

Gefundeerd onderzoek naar de
bedrijfsruimtemarkt in Nederland

Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2015
Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2015
Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of
verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke
toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:
Dynamis B.V.
Afdeling Research
Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht
dynamis@dynamis.nl
030 767 03 90

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1. Aanbod 1 januari 2015	5
1.1 Vier grote steden	6
1.2 Overige regio's	6
1.3 Randstad, zuiden, oosten en noorden	6
1.4 Beschikbare bedrijfsruimten	6
2. Opname in de periode 1 januari 2014 - 1 januari 2015	7
2.1 Nederland als internetknooppunt	7
2.2 Vier grote steden	8
2.3 Overige regio's	8
2.4 Randstad, zuiden, oosten en noorden	8
2.5 Verkoop bedrijfsruimten	8
3. Bedrijfsruimtemarktratio	9
4. Mediane huurprijzen	10
5. Branchering	11
6. Grootteklasse	12
Bijlage	13

Voorwoord

Voor u ligt de negende editie van Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten. In dit rapport schetsen wij een beeld van de ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt binnen 24 regio's in Nederland. Hierbij gaan we nader in op het transactievolume met bijbehorende huurprijzen, branchering en grootteklasse alsook het aanbod.

De economische groei in 2014 werd vooral gedragen door de uitvoer. Inmiddels kent de economische groei een breder draagvlak, wordt er meer geïnvesteerd en stijgt de particuliere consumptie. De vraag naar bedrijfsruimte is voor een groot deel afhankelijk van binnenlandse bestedingen. Ondanks de aantrekkende economie hebben diverse bedrijven door eerdere economische krimp echter te maken met overcapaciteit. Ook de kantorenmarkt wordt geconfronteerd met organisaties die in een te grote ruimte zijn gevestigd. Het grote verschil tussen de bedrijfsruimtemarkt en de kantorenmarkt is dat het bij een groot deel van de kantoortransacties om huur gaat. In de bedrijfsruimtemarkt wordt relatief meer gekocht voor eigen gebruik. Dit is ook terug te zien in de cijfers.

Als makelaarsorganisatie met 36 vestigingen verspreid over heel Nederland beschikt Dynamis over specifieke kennis van alle regionale markten. Die markten worden in deze rapportage behandeld. De cijfers zijn tot stand gekomen door de researchafdeling van Dynamis. Controle en borging werd gedaan door de bedrijfsmakelaars die werkzaam zijn in de desbetreffende regio. Hierdoor kan de betrouwbaarheid van de gepubliceerde cijfers worden gegarandeerd. Met deze rapportage hoopt Dynamis u een zo volledig mogelijk beeld te geven van de situatie op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt.

Met vriendelijke groet,



Tjeerd van der Veen MRICS RRV RT
Voorzitter Vereniging Dynamis



Shirley Bröcker MSc
Research Manager Dynamis

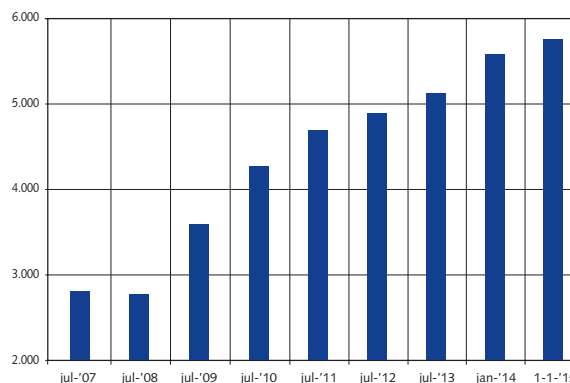
1. Aanbod

1 januari 2015

In Nederland staat op 1 januari 2015 in totaal 4% meer vierkante meter bedrijfsruimte in aanbod dan een jaar geleden. Binnen de 24 onderzochte regio's wordt 5.784.000 m² bedrijfsruimte te koop of te huur aangeboden. Dat aanbod is tot stand gekomen door 3.881 bedrijfsruimten. Een ruimte is dus gemiddeld 1.490 m² groot. Wanneer we dit vergelijken met vorig jaar, dan is sprake van een daling in het aantal beschikbare objecten. Toen waren dat 3.931 objecten. De gemiddelde grootte is met 71 m² toegenomen. Een groot deel van het aanbod is structureel en dermate verouderd dat de verhuurkans zeer klein is. Indien structureel aanbod toch wordt opgenomen, is veelal sprake van herontwikkeling. Prijzen hebben een niveau bereikt waarbij herontwikkeling of sloop betaalbaar en daarmee aantrekkelijk wordt.

