

# Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Twente



Almelo  
Enschede  
Hengelo





## 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)

### Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Partner in Dynamis

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

053 485 22 44

### Dynamis Research & Consultancy

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

030 307 89 00

© Copyright 2023



### Roy Duijn RT

Makelaar | Venoot Bedrijfsmakelaars  
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars



### Wouter Tijhuis

Assistent Taxateur  
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars



### Daan Bruinekreeff MSc

Research Consultant  
Dynamis

### Onderzoeksverantwoording

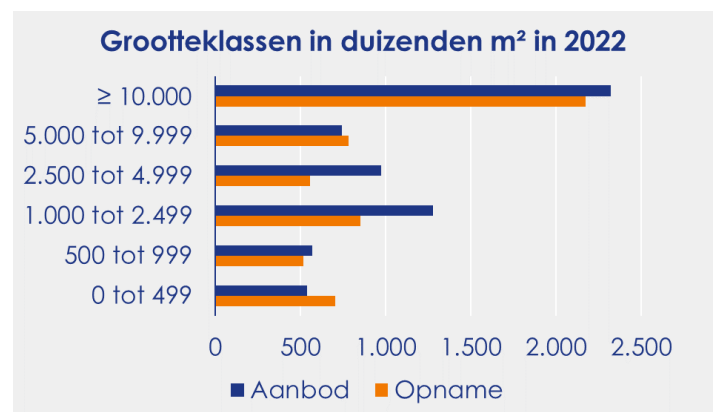
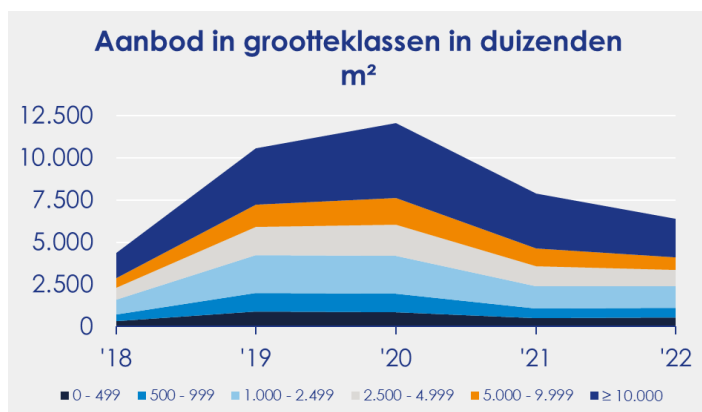
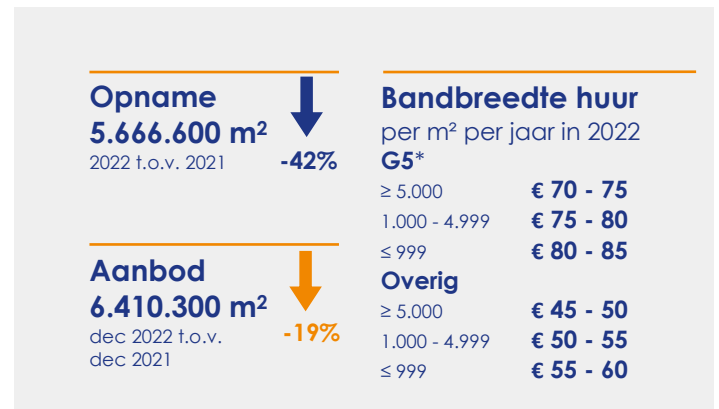
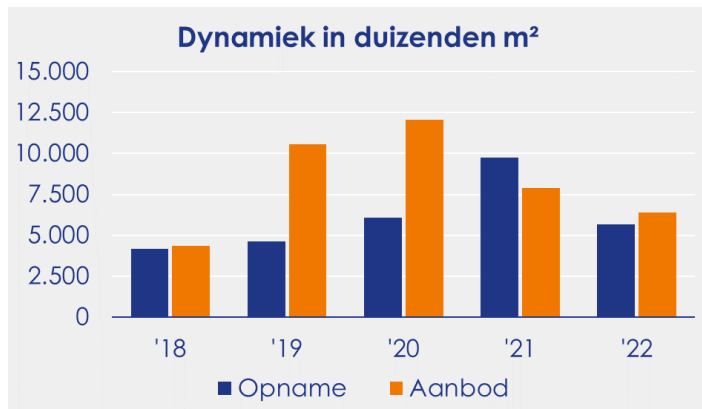
Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat.

