

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Midden- en Noordoost-Brabant



's-Hertogenbosch
Tilburg



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 Spreekende Cijfers op: dynamis.nl/research

HRS Bedrijfsmakelaars

Partner in Dynamis

info@hrs.nl

073 80 000 08

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl

030 307 89 00

© Copyright 2023



Arjan Rens MRICS

Partner | Makelaar

arjan@hrs.nl



Daan Bruinekreeft MSc

Research Consultant

Dynamis

Onderzoeksverantwoording

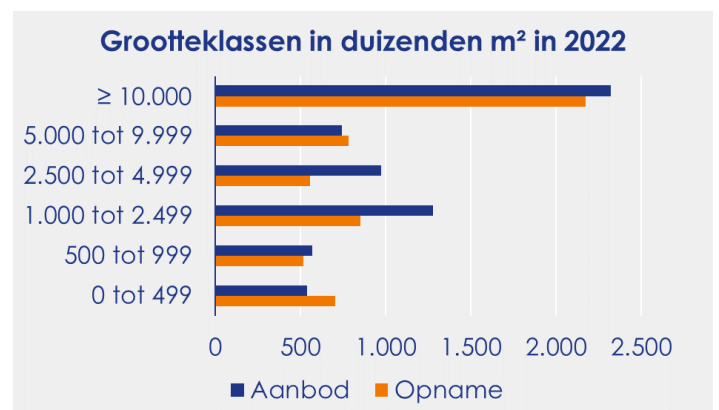
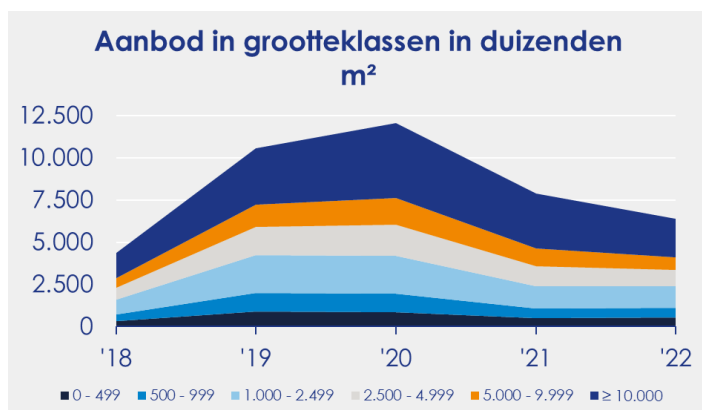
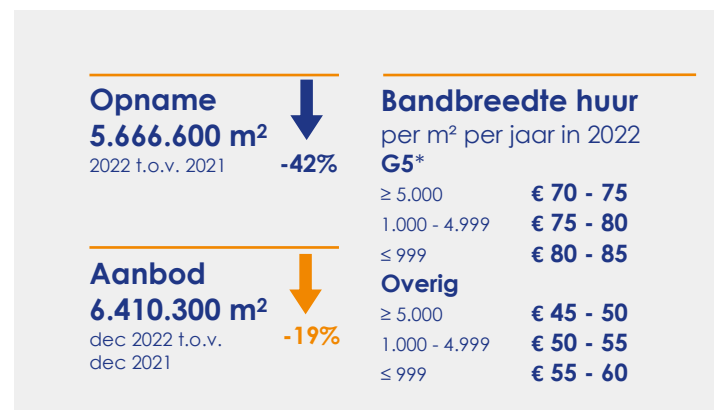
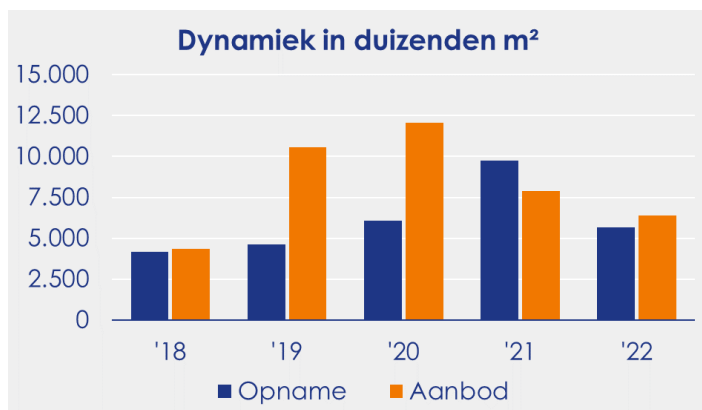
Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat.

