

# Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Utrecht e.o.



---

Utrecht  
Almere  
Amersfoort





## Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten

Een uitgave van Dynamis

Deze regiorapportage is onderdeel van een reeks van dertien rapporten over de belangrijkste bedrijfsruimtemarkten van Nederland. Lees alle regionale Sprekende Cijfers op: [dynamis.nl/research](https://dynamis.nl/research)

### Molenbeek Makelaars

Partner in Dynamis  
[info@molenbeek.nl](mailto:info@molenbeek.nl)  
030 256 88 11

### Dynamis Research & Consultancy

[research@dynamis.nl](mailto:research@dynamis.nl)  
030 307 89 00

© Copyright 2020



### drs. Gert-Jaap van Keulen MRICS

Partner | Makelaar o.z.  
Molenbeek Makelaars



### Rick van Zwet MSc

Manager Research & Consultancy  
Dynamis

### Onderzoeksverantwoording

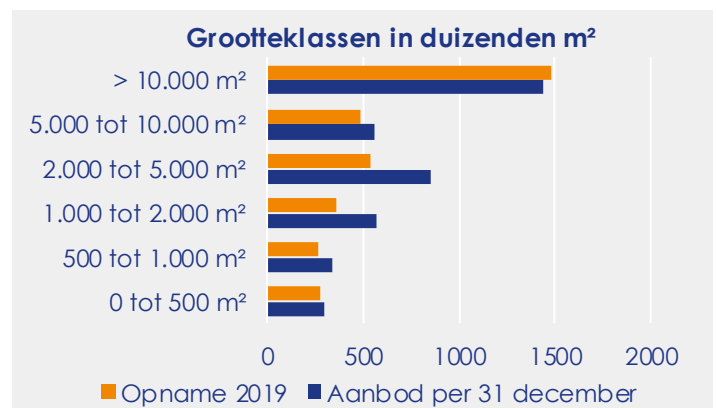
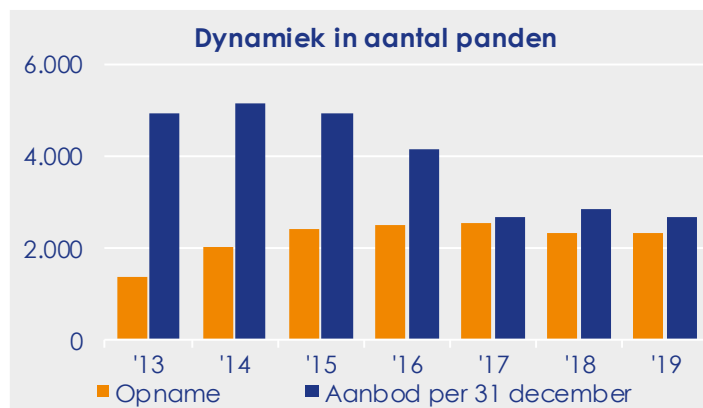
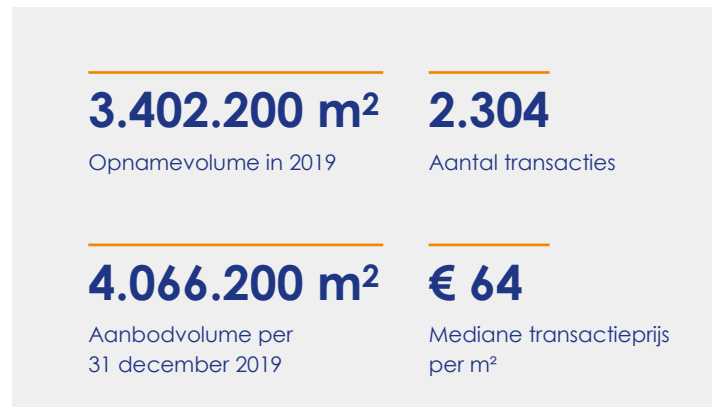
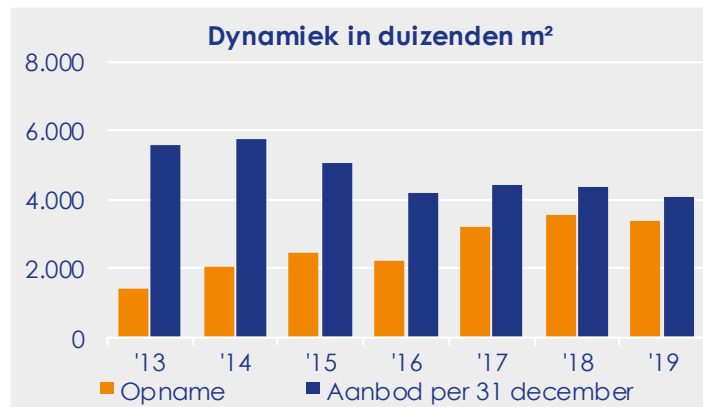
Dynamis rapporteert opnames en aanbod zonder ondergrens. Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat. Over het logistieke deel van de bedrijfsruimtemarkt wordt later dit jaar gepubliceerd.

