

Regio-analyse Zuid-Nederland

Bedrijven zoeken een duurzame omgeving

De dynamiek in de markt is momenteel groot en behoorlijk uitdagend, zegt **Dennis Kleijne**. Tegelijkertijd ziet hij daarbij veel kansen en mogelijkheden. De campusomgevingen in Eindhoven (High-Tech), Oss (Pharma), Roermond (Industrie) en Veghel (Food) zijn booming. Ze trekken veel bedrijvigheid aan en versterken de lokale economie. 'Locatie is in de bedrijfsruimtemarkt in Zuid-Nederland echt een heel belangrijk onderwerp.'

Bedrijven zoeken niet meer zozeer een bedrijfsruimte, maar een duurzame omgeving die past bij hun groeiambities en prettig is voor het personeel. De vraag naar duurzaamheid leidt veelal tot relocatie, waarbij het een uitdaging is om de balans te vinden tussen vraag en aanbod. Kleijne: 'Samen met betrokken partijen bekijken we de mogelijkheden voor renovatie en slimme energie-oplossingen, bijvoorbeeld door bedrijfscomplexen anders in te richten en moderne faciliteiten toe te voegen. Verouderde panden worden opgewaardeerd met energie-efficiënte oplossingen voor kostenreductie én een beter werkklimaat. Hiermee ontstaat een heel nieuwe generatie bedrijventerreinen die aantrekkelijk zijn voor moderne ondernemingen. Er is namelijk een toenemend tekort aan hoogwaardige bedrijfscomplexen op goede locaties. >



Regio-analyse Zuid-Nederland

Deze aanpak stelt het me in staat om, ondanks de uitdagingen, kansen te benutten en passende oplossingen te creëren voor alle betrokkenen.'

Strategisch

Naast hoogwaardige kwaliteit en duurzaamheid van het vastgoed zijn dus strategische locaties in trek. De clustering rondom de campussen creëert zulke plekken, waarbij lokale ondernemers een cruciale rol spelen voor de bedrijfsprocessen van partijen op de campus. 'ASML kan geen machines maken als de lokale bedrijvigheid geen grondstoffen of halffabricaten aanlevert. Daar is een sterke synergie voor nodig. De nabijheid van personeel is een andere cruciale factor, daardoor zijn bedrijven vaak dicht bij

stadscentra gesitueerd. Hoe verder daar vandaan, hoe lager de kans dat bedrijven mensen kunnen aannemen. De campussen zijn naast brandpunten van groei en aantrekkingskracht vooral ook een stabiele factor. Hier gebeurt het, hier is de dynamiek, elk met een eigen, specifieke identiteit.' Tegelijkertijd zijn de markten juist in Zuid-Nederland heel lokaal. 'Als ik een pand heb in Roermond, hoef ik dat niet te vermarkten in Eindhoven en vice versa. Bedrijven zijn te gebonden aan hun eigen regio wat ook weer zo kenmerkend voor hen is.'

Vitaal

Door het grote aandeel verouderd vastgoed, het gebrek aan gronduitgifte en

de relatief hoge bouwprijzen is er een mismatch tussen vraag en aanbod. De vraag naar duurzaamheid neemt met sprongen toe. De markt is vooral een huurmarkt, zegt Kleijne. 'Het kapitaal van een bedrijf wordt vaak geïnvesteerd in het bedrijf zelf, niet in het vastgoed. Ze hebben het geld nodig om in het bedrijf te investeren en moeten kunnen verhuizen op een moment dat het nodig is. Als er in deze typische markt wordt gekocht, is dat veelal door beleggers, waarbij deze markt steeds verder institutionaliseert. De markt voor logistieke en industriële gebouwen is dusdanig goed,

dat eigenaren liever verhuren dan verkopen.' Moderniseren en verduurzamen zijn essentiële ingrediënten om bedrijventerreinen vitaal te houden, stelt Kleijne. 'Het is cruciaal om een optimaal ondernemersklimaat te creëren waarbij een strategische mix van bedrijven elkaar versterken en lokale waardenketens vormen. Als vastgoedadviseur kan ik een essentiële rol spelen in het vormgeven van zulke toekomstbestendige bedrijventerreinen. Mijn bijdrage is cruciaal in het vormgeven van bloeiende, toekomstbestendige bedrijventerreinen die de ruggengraat vormen van onze lokale economie.'

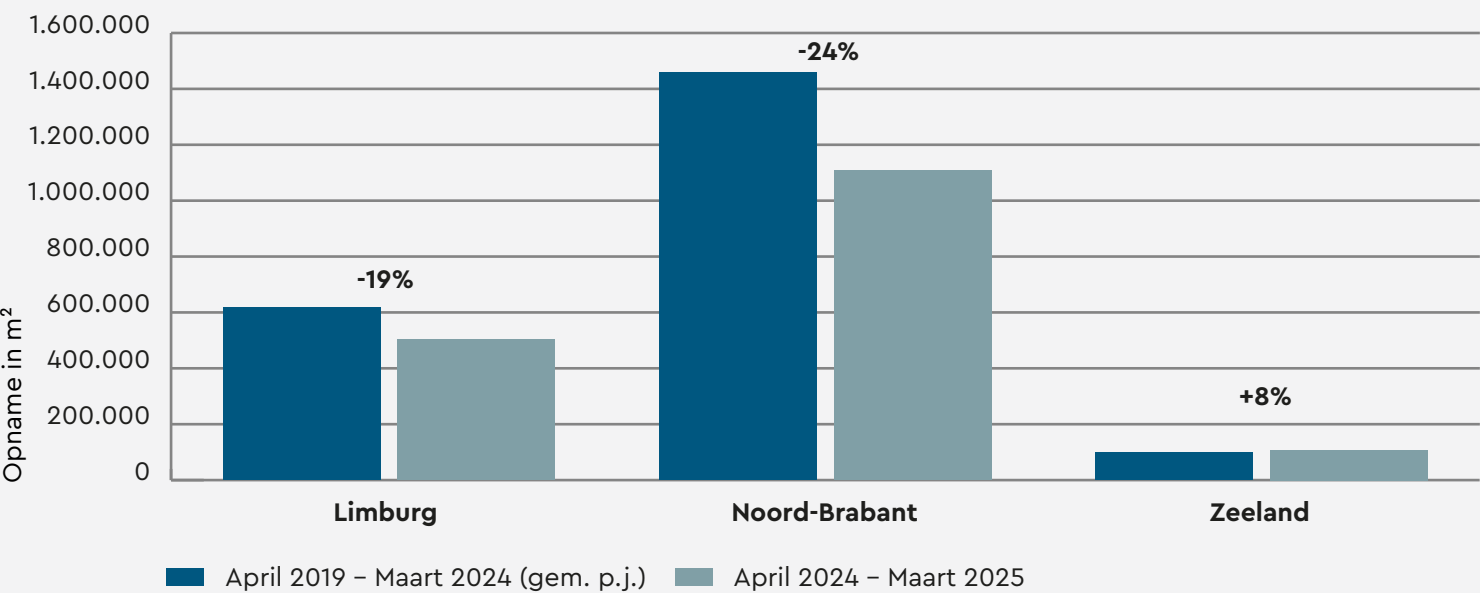
WIE IS?

Dennis Kleijne is werkzaam als consultant Leasing Advisory Industrial & Logistics bij JLL. Als bedrijfsmakelaar is hij gespecialiseerd in de verhuur van kleinschalige bedrijfsruimten (Light Industrial) in Zuid-Nederland, met een focus op logistiek, distributie, assemblage en productie. 'Ik ben altijd op zoek naar de optimale match tussen bedrijven en bedrijfsruimte. Mijn drijfveer is het realiseren van efficiënte oplossingen waardoor bedrijven kunnen groeien en floreren. Tijdens mijn studie heb ik in de logistieke sector gewerkt, en van huis uit heb ik de fijne kneepjes van het handelen meegekregen. De partijen in mijn segment zijn laagdrempeliger, waardoor het meer face-to-face is. De lijntjes zijn kort en persoonlijk, dat maakt het werk voor mij zo leuk.'

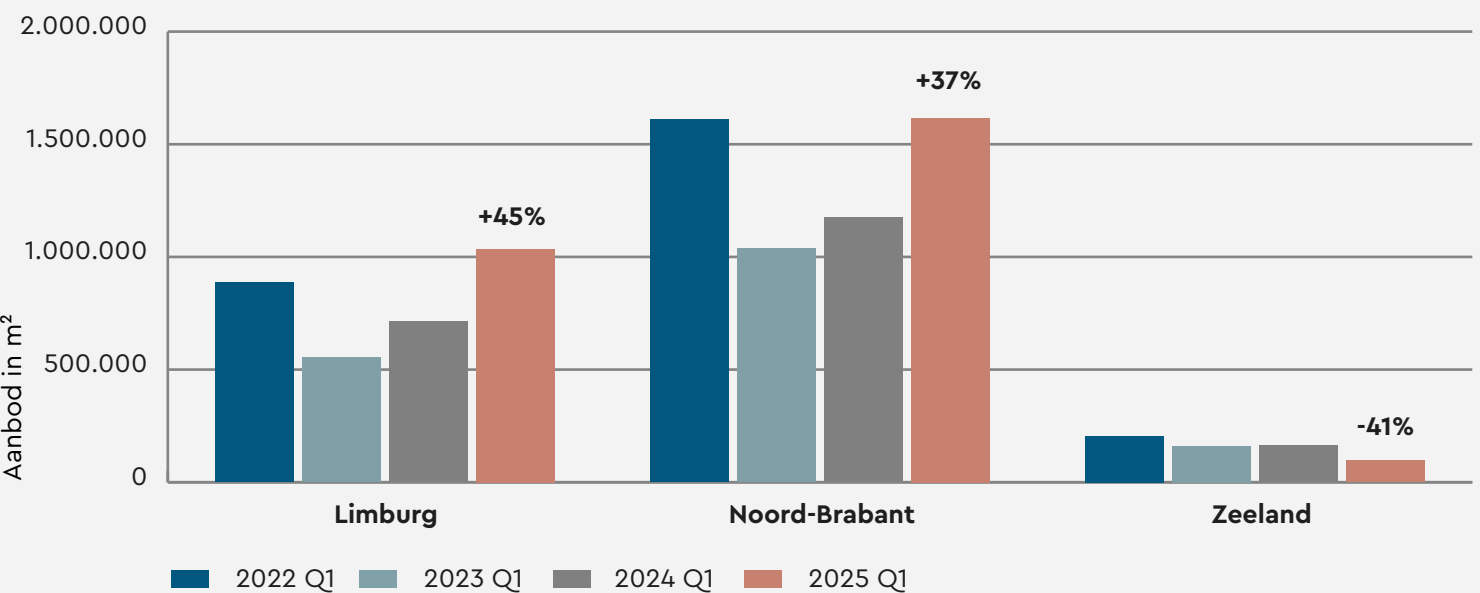


Regio-analyse Zuid-Nederland

Opname van bedrijfsruimte



Aanbod van bedrijfsruimte



Wat valt op?

- De opname daalde dit jaar in Noord-Brabant met 24% en in Limburg met 19%. Beide kernregio's laten duidelijke terugval zien. In Noord-Brabant komt dit vooral door een afgenomen vraag in strategisch gelegen gemeenten.
- In Zeeland is de opname juist met 8 procent gestegen, tot een totaal van 107.000 m². De markt is daar echter veel kleiner en minder actief dan in de andere provincies.
- Noord-Brabant heeft nog altijd de hoogste opname in de regio, met ongeveer 1,1 miljoen m². Limburg volgt op afstand met zo'n 0,5 miljoen m².

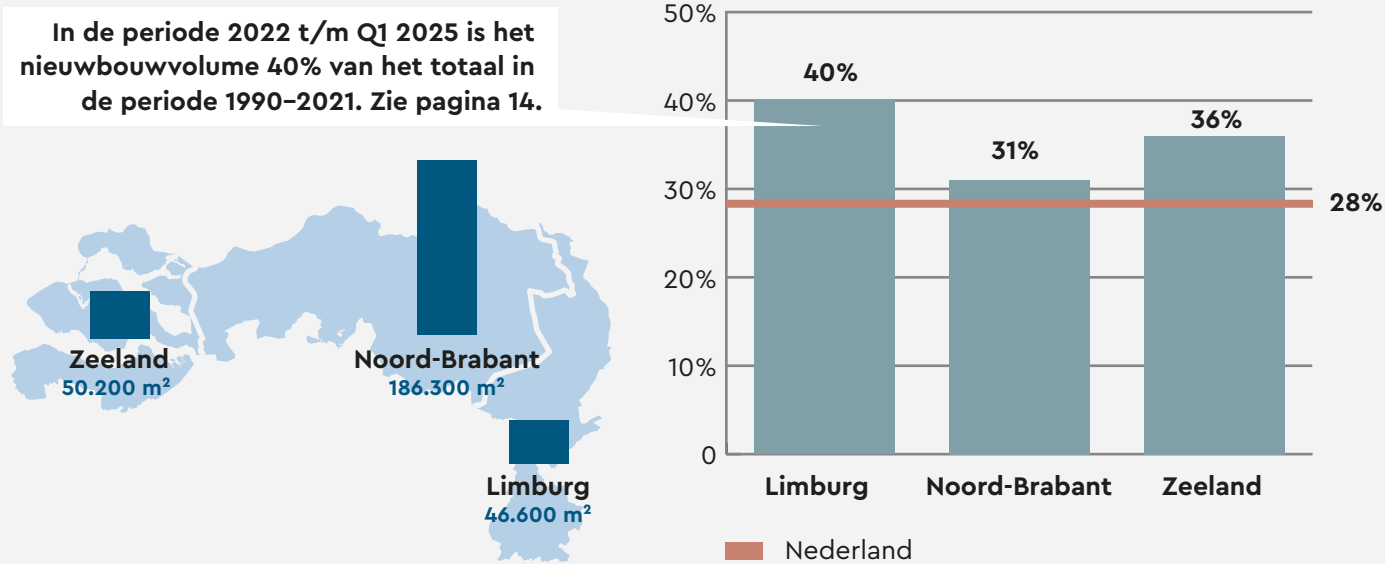
Wat valt op?

- In Q1 2025 nam het aanbod in Limburg sterk toe met 45% ten opzichte van een jaar eerder. Vooral in Venlo was de toename groot, omdat het aanbod daar meer dan verdubbelde.
- Noord-Brabant blijft met ruim 1,6 miljoen m² de provincie met het grootste aanbod. De stijging van 37 procent komt vooral door speculatieve nieuwbouw en vrijgekomen logistieke meters.
- In beide provincies groeit het aantal beschikbare panden al twee jaar achter elkaar. De toename is dit jaar bovendien groter dan vorig jaar.
- Zeeland is de enige provincie waar het aanbod juist flink is gedaald (-41%). Dit kwam door een paar grote transacties.

Regio-analyse Zuid-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
Tilburg	134.400	115.800	70.900	86.600	2%
Eindhoven	109.500	102.300	80.100	77.600	2%
Venlo	109.500	82.600	113.700	238.600	5%
Waalwijk	96.600	58.000	108.000	137.000	6%
Breda	91.800	61.200	69.900	70.000	3%
Roosendaal	87.000	64.500	36.900	110.600	6%
Meierijstad	73.200	46.900	27.400	77.300	3%
Moerdijk	76.400	37.800	80.600	104.500	4%
Den Bosch	70.800	37.100	48.200	46.100	2%
Oss	47.300	59.100	42.300	110.900	6%

Wat valt op?

- Noord-Brabant is koploper in de nieuwbouw van bedrijfsverzamelgebouwen, met ongeveer 186.000 m². Dit onderstreept de belangrijke rol van de provincie als kernregio.
- Limburg bouwde weliswaar minder, maar scoort het hoogst als het gaat om de bouw in verhouding tot het verleden. Met 40 procent van het langjarige opleveringsniveau heeft de provincie de hoogste bouwverhouding in de regio.
- Zeeland levert met ruim 50.000 m² relatief veel op (36%) en doet daarmee niet onder voor grotere regio's in verhouding tot het verleden.

Wat valt op?

- In bijna alle belangrijke gemeenten is de opname van bedrijfsruimte lager dan het 5-jarig gemiddelde, behalve in Oss.
- Veel plaatsen zoals Venlo, Waalwijk en Breda laten een flinke daling zien. In Moerdijk is de opname zelfs gehalveerd.
- Hoewel ook in Tilburg en Eindhoven de opname daalde, werden daar de grootste volumes genoteerd: 115.800 m² en 102.300 m².
- Tegelijkertijd neemt het aantal beschikbare panden in veel gemeenten juist sterk toe, vooral in Venlo, Roosendaal en Oss. In Eindhoven en Den Bosch is het aanbod juist iets gedaald.
- Hoewel het aanbod in veel plaatsen groeit, ligt het percentage beschikbare panden meestal nog onder de 5%.