\* 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

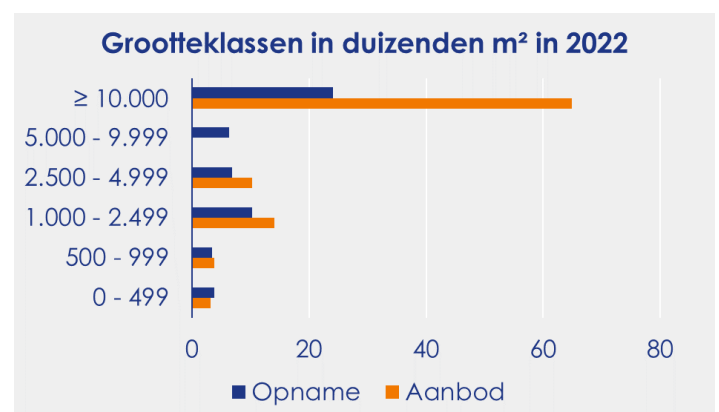
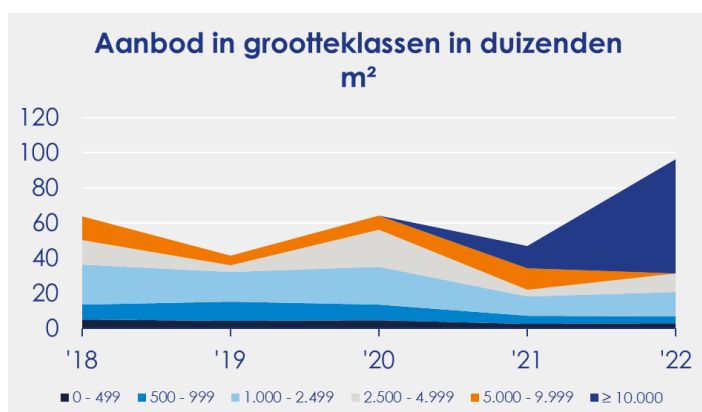
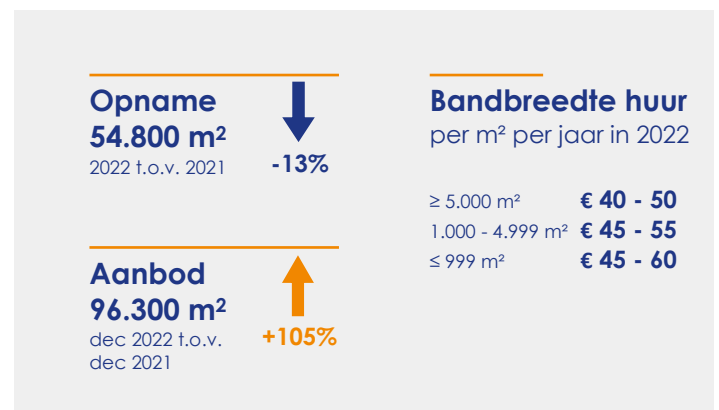
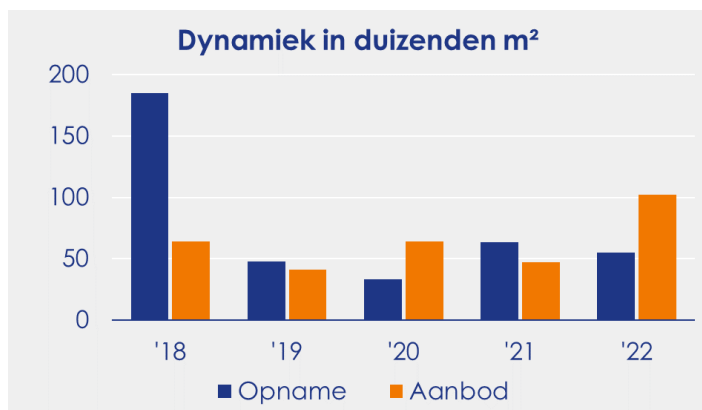
nieuwbouwgrond wordt uitgegeven en de congestie op het elektriciteitsnet groter wordt, ziet de toekomst van de bedrijfsruimtemarkt er enigszins zorgelijk uit. Deze factoren (schaarste aan passend aanbod, nieuwbouwgrond en capaciteit van het elektriciteitsnet) zorgen voor een stijging van de huurprijzen 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 bedrijfsruimtemarkt in Almelo stabiliseerde in 2022 ten opzichte van 2021. Er vond minder opname plaats en het aanbod groeide. Desalniettemin is de balans op de bedrijfsruimtemarkt in Almelo krap.**

