

Regio-analyse West-Nederland

Netcongestie risico voor groei en welvaart

De regio Utrecht is, zelfs nog los van de centrale ligging, heel dynamisch, ziet **Marco van Diggelen** van Brecheisen. 'Bedrijven willen hier graag zitten omdat de werkgelegenheid gewoon goed is. Dat betekent wel dat zowel de grond- als de koop en huurprijzen de afgelopen jaren hard zijn gestegen.'

Het zijn vaak intensieve projecten, zegt Marco van Diggelen. Onlangs verkocht hij ruim één hectare op het nieuwe bedrijvenpark De Kroon, ongeveer het laatste wat nog in de markt is. Er is nog 7,5 hectare te gaan. 'Uiteindelijk ben ik dan zo'n 11 jaar met het hele traject bezig.' Een ander gebied waar veel gebeurt is de Merwede-Kanaalzone, waar grotendeels sloop/nieuwbouw plaatsvindt voor de bouw van wooneenheden maar ook transformaties van oude bedrijfs- en kantoorgebouwen. Brecheisen is betrokken bij de nieuwe herontwikkeling HET DEPOT, het voormalige fietsendepot van de gemeente Utrecht, in dit gebied van circa 14.000 m². 'We zijn aan het verhuren aan horecabedrijven, maakbedrijven en kantoren voor ondernemers vanaf 25 m² en kantoren voor ondernemingen vanaf 200 m². Dit gebouw wordt opgetopt met een houtenconstructie in twee bouwlagen zoals het onlangs >



Regio-analyse West-Nederland

ontwikkelde gebouw Houtfabriek, die onderdeel uitmaakt van Campus Werkspoor. Echt heel spectaculair.'

Intensief ruimtegebruik

In de regio is veel schaarste aan bouwgrond en relatief hoge vraag naar bedrijfsruimte tussen de 300 en 1.500 m². De bouw van bedrijfsruimten in het algemeen zal vanwege netcongestie naar verwachting in de toekomst afnemen. Marco van Diggelen: 'De afgelopen 2 jaar hebben wij zo'n 300 bedrijfsunits per jaar verkocht en verhuurd, dit jaar zal dat een stukje minder zijn. Over het algemeen is er een schaarste aan goede bedrijfsruimte.' Een oplossing ziet hij onder meer in intensief ruimtegebruik, waar hij onderzoek naar deed. 'Ons kantoor is betrokken bij de verkoop van in totaal 112

nieuwbouw bedrijfs- en opslagunits direct gelegen aan de Rijksweg A1 bij Amersfoort, in vier bouwlagen met oprijbanen en een goederenlift. Op de bovenste verdiepingen komen de wel bekende bedrijfsunits, waar je ook kan laden en lossen. Veel ondernemers zijn misschien nog niet zo ver om op de verdieping te gaan zitten, maar wij zien hier dat het heel goed loopt. Er zijn nog maar een enkele bedrijfsunits beschikbaar.'

Zichtbaar

Een andere trend is zichtbaarheid, zegt Marco. 'Ondernemers zijn enorm trots op hun bedrijf en willen dat gewoon laten zien. Vaak vinden ze het ook belangrijk om voor hun klanten de juiste sfeer neer te zetten, netjes en verzorgd. Iets dat past bij je

onderneming.' Het zijn ook de ondernemers die ervoor zorgen dat Marco ondanks de uitdagingen in de markt positief gestemd is. 'Onze klanten zijn zeker nog optimistisch voor de toekomst. De gemeente Utrecht is ook heel actief. Er wordt veel geïnvesteerd in samenwerking met lokale eigenaren en ondernemers in het revitaliseren van oude bedrijfsterreinen.'

