

Tegenwind voor transitie, onrust op bedrijventerreinenmarkt

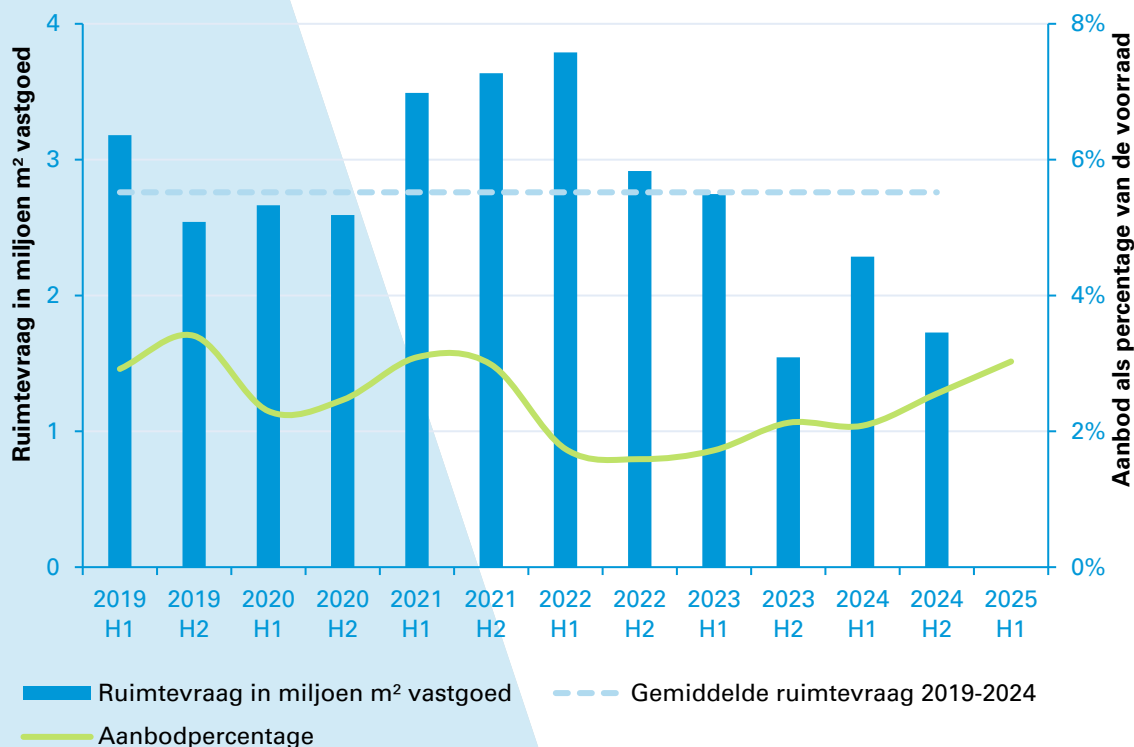
Ruimte vraag stabiliseert, aanbod begint langzaam op te lopen richting gezond niveau

Bedrijven hebben in 2024 ongeveer evenveel ruimte op bedrijventerreinen in gebruik genomen als in 2023. In beide jaren was sprake van een totale ruimte vraag van ruim 4 miljoen m² vastgoed. Na een sterke vraagterugval in het tweede half jaar van 2023, is er nu sprake van stabilisatie. De locatiedynamiek ligt daarmee voor het tweede jaar op rij op een significant lager niveau dan in de topjaren daarvoor. Deels is dit noodgedwongen door allerlei beperkingen en onzekerheden, deels door een lagere economische groei. 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.

Er is nog altijd sprake van een krappe markt op de bedrijventerreinen. Het percentage aangeboden bedrijfsruimte blijft sinds 2019 consequent onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Sinds 2022 neemt het aanbod echter voorzichtig toe. Steeds vaker zien we weer 'te huur' of 'te koop' borden op bedrijventerreinen. Dit komt mede doordat ontwikkelaars in de afgelopen jaren de voorraad fors hebben uitgebreid met nieuw aanbod. Inmiddels ligt het aanbod op circa 3% van de voorraad.

Dit blijkt uit de **Database Locatiebeslissingen Nederland** en de **Aanbodmonitor Bedrijfsruimte op Bedrijventerreinen** van Stec Groep.

Figuur 1: Gerealiseerde ruimte vraag en aanbodpercentage op bedrijventerreinen



Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland & Aanbodmonitor Bedrijfsruimte op Bedrijventerreinen, Stec Groep.

