



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten  
Medio 2006 – medio 2007  
Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2007

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

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:  
Dynamis B.V.  
Afdeling Research  
Postbus 200  
3800 AE Amersfoort  
Dynamis@Dynamis.nl  
0031 (0) 33 465 94 34

## Voorwoord

### Na drie jaar...

Het heeft even geduurd, maar drie jaar na de eerste verschijning van ons rapport Sprekende Cijfers Woningmarkten komt Dynamis met een nieuw researchprodukt. Met gepaste trots presenteren wij onze eerste rapportage over de bedrijfsruimtemarkt in Nederland: Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten.

### Gefundeerd onderzoek

Niet voor niets heeft dit product zolang op zich laten wachten. Dynamis staat bekend om haar goede cijfers. Als enige top-5 makelaar met meer dan 55 vestigingen verspreid over heel Nederland, is Dynamis in staat om daadwerkelijk uitspraken te doen over zowel de landelijke markt als de verschillende regio's. Researchafdelingen die niet opereren vanuit één centraal punt, maar onderzoeksmedewerkers en makelaars die vrijuit hun kennis over de lokale markt kunnen delen. Dynamis vergaart haar cijfers eigenhandig. Deze cijfers worden door middel van diverse methoden getoetst en gecorrigeerd. Met recht kunnen wij u hiermee het meest gefundeerde en waarheidsgetrouwe onderzoek van Nederland aanbieden. In de inleiding en in de bijlage leest u meer over hoe deze rapportage tot stand is gekomen.

### Tot slot...

Wij hopen dat wij erin geslaagd zijn u, op de manier zoals u van ons gewend bent van Sprekende Cijfers Kantorenmarkten en Sprekende Cijfers Woningmarkten, te informeren over het bedrijfsmatige deel van de Nederlandse vastgoedmarkt. Uiteraard staan alle Dynamis partners u - indien gewenst - graag te woord.



Annelou de Groot MSc.  
Directeur Dynamis



ir. Jaap van Rhijn  
Voorzitter Dynamis




## Inleiding

In deze eerste editie van Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten wordt extra aandacht besteed aan de wijze waarop deze rapportage is gemaakt. Dynamis gelooft in transparantie en wil dat in haar onderzoek graag naar voren brengen. Al jaren woeden er diverse discussies over de te volgen definities en afspraken en ook al jaren zijn veel partijen van plan de handen ineen te slaan, zodat uit dezelfde bron van informatie kan worden geput. Het zou toch immers ideaal zijn als de verschillende partijen allemaal over dezelfde data beschikken, zodat de uitgangspunten van de verschillende produkten vergelijkbaar zijn? Tegelijkertijd zijn er maar weinig organisaties die hun data echt durven bloot te geven en de confrontatie aan durven. Dynamis deed dat al wel in haar bestaande produkten en dat zal met dit nieuwe bedrijfsruimtemarktrapport niet anders zijn.


De plannen voor een bedrijfsruimtemarktrapport lagen al een tijd klaar bij Dynamis. Voordat er echter over kon worden gegaan tot het schrijven van een rapport, werd besloten een gefundeerd onderzoek te doen naar de verschillende bestaande produkten én naar de achterliggende data. Het onderzoek naar de verschillende produkten was snel afgerond: er zijn een paar naslagwerken te vinden die een beeld geven van de ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt. Het onderzoek naar de data achter deze naslagwerken was ingewikkelder. Het gaat hier te ver om het gehele onderzoek te beschrijven, maar de resultaten van dit onderzoek zijn wel noemenswaardig. Wat schetste onze verbazing na het inventariseren van de verschillende rapportages: blijkbaar beschikken de verschillende partijen wel al over dezelfde informatie en is de discussie die jarenlang heeft gewoed helemaal niet nodig, althans niet voor de bedrijfsruimtemarkt. Nagenoeg dezelfde cijfers en definities werden genoemd als basis van het onderzoek en nagenoeg iedere keer werd eenzelfde bron genoemd van waaruit werd geput.

De makkelijkste manier voor Dynamis om met een bedrijfsruimtemarktrapport te komen zou zijn geweest om achter in de rij aan te sluiten en op basis van dezelfde data een rapport uit te brengen. Echter, na onderzoek bleek dat met name de aanbodcijfers van de bestaande produkten in het geheel niet overeen kwamen met de cijfers zoals deze ten tijde van het onderzoek zich ook daadwerkelijk in de markt voordeden. In veel gevallen was het aanbod te hoog, doordat aanbod wel wordt aangemeld, maar vervolgens niet meer wordt afgemeld. Er is blijkbaar een groot verschil tussen rapportages op basis van commerciële cijfers en rapportages gebaseerd op gefundeerde onderzoekscijfers. Vandaar dat is besloten om een 'nieuw' rapport te maken op basis van cijfers uit eigen gefundeerd onderzoek. Weliswaar is het daardoor lastig een vergelijk te maken met het verleden, maar is het wel mogelijk om echt achter ons product te staan. De wijze waarop ons rapport tot stand is gekomen kunt u terugvinden in de bijlage van dit rapport.

We kijken uit naar uw reactie, beantwoorden graag uw kritische vragen en hopen van harte dat u veel leesplezier beleeft aan dit rapport.



drs. Frank M. van der Sluys  
Research Manager Dynamis



ing. Arko A. Jacobs  
Junior Researcher Dynamis

## Nederland

### Aanbod op 1 juli 2007

Het aantal aangeboden vierkante meters bedrijfsruimte in de Dynamis-regio's bedroeg medio 2007 ruim 2.800.000 m<sup>2</sup>. In de regio Rotterdam wordt, met bijna een half miljoen vierkante meter, de meeste bedrijfsruimte aangeboden. De vier grote steden (G4) samen zijn goed voor ruim 43% van het totale aanbod. Den Haag behoort op basis van het aantal aangeboden vierkante meters bedrijfsruimte niet tot de grootste vier steden van Nederland. Zo is het aanbod in Almere en Breda aanzienlijk hoger. Buiten de vier grote steden en Almere en Breda, hebben Eindhoven en Nijmegen ook een aanbod dat boven 100.000 vierkante meter uitkomt. In de andere regio's komt het aantal aangeboden vierkante meters bedrijfsruimte lager te liggen.

Het verschil tussen de steden Arnhem en Nijmegen is aanzienlijk. Binnen deze KAN-regio is Nijmegen de grootste aanbieder van bedrijfsruimte met bijna 120.000 vierkante meter, terwijl dat cijfer in Arnhem rond de 20.000 vierkante meter ligt. Op zichzelf is dit verschil niet verrassend, omdat Arnhem zich onderscheidt als een echte kantorenstad. In de regio Twente is het verschil tussen de onderlinge steden kleiner. Enschede is de grootste aanbieder van bedrijfsruimte met bijna 100.000 m<sup>2</sup>, maar Hengelo zit daar niet ver vanaf. Ook de regio's in het noorden laten weinig verschil aantekenen. Daarentegen is er wel een groot verschil tussen de twee Limburgse regio's. Heerlen is goed voor ruim 70.000 vierkante meter bedrijfsruimte, terwijl Maastricht bijna 46.000 vierkante meter in aanbod heeft. Dit heeft overigens vooral met de grootte van de aangeboden objecten te maken. In aantallen staan er namelijk meer objecten in aanbod in Maastricht.

Aanbod van bedrijfsruimten  
in m<sup>2</sup> vvo per regio  
op de eerste juli

Supply of industrial space  
of lettable floor area per  
district on July 1<sup>st</sup>

Regio	Aanbod 1-7-2007	Aantal objecten	Gemiddelde grootte
Region	Supply 1-7-2007	Amount of objects	Average size
1 Rotterdam	470.700	245	1.921
2 Amsterdam	398.100	201	1.981
3 Utrecht	213.700	206	1.037
4 Den Haag   The Hague	137.200	130	1.055
<b>Totaal G4</b>	<b>1.219.700</b>	<b>782</b>	<b>1.560</b>
5 Almere	208.200	169	1.232
6 Breda	178.800	94	1.902
7 Eindhoven	129.600	84	1.543
8 Nijmegen	118.600	49	2.420
9 Enschede	99.400	59	1.685
10 Tilburg	86.500	43	2.012
11 Hengelo	84.000	58	1.448
12 Heerlen	70.800	11	6.436
13 Drechtsteden	69.800	50	1.396
14 Zwolle	69.600	41	1.698
15 Apeldoorn	67.600	42	1.610
16 Den Bosch	66.200	46	1.439
17 Amersfoort	61.800	34	1.818
18 Groningen	52.900	66	802
19 Leeuwarden	49.700	45	1.104
20 Almelo	46.000	28	1.643
21 Maastricht	45.900	31	1.481
22 Deventer	42.400	27	1.570
23 Arnhem	19.600	21	933
24 Assen	19.300	16	1.206
<b>Totaal overig</b>	<b>1.586.700</b>	<b>1.014</b>	<b>1.565</b>
<b>Totaal Nederland</b>	<b>2.806.400</b>	<b>1.796</b>	<b>1.563</b>