De vraag naar bedrijfsruimte zwakt in 2019 af op een bijzonder hoog niveau. In het afgelopen jaar is gebleken dat de sterke groei van de vraag naar bedrijfsruimtes na drie jaar ten einde is gekomen. Als gevolg van de economische stagnatie maakte het opnamevolume in het afgelopen jaar een krimp door van 5% op jaarbasis. Ondanks de terugval is in 2019 maar liefst 750 duizend m<sup>2</sup> bedrijfsruimte meer in gebruik genomen dan gemiddeld in de afgelopen zeven jaar. Het totale opnamevolume van het afgelopen jaar bedraagt ruim 3,4 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsruimte.

Als de huidige coronacrisis leidt tot lagere economische groei of zelfs krimp, zal de vraag naar bedrijfsruimte hier direct de gevolgen van ondervinden. Economische crises hebben namelijk in het verleden altijd grote impact gehad op de

bedrijfsruimtesector. In 2009 leidde de daling van het Bruto Binnenlands Product (BBP) met bijna 4% tot een terugval in het opnamevolume van maar liefst een kwart. Recenter heeft de afzwakkende economische groei in 2019 al geleid tot een verminderde ruimtevraag van bedrijven, het reeds afzwakkende opnamevolume van bedrijfsruimte zal naar verwachting in 2020 verder in een neerwaartse spiraal terechtkomen.

