

# Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Noord-Nederland



---

Assen  
Groningen  
Leeuwarden



## 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)

### Lamberink Makelaars & Adviseurs

Partner in Dynamis

[bedrijfsmakelaars@lamberink.nl](mailto:bedrijfsmakelaars@lamberink.nl)

059 233 84 20

### Dynamis Research & Consultancy

[research@dynamis.nl](mailto:research@dynamis.nl)

030 307 89 00

© Copyright 2023



### Rinus Lameijer RM RT

NVM Bedrijfsmakelaar  
Lamberink Bedrijfsmakelaars



### Bauke Wierda

Vastgoedadviseur Bedrijfshuisvesting  
Lamberink Bedrijfsmakelaars



### Daan Bruinekreeft MSc

Research Consultant  
Dynamis

### Onderzoeksverantwoording

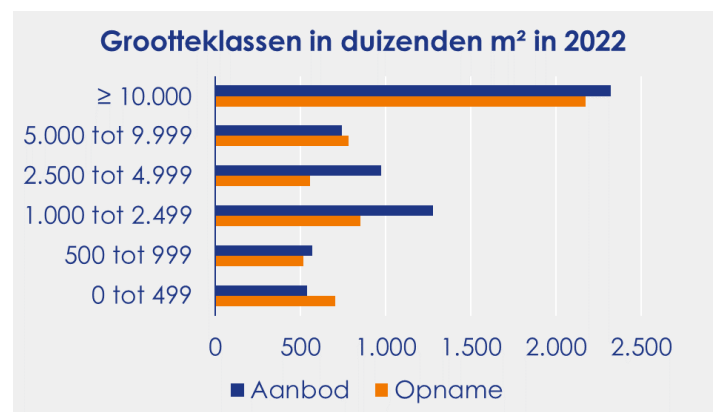
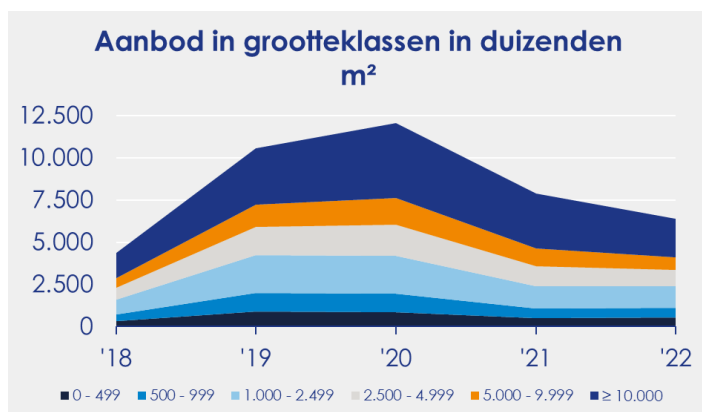
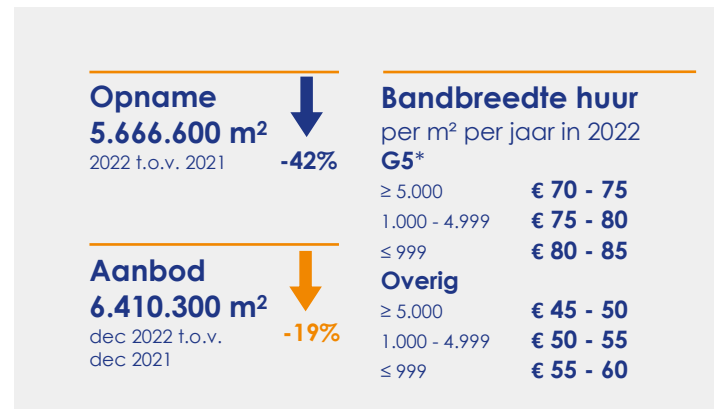
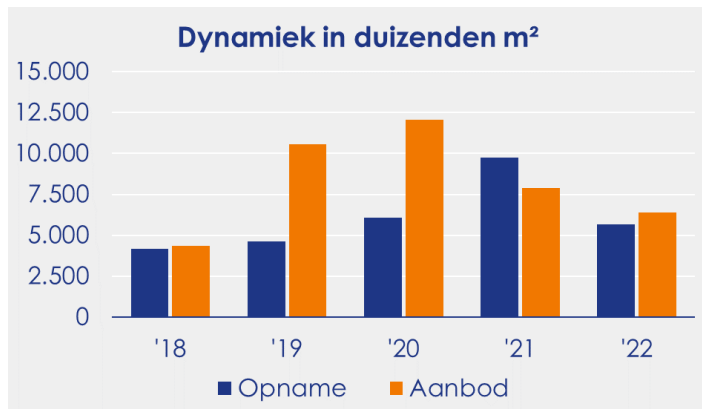
Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat.

