

Gefundeerd onderzoek
naar de bedrijfsruimtemarkt
in Nederland

Sprekende Cijfers

Bedrijfsruimtemarkten
juli 2008 t/m juni 2009

DYNAMIS 
Vastgoedconsultants en makelaars

Inhoudsopgave



'09



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten
Juli 2008 t/m Juni 2009
Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2009

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

Voor de derde maal presenteert Dynamis de rapportage Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten, waarin een beeld wordt geschetst van de bedrijfsruimtemarkt in Nederland. Voor de periode 1 juli 2008 tot 1 juli 2009 wordt inzicht gegeven in de ontwikkelingen op de markt voor bedrijfsruimten.

De partners van Dynamis zijn vertegenwoordigd in een groot deel van Nederland en de cijfers worden gecontroleerd door de lokale makelaars en researchmanagers. Deze werkwijze waarborgt een optimale betrouwbaarheid van de gepubliceerde cijfers.

Middels het schrijven van de rapportage Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten hopen wij u een duidelijk beeld te verschaffen van de markt voor bedrijfsruimten in Nederland. Voor vragen en opmerkingen kunt u te allen tijde terecht bij ondergetekenden of een Dynamis partner in uw regio.

drs. Annelou de Groot
Directeur Dynamis

ir. Jaap van Rhijn
Voorzitter Dynamis



Inhoud

Voorwoord	2
Inhoud	3
Inleiding	4
Nederland	5
Aanbod op 1 juli 2009.....	5
Tabel aanbod.....	6
Opname in de periode 1 juli 2008 tot 1 juli 2009	6
Tabel opname.....	7
Bedrijfsruimtemarktratio	7
Tabel bedrijfsruimtemarktratio	8
Mediane huurprijzen	8
Tabel	9
Branchering	9
Tabel regio's	9
Grootteklasse	10
Grafiek opname per branche	10
Grafiek opname per grootteklasse	11
Bijlage	12
Colofon	14

Inleiding

Voor het derde jaar op rij presenteert Dynamis haar rapportage Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten. De periode waarover wordt gerapporteerd is 1 juli 2008 tot 1 juli 2009. Van de verschillende Dynamis-regio's zijn de opnamecijfers met bijbehorende huurprijzen, grootteklassen en branchering in beeld gebracht. Ook het aanbod aan het einde van deze periode komt uitgebreid aan bod.

De opzet van de rapportage is dezelfde als een jaar geleden. Wederom worden aanbod- en opnamecijfers vergeleken met de situatie in het voorgaande jaar, oftewel met de periode 1 juli 2007 tot 1 juli 2008. In de vorige editie is reeds aangegeven dat op de bedrijfsruimte-markt geregeld objecten met grote metrages voorkomen. Deze grote objecten kunnen zorgen voor forse schommelingen in de aanbod- opnamecijfers binnen bepaalde regio's. Wanneer in deze rapportage sprake is van dergelijke schommelingen wordt dit aangegeven. Daarnaast zijn voor de regio Arnhem de plaatsen Duiven, Velp en Westervoort toegevoegd. Deze plaatsen bepalen namelijk een belangrijk deel van de bedrijfsruimtemarkt in deze regio. Hierdoor is bij voorbaat 67.000 vierkante meter bedrijfsruimte toegevoegd aan het totale aanbodcijfer.

Voor de dataverzameling van zowel de opname als het aanbod is gebruik gemaakt van dezelfde bronnen als in de voorgaande twee edities. Ook de verwerking van de cijfers is exact gelijk gebleven. In de bijlage staan de in de rapportage gehanteerde begrippen en de methodologie nader beschreven.

Wij hopen dat deze rapportage bijdraagt aan een beter inzicht in de bedrijfsruimtemarkt in Nederland en beantwoorden graag uw kritische vragen.



