

Almere blijft groeien

Almere kent al jarenlang een sterke economische groei. Volgens **Leonard van Loon** is de stad inmiddels haar eigen vliegwiel geworden. 'De dynamiek die je in Almere ziet, is bijna niet Nederlands. Bedrijven groeien hier en trekken op hun beurt weer andere bedrijven aan. De afgelopen jaren is er enorm veel bijgebouwd.'

Tegelijkertijd merkt ook Flevoland duidelijk de gevolgen van de netcongestie. Vooral voor grootverbruikers zijn nieuwe aansluitingen problematisch geworden. De dreiging van een volledige stop op aansluitingen voor kleinere bedrijven lijkt voorlopig afgewend, maar de onzekerheid blijft groot.

Markt stabiliseert

Volgens Van Loon is de markt voor bedrijfsruimte sinds begin 2024 redelijk stabiel geworden. 'De echte groei is er wel uit. Je ziet dat de vraag afneemt, maar dat verschilt wel per segment. Vooral bij de kleinere beleggingspanden en kleinere bedrijfshallen is die terugval duidelijk merkbaar.' Tegelijkertijd geldt: zolang objecten nog gewoon verhuurd en verkocht worden, is er op zichzelf nog niet direct >



Regio-analyse Oost-Nederland

sprake van een probleem, aldus Van Loon. Naast de kleinere bedrijfsruimten ziet hij ook een vertraging bij de logistieke loodsen en de bedrijfshallen uit de jaren 80.'

Netcongestie remt ontwikkeling

De grootste zorg is volgens Van Loon echter de netcongestie en de gevolgen daarvan voor de economische ontwikkeling van Flevoland. 'Het wordt soms echt lastig om bedrijven nog ergens te vestigen. Panden waar wél voldoende stroom beschikbaar is, zijn duidelijk aantrekkelijker geworden en leveren meer op.' Ondernemers proberen daarom op allerlei manieren alsnog in hun energiebehoefte te voorzien, bijvoorbeeld met batterijsystemen, zonnepanelen of aggregaten. 'Dat laat zien hoe creatief ondernemers zijn, maar het zijn vrijwel altijd

duurdere oplossingen. En hogere energiekosten beïnvloeden natuurlijk direct hun concurrentiepositie.'

Nerveus

Ook ontwikkelaars en aannemers reageren nerveus op de situatie, ziet Leonard van Loon. 'Veel partijen proberen nu zo snel mogelijk een aansluiting aan te vragen, uit angst dat het straks helemaal niet meer mogelijk is.' De gemeente Almere probeert volgens hem wel mee te denken, maar heeft beperkt invloed op de oplossing van het probleem. 'Er zijn bedrijventerreinen waarvan nu al bekend is dat ze pas over negen of tien jaar stroom zullen krijgen. Geen ondernemer koopt vandaag natuurlijk een perceel als hij pas over tien jaar kan starten. Je hoeft geen econoom te zijn om

te begrijpen dat dit uiteindelijk effect heeft op de economie, zegt Van Loon. 'Goedkope en betrouwbare energie is jarenlang één van de motoren van onze welvaart geweest. Als dat verdwijnt, raakt dat uiteindelijk de concurrentiepositie van Nederland.'

Vertrouwen in Almere blijft groot

Toch blijft Van Loon positief over de vooruitzichten van Almere en Flevoland.

'Er komen nog steeds bedrijven en inwoners deze kant op. Niet meer omdat het hier extreem goedkoop is, maar vanwege de centrale ligging, de bereikbaarheid en het ondernemersklimaat. Zelfs als de groei hier halveert, blijven de cijfers voor Nederlandse begrippen nog steeds hoog. Wij hebben hier nog ruimte, bouw mogelijkheden en goede voorzieningen. En bovendien: economische pieken en dalen horen nu eenmaal bij iedere markt.'

WIE IS LEONARD VAN LOON?