Logistiek blijft grootste ruimtevrager

Logistieke activiteiten zijn goed voor zo'n 65% van de totale ruimtevrage op bedrijventerreinen in 2024 en voeren daarmee (nog steeds) de boventoon. Ook afgelopen jaar bleek de sterke aantrekkingskracht van Nederland op (Europese) distributiecentra met nieuwe vestigingen van onder andere cosmeticabedrijf Rituals (Tiel), het Japanse kledingmerk Uniqlo (Puttershoek), de Deense retailer Søstrene Grene (Venlo) en het Amerikaanse Foot Locker (Haps). Maar de logistieke uitbreidingsdrift komt niet enkel vanuit consumentgerichte logistiek. Ook bedrijven als Stedin (Vianen), TenneT (Apeldoorn) en ASML (Oirschot) kondigden nieuwe logistieke operaties aan.

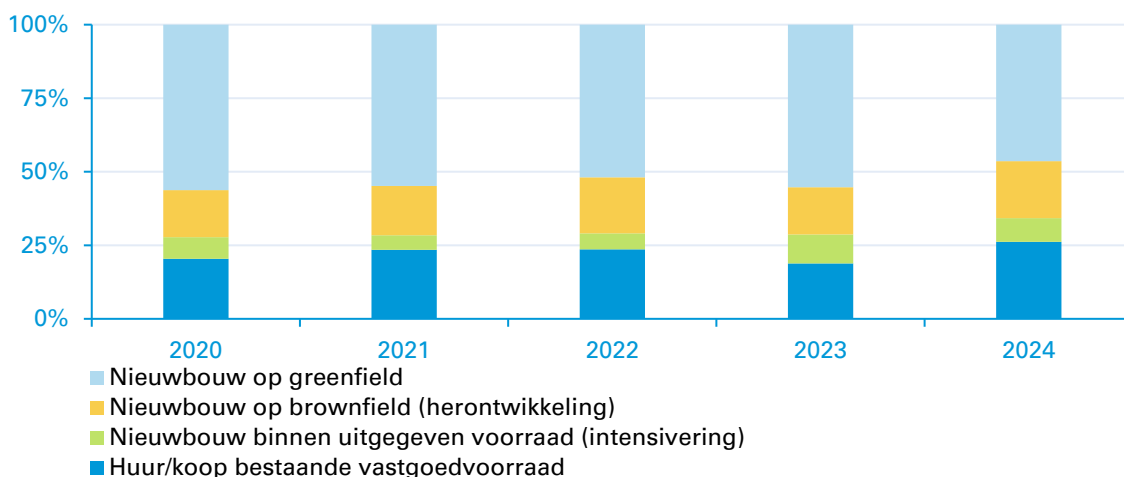
Bij grootschalige ruimtevragers ligt de aandacht vaak op logistiek, maar ook de doorgroei van industriële activiteiten vraagt ruimte voor grote kavels. Enkele voorbeelden uit 2024 zijn:

- Nijhuis Saur, een bedrijf in waterbehandeling en -zuivering, kondigde een nieuwe vestiging aan in Doetinchem (5 hectare)
- Automatiseringsbedrijf Verbruggen Palletizing Solutions is in Emmeloord gestart met de bouw van een nieuwe locatie (3 hectare)
- Scania opent een nieuwe locatie in Zwolle voor de afbouw en opslag van trucks (5 hectare)
- Trailerbouwer Broshuis kocht in Kampen 4 hectare grond voor groei van de activiteiten
- GMB, een bedrijf in duurzame oplossingen op het gebied van waterkwaliteit en -veiligheid, bio-energie en industriële bouw en infra, bouwt in Dodewaard een nieuwe hoofdlocatie (5 hectare)

In 2024 meer dan de helft van de ruimtevrage in bestaande voorraad

De krappe markt en allerlei belemmeringen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen maken dat marktpartijen hun focus steeds meer verleggen naar de bestaande voorraad. In 2024 werd zo'n 55% van alle in gebruik genomen ruimte binnen de bestaande voorraad gerealiseerd, via huur/koop van bestaande panden, intensivering van bestaande kavels en herontwikkeling. Daarmee is het deel van de ruimtevrage dat in de bestaande voorraad landt voor het eerst in de afgelopen vijf jaar groter dan het deel dat op nieuwe uitgeefbare terreinen landt.

Figuur 2: Ruimtevrage naar type ontwikkeling



Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep.