Mark de Graaf MSc.
Research Manager Dynamis



Lambert Wiltink
Junior researcher Dynamis

Nederland

Aanbod op 1 juli 2009

Op 1 juli 2009 werd binnen de Dynamis-regio's ruim 3.600.000 vierkante meter bedrijfsruimte aangeboden. Vergeleken met een jaar eerder betekent dit een aanbodstijging van 31%. Zonder uitbreiding van de regio Arnhem bedraagt het stijgingspercentage 29%. In nagenoeg alle regio's heeft in het afgelopen jaar een aanbodstijging plaatsgevonden, met uitzondering van de regio's Rotterdam en Heerlen. Met name in Rotterdam kent het aanbod op 1 juli 2009, met 31%, een forse daling ten opzichte van het voorgaande jaar. Een belangrijke reden voor deze ontwikkeling is de verhuur van een pand van 70.000 vierkante meter op de bedrijfsruimtemarkt in Rotterdam. Ook in de regio Heerlen is het aanbodcijfer gedaald. Op 1 juli 2009 werd 3% minder bedrijfsruimte aangeboden dan een jaar eerder.

Daarnaast zijn er vijf regio's waar het aanbod meer dan verdubbeld is. De meest opvallende aanbodstijging heeft zich voorgedaan in de regio Arnhem (+271%). Deze stijging kan voor een belangrijk deel worden verklaard uit het feit dat in deze rapportage voor het eerst de omliggende plaatsen Duiven, Velp en Westervoort zijn meegenomen. Dit betekent een toevoeging van ruim 67.000 vierkante meter bedrijfsruimte aan het aanbod in deze regio. Zonder deze toevoeging zou het aanbodcijfer uitkomen op 36.800 vierkante meter, een stijging van 31% ten opzichte van een jaar eerder.

In Eindhoven komt de forse stijging van 173% voor een belangrijk deel voor rekening van een viertal aangeboden panden met een metrage boven 10.000 vierkante meter. Een jaar eerder omvatte het grootste aangeboden pand 'slechts' 7.000 vierkante meter.

Ook in de regio Tilburg draagt de toevoeging van enkele grote panden bij aan de aanbodstijging van 147%. In beide regio's geldt echter eveneens dat het aantal aangeboden objecten is gestegen. In Deventer daarentegen is het aantal aangeboden objecten nagenoeg gelijk gebleven, terwijl het aanbodcijfer is verdubbeld. De gemiddelde grootte van een aangeboden bedrijfsruimte ligt hier nu iets boven 2.000 vierkante meter. In de regio Assen kan de aanbodstijging van 109% worden verklaard uit het feit dat het aantal aangeboden objecten is gestegen van dertien op 1 juli 2008 tot 33 op 1 juli 2009.

Van de vier grote steden noteert Amsterdam, met 41%, de grootste aanbodstijging. Op 1 juli 2009 werden in totaal 199 objecten aangeboden, 20 meer dan een jaar eerder. De gemiddelde grootte van een aangeboden bedrijfsruimteobject is daarnaast gestegen tot 2.490 vierkante meter. Hierdoor komt het aanbodcijfer in Amsterdam uit op ruim 495.000 vierkante meter. Doordat het aanbod in Rotterdam met 31% is gedaald, tot 330.000 vierkante meter, wordt deze regio door Amsterdam afgelost als grootste aanbieder van bedrijfsruimte. Als gevolg van de aanbodstijging van 30% in Utrecht neemt deze regio op 1 juli 2009 de tweede plaats in als het gaat om het aantal aangeboden vierkante meters bedrijfsruimte.

Op 1 juli 2009 werden in totaal 2.384 objecten aangeboden binnen de Dynamis-regio's. Dit zijn er ruim 600 meer dan een jaar eerder. Ook wanneer de uitbreiding van de regio Arnhem met de steden Duiven, Velp en Westervoort in ogenschouw wordt genomen, stijgt het aantal objecten met ruim 500.

De gemiddelde grootte komt, met 1.513 vierkante meter, iets lager uit dan een jaar eerder. Een aangeboden bedrijfspand is met gemiddeld 2.870 vierkante meter het grootst in de regio Eindhoven, terwijl de gemiddelde grootte in de Drechtsteden slechts 646 vierkante meter bedraagt.

Van de vier grote steden worden opvallend genoeg de meeste objecten aangeboden in de regio Den Haag (269). De gemiddelde grootte van een aangeboden bedrijfsruimteobject is echter erg laag, met 981 vierkante meter. In Amsterdam worden, ondanks het hoogste aanbodcijfer, wel de minste objecten aangeboden (199).

