



NVM
Business

Logistiek vastgoed in cijfers 2021

Statistiek van de Nederlandse markt
voor distributiecentra en opslagruimten

Colofon

Uitgave in opdracht van

NVM Business

Samenstelling

R.L. Bak

Grafische vormgeving en illustraties

Kaartbeeld

Omslag

Type 3 Ontwerp

Fotografie

R. van Esch: omslag, Top-Shot: 4, P. Markesteijn/WDP: 8, 26, SEGRO: 30,
Paul Starink: 42, DHG: 50, Prologis: 54, R. Bak: 60

Bronvermelding is verplicht

Bestelinformatie

Verkrijgbaar bij:

NVM Business

Fakkelstede 1

3431 HZ Nieuwegein

Woord vooraf

De logistieke vastgoedmarkt in Nederland heeft in de afgelopen tien jaar een flinke expansie doorgemaakt, die mede te danken is aan de groei van de online detailhandelsbestedingen. Vooral nog lijkt aan deze expansie geen einde te komen, al heeft het er alle schijn van dat een deel van de logistieke markt inmiddels over zijn hoogtepunt heen is. Dat valt immers af te leiden uit de door NVM Business uitgegeven en door Rudolf Bak vervaardigde statistiek van de markt voor distributiecentra en opslagruimten, waarvan de resultaten zijn neergelegd in onderhavige publicatie. Zo daalde in 2020 de gebruikersvraag, werd er aanzienlijk minder logistiek vastgoed in aanbouw genomen en liep het aanbod van nog te verhuren ruimten verder op. Niettemin bleef de logistieke vastgoedmarkt beleggers aantrekken en werd in dit deel van de commerciële vastgoedmarkt een recordbedrag belegd, wat mede tot gevolg had dat de aanvangsrendementen verder naar beneden gingen.

Mr. Sander Heidinga MRICS REV RM RT
Voorzitter NVM Business



Inhoud

Woord vooraf	3	
Lijst van tabellen	7	
Vorraad	9	
Bouwkosten	27	
Vraag	31	
Aanbod	43	
Huurprijzen	51	
Beleggingen	55	
Rendementen	61	
Bijlage		5
Grote gemeenten in Nederland	65	
Indeling van Nederland in Corop-gebieden	66	
Trefwoordenregister	67	

Lijst van tabellen

Voorraad

- 1 Voorraad logistiek vastgoed per provincie
- 2 Voorraad logistiek vastgoed per landsdeel
- 3 Nieuwbouw van logistiek vastgoed per provincie
- 4 Voorraad logistiek vastgoed per gemeente
- 5 Voorraad logistiek vastgoed per woonkern

Bouwkosten

- 1 Richtprijzen nieuwbouw distributiecentra
- 2 Richtprijzen nieuwbouw distributiecentra exclusief fundering

Vraag

- 1 Vraag naar logistiek vastgoed per provincie
- 2 Vraag naar logistiek vastgoed per landsdeel

7

Aanbod

- 1 Aanbod van logistiek vastgoed per provincie
- 2 Aanbod van logistiek vastgoed naar leeftijd per provincie
- 3 Aanbod van logistiek vastgoed per landsdeel

Huurprijzen

- 1 Gemiddelde huurprijs van logistiek vastgoed per landsdeel

Beleggingen

- 1 Beleggingen in logistiek vastgoed per provincie
- 2 Beleggingen in logistiek vastgoed naar type belegger

Rendementen

- 1 Gemiddelde bruto aanvangsrendementen van bedrijfsgebouwen



Voorraad

Als basismateriaal voor de statistiek over de voorraad logistiek vastgoed dienen data die zijn verkregen door eigen waarneming, waarbij de grootte van de voorraad alsmede de samenstelling ervan door een inventarisatie per woonkern is vastgesteld. Een belangrijk hulpmiddel is de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), een door het Kadaster beheerde objectendatabase.

Alleen gebouwen met een oppervlakte boven de 2.500 vierkante meter worden geïnventariseerd. Als oppervlakte-eenheid wordt het verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.) genomen. Ultimo 2020 telde Nederland 2.455 logistieke gebouwen.

In tabel 4 en 5 van deze publicatie zijn uitsluitend die gemeenten en woonkernen opgenomen met een logistieke voorraad van 10.000 vierkante meter en meer.

De vermelde duurzaamheid heeft uitsluitend betrekking op distributiecentra die over een certificaat beschikken. In Nederland heeft ongeveer 8% van de gebouwen een certificaat.

Begripsomschrijvingen

Concentratiegetal

De regionale spreiding van logistiek vastgoed kan worden berekend met behulp van concentratiegetallen. Een score van 100 betekent dat het aandeel dat een gemeente in logistiek vastgoed heeft, gelijk is aan het nationaal gemiddelde. Een score lager dan 100 duidt op een ondervertegenwoordiging en een score hoger dan 100 op een oververtegenwoordiging. Het concentratiegetal ontstaat door vermenigvuldiging van de concentratie-index met 100. De concentratie-index is hier berekend volgens de formule:

[voorraad COROP X/voorraad Nederland]/
[oppervlak COROP X/oppervlak Nederland]

Distributiecentrum

Onder een distributiecentrum wordt verstaan een grootschalige bedrijfsruimte voorzien van laad- en loskuilen waarin verschillende logistieke diensten worden uitgevoerd, zoals opslag, overslag en groupage.

Duurzaamheid

Er is sprake van duurzaamheid indien een distributiecentrum zodanig is ontworpen en gebouwd dat zij een minimaal beslag legt op schaarse middelen (materialen, energie, water) en tegelijkertijd optimaal functioneert (afval, gezondheid). Gebouwprestaties op het gebied van duurzaamheid zijn gebaseerd op de BREEAM-certificering.

Logistiek vastgoed

Bedrijfsruimten geschikt voor logistieke functies. Hiertoe worden gerekend distributiecentra en (grootschalige) opslagruimten.

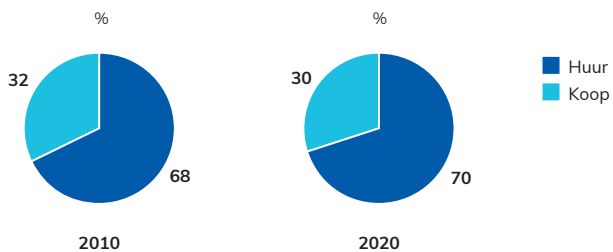
Verhuurbaar vloeroppervlak

Dit is het bruto vloeroppervlak minus technische ruimten, verticale stijpunten en dragende binnenwanden. De omschrijving van het verhuurbaar vloeroppervlak is vastgelegd in de NEN 2580.

Voorraad

Met voorraad wordt bedoeld het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde distributiecentra en opslagruimten. Ook gebouwen die op het moment van registratie nog in aanbouw zijn, worden tot de voorraad gerekend. Distributiecentra die nog kunnen worden gebouwd, worden buiten de statistiek gehouden.

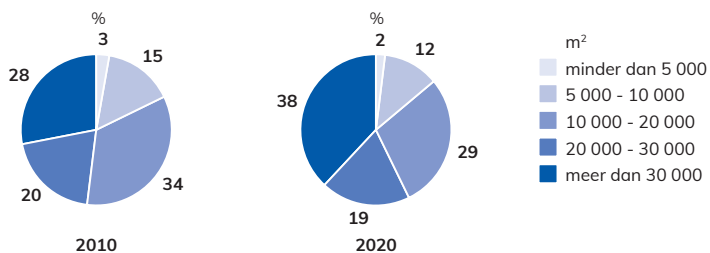
Voorraad logistiek vastgoed naar eigendomssituatie



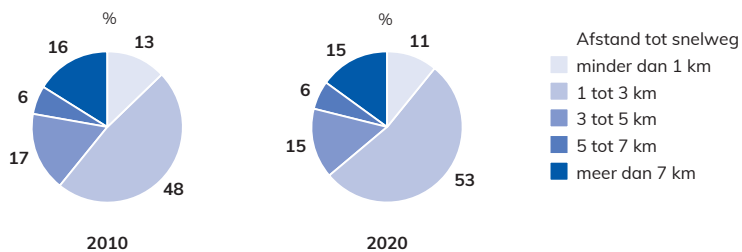
10

Voorraad

Voorraad logistiek vastgoed naar gebouwgruote



Voorraad logistiek vastgoed naar bereikbaarheid

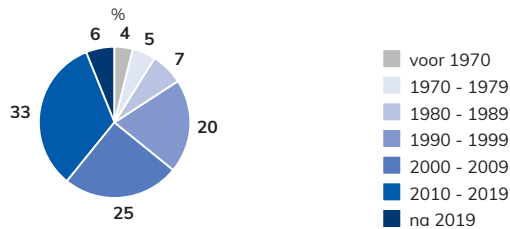


1 Voorraad logistiek vastgoed per provincie, 31 december

	2012 x m ²	2014	2016	2018	2020
Groningen	334.500	348.500	348.500	371.500	408.500
Friesland	403.000	403.000	413.500	422.500	441.000
Drenthe	513.000	513.000	533.000	571.000	571.000
Overijssel	1.248.500	1.316.500	1.389.500	1.607.500	1.809.000
Gelderland	3.382.500	3.472.000	3.713.500	4.181.500	4.612.000
Utrecht	1.534.500	1.600.500	1.638.500	1.884.500	2.007.000
Flevoland	761.000	777.500	797.500	1.021.000	1.184.500
Noord-Holland	3.641.000	3.723.500	3.947.500	4.384.000	4.855.500
Zuid-Holland	4.420.000	4.687.500	4.883.000	5.538.000	6.944.500
Zeeland	267.500	282.000	294.500	303.500	442.000
Noord-Brabant	7.823.500	8.276.000	9.003.000	10.289.000	11.988.000
Limburg	3.117.000	3.360.000	3.971.000	4.888.000	5.624.000
Nederland	27.446.000	28.760.000	30.933.000	35.462.000	40.887.000

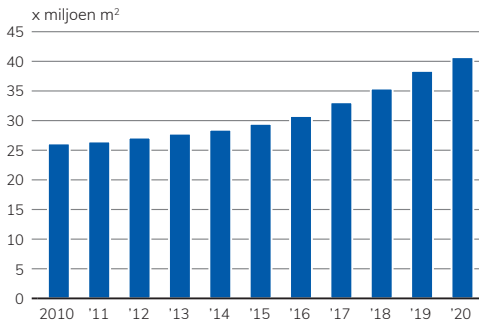
11

Voorraad logistiek vastgoed naar bouwperiode, 31 december 2020

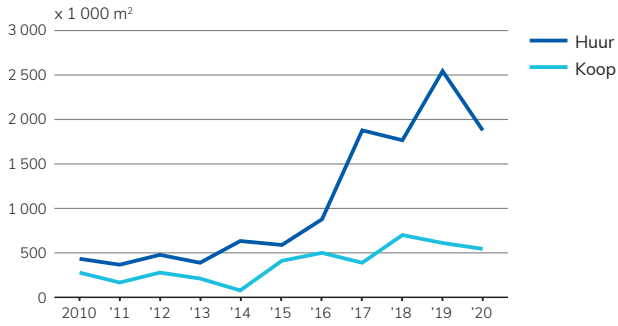


Voorraad

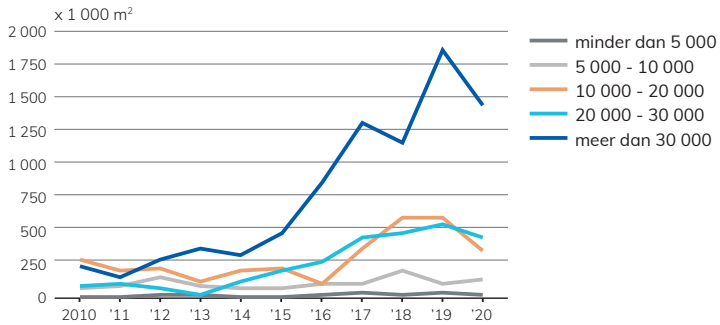
Ontwikkeling van de voorraad logistiek vastgoed, 31 december



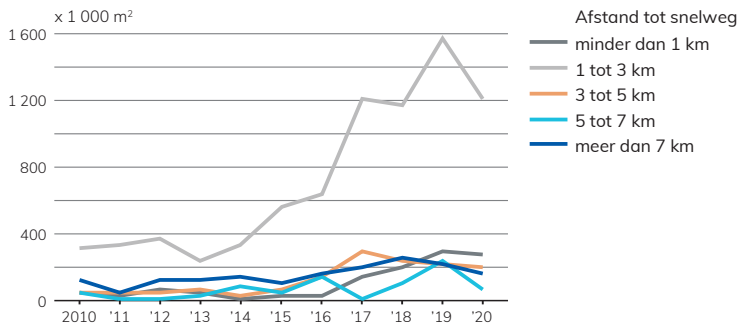
Nieuwbouw van logistiek vastgoed naar eigendomssituatie



Nieuwbouw van logistiek vastgoed naar gebouwgrootte



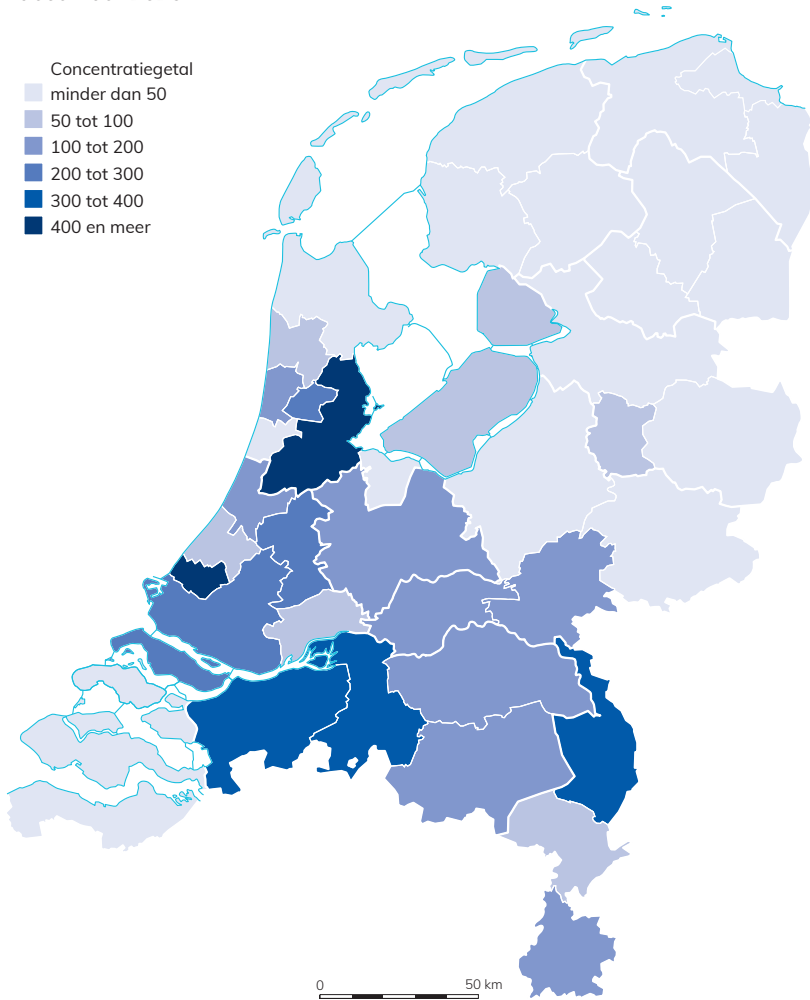
Nieuwbouw van logistiek vastgoed naar bereikbaarheid



2 Voorraad logistiek vastgoed per landsdeel, 31 december

	2012 x m ²	2014	2016	2018	2020
Noord-Nederland					
Coevorden	87.500	87.500	103.000	109.500	109.500
Heerenveen	202.500	202.500	213.500	213.500	223.000
Veendam	118.500	118.500	118.500	130.500	130.500
Oost-Nederland					
Apeldoorn	187.500	187.500	207.000	223.000	289.500
Ede	234.000	234.000	240.000	254.000	274.500
Enschede	233.000	233.000	256.500	256.500	256.500
Montferland	241.500	241.500	316.500	331.500	331.500
Nijmegen	245.500	245.500	245.500	245.500	258.500
Tiel	406.500	461.500	461.500	533.500	556.500
Wijchen	282.500	282.500	305.500	363.000	366.500
Zwolle	271.000	318.000	332.500	387.000	392.000
Midden-Nederland					
Almere	357.500	357.500	357.500	365.000	487.500
Amersfoort	165.500	165.500	165.500	165.500	165.500
Nieuwegein	183.500	224.500	247.500	367.500	428.500
Utrecht	466.000	470.500	460.000	535.000	567.000
Zeewolde	156.000	172.500	172.500	208.500	227.500
West-Nederland					
Alphen aan den Rijn	390.500	390.500	390.500	390.500	380.500
Amsterdam	1.137.500	1.154.000	1.158.000	1.348.000	1.457.000
Haarlemmermeer	1.093.000	1.126.000	1.222.000	1.367.000	1.629.000
Lansingerland	244.500	275.000	275.000	449.000	956.500
Rotterdam	1.414.500	1.488.000	1.587.500	1.807.500	2.089.500
Waddinxveen	320.500	320.500	375.500	433.000	465.500
Westland	449.500	569.500	574.000	600.500	609.000
Zuid-Nederland					
Breda	614.000	631.000	655.500	702.500	734.000
Eindhoven	639.500	657.000	714.500	748.000	833.000
Meerijstad	591.500	620.000	623.500	641.500	717.500
Moerdijk	692.500	692.500	782.000	1.050.000	1.181.500
Oosterhout	444.500	478.500	482.500	539.000	549.500
Tilburg	1.333.500	1.484.000	1.664.500	1.984.500	2.141.000
Venlo	1.152.000	1.152.000	1.450.500	1.977.500	2.157.000
Venray	599.000	656.500	692.000	727.500	875.500
Waalwijk	442.000	511.500	643.000	687.000	1.033.000

**Concentratie van logistiek vastgoed per Corop-gebied,
31 december 2020**



4 Voorraad logistiek vastgoed per gemeente, 31 december 2020

	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Aa en Hunze	27.000	100	-	-
Aalsmeer	160.500	68	20	16
Aalten	14.500	-	-	-
Achtkarspelen	12.000	100	-	-
Alblasserdam	74.500	100	88	30
Alkmaar	189.000	41	11	3
Almelo	241.500	68	37	12
Almere	487.500	71	25	6
Alphen aan den Rijn	380.500	39	-	12
Altena	30.500	8	-	-
Amersfoort	165.500	88	-	-
Amstelveen	68.000	37	24	8
Amsterdam	1.457.000	81	8	10
Apeldoorn	289.500	78	23	8
Arnhem	81.000	64	6	17
Assen	38.500	23	-	-
Barendrecht	124.500	89	-	-
Barneveld	100.000	61	-	-
Beek (L)	91.500	79	-	22
Bergen (L)	44.000	28	-	-
Bergen op Zoom	443.500	47	-	10
Berkelland	20.000	-	-	-
Best	78.000	58	-	13
Beuningen	85.500	82	13	-
Beverwijk	49.000	64	-	-
Bladel	105.500	7	60	-
Bodegraven-Reeuwijk	111.000	37	28	-
Borsele	52.500	-	48	-
Boxmeer	25.000	-	-	-
Boxtel	15.000	100	-	-
Breda	734.000	80	4	1
Bronckhorst	19.000	49	-	44
Bunschoten-Spakenburg	37.000	100	-	6
Buren	80.000	-	-	56
Coevorden	109.500	-	-	-
Cranendonck	17.500	100	100	-
Cuijk	177.000	97	79	22
Culemborg	154.000	25	2	-
Dalfsen	60.000	83	62	-
De Ronde Venen	65.000	100	-	85
Delft	36.000	-	-	-
Delfzijl	89.500	-	-	-
Den Bosch	442.500	66	15	9
Den Haag	92.000	83	33	-
Den Helder	25.000	-	-	-
Deurne	126.500	100	-	-
Deventer	251.000	58	26	5
Diemen	43.000	100	-	21
Doesburg	25.500	-	-	-
Doetinchem	83.000	42	19	-
Dordrecht	271.000	68	51	8
Drimmelen	24.000	-	100	-
Duiven	149.000	60	-	4
Echt-Susteren	231.500	100	43	43
Edam-Volendam	16.000	-	-	-
Ede	274.500	76	19	3

16

Voorraad

	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Eersel	38.500	100	-	-
Eijsden-Margraten	26.500	57	-	-
Eindhoven	833.000	85	10	1
Emmen	184.000	17	-	-
Enkhuizen	17.500	100	-	-
Enschede	256.500	69	-	3
Epe	52.000	28	-	8
Etten-Leur	297.000	62	2	3
Geertruidenberg	218.000	78	-	6
Geldrop-Mierlo	30.000	-	-	-
Genneep	187.000	87	30	8
Gilze en Rijen	74.000	84	-	62
Goeree-Overflakkee	23.500	-	-	-
Goirle	15.000	53	-	-
Gorinchem	88.000	100	-	13
Gouda	42.000	100	-	-
Groningen	77.000	7	48	6
Haaksbergen	12.000	-	-	-
Haarlemmermeer	1.629.000	85	17	11
Halderberge	436.500	82	20	33
Hardenberg	79.500	-	-	-
Harderwijk	144.000	57	25	-
Harlingen	24.000	-	-	-
Heerenveen	223.000	19	4	20
Heerhugowaard	31.000	18	-	-
Heerlen	256.500	77	17	5
Hellevoetsluis	23.500	-	-	-
Helmond	303.500	85	10	5
Hendrik Ido Ambacht	20.000	-	-	-
Hengelo	71.000	69	-	-
Heumen	19.000	-	-	-
Heusden	66.500	64	54	54
Hilvarenbeek	28.500	-	-	-
Hilversum	40.000	100	-	-
Hoeksche Waard	84.000	70	-	-
Hollands Kroon	36.000	61	-	-
Hoogeveen	58.500	72	-	-
Hoogezand-Sappemeer	28.000	-	-	-
Hoorn	165.000	3	14	-
Horst aan de Maas	306.000	98	31	-
Houten	43.000	76	24	40
Hulst	88.500	61	-	40
Kaag en Braassem	10.000	51	-	-
Kampen	90.500	32	-	14
Kapelle	23.500	100	-	-
Katwijk	70.000	29	-	15
Kerkrade	70.000	50	36	-
Koggenland	10.500	-	-	-
Krimpenerwaard	20.000	-	-	-
Langedijk	18.000	-	-	-
Lansingerland	956.500	89	53	7
Leeuwarden	41.000	81	-	27
Leiden	25.500	-	-	-
Lelystad	279.000	14	6	3
Leudal	37.500	14	-	-
Leusden	24.500	-	-	-

	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Lingewaal	14.000	100	-	-
Lingewaard	56.500	49	37	5
Lisse	97.500	100	-	-
Maasdriel	50.000	75	-	20
Maasgouw	11.000	-	-	-
Maassluis	31.000	-	79	-
Maastricht	122.000	47	14	13
Medemblik	183.500	6	-	-
Meerijstad	718.000	66	13	9
Meppel	69.000	63	-	-
Middelburg	31.000	-	-	-
Midden-Delfland	167.000	82	55	-
Midden-Drenthe	65.500	100	-	-
Moerdijk	1.181.500	80	13	8
Montferland	331.500	74	-	9
Montfoort	29.000	-	-	-
Neder-Betuwe	21.000	61	38	-
Nieuwegein	428.500	76	14	-
Nijkerk	116.500	65	-	-
Nijmegen	258.500	66	5	4
Nissewaard	105.000	81	-	14
Noordenveld	19.000	100	-	-
Noordoostpolder	165.500	3	-	-
Oirschot	140.000	83	23	26
Oisterwijk	20.000	-	-	-
Oldebroek	14.500	-	31	-
Oldenzaal	142.500	67	-	3
Ommen	41.000	-	-	-
Oost Gelre	33.500	-	-	-
Oosterhout	550.000	51	2	1
Ooststellingwerf	13.000	54	-	-
Opsterland	10.000	-	-	-
Oss	465.500	66	20	3
Oude IJsselstreek	31.000	100	-	-
Ouder-Amstel	15.000	100	-	-
Overbetuwe	377.000	52	28	7
Papendrecht	10.000	100	-	-
Peel en Maas	259.500	65	-	-
Pijnacker-Nootdorp	94.000	31	-	-
Purmerend	13.000	-	-	-
Putten	33.000	44	-	96
Raalte	44.000	100	-	-
Renswoude	14.500	-	-	-
Rheden	25.000	-	-	-
Rhemen	26.000	100	-	45
Ridderkerk	426.000	78	46	16
Rijssen-Holten	34.500	-	-	-
Roerdalen	35.000	100	-	-
Roermond	188.500	41	-	-
Roosendaal	584.000	87	26	11
Rotterdam	2.089.500	80	13	13
Scherpenzeel	27.000	-	-	-
Schiedam	29.500	80	-	13
Sittard-Geleen	557.500	82	5	16
Sliedrecht	11.000	-	-	-
Slochteren	62.000	-	-	-

	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Smallingerland	95.000	57	4	10
Soest	56.500	48	26	-
Someren	71.000	100	-	-
Son en Breugel	211.000	82	13	13
Staphorst	12.000	-	-	100
Steenbergen	28.500	52	52	-
Steenwijkerland	23.000	-	-	-
Stichtse Vecht	66.500	100	-	15
Sudwest Fryslan	21.000	-	23	-
Terneuzen	20.000	75	-	-
Teylingen	76.000	37	-	-
Tholen	126.000	90	90	-
Tiel	556.500	73	4	13
Tilburg	2.141.000	87	8	4
Uden	127.000	70	15	11
Uithoorn	247.500	40	-	4
Urk	25.000	-	20	-
Utrecht	567.000	87	6	3
Veendam	130.500	74	-	-
Veenendaal	118.500	60	8	3
Veldhoven	102.000	30	53	17
Velsen	149.000	9	-	-
Venlo	2.157.000	84	8	6
Venray	875.500	98	17	23
Vijfheerenlanden	172.000	59	2	-
Vlaardingen	29.000	34	-	-
Vlissingen	86.500	42	-	59
Voorschoten	33.000	100	-	-
Waalwijk	1.033.000	60	34	14
Waddinxveen	465.500	70	7	10
Weert	157.500	42	28	16
Weesp	12.000	-	-	-
West Betuwe	246.500	66	-	-
Westland	609.000	53	6	-
Wijchen	366.500	90	1	15
Woensdrecht	25.000	-	-	-
Woerden	146.000	100	-	36
Zaanstad	267.500	32	3	-
Zaltbommel	254.000	72	11	14
Zeewolde	227.500	82	8	8
Zeist	26.000	-	-	-
Zevenaar	155.000	78	45	22
Zoetermeer	94.000	56	-	-
Zoeterwoude	22.000	-	-	-
Zuidhorn	21.500	18	-	18
Zuidplas	13.000	43	-	-
Zundert	16.000	100	59	-
Zutphen	46.000	100	-	-
Zwartewaterland	34.500	-	-	-
Zwijndrecht	43.500	72	-	-
Zwolle	392.000	68	1	5

5 Voorraad logistiek vastgoed per woonkern, 31 december 2020

	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Aalsmeer	160.500	68	20	16
Aduard	21.500	18	-	18
Alblasserdam	74.500	100	88	30
Alkmaar	189.000	41	11	3
Almelo	241.500	68	37	12
Almere-Buiten	67.500	82	-	3
Almere-Haven	216.000	67	57	7
Almere-Stad	204.000	72	-	5
Alphen aan den Rijn	352.500	42	-	13
Amersfoort	165.500	88	-	-
Amstelveen	68.000	37	24	8
Amsterdam	1.457.000	81	8	10
Apeldoorn	289.500	78	23	8
Arnhem	81.000	64	6	17
Assen	38.500	23	-	-
Barendrecht	124.500	89	-	-
Barneveld	100.000	61	-	-
Beilen	65.500	100	-	-
Bemmel	40.000	59	52	8
Bergambacht	20.000	-	-	-
Bergen (L)	44.000	28	-	-
Bergen op Zoom	443.500	47	-	10
Bergschenhoek	15.000	100	-	-
Beringe	152.500	41	-	-
Berkel en Rodenrijs	160.000	92	76	13
Best	78.000	58	-	13
Beuningen	85.500	82	13	-
Beverwijk	49.000	64	-	-
Bleiswijk	777.000	89	50	6
Blokker	16.500	-	-	-
Bodegraven	111.000	37	28	-
Borculo	20.000	-	-	-
Born	506.000	84	-	17
Boxmeer	25.000	-	-	-
Boxtel	15.000	100	-	-
Breda	454.500	79	7	-
Breukelen	42.000	100	-	24
Broek op Langedijk	18.000	-	-	-
Budel-Dorplein	17.500	100	100	-
Bunschoten	37.000	100	-	6
Coevorden	109.500	-	-	-
Cuijk	10.500	100	-	100
Culemborg	154.000	25	2	-
De Klomp	15.000	100	100	-
De Kwakel	230.000	38	-	3
De Lier	131.500	69	-	-
De Meern	44.500	38	-	-
Dedemsvaart	34.000	-	-	-
Delfgauw	74.000	13	-	-
Delft	36.000	-	-	-
Delfzijl	70.000	-	-	-
Den Bosch	425.500	66	15	10
Den Dolder	26.000	-	-	-
Den Haag	92.000	83	33	-
Den Helder	25.000	-	-	-
Den Hoorn	145.000	94	63	-
Deurne	126.500	100	-	-
Deventer	251.000	58	26	5

	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Didam	12.500	-	-	-
Diemen	43.000	100	-	21
Diessen	28.500	-	-	-
Dinteloord	28.500	52	52	-
Dinxperlo	14.500	-	-	-
Doesburg	25.500	-	-	-
Doetinchem	70.500	49	22	-
Dordrecht	271.000	68	51	8
Drachten	95.000	57	4	10
Drunen	54.000	67	67	67
Duiven	149.000	60	-	4
Duivendrecht	14.500	100	-	-
Echt	231.500	100	43	43
Eck en Wiel	19.500	-	-	-
Ede	259.500	75	14	4
Eersel	38.500	100	-	-
Eindhoven	833.000	85	10	1
Elst	47.000	55	-	55
Emmeloord	165.500	3	-	-
Emmen	159.000	15	-	-
Enkhuizen	17.500	100	-	-
Enschede	256.500	69	-	3
Epe	12.000	-	-	-
Erp	35.000	100	-	-
Etten-Leur	297.000	62	2	3
Farmsum	19.000	-	-	-
Gameren	30.000	100	-	-
Geldermalsen	160.500	67	-	-
Geldrop	30.000	-	-	-
Giessen	30.500	8	-	-
Gieten	27.000	100	-	-
Gilze	50.000	100	-	73
Goirle	15.000	53	-	-
Gorinchem	88.000	100	-	13
Gorredijk	10.000	-	-	-
Gouda	42.000	100	-	-
Groenlo	33.500	-	-	-
Groningen	77.000	7	48	6
Gronsveld	26.500	57	-	-
Grubbenvorst	13.500	100	-	-
Haaften	61.500	75	-	-
Haaksbergen	12.000	-	-	-
Hapert	106.000	7	60	-
Haps	135.500	96	96	21
Hardenberg	45.500	-	-	-
Harderwijk	144.000	57	25	-
Harlingen	24.000	-	-	-
Hasselt	34.500	-	-	-
Hattermerbroek	14.500	-	-	-
Hazeldonk	269.500	81	-	3
Hazerswoude-Dorp	28.000	-	-	-
Hedel	50.000	75	-	20
Heerenveen	223.000	19	4	20
Heerhugowaard	31.000	18	-	-
Heerlen	235.500	81	19	3
Heijen	187.000	87	30	8
Heinoord	29.000	100	-	-
Hellevoetsluis	23.500	-	-	-
Helmond	303.500	85	10	5
Hendrik Ido Ambacht	20.000	-	-	-

	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Hengelo	71.000	69	-	-
Herkenbosch	35.000	100	-	-
Heteren	75.000	-	-	-
Hilversum	40.000	100	-	-
Hoek van Holland	31.000	-	-	-
Hoensbroek	21.000	34	-	34
Holten	25.000	-	-	-
Honselersdijk	85.500	22	-	-
Hoofddorp	302.000	77	43	16
Hoogerheide	25.000	-	-	-
Hoogeveen	58.500	72	-	-
Hoogezaand	28.000	-	-	-
Hoorn	64.000	-	28	-
Horst	15.000	54	-	-
Houten	43.000	76	24	40
Huissen	16.000	24	-	-
IJsselmuiden	39.000	75	-	32
Ittervoort	21.500	25	-	-
Kampen	51.500	-	-	-
Kapelle	23.500	100	-	-
Kapellebrug	14.500	-	-	-
Katwijk (NB)	31.000	100	32	-
Kerkrade	70.000	50	36	-
Klundert	222.500	96	7	-
Kolham	62.000	-	-	-
Leeuwarden	41.000	81	-	27
Leiden	25.500	-	-	-
Lelystad	279.000	14	6	3
Lemelerveld	10.500	-	-	-
Leusden	24.500	-	-	-
Lienden	16.000	-	-	-
Lijnden	20.000	100	-	-
Linne	11.000	-	-	-
Lisse	87.500	100	-	-
Maarssen	25.000	100	-	-
Maasbree	107.000	100	-	-
Maasdam	12.500	-	-	-
Maasdijk	195.500	35	18	-
Maasland	22.500	-	-	-
Maassluis	31.000	-	79	-
Maastricht	122.000	47	14	13
Maastricht-Airport	91.500	79	-	22
Made	24.000	-	100	-
Maurik	44.500	-	-	100
Meppel	69.000	63	-	-
Middelburg	31.000	-	-	-
Middelharnis	23.500	-	-	-
Middenmeer	36.000	61	-	-
Mijdrecht	65.000	100	-	85
Moerdijk	753.500	74	18	11
Monster	10.000	-	-	-
Montfoort	29.000	-	-	-
Nederasselt	19.000	-	-	-
Neer	16.000	-	-	-
Nieuw-Amsterdam	18.000	47	-	-
Nieuw-Vennep	45.000	88	-	-
Nieuwdorp	52.500	-	48	-
Nieuwegein	428.500	76	14	-
Nieuwleusen	50.000	100	75	-
Nijkerk	116.500	65	-	-

	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Nijmegen	258.500	66	5	4
Nootdorp	10.000	100	-	-
Obdam	10.500	-	-	-
Ochten	13.000	100	-	-
Oirschot	139.500	84	23	27
Oisterwijk	20.000	-	-	-
Oldenzaal	142.500	67	-	3
Ommen	41.000	-	-	-
Oosterblokker	24.500	-	-	-
Oosterhout	549.500	51	2	1
Oosterhout (Gld)	305.000	72	52	18
Oostrum	383.000	98	11	11
Oss	465.500	66	20	3
Oud Gastel	423.500	84	21	34
Oud-Beijerland	35.000	85	-	-
Oude Meer	196.000	100	6	8
Oudenbosch	13.000	-	-	-
Papendrecht	10.000	100	-	-
Peize	19.000	100	-	-
Pijnacker	10.000	100	-	-
Poeldijk	172.500	79	-	-
Purmerend	13.000	-	-	-
Putten	33.000	44	-	96
Raalte	44.000	100	-	-
Raamsdonksveer	218.000	78	-	6
Renswoude	14.500	-	-	-
Rhenen	26.000	100	-	45
Ridderkerk	426.000	78	46	16
Rijen	24.500	51	-	38
Rijnsburg	70.000	29	-	15
Ritthem	86.500	42	-	59
Roelofarendsveen	10.000	51	-	-
Roermond	150.500	30	-	-
Roosendaal	584.000	87	26	11
Rosmalen	16.500	62	-	-
Rotterdam	479.000	80	19	9
Rotterdam Botlek	366.500	77	-	28
Rotterdam Europoort	168.500	79	25	7
Rotterdam Hoogvliet	12.000	-	-	-
Rotterdam Maasvlakte	711.500	84	15	15
Rotterdam Pernis	66.500	100	61	-
Rotterdam Vondelingenplaat	66.500	100	-	-
Rotterdam-Albrandswaard	188.000	81	-	-
Rozenburg (NH)	246.000	83	31	13
Sas van Gent	15.000	100	-	-
Sassenheim	42.500	-	-	-
Scherpenzeel	27.000	-	-	-
Schiedam	29.500	80	-	13
Schijndel	29.500	100	-	-
Schiphol	414.500	84	-	1
Schiphol-Rijk	374.000	85	14	21
Sevenum	278.000	100	34	-
s-Heerenberg	319.000	77	-	9
Sint Jansteen	48.000	59	-	41
Sint-Oedenrode	11.000	100	-	-
Sittard	49.000	59	59	-
Sliedrecht	11.000	-	-	-
Sneek	21.000	-	23	-
Soest	22.000	34	-	-
Soesterberg	34.000	57	43	-

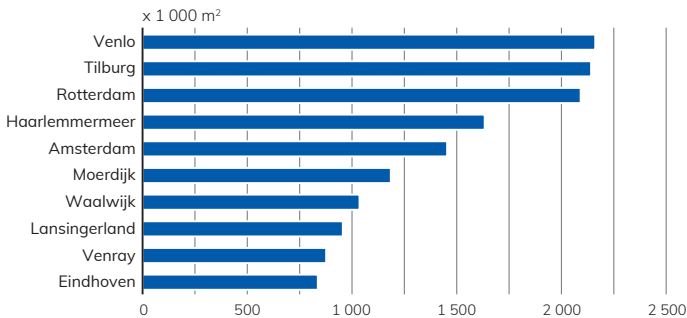
	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Someren	71.000	100	-	-
Son	211.000	82	13	13
Spankeren	25.000	-	-	-
Spijkenisse	105.000	81	-	14
Staphorst	12.000	-	-	100
Steenwijk	23.000	-	-	-
Surhuisterveen	12.000	100	-	-
Swalmen	38.000	84	-	-
Tegelen	29.500	100	-	-
Tholen	126.000	90	90	-
Tiel	556.500	73	4	13
Tilburg	2.141.000	87	8	4
Uden	127.000	70	15	11
Uithoorn	17.500	72	-	27
Urk	25.000	-	20	-
Utrecht	522.000	91	6	3
Vaassen	40.000	36	-	11
Varsseveld	30.500	100	-	-
Veendam	130.500	74	-	-
Veenendaal	118.500	60	8	3
Veghel	642.500	62	15	10
Veldhoven	102.000	30	53	17
Velsen-Noord	149.000	9	-	-
Venlo	2.120.000	84	8	6
Venray	492.500	98	21	32
Vianen	172.000	59	2	7
Vijfhuizen	11.000	100	100	-
Vlaardingen	19.500	-	-	-
Voorhout	33.500	84	-	-
Voorschoten	33.000	100	-	-
Vuren	14.000	100	-	-
Waalwijk	1.030.000	60	34	14
Waardenburg	16.500	-	-	-
Waddinxveen	465.500	70	7	10
Walsoorden	25.500	100	-	60
Weert	157.500	42	28	16
Weesp	12.000	-	-	-
Wehl	12.500	-	-	-
Westzaan	37.000	53	20	-
Wijchen	366.500	90	1	15
Woerden	146.000	100	-	36
Wognum	55.500	-	-	-
Zaandam	211.000	24	-	-
Zaltbommel	224.000	69	12	15
Zeewolde	227.500	82	8	8
Zevenaar	155.000	78	45	22
Zevenbergen	205.000	82	-	8
Zevenhuizen	13.000	43	-	-
Zoetermeer	94.000	56	-	-
Zoeterwoude	22.000	-	-	-
Zundert	16.000	100	59	-
Zutphen	46.000	100	-	-
Zwaag	60.000	7	7	-
Zwaagdijk	121.500	9	-	-
Zwijndrecht	43.500	72	-	-
Zwolle	392.000	68	1	5

**Voorraad logistiek vastgoed naar duurzaamheid,
31 december 2020**

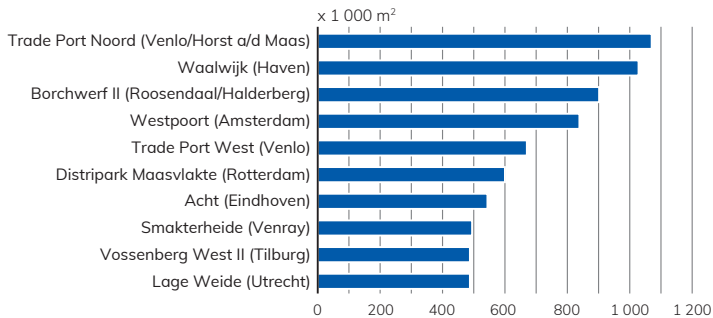


Bron: Dutch Green Building Council; bewerking: Bak

**Gemeenten met de grootste voorraad logistiek vastgoed,
31 december 2020**



**Bedrijfsterreinen met de grootste voorraad logistiek vastgoed,
31 december 2020**





Bouwkosten

Gemakkelijk hanteerbare kostengetallen waarmee men snel bouwkosten van distributiecentra kan bepalen, zijn te vinden in de taxatieboekjes van BIM Media. Daarin wordt een onderscheid gemaakt tussen vierkante distributiecentra en rechthoekige distributiecentra. Bij het bepalen van de kosten wordt uitgegaan van het principe dat 4 tot 5% van het gebouw inpandig kantoor is, 1,8% van de gevel uit gevelopeningen met aluminium kozijnen bestaat en dat de dichte gevel uit dubbelwandige gevelbeplating met metselwerk bestaat. Verder is 3% technische ruimte en is de betonvloer afgewerkt met coating en belijning. De technische installatie bestaat uit onder meer een aparte ketel voor het inpandige kantoor en gasgestookte luchtverhitters in het distributiecentrum, PVC-riolering, decentrale mechanische afzuiging en centrale licht- en krachtinstallatie.

Een betrouwbaar beeld van de kostenontwikkelingen in de bouw geven de BDB-indexcijfers. Deze cijfers – al decennialang een standaard voor de bouwwereld – worden maandelijks berekend door het Bureau Documentatie Bouwwezen. De BDB-cijfers zijn zogeheten input-indexcijfers. Dat wil zeggen dat wordt uitgegaan van een pakket van vaststaande hoeveelheden materialen, manuren en indirecte kosten. Materiaalprijzen worden verkregen door een halfjaarlijkse materiaalenquête. Bij de berekening van de BDB-indexcijfers voor bedrijfsgebouwen wordt uitgegaan van een standaard stalen hal van 8.000 vierkante bruto vloeroppervlak en een kantoor van circa 3.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak.

Begripsomschrijvingen

Bouwkosten

Bouwkosten zijn kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de realisering van een bouwproject tot en met de oplevering van het gebouw. Bouwkosten omvatten directe kosten en indirecte kosten en zijn exclusief grondkosten, projectgebonden bedrijfskosten, losse inrichting en bedrijfsinstallaties, bijkomende bouwen projectkosten en BTW. Directe kosten omvatten bouwkundige werken, inclusief bodemvoorzieningen en paalfundering van 9 meter, gebouwinstallaties en vaste inrichtingen. Indirecte kosten zijn algemene bouwplaatskosten, algemene bedrijfskosten, winst en risico.

27

Bruto vloeroppervlakte (bvo)

De oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Netto vloeroppervlakte (nvo)

Dit is de bruto vloeroppervlakte minus de oppervlakten van de begrenzende, opgaande scheidingsconstructies zoals muren.

1 Richtprijzen nieuwbouw

	2018 bvo € / m ²	nvo	2019 bvo	nvo	2020 bvo	nvo
<i>Rechthoekige distributiecentra</i>						
7,2 meter hoog						
3 750 m ²	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
8 400 m ²	515	523	530	538	540	548
<i>Vierkante distributiecentra</i>						
7,2 meter hoog						
22 500 m ²	473	477	488	492	497	501
8,5 meter hoog						
22 500 m ²	476	481	491	495	500	504

Bron: BIM Media; bewerking: Bak

28

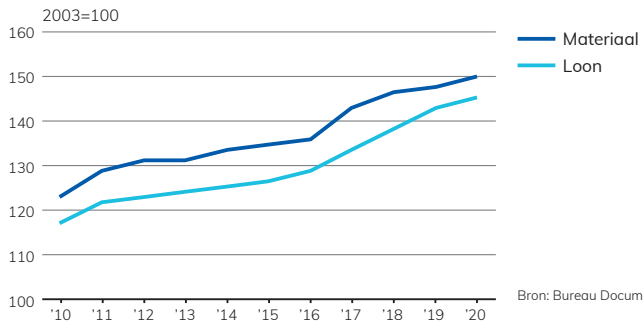
Bouwkosten

2 Richtprijzen nieuwbouw exclusief fundering

	2018 bvo € / m ²	nvo	2019 bvo	nvo	2020 bvo	nvo
<i>Rechthoekige distributiecentra</i>						
7,2 meter hoog						
3 750 m ²	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
8 400 m ²	360	366	395	401	401	407
<i>Vierkante distributiecentra</i>						
7,2 meter hoog						
22 500 m ²	336	339	367	370	373	376
8,5 meter hoog						
22 500 m ²	339	342	370	372	376	379

Bron: BIM Media; bewerking: Bak

Bouwkosten bedrijfsgebouwen





Vraag

In tegenstelling tot de hier gepresenteerde cijfers geven de meeste statistieken ter zake van de vraag maar zeer beperkte informatie; men registreert namelijk uitsluitend de vraag op de vrije markt. In deze publicatie omvat de vraag naar logistiek vastgoed zowel ruimten die op de vrije markt worden verhuurd en verkocht als gebouwen die door gebruikers zelf voor eigen rekening worden neergezet, de zogenoemde eigenbouw. De vraag wordt geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt of – in geval van nieuwbouw voor eigen gebruik – zodra de bouw daadwerkelijk is begonnen.

De vraagcijfers die in deze publicatie worden vermeld, zijn totstandgekomen door integratie van gegevens uit verschillende bronnen, waarbij Vastgoedmarkt en PropertyNL als voornaamste bron hebben gefungeerd.

Begripsomschrijvingen

Nieuwbouw

Hiertoe worden gerekend distributiecentra en opslagloodsen die niet ouder zijn dan twee jaar, alsook ruimten die nog niet eerder in gebruik zijn geweest.

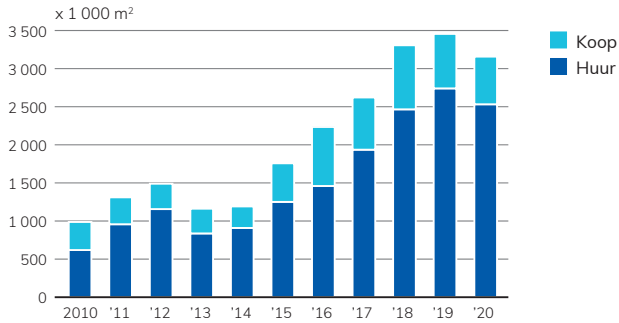
Vraag

Onder de vraag wordt verstaan het aantal vierkante meters logistiek vastgoed dat in gebruik wordt genomen voor opslag, overslag en groupage. Contractverlengingen en zogenoemde sale-and-leaseback transacties worden niet tot de vraag gerekend. Vraagcijfers hebben vrijwel altijd betrekking op ruimten van minimaal 1.000 vierkante meter.

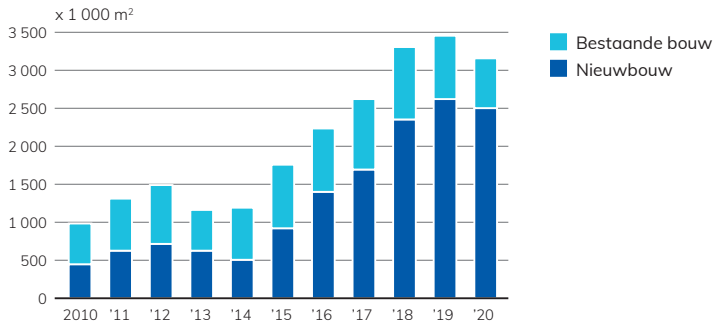
Vrije markt

Dit is de markt waarin projectontwikkelaars, bouwers en beleggers ruimten aanbieden voor veelal nog onbekende gebruikers.

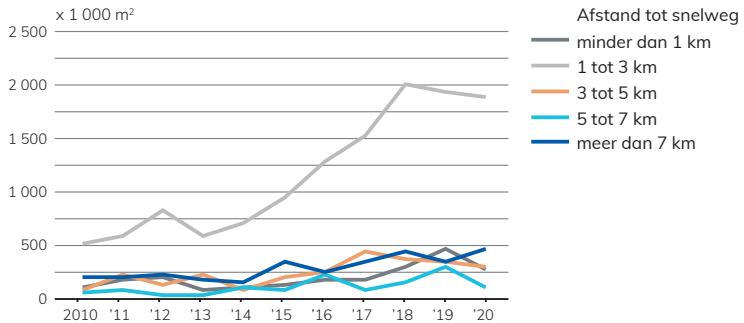
Vraag naar logistiek vastgoed naar eigendomssituatie



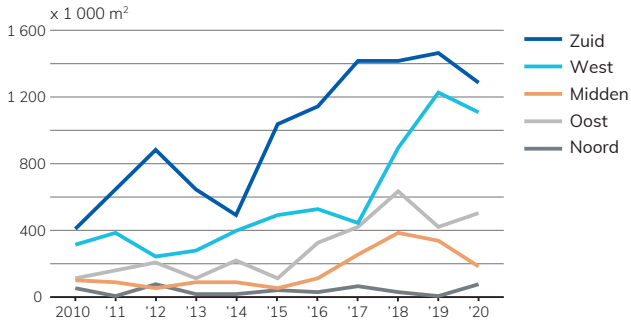
Vraag naar logistiek vastgoed naar gebouwtype



Vraag naar logistiek vastgoed naar bereikbaarheid

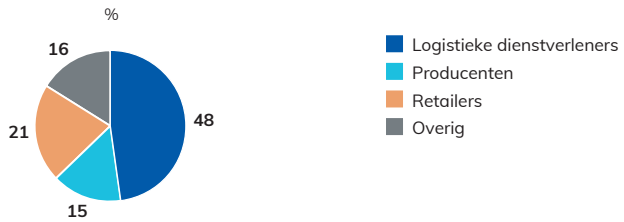


Vraag naar logistiek vastgoed per landsdeel



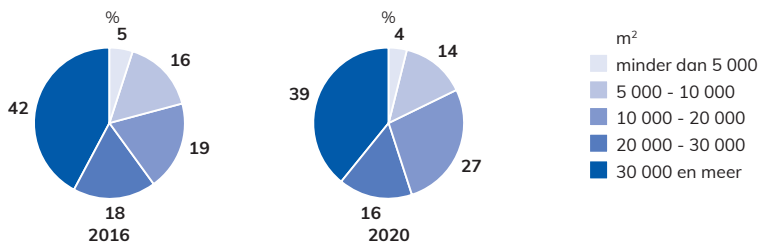
33

Vraag naar logistiek vastgoed per type gebruiker, 2010-2020



Vraag

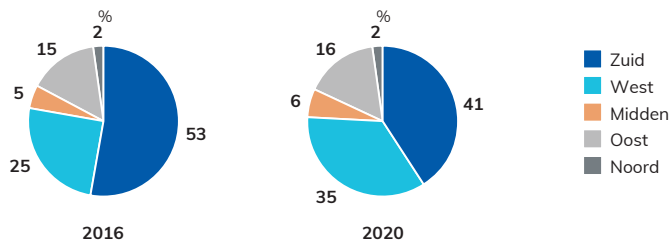
Vraag naar logistiek vastgoed naar grootteklasse



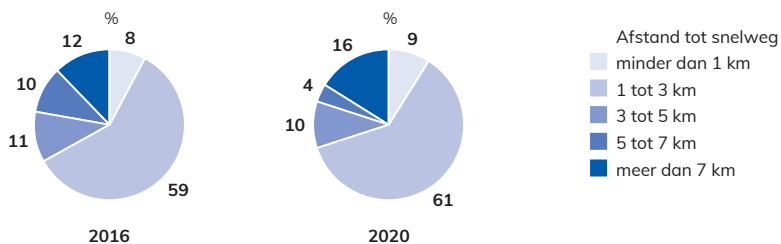
34

Vraag

Vraag naar logistiek vastgoed naar landsdeel



Vraag naar logistiek vastgoed naar bereikbaarheid

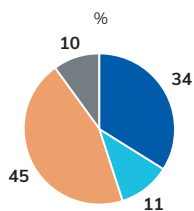


1 Vraag naar logistiek vastgoed per provincie

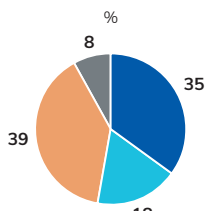
	2016 x m ²	2017	2018	2019	2020
Groningen	12.500	15.000	8.000	-	37.000
Friesland	5.500	14.500	16.500	-	9.000
Drenthe	19.500	38.000	15.500	-	27.500
Overijssel	61.000	101.000	153.500	126.000	124.000
Gelderland	272.000	322.500	433.500	289.000	380.000
Utrecht	69.500	193.500	154.500	265.500	59.500
Flevoland	38.000	64.000	234.000	68.000	128.000
Noord-Holland	290.500	143.500	290.500	345.500	306.000
Zuid-Holland	278.500	299.000	607.000	878.500	799.000
Zeeland	42.500	5.000	4.000	21.500	153.000
Noord-Brabant	870.000	815.000	887.000	974.000	1.014.000
Limburg	263.500	604.000	502.000	468.000	117.000
Nederland	2.223.000	2.615.000	3.306.000	3.436.000	3.154.000

35

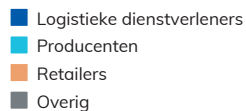
Vraag naar logistiek vastgoed in Noord-Nederland



2011-2015



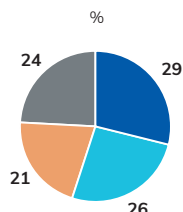
2016-2020



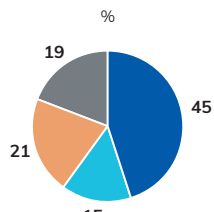
36

Vraag

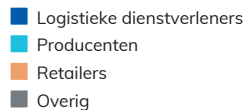
Vraag naar logistiek vastgoed in Oost-Nederland



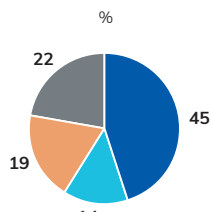
2011-2015



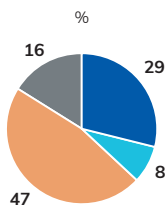
2016-2020



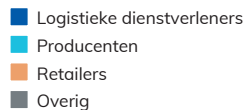
Vraag naar logistiek vastgoed in Midden-Nederland



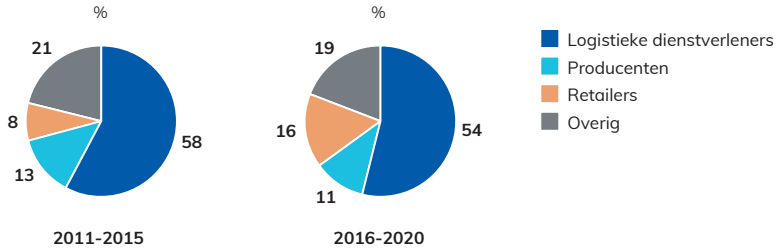
2011-2015



2016-2020

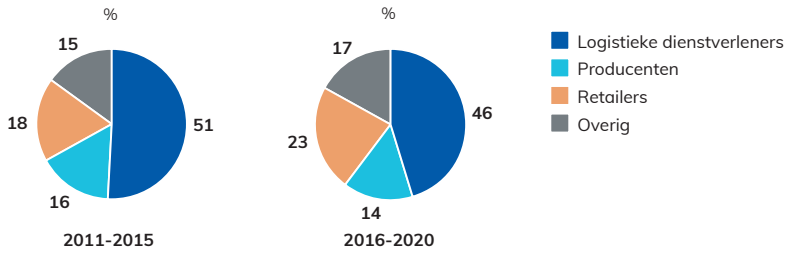


Vraag naar logistiek vastgoed in West-Nederland



37

Vraag naar logistiek vastgoed in Zuid-Nederland

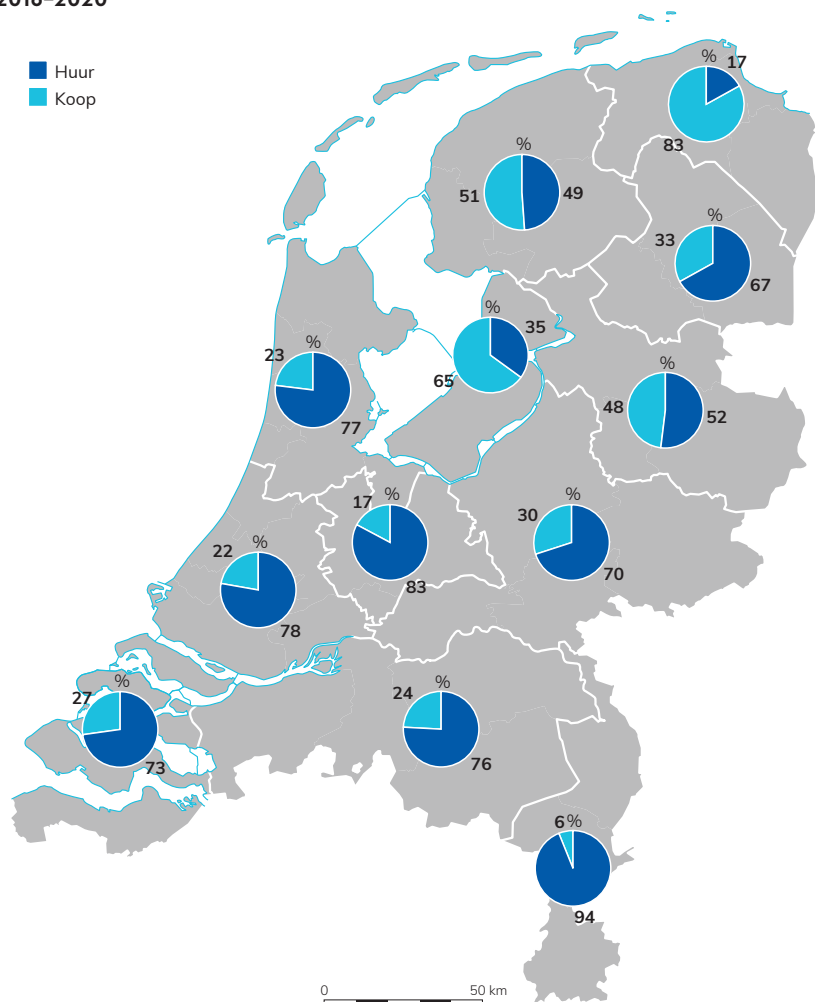


Vraag naar logistiek vastgoed naar eigendomssituatie per provincie, 2016-2020

■ Huur
■ Koop

38

Vraag



2 Vraag naar logistiek vastgoed per landsdeel

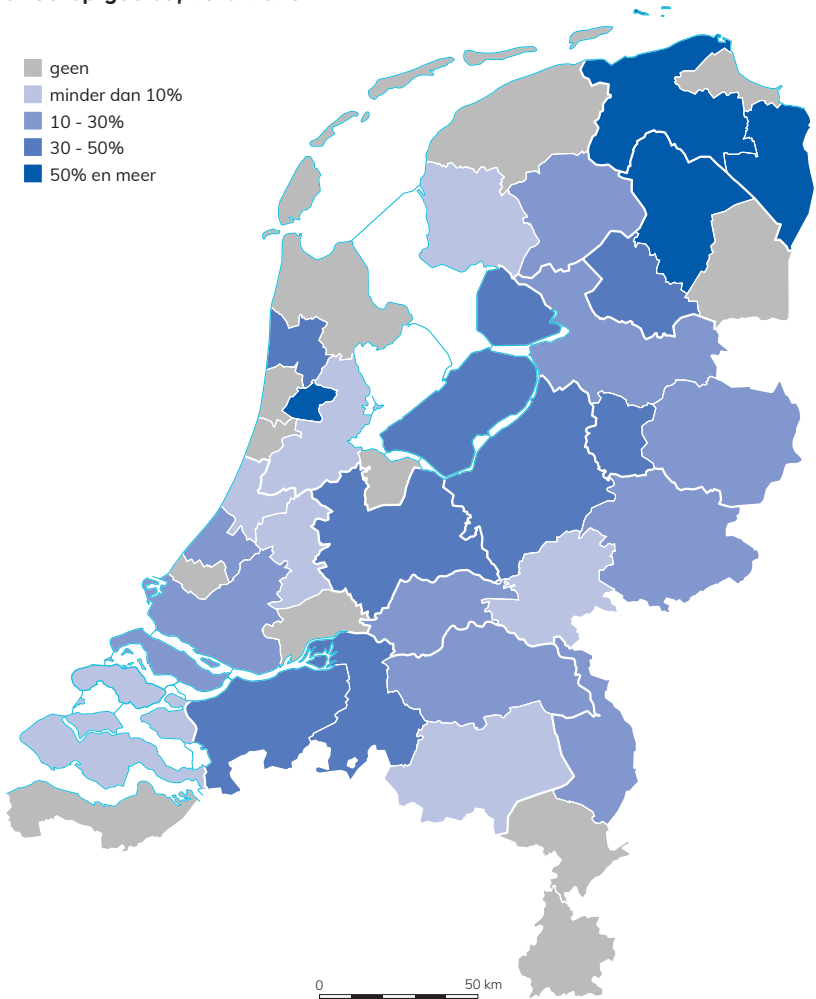
	2016 x m ²	2017	2018	2019	2020
Noord-Nederland					
Coevorden	10.000	7.000	-	-	-
Heerenveen	5.500	-	8.500	-	-
Veendam	-	11.500	-	-	-
Oost-Nederland					
Apeldoorn	-	6.500	9.500	23.500	64.000
Ede	12.500	56.500	19.500	29.500	51.000
Enschede	26.000	5.000	-	-	8.000
Montferland	87.000	15.000	45.500	15.000	-
Nijmegen	-	13.500	10.000	16.000	17.500
Tiel	12.000	24.000	66.000	32.000	45.000
Wijchen	37.000	94.000	73.000	21.000	28.500
Zwolle	14.000	6.000	48.500	13.500	11.500
Midden-Nederland					
Almere	-	14.500	35.000	26.000	128.000
Amersfoort	-	8.000	6.500	-	-
Nieuwegein	50.000	23.500	52.500	167.500	-
Utrecht	19.000	79.500	27.500	36.500	29.000
Zeewolde	-	25.000	36.000	-	-
West-Nederland					
Alphen aan den Rijn	33.000	11.000	17.000	8.500	6.500
Amsterdam	54.000	30.000	114.500	141.000	71.500
Haarlemmermeer	116.500	74.000	94.500	155.000	199.500
Lansingerland	31.500	58.000	96.500	373.500	66.000
Rotterdam	93.500	58.000	308.500	181.000	345.000
Waddinxveen	-	30.500	27.000	31.500	49.000
Westland	10.000	-	26.500	35.000	69.500
Zuid-Nederland					
Breda	69.500	15.500	110.000	59.000	44.500
Eindhoven	70.000	61.500	77.000	8.500	99.000
Meerijstad	35.000	4.500	8.000	28.500	3.500
Moerdijk	121.000	168.000	147.500	37.500	133.500
Oosterhout	4.000	80.500	-	32.000	10.500
Sittard-Geleen	-	76.000	46.000	33.500	16.500
Tilburg	162.000	172.000	189.000	153.000	104.000
Venlo	84.000	416.500	203.000	116.500	24.000
Venray	31.500	7.500	98.000	42.000	16.000
Waalwijk	160.000	11.000	59.000	198.000	77.500

39

Vraag

Aandeel retailers in vraag naar logistiek vastgoed per Corop-gebied, 2016-2020

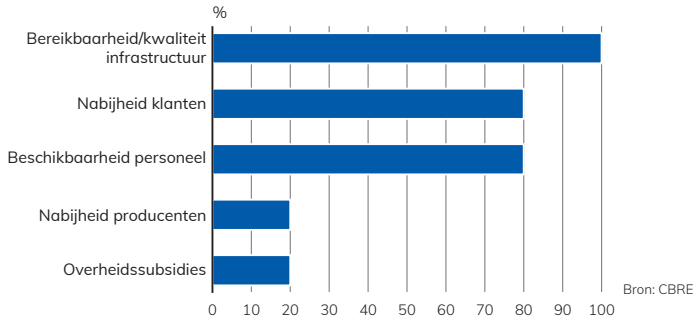
- geen
- minder dan 10%
- 10 - 30%
- 30 - 50%
- 50% en meer



40

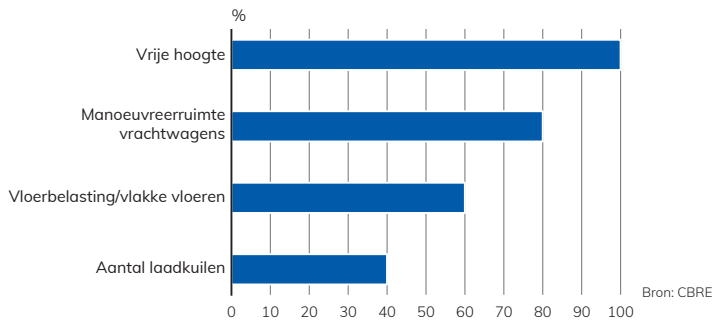
Vraag

Belangrijkste locatiekeuze criteria voor grootschalige distributiecentra



41

Belangrijkste ontwerpcriteria voor grootschalige distributiecentra



Vraag



Aanbod

De basis voor de registratie van het aanbod wordt gevormd door cijfers die worden gepubliceerd door *RealNext* en *Funda In Business*. Registratie vindt alleen plaats van ruimten die tot de vrije markt behoren. Alhoewel deze aanbodcijfers redelijk betrouwbaar zijn, vindt toch nog een uitgebreide controle plaats ter voorkoming van dubbeltellingen en de registratie van ruimten die niet tot de logistieke markt kunnen worden gerekend.

Naast het totale aanbod van logistiek vastgoed wordt in deze publicatie ook aandacht geschonken aan het zogenoemde structurele aanbod van distributiecentra en opslagloodsen. Opgemerkt moet worden dat de analyse van het structurele aanbod zich in hoofdzaak beperkt tot Amsterdam, Haarlemmermeer, Rotterdam en Venlo.

Begripsomschrijvingen

Aanbod

Onder aanbod wordt verstaan gebouwen waarin minimaal 750 vierkante meter bedrijfsruimte te huur of te koop wordt aangeboden. Het aanbod wordt gemeten aan het eind van het kalenderjaar en omvat uitsluitend reeds opgeleverde en/of nog in aanbouw zijnde distributiecentra en opslagloodsen. Projecten die in voorbereiding zijn en derhalve nog moeten worden gebouwd, worden in het aanbod niet meegeteld. Aanbod is hier niet identiek aan leegstand, dat wil zeggen dat de aangeboden ruimte niet leeg hoeft te staan.

43

Nieuwbouw

Hiertoe worden gerekend distributiecentra en opslagloodsen die niet ouder zijn dan twee jaar, alsook ruimten die nog niet eerder in gebruik zijn geweest.

Structureel aanbod

Er is sprake van structureel aanbod indien in een distributiecentrum of opslagloods gedurende drie achtereenvolgende jaren steeds dezelfde vierkante meters worden aangeboden.

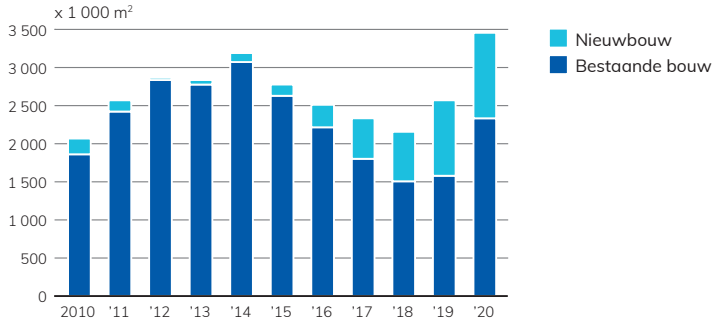
Voorraad

Met voorraad wordt bedoeld het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde distributiecentra en opslagruimten. Ook gebouwen die op het moment van registratie nog in aanbouw zijn, worden tot de voorraad gerekend.

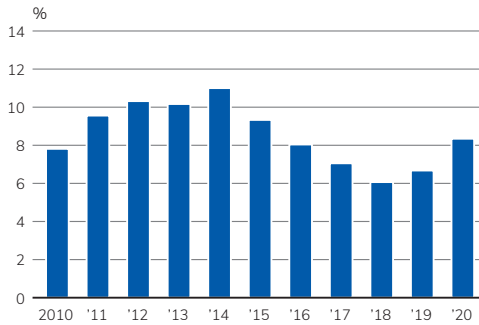
Vrije markt

Dit is de markt waarin projectontwikkelaars, bouwers en beleggers ruimten aanbieden voor veelal nog onbekende gebruikers.

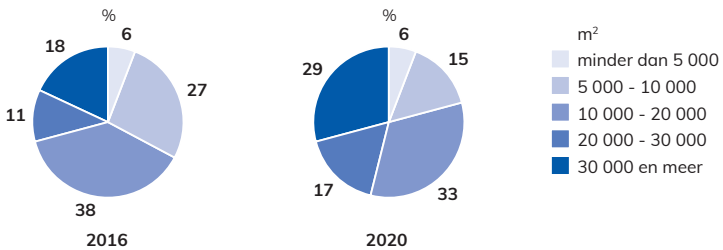
Aanbod van logistiek vastgoed naar gebouwtype



Aanbod van logistiek vastgoed als percentage van de voorraad



Aanbod van logistiek vastgoed naar grootteklasse

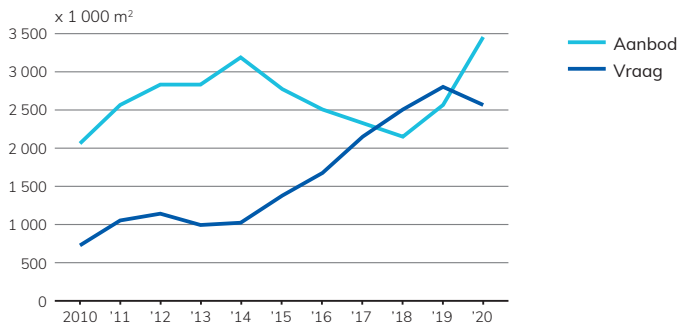


1 Aanbod van logistiek vastgoed per provincie, 31 december

	2016 x m ²	2017	2018	2019	2020
Groningen	6.000	-	3.500	5.000	8.500
Friesland	47.000	47.000	61.000	55.500	65.000
Drenthe	16.500	16.500	8.500	8.500	-
Overijssel	74.500	74.500	94.500	70.500	100.000
Gelderland	345.500	300.000	267.000	338.500	412.500
Utrecht	196.500	235.500	198.000	174.500	183.500
Flevoland	76.000	61.000	58.000	30.500	57.000
Noord-Holland	259.500	202.000	277.000	303.000	369.000
Zuid-Holland	251.500	265.000	248.500	371.000	581.500
Zeeland	20.000	65.000	65.000	83.500	86.000
Noord-Brabant	846.000	751.000	519.000	821.000	990.500
Limburg	420.000	325.500	340.000	311.500	595.500
Nederland	2.559.000	2.343.000	2.140.000	2.573.000	3.449.000

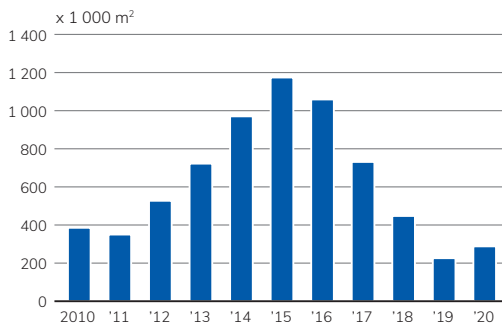
45

Vraag en aanbod op de vrije markt

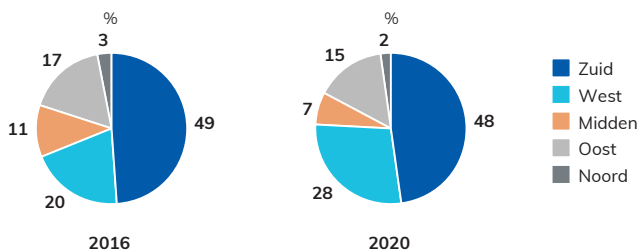


Aanbod

Ontwikkeling structureel aanbod



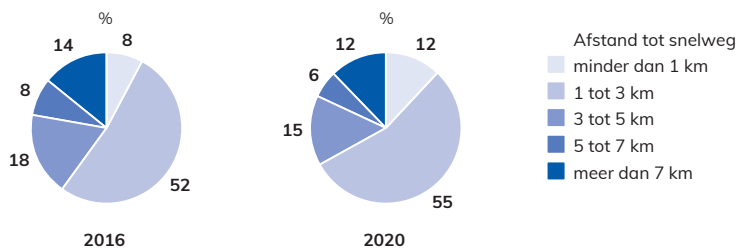
Aanbod van logistiek vastgoed naar landsdeel



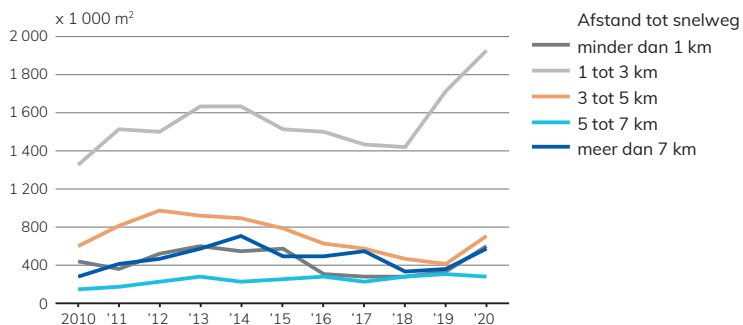
46

Aanbod

Aanbod van logistiek vastgoed naar bereikbaarheid



Aanbod van logistiek vastgoed naar bereikbaarheid



2 Aanbod van logistiek vastgoed naar leeftijd per provincie, 31 december 2020

	0-2 jaar	3-7 jaar	8-12 jaar	13-17 jaar	18 jaar en ouder
	%				
Groningen	-	-	-	-	100
Friesland	-	-	-	-	100
Drenthe	-	-	-	-	-
Overijssel	13	12	-	13	62
Gelderland	12	13	4	15	56
Utrecht	-	-	1	12	87
Flevoland	60	-	5	31	4
Noord-Holland	41	9	5	6	39
Zuid-Holland	42	1	5	9	43
Zeeland	-	-	14	-	86
Noord-Brabant	43	8	8	9	32
Limburg	45	12	-	14	29

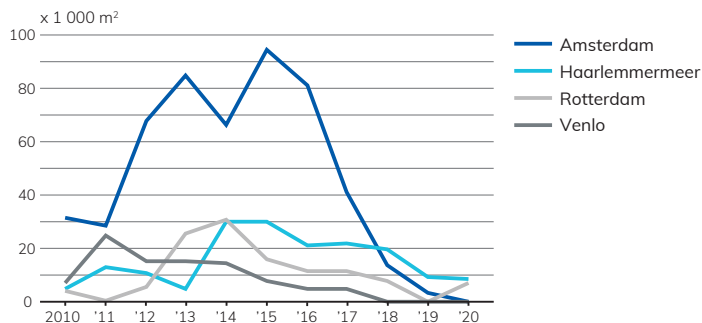
47

Aanbod van logistiek vastgoed naar leeftijd, 31 december 2020

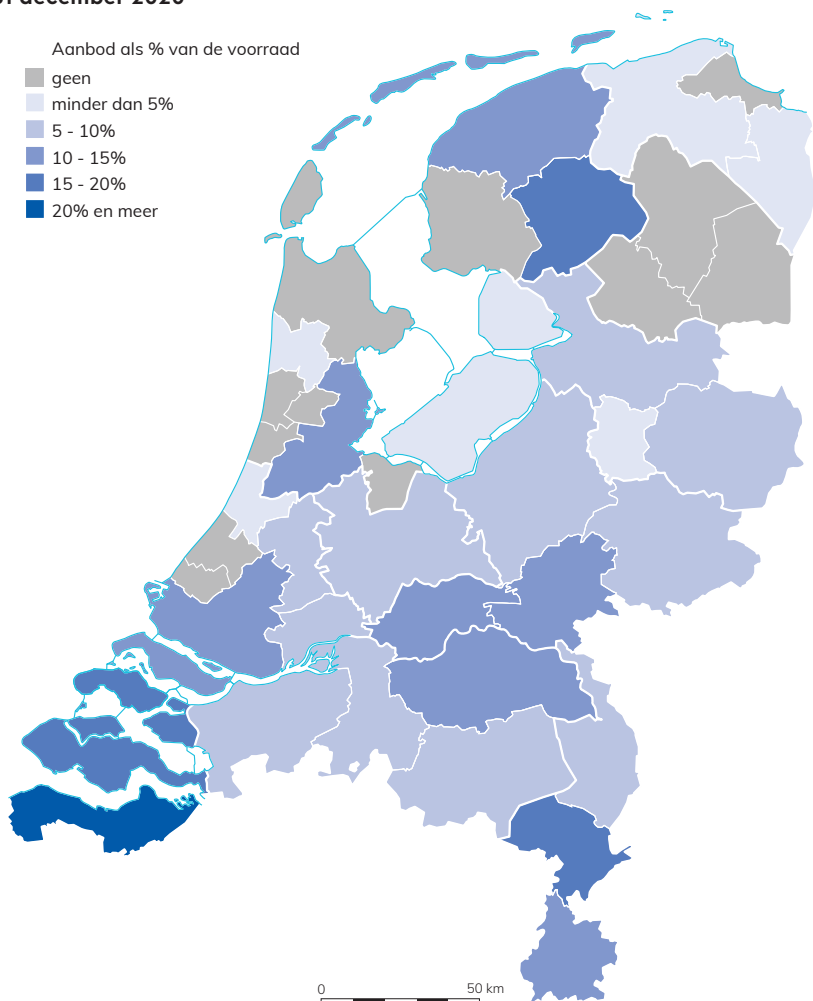
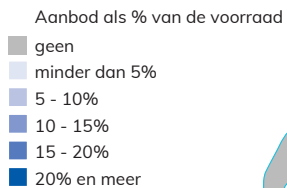
Aanbod



Structureel aanbod van logistiek vastgoed



Aanbod van logistiek vastgoed per Corop-gebied, 31 december 2020



3 Aanbod van logistiek vastgoed per landsdeel, 31 december

	2016 x m ²	2017	2018	2019	2020
Noord-Nederland					
Coevorden	-	-	-	-	-
Heerenveen	40.500	40.500	44.500	44.500	44.500
Veendam	-	-	-	-	-
Oost-Nederland					
Apeldoorn	-	-	-	-	23.000
Ede	54.000	28.000	27.000	-	9.500
Enschede	5.500	3.500	4.000	14.000	8.500
Montferland	22.000	23.000	38.500	-	29.500
Nijmegen	39.500	35.500	5.500	18.500	9.000
Tiel	16.000	52.000	53.000	109.500	70.500
Wijchen	61.000	50.000	38.000	28.000	54.000
Zwolle	14.500	-	31.000	26.500	21.000
Midden-Nederland					
Almere	76.000	61.000	37.000	24.500	29.000
Amersfoort	30.500	32.000	-	-	-
Nieuwegein	22.500	68.000	60.000	-	-
Utrecht	64.500	58.500	38.500	27.000	18.000
Zeewolde	-	-	-	-	18.500
West-Nederland					
Alphen aan den Rijn	39.000	52.500	19.500	33.000	47.000
Amsterdam	85.500	58.000	127.000	106.500	138.500
Haarlemmermeer	112.500	97.500	103.500	172.500	175.500
Lansingerland	14.000	28.500	23.500	56.500	69.000
Rotterdam	75.000	105.500	136.500	166.500	267.000
Waddinxveen	6.500	14.500	23.000	27.000	45.000
Westland	9.000	9.000	9.000	9.000	-
Zuid-Nederland					
Breda	39.000	70.500	88.000	33.500	8.000
Eindhoven	113.500	73.000	21.000	41.500	11.500
Meerijstad	109.500	75.500	12.500	21.000	65.500
Moerdijk	62.000	61.500	33.500	129.500	100.000
Oosterhout	25.000	8.500	32.000	-	4.500
Sittard-Geleen	98.500	124.500	136.000	111.000	87.500
Tilburg	190.000	189.000	87.000	82.000	93.500
Venlo	85.000	76.000	62.500	15.000	120.000
Venray	92.000	80.000	54.000	123.000	199.500
Waalwijk	11.000	3.000	3.000	43.500	141.000



18

19

20

21

Huurprijzen

De statistieken van de huurprijzen hebben betrekking op markthuren die zijn berekend op basis van gerealiseerde verhuurtransacties. Gegevens over verhuurtransacties worden in Nederland verzameld en gepubliceerd door Vastgoedmarkt en PropertyNL. De hier berekende markthuren zijn ongewogen gemiddelden. Daarbij zijn extreem hoge en lage prijzen buiten beschouwing gelaten. Er is een onderscheid gemaakt tussen huurprijzen voor bestaande gebouwen en huurprijzen voor nieuwe gebouwen. Bij de berekening van de huurprijzen is geen rekening gehouden met zogenoemde *incentives*, zoals huurvrije jaren. Informatie over *incentives* is in Nederland niet vrij beschikbaar.

Begripsomschrijvingen

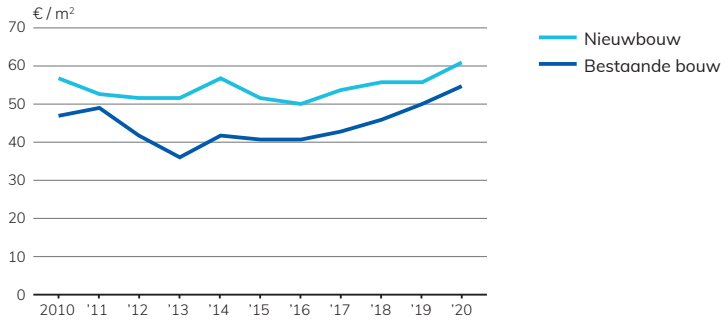
Huurprijs

Dit is de prijs per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak per jaar, exclusief BTW, servicekosten en huurderspecifieke inrichtingskosten.

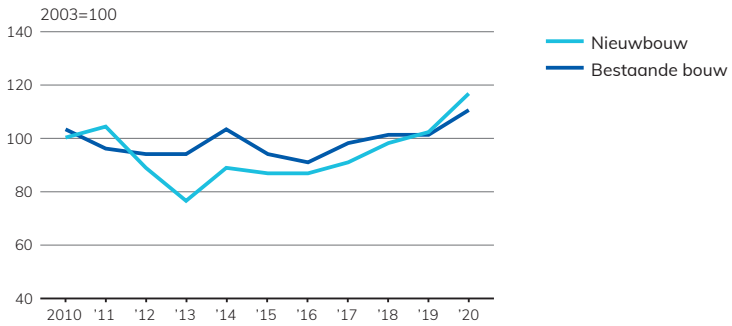
Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo)

Dit is het bruto vloeroppervlak minus technische ruimten, verticale stijgpunten en dragende binnenwanden. De omschrijving van het verhuurbaar vloeroppervlak is vastgelegd in de NEN 2580.

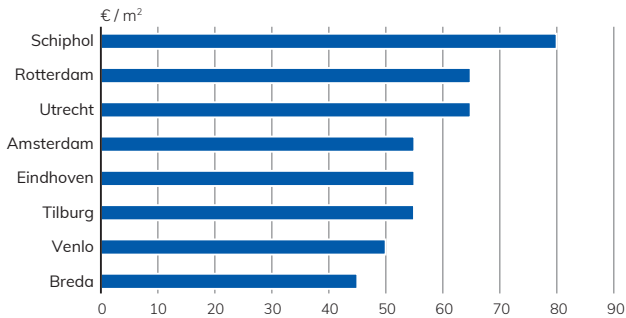
Gemiddelde huurprijs van logistiek vastgoed



Gemiddelde huurprijs van logistiek vastgoed



Gemiddelde huurprijzen van eersteklas logistiek vastgoed, 2020



1 Gemiddelde huurprijs van logistiek vastgoed per landsdeel

	2016 € / m ²	2017	2018	2019	2020
Amsterdam	54	53	53	55	55
Breda	40	40	40	45	45
Eindhoven	45	47	49	50	55
Rotterdam	55	55	58	60	65
Schiphol	77	77	77	80	80
Tilburg	50	48	48	55	55
Utrecht	48	55	55	55	65
Venlo	40	40	40	45	50



Beleggingen

Onder het beleggen in logistiek vastgoed wordt verstaan het vastleggen van vermogen in onroerend goed met als doel uit de exploitatie en verkoop een toekomstige stroom geldelijke opbrengsten te realiseren. Investeringsbedragen in distributiecentra en opslagruimten waarbij het de eigenaar primair is te doen om de diensten en producten die het onroerend goed hem kunnen leveren, vallen niet onder het beleggen.

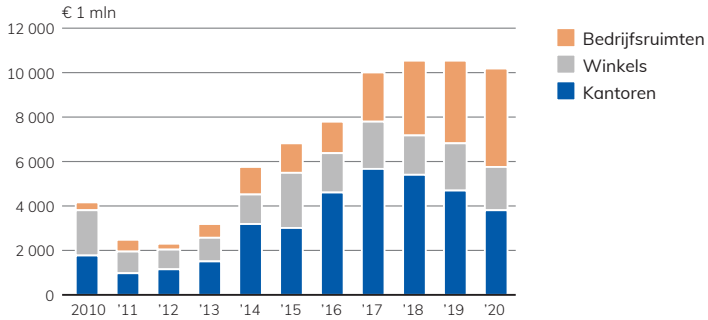
Individuele beleggingstransacties worden in Nederland gepubliceerd in *Vastgoedmarkt* en *PropertyNL*. De investeringsbedragen die in deze publicatie worden vermeld, zijn grotendeels hieraan ontleend. Daarnaast zijn ook zelf verzamelde gegevens gebruikt. De vermelde bedragen hebben betrekking op directe beleggingen in logistiek vastgoed. Hiervan is sprake wanneer een belegger én een meerderheidsbelang heeft in het vastgoed, én de directe zeggenschap heeft over het vastgoedmanagement.

Begripsomschrijvingen

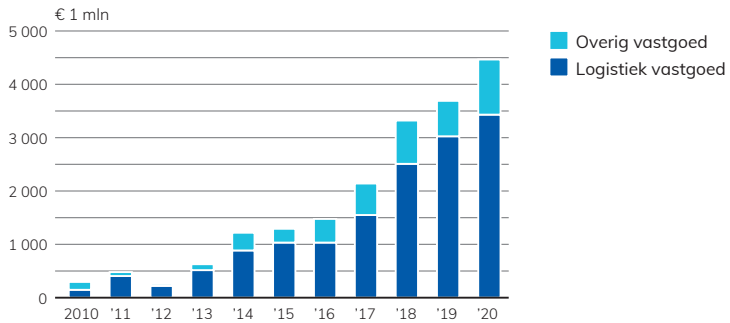
Institutionele beleggers

Dit zijn financiële instellingen die als uitvloeisel van hun hoofdfunctie met een zekere regelmaat de beschikking krijgen over gelden waarvoor een met name langlopende belegging moet worden gezocht. Instellingen die als zodanig kunnen worden aangemerkt, zijn pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en beleggingsinstellingen.

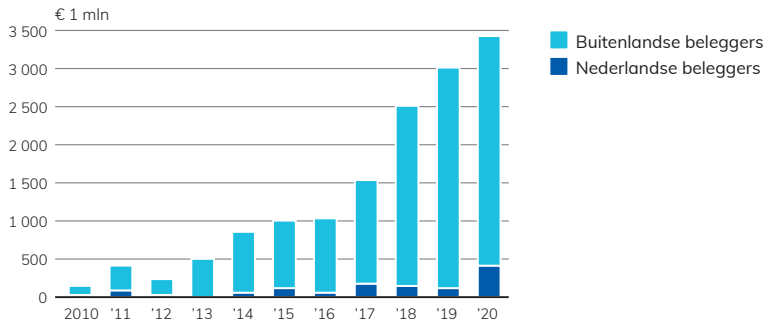
Beleggingen in commercieel vastgoed



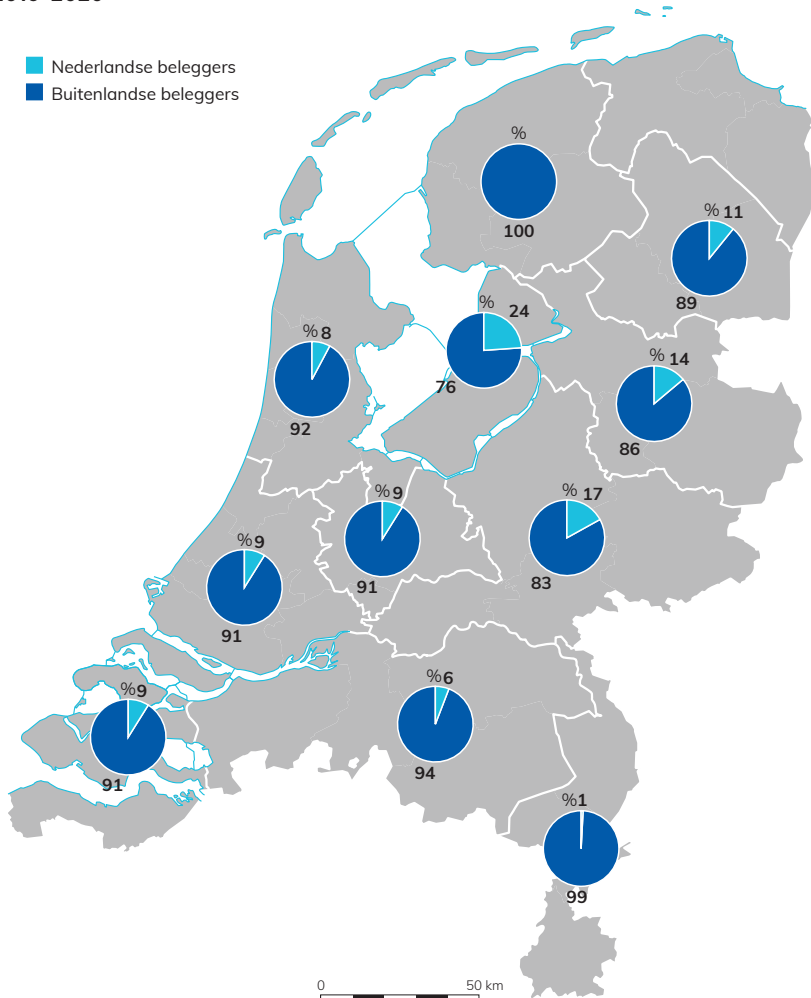
Beleggingen in bedrijfsgebouwen



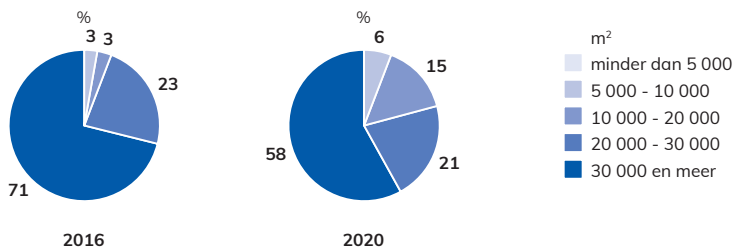
Beleggingen in logistiek vastgoed naar nationaliteit



Beleggingen in logistiek vastgoed per provincie, 2016-2020



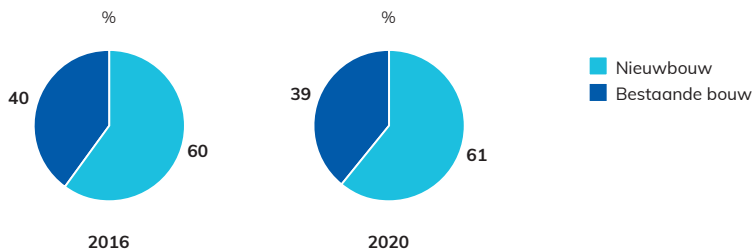
Beleggingen in logistiek vastgoed naar grootteklasse



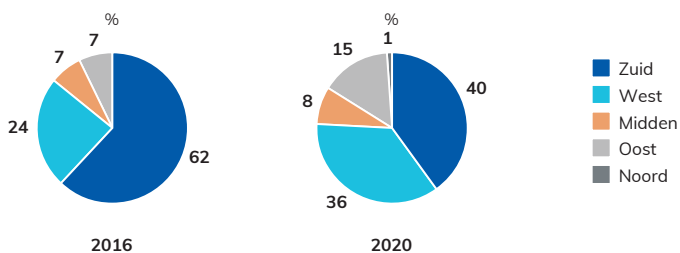
58

Beleggingen

Beleggingen in logistiek vastgoed naar bouwtype



Beleggingen in logistiek vastgoed naar landsdeel



1 Beleggingen in logistiek vastgoed per provincie

	2012 %	2014	2016	2018	2020
Groningen	-	-	-	-	-
Friesland	-	-	-	-	1
Drenthe	-	-	-	1	-
Overijssel	17	-	-	4	3
Gelderland	15	15	8	7	12
Utrecht	19	13	7	3	4
Flevoland	-	-	-	2	4
Noord-Holland	-	11	14	15	10
Zuid-Holland	-	8	9	15	26
Zeeland	-	-	1	-	4
Noord-Brabant	42	21	39	28	25
Limburg	7	32	22	25	11

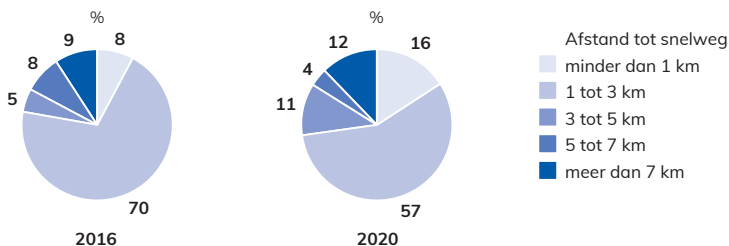
59

2 Beleggingen in logistiek vastgoed naar type belegger

	2012 € 1 mln	2014	2016	2018	2020
Nederlandse beleggers w.v.	22	48	48	134	414
Pensioenfondsen	-	-	-	-	-
Verzekeringsmaatschappijen	-	-	-	-	-
Vastgoedfondsen	-	16	6	12	209
Particuliere beleggers	22	32	42	113	205
Buitenlandse beleggers w.v.	213	823	992	2.379	3.028
Amerikaanse beleggers	23	451	228	516	492

Beleggingen

Beleggingen in logistiek vastgoed naar bereikbaarheid





436

437

439

Rendementen

Een belangrijk beoordelingscriterium dat beleggers hanteren bij investeringsbeslissingen is het bruto aanvangsrendement. Gegevens over gerealiseerde aanvangsrendementen worden onder meer in Nederland gepubliceerd door *Cushman & Wakefield*.

Bij de bruto aanvangsrendementen die worden gerealiseerd, kan een onderscheid worden gemaakt tussen de Randstad en de rest van Nederland, en tussen de beste locaties en overige locaties.

Begripsomschrijvingen

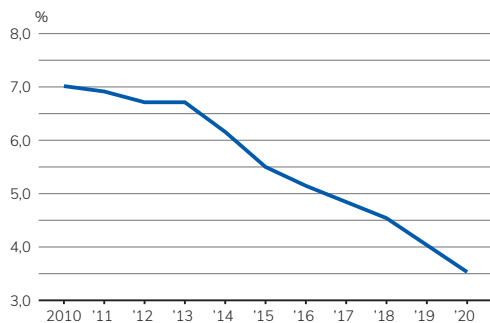
Bruto aanvangsrendement

Het bruto aanvangsrendement wordt gedefinieerd als de bruto jaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale investering.

Randstad

Onder de Randstad verstaan we de stedenring in het westen van het land plus de gebieden die aan weerszijden gelegen zijn. De stedenring loopt van Dordrecht via Rotterdam, Delft, Den Haag, Leiden, Haarlem, Amsterdam en Hilversum naar Utrecht.

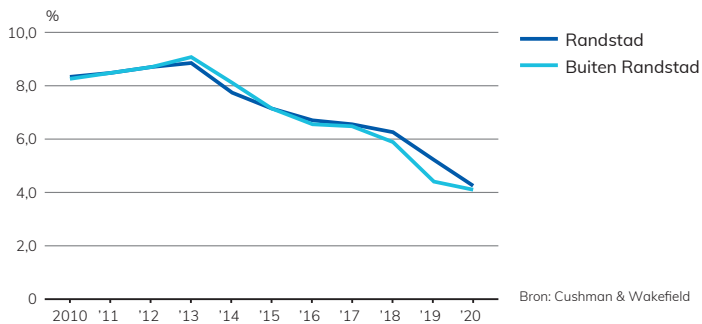
Netto aanvangsrendement voor eersteklas logistiek vastgoed



62

Rendementen

Gemiddelde bruto aanvangsrendementen van bedrijfsgebouwen op de beste locaties



Gemiddelde bruto-aanvangsrendementen van bedrijfsgebouwen

	2012 %	2014	2016	2018	2020
<i>Randstad</i>					
Beste locaties	8,75	8,55	6,75	6,30	4,25
Overige locaties	10,10	9,60	8,35	7,50	5,25
<i>Buiten Randstad</i>					
Beste locaties	9,60	9,70	7,65	6,80	4,10
Overige locaties	10,65	10,60	9,40	8,85	5,25

Bron: Cushman & Wakefield

Bijlage

Grote gemeenten in Nederland



Indeling van Nederland in Corop-gebieden



Trefwoordenregister

Aanbod 43,44,45,46,47,48,49
Amerikaanse beleggers 59

BDB-index 27
Bedrijfsgebouwen 29,56,62,63
Bedrijfsterreinen 25
Beleggingen 55,56,57,58,59
Bereikbaarheid 10,12,32,34,41,46,59
Bestaande bouw 32,44,52,58
Beste locaties 62,63
Bouwkosten 27,28,29
Bouwperiode 25,47
BREEAM 9
Bruto aanvangsrendementen 61,62,63
Bruto vloeroppervlakte 9,27
Buitenlandse beleggers 56,57,59

Commercieel vastgoed 56
Concentratie 15
Concentratiegetal 9

Distributiecentrum 9,41
Duurzaamheid 9,25

Eigenbouw 31
Eigendom 10,12,32,38

Gebouwgrootte 10,12,34,44,58

Huur 10,12,16,17,18,19,20,21,22,23,
24,32,38
Huurprijzen 51,52,53

Incentives 51
Institutionele beleggers 55

Koop 10,12,32,38

Laadkuilen 41
Leegstand 16,17,18,19,20,21,22,23,
24,43
Locatiekeuze criteria 41
Logistiek vastgoed 9
Logistieke dienstverleners 33,36,37

Nederlandse beleggers 56,57,59
Netto vloeroppervlakte 27
Nieuwbouw 12,14,16,17,18,19,20,21,
22,23,24,28,31,32,43,44,52,58

Ontwerpcriteria 41
Overheidssubsidies 41

Particuliere beleggers 59
Pensioenfondsen 59
Producenten 33,36,37,41

Randstad 61,62,63
Rechthoekige distributiecentra 28
Regionale spreiding Zie concentratie
Retailers 33,36,37,40

Structureel aanbod 43,47,49

Vastgoedfondsen 59
Verhuurbaar vloeroppervlak 9,51
Vierkante distributiecentra 28
Vloerbelasting 41
Voorraad 9,10,11,13,14,15,16,17,18,
19,20,21,22,23,24,25,44,48
Vraag 31,32,33,34,35,36,37,38,39,
40,41,45
Vrije hoogte 41
Vrije markt 31,43,45