Medio 2007 stonden in totaal bijna 1.800 objecten in aanbod, hetgeen betekent dat het gemiddelde aangeboden metrage uitkomt op 1.563 vierkante meter. Veruit de meeste objecten werden aangeboden in de regio Rotterdam. Het verschil tussen het aantal aangeboden objecten in Amsterdam en Utrecht is zeer klein, opvallend is dan ook het verschil in vierkante meters met bijna 185.000. De gemiddelde grootte van een aangeboden object in Amsterdam is bijna twee keer zo groot als in Utrecht. De objecten in Heerlen en Nijmegen zijn gemiddeld het grootst met respectievelijk 6.436 en 2.240 vierkante meter. Overigens wordt deze grootte sterk beïnvloed door een aantal forse aaneengesloten metrages, waarmee dit gemiddelde incidenteel van aard is. Groningen en Arnhem hebben gemiddeld de kleinste aangeboden objecten met minder dan 1.000 vierkante meter. Hierbij moet worden opgemerkt dat Heerlen het laagst aantal objecten in aanbod heeft, namelijk elf stuks. De gemiddelde grootte in de G4 is nagenoeg gelijk aan die van de rest van Nederland.

Het grootste aaneengesloten metrage in aanbod betreft een pand aan de Bolderweg in Almere van ruim 34.000 m<sup>2</sup>. Dit pand bevindt zich op bedrijventerrein 'de Vaart'. Van het totale aanbod in Nederland betreft ruim 7% nieuwbouw. Deze panden zullen binnen een jaar beschikbaar zijn voor de verkoop of verhuur op de markt of zijn al op de markt gekomen. Amsterdam, Breda en Utrecht hebben de meeste vierkante meters nieuwbouw in aanbod. Naast deze cijfers is er in Nederland een harde planvoorraad van ruim 400.000 vierkante meter. Deze voorraad bestaat uit objecten waarvan de bouw nog niet is begonnen, of waarvan de bouw niet binnen 12 maanden zal worden afgerond.

#### **Opname in de periode 1 juli 2006 tot 1 juli 2007**

Het afgelopen jaar werd in de Dynamis-regio's 1.777.000 vierkante meter bedrijfsruimte opgenomen. Het merendeel van deze transacties vond plaats in de vier grote steden. Samen zijn deze vier steden goed voor 52% van de transacties. Wanneer dit percentage wordt vergeleken met het aandeel aanbod in de vier grote steden (43%), dan valt op dat de vraag in de vier grote steden relatief gezien groter is. Het is dan ook te verwachten dat deze markten gemiddeld genomen krappere zijn dan de overige onderzochte regio's samen. Het opnameniveau in Rotterdam is verreweg het hoogst. Dit cijfer wordt overigens sterk bepaald door een aantal uitzonderlijk hoge transacties. Zo werden vier grote opnames gedaan in het havengebied. Samen zorgen deze transacties voor een opname van bijna 100.000 m<sup>2</sup>. Dergelijk grote opnames hebben een incidenteel karakter en zullen niet ieder jaar terugkomen. Ook Utrecht laat een hoog aantal opgenomen vierkante meters noteren het afgelopen jaar. Hier is eveneens sprake van een uitschieter, doordat er een transactie plaats vond van ruim 60.000 m<sup>2</sup>. Deze transactie vond in december 2006 plaats en dat verklaart de hoge uitschieter in de opname van het vierde kwartaal van 2006. De opnamen in Amsterdam en Den Haag laten een stabiel beeld zien. In deze steden was het opnameniveau het afgelopen jaar 'normaal'. Er vonden in Amsterdam weliswaar twee zeer grote transacties plaats, maar daarmee wijkt dit jaar niet af van andere jaren.

Er zijn het afgelopen jaar verschillen waarneembaar tussen de kwartalen. Zo was met name het eerste kwartaal van 2007 erg sterk, terwijl het tweede kwartaal van 2007 enigszins tegenviel. Eenzelfde trend is overigens op de kantorenmarkt waarneembaar. De opname over de eerste helft van 2007 komt uit op 932.500 vierkante meter. Indien de tweede helft van dit jaar gelijk zal verlopen als de eerste helft, dan betekent dit dat de opname over geheel 2007 uit zal komen op 1.865.000 m<sup>2</sup>. Deze opname ligt 5% hoger dan de jaaropname die is geconstateerd in de periode medio 2006 – medio 2007.

