eerste kwartaal van 2024 had 82% van het aantal opgenomen bedrijfsruimten een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> of kleiner. In totaal is in deze periode 86.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte opgenomen in de provincie. Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel zijn gelijkwaardig in de jaarlijkse opname van bedrijfsruimten. Grote opnames van logistiek vastgoed komen in de provincie nog weinig voor. Vergeleken met een jaar geleden is het aanbod van bedrijfsruimten met 7% gestegen tot 104.500 m<sup>2</sup>. Het aantal kleine metrages tot 1.000 m<sup>2</sup> nam met 24% toe. In totaal wordt slechts 2% van de totale voorraad in Drenthe aangeboden. Ondanks de recente stijging, leidt het schaarse aanbod in de meeste delen van Drenthe tot stijgende koop- en huurprijzen.

## Friesland

Friesland heeft een stabiele jaarlijkse vraag naar bedrijfsruimten. In de periode vanaf 2023 tot en met het eerste kwartaal van 2024 bedroeg de opname in Friesland 158.300 m<sup>2</sup>. Van alle opnames had 89% een oppervlakte van minder dan 1.000 m<sup>2</sup>, waarvan de vraag hoofdzakelijk kwam van lokale en regionale ondernemers. Grote opnames komen sporadisch voor. Het aanbod in Friesland (2% van de totale voorraad) is sinds vorig jaar licht gestegen met 9.500 m<sup>2</sup>. Dit verhult echter dat het aanbod in de meeste oppervlakteklassen fors is toegenomen. Zo verdubbelde het aanbod in de categorie tussen 1.000 m<sup>2</sup> en 2.000 m<sup>2</sup>. Ook het aanbod van kleine ruimten tussen 100 m<sup>2</sup> en 300 m<sup>2</sup> nam flink toe (+42%). Het ruimere aanbod zorgt voor meer mogelijkheden voor bedrijven die ruimte zoeken.

## Groningen

Vanaf 2023 tot en met Q1 2024 is in de provincie Groningen ongeveer 40% minder bedrijfsruimte opgenomen dan het historische gemiddelde. De voornaamste reden is het wegvallen van grotere opnames van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>. De opname van kleine oppervlakten tot 1.000 m<sup>2</sup> is in deze periode juist gestegen. Van de totale opname (74.400 m<sup>2</sup>) was 53% geconcentreerd in de gemeente Groningen. Alleen in Stadskanaal en Veendam zijn sinds 2023 meer dan tien afzonderlijke opnames geregistreerd. In de rest van de provincie is de vraag vooral lokaal. Groningen is de enige provincie in Nederland waar het aanbod in een jaar tijd is gedaald. Het beschikbare aanbod nam af met 5% tot 183.000 m<sup>2</sup> en bedraagt daarmee 3,1% van de voorraad. Alleen in de oppervlakteklasse tussen 5.000 en 10.000 m<sup>2</sup> was sprake van een forse toename.



# Regio-analyse Noord-Nederland

320.000 m<sup>2</sup>

In Noord-Nederland is sinds 2023 ongeveer 320.000 m<sup>2</sup> nieuwe bedrijfsruimte gerealiseerd. Dit is 5% van het totaal in Nederland. De meeste nieuwe ruimten (91%) zijn kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>. Slechts zeven nieuwe bedrijfsruimten zijn groter dan 5.000 m<sup>2</sup>.

17.000 m<sup>2</sup>

Het grootste nieuwbouwobject (ongeveer 17.000 m<sup>2</sup>) is de nieuwe productiefaciliteit voor de Twentsche Kabelfabriek (TKF) op bedrijventerrein Beatrixhaven in de Eemshaven in de gemeente Het Hogeland.

**24%** In Drenthe waren de gemeenten Assen en Hoogeveen de koplopers in nieuw gebouwde bedrijfsruimte, met respectievelijk 24% en 27% van het totaal (65.800 m<sup>2</sup>). Emmen volgde met 15%. Van alle nieuwe ruimten in Drenthe was 91% kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>.

**38%** De gemeente Groningen nam 38% van alle nieuwe bedrijfsruimte (79.600 m<sup>2</sup>) in de provincie voor haar rekening. De gemeente Het Hogeland was goed voor 31% van het totaal. In de rest van de provincie werden vooral kleine units tot 300 m<sup>2</sup> gerealiseerd.

5.000 m<sup>2</sup>

De nieuwbouw in Friesland (174.900 m<sup>2</sup>) kent meer spreiding, met Leeuwarden als koploper (17% van het totaal). Smallingerland realiseerde weinig nieuwe bedrijfsruimten, maar zorgde wel voor vier van de vijf nieuwe ruimten in Friesland die groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup>.

**5** De vijf grootste opnames in Noord-Nederland in de laatste vijf kwartalen waren allemaal in Friesland. De grootste opname vond plaats in Drachten, waar Kooiker Logistiek het laatste beschikbare object van meer dan 25.000 m<sup>2</sup> in de provincie in gebruik nam.

5,4%

In de gemeente Groningen is 5,4% van de voorraad beschikbaar voor een nieuwe huurder of koper. Dit percentage is lager in andere belangrijke regio's in Noord-Nederland, waaronder Leeuwarden (2,3%), Heerenveen (1,7%), Assen (3,2%), Emmen (2,6%) en Hoogeveen (0,8%).



## Regio-analyse Oost-Nederland

# Schaarste stokt de verduurzaming

Samen bestrijken ze het geheel van de cirkel Barneveld, Ede, Arnhem, Duitse grens tot aan Tiel. Een grote regio met de nodige onderlinge verschillen. Maar de uitdagingen, zoals netcongestie en schaarste, spelen overal, zeggen **Hanneke Schoeman** en **Romy Velthuizen**, beiden al weer jaren werkzaam bij BMV Bedrijfsmakelaars.

In het werkgebied van Hanneke, gevestigd in Ede, liggen de prijzen opvallend hoger dan elders in de regio. Hanneke: 'Ede, Veenendaal en Barneveld zijn bijzondere gemeentes, in die zin, dat de bedrijven het hier financieel goed voor elkaar hebben. De prijzen die hier worden gerealiseerd verschillen enorm met die in Arnhem bijvoorbeeld.' Romy, werkzaam op het Arnhemse kantoor: 'Hier zit je op grondprijzen van 250, 275 euro de vierkante meter. Rondom Ede heb je het over 400-500 euro, een gigantisch verschil. Terwijl het qua kilometers echt niet zo ver uit elkaar ligt.' Hanneke licht toe: 'De bedrijven komen hier vandaan en willen absoluut niet verhuizen. Ze halen hun personeel uit deze regio. Het gaat vooral om productiebedrijven, die vaak volcontinu en in ploegendiensten werken. Dan kun je niet vanuit huis werken zoals met een kantoor, dat je overal kunt neerzetten. Het personeel maakt toch het bedrijf.' >



Hanneke Schoeman (l) en Romy Velthuizen



# Regio-analyse Oost-Nederland

## Bottleneck

Opvallend is verder de schaarste in bedrijfsruimtes, met name in de categorie tot 1.000 vierkante meter. Romy: 'Dat is eigenlijk niet te vinden. Alles wat er al wordt aangeboden is verouderd. Vanwege de schaarste nemen bedrijven daar genoeg mee. Ik vrees dat dit een grote bottleneck gaat worden. Op een gegeven moment zijn de panden zo verouderd, dat verduurzaming gewoon qua investering niet meer haalbaar is. We hebben geen uitbreidingsmogelijkheden in de regio, alles moet plaatsvinden op de bestaande locaties. Je ziet nu dat de verduurzaming van bedrijventerreinen stopt.' De markt wordt nog verder vastgezet door het alom bekende probleem van de netcongestie. Hanneke: 'Met name productiebedrijven die willen uitbreiden lukt dat niet, ook al zouden ze

naar een andere locatie kunnen, er is gewoon geen stroom genoeg. En iets nieuws bouwen zit er ook niet in, want dan duurt het zo maar jaren voordat je daar stroom hebt. Dat de doorstroom stopt wordt echt een groot probleem op korte termijn.'

## Transformatie

Ook is in de regio de balans tussen woningen en bedrijvigheid een lastige. De meest levendige bedrijventerreinen liggen in Arnhem tegen de randen van de stad aan. Romy: 'Daar gebeurt veel, maar moet tegelijkertijd aan de slag worden gegaan met verduurzaming. We zien ook dat de gemeente op een deel van de terreinen een wet voorkeursrecht heeft gevestigd, om ze te transformeren naar woningen. Terwijl daar net nieuwe bedrijfspanden zijn opgeleverd

en er geen nieuwe locatie is aangewezen waar dan wel bedrijvigheid zou mogen komen. Je ziet dat er een struggle in zit, we hebben een woningtekort, maar hoe gaan we dan om met de bedrijvigheid?' In het verleden is dat in het centrum ook gebeurd, zegt Hanneke. 'Toen van kantoren naar woningen. Terwijl je daar nu juist weer de vraag naar kantoren krijgt. Het is behoorlijk scheef dat wij alles op het wonen zetten in ons land.'

## WIE IS?

**Hanneke Schoeman heeft een jarenlange ervaring als bedrijfsmakelaar. Ze begon in 1997 in Ede bij een kantoor dat in 2003 is overgenomen door BMV Makelaars, onderdeel van Dynamis. Na meer dan 25 jaar kent de regio Ede-Veenendaal weinig geheimen meer voor haar.**

**Romy Veldhuizen is sinds zes jaar werkzaam bij BMV Makelaars. Na de studies Recht en Bedrijfskunde kriebelde zowel het vastgoed als het bedrijfsleven en solliciteerde ze bij BMV. Inmiddels heeft ze ruime ervaring in alle segmenten en werkt ze op het kantoor in Arnhem met veel enthousiasme als bedrijfsmakelaar.**



**'Het is behoorlijk scheef dat wij alles op het wonen zetten in ons land'**

# Regio-analyse Oost-Nederland

## Flevoland

In Flevoland was de opname van bedrijfsruimte in 2023 140.000 m<sup>2</sup>, iets lager dan het voorgaande jaar. In het eerste kwartaal van 2024 is echter een stijgende trend zichtbaar, met een opname van 62.200 m<sup>2</sup>. Deze stijging kwam vooral door twee grote opnames van respectievelijk 11.400 m<sup>2</sup> en 25.500 m<sup>2</sup> in Almere. De meeste activiteit is zichtbaar in de kleine metrages; van alle opnames sinds 2023 had 88% een omvang van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>. Het aanbod neemt voor het tweede jaar op rij toe. In Q1 2024 ligt het aanbodniveau ruim 25% hoger dan vorig jaar, op 371.400 m<sup>2</sup>. Flevoland heeft met 5,9% het hoogste aanbodpercentage van Nederland. Dit komt vooral doordat er naar verhouding meer grotere ruimten boven de 5.000 m<sup>2</sup> beschikbaar zijn.

## Gelderland

In de periode 2023 tot en met Q1 2024 is 702.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimten opgenomen in Gelderland. Het historisch gemiddelde ligt op 813.500 m<sup>2</sup>. Hoewel de opname dus iets afneemt, zijn er in 2023 wel meer transacties (794) geregistreerd, vooral vanwege kleinere opnames. In Q1 2024 zien we dat het aantal transacties iets onder het niveau ligt dan voorheen. In een jaar tijd is het aanbod van Gelderland ongeveer met 10% gestegen tot 1,04 miljoen m<sup>2</sup>. Hiermee komt na vijf jaar een einde aan de voortdurende daling van het aanbod. De stijging van het aanbod is het meest zichtbaar in oppervlakten boven de 25.000 m<sup>2</sup>, waar het aanbod met meer dan de helft toenam. Momenteel wordt 3,6% van de voorraad in de provincie aangeboden.

## Overijssel

Overijssel presteerde met een opname van 424.100 m<sup>2</sup> in 2023 ongeveer op hetzelfde niveau als het jaar ervoor. In het eerste kwartaal van 2024 is echter een sterke daling zichtbaar, voornamelijk door het uitblijven van transacties groter dan 5.000 m<sup>2</sup>. In de afgelopen vijf kwartalen is de meeste bedrijfsruimte opgenomen in Almere (102.900 m<sup>2</sup>), gevolgd door Zwolle (87.600 m<sup>2</sup>) en Enschede (71.500 m<sup>2</sup>). In een jaar tijd is het aanbod van bedrijfsruimten met 14% gestegen naar 602.600 m<sup>2</sup>. Dit is vooral zichtbaar bij grotere ruimten tussen 10.000 en 25.000 m<sup>2</sup>, waar het aanbod bijna is verdrievoudigd. Het meeste aanbod bevindt zich in Almere (146.500 m<sup>2</sup>), waar het aanbod in een jaar tijd met 50% toenam. Het totale aanbod in Overijssel bedraagt 3,7% van de totale voorraad en daarmee is sprake van een krappe markt.



# Regio-analyse Oost-Nederland

**35%**

De regio Oost is goed voor 35% van alle nieuwe bedrijfsruimte in Nederland sinds 2023. Naar verhouding is dat veel, omdat in de regio 24% van alle bedrijfsruimte aanwezig is.

**>10.000 m<sup>2</sup>**

Gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden voor grote bedrijven in de Randstad en Zuid-Nederland heeft geleid tot meer nieuwbouw in de regio Oost. Van alle nieuwe ruimten boven 10.000 m<sup>2</sup> werd 38% in deze regio opgeleverd, in totaal ruim 1,1 miljoen m<sup>2</sup>.

**1 miljoen m<sup>2</sup>**

In Gelderland is ruim 1 miljoen m<sup>2</sup> nieuwe bedrijfsruimte opgeleverd. De gemeenten Ede, Barneveld, Apeldoorn en Montferland realiseerden samen 33% van alle nieuwbouw. Nijmegen (1%) en Arnhem (2%) speelden een zeer bescheiden rol.

**30%**

In Almelo en Zwolle zijn meerdere grote logistieke ruimten gerealiseerd. Almelo nam 30% van alle nieuwe bedrijfsruimte in Overijssel voor haar rekening, Zwolle 24%. In Enschede (6%) en Hengelo (10%) lag de focus meer op kleinere ruimten.

**332.900 m<sup>2</sup>**

In Lelystad zijn acht nieuwe ruimten opgeleverd van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Daarom is 58% van alle nieuwbouw in Flevoland (332.900 m<sup>2</sup>) hier gerealiseerd. In Almere en Dronten zijn meer kleine units gebouwd dan in Lelystad. Almere was goed voor 20% van alle nieuwbouw.

**8,5%**

Deels vanwege speculatieve bouw is het aanbodpercentage in Lelystad (8,5%) relatief hoog. Ook Almere (8%) en Almelo (7,1%) scoren hoog. In andere grote gemeenten zoals Arnhem, Nijmegen, Zwolle en Enschede is sprake van lagere percentages.

**169**

Almere is op basis van afzonderlijke opnames (169) in de periode 2023 t/m Q1 2024 veruit koploper. Hierna volgen Apeldoorn (69), Nijkerk (69) en Almelo (63).



## Regio-analyse Zuid-Nederland

# 'Ongelimiteerd uitbreiden is voorbij'

Voor de bedrijventerreinen rondom Venlo is het onder aanvoering van de logistieke sector de afgelopen decennia een rollercoaster geweest. Maar de grens van de groei komt nu snel in zicht. Het is zaak om over te schakelen op meer innovatieve concepten, stelt **Stefan Bouwman**, eigenaar en partner van bedrijfsmakelaardij Hauzer & Partners, werkzaam in de brede regio. 'Wij moeten mensen uitdagen om stappen te zetten.'

De thuisbasis van Stefan Bouwman is, gunstig gelegen aan de Maas en als knooppunt van verschillende internationale routes, van oudsher een handelsstad. Maar ook de productie was traditioneel altijd al stevig in de regio. Met de booming van de logistiek zijn er veel internationale bedrijven gevestigd, onder meer vanuit Zuidoost-Azië. Stefan: 'Deels hadden we die hier al vanuit hun handelsactiviteiten, in de vorm van een warehouse of verkooppunt voor West-Europa. De agrarische sector, en met name de glastuinbouw, was ook altijd al sterk aanwezig. In de jaren '90 heeft de logistiek een gigantische vlucht genomen. De laatste jaren vooral in de fresh food en gezondheid, niet alleen de "platte" logistiek, maar zeker ook met waardedoetoevoeging aan de keten.'

### MKB in de knel

Die ontwikkelingen hebben geleid tot grote uitgiftes. Stefan: 'Het kon niet op, met prijzen was het gekkigheid ten top. Er was veel >



# Regio-analyse Zuid-Nederland

vraag in de markt van eindgebruikers. Logistiek is steeds meer een beleggingsvehikel geworden. Dat heeft geleid tot afspraken van overheid en ontwikkelende partijen, dat er niet meer op risico en speculatief gebouwd mag worden. Er moet altijd een eindgebruiker aan zijn gekoppeld.' Door die grote druk op de markt vloeide er veel beleggingsvermogen naar het gebied, maar de andere kant van de medaille is dat het MKB behoorlijk in de knel kwam. In de economische visie 2030 wil de gemeente dan ook toe naar meer balans. Stefan: 'Op de mega-grootschalige logistieke ontwikkeling is de rem gezet. Daarmee wil men de deur weer openzetten voor het MKB.'

## 300 hectare vermarkt

Een andere ontwikkeling die, net als elders, speelt is het tekort aan grond. 'Er is hier in de afgelopen tien jaar circa 300 hectare vermarkt.' Inmiddels spelen ook de problemen rondom netcongestie en stikstof. Bovendien

### WIE IS?

**Stefan Bouwman is samen met compagnon Bart Leenen eigenaar van Hauzer & Partners Bedrijfsmakelaardij, gespecialiseerd in advisering, taxatie en bemiddeling bij aan- en verkoop en huur en verhuur van bedrijfspanden. Kerngebied voor het kantoor is de regio Venlo, Roermond en Venray, maar opdrachtgevers komen vanuit heel Nederland én wereldwijd.**

is er uiteraard de behoefte aan woningen. Stefan: 'We denken dat dat allemaal maar hand in hand kan gaan. Maar dat zal de komende 10, 20 jaar een gigantische uitdaging worden. We zitten gevangen in fysieke grenzen. De welvaartsontwikkeling die we hebben doorgemaakt is niet vanzelfsprekend meer. Ongebreideld uitbreiden is in mijn optiek verleden tijd. We zullen veel slimmer moeten werken, veel meer gericht op innovatie, om waarde te blijven toevoegen.'

### Rol nemen

Huurprijzen kunnen niet eindeloos maar doorstijgen, er is echt een grens, stelt Stefan. 'Je kunt wel zeggen dat vraag en aanbod leidt tot een hoog prijsniveau. Maar het komt uiteindelijk bij de consument thuis op het bordje. Dáár wordt bepaald wat hij nog kan en wil betalen voor zijn boodschappen en pakketjes.' De innovatie die Stefan bepleit ziet hij nog maar mondjesmaat gebeuren, hoewel de gemeente met haar

bestemmingsplannen al veel mogelijk heeft gemaakt. 'We zien pas nu het eerste dubbel-laagse warehouse. Die mogen al veel hoger worden. Met name in de productie zouden we nog veel slimmer kunnen bouwen, om te zorgen dat we minder energie gebruiken en minder meters nodig hebben.' Hij ziet hier ook zeker een rol voor de makelaar als vastgoedadviseur, met name in het begin van

een ontwikkeling. 'Wij kunnen helpen bij het realiseren van multifunctionele en duurzame gebouwen. Die rol moeten wij ook nemen. Zorgen dat partijen vooruit kunnen denken en voorbereid zijn op regelgeving die de komende 20 jaar gaat komen. Onze waarde ligt er ook in dat we het marktgevoel kunnen overbrengen aan de politiek. Samenwerking tussen overheid en ondernemers is nu cruciaal.'



**'Op mega-grootschalige logistieke ontwikkeling is de rem gezet'**

# Regio-analyse Zuid-Nederland

## Limburg

De opname in Limburg is in de laatste vijf kwartalen (Q1 2023 t/m Q1 2024) aanzienlijk gedaald en kwam uit op 504.400 m<sup>2</sup>. In de topjaren 2021 en 2022 werd bijna het dubbele opgenomen. Vooral de lagere opname van grote logistieke ruimten is sterk verminderd. De opname van kleinere bedrijfsruimten tot 1.000 m<sup>2</sup> bleef echter stabiel, wat wijst op een blijvende vraag. De gemeenten Venlo en Beek waren elk goed voor 15% van de opname, gevolgd door Heerlen met 14%. In een jaar tijd is het aanbod in Limburg met 11% toegenomen tot 745.000 m<sup>2</sup>. Hiermee is ongeveer 3,9% van de voorraad in de provincie beschikbaar. De stijging vond vooral plaats bij ruimten tussen 2.000 en 25.000 m<sup>2</sup>, terwijl de beschikbaarheid van kleine ruimten tot 1.000 m<sup>2</sup> gelijk bleef.

## Noord-Brabant

In Noord-Brabant was de opname iets lager dan in voorgaande jaren. In de periode 2023 tot en met Q1 2024 kwam de opname uit op 1,18 miljoen m<sup>2</sup>. Alleen in de oppervlakteklasse tot 300 m<sup>2</sup> groeide de opname. Eindhoven, Tilburg en Breda registreerden lagere opnamecijfers vergeleken met voorgaande jaren, terwijl in Waalwijk juist meer ruimte werd opgenomen. Vergeleken met een jaar geleden is het aanbod met 13% gestegen tot 1,26 miljoen m<sup>2</sup>. Ondanks dit wordt slechts 2,7% van de totale voorraad in de provincie aangeboden. In de meeste oppervlakten steeg het aanbod, behalve in de grootste categorie (>25.000 m<sup>2</sup>). In bijna de hele provincie speelt het gebrek aan grond en direct beschikbare ruimte de markt parten, wat zorgt voor hoge druk op de prijzen.

## Zeeland

Na een sterk jaar in 2022 is de opname in Zeeland bijna gehalveerd. Sinds begin 2023 tot en met het eerste kwartaal van 2024 is er in totaal 85.600 m<sup>2</sup> opgenomen. De daling is vooral te wijten aan het ontbreken van grotere opnames. Ongeveer 86% van het aantal opgenomen objecten heeft een oppervlakte kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>, die vooral in gebruik worden genomen door lokale of regionale ondernemers. Hoewel de opname fors is afgenomen, bleef het aanbod in Q1 2024 stabiel op 179.200 m<sup>2</sup>. Er zijn vooral meer ruimten beschikbaar gekomen tussen de 5.000 en 25.000 m<sup>2</sup>, terwijl er minder ruimten tussen 2.000 en 5.000 m<sup>2</sup> beschikbaar zijn. In de overige categorieën bleef het aanbod min of meer stabiel. Het aanbod bedraagt momenteel 2,9% van de voorraad.



## Regio-analyse Zuid-Nederland

### 1,71 miljoen m<sup>2</sup>

In Zuid-Nederland is vanaf 2023 1,71 miljoen m<sup>2</sup> nieuwbouw gerealiseerd, wat neerkomt op 28 procent van alle nieuwe vierkante meters bedrijfsruimte in Nederland.

### 54.000 m<sup>2</sup>

Op bedrijventerrein De Run in Veldhoven was de uitbreiding van ASML met circa 54.000 m<sup>2</sup> de meest omvangrijke nieuwbouwontwikkeling.

# 23%

In Limburg is in Venray en Weert de meeste nieuwbouw ontwikkeld, met respectievelijk 23% en 20% van het totaal (416.100 m<sup>2</sup>). Venlo volgt met 13%. Ruim driekwart van het nieuwbouvolume had een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>.

# 15%

Eindhoven (15%) en Land van Cuijk (9%) hadden in Noord-Brabant het grootste aandeel in nieuwbouwontwikkeling. Opvallend is de lage nieuwbouw van logistiek vastgoed in Tilburg, Roosendaal en Waalwijk.

### 94.000 m<sup>2</sup>

De gemeente Tholen was verantwoordelijk voor 24% van alle nieuwe bedrijfsruimte (94.000 m<sup>2</sup>) in Zeeland. Middelburg en Kapelle volgden op enige afstand met respectievelijk 13% en 12%. In de provincie worden vooral objecten tot 1.000 m<sup>2</sup> ontwikkeld.

### 38.000 m<sup>2</sup>

Apex Logistics was verantwoordelijk voor de grootste transactie in de regio, door een nieuwbouw magazijn van 38.000 m<sup>2</sup> in Waalwijk te huren.

# 1,8%

In de gemeente Tilburg wordt 1,8% van de voorraad aangeboden. In andere belangrijke gemeenten in de regio Zuid-Nederland ligt dit percentage hoger, zoals in Venlo (2,5%), Terneuzen (2,8%), Eindhoven (3%) en Waalwijk (5,1%).



## Regio-analyse West-Nederland

# 'Zoek die goede balans tussen wonen en werken'

Faciliteer het midden- en kleinbedrijf binnen de gemeente, zegt **Jeroen van der Meer**, directeur bij Ooms Makelaars en gespecialiseerd in industrie en logistiek, actief in het werkgebied van Groot Rijnmond. Wonen is uiteraard belangrijk, maar hij ziet goede mogelijkheden waarbij beide functies elkaar niet bijten, zoals met dubbellaagse bedrijfsruimten die eventuele geluidshinder tegenhouden. 'Bedrijventerreinen dichtgelegen bij woonwijken zijn nog altijd enorm gewild.'

De afgelopen jaren zijn er veel meters aan vooral oudere bedrijventerreinen ingeleverd, ten faveure van woningbouw. Dat heeft geleid tot een verschraling van vooral kwalitatief bedrijfsmatig vastgoed, stelt Jeroen van der Meer. 'Er is veel getransformeerd naar woningen, maar er is minder bedrijfsterrein terug gekomen dan er is verdwenen. Het sentiment is momenteel dat woningbouw voorop staat, maar dat de politiek niet even hard nadenkt over de uitbreiding voor bedrijven. Terwijl het MKB toch de kurk is waar een stad op drijft.'

### Beter leefklimaat

Voor oude industriegebieden heeft de gemeente Rotterdam inmiddels wel een besluit genomen dat vierkante meters die worden ingeleverd, evenredig moeten terugkomen. Jeroen: 'Maar dat gaat dan alleen over de >



### WIE IS?

Jeroen van der Meer werkt sinds 1998 bij Ooms Makelaars, momenteel als lid van de directie. Van het begin af aan is zijn specialisatie industrial en logistiek. Hij is medeverantwoordelijk voor de afdeling bedrijfshuisvesting van het full service makelaarskantoor, dat binnenkort 100 jaar bestaat. Werkgebied is de regio Groot Rijnmond en een deel van de kop van Noord-Brabant.



# Regio-analyse West-Nederland

"droge zijde", niet aan de zuidzijde, waar het Havenbedrijf zit. Van der Meer: 'De gemeente moet zich realiseren dat een stad ook in economisch opzicht leefbaar moet blijven. Nu denkt men toch dat het volstaat om woningen te bouwen. Bedrijventerreinen zorgen immers ook voor een beter economisch leefklimaat. Als je het MKB de stad uitjaagt, ga je bovendien automatisch veel forensenverkeer en daarmee mogelijk meer files creëren.'

## Geen m<sup>2</sup> greenfield beschikbaar

Er is dan ook nog steeds veel vraag naar nieuwe (duurzame) bedrijfspanden. Jeroen van der Meer: 'We zien die vraag niet alleen van beleggers ten behoeve van huurpanden, maar ook gewoon van veel eindgebruikers. Aan de Noordoever van Rotterdam is geen meter onbebouwde grond meer te krijgen.' Het aflopen van erfpachtcontracten zou hopelijk in de toekomst wat meer lucht moeten brengen. Maar dan zijn er ook nog de excessief gestegen bouwkosten, waardoor het, samen met de eveneens gestegen rente en grondprijzen, toch wel moeizamer is geworden voor ondernemers om iets nieuws te bouwen of aan te kopen. En daar eindigt het niet. Grote uitdagingen in de toekomst liggen er ook

nog eens met betrekking tot stikstof en vooral met de netcongestie. 'We hebben al meerdere malen gehoord dat bedrijven vijf en zelfs zeven jaar moeten wachten op een nutsaansluiting.'

## Huurprijzen stijgen

Voor wat betreft de logistiek zijn de huurprijzen inmiddels en voor op dit moment enigszins gestabiliseerd, maar voor de sector industrieel ziet Van der Meer de huurprijzen juist nog verder substantieel stijgen. 'Dat geldt ook voor de koopsommen, omdat er schaarste is in het aanbod. Ik verwacht dat door alle uitdagingen de prijzen overal in de nabije toekomst weer verder zullen stijgen.' Om netcongestie tegen te gaan is het fors investeren in infrastructuur de enige oplossing. En voor stikstof is eigenlijk nog geen enkele oplossing in zicht. Voor overheden en bedrijven ziet hij een belangrijke opgave om de publieke opinie mee te krijgen in het belang van de stad en de broodnodige economie van industrieterreinen. Maatschappelijke discussies over verdozing begrijpt hij, maar: de consument wil morgen zijn pakketje hebben geleverd. 'Dan komt dat pakketje niet uit Verweggistan natuurlijk.'

## Herontwikkeling lange adem

Het is belangrijk om als adviseur te blijven wijzen op de grote vraag en het enorme belang van bedrijventerrein, zegt Van der Meer. 'Als ik nu een nieuwe greenfield-locatie zou mogen uitgeven, vullen we die binnen no-time in.' In de oudere bedrijventerreinen zoals de Spaanse Polder, zijn mogelijkheden voor herontwikkeling, hoewel dat met de

versnipperde uitgiftes van erfpacht in het verleden vraagt om een lange adem. 'Uiteindelijk kun je dan grotere kavels uitgeven om de moderne industrie te faciliteren. Bij gebrek aan kavels zie je dat bedrijven zich nu steeds verder van Rotterdam vestigen, wat natuurlijk niet goed is voor de lokale economie en haar werkgelegenheid.'



**'Bij gebrek aan kavels zie je dat bedrijven zich nu steeds verder van Rotterdam vestigen'**

# Regio-analyse West-Nederland

## Noord-Holland

Vanaf begin 2023 tot en met het eerste kwartaal van 2024 is er 829.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte opgenomen in Noord-Holland. Amsterdam had de meeste opname met 146.000 m<sup>2</sup>, gevolgd door Aalsmeer (117.000 m<sup>2</sup>) en Haarlemmermeer (112.000 m<sup>2</sup>). Ondanks de grote variatie aan typen bedrijfsruimten in regio, was 89% van alle opnames 1.000 m<sup>2</sup> of kleiner. Grote opnames vinden vooral plaats in de regio Schiphol. Het aanbod is met 30% flink toegenomen vergeleken met vorig jaar, tot 1,22 miljoen m<sup>2</sup>. Ook het aantal beschikbare objecten nam fors toe van 626 naar 857. Vooral grotere objecten boven de 10.000 m<sup>2</sup> stegen in aantal. In de provincie wordt nu 4,9% van de totale voorraad aangeboden. Ondanks de stijging van het aanbod, blijft er in de meeste delen van de provincie krapte en stijgen de prijzen.

## Utrecht

In de provincie Utrecht is gedurende 2023 en het eerste kwartaal van 2024 418.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte opgenomen. Hiermee ligt het niveau hoger dan een jaar eerder. Het merendeel van de opgenomen vierkante meters (80%) heeft een oppervlakte van minder dan 10.000 m<sup>2</sup>. Grote opnames komt minder vaak voor, vooral door gebrek aan grond. In deze periode is er in Utrecht (115.700 m<sup>2</sup>) en Vianen (75.500 m<sup>2</sup>) het meeste opgenomen. In een jaar tijd is het aanbod met 9% gestegen tot 484.600 m<sup>2</sup> aan het einde van Q1 2024. De stijging komt mede doordat de beschikbaarheid van ruimten boven de 25.000 m<sup>2</sup> bijna is verdubbeld. Daartegenover staat een daling van aanbod in de categorieën tussen 2.000 en 25.000 m<sup>2</sup>. In de provincie Utrecht wordt 3,9% van de voorraad bedrijfsruimten aangeboden.

## Zuid-Holland

Met een opname van 1,3 miljoen m<sup>2</sup> in de afgelopen vijf kwartalen presteert Zuid-Holland iets onder het niveau van voorgaande jaren. Vooral de opname van bedrijfsruimten tussen 2.000 en 10.000 m<sup>2</sup> is afgenomen. De opname van grotere objecten boven 10.000 m<sup>2</sup> is daarentegen toegenomen, met name door het sterke eerste kwartaal in 2024. Ook kleine bedrijfsruimten tot 1.000 m<sup>2</sup> vertonen veel opname-activiteit. Het beschikbare aanbod is vergeleken met vorig jaar stabiel gebleven op 1,33 miljoen m<sup>2</sup>. Momenteel wordt ongeveer 3,8% van de voorraad in de provincie aangeboden. In het grootste segment boven de 25.000 m<sup>2</sup> is er een forse daling door de hoge vraag. Daarentegen steeg het aanbod van kleinere oppervlakten tot 1.000 m<sup>2</sup> met 10%, wat zoekers iets meer ruimte geeft.



# Regio-analyse West-Nederland

## 33%

In West-Nederland liggen 33% van alle vierkante meters en 40% van alle afzonderlijke bedrijfsruimten in Nederland. Vanaf 2023 is in de regio ongeveer 2 miljoen m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte gerealiseerd en dat is 32% van het totaal in Nederland.

## 58.000 m<sup>2</sup>

De bouw van een vrachtlods van ongeveer 58.000 m<sup>2</sup> op Schiphol door Schiphol Real Estate B.V. is de grootste nieuwbouwwontwikkeling in de regio.

## 731.900 m<sup>2</sup>

De nieuwbouw in Noord-Holland was voornamelijk gefocust op Haarlemmermeer (29%) en Amsterdam (18%). Alkmaar volgde met een aandeel van 8% van het totaal (731.900 m<sup>2</sup>). Ruim de helft van het nieuwbouwwolume in vierkante meters is 5.000 m<sup>2</sup> of groter.

## 253.300 m<sup>2</sup>

Ruimtegebrek speelt de provincie Utrecht parten. Sinds 2023 is 253.300 m<sup>2</sup> aan nieuwbouw ontwikkeld, waarvan 23% in de gemeente Utrecht en 22% in Vijfheerenlanden.

## 50%

Ruim 25% van de provincie Zuid-Holland (in totaal 1 miljoen m<sup>2</sup>) is ontwikkeld in Rotterdam. De gemeenten Lansingerland en Westland volgden elk met 10%. Ruim 50% van het nieuwbouwwolume vond plaats in objecten van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

## 3,8%

In de gemeente Utrecht bedraagt het aanbodpercentage momenteel 3,8%. Dat is veel minder dan in de gemeenten Rotterdam, Amsterdam en Haarlemmermeer (allen rond 7%) waar verschillende grote ruimten in aanbod staan.

## 57.000 m<sup>2</sup>

De grootste transactie in de regio vond plaats in Ridderkerk, waar R&M Forwarding een nieuw te bouwen bedrijfsruimte van 57.000 m<sup>2</sup> huurde op bedrijventerrein Nieuw Rijerwaard.



# Definities en bronnen

## Aanbod

Bedrijfsruimte die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Objecten die nog gebouwd moeten worden, worden niet meegeteld in het aanbod. Het aanbod omvat ook ruimten die nog in gebruik zijn, maar waarvan bekend is dat ze op korte termijn worden vrijgemaakt. Voor bedrijfsruimte geldt een ondergrens van 100 m<sup>2</sup>.

(Bron: brainbay)

## Bedrijfsruimte

Een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is voor productie en opslag in de sectoren bouw, transport en logistiek, lichte en zware industrie en groothandel. Gemengde kantoor- en bedrijfsgebouwen zijn meegenomen als het bedrijfsdeel meer dan 50% van het gehele complex uitmaakt. De bedrijfsruimtemarkt is de overkoepelende term voor logistiek vastgoed en ander bedrijfsmatig vastgoed.

## Beleggingvolume

Het totale bedrag dat gedurende een specifieke tijdsperiode wordt geïnvesteerd in commercieel vastgoed, zoals bedrijfsruimten. Dit omvat zowel aankopen als verkopen van vastgoedactiva en is een belangrijke indicator van de activiteit en

het vertrouwen van beleggers in de vastgoedmarkt.

## Huurprijs

De gerealiseerde kale huur per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw. Bron: brainbay.

## Logistiek

Type bedrijfsruimten die geschikt zijn voor logistieke functies. Hiertoe worden gerekend distributiecentra en (grootschalige) opslagruimten.

## Mediaan (huur- en koopprijzen)

De middelste waarneming van een reeks gerealiseerde kale transactiehulprijzen op volgorde, per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw.

## Midden- en kleinbedrijf (MKB)

Het MKB bestaat uit ondernemingen met minimaal 1 en maximaal 250 medewerkers, maximaal € 40 miljoen omzet of € 20 miljoen aan balanstotaal in een jaar.

(Bron: MKB Servicedesk).

## Netcongestie

Op verschillende plekken in Nederland is er onvoldoende capaciteit op het elektriciteitsnet beschikbaar. Door de overstap op

duurzame energie (energietransitie), neemt de vraag naar elektriciteit toe. Hierdoor ontstaat op piekmomenten file op het elektriciteitsnet: netcongestie. Er zijn 2 soorten netcongestie: Opwek- of invoedingscongestie en afnamecongestie. (Bron: RVO)

## Oppervlakteklassen

Oppervlakteklassen zijn categorieën of segmenten van bedrijfsruimtes op basis van hun grootte. Ze worden gebruikt om bedrijfsruimtes met vergelijkbare afmetingen te groeperen om markttrends te analyseren en verschillende soorten ruimtes te vergelijken. Oppervlakteklassen kunnen variëren van kleinere metrages (bijv. tot 1.000 m<sup>2</sup>), middelgrote metrages (1.000 m<sup>2</sup> tot 5.000 m<sup>2</sup>) tot grotere metrages (5.000 m<sup>2</sup> en hoger).

## Opname

Verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden. Gebruikers die in hun eigen huisvestingsbehoefte voorzien, de zogenoemde eigenbouw, worden niet tot de opname gerekend. Hetzelfde geldt voor sale-and-leaseback overeenkomsten en contractverlengingen. Brainbay registreert bedrijfsruimte-opnames vanaf 100 m<sup>2</sup>. (Bron: brainbay)

## Overstromingsdiepte

De diepte is van grote invloed op de omvang van de schade geeft inzicht in de overstromingskenmerken van een gebied. Een overstromingsdiepte van 20 cm levert andere gevolgen en potentiële maatregelen op dan een overstroming van 2 meter. (Bron: klimaateffectatlas)

## Overstromingskans

De kans op een overstroming uit rivier, zee of ander oppervlaktewater veroorzaakt door een doorbraak van een waterkering of bij het overstroom van onbeschermd gebied, uitgaande van het huidige klimaat. De scenario's variëren van Grote kans (een gebied overstroomt ongeveer 1 keer in de 10 jaar tot Bijzonder kleine kans (1 keer in de 100.000 jaar). (Bron: Rijkswaterstaat).

## Structureel aanbod

Bedrijfsruimte die langer dan 3 jaar voor verhuur of verkoop beschikbaar is. (Bron: brainbay)

## Transactielooptijden

Duur in mediaan aantal dagen vanaf het moment dat een object wordt aangeboden tot aan het plaatsvinden van de transactie. (Bron: brainbay)

## Voorraad

Met voorraad wordt bedoeld het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde bedrijfsruimte. Ook gebouwen die nog in aanbouw zijn, worden tot de voorraad gerekend. Vastgoed dat nog kan worden gebouwd wordt buiten de statistiek gehouden. Voor bedrijfsruimte geldt een ondergrens van 100 m<sup>2</sup> per pand. De voorraadcijfers zijn gebaseerd op eigen gegevens van NVM/brainbay en externe bronnen.

## Vrije markt

De markt waarin koop- en huurtransacties en prijzen tot stand komen door vraag en aanbod, zonder inmenging van de overheid. De vrije markt bevat zowel nieuwe als bestaande bedrijfsruimten en is onderhevig aan ontwikkelingen in de economie en vastgoedmarkt.

**De analyses voor deze publicatie zijn gedaan op basis van de aanwezige data op het moment van vervaardiging.**



**Colofon**

Juni 2024

**Uitgave**

NVM Business

**Samenstelling**

brainbay:

Jacob Velleman, Fatih Turk

NVM Business:

Göran de Gucht

**NVM Business**

Orteliuslaan 951

3528 BE Utrecht

Telefoon: (030)608 51 85

[www.nvm.nl/nvm-business/](http://www.nvm.nl/nvm-business/)