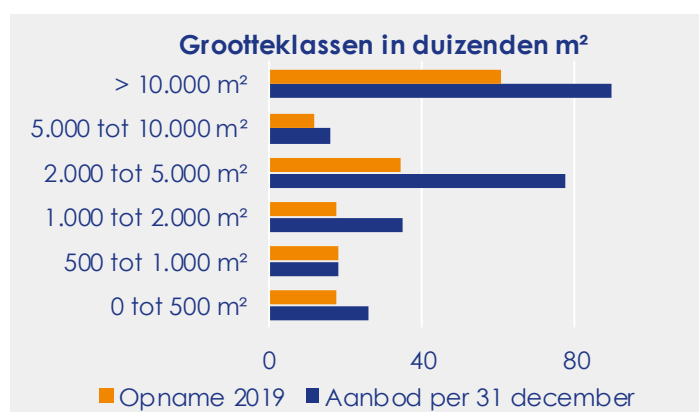
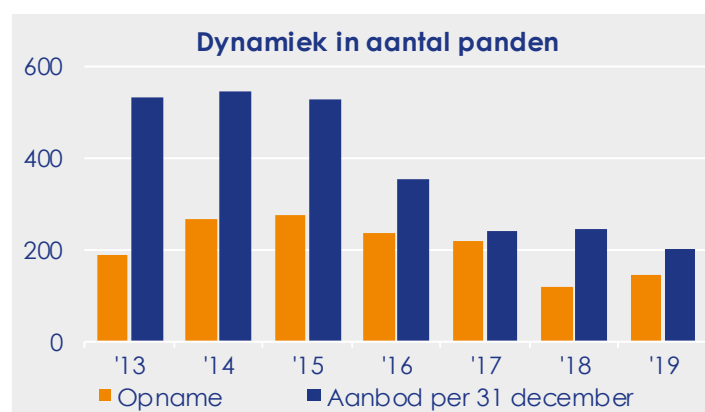
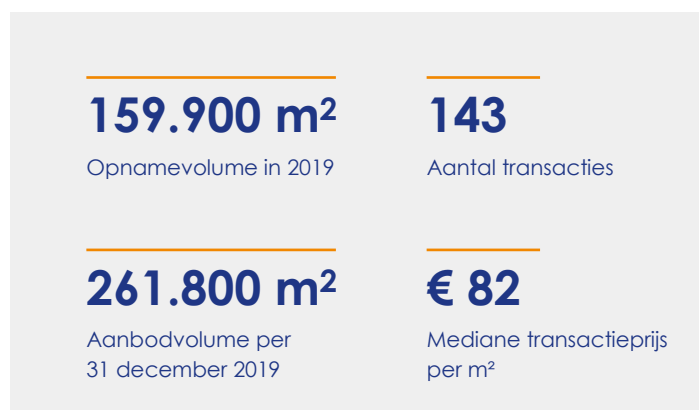
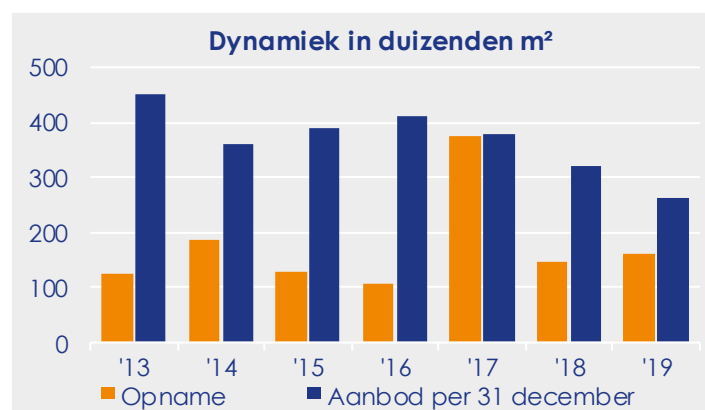
Als gevolg van de aanhoudende vraag is gedurende 2019 het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland verder gedaald. 7% minder vierkante meters bedrijfsruimte worden eind 2019 aangeboden vergeleken met een jaar eerder. Met ruim 4 miljoen m<sup>2</sup> aan te huur of te koop staande bedrijfsruimte wordt het laagste niveau van de afgelopen tien jaar bereikt.



In 2019 is de vraag naar bedrijfsruimte in de regio Utrecht verder gegroeid. Met bijna 160 duizend m<sup>2</sup> aan transacties in 2019 wordt het voorgaande jaar met een tiende overtroffen. Dit transactievolume wordt gerealiseerd met in totaal 143 bedrijfspanden, 27 meer dan in het voorgaande jaar. Dit volume weerspiegelt een bedrijfsruimtemarkt met veel dynamiek, de centrale positie van Utrecht wordt door steeds meer bedrijven gewaardeerd. Ook logistieke dienstverleners weten deze centrale plek goed te vinden, ruim 40% van het totale opnamevolume wordt gevormd door logistieke panden. Het huidige volume ligt echter ruim twee keer lager dan in 2017. Dat jaar is voornamelijk door meerdere grootschalige logistieke nieuwbouwontwikkelingen een absoluut recordjaar geweest voor de Utrechtse bedrijfsruimtemarkt. De nieuwbouw van een distributiecentrum voor Hema in Nieuwegein is met ruim 33 duizend m<sup>2</sup>

veruit de belangrijkste transactie van het afgelopen jaar geweest. In 2017 realiseerden Jumbo (43 duizend m<sup>2</sup>) en Picnic (35 duizend m<sup>2</sup>) grotere nieuwbouwpanden.

Het (nieuwbouw)aanbod in de regio Utrecht droogt steeds verder op. Voor het derde jaar op rij daalt het beschikbare aantal vierkante meters bedrijfsruimte in deze regio. Eind 2019 is nog slechts ruim 260 duizend m<sup>2</sup> bedrijfsruimte beschikbaar, bijna een vijfde minder dan in het voorgaande jaar. Sinds 2009 is nog niet eerder een dermate laag aanbodniveau bereikt. Naast de gemeente Utrecht wordt de meeste bedrijfsruimte aangeboden in Nieuwegein. Met name een aantal grootschalige objecten op bedrijventerrein Plettenberg liggen ten grondslag aan de dominante positie van Nieuwegein.



**Molenbeek Makelaars**

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht  
info@molenbeek.nl  
molenbeek.nl

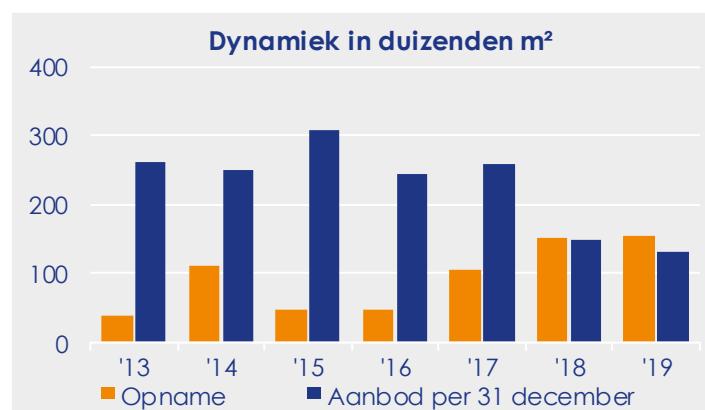
**Partner in Dynamis**



De bedrijfsruimtemarkt van Almere weet de dynamiek van het recordjaar 2018 vol te houden in 2019. Een vergelijkbaar aantal vierkante meters wordt verkocht of verhuurd in het afgelopen jaar. Het totale opnamevolume bedraagt in het afgelopen jaar bijna 155 duizend m<sup>2</sup>, waarmee 3% meer bedrijfsruimte is opgenomen dan in het voorgaande jaar. In aantallen transacties zwakt de dynamiek echter af, 39 minder bedrijfspanden zijn verkocht in 2019 vergeleken met het voorgaande jaar. De oorzaak voor het huidige recordvolume moet dan ook gezocht worden in een enkele nieuwbouwtransactie: Lidl bouwt een distributiecentrum van maar liefst 52 duizend m<sup>2</sup> in Almere. Zonder dit pand zou het opnamevolume een sterke stagnatie hebben doorgemaakt. Ruim 70% van het opnamevolume bestaat uit logistieke panden. Naast Lidl is een logistiek bedrijfscomplex aan de Hefbrugweg met ruim 32 duizend m<sup>2</sup> logistieke ruimte verantwoordelijk voor een vijfde van het totale

opnamevolume in Almere. Bio Gas, Bio Plastics en Mitsubishi gaan in dit complex ruimte huren. De bedrijfsruimtemarkt van Almere blijft profiteren van het sterke economische klimaat en haar logistieke aantrekkingskracht.

De aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte in Almere heeft het aanbodvolume doen afnemen naar het laagste niveau in tien jaar. Begin 2020 staat nog slechts circa 130 duizend m<sup>2</sup> bedrijfsruimte te koop of te huur, ruim een tiende minder dan een jaar geleden. Met name voor logistieke gebruikers is in het huidige aanbod zeer beperkte keuzeruimte. Slechts drie logistieke panden met een totale omvang van circa 26 duizend m<sup>2</sup> zijn beschikbaar. Partijen moeten daarom uitwijken naar nieuwbouw, hoewel dat grotendeels gedreven is door de hoge kwaliteitseisen die niet in het bestaande aanbod gevonden kan worden.



**154.600 m<sup>2</sup>**

Opnamevolume in 2019

**103**

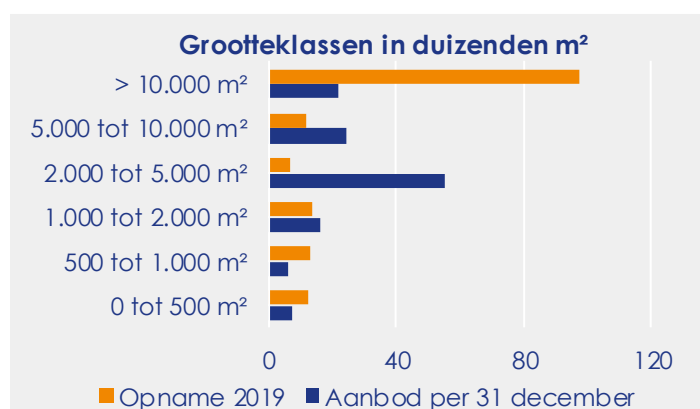
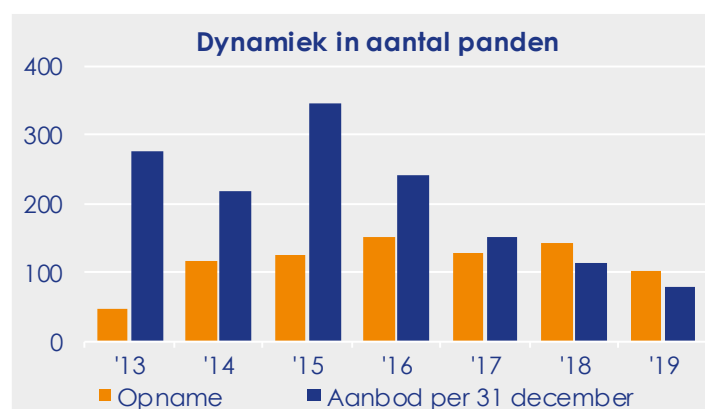
Aantal transacties

**131.200 m<sup>2</sup>**

Aanbodvolume per  
31 december 2019

**€ 72**

Mediane transactieprijs  
per m<sup>2</sup>



**Molenbeek Makelaars**

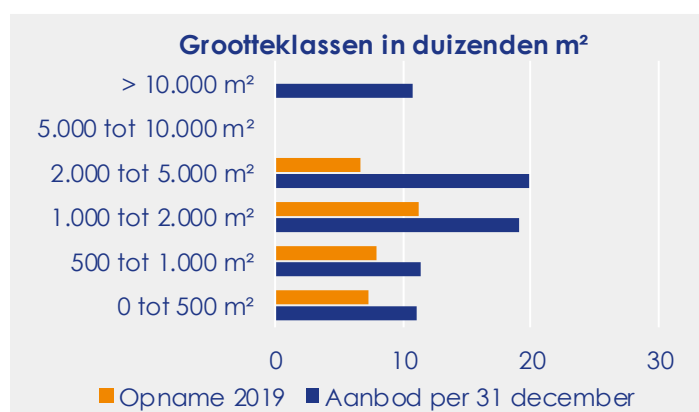
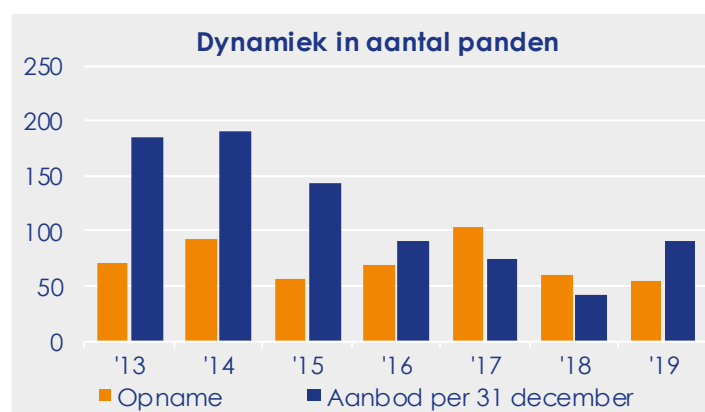
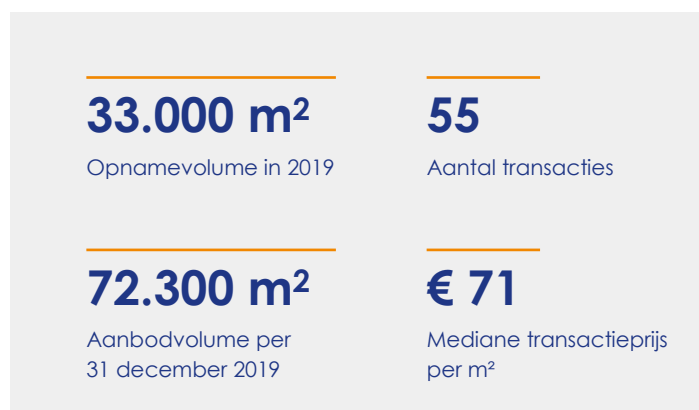
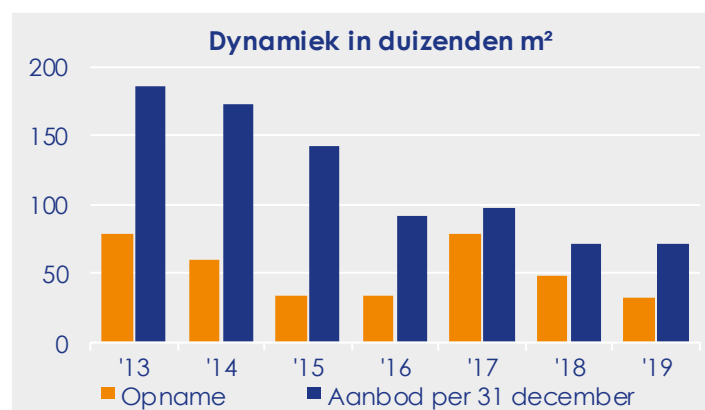
Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht  
info@molenbeek.nl  
molenbeek.nl