\* Onder de G5 worden de 5 grootste steden van Nederland verstaan: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven.

**De vraag naar bedrijfsruimte in Nederland is in 2022 afgezwakt. Na een absolute recordopname in 2021, is het opnamevolume in 2022 met 42 procent gedaald. Desalniettemin is er in heel Nederland bijna 5,6 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsruimte opgenomen.**

De steeds krappere wordende bedrijfsruimtemarkt in Nederland heeft voor een gereduceerd opnamevolume ten opzichte van 2021 gezorgd, voornamelijk veroorzaakt door een afname van grote transacties. Het opnamevolume van bedrijfsruimten groter dan 2.500 m<sup>2</sup> is in 2022 meer dan gehalveerd ten opzichte van 2021. Het tekort aan aanbod is het grootst in het kleinere segment met metrages kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> maar wordt in de hele bedrijfsruimtemarkt gevoeld. Naast het kwantitatieve tekort is er ook sprake van een kwalitatief tekort op gebied van locatie, hoogte en voorzieningen als loading docks. Doordat er ook in beperkte mate

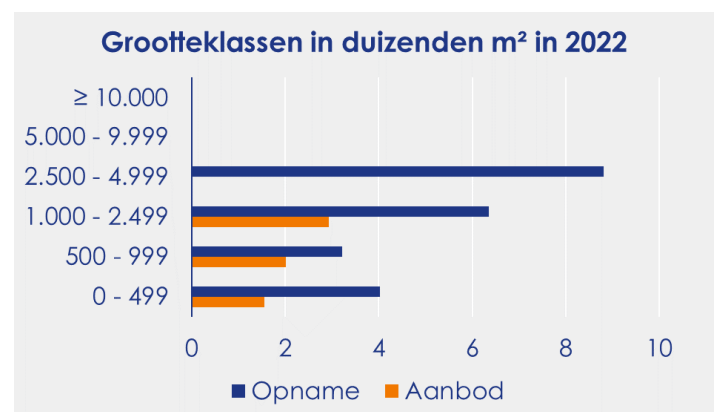
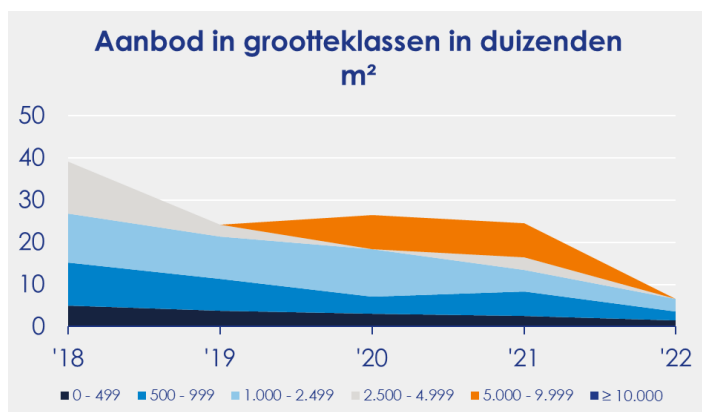
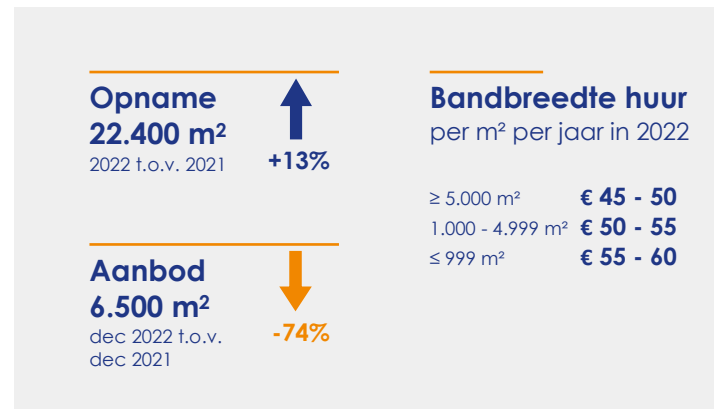
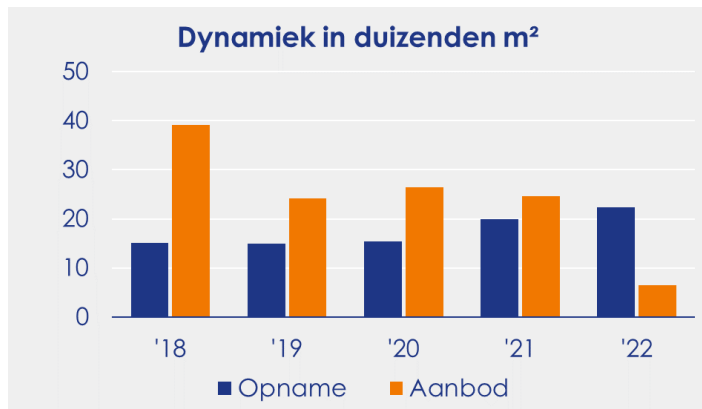
nieuwbouwgrond wordt uitgegeven en de congestie op het elektriciteitsnet groter wordt, ziet de toekomst van de bedrijfsruimtemarkt er enigszins zorgelijk uit. Deze factoren (schaarste aan passend aanbod, nieuwbouwgrond en capaciteit van het elektriciteitsnet) zorgen voor een stijging van de huurprijzen van bedrijfsruimte in alle segmenten. Regionaal zijn er evenwel grote verschillen. In de regio's rondom de G5 worden de hoogste huurprijzen gerealiseerd. Dit verschilt € 10 tot € 15 per m<sup>2</sup> per jaar vergeleken met regio's buiten de G5. Binnen de regio's van de G5 is er daarnaast ook veel vraag naar andere functies, zoals wonen en grootschalige logistieke bedrijfsruimte. Het uitgeven van grond door gemeenten ten behoeve van bedrijfsruimte in de nabije toekomst zou moeten zorgen voor een betere balans op de bedrijfsruimtemarkt.