* 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

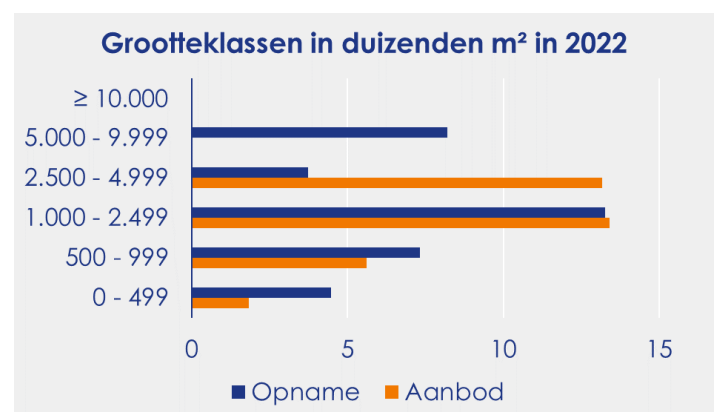
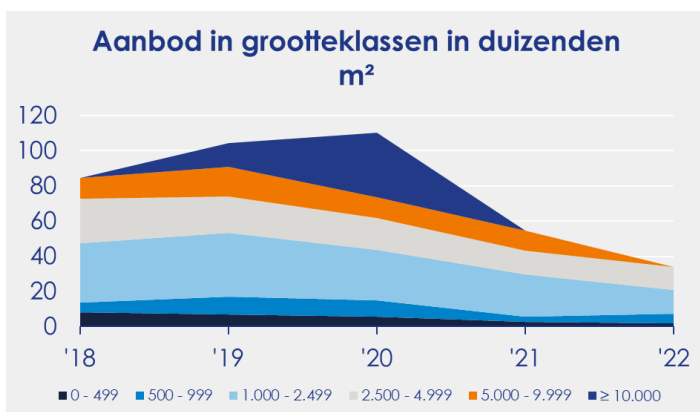
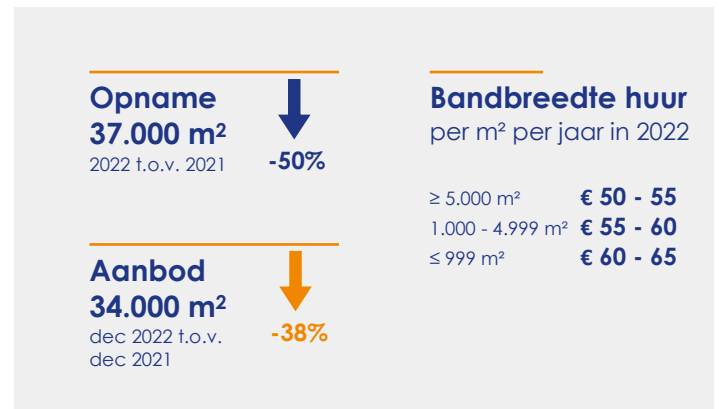
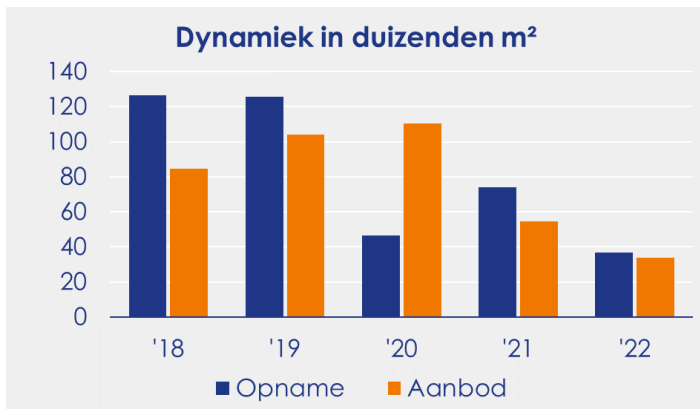
nieuwbouwgrond wordt uitgegeven en de congestie op het elektriciteitsnet groter wordt, ziet de toekomst van de bedrijfsruimtemarkt er enigszins zorgelijk uit. Deze factoren (schaarste aan passend aanbod, nieuwbouwgrond en capaciteit van het elektriciteitsnet) zorgen voor een stijging van de huurprijzen 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 marktdynamiek op de bedrijfsruimtemarkt is in de laatste jaren sterk afgenomen in Den Bosch. Door een groot tekort aan beschikbare bedrijfsruimte kunnen ondernemers moeilijker aan een geschikte ruimte komen.

Het opnamevolume van bedrijfsruimte is in 2022 met 50 procent afgenomen ten opzichte van 2021 naar een volume van 37.000 m². Dit volume is groter dan het beschikbare aanbod in december 2022 van 34.000 m², waardoor er sprake is van een krappe markt. Er is geen beschikbaar aanbod van bedrijfsruimte met een metrage vanaf 5.000 m² en tot 5.000 m² is het aanbod beperkt. Het grote tekort aan aanbod zal in de nabije toekomst niet worden verholpen in Den Bosch. Mede door het Didam-

arrest is de gronduitgifte in Den Bosch lastiger geworden. Alleen op bedrijvenpark Rosmalense Plas en Treurenberg worden nog kavels uitgegeven. Daarnaast worden er in heel Brabant voorlopig geen vergunningen verleend voor activiteiten die tot een stikstoftoename leiden nabij Natura 2000-gebieden. Verder zorgt de geringe capaciteit van het elektriciteitsnet in Brabant voor een tekort aan aansluitmogelijkheden van nieuwe bedrijven. Door deze institutionele regelgevingen wordt een sterke afname van de dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in Den Bosch verwacht. Door het realiseren van nieuwbouw kan de dynamiek op de Bossche bedrijfsruimtemarkt weer op gang komen.



HRS Bedrijfsmakelaars

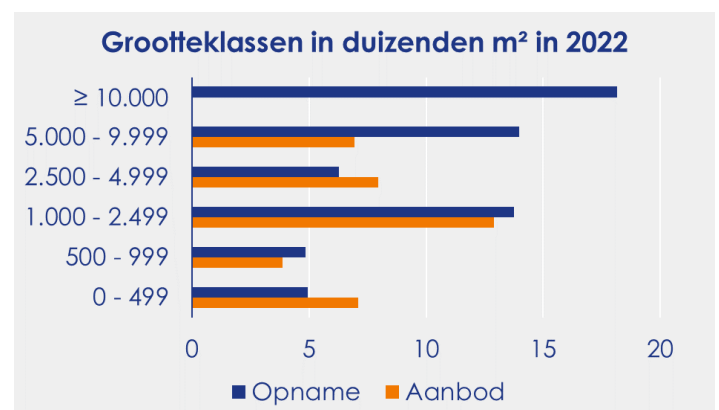
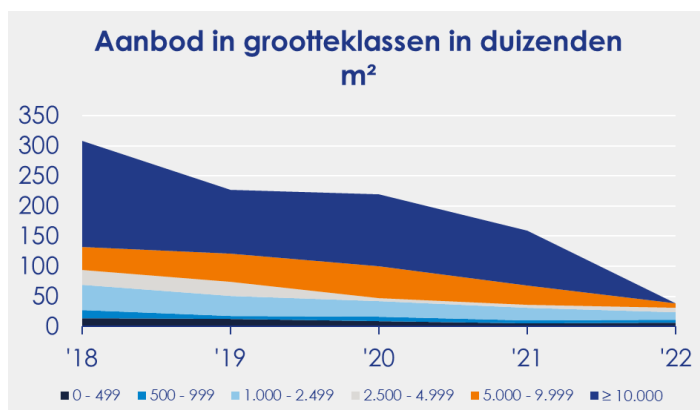
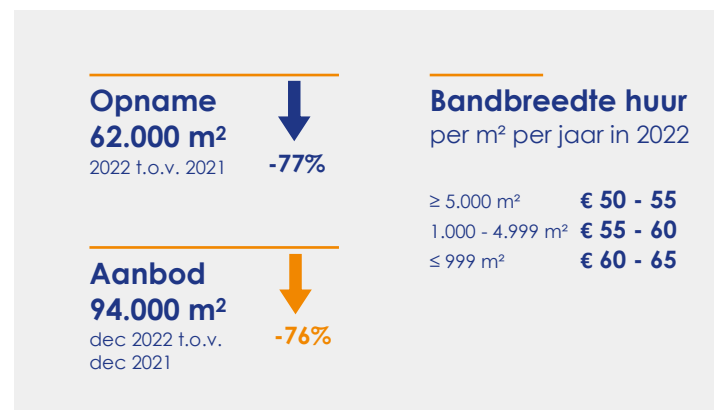
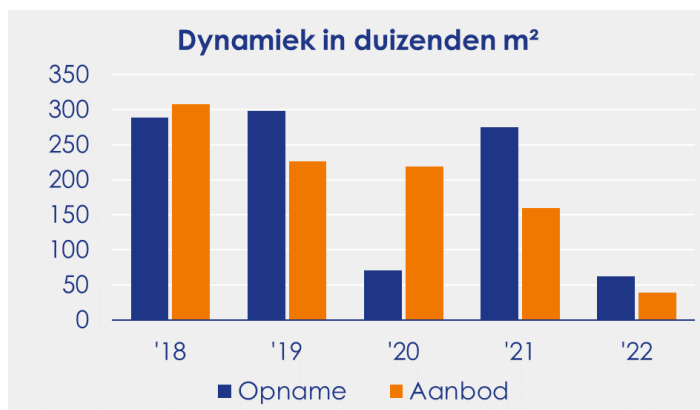
Pettelaarspark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
info@hrs.nl
hrs.nl

