

Sprekende Cijfers

Marktscan Logistiek

Opnamevolume

1.823.700 m²

Aanbodvolume

2.009.100 m²

Opnamestijging t.o.v. 2016

72%

Nieuwbouwaandeel in opnamevolume

63%



Sprekende Cijfers Marktscan Logistiek 2018

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

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

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:

Dynamis B.V.

Afdeling Research
Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht
research@dynamis.nl
030 767 03 90

Per 1 april 2018:
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de vijfde editie van de Marktscan Logistiek. Dit rapport geeft inzicht in de Nederlandse logistieke bedrijfsruimtemarkt en betreft een aanvulling op de rapportage Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten. Voor de Marktscan Logistiek 2018 is onderzoek gedaan naar de 27 meest relevante logistieke regio's, waarbij de trends en ontwikkelingen, het aanbod, de transacties en de verwachtingen omtrent het logistieke vastgoed nader worden beschreven. In deze editie zijn de regio's Bleiswijk-Waddinxveen en Drechtsteden toegevoegd en is de regio Amsterdam uitgebreid met Schiphol.

Wij zien de tweedeling in de logistieke vastgoedmarkt in 2017 groter worden. Aan de ene kant zoeken grote logistieke dienstverleners naar steeds omvangrijkere nieuwbouwpanden, om schaalvoordelen te behalen en om intelligente distributiesystemen in onder te brengen. Deze gebruikers laten vervolgens verspreid over heel Nederland panden achter die niet allemaal aan de hoogste nieuwbouwstandaarden voldoen. Moeten we dit deel van de logistieke voorraad afschrijven? Uit onze analyse van het historische aanbod blijken deze panden juist nog voldoende potentie te hebben, hetzij in een logistieke dan wel in een andere functie.

Als makelaarsorganisatie met 13 partners en 40 vestigingen verspreid over heel Nederland beschikt Dynamis over specifieke kennis van alle regionale markten. Die markten worden in deze rapportage samengebracht tot een algemeen beeld van Nederland en worden regionaal uitgesplitst aan de hand van regionale cijfers. Daarnaast vindt middels de vakgroep Dynamis Logistiek een nauwe samenwerking tussen de diverse kantoren van Dynamis plaats, waarin een team van specialisten op logistiek vastgoed met lokale marktkennis de regionale en landelijke vraag nauwgezet volgt. Dit team houdt zich bovendien bezig met taxaties en huisvestingsvraagstukken op logistiek vastgoedgebied.

Wij hopen dat dit rapport u een nog beter inzicht geeft in de Nederlandse logistieke bedrijfsruimtemarkt. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van de rapportage, dan staan wij u graag te woord.

Drs. ing. Wilfred van der Neut MRE
Directeur

Rick van Zwet MSc
Research Manager

Arjan Rens MRICS
Voorzitter Vakgroep Logistiek
Partner bij HRS Makelaars

Rogier Weck MSc
Researcher

Inhoudsopgave

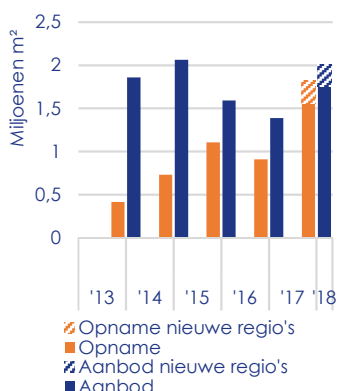
Voorwoord	3
Grote vraag naar logistiek vastgoed	5
Kwaliteiten vraag en aanbod sluiten niet op elkaar aan	6
Locatiebeslissingen en 'the last mile'	7
Groei bouwvergunningen zet door	7
Achtergelaten panden behouden potentie	8
Tekort aan logistieke arbeidskrachten	8
BREAAM vanzelfsprekend bij nieuwbouw	9
Logistiek vastgoed blijft profiteren van toenemende handel	9
Bijlagen:	
Begrippen	10

