



Gefundeerd onderzoek
naar de bedrijfsruimtemarkt
in Nederland

Sprekende Cijfers

'10

Bedrijfsruimtemarkten

1 juli 2009 tot 1 juli 2010

DYNAMIS 
Vastgoedconsultants en Makelaars

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten
1 juli 2009 tot 1 juli 2010
Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2010

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of
verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm worden openbaar gemaakt zonder schriftelijke
toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:
Dynamis B.V.
Afdeling Research
Postbus 200
3800 AE Amersfoort
dynamis@dynamis.nl
0031 (0) 33 465 94 34
www.sprekendecijfers.nl

Voorwoord

Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars hecht grote waarde aan actuele en betrouwbare rapportering over de vastgoedmarkt. In de u voorliggende rapportage wordt voor 24 regio's inzichtelijk gemaakt wat de ontwikkelingen zijn geweest op de markt voor bedrijfsruimte in de periode van 1 juli 2009 tot 1 juli 2010.

De gepresenteerde cijfers zijn verzameld en gecontroleerd door Dynamis partners die werkzaam zijn in de beschreven regio's en vervolgens verwerkt volgens een standaard procedure. Hierdoor kan de betrouwbaarheid van de cijfers worden gegarandeerd.

In de voorgaande editie van Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten werd de invloed van de economische crisis op de bedrijfsruimtemarkt voor het eerst zichtbaar. Middels deze rapportage hopen wij u een helder beeld te verschaffen van de ontwikkelingen in het afgelopen jaar. Voor vragen en opmerkingen kunt u te allen tijde terecht bij ondergetekenden of een Dynamis partner in uw regio.



drs. Annelou de Groot
Directeur Dynamis



Piet Olde Rikkert
Voorzitter Dynamis

Inhoud

Voorwoord	2
Inhoud	3
Inleiding	4
Aanbod op 1 juli 2010	5
Opname in de periode 1 juli 2009 tot 1 juli 2010	6
Bedrijfsruimtemarktratio	8
Huurprijzen	9
Branchering	10
Grootteklasse	11
Bijlage	12
Colofon	14

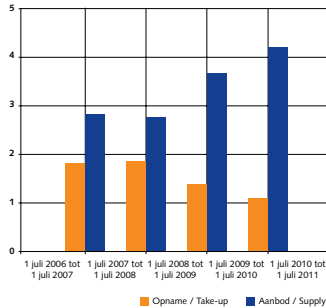
Inleiding

In de voorgaande rapportage Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten werden de negatieve gevolgen van de economische crisis voor de bedrijfsruimtemarkt duidelijk zichtbaar in de cijfers. De economische ontwikkelingen van het afgelopen jaar in ogenschouw genomen, mocht niet worden verwacht dat de resultaten zouden verbeteren. Tot het tweede kwartaal van 2010 waren de berichten over factoren die van invloed zijn op de bedrijfsruimtemarkt louter negatief. De economie bleef een krimp vertonen, de werkloosheid steeg, het producentenvertrouwen daalde en de omzet in de industriële- en transportsector nam verder af. Deze ontwikkelingen hebben hun uitwerking op de bedrijfsruimtemarktcijfers van het afgelopen jaar niet gemist.

Sinds het tweede kwartaal van 2010 is in Nederland echter een einde gekomen aan de continue negatieve spiraal van de, voor de bedrijfsruimtemarkt, relevante factoren. Van een structureel economisch herstel kan echter nog niet worden gesproken. Ook wanneer het herstel structureel wordt, zullen de gevolgen van de crisis lang voelbaar blijven.

In deze editie van Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten wordt inzichtelijk gemaakt hoe de verschillende Dynamis-regio's afgelopen jaar hebben gepresteerd. Opnamecijfers met bijbehorende huurprijzen, grootteklassen en branchering, alsmede het aanbod komen uitgebreid aan de orde. De periode waarover wordt gerapporteerd loopt van 1 juli 2009 tot 1 juli 2010. In de tabellen worden veelal vergelijkingen gemaakt met het voorgaande jaar. De aanwezigheid van grote objecten op de bedrijfsruimtemarkt draagt soms bij aan forse schommelingen binnen de regio's. In de regio Nijmegen is deze schommeling tevens te verklaren door de toevoeging van twee deelregio's, te weten Wijchen en Beuningen.

Middels deze rapportage hoopt Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars u een zo volledig mogelijk beeld te geven van de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt. Wij staan uiteraard open voor uw kritische vragen en opmerkingen.



Opname en aanbod in m²
in vvo (x 1.000.000)
Take-up and supply in square
metres lettable floor area
(x 1.000.000)



Mark de Graaf MSc
Research Manager Dynamis

Bedrijfsruimtemarkt in Nederland

Aanbod op 1 juli 2010

Het totale bedrijfsruimteaanbod binnen de Dynamis-regio's komt op 1 juli 2010 uit op bijna 4.300.000 vierkante meter. Ten opzichte van 1 juli 2009 betekent dit een aanbodstijging van 19%. Daarmee wordt voor het tweede jaar op rij fors meer bedrijfsruimte aangeboden, maar is het stijgingspercentage minder groot dan een jaar geleden, toen deze 31% bedroeg.