**De vraag naar bedrijfsruimte in Assen is sinds 2018 stabiel aan het stijgen. In 2022 is de marktdynamiek door het gebrek aan aanbod daardoor zeer gespannen geworden.**

Het opnamevolume van bedrijfsruimte is in Assen in 2022 gestegen naar een volume van 22.400 m<sup>2</sup>. Het aanbod van bedrijfsruimte daarentegen is in 2022 met 74 procent gedaald ten opzichte van 2021 naar een volume van 6.500 m<sup>2</sup>. Hierdoor is er schaarste ontstaan aan bedrijfsruimte in Assen. Er is geen aanbod meer beschikbaar van bedrijfsruimte groter dan 2.500 m<sup>2</sup>, waar wel vraag naar is. Daarnaast is de marktdynamiek in de kleinere segmenten ook zeer krap. In Assen is er voornamelijk behoefte aan bedrijfsruimte vanuit Mkb'ers en ZZP'ers. De kwantitatieve schaarste aan aanbod is het gevolg van te weinig aanbod, er is geen tekort aan

bouwgrond. Door de hoge bouw- en materiaalkosten zijn echter veel projecten stil komen te vallen, wat zich direct doorzet in het beschikbare aanbod op de bedrijfsruimtemarkt van Assen. Daarnaast zorgt de gestegen rente voor terughoudendheid bij ondernemers om te investeren in hun eigen vastgoed. In regio Assen gaat het hierbij om nieuwbouwplannen in Assen-Zuid. Dezelfde situatie doet zich voor in Emmen-Zuid nabij de A37. Binnen Assen is er verder een trend gaande waarbij bedrijfsruimte op beter bereikbare, logistieke locaties in gebruik wordt genomen. De verhuizing van Burgerhout en Sluijter Logistics in Assen zijn hier voorbeelden van. Tot slot zijn zowel huurders als eigenaren in Assen meer waarde gaan hechten aan duurzaamheid van bedrijfsruimte door de gestegen rente, energiekosten en ontwikkelkosten.