Grote vraag naar logistiek vastgoed

De logistieke vastgoedmarkt¹ heeft een zeer sterk jaar achter de rug. Het opnameniveau bereikte een hoogtepunt in 2017, met in totaal meer dan 1,8 miljoen verkochte of verhuurde vierkante meters in de 27 geanalyseerde regio's. In een jaar tijd is het opnamevolume met maar liefst 72% toegenomen. In vergelijking met 2013 is het aantal opgenomen meters afgelopen jaar zelfs verdriedubbeld. De hoge dynamiek is toe te schrijven aan de toenemende consumentenbestedingen en het stijgende aandeel e-commerce, waardoor de logistieke sector een forse groei doormaakt. De sterke toename van het huidige volume is deels een reactie op de krimp een jaar eerder, in 2016 liep het volume nog met 18% terug. Deze krimp werd met name veroorzaakt door een tekort aan aanbod. De huidige opnamegroei loopt meer in de pas met de trendmatige stijging die gedurende de periode 2013-2015 heeft plaatsgevonden. In deze editie zijn de regio's Bleiswijk-Waddinxveen en Drechtsteden toegevoegd en is de regio Amsterdam uitgebreid met Schiphol, de mutaties op jaarbasis zijn berekend zonder deze toevoegingen, het totaalvolume is wel inclusief de nieuwe regio's.

Opname en aanbod logistiek vastgoed in m² VVO

Take-up and supply logistics space in square meters



Opname en aanbod logistiek vastgoed in m² VVO naar regio in 2017

Take-up and supply logistics space in square meters per district in 2017

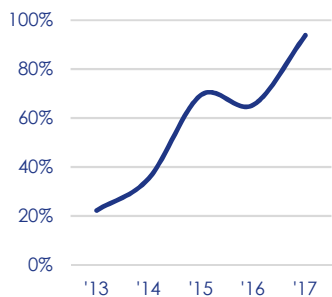
Regio	Totale opname	Totale aanbod	Markratio (%)
Region	Total take-up	Total supply	Market ratio (%)
Utrecht e.o.	206.700	111.400	186%
Amsterdam en Schiphol	162.200	226.600	72%
Rotterdam e.o.	79.200	279.100	28%
Den Haag e.o.	10.800	23.600	46%
Totaal G4	458.900	640.700	72%
Venlo	410.200	220.900	186%
Tilburg	136.300	148.600	92%
Moerdijk	123.500	83.200	148%
Bleiswijk-Waddinxveen	103.400	100.000	103%
Eindhoven	97.400	72.500	134%
Roosendaal	86.000	158.200	54%
Nijmegen e.o.	69.500	34.700	200%
Almere	52.900	108.300	49%
Veldhoven	40.000	-	-
Drechtsteden	35.500	-	-
Arnhem e.o.	32.700	32.100	102%
Helmond	32.600	-	-
Den Bosch	29.900	47.700	63%
Oss	24.600	58.600	42%
Maastricht	24.300	5.100	476%
Tiel	20.000	-	-
Venray	18.000	101.500	18%
Breda	11.800	94.000	13%
Westland	9.200	-	-
Bergen op Zoom	7.000	28.800	24%
Amersfoort e.o.	-	27.400	0%
Waalwijk	-	36.200	0%
Zaltbommel	-	10.600	0%
Totaal overig	1.364.800	1.368.400	100%
Totaal	1.823.700	2.009.100	91%

Binnen de G4 is de dynamiek sterk verdeeld. Rotterdam heeft dankzij de haven een belangrijke rol als hub in de internationale distributie met de bijbehorende dynamiek. De sterkste ontwikkelingen binnen de G4 vinden echter in Utrecht

¹ Onder logistiek vastgoed wordt verstaan: bedrijfsroerend goed met een minimaal metrage van 5.000 m², waarbij het overgrote deel bedrijfsruimte betreft en dat beschikt over minimaal één dock per 1.000 m². Onder logistiek vastgoed vallen tevens loodsen die dienen voor de opslag van bulkgoederen.