Het opnamevolume van bedrijfsruimte in Almelo is in 2022 gekrompen met 13 procent ten opzichte van 2021 en het aanbodvolume is per december 2022 105 procent hoger ten opzichte van een jaar eerder. Deze sterke groei in aanbod heeft te maken met het op de markt komen van een nog te bouwen pand op de Columbus van bijna 65.000 m<sup>2</sup>. Ondanks de groei van het aanbod blijft de dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in Almelo gespannen. Bedrijfsruimten met een metrage kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup> zijn schaars, terwijl opnames van deze oppervlakte goed waren voor 31 van de 33 transacties in 2022. Er

is wel sprake van nieuwbouw van bedrijfsruimte in Almelo, zoals op het Businesspark XL, waar veel logistieke dienstverleners zijn gevestigd. De groei van het Businesspark XL in Almelo laat de potentie van logistiek vastgoed zien in heel de regio Twente. Nieuwbouwkavels ten behoeve van bedrijfsruimte zijn daarnaast snel verkocht. In 2022 was er veel vraag naar kleinschalige units (koop). De vraag naar deze kleine units is nu aan afzwakken. De vraag naar bedrijfsruimte in Almelo zal over het algemeen niet verminderen maar er zullen wel minder mogelijkheden op de bedrijfsruimtemarkt komen voor ondernemers vanwege de gestegen rente die in combinatie met hoge bouwkosten zorgen voor minder nieuwbouwontwikkelingen.



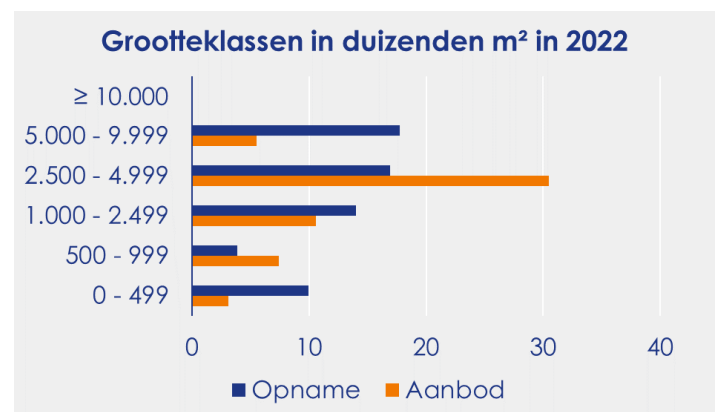
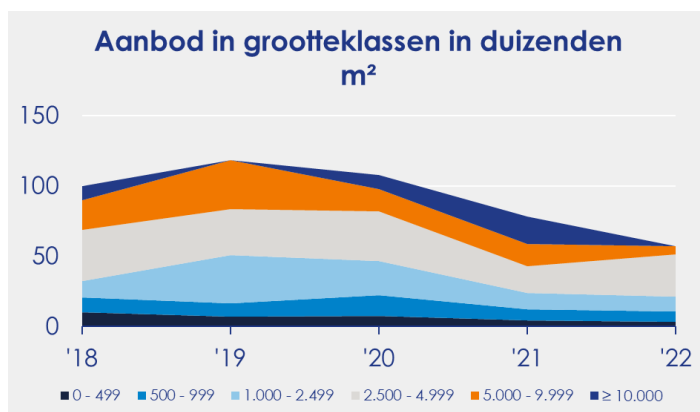
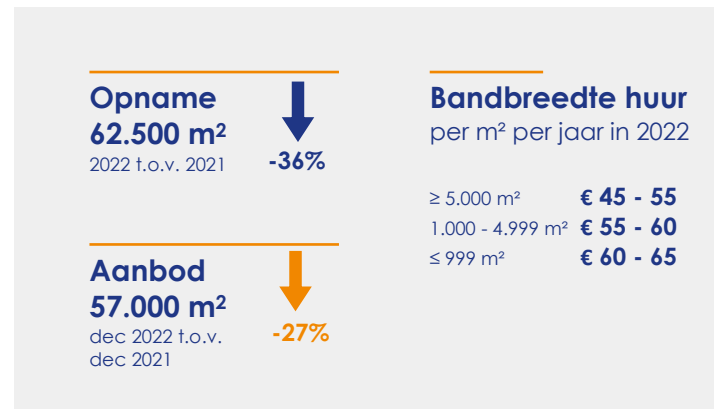
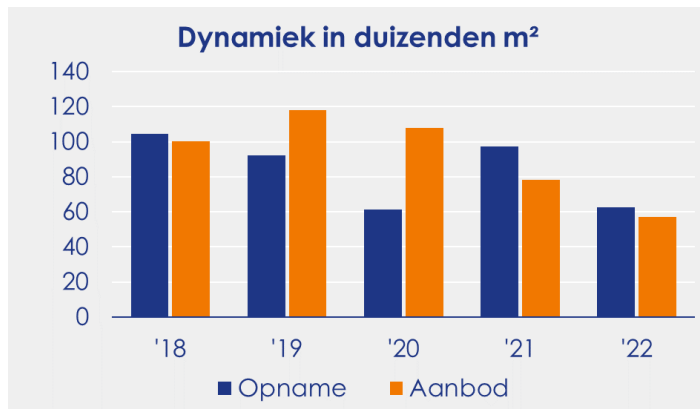
**Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars**  
 Hoedemakerplein 1  
 7511 JR Enschede  
 bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
 snelderzijlstra.nl

