

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Limburg



Heerlen
Maastricht
Venlo/Venray



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten

Een uitgave van Dynamis

Deze regiorapportage is onderdeel van een reeks van dertien rapporten over de belangrijkste bedrijfsruimtemarkten van Nederland. Lees alle regionale Sprekende Cijfers op: dynamis.nl/research

Boek & Offermans Makelaars

Partner in Dynamis
info@boek-offermans.nl
045 574 32 33

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl
030 307 89 00

© Copyright 2023



Didier Boek RM RT

Directeur | Bedrijfsmakelaar
Boek & Offermans Heerlen



Pieter Brouwers RM RT

Directeur | Bedrijfsmakelaar
Boek & Offermans Maastricht



Carel Fijen

Directeur | Bedrijfsmakelaar
Boek & Offermans Venlo - Venray

Onderzoeksverantwoording

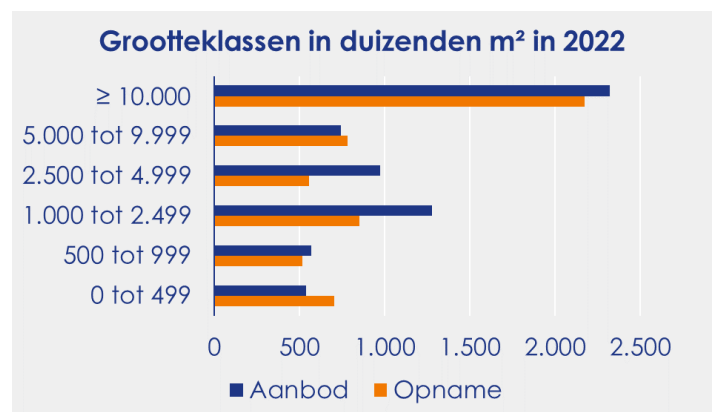
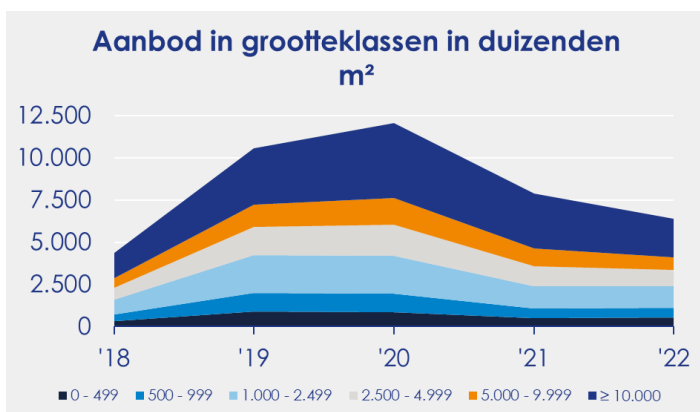
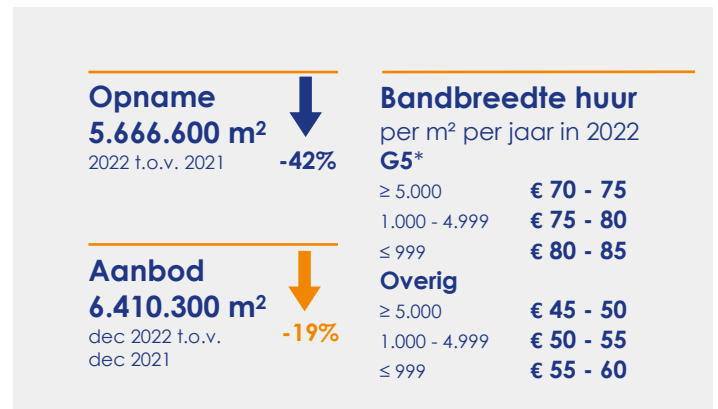
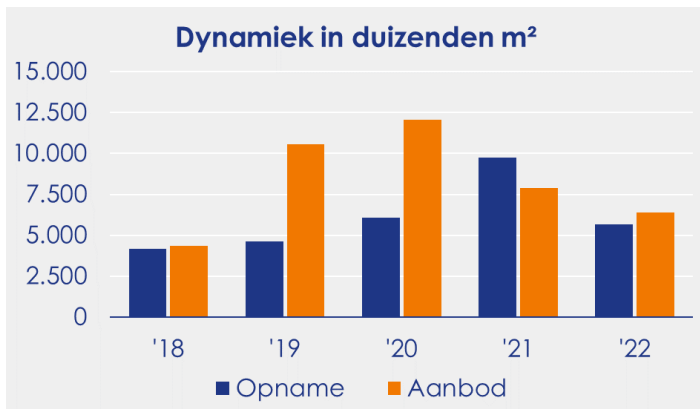
Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat.