Regionaal zijn grote verschillen waar te nemen. Zeer opvallend is bijvoorbeeld de ontwikkeling op Tilburgse bedrijfsruimtemarkt gedurende de afgelopen vier kwartalen. Zo werd in het derde kwartaal van 2006 bijna 40.000 vierkante meter opgenomen, terwijl dit aantal het volgende kwartaal slechts 1.000 m<sup>2</sup> was. Vervolgens werd in het eerste kwartaal van 2007 ruim 47.000 m<sup>2</sup> opgenomen. De hoge opnames in het derde kwartaal van 2006 en in het eerste kwartaal van 2007 worden bepaald door enkele zeer grote transacties,



waardoor het gehele opnamebeeld van deze Brabantse stad wordt bepaald. Door deze grote opnames is er zelfs sprake van een zeer krappe markt, waarbij het opnameniveau over een jaar het aanbodniveau aan het einde van dat jaar overstijgt. Het is te verwachten dat deze tendens het komende halfjaar zal afzwakken en dat de markt ruimer zal worden. De ontwikkeling in de Drechtsteden wekt het afgelopen halfjaar af van het landelijk gemiddelde. Was het tweede kwartaal van 2007 landelijk gezien minder goed dan het kwartaal ervoor, dit gold voor de Drechtsteden zeker niet. De opname kwam het laatste kwartaal, ten opzichte van het kwartaal daarvoor, bijna drie keer zo hoog uit.

Opname in m<sup>2</sup> vvo per kwartaal

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

	Regio	Opname Q3 2006	Opname Q4 2006	Opname Q1 2006	Opname Q2 2006	Totale opname
	Region	Take-up Q3 2006	Take-up Q4 2006	Take-up Q1 2006	Take-up Q2 2006	Totale take-up
1	Rotterdam	122.800	55.900	105.100	93.600	377.400
2	Utrecht	37.600	116.400	78.400	37.100	269.500
3	Amsterdam	22.900	50.500	62.800	51.500	187.700
4	Den Haag   The Hague	16.400	12.600	35.400	19.600	84.000
	<b>Totaal G4</b>	<b>199.700</b>	<b>235.400</b>	<b>281.700</b>	<b>201.800</b>	<b>918.600</b>
5	Eindhoven	18.900	43.600	35.300	17.500	115.300
6	Breda	15.000	41.500	12.200	20.900	89.600
7	Tilburg	39.500	1.000	47.400	-	87.900
8	Drechtsteden	27.500	9.000	12.400	32.000	80.900
9	Almere	14.300	14.900	26.100	13.800	69.100
10	Groningen	12.200	10.700	20.700	7.300	50.900
11	Enschede	8.400	9.300	14.600	15.000	47.300
12	Zwolle	6.400	7.800	18.000	9.800	42.000
13	Deventer	1.400	5.300	15.500	15.000	37.200
14	Amersfoort	11.400	8.300	5.300	10.600	35.600
15	Hengelo	21.100	6.300	5.000	1.600	34.000
16	Den Bosch	7.600	12.900	12.200	400	33.100
17	Nijmegen	2.400	3.400	14.200	4.700	24.700
18	Arnhem	1.300	900	11.600	9.000	22.800
19	Maastricht	3.800	2.800	9.400	800	16.800
20	Apeldoorn	-	2.300	10.000	4.500	16.800
21	Leeuwarden	6.000	5.800	1.800	1.300	14.900
22	Assen	4.200	5.000	1.800	3.000	14.000
23	Heerlen	800	8.100	3.000	1.200	13.100
24	Almelo	7.500	800	1.500	2.600	12.400
	<b>Totaal overig</b>	<b>209.700</b>	<b>199.700</b>	<b>278.000</b>	<b>171.000</b>	<b>858.400</b>
	<b>Totaal Nederland</b>	<b>409.400</b>	<b>435.100</b>	<b>559.700</b>	<b>372.800</b>	<b>1.777.000</b>

**Bedrijfsruimtemarkratio**

De bedrijfsruimtemarkratio geeft de verhouding weer tussen opname en aanbod. De opnames van een jaar worden bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aanbod aan het einde van dat jaar. Een ratio van 75% geldt als een gezonde verhouding. Een ratio van boven de 100% duidt erop dat gedurende het jaar meer wordt opgenomen dan dat er aan het einde van dat jaar wordt aangeboden.

De landelijke bedrijfsruimtemarkratio komt voor het afgelopen jaar uit op 63% en daarmee wordt duidelijk dat de bedrijfsruimtemarkt redelijk ruim is. Eerder werd al aangenomen dat de bedrijfsruimtemarkten in de vier grote steden krapper zijn dan in de overige regio's. Hier blijkt dat deze aannames waar zijn. De bedrijfsruimtemarkratio voor de vier grote steden samen komt uit op 75% en is daarmee gezond te noemen. De krapste markt binnen de vier grote steden – en ook in Nederland – betreft die van Utrecht met een ratio van 126%. Eerder werd gerefereerd aan een bijzonder hoge opname in de Domstad en de hoge ratio wordt mede door deze transactie bepaald. Wanneer deze transactie niet had plaatsgevonden, dan was de ratio uitgekomen op 98%.



De overige twintig regio's samen zorgen voor een heel ander beeld. De verhouding tussen opname en aanbod komt uit op 54% en daarmee is de markt als ruim te betitelen.

bedrijfsruimtemarkratio

ratio of industrial space

Regio	Totale opname	Aanbod 1-7-2007	Ratio
Region	Total take-up	Supply 1-7-2007	Ratio
1 Utrecht	269.500	213.700	126%
2 Rotterdam	377.400	470.700	80%
3 Den Haag   The Hague	84.000	137.200	61%
4 Amsterdam	187.700	398.100	47%
<b>Totaal G4</b>	<b>918.600</b>	<b>1.219.700</b>	<b>75%</b>
5 Arnhem	22.800	19.600	116%
6 Drechtsteden	80.900	69.800	116%
7 Tilburg	87.900	86.500	102%
8 Groningen	50.900	52.900	96%
9 Eindhoven	115.300	129.600	89%
10 Deventer	37.200	42.400	88%
11 Assen	14.000	19.300	73%
12 Zwolle	42.000	69.600	60%
13 Amersfoort	35.600	61.800	58%
14 Breda	89.600	178.800	50%
15 Den Bosch	33.100	66.200	50%
16 Enschede	47.300	99.400	48%
17 Hengelo	34.000	84.000	40%
18 Maastricht	16.800	45.900	37%
19 Almere	69.100	208.200	33%
20 Leeuwarden	14.900	49.700	30%
21 Almelo	12.400	46.000	27%
22 Apeldoorn	16.800	67.600	25%
23 Nijmegen	24.700	118.600	21%
24 Heerlen	13.100	70.800	19%
<b>Totaal overig</b>	<b>858.400</b>	<b>1.586.700</b>	<b>54%</b>
<b>Totaal Nederland</b>	<b>1.777.000</b>	<b>2.806.400</b>	<b>63%</b>

Overigens zijn de verschillen binnen deze twintig regio's groot. Zo zijn de markten van Arnhem en Drechtsteden, na Utrecht, de krapste in Nederland, terwijl in Heerlen jaarlijks slechts 19% van het aanbod ook daadwerkelijk wordt opgenomen. De verhouding in Assen komt het dichtst bij een ideale verhouding.

### Mediane huurprijzen

De mediane huurprijs in Nederland voor een vierkante meter bedrijfsruimte ligt in het eerste halfjaar van 2007 op € 58,- per jaar. Ten opzichte van het laatste halfjaar van 2006 is dit een lichte stijging, toen er nog € 54,- per vierkante meter per jaar werd betaald. In de vier grote steden wordt er meer betaald – met Den Haag en Amsterdam als duurste regio's – dan in de rest van Nederland. Almere vormt een uitzondering op deze tendens, hier wordt evenveel voor een vierkante meter betaald als in de grote steden. In nagenoeg elke regio is Nijmegen daalde de prijs, zij het licht.

Ook de mediane huurprijzen in de landsdelen verschillen onderling. Niet geheel onverwacht is de regio Randstad – bestaande uit de vier grote steden, de Drechtsteden, Almere en Amersfoort – de duurste regio om bedrijfsruimte te huren. Deze steden vormen, wat betreft huur, dan ook de top van Nederland. Het onderlinge verschil tussen de Randstad en de overige regio's is aanzienlijk. De duurste regio, na de Randstad, is regio Noord. Hier wordt ongeveer € 55,- per jaar betaald voor een vierkante meter bedrijfsruimte. Regio Oost is het



meest voordelig, hier komt de mediane huurprijs onder de € 50,- per vierkante meter per jaar. Apeldoorn en Arnhem zijn binnen deze regio de duurste steden. In regio Zuid wordt in de eerste helft van 2007 ongeveer evenveel betaald als in het laatste halfjaar van 2006, namelijk ongeveer € 50,- per vierkante meter per jaar. De duurste steden in deze regio zijn Tilburg en Den Bosch.