**Partner in Dynamis**

**In 2022 was er sprake van een aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte in Enschede. Het aanbod schiet echter tekort bij de vraag waardoor de markt niet in balans is.**

Het opnamevolume van bedrijfsruimte in Enschede is in 2022 met 36 procent afgenomen. Het aantal opgenomen bedrijfsruimten is echter gestegen, wat duidt op een ander opnamepatroon in 2022 dan in 2021. In 2022 zijn er verhoudingsgewijs meer kleine bedrijfsruimten opgenomen en minder grote bedrijfsruimten in gebruik genomen. De daling van het aantal grote opnames heeft te maken met het gebrek aan aanbod. In december 2022 was er geen aanbod van bedrijfsruimte groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en bedrijfsruimte tussen de 5.000 en 10.000 m<sup>2</sup> was ook schaars. Het kleine segment staat ook

onder druk in Enschede, waarbij er een schaarste is ontstaan van bedrijfsruimten kleiner dan 500 m<sup>2</sup> ten opzichte van de vraag. Zo was er grote belangstelling voor het project Usselerhalte op bedrijventerrein Westerval Noord in Enschede, waarbij de 36 nieuw te bouwen bedrijfsunits binnen één maand allemaal waren verkocht. Daarnaast zijn er plannen voor nieuwbouw op bedrijventerrein Josink Es, wat ten zuiden van Westerval Noord ligt. Deze bedrijventerreinen hebben allebei een goede locatie ten opzichte van de A35. De verwachting is dat er een aanhoudend algemeen tekort zal blijven aan diverse bedrijfsruimten in Enschede. Dit zal tot minder transacties leiden door het uitblijven van nieuwbouw onder invloed van de gestegen rente en hogere bouwkosten.



**Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars**

Hoedemakerplein 1  
 7511 JR Enschede  
 bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
 snelderzijlstra.nl

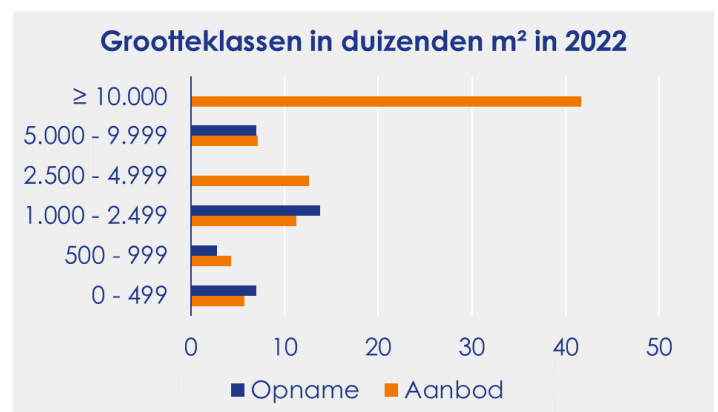
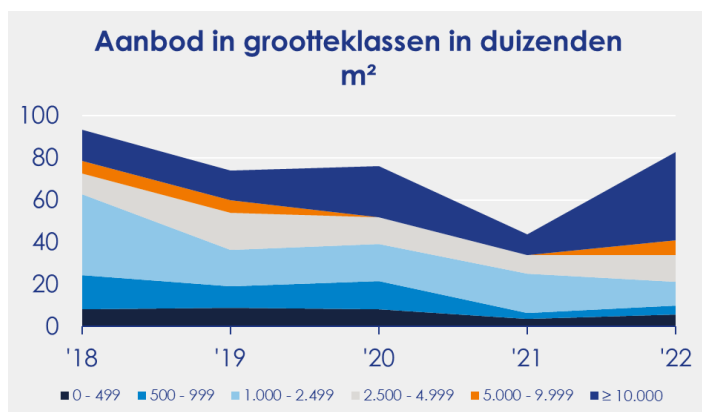
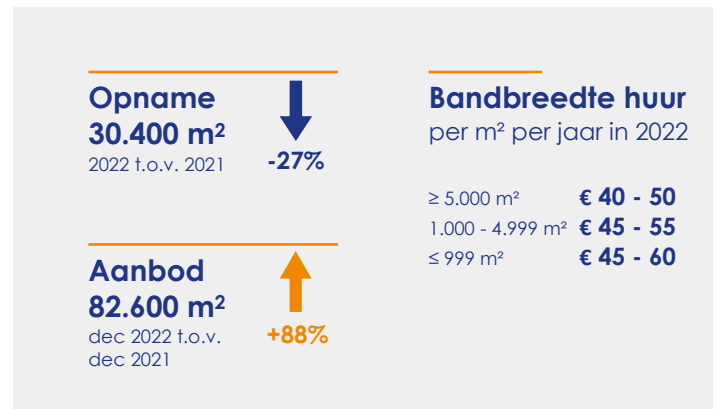
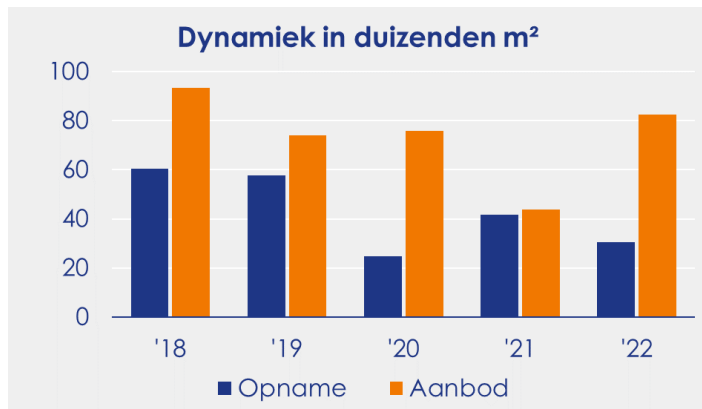
**Partner in Dynamis**