Buiten de vier grote steden is Almere, evenals vorig jaar, verantwoordelijk voor het grootste aantal aangeboden objecten (191). In Heerlen stonden op 1 juli 2009 slechts veertien panden in aanbod.

Aanbod waarvan de bouw nog niet is begonnen, of waarvan de bouw niet binnen twaalf maanden zal zijn afgerond, wordt in deze rapportage buiten beschouwing gelaten. Deze zogenaamde planvoorraad is ten opzichte van het voorgaande jaar fors toegenomen van ruim 600.000 tot ruim 800.000 vierkante meter.

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 1-7-2009	Aantal objecten	Gemiddelde grootte	Aanbod t.o.v. 1-7-2008
Region	Supply 1-7-2009	Amount of objects	Average size	Supply compared to 1-7-2008
1 Amsterdam	495.600	199	2.490	41%
2 Utrecht	361.600	242	1.494	30%
3 Rotterdam	330.000	233	1.416	-31%
4 Den Haag The Hague	263.900	269	981	27%
Totaal G4	1.315.900	811	1.623	8%
5 Eindhoven	261.200	91	2.870	173%
6 Almere	258.300	191	1.352	87%
7 Breda	194.900	127	1.535	10%
8 Tilburg	168.500	86	1.959	147%
9 Enschede	133.500	91	1.467	6%
10 Nijmegen	112.000	49	2.286	2%
11 Deventer	103.800	51	2.035	104%
12 Arnhem	103.800	101	1.028	271%*
13 Den Bosch	100.900	44	2.293	30%
14 Zwolle	90.500	68	1.331	4%
15 Amersfoort	86.300	48	1.798	50%
16 Groningen	85.300	70	1.219	71%
17 Apeldoorn	82.000	71	1.155	5%
18 Leeuwarden	79.200	76	1.042	34%
19 Drechtsteden	65.900	102	646	2%
20 Hengelo	59.400	58	1.024	2%
21 Almelo	54.400	49	1.110	40%
22 Maastricht	46.800	21	2.229	3%
23 Heerlen	36.600	14	2.614	-3%
24 Assen	32.200	33	976	109%
Totaal overig	2.155.500	1.441	1.496	50%
Totaal Nederland	3.606.600	2.384	1.513	31%

* Zonder de toevoeging van de plaatsen Duiven, Velp en Westervoort zou het stijgingspercentage in de regio Arnhem 31% bedragen.

Opname in de periode 1 juli 2008 tot 1 juli 2009

Onder invloed van de economische ontwikkelingen in het afgelopen jaar, is het totale transactievolume binnen de Dynamis-regio's met 23% gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar. Van 1 juli 2008 tot 1 juli 2009 werd in totaal ruim 1.400.000 vierkante meter bedrijfsruimte opgenomen.

In de vier grote steden daalde het opnamecijfer met 16% in vergelijking met een jaar eerder. De grootste opnamedaling komt voor rekening van Amsterdam, waar 38% minder bedrijfsruimte van gebruiker wisselde dan in het voorgaande jaar. Met name in het eerste kwartaal van 2009 bleef de opname achter bij het niveau van een jaar eerder. Ook in Utrecht is sprake van een forse daling, met een percentage van 19%. Voor Amsterdam betekent dit na de 7% opnamestijging van vorig jaar een kentering, terwijl de daling in de regio Utrecht minder sterk is dan vorig jaar.

In Rotterdam is sprake van een lichte opnamedaling van 4%. Met een opname van ruim 276.000 vierkante meter is Rotterdam nog altijd de belangrijkste bedrijfsruimtemarkt in Nederland. Den Haag noteert als enige van de vier grote steden een opnamestijging, zij het slechts een lichte (+1%).

De totale opnamedaling buiten de vier grote steden bedraagt 27%. Vijf regio's noteren echter een opnamestijging ten opzichte van het voorgaande jaar. De grootste stijging komt, met 27%, voor rekening van de regio Groningen. Ook de regio's Drechtsteden (+19%), Leeuwarden (+14%), Enschede (+13%) en Zwolle (+12%) laten een stijging noteren. In Zwolle wordt de stijging veroorzaakt door de verhuur van een nog te bouwen bedrijfspand met een metrage van ruim 15.000 vierkante meter. Deze transactie bepaalt meer dan de helft van het totale opnamecijfer.

Opname in m² vvo
per kwartaal

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

Regio	Opname Q3 2008	Opname Q4 2008	Opname Q1 2009	Opname Q2 2009	Totale opname	% t.o.v. vorig jaar
Region	Take-up Q3 2008	Take-up Q4 2008	Take-up Q1 2009	Take-up Q2 2009	Total take-up	% compared to last year
1 Rotterdam	44.900	113.500	75.600	42.400	276.400	-4%
2 Amsterdam	38.200	40.200	32.000	14.800	125.200	-38%
3 Utrecht	33.200	72.900	13.100	11.000	130.200	-19%
4 Den Haag The Hague	23.000	50.500	12.800	2.900	89.200	1%
Totaal G4	139.300	277.100	133.500	71.100	621.000	-16%
5 Eindhoven	45.600	49.900	12.000	20.300	127.800	-18%
6 Breda	38.100	24.000	20.700	27.800	110.600	-14%
7 Tilburg	4.900	55.000	2.500	34.300	96.700	-49%
8 Enschede	2.300	30.900	13.300	25.400	71.900	13%
9 Almere	16.300	6.200	24.400	4.400	51.300	-26%
10 Drechtsteden	7.200	22.900	11.500	4.900	46.500	19%
11 Nijmegen	7.700	5.400	9.000	19.300	41.400	-7%
12 Apeldoorn	13.900	17.000	5.700	6.500	43.100	-39%
13 Den Bosch	3.200	33.100	500	3.600	40.400	-12%
14 Zwolle	4.400	20.900	500	1.900	27.700	12%
15 Hengelo	14.900	2.400	3.500	1.600	22.400	-42%
16 Almelo	3.800	4.500	11.600	1.300	21.200	-5%
17 Groningen	1.800	9.000	3.400	5.000	19.200	27%
18 Amersfoort	2.800	8.100	6.600	800	18.300	-62%
19 Maastricht	900	3.300	12.800	500	17.500	-26%
20 Arnhem	2.500	11.300	1.900	1.700	17.400	-28%*
21 Heerlen	900	2.600	2.800	2.600	8.900	-84%
22 Deventer	1.000	6.800	400	300	8.500	-66%
23 Leeuwarden	800	1.300	0	400	2.500	14%
24 Assen	900	200	0	700	1.800	-25%
Totaal overig	173.900	314.800	143.100	163.300	795.100	-27%
Totaal Nederland	313.200	591.900	286.200	234.400	1.416.100	-23%

* Zonder toevoeging van de plaatsen Duiven, Velp en Westervoort zou het dalingspercentage in de regio Arnhem 63% bedragen.

De grootste procentuele daling komt voor rekening van de regio Heerlen (-84%). Ook in Deventer (-66%) en Amersfoort (-62%) zijn de opnamedalingen als fors te typeren. In Tilburg, Apeldoorn en Hengelo zijn de opnamevolumes net niet gehalveerd ten opzichte van het voorgaande jaar, met dalingen van respectievelijk 49%, 43% en 42%.

Wat de vier grote steden betreft kan worden geconcludeerd dat in het vierde kwartaal van 2008 de meeste bedrijfsruimte werd opgenomen. In de overige regio's kan geen specifiek kwartaal worden aangewezen waarin de opnamecijfers voor een groot deel van de regio's hoger uitkwamen.

Bedrijfsruimtemarkratio

De bedrijfsruimtemarkratio geeft de verhouding weer tussen de opname in een bepaalde periode en het aanbod aan het einde van deze periode. Voor deze rapportage geldt dat de opname wordt opgeteld voor de periode van 1 juli 2008 tot 1 juli 2009 en gedeeld door het aanbod op 1 juli 2009.

Afgelopen jaar is op de bedrijfsruimtemarkt in Nederland forse verruiming opgetreden als gevolg van een daling in de opname in combinatie met een aanbodstijging. De bedrijfsruimtemarkratio komt voor alle Dynamis-regio's tezamen uit op 39%. Een jaar eerder bedroeg de ratio ter vergelijking nog 66%.

