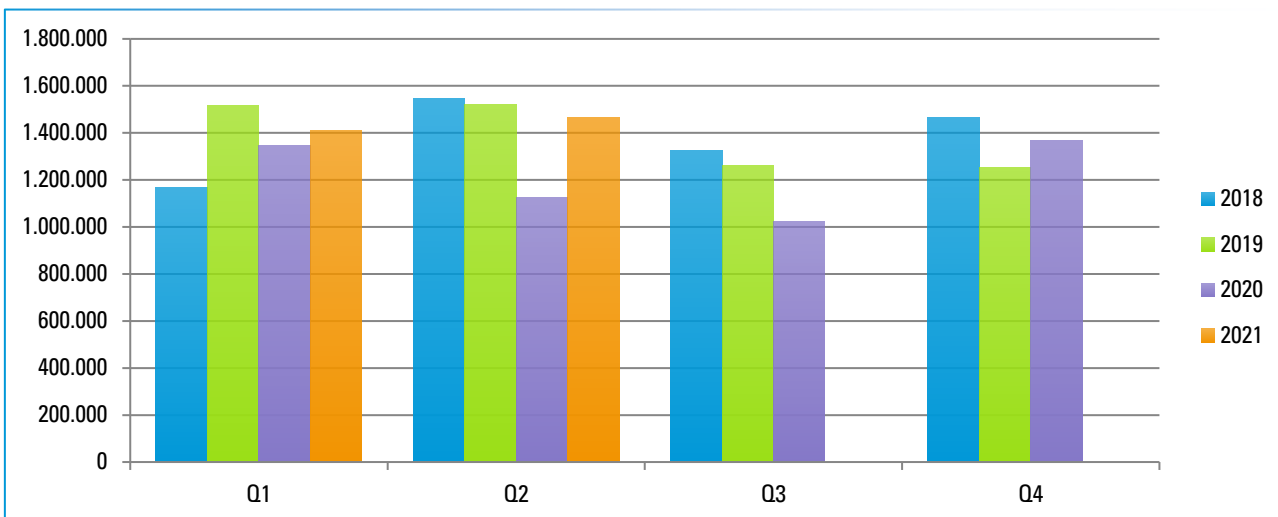


# Marktupdate bedrijventerreinen medio 2021

## 1. Marktdynamiek bedrijventerreinen herstelt zich razendsnel

De locatiedynamiek op bedrijventerreinen heeft zich in het eerste half jaar van 2021 weer snel hersteld. De coronacrisis leidde vooral in het tweede en derde kwartaal van 2020 tot uitstel van investeringsbeslissingen. Inmiddels is de dynamiek weer op het 'oude' niveau. Het gaat hierbij om zowel uitgiftes op nieuwe bedrijventerreinen (*greenfields*), herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen (*brownfields*) als opname in de bestaande vastgoedvoorraad, gemeten in omvang van alle transacties. Dit blijkt uit de **Database Locatiebeslissingen Nederland** van Stec Groep.

**Figuur 1: Omvang locatiedynamiek op bedrijventerreinen Nederland per kwartaal, in vierkante meter**



Bron: Stec Groep, Database Locatiebeslissingen Nederland.

De groei van grootschalige logistiek blijft de belangrijkste oorzaak voor het hoge vraagniveau. Locatiebeslissingen in dit segment in het eerste half jaar van 2021 zijn bijvoorbeeld JYSK op Flevokust in Lelystad (25 hectare kavel), DSV op Logistiek Park Moerdijk (34 hectare), VidaXL (20 hectare) en DSV (9 hectare) op Trade Port Noord in Venlo (9 hectare) en Alloga op Foodpark in Veghel (13 hectare).

## 2. E-commerce drijvende kracht logistieke vraag; forse groei kleinschalige stadsdistributie

Binnen de logistieke vraag is e-commerce nog steeds de drijvende kracht. Pure e-commerce bedrijven waren in het eerste half jaar van 2021 goed voor bijna een kwart van de logistieke locatiedynamiek. Denk aan online spelers als Picnic (onder andere fulfilmentcentra in Zwolle en Ridderkerk), JD.com (Venray) en Clipper Logistics (voor online modewinkel Farfetch, in Venray). In vierkante meters domineren uiteraard de (X)XL vestigers, maar in aantal is een sterke opmars van (kleinschalige) stadsdistributie zichtbaar. De afgelopen jaren lag het aandeel van stadslogistiek in het totaal **aantal** logistieke transacties rond circa 5%, in 2021 ligt dit aandeel op circa 15%. Bekende voorbeelden zijn de verdere uitrol van Picnic hubs, de recente aankondiging van nieuwe DHL City Hubs en de groei in aantal City Hubs van Jumbo. Het is ook een segment waar relatief nieuwe spelers als Budbee, MondialRelay en Red je Pakketje sterk groeien. Bovendien valt op in de transactiedynamiek dat er collectieve concepten (zoals ALC en CLIC in Amsterdam) voet aan de grond krijgen en bedrijven daarnaast kiezen voor een zelfstandige uitrol van een fijnmazig distributienetwerk voor de last mile.

Opvallend aan de ruimtevraag vanuit stadsdistributie is dat deze relatief veel in de bestaande voorraad landt. Bijna de helft van de ruimtevraag (in vierkante meters) in dit segment belandt in een bestaand pand, terwijl dit voor de gehele logistieke ruimtevraag op circa een kwart ligt. Verklaring hiervoor is dat de

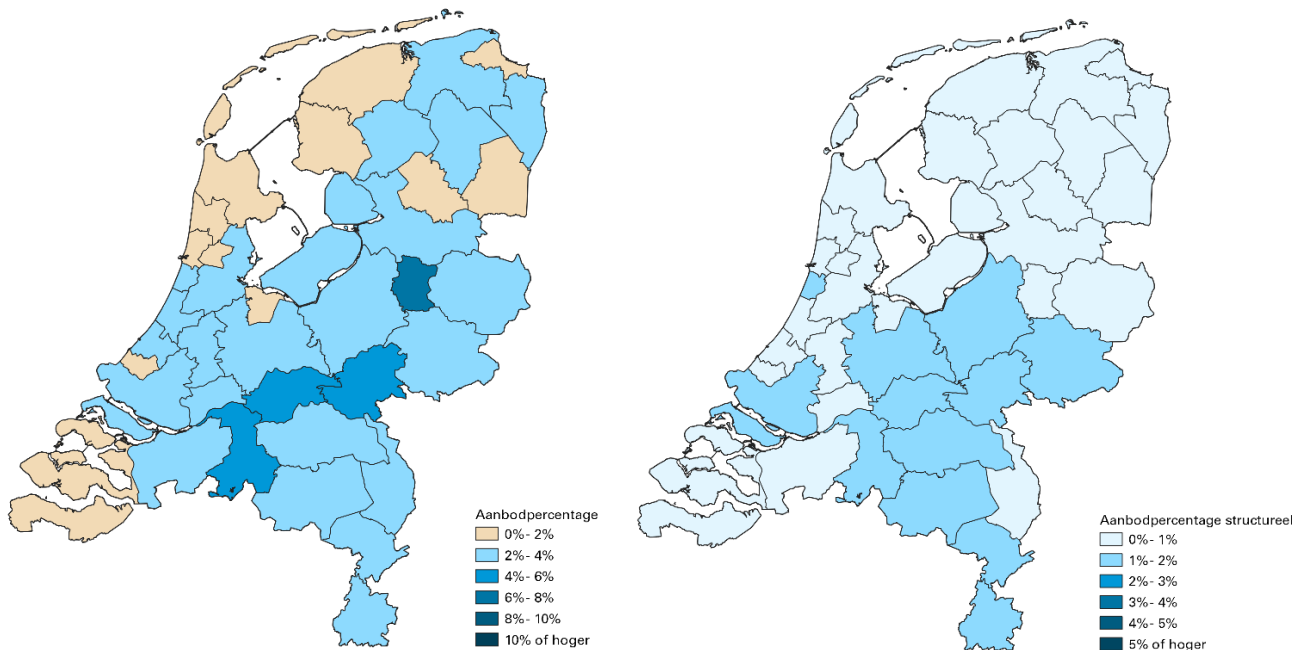
kleinschalige hubs aan de stadsrand veelal 1.000 tot 5.000 m<sup>2</sup> aan vastgoed nodig hebben en met minder hoogtemeters uit de voeten kunnen dan de grotere distributiecentra. Tegelijkertijd zien we dat sommige partijen kiezen voor een grotere opzet op een strategische locatie ten opzichte van het stedelijk gebied. Denk aan de Home Shop Centers van Albert Heijn in Oosterhout (centraal in regio Arnhem-Nijmegen) en in Bleiswijk (voor regio Den Haag-Leiden-Zoetermeer). De beleidsmatige uitdaging voor de sterk groeiende markt voor stadsdistributie is om regie te voeren op die locaties in het stedelijk gebied waar vestiging gewenst en ongewenst is.

### 3. Aanbod is laag, maar bestaande voorraad is nog beter te benutten

De aanhoudende vraag houdt het aanbod aan bedrijfsruimte op een laag niveau. Met onze aanbodmonitor bedrijventerreinen monitoren we halfjaarlijks het aanbod op bedrijventerreinen. Het aanbod ligt in elke provincie sinds begin 2019 onder een gezond frictieniveau van circa 5%. De bedrijfsruimtemarkt is medio 2021 in diverse COROP-regio's erg krap. In alle provincies ligt het aanbodpercentage medio 2021 lager dan 4%.

Ook het structurele aanbod is laag in elke provincie. We hanteren hier de definitie dat een pand op drie meetmomenten (halfjaarlijks) achtereenvolgens wordt aangeboden. De meeste provincies hebben een structureel aanbodpercentage van minder dan 1%. Voor heel Nederland is het structurele aanbodpercentage 0,7% medio 2021. Het structurele aanbod is ook op COROP-niveau laag.

**Figuur 2: Aanbod (links) en structureel aanbod (rechts) op bedrijventerreinen per COROP medio 2021**



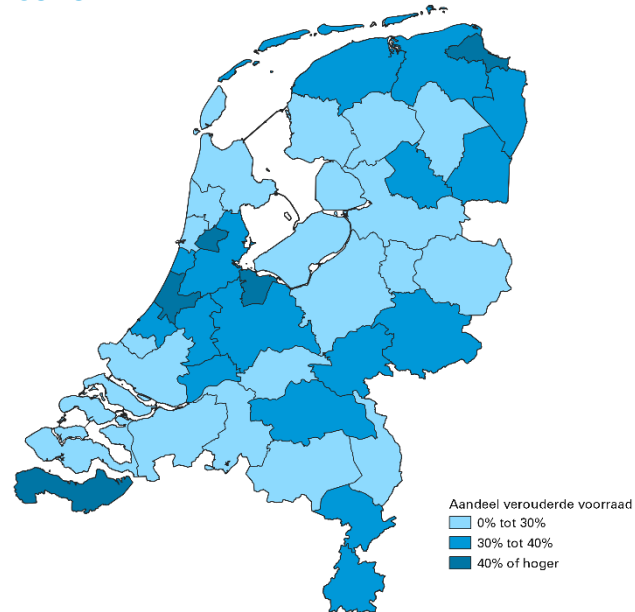
Bron: Stec Groep, Aanbodmonitor bedrijventerreinen.

#### AANBOD VERSUS LEEGSTAND

Stec Groep registreert panden op bedrijventerreinen die openbaar (op de vrije markt) te huur of te koop worden aangeboden. Vastgoed dat wordt aangeboden staat niet per definitie (al) leeg. Er kan bijvoorbeeld een huurder/koper gevonden worden voordat het pand daadwerkelijk leeg komt te staan. Tegelijkertijd kan er ook sprake zijn van verborgen leegstand: (delen van) panden die leeg staan maar niet actief worden aangeboden. De omvang van het aanbod op bedrijventerreinen is een van de indicaties van de krapte op de markt.

Weinig aanbod betekent niet per definitie dat de bestaande voorraad van goede kwaliteit en toekomstbestendig is en optimaal benut wordt. We zien daarin nog een grote opgave. Zo kunnen bedrijventerreinen op veel plekken nog intensiever benut worden. Recent onderzochten we bijvoorbeeld voor de provincie Utrecht de mogelijkheden tot intensivering. Utrechtse gemeenten en regio's hebben afgesproken om 20 tot 30% van de vraag op bestaande bedrijventerreinen te faciliteren door intensiever gebruik te maken van de ruimte, zie ook [bericht website utrecht.nl](#): Ook zien we dat een behoorlijk aandeel van de vastgoedvoorraad op bedrijventerreinen verouderd is. Een bedrijfspand heeft een gemiddelde economische levensduur van zo'n veertig jaar. Na veertig jaar voldoen de meeste bedrijfspanden niet meer aan moderne standaarden voor bedrijfsprocessen. In Nederland is circa een derde van het bedrijfsvastgoed veertig jaar of ouder. Zie figuur 3 voor het aandeel van de vastgoed voorraad op bedrijventerreinen dat veertig jaar of ouder is per COROP-regio.

**Figuur 3: Aandeel voorraad op bedrijventerreinen 40 jaar of ouder per COROP**

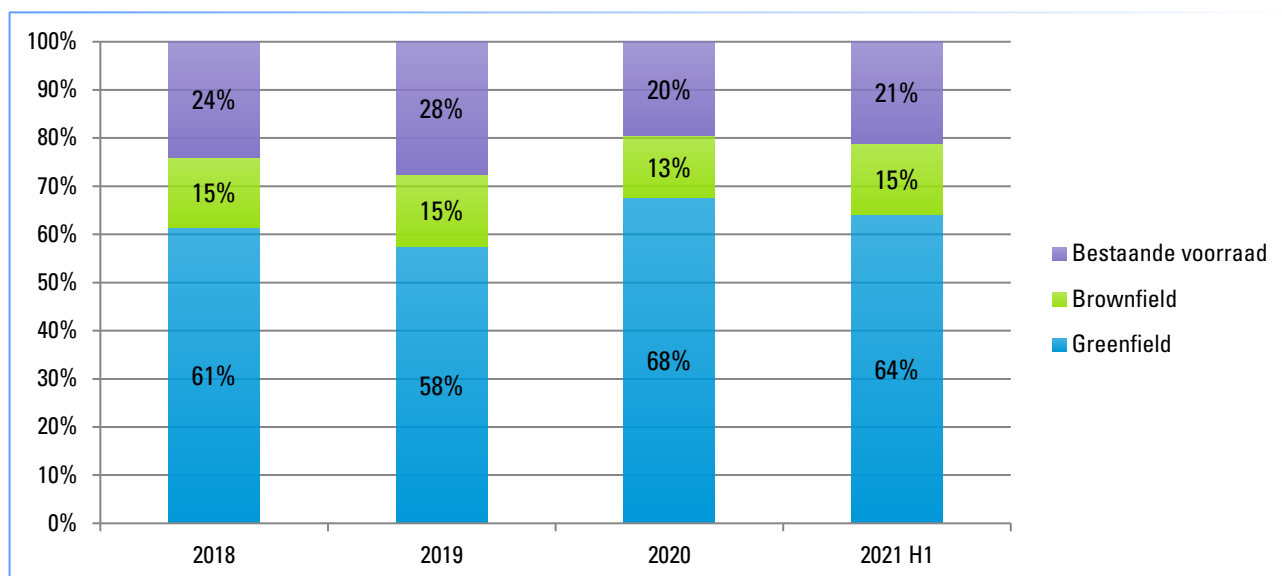


Bron: Stec Groep, op basis van BAG en IBIS.