Partner in Dynamis

De bedrijfsruimtemarkt in Tilburg is gestagneerd. Na een hoog opnamevolume in 2021 was er in 2022 sprake van schaarste aan beschikbare bedrijfsruimte.

Na een opname van ruim 275.000 m² bedrijfsruimte in Tilburg in 2021 is het opnamevolume met 77 procent gedaald naar een volume van 62.000 m² in 2022. Het beschikbare volume van bedrijfsruimte is in de afgelopen jaren structureel afgenomen. Vooral logistieke dienstverleners die in Tilburg een grote bedrijfsruimte willen huren of kopen, moeten pas op de plaats maken. Er is namelijk geen aanbod van bedrijfsruimte groter dan 10.000 m², terwijl er wel vraag is naar grote logistieke bedrijfsruimte. Tevens is de marktdynamiek in de lagere oppervlakteklassen van bedrijfsruimte beperkt in Tilburg. Voorlopig zal deze situatie niet veranderen in Tilburg. Door het uitblijven van de beschikbaarheid van bouwgrond

ten behoeve van bedrijfsruimte, wat zijn oorsprong vindt in provinciale beslissingen, is het aannemelijk dat er in de nabije toekomst geen grond uit wordt gegeven. Verdere bouw van bedrijfsruimte wordt ook verhinderd door het voorlopige verbod op stikstof uitstotende bouw en het Didam-arrest. Tevens is er een beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet in Tilburg net zoals in de rest van Noord-Brabant, waardoor nieuwe ontwikkelingen voorlopig lastig zijn. Deze ontwikkelingen samen zorgen in combinatie met een aanhoudende vraag in Tilburg voor een krappe bedrijfsruimtemarkt waarin de prijzen van bedrijfsruimte hoog worden gehouden. Het vrijgeven van nieuwe kavels in Tilburg kan zorgen voor een impuls aan de marktdynamiek op de bedrijfsruimtemarkt.