In de vier grote steden is de bedrijfsruimtemarkt, met een ratio van 41%, iets krapper dan in de overige regio's, met een gemiddelde ratio van 37%. Rotterdam is met een bedrijfsruimtemarkratio van 72% de enige markt waar sprake is van een vrij gezond evenwicht tussen aanbod en opname. In Amsterdam is als gevolg van de forse aanbodstijging, in combinatie met een daling in de opname sprake van een ratiodaling tot 25%.

In de overige regio's hebben de Drechtsteden de meest krappe markt, met een ratio van 71%. Drie regio's kennen een zeer ruime markt met ratio's beneden 10%. Het gaat hierbij om Deventer (8%), Assen (6%) en Leeuwarden (3%). Voor Leeuwarden betekent dit slechts een

bedrijfsruimtemarkratio

ratio of industrial space

Regio Region	Totale opname Total take-up	Aanbod 1-7-2009 Supply 1-7-2009	Ratio Ratio
1 Rotterdam	276.400	385.500	72%
2 Utrecht	130.200	361.600	36%
3 Den Haag The Hague	89.200	263.900	34%
4 Amsterdam	125.200	495.600	25%
Totaal G4	621.000	1.506.600	41%
5 Drechtsteden	46.500	65.900	71%
6 Tilburg	96.700	168.500	57%
7 Breda	110.600	194.900	57%
8 Enschede	71.900	133.500	54%
9 Apeldoorn	43.100	84.100	51%
10 Eindhoven	127.800	261.200	49%
11 Den Bosch	40.400	100.900	40%
12 Almelo	21.200	54.400	39%
13 Hengelo	22.400	59.400	38%
14 Maastricht	17.500	46.800	37%
15 Nijmegen	41.400	112.000	37%
16 Zwolle	27.700	90.500	31%
17 Heerlen	8.900	36.600	24%
18 Groningen	19.200	85.300	23%
19 Amersfoort	18.300	86.300	21%
20 Almere	51.300	258.300	20%
21 Arnhem	17.400	103.800	17%
22 Deventer	8.500	103.800	8%
23 Assen	1.800	32.200	6%
24 Leeuwarden	2.500	79.200	3%
Totaal overig	795.100	2.157.600	37%
Totaal Nederland	1.416.100	3.664.200	39%

lichte verruiming ten opzichte van een jaar eerder, maar met name in Deventer is de markt voor bedrijfsruimte afgelopen jaar fors ruimer geworden.

Mediane huurprijzen

Steeds vaker wordt bij de publicatie van transacties de huurprijs achterwege gelaten. Dit heeft tot gevolg dat het beeld van de huurprijsontwikkeling lastig is weer te geven. Uitspraken over de huurprijzen kunnen soms enkel worden gedaan op basis van een gering aantal waarnemingen. In deze rapportage is gekeken naar gerealiseerde en gepubliceerde huurprijzen per vierkante meter. Schommelingen tussen verschillende perioden kunnen hierdoor deels worden verklaard, alsmede het achterwege blijven van huurprijzen in enkele regio's.

De mediane huurprijs per vierkante meter in het derde en vierde kwartaal van 2008 en in het eerste en tweede kwartaal van 2009 komt voor alle Dynamis-regio's tezamen uit op respectievelijk € 57,- en € 58,-. Een jaar eerder bedroegen de mediane huurprijzen in beide perioden nog € 65,- per vierkante meter.

Opvallend is dat de huurprijzen in de vier grote steden in het derde en vierde kwartaal van 2008 fors hoger lagen dan in de eerste twee kwartalen van 2009. Gemiddeld werd in deze twee perioden respectievelijk € 85,- en € 69,- per vierkante meter betaald. De huurprijs van bedrijfsruimte is het hoogst in Amsterdam, terwijl in Rotterdam, met name in de eerste twee kwartalen van 2009, fors minder werd betaald.

In de overige regio's valt met name het hoge huurprijsniveau in Amersfoort op. Een jaar eerder lagen de huurprijzen ongeveer € 30,- per vierkante meter lager. Gezien het geringe aantal waarnemingen kan ervan worden uitgegaan dat hier sprake is van een uitschieter. Almere, Eindhoven en Arnhem, die ook vorig jaar tot de duurere regio's behoorden, laten in het eerste halfjaar van 2009 wederom een bovengemiddelde huurprijs noteren.