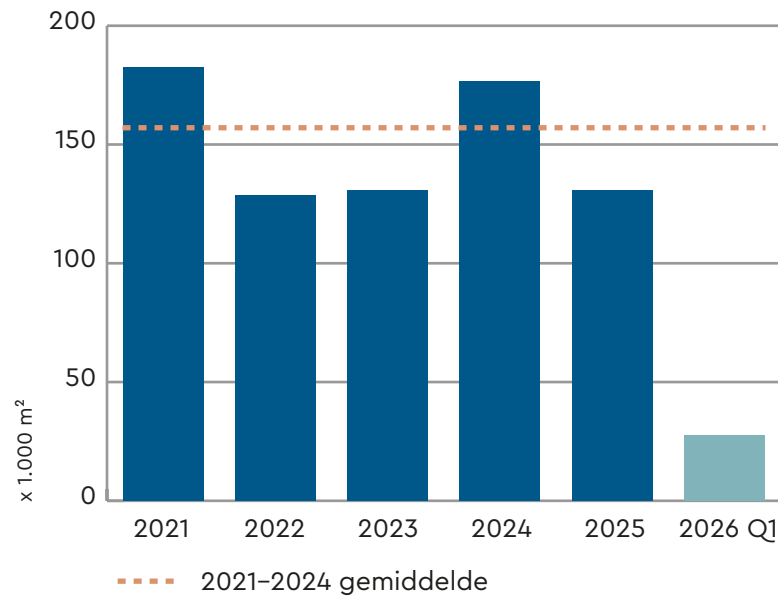
Leonard van Loon is bedrijfsmakelaar en voorman van Siewe Bedrijfsmakelaars in Almere. Het familiebedrijf werd in 1928 opgericht in Bussum en richt zich tegenwoordig vooral op Flevoland en 't Gooi. Daarbij wordt intensief samengewerkt met Siewe Woningmakelaars, dat nog altijd gevestigd is in 't Gooi. 'In tegenstelling tot het Gooi is in Almere nog volop ruimte voor bedrijven. Ik geniet nog iedere dag van dit prachtige vak. Het geeft mij energie om klanten te verrassen met een advies of oplossing waar ze zelf nog niet aan hadden gedacht.'



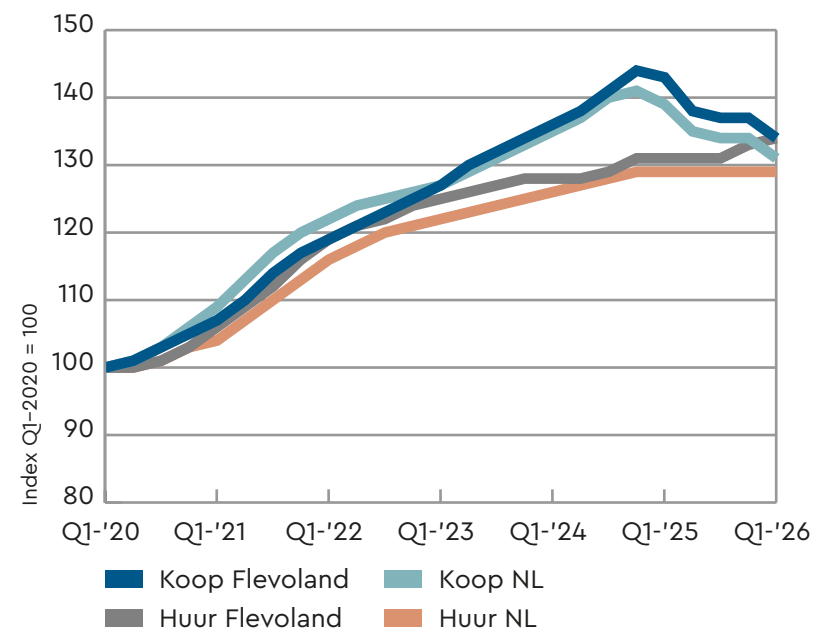
'Zelfs als de groei hier halveert, blijven de cijfers nog steeds hoog'