#### 4. Marktaandeel brownfields blijft vooral nog gelijk

In het eerste half jaar van 2021 landde circa 15% van de logistieke ruimtevrage vanuit eindgebruikers op een brownfield. Daarmee blijft dit aandeel vanaf 2018 vrij stabiel. Tegelijkertijd zien we dat ontwikkelaars naarstig op zoek blijven naar dit soort herontwikkelingslocaties. In het aantal vierkante meters dat nog in de pijplijn zit zien we bovendien dat het aandeel van brownfields hoger ligt. We verwachten dan ook dat dit aandeel in de komende jaren wel gaat toenemen mede vanwege het opdrogende aanbod aan greenfields.

**Figuur 4: Logistieke locatiedynamiek eindgebruikers naar type ruimte (aandeel in vierkante meter)**



Bron: Stec Groep, Database Locatiebeslissingen Nederland.

Herontwikkeling is aantrekkelijk op locaties waar 'oude economie' verdwijnt. In sommige gevallen zijn dit locaties die over specifieke kwaliteiten beschikken, zoals een hoge milieucategorie of ontsluiting via water. Voorbeelden zijn de ontwikkeling van WDP op Krogten Zuid in Breda (waterontsluiting, milieucategorie 5) of de ontwikkeling van Borghese Logistics op de kop van het Duivelseiland (Krabbegors) in Dordrecht

(categorie 5.2). Na herontwikkeling voor logistieke doeleinden worden deze kwaliteiten van locaties lang niet altijd benut. Terwijl dit juist locaties zijn die voor de 'nieuwe economie', bijvoorbeeld circulaire activiteiten als recycling of biobased productie, aantrekkelijk zijn. Tegelijkertijd merken we dat overheden nog maar beperkt inzicht hebben op de potentie, kansen en risico's van grootschalige herontwikkelingslocaties. Meer grip en regie op gewenste en ongewenste locaties voor herontwikkeling is wenselijk om dynamiek te sturen naar die locaties passend bij gemeentelijke en provinciale plannen.

## 5. Transitie naar circulaire economie vertaalt zich steeds vaker in concrete ruimtevrage

De noodzaak voor de transitie naar een duurzame en circulaire economie lijkt steeds beter door te dringen. Op bedrijventerreinen zien we dit in de concrete ruimtevrage terug. Het gaat zowel om nieuwe activiteiten als bestaande bedrijven die (productie)processen circulair en duurzaam inrichten. Voorbeelden van nieuwe activiteiten zijn de waterstoffabriek van VoltH2 op Industriepark Axelse Vlakte in Westdorpe, de productie van Bio-LNG op de energiecampus in Leeuwarden door Rolande en de bouw van een fabriek voor biobrandstof in het Amsterdamse havengebied door GIDARA Energy.

**Figuur 5: Nieuwe waterstoffabriek VoltH2 (links) en nieuwe locatie Aben in Katwijk (rechts)**



Bron: NorthSeaPort & Property.nl.com

Ook bestaande bedrijven geven invulling aan circulaire ambities. We lichten drie voorbeelden toe:

- Bouwbedrijf Dura Vermeer heeft in 's-Gravendeel een circulaire bouwhub geopend. Hier worden gebruikte bouwmaterialen en gebouwelementen en -onderdelen tijdelijk opgeslagen, bewerkt en een nieuwe bestemming gegeven. Vanaf de bouwhub wordt alle binnenstedelijke logistiek elektrisch opgepakt.
- Een ander voorbeeld is Intal, dat vestigingen uit Opmeer en Medemblik samenvoegt in een nieuwe locatie in Schagen. Ze kochten een bestaand pand dat op een circulaire manier wordt getransformeerd tot productielocatie en hoofdkantoor. Al het aluminium dat Intal in raam-, deur- en vliesgevelsystemen toepast wordt grotendeels geproduceerd uit gerecycled aluminium. Ze zijn bezig met de ontwikkeling van businessmodellen om het gehele proces van inkoop tot en met realisatie van de projecten circulair te maken.
- Aben is van oorsprong een agrarisch bedrijf, dat sinds 2003 ook gespecialiseerd is in productie van duurzame energie. Recent kochten zij een watergebonden kavel in Katwijk (Cuijk) om Bio LNG uit plantaardige resten te produceren.

Uit de recente locatiedynamiek destilleren we een tweetal cruciale locatiefactoren:

1. Voldoende fysieke en milieuruimte: inzameling, reviseren en recyclen kunnen hinder veroorzaken voor de omgeving (denk aan geur, stof en geluid). Het belang van ruimte voor activiteiten in hogere milieucategorieën neemt toe als spil van de circulaire economie.
2. Multimodaal ontsloten locaties: bereikbaarheid over de weg blijft belangrijk, maar het belang van multi- en synchro-modale oplossingen neemt verder toe. Voor segmenten als kunststoffen (bijvoorbeeld recycling van plastics), agrifood (bijvoorbeeld biovergisting), consumptiegoederen (bijvoorbeeld autobanden, kartons) en bouwlogistiek is vervoer over water een reëel alternatief.

De transitie naar een circulaire economie heeft tot gevolg dat de 'oude' en fossiele economie gaat verdwijnen. Dit betekent ook dat locaties vrij gaan vallen. Dit biedt in potentie ruimte voor nieuwe circulaire activiteiten, maar onze verwachting is dat in de komende tien jaar de lineaire, fossiele economie en de circulaire, groene economie naast elkaar bestaan. Hiermee ontstaat ook een ruimtelijke opgave om voldoende ruimte te bieden aan de circulaire transitie en tegelijkertijd voor te sorteren op vrijkomende ruimtes in de bestaande voorraad.

#### ONDERZOEKSVERANTWOORDING

Sinds 2000 houdt Stec Groep de **Database Locatiebeslissingen Nederland** bij. Vorig jaar publiceerden we de uitkomsten over de laatste twintig jaar: klik [hier](#). De database registreert de strategische locatiebeslissingen van bedrijven en de achterliggende motieven. Voorkeuren voor regio's worden hiermee goed zichtbaar en er ontstaan bruikbare handvatten voor ruimtelijk-economisch beleid. Oorspronkelijk richtte de database zich op bovenregionale locatiekeuzes. Aanvullend registreren we sinds eind 2017 ook de grotere locatiekeuzes binnen de regiogrenzen. Voor bedrijventerreinen geldt daarbij een ondergrens van circa 1.000 m<sup>2</sup> pand en/of 3.000 m<sup>2</sup> kavel. We koppelen deze locatiekeuzes aan allerlei ruimtelijk-economische data zoals locatietype, sector en activiteit, bereikbaarheid en arbeidsmarkt. Hiermee beschikken we over een unieke database met inmiddels meer dan 5.000 geregistreerde locatiebeslissingen van bedrijven. We registreren de locatiekeuzes op basis van aankondigingen van bedrijven.

Sinds begin 2019 registeren we het aanbod op bedrijventerreinen in de '**Aanbodmonitor**'. Elk half jaar koppelen we gegevens van Funda in Business aan de contouren van IBIS Bedrijventerreinen en aan de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). Op deze manier hebben we tot op pandniveau inzicht in het aanbod op de Nederlandse bedrijventerreinen inclusief kwalitatieve gegevens als bouwjaar, ligging en omvang.

Vragen? Neem contact op met:

Hub Ploem  
h.ploem@stec.nl

Peter Stopel  
p.stopel@stec.nl



026 751 41 00

[www.stec.nl](http://www.stec.nl)