Gerealiseerde mediane huren per m² 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 Region	Gerealiseerd Q3+4 2008 Realized Q3+4 2008	Gerealiseerd Q1+2 2009 Realized Q1+2 2009
1 Amsterdam	95	73
2 Utrecht	80	73
3 Den Haag The Hague	86	70
4 Rotterdam	80	60
Totaal G4	85	69
5 Amersfoort	85	99
6 Arnhem	60	71
7 Eindhoven	60	69
8 Almere	56	67
9 Apeldoorn	53	66
10 Breda	56	63
11 Drechtsteden	95	58
12 Den Bosch	63	58
13 Tilburg	42	55
14 Groningen	52	53
15 Almelo	48	51
16 Leeuwarden	38	49
17 Hengelo	52	48
18 Maastricht	48	47
19 Zwolle	63	45
20 Enschede	42	34
21 Assen	38	-
22 Deventer	61	-
23 Heerlen	-	-
24 Nijmegen	54	-
Totaal overig	51	55
Totaal Nederland	57	56

Zoals gebruikelijk worden de hoogste huren gerealiseerd in de Randstad, bestaande uit de vier grote steden, Amersfoort, Almere en de Drechtsteden. Overigens vertoont de gerealiseerde huurprijs in de Randstad in het eerste halfjaar van 2009 als enige landsdeel een daling ten opzichte van het voorgaande halfjaar. In de overige landsdelen ligt het huurprijsniveau in de eerste twee kwartalen van 2009 juist hoger dan in de laatste twee kwartalen van 2008.

De regio Noord was afgelopen periode de regio met de laagste huurprijzen. Gemiddeld werd in het eerste halfjaar van 2009 € 47,- per vierkante meter betaald. Een jaar eerder nam de regio oost deze plek in, maar hier ligt de gerealiseerde huurprijs nu iets hoger, met € 61,- per vierkante meter in de eerste twee kwartalen van 2009.

Regio Region	Gerealiseerd Q3+4 2008 Realized Q3+4 2008	Gerealiseerd Q1+2 2009 Realized Q1+2 2009
1 Randstad	87	80
2 Zuid South	56	63
3 Oost East	54	61
4 Noord North	38	47

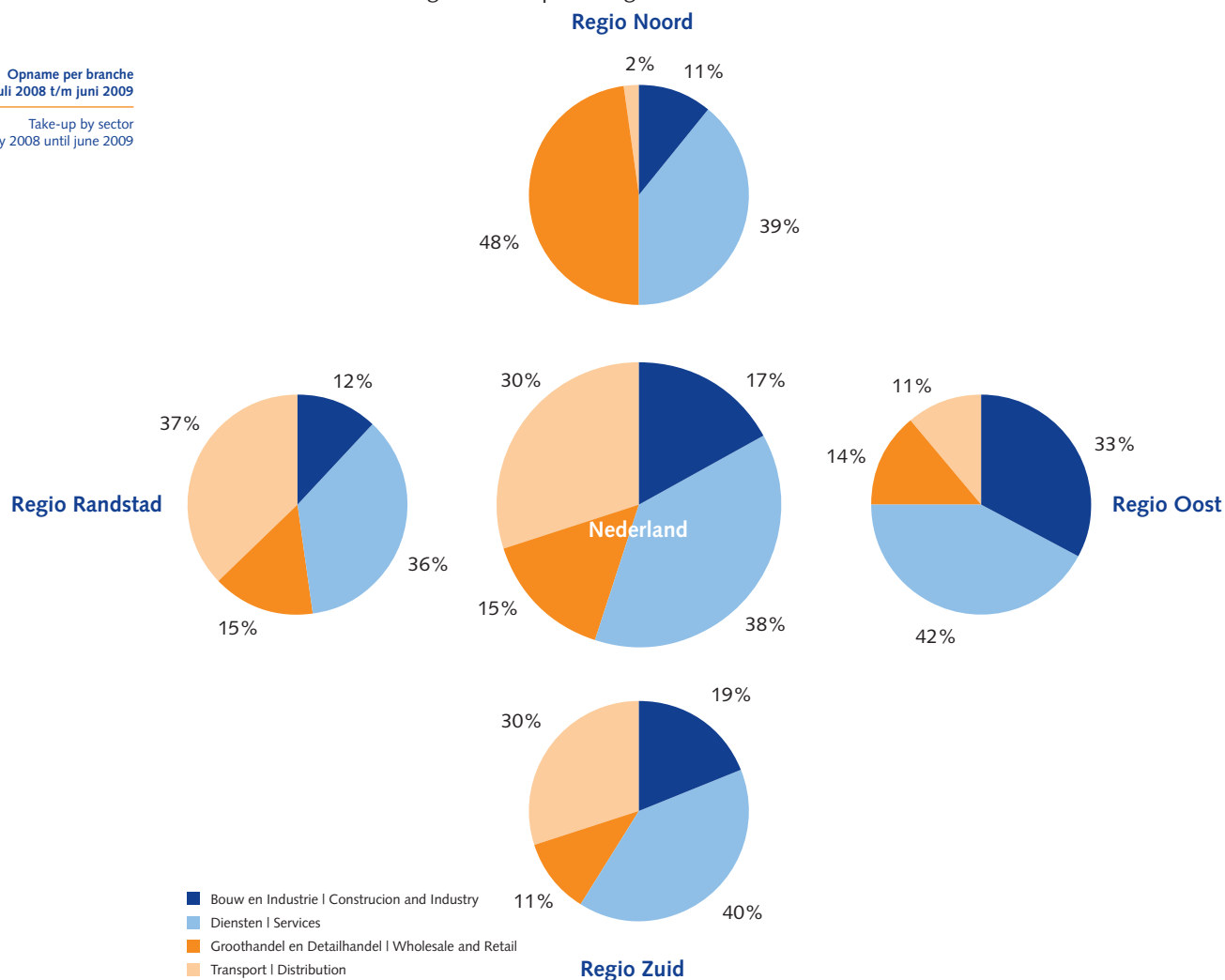
Branchering

Om inzicht te krijgen in welke bedrijven verantwoordelijk zijn voor de koop of huur van bedrijfsruimte in een bepaalde regio, is het aantal opgenomen vierkante meters op de bedrijfsruimtemarkt onderverdeeld in een viertal branches. Van het totale aantal opgenomen vierkante meters bedrijfsruimte binnen de Dynamis-regio's, wordt 38% gebruikt door een bedrijf in de dienstensector. Daarmee ligt het aandeel van deze branche iets hoger dan in het voorgaande jaar (34%). De percentages in de verschillende landsdelen liggen alle rond het gemiddelde. In het oosten van het land is het percentage dienstverleners, met 42%, het hoogst, terwijl in de Randstad 36% van de gebruikers actief is in deze branche.

De branche Transport kent in het afgelopen jaar een groter aandeel in de totale opname dan een jaar eerder. Het aandeel van 30% wordt met name bepaald door transacties in de Randstad

en in het zuiden van het land. In het oosten (11%) en met name het noorden (3%) liggen de aandelen ruim onder het gemiddelde percentage.

Opname per branche
juli 2008 t/m juni 2009
Take-up by sector
July 2008 until June 2009



De sectoren Bouw en Industrie en Groothandel nemen respectievelijk 15% en 17% van de totale opname voor hun rekening. Daarmee is het aandeel van deze branches gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar. De noordelijke regio's vormen een uitzondering op het geringe aandeel groothandelsondernemingen, met een percentage van 48% in het opnamecijfer in dit landsdeel. Het oosten van het land noteert juist een bovengemiddeld aandeel bedrijven dat actief is in de sector Bouw en Industrie (33%).

Grootteklasse

Van alle transacties die in de Dynamis-regio's hebben plaatsgevonden tussen 1 juli 2008 en 1 juli 2009 is ruim de helft (51%) kleiner dan 500 vierkante meter. Daarmee is het aandeel transacties in de kleinste grootteklasse voor het tweede jaar op rij gestegen.

De aandelen van deze grootteklasse liggen in alle landsdelen behalve de Randstad boven het landelijk gemiddelde. De Randstad bepaalt, als gevolg van het grote aantal transacties, tevens het landelijk gemiddelde van 51%.