* Onder de G5 worden de 5 grootste steden van Nederland verstaan: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven.

De vraag naar bedrijfsruimte in Nederland is in 2022 afgezwakt. Na een absolute recordopname in 2021, is het opnamevolume in 2022 met 42 procent gedaald. Desalniettemin is er in heel Nederland bijna 5,6 miljoen m² bedrijfsruimte opgenomen.

De steeds krappere wordende bedrijfsruimtemarkt in Nederland heeft voor een gereduceerd opnamevolume ten opzichte van 2021 gezorgd, voornamelijk veroorzaakt door een afname van grote transacties. Het opnamevolume van bedrijfsruimten groter dan 2.500 m² is in 2022 meer dan gehalveerd ten opzichte van 2021. Het tekort aan aanbod is het grootst in het kleinere segment met metrages kleiner dan 2.000 m² maar wordt in de hele bedrijfsruimtemarkt gevoeld. Naast het kwantitatieve tekort is er ook sprake van een kwalitatief tekort op gebied van locatie, hoogte en voorzieningen als loading docks. Doordat er ook in beperkte mate

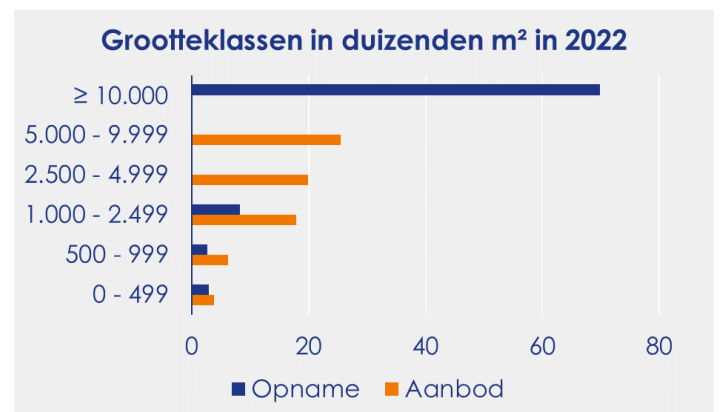
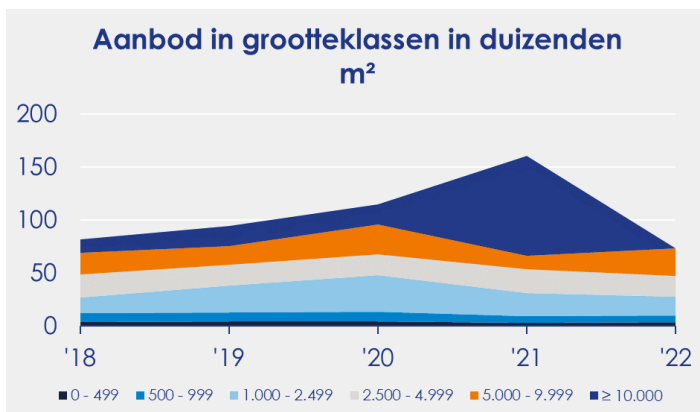
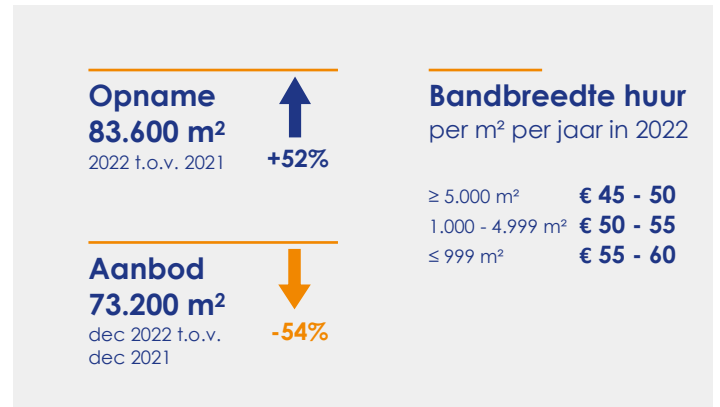
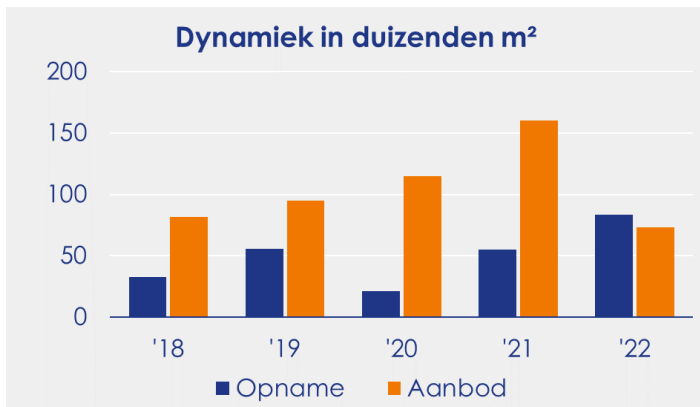
nieuwbouwgrond wordt uitgegeven en de congestie op het elektriciteitsnet groter wordt, ziet de toekomst van de bedrijfsruimtemarkt er enigszins zorgelijk uit. Deze factoren (schaarste aan passend aanbod, nieuwbouwgrond en capaciteit van het elektriciteitsnet) zorgen voor een stijging van de huurprijzen van bedrijfsruimte in alle segmenten. Regionaal zijn er evenwel grote verschillen. In de regio's rondom de G5 worden de hoogste huurprijzen gerealiseerd. Dit verschilt € 10 tot € 15 per m² per jaar vergeleken met regio's buiten de G5. Binnen de regio's van de G5 is er daarnaast ook veel vraag naar andere functies, zoals wonen en grootschalige logistieke bedrijfsruimte. Het uitgeven van grond door gemeenten ten behoeve van bedrijfsruimte in de nabije toekomst zou moeten zorgen voor een betere balans op de bedrijfsruimtemarkt.



