

Gebrek aan doorstroom remt innovatieve bedrijvigheid

De wereldwijde politieke invloeden leiden tot de nodige onzekerheid in de markt, die vooral het logistieke segment raakt, ziet **Bauke Coppes**. Ook de netcongestie is een groeiend probleem. 'We hebben in de druk op de energietransitie de afgelopen jaren de behoefte aan stroom enorm onderschat. Het probleem gaat heel snel nog veel groter worden.'

De regio van ST Bedrijfsmakelaars kent een aantal hotspots voor logistiek vastgoed, zoals bij Tiel en Nijmegen/Wijchen. Bauke Coppes: 'We zien nu dat daar wat meer beschikbaarheid komt, terwijl er tot anderhalf jaar geleden op logistiek gebied niets beschikbaar was. Tegelijkertijd zie ik ook dat dit wellicht meer een dipje was dat zich nu weer voorzichtig lijkt te herstellen. Vanuit de gebruikers komt weer meer vraag en we zien dan ook weer meer transacties. De bedrijfsruimtemarkt tot 5.000 meter is sowieso ontzettend goed. Er is veel bedrijvigheid. In de bedrijfsruimtes van 500 tot 5.000 m² is dan ook echt een tekort. De grotere metrages, zoals de warehouses, >



Regio-analyse Oost-Nederland

dat zijn wel echt andere doelgroepen. Wat je bovendien ziet is dat er heel veel bedrijven zijn die willen doorgroeien, maar dat ze erg moeilijk aan huisvesting kunnen komen. Het zijn vaak innovatieve ondernemers die een mooi bedrijf hebben neergezet en dan een volgende stap willen maken.'

Kapitaalkrchtig

Voor de netcongestie zijn voor de komende jaren nog weinig oplossingen in zicht.

Collectieve oplossingen, zoals samenwerken met je burens of met batterijen werken komen nog niet veel voor. 'Het zijn vooral de meer kapitaalkrchtige eigenaren of gebruikers die dat kunnen verwezenlijken. Maar er zijn ook veel bedrijven die willen groeien, maar waar de marges dun zijn en kosten gewoon een grote rol spelen. Voor veel doelgroepen is

een collectieve oplossing ver van hun bed. Vroeger was de eerste vraag tijdens een bezichtiging: wat kost het? Nu is de eerste vraag: hoeveel energie is er beschikbaar? Er is ook erg weinig ruimte voor uitbreiding van bedrijventerreinen, terwijl de vraag ruimschoots aanwezig is. Er zijn wel plannen maar die laten nog lang op zich wachten, onder meer door de netcongestie.'

Verbindende schakel

Een positief geluid is er echter ook, zoals in de herontwikkeling van bedrijventerrein Winkelsteeg aan de zuidkant van Nijmegen. Dit gebied ondergaat de komende jaren een transformatie naar wonen in combinatie met werken. Coppes: 'Hier komen 4.000 woningen in combinatie met 300.000 m² BVO oppervlak aan bedrijvigheid, wat zorgt

voor 3.000 banen. Dit gaat het tweede centrum van Nijmegen worden, met een uitstekende bereikbaarheid via snelwegen, het treinstation en het centrum van Nijmegen. Echt een verbindende schakel, die substantieel gaat bijdragen aan duurzame economische groei en het toevoegen van werkgelegenheid voor de stad en de regio. Het is natuurlijk een flinke uitdaging door de combinatie van wonen en werken. Dan moet je denken aan bedrijvigheid in de plint en

wonen erboven, met het liefst nog een voetbalveld op het dak. De functies zullen vooral smart industry zijn, lichte bedrijvigheid maar ook logistiek ten behoeve van zero emission- stadsdistributie. Vanuit onze expertise worden wij gevraagd om te adviseren over hoe die commerciële functies eruit kunnen komen te zien. Heel mooi om bij zo'n positieve ontwikkeling betrokken te zijn. Er zijn in de markt zeker veel uitdagingen, maar ik zie tegelijkertijd ook ruim voldoende kansen.'

WIE IS?

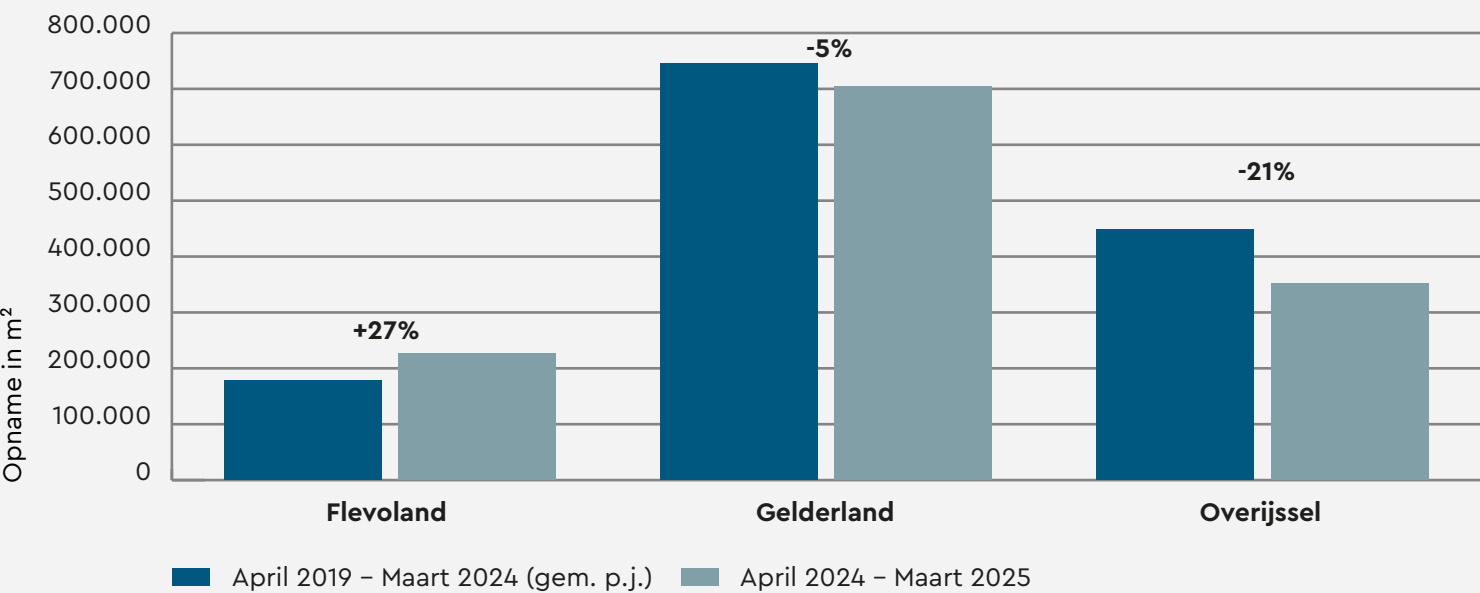
Bauke Coppes is mede-eigenaar en bedrijfsmakelaar bij ST Bedrijfsmakelaars, voorheen Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars, partner van Dynamis. Het all-round makelaarskantoor is geworteld in Nijmegen en bestaat al sinds 1934. Het kerngebied voor de zakelijke markt strekt tot Wijchen, Tiel en Boxmeer. 'Wij hebben een uitstekend netwerk in de regio maar werken ook voor landelijke en internationale opdrachtgevers en bedienen zo het gehele spectrum. Ik heb jarenlang veel zakelijke taxaties gedaan, die kennis zet ik nu in als makelaar. Ik vind het heel mooi om al vanuit de voorkant te adviseren en het hele traject te mogen begeleiden, om zo echt meerwaarde toe te voegen voor de klant.'