Markratio logistiek vastgoed

Market ratio logistics space



plaats. Dankzij de centrale ligging in het land vervult de regio een belangrijke rol in de binnenlandse distributie. Voornamelijk de gemeente Nieuwegein is een belangrijke vestigingsplaats voor logistieke partijen, zo heeft Jumbo aangekondigd hier een distributiecentrum van circa 43.000 m² te gaan realiseren. Binnen de gemeente Utrecht neemt bedrijventerrein Lage Weide een steeds prominentere positie in op het gebied van distributie. Afgelopen jaar is met de komst van Picnic (35.000 m²) en Fonq (22.000 m²) hier een forse stap voorwaarts gezet. Tegenover de belangrijke rol van Rotterdam en Utrecht is een bescheiden rol weggelegd de regio Den Haag. De toevoeging van Schiphol is de reden voor het hoge opnamevolume in Amsterdam.

Voor de gebieden buiten de vier grote steden kennen echter een zeer sterke dynamiek, het opnamevolume is in deze 23 regio's bijna verdubbeld naar een niveau van bijna 1,4 miljoen vierkante meter. Met name de zuidelijk gelegen regio's hebben een groot aandeel in het totale opnamevolume, de logistieke sector groeit sterk in dit deel van het land. In de logistieke hotspot West-Brabant, bestaande uit Breda, Roosendaal, Bergen op Zoom en Moerdijk, is het opnamevolume afgelopen jaar het meest toegenomen. De regio Venlo/Venray is echter nog steeds koploper in Nederland, met in totaal bijna 430 duizend m² aangehuurde of aangekochte logistieke ruimte in 2017.

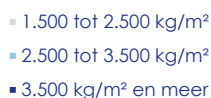
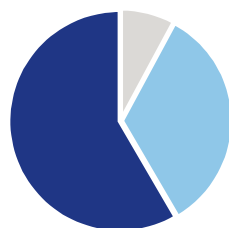
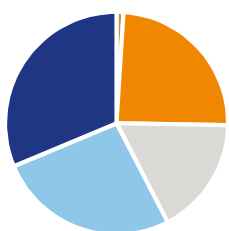
Logistiek hotspots met het hoogste opnamevolume

Logistics hotspots with highest take-up volume

Logistieke hotspots Logistics hotspots	Totale opname Total take-up
Venlo-Venray	428.200
West-Brabant	228.300
Utrecht e.o.	206.700
Eindhoven-Helmond	170.000
Tilburg-Waalwijk	136.300

Verdeling van aantal panden in het aanbod naar vrije hoogte (boven) en draagkracht van de vloer (onder)

Distribution of the number of buildings in the supply to free height (top) and bearing capacity of the floor (below)



Begin 2018 staat in de 27 geanalyseerde regio's meer dan 2 miljoen vierkante meter logistieke ruimte te koop of te huur. Ondanks de toegenomen opnames heeft een verruiming van het aanbod plaatsgevonden van 27%. Dat het aanbod verder is toegenomen heeft te maken met de nieuwbouw van grote metrages, het aantal panden in het aanbod is namelijk juist gedaald. Doordat in de logistieke markt nog een aanzienlijk deel op risico wordt gebouwd, komen er veel nieuwe meters in het aanbodvolume terug. Het ruimere aanbod heeft in 2017 niet geleid tot een lagere marktdruk, dit is terug te zien in de verhouding tussen de opnames (vraag) in een jaar en het aanbod aan het eind van het jaar. Door het hoge opnamevolume is deze marktratio juist toegenomen naar 91%, in 2016 bedroeg de ratio nog 65%. De relatief hoge marktdruk blijkt ook in vergelijking met 2013, de marktratio was in dat jaar slechts 22%.

