

## Regio-analyse Noord-Nederland

# 'Ondernemers vinden zelf wel een oplossing'

Het aanbod aan bedrijfsruimte is op dit moment onverminderd schaars, zegt **Erik Niezen**. Maar een puur negatief verhaal is het zeker niet. 'Heel positief is dat in Meppel momenteel gebouwd wordt aan een nieuw onderstation voor stroom. Op het moment dat die wordt opgeleverd kan er direct 15 hectare op het bedrijventerrein Noord 3 worden uitgegeven, en later nog eens 45 hectare op Noord 4.'

De meeste transacties van het kantoor bestaan uit bedrijfspanden tot pakweg 1.000 m<sup>2</sup>. Over het algemeen kleinere transacties, aldus Erik Niezen. Er is wel wat aanbod dat wat langer te huur staat. 'Maar alle koop panden zijn zo weg'. Door het gebrek aan kavels en de hoge kosten van nieuwbouw neemt de druk op de bestaande markt enorm toe. 'Bestaande bouw is momenteel echt een heel goed alternatief voor nieuwbouw.'

### Forensenstad ongewenst

Goed nieuws is dat de gemeente Meppel verder is dan veel omliggende gemeenten die nog in de startfase zitten van het vergroten van de stroomcapaciteit. Helaas is het uiteraard wél zo dat de beschikbare capaciteit vervolgens moet worden gedeeld met wonen en maatschappelijke functies. >



# Regio-analyse Noord-Nederland

Sterker nog, zegt Erik Niezen: 'Die krijgen voorrang. En dat vind ik een zorgelijke ontwikkeling, vooral voor onze werkgelegenheid. Wij hebben een regiofunctie, mensen komen van buiten de stad om hier te werken. Meppel gaat ook nog eens groeien van 36.000 naar 40.000 inwoners. Maar als wij geen ruimte meer hebben voor ondernemingen betekent dat, dat die 4.000 nieuwe inwoners allemaal forensen worden en Meppel een forensenstad gaat worden. Dat willen we natuurlijk voorkomen. De A28 naar Zwolle staat nu al helemaal vast.'

## Spanning tussen werken en ruimte

Werken en ruimte staan dus op gespannen voet momenteel. Het Noorden is daarin geen uitzondering, denkt Erik Niezen. 'In heel Nederland vechten we met alle functies

om de beperkte ruimte die we hebben. De landelijke politiek is hier zeker aan zet, om te beginnen met het aanpakken van de stikstofproblematiek en netcongestie. Wat ik dan weer heel positief vind, is dat ondernemers ontzettend creatief zijn. We hebben hier een grote vestiging van het Zweedse Scania, die gaan echt niet zitten wachten tot die stroom nog eens wordt aangesloten. Ze vinden zelf wel een oplossing. In Staphorst zie je dat ondernemers de koppen bij elkaar hebben gestoken en met elkaar uitpuzzelen wie wanneer stroom nodig heeft en hoe de beschikbare stroom dan onderling kan worden verdeeld. Ook in Meppel zijn er dit soort initiatieven, waarbij ondernemers rond de tafel gaan met de netwerkbeheerder om samen alternatieve oplossingen te vinden.'

## WIE IS ERIK NIEZEN?

**Erik Niezen is bedrijfsmakelaar en mede-eigenaar van het allround kantoor Boelens Jorritsma Makelaars, gevestigd in Meppel. De kern van het werkgebied ligt op een 30 kilometer radius om de stad, waaronder de plaatsen Staphorst en Steenwijk. 'Natuurlijk ken ik inmiddels veel ondernemers in de regio en lopen we mee met de stappen die zij in de loop der tijd maken. Maar het werk blijft ook altijd verrassend. Zo heb ik net een pand aangekocht voor een best groot bedrijf hier uit de buurt, dat ik nog helemaal niet kende.'**

## Tijdelijke bouwstroom

Meppel kent de nodige grote industriële bedrijven zoals Delpharm, Scania en Pandriks, die veel werkgelegenheid bieden. Natuurlijk, ondernemers zijn creatief, maar zolang de ruimte voor uitbreiding ontbreekt, gaat dat uiteindelijk economische repercussies hebben, vreest Erik Niezen. 'Bedrijven kunnen hierdoor niet groeien. De gemeente is echt wel op zoek naar manieren om de bocht een beetje af te kunnen snijden. Bijvoorbeeld

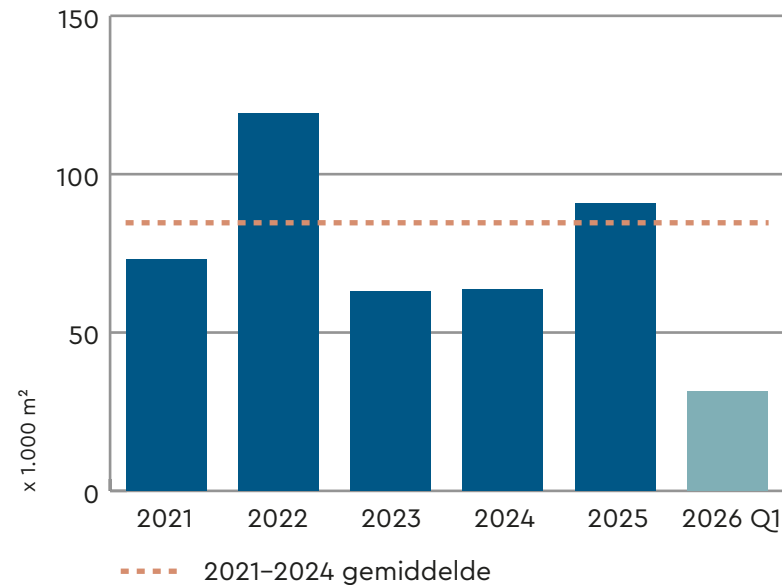
om bij de uitbreiding van het bedrijventerrein te kijken of bedrijven tijdelijk bouwstroom kunnen krijgen. Zo krijgen ondernemers de kans om toch alvast te gaan bouwen. En op het moment dat ze klaar zijn, is het onderstation hopelijk opgeleverd. Ook op de lange termijn ben ik zeker wel positief over hoe ondernemers zelf uiteindelijk oplossingen vinden. Als het probleem maar groot genoeg is, komt de oplossing ook sneller.'



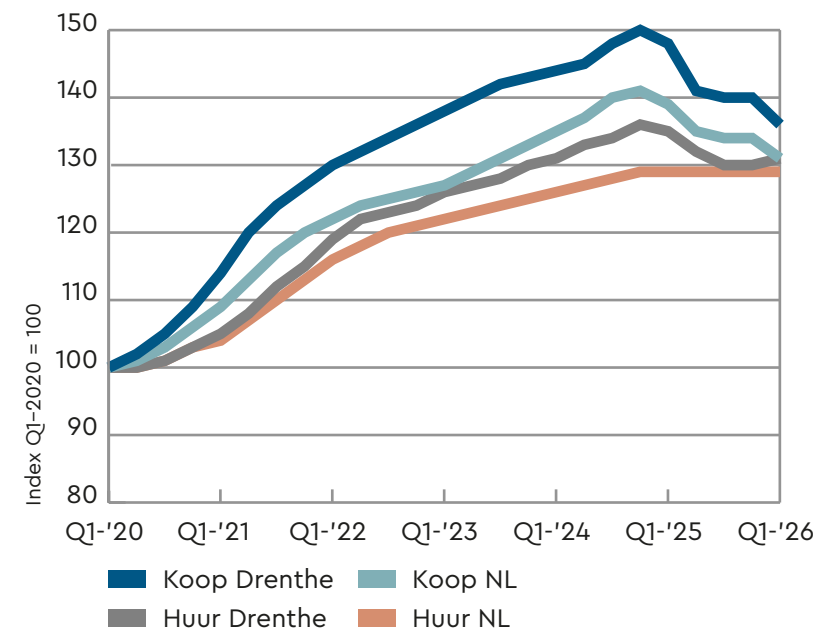
**'Als het probleem maar groot genoeg is, komt de oplossing ook sneller'**

# Regio-analyse Drenthe

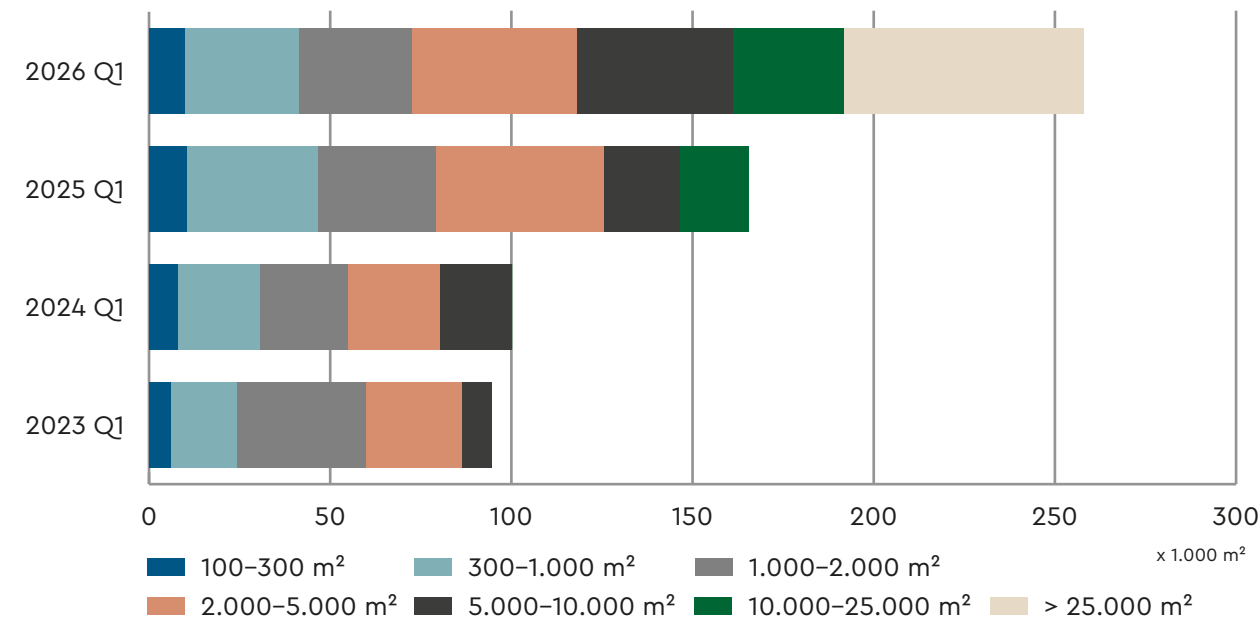
## Opname



## Koop- en huurcijfers



## Aanbod



## Kerncijfers

| Plaats           | Q2 '21 - Q1 '25* | Opname Q2 '25 - Q1 '26 | Huur in €/m² | Aanbod |         |          |
|------------------|------------------|------------------------|--------------|--------|---------|----------|
|                  |                  |                        |              | Q1 '25 | Q1 '26  | Aanbod % |
| Assen            | 25.600           | 25.700                 | €30-€65      | 35.100 | 36.100  | 5%       |
| Emmen            | 12.600           | 23.500                 | €25-€65      | 30.600 | 118.900 | 12%      |
| Meppel           | 12.600           | 9.500                  | €30-€70      | 16.200 | 10.400  | 2%       |
| Hoogeveen        | 8.800            | 14.400                 | €30-€65      | 20.500 | 15.600  | 2%       |
| Coevorden        | 4.200            | 1.500                  | €30-€65      | 24.600 | 31.800  | 6%       |
| Provincie overig | 18.800           | 19.100                 | €25-€65      | 38.500 | 45.100  | 3%       |

\*jaargemiddelde opname (Q2 t/m Q1)

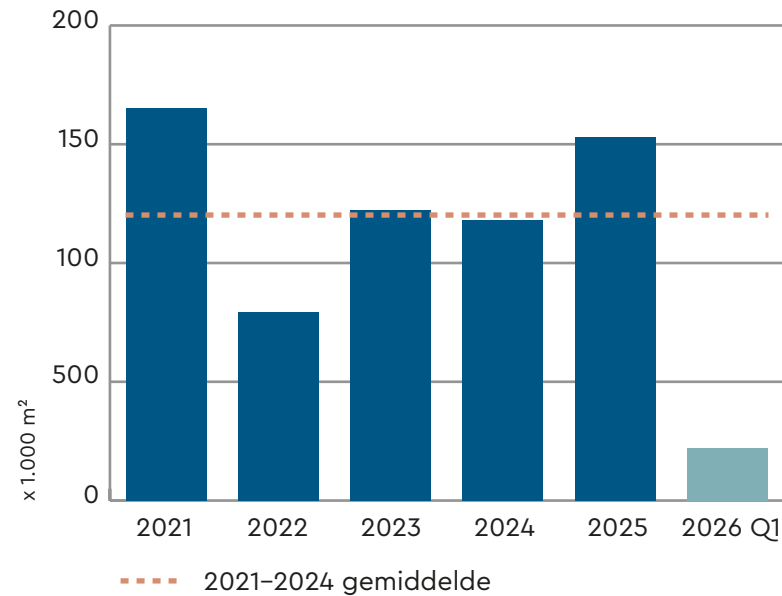
(in m²)