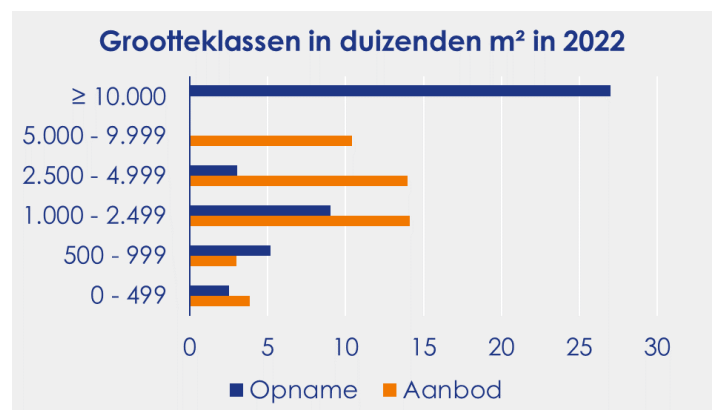
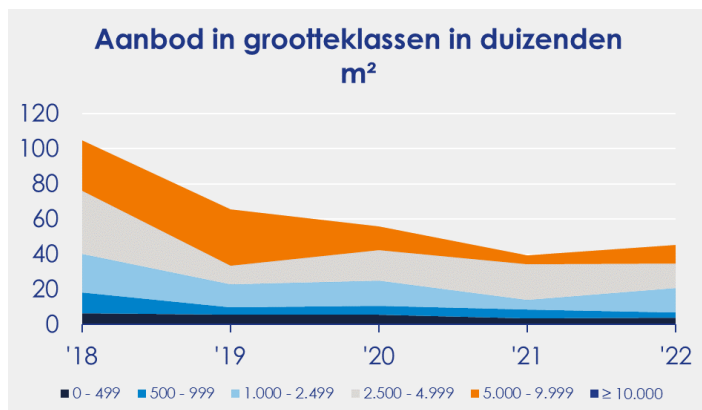
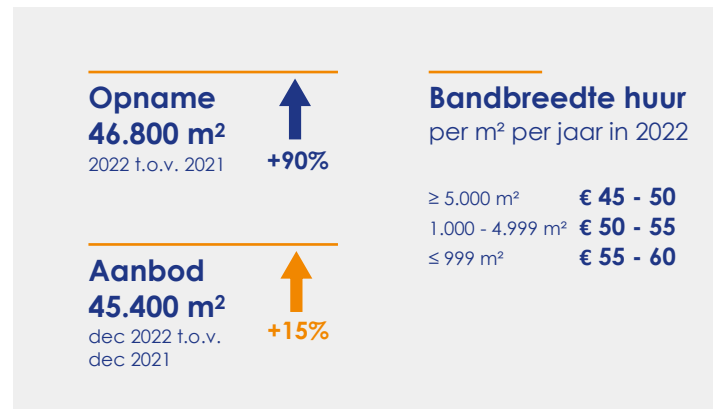
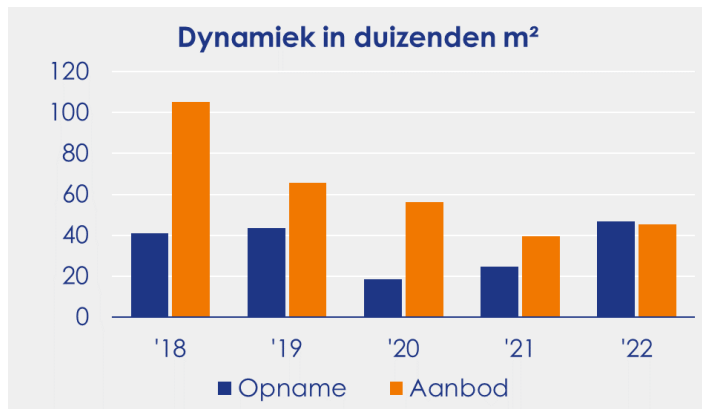
**Lamberink Makelaars & Adviseurs**  
 Javastraat 10 - 18  
 9401 KZ Assen  
 bedrijfsmakelaars@lamberink.nl  
 Lamberink.nl

**Partner in Dynamis**

**De dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in Groningen is in 2022 toegenomen wat voor een krappere markt heeft gezorgd. Vooral het MKB is actief op de bedrijfsruimtemarkt in Groningen.**

