

Gefundeerd onderzoek
naar de bedrijfsruimtemarkt
in Nederland

Sprekende Cijfers

Bedrijfsruimtemarkten

1 juli 2010 tot 1 juli 2011

DYNAMIS 
Vastgoedconsultants en Makelaars

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten
1 juli 2010 tot 1 juli 2011
Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2011

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of veeelvoudigd 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
www.sprekendecijfers.nl

Voorwoord

Voor u ligt alweer de vijfde editie van onze rapportage Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten. Wereldwijd, in Nederland en in de vastgoedwereld leven we in een onzekere tijd. Beurzen fluctueren, rentes zijn laag en het (consumenten)vertrouwen is minimaal. De behoefte aan zekerheid, degelijk onderzoek en analyse is hiermee groter dan ooit.

Dynamis brengt u middels deze rapportage op de hoogte van zowel de aanbodzijde als de vraagzijde van de bedrijfsruimtemarkt in Nederland over de periode 1 juli 2010 tot 1 juli 2011. Wij hopen u hiermee een gefundeerde basis te geven voor uw vastgoedbeslissingen.

Dynamis heeft in april van dit jaar haar twaalfde partner mogen verwelkomen: HRS Bedrijfsmakelaars. Gevestigd in Den Bosch bedienen zij de gehele vastgoedmarkt in midden Brabant. Met een krachtig team op logistiek vastgoed, heeft Dynamis nu ook in deze regio een sterke positie.

Heeft u na het lezen van deze rapportage nog vragen, of heeft u behoefte aan een uitgebreider advies, aarzelt u dan niet contact op te nemen met een van de Dynamis makelaars bij u in de buurt. Zij helpen u uiteraard graag.



drs. Annelou de Groot MRICS
Directeur Dynamis

Inhoud

Voorwoord	2
Inhoud	3
Inleiding	4
Aanbod op 1 juli 2011	5
Opname in de periode 1 juli 2010 tot 1 juli 2011	6
Bedrijfsruimtemarktratio	8
Huurprijzen	9
Branchering	10
Grootteklasse	11
Bijlage	12
Colofon	14

Inleiding

In de voorgaande rapportage werd opgemerkt dat de continue negatieve spiraal van de, voor de bedrijfsruimtemarkt, relevante economische factoren in het tweede kwartaal van 2010 tot een einde was gekomen. In de periode van 1 juli 2010 tot 1 juli 2011 wordt deze ontwikkeling zichtbaar in de bedrijfsruimtemarktcijfers.

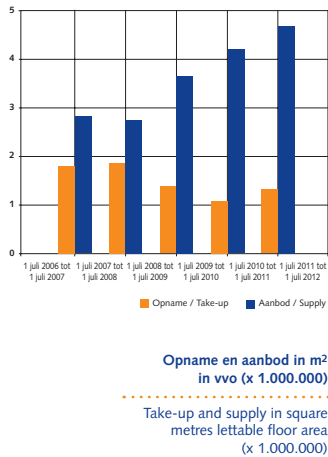
Na twee opeenvolgende jaren waarin het transactievolume een forse daling vertoonde en het aanbodcijfer steeg van minder dan drie miljoen, tot ruim vier miljoen vierkante meter, lijkt de markt voor bedrijfsruimte zich enigszins te hebben gestabiliseerd. Het aanbod vertoont in het afgelopen jaar een minder sterke stijging dan in de voorgaande jaren en het transactievolume kent een stijging ten opzichte van een jaar eerder. Het blijft echter zeer de vraag of het lichte herstel zal doorzetten in de komende periode. Afgaande op de economische voorspellingen van het CPB in juni, is voorzichtig optimisme op zijn plaats. Voor 2011 wordt op dit moment een economische groei van 2% verwacht, terwijl de verwachting voor 2012 voornamelijk uitkomt op 1,75%. De economische ontwikkelingen ten tijde van het schrijven van deze rapportage maken de voorspellingen echter zeer fragiel. De huidige schuldencrisis in de Verenigde Staten en de eurozone maken bijstelling van de huidige voorspellingen wellicht noodzakelijk.

In deze vijfde editie van Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten wordt een beeld geschetst van de ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt binnen de verschillende Dynamis regio's. Het betreft de periode 1 juli 2010 tot 1 juli 2011, waarbij transactievolume met bijbehorende huurprijzen, branchering en grootteklasse, alsmede het aanbod nader worden beschouwd.

In een periode waarin onzekerheid een belangrijke rol speelt in de economische- en daarmee tevens de vastgoedwereld, is het monitoren van ontwikkelingen in de markt meer dan ooit van groot belang. Middels deze rapportage hoopt Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars u daarom een zo volledig mogelijk beeld te geven van de situatie op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt.



Mark de Graaf MSc RE
Research Manager Dynamis



Bedrijfsruimtemarkt in Nederland

Aanbod op 1 juli 2011

Op 1 juli 2011 wordt binnen de 24 Dynamis regio's in totaal bijna 4,7 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte aangeboden. Daarmee is sprake van een aanbodstijging van 10% ten opzichte van een jaar eerder. Het totale aanbodcijfer vertoont een minder sterke stijging dan in 2009 en 2010, toen sprake was van stijgingspercentages van respectievelijk 31% en 19%.

Binnen de vier grote steden noteren twee regio's een aanbodstijging. In Utrecht wordt op 1 juli 2011 11% meer bedrijfsruimte aangeboden dan een jaar eerder, terwijl de aanbodstijging in Den Haag 3% bedraagt. In de twee regio's met het grootste bedrijfsruimteaanbod, Amsterdam en Rotterdam, is afgelopen jaar sprake geweest van een aanboddaling van respectievelijk 1% en 4%. In totaal wordt op 1 juli 2011 binnen de vier grote steden 2% meer bedrijfsruimte aangeboden dan op 1 juli 2010.

In de overige regio's bedraagt de gemiddelde aanbodstijging 14%, waardoor op 1 juli 2011 in totaal ruim drie miljoen vierkante meter bedrijfsruimte wordt aangeboden. Regionaal zijn echter forse verschillen waarneembaar. In twaalf regio's is op 1 juli 2011 sprake van een

Aanbod van bedrijfsruimten
in m² vvo per regio
op 1 juli
Supply of industrial space
of lettable floor area per
district on July 1st

Regio	Aanbod 1-7-2011	Aantal objecten	Gemiddelde grootte	Aanbod t.o.v. 1-7-2010
Region	Supply 1-7-2011	Amount of objects	Average size	Supply compared to 1-7-2010
1 Amsterdam	482.200	187	2.579	-1%
2 Rotterdam	470.000	292	1.610	-4%
3 Utrecht	418.000	274	1.526	11%
4 Den Haag The Hague	267.300	250	1.069	3%
Totaal G4	1.637.500	1.003	1.633	2%
5 Tilburg	415.000	124	3.347	30%
6 Eindhoven	378.800	99	3.826	53%
7 Almere	261.400	153	1.708	-5%
8 Nijmegen	236.300	87	2.716	12%
9 Breda	211.500	173	1.223	-2%
10 Drechtsteden	158.900	180	883	37%
11 Enschede	157.000	105	1.495	18%
12 Apeldoorn	150.400	159	946	40%
13 Arnhem	138.300	100	1.383	0%
14 Zwolle	138.100	142	973	39%
15 Deventer	130.700	90	1.452	-8%
16 Amersfoort	129.200	75	1.723	40%
17 Den Bosch	118.600	62	1.913	-27%
18 Hengelo	83.300	74	1.126	34%
19 Leeuwarden	75.600	75	1.008	-66%
20 Almelo	67.000	68	985	19%
21 Groningen	66.100	73	905	1%
22 Maastricht	59.100	36	1.642	-25%
23 Assen	43.300	41	1.056	13%
24 Heerlen	34.500	19	1.816	-5%
Totaal overig	3.053.100	1.935	1.578	14%
Totaal Nederland	4.690.600	2.938	1.597	10%

aanbodstijging ten opzichte van een jaar eerder. De stijgingspercentages lopen uiteen van 1% in Groningen, tot 53% in Eindhoven. In Eindhoven kan de forse stijging voor een belangrijk deel worden verklaard door de toevoeging van een voormalig Philips bedrijfscomplex van 70.000 vierkante meter aan de Achtseweg. Andere in het oog springende aanbodstijgingen zijn gerealiseerd in Apeldoorn (+40%), Amersfoort (+40%), Zwolle (+39%), Drechtsteden (+37%), Hengelo (+34%) en Tilburg (+30%). Laatstgenoemde regio is, evenals vorig jaar, verantwoordelijk voor het hoogste aanbodcijfer binnen de overige regio's. Er wordt zelfs meer bedrijfsruimte aangeboden dan in Den Haag en bijna evenveel als in Utrecht. In zeven regio's wordt juist minder bedrijfsruimte aangeboden dan een jaar geleden, terwijl het aanbod in één regio (Arnhem) gelijk is gebleven. De dalingspercentages lopen uiteen van 2% in Breda, tot 66% in Leeuwarden.

Evenals vorig jaar is het aantal aangeboden bedrijfsruimteobjecten gestegen. Het totale aanbod binnen de Dynamis regio's wordt op 1 juli 2011 bepaald door 2.938 objecten, ruim 300 meer dan een jaar eerder. De gemiddelde grootte van een aangeboden object is daarentegen licht gedaald, van 1.648 tot 1.597 vierkante meter.