De bedrijfsruimtemarkt in Heerlen heeft in 2022 een zeer hoog opnamevolume gerealiseerd. Er is sinds 2009 nog nooit zoveel bedrijfsruimte in gebruik genomen in een jaar tijd.

Het opnamevolume is in 2022 met 52 procent gestegen ten opzichte van 2021. Dit volume wordt voornamelijk gerealiseerd door één zeer grote transactie door JD Sports, waarbij bijna 70.000 m² bedrijfsruimte in gebruik is genomen in 2023, op industrieterrein De Beitel. Het aanbodvolume is door deze grote opname sterk afgenomen in 2022. Op gebied van grootteklassen valt op dat er geen opname was in 2022 van bedrijfsruimte met een oppervlakte tussen de 2.500 en 9.999 m². De afgelopen jaren is er in Heerlen groei geweest in interesse naar bedrijfsruimte vanuit zowel het MKB als particuliere beleggers. Er is vooral interesse in

kleinschalige bedrijfsunits tussen de 250 en 500 m², waardoor de markt van bedrijfsruimte met deze metrage erg krap is. Er is echter voldoende aanbod van bedrijfsruimte tussen de 20 en 100 m². Op industrieterrein De Beitel en In de Cramer worden momenteel kleinschalige bedrijfsruimtes gerealiseerd ten behoeve van de grote vraag. Er is desondanks sprake van een tekort aan nieuwbouwgrond in Heerlen. Bij nieuwbouw is het tevens de uitdaging om deze betaalbaar te houden vanwege de gestegen bouwkosten. Verder belemmert de beschikbare aansluitcapaciteit van het elektriciteitsnet de komst van nieuwe bedrijven. De verwachting is dat de vraag naar bedrijfsruimte in Heerlen in 2023 hoog maar stabiel zal blijven door een aanhoudend tekort van kwalitatief hoogwaardig aanbod.