Het opnamevolume van bedrijfsruimte in de gemeente Groningen is in 2022 bijna verdubbeld ten opzichte van een jaar eerder. Deze groei kan toegewezen worden aan een grote opname door Radial Nederland van 27.000 m<sup>2</sup>. Het aantal opnames is daarentegen gedaald in 2022. In Groningen is er voornamelijk vraag naar bedrijfsruimte tot 3.000 m<sup>2</sup>. De marktdynamiek in het kleinere segment van Groningen is dan ook geringer door een gebrek aan aanbod, vooral de markt voor bedrijfsruimte kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> staat sterk onder druk. Dit komt door de steeds grotere behoefte aan kleinere bedrijfsruimte

tussen de 500 en 1.000 m<sup>2</sup> in Groningen. Het gebrek aan aanbod van bedrijfsruimte in Groningen is tevens het gevolg van het achterblijven van bouwontwikkelingen door de gestegen rente en ontwikkelkosten van nieuwe bedrijfsruimte. Door te lage rendementen zijn eigenaren terughoudend met het investeren in hun bedrijfsruimte. Daarnaast is de behoefte aan duurzamere bedrijfspanden gegroeid in Groningen omdat de gestegen energiekosten doorslaggevend zijn geworden in het nemen van een verhuisbeslissing op de bedrijfsruimtemarkt. De verwachting is dat dit in de toekomst aan zal houden, wat het investeren in duurzaamheid financieel rendabel maakt.



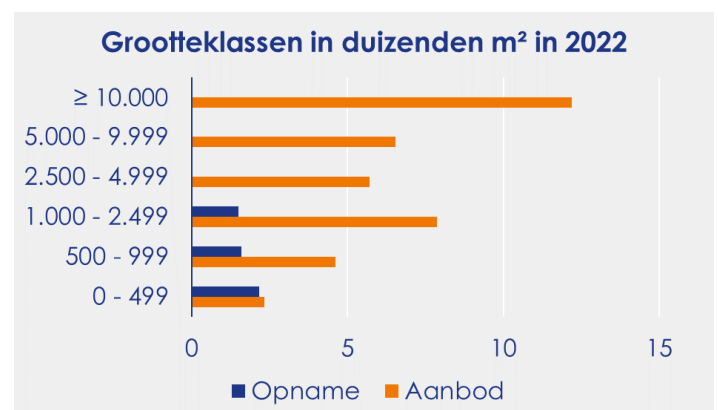
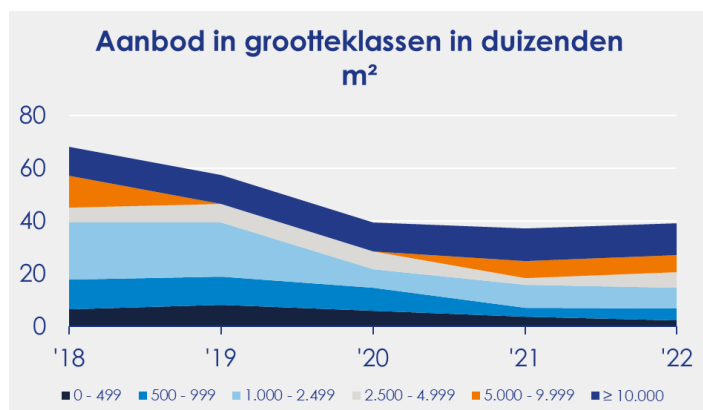
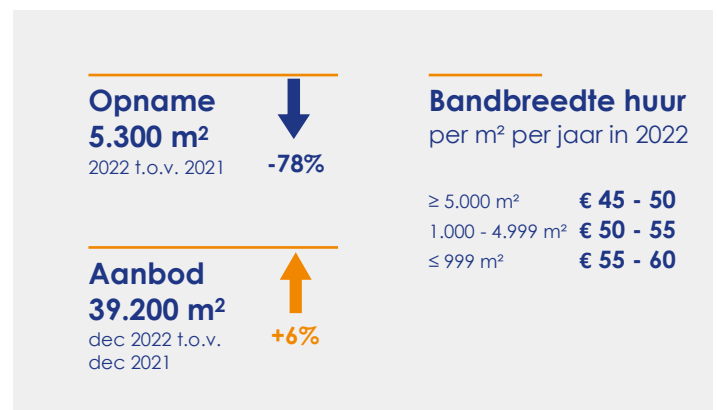
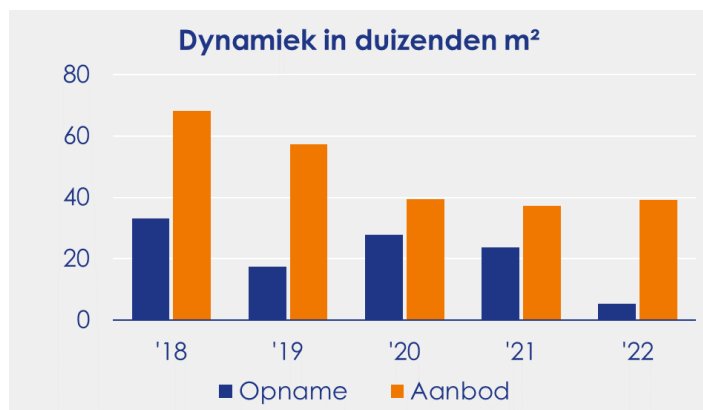
**Lamberink Makelaars & Adviseurs**  
Westerkade 1  
9718 AN Groningen  
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl  
Lamberink.nl

