

Hoofdstuk 8

Bedrijfsruimtemarkt



90

Midden-Brabant

Cijfers en trends in Vastgoed

8. Bedrijfsruimtemarkt

8.1 Landelijke bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt kampt in Nederland al jaren met een groot kwalitatief probleem. Bedrijfsruimte van hoge kwaliteit is schaars, en de bouw van nieuwe bedrijfsruimte is sterk afhankelijk van overheidsbeleid, waardoor lange procedures zorgen voor niet-marktconforme ontwikkelingen. Er is in kwantitatief opzicht voldoende bedrijfsruimte beschikbaar. De verandering van de economische structuur zorgt voor een groot aanbod van bedrijfshallen, waar voorheen de productie plaatsvond van goederen die nu geïmporteerd worden.

In 2005 was het aanbod van bedrijfsruimte 8,3 miljoen vierkante meter. Historisch gezien is dit nog nooit zo hoog geweest, hoewel de stijging van het aanbod minder sterk was dan in voorgaande jaren. In 2005 groeide het aanbod met bijna 12%. Het topjaar was 2003 met een stijging van 46%. Ondanks de afnemende stijging blijft het aanbod steeds verder toenemen. In 2005 steeg het aanbod met bijna 1 miljoen vierkante meter.

Landelijk is het opnameniveau redelijk stabiel, maar per regio verschilt het sterk. Vergeleken met een jaar eerder is de opname circa 200.000 m² lager uitgekomen dan een jaar eerder op 2 miljoen vierkante meter (2004 2,2 miljoen). Deze lichte daling ligt wel boven het meerjarig gemiddelde.

De afname van de activiteit op de bedrijfsruimtemarkt is vooral te wijten aan de tegenvallende economische prestaties van ons land tot en met 2004, evenals aan een tekort aan geschikt aanbod. Zo blijken bedrijven in de productiesector hun huisvestingsbeslissingen op de lange baan te schuiven, als reactie op tegenvallende bedrijfsresultaten. De logistieke sector, die in 2004 een groot deel van de opname voor haar rekening nam, heeft in 2005 grote moeite om kwalitatief goede bedrijfsruimte te vinden. De ruimtevrage van deze sector lijkt evenwel onverminderd groot te zijn.

De aantrekkende economie in 2005 heeft ondernemers optimistischer gemaakt. Dit is op de bedrijfsruimtemarkt te zien aan de grotere opname, die heeft plaatsgevonden door de sectoren Industrie en Bouwnijverheid. Veelal is dit een voorloper van extra vraag uit andere sectoren.

Een derde deel van het huidige aanbod op de bedrijfsruimte markt sluit kwalitatief gezien niet meer aan bij de eisen en wensen van de bedrijven van nu. De leegstand en verpaupering neemt steeds verder toe. Hierdoor wordt het belang van herstructurering en revitalisering steeds belangrijker. Door maatregelen als deze nemen de kansen voor verhuur van deze bedrijfspanden toe. Ook de krapte op de markt voor nieuwe courante bedrijfsruimten zal hierdoor minder worden. De kwaliteit van de omgeving en de uitstraling van de locatie hebben een grote invloed op de verhuurkansen. De initiatieven om bedrijventerreinen te revitaliseren, die door het Rijk en gemeenten zijn genomen in de afgelopen tien jaar, worden nu geconcretiseerd. Herontwikkeling en functie-wijzigingen nemen hierbij toe. Samenwerkingsvormen tussen bedrijven en de overheid (PPS bij parkmanagement) zijn in opkomst, zowel in de herontwikkeling als in het daarop volgende beheer.



De Makelaars van Altena



Bijna overal is een Rabobank te vinden



Geef het industrieel erfgoed een tweede kans



Op een markante plek aan de snelweg: Audax

Omvangrijke transacties bedrijfsruimte eerste helft 2005

Plaats	Locatie	Huurder / Koper	Metrage (m²)
Dongen	Tichelrijt	-	5.858
Kaatsheuvel	De Kets	Shopex	3.120
Oisterwijk	Kerkhoven	-	3.000
Tilburg	Kanaalzone	Van Esch Verf BV	3.600
	Kraaiven	Remmers Projectontwikkeling BV	4.471
	Loven	Aarts & Co.	3.050
	Loven	A. van Casteren Tilburg BV	4.160
	Vossenber	-	3.296
	Vossenber	-	5.252
	Vossenber	LG Hi Logistics Europe BV	12.000
Waalwijk	Haven	De Haas Transport Nederhemert BV	4.910
	Haven	DOCdata Distributie Benelux BV	3.200
	Haven VII	Mandemakers Groep	42.424

Bron: DTZ Zadelhoff, 's-Hertogenbosch en Tilburg in perspectief, januari 2006

De toename van het aanbod op deze markt is in 2005 voor een zeer groot deel toe te schrijven aan het op de markt komen van verouderde panden, veelal grote metrages in oude productiehallen. Dit betekent dan ook een stijging van de structurele leegstand, tenzij er andere bestemmingen gevonden worden of gesloopt wordt.

