

Vastgoedrapport Groningen | Assen • 2011



7 • Bedrijfsruimtemarkt

Klik hier direct door naar regionale ontwikkelingen

- > [Overaanbod](#)
- > [Opname gestegen met ruim 73%](#)
- > [Aanbod in de regio bereikt recordhoogte](#)
- > [Huurprijzen onder druk](#)
- > [Toekomst](#)



De economische crisis heeft ook duidelijk effect gehad op de bedrijfsruimtemarkt. Bedrijfsruimte is vooral in gebruik bij bedrijven gericht op de sectoren 'Transport en opslag', 'Bouw en industrie' en 'Groothandel'. Dit zijn een paar van de sectoren die het zwaarst door de economische crisis getroffen zijn, met een afnemende in- en export en een dalende bouwproductie. Door een sterk verminderde (vervangings)vraag en een stijgend aantal faillissementen is het aanbod van bedrijfsruimten de laatste twee jaar aanzienlijk toegenomen. Daarnaast werd het aanbod vergroot door projecten die al voor de crisis in gang waren gezet. De cijfers aan het eind van 2010 en begin 2011 laten zien dat zowel de import als de export weer aantrekken en dat ook de bouwsector uit het diepste dal is gekropen. Daarnaast nam in 2010 het producentenvertrouwen toe en kwam weer boven de nullijn uit. Dit betekent dat de producerende sectoren gematigd positief zijn over de toekomst, in elk geval op korte termijn. Deze ontwikkelingen hebben een positief effect op de vraag naar bedrijfsruimte.

Landelijke ontwikkelingen

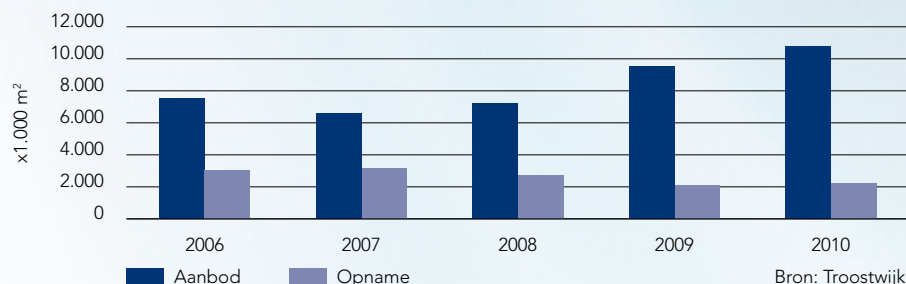
7.1 Opname stijgt licht, vooral door de logistieke sector

De opname van bedrijfsruimte steeg in 2010 met 6%, als gevolg van het voorzichtige economisch herstel. Dit is vergeleken met een jaar eerder een redelijk snelle positieve ontwikkeling, aangezien in 2009 de opname van bedrijfsruimte nog met ruim 27% daalde. In de regio's Arnhem-Nijmegen (-44%) en de Achterhoek (-60%) daalde de opname van bedrijfsruimte het sterkst. In de regio's Amsterdam, Noord- en Midden-Limburg, Drenthe en Zwolle-Deventer stegen de opnamecijfers het meest.

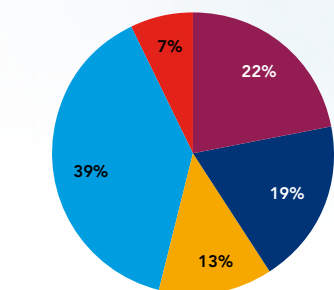
Het grootste aandeel in de totale opname van bedrijfsruimte komt voor rekening van de logistieke sector (39%), een stijging van ruim 23%. De opname door de sector 'Bouw en industrie' was 22% van de totale opname en daalde met 4% ten opzichte van 2009. Deze daling is toe te schrijven aan de bouwsector, een van de weinige sectoren waar de effecten van de crisis ook in 2010 zwaar gevoeld werden.

Een andere ontwikkeling is de verschuiving van koop voor eigen gebruik naar huur. Van alle transacties had circa 62% betrekking op huur. Dit komt mede doordat het kopen van een bedrijfsruimte kapitaal vereist dat veel ondernemingen momenteel moeilijk kunnen missen. Daarnaast is de financierbaarheid van vastgoed beperkt. Ook het feit dat huren minder risico's met zich meebrengt voor de gebruiker speelt hierin mee. Als er wordt gekeken naar de opname per grootteklasse valt te constateren dat de meeste transacties werden gerealiseerd in de grootteklasse 1.000 m² tot 2.499 m². De metrages boven de 10.000 m² vormde het grootste aandeel in het aantal verhuurde vierkante meters bedrijfsruimte.

Opname en aanbod bedrijfsruimten Nederland (v.a. 750 m²)



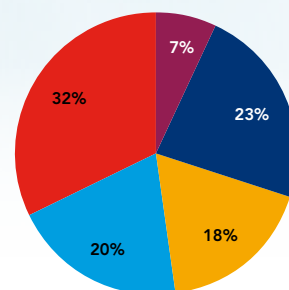
Opname naar sector (Nederland)



- Bouw en industrie
- Handel en transport overige
- Diensten
- Logistiek
- Overig/onbekend

Bron: Troostwijk

Opname naar grootte (Nederland)



- 750 - 999 m²
- 1.000 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- 5.000 - 9.999 m²
- > 10.000 m²

Bron: Troostwijk

7.2 Aanbod stijgt continu

Het landelijke aanbod van bedrijfsruimte neemt sinds 2008 continu toe, terwijl de opname een dalende trend inzette. In 2010 steeg het aanbod met 13%, tot een totaal van circa 10,7 miljoen vierkante meter. Deze toename is lager dan het voorgaande jaar en is grotendeels toe te schrijven aan de verminderde nieuwbouwproductie van bedrijfsruimte. De stijging van het aanbod doet zich vooral voor in de agglomeraties Amsterdam, Rotterdam en Tilburg.

In alle delen van het land is het aanbod van logistieke ruimte gestegen. Sinds 2008 is het aanbod gestegen met ruim 49%, veroorzaakt door een aantal factoren. Uiteraard speelt de onzekere en zwakke economie een rol. Daarnaast staat een deel van het aanbod structureel leeg, mede doordat dit aanbod van matige kwaliteit en functionaliteit is. Bovendien wordt er bijna geen bedrijfsruimte onttrokken aan de markt en worden er nauwelijks verouderde bedrijventerreinen geherstructureerd.

In de regio Groot-Rijnmond (34%), Den Bosch (30%) en de Veluwe (22%) nam het aanbod het sterkst toe. Het aanbod in de regio's Drenthe (9%), Rivierland (5%) en West-Brabant (3%) nam licht af.¹

7.3 Daling huurprijzen goed zichtbaar in 2010

De verminderde vraag naar bedrijfsruimte in combinatie met het toegenomen aanbod heeft in 2010 geleid tot een daling van de huurprijzen. Hoewel in 2009 de huurprijzen al onder druk stonden, werd de daadwerkelijke daling van de huurprijzen afgelopen jaar goed zichtbaar. De gemiddelde huurprijs is in 2010 gedaald naar 45 euro per m², een daling van ruim 4% ten opzichte van 2009. In 2008 bedroeg de gemiddelde huurprijs nog 51 euro per m².

In bepaalde regio's in het land zijn de effecten van de huurprijzdaling sterker zichtbaar dan in andere regio's. Dit komt mede doordat bepaalde sectoren zoals logistiek en/of transport daar sterker vertegenwoordigd zijn. In Almere zijn de gevolgen van de huurprijzdaling het meest zichtbaar, daar daalde de gemiddelde huurprijs van 50 naar 44 euro per m², een daling van ruim 12%. De sterke daling komt mede doordat er hier de laatste jaren veel nieuwe bedrijfsruimte op risico is ontwikkeld. Hierdoor steeg de concurrentie

¹ Troostwijk Research (2011), Opname en aanbod ontwikkelingen landelijk, geraadpleegd op 5 mei 2011

waardoor de prijs sterk daalde. Daarnaast daalden de prijzen in de regio Zwolle, Apeldoorn en Deventer met 10%.