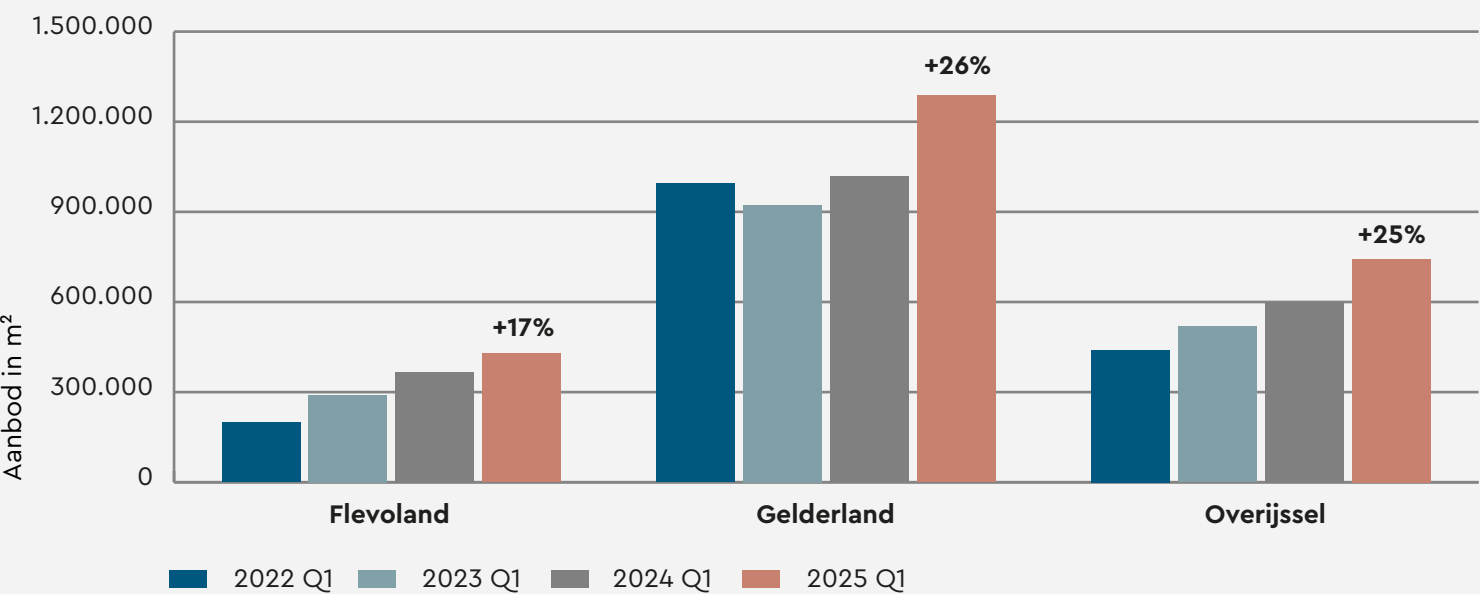
'Veel bedrijven willen doorgroeien, maar kunnen moeilijk aan bedrijfsruimte komen'

Regio-analyse Oost-Nederland

Opname van bedrijfsruimte



Aanbod van bedrijfsruimte



Wat valt op?

- Dit jaar is alleen in Flevoland meer bedrijfsruimte opgenomen, met een stijging van 27 procent. Bijna 70 procent van de opname in deze provincie vond plaats in Almere en Lelystad.
- In Overijssel en Gelderland daalde de opname juist, met respectievelijk 21 procent en 5 procent. Toch wordt in Gelderland nog steeds de meeste bedrijfsruimte opgenomen met meer dan 700.000 m². Overijssel komt op de tweede plaats, met ongeveer de helft daarvan.
- De grootste transactie betrof de huur van een nieuw en volledig gerobotiseerd distributiecentrum van 75.000 m² in Tiel door Rituals.

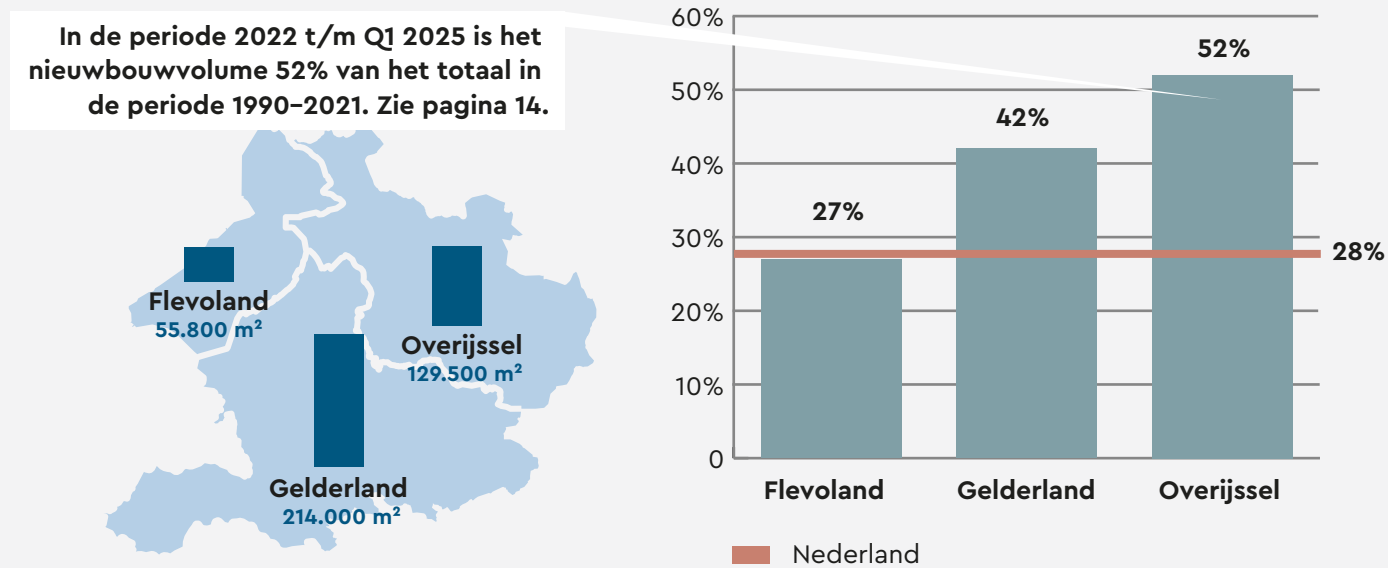
Wat valt op?

- Het aanbod van bedrijfsruimte blijft ook dit jaar groeien in de oostelijke provincies. Daardoor hebben ondernemers meer keuze.
- De grootste stijging is te zien in Gelderland (26%) en Overijssel (25%). Dit komt mede door de toevoeging van enkele grootschalige objecten (vanaf 5.000 m²) in Wijchen en Enschede.
- In Flevoland groeit het aanbod iets minder hard, met een stijging van 17 procent. Desondanks neemt ook daar het aanbod flink toe, vooral in populaire plaatsen zoals Almere en Lelystad.

Regio-analyse Oost-Nederland

Nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouwen
2022 t/m Q1 2025 in m²

Verhouding t.o.v. periode 1990–2021



Top 10 gemeenten opname & aanbod

(in m²)	Opname gemiddeld April 2019 – Maart 2024	Opname April 2024 – Maart 2025	Aanbod Q1 2024	Aanbod Q1 2025	% Voorraad in aanbod
Almere	94.600	113.300	142.300	170.500	9%
Apeldoorn	69.300	52.100	36.700	43.800	3%
Enschede	65.300	39.300	52.700	111.000	6%
Almelo	62.600	89.300	143.300	159.600	8%
Zwolle	55.200	22.300	91.900	65.300	4%
Wijchen	40.500	33.800	31.700	97.500	8%
Ede	40.200	30.100	55.000	78.300	5%
Tiel	40.100	136.900	62.500	72.400	5%
Lelystad	27.700	42.500	130.900	181.000	11%
Nijmegen	23.100	37.700	51.200	80.600	5%

Wat valt op?

- In de afgelopen drie jaar is het bouwtempo van bedrijfsverzamelgebouwen in veel provincies flink veranderd.
- Sinds 2022 is in Gelderland de meeste nieuwbouw opgeleverd. Daar is inmiddels 42 procent gebouwd van wat er tussen 1990 en 2021 in totaal is neergezet.
- In Overijssel gaat het zelfs nog sneller. In drie jaar tijd is daar al 52 procent van het bouwvolume uit de periode 1990–2021 bereikt.
- In Flevoland is veel minder nieuwbouw opgeleverd. Tot nu toe is daar 27 procent van het vroegere bouwniveau gerealiseerd, het laagste van de drie provincies.

Wat valt op?

- In verschillende gemeenten lag de opname van bedrijfsruimte dit jaar boven het langjarig gemiddelde.
- Zo springt de hogere opname van Tiel in het oog, waarbij vooral twee grote logistieke transacties het beeld bepaalden.
- Ook in Almere, Almelo en Lelystad is de opname flink gestegen. Tegelijkertijd daalde de opname juist in andere steden, soms zelfs behoorlijk sterk.
- In meerdere gemeenten is het aanbod van bedrijfsruimte flink toegenomen, waardoor een relatief groot deel van de voorraad beschikbaar is: 11% in Lelystad, 9% in Almere en 8% in Almelo.