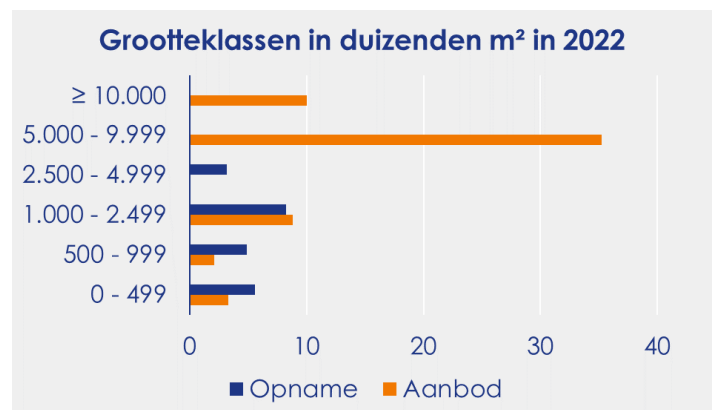
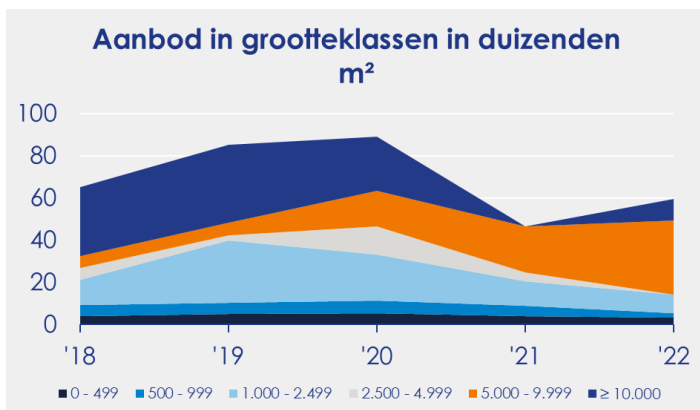
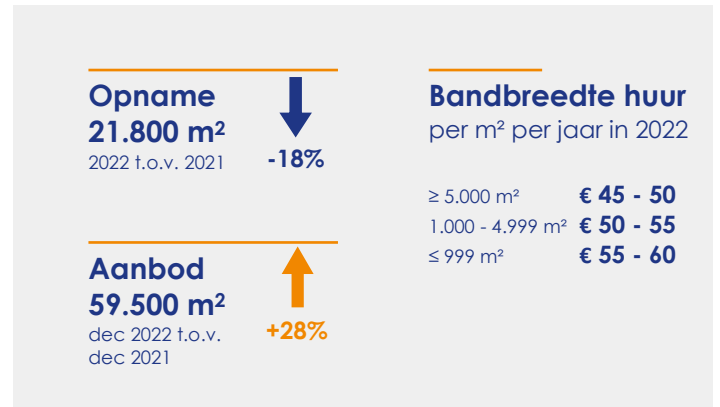
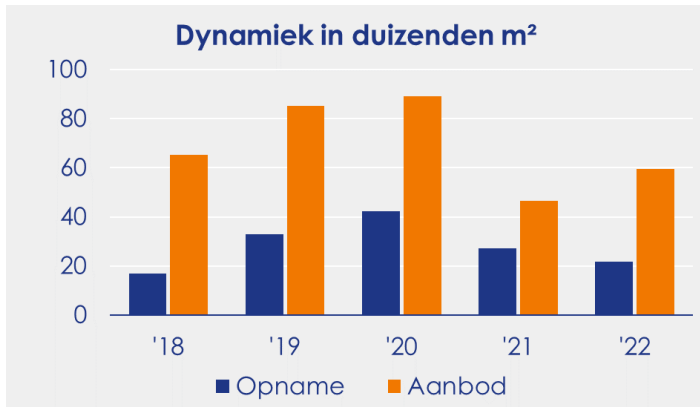
Boek & Offermans Makelaars
Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
heerlen@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

Na een groei van opname op de bedrijfsruimtemarkt tot en met 2020 in de regio Maastricht, is de dynamiek sindsdien afgenomen. Er is echter een grote vraag naar kleine bedrijfsruimten.