**Partner in Dynamis**

De bedrijfsruimtemarkt van Amersfoort maakt in 2019 een terugval door. Sinds het hoogtepunt van bijna 80 duizend m<sup>2</sup> in 2017, is het opnamevolume in 2019 meer dan gehalveerd. Gedurende het afgelopen jaar is slechts 33 duizend m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte verhuurd of verkocht, hiermee wordt het laagste niveau sinds 2010 gerealiseerd. Deze lokale bedrijfsruimtemarkt boet snel in aan belang, contrair aan de lokale kantorenmarkt, waar de vraag naar ruimte juist een forse opmars heeft doorgemaakt in het afgelopen jaar. De neerwaartse ontwikkeling van de bedrijfsruimtemarkt in Amersfoort wordt deels gedreven door het ontbreken van een logistieke hotspot. In veel groeiregio's is de logistieke sector de drijver in de ruimtevraag, zonder de grootschalige

opnamevolumes van logistieke panden blijft het totaalvolume achter.

Een andere verklaring voor de terugvallende vraag, is het beperkte aanbod. Slechts circa 72 duizend m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte wordt aangeboden eind 2019, begin 2015 bedroeg het aanbodvolume nog het dubbele. Door het lage niveau hebben ruimtezoekers moeite om geschikte bedrijfsruimte te vinden. Zeker door het specifieke karakter van veel ruimtes, is voldoende aanbod noodzakelijk om het juiste pand te vinden voor een gebruiker. Het merendeel van het huidige aanbod bestaat uit een bedrijvencomplex van ruim 10 duizend m<sup>2</sup> aan de Spaceshuttle.



**Molenbeek Makelaars**

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht  
info@molenbeek.nl  
molenbeek.nl

**Partner in Dynamis**

Molenbeek Makelaars is, met een brede historie van ruim 65 jaar, een toonaangevende speler op het gebied van bedrijfsmatig onroerend goed en woningmakelaardij in de gehele provincie Utrecht en het Gooi. Het gemak voor de klant staat voorop. Molenbeek Makelaars kan u alles uit handen nemen. De vele specialisten in huis met elk hun eigen passie in de vastgoedmarkt maken Molenbeek Makelaars tot een excellente adviseur wiens dienstverlening vaak zelfs verder gaat dan de cliënt verwacht. Alles wat met bedrijfshuisvesting en financiën te maken heeft, hangt nauw met elkaar samen. Vandaar dat Molenbeek Makelaars specialisten op elk van deze terreinen in dienst heeft.

Molenbeek Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: [molenbeek.nl](http://molenbeek.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## Utrecht

Emmalaan 39  
030 256 88 11  
[utrecht@molenbeek.nl](mailto:utrecht@molenbeek.nl)

## Woudenberg

De Nieuwe Poort 20  
033 286 44 11  
[woudenberg@molenbeek.nl](mailto:woudenberg@molenbeek.nl)

## Zeist

Antonlaan 600  
030 692 02 04  
[zeist@molenbeek.nl](mailto:zeist@molenbeek.nl)