

Aanbod bedrijfsruimte blijft extreem laag: beter benutten bedrijventerreinen broodnodig

Update leegstand en aanbod bedrijfsruimte op bedrijventerreinen 2023

Aanbod- en leegstandspercentages blijven extreem laag op bedrijventerreinen in Nederland. De leegstand van alle bedrijfsruimte is gezakt tot 3,2% van de voorraad. Op bedrijventerreinen is het aanbod van bedrijfspanden nóg krapper. Het aanbod van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen blijft met 1,8% van de voorraad dicht bij het recorddieptepunt uit 2022. Dit blijkt uit de laatste Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen van Stec Groep.

De extreme krapte op de bedrijfsruimtemarkt belemmert ondernemers bij de ontwikkeling van hun bedrijf. Het remt de in-, uit- en doorstroom van bedrijven en daarmee de dynamiek in de economie en samenleving. Dat is onwenselijk, want juist de grote transitie vragen om veranderende activiteiten en zorgen voor een hoge ruimtevrage naar bedrijventerreinen.

Naast het zorgvuldig toevoegen van nieuw aanbod ligt een belangrijke oplossing in het optimaler benutten en kwalitatief versterken van bestaande bedrijventerreinen. Zo is op vrijwel elk 'gemiddeld' bedrijventerrein nog significante ruimtewinst te boeken (zie ook ons [artikel](#) hierover).

Aanhoudende krapte op bedrijfsruimtemarkt in Nederland

Leegstand van bedrijfsruimte wordt de laatste jaren steeds minder (zie 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 kunnen bedrijven in hun ontwikkeling worden geremd.

Tabel 1: Leegstand van bedrijfsruimte in Nederland

Meetmoment	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Leegstandspercentage	4,7%	4,5%	4,3%	4,3%	4,0%	3,9%	3,8%	3,2%

Bron: CBS - Landelijke leegstandsmonitor, 2015-2023.

Aanbod van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen nóg krapper

Op bedrijventerreinen is het aanbod van bedrijfsruimte nóg krapper (zie tabel 2). Dit blijkt uit onze Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen waarmee we het aanbod op alle bedrijventerreinen

in Nederland monitoren. Het percentage aangeboden vierkante meters bedrijfsruimte op bedrijventerreinen blijft consequent ver onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Dit percentage ligt nu zelfs al meer dan een jaar onder 2%. Tussen provincies is het verschil in aanbod minimaal. Begin 2023 was circa 36% van het totale aanbod structureel. Aanbod wordt als structureel aangemerkt als het pand op drie achtereenvolgende meetmomenten aangeboden wordt. Circa een derde van de aangeboden panden staat dus een jaar of langer leeg. Dit impliceert dat, van het weinige aanbod dat beschikbaar is, een derde ook niet (geheel) voldoet aan de marktvrage.

Tabel 2: Aanbod bedrijfsruimte op bedrijventerreinen in Nederland

Meetmoment	2019 H1	2019 H2	2020 H1	2020 H2	2021 H1	2021 H2	2022 H1	2022 H2	2023 H1
Aanbodpercentage	2,9%	3,4%	2,3%	2,5%	3,1%	3,0%	1,7%	1,6%	1,8%

Bron: Stec Groep - Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen, 2019-2023.

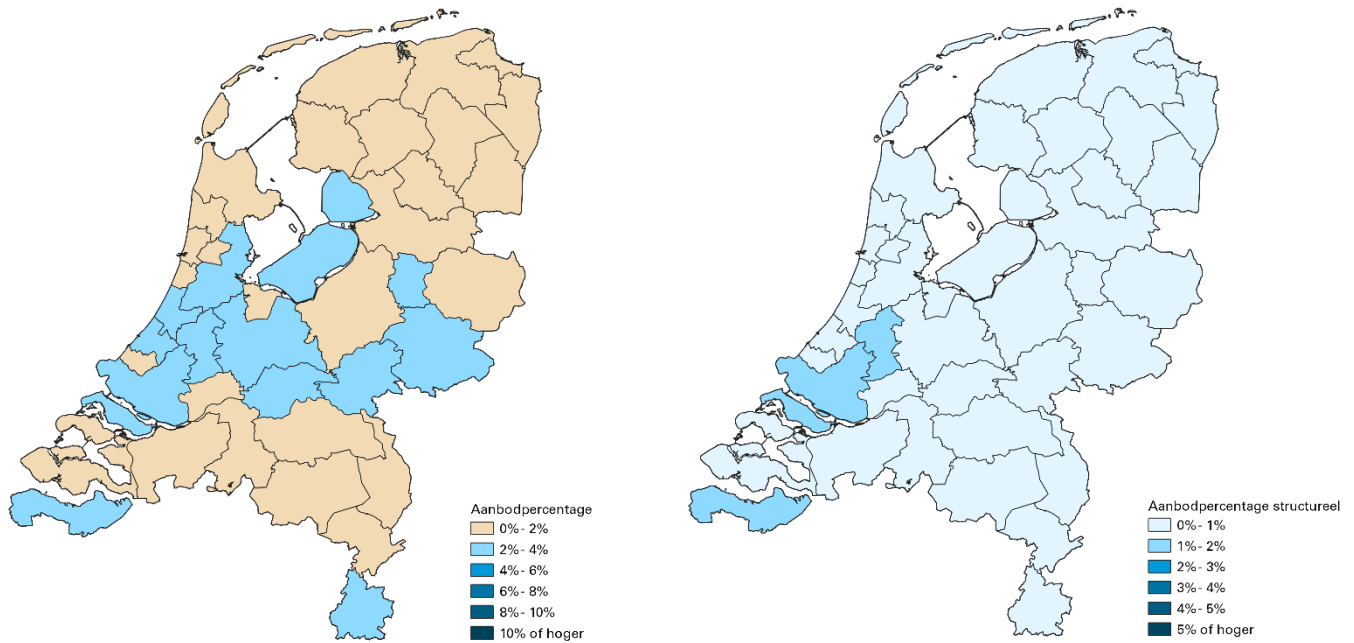
Op regioniveau (per COROP¹) zien we ook vrijwel over de volle breedte krapte terug. In een groot deel van de regio's wordt minder dan 2% van de totale voorraad aan bedrijfsruimte aangeboden (zie figuur 1). In circa een kwart van de regio's is meer dan de helft van dat aanbod structureel. Vaak zijn dit oudere panden met een slechter energielabel en bijvoorbeeld omvang, (vrije) hoogte en locatie die niet meer aan de huidige eisen voldoen.

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. Het CBS registreert administratieve leegstand. Panden worden als leeg geregistreerd als er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Het kan voor komen dat een bedrijf een extra pand huurt maar zich hier niet inschrijft. Een dergelijk pand kan dan onterecht als leegstand worden geregistreerd.

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 1: Aanbod (links) en structureel aanbod (rechts) op bedrijventerreinen per COROP begin 2023



Bron: Stec Groep - Aanbodmonitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen, 2023.

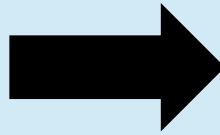
Beter benutten van ruimte op bestaande bedrijventerreinen oplossingsrichting voor tegengaan krapte

Er is een forse vraag naar ruimte op bedrijventerreinen in Nederland. Alle provinciale prognoses bij elkaar laten een vraag zien van zo'n 7.000 hectare komende 10 jaar. Eerder (2019) onderzoek van het Ministerie van EZK liet een bandbreedte zien van 5.500 tot 9.500 hectare. Ruimte op bedrijventerreinen is belangrijk omdat dit de plekken zijn waar we grote stappen zetten in onder meer de energietransitie en transitie naar een circulaire economie. Daarmee zijn bedrijventerreinen belangrijk voor onze (toekomstige) brede welvaart. Tegelijkertijd lopen we ook steeds meer tegen de grenzen van de groei aan. Bovendien waarschuwd het PBL onlangs voor de Europese afspraak om netto geen extra land meer te bebouwen in 2050: 'No Net Land Take'. Het efficiënt gebruiken van de al bestaande ruimte op bedrijventerreinen wordt dus nog belangrijker.

Het beter benutten van de (planologische) ruimte op bedrijventerreinen is een oplossingsrichting voor het tegengaan van de extreme krapte op bedrijventerreinen. Op basis van circa honderd onderzochte bedrijventerreinen in Noord-Brabant, Zuid-Holland en Gelderland constateren we dat op vrijwel elk 'gemiddeld' terrein significante ruimtewinst is te behalen:

- Door de huidige lage aanbod- en leegstandspercentages lijken (oudere) bedrijventerreinen vaak goed benut. Analyses van bestemde bouwvlakken en maximale bouwhoogtes versus het huidige gebruik tonen echter aan dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen vaak niet optimaal wordt benut. Hier zijn nog kansen voor significante ruimtewinst.
- Regelmatig zitten er bedrijven op de 'verkeerde' plek. Denk aan droge bedrijvigheid op waterontsloten kavels. Of lichte bedrijven op een plek die voor hoge milieucategorie bestemd is. En bedrijven die gezien hun activiteiten en/of omvang bijvoorbeeld ook prima in of rondom de binnenstad gevestigd kunnen zijn, waar vaak nog bovengemiddelde leegstand is. Deze mismatches lopen soms op tot tientallen procenten van het oppervlak van een bedrijventerrein.
- Veel (oudere) bedrijventerreinen functioneren goed maar laten ook tekenen van veroudering zien. Fysieke ingrepen op deze terreinen kunnen leiden tot zowel ruimtewinst als een kwaliteitsverbetering en verduurzaming op de bedrijventerreinen.

Voorbeeld intensivering gebruik bouwvlak



Locatie: Bedrijventerrein Kraaiven in Tilburg. Bron: Kadaster, 2022.

Voor de grootste groep bestaande bedrijven is ruimtewinst te behalen door maximaliseren van de bebouwingsmogelijkheden, zowel qua bouwvlakken als qua bouwhoogte. Zie ook voorbeeld hierboven. Hier is wel veel inzet (tijd, capaciteit, geld) van gemeenten en private eigenaren voor nodig. De businesscase voor beter benutten is daarbij nog kansrijker als de maatschappelijke meerwaarde wordt meegewogen.

Bij het intensiveren van de ruimte op bedrijventerreinen is het daarnaast belangrijk om oog te hebben voor de individuele casuïstiek bij bedrijven. Denk hierbij aan onder andere de specifieke bedrijfsvoering en ambities van het bedrijf, recente investeringen in vastgoed of machines/installaties en (gebrek aan) groei bij het bedrijf. Afhankelijk hiervan kan de te behalen ruimtewinst bij bedrijven groter of kleiner zijn.

Bovendien is regelmatig schuifruimte nodig om de ruimtewinst en kwaliteitsverbetering op bestaande terreinen te kunnen realiseren. Beter benutten is dus een deeloplossing, maar kan niet zonder het secuur toevoegen van nieuw bedrijventerrein als gemeenten alle ruimtevrage willen (blijven) accommoderen.



Heeft u vragen of wilt u bespreken 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
www.stec.nl