In 2022 is het opnamevolume in de regio Maastricht met 29 procent afgenomen ten opzichte van 2021 tot een volume van 21.800 m². De meeste opnames zijn gerealiseerd in de gemeente Maastricht. Zo hebben ReGEN Biomedical en Mosa Meat, twee spin-offs van Maastricht University, zich op bedrijventerrein Randwyck Zuid hebben gevestigd. Het aantal transacties is daarentegen gegroeid in dezelfde tijdspanne, wat duidt op een verschuiving van de behoefte aan het type bedrijfsruimte van de Maastrichtse ondernemer. Er is voornamelijk veel interesse in bedrijfsunits tussen de 250 en 500 m². Het aanbod sluit daarnaast kwalitatief niet aan bij de

vraag in regio Maastricht, door bijvoorbeeld het gebrek aan aanbod van bedrijfsruimte met loading docks. Verder is de marktdynamiek op de bedrijfsruimtemarkt tot 2.500 m² gespannen in de regio Maastricht, terwijl deze in de oppervlakteklassen daarboven ruim is. Op nieuwbouwgebied wordt Aviation Valley ontwikkeld nabij Maastricht-Airport, waar kavels worden uitgegeven tussen de 5.000 en 10.000 m². De bedrijfsruimtemarkt in Maastricht zal in 2023 te maken hebben met een aanhoudend tekort aan kwalitatief hoogwaardige bedrijfsruimte, waardoor er een beperkte groei van de verhuisdynamiek mogelijk is. Daarnaast spelen belemmeringen van het elektriciteitsnetwerk een steeds grotere rol om de zero emission ambities van bedrijfsprocessen te realiseren.



Boek & Offermans Makelaars

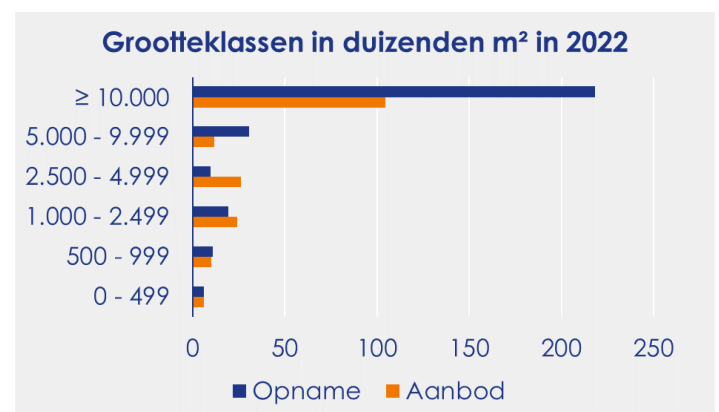
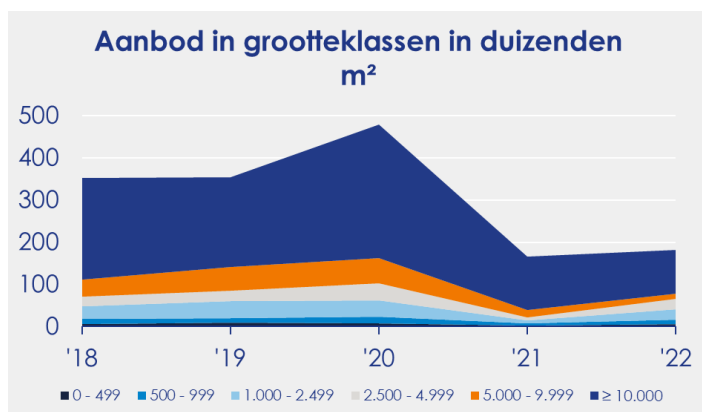
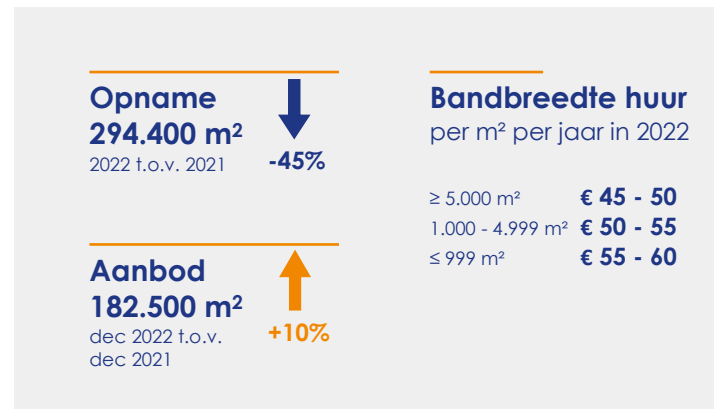
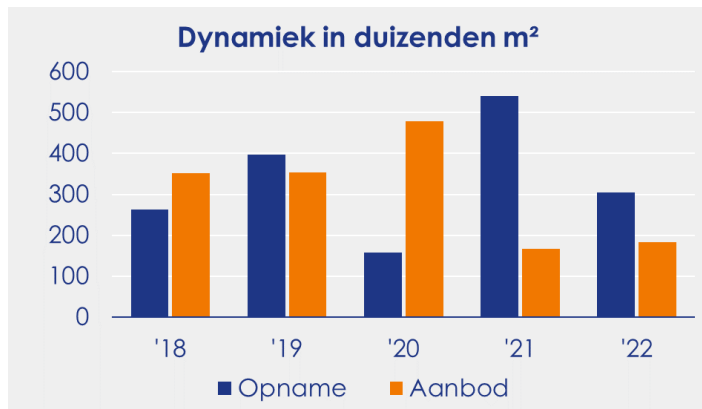
Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
maastricht@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

De transacties op de bedrijfsruimtemarkt in de regio Venlo-Venray werd in 2022 wederom gedomineerd door logistieke panden. Maar liefst 11 nieuwe logistieke dienstverleners hebben zich gevestigd in de regio in 2022.

In 2022 is het opnamevolume na het recordjaar 2021 gedaald naar een opnamevolume van bijna 305.000 m². Hiervan is bijna 243.000 m² opgenomen door logistieke dienstverleners. De grootste transactie vond plaats in Venray waar CEVA Logistics ruim 43.000 m² in gebruik nam. De meeste vierkante meters bedrijfsruimte werden opgenomen in Venlo. Door het grootschalig realiseren van nieuwbouw ten behoeve van de logistieke rol van de regio Venlo-Venray, is het aanbod in 2022 iets gestegen ten opzichte van een jaar eerder. De marktdynamiek van de grotere bedrijfsruimten in de regio Venlo-Venray is zeer gespannen. Sinds 2020 is

het aanbodvolume van bedrijfsruimte met een oppervlakte groter dan 10.000 m² zeer sterk afgenomen ten behoeve van invulling van logistieke dienstverlening. Daarnaast is de verhouding tussen vraag en aanbod van bedrijfsruimte tot 2.500 m² ook erg krap in de regio. De blijvende vraag naar bedrijfsruimte en het gebrek aan grondkavels heeft de gemeentes doen besluiten om de nadruk te leggen op revitalisering van bestaande bedrijventerreinen om zo de regio te voorzien van hoogwaardig aanbod van bedrijfsruimte. Omdat logistieke hotspot Venlo-Venray als één van de belangrijkste nationale hotspots wordt gezien in 2023, is het van belang om de potentiële groei in de regio te waarborgen door voldoende aanbod van logistieke ruimte en bouwgrond beschikbaar te stellen.



Boek & Offermans Makelaars

Straelseweg, 234
5914 AV Venlo
venlo@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

30 Professionele medewerkers vormen het fundament van Boek & Offermans, de multidisciplinaire vastgoed dienstverlener in de regio Limburg. Boek & Offermans is makelaar in bedrijfsmatig en particulier onroerend goed. Jarenlange ervaring met de vastgoedmarkt en een hoog vakkennis niveau maken de organisatie tot een betrouwbare adviseur. Vanuit onze kantoren in Maastricht, Heerlen, Venlo en Venray worden de cliënten van Boek & Offermans persoonlijk, voortvarend en met verstand van zaken bediend. Het belang van de cliënt staat altijd voorop.

Boek & Offermans Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: boek-offermans.nl en dynamis.nl



Venray

Poststraat 9
0478 63 69 22
venray@boek-offermans.nl

Venlo

Straelseweg 234
077 398 12 60
venlo@boek-offermans.nl

Heerlen

Akerstraat 39-41
045 574 32 33
heerlen@boek-offermans.nl

Maastricht

Scharnerweg 116 B
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl