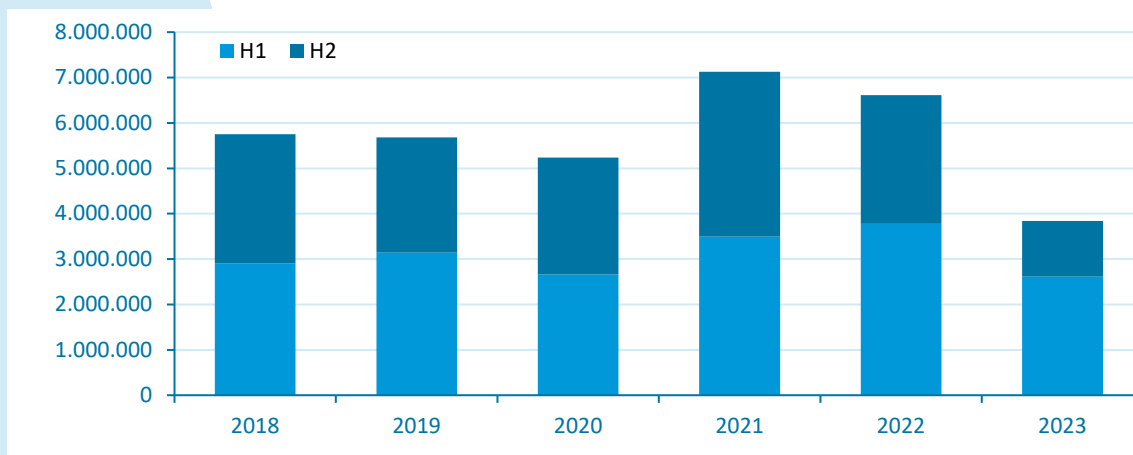


Grenzen aan groei: in 2023 40% minder bedrijventerreinvraag

Grenzen aan groei leiden tot 40% minder ruimtevraag op bedrijventerreinen

Bedrijven hebben in 2023 fors minder ruimte in gebruik genomen op bedrijventerreinen. Na de recordjaren 2021 en 2022 is sprake van een afname van circa 40%. 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. Deze terugval past in het beeld van onder meer de NVM die constateert dat het aanbod van bedrijfsruimte voor het eerst na een lange periode weer is toegenomen in het laatste kwartaal van 2023.

Figuur 1: Ruimtevraag van bedrijven op bedrijventerreinen, in vierkante meter vastgoed, opgesplitst naar eerste (H1) en tweede helft (H2) 2018-2023



Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep.

Netcongestie en stikstof grote knelpunten

Vooral in de tweede helft van het jaar is de terugval goed zichtbaar ten opzichte van voorgaande jaren. Belangrijke oorzaak voor de afname is het opdrogen van (nieuw) aanbod. Afgelopen jaren is veel bedrijventerrein uitgegeven, maar is er nauwelijks nieuw aanbod bijgekomen.

Netcongestie en de stikstofcrisis zijn grote knelpunten in het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein. Tegelijkertijd zorgen deze knelpunten ook voor het uitstellen of afblazen van investeringen bij bedrijven in gebouwen en grond. Bedrijven moeten bijvoorbeeld op veel plekken enkele jaren wachten op een stroomaansluiting, zoals in Emmeloord, Hoogeveen, Ede en IJsselstein. De intrinsieke vraag vanuit bedrijven is er wel maar belemmeringen aan aanbodzijde vormen een blokkade. Investeringen in bijvoorbeeld gebouwen vallen hierdoor terug, zo concludeerde ook het CBS onlangs.

Meer lucht in logistieke markt

Onder de motorkap zien we dat vooral de logistieke ruimtevraag is teruggevallen. Logistieke eindgebruikers, een belangrijke ruimtevrager op bedrijventerreinen, laten in 2023 een teruggang zien van zo'n 40% in ruimtevraag. Zowel XXL-distributiecentra als kleinere dc's werden minder in gebruik genomen. De pijplijn met ontwikkellocaties van vastgoedpartijen is nog goed gevuld. Er staan nog miljoenen vierkante meters in aanbouw of op de planning. Opvallend is om daarom te

zien dat diverse projecten die op risico zijn gebouwd nu nog zonder eindgebruiker zitten. Voorbeelden zijn de ontwikkelingen van Goodman in Maarssen, Logicor in Helmond, GLP in Culemborg en Frasers in Bommel.

Daarnaast zijn er logistieke eindgebruikers die minder ruimte in gebruik nemen dan oorspronkelijk gepland. Het Zweedse modebedrijf NA-KD.com nam in Duiven slechts één van de drie gebouwen in gebruik. In Almere wordt de helft van het dc van Hunkemöller aangeboden. Een derde deel van het nieuwe fulfilmentcentrum van Picnic in Zwolle gaat in de verhuur, terwijl het bedrijf zelf pas in 2025 zijn intrek neemt (pand is begin 2023 opgeleverd). Tegenover regionaal dagblad De Stentor geeft Picnic aan: “In Zwolle kwam een mooie kans voorbij om iets te bouwen en die hebben we op tijd gepakt.” Gezien de enorme piek in ruimtevraag in 2021 en 2022 lijkt deze gedachte bij meer bedrijven te hebben gespeeld. De marktomstandigheden van een lage rente en een beperkt aanbod aan grond gaven een sterke prikkel aan investeringsbeslissingen bij bedrijven. Nu (rente)kosten zijn gestegen en risico’s zijn toegenomen worden sommige plannen bijgesteld. Hierdoor lijkt er weer enige lucht in de markt te ontstaan.

Transities zorgen voor steeds meer investeringen en ruimtevraag op bedrijventerreinen

Wat opvalt is dat steeds meer dynamiek op bedrijventerreinen rechtstreeks voortkomt vanuit de grote transities zoals de energietransitie, circulaire economie (grondstoffentransitie) en voedseltransitie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan investeringen van bedrijven gericht op de productie van (delen van) windturbines, de opslag en distributie van zonnepanelen en de inzameling en verwerking van afval- en reststromen. Bovendien is hierin een duidelijke versnelling zichtbaar: in 2018 was 3% van de locatiedynamiek en ruimtevraag rechtstreeks toe schrijven aan de transities. In 2022 bedroeg dit 5% en in 2023 al 10%. Dit bevestigt het beeld uit onze provinciale behoefteprognoses waaruit blijkt dat veel transities op bedrijventerreinen samenkomen en daar extra ruimte vragen. Ook past het in recente bevindingen van het PBL, dat stelt dat circulaire economie tot wel 40% extra ruimtevraag op bedrijventerreinen kan opleveren.

Tabel 1: Voorbeelden ruimtevraag gedreven vanuit grote transities

Energietransitie	Grondstoffentransitie	Voedseltransitie
		
<p>Alfen – Almere Ontwikkelaar en producent van onder andere transformator-stations, energieopslag-systemen en laadpalen voor elektrische auto’s.</p>	<p>DBG Bio Energy – Delfzijl Omzetten van industrieel afval in bioLNG, groene kunstmest en vloeibare CO₂.</p>	<p>Growy – Amsterdam Volledig geautomatiseerde <i>vertical farm</i> voor slagewassen, kruiden en microgroenten.</p>
<p>Nieuwbouw hoofdkantoor en bedrijfslocatie naast bestaande vestiging. Circa 24.000 m² op 3,3 hectare.</p>	<p>Nieuwe fabriek op een kavel van tien hectare op het Chemiepark, met een ontsluiting aan het water.</p>	<p>Growy huurt 4.750 m² in CTPark Amsterdam City voor het nieuwe hoofdkantoor en de <i>vertical farm</i>.</p>

Bron: Bessels Architecten, DBG Bioenergy, Growy

Oproep Stec Groep

- 1. Ga juist nu door met planvorming voor bedrijventerreinen:** de stroomblokkades zijn tijdelijk. Het net wordt verzaamd en op steeds meer plekken werken bedrijven aan slimme oplossingen zoals smart energy hubs. Bovendien is er komende tien tot vijftien jaar een structureel grote vraag naar bedrijventerreinen door de transitie. Het is dus essentieel om nu plannen voor bedrijventerreinen verder voor te bereiden zodat deze transitievraag kan landen. Dit is hard nodig voor vernieuwing van onze economie en het toekomstige verdienvermogen van Nederland.
- 2. Zet nog veel meer in op beter benutten:** het behouden en beter inzetten van bestaande bedrijventerreinen is door de grote ruimtedruk nog belangrijker dan ooit. Om doorbraken te realiseren is meer capaciteit en geld nodig en daar ligt een belangrijke rol voor de provincies samen met het Rijk. Ook is het cruciaal om voldoende schuifruimte te borgen en realiseren om in de transitiefase bestaande locaties om te bouwen en opnieuw duurzaam in te vullen.
- 3. Zorg voor ruimtelijk-economische visie en transitieprognoses:** het ontbreekt nationaal, maar ook binnen veel provincies, regio's en gemeenten aan ruimtelijk-economische visie. Hoe ziet de economie van 2050 eruit? Waar willen we heen? Hoe laten we de transitie slagen? Wat vraagt dit concreet van de ruimte voor economie (transitieprognose), waaronder bedrijventerreinen? Antwoord op deze vragen is keihard nodig als fundament en perspectief voor de grote verbouwingsoperatie en ruimtelijke puzzel waar we als Nederland in zitten. Onderbouwd terug redeneren vanuit de toekomst is essentieel voor de juiste investeringsbeslissingen nu.

Onderzoeksverantwoording

Sinds 2000 houdt Stec Groep de **Database Locatiebeslissingen Nederland** bij. In 2020 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 2018 ook locatiekeuzes binnen de regiogrenzen. Voor bedrijventerreinen geldt daarbij een ondergrens van circa 1.000 m² pand en/of 3.000 m² 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 bijna 6.000 geregistreerde locatiebeslissingen van bedrijven. Registratie van locatiekeuzes vindt plaats op basis van aankondigingen van bedrijven.

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Heeft u vragen over wat deze inzichten betekenen voor uw ruimtelijk-economische strategie en opgaven op werklocaties? Neem contact op met:

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

Hub Ploem
h.ploem@stec.nl

Juriën Poulussen
j.poulussen@stec.nl