Alternatieven

Net als de grondprijzen zijn ook de bouwkosten fors gestegen. Dan hangt er nog een

zwaard van Damocles boven het hoofd met de netcongestie en mogelijke aansluitingsstop. 'Bedrijven kunnen niet uitbreiden of verhuizen vanwege het gebrek aan stroom. Op het gebied van aansluitingen ligt alles stil. Dat gaat tot 2034 echt een probleem worden. Gelukkig zijn op de nieuwbouwlocatie De Kroon de aansluitingen gegarandeerd. We zien ook dat ondernemers al druk bezig zijn met alternatieven om stroom op te wekken en op te slaan in batterijen. Maar hoe je het went of keert, het zal invloed hebben op onze economische groei.'

WIE IS MARCO VAN DIGGELEN?

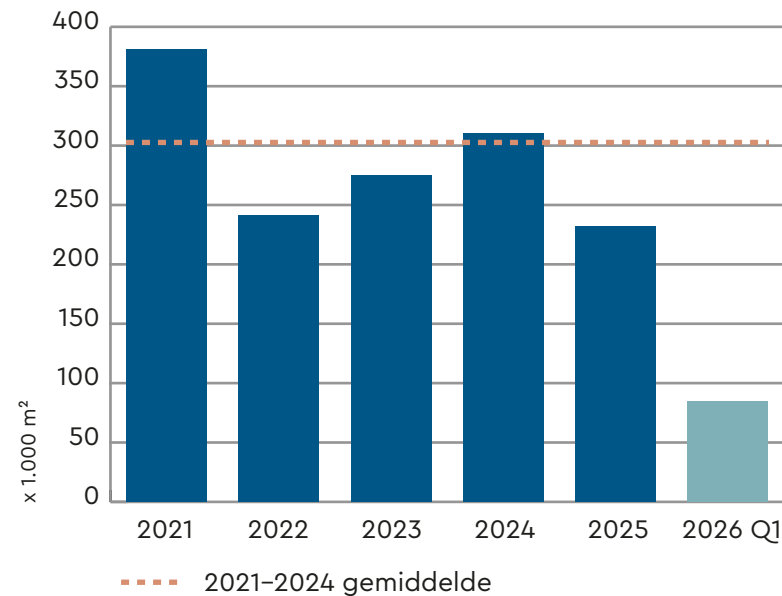
Marco van Diggelen is directeur-partner bij de Brecheisen Groep en houdt zich als directeur BOG dagelijks bezig met bedrijfsontwikkeling in de stad en provincie Utrecht. Samen met een team van 10 collega's adviseert hij ondernemers, beleggers en vastgoedeigenaren bij uiteenlopende vraagstukken binnen de bedrijfsmakelaardij. Marco is sinds 2000 actief in de bedrijfsmakelaardij, na een overstap uit de commerciële wereld van product-verkoop. 'Ik had gelijk een klik met het vak. Mijn dag loopt altijd anders dan ik dacht, er komen altijd weer nieuwe vraagstukken op mijn pad. Ik vind het heel leuk om uit te puzzelen hoe zo'n uitdaging aan te vliegen.'