 Aanbod van bedrijfsruimte in m² vvo n(x 1.000)

Supply in square metres lettable floor area (x 1.000)



■ Aanbod / Supply

 Aanbod van bedrijfsruimten in m² vvo per regio op 1 januari

 Supply of industrial space of lettable floor area per district on January 1^a

Regio	Aanbod 1-1-2015	Aantal objecten	Gemiddelde grootte	Aanbod t.o.v. 1-1-2014
Region	Supply 1-1-2015	Amount of objects	Average size	Supply compared to 1-1-2014
1 Amsterdam	494.950	162	3.055	-3%
2 Rotterdam	1.106.800	782	1.415	27%
3 Utrecht	362.100	338	1.071	-20%
4 Den Haag	405.600	384	1.056	12%
Totaal G4	2.369.450	1.666	1.422	8%
5 Tilburg	390.000	138	2.826	6%
6 Eindhoven	398.400	148	2.692	12%
7 Almere	250.200	185	1.352	-4%
8 Nijmegen	191.500	95	2.016	-18%
9 Breda	245.400	166	1.478	-11%
10 Drechtsteden	180.750	178	1.015	4%
11 Enschede	221.800	137	1.619	14%
12 Apeldoorn	126.200	122	1.034	-13%
13 Arnhem	171.700	105	1.635	3%
14 Zwolle	209.600	229	915	35%
15 Deventer	101.400	74	1.370	-5%
16 Amersfoort	172.600	110	1.569	-7%
17 Den Bosch	144.100	72	2.001	-24%
18 Hengelo	121.300	95	1.277	32%
19 Leeuwarden	71.900	72	999	-17%
20 Almelo	121.900	90	1.354	29%
21 Groningen	106.600	88	1.211	13%
22 Maastricht	75.400	39	1.933	-14%
23 Assen	63.800	52	1.227	23%
24 Heerlen	50.000	20	2.500	-25%
Totaal overig	3.414.550	2.215	1.542	1%
Totaal Nederland	5.784.000	3.881	1.490	4%

De oude voorraad maakt hierdoor plaats voor beperkte nieuwbouwwontwikkelingen. Door de jaren heen is het aanbod fors toegenomen van 2,8 miljoen m² in 2007 tot ruim 5,5 miljoen m² in 2015. Het aanbod neemt nu minder hard toe dan voorheen.

1.1 Vier grote steden

In Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag staat 2.369.450 m² bedrijfsruimte in aanbod. Dit is 8% meer dan vorig jaar. Dat betekent dat 41% van het aanbod in de vier grote steden ligt. In Rotterdam worden de meeste bedrijfsruimtemeters aangeboden: 1.106.800 m². Dit is een forse toename ten opzichte van een jaar geleden, toen 869.000 m² beschikbaar was. Naast Rotterdam noteert Den Haag een hoger aanbodniveau. In deze regio is 405.600 m² beschikbaar. Dit is 12% meer dan een jaar geleden. In Amsterdam en Utrecht is het aanbod gedaald. In Amsterdam is 494.950 m² bedrijfsruimte beschikbaar en in Utrecht 362.100 m². In Eindhoven is meer bedrijfsruimte beschikbaar dan in Utrecht. Het aanbod op jaarbasis is in Eindhoven gestegen tot 398.400 m².

1.2 Overige regio's

In de overige 20 regio's is het aantal beschikbare vierkante meters bedrijfsruimte met 1% gestegen tot 3.414.550 m². Dit is 59% van het totaal. Het aanbod in de overige regio's wordt gevormd door 2.215 actief aangeboden objecten. Het grootste aaneengesloten beschikbare metrage ligt in Eindhoven en betreft net als een jaar geleden een complex op het Goederen

Distributiecentrum te Acht aan de westzijde van Eindhoven. Naast 70.000 m² bedrijfsruimte wordt in dit complex tevens 3.500 m² kantooroppervlak aangeboden.

1.3 Randstad, zuiden, oosten en noorden

Van het totale aanbod bedrijfsruimte in Nederland wordt 51% aangeboden in de Randstad, 23% in het zuidelijke deel van het land, 18% in het oosten en 8% in het noorden. Rotterdam bepaalt in de Randstad voor een groot deel het aanbod. In het zuidelijk deel van het land noteren Eindhoven en Tilburg het grootste aanbodvolume. In het oosten wordt het overgrote deel aan vierkante meters bedrijfsruimte aangeboden in Enschede: 221.800 m². Zwolle kent in de noordelijke regio's nog altijd het hoogste aanbodvolume met 209.600 m².

1.4 Beschikbare bedrijfsruimten

Het aantal beschikbare bedrijfsruimten is in een jaar met vijftig objecten gedaald tot 3.881. Het merendeel van de objecten is kleiner dan 500 m², namelijk 52%. Een jaar geleden was dit 59%. Verder noteert 19% van het aantal beschikbare ruimten een grootte tussen 500 en 1.000 m². De grootteklasse van 1.000 tot 5.000 m² betreft 24% van het totale aanbodcijfer. Bij slechts 5% van de bedrijfspanden in aanbod gaat het om een aaneengesloten metrage die groter is dan 5.000 m². en betere marktdynamiek hebben dan de overige twintig regio's.

2. Opname in de periode

1 januari 2014 - 1 januari 2015

In het afgelopen kalenderjaar zijn 1.637 bedrijfsruimtetransacties geregistreerd. Van het totaal aantal transacties is 20% een kooptransactie voor eigen gebruik en 80% een huurtransactie. In 2013 was deze verhouding 15% - 85%. In 2014 is een opnamevolume van 1.928.800 m² bedrijfsruimte geregistreerd. De grootte van enkele bedrijfsruimtetransacties zorgt voor forse schommelingen. Grote opnamen komen niet in elke onderzoeksperiode voor. Zij hebben een incidenteel karakter. In 2014 zijn meer grote bedrijfsruimten verhuurd of verkocht.