Regio-analyse Flevoland

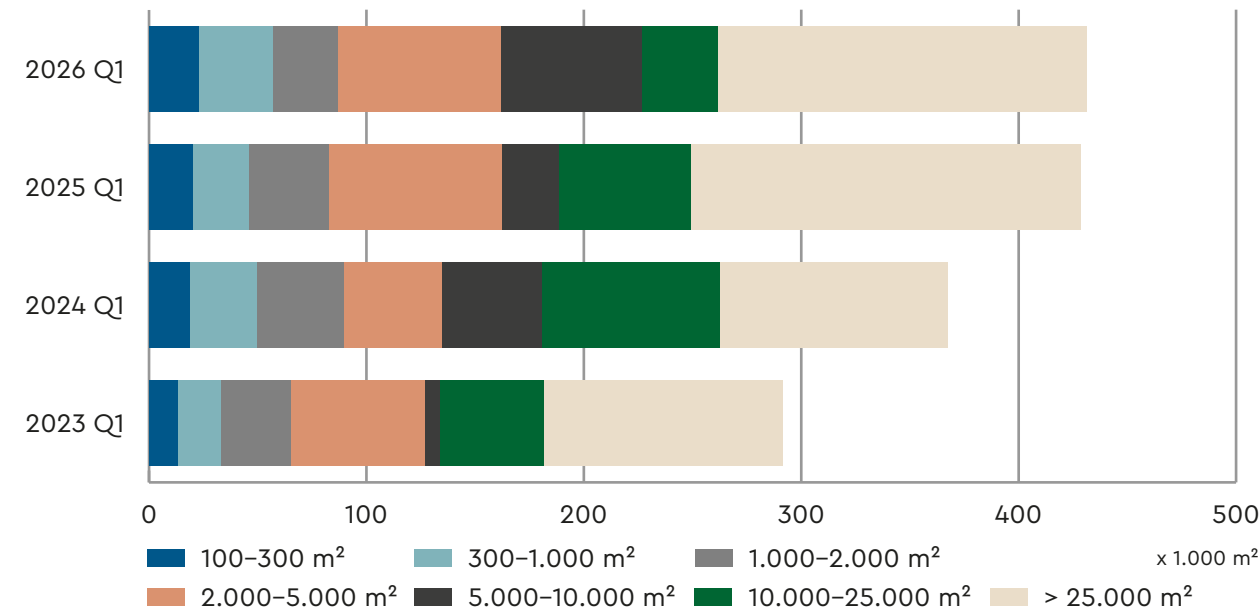
Opname



Koop- en huurcijfers



Aanbod



Kerncijfers

Plaats	Q2 '21 - Q1 '25*	Opname Q2 '25 - Q1 '26	Huur in €/m²	Aanbod		
				Q1 '25	Q1 '26	Aanbod %
Almere	74.200	77.800	€50-€100	170.500	163.900	7%
Lelystad	23.100	13.100	€40-€85	181.000	192.900	10%
Zeewolde	20.300	12.600	€40-€90	14.200	17.500	2%
Emmeloord	16.800	10.200	€35-€70	33.100	22.100	3%
Dronten	5.100	8.400	€45-€75	13.800	10.400	2%
Biddinghuizen	3.100	6.000	€35-€70	4.000	6.200	3%
Provincie overig	7.300	7.600	€30-€65	12.200	17.600	2%

*jaargemiddelde opname (Q2 t/m Q1)

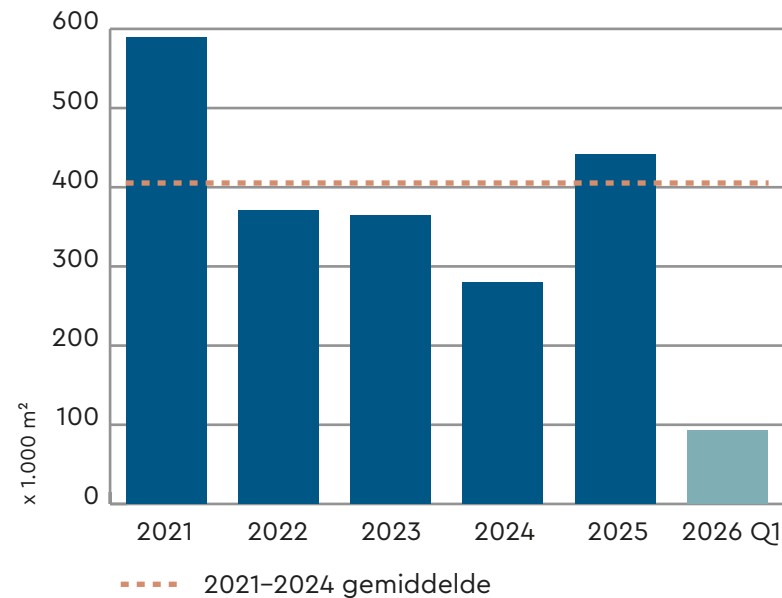
(in m²)

Almere houdt de markt in Flevoland op koers

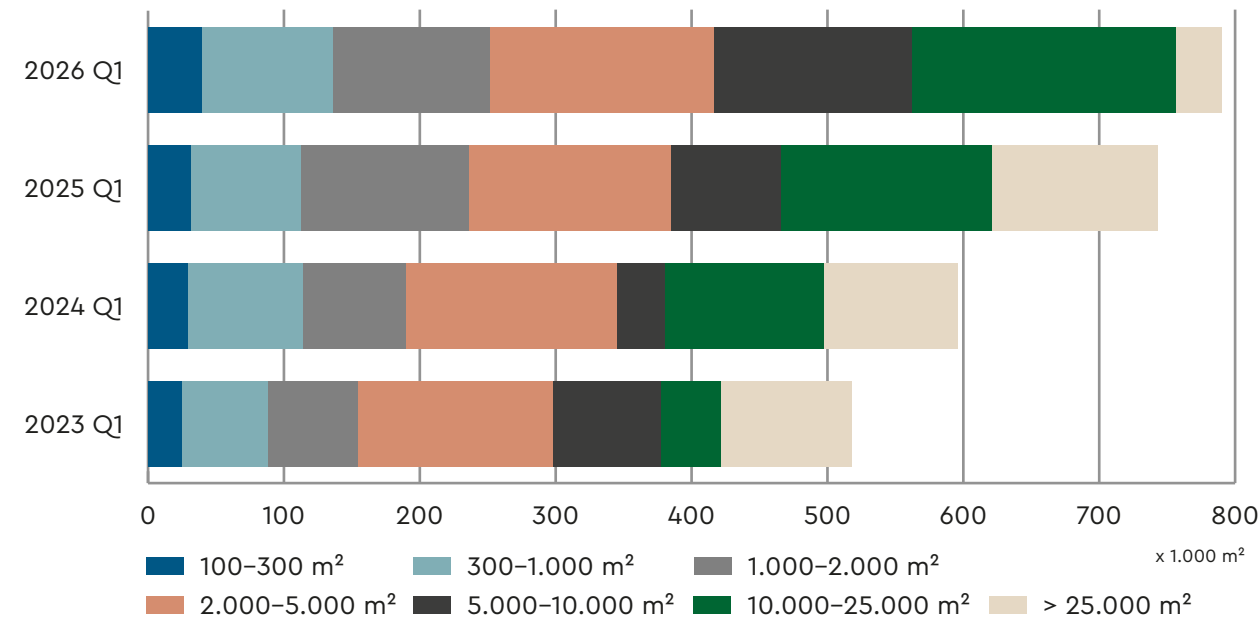
- De dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in Flevoland nam in 2025 af. Met een opname van ruim 130.000 m² bleef het volume 15% onder het langjarig gemiddelde. Dat beeld wordt echter deels verklaard door een uitzonderlijk sterk jaar 2024. Almere bleef de motor van de markt en was goed voor meer dan de helft van alle opgenomen vierkante meters.
- Ondanks de opnamedip bleef het aanbod stabiel. In totaal staat er 431.000 m² bedrijfsruimte te koop of te huur, waarvan het overgrote deel zich bevindt in Almere en Lelystad. In Lelystad nam het aanbod het afgelopen jaar licht toe, waardoor het aanbodpercentage uitkwam op 10%. In Almere bewoog de markt juist de andere kant op en daalde het aanbodpercentage naar 8%.
- Buiten deze twee steden is de markt aanzienlijk krappere. In de overige plaatsen schommelen de aanbodpercentages tussen de 2 en 4%. Voor Flevoland als geheel komt het aanbodpercentage daarmee uit op 5,9%, een half procentpunt lager dan een jaar geleden. Ondanks deze daling blijft Flevoland de provincie met de ruimste bedrijfsruimtemarkt in Nederland. Dit komt mede door een aantal op risico opgeleverde logistieke panden in Lelystad.
- De kooprijzen in Flevoland lagen begin 2026 ongeveer 6% lager dan een jaar eerder, vergelijkbaar met de landelijke kooprijzenontwikkeling. De huurcijfers stegen met 2% ten opzichte van 2025 Q1 terwijl de landelijke huurprijzen licht daalden.

Regio-analyse Overijssel

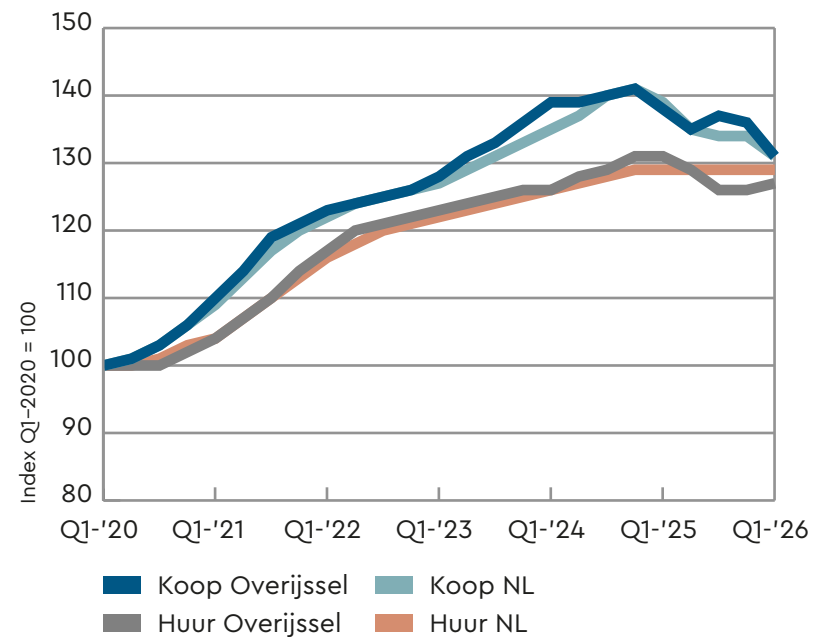
Opname



Aanbod



Koop- en huurcijfers



Kerncijfers

Plaats	Q2 '21 - Q1 '25*	Opname		Huur in €/m²	Aanbod	
		Q2 '25 - Q1 '26	Q1 '25		Q1 '26	Aanbod %
Almelo	68.500	35.100	€35-€80	159.600	117.200	5%
Enschede	56.600	46.300	€35-€80	111.000	122.300	6%
Deventer	39.200	103.400	€30-€70	67.000	41.700	4%
Zwolle	57.500	26.300	€40-€85	65.300	111.100	7%
Hengelo	34.500	35.900	€40-€75	51.600	62.900	5%
Oldenzaal	14.700	15.500	€30-€70	38.600	45.600	6%
Nijverdal	8.300	14.000	€30-€70	7.700	8.700	2%
Goor	8.200	13.400	€30-€60	8.100	13.200	4%
Kampen	7.500	5.200	€35-€80	16.200	22.800	3%
Steenwijk	5.500	10.500	€30-€65	14.900	26.000	8%
Provincie overig	98.600	109.600	€30-€65	203.000	218.700	3%

*jaargemiddelde opname (Q2 t/m Q1)

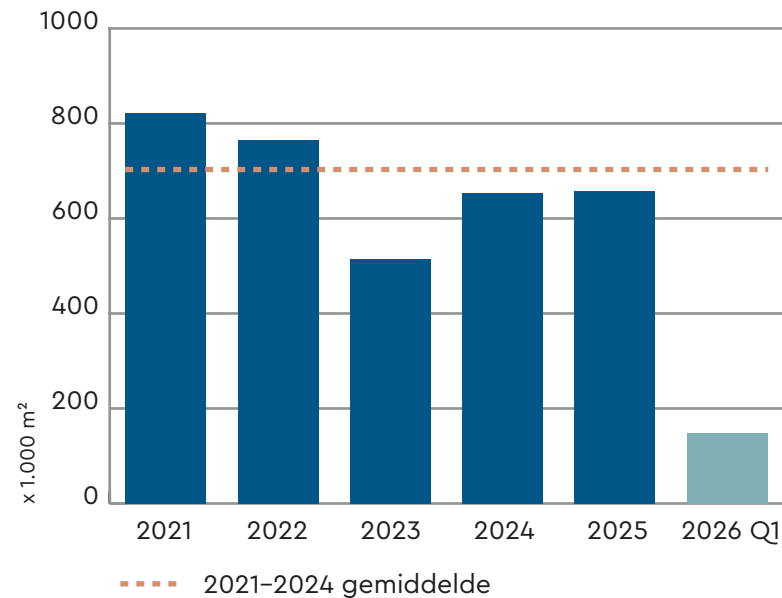
(in m²)

Meer aanbod, ondanks hogere opname in Overijssel

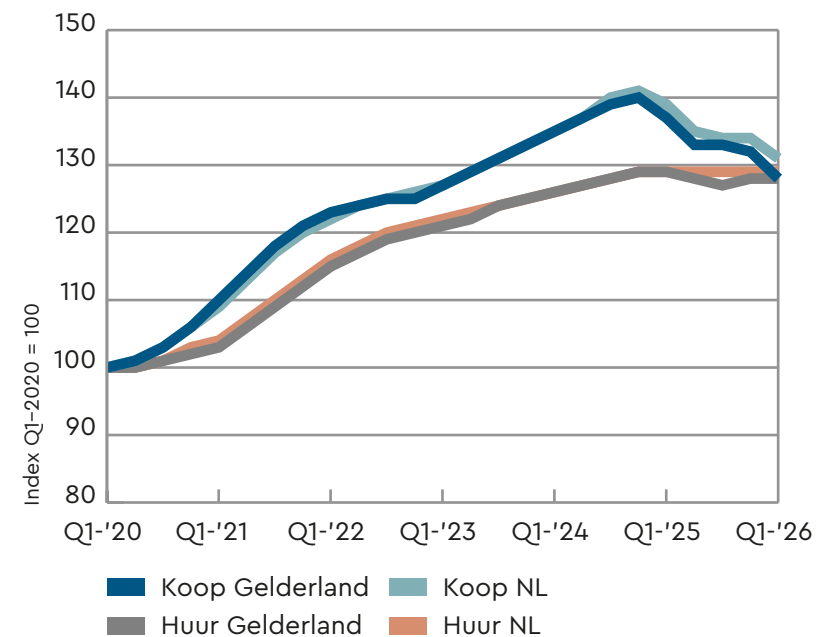
- In Overijssel trok de vraag naar bedrijfsruimte in 2025 aan. De opname kwam uit op 441.600 m², het hoogste niveau sinds 2021. De stijging kwam vooral doordat er meer transacties plaatsvonden, waardoor de opname 10% boven het langjarig gemiddelde uitkwam. Deze trend lijkt in 2026 door te zetten met een opname van 93.400 m² in het eerste kwartaal.
- Binnen de provincie valt Deventer op met een opname van meer dan 100.000 m² in de afgelopen vier kwartalen. Een verklaring hiervoor is de transactie van een pand van bijna 77.000 m². In de andere grote steden, Almelo, Enschede en Zwolle, bleef de opname juist achter op het langjarig gemiddelde. Van deze vier steden heeft Deventer de krapste markt, met een aanbodpercentage van 4%. Almelo (5%) en Enschede (6%) liggen hier iets boven, gevolgd door Zwolle met 7%.
- Ondanks de sterke vraag nam het aanbod toe tot 790.000 m², 6% meer dan een jaar eerder. Vooral in de segmenten 1.000 – 2.000 m² en 5.000 – 10.000 m² is meer bedrijfsruimte beschikbaar. In totaal staat 4,3% van de totale voorraad te huur of te koop.
- In het eerste kwartaal van 2026 lagen de koopprijzen 5% en de huurprijzen 3% lager dan een jaar eerder. Sinds 2020 zijn de koopprijzen in Overijssel 31% gestegen, gelijk aan de landelijke koopprijzontwikkeling. De huurprijzen stegen in dezelfde periode met 27%, tegenover 29% landelijk.

Regio-analyse Gelderland

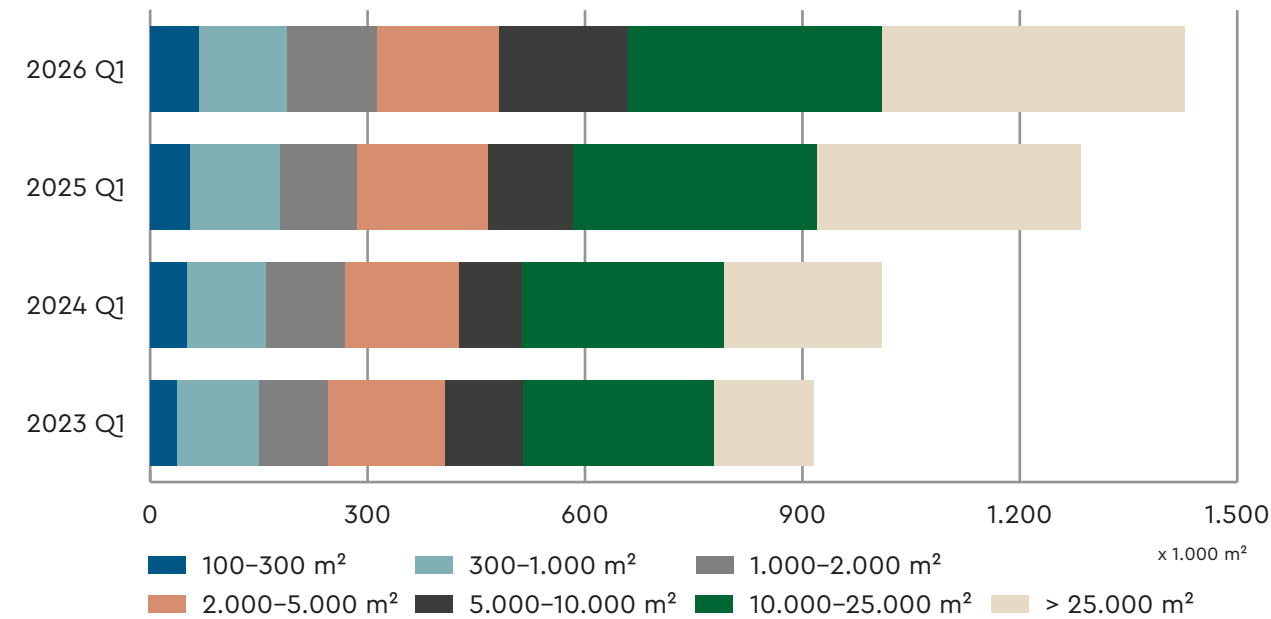
Opname



Koop- en huurcijfers



Aanbod



Kerncijfers

Plaats	Q2 '21 - Q1 '25*	Opname Q2 '25 - Q1 '26	Huur in €/m²	Aanbod		
				Q1 '25	Q1 '26	Aanbod %
Tiel	61.700	76.900	€35-€85	72.400	158.600	10%
Apeldoorn	45.800	51.000	€40-€90	43.000	55.300	4%
Oosterhout	25.000	82.300	€50-€75	68.100	109.900	6%
Ede	35.100	34.200	€45-€90	47.400	50.600	4%
Arnhem	33.200	26.500	€45-€100	33.600	29.900	4%
Barneveld	26.800	27.400	€45-€90	13.300	18.600	1%
Nijkerk	21.700	43.500	€45-€90	25.300	22.100	3%
Nijmegen	20.600	11.600	€40-€90	79.200	68.800	4%
Doetinchem	17.100	18.700	€40-€85	16.700	19.600	2%
Harderwijk	17.400	17.000	€40-€90	48.500	40.000	5%
Provincie overig	362.200	292.100	€35-€85	836.300	854.800	5%

*jaargemiddelde opname (Q2 t/m Q1)

(in m²)

Bedrijfsruimtemarkt in Gelderland wordt ruimer

- De bedrijfsruimtemarkt in Gelderland liet in 2025 een stabiel beeld zien. In totaal werd er 657.300 m² bedrijfsruimte opgenomen, vrijwel vergelijkbaar met een jaar eerder. Daarmee lag het opnamevolume wel 5% lager dan het langjarig gemiddelde van de provincie. Het overgrote deel van de transacties betreft kleine panden tot 300 m².
- Binnen de provincies lopen de ontwikkelingen uiteen. In plaatsen als Tiel, Apeldoorn, Oosterhout en Nijkerk nam de opname duidelijk toe. In Oosterhout werd het hoogste opnamevolume van de provincie gerealiseerd met 82.300 m². Ook Tiel sprong eruit door een transactie van 40.000 m², waardoor in totaal 76.900 m² werd opgenomen. In Arnhem en Nijmegen bleef het opnamevolume juist achter bij voorgaande jaren.
- Het aanbod van bedrijfsruimte nam in een jaar tijd met 11% toe. Dit komt door een stijging in het segment boven de 5.000 m². In totaal is 1,43 miljoen m² bedrijfsruimte te koop of te huur. Dat komt neer op 4,8% van de totale voorraad. Dit percentage loopt door de provincie uiteen van 1% in Barneveld tot 10% in Tiel.
- De prijsontwikkeling in Gelderland volgt grotendeels het landelijke beeld. De kooprijzen lagen begin 2026 7% lager dan een jaar eerder, iets meer dan de landelijke daling van 6%. De huurprijzen bleven, net zoals landelijk, vrijwel onveranderd. Arnhem heeft de hoogste maximale huurprijzen die oplopen tot €100 per m².