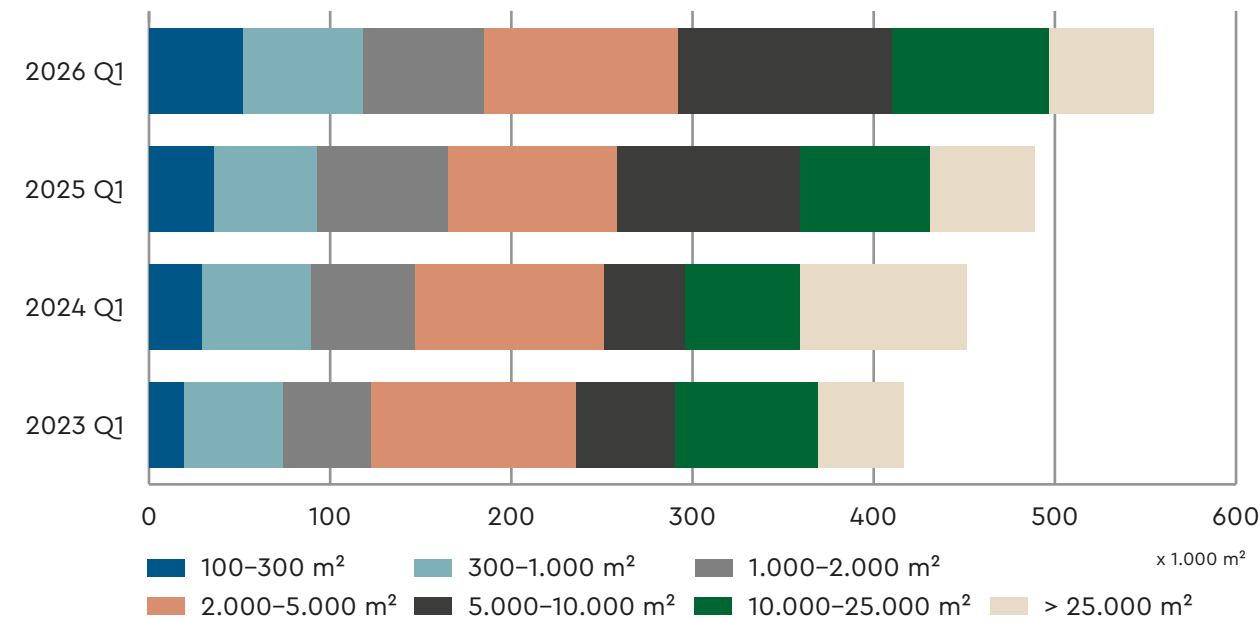
'Bedrijven kunnen niet uitbreiden of verhuizen vanwege het gebrek aan stroom'

Regio-analyse Utrecht

Opname



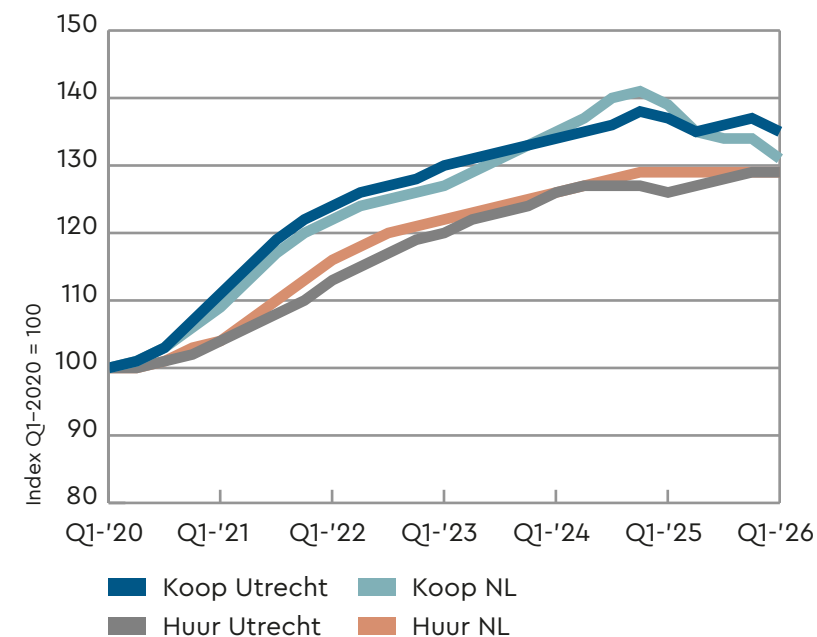
Aanbod



Utrechtse markt wordt geleidelijk ruimer

- De opname in de afgelopen vier kwartalen was 23% lager dan het gemiddelde in de voorgaande periode. Toch zagen we in de provincie Utrecht meer individuele transacties, omdat kleine opnames juist fors groeiden. De opname lijkt te herstellen in 2026, met een totaal van 85.000 m² in het eerste kwartaal.
- Het aanbod in de provincie stijgt voor het derde jaar op rij. In totaal staat 555.000 m² bedrijfsruimte in aanbod, 13% meer dan een jaar eerder. De sterke toename van beschikbare ruimten tussen 100 – 300 m² (+44%) komt hoofdzakelijk door nieuwbouw van bedrijfsunits.
- In de stad Utrecht was de opname in de afgelopen vier kwartalen (36.200 m²) lager dan gemiddeld. Toch is in de stad slechts 3% van de voorraad beschikbaar, mede omdat het aanbod in de stad daalde naar 67.300 m². In plaatsen zoals Amersfoort, Nieuwegein en Veenendaal werd de markt juist ruimer. Het procentuele aanbod in Amersfoort bedraagt inmiddels 10%.
- De koopprijzen liggen 1% lager, ten opzichte van 6% landelijk. Daarmee liggen de koopprijzen 35% hoger dan 2020 Q1. In dezelfde periode zijn de landelijke koopprijzen slechts 31% gestegen. De huurprijzen ontwikkelen zich gelijk aan de landelijke cijfers en liggen beide 29% boven het niveau van 2020 Q1.

Koop- en huurcijfers



Kerncijfers

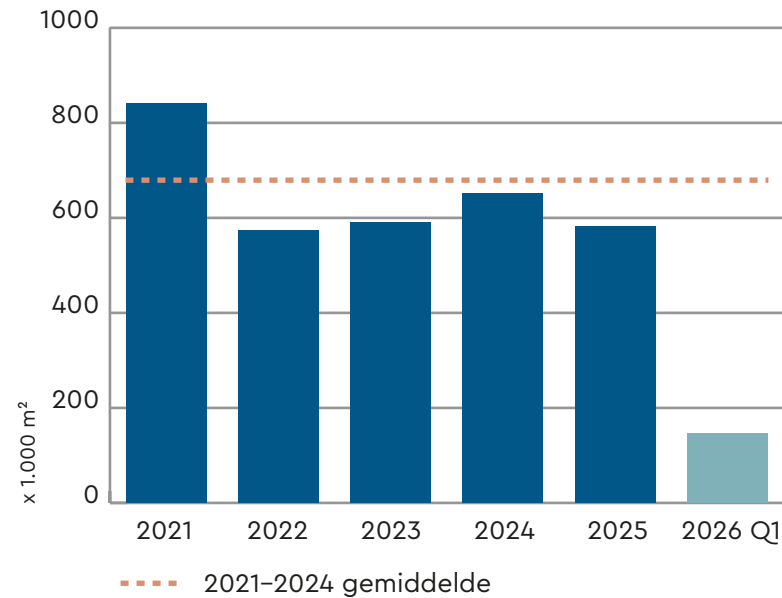
Plaats	Q2 '21 – Q1 '25*	Opname Q2 '25 – Q1 '26	Huur in €/m²	Aanbod		
				Q1 '25	Q1 '26	Aanbod %
Utrecht	58.900	36.200	€60-€120	68.600	67.300	3%
Vianen	29.600	28.000	€50-€90	50.600	44.700	7%
Amersfoort	24.200	43.000	€50-€100	60.200	90.000	10%
Nieuwegein	27.100	17.900	€70-€100	73.700	89.200	7%
Veenendaal	24.800	15.200	€50-€90	23.600	46.400	4%
Houten	18.500	13.000	€50-€90	12.400	16.900	4%
De Meern	14.000	11.100	€65-€100	16.500	17.100	4%
Mijdrecht	9.200	11.700	€50-€90	27.900	26.800	5%
Soest	6.300	16.500	€50-€90	10.200	12.100	3%
Maarssen	9.500	900	€45-€90	61.900	35.000	22%
Provincie overig	62.700	73.800	€45-€90	111.100	109.100	2%

*jaargemiddelde opname (Q2 t/m Q1)