**De dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt is ten opzichte van 2021 meer in balans gekomen in Hengelo. Er is echter nog een tekort aan aanbod van bedrijfsruimte ten behoeve van het MKB.**

De opname van bedrijfsruimte in Hengelo is in 2022 afgenomen in zowel volume als aantallen. Daarnaast is het aanbodvolume sterk gestegen door het op de markt gekomen van bedrijfsunits op het Industrieplein, samen goed voor ruim 31.500 m<sup>2</sup>. Door de verscheidenheid aan verschillende oppervlakten per unit zal dit tot een betere marktdynamiek leiden op de bedrijfsruimtemarkt in Hengelo maar de keerzijde is dat deze units slechts voor tijdelijke verhuur beschikbaar zijn. Ondanks de toevoeging van deze units was er verhoudingsgewijs veel vraag naar bedrijfsruimte in Hengelo ten opzichte van het aanbod in december 2022 om van een goede

marktbalans te spreken. Om het aanbod van bedrijfsruimte in de regio te vergroten zijn er nieuwbouwwontwikkelingen op bedrijventerrein Veldkamp tussen Borne en Hengelo in. Hier is echter nog maar één kavel beschikbaar voor bedrijfsruimte door de goede ligging ten opzichte van de A1 en A35. Op de overige kavels zal de bouw binnenkort van start gaan. Verder is er geen aanbod van kavels ten behoeve van bedrijfsruimte in Hengelo. De groeiende vraag naar bedrijfsruimte in Hengelo zal worden geremd door de schaarste aan nieuwbouwgrond, in combinatie met hoge bouwkosten, waardoor het aanbod van nieuwbouw op de markt zal afnemen. Voor 2023 wordt verwacht dat de vraag naar kleinere bedrijfsunits licht zal afnemen.



**Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars**  
 Hoedemakerplein 1  
 7511 JR Enschede  
 bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
 snelderzijlstra.nl

**Partner in Dynamis**



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Makelaars verzorgt vanuit vestigingen in Enschede, Almelo, Hengelo en Borne de verkoop, aankoop, taxatie en financiering van zowel huizen als zakelijk onroerend goed. Onze makelaars spelen continu in op de veranderende markt, om op de juiste manier tot het beste resultaat voor u te komen. Bij Snelder Zijlstra Makelaars doet u zaken met mensen. Mensen die trots zijn wanneer zij een oplossing vinden waar u uiteindelijk van kunt genieten. Mensen die geen ander belang hebben dan dat van u als onze opdrachtgever. Mensen van wie het hart sneller gaat kloppen wanneer zij u een thuis of een prettige werkplek kunnen geven.

Snelder Zijlstra 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: [snelderzijlstra.nl](http://snelderzijlstra.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## **Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars**

Hoedemakerplein 1

053 485 22 44

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