Onzekerheid funest voor transitiegolf

Na een aantal jaren waarin de ruimtevrage vanuit circulaire activiteiten duidelijk toenam zien we afgelopen jaar dat er een pas op de plaats wordt gemaakt. Vorig jaar zagen we al dat door netcongestie en stikstofproblematiek de ruimtelijke limieten op bedrijventerreinen worden bereikt. Op de korte termijn blijven verschillende seinen op rood staan. Het gevaar hiervan is dat

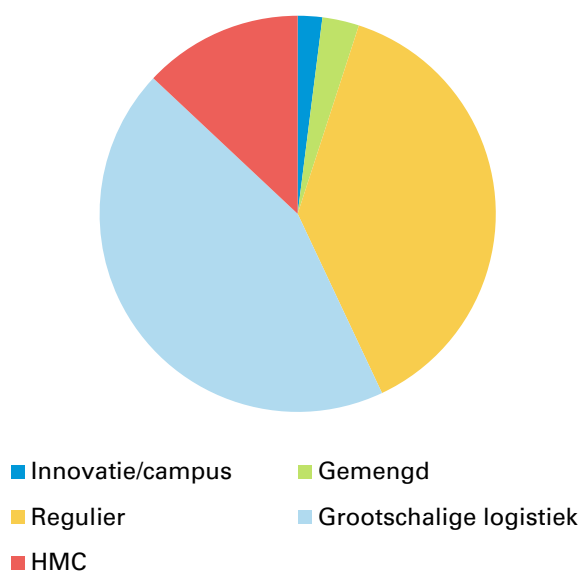
Nederland er niet klaar voor is als de circulaire transitie echt vol op stoom komt. Denk aan het missen van investeringen van nieuwe bedrijven, maar ook van nu gevestigde bedrijven. Recent onderzoek in opdracht van Triodos Bank¹ laat zien dat de circulaire economie van alle transities het minst in de buurt is van een kantelpunt voor versnelling. Enerzijds doordat het vanuit bedrijven nog niet goed van de grond komt, anderzijds omdat er een echte omslag nodig is om een interessante markt en consumentenvraag te creëren. Uit een ander recent onderzoek van MVO Nederland² blijkt dat de circulaire economie maar niet op schaal komt, omdat het nog steeds financieel aantrekkelijker is om nieuwe grondstoffen te gebruiken dan oude te hergebruiken. Ook netcongestie en de stikstofproblematiek blijven een struikelblok.

In de locatiedynamiek zien we dit concreet terug in het uitstellen van geplande investeringen (zoals de waterstoffabriek van Uniper op de Maasvlakte) of het afblazen of niet doorgaan daarvan (zoals de bio-LNG fabriek van DBG Bio Energy in Delfzijl en de fabriek van snoepproducent Cloetta in Roosendaal). We zien zelfs dat al opgestarte activiteiten noodgedwongen weer stoppen, zoals BlueCycle in Heerenveen of Re-Match in Tiel. Hierbij valt met name de turbulente periode voor de plasticrecycling in Nederland op, waarin verschillende bedrijven failliet gingen³. Vanuit verschillende hoeken wordt dan ook de noodklok geluid en opgeroepen tot actie. Met name vanuit de Nederlandse industrieclusters en industriële brancheverenigingen wordt aangedrongen op onder meer een gelijk speelveld, consistent beleid en strengere importheffingen voor fossiele producten en grondstoffen uit niet-Europese landen.

Door rem op transitie minder HMC-ruimte in gebruik genomen

Het onzekere investeringsklimaat voor de circulaire transitie heeft tot gevolg gehad dat er in 2024 minder ruimte in gebruik werd genomen op kavels met een hogere milieucategorie (HMC). Wanneer we de ruimtevrage in 2024 uitsplitsen naar werkmilieu (zie toelichting in kader), blijkt dat het HMC-werkmilieu een aandeel had van nog geen 15%. In voorgaande jaren schommelde dit tussen de 20% en 30%.

Figuur 3: Ruimtevrage 2024 naar type werkmilieu



Toelichting werkmilieus

We maken in onze monitoring van locatiedynamiek onderscheid in verschillende werkmilieus. Het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zit niet zozeer in afbakening van sectoren, maar veel meer in (1) de aard van activiteiten en de mate van hinder die daarmee gepaard gaat en (2) de omvang van bedrijven. Op basis van deze twee kenmerken identificeren we vijf onderscheidende werkmilieus: innovatie/campus, gemengd, regulier, grootschalige logistiek en hogere milieucategorie (HMC).

Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep.

¹ Triodos (jan 2025): Kantelpunten voor cruciale veranderingen binnen handbereik

² MVOI (feb 2025): Nieuwe Economie Index (NEX) 18,5 procent: oude wetten werken nieuwe economie tegen

³ NRC (dec 2024): Zevende faillissement in rampjaar plasticrecycling, maar sector is (nog) niet weg

Oproep Stec Groep

De vooruitzichten voor 2025 zijn onzeker. Beperkingen en risico's als netcongestie, ruimtegebrek, stikstofimpasse en geopolitieke onrust maken de bedrijventerreinenmarkt instabiel. Onze oproep:

1 Ogen op de bal, planvorming bedrijventerreinen cruciaal voor laten landen transities

Het aantal in gebruik genomen meters loopt terug, recyclingbedrijven gaan failliet en investeringen worden uitgesteld. Het beeld kan ontstaan dat we al die ruimte voor bedrijven misschien niet nodig hebben. Het tegendeel is waar. Netcongestie en de stikstofproblematiek zijn uiteindelijk een tijdelijk fenomeen. We verwachten het grootste ruimtelijke effect vanuit de transities in de periode na 2030. 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 Overheid: neem regie in handen om kostbare ruimte te beschermen, behouden en benutten

Steeds meer dynamiek vindt plaats in de bestaande voorraad. Dit wordt op veel plekken nog volledig aan de markt overgelaten. Met als gevolg dat bijvoorbeeld ruimte voor hogere milieucategorieën wordt ingevuld met lichte bedrijfsactiviteiten, dat watergebonden kavels in gebruik worden genomen door 'droge' activiteiten of dat grootschalige strategische locaties worden bebouwd met garageparken. Verschillende functies azen op de kostbare ruimte op bedrijventerreinen, van padelbanen tot camperstalling. Regie en actieve inzet van overheden is nu harde noodzaak om in de transitiefase het juiste bedrijf op de juiste plek te faciliteren.

3 Kom snel in actie voor een concurrerend en toekomstbestendig vestigingsklimaat

Het ontbreekt nationaal, maar ook binnen veel provincies, regio's en gemeenten nog steeds aan een duidelijke ruimtelijk-economische koers. Hoe ziet de economie van 2050 eruit? Hoe laten we de transities slagen? Wat vraagt dit concreet van de ruimte voor en investeringen in onze economie en vestigingsklimaat, waaronder bedrijventerreinen? Een helder en daadkrachtig antwoord op deze vragen is keihard nodig voor de grote verbouwingsoperatie en ruimtelijke puzzel waar we als Nederland in zitten. Bovendien maken de snelle veranderingen op het wereldtoneel de urgentie extra groot. De concurrentiekracht van Nederland en Europa staat onder druk. Visie op en investeringen in een toekomstbestendige economie en vestigingsklimaat moeten de hoogste prioriteit krijgen. Dit is cruciaal voor ons toekomstig verdienvermogen en de brede welvaart in Nederland.



Onderzoeksverantwoording

Sinds 2000 houdt Stec Groep de Database Locatiebeslissingen Nederland bij. 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 circa 7.000 geregistreerde locatiebeslissingen van bedrijven. Registratie van locatiekeuzes vindt plaats op basis van aankondigingen van bedrijven.

Sinds 2019 houdt Stec Groep de Aanbodmonitor Bedrijfsruimte op Bedrijventerreinen bij. Met de aanbodmonitor registreren we het aanbod van bestaande bedrijfsruimte op alle bedrijventerreinen in Nederland. We voeren twee keer per jaar de monitor uit. We hebben hiermee zicht op het aantal meters dat (structureel) wordt aangeboden per bedrijventerrein, hoe dit zich door de tijd heen ontwikkelt en welke kwalitatieve kenmerken het aanbod heeft.

De Database Locatiebeslissingen Nederland en Aanbodmonitor Bedrijfsruimte op Bedrijventerreinen vallen onder de verantwoordelijkheid van onze onderzoeksafdeling Stec Stat. Wilt u meer weten over het onderzoek en de methodiek? Neem dan contact op met senior onderzoeker Peter Stopel (p.stopel@stecstat.nl).

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

Jasper Beekmans
j.beekmans@stec.nl

Callum Lewis
c.lewis@stec.nl