

Help, bedrijfspand gezocht! Aanbod zakt naar recorddieptepunt

Update leegstand en aanbod bedrijventerreinen 2022

Succes gewenst aan wie een bedrijfspand zoekt: aanbod en leegstand zijn inmiddels gezakt tot 3,8% van de voorraad en op bedrijventerreinen zelfs naar een recorddieptepunt van 1,8%, zo blijkt uit de laatste 'Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen' van Stec Groep.

De krapte doet zich voor over de volle breedte: zowel in de stad als in het landelijk gebied en op alle soorten bedrijventerreinen. Daar komt bij dat bijna een op de twee panden die worden aangeboden incurante panden zijn die al langere tijd leeg staan. Denk hierbij aan bedrijfsruimten die slecht scoren op duurzaamheid, maatvoering en ligging. De ruimtevraag op bedrijventerreinen blijft daarentegen naar verwachting hoog door trends als energietransitie, circulaire economie en de forse verstedelijkingsopgave (zie ons [whitepaper](#)). Er is dus een nijpend tekort aan beschikbare en courante bedrijfsruimte op bedrijventerreinen in Nederland.

Door periodiek – op zijn minst jaarlijks – aanbod en leegstand op bedrijventerreinen te monitoren kan op lokaal niveau problematische krapte (of overaanbod) op tijd gesignaleerd worden. Dit gebeurt nu veel te weinig.

Steeds meer krapte op bedrijfsruimtemarkt in Nederland

Waar leegstand van bedrijfsruimte in 2015 nog rond een gezond frictieniveau van 5% lag, worden vanaf 2019 de eerste tekenen van krapte zichtbaar (tabel 1). Het CBS toont dit aan met de landelijke leegstandsmonitor. Een zakkend leegstandsniveau betekent dat het voor ondernemers steeds moeilijker wordt om geschikte ruimte te vinden om uit te breiden of te verhuizen. Hierdoor worden bedrijven in hun groei geremd.

Tabel 1: Leegstand van bedrijfsruimte in Nederland

Meetmoment	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Leegstandspercentage	4,7%	4,5%	4,3%	4,3%	4,0%	3,9%	3,8%

Bron: CBS - Landelijke leegstandsmonitor, 2015-2021.

Aanbod van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen ongezond laag

Uit onze aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen (halfjaarlijks monitoren we het aanbod op alle terreinen in Nederland) blijkt dat deze ontwikkeling zich ook op bedrijventerreinen afspeelt. De krapte op bedrijventerreinen is alleen nóg groter. De afgelopen jaren schommelt het aanbod (tabel 2), maar het percentage aangeboden bedrijfsruimte blijft echter consequent (ver) onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Begin dit jaar zakte het aandeel aangeboden panden op bedrijventerreinen zelfs onder de 2%. Tussen provincies is het verschil in aanbod minimaal. Krapte wordt momenteel op alle bedrijventerreinen in Nederland gevoeld. We houden ook bij hoeveel panden structureel worden aangeboden. Dit is het geval als een pand op drie achtereenvolgende meetmomenten aangeboden wordt. Begin 2022 werd circa 42% van het totale aanbod structureel aangeboden. Bijna een op de twee aangeboden panden staat dus een jaar of langer leeg.

Tabel 2: Aanbod bedrijfsruimte op bedrijventerreinen in Nederland

Meetmoment	2019 H1	2019 H2	2020 H1	2020 H2	2021 H1	2021 H2	2022 H1
Aanbodpercentage	2,9%	3,4%	2,3%	2,5%	3,1%	3,0%	1,7%

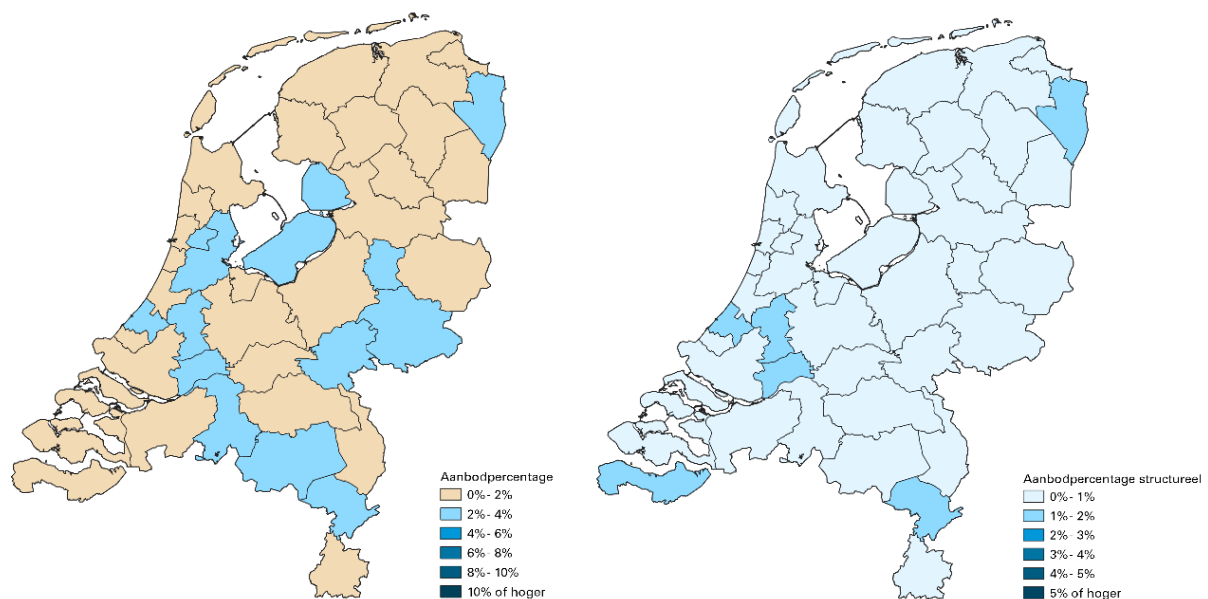
Bron: Stec Groep - Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen, 2019-2022.

Op COROP-niveau¹ keert hetzelfde beeld terug. Een groot deel van de COROP-gebieden in Nederland heeft een aanbodniveau op bedrijventerreinen van 2% van de vastgoedvoorraad of minder, zie figuur 1. In 21 van de 40 COROP-regio's is meer dan 40% van het aanbod structureel.

AANBOD TEN OPZICHTE VAN LEEGSTAND

Stec Groep registreert panden op bedrijventerreinen die te huur of te koop worden aangeboden. Vastgoed dat wordt aangeboden staat niet per definitie (al) leeg. Er kan bijvoorbeeld een huurder of 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.

Figuur 1: Aanbod (links) en structureel aanbod (rechts) op bedrijventerreinen per COROP begin 2022



Bron: Stec Groep - Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen, 2022.

Aanbod van bedrijfsruimte heeft verschillende kenmerken...

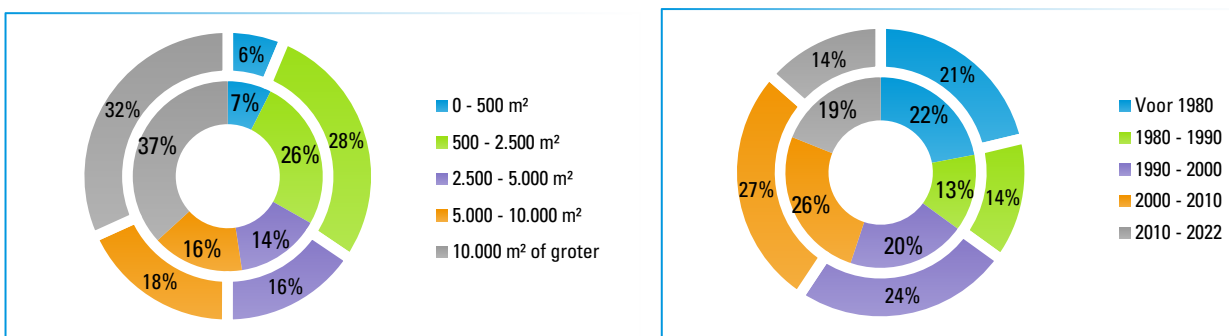
Door kenmerken van het aanbod in kaart te brengen krijgen we een beter kwalitatief inzicht in aanbod en leegstand op bedrijventerreinen. Hiervoor hebben we aanvullende analyses uitgevoerd. We behandelen hieronder de drie belangrijkste.

Ten eerste hebben we de bruto vloeroppervlak van het aanbod geanalyseerd. In figuur 2 is links het (structurele) aanbod naar grootteklasse ingedeeld, uitgedrukt in aandeel van de totale oppervlakte van het aanbod. Alle grootteklassen zijn vrij evenredig aanwezig in het aanbod. We zien dat de categorie 10.000 m² of groter het grootste aandeel in de oppervlakte heeft. In het structurele aanbod (buitenste ring) is dit aandeel een stuk kleiner. Ook de categorie 500 tot 2.500 m² heeft een groot aandeel in het aanbod.

Ten tweede hebben we de bouwjaar van aangeboden panden geanalyseerd. In figuur 2 is rechts het (structurele) aanbod naar bouwjaar ingedeeld, uitgedrukt in aandeel van de totale oppervlakte van het aanbod. De verschillende categorieën zijn hier vrij evenredig vertegenwoordigd. We zien in het structurele aanbod dat oudere panden sterker zijn vertegenwoordigd dan nieuwere panden. Oudere panden zijn minder aantrekkelijk (qua uitstraling en functionaliteiten) en worden daarom langer aangeboden.

¹ Een COROP-gebied is een gebied met een schaalniveau tussen provincies en gemeenten in. COROP-gebieden zijn bedoeld voor regionaal onderzoek. Nederland bestaat uit 40 COROP-gebieden, zie ook figuur 1.

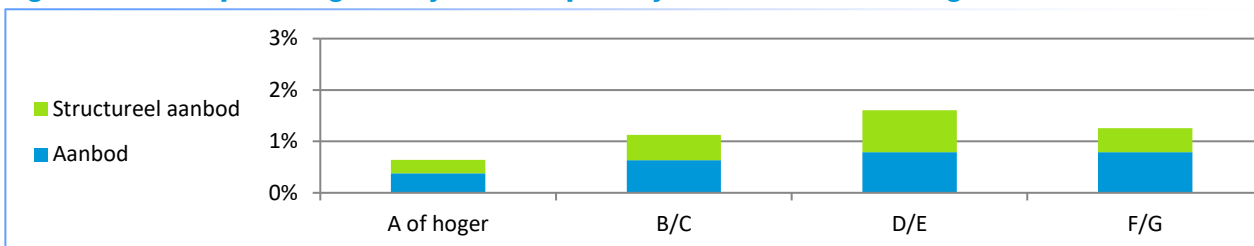
Figuur 2: Aanbod naar omvang en bouwjaar (binnen = totaal aanbod, buiten = structureel aanbod)



Bron: Stec Groep – Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen, 2022.

Ten slotte hebben we de energielabels van de aangeboden panden op bedrijventerreinen geanalyseerd. In figuur 3 is het aanbodpercentage en het aandeel structureel aanbod per energielabelcategorie af te lezen. Het valt op dat panden met een beter energielabel minder vaak en minder structureel worden aangeboden. We merken hierbij wel op dat het aanbodpercentage voor alle categorieën alsnog erg laag is. Uit deze cijfers maken we op dat duurzamere panden aantrekkelijke vestigingsobjecten zijn en daarom minder (lang) worden aangeboden op bedrijventerreinen.

Figuur 3: Aanbodpercentage bedrijfsruimte op bedrijventerreinen naar energielabel



Bron: BAG, 2022; Stec Groep - Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen, 2022.

...maar op alle soorten bedrijventerreinen is bedrijfsruimte schaars

We hebben ook de kenmerken geanalyseerd van bedrijventerreinen waarop bedrijfspanden worden aangeboden. We hebben alle bedrijventerreinen in Nederland ingedeeld naar omvang (netto hectares) en stedelijkheid (uitgedrukt in adressendichtheid). Uit onze analyse (tabel 3) blijkt dat de krapte over de volle breedte speelt: op alle soorten bedrijventerreinen ligt het aanbodniveau van bedrijfsruimte lager dan 2%.

Tabel 3: Aanbod van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen naar kenmerken terrein

Omvang ▼ / Stedelijkheid ►	Niet stedelijk	Stedelijk	Hoogstedelijk
Klein	1,1%	1,9%	1,4%
Midden	1,8%	1,5%	1,5%
Groot	1,9%	1,7%	1,8%

Bron: Stec Groep - Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen, 2022.

Heeft u vragen of wilt u sparren over wat deze inzichten betekenen voor uw bedrijventerreinen?

Neem contact op met:

Evert-Jan de Kort
e.dekort@stec.nl

Callum Lewis
c.lewis@stec.nl



026 – 751 41 00