HRS Bedrijfsmakelaars

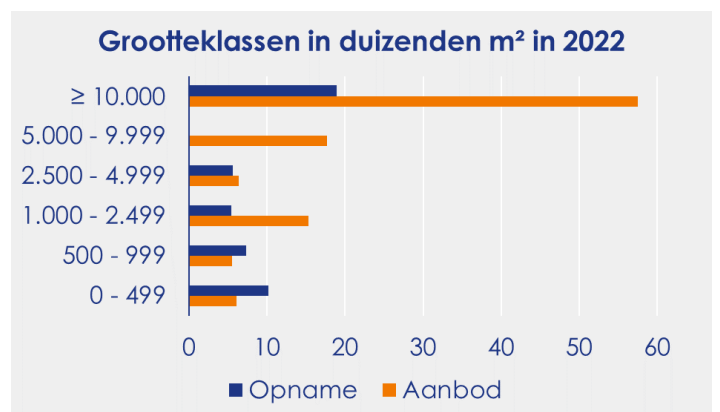
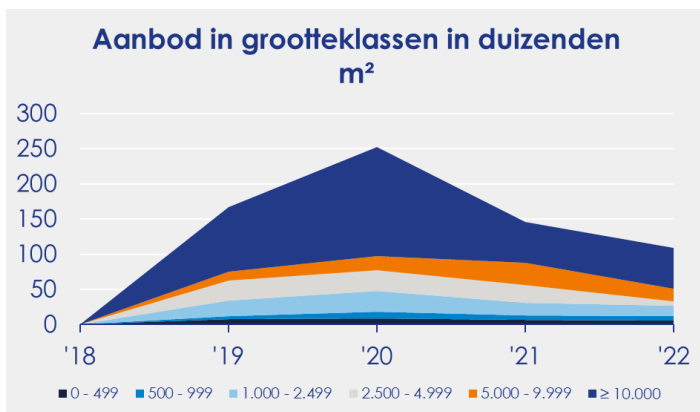
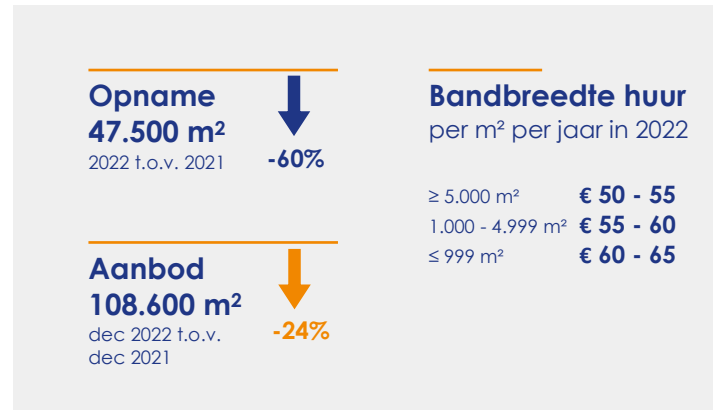
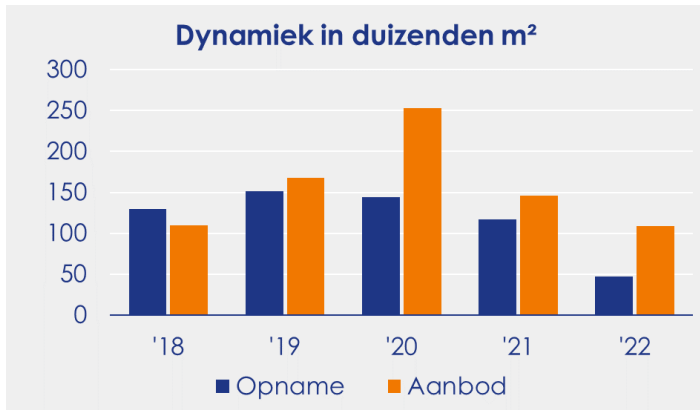
Heraclesstraat 6
5048 CG Tilburg
info@hrs.nl
hrs.nl

Partner in Dynamis

De dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in Rivierenland is in 2022 afgenomen. Vooral het opnamevolume is gedaald in 2022 ten opzichte van 2021.

In 2022 is het opnamevolume van bedrijfsruimte in Rivierenland afgenomen met 60 procent ten opzichte van een jaar eerder. Vooral in Tiel is het opnamevolume sterk gedaald in 2022, echter vond daar alsnog de meeste opname van bedrijfsruimte plaats. In West Betuwe was er een lichte groei van de ingebruikname van bedrijfsruimte van 2.500 m². De markt is het krapst in Zaltbommel waar het minste aanbod van bedrijfsruimte is. Het aanbod van bedrijfsruimte in Rivierenland is voornamelijk schaars in de kleinere segmenten. Er is te weinig

aanbod van bedrijfsruimte met een oppervlakte kleiner dan 5.000 m². Het aanbod van grotere bedrijfsruimten is daarentegen ruim, zo zijn er in Tiel 5 bedrijfsruimten in aanbod met een oppervlakte groter dan 8.000 m². Nieuwbouw van bedrijfsruimte is beperkt in Rivierenland, mede door de aangekondigde bouwstop rond Natura 2000-gebieden. Hierdoor zullen verschuivingen op de bedrijfsruimtemarkt in Rivierenland vooral aangewezen zijn op de bestaande markt, die als maar krapper wordt. Hierdoor is de verwachting dat de dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in Rivierenland zal stagneren in de toekomst.



De makelaars van HRS Bedrijfsmakelaars zijn al vele jaren actief in de regio Midden-Brabant. Door de commerciële vastgoedmarkt op de voet te volgen en te rapporteren, kunnen zij adequaat reageren en adviseren in het belang van hun opdrachtgever.

HRS Bedrijfsmakelaars 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: hrs.nl en dynamis.nl



's-Hertogenbosch

Pettelaarpark 36
073 80 000 08
info@hrs.nl