Kwaliteiten vraag en aanbod sluiten niet op elkaar aan

Om te kunnen profiteren van schaalvoordelen wordt de opzet van moderne distributiecentra steeds ruimer. Mede als gevolg van geautomatiseerde opslagprocessen betreft dit niet alleen grotere aaneengesloten vloeroppervlakten, maar is de vrije hoogte en draagkracht van de vloer van groot belang. In panden met een grote vrije hoogte en zwaar belastbare vloeren kunnen meer producten per vierkante meter worden opgeslagen, waardoor er kostenefficiënt met de ruimte wordt omgegaan. Deze kwaliteitsvraag is duidelijk terug te zien in de huidige nieuwbouwpanden. Tegenwoordig is een minimale vrije hoogte van 12,2 meter een vereiste, enkele jaren geleden werden nieuwe objecten nog met een vrije hoogte van 10,8 meter gebouwd. Door de toenemende stapelhoogte is ook een hoger vloerbelastingniveau gewenst. De gebruikersvraag is gericht op minimaal 3.500 kg/m², maar in hedendaagse nieuwbouwprojecten wordt veelal gekozen voor een draagkracht van maar liefst 5.000 kg/m².

De verhoogde kwalitatieve eigenschappen die van logistieke panden worden gevraagd, zijn niet altijd terug te vinden in de aangeboden objecten. Van de huidige beschikbare panden voldoet 69% niet aan gewenste vrije hoogte van minimaal twaalf meter en 42% voldoet zelfs niet aan de oudere minimale hoogte van circa tien meter. Ook de draagkracht van de vloer voldoet in veel objecten niet aan de wens van de moderne gebruiker, 42% van de aangeboden panden heeft een draagkracht van minder dan 3.500 kg/m².



Locatiebeslissingen en 'the last mile'

Internationale distributiecentra vestigen zich voornamelijk op de logistieke hotspots, zoals Tilburg en Venlo. Een groot achterland en goede aansluitingen op Europese wegen zijn belangrijke voorwaarden voor deze partijen. Nationale partijen die consumenten moeten voorzien van maaltijden, kleding en andere goederen kiezen juist voor een locatie nabij het afzetgebied. Onder invloed van trends als same-day-delivery en een groeiende e-commerce markt is er een toenemende vraag naar stedelijk logistiek vastgoed. De zogenaamde 'last mile' naar de consument moet zo snel mogelijk afgelegd worden. De hogere kosten voor het ontwikkelen op binnenstedelijke locaties wordt gerechtvaardigd door de kostenverlagingen in de supply chain. Probleem is echter dat het huidige vastgoedaanbod op deze locaties ontoereikend is om deze vraag te kunnen faciliteren. Bovendien wordt de druk op de stad steeds groter vanuit andere vastgoedsectoren, zoals de kantoren- en woningmarkt. Voor de komende jaren wordt dan ook een verdere afname van het aanbod in de G4 verwacht, met krappere marktverhoudingen in deze gebieden tot gevolg.

Groei bouwvergunningen zet door

De kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod leidt in de logistieke sector niet zozeer tot renovaties of sloop-nieuwbouw om aan de moderne eisen te voldoen. De ruime beschikbaarheid van 'green fields', de relatief lage bouwkosten en de ruime beschikbaarheid van investeringskapitaal vertalen zich vaker naar logistieke nieuwbouwtontwikkelingen. Bovendien blijft onder invloed van de huidige gunstige economische omstandigheden de uitbreidingsvraag van gebruikers toenemen. Zo kondigde onlangs webwarenhuis VidaXL aan een nieuw distributiecentrum van 100.000 m² te laten bouwen in Venlo om kostenreductie en uitbreiding mogelijk te maken.

De toegenomen nieuwbouwvraag blijkt ook uit de samenstelling van het opnamevolume in 2017. Maar liefst 63% van de opnames betrof nieuwbouw, terwijl dit aandeel in 2016 nog 51% was. Ook vanuit de verleende vergunningen kan geconcludeerd worden dat het nieuwbouwaanbod de komende jaren verder zal verruimen. Zoals eerder beschreven in Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2018 zijn de bouwvergunningen voor bedrijfsruimten in 2017 met 80% toegenomen. De categorie bedrijfsruimten bestaat echter uit een breed scala aan gebouwtypen, zoals hallen, loodsen, kassen en stallen. De logistieke nieuwbouwtontwikkelingen zitten voor een deel besloten in de afgegeven vergunningen ten behoeve van vervoer, informatie en communicatie. In deze categorie is het vermelde metrage op de vergunningen zelfs meer dan verdriedubbeld. Het beeld dat naar voren komt uit deze vergunningen komt overeen met de vele nieuwsberichten over logistieke nieuwbouwplannen en ontwikkelingen op risico. Gemeenten beginnen echter wel beperkingen te stellen aan bouwen op risico; vaak wil men pas een vergunning verlenen als er een eindgebruiker in beeld is.

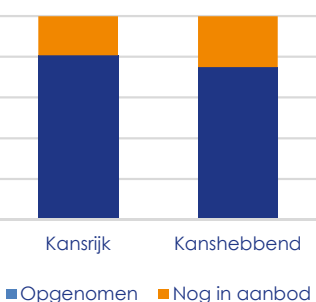


Achtergelaten panden behouden potentie

De grote hoeveelheid nieuwbouwwontwikkelingen werpt de vraag op wat er gebeurt met de panden die logistieke dienstverleners achterlaten nadat ze een nieuw pand hebben betrokken. Deze achtergelaten panden voldoen vaak niet aan de moderne kwalitatieve maatstaven van vrije hoogte en draagkracht en zouden daardoor als 'kansarm' bestempeld kunnen worden. Het totale aanbod van twee jaar geleden is door de tijd heen gevolgd om de potentie van de achtergelaten panden in kaart te brengen. Met deze historische analyse kan bovendien een inschatting worden gemaakt van de toekomstige potentie van panden die in de komende jaren achtergelaten gaan worden.

Opgenomen en nog in aanbod staand logistiek vastgoed uit het aanbod van 1-1-2016 (m²)

Taken up and still in supply logistics space of total supply 1-1-2016 (m²)

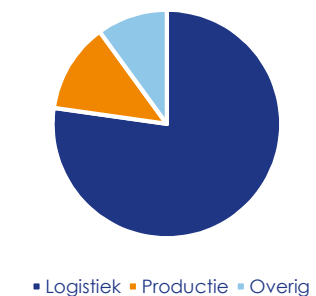


Een deel van het aanbod van begin 2016 wordt beschouwd als kansrijk vastgoed. Dit kansrijke vastgoed bestaat uit de panden die voldoen aan de nieuwbouwstandaard van 2016, iets minder dan de helft (46%) van het aangeboden aantal vierkante meters wordt tot deze categorie gerekend. Zoals verwacht is het merendeel van het oppervlakte van dit type vastgoed ondertussen opgenomen (81%). Het andere deel van het aanbod (54%) voldoet echter niet aan deze nieuwbouwstandaarden en lijkt daarmee in eerste instantie 'kansarm'. Gedurende de afgelopen twee jaar is alsnog 75% van dit aanbod opgenomen door een nieuwe gebruiker. In plaats van kansarm, kunnen deze panden beter als kanshebbend worden aangeduid, gezien de goede perspectieven van het merendeel van deze objecten.

De conclusie is dat de perspectieven voor achtergelaten panden lang niet zo somber zijn als vaak gedacht. Het merendeel van de aangeboden logistieke panden wordt ook zonder de nieuwste kwaliteitseisen nog niet afgeschreven door de markt. Deze panden beschikken over voldoende functionaliteiten voor gebruikers die geen state-of-the-art ruimte nodig hebben voor bijvoorbeeld geautomatiseerde distributieprocessen. Wanneer er in de toekomst logistiek vastgoed blijft vrijkomen door verhuizingen van gebruikers naar nieuwe panden, hoeft niet direct gevreesd te worden voor structurele leegstand maar bestaat er juist een aanzienlijke opnamekans. Kanttekening hierbij is dat de opgenomen panden niet uitsluitend meer voor logistieke doeleinden worden ingezet. 77% van de opgenomen vierkante meters zijn weer in gebruik genomen door logistieke gebruikers, het overige deel heeft een andere functie gekregen. De voornaamste nieuwe functie is productie, de overige nieuwe gebruikers lopen uiteen van slachterijen tot bouwbedrijven.

Opgenomen kanshebbend aanbod naar doelbestemming (m²)

Taken up supply to target destination (m²)



Tekort aan logistieke arbeidskrachten

De logistieke sector ziet zich in toenemende mate geconfronteerd met een tekort aan arbeidskrachten. De schaarste loopt langs de contouren van de logistieke hotspots, vooral in het midden en zuiden van het land zijn de werknemers schaars. De situatie in bijvoorbeeld Zuidoost-Brabant is volgens Tempo-Team in het vierde kwartaal extreem krap. Naast de toenemende arbeidsvraag door economische groei, zorgt de automatisering van distributiecentra voor een steeds grotere vraag naar hoogopgeleid personeel. Uit onderzoek van Panteia blijkt dat bij dit type vacatures reeds één op de vijf moeilijk in te vullen is, terwijl het aantal vacatures jaarlijks met nog eens 4% toeneemt. Binnen de sector hebben vooral de gevestigde namen een grote aantrekkingskracht op hoogopgeleiden, waardoor voornamelijk de kleinere en/of minder bekende logistieke bedrijven problemen ondervinden met het aantrekken van geschikt personeel. Een sterke samenwerking tussen het bedrijfsleven en onderwijsinstellingen is van belang om de krapte bij de groep hoogopgeleide logistieke medewerkers tegen te gaan.

BREEAM vanzelfsprekend bij nieuwbouw

In bestaande logistieke panden zijn grootschalige investeringen in energiebesparingsmaatregelen vaak niet rendabel. Twee kenmerken van de logistieke vastgoedsector zijn hier debet aan, enerzijds zijn de stichtingskosten van nieuwe panden relatief laag waardoor de kosten van grootschalige renovatie vaak niet opwegen tegen nieuwbouw. Anderzijds zijn door de relatief lage energieprijzen van grootverbruikers de terugverdiertijden van energiebesparende maatregelen vaak erg lang.

In tegenstelling tot de bestaande bouw vormt duurzaamheid in de nieuwbouw juist al een integraal onderdeel van het ontwerp- en bouwproces van logistieke gebouwen. De toename van het aantal certificeringen voor gebouwen met een industriefunctie is vanaf 2013 sterk op gang gekomen. Circa 3 miljoen vierkante meter aan bedrijfsruimte staat ondertussen geregistreerd met een BREEAM-certificaat, bijna driekwart van dit oppervlakte heeft een logistieke functie. De grote penetratie van BREEAM-certificaten in de logistieke sector wordt verklaard vanuit de eisen die (internationale) beleggers stellen, ook het ontbreken van een labelsystematiek stimuleert het gebruik van BREEAM in logistieke gebouwen. Met een BREEAM-score van meer dan 92% is het Lidl distributiecentrum in Waddinxveen een koploper in Nederland op het gebied van duurzaamheid.

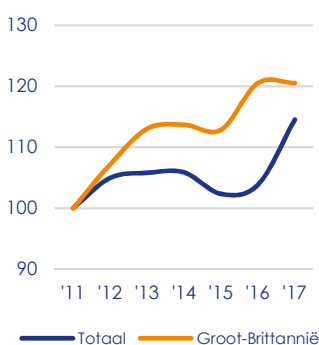
Verwachtingen: logistiek vastgoed blijft profiteren van toenemende handel

Door een aanhoudend lage rente en een toenemend ondernemersvertrouwen zal de dynamiek in de sector de komende jaren blijven aanhouden. De binnenlandse logistieke dienstverleners profiteren van de stijgende consumentenbestedingen en het groeiende aandeel e-commerce. Voor internationale dienstverleners is vooral de constante groei van het relevante wereldhandelsvolume positief. Voorgaande betekent dat de ruimtevraag van logistieke partijen de komende periode onverminderd groot blijft. Op basis van de geschetste ontwikkelingen is de verwachting dat in 2018 het transactievolume op een vergelijkbaar tempo zal doorgroeien. Het hoge vergunningsniveau, gecombineerd met de relatief korte doorlooptijden voor de bouw van logistieke panden, versterkt bovendien het opwaartse beeld van het opnamevolume voor dit jaar.

Internationale politieke verhoudingen vormen echter een risico voor de toekomstige handelsvolumes en de verwachte groei van de logistieke sector. De handelsrelatie met Groot-Brittannië staat op dit moment bijvoorbeeld al onder druk als gevolg van de naderende Brexit. Terwijl de waarde van de totale Nederlandse goederenexport in 2017 met 10% is gestegen, is de uitvoer naar de Britse markt nagenoeg op hetzelfde niveau als in 2016. Een verdere stagnatie van de overzeese handel heeft grote betekenis voor de Nederlandse logistieke sector, Groot-Brittannië heeft namelijk een aandeel van meer dan 8% in de totale uitvoerwaarde van Nederland.

Uitvoerwaarde Nederland totaal en Groot-Brittannië, index 2011=100

Export value Netherlands total and Great Britain, index 2011=100



Economische kerngegevens
Nederland, mutatie op jaarbasis %
(bron: CPB, 2017)

Macroeconomic fundamentals of the
Netherlands, mutation at
annual basis % (Source: CPB, 2017)

Economische kerngegevens Nederland	2017	2018
Macroeconomic fundamentals of the Netherlands	Mutaties per jaar in %	
Relevante wereldhandelsvolume goederen en diensten	4,5	4,3
Lange rente (niveau)	0,5	0,5
Consumptie huishoudens	2,2	2,4
Uitvoer van goederen en diensten	5,7	4,9
Invoer van goederen en diensten	5,3	5,5



Begrippen

Aanbodcijfers

De aanbodcijfers, zoals die in dit rapport zijn weergegeven, zijn op 1 januari gemeten en vormen een momentopname. In het aanbod worden uitsluitend bestaande objecten geregistreerd (gereed of in aanbouw/renovatie; zij zijn daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar en niet reeds uit de markt genomen). Dit kan inhouden dat logistieke objecten in het aanbod worden meegenomen zonder dat sprake is van leegstand: de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw/renovatie zijn.

Opnamecijfers

De opnames (transacties) moeten op de 'vrije' markt zijn verhuurd of verkocht. Beleggingstransacties worden in dit rapport buiten beschouwing gelaten. De gebruikerstransacties zijn geregistreerd in de periode van 1 januari tot 1 januari. De transacties worden geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt.

Logistiek vastgoed

Bedrijfsomroerend goed met een minimaal metrage van 5.000 m², waarbij het overgrote deel bedrijfsruimte betreft en dat beschikt over minimaal één dock per 1.000 m². Onder logistiek vastgoed vallen tevens loodsen die dienen ten behoeve van opslag van bulkgoederen.