Een typerend beeld is dat zich in geen enkele regio een stijging van de gemiddelde huurprijs voordeed. In een aantal regio's bleef de gemiddelde huurprijs onveranderd. Op hoogwaardige bedrijvenparken is het huurprijsniveau over het algemeen stabiel dan gemengde locaties. Voor logistieke ruimten, op specifieke locaties, worden de hoogste huurprijzen gerealiseerd.²

Gemiddelde huurprijzen bedrijfsruimte Nederland			
Regio	2009	2010	Vershil %
Groningen en Assen	€ 51	€ 48	-6%
Groot Amsterdam	€ 58	€ 55	-4%
Rotterdam e.o.	€ 55	€ 54	-1%
Den Haag e.o.	€ 50	€ 50	0%
Utrecht e.o.	€ 48	€ 48	-1%
Haarlemmermeer	€ 73	€ 73	0%
Eindhoven e.o.	€ 44	€ 44	0%
Arnhem en Nijmegen	€ 48	€ 48	0%
Zwolle, Apeldoorn en Deventer	€ 50	€ 45	-10%
s-Hertogenbosch en Tilburg	€ 43	€ 40	-6%
Gooi en Eemland	€ 51	€ 48	-6%
Twentse Stedenband	€ 37	€ 37	0%
Breda e.o.	€ 43	€ 43	0%
Limburg	€ 40	€ 39	-3%
Almere	€ 50	€ 44	-12%
Friesland	€ 33	€ 30	-8%
Ede en Veenendaal	€ 45	€ 45	0%
Nederland	€ 47	€ 45	-4%

Bron: DTZ/Troostwijk, bewerking SVR

² Troostwijk Research (2011), Huurprijzen, geraadpleegd op 5 mei 2011

Regionale ontwikkelingen

7.4 Overaanbod

Op regionaal niveau lijken de gevolgen van de crisis met het aantrekken van de economie in 2010 iets minder te worden. Er was een stijging van het opnameniveau in de provincies Groningen en Drenthe en in de regio Groningen-Assen. Ondanks dit bleef het aanbod hoger dan de vraag. Het overaanbod zorgde er in 2010 dan ook voor dat de huurprijzen net als landelijk op de meeste locaties zijn gedaald. Op basis van het afvlakken van de wereldhandel wordt ook in de regio verwacht dat definitief herstel nog op zich zal laten wachten.

7.5 Opname gestegen met ruim 73%

De opname van bedrijfsruimten in de provincie Groningen is in 2010 met ruim 69% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Ook de opname in de provincie Drenthe steeg fors. Dit komt omdat logistiek dienstverlener Graaco circa 65.000 m² bedrijfsruimte heeft aangekocht op bedrijventerrein De Heege-West in Coevorden. De totale opname in beide provincies bedroeg ruim 105.000 m². Van deze opname vond ruim een kwart plaats in de regio Groningen-Assen. Zonder de grote transactie in Coevorden zou het aandeel van de regio 68% bedragen.

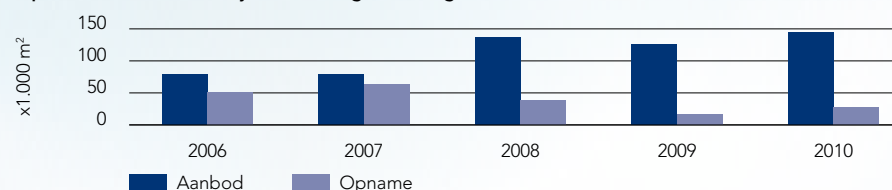
Een positieve ontwikkeling is dat de opname van bedrijfsruimte in de regio is gestegen met ruim 73% ten opzichte van 2009. Deze stijging is vooral toe te schrijven aan transacties in de gemeente Leek. Zo is ruim 5.000 m² bedrijfsruimte afgelopen jaar verhuurd in Tolbert en werd ruim 4.300 m² verhuurd in Leek. Dit is ruim 70% van de totale stijging in de regio. Verder steeg het opnameniveau in de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo.

In de gemeente Groningen nam de opname af met 9%, maar desondanks hebben in absolute zin de meeste opnametransacties plaatsgevonden in de gemeente Groningen.

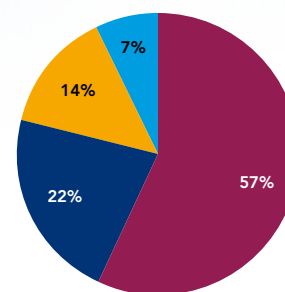
Deze positieve ontwikkelingen in een groot deel van de regio duiden op een licht herstel. Desondanks ligt de opname nog ruim 55% onder het niveau van 2007. De vraag naar bedrijfsruimte zal naar verwachting op korte termijn niet substantieel toenemen.

Veel bedrijven waren de afgelopen tijd genoodzaakt om in te krimpen en hebben daardoor momenteel minder behoefte aan meer vierkante meters. Het grootste deel van de opname komt op conto van de sector 'Handel en transport'. Het betreft hier niet-logistieke bedrijven actief in de groot- en tussenhandel, goederenopslag, vervoersbedrijven, etc. Het aandeel van deze sector in de opname is in 2010 gegroeid van 17% naar ruim 57%.

Opname en aanbod bedrijfsruimten regio Groningen-Assen (v.a. 750 m²)



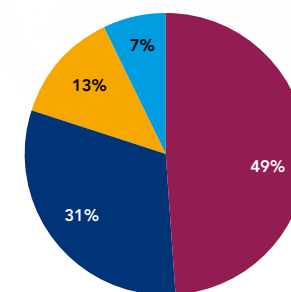
Opname naar sector (Groningen-Assen)



- Handel en transport overige
- Diensten
- Bouw en industrie
- Overig/onbekend

Bron: Troostwijk

Opname naar grootte (Groningen-Assen)



- 750 - 999 m²
- 1.000 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- 5.000 - 9.999 m²

Bron: Troostwijk

7.6 Aanbod in de regio bereikt recordhoogte

In de provincie Groningen steeg het aanbod met 20% in 2010 en lag hiermee boven het landelijke gemiddelde (+13%). Deze stijging is toe te schrijven aan de afgenomen bedrijvigheid in grote delen van de provincie. Met name Oost-Groningen kampt met een afnemende bedrijvigheid, deels door sterk verslechterde economische omstandigheden, maar ook door een krimp van de bevolking. De krimp van de bevolking versterkt de afnemende bedrijvigheid door een afnemende vraag van consumenten, waardoor bedrijven wegtrekken. In de provincie Drenthe daalde het aanbod met 10%. Het totale aanbod in beide provincies bedroeg ruim 500.000 m², een stijging van 3% ten opzichte van 2009. Van dit totale aanbod bevindt zich ruim 29% in de regio Groningen-Assen.

Het aanbod van bedrijfsruimte in de regio Groningen-Assen bereikte dit jaar een recordhoogte. Het aanbod steeg met 15% in 2010 naar ruim 142.000 m². Ruim 70% van de stijging in 2010 deed zich voor in de gemeente Slochteren. Op het bedrijventerrein Rengerspark in Kolham bij Hoogezand-Sappemeer zijn drie bedrijfsruimten aan het aanbod toegevoegd met een omvang van totaal ruim 10.000 m². Ook in de gemeenten Assen, Hoogezand-Sappemeer en Noordenveld steeg het aanbod. In de gemeenten Tynaarlo, Groningen en Leek daalde het aanbod.

Het totale aanbod is sinds 2007 in de regio Groningen-Assen gestegen met ruim 84%. Het stijgende aanbod is deels structureel van aard. De structurele component binnen het aanbod bestaat voornamelijk uit verouderde incurante bedrijfspanden doorgaans gelegen op verouderde bedrijventerreinen. In de regio is een aantal locaties economisch verouderd. Als deze terreinen niet worden geherstructureerd zal het in de toekomst nog moeilijker worden om voor bedrijfsruimte op dit soort locaties een gebruiker te vinden. Daarnaast worden bedrijfspanden vaak specifiek afgestemd op de wensen en eisen van de huidige eigenaar/gebruiker waardoor het pand minder geschikt is voor toekomstige gebruikers.³

7.7 Huurprijzen onder druk

De gemiddelde huurprijs voor bedrijfsruimte in de provincie Groningen daalde in 2010 met 14%, van 44 naar 38 euro per m². In de provincie Drenthe daalde de gemiddelde huurprijs met 26%, van 57 naar 48 euro per m².

(Het gaat hier om gemiddelde gerealiseerde huurprijzen. De hoogte hiervan kan sterk verschillen per jaar door verschil in samenstelling van de kwaliteit en locatie van verhuurde objecten).

De gemiddelde huurprijs voor bedrijfsruimte in de gemeente Groningen daalde van 52 naar 48 euro per m², een daling van ruim 8%. De huurprijzen varieerden in Groningen tussen de 35 en 60 euro per m², dit is gelijk aan 2009. In de gemeente Assen daalde de gemiddelde huurprijs van 50 naar 47 euro per m², een daling van 6%. De huurprijzen in Assen varieerden tussen de 30 en 55 euro per m². Vergeleken met 2009 daalde de maximale huurprijs in Assen van 60 naar 55 euro per m². In de gemeente Leek bedroeg de gemiddelde huurprijs 33 euro per m². De huurprijzen lagen tussen de 20 en 45 euro. Hierbij moet worden opgemerkt dat er maar 3 transacties werden gerealiseerd in Leek.⁴

Bandbreedte huurprijzen bedrijfsruimte Assen per m ²			
Jaar	Min	Max	Band- breedte
2006	25	50	25
2007	30	50	20
2008	35	55	20
2009	30	50	20
2010	30	50	20

Bron: Troostwijk/DTZ, bewerking SVR

Bandbreedte huurprijzen bedrijfsruimte Groningen per m ²			
Jaar	Min	Max	Band- breedte
2006	25	50	25
2007	30	55	25
2008	35	60	25
2009	30	55	25
2010	35	50	15

Bron: Troostwijk/DTZ, bewerking SVR

³ Troostwijk Research (2011), Opname en aanbod ontwikkelingen regionaal, geraadpleegd op 10 mei 2011

⁴ DTZ Zadelhoff (2011), Factsheet bedrijfsruimtemarkt januari 2011, geraadpleegd op 9 mei 2011 via www.dtz.nl

De daling van de huurprijzen voor bedrijfsruimte was, gezien de toenemende druk van het aanbod, te verwachten. Dit heeft ook invloed op bestaande contracten die verlengd worden, want zittende huurders gebruiken de huidige marktsituatie tijdens onderhandelingen om zo betere huurcondities of een lagere huur af te dwingen. Daarnaast zijn de huurdalingen in de bedrijfsruimtemarkt beter zichtbaar dan bijvoorbeeld in de kantorenmarkt, omdat er in de bedrijfsruimtemarkt, in tegenstelling tot de kantorenmarkt, nauwelijks wordt gewerkt met incentives (huurkortingen).⁵

Huurprijzen bedrijfsruimte regio Groningen-Assen in Euro per m ² /jaar					
Plaats	Locatie	2009		2010	
		Min	Max	Min	Max
Groningen	Driebond	38	45	40	45
	Eemspoort	50	55	45	50
	Euvelgunne	35	45	30	45
Assen	Messchenveld	45	50	45	50
	Peelerpark	40	45	40	45
	Scheepersmaat	35	45	35	45
	Stadsbedrijvenpark	30	45	30	40
Regio Groningen-Assen	Gemiddelde prijs	39	47	38	46
	Jaar gemiddelde	43		41	

Bron: DTZ, bewerking SVR

Omvangrijke transacties Regio Groningen-Assen (2010)			
Gemeente	Locatie	Huurder/Koper	Metrage
Groningen	Euvelgunne	2rent	5.400
	Eemspoort	Muller	2.000
	Eemspoort	Drymer	1.000
Assen	Stadsbedrijvenpark	Lijfering Drankenhandel	2.600
	Stadsbedrijvenpark	Ict bedrijf	1.500
Leek	Bedrijventerrein Oldebert	Jasicamp Campertechniek	2.600
	Bedrijventerrein Oldebert	Luxaflex	3.600

Bron: DTZ, troostwijk, bewerking SVR

⁵ Troostwijk Research (2011), Huurprijzen, geraadpleegd op 9 mei 2011

Toekomst

De komende periode zal nog niet het verwachte herstel van de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt opleveren. Verwacht wordt dat de wereldhandel zal afvlakken waardoor het definitieve herstel van de markt op zich laat wachten. Maar de in- en uitvoer zal geleidelijk doorgroeien waardoor er meer vraag komt naar logistieke ruimte. Er zal met name geprofiteerd worden van de export naar Azië en Duitsland; verwacht wordt dat deze economieën in 2011 (fors) zullen groeien, wat in Nederland een positief effect zal hebben op de logistieke sector. Het is daarom reëel te veronderstellen dat de vraag naar moderne logistieke bedrijfsruimte in de komende jaren zal toenemen.

Daarnaast zal, naar verwachting, de euro zijn sterke positie tegenover de dollar behouden. Dit komt mede door de enorme schuldenlast en de lage rente in de VS. Wel een gevaar voor de euro zijn de onzekerheden rondom landen als Griekenland, Portugal, Ierland, Spanje en Italië die ook enorme schuldenlasten hebben. Hierdoor kan de koers dalen. Als positief effect zal dit de concurrentiepositie van Nederland en Europa verbeteren omdat Europese producten goedkoper zullen worden. Echter de negatieve gevolgen zullen vele malen groter zijn, door het afnemen van het vertrouwen in de economie van zowel consument als producent.

Een minder gunstige ontwikkeling op dit moment is de zwakke binnenlandse vraag naar consumptiegoederen en het langzame herstel van de bestedingen. Hierdoor produceren bedrijven minder en wordt er minder voorraad aangehouden. De onzekerheid bij de consumenten blijft groot, ook de komende periode, hierdoor blijft een structureel herstel van de bestedingen vooralsnog uit. Ook de toename van het vertrouwen van de producenten is nog weifelend. Naar verwachting zal pas op middellange termijn de investeringsbereidheid substantieel toenemen en daarmee de vraag naar bedrijfsruimte.

Voor het grote aanbod tegenover de geringe vraag van bedrijfsruimte is een probleem in de huidige markt. Een deel van het aanbod is sterk verouderd en voldoet niet meer

aan de eisen van deze tijd. Vaak zijn deze locaties slecht bereikbaar en is de uitstraling slecht. Door deze toenemende structurele leegstand zijn en zullen steeds meer bedrijventerreinen verpauperen wanneer herstructurering uitblijft. Deze leegstandsproblematiek vraagt om directe aandacht en effectieve maatregelen. Sloop en herbesteding worden over het algemeen gezien als een doeltreffende maatregel. Voor veel gemeenten is het echter de vraag hoe dit moet worden gefinancierd. Daarnaast is de subsidie vanuit het Rijk in de meeste gevallen niet genoeg om veroudering op pandniveau tegen te gaan. Hierdoor wordt verwacht dat het aanbod ook in 2011 weer zal toenemen, waardoor de huurprijzen verder onder druk komen te staan gezien de sterkere onderhandelingspositie van ondernemers. Deze daling zal vooral voorkomen onder de minder courante bedrijfsobjecten. Moderne en duurzame bedrijfsruimten op goede vestigingslocaties zullen in huurprijs stabiel blijven. De huurprijzen kunnen mogelijk op termijn licht toenemen als de vraag stijgt en het kwalitatieve aanbod achterblijft.⁶

De mondiale ontwikkelingen rond de wereldhandel hebben weinig invloed op de regionale ontwikkelingen, aangezien de logistieke bedrijvigheid zich voornamelijk in West- en Zuid-Nederland afspelen. De ontwikkelingen met betrekking tot de schulden crisis in Zuid-Europa daarentegen kunnen een grote impact hebben op de regio. Door het afnemende vertrouwen van consumenten in de economie kan de vraag sterk teruglopen, waardoor bedrijven minder zullen investeren. Dit zal vervolgens resulteren in een verminderde vraag naar bedrijfsruimte en een olopend aanbod. Wat vervolgens de huurprijzen verder onder druk zal zetten.

Ook moet er rekening worden gehouden met de afvallende bevolkingsgroei gevolgd door de bevolkingskrimp in de toekomst. Dit zal structureel leiden tot een afnemende vraag naar goederen en diensten, met als gevolg dat er minder vraag zal zijn naar bedrijfsruimte. Dit geldt vooral voor gebieden die krimpen, wat (nog) niet geldt voor de regio Groningen-Assen.⁷

⁶ FGH Bank (2011), Trends bedrijfsruimte, geraadpleegd op 4 mei 2011 via www.fghbank.nl

⁷ DTZ Zadelhoff (2011), Factsheet bedrijfsruimtemarkt januari 2011, geraadpleegd op 10 mei 2011 via www.dtz.nl

Begrippenlijst

Aanbod

Vastgoed dat tussen 01-01-2010 en 31-12-2010 werd aangeboden voor verkoop of verhuur.

Bedrijventerrein

Volgens het desbetreffende bestemmingsplan bestemd voor gebundeld gebruik voor bedrijven inclusief zeehaventerreinen.

Bruto Aanvangsrendement

Begrip om de marktwaarde en kwaliteit van een object uit te drukken en kan worden bepaald door de huuropbrengsten bij aanvang van het contract te delen door de verwervingskosten.

Direct rendement

Rendement op vastgoed uit huurinkomsten.

Indirect rendement

Rendement op vastgoed op basis van waarde vermeerdering.

Gemiddelde koop/huurprijs

Het totale waarde van alle transacties gedeeld door het aantal.

Kantoorruimte

Onroerend goed geschikt voor uitoefening van een bedrijf zonder product als direct resultaat

Leegstand

Niet in gebruik zijnde objecten bij zowel eigenaar als huurder.

Nieuwbouw

Vervaardigde nieuwbouw projecten die voor het eerst hun intrede doen binnen de desbetreffende markt.

Opname

Vastgoed dat tussen 01-01-2010 en 31-12-2010 is verhuurd of verkocht, niet zijnde sale-and-leaseback constructies

Structureel aanbod

Vastgoed dat gedurende een periode van minimaal drie jaar continu in aanbod heeft gestaan zonder tussentijds in gebruik te zijn geweest.

Totaal rendement

De som van het directe en indirecte rendement op een belegging.

Voorraad

Het totaal aantal vierkante meters van zowel gebruikt en leegstaand de vierkante meters samen.

Founders en Sponsors

De verschijning van het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2011 is mede mogelijk gemaakt door:

Founders:



Sponsors