## Markt voor kleine bedrijfsruimtes in Drenthe wordt krappere

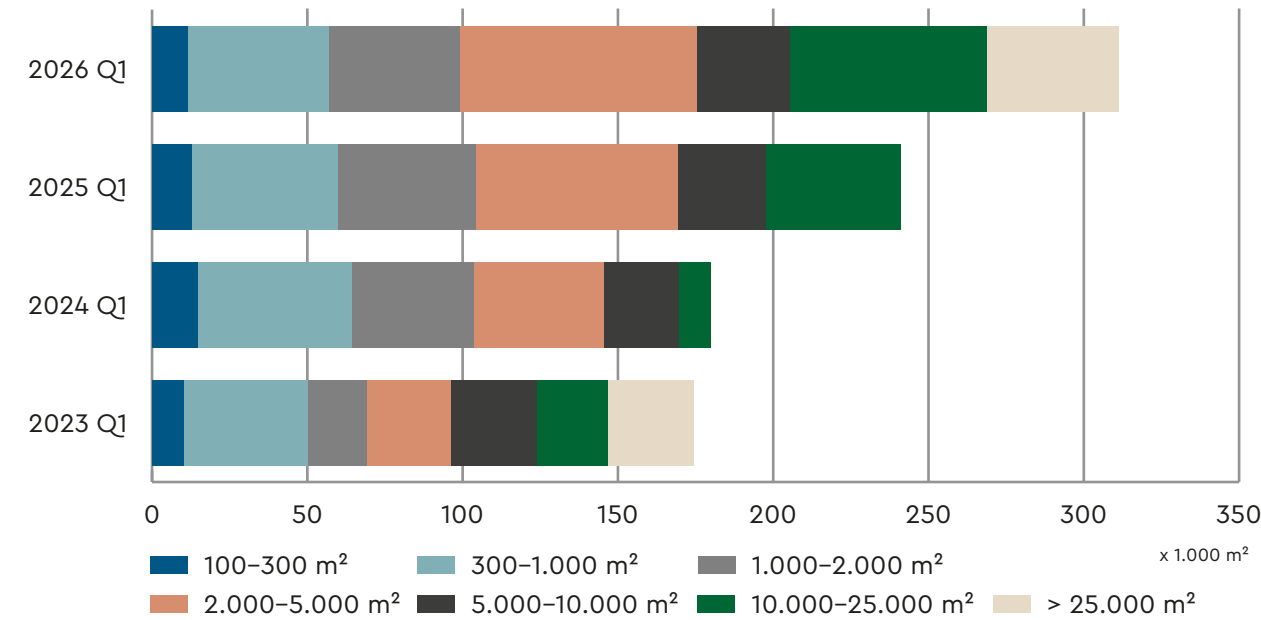
- In 2025 kende de bedrijfsruimtemarkt in Drenthe een goed jaar. Met een opname van ruim 90.000 m² lag het opnamevolume 14% boven het gemiddelde van 2021-2024. Dit kwam mede door veel kleine transacties tussen 100 en 300 m². Ook 2026 start sterk, met een opname van 31.500 m².
- Assen en Emmen waren samen goed voor het grootste deel van de vraag. In Emmen ligt de opname boven het langjarig gemiddelde. Tegelijkertijd stijgt het aanbod sterk, doordat een nieuwbouwpand van meer dan 65.000 m² op de markt kwam. In de overige plaatsen is het beeld wisselend. Zo ligt de opname in Meppel onder het gemiddelde, terwijl het aanbod daar juist daalt.
- Mede door het pand in Emmen steeg het aanbodpercentage in Drenthe in een jaar tijd van 3,1% naar 4,7%. Ook in de oppervlakteklassen boven 5.000 m² nam het aanbod toe. In de categorieën onder 5.000 m² daalde het aanbod juist.
- Zowel de koop- als huurprijzen daalden het afgelopen jaar sterker dan landelijk. In Drenthe lagen de kooprijzen in Q1 2026 8% lager dan een jaar eerder, tegenover een landelijke daling van 6%. De huurprijzen daalden met 3%, terwijl de landelijke huurprijzen met 1% daalden. Sinds begin 2020 stegen de prijzen in Drenthe juist harder dan landelijk. Dat komt doordat de prijzen in de provincie relatief laag waren en er sprake was van een inhaalslag.

# Regio-analyse Friesland

## Opname



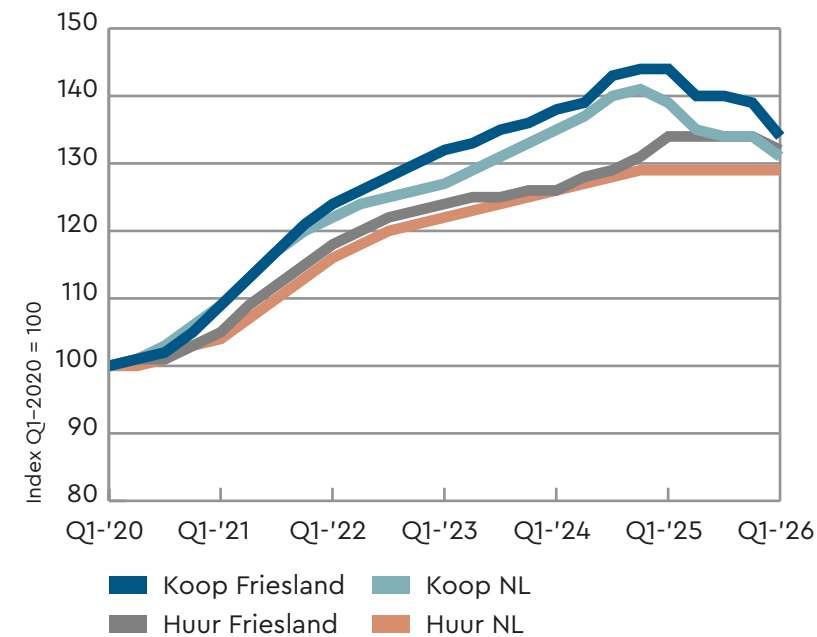
## Aanbod



## Friese opname op hoogste niveau in jaren

- De bedrijfsruimtemarkt in Friesland beleefde een sterk jaar in 2025. Met een opname van bijna 153.000 m<sup>2</sup> werd het hoogste niveau sinds 2021 bereikt. Daarmee lag het transactievolume 26% boven het gemiddelde van de voorgaande vier jaar. De groei kwam vooral door een toename in het aantal transacties in de oppervlakteklasse tot 2.000 m<sup>2</sup>.
- Binnen de provincie sprong Sneek eruit. Daar verdubbelde het opnamevolume bijna tot 23.500 m<sup>2</sup>, mede dankzij veel opnames in de categorie bedrijfsruimten van 1.000 tot 2.000 m<sup>2</sup>. In Heerenveen en Drachten bleef het opnamevolume juist achter bij het langjarig gemiddelde.
- Het beschikbare aanbod in Friesland nam in een jaar tijd met 29% toe. In totaal staat 311.400 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte in aanbod, waarvan 106.000 m<sup>2</sup> in panden groter dan 10.000 m<sup>2</sup>. Bij panden kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> is de markt juist krappere geworden. In totaal staat slechts 3,2% van de voorraad in aanbod, waardoor Friesland tot een van de provincies met de krapste bedrijfsruimtemarkten behoort.
- Zowel de huur- als koopprijzen daalden het afgelopen jaar. De koopprijzen liggen 7% lager dan een jaar eerder. De huurprijzen daalden minder sterk, namelijk 1%. Beide ontwikkelingen komen overeen met het landelijke beeld.

## Koop- en huurcijfers



## Kerncijfers

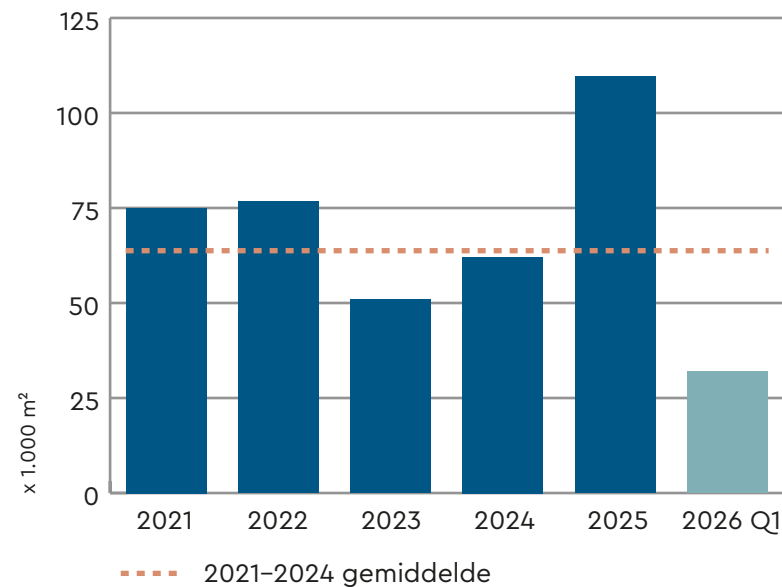
| Plaats           | Q2 '21 - Q1 '25* | Opname Q2 '25 - Q1 '26 | Huur in €/m² | Aanbod  |        |          |
|------------------|------------------|------------------------|--------------|---------|--------|----------|
|                  |                  |                        |              | Q1 '25  | Q1 '26 | Aanbod % |
| Heerenveen       | 28.200           | 11.400                 | €40-€80      | 29.300  | 76.200 | 6%       |
| Drachten         | 28.900           | 13.900                 | €40-€75      | 44.500  | 56.000 | 5%       |
| Sneek            | 12.300           | 23.500                 | €40-€70      | 12.800  | 10.700 | 2%       |
| Leeuwarden       | 10.400           | 13.500                 | €40-€80      | 25.500  | 33.100 | 3%       |
| Gorredijk        | 4.200            | 3.300                  | €35-€65      | 3.500   | 12.700 | 6%       |
| Joure            | 3.900            | 3.300                  | €40-€70      | 7.400   | 9.200  | 3%       |
| Harlingen        | 3.800            | 2.900                  | €35-€65      | 5.500   | 13.600 | 3%       |
| Provincie overig | 33.000           | 58.200                 | €30-€65      | 112.600 | 99.900 | 2%       |

\*jaargemiddelde opname (Q2 t/m Q1)

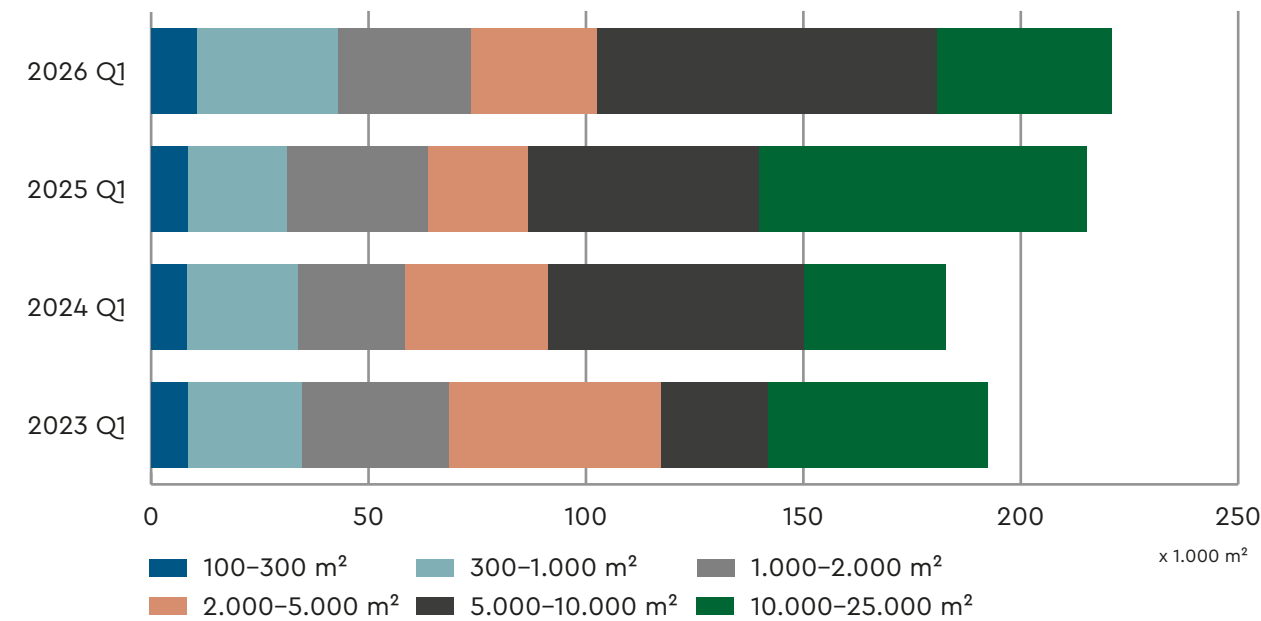
(in m²)

# Regio-analyse Groningen

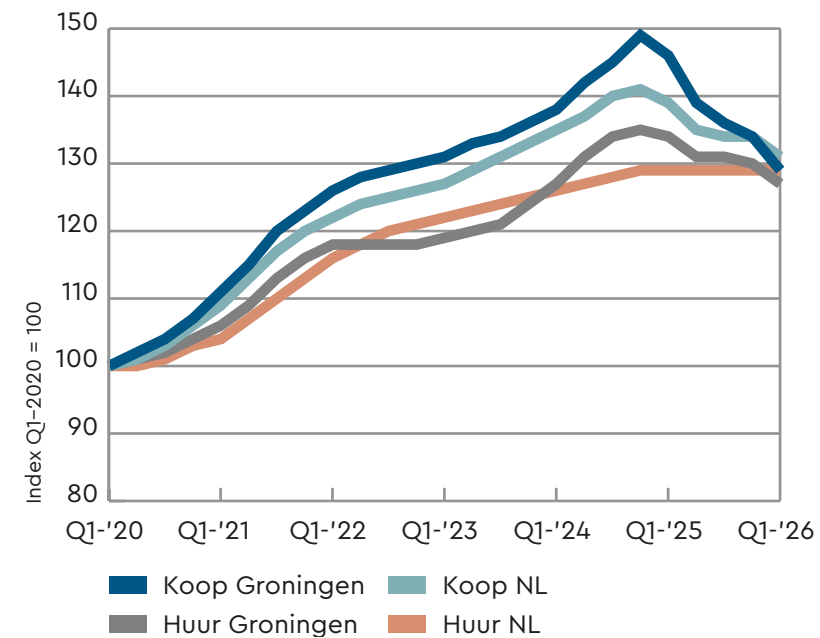
## Opname



## Aanbod



## Koop- en huurcijfers



## Kerncijfers

| Plaats           | Q2 '21 - Q1 '25* | Opname          |         | Huur in €/m² | Aanbod |          |
|------------------|------------------|-----------------|---------|--------------|--------|----------|
|                  |                  | Q2 '25 - Q1 '26 | Q1 '25  |              | Q1 '26 | Aanbod % |
| Groningen        | 32.600           | 59.700          | 71.200  | €35-€80      | 68.300 | 5%       |
| Leek             | 5.200            | 6.600           | 4.300   | €30-€65      | 3.500  | 1%       |
| Stadskanaal      | 3.500            | 4.300           | 3.400   | €30-€65      | 1.600  | 1%       |
| Winschoten       | 3.800            | 2.700           | 25.500  | €30-€65      | 52.400 | 15%      |
| Provincie overig | 21.700           | 51.900          | 111.000 | €25-€65      | 95.200 | 3%       |

\*jaargemiddelde opname (Q2 t/m Q1) (in m²)

## Opnamepiek in Groningen gaat samen met groeiend aanbod

- Door een toename in het aantal transacties piekte de bedrijfsruimtemarkt in Groningen in 2025. In totaal werd er 110.000 m² bedrijfsruimte opgenomen. Daarmee lag het transactievolume 66% boven het gemiddelde van 2021-2024. Ook 2026 start sterk: in het eerste kwartaal werd al 32.100 m² bedrijfsruimte opgenomen.
- Ondanks de sterke vraag nam het aanbod voor het tweede jaar op rij toe. Aan het eind van het eerste kwartaal stond ongeveer 221.000 m² bedrijfsruimte te koop of te huur, 3% meer dan een jaar eerder. De stijging komt voornamelijk door een toename in het aantal panden tot 1.000 m².
- Binnen de provincie springt Winschoten eruit. Daar verdubbelde het aanbod tot 52.400 m². Een groot deel van de toename is toe te schrijven aan een nieuw beschikbaar pand van 14.000 m². Hierdoor liep het aanbodpercentage op tot 15%. Daarmee is de markt in Winschoten aanzienlijk ruimer dan in de rest van Groningen, waar de aanbodpercentages tussen de 1 en 5% liggen.
- Ten opzichte van een jaar eerder zijn de prijzen in Groningen sterker gedaald dan landelijk. In het eerste kwartaal van 2026 lagen de koopprijzen 11% lager dan een jaar eerder, tegenover een landelijke daling van 6%. Ook de huurprijzen daalden sterker, met 5% tegenover een stabiele landelijke ontwikkeling. Ondanks deze recente daling zijn de koop- als huurprijzen in Groningen sinds 2020 ongeveer even hard gestegen als landelijk.