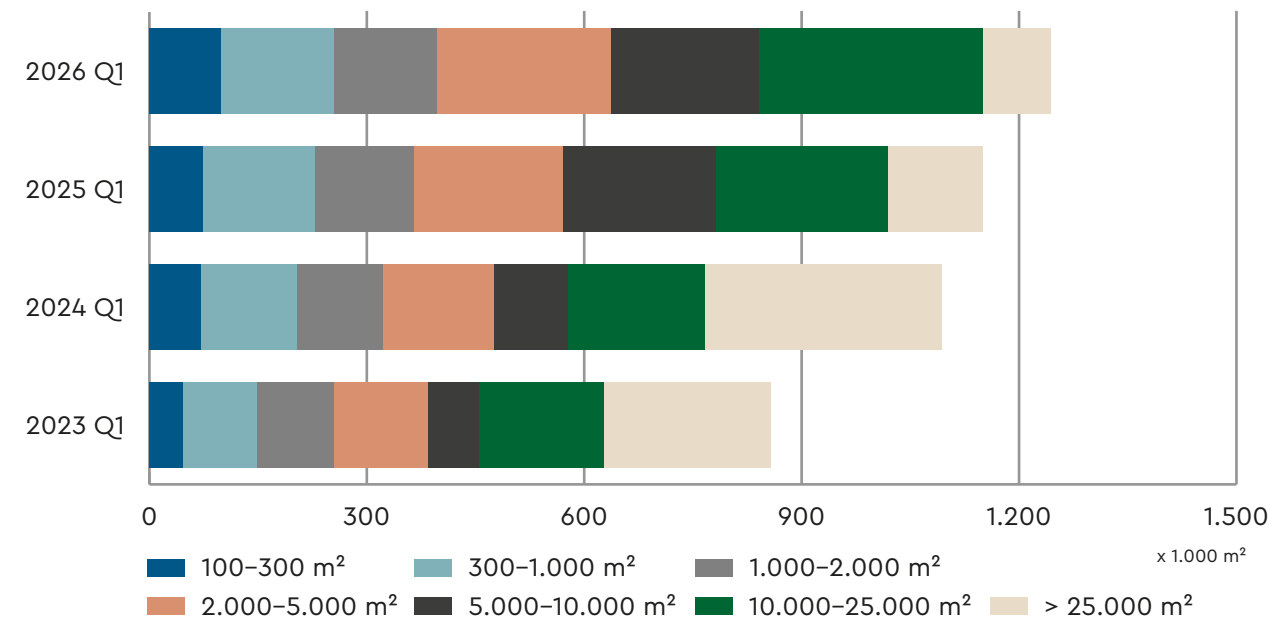
(in m²)

Regio-analyse Noord-Holland

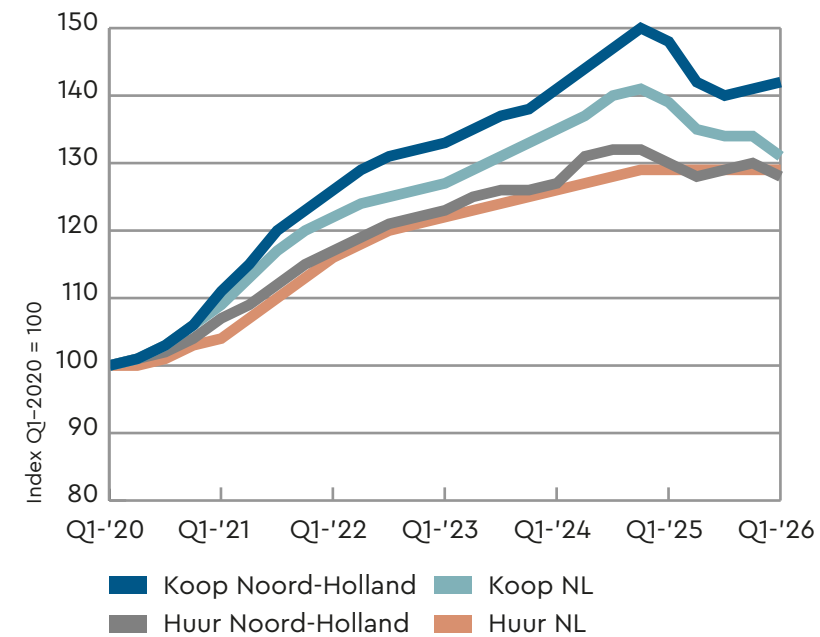
Opname



Aanbod



Koop- en huurcijfers



Kerncijfers

Plaats	Opname Q2 '21 - Q1 '25*	Opname Q2 '25 - Q1 '26	Aanbod Huur in €/m²	Q1 '25	Q1 '26	Aanbod %
Amsterdam	105.200	124.700	€65-€160	296.300	323.100	6%
Hoofddorp	79.500	8.100	€50-€110	63.000	110.200	11%
Aalsmeer	63.400	44.400	€50-€105	76.200	104.100	13%
Zaandam	32.300	13.900	€50-€110	54.300	55.500	5%
Alkmaar	19.600	26.000	€50-€110	33.800	28.500	2%
Haarlem	17.700	17.200	€55-€100	19.800	27.100	3%
Heerhugowaard	16.000	18.500	€50-€90	14.300	9.700	1%
Nieuw-Vennep	12.000	17.300	€50-€100	4.500	19.800	3%
Zwaag	12.700	10.500	€45-€85	12.500	16.500	3%
Purmerend	10.000	11.400	€45-€85	9.900	12.900	2%
Provincie overig	271.700	269.800	€35-€80	564.700	536.300	4%

*jaargemiddelde opname (Q2 t/m Q1)

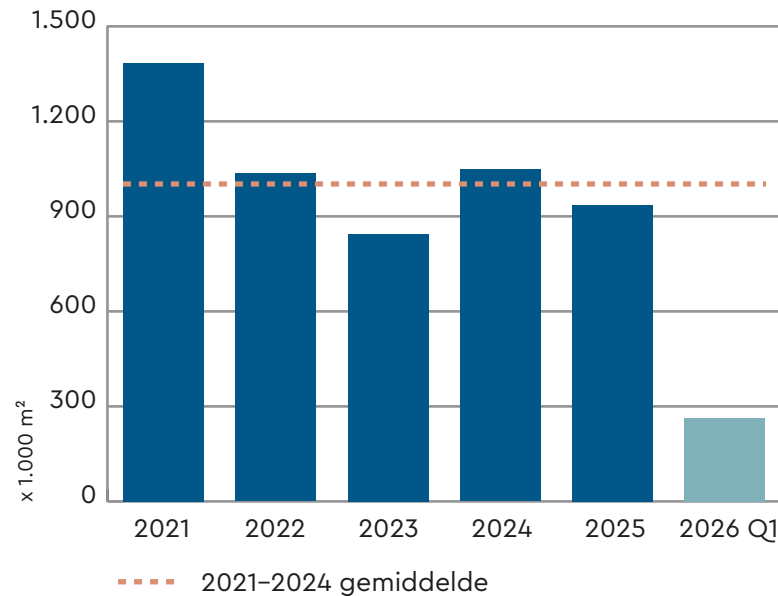
(in m²)

Vraag stabiliseert en aanbod loopt verder op in Noord-Holland

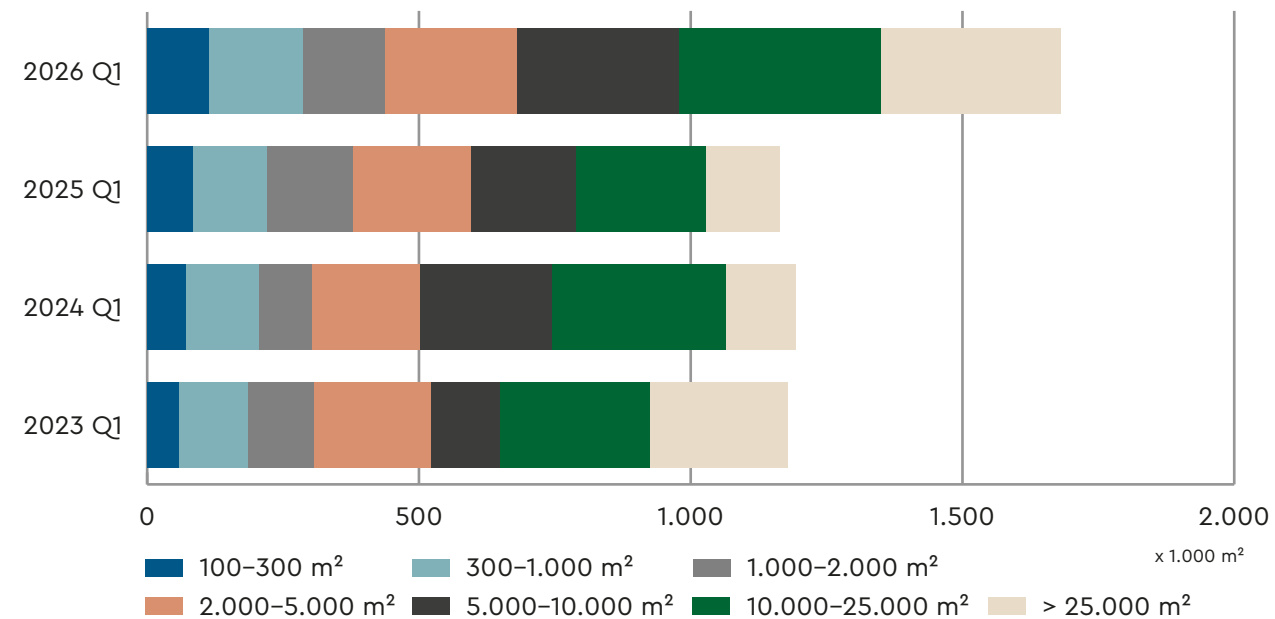
- In Noord-Holland lag de opname in 2025 met ruim 581.000 m² ongeveer 12% onder het langjarig gemiddelde. Dat verschil hangt deels samen met de opnamepiek van 2021, toen nog 841.500 m² werd opgenomen. De opname in het eerste kwartaal van 2026 ligt ongeveer op hetzelfde niveau als het kwartaalgemiddelde van 2025.
- Amsterdam heeft veruit het grootste aandeel in de opnamecijfers van de provincie. Met 124.700 m² lag de opname ongeveer 20% boven het gemiddelde van de vier voorgaande jaren. In Hoofddorp, Aalsmeer en Zaandam was de opname juist lager. Alkmaar vormde een positieve uitzondering met een hogere opname.
- Het aanbod nam voor het derde jaar op rij toe, met name rond Schiphol in de plaatsen Aalsmeer en Hoofddorp. Eind Q1 2026 stond 1,24 miljoen m² bedrijfsruimte te huur of te koop, 8% meer dan een jaar eerder. Daarmee wordt 4,6% van de voorraad in de markt aangeboden. Vooral het aanbod van oppervlakten tussen 100 tot 300 m² groeide sterk (+30%). Het hoge aanbod in Hoofddorp (11%) en Aalsmeer (13%) is te verklaren door het stijgend volume beschikbaar logistiek vastgoed.
- De kooprijzen in de provincie lagen begin 2026 ongeveer 4% lager dan een jaar eerder, terwijl de huren met 1% daalden. De maximale huurprijzen liggen in Amsterdam op ongeveer €160 per m² en behoren daarmee tot de hoogste van het land.

Regio-analyse Zuid-Holland

Opname



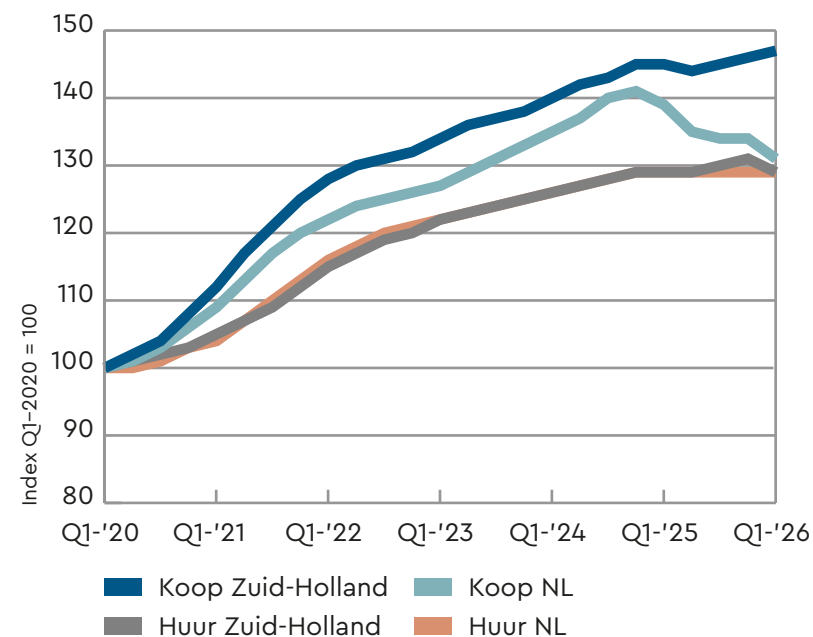
Aanbod



Opname Zuid-Holland daalt, aanbod schiet omhoog

- In Zuid-Holland is de bedrijfsruimtemarkt iets afgekoeld. De totale opname van 935.000 m² in 2025 ligt ongeveer 13% onder het langjarig gemiddelde. In 2026 lijkt de markt weer te herstellen. De opname in het eerste kwartaal van 2026 komt met 262.300 m² uit op het niveau van het langjarige gemiddelde.
- Daarentegen is het aanbod in 2026 Q1 duidelijk hoger (+45%) dan een jaar eerder. In de meeste oppervlakteklassen was er een stijging te zien, behalve bij ruimten tussen de 1.000 en 2.000 m². Bij panden boven de 5.000 m² nam het aanbod het sterkst toe en blijven panden ook vaker leegstaan. In het segment boven de 25.000 m² is het aanbod zelfs meer dan verdubbeld.
- Hoewel het aanbod op veel plekken is toegenomen, is de opname in plaatsen als Ridderkerk en Dordrecht juist afgenomen. In Rotterdam neemt de opname nog toe, maar loopt het aanbod in zowel de stad als de haven sterk op. Vooral in het havengebied is de markt met een aanbodpercentage van 9% veel ruimer dan in voorgaande jaren. Ondanks de hoge toename van het aanbod wordt 4,5% van de voorraad in de provincie aangeboden.
- Afgelopen jaar zijn de koopprijzen in Zuid-Holland met 2% gestegen. Daarmee liggen de prijzen inmiddels 47% hoger dan in 2020, aanzienlijk meer dan de landelijke stijging van 31%. De huurprijzen zijn het afgelopen jaar gestabiliseerd en liggen, net als landelijk, 29% boven het niveau van 2020.

Koop- en huurcijfers



Kerncijfers

Plaats	Opname		Huur in €/m ²	Aanbod		Aanbod %
	Q2 '21 - Q1 '25*	Q2 '25 - Q1 '26		Q1 '25	Q1 '26	
Ridderkerk	114.900	61.200	€45-€105	63.100	91.100	7%
Rotterdam	80.800	90.600	€55-€130	238.600	313.700	8%
Bleiswijk	45.600	80.900	€40-€95	38.800	89.600	7%
Waddinxveen	56.400	29.700	€40-€100	61.900	28.800	3%
Dordrecht	56.100	22.800	€40-€100	29.500	47.000	4%
Rotterdam (Haven)**	133.700	53.100	€50-€110	112.200	203.700	9%
Hellevoetsluis	40.500	40.500	€45-€90	3.200	17.400	6%
Alphen aan den Rijn	34.300	23.100	€45-€95	17.800	27.900	2%
Den Haag	22.800	59.700	€55-€105	34.600	38.300	3%
Barendrecht	20.000	33.400	€45-€95	7.700	54.400	9%
Provincie overig	463.200	503.300	€40-€85	556.800	768.800	3%

*jaargemiddelde opname (Q2 t/m Q1)

(in m²)

**Maasvlakte, Botlek, Europoort, Pernis, Vondelingenplaat