**Partner in Dynamis**

**De bedrijfsruimtemarkt in Leeuwarden is in 2022 gestagneerd. Na twee sterke jaren in 2020 en 2021, is het opnamevolume met 78 procent gedaald in 2022 ten opzichte van een jaar eerder.**

Het aanbodvolume is daarentegen stabiel de afgelopen drie jaar, terwijl het aantal aangeboden objecten daalt. In 2022 is er voornamelijk een krimp geweest in de interesse in bedrijfsruimte met een oppervlakte tussen de 1.000 en 2.500 m<sup>2</sup> in Leeuwarden ten opzichte van 2021. In de afgelopen jaren is er geen vraag geweest naar bedrijfsruimte groter dan 5.000 m<sup>2</sup>, terwijl er wel aanbod beschikbaar is. De markt voor kleinere segmenten van bedrijfsruimte is krappere in Leeuwarden. Voornamelijk de verhouding tussen vraag en aanbod van bedrijfsruimte kleiner dan 500 m<sup>2</sup> is in disbalans.

De grootste vraag naar bedrijfsruimte in Leeuwarden komt vanuit het MKB en ZZP'ers op, die doorgaans bedrijfsruimte kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> in gebruik nemen op een goede locatie. Door gestegen bouw- en materiaalkosten is er echter ook in Leeuwarden een afname van ontwikkeling van nieuwbouw van bedrijfsruimte. Binnen de gehele bedrijfsruimtemarkt in Leeuwarden is er behoefte vanuit gebruikers en eigenaren aan duurzamere bedrijfsruimten, veroorzaakt door de gestegen energieprijzen. Deze behoefte zal in 2023 verder toenemen in Leeuwarden.



**Lamberink Makelaars & Adviseurs**

Javastraat 10 - 18  
9401 KZ Assen  
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl  
Lamberink.nl

**Partner in Dynamis**



# Lamberink

DYNAMIS Makelaars & Adviseurs

Lamberink Makelaars & Adviseurs is een familiebedrijf dat gestart is in 1988 en inmiddels is uitgegroeid tot één van de grootste makelaarsorganisaties van het Noorden. Met een enthousiast team van 85 medewerkers biedt Lamberink vanuit 10 vestigingen complete dienstverlening op het gebied van wonen, nieuwbouw, bedrijfshuisvesting, taxaties, hypotheek, verzekeringen en WoonGereed diensten.

Lamberink Makelaars & Adviseurs 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: [lamberink.nl](http://lamberink.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## Assen

Javastraat 10-18  
0592 33 84 10  
[assen@lamberink.nl](mailto:assen@lamberink.nl)

## Drachten

Markt 2  
0512 74 90 00  
[drachten@lamberink.nl](mailto:drachten@lamberink.nl)

## Appingedam

Zwet 35a  
0596 72 90 90  
[appingedam@lamberink.nl](mailto:appingedam@lamberink.nl)

## Emmen

Hoofdstraat 150  
0591 65 33 55  
[emmen@lamberink.nl](mailto:emmen@lamberink.nl)

## Hardenberg

Lage Doelen 10  
0523 27 01 74  
[hardenberg@lamberink.nl](mailto:hardenberg@lamberink.nl)

## Rolde

Grolloërstraat 14  
0592 30 11 77  
[rolde@lamberink.nl](mailto:rolde@lamberink.nl)

## Coevorden

Krimweg 6  
0524 51 88 88  
[coevorden@lamberink.nl](mailto:coevorden@lamberink.nl)

## Groningen

Westerkade 1  
050 367 20 20  
[groningen@lamberink.nl](mailto:groningen@lamberink.nl)

## Leeuwarden

De Eenhoorn 4  
058 310 00 00  
[leeuwarden@lamberink.nl](mailto:leeuwarden@lamberink.nl)

## Zuidlaren

De Millystraat 4  
050 402 37 10  
[zuidlaren@lamberink.nl](mailto:zuidlaren@lamberink.nl)