Markratio

De markratio geeft de verhouding weer tussen het opnamevolume in een bepaald jaar en het aanbodvolume aan het einde van datzelfde jaar. Deze ratio maakt duidelijk of sprake is van een gezonde vraag- en aanbodverhouding. Wanneer de ratio stijgt komt de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt. Indien de discrepantie tussen vraag en aanbod groter wordt dan is de verhouding intussen ruimer en daalt de markratio.

Methodologie

Om deze rapportage tot stand te brengen, zijn vanaf 1 januari 2013 de volgende aanbod- en opnamegegevens van de huur- en koopmarkt verzameld en in een database verwerkt:

- Straatnaam
- Type vastgoed
- Deelgebied
- Oppervlakte
- Bedrijventerrein
- Postcode
- Prijs
- Huisnummer
- Branche
- Jaar

Naast het gebruik van eigen data zijn voor de aanbodcijfers de websites van Realnext en Funda gehanteerd, alsook websites van de lokale makelaars die niet zijn aangesloten bij Realnext. Voor de opnamecijfers zijn zowel eigen data als verscheidene externe databases gehanteerd, zoals Vastgoedmarkt, PropertyNL en Strabo. Voor het aanbod en 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 daarom indicatief.

Regio-afbakening

Er is gekozen om de regio-afbakening grotendeels aan te laten sluiten bij de rapportage Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten, daarnaast zijn een aantal specifiek logistieke regio's toegevoegd aan de analyse. In de G4 zijn de volgende kernen meegenomen in het onderzoek:

- **Amsterdam:** Amsterdam en Schiphol;
- **Regio Den Haag:** Den Haag, Delft, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Wassenaar en Zoetermeer;
- **Regio Rotterdam:** Rotterdam, Capelle a/d IJssel, Krimpen a/d IJssel, Barendrecht, Spijkenisse, Rhoon, Hoogvliet, Poortugaal, Schiedam, Ridderkerk en Nieuwerkerk a/d IJssel;
- **Regio Utrecht:** Utrecht, Bunnik, De Bilt, Bilthoven, Driebergen, Houten, Maarssen, Nieuwegein en Zeist.

De overige regio's met bijbehorende kernen zijn:

- **Almere:** Almere;
- **Amersfoort:** Amersfoort, Leusden en Soest;
- **Arnhem:** Arnhem, Duiven, Velp en Westervoort;
- **Bergen op Zoom:** Bergen op Zoom;
- **Bleiswijk-Waddinxveen:** Bleiswijk en Waddinxveen;
- **Breda:** Breda;
- **Den Bosch:** Den Bosch;
- **Drechtsteden:** Dordrecht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht;
- **Eindhoven:** Eindhoven;
- **Helmond:** Helmond;
- **Maastricht:** Maastricht en Beek (Maastricht Aachen Airport);
- **Moerdijk:** Moerdijk;
- **Nijmegen:** Nijmegen, Wijchen en Beuningen;
- **Oss:** Oss;
- **Roosendaal:** Roosendaal;
- **Tiel:** Tiel;
- **Tilburg:** Tilburg;
- **Veldhoven:** Veldhoven;
- **Venlo:** Venlo;
- **Venray:** Venray;
- **Waalwijk:** Waalwijk;
- **Westland:** Westland;
- **Zaltbommel:** Zaltbommel.

**Boek & Offermans
Bedrijfsmakelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in Maastricht, Venlo en
Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
bog@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

HRS Bedrijfsmakelaars

Pettelaarpark 36
Postbus 2073
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
bog@krk.nl
krk.nl
(ook in Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Bedrijfsmakelaars

Javastraat 10 - 18
9401 KZ Assen
059 233 84 20
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Ooms.com

Maaskade 113
Postbus 24040
3007 DA Rotterdam
010 424 88 88
bog@ooms.com
ooms.com
(ook in Dordrecht)

Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

**Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars**

Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
053 485 22 44
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

**Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6800 AN Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande VanOpstal
Bedrijfsmakelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 54
bog@vandersande.nl
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
030 307 89 00
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl