

# Stand van zaken **Bedrijfsruimte- markt 2022**

De belangrijkste ontwikkelingen op  
nationaal en regionaal niveau





370

372

374

377

379

# Inhoud

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt	4
Noord-Nederland	10
Provincie Overijssel	12
Provincie Gelderland	14
Midden-Nederland	16
Noord-Holland	18
Zuidwest-Nederland	20
Noord-Brabant	22
Limburg	24
Definities	26

## Voorwoord

Een sector die in zijn groei wordt geremd. Zo kan de bedrijfsruimtemarkt op het moment het beste worden beschreven. Dit komt sterk naar voren in deze eerste uitgave van NVM Business – *Stand van Zaken, Bedrijfsruimtemarkt 2022*. De belangrijkste redenen voor de rem op de groei zijn een tekort aan geschikt aanbod en te weinig nieuwe beschikbare bouwgronden. Spreken we over de bedrijfsruimtemarkt, dan hebben we het over een hele diverse sector die varieert van grote logistieke centra langs snelwegen tot lokaal gebonden bedrijfsgebouwen met MKB'ers. De tekorten spelen marktbreed.

Het niet verder kunnen ontwikkelen is vanuit meerdere opzichten ongewenst. De druk op de markt, en dus op de prijzen, neemt verder toe en bedrijven kunnen zich niet ontplooien en doorstromen naar een nieuwe gewenste locatie. Tevens betekent dit dat er een rem ontstaat op de mogelijke herontwikkeling van terreinen naar woonlocaties. Dit geldt inmiddels niet meer alleen voor de Randstad of traditioneel sterke regio's, maar ook voor de noordelijke provincies Groningen, Friesland en Drenthe. De landelijke vraag komt niet alleen van de grote en internationale bedrijven, maar zeker ook vanuit MKB-bedrijven van lokaal en regionaal gewortelde ondernemers.

De verwachting is dat de vraag naar bedrijfsruimte voorlopig aanhoudt, mede omdat e-commerce groeit, maar bijvoorbeeld ook omdat de behoefte aan grotere voorraden is toegenomen vanwege onzekerheden in tijdige leveringen.

Actie is nodig om tot een oplossing te komen en te voorkomen dat bedrijven niet kunnen groeien of zich elders vestigen, buiten de regio of in het buitenland. Essentieel hierbij is dat belanghebbende partijen beter bij én tot elkaar komen. Intensivering van samenwerking tussen ontwikkelaars, gemeenten en eigenaren leidt tot meer creativiteit en het toekomstbestendiger maken van terreinen en bedrijfsgebouwen.

De uitkomsten kunnen betrekking hebben op efficiënter en meervoudig grondgebruik, herinrichting en herontwikkeling van bestaande terreinen, verbetering van infrastructuur of meer gronduitgifte. Tot slot kan dit ook helpen bij de hoognodige energietransitie.

Mr S. (Sander) Heidinga MRICS REV RT RM  
Voorzitter NVM Business

# De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt



Op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is sprake van grote krapte. De bloei van het Nederlandse bedrijfsleven van de laatste jaren heeft gezorgd voor een grote vraag naar verschillende soorten bedrijfsruimten. Tegelijkertijd nam het aanbod van beschikbare bedrijfsruimten fors af en is er nauwelijks grond beschikbaar voor nieuwbouwwontwikkelingen. Veel bedrijven zien hun uitbreidings- of verhuisplannen niet doorgaan als gevolg van het tekort aan bouwgrond. Dat alles heeft geleid tot een flinke opwaartse druk op huur- en koopprijzen, maar zet ook een rem op de potentiële economische groei in verschillende regio's. De krapte op de markt zal voorlopig aanhouden. Ook omdat de nieuwbouw geremd wordt door hoge kosten van bouwmaterialen en een tekort aan medewerkers in de bouw. De oorlog in Oekraïne, stijgende prijzen en de haperende wereldhandel remmen echter de economische ontwikkeling. Dit raakt ook de vooruitzichten van gebruikers en de eigenaren van bedrijfsgebouwen.

*In dit sectorrapport hanteren we cijfers op basis van het kwartaalvoortschrijdend jaartotaal. Door cijfers van de laatste vier kwartalen op te tellen kunnen we rapporteren op jaarbasis. Het resultaat is het zogenaamd kwartaalvoortschrijdend jaartotaal. Deze methode corrigeert voor seizoenseffecten in kwartaalcijfers en maakt het mogelijk om recente kwartaalgegevens te vergelijken met jaaruitkomsten. Het voortschrijdend jaartotaal van het vierde kwartaal is altijd het jaartotaal van het gehele kalenderjaar. In dit rapport rapporteren we over het voortschrijdend jaartotaal van het eerste kwartaal. Hiertoe behoren Q1 van 2022 en Q2, Q3 en Q4 van 2021. In het rapport spreken we ook over voortschrijdend jaartotaal (en laten we dus kwartaal weg).*

## Terugval in kleinere opnames, stijging van grotere deals

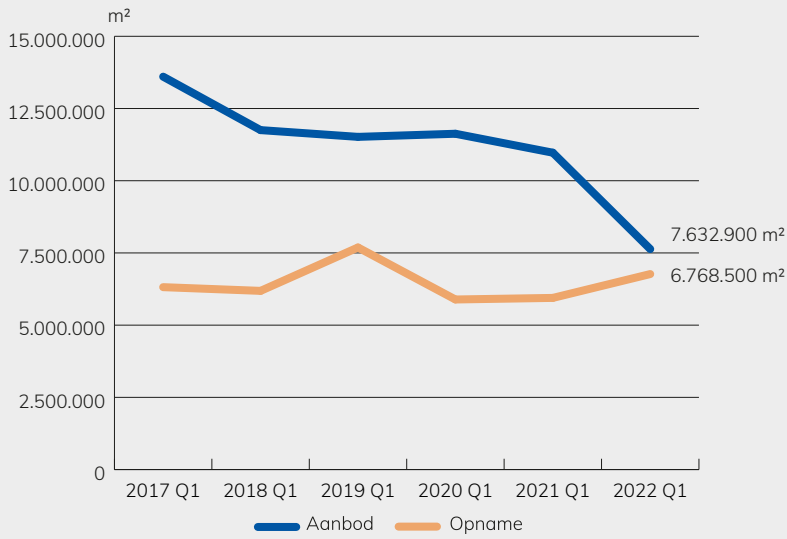
Door verschillende grootschalige transacties werd er vorig jaar flink meer bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. Gebaseerd op het voortschrijdend jaartotaal in het eerste kwartaal van 2022 lag de opname van bedrijfsruimten in de vrije markt 14% hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder. De jaaropname kwam uit op 6,77 miljoen m<sup>2</sup>. In de categorie boven 25.000 m<sup>2</sup> werd 766.000 m<sup>2</sup> (+117%) meer opgenomen dan in 2021 en in de categorie tussen 10.000 m<sup>2</sup> en 25.000 m<sup>2</sup> bedroeg het verschil 340.000 m<sup>2</sup> (+31%). Maar ook in het segment tussen 5.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> was veel vraag en steeg de opname met 186.000 m<sup>2</sup> (+35%). Tot de grootste categorieën behoren met name opnames van logistieke vastgoedobjecten en distributieruimten. De vraag naar deze ruimten bleef hoog door de aanhoudende groei van e-commerce, maar ook door hogere vraag naar opslag als gevolg van de verstoorde goederenketens.

Tekorten op de bedrijfsruimtemarkt komen duidelijk tot uiting in de lage opnamecijfers van kleinere metrages. Het opgenomen metrage van de kleinste oppervlakten tussen 100 en 300 m<sup>2</sup> daalde in het voorgaande jaar met circa 82.000 m<sup>2</sup> (-17%). In de oppervlakteklasse tussen 300 en 1.000 m<sup>2</sup> registreerden we een afname van 188.000 m<sup>2</sup> (-16%). Ook in de oppervlakteklassen tussen 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup> (-13%)

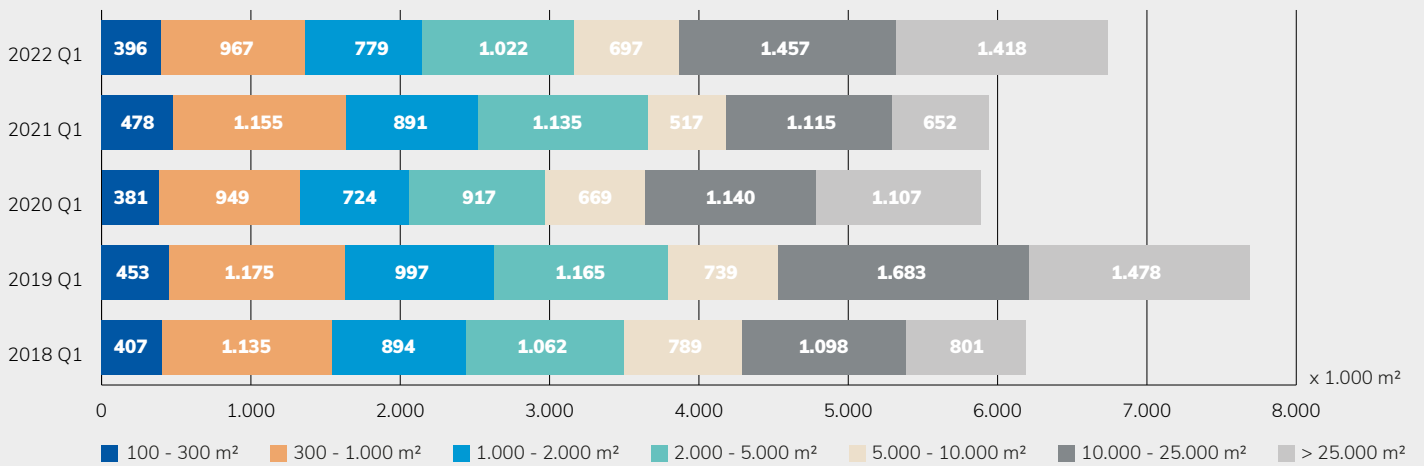
en tussen 2.000 en 5.000 m<sup>2</sup> (-10%) was een zeer duidelijke afname in de opname te zien. Zoekers komen veelal uit het lokale MKB, maar het beschikbare aanbod van bestaande objecten droogt op en bouwgrond is nauwelijks beschikbaar. De situatie is problematisch, omdat de meeste bedrijven niet naar een andere regio willen verhuizen, aangezien zij afhankelijk zijn van hun medewerkers en de nabijgelegen bedrijvigheid.

De situatie in de koopsector is krappere dan in de huursector. In de markt zijn veel gebruikers, vooral in het MKB, die panden willen kopen voor eigen gebruik vanwege de (nog) lage rente. Gelijktijdig zijn beleggers op zoek naar objecten om in te beleggen. Die vissen dus in dezelfde vijver. Beleggers zijn veelal bereid hogere prijzen te betalen dan gebruikers. Dit heeft als gevolg dat bedrijven die willen kopen voor eigen gebruik, noodgedwongen uitwijken naar een huurobject. In het afgelopen jaar zagen we daarom dat het aantal kooptransacties van gebruikers afnam en er sprake is van een trendbreuk. Van alle opnames was 27% een kooptransactie, tegenover 31% in het hierop voorafgaande jaar. Het historische gemiddelde van het aandeel kooptransacties ligt op 36%. Op basis van vierkante meters is de afname van het aandeel kooptransacties nog groter. Dat is te verklaren door het toenemend aandeel van volumineuze opnames van logistiek vastgoed, die nagenoeg allemaal huurtransacties zijn.

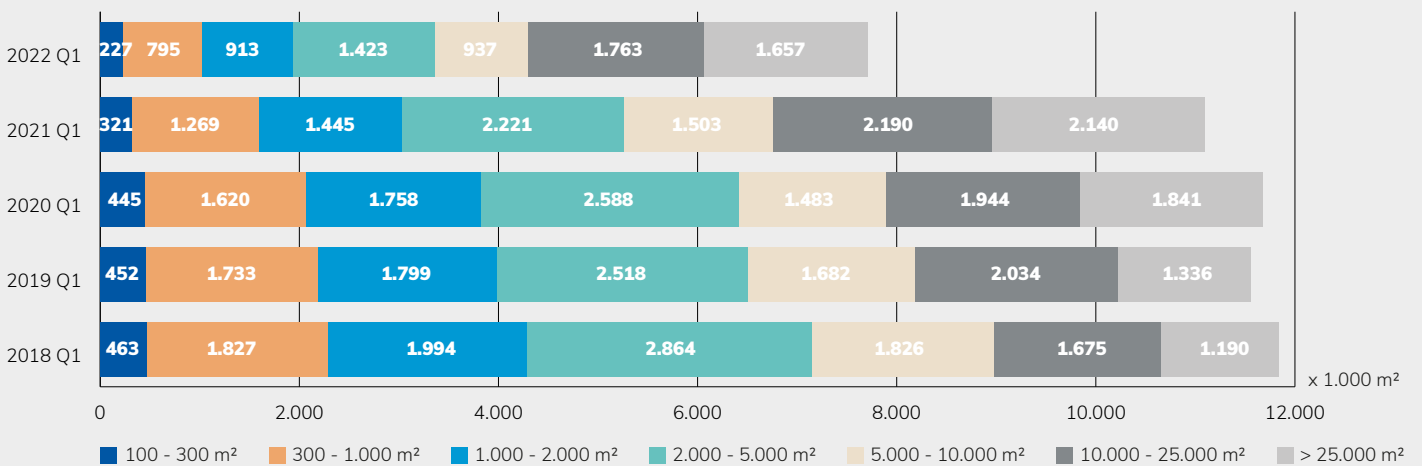
### Aanbod en opname\*



### Opnamevolume\* naar oppervlakteklassen



### Aanbodvolume naar oppervlakteklassen



\*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1



## Aanbod in vrije val, nieuw aanbod snel opgenomen door de markt

De gebrekkige doorstroming op de bedrijfsruimtemarkt is grotendeels terug te voeren op een tekort aan beschikbaar aanbod. Het aanbod van bedrijfsruimten op de vrije markt liep in een jaar tijd terug met 3,3 miljoen m<sup>2</sup> tot 7,63 miljoen m<sup>2</sup> aan het eind van Q1 2022, oftewel een daling van maar liefst 30%. De fikse afname is deels te verklaren door de grote vraag vanuit de markt<sup>1</sup>.

De belangrijkste verklaring voor het dalende aanbod is dat er steeds minder nieuw aanbod wordt aangemeld. Omdat veel gebruikers geen nieuwe huisvesting kunnen vinden, laten zij geen ruimte achter en komt in beperkte mate aanbod op de markt. Het aanbod dat wel op markt komt, vindt bovendien steeds sneller een nieuwe gebruiker. Dat beeld zien we duidelijk terug in de cijfers. Van al het nieuw aangemelde aanbod in Q4 2021 vond maar liefst 46% binnen drie maanden een koper of huurder. In Q1 2020 was dat nog 23% en sindsdien zien we dat het nieuwe aanbod alsnog sneller door de markt wordt opgenomen.

Daarnaast zien we een duidelijke afname van beschikbaar aanbod van speculatieve ontwikkelingen, zoals bedrijfsverzamelgebouwen of logistiek vastgoed. Bedrijfsruimte dat op risico wordt ontwikkeld, wordt enerzijds snel opgenomen door de markt. Anderzijds is er terughoudendheid onder ontwikkelaars, die projecten moeilijker rond kunnen rekenen in verband met de stijgende bouwkosten.

## Aanbod daalt over volle breedte, groter deel structureel aanbod

In alle oppervlakteklassen was in het afgelopen jaar sprake van een flinke daling in het aanbod<sup>1</sup>. Beschikbare oppervlakten boven de 10.000 m<sup>2</sup> namen relatief het minst af. Dat komt vooral doordat we tot Q1 2021 een grote toename zagen in het aanbod van grote bedrijfsruimten. Deels gaat het om ontwikkelingen die speculatief zijn gerealiseerd. Sinds Q1 2018 is het beschikbare aanbod in alle oppervlakteklassen tot 10.000 m<sup>2</sup> minimaal gehalveerd.

Het beschikbare aanbod op de vrije markt wordt bovendien gemiddeld genomen ouder. In het afgelopen jaar zagen we dat het kortlopende aanbod dat een jaar of korter beschikbaar is, afnam met 45%. Dit houdt verband met het zojuist genoemde versnelde tempo waarbij aanbod door de markt wordt opgenomen. Het huidige aanbod is bovendien vaak verouderd en sluit slecht aan bij de eisen van gebruikers. Het structurele aanbod dat drie jaar of langer op de markt is, nam vorig jaar in vierkante meters met slechts 8% af. Het perspectief op een nieuwe gebruiker voor deze objecten is in veel gevallen beperkt, zeker als deze objecten onevenredig grote investeringen vergen of op slechte locaties liggen. In verschillende regio's zien we dat de meest verouderde objecten worden opgekocht om zodoende aan grond te komen voor nieuwe ontwikkelingen.

## Nieuwbouwmogelijkheden blijven voorlopig beperkt

Gebrek aan beschikbare grond is een hoofdoorzaak van de stagnatie in de nieuwbouw van bedrijfsruimte. Lokale overheden stellen de laatste jaren weinig nieuwe grond ter beschikking voor traditionele bedrijvigheid. De tekorten aan grond zijn niet van de een op andere dag op te lossen en vergen in veel gevallen tijd bij overheden (procedures). Daar komt bij dat uitbreiding dikwijls op gespannen voet staat met milieuvraagstukken als stikstof en belangen van omwonenden. Als er grond beschikbaar is, zien we bovendien vaker dat er hoge eisen worden gesteld met betrekking tot maximale milieuklassen of circulariteit. Veel bedrijven willen of kunnen hier nog niet aan voldoen.

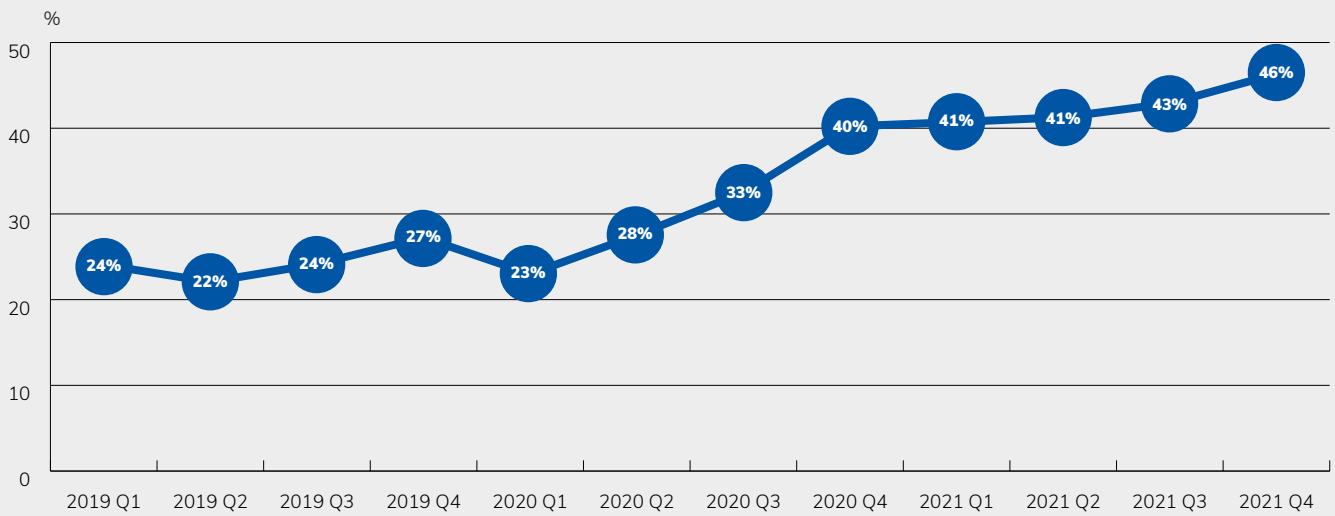
In veel regio's is de focus bovendien sterk gericht op het creëren van woningbouwlocaties. Gemeenten laten voor het realiseren van hun woonopgave veelvuldig hun oog vallen op bedrijventerreinen. Door de herbestemming van bestaande bedrijventerreinen naar woningbouw moeten bedrijven verhuizen en ontstaat binnen gemeenten steeds minder plek voor bedrijfsruimte. Daarbij wordt voorbijgegaan aan het belang van de lokaal aanwezige bedrijvigheid die een belangrijke functie vervult voor werkgelegenheid en cohesie op lokaal niveau. Daarnaast gaat een tekort aan vestigingsmogelijkheden ten koste van de groeipotentie van een regio.

Ontwikkelingskansen voor bedrijven kunnen deels worden gevonden op bestaande terreinen door middel van intensivering van ruimtegebruik. Dat kan bijvoorbeeld door meerlaagse nieuwbouw of benutting van parkeerterreinen, zeker als dit in combinatie gaat met verduurzamingsmaatregelen. Bedrijventerreinen hebben een groot verduurzamingspotentieel en kunnen een cruciale rol spelen in de energietransitie. Data van het Centraal Bureau voor de Statistiek tonen aan dat bijna de helft van het totale gasgebruik in Nederland en een derde van het elektriciteitsverbruik plaatsvindt op werklocaties. Het huidige kabinet wil daarom vanaf 2025 inzetten op de verplichte plaatsing van zonnepanelen op nieuwbouw van bedrijfsgebouwen met daken met een oppervlakte vanaf 250 m<sup>2</sup>.

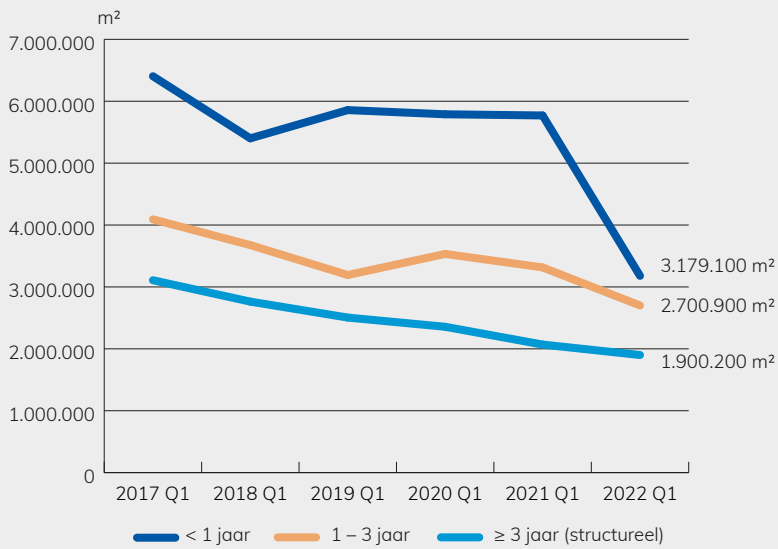
Diezelfde energietransitie leidt een capaciteitstekort op het stroomnetwerk en onvoldoende nieuwe aansluitingen. Mede door de stijgende gasprijzen stappen bedrijven versneld over op zonnepanelen voor elektriciteit of een warmtepompsysteem. Of zij willen laadpalen plaatsen. Nieuwe bedrijfspanden krijgen door het capaciteitstekort in veel gevallen geen aansluiting terwijl zij wel van het gas moeten. Gegeneerde stroom van zonnepanelen kan niet terug geleverd worden aan het net door gebrek aan capaciteit. De problematiek van nieuwe aansluitingen op het stroomnetwerk zal naar verwachting voorlopig aanhouden, en vormt hiermee een beperkende factor op zowel nieuwbouw als de broodnodige verduurzamingslag van bedrijven en hele terreinen.

1. In 2021 is een wijziging doorgevoerd in de registratie van het aanbod. Objecten die onterecht beschikbaar waren voor verkoop of verhuur zijn geïnventariseerd en geschrapt. Deze opschoning heeft ertoe geleid dat bijna 1 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsruimte niet meer tot het beschikbare aanbod behoort. Hoewel sprake is van een trendbreuk is hiermee de kwaliteit van het aanbodbestand verbeterd.

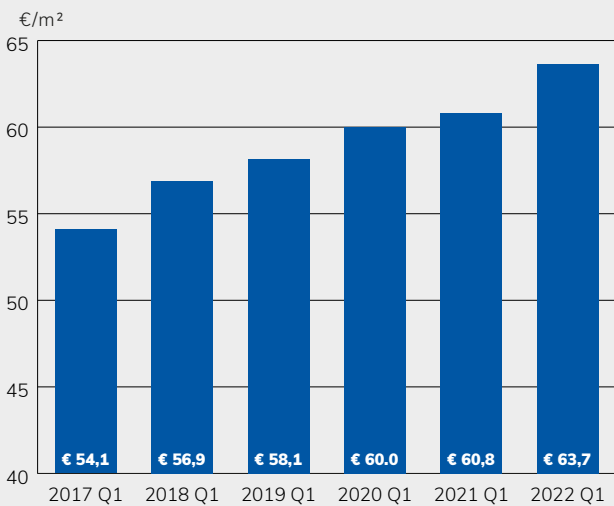
### Verhuurd/verkocht binnen 3 maanden



### Lengte aanbod



### Huurprijs (mediaan)



Ook stijgende bouw- en materiaalkosten vormen een groeiend probleem. Bestaande projecten worden weliswaar afgebouwd, maar bij nieuwe ontwikkelingen zijn marktpartijen zeer terughoudend. De stijgende nieuwbouwprijzen worden afgewenteld op de huurder en dat vormt op termijn een risico voor kwetsbare huurders en vastgoedbeleggers.

## Prijsstijgingen door oplopende tekorten

In het afgelopen jaar stegen de huurprijzen voor bedrijfsruimten ongekend hard. De mediaan van de gerealiseerde huurprijzen per m<sup>2</sup> lag in de afgelopen twaalf maanden op € 63,7/m<sup>2</sup>. In dezelfde periode van het voorgaande jaar lag het niveau 5% lager op € 60,8 per m<sup>2</sup>. Als we kijken over een langere periode van vijf jaar, dan lag de mediaan 17% lager op € 54,1 per m<sup>2</sup>. Deze ontwikkeling is tekenend voor de oplopende krapte in de markt, die ertoe heeft geleid dat gebruikers bereid zijn fors meer te betalen voor geschikte ruimte. In de regionale verdieping verderop in dit rapport, zien we dat in alle regio's van Nederland een vergelijkbare ontwikkeling is te zien.

Koopprijzen zijn nog harder gestegen en hangen samen met de eerder geschetste ontwikkeling van de vraag naar koopobjecten. Voor courante en moderne bedrijfsruimten is een verdubbeling van de prijzen in de laatste vijf jaar niet ongewoon. De grootste stijging heeft plaats gevonden in de laatste een à twee jaar. Vanaf die tijd manifesteerde de krapte zich het duidelijkst en droeg de lage rente bij aan een gunstig investeringsklimaat. In algemene zin zien we door de opgelopen bouwkosten een opwaartse druk op de prijsvorming. Ook zijn prijzen gestegen door de investeringen van eigenaren in kwaliteit en duurzaamheid van hun vastgoed. Daarnaast zullen de opgelopen energieprijzen doorwerken in hogere huisvestingskosten voor gebruikers. Zo lang er krapte heerst, is de verwachting dat gebruikers de hogere prijzen blijven betalen.

## Beleggingen populair, maar risico's nemen toe

Beleggen in bedrijfsruimte geniet veel interesse van een verscheidenheid aan partijen. In de periode die achter ons ligt heeft de grote hoeveelheid kapitaal in de markt in combinatie met de lage rente zijn weg gevonden naar bedrijfsruimten. Die heeft zich grotendeels gericht op grootschalige logistieke centra waar met name internationale beleggers actief zijn. Ook richtte deze zich op andere typen bedrijfsruimten waarin beleggers mogelijkheden zagen om rendement te behalen. Veel kleinere beleggers kwamen door de restricties op de woningmarkt uit bij kleinschalig bedrijfsmatig vastgoed als alternatief. In dit segment is vooral in het afgelopen jaar veel geld belegd en zijn forse prijzen betaald.

Door de snelle daling van de aanvangsrendementen in de afgelopen jaren bestaat de kans dat objecten zijn aangekocht voor prijzen die niet in verhouding staan tot de risico's. Dat kan zich uiten in gebieden buiten de economische kernregio's waar de kans op leegstand groter is. Een voorbeeld zijn de bedrijfsverzamelgebouwen. Datzelfde geldt voor logistiek vastgoed

buiten de logistieke kernzones van Nederland of bestaande objecten die lastig zijn aan te passen aan de snel veranderende wensen met betrekking tot gebruik en duurzaamheid.

De risico's worden weliswaar gedempt doordat veel eigen geld is ingebracht in de laatste jaren. Beleggers met een grotere component financiering lopen echter hogere risico's. Voor verschillende objecten en locaties is vanwege de enorme investeringsdruk en goedkope financiering wellicht te veel betaald. De lage aanvangsrendementen moeten dan goed gemaakt worden door huurgroei. Die is echter niet overal te verwachten op de langere termijn. Bovendien werken de oplopende risico's in de economie door op de vastgoedmarkt en dat raakt het sentiment bij beleggers.

Voorlopig zal het risico in veel (stedelijke) gebieden lager blijven door forse tekorten en de aanhoudende vraag naar stadsdistributie. Door de stijgende rente ontstaat bovendien druk op prijsvorming. Beleggers die afhankelijk zijn van veel financiering zullen minder willen betalen. De druk om te beleggen blijft voorlopig aanwezig in het grootschalige segment waarin grote beleggers actief zijn die vanwege de samenstelling van hun portefeuille interesse houden in langjarig verhuurd vastgoed met een laag risicoprofiel.

## Vooruitzichten ongewis

De vooruitzichten voor de bedrijfsruimtemarkt worden vooralsnog bepaald door de grote tekorten op de markt. Nieuwbouw komt voorlopig niet op gang en zo lang er geen nieuwe bouwgrond beschikbaar komt blijft dit realiteit en zullen veel ondernemingen geen nieuwe huisvesting vinden. Huurprijsstijgingen blijven reëel zolang de vraag naar bedrijfsruimte hoger is dan het beschikbare aanbod. Door de stijgende rente ontstaat er wel minder financieringsruimte en terughoudendheid onder beleggers, wat enige verlichting kan geven op de koopprijzen. Veel bedrijven staan er echter bedrijfseconomisch zeer goed voor en blijven zoeken naar mogelijkheden om hun processen te faciliteren in zowel hun bestaande als eventueel nieuwe huisvesting.

Risico's kunnen we vooral verwachten vanuit de economie en het effect hiervan op het bedrijfsleven. Veel MKB'ers beginnen in 2022 met het terugbetalen van coronasteun en uitgestelde belastingen. Daarnaast worden bedrijven geraakt door de stijgende kosten van energie en grondstoffen en hebben ze te maken met personeelstekorten. De stagnerende economische groei en hoge inflatie kunnen bovendien leiden tot minder bestedingen, ook van e-commerce. Dat zet de vooruitzichten voor het MKB verder onder druk en daarmee ook de vraag naar bedrijfsruimte. Door verstoorde (mondiale) goederenketens groeit de behoefte bij bedrijven om minder afhankelijk te zijn van leveringen van grote afstand uit bijvoorbeeld Azië. Hierdoor groeit de vraag naar opslag van voorraden. De zogenaamde 'reshoring' van productie is nog niet aan de orde. Grote verschillen in kosten en de huidige personeelstekorten in West-Europa bemoeilijken dit.





# Noord-Nederland

## Provincies Friesland, Groningen en Drenthe



De opbouw en dynamiek van de bedrijfsruimtemarkt van de drie noordelijke provincies is in grote lijnen vergelijkbaar. De vraag komt hoofdzakelijk van kleinere bedrijven met een lokale of regionale binding. Rond de grotere steden is de vraag gevarieerder en is

er bijvoorbeeld meer behoefte aan distributieruimten. De vraag van grote gebruikers en vanuit de logistieke sector is de laatste jaren beperkt. Het afgelopen jaar\* werd in de noordelijke provincies 339.500 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte opgenomen en slonk het aanbod tot 368.000 m<sup>2</sup>. Daarmee is sprake van een zeer krappe markt met forse prijsstijgingen tot gevolg.

### Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De opname in het afgelopen jaar was ongeveer gelijk aan het niveau van het voorgaande jaar. Rond de grotere plaatsen in Noord-Nederland is een tekort aan beschikbaar (en kwalitatief geschikt) aanbod. Net als in bijna alle andere delen in het land, daalt de opname van kleinere oppervlakten. Vooral opnames tot 1.000 m<sup>2</sup> waren duidelijk minder talrijk dan in voorgaande jaren. Maar ook tussen 2.000 en 5.000 m<sup>2</sup> werden uitzonderlijk weinig transacties geregistreerd. Metrages tussen 5.000 en 10.000 m<sup>2</sup> lagen juist beter in de markt, getuige de jaaropname van 45.000 m<sup>2</sup>. In de oppervlakteklasse boven 25.000 m<sup>2</sup> werd een transactie geregistreerd van Radial Nederland, dat voor 27.000 m<sup>2</sup> een nieuw fulfilment center laat bouwen op de locatie Westpoort in de stad Groningen.

De stad Groningen was met 45.700 m<sup>2</sup> goed voor de helft van het totale opnamevolume in de provincie Groningen. De stad heeft een groot tekort aan vestigingsmogelijkheden, onder meer vanwege de behoefte aan stedelijke distributie. Bedrijven in de stad moeten uitwijken naar minder courante objecten of vertrekken naar andere plaatsen in de regio zoals Leek of Assen. Het beeld voor de Drentse gemeenten is wisselend. In Assen lag de opname vorig jaar boven het historisch gemiddelde van de periode 2017 tot en met 2021. In Emmen, Meppel en Hoogeveen werd aanzienlijk minder opgenomen. Ook in Drenthe is het gebrek aan geschikt aanbod merkbaar.

Heerenveen realiseerde met 46.000 m<sup>2</sup> de hoogste opname in Noord-Nederland. De twee grootste transacties, beiden rond 10.000 m<sup>2</sup>, vonden plaats in een object aan de Venus op Internationaal Bedrijvenpark Friesland. Onder meer boodschappenbezorger Picnic vestigt hier een nieuw

distributiecentrum. In zowel Smallingerland (Drachten) als Leeuwarden werden meer transacties geregistreerd dan in Heerenveen, maar lag het opnamevolume in vierkante meters lager. In de overige gemeenten van Noord-Nederland lag het opnamevolume 20% lager dan het historisch gemiddelde.

### Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Het aanbod op de vrije markt onderging vorig jaar een spectaculaire daling. Het niveau nam met ruim 41% af tot circa 370.000 m<sup>2</sup> in Q1 van 2022. Het aantal objecten met aanbod daalde in deze periode van 525 naar 313. De meest opvallende daling van het aanbod vond plaats in Heerenveen, waar het beschikbare aanbod duikelde van 74.500 m<sup>2</sup> naar 6.600 m<sup>2</sup>. Naast het sterke opnameniveau, speelt hier mee dat een groot object van 33.000 m<sup>2</sup> uit het aanbod is gehaald, omdat de gebruiker (Lidl) het pand blijft gebruiken. In zowel Smallingerland als Leeuwarden zagen we daarentegen meer aanbod. In Leeuwarden zijn twee grotere nieuwbouwobjecten in aanbod gekomen, terwijl in Drachten het oude distributiecentrum van Aldi (27.000 m<sup>2</sup>) op de markt kwam. Kijken we naar aantallen objecten in aanbod, dan is in beide gemeenten een daling zichtbaar.

De belangrijkste gemeenten in Drenthe zagen een afname van het aanbod. In Emmen is het aanbod in een jaar tijd gehalveerd. Het resterende aanbod in Emmen is grotendeels verouderd, waardoor bedrijven geen keuze hebben in de bestaande voorraad. In de stad Groningen geldt hetzelfde. Hoewel in Noord-Nederland nog wel relatief veel grond beschikbaar is, zien we wel degelijk dat de uitgiftemogelijkheden rond de meest gewilde plaatsen opdroogt. Met name de locaties in de zuidelijke delen van Drenthe en Friesland liggen goed tussen de rest van Nederland en de belangrijkste afzetmarkten in Noord-Nederland en trekken ook de aandacht van bedrijven uit andere delen van het land.

### Prijsontwikkeling

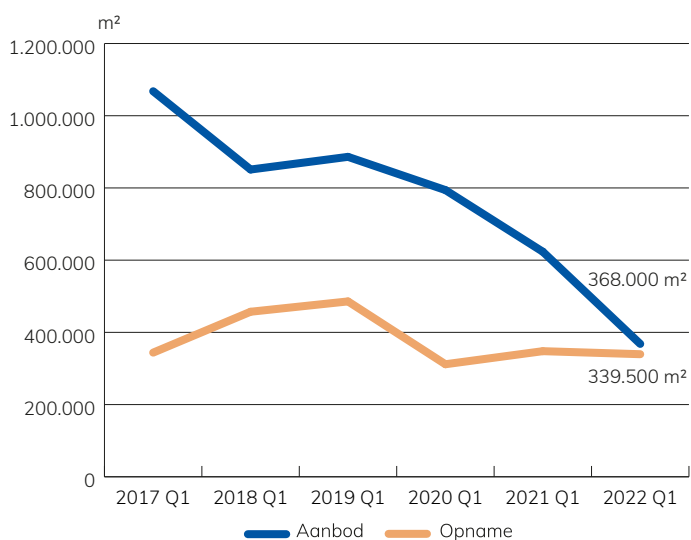
De oplappende tekorten van bedrijfsruimten in Noord-Nederland leiden tot stijgende prijzen. De gerealiseerde huurprijs (mediaan) in Noord-Nederland steeg tot € 50,-/m<sup>2</sup>, tegenover € 46,9/m<sup>2</sup> vorig jaar. De hoogste huren in de regio worden behaald rond de belangrijkste vervoersknooppunten zoals Heerenveen en Meppel en in de stad Groningen. Omdat de tekorten voorlopig aanhouden, blijft er druk op prijzen. In kleinere kernen met lokale bedrijfsvestigingen liggen de prijzen aanmerkelijk lager en zijn bovendien vooral eigenaar-gebruikers actief.

\*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1

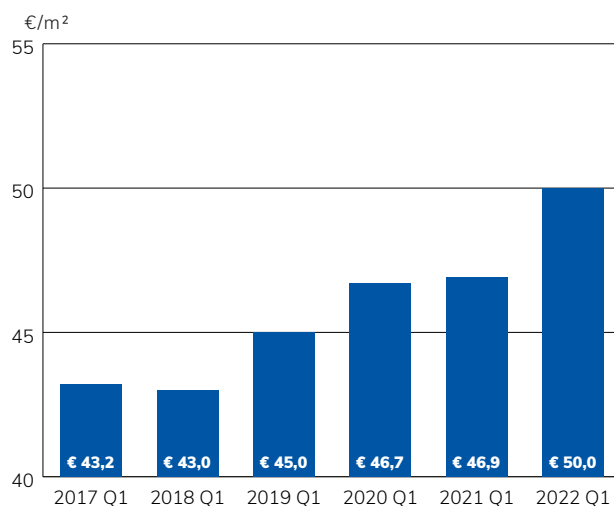
## Opname\* en aanbod in belangrijkste gemeenten Noord-Nederland

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q1	Aanbod 2021 Q1	Aanbod 2022 Q1
Heerenveen	22.700	46.200	74.500	6.600
Groningen	38.900	45.700	40.900	32.100
Smallingerland	28.900	25.000	26.200	33.900
Assen	13.400	20.600	29.500	18.900
Leeuwarden	29.700	20.000	25.900	38.000
Emmen	36.300	15.200	27.800	13.800
Meppel	24.100	13.200	17.100	14.300
Hoogeveen	13.200	8.400	31.000	14.900
Overig Noord-Nederland	182.100	145.200	350.400	195.500

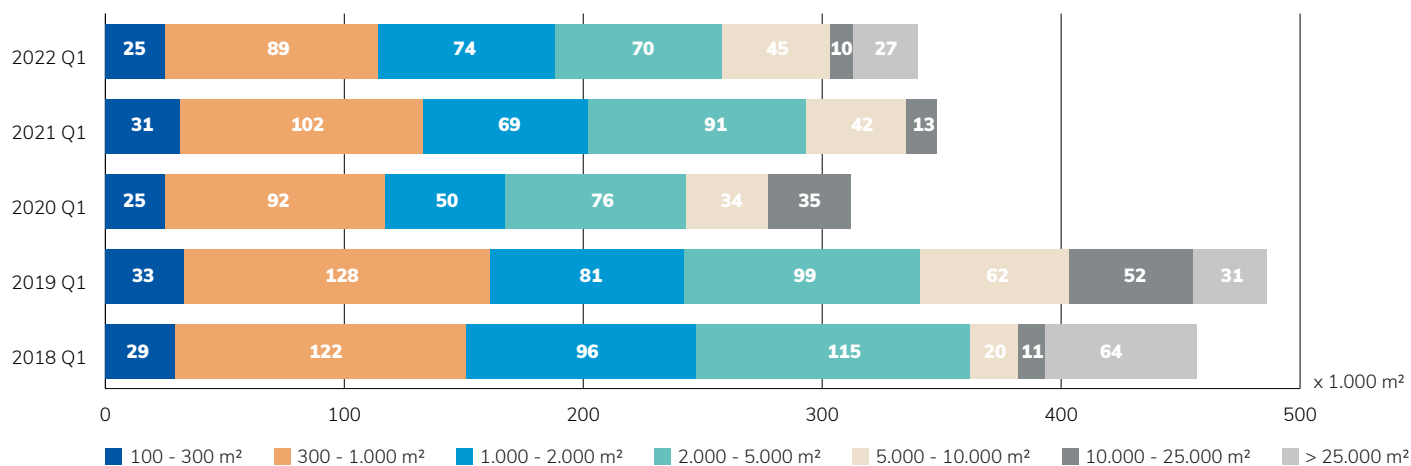
### Aanbod en opname\*



### Huurprijs (mediaan)



### Opnamevolume\* naar oppervlakteklassen



\*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1

# Overijssel



Overijssel kijkt terug op een periode met veel vraag naar bedrijfsruimte. De opname in het afgelopen jaar\* bereikte het hoogste niveau in vier jaar tijd, vooral door verschillende grootschalige transacties. De belangrijkste steden in Twente kenden een goed jaar, net als Deventer en Zwolle.

Met ruim 450.000 m<sup>2</sup> aan beschikbaar aanbod is er sprake van een forse afname in vergelijking met 2021. Het opnamevolume van vorig jaar ligt zelfs hoger dan het huidige aanbodniveau. Deze krappe marktverhouding leidt ertoe dat bedrijven beperkt worden in hun mobiliteit, maar zorgt ook voor stijgende prijzen van bedrijfsmatig vastgoed in grote delen van de provincie.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De jaaropname in Overijssel kwam in het afgelopen jaar uit op 52.100 m<sup>2</sup> en lag daarmee 12% hoger dan in het jaar daarvoor. Opvallend is het grote aandeel van transacties boven de 25.000 m<sup>2</sup>. De grootste transactie van het jaar kwam van Picnic, dat een nieuw distributiecentrum van 45.000 m<sup>2</sup> laat realiseren in Zwolle. Ook in de oppervlakteklasse tussen 10.000 en 25.000 m<sup>2</sup> werden verschillende opnames geregistreerd. Het beeld in de andere oppervlakteklassen is gevarieerder. Vooral in de oppervlakten tussen 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup> was sprake van een flinke afname, ook in historisch perspectief. Kleinere oppervlakten tot 1.000 m<sup>2</sup> daalden weliswaar ten opzichte van 2021, maar zijn in historisch perspectief stabiel.

Buiten de uitzonderlijk grote opname van Picnic lag de nadruk van de opname in Zwolle hoofdzakelijk op kleinere transacties van 2.500 m<sup>2</sup> of minder. Bijna 80% van alle transacties vond plaats op Marslanden, het grootste bedrijventerrein van Overijssel. Door tekort aan geschikt aanbod en vrije kavels, op Hessenpoort zijn alleen grote kavels beschikbaar, trekken bedrijven naar nabij gelegen plaatsen als Dalfsen, Kampen en Hattem (Gelderland). De jaaropname in Deventer was bijzonder hoog. De aangekondigde nieuwbouw van een 37.000 m<sup>2</sup> groot distributiecentrum van Wasco op bedrijventerrein Kloosterlanden droeg hier aan bij. Ook de vraag naar kleinere oppervlakten in Deventer heeft geleid tot veel opnames van kleinschalige bedrijfsruimten.

In Enschede lag de opname van 80.000 m<sup>2</sup> circa 12% hoger dan het gemiddelde in de periode 2017-2021. Het beeld in de stad was vergelijkbaar met andere jaren, waarbij de vraag vooral bestaat uit kleinere tot middelgrote transacties tot ongeveer 5.000 m<sup>2</sup>. Datzelfde beeld geldt voor Hengelo, hoewel afgelopen jaar iets minder werd opgenomen. De opname van bedrijfsruimten in de gemeente Almelo kwam uit op 67.100 m<sup>2</sup>,

vooral door verschillende transacties op bedrijvenpark Twente. De grootste transacties van 14.000 m<sup>2</sup> werd vastgelegd op XL Businesspark Twente. In Oldenzaal stakte de opname. De laatste jaren was er veel opname in bestaande gebouwen, maar inmiddels is er nauwelijks aanbod beschikbaar voor gebruikers in Oldenzaal en dat leidt tot minder doorstroming.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

In een jaar tijd daalde het beschikbare aanbod van bedrijfsruimten in Overijssel met 38% tot 457.600 m<sup>2</sup>. Het huidige aanbodniveau is zelfs lager dan de totale jaaropname van het afgelopen jaar. Deze verhouding is kenmerkend voor de huidige krapte. Het aantal objecten in aanbod daalde in deze periode met 194 tot 329 in Q1 2022. De opvallendste daling van vorig jaar vond plaats in Deventer, waar het aanbod met 145.200 m<sup>2</sup> daalde en nog 29.800 m<sup>2</sup> beschikbaar aanbod resteert. Naast dat veel aanbod in gebruik is genomen, is daarnaast een groot object van 60.000 m<sup>2</sup> aan de Hunneperkade uit het aanbod gehaald.

In Zwolle halveerde het aanbod ten opzichte van Q1 2021. Ook in gemeenten als Hengelo, Oldenzaal en Kampen zagen we het aanbod flink krimpen. Ondanks de hoge opnamevolumes in Enschede en Almelo, zagen we hier een zeer lichte stijging van het aanbod in vierkante meters. Het aantal bedrijfsruimten in aanbod zagen we in beide gemeenten juist fors dalen. Door verplaatsing zijn enkele bedrijfsruimten op de markt gekomen.

Het overgrote deel van de transacties in Overijssel vond plaats in bestaande objecten. Daarbij is ook vastgoed opgenomen dat al langere tijd te huur stond. Om die reden is het beschikbare aanbod dan ook flink afgenomen. Het effect van het dalende aanbod en het teruglopen van beschikbare kavels kan de komende periode leiden tot een lagere opname van bedrijfsruimten.

## Prijzontwikkeling

De huren voor bedrijfsruimten zijn in korte tijd hard opgelopen. In het voorgaande jaar lag de mediaan van de gerealiseerde huurprijzen in Overijssel op € 56,3/m<sup>2</sup>. Een jaar eerder werd nog een niveau van € 51,2/m<sup>2</sup> behaald, terwijl de huurprijs vijf jaar geleden nog € 43,1/m<sup>2</sup> was. De opwaartse druk is het gevolg van de oplopende krapte op de markt. Zolang de tekorten aanhouden en nieuwbouwprijzen stijgen, blijft er sprake van opwaartse druk op de huurprijzen. De huurniveaus tussen de belangrijkste regio's ontlopen elkaar weinig. De hoogste huren worden doorgaans gerealiseerd in Zwolle en Enschede, waar vanuit een brede groep gebruikers vraag is naar bedrijfsruimten.

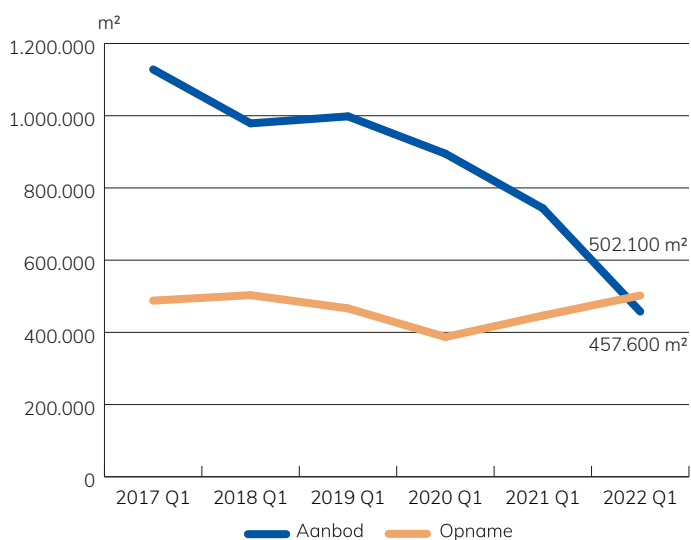
\*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1



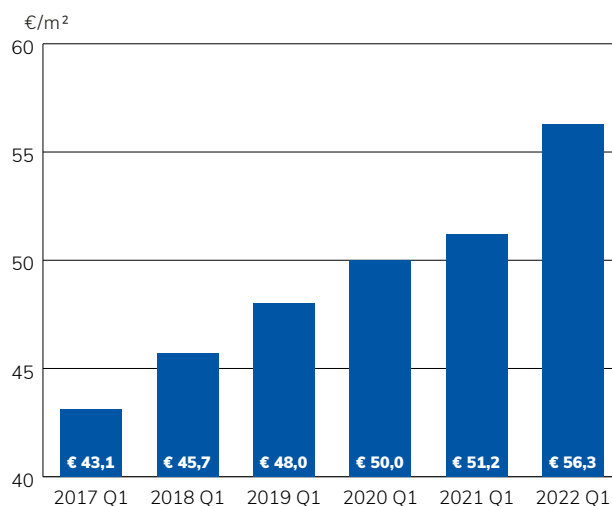
## Opname\* en aanbod in belangrijkste gemeenten Overijssel

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q1	Aanbod 2021 Q1	Aanbod 2022 Q1
Enschede	70.700	80.000	81.700	79.200
Zwolle	50.000	74.100	85.000	44.400
Almelo	55.600	67.100	50.700	52.500
Deventer	44.300	63.000	145.200	29.800
Hengelo	45.400	41.400	74.900	40.600
Hof van Twente	15.100	17.700	21.100	7.500
Kampen	15.300	12.400	37.800	22.600
Oldenzaal	38.900	11.100	18.500	11.200
Overig Overijssel	122.900	135.300	228.600	169.800

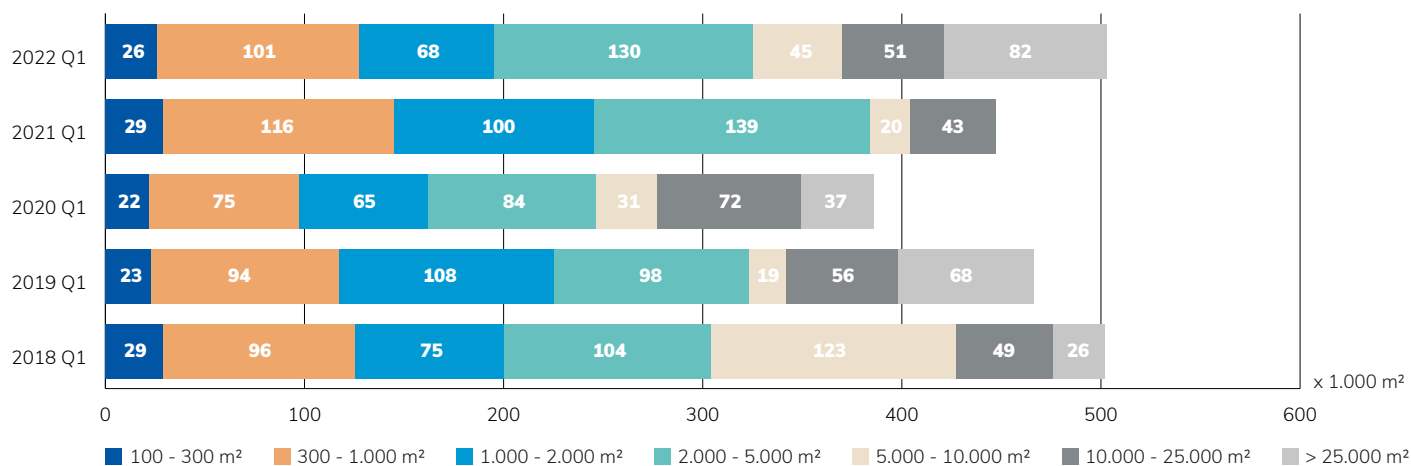
### Aanbod en opname\*



### Huurprijs (mediaan)



### Opnamevolume\* naar oppervlakteklassen



\*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1

# Gelderland



De omvangrijke en gevarieerde bedrijfsruimtemarkt van Gelderland vertoont de laatste jaren een evenwichtig beeld aan de vraagzijde. De jaarlijkse opname is redelijk stabiel. Langs de belangrijke vervoersassen vestigen zich steeds meer logistieke centra. Ook het

lokale bedrijfsleven oefent veel vraag uit in de kleinere kernen. In relatief korte tijd is de markt alsnauw krappere geworden. Het huidige aanbodniveau van ongeveer 1 miljoen m<sup>2</sup> beschikbare bedrijfsruimte nadert het jaarlijkse opnameniveau, en uitgeefbare gronden raken op. Vanwege de schaarste is er sprake van flinke opwaartse druk op huur- en koopprijzen.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

In het afgelopen jaar\* kwam de opname van bedrijfsruimten uit op 702.400 m<sup>2</sup>. In de twee voorgaande jaren was het opnameniveau ongeveer even hoog. In het meest recente jaar liep de opname in het kleinschalige segment wat terug. De opnames tot 1.000 m<sup>2</sup> kwamen uit op een totaal van 175.000 m<sup>2</sup> ten opzichte van 205.000 m<sup>2</sup> in 2021. Deze daling komt niet zo zeer door een gebrek aan vraag bij gebruikers, maar hoofdzakelijk door een gebrek aan passend aanbod. Het opnamevolume van bedrijfsruimten met een oppervlakte tussen 1.000 en 5.000 m<sup>2</sup> veerde juist op. Net als in de voorgaande jaren was de dynamiek groot in het segment 10.000 m<sup>2</sup> en groter. Dit had met name betrekking op logistieke centra op locaties als Medel in Tiel, Park15 in Oosterhout (Overbetuwe) en Centerpoort-Noord in Duiven.

De hoogste opname (85.100 m<sup>2</sup>) van vorig jaar noteerden we in Tiel. Op het zojuist genoemde terrein Medel huurden PostNL 32.000 m<sup>2</sup> en Katun 13.700 m<sup>2</sup>. Ook op bedrijventerrein Kellen in Tiel registreerden we veel transacties. Verderop aan de snelweg A15 werd in de gemeente Overbetuwe 60.500 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte opgenomen. Ook dat is ruim hoger dan het historisch gemiddelde. De gemeente profiteert net als Tiel van de ligging aan de A15 en de aantrekkelijkheid voor logistieke dienstverleners en distributiecentra. De grootste transactie vond plaats in Elst, waar FedEx een complex van 25.900 m<sup>2</sup> meerjarig onderhuurt. In het afgelopen jaar kwam de opname in Nijmegen uit op 23.300 m<sup>2</sup>, wat ruim minder is dan het historisch gemiddelde. De opnames in Nijmegen vonden vooral plaats in kleinschalige ruimten. In het naastgelegen Wijchen kwam de opname uit op 49.400 m<sup>2</sup>. Dominant was de aangekondigde nieuwbouw van DFDS dat een bijna 37.000 m<sup>2</sup> groot distributiecentrum in gebruik gaat nemen op bedrijventerrein Bijsterhuizen.

De opname in Apeldoorn (52.500 m<sup>2</sup>) was lager dan het gemiddelde in de voorgaande perioden. De belangrijkste reden van de daling was het ontbreken van grootschalige transacties die in voorgaande jaren talrijk waren. We registreerden vooral veel opnames tussen 1.000 en 5.000 m<sup>2</sup>. In Arnhem is al jarenlang sprake van krapte, door een gebrek aan bouwgrond. In het afgelopen jaar kwam de opname uit op 32.100 m<sup>2</sup>. Op bedrijventerrein IJsseloord 2 werd een circa 14.000 m<sup>2</sup> groot distributiecentrum in gebruik genomen. De overige opnames in Arnhem waren hoofdzakelijk kleinschalig. De opname in Ede was met 32.500 m<sup>2</sup> lager dan het historisch gemiddelde. Ook in Ede waren kleinschalige transacties dominant. Op een transactie na van 9.200 m<sup>2</sup> op bedrijventerrein Heestereng, waren alle opnames kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup>.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Nadat het aanbod ongeveer drie jaar lang bewoog rond hetzelfde niveau, zagen we in het afgelopen jaar een sterke daling van het beschikbare aanbod in Gelderland. In de belangrijkste markten van de provincie nam het aanbod in hoog tempo af. Alleen in Montferland steeg het aanbod. Hier kwam op bedrijventerrein DocksNLD een nieuw distributiecentrum op de markt van circa 15.100 m<sup>2</sup>. Het hoge aanbodniveau in Tiel (106.500 m<sup>2</sup>) verhult dat er wel degelijk krapte op de markt wordt ervaren. Het lokale midden- en kleinbedrijf kan nauwelijks geschikte ruimte vinden. Deze situatie zien we terug in veel delen in Gelderland. Aanbod is vaak verouderd of is beschikbaar in grootschalige objecten en sluit dus niet aan bij de wensen van gebruikers. In veel gebieden is de uitgeefbare grond schaars.

De krapte is vooral groot in de steden waar behoefte is aan stedelijke distributie, zoals Arnhem, Nijmegen en Apeldoorn. Het beschikbare aanbod in deze gemeenten is voor een groot deel verouderd. Illustratief is het aandeel structureel aanbod (drie jaar of langer in aanbod) in Arnhem. In de gehele provincie Gelderland is 24% van al het aanbod structureel, in Arnhem ligt dit niveau op bijna 50%.

## Prijzontwikkeling

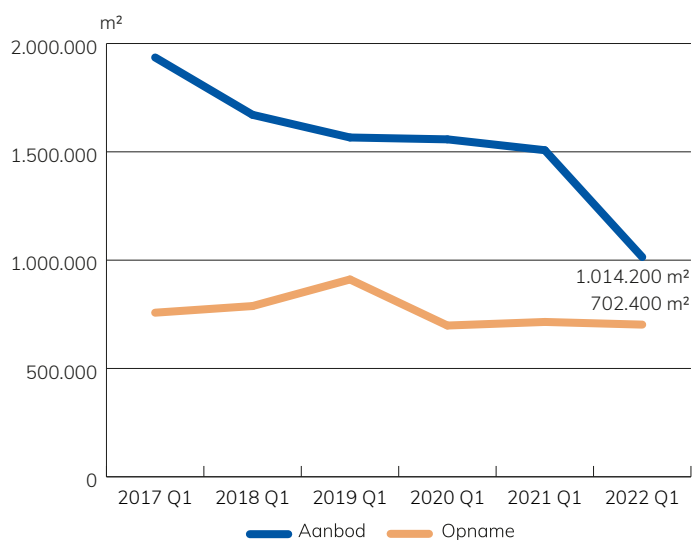
De stijgende trend in huur- en koopprijzen is ook in Gelderland zichtbaar. In het afgelopen jaar steeg de mediaan van de gerealiseerde huurprijs met 6% van € 56,5/m<sup>2</sup> tot € 60,-/m<sup>2</sup>. Vanwege de huidige krapte in grote delen van de markt, is de verwachting dat er voorlopig huurstijgingen zullen plaatsvinden. Dit geldt zeker voor moderne objecten in en rond de steden. Vooral in de stedelijke gebieden van Gelderland zal de huidige krapte aanhouden. De koopprijzen zijn nog sterker gestegen, door de forse vraag naar koopobjecten van zowel gebruikers als beleggers.

\*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1

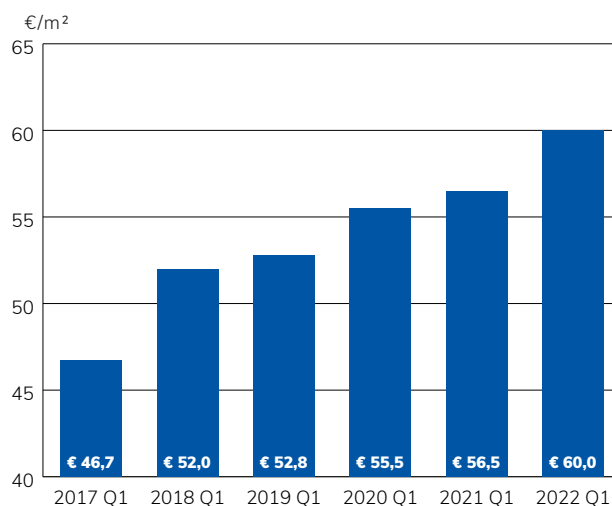
## Opname\* en aanbod in belangrijkste gemeenten Gelderland

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q1	Aanbod 2021 Q1	Aanbod 2022 Q1
Tiel	37.100	85.100	149.200	106.500
Overbetuwe	42.900	60.500	63.600	28.700
Apeldoorn	69.000	52.500	53.600	33.900
Wijchen	57.600	49.400	112.400	81.400
Ede	42.500	32.500	167.700	116.600
Arnhem	28.000	32.100	49.800	32.900
Nijmegen	32.700	23.300	49.400	37.500
Montferland	36.000	16.500	31.900	48.900
Overig Gelderland	428.000	350.400	829.900	527.700

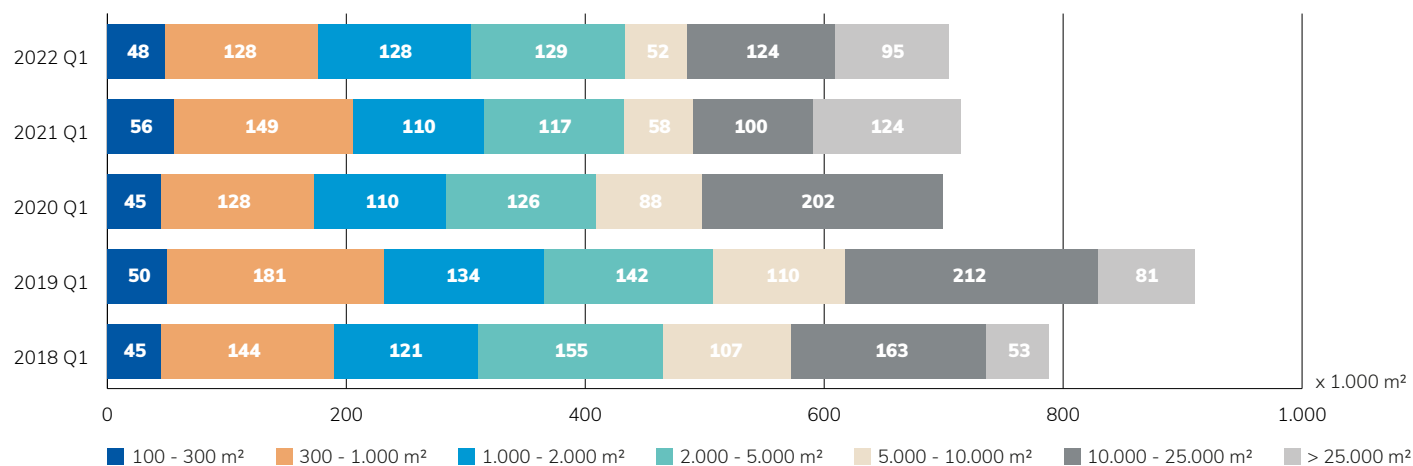
### Aanbod en opname\*



### Huurprijs (mediaan)



### Opnamevolume\* naar oppervlakteklassen



\*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1

# Midden-Nederland

## Provincies Flevoland en Utrecht



In enkele jaren tijd is de hoeveelheid aan beschikbare bedrijfsruimten in Midden-Nederland hard teruggelopen. De laatste jaren stagneert het opnameniveau ondanks dat veel bedrijven willen verhuizen of uitbreiden. Het aanbodniveau is op verschillende plekken inmiddels dusdanig

laag, dat bedrijven bijna niet meer kunnen doorstromen naar nieuwe huisvesting en dat drukt het opnameniveau. In Flevoland is wel grond beschikbaar. De schaarste heeft geleid tot een flinke stijging van de huren in de afgelopen jaren.

### Ontwikkelingen aan de vraagzijde

In de regio zijn het vooral opnames in de kleinste oppervlakten tot 1.000 m<sup>2</sup> en de categorie tussen 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup> die terugvielen. Maar ook transacties van oppervlakten tussen 2.000 en 5.000 m<sup>2</sup> waren minder talrijk, hoewel de ontwikkeling van deze categorie fluctueert in de tijd. Het opnamevolume in het afgelopen jaar\* werd vooral positief beïnvloed door opnames tussen 5.000 en 10.000 m<sup>2</sup>. In de loop van jaren zijn opnames in de grootste oppervlaktecategorieën boven 10.000 m<sup>2</sup> weggezaakt. Deels komt dit door een tekort aan beschikbare grootschalige kavels, vooral rond de stad Utrecht. Toch werd in de Domstad de grootste van transactie van vorig jaar geregistreerd.

Albert Heijn laat op bedrijventerrein Lage Weide een nieuw distributiecentrum bouwen van circa 25.000 m<sup>2</sup>. Op Lage Weide werden de grootste en meeste opnames vastgelegd. Op de andere terreinen in Utrecht registreerden we hoofdzakelijk kleine transacties onder 1.000 m<sup>2</sup>. Bedrijven in Utrecht hebben grote moeite om aan nieuwe huisvesting te komen. In de stad zijn bovendien bijna geen vrije kavels meer beschikbaar. Datzelfde geldt voor Amersfoort waar het opnameniveau al drie jaar erg laag is. Bijna alle opnames in Amersfoort in het afgelopen jaar (totaal 16.800 m<sup>2</sup>) waren kleinschalig. De grootste opname van 4.700 m<sup>2</sup> vond plaats op bedrijventerrein de Wieken. In Nieuwegein bedroeg de opname 41.100 m<sup>2</sup>, wat lager is dan het historisch gemiddelde van 64.500 m<sup>2</sup>. De grootste opname kwam op naam van PostNL, dat op Plettenburg een nieuw gebouw laat bouwen van 9.700 m<sup>2</sup>.

Datzelfde PostNL realiseerde de grootste opname in de provincie Flevoland. In Zeewolde betreft het bedrijf een bijna 19.000 m<sup>2</sup> groot distributiecentrum op bedrijventerrein Trekkersveld III. De laatste jaren heeft Zeewolde enkele grotere ondernemingen aangetrokken op dit terrein. Grote kavels zijn hier ruim beschikbaar en grondprijzen zijn relatief laag. Mede daardoor is er sprake van lage huren. Ook speelt het

aanwezige arbeidspotentieel in de regio een rol. Het aantal grote transacties in Almere viel terug, waardoor de jaaropname van 78.900 m<sup>2</sup> circa 22% onder het historisch gemiddelde lag. Toch zien we veel dynamiek in Almere van ondernemingen die zowel lokaal actief zijn als gericht zijn op de Randstad. In Lelystad was zowel in volume als in aantal opnames sprake van een moeizaam jaar. De grootste opname betrof de aankoop van een 8.000 m<sup>2</sup> object op bedrijventerrein Oostervaart.

De overige gemeenten in Midden-Nederland vertoonden een wisselend beeld. In Veenendaal was de opname in lijn met het historisch gemiddelde, maar in Woerden en De Ronde Venen zakte de opname weg. Vooral in Woerden is nog beperkt bedrijfsruimte beschikbaar op de markt.

### Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Gebrek aan geschikte bedrijfsruimten is voor veel gemeenten rondom Utrecht (zoals Woerden) een probleem. De regio is populair vanwege de centrale ligging in Nederland en de groeiende afzetmarkt. In de gemeente Utrecht is nog 92.200 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte beschikbaar. Maar een groot deel van het aanbod is functioneel verouderd en wordt al langere tijd aangeboden. In het afgelopen jaar kwam het voormalige distributiecentrum van Albert Heijn (14.250 m<sup>2</sup>) op de markt, net als het natuur-inclusieve distributiecentrum Hydra Utrecht (21.400 m<sup>2</sup>). In het aangrenzende Nieuwegein is het beschikbare aanbod gedaald tot 23.600 m<sup>2</sup> en hebben bedrijven weinig mogelijkheden om door te stromen naar een beschikbaar pand.

In Flevoland nam het aanbod in de belangrijkste gemeenten af. Vooral in Almere geldt dat de vele naar huisvesting zoekende bedrijven geen ruime keuze hebben in het bestaande aanbod. In zowel Almere als de rest van de provincie is nog wel veel grond beschikbaar voor nieuwbouw. Deze markt wordt momenteel vertraagd door de hoge bouwkosten en tekorten van materiaal en personeel. Opvallend is dat het aanbod in de provincie Utrecht momenteel meer verouderd is dan in Flevoland. In Utrecht is 32% van alle aangeboden objecten drie jaar of langer beschikbaar. In Flevoland is dat 22%.

### Prijzontwikkeling

De huurprijzen voor bedrijfsruimten staan onder opwaartse druk als gevolg van de schaarste in grote delen van de regio. Vooral in de laatste twee jaar zien we fors hogere gerealiseerde huurprijzen. In het afgelopen jaar kwam de mediaan van de gerealiseerde huurprijzen uit op € 70,7/m<sup>2</sup> tegenover € 68,2/m<sup>2</sup> in het voorgaande jaar. De stijging van de laatste jaren is groter en komt vooral op rekening van de bedrijfsverhuringen in de provincie Utrecht. In Flevoland is sprake van minder sterke groei.

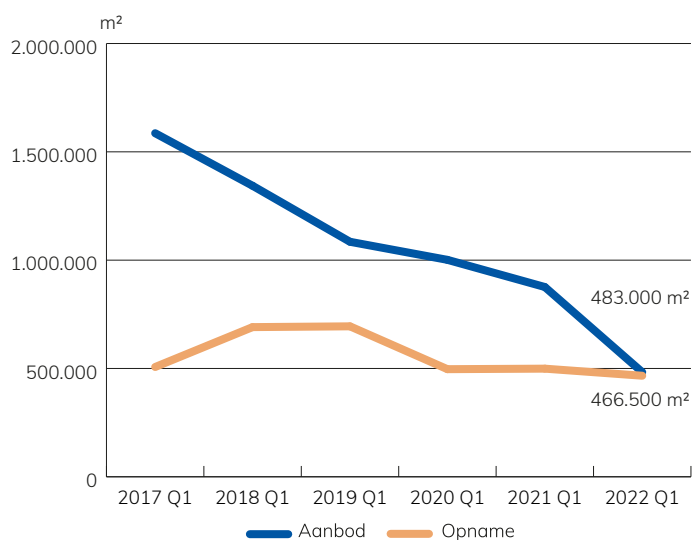
\*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1



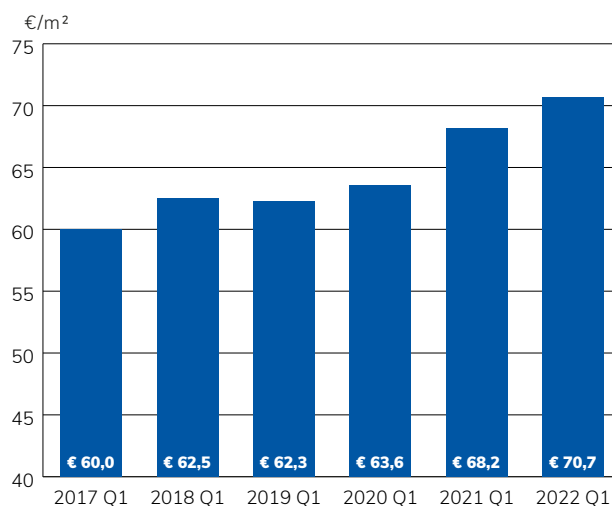
## Opname\* en aanbod in belangrijkste gemeenten Midden-Nederland

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q1	Aanbod 2021 Q1	Aanbod 2022 Q1
Utrecht	87.000	101.300	120.600	92.200
Almere	101.300	78.900	88.500	49.100
Nieuwegein	64.500	41.100	52.000	23.600
Zeewolde	21.300	28.700	38.700	8.100
Lelystad	35.900	24.700	75.900	50.700
Veenendaal	23.100	21.600	69.000	43.100
Amersfoort	31.100	16.800	40.900	40.000
De Ronde Venen	29.700	8.600	75.200	14.300
Woerden	34.700	4.800	20.400	10.700
Overig Midden-Nederland	148.900	139.900	294.800	151.200

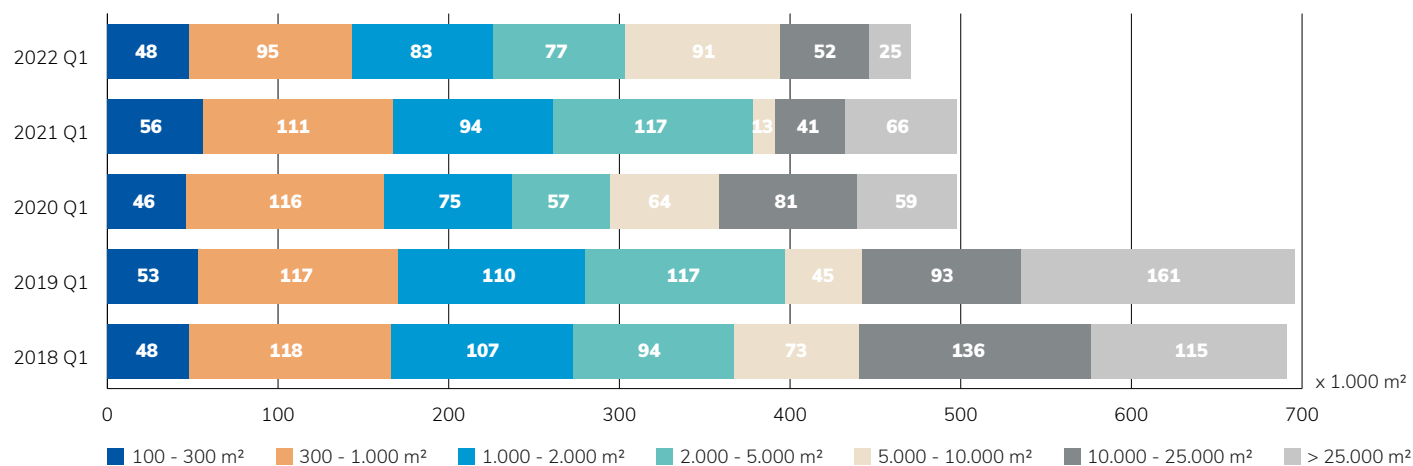
### Aanbod en opname\*



### Huurprijs (mediaan)



### Opnamevolume\* naar oppervlakteklassen



\*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1

# Noord-Holland



De structuur en dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in Noord-Holland is zeer gevarieerd. Naast de overwegend lokale bedrijvigheid in de kleinere kernen zijn er ook veel grootschalige bedrijven die mondiaal actief zijn. Stedelijke distributie speelt een grote rol vanwege de omvang-

rijke vraag van consumenten in steden als Amsterdam en Haarlem. In het afgelopen jaar\* lag de opname op een laag niveau. Het aanbodniveau is met bijna 1 miljoen m<sup>2</sup> nog wel omvangrijk, maar sluit voor een deel niet aan bij de huidige vraag. Grond is schaars en de aanwezige bedrijventerreinen rond de steden staan onder druk van woonfuncties.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

Met een opname van ruim 651.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte beleefde Noord-Holland een mager jaar. Ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande jaar daalde het volume met 13%. Het lagere niveau zien we terug in bijna alle oppervlaktecategorieën. De belangrijkste verklaring hiervoor is het tekort aan geschikt aanbod. Voor veel bedrijven in Noord-Holland die nieuwe huisvesting zoeken, is het beschikbare aanbod niet geschikt. Beschikbare grond is zeer schaars. Alleen in de opnameklasse tussen 5.000 tot 10.000 m<sup>2</sup> groeide het volume. In deze groep bevinden zich verschillende transacties in de regio Schiphol (Haarlemmermeer) gericht op internationale logistiek.

De internationale handel viel kort terug na de Corona-uitbraak, maar heeft zich snel hersteld. De totale opname in de gemeente Haarlemmermeer kwam vorig jaar uit op 159.900 m<sup>2</sup> en was in lijn met het historisch gemiddelde. Op Schiphol Trade Park in Hoofddorp werden vier logistieke opnames voor nieuwbouw gesloten met een totaal van 36.500 m<sup>2</sup>. In buurgemeente Aalsmeer was de opname met ruim 50.000 m<sup>2</sup> bovengemiddeld en werden meerdere aan sierteelt gerelateerde opnames geregistreerd.

De opname in Amsterdam viel ruim 20.000 m<sup>2</sup> terug ten opzichte van het historisch gemiddelde. Op Business Park Amsterdam Osdorp werd een tweetal opnames (o.a. Brocacef) geregistreerd van in totaal ruim 34.000 m<sup>2</sup> nieuwbouw. De overige opnames in de hoofdstad vonden nagenoeg allemaal plaats in bestaande objecten. In de stad is een groot tekort aan geschikt aanbod. De gemeente wil bovendien veel bedrijfsgronden herbesteden naar woonfuncties, wat op termijn de markt verder verkraapt en waardoor bedrijven moeten verplaatsen. Haarlem biedt echter nauwelijks vestigingsmogelijkheden voor zoekende bedrijven. Het opnameniveau zakte vorig jaar weg tot 13.100 m<sup>2</sup>. Opmerkelijk veel opnames waren kleinschalig en vonden bijvoorbeeld plaats in bedrijfsverzamelgebouwen.

Zaanstad is al jarenlang een overloopbestemming voor Amsterdamse bedrijven. Ook vorig jaar was er veel vraagdynamiek, wat leidde tot een opname van 62.600 m<sup>2</sup>. Een grote opname kwam van Picnic, dat vanuit een distributiecentrum van ruim 23.000 m<sup>2</sup> delen van Noord-Holland gaat bedienen. De regio Alkmaar kijkt terug op een teleurstellend jaar wat de vraag betreft. In zowel de gemeente Alkmaar als het aangrenzende Heerhugowaard, was het opnamevolume laag. In beide gemeenten daalde het aantal opnames ten opzichte van voorgaande jaren, maar sprong ook het ontbreken van grotere transacties in het oog. Hoorn had een soortgelijke ontwikkeling, al viel de totale opname minder hard terug.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Ondanks de terugval in de vraag nam het beschikbare aanbod in Noord-Holland flink af. Het aanbodniveau daalde in een jaar tijd met 26% tot 964.200 m<sup>2</sup>. Het aanbod in Amsterdam halveerde bijna in een jaar tijd en vergoette de schaarste die bedrijven ervaren. Ook in Zaanstad nam het aanbod af, met als gevolg dat bedrijven in de regio Amsterdam steeds minder keuzemogelijkheden hebben. Het aanbodvolume in vierkante meters in de Haarlemmermeer bleef gelijk. Toch daalde het aantal objecten in aanbod. In de gemeente kwamen enkele grote objecten op de markt, waaronder het in aanbouw genomen object "Hello World" van bijna 47.000 m<sup>2</sup> op Schiphol Trade Park. De situatie in Aalsmeer is vergelijkbaar. Begin 2022 steeg het aanbod doordat twee nieuwbouwobjecten van gezamenlijk 38.000 m<sup>2</sup> op de markt kwamen.

Het aanbod in Alkmaar en Heerhugowaard steeg licht. Dat neemt niet weg dat ook in deze regio krapte wordt ervaren. Zo zijn verschillende bedrijven in Alkmaar de laatste jaren verplaatst naar bedrijventerrein Beverkoog als gevolg van herbesteding van bedrijventerreinen naar woonfuncties. Inmiddels is de beschikbare grond op Beverkoog nagenoeg uitgegeven. Nadat het aanbod in een jaar tijd slonk naar 5.400 m<sup>2</sup>, is in Hoorn bijna geen aanbod van bedrijfsruimten in bestaande objecten te vinden. Ook in het overige deel van de provincie zagen we een forse afname van het aanbod. In een jaar tijd kromp het aanbod met circa 200.000 m<sup>2</sup> tot 238.900 m<sup>2</sup>.

## Prijzontwikkeling

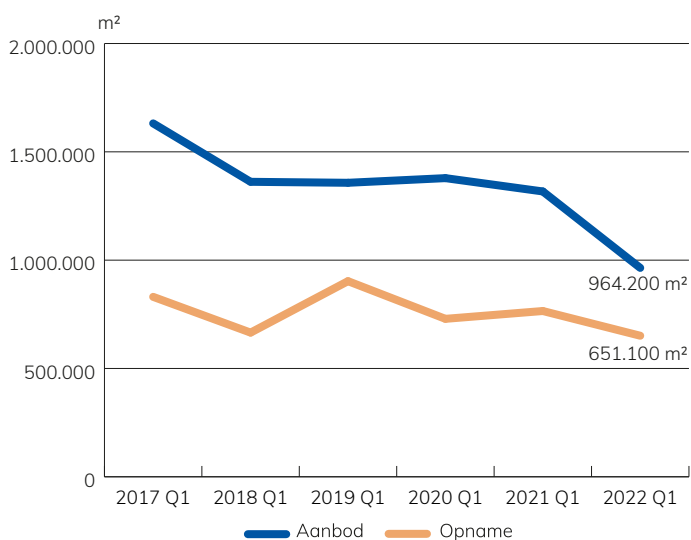
Door het steeds schaarser worden van geschikte bedrijfsruimten in grote delen van de provincie, zijn de prijzen de laatste jaren hard gestegen. De mediaan van de gerealiseerde huurprijzen kwam vorig jaar uit op € 72,-/m<sup>2</sup>. De hoogste huurprijzen liggen rond Schiphol. Ook in Amsterdam zijn gebruikers bereid steeds meer te betalen vanwege de grote krapte. Koopprijzen zijn nog harder gestegen, mede doordat veel beleggers in de stedelijke gebieden diep in de buidel hebben getast om objecten te bemachtigen voor verhuur. De hoge investeringskosten werken vervolgens door in hogere huren.

\*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1

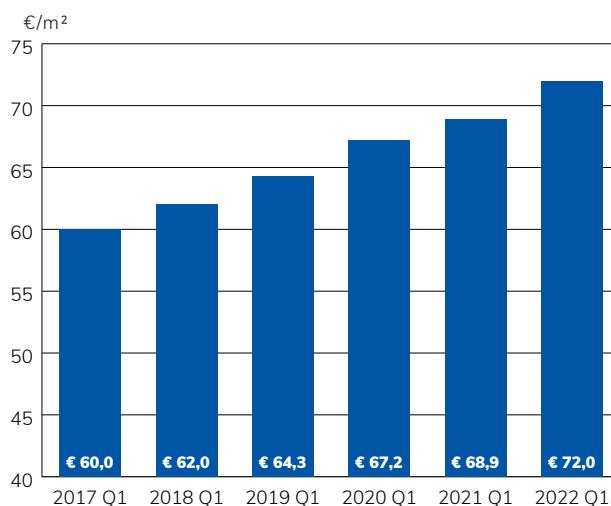
## Opname\* en aanbod in belangrijkste gemeenten Noord-Holland

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q1	Aanbod 2021 Q1	Aanbod 2022 Q1
Haarlemmermeer	162.900	159.900	368.500	368.500
Amsterdam	159.400	137.400	315.500	164.200
Zaanstad	57.200	62.600	81.500	66.600
Aalsmeer	30.200	50.100	27.800	63.800
Hoorn	25.100	20.300	25.100	5.400
Alkmaar	38.400	13.900	14.000	21.200
Haarlem	20.500	13.100	35.500	22.600
Heerhugowaard	34.700	10.500	11.000	13.200
Overig Noord-Holland	250.300	192.600	438.300	238.900

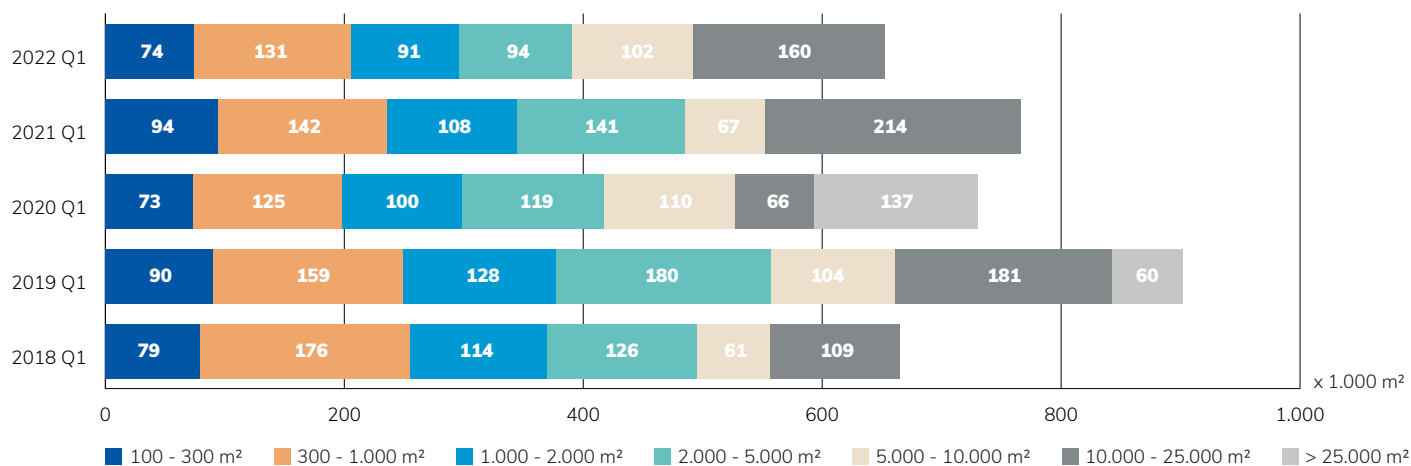
### Aanbod en opname\*



### Huurprijs (mediaan)



### Opnamevolume\* naar oppervlakteklassen



\*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1

# Zuidwest-Nederland

## Provincies Zuid-Holland en Zeeland



Zuidwest-Nederland wordt gekenmerkt door een zeer dynamische bedrijfsruimte-markt. Het zwaartepunt van de vraag ligt in Rotterdam en de locaties die aan de handel in de Rotterdamse haven zijn gerelateerd. In het afgelopen jaar\* kwam de opname uit rond 1,5 miljoen m<sup>2</sup>.

Verschillende grote opnames in logistieke vastgoedobjecten stuwden het volume omhoog. Daarnaast zagen we het beschikbare aanbod flink afnemen. In de provincie Zeeland stagneerde de marktdynamiek. De opname lag op een laag niveau en het beschikbare aanbod nam slechts licht af. Vanwege het feit dat beschikbaar aanbod in veel delen van Zuidwest-Nederland schaars is, is sprake van een opwaartse druk op de koop- en huurprijzen.

### Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De sterke toename in de vraag is toe te schrijven aan grote opnames van logistiek vastgoed van 10.000 m<sup>2</sup> en groter. In het voorgaande jaar (Q2 2020 – Q1 2021) viel dit segment terug, vooral door onzekerheid bij bedrijven over de effecten op de wereldhandel door de corona-uitbraak. In totaal werd in het afgelopen jaar 700.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte opgenomen met een metrages boven 10.000 m<sup>2</sup>. Vooral in de categorie tussen 10.000 en 20.000 m<sup>2</sup> was de opname hoog. Maar ook in het middelgrote segment tussen 5.000 en 10.000 m<sup>2</sup> registreerden we een hoog opnameniveau. Hiertegenover staat juist een afname in de opname van kleinere metrages tot 5.000 m<sup>2</sup>. In de oppervlakteklassen tot 1.000 kromp het opnamevolume met 21%.

In Rotterdam kwam de opname net uit boven het gemiddelde in de periode 2017-2021. De grootste transacties werden geregistreerd op de terreinen Distripark Botlek en de Maasvlakte. Wat de reguliere bedrijventerreinen van de stad betreft, viel op dat steeds meer bedrijven die actief zijn in de stedelijk distributie op zoek zijn naar geschikte bedrijfsruimte. Daarvan profiteren ook andere bedrijfslocaties in de Rijnmond regio, dat een zeer omvangrijk afzetgebied is met veel consumenten. In Ridderkerk zien we al enkele jaren op rij verschillende grote logistieke opnames, vaak door middel van nieuwbouw. Ook in het voorgaande jaar was dit het geval, met als resultaat dat er 155.100 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte door de markt werd opgenomen.

Opnames in logistiek vastgoed vormen in Lansingerland al enkele jaren de hoofdmoot, vooral op terreinen langs snelweg A12. Ook vinden in Lansingerland veel kleinschalige transacties plaats in bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen. De opname in Alphen aan den Rijn verdubbelde ten opzichte van historisch gemiddelde tot bijna 110.000 m<sup>2</sup>. Aan de Eikenlaan op bedrijventerrein Rijnhaven waren drie opnames goed voor bijna 78.000 m<sup>2</sup>.

In de provincie Zeeland stagneerde de marktdynamiek. De opname lag met 60.000 m<sup>2</sup> ruim onder het historisch gemiddelde van 100.000 m<sup>2</sup>. In alle belangrijke Zeeuwse gemeenten zagen we hoofdzakelijk kleinschalige transacties. In overig Zuidwest-Nederland trok de vraag juist aan. Het opnameniveau van 533.000 in het afgelopen jaar lag ruim boven het historisch gemiddelde van 475.200 m<sup>2</sup>. Een voorbeeld is Alblasterdam, dat profiteert van de aanwezige binnenvaarterminal en waar 100.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte werd opgenomen in het afgelopen jaar. Hiervoor waren meerdere logistieke deals verantwoordelijk.

### Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

De forse opname in het afgelopen jaar heeft geleid tot 8% afname van het beschikbare aantal vierkante meters bedrijfsruimte. Eind Q1 2022 bedroeg het beschikbare aanbod ruim 1,7 miljoen m<sup>2</sup>. Kijken we naar het aantal objecten dat wordt aangeboden, dan nam het aantal af met 26%, een veel groter percentage dus. Dat is te verklaren doordat er enkele zeer grote bedrijfsruimten op de markt zijn gekomen, vooral in Rotterdam. Om die reden zagen we dat het aanbod in de havenstad juist steeg van 485.000 naar 621.700 m<sup>2</sup>. Desondanks ervaren bedrijven in Rotterdam veel schaarste in de beschikbaarheid van bedrijfsruimte. Vooral kleinere metrages en moderne objecten zijn beperkt voor handen. Het stijgende aanbod verhult de schaarste op de markt. Ook in gemeenten als Den Haag, Leiden en Delft is sprake van grote tekorten. In deze gemeenten komen bedrijven, ten gevolge van gemeentelijke herbestemmingen van bedrijfsgronden naar woningen, verder in de verdrinking. Het beschikbare aanbod in een stad als Den Haag is bovendien vaak verouderd met als gevolg dat bedrijven nauwelijks kunnen uitbreiden of verhuizen binnen de gemeentegrenzen.

In de provincie Zeeland nam het aanbod licht af tot 220.000 in Q1 2022. In de provincie vinden geen speculatieve ontwikkelingen plaats en bedrijven verhuizen doorgaans niet snel binnen hun gemeente. Gemeten naar volume is het hoogste aanbod (58.000 m<sup>2</sup>) beschikbaar in Vlissingen.

### Prijzontwikkeling

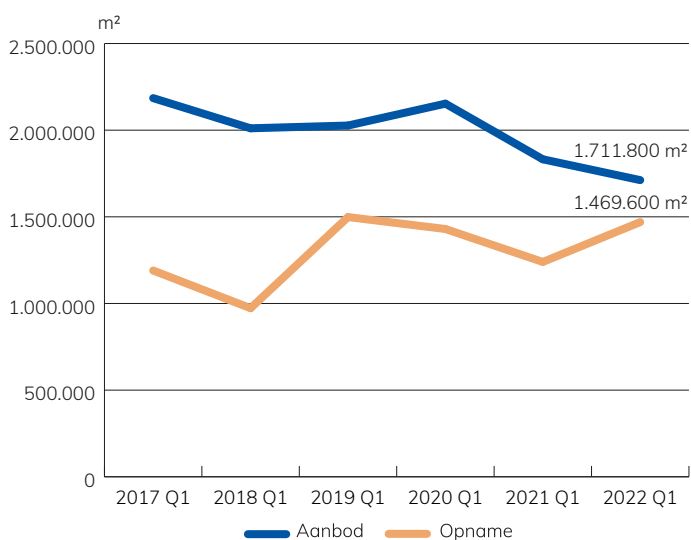
Vorig jaar nam de mediaan van de gerealiseerde huurprijzen in Zuidwest-Nederland met 2% af tot € 73,4/m<sup>2</sup>. In tegenstelling tot het Nederlands gemiddelde en veel andere regio's is in Zuidwest-Nederland de laatste jaren geen sprake van een forse huurstijging. De mediaan van de huurprijs ligt al jaren op een hoog niveau. Desondanks staat er opwaartse druk op de huurprijzen door schaarste in grote delen van de regio en de stijgende prijzen van nieuwbouw. Zeeland vertoont een gematigder prijsbeeld dan het sterk verstedelijkte Zuid-Holland, met lagere en stabielere huurprijzen.



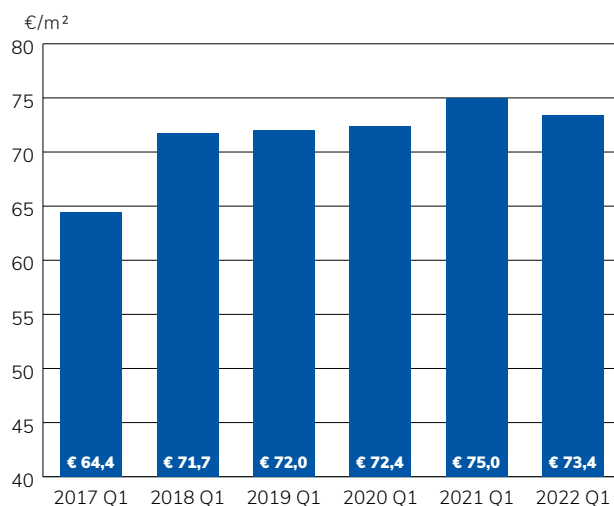
## Opname\* en aanbod in belangrijkste gemeenten Zuidwest-Nederland

Gemeente / provincie	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q1	Aanbod 2021 Q1	Aanbod 2022 Q1
Rotterdam	249.900	259.400	485.100	621.700
Ridderkerk	89.600	155.100	126.000	69.200
Lansingerland	114.500	132.900	52.000	74.300
Alphen aan den Rijn	51.200	109.800	65.000	49.400
Dordrecht	69.700	104.300	65.200	59.500
Waddinxveen	23.000	64.000	71.200	96.700
Westland	52.100	34.900	46.300	38.300
Den Haag	40.300	16.100	32.800	39.400
Zeeland (provincie)	100.800	60.000	248.300	220.000
Overig Zuidwest-Nederland	475.200	533.100	640.000	443.200

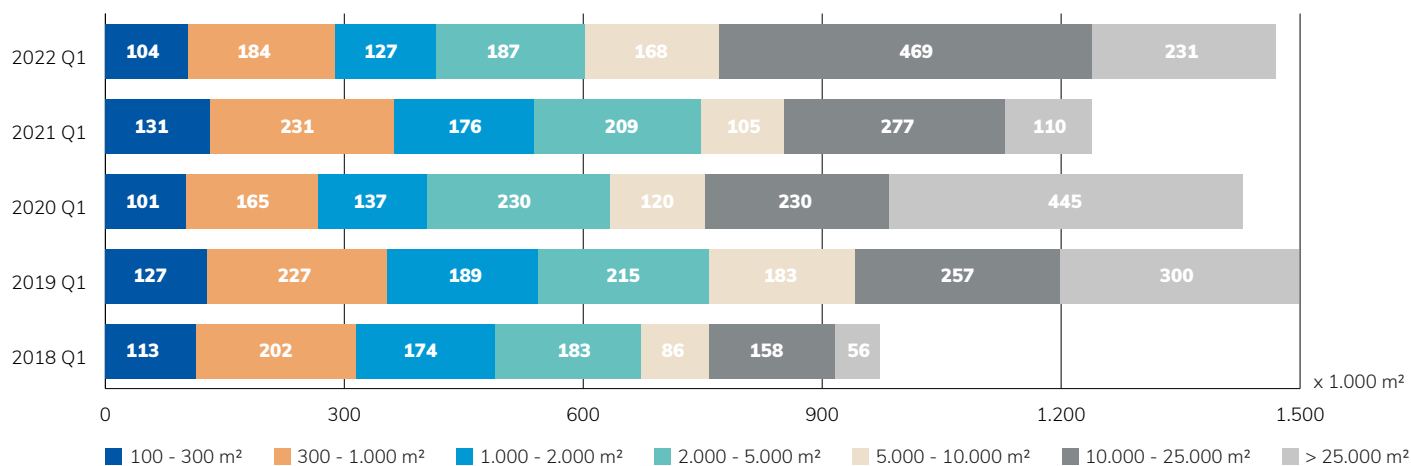
### Aanbod en opname\*



### Huurprijs (mediaan)



### Opnamevolume\* naar oppervlakteklassen



\*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1

# Noord-Brabant



De provincie Noord-Brabant is de meest omvangrijke bedrijfsruimtemarkt van Nederland als we de jaarlijkse opname in ogenschouw nemen. De vraag naar grootschalig logistiek vastgoed is groot en ook het MKB oefent zeer veel vraag uit naar bedrijfsruimten.

In het afgelopen jaar\* werd 1,7 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsruimte opgenomen. Het aanbod nam in deze periode in hoog tempo af en ligt per Q1 2022 op 1,7 miljoen m<sup>2</sup>. Op veel plekken in de provincie bestaat een groot tekort aan beschikbare bedrijfsruimten en uitgifbare grond. De schaarste leidt dan ook tot fors stijgende prijzen voor bedrijfsmatig vastgoed.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

Ten opzichte van het voorgaande jaar steeg de opname in de provincie met 15%. In alle oppervlakteklassen boven 2.000 m<sup>2</sup> werd meer opgenomen, waarbij vooral de allergrootste categorieën boven de 10.000 m<sup>2</sup> in het oog springen. Kort na de Corona-uitbraak was er veel terughoudendheid bij met name gebruikers van grootschalig logistiek vastgoed. De weggevallen vraag is in het afgelopen jaar weer goed gemaakt. In de kleinere oppervlakten nam het opnamevolume af. In de oppervlakteklasse tot 1.000 m<sup>2</sup> lag het opnamevolume afgelopen jaar 52.000 m<sup>2</sup> lager (-18%) dan in het jaar ervoor. Ook tussen 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup> was aantoonbaar minder opname.

In het afgelopen jaar werd met 148.600 m<sup>2</sup> de hoogste opname gerealiseerd in Roosendaal. Begin 2022 werd bekend dat Lidl het 115.000 m<sup>2</sup> grote Campus A58 in gebruik zal nemen. Buiten deze opname zagen we juist minder opname in Roosendaal. Grenzend aan Roosendaal werden op terrein Borchwerf II in de gemeenten Halderberge enkele logistieke opnames geregistreerd, waaronder van Solar Logistics. Ook in Breda nam de opnamedynamiek af. Vooral het aantal opnames tussen 2.000 en 5.000 m<sup>2</sup> was aanmerkelijk lager dan in andere jaren. In dit segment is duidelijk een tekort aan geschikt aanbod voor bedrijven.

In Tilburg lag het opnamevolume 37% lager dan het historische gemiddelde. De laatste jaren staat het opnamevolume in Tilburg onder druk, doordat er bijna geen (grote) kavels meer beschikbaar zijn en het beschikbare aanbod opdroogt. Dit jaar werd nog wel 45.000 m<sup>2</sup> verhuurd aan de Smartwares Group op een herontwikkelingslocatie op bedrijventerrein Kraaiven. Ook in Waalwijk viel de opname terug en gelden dezelfde tekorten als in Tilburg, die zowel het lokale MKB als gebruikers van logistiek vastgoed opbreken. Een paar kilometer ten oosten van Waalwijk, in Drunen, werd bekend dat Nunner Logistics een nieuw pand van 20.000 m<sup>2</sup> laat realiseren.

In Eindhoven kwam het opnameniveau (88.500 m<sup>2</sup>) net uit onder het historische gemiddelde. De twee grootste transacties (DHL en XPO Logistics) werden gerealiseerd op bedrijventerrein GDC Eindhoven Acht. In de gemeente vestigden zich opvallend veel bedrijven gericht op de stedelijke distributie. Net als in Eindhoven waren de twee grootste transacties in Den Bosch rond 12.000 m<sup>2</sup>. Het verschil tussen de opname in het afgelopen jaar (65.700 m<sup>2</sup>) en het historisch gemiddelde was echter groot in de Brabantse hoofdstad. De vraag in Oss wordt in vergelijking met de andere Brabantse gemeenten minder bepaald door opnames van logistiek vastgoed. De hoge jaaropname van 70.600 m<sup>2</sup> in het vorige jaar kwam vooral door kleine en middelgrote opnames.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Nadat het aanbod vier jaar lang stabiel was, nam het aanbodniveau vorig jaar spectaculair af met 38%. Door het hoge aantal logistieke opnames in het afgelopen jaar daalde vooral het aantal beschikbare vierkante meters hard. In het grootschalige segment zagen we de laatste jaren verschillende speculatieve ontwikkelingen die voorheen tot het aanbod behoorden, maar inmiddels door de markt zijn opgenomen. Ook in de kleinere oppervlakteklassen is een grote hap uit het aanbod verdwenen. In een jaar tijd daalde het aantal aangeboden objecten met een omvang van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> met maar liefst 45%. Aangeboden metrages tussen 1.000 en 5.000 m<sup>2</sup> namen in dezelfde periode af met 38%. In de kleine oppervlakteklassen leidt het gebrek aan bouw mogelijkheden ertoe dat bestaand vastgoed snel wordt opgenomen. In Noord-Brabant is ook veel verouderd vastgoed verkocht met als doel te slopen voor herontwikkeling. Op deze manier kunnen bedrijven alsnog nieuwbouw plegen. De verwachting is dat aanbod de komende periode flink blijft dalen. Op de markt zijn nog veel bedrijven op zoek naar nieuwe huisvesting. Bovendien zaten er begin 2022 verschillende opnamedeals in de pijplijn die in de loop van 2022 bekrachtigd worden en effect hebben op het aanbodniveau.

## Prijzontwikkeling

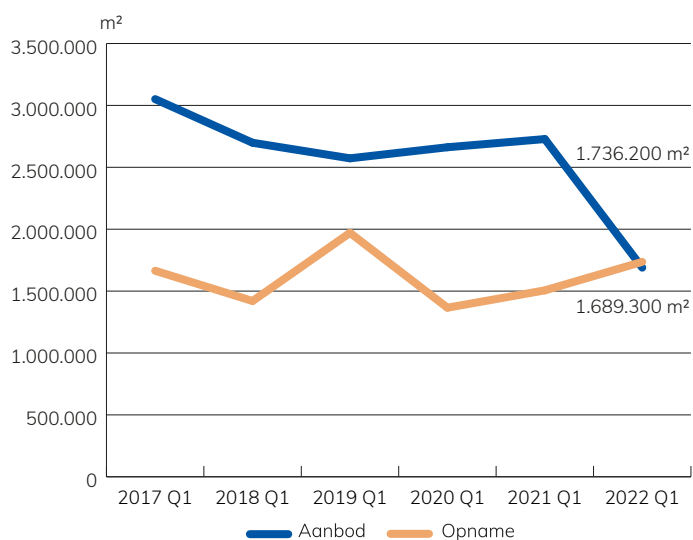
Lage grondprijzen, veel nieuwbouw en een ruim aanbod hebben jarenlang huurprijsstijgingen gedempt. Sinds enkele jaren nemen de huurprijzen in Noord-Brabant hard toe. In het afgelopen jaar steeg de mediaan van de gerealiseerde huurprijzen met ruim 6% tot € 55,5/m<sup>2</sup>. Door de grote krapte op de markt zijn huurders bereid fors meer te betalen voor courante huisvesting. De hogere nieuwbouwkosten werken door in de huurprijzen en zullen de komende tijd een grotere rol gaan spelen. Koopprijzen zijn in de provincie nog forser gestegen. Naast de vraag van bedrijven, zijn in Brabant veel beleggers actief die doorgaans meer betalen dan gebruikers.

\*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1

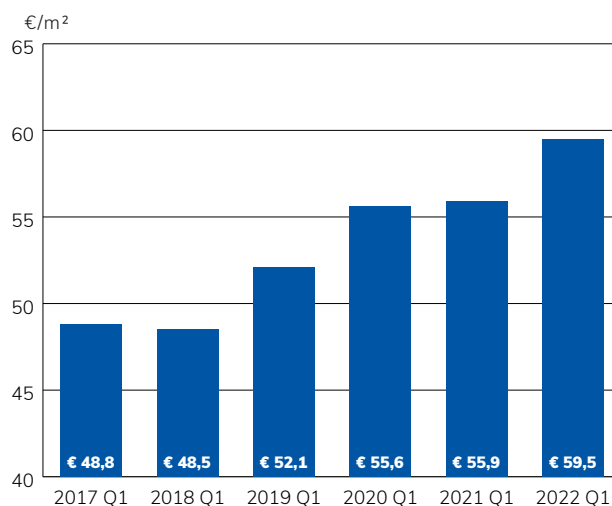
## Opname\* en aanbod in belangrijkste gemeenten Noord-Brabant

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q1	Aanbod 2021 Q1	Aanbod 2022 Q1
Roosendaal	84.400	148.600	130.900	23.600
Tilburg	202.900	128.700	197.300	137.400
Moerdijk	111.800	94.100	219.300	194.900
Waalwijk	118.300	92.600	206.300	122.500
Eindhoven	100.500	88.500	209.700	161.900
Breda	109.500	77.300	66.100	67.000
Oss	55.700	70.600	76.000	44.100
Halderberge	91.500	66.900	111.600	104.000
Den Bosch	100.400	65.700	113.800	68.400
Overig Noord-Brabant	610.300	903.169	1.397.100	765.500

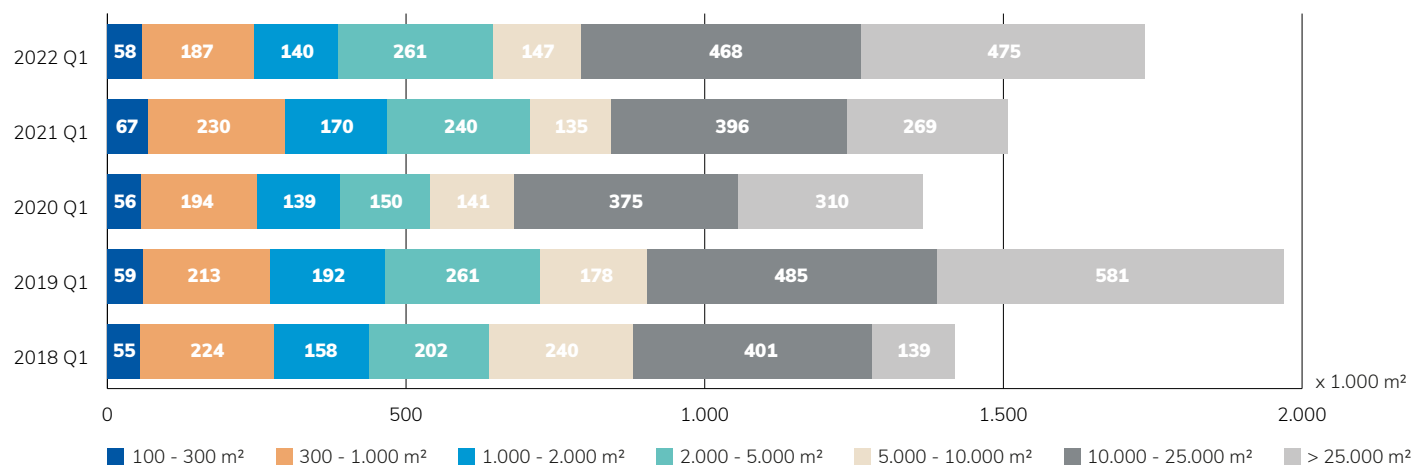
### Aanbod en opname\*



### Huurprijs (mediaan)



### Opnamevolume\* naar oppervlakteklassen



\*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1

# Limburg



De bedrijfsruimtemarkt in Limburg heeft grofweg twee gezichten. Aan de ene kant zijn op de terreinen verscheidene MKB'ers actief met een lokale binding. Daarnaast zijn er terreinen langs snelwegen met grootschalige logistieke centra die zich veelal richten

op de grote afzetgebieden in West-Europa. Door de vraag naar volumineuze logistieke complexen heeft de markt een grillig verloop. In het afgelopen jaar\* verdubbelde de opname van bedrijfsruimten. Tegelijkertijd kromp het aanbod met 27% tot 990.000 m<sup>2</sup>. In korte tijd is de ruime bedrijfsruimtemarkt in Limburg aanzienlijk krappere geworden.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De ontwikkeling van de opname per grootteklassen (zie figuur) legt de verscheidenheid in de Limburgse bedrijfsruimtemarkt bloot. In de kleinste oppervlakteklasse tot 1.000 m<sup>2</sup> daalde het volume ten opzichte van het voorgaande jaar, waarin juist veel kleinere opnames werden geregistreerd. Na twee jaar van mindere vraag, steeg het opnamevolume in het grootschalige segment boven de 10.000 m<sup>2</sup> tot een recordhoogte van 632.000 m<sup>2</sup>. De grootste opname in heel Nederland kwam op naam van VidaXL, dat een nieuw 141.000 m<sup>2</sup> groot logistiek centrum betreft op Trade Port Noord in Sevenum (gemeente Horst aan de Maas).

Deze grote transactie was de hoofdreden van het hoge transactievolume in Horst aan de Maas. Ook is op een steenworp afstand een nieuwbouwproject van 62.000 m<sup>2</sup> aangekondigd door Hessing. Beide ontwikkelingen maken deel uit van het logistiek cluster van Venlo, maar liggen in de gemeente Horst aan de Maas. Ook in Venlo en het aangrenzende Venray werden hoge transactievolumes geregistreerd, hoewel in Venlo sprake was van een lagere opname dan het historisch gemiddelde. De twee grootste opnames in Venray werden gerealiseerd door Ceva Logistics en Clipper Logistics en waren goed voor in totaal 88.000 m<sup>2</sup>. In hetzelfde complex waar Clipper Logistics zich vestigde, huurde JD.com circa 18.000 m<sup>2</sup>. Hoewel het overgrote deel van het opnamevolume in Venlo voor rekening kwam van de grootschalige logistieke sector, vonden ook veel kleinere transacties plaats.

Ook in Heerlen zagen we een hoog opnameniveau (93.600 m<sup>2</sup>) vergeleken met het historische gemiddelde van 50.200 m<sup>2</sup>. Hoofreden hiervoor is de vestiging van JD Sports in een nieuw distributiecentrum op bedrijventerrein Beitel. Afgezien daarvan was de vraag in Heerlen beperkt. De opnames in Weert waren hoofdzakelijk middelgroot (tot 5.000 m<sup>2</sup>) tot klein. Wel werd een grote logistiek opname van 62.000 m<sup>2</sup> geregistreerd op bedrijventerrein Kampershoek 2.0. Dit

\*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1

terrein richt zich op grote logistieke bedrijven en is in korte tijd bijna volledig uitgegeven door de regionale tekorten en de vestiging van enkele grote logistieke complexen.

In de andere gemeenten van Limburg zijn opnames van logistiek vastgoed minder dominant. In Maastricht en Kerkrade zien we vooral MKB'ers de dienst uitmaken. Voor bedrijven in Maastricht is uitgeefbare grond nagenoeg niet voor handen en is beschikbaar vastgoed schaars. Dit beperkt de doorstroming van bedrijven en dat zien we in het afgelopen jaar terug in een laag opnamevolume.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

De spectaculaire daling van het beschikbare aanbod volgt op drie jaar van stijging. Door veel nieuwbouwontwikkelingen lieten bedrijven ruimten achter op de markt, terwijl de vraag achter bleef. Daarnaast kwam ook aanbod op de markt door speculatieve ontwikkelingen, vooral van logistiek vastgoed. Tussen Q2 2021 en Q1 2022 verdween veel aanbod door de sterke vraag, wederom vooral dankzij de logistieke sector.

De afname van het aanbod vond plaats op bijna alle locaties in de provincie. In Sittard-Geleen en in Maastricht halveerde het aanbodniveau, terwijl in Horst aan de Maas een nog sterkere daling zichtbaar was en nog amper 10.000 m<sup>2</sup> aanbod beschikbaar is. In de Limburgse hoofdstad Maastricht is voor bedrijven nauwelijks ruimte om door te stromen. Ondanks voldoende vraag, sluit het meeste aanbod niet aan bij de wensen van gebruikers. De meest spectaculaire daling was zichtbaar in Venray, waar het beschikbare aanbod afnam van 247.000 m<sup>2</sup> in Q1 2021 naar 81.100 in Q1 2022. Dit kwam doordat een aantal grote logistieke complexen in gebruik zijn genomen. Het aanbod van metrages onder 10.000 m<sup>2</sup> halveerde in deze periode. Ook in de overige gemeenten van Limburg was sprake van een sterke afname van het aanbod.

Van het totale aanbod sluit een groeiend deel slecht aan op de wensen van gebruikers. Van alle aangeboden objecten in Limburg wordt 32% langer dan drie jaar aangeboden. Dit structurele aanbod was in Q1 2021 nog goed voor 24% van het totaal. Landelijk ligt het niveau op 25% van het totale aanbod.

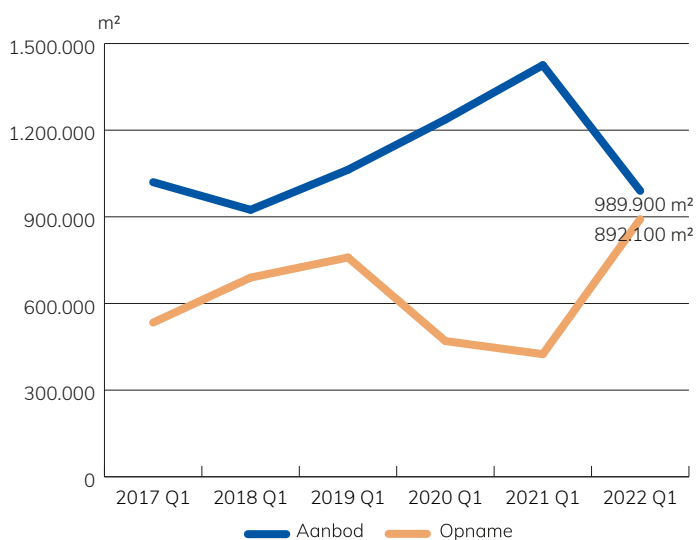
## Prijzontwikkeling

In het afgelopen jaar steeg de mediaan van de gerealiseerde huurprijzen met ruim 9 euro tot € 55,5/m<sup>2</sup>. Jarenlang waren de huurprijzen redelijk stabiel door relatief veel nieuwbouw, lage grondprijzen en ruim aanbod. De prijsstijging in het afgelopen jaar houdt deels verband met oplopende tekorten. Ook voor logistiek vastgoed in plaatsen als Venlo en Venray zien we de huurprijzen oplopen. Hier spelen tekorten van direct beschikbaar vastgoed een rol. Tevens zien we dat stijgende bouwkosten voor de nieuwbouwprojecten doorwerken in hogere huurprijzen.

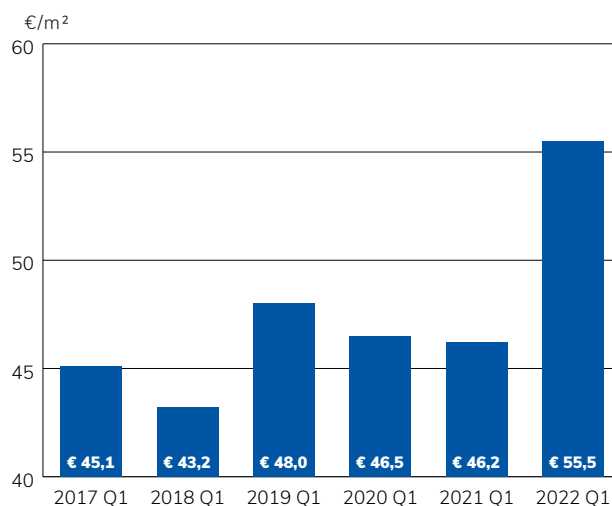
## Opname\* en aanbod in belangrijkste gemeenten Limburg

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q1	Aanbod 2021 Q1	Aanbod 2022 Q1
Horst aan de Maas	38.700	213.200	31.600	9.700
Venray	63.100	164.000	247.000	81.100
Venlo	174.500	147.500	217.500	198.600
Heerlen	50.200	93.600	169.800	128.100
Weert	33.300	81.200	90.700	90.700
Sittard-Geleen	47.700	39.800	114.800	50.800
Maastricht	23.100	16.700	59.600	29.100
Kerkrade	25.500	10.900	45.600	44.300
Overig Limburg	119.300	125.100	448.300	357.500

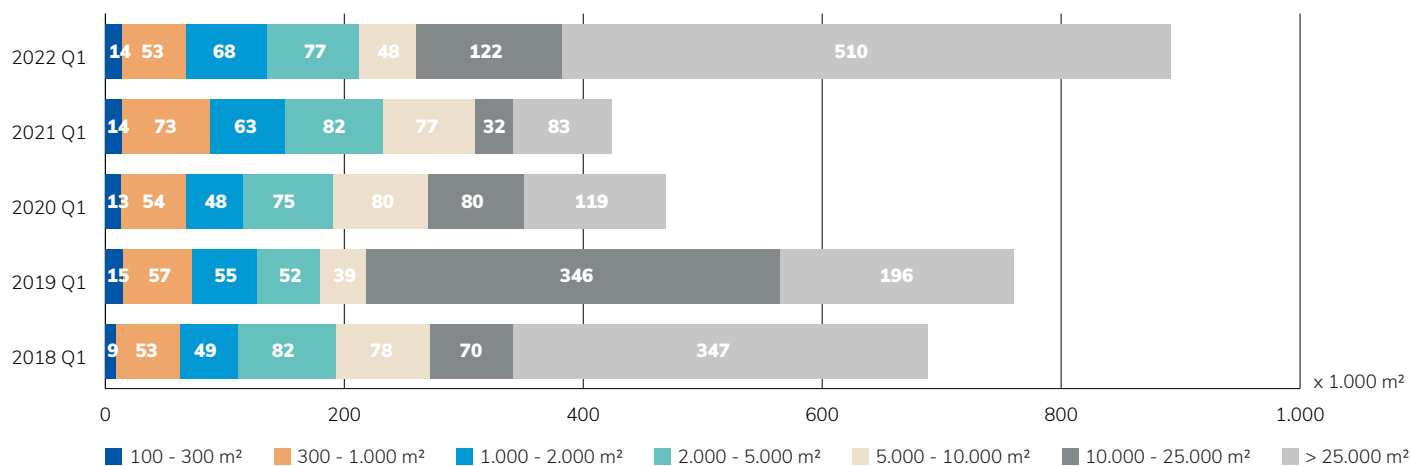
### Aanbod en opname\*



### Huurprijs (mediaan)



### Opnamevolume\* naar oppervlakteklassen



\*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1



# Definities en bronnen

## 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 indien het bedrijfsdeel meer dan 50% van het gehele complex uitmaakt. De bedrijfsruimtemarkt is de overkoepelende term voor logistiek vastgoed en overig bedrijfsmatig vastgoed.

## Logistiek

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

## Aanbod

Bedrijfsruimte die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Objecten die in voorbereiding zijn en derhalve nog gebouwd moeten worden, worden in het aanbod niet meegeteld. Het aanbod omvat naast leegstaande en nog in aanbouw zijnde objecten ook ruimten die nog in gebruik zijn maar waarvan bekend is dat deze op korte termijn worden vrijgemaakt. Voor bedrijfsruimte wordt een ondergrens van 100 m<sup>2</sup> aangehouden. In 2021 is een wijziging doorgevoerd in de registratie van het aanbod. Objecten die onterecht beschikbaar waren voor verkoop of verhuur zijn geïnventariseerd en geschrapt. Deze opschoning heeft ertoe geleid dat bijna 1 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsruimte niet meer tot het beschikbare aanbod behoort. Hoewel sprake is van een trendbreuk is hiermee de kwaliteit van het aanbodbestand verbeterd. Bron: *brainbay*.

## Structureel aanbod

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

## 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*.

## Transactielooptijden

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

## Huurprijs

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

## Mediaan (huurprijs)

De waarde precies in het midden van een dataset met gerealiseerde huurtransacties, waarbij de waarden van hoog naar laag zijn gezet. De dataset bestaat uit m<sup>2</sup> prijzen van gerealiseerde huurtransacties met een oppervlakte tussen 100 en 25.000 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn alleen gerealiseerde huren tussen € 10,- en € 100,- per m<sup>2</sup> meegenomen.

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





**Colofon**  
Juni 2022

**Uitgave**  
NVM Business

**Samenstelling**  
Jacob Velleman -  
brainbay

**NVM Business**  
Orteliuslaan 951  
3528 BE Utrecht  
Telefoon: (030)-608 51 85  
[www.nvm.nl/nvm-business/](http://www.nvm.nl/nvm-business/)