Het aanbodcijfer in de vier grote steden noteert ten opzichte van een jaar geleden een stijging van 11%, tot ruim 1.600.000 vierkante meter. Deze gemiddelde stijging komt voor het grootste deel voor rekening van de regio Rotterdam, waar het aanbodcijfer 49% hoger uitkomt dan vorig jaar. De belangrijkste reden voor deze zeer forse stijging is gelegen in het feit dat er elf objecten zijn toegevoegd met een metrage boven 5.000 vierkante meter, waarvan drie met een metrage boven 20.000 vierkante meter. Daarnaast is ook het aanbod in de regio Utrecht gestegen, zij het minder sterk dan in Rotterdam. Hier wordt 4% meer bedrijfsruimte aangeboden dan een jaar geleden. In zowel Amsterdam als in Den Haag is sprake van een aanboddaling ten opzichte van 1 juli 2009. In beide regio's bedraagt het dalingspercentage 2%.

Aanbod van bedrijfsruimten
in m² vvo per regio
op 1 juli

Supply of industrial space
of lettable floor area per
district on July 1st

Regio	Aanbod 1-7-2010	Aantal objecten	Gemiddelde grootte	Aanbod t.o.v. 1-7-2009
Region	Supply 1-7-2010	Amount of objects	Average size	Supply compared to 1-7-2009
1 Rotterdam	491.100	297	1.654	49%
2 Amsterdam	486.100	202	2.406	-2%
3 Utrecht	376.300	250	1.505	4%
4 Den Haag The Hague	259.800	264	984	-2%
Totaal G4	1.613.300	1.013	1.593	11%
5 Tilburg	319.800	123	2.600	90%
6 Almere	274.000	117	2.342	6%
7 Eindhoven	247.600	81	3.057	-5%
8 Breda	215.500	124	1.738	11%
9 Nijmegen*	210.300	83	2.534	88%
10 Den Bosch	150.300	67	2.243	49%
11 Deventer	142.200	95	1.497	37%
12 Arnhem	137.900	111	1.242	33%
13 Enschede	132.600	81	1.637	-1%
14 Leeuwarden	125.700	77	1.632	59%
15 Apeldoorn	107.800	128	842	31%
16 Drechtsteden	99.800	106	942	51%
17 Amersfoort	92.100	64	1.439	7%
18 Zwolle	83.700	75	1.116	-8%
19 Maastricht	78.400	37	2.119	68%
20 Groningen	65.300	62	1.053	-23%
21 Almelo	56.400	48	1.175	4%
22 Hengelo	55.000	49	1.122	-7%
23 Assen	38.200	40	955	19%
24 Heerlen	36.100	18	2.006	-1%
Totaal overig	2.688.700	1.586	1.683	24 %
Totaal Nederland	4.282.000	2.599	1.648	19%

* Zonder de toevoeging van de deelregio's Wijchen en Beuningen zou het stijgingspercentage in de regio Nijmegen 5% bedragen.

In de overige regio's is sprake van een gemiddelde aanbodstijging van 24%. Op 1 juli 2010 wordt als gevolg van deze stijging bijna 2.700.000 vierkante meter bedrijfsruimte aangeboden. Tussen de verschillende regio's zijn echter grote verschillen zichtbaar. Enkele regio's noteren zeer forse aanbodstijgingen, terwijl het aanbodcijfer in andere regio's juist is gedaald.

Als gevolg van een aanbodstijging van 90%, tot 319.800 vierkante meter, wordt er in de regio Tilburg meer bedrijfsruimte aangeboden dan in bijvoorbeeld de regio Den Haag. Een combinatie van een sterke stijging van het aantal objecten en de toevoeging van enkele zeer grote metrages dragen in Tilburg bij aan deze ontwikkeling. Ook de regio Nijmegen noteert een forse stijging, van 88%. Deze stijging kan worden verklaard door de toevoeging van twee deelregio's, te weten Wijchen en Beuningen. Zonder deze toevoeging zou de aanbodstijging in Nijmegen 5% bedragen. Daarnaast is in nog twaalf regio's sprake van een gestegen aanbodcijfer ten opzichte van een jaar geleden. Maastricht (+68%), Leeuwarden (+59%), Drechtsteden (+51%) en Den Bosch (+49%) zijn daarbij de meest in het oog springenden.

In zes regio's buiten de vier grote steden wordt minder bedrijfsruimte aangeboden dan op 1 juli 2009. De grootste daling komt voor rekening van de regio Groningen, met een percentage van 23%. In Zwolle (-8%), Hengelo (-7%), Eindhoven (-5%), Enschede (-1%) en Heerlen (-1%) is eveneens sprake van een aanboddaling.

Zowel het aantal aangeboden objecten, als de gemiddelde grootte daarvan is gestegen ten opzichte van een jaar geleden. Op 1 juli 2010 worden binnen de Dynamis-regio's in totaal 2.599 objecten aangeboden, 215 meer dan een jaar eerder. De gemiddelde grootte van een aangeboden object bedraagt 1.648 vierkante meter, tegenover 1.513 vierkante meter een jaar eerder. Van de vier grote steden worden de meeste objecten aangeboden in Rotterdam (297). Samen met de reeds genoemde toevoeging van enkele grote objecten is dit de reden dat Rotterdam het grootste aanbodcijfer kent van alle regio's. Den Haag, vorig jaar nog de regio met de meeste objecten in aanbod, volgt met 264 objecten. In Utrecht en Amsterdam worden respectievelijk 250 en 202 bedrijfsruimten aangeboden. In de laatst genoemde regio is de gemiddelde grootte van een aangeboden pand het grootst, met 2.406 vierkante meter.

In de overige regio's worden de meeste objecten aangeboden in Apeldoorn (128), Breda (124) en Tilburg (123). Met 842 vierkante meter is de regio Apeldoorn overigens ook verantwoordelijk voor de kleinste gemiddelde grootte. Tilburg wordt qua gemiddelde grootte, met 2.600 vierkante meter, alleen door de regio Eindhoven overtroffen.

Opname in de periode 1 juli 2009 tot 1 juli 2010

Binnen de Dynamis-regio's is van 1 juli 2009 tot 1 juli 2010 ruim 1.100.000 vierkante meter bedrijfsruimte opgenomen. Ten opzichte van het voorgaande jaar betekent dit een opnamedaling van 21%. Daarmee is voor het tweede jaar op rij sprake van een daling in het transactievolume. Vorig jaar bedroeg het dalingspercentage namelijk 23%. Regionaal zijn echter forse schommelingen waarneembaar.

In de vier grote steden valt op dat Amsterdam als enige regio een opnamestijging noteert. Afgelopen jaar werd 43% meer bedrijfsruimte opgenomen dan een jaar eerder. Deze stijging kan worden verklaard door een drietal grote transacties van respectievelijk 45.000, 32.000 en 20.000 vierkante meter. In de overige drie grote steden is sprake van forse opnamedalingen. Als gevolg

daarvan is Rotterdam niet langer de regio waar de meeste bedrijfsruimte is opgenomen. Amsterdam heeft deze plaats in het afgelopen jaar overgenomen. In totaal is binnen de vier grote steden 450.900 vierkante meter bedrijfsruimte opgenomen, 27% minder dan in het voorgaande jaar. Amsterdam en Rotterdam bepalen samen het grootste deel van de totale opname in de grote steden.

Buiten de vier grote steden is van 1 juli 2009 tot 1 juli 2010 661.100 vierkante meter bedrijfsruimte opgenomen, een daling van 17% ten opzichte van het jaar daarvoor. Negen regio's noteren een opnamestijging, terwijl in elf regio's minder bedrijfsruimte is opgenomen dan een jaar eerder. Onder andere door de toevoeging van de deelregio's Wijchen en Beuningen is het opnamecijfer in de regio Nijmegen zeer fors gestegen en daardoor het grootst van alle regio's, met uitzondering van Amsterdam en Rotterdam. Met name een viertal grote transacties in het derde kwartaal van 2009 en het eerste kwartaal van 2010 dragen bij aan het hoge opnamecijfer in Nijmegen. Ook in Heerlen is een fors stijgingspercentage waarneembaar. Met name een transactie van ruim 11.000 vierkante meter in het vierde kwartaal van 2009 draagt hieraan bij. De grootste procentuele opnamedaling komt voor rekening van de regio Maastricht (-69%).

Opname in m² vvo per kwartaal

Take-up in square meters
lettable floor area per quarter
of a year

Regio	Opname Q3 2009	Opname Q4 2009	Opname Q1 2010	Opname Q1 2010	Totale opname	% t.o.v. vorig jaar
Region	Take-up Q3 2009	Take-up Q4 2009	Take-up Q1 2010	Take-up Q1 2010	Total take-up	% compared to last year
1 Amsterdam	42.800	33.800	95.700	7.000	179.300	43%
2 Rotterdam	40.700	41.400	56.700	25.800	164.600	-40%
3 Utrecht	9.900	37.600	3.500	5.300	56.300	-57%
4 Den Haag The Hague	18.000	19.800	11.800	1.100	50.700	-43%
Totaal G4	111.400	132.600	167.700	39.200	450.900	-27%
5 Nijmegen*	36.000	4.700	66.000	6.200	112.900	43%
6 Tilburg	41.300	11.200	2.400	10.200	65.100	43%
7 Almere	37.400	9.600	6.300	9.200	62.500	43%
8 Eindhoven	15.400	23.900	8.400	11.300	59.000	-54%
9 Breda	17.800	11.700	21.900	5.000	56.400	-49%
10 Enschede	32.300	11.800	4.900	3.300	52.300	-27%
11 Hengelo	5.200	8.900	11.300	7.900	30.300	49%
12 Almelo	1.900	8.500	11.300	9.100	30.800	45%
13 Arnhem	1.600	10.100	3.100	11.600	26.400	52%
14 Amersfoort	6.100	12.300	2.600	4.700	25.700	40%
15 Heerlen	0	12.700	1.800	9.300	23.800	167%
16 Drechtsteden	3.400	2.700	10.600	6.300	23.000	-51%
17 Den Bosch	2.600	6.100	8.100	6.100	22.900	-43%
18 Zwolle	1.800	900	6.500	12.000	21.200	-23%
19 Apeldoorn	2.800	1.900	3.600	7.000	15.300	-65%
20 Groningen	7.700	2.300	1.900	0	11.900	-38%
21 Deventer	1.200	1.000	4.300	2.500	9.000	6%
22 Maastricht	800	2.700	1.000	900	5.400	-69%
23 Assen	1.600	500	0	1.100	3.200	78%
24 Leeuwarden	0	0	0	1.000	1.000	-60%
Totaal overig	216.900	143.500	176.000	124.700	661.100	-17%
Totaal Nederland	328.300	276.100	352.000	163.900	1.112.000	-21%

* Zonder de toevoeging van de deelregio's Wijchen en Beuningen zou het stijgingspercentage in de regio Nijmegen 61% bedragen.

Grootste transacties in m² vvo
 Greatest take-up in square
 meters lettable floor area

Grootste transacties Greatest take-up			Metrage Footage
1	Amsterdam	Amsterdam West	45.000
2	Rotterdam	Havengebied	32.500
3	Amsterdam	Amsterdam West	32.000
4	Almere	Almere Haven	29.000
5	Nijmegen	Wijchen	21.200
6	Amsterdam	Amsterdam Noord	20.500
7	Tilburg	Tilburg overig	16.000
8	Tilburg	Tilburg overig	15.500
9	Nijmegen	Nijmegen West	15.000
10	Nijmegen	Wijchen	13.000

Bedrijfsruimtemarkratio

De bedrijfsruimtemarkratio geeft de verhouding weer tussen de opname van 1 juli 2009 tot 1 juli 2010 en het aanbod op 1 juli 2010. Aan de hand van deze ratio kan worden bepaald of er een gezonde verhouding bestaat tussen de vraag en het aanbod in een bepaalde regio. Hierbij moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van uitzonderlijk grote transacties die de ratio bovenmatig kunnen beïnvloeden.

De bedrijfsruimtemarkt in Nederland is afgelopen twee jaar onderhevig aan een forse verruiming. Als gevolg van een stijging van het aanbod en een dalende vraag naar bedrijfsruimte is de ratio voor alle Dynamis-regio's tezamen gedaald tot 26%. Twee jaar geleden bedroeg deze ratio nog 66%. In de vier grote steden kent Amsterdam momenteel de meest krappe markt, met een ratio van 37%. Met name de stijging van het opnamecijfer draagt bij aan deze ontwikkeling. In Rotterdam, waar de bedrijfsruimtemarkratio een jaar geleden nog 72% bedroeg, is deze nu gedaald tot 34%. Van de overige regio's kent de regio Heerlen de kleinste discrepantie tussen het aanbod op 1 juli 2010 en de opname tussen 1 juli 2009 en 1 juli 2010. In Leeuwarden daarentegen sluit het bedrijfsruimteaanbod het minst aan op de vraag.

Bedrijfsruimtemarkratio
 Ratio of industrial space

Regio	Totaal opname	Aanbod 1-7-2010	Ratio
Region	Total take-up	Supply 1-7-2010	Ratio
1 Amsterdam	179.300	486.100	37%
2 Rotterdam	164.600	491.100	34%
3 Den Haag The Hague	50.700	259.800	20%
4 Utrecht	56.300	376.300	15%
Totaal G4	450.900	1.613.300	28%
5 Heerlen	23.800	36.100	66%
6 Hengelo	33.300	55.000	61%
7 Almelo	30.800	56.400	55%
8 Nijmegen	112.900	210.300	54%
9 Enschede	52.300	132.600	39%
10 Amersfoort	25.700	92.100	28%
11 Breda	56.400	215.500	26%
12 Zwolle	21.200	83.700	25%
13 Eindhoven	59.000	247.600	24%
14 Drechtsteden	23.000	99.800	23%
15 Almere	62.500	274.000	23%
16 Tilburg	65.100	319.800	20%
17 Arnhem	26.400	137.900	19%
18 Groningen	11.900	65.300	18%
19 Den Bosch	22.900	150.300	15%
20 Apeldoorn	15.300	107.800	14%
21 Assen	3.200	38.200	8%
22 Maastricht	5.400	78.400	7%
23 Deventer	9.000	142.200	6%
24 Leeuwarden	1.000	125.700	1%
Totaal overig	661.100	2.668.700	25%
Totaal Nederland	1.112.000	4.282.000	26%

Huurprijzen

Steeds vaker wordt bij de publicatie van transacties de huurprijs achterwege gelaten. Dit heeft tot gevolg dat het beeld van de huurprijsontwikkeling lastig is weer te geven. Uitspraken over de huurprijzen kunnen vaak enkel worden gedaan op basis van een gering aantal waarnemingen. In deze rapportage is gekeken naar gepubliceerde en gerealiseerde huurprijzen per vierkante meter. Schommelingen tussen verschillende perioden kunnen hierdoor deels worden verklaard, alsmede het achterwege blijven van huurprijzen in enkele regio's. Daarnaast maakt de toename van incentives het lastig de reële huurprijzen te bepalen.

In alle Dynamis-regio's tezamen komt de mediane huurprijs per vierkante meter zowel in het derde en vierde kwartaal van 2009, als het eerste en tweede kwartaal van 2010 uit op € 55,-. Daarmee is sprake van een geringe prijsdaling ten opzichte van een jaar eerder, toen de mediane huurprijzen uitkwamen op respectievelijk € 57,- en € 56,-. Het jaar daarvoor bedroeg de mediane huurprijs in beide perioden nog € 65,-.

De mediane huurprijzen in het derde en vierde kwartaal van 2009 en het eerste en tweede kwartaal van 2010 bedragen in de vier grote steden respectievelijk € 65,- en € 68,-. Daarmee is sprake van een lichte prijsdaling ten opzichte van het eerste en tweede kwartaal van 2009 toen de huurprijs uitkwam op € 69,- per vierkante meter per jaar. In de overige regio's bedragen de mediane huurprijzen voor beide perioden gemiddeld € 52,- en € 53,-, nagenoeg hetzelfde niveau als een jaar eerder. De regio Arnhem is met € 65,- verantwoordelijk voor de hoogste huurprijzen, terwijl in Leeuwarden het minst wordt betaald voor de huur van bedrijfsruimte.

Gerealiseerde mediane huren per m² vvo bedrijfsruimte per halfjaar per regio

Realized median rents per square meter of lettable floor area of industrial space half a year per district

Regio	Gerealiseerd Q3+4 2009	Gerealiseerd Q1+2 2010
Region	Realized Q3+4 2009	Realised Q1+2 2010
1 Rotterdam	68	73
2 Amsterdam	63	70
3 Utrecht	58	70
4 Den Haag The Hague	72	60
Totaal G4	65	68
5 Arnhem	65	65
6 Hengelo	51	61
7 Amersfoort	56	60
8 Tilburg	60	60
9 Eindhoven	50	59
10 Assen	56	56
11 Breda	50	55
12 Almere	50	53
13 Enschede	48	52
14 Almelo	44	51
15 Apeldoorn	48	50
16 Deventer	50	50
17 Nijmegen	45	50
18 Drechtsteden	59	49
19 Maastricht	-	49
20 Zwolle	51	49
21 Groningen	53	48
22 Den Bosch	64	46
23 Heerlen	39	45
24 Leeuwarden	-	43
Totaal overig	52	53
Totaal Nederland	55	55

Regio	Gerealiseerd Q3+4 2009	Gerealiseerd Q1+2 2010
Region	Realized Q3+4 2009	Realised Q1+2 2010
1 Randstad	61	62
2 Oost East	50	54
3 Zuid South	53	52
4 Noord North	53	49

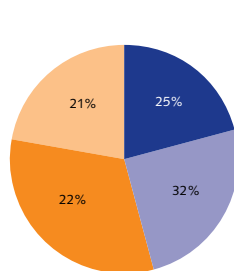
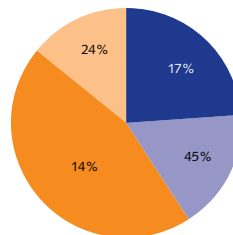
Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de hoogste huren worden gerealiseerd in de Randstad. Bestaande uit de G4, Amersfoort, Almere en de Drechtsteden. De prijzen liggen duidelijk lager dan een jaar eerder, toen gemiddeld meer dan € 80,- per vierkante meter per jaar werd betaald. In de overige drie landsdelen liggen de huurprijzen dicht bij elkaar op een niveau rond of iets boven de € 50,-. Een jaar eerder was bedrijfsruimte in de noordelijke regio's nog fors goedkoper, terwijl de prijzen in het oosten en zuiden juist hoger uitkwamen dan afgelopen jaar.

Branchering

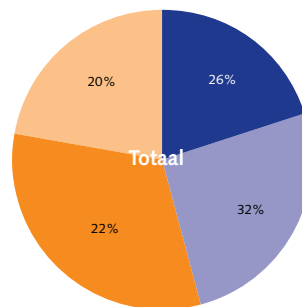
Om een beeld te krijgen van de aard van bedrijven die bedrijfsruimte hebben gehuurd of gekocht, zijn de transacties op de bedrijfsruimtemarkt per landsdeel onderverdeeld in een viertal branches, te weten; Bouw en Industrie, Diensten, Groothandel en Transport.

Opname per branche juli 2009
tot juli 2010
Take-up by sector July 2009
up to July 2010

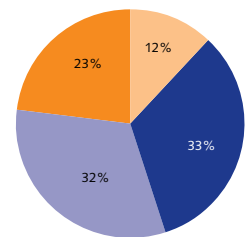
Regio Noord



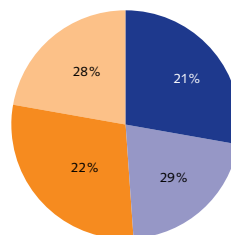
Regio Randstad



Regio Oost



Regio Zuid



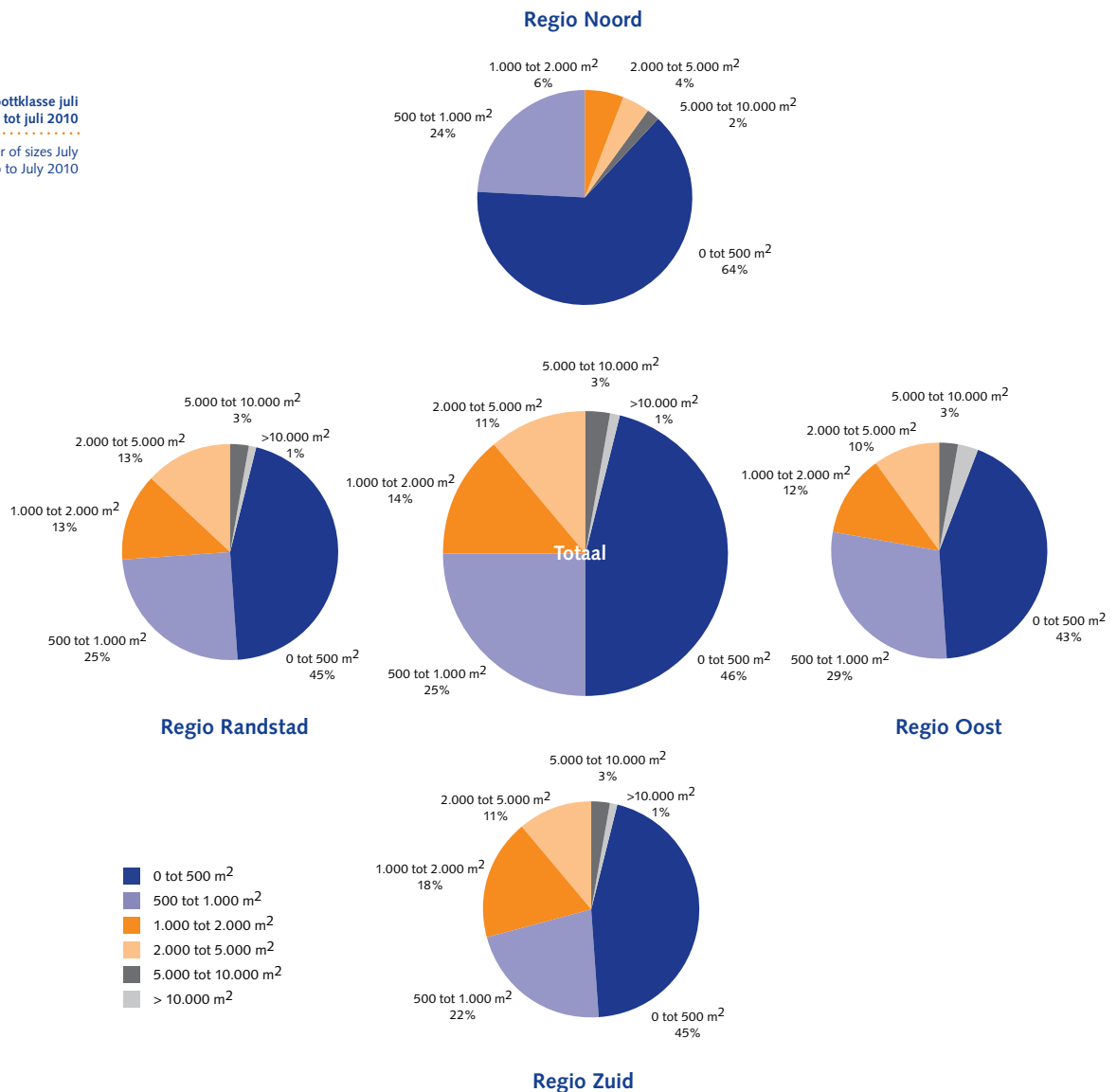
- Bouw en industrie I
Construction and industry
- Diensten I Services
- Groothandel en detailhandel I
Wholesale and retail
- Transport I Distribution

Voor alle Dynamis-regio's tezamen geldt dat bijna een derde van het transactievolume voor rekening komt van bedrijven die actief zijn in de dienstensector. Het percentage van 32% is overigens lager dan een jaar geleden, toen dit uitkwam op 38%. In de verschillende landsdelen liggen de percentages, met uitzondering van het noorden (45%), rond het landelijk gemiddelde. De meest opvallende ontwikkeling betreft het gedaalde aandeel van de sector Transport in het totale transactievolume, van 30% naar 20%. Met name in de oostelijke regio's hebben bedrijven in de transportbranche weinig bedrijfsruimte gehuurd. Met 26% heeft de branche Bouw en Industrie het op één na grootste aandeel in het totale transactievolume. Nog altijd fors minder dan drie jaar geleden, toen bijna de helft van het totale transactievolume werd opgenomen door een bedrijf uit deze branche.

Grootteklasse

De onderverdeling in grootteklassen is gebaseerd op aantallen transacties voor zowel alle regio's tezamen, als naar landsdeel. Nadat het aandeel transacties in de grootteklasse 0 tot 500 vierkante meter de voorgaande twee jaren een stijging noteerde, is afgelopen jaar sprake van een daling tot 46%. Alleen in het noorden van het land wijkt dit percentage af van het landelijke gemiddelde (64%). Het aandeel transacties in de grootteklasse 500 tot 1.000 vierkante meter is gestegen tot 25%.

Opname per grootteklasse juli
2009 tot juli 2010
Take-up by order of sizes July
2009 up to July 2010



Bijlage

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Regio's / landsdelen

Er is voor gekozen om de regioafbakening zoveel mogelijk te laten overeenkomen met de rapportage Spreekende Cijfers Kantorenmarkten. Echter, voor de regio Amsterdam geldt alleen de stad Amsterdam en niet de omliggende steden zoals Diemen, Amstelveen en Badhoevedorp. Voor de andere steden in de G4 zijn de volgende kernen meegenomen in het onderzoek:

- **Regio Den Haag:** Den Haag, Delft, Leidschendam, Rijswijk, Voorburg, Wassenaar en Zoetermeer
- **Regio Rotterdam:** Rotterdam, Capelle a/d IJssel, Nieuwerkerk a/d IJssel, Krimpen a/d IJssel, Barendrecht, Ridderkerk, Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek, Spijkenisse, Rhoon, Hoogvliet, Poortugaal, Schiedam en Vlaardingen
- **Regio Utrecht:** Utrecht, Bunnik, De Bilt, Bilthoven, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Zeist en Driebergen

Onder de deelregio Drechtsteden vallen de steden: Dordrecht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht. Verder wordt in deze rapportage onderscheid gemaakt tussen verschillende landsdelen. Deze zijn als volgt opgedeeld:

- **Randstad:** Amsterdam, Utrecht e.o., Rotterdam e.o., Den Haag e.o., Drechtsteden, Amersfoort en Almere
- **Noord:** Groningen, Leeuwarden, Assen en Zwolle
- **Oost:** Arnhem (incl. Duiven, Velp en Westervoort), Nijmegen (incl. Wijchen en Beuningen), Apeldoorn, Deventer, Enschede, Hengelo en Almelo
- **Zuid:** Maastricht, Heerlen, Den Bosch, Eindhoven, Tilburg en Breda

Aanbodcijfers

De aanbodcijfers zoals die in dit rapport zijn weergegeven zijn gemeten op 1 juli 2009 en vormen zodoende een momentopname. Er wordt geen ondergrens gebruikt, met uitzondering van de regio Amsterdam, waar geen objecten kleiner dan 250 m² worden meegenomen. In het aanbod worden uitsluitend bestaande objecten (gereed of in aanbouw/renovatie en daadwerkelijk binnen 12 maanden beschikbaar komend en niet reeds uit de markt genomen) geregistreerd. Dit kan inhouden dat bedrijfsruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand; de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw zijn.

Opnamecijfers

Net als de aanbodcijfers wordt er voor de opnamecijfers geen ondergrens gehanteerd. Alle metrages worden meegenomen. Uitzondering hierop is de stad Amsterdam. Hier worden objecten kleiner dan 250 m² niet meegenomen. De opnames moeten op de 'vrije' markt zijn verhuurd of verkocht. Beleggingstransacties worden buiten beschouwing gelaten. De gebruikerstransacties die in dit rapport zijn meegenomen moeten zijn geregistreerd in de periode van 1 juli 2009 tot 1 juli 2010.

Bedrijfsruimte met kantoorruimte

Veel objecten in de categorie bedrijfsruimte hebben ook een bepaald metrage kantoorruimte. Indien de kantoorruimte 50% of meer van het totale metrage beslaat, wordt het totale object niet meegenomen in het onderzoek.

Gerealiseerde huurprijzen

De huurprijzen worden gewaardeerd in euro per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak per jaar. In de mediane gerealiseerde huurprijzen wordt geen rekening gehouden met eventuele aparte huurprijzen voor kantoorruimte.

Bedrijfsruimtemarktratio

De bedrijfsruimtemarktratio wordt bepaald door de opname- en aanbodcijfers. Een deling van deze twee getallen levert een ratio op. Aangezien er in sommige regio's uitzonderlijk grote transacties zijn geweest en het aanbod een momentopname is, kan deze ratio voor bepaalde regio's hoog uitvallen en in sommige gevallen zelfs boven de 100% uitkomen.

Grootteklasse

Bij de verdeling van de transacties in verschillende grootteklassen wordt dezelfde verdeling gehanteerd als bij Sprekende Cijfers Kantorenmarkten. Dit houdt in dat de verdeling er als volgt uitziet:

- 0 – 500 m²
- 500 – 1.000 m²
- 1.000 – 2.000 m²
- 2.000 – 5.000 m²
- 5.000 – 10.000 m²
- > 10.000 m²

Indien een object kantoorruimte herbergt, dan is bij het onderzoek naar grootteklasse, dit metrage gewaardeerd als bedrijfsruimte. Vervolgens wordt bepaald in welke categorie deze valt. De verdeling is gemaakt op basis van het aantal opgenomen objecten binnen een grootteklasse.

Methodologie

Om het bovenstaande te kunnen bereiken, zijn vanaf 1 juli 2008 de volgende aanbod- en opnamegegevens van de huur- en koopmarkt verzameld en in een database verwerkt:

- straatnaam
- postcode
- type vastgoed
- prijs
- deelgebied
- huisnummer
- oppervlakte
- branche
- bedrijventerrein
- jaar

Naast het gebruik van eigen data is voor de aanbodcijfers de site van Realnext gehanteerd en de sites van de lokale makelaars die niet zijn aangesloten bij Realnext. Voor de opnamecijfers zijn tevens de databases van Vastgoedmarkt en PropertyNL gebruikt. Voor zowel het aanbod als de opname geldt dat elk object door een researchmedewerker en/of makelaar is gecontroleerd.

Betrouwbaarheid

Hoewel de cijfers zijn verzameld met de grootst mogelijke zorgvuldigheid, zijn er desondanks beperkingen op het gebied van betrouwbaarheid. Veel bedrijven en hun vastgoedadviseurs die een huurovereenkomst sluiten met een eigenaar/belegger zijn niet altijd bereid alle uitkomsten van het onderhandelingsproces openbaar te maken. Afspraken over de kosten van herinrichting van een gebouw of ruimten, of verbeteringen aan installaties zijn vaak verdisconteerd in de huur. Ook de periode van het huurcontract is van belang voor de hoogte van de huurprijs. (Ver)kooptransacties worden eveneens gezien als vertrouwelijk. De huur- en koopprijzen zijn indicatief.

Colofon

Sprekende Cijfers is een produkt van:



Koningin Wilhelminalaan 1
Postbus 200, 3800 AE Amersfoort
tel. +31 (0)33 465 94 34
fax +31 (0)33 465 94 32
e-mail: dynamis@dynamis.nl
www.dynamis.nl

Concept, onderzoek, analyses en coördinatie

Dynamis Amersfoort

Mark de Graaf, Research Manager

Ontwerp omslag

Link Ontwerpers, Eindhoven

Koningin Wilhelminalaan 1
Postbus 200
3800 AE Amersfoort
t +31 (0)33 465 94 34
f +31 (0)33 465 94 32
dynamis@dynamis.nl

www.dynamis.nl



Boek & Offermans Makelaars

Akerstraat 39-41
Postbus 677
6400 AR Heerlen
t +31 (0)45 5 743 233
f +31 (0)45 5 600 909
info@boek-offermans.nl
www.boek-offermans.nl
(ook in Maastricht en Sittard)



**Hol & Molenbeek
Bedrijfsmakelaars**

Museumlaan 7
Postbus 19257
3501 DG Utrecht
t +31 (0)30 2 568 811
f +31 (0)30 2 568 877
museumlaan@holenmolenbeek.nl
www.holenmolenbeek.nl



**Strijbosch Thunnissen
Makelaars**

St. Canisiussingel 22
Postbus 1005
6501 BA Nijmegen
t +31 (0)24 3 651 010
f +31 (0)24 3 651 050
info@s-t.nl
www.stmakelaars.nl
(ook in Arnhem)



**Boer Hartog Hooft
Bedrijfsmakelaars**

Buitenveldertselaan 5
Postbus 75168
1070 AD Amsterdam
t +31 (0)20 5 405 555
f +31 (0)20 6 464 536
bhh@bhh.nl
www.bhh.nl



Ooms

Maaskade 113
Postbus 24040
3007 DA Rotterdam
t +31 (0)10 4 248 888
f +31 (0)10 4 248 889
info@ooms.com
www.ooms.com
(ook in Dordrecht)



Van der Sande Makelaars

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
t +31 (0)76 5 147 454
f +31 (0)76 5 139 340
info@vandersande.nl
www.vandersande.nl



Bramer Bedrijfsmakelaars

Burg. van Royensingel 18
Postbus 1015
8001 BA Zwolle
t +31 (0)38 4 224 225
f +31 (0)38 4 222 300
info@bramer.biz
www.bramer.biz



Rodenburg Makelaars

Paslaan 19
Postbus 10054
7301 GB Apeldoorn
t +31 (0)55 5 268 268
f +31 (0)55 5 788 295
info@rodenburg.nl
www.rodenburg.nl
(ook in Deventer)



**Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars**

Kennedyplein 230
Postbus 8730
5605 LS Eindhoven
t +31 (0)40 2 111 112
f +31 (0)40 2 350 505
info@verschuuren-schreppers.nl
www.bedrijfsmakelaar.nu



Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
t +31 (0)70 3 420 101
f +31 (0)70 3 656 823
bog@frisiamakelaars.nl
www.frisiamakelaars.nl



**Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars**

Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
t +31 (0)53 4 852 244
f +31 (0)53 4 852 204
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
www.snelderzijlstra.nl