2.1 Nederland als internetknooppunt

De economie kruipt langzaam uit het dal, de binnenlandse vraag trekt aan, net als de export, en het consumentenvertrouwen stijgt. Mede hierdoor groeit de e-commerce. Dit is positief voor de bedrijfsruimtemarkt. Ook worden steeds meer datacenters in Europa geopend, waarbij Nederland

als aantrekkelijke vestigingsplaats wordt gezien. Internationale bedrijven als Google kiezen voor Nederland vanwege onze gunstige geografische ligging, goede infrastructuur voor connectiviteit en relatief gunstige energieprijzen. Kortom, Nederland is een belangrijk 'internetknooppunt' met sterke datacenters en netwerkhub.

Google realiseert in de Eemshaven van Groningen een datacenter van zeventig voetbalvelden, met een waarde van 600 miljoen euro. Het centrum wordt in 2017 operationeel. Apple liet onlangs weten niet voor het noorden van Nederland te kiezen, maar juist voor Ierland en Denemarken. De Amerikaanse multinationals leveren een positieve bijdrage aan de groei van de bedrijfsruimtemarkt. Naar verwachting zullen meer datacentra zich vestigen in de Groningse Eemshaven.

Opname van bedrijfsruimte in m² vvo per kwartaal naar regio

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

Regio Region	Opname Q1 2013 Take-up Q1 2013	Opname Q2 2013 Take-up Q2 2013	Opname Q3 2013 Take-up Q3 2013	Opname Q4 2013 Take-up Q4 2013	Totale opname Total take-up
1 Rotterdam	61.700	85.900	74.100	133.700	355.400
2 Amsterdam	31.900	44.900	40.100	50.500	167.400
3 Utrecht	47.900	26.100	64.300	46.550	184.850
4 Den Haag	28.200	59.100	41.600	22.800	151.700
Totaal G4	169.700	216.000	220.100	253.550	859.350
5 Tilburg	5.050	13.400	5.650	105.900	130.000
6 Almere	16.600	10.600	38.500	46.600	112.300
7 Apeldoorn	46.000	26.300	7.150	11.800	91.250
8 Den Bosch	5.700	11.800	15.450	31.100	64.050
9 Enschede	6.250	29.600	14.250	29.200	79.300
10 Drechtsteden	16.000	14.000	21.600	21.100	72.700
11 Eindhoven	12.150	6.000	27.300	24.900	70.350
12 Breda	27.900	6.300	11.450	16.350	62.000
13 Amersfoort	11.500	9.000	20.350	19.450	60.300
14 Heerlen	9.400	500	16.550	6.900	33.350
15 Nijmegen	11.150	19.500	6.150	16.000	52.800
16 Hengelo	9.250	20.500	7.400	12.150	49.300
17 Deventer	8.000	13.500	1.250	11.450	34.200
18 Arnhem	5.800	9.600	9.100	10.300	34.800
19 Almelo	600	18.500	400	7.000	26.500
20 Groningen	8.100	10.800	6.800	4.000	29.700
21 Maastricht	7.900	1.700	700	12.500	22.800
22 Zwolle	7.700	3.200	4.400	7.100	22.400
23 Leeuwarden	2.300	800	4.250	7.900	15.250
24 Assen	1.900	-	4.200	-	6.100
Totaal overig	219.250	225.600	222.900	401.700	1.069.450
Totaal Nederland	388.950	441.600	443.000	655.250	1.928.800

2.2 Vier grote steden

In de vier grote steden is in 2014 in totaal 859.350 m² bedrijfsruimte opgenomen. Dit is 45% van het totaal. Binnen de vier grote steden is de meeste bedrijfsruimte verhuurd of verkocht in Rotterdam: 355.400 m². Het transactievolume in Amsterdam is toegenomen tot 167.400 m², in Utrecht is 184.850 m² opgenomen en in Den Haag 151.700 m².

2.3 Overige regio's

In de overige twintig regio's is het afgelopen jaar in totaal 1.069.450 m² opgenomen. Tilburg en Almere noteren het hoogste opnamevolume. In 2014 is in de regio Tilburg 130.000 m² verhuurd of verkocht. Opvallend is dat Tilburg hiermee niet langer tot de vier steden met het hoogste opnamevolume behoort, zoals vorig jaar het geval was. In Almere is het opnamevolume in een jaar fors gestegen tot 112.300 m². Enkele grote logistieke transacties liggen hieraan ten grondslag.

2.4 Randstad, zuiden, oosten en noorden

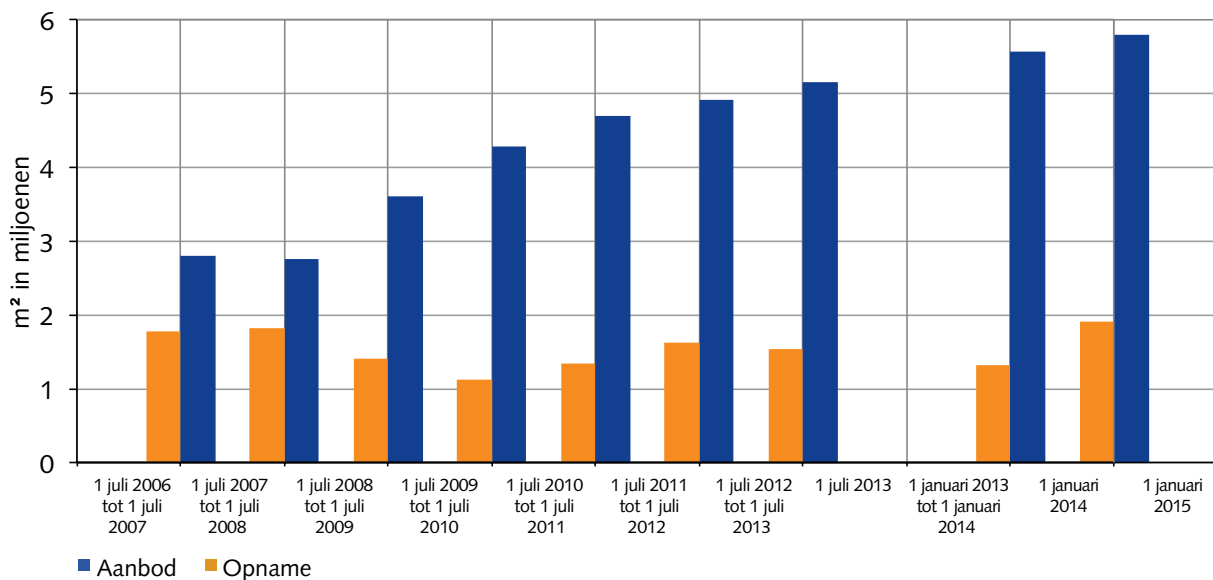
Van het totale transactievolume bedrijfsruimte is 57% opgenomen in de Randstad, 20% in het zuiden van het land, 19% in het oosten en 4% in het noorden. Vooral de vier grote steden bepalen nog altijd het transactievolume van 1.104.700 m² in de Randstad. De zuidelijke regio's noteren in het afgelopen jaar een totaal van 382.600 m². In het oosten van Nederland noteert Enschede weer het hoogste aantal opgenomen vierkante meters bedrijfsruimte: 79.300 m². In totaal is in de periode van 1 januari 2014 tot 1 januari 2015 in het oosten 368.100 m² bedrijfsruimte verkocht of verhuurd. De noordelijke regio's registreren een transactievolume van 73.400 m², waarbij het meest is opgenomen in de regio Groningen: 29.700 m².

2.5 Verkoop bedrijfsruimten

In het noorden worden relatief gezien weer de meeste bedrijfsruimten verkocht: 27% van het aantal geregistreerde transacties. In het oosten bedraagt dit percentage 22%, in het zuiden 19% en in de Randstad 18%. Landelijk gezien is het percentage verkochte objecten 20% van het totaal aantal geregistreerde transacties in Nederland.

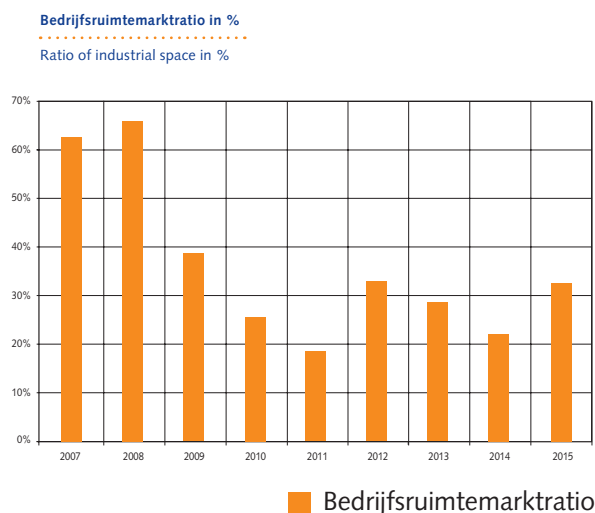
Opname en aanbod in m² in vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area



3. Bedrijfsruimtemarktratio

Met de bedrijfsruimtemarktratio wordt de verhouding weergegeven tussen de opname in een bepaalde periode en het aanbod aan het einde van deze periode. In deze rapportage wordt de opname van januari 2014 tot januari 2015 bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aanbod op 1 januari 2015. Wanneer de ratio stijgt, is sprake van een krappere wordende markt. Wanneer deze daalt, is sprake van verruiming. De ratio maakt duidelijk of sprake is van een gezonde vraag- en aanbodverhouding. In Nederland ligt de bedrijfsruimtemarktratio eind 2014 op 33%. De bedrijfsruimtemarktratio in de vier grote steden is 36%. In de overige regio's is sprake van een ratio van 31%. Hieruit blijkt dat de vier grote steden een betere marktdynamiek hebben dan de overige twintig regio's.



Bedrijfsruimtemarktratio
Ratio of industrial space

Regio	Totale opname 2014	Aanbod 1-1-2015	Ratio
Region	Total take-up	Supply 1-1-2015	Ratio
1 Rotterdam	355.400	1.106.800	32%
2 Amsterdam	167.400	494.950	34%
3 Utrecht	184.850	362.100	51%
4 Den Haag	151.700	405.600	37%
Totaal G4	859.350	2.369.450	36%
5 Tilburg	130.000	390.000	33%
6 Almere	112.300	250.200	45%
7 Apeldoorn	91.250	126.200	72%
8 Den Bosch	64.050	144.100	44%
9 Enschede	79.300	221.800	36%
10 Drechtsteden	72.700	180.750	40%
11 Eindhoven	70.350	398.400	18%
12 Breda	62.000	245.400	25%
13 Amersfoort	60.300	172.600	35%
14 Heerlen	33.350	50.000	67%
15 Nijmegen	52.800	191.500	28%
16 Hengelo	49.300	121.300	41%
17 Deventer	34.200	101.400	34%
18 Arnhem	34.800	171.700	20%
19 Almelo	26.500	121.900	22%
20 Groningen	29.700	106.600	28%
21 Maastricht	22.800	75.400	30%
22 Zwolle	22.400	209.600	11%
23 Leeuwarden	15.250	71.900	21%
24 Assen	6.100	63.800	10%
Totaal overig	1.069.450	3.414.550	31%
Totaal Nederland	1.928.800	5.784.000	33%

4. Mediane huurprijzen

Huurprijzen bedrijfsruimten naar landsdeel in €
rents per region in €

Regio Region	Gerealiseerd 2014 Realised 2014
1 Randstad	65
2 Zuid South	50
3 Noord North	48
4 Oost East	49
Totaal Nederland	59

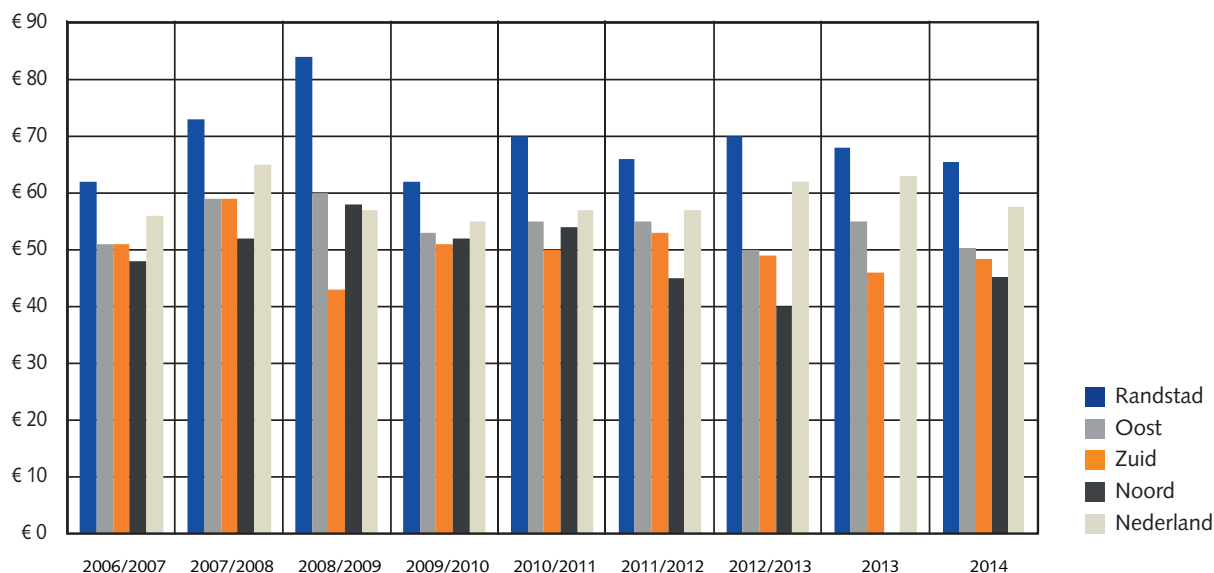
Door het in kaart brengen van de gerealiseerde huurprijzen per m² wordt een duidelijk beeld geschetst van de huurprijzen in de bedrijfsruimtemarkt per landsdeel en in heel Nederland. De huurprijzen worden weergegeven als mediaan. Daarbij tellen, in vergelijking tot gemiddelden, uitersten minder zwaar mee en komt de prijs dichterbij de daadwerkelijk gerealiseerde huurprijs.

De mediane huurprijs per m² van een bedrijfsobject komt op basis van 387 waarnemingen voor heel Nederland uit op € 59,- pm²/pj in 2014. De huurprijzen zijn gebaseerd op de gerealiseerde prijzen voor bedrijfsruimte alsook op het kantoorgedeelte binnen het object. De mediane transactieprijs per m² in Nederland is in vergelijking met een jaar geleden

gedaald. Ter vergelijking: vorig jaar was de mediane transactieprijs € 63,- pm²/pj.

Verder verschillen de mediane huurprijzen voor bedrijfsruimten in de diverse landsdelen. In het noorden is voor een bedrijfsruimte het minst betaald: € 48,- pm²/pj. Dit is een toename van € 2,- in vergelijking met vorig jaar. In het oosten is € 49,- pm²/pj betaald. Aangezien vorig jaar te weinig waarnemingen waren, is de mediane huurprijs niet met vorig jaar te vergelijken. Voor bedrijfsruimten in het zuiden is € 50,- pm²/pj betaald. Dit is € 5,- minder dan vorig jaar. In de Randstad is sprake van een prijsdaling van € 3,- tot een mediane huurprijs van € 65,- pm²/pj.

Huurprijzen in Euro's naar landsdeel per vierkante meter
Rents per region per square meter in €

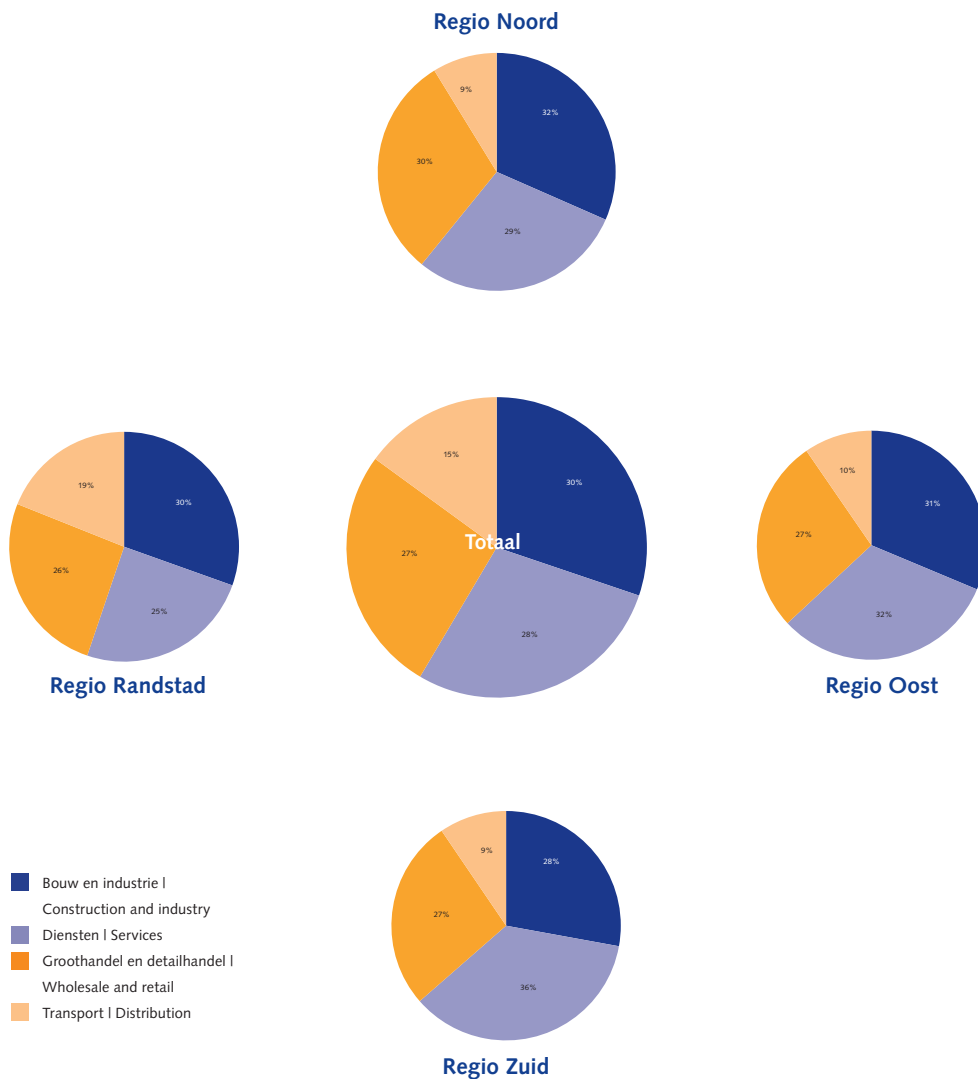


5. Branchering

De transacties op de bedrijfsruimtemarkt zijn onderverdeeld in vier branches: 'Bouw en Industrie', 'Diensten', 'Transport' en 'Groot- en Detailhandel'. Bedrijven die actief zijn in de branche 'Bouw en Industrie' nemen met 30% van alle vierkante meters landelijk het meest op. Daarnaast is 28% afkomstig uit de branche 'Diensten', 27% uit 'Groot- en Detailhandel' en 15% uit 'Transport'.

Minder bedrijven uit de transportbranche vestigen zich in het noorden. De Randstad is voor deze bedrijven het meest aantrekkelijk. Relatief gezien vestigen meer bedrijven uit de branche 'Diensten' zich in het zuiden. Bedrijven in de 'Bouw en Industrie' vestigen zich, net als 'Groot- en Detailhandel', niet specifiek in een landsdeel.

Opname per branche januari 2014 tot januari 2015
Take-up by sector January 2014 up to January 2015



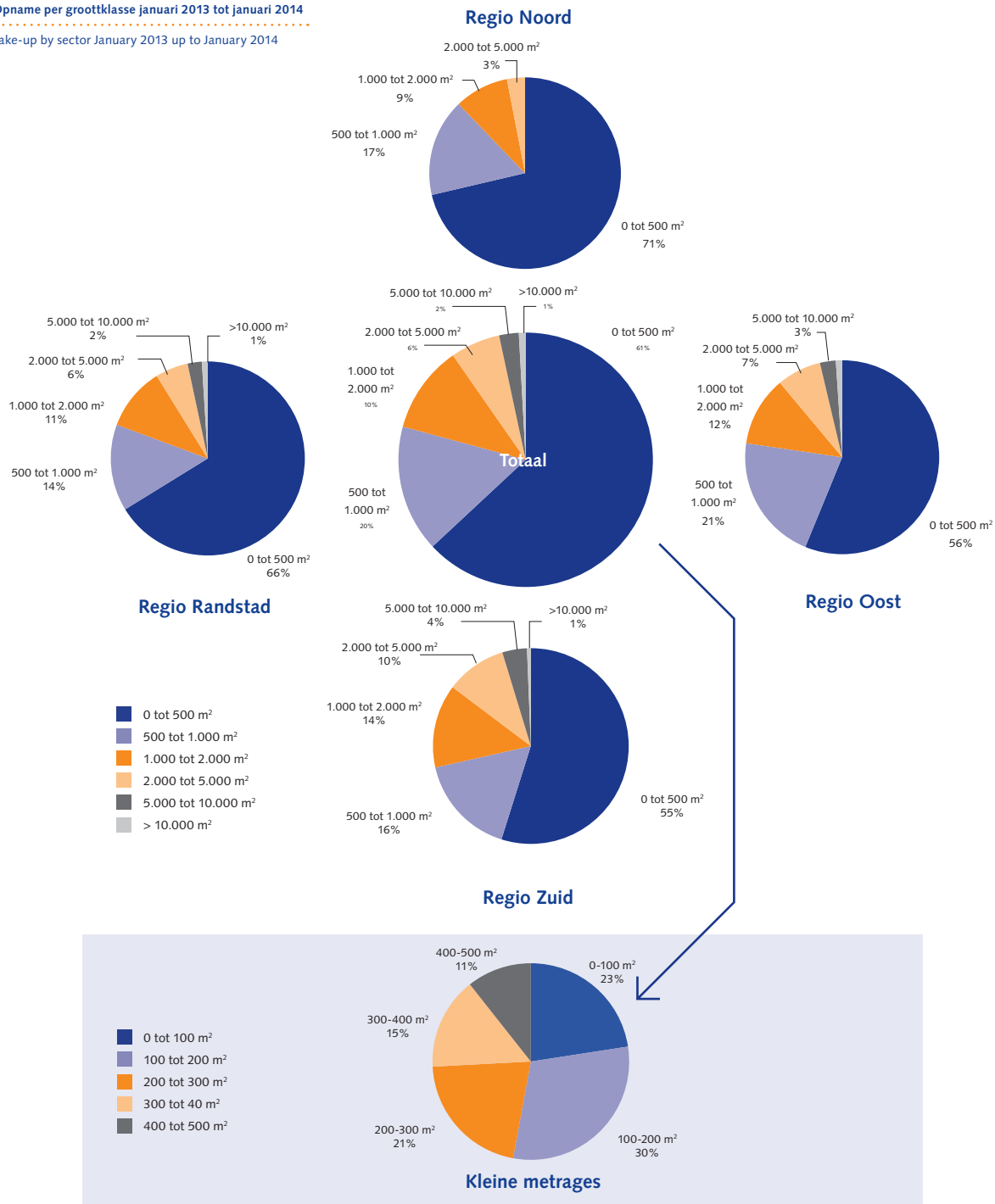
6. Grootteklasse

Door de jaren heen is de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten toegenomen. In 2014 zijn diverse grote transacties genoteerd, zoals op de Maasvlakte in Rotterdam waar 70.700 m² is verhuurd. Dit heeft positief bijgedragen aan het opnamevolume. Het aantal transacties waarvan het aaneengesloten metrage 10.000 m² of groter is, betreft achttien objecten. Dit zijn vier bedrijfsruimten meer dan een jaar geleden.

In de markt is sprake van een tweedeling: enerzijds is er vraag naar kleine bedrijfsruimten, anderzijds naar grootschalige bedrijfscomplexen, veelal logistiek vastgoed. Door een gebrek aan grote bedrijfsruimten is in deze grootteklasse relatief gezien meer vraag naar nieuwbouw. Gemiddeld is een transactie 1.178 m² groot. Dit is iets groter dan in 2013, toen een bedrijfsruimte gemiddeld 1.132 m² was.

Opname per grootteklasse januari 2013 tot januari 2014

Take-up by sector January 2013 up to January 2014



Bijlage

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningingen gehanteerd:

Regio's/landsdelen

Er is voor gekozen om de regioafbakening zoveel mogelijk te laten overeenkomen met de rapportage Sprekende Cijfers Kantorenmarkten. Voor de regio Amsterdam geldt echter dat alleen de stad Amsterdam is onderzocht 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, Krimpen a/d IJssel, Barendrecht, Spijkenisse, Rhoon, Hoogvliet, Poortugaal, Schiedam, Ridderkerk en Nieuwerkerk a/d IJssel;
- **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.

In deze rapportage wordt 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;
- **Noorden:** Groningen, Leeuwarden, Assen en Zwolle;
- **Oosten:** Arnhem (inclusief Duiven, Velp en Westervoort), Nijmegen (inclusief Wijchen en Beuningen), Apeldoorn, Deventer, Enschede, Hengelo en Almelo;
- **Zuiden:** Maastricht, Heerlen, Den Bosch, Eindhoven, Tilburg en Breda.

Aanbodcijfers

De aanbodcijfers, zoals die in dit rapport zijn weergegeven, zijn gemeten op 1 januari en vormen een momentopname. Er wordt geen ondergrens gebruikt, met uitzondering van de regio Amsterdam, waar geen objecten kleiner dan 200 m² worden meegenomen. In het aanbod worden uitsluitend bestaande objecten geregistreerd (gerekend of in aanbouw/renovatie; zij zijn

daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar en niet reeds uit de markt genomen). Dit kan inhouden dat bedrijfsruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat sprake is van leegstand: de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw/ renovatie zijn.

Opnamecijfers

Ook voor de opnamecijfers wordt geen ondergrens gehanteerd met betrekking tot het metrage. Uitzondering hierop is de stad Amsterdam. Hier worden objecten kleiner dan 200 m² niet meegenomen. De opnames (transacties) moeten op de 'vrije' markt zijn verhuurd of verkocht. Beleggingstransacties worden buiten beschouwing gelaten. De gebruikerstransacties in dit rapport zijn geregistreerd in de periode van 1 januari tot 1 januari.

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's per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak per jaar. In de mediane gerealiseerde huurprijzen wordt geen rekening gehouden met eventuele aparte huurprijzen voor kantoorruimte. De gemiddelde huurprijzen per vierkante meter voor bedrijfsruimten en kantoorruimten tezamen worden wel in de berekening meegenomen.

Bedrijfsruimtemarktratio

De bedrijfsruimtemarktratio wordt bepaald door de opname- en aanbodcijfers. Een deling van deze twee getallen levert een ratio op. Grote metrages vormen in zowel het aanbod als de opname geen uitzondering. Daardoor kan deze ratio voor bepaalde regio's hoog uitvallen en in sommige gevallen zelfs boven de 100% uitkomen.

Branches

Om een goed beeld te krijgen van de aard van de bedrijven die in 2014 bedrijfsruimte hebben gehuurd of gekocht, zijn de transacties op de bedrijfsruimtemarkt per landsdeel onderverdeeld. Bij die onderverdeling gaat het om vier branches: 'Bouw en Industrie', 'Diensten', 'Groot- en Detailhandel' en 'Transport'.

Grootteklasse

Bij de verdeling van de transacties in verschillende grootteklassen wordt dezelfde verdeling gehanteerd als bij Sprekende Cijfers Kantorenmarkten. Dit betekent 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

Uitsplitsing naar kleinere metrages:

- 0 – 100 m²
- 100 – 200 m²
- 200 – 300 m²
- 300 – 400 m²
- 400 – 500 m²

Methodologie

Om deze rapportage tot stand te brengen, zijn vanaf 1 juli 2008 de volgende aanbod- en opnamegegevens van de huur- en koopmarkt verzameld en in een database verwerkt:

- Straatnaam;
- Type vastgoed;
- Deelgebied;
- Oppervlakte;
- Bedrijventerrein;
- Postcode;
- Prijs;
- Huisnummer;
- Branche;
- Jaar.

Naast het gebruik van eigen data zijn voor de aanbodcijfers de websites van Realnext en Funda gehanteerd, alsook websites van de lokale makelaars die niet zijn aangesloten bij Realnext. Voor de opnamecijfers zijn zowel eigen data, als de databases van Vastgoedmarkt en PropertyNL gebruikt. Voor het aanbod en de opname geldt dat elk object door een researchmedewerker en/of makelaar in de desbetreffende regio 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 betrouwbaar. De huur- en koopprijzen zijn daarom indicatief.



Boek & Offermans Makelaars

Akerstraat 39-41
Postbus 677
6400 AR Heerlen
t 045 574 32 33
f 045 560 09 09
info@boek-offermans.nl
www.boek-offermans.nl
(ook in Maastricht en Venray)



Molenbeek Makelaars

Maliebaan 77
3581 CG Utrecht
t 030 256 88 11
f 030 256 88 77
info@molenbeek.nl
www.molenbeek.nl



**Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
Postbus 588
6800 AN Arnhem
t 026 355 21 00
f 026 355 21 01
arnhem@s-t.nl
www.stmakelaars.nl



Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
t 070 342 01 01
bog@frisiamakelaars.nl
www.frisiamakelaars.nl



Ooms.com

Maaskade 113
Postbus 24040
3007 DA Rotterdam
t 010 424 88 88
f 010 424 88 89
bog@ooms.com
www.ooms.com
(ook in Dordrecht)



**Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
Postbus 1005
6501 BA Nijmegen
t 024 365 10 10
f 024 365 10 20
info@s-t.nl
www.stmakelaars.nl



HRS Bedrijfsmakelaars

Pettelaarpark 36
Postbus 2073
5202 CB 's-Hertogenbosch
t 073 80 000 08
f 073 80 000 09
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl
www.hrsbedrijfsmakelaars.nl



Rodenburg Makelaars

Paslaan 19
Postbus 10054
7301 GB Apeldoorn
t 055 5 268 268
f 055 5 788 295
info@rodenburg.nl
www.rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)



**Van der Sande VanOpstal
Bedrijfsmakelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
t 076 514 74 54
f 076 513 93 40
bog@vandersande.nl
www.vandersande.nl



Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
t 075 612 64 00
zaandam@krk.nl
www.krk.nl
(ook in Alkmaar)



**Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars**

Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
t 053 485 22 44
f 053 485 22 04
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
www.snelderzijlstra.nl



**Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars**

Kennedyplein 230
Postbus 8730
5605 LS Eindhoven
t 040 211 11 12
f 040 235 05 05
info@verschuuren-schreppers.nl
www.bedrijfsmakelaar.nl



Lamberink Bedrijfsmakelaars

Stationsstraat 24 -26
Postbus 993
9400 AZ Assen
t 059 233 84 20
f 059 233 84 14
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
www.lamberink.nl