Gerealiseerde mediane huren  
per m<sup>2</sup> vvo bedrijfsruimte per halfjaar  
per regio

Realized median rents per  
square meter of lettable floor area  
of industrial space half a year per district

Regio	Gerealiseerd Q3+4 2006	Gerealiseerd Q1+2 2007
Region	Realised Q3+4 2006	Realised Q1+2 2007
1 Den Haag   The Hague	65	66
2 Amsterdam	63	66
3 Utrecht	62	65
4 Rotterdam	60	63
<b>Totaal G4</b>	<b>60</b>	<b>64</b>
5 Almere	63	64
6 Amersfoort	56	58
7 Zwolle	52	57
8 Groningen	47	55
9 Arnhem	56	55
10 Apeldoorn	53	55
11 Tilburg	53	54
12 Den Bosch	52	54
13 Breda	50	53
14 Eindhoven	57	52
15 Drechtsteden	56	52
16 Assen	50	51
17 Maastricht	47	50
18 Deventer	46	48
19 Heerlen	37	44
20 Nijmegen	49	43
21 Hengelo	37	43
22 Enschede	46	42
23 Almelo	40	41
24 Leeuwarden	33	37
<b>Totaal overig</b>	<b>50</b>	<b>52</b>
<b>Totaal Nederland</b>	<b>54</b>	<b>58</b>

Het grootste aantal vierkante meters werd in de Randstad opgenomen. Dit, in combinatie met de wetenschap dat in deze regio ook de hoogste huur wordt betaald, zorgt ervoor dat deze regio een grote invloed heeft op de landelijke mediane huurprijs.

Gerealiseerde mediane huren  
per m<sup>2</sup> vvo bedrijfsruimte per halfjaar  
per landsdeel

Realized median rents per  
square meter of lettable floor area  
of industrial space half a year per  
part of the country

Regio	Gerealiseerd Q3+4 2006	Gerealiseerd Q1+2 2007
Region	Realised Q3+4 2006	Realised Q1+2 2007
1 Randstad	60	63
2 Noord   North	47	55
3 Zuid   South	50	51
4 Oost   East	47	49

### Branchering

Van de transacties op de bedrijfsruimtemarkt is geïnventariseerd in welke branche het bedrijf dat de bedrijfsruimte opneemt actief is. In dit onderzoek is een brancheverdeling gemaakt, waarbij vier hoofdgroepen worden onderscheiden: Bouw en Industrie, Diensten, Groothandel en Detailhandel en Transport. In de verschillende diagrammen worden de brancheverdelingen van heel Nederland en de verschillende landsdelen weergegeven. Daardoor worden de regionale verschillen duidelijk. In totaal wordt 48% van alle vierkante meters opgenomen door een bedrijf dat actief is in de sector Bouw en Industrie. Iets meer dan een kwart van het aantal opgenomen vierkante meters bedrijfsruimte wordt betrokken door een bedrijf dat actief is in de Dienstverlenende sector. De resterende 26% wordt verdeeld over de sectoren Groothandel en Detailhandel (10%) en Transport (16%).

Opname per branche  
medio 2006 – medio 2007

Take-up by sector  
mid 2006 – mid 2007



Regionaal zijn nogal wat verschillen waarneembaar. De sector Bouw en Industrie bevindt zich met name in de regio's buiten de Randstad, terwijl veel opnames door bedrijven die actief zijn in de sector Transport worden gedaan in de Randstad. Ook in de regio Oost worden relatief veel transacties door bedrijven in de transportsector gedaan. Dit kan komen door de gunstige ligging dichtbij de Duitse grens, waardoor export naar het achterland makkelijker wordt. Van alle transacties in de sector Transport bevindt zich dan ook 95% in één van deze twee regio's. De opname door dienstverlenende bedrijven verschilt verhoudingsgewijs nauwelijks per regio. Bedrijven die actief zijn in de sector Groothandel en Detailhandel hebben een duidelijke voorkeur voor de regio's Oost en Zuid.

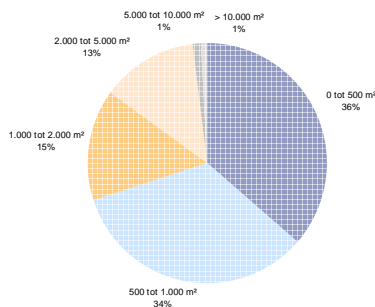
### Grootteklasse

De metrages van de transacties zijn te verdelen in verschillende grootteklassen. Hierbij wordt geen ondergrens aangehouden. Van het aantal opgenomen objecten is 40% kleiner dan 500 vierkante meter. Een kwart van de panden heeft een grootte tussen de 500 m<sup>2</sup> en 1.000 m<sup>2</sup>, terwijl 6% van de transacties groter is dan 5.000 m<sup>2</sup>.

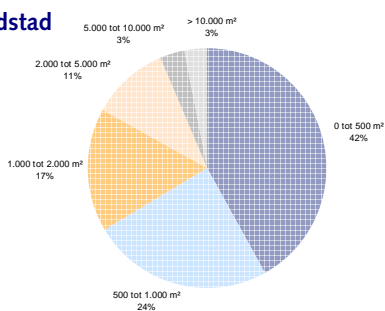
Opname per grootteklasse  
medio 2006 – medio 2007

Take-up by order of sizes  
mid 2006 – mid 2007

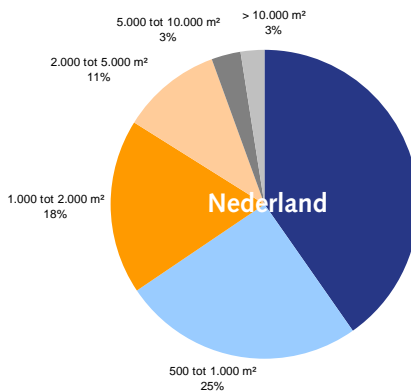
#### Regio Noord



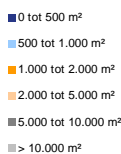
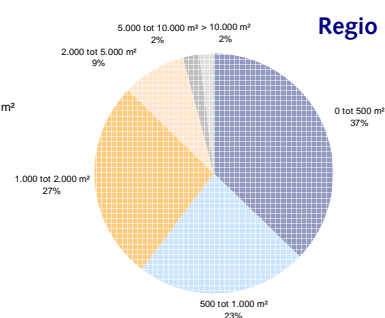
#### Regio Randstad



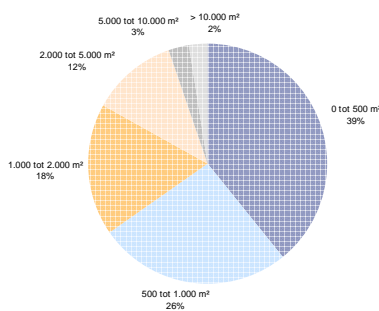
#### Nederland



#### Regio Oost



#### Regio Zuid



Tweederde van de transacties in de twee grootste categorieën vindt plaats in de Randstad. Centraal in de diagrammen is het landelijk gemiddelde weergegeven. Daaromheen zijn de verschillende regio's gesitueerd. Hierin valt op dat de regio's Randstad en Zuid nagenoeg overeenkomen met het landelijk gemiddelde, terwijl dit niet geldt voor de regio's Noord en Oost. In regio Noord is relatief veel opgenomen in de categorie 500 tot 1.000 m<sup>2</sup>. In de regio Oost is het juist de categorie 1.000 tot 2.000 m<sup>2</sup> waar meer dan het Nederlands gemiddelde wordt opgenomen. De categorie 2.000 tot 5.000 m<sup>2</sup> laat – evenals de kleinste klasse – weinig veranderingen zien in de verschillende regio's in Nederland.

## Bijlage

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

### Regio's / landsdelen

Er is voor gekozen om de regio-afbakening zoveel mogelijk te laten overeenkomen met het Spreekende Cijfers Kantorenmarktrapport. Echter, voor de regio Amsterdam geldt alleen de stad Amsterdam 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, Nieuwerkerk a/d IJssel, Krimpen a/d IJssel, Barendrecht, Ridderkerk, Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek, Spijkenisse, Rhoon, Hoogvliet, Poortugaal, Schiedam en Vlaardingen
- **Regio Utrecht:** Utrecht, Bunnik, De Bilt, Bilthoven, Houten, Maarsse, Nieuwegein, Zeist en Driebergen

Onder de deelregio Drechtsteden vallen de steden: Dordrecht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht. Verder wordt in dit document 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
- **Noord:** Groningen, Leeuwarden, Assen en Zwolle
- **Oost:** Arnhem, Nijmegen, Apeldoorn, Deventer, Enschede, Hengelo en Almelo
- **Zuid:** Maastricht, Heerlen, Den Bosch, Eindhoven, Tilburg en Breda

### Aanbodcijfers

De aanbodcijfers zoals die in dit rapport zijn weergegeven zijn gemeten op 15 juni 2007 en vormen zodoende een momentopname. Er wordt geen ondergrens gebruikt, met uitzondering van de regio Amsterdam, waar geen objecten kleiner dan 250 m<sup>2</sup> worden meegenomen. In het aanbod worden uitsluitend bestaande objecten (gereed of in aanbouw/renovatie en daadwerkelijk binnen 12 maanden beschikbaar komend en niet reeds uit de markt genomen) geregistreerd. Dit kan inhouden dat bedrijfsruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand; de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw zijn.

### Opnamecijfers

Net als de aanbodcijfers wordt er voor de opnamecijfers geen ondergrens gehanteerd. Alle metrages worden meegenomen. Uitzondering hierop is de stad Amsterdam. Hier worden objecten kleiner dan 250 m<sup>2</sup> niet meegenomen. De opnames moet op de 'vrije' markt zijn verhuurd of verkocht. Beleggingstransacties worden buiten beschouwing gelaten. De gebruikerstransacties die in dit rapport zijn meegenomen moeten zijn geregistreerd in de periode van 16 juni 2006 tot en met 15 juni 2007.

### 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 per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak per jaar. In de mediane gerealiseerde huurprijzen wordt geen rekening gehouden met eventuele aparte huurprijzen voor kantoorruimte.

### **Bedrijfsruimtemarkratio**

De bedrijfsruimtemarkratio wordt bepaald door de opname- en aanbodcijfers. Een deling van deze twee getallen levert een ratio op. Aangezien in sommige regio's er uitzonderlijk grote transacties zijn geweest en het aanbod een momentopname is, kan deze ratio voor bepaalde regio's hoog uitvallen en in sommige gevallen zelfs boven de 100% uitkomen.

### **Grootteklasse**

Bij de verdeling van de transacties in verschillende grootteklassen wordt dezelfde verdeling gehanteerd als bij Sprekende Cijfers Kantorenmarkt. Dit houdt in dat de verdeling er als volgt uitziet:

- 0 – 500 m<sup>2</sup>
- 500 – 1.000 m<sup>2</sup>
- 1.000 – 2.000 m<sup>2</sup>
- 2.000 – 5.000 m<sup>2</sup>
- 5.000 – 10.000 m<sup>2</sup>
- > 10.000 m<sup>2</sup>

Indien een object kantoorruimte herbergt, dan is bij het onderzoek naar grootteklasse, dit metrage gewaardeerd als bedrijfsruimte. Vervolgens wordt bepaald in welke categorie deze valt. De verdeling is gemaakt op basis van het aantal opgenomen objecten binnen een grootteklasse.

### **Methodologie**

Om het bovenstaande te kunnen bereiken, zijn vanaf 16 juni 2006 de volgende aanbod- en opnamegegevens van de huur- en koopmarkt verzameld en in een database verwerkt:

- straatnaam;      • postcode;      • type vastgoed;      • prijs;      • deelgebied;
- huisnummer;      • oppervlakte;      • branche;      • bedrijventerrein;      • jaar.

Voor de aanbodcijfers is de site van Realnext gehanteerd en de sites van de lokale makelaars die niet zijn aangesloten bij Realnext. Voor de opnamecijfers zijn de databases van Vastgoedmarkt en PropertyNL gebruikt. Voor zowel het aanbod als de opname geldt dat elk object door een researchmedewerker en/of makelaar 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 indicatief.

## Colofon

Sprekende Cijfers is een produkt van:



Koningin Wilhelminalaan 1  
Postbus 200, 3800 AE Amersfoort  
tel. +31 (0)33 465 94 34  
fax +31 (0)33 465 94 32  
e-mail: [dynamis@dynamis.nl](mailto:dynamis@dynamis.nl)  
[www.dynamis.nl](http://www.dynamis.nl)

### **Concept, onderzoek, analyses en coördinatie**

Dynamis Amersfoort  
Frank van der Sluys, Research Manager  
Arko Jacobs, Junior Researcher  
Laurens Beukers, stagiair verbonden aan de Saxion Hogescholen

### **Ontwerp omslag**

Link Ontwerpers, Eindhoven

### **Drukwerk**

VDA-groep, Apeldoorn

### **Oplage**

100 exemplaren