Binnen de vier grote steden worden de meeste objecten aangeboden in Rotterdam (292), gevolgd door Utrecht (274) en Den Haag (250). Het feit dat er in Amsterdam minder objecten worden aangeboden kan worden verklaard door de ondergrens van 250 vierkante meter die voor deze regio wordt gehanteerd. In de overige regio's wordt geen ondergrens aangehouden. Desondanks kent Amsterdam het grootste aanbodcijfer. De gemiddelde grootte van een aangeboden bedrijfsruimte bedraagt namelijk ruim 2.500 vierkante meter, fors meer dan in de overige grote steden.

In de overige regio's worden de meeste objecten aangeboden in de Drechtsteden (180), te weten Dordrecht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht. De gemiddelde objectgrootte is in deze regio overigens het kleinst van alle regio's, waardoor niet de meeste vierkante meters worden aangeboden. Ook in Breda (173), Apeldoorn (159), Almere (153) en Zwolle (142) worden relatief veel objecten aangeboden. Eindhoven en Tilburg noteren als enige regio's een gemiddelde objectgrootte boven 3.000 vierkante meter.

Opname in de periode 1 juli 2010 tot 1 juli 2011

Voor het eerst sinds 2008 is op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt sprake van een toename van het transactievolume ten opzichte van het voorgaande jaar.

Van 1 juli 2010 tot 1 juli 2011 is binnen de Dynamis regio's in totaal ruim 1.322.000 vierkante meter bedrijfsruimte opgenomen. De procentuele opnamestijging bedraagt daarmee 19%. In 2009 en 2010 was ter vergelijking nog sprake van dalingspercentages van respectievelijk 23% en 21%.

Binnen vier grote steden is afgelopen jaar in totaal 570.000 vierkante meter bedrijfsruimte opgenomen. Het stijgingspercentage ten opzicht van het voorgaande jaar bedraagt daarmee 26%. De meeste bedrijfsruimte is verhuurd en verkocht in de regio Rotterdam. Het opnamecijfer bedraagt ruim 240.000 vierkante meter, 46% meer dan een jaar eerder. De grootste procentuele stijging komt voor rekening van de regio Utrecht. Het transactievolume is hier ten opzichte van de voorgaande periode bijna verdrievoudigd, tot bijna 147.000 vierkante meter. Met name de transactie van Kuehne + Nagel in het tweede kwartaal van 2011 en twee grote transacties van 21.000 en 25.000 vierkante meter, in het vierde kwartaal van 2010 dragen bij aan deze forse opnamestijging. In Den Haag is ruim 10.000 vierkante meter bedrijfsruimte meer van gebruiker gewisseld dan een jaar eerder. Opvallend is dat in Amsterdam, vorig jaar de enige grote stad met een opnamestijging,

afgelopen jaar sprake is geweest van een opnamedaling (-32%). Met een opnamecijfer van 121.800 vierkante meter is zelfs minder bedrijfsruimte opgenomen dan in Rotterdam en Utrecht.

Buiten de vier grote steden noteert het totale transactievolume een stijging van 14%. Van 1 juli 2010 tot 1 juli 2011 is in totaal ruim 752.000 vierkante meter bedrijfsruimte opgenomen. Ondanks de opnamestijging is in negen regio's sprake van een lager transactievolume dan in het voorgaande jaar. De dalingspercentages variëren van 5% in Amersfoort, tot 78% in Assen. Opvallend zijn de zeer forse stijgingspercentages in Leeuwarden, Maastricht, Apeldoorn, Deventer en Groningen. Deze worden voor een belangrijk deel veroorzaakt door het herstel van de tegenvallende opnamecijfers in het voorgaande jaar. Eindhoven is van de overige regio's, met 106.500 vierkante meter, verantwoordelijk voor het hoogste opnamecijfer.

Drie van de tien grootste transacties in het afgelopen jaar hadden plaats in de regio Utrecht. Het betreffen in volgorde van grootte de transacties van Kuehne + Nagel, V&D en twee stichtingen. In de regio Rotterdam hebben zelfs vier van de tien grootste transacties plaatsgevonden. De grootste betreft De huur van 16.100 vierkante meter door C. Steinweg Handelsveem.

Opname in m² vvo per kwartaal

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

Regio	Opname Q3 2010	Opname Q4 2010	Opname Q1 2011	Opname Q1 2011	Totale opname	% t.o.v. vorig jaar
Region	Take-up Q3 2010	Take-up Q4 2010	Take-up Q1 2011	Take-up Q1 2011	Total take-up	% compared to last year
1 Rotterdam	47.500	105.800	45.300	41.900	240.500	46%
2 Utrecht	26.200	56.700	14.900	49.100	146.900	161%
3 Amsterdam	36.500	28.100	39.000	18.200	121.800	-32%
4 Den Haag The Hague	14.700	22.600	13.000	10.500	60.800	20%
Totaal G4	124.900	213.200	112.200	119.700	570.000	26%
5 Eindhoven	19.300	30.700	11.800	44.700	106.500	81%
6 Nijmegen	17.200	28.200	10.600	36.500	92.500	-18%
7 Tilburg	40.000	20.300	2.700	11.800	74.800	15%
8 Breda	15.900	11.000	18.300	23.900	69.100	23%
9 Enschede	1.700	20.700	16.500	18.900	57.800	11%
10 Apeldoorn	15.000	7.300	8.300	13.100	43.700	186%
11 Den Bosch	11.300	11.700	7.000	6.000	36.000	57%
12 Almere	13.400	10.800	2.800	4.900	31.900	-49%
13 Zwolle	12.100	2.300	6.000	11.200	31.600	49%
14 Groningen	2.200	6.700	8.000	13.600	30.500	156%
15 Almelo	6.900	6.200	2.100	12.000	27.200	-12%
16 Maastricht	21.000	1.800	900	2.100	25.800	378%
17 Arnhem	8.300	6.200	3.700	6.500	24.700	-6%
18 Deventer	4.300	7.900	6.100	6.200	24.500	172%
19 Amersfoort	5.700	4.200	8.300	6.100	24.300	-5%
20 Drechtsteden	1.900	4.900	6.200	6.800	19.800	-14%
21 Hengelo	600	6.100	4.800	2.300	13.800	-54%
22 Heerlen	7.000	900	2.000	0	9.900	-58%
23 Leeuwarden	3.800	0	1.300	1.800	6.900	590%
24 Assen	500	0	0	300	800	-75%
Totaal overig	208.100	187.900	127.400	228.700	752.100	14%
Totaal Nederland	333.000	401.100	254.800	348.400	1.322.100	19%

Grootste transacties in m² vvo

Greatest take-up in square meters lettable floor area

Grootste transacties Greatest take-up			Metrage Footage
1	Utrecht	Utrecht West	43.500
2	Tilburg	Tilburg Overig	35.000
3	Utrecht	Nieuwegein	25.000
4	Utrecht	Utrecht Oost	21.000
5	Rotterdam	Havengebied	16.100
6	Rotterdam	Barendrecht / Ridderkerk	15.000
7	Tilburg	Tilburg Overig	13.500
8	Maastricht	Maastricht Oost	13.500
9	Rotterdam	Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	12.900
10	Rotterdam	Spijkenisse	12.500

Bedrijfsruimtemarktratio

De bedrijfsruimtemarktratio geeft de verhouding weer tussen het transactievolume van 1 juli 2010 tot 1 juli 2011 en het aanbod op 1 juli 2011. De ratio geeft aan of sprake is van een gezonde vraag- en aanbodverhouding op de bedrijfsruimtemarkt. Hierbij moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van uitzonderlijk grote transacties die de ratio bovenmatig kunnen beïnvloeden. Ook in het aanbod kunnen deze grote objecten een scheef beeld tot gevolg hebben.

Tot een jaar geleden was sprake van een forse verruiming op de bedrijfsruimtemarkt. Binnen twee jaar daalde de bedrijfsruimtemarktratio van 66% naar 26%. In het afgelopen jaar is het aanbod minder sterk gestegen en werd meer bedrijfsruimte opgenomen dan in het voorgaande jaar. Als gevolg hiervan is de vraag- en aanbodverhouding gestabiliseerd. De ratio op 1 juli 2011 bedraagt 28%, twee procentpunt meer dan een jaar eerder.

Binnen de vier grote steden is de ratio met twee procentpunt gedaald, tot 35%. Als gevolg van een forse opnamestijging noteert Rotterdam, met 51%, de hoogste bedrijfsruimtemarktratio.

Bedrijfsruimtemarktratio

Ratio of industrial space

Regio	Totaal opname	Aanbod 1-7-2011	Ratio
Region	Total take-up	Supply 1-7-2011	Ratio
1 Rotterdam	240.500	470.000	51%
2 Utrecht	146.900	418.000	35%
3 Amsterdam	121.800	482.200	25%
4 Den Haag The Hague	60.800	267.300	23%
Totaal G4	570.000	1.637.500	35%
5 Groningen	30.500	66.100	46%
6 Maastricht	25.800	59.100	44%
7 Almelo	27.200	67.000	41%
8 Nijmegen	92.500	236.300	39%
9 Enschede	57.800	157.000	37%
10 Breda	69.100	211.500	33%
11 Den Bosch	36.000	118.600	30%
12 Apeldoorn	43.700	150.400	29%
13 Heerlen	9.900	34.500	29%
14 Eindhoven	106.500	378.800	28%
15 Zwolle	31.600	138.100	23%
16 Amersfoort	24.300	129.200	19%
17 Deventer	24.500	130.700	19%
18 Tilburg	74.800	415.000	18%
19 Arnhem	24.700	138.300	18%
20 Hengelo	13.800	83.300	17%
21 Drechtsteden	19.800	158.900	12%
22 Almere	31.900	261.400	12%
23 Leeuwarden	6.900	75.600	9%
24 Assen	800	43.300	2%
Totaal overig	752.100	3.053.100	25%
Totaal Nederland	1.322.100	4.690.600	28%

In Utrecht is om dezelfde reden sprake van een ratiostijging van twintig procentpunt, tot 35%. In de overige regio's variëren de ratio's van 2% in Assen, tot 46% in Groningen. De gemiddelde bedrijfsruimtemarkratio in de overige regio's komt op 1 juli 2011 uit op 25%, hetzelfde niveau als een jaar eerder.

Huurprijzen

Het doen van uitspraken over de gerealiseerde huurprijs in een bepaalde periode blijkt een lastige opgave. Hieraan liggen twee oorzaken ten grondslag. Allereerst wordt de huurprijs vaak niet openbaar gemaakt, waardoor uitspraken moeten worden gedaan op basis van een gering aantal waarnemingen. Daarnaast wordt vaak een jaarhuur gepubliceerd, waarbij onduidelijk is wat het verschil is tussen de prijs van bedrijfs- en kantoorruimte. In deze rapportage is gekeken naar gerealiseerde en gepubliceerde huurprijzen per vierkante meter per jaar. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele aparte huurprijzen voor kantoorruimte. Als gevolg van het geringe aantal waarnemingen is er sinds dit jaar voor gekozen de transactiepreizen niet meer uit te splitsen naar halve jaren. In plaats daarvan worden de mediane prijzen van 1 juli 2010 tot 1 juli 2011 weergegeven.

De mediane huurprijs per vierkante meter per jaar in de periode 1 juli 2010 tot 1 juli 2011, komt voor alle Dynamis regio's tezamen uit op € 57,-. In de grote steden variëren de gerealiseerde mediane transactiepreizen van € 67,- in Amsterdam, tot € 71,- in Utrecht. In de overige regio's werd afgelopen jaar € 44,- betaald in Almelo, terwijl in Almere een gerealiseerde mediane huurprijs van € 64,- geldt.

Wanneer een verdeling wordt gemaakt naar landsdelen blijkt dat de hoogste mediane huurprijs het afgelopen jaar is gerealiseerd in de Randstad, bestaande uit de vier grote steden en de regio's Almere, Amersfoort en de Drechtsteden. Met een huurprijs van € 70, per vierkante meter per jaar wordt fors meer betaald dan in de overige regio's, waar de mediane huurprijzen tussen € 50,- en € 55,- liggen.

Gerealiseerde mediane huren
per m² vvo bedrijfsruimte per
jaar per regio

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

Regio	Gerealiseerd juli 2010 tot juli 2011
Region	Realised July 2010 to July 2011
1 Utrecht	71
2 Rotterdam	70
3 Den Haag The Hague	70
4 Amsterdam	67
Totaal G4	70
5 Almere	64
6 Amersfoort	63
7 Den Bosch	61
8 Assen	57
9 Apeldoorn	57
10 Drechtsteden	57
11 Eindhoven	56
12 Deventer	56
13 Arnhem	55
14 Tilburg	52
15 Breda	52
16 Groningen	52
17 Hengelo	51
18 Maastricht	51
19 Enschede	50
20 Zwolle	50
21 Nijmegen	48
22 Almelo	44
23 Heerlen	-
24 Leeuwarden	-
Totaal overig	54
Totaal Nederland	57

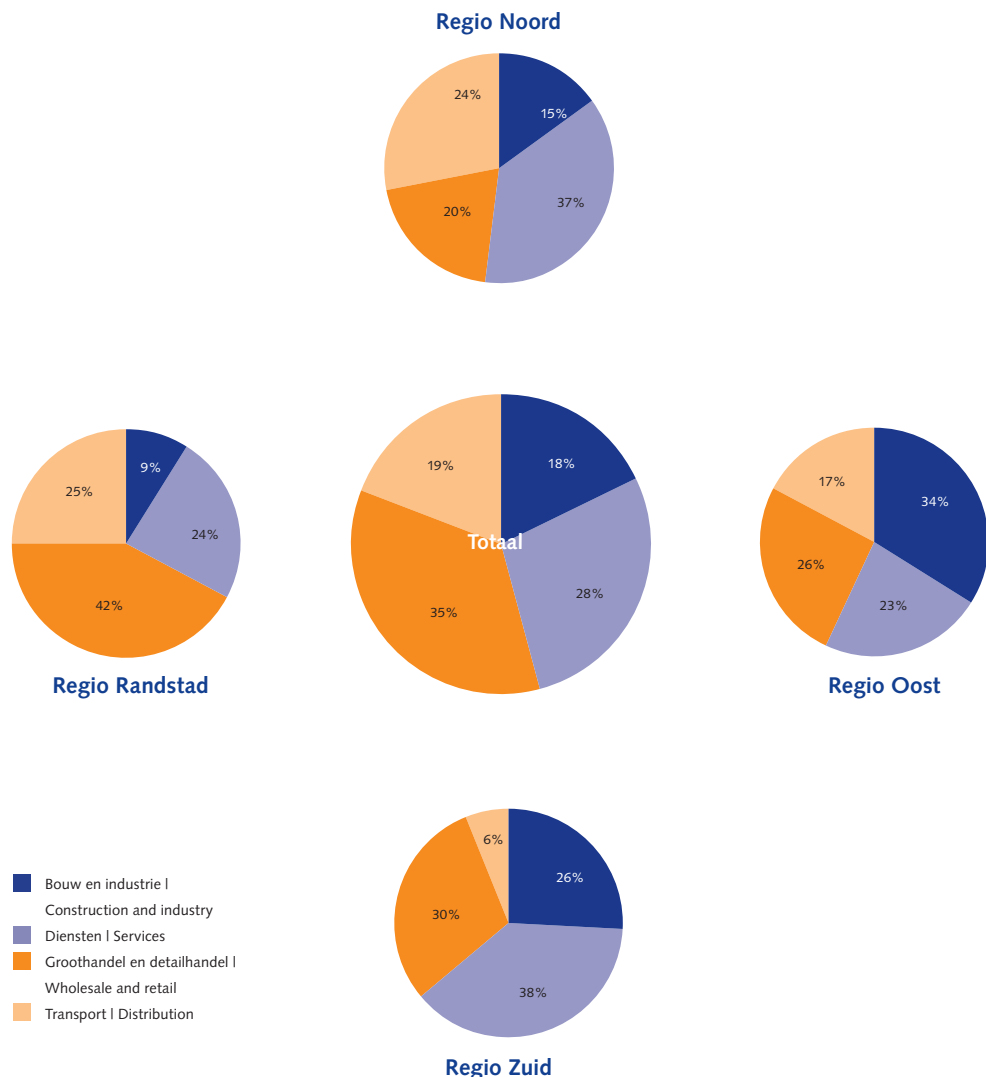
Regio	Gerealiseerd juli 2010 tot juli 2011
Region	Realised July 2010 to July 2011
1 Randstad	70
2 Oost East	54
3 Zuid South	55
4 Noord North	50

Branchering

Om een beeld te krijgen van de aard van de bedrijven die in het afgelopen jaar bedrijfsruimte hebben gehuurd of gekocht, zijn de transacties op de bedrijfsruimtemarkt per landsdeel onderverdeeld in een viertal branches, te weten; Bouw en Industrie, Diensten, Groothandel en Transport.

De branche Groothandel bepaalt in alle Dynamis regio's tezamen 35% van het totale transactievolume, drie procentpunt meer dan een jaar eerder. Met name in de Randstad is sprake van een forse stijging van het opnameniveau in deze branche, van 32% tot 42%. In de noordelijke en oostelijke regio's is juist sprake van een daling van het aandeel bedrijven in deze branche. Omdat in de Randstad veruit de meeste bedrijfsruimte is opgenomen hebben deze dalingen een geringe invloed op het totale aandeel. Evenals vorig jaar noteren dienstverleners het op één na grootste aandeel (28%). In het noorden en zuiden van het land bepalen dienstverleners een bovengemiddeld deel van het transactievolume. De branches Bouw en industrie en Transport kennen met respectievelijk 18% en 19% een iets lager aandeel in het totale opnamecijfer dan vorig jaar.

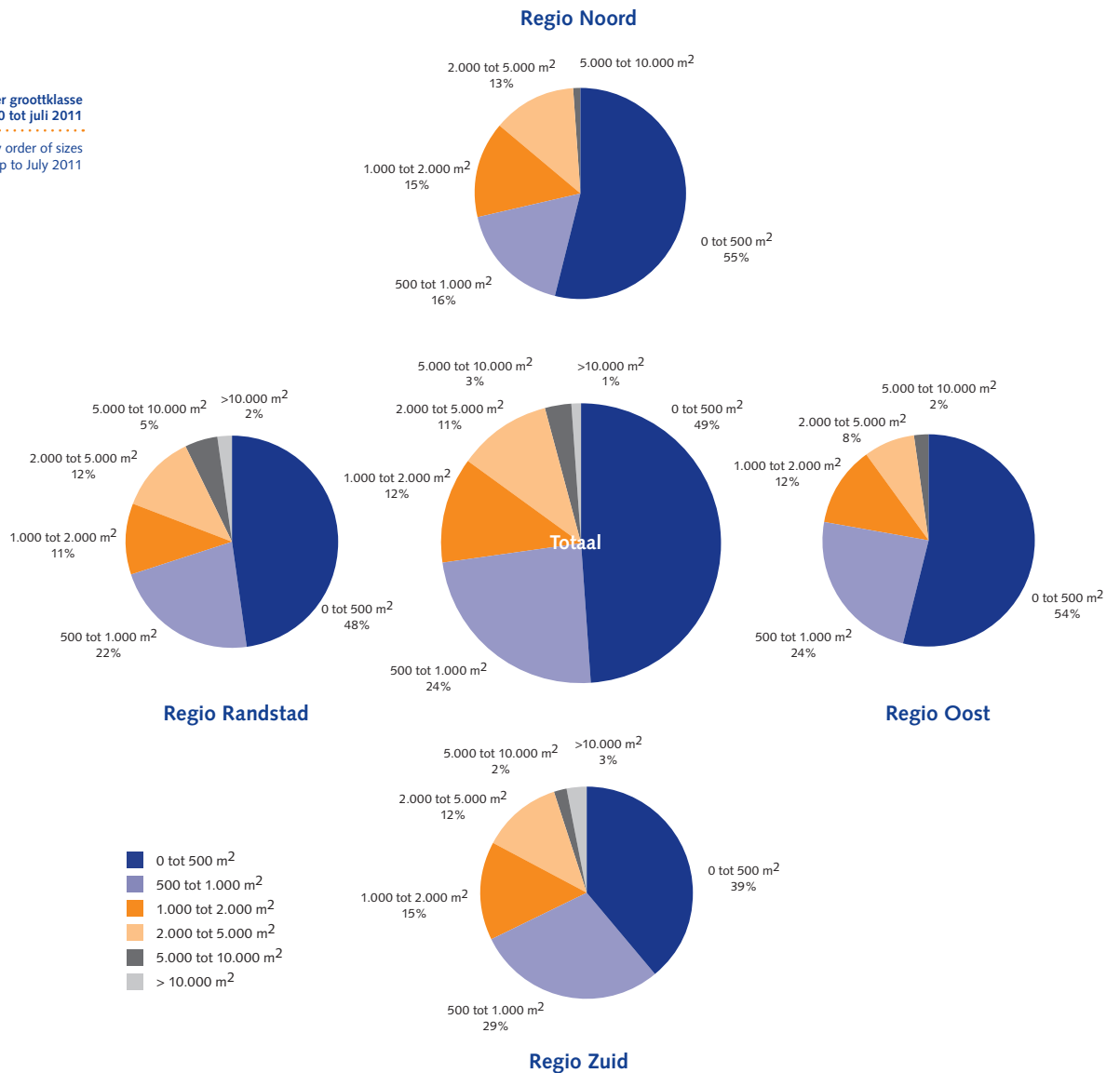
Opname per branche
juli 2010 tot juli 2011
Take-up by sector
July 2010 up to July 2011



Grootteklasse

De onderverdeling in grootteklassen is gebaseerd op aantallen transacties voor zowel alle regio's tezamen, als naar landsdeel. Bijna de helft (49%) van alle transacties in de periode 1 juli 2010 tot 1 juli 2011 noteert een metrage tussen 0 en 500 vierkante meter. In de noordelijke (55%) en oostelijke (54%) regio's ligt dit percentage zelfs hoger, terwijl in het zuiden juist minder transacties in deze grootteklasse werden geregistreerd (39%). Een kwart van alle transacties omvat metrages tussen 500 en 1.000 vierkante meter.

Opname per grootteklasse
juli 2010 tot juli 2011
Take-up by order of sizes
July 2010 up to July 2011



Bijlage

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Regio's / landsdelen

Er is voor gekozen om de regioafbakening zoveel mogelijk te laten overeenkomen met de rapportage Spreekende Cijfers Kantorenmarkten. Echter, voor de regio Amsterdam geldt alleen de stad Amsterdam is onderzocht 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, Maarssen, Nieuwegein, Zeist en Driebergen

Onder de deelregio Drechtsteden vallen de steden: Dordrecht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht. Verder wordt in deze rapportage 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 (incl. Duiven, Velp en Westervoort), Nijmegen (incl. Wijchen en Beuningen), 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 1 juli 2011 en vormen zodoende een momentopname. Er wordt geen ondergrens gebruikt, met uitzondering van de regio Amsterdam, waar geen objecten kleiner dan 250 m² 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

Ook voor de opnamecijfers wordt geen ondergrens gehanteerd met betrekking tot het metrage. Uitzondering hierop is de stad Amsterdam. Hier worden objecten kleiner dan 250 m² niet meegenomen. De opnames (transacties) moeten 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 1 juli 2010 tot 1 juli 2011.

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

Bedrijfsruimtemarktratio

De bedrijfsruimtemarktratio wordt bepaald door de opname- en aanbodcijfers. Een deling van deze twee getallen levert een ratio op. Gezien het feit dat grote metrages in zowel het aanbod als de opname geen uitzondering vormen, 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 Kantorenmarkten. Dit houdt in dat de verdeling er als volgt uitziet:

- 0 – 500 m²
- 500 – 1.000 m²
- 1.000 – 2.000 m²
- 2.000 – 5.000 m²
- 5.000 – 10.000 m²
- > 10.000 m²

Methodologie

Om het deze rapportage tot stand te brengen, zijn vanaf 1 juli 2008 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

Naast het gebruik van eigen data zijn voor de aanbodcijfers de site van Realnext en funda gehanteerd alsmede sites van de lokale makelaars die niet zijn aangesloten bij Realnext. Voor de opnamecijfers zijn zowel eigen dat, als de databases van Vastgoedmarkt en PropertyNL gebruikt. Voor zowel het aanbod als de opname geldt dat elk object door een researchmedewerker en/of makelaar in de desbetreffende regio 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 vertrouwelijk. De huur- en koopprijzen zijn derhalve 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
www.dynamis.nl

Concept, onderzoek, analyses en coördinatie

Dynamis Amersfoort

Mark de Graaf, Research Manager

Ontwerp omslag

Link Ontwerpers, Eindhoven

Koningin Wilhelminalaan 1
Postbus 200
3800 AE Amersfoort
t +31 (0)33 465 94 34
f +31 (0)33 465 94 32
dynamis@dynamis.nl

www.dynamis.nl



Boek & Offermans Makelaars

Akerstraat 39-41
Postbus 677
6400 AR Heerlen
t +31 (0)45 5 743 233
f +31 (0)45 5 600 909
info@boek-offermans.nl
www.boek-offermans.nl
(ook in Maastricht)



Lamberink Bedrijfsmakelaars

Stationsstraat 24 -26
Postbus 993
9400 AZ Assen
t +31 (0)592 338 410
f +31 (0)592 338 414
assen@lamberink.nl
www.lamberink.nl



**Strijbosch Thunnissen
Makelaars**

St. Canisiusingel 22
Postbus 1005
6501 BA Nijmegen
t +31 (0)24 3 651 010
f +31 (0)24 3 651 050
info@s-t.nl
www.stmakelaars.nl
(ook in Arnhem)



Bramer Bedrijfsmakelaars

Burg. van Royensingel 18
Postbus 1015
8001 BA Zwolle
t +31 (0)38 4 224 225
f +31 (0)38 4 222 300
info@bramer.biz
www.bramer.biz



Ooms

Maaskade 113
Postbus 24040
3007 DA Rotterdam
t +31 (0)10 4 248 888
f +31 (0)10 4 248 889
info@ooms.com
www.ooms.com
(ook in Dordrecht)



Van der Sande Makelaars

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
t +31 (0)76 5 147 454
f +31 (0)76 5 139 340
info@vandersande.nl
www.vandersande.nl



Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
t +31 (0)70 3 420 101
f +31 (0)70 3 656 823
bog@frisiamakelaars.nl
www.frisiamakelaars.nl



Rodenburg Makelaars

Paslaan 19
Postbus 10054
7301 GB Apeldoorn
t +31 (0)55 5 268 268
f +31 (0)55 5 788 295
info@rodenburg.nl
www.rodenburg.nl
(ook in Deventer)



**Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars**

Kennedyplein 230
Postbus 8730
5605 LS Eindhoven
t +31 (0)40 2 111 112
f +31 (0)40 2 350 505
info@verschuuren-schreppers.nl
www.bedrijfsmakelaar.nu



**Molenbeek
Bedrijfsmakelaars**

Maliebaan 77
Postbus 19257
3501 DG Utrecht
T 030 256 88 11
F 030 256 88 77
taxaties@molenbeek.nl
www.molenbeek.nl



**Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars**

Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
t +31 (0)53 4 852 244
f +31 (0)53 4 852 204
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
www.snelderzijlstra.nl



HRS Bedrijfsmakelaars

Vughterweg 47D
Postbus 2073
5202 CB 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 8 000 008
f +31 (0)73 8 000 009
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl
www.hrsbedrijfsmakelaars.nl