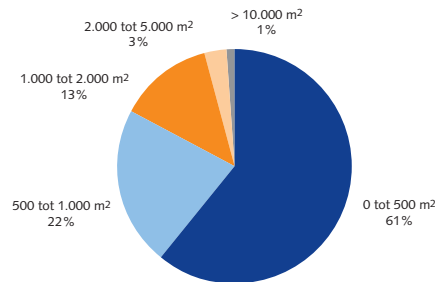
De grootteklasse 1.000 tot 2.000 vierkante meter is evenals vorig jaar verantwoordelijk voor een aandeel van 22% in het totale aantal transacties. Ook de aandelen van de overige grootteklassen komen nagenoeg overeen met het voorgaande jaar.



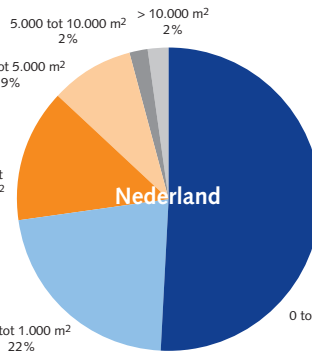
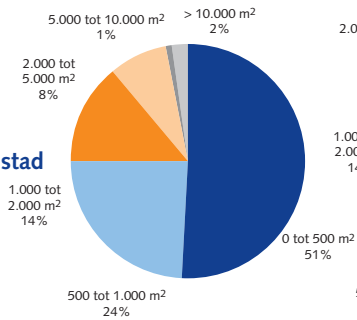
Opname per grootteklasse
Juli 2008 t/m juni 2009

Take-up by order of sizes
July 2008 until June 2009

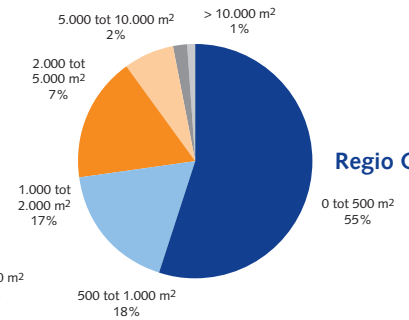
Regio Noord



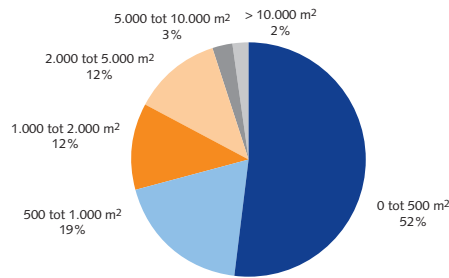
Regio Randstad



Regio Oost



Regio Zuid



- 0 tot 500m
- 500 tot 1.000m
- 1.000 tot 2.000m
- 2.000 tot 5.000 m
- 5.000 tot 10.000m
- > 10.000m

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, Maarssen, 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 (incl. Duiven, Velp en Westervoort), 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 1 juli 2009 en vormen zodoende een momentopname. Er wordt geen ondergrens gebruikt, met uitzondering van de regio Amsterdam, waar geen objecten kleiner dan 250 vierkante meter 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 vierkante meter niet meegenomen. De opnames 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 2008 tot en met 1 juni 2009.

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 er in sommige regio's 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 m²
- 500 – 1.000 m²
- 1.000 – 2.000 m²
- 2.000 – 5.000 m²
- 5.000 – 10.000 m²
- > 10.000 m²

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 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

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
www.dynamis.nl

Concept, onderzoek, analyses en coördinatie

Dynamis Amersfoort
Mark de Graaf, Research Manager
Lambert Wiltink, stagiair verbonden aan Universiteit Utrecht

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 en Sittard)



**Hol & Molenbeek
Bedrijfsmakelaars**

Museumlaan 7
Postbus 19257
3501 DG Utrecht
t +31 (0)30 2 568 811
f +31 (0)30 2 568 877
museumlaan@holenmolenbeek.nl
www.holenmolenbeek.nl



**Strijbosch Thunnissen
Makelaars**

St. Canisiussingel 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)



**Boer Hartog Hooft
Bedrijfsmakelaars**

Buitenveldertselaan 5
Postbus 75168
1070 AD Amsterdam
t +31 (0)20 5 405 555
f +31 (0)20 6 464 536
bhh@bhh.nl
www.bhh.nl



Ooms Makelaars

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



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



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



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



**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