Het verschil in huurprijzen tussen nieuwe eersteklas bedrijfsruimte en verouderde bedrijfsruimte neemt verder toe. De relatieve schaarste aan eersteklas bedrijfsruimte, heeft als gevolg dat de huurprijzen in dit segment stabiel zijn gebleven of licht zijn gestegen in sommige regio's.

De huurprijzen van verouderde bedrijfsruimten zijn gedaald, als gevolg van de ruime marktsituatie, en zullen verder onder druk komen te staan.

8.2 Regionale bedrijfsruimtemarkt

Aanbod

De toenametrend in aanbod van bedrijfsruimte in Midden-Brabant van 11% in 2004 heeft zich in 2005 doorgezet. Er werd in 2005 10% meer bedrijfsruimte aangeboden. Deze toename is voornamelijk te wijten aan het feit, dat een aantal bedrijven in 2005 failliet ging. Ook zijn er bedrijven geweest die hun productieactiviteiten uit de regio naar lageloonlanden hebben verplaatst. Het aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijfsruimte of grootschalige bedrijfsruimte op goede locaties was in de regio te verwaarlozen.

Opname

Door de goede ligging van de regio Midden-Brabant nabij belangrijke transportassen, is er, met name in Tilburg, sprake van een aanhoudende vraag vanuit de logistieke sector. Mede door de aanwezigheid van een containerterminal (Barge Terminal Tilburg, eind 1997 geopend) is de stad een aantrekkelijke vestigingsplaats. Door tegenvallende economische ontwikkelingen in de productiesector in de regio, worden huisvestingsbeslissingen momenteel uitgesteld. Ondanks het feit dat het aanbod van bedrijfsruimte in 2005 is gestegen, wordt het voor bedrijven steeds moeilijker om geschikte ruimte te vinden. Tilburg heeft vooral een tekort aan kwalitatief goede, grootschalige logistieke bedrijfsruimte.

Het totale opnameniveau in Tilburg kwam in 2005 uit op circa 75.000 m². In 2004 werd het hoge opnameniveau veroorzaakt door 1 transactie van 25.000 m². Het ging hierbij om het bedrijf Walsh Western, dat zich op Vossenber vestigde. Ook in 2005 werd de hoge opname veroorzaakt door



Te huur: Fantastische locatie aan de snelweg.

Wijziging ondernemersvertrouwen t.o.v. 2004

Sector	Vertrouwen (+ / -)
Landbouw	0
Industrie	+17
Bouw	+14
Groothandel	+23
Detailhandel	-2
Diensten	+6
TOTAAL	+10

Bron: EIM, 2005



Restaurant 'de Gevangenen Poort' in Woudrichem



De Barge Terminal heeft groeipotentie

een klein aantal transacties in de logistieke en aanverwante sectoren. Zo heeft LG Hi Logistics 12.000 m² in gebruik genomen. Deze trend lijkt zich dus voort te zetten. De grootste opname in de regio vond plaats in Waalwijk, op het nieuwe industrieterrein Haven VII, waar het keukenbedrijf Mandemakers ruim 42.000 m² afnam.

Huurprijzen

Door het blijvend hoge aanbod van bedrijfsruimte staan prijzen in de regio onder druk. Omdat verschillende gemeenten in de regio (waaronder Waalwijk en Tilburg) omvangrijke metrages grond beschikbaar hebben, heeft de schaarste aan aantrekkelijke bestaande gebouwen geleid tot een toename aan nieuwbouwactiviteiten. De huurprijzen voor eersteklas bedrijfsruimte blijven stijgen, doordat veel transacties zich in het logistieke segment afspelen. Voor kwalitatief minder hoogwaardig aanbod dalen de huurprijzen.

Er is een groot aandeel verouderde bedrijfsruimte in de regio. Deze functionele en optische veroudering wordt door beleggers als riskante belegging gezien. De panden voldoen niet meer aan de wensen van de hedendaagse gebruiker, en sloop wordt vaak als enige oplossing gezien. Dit heeft ook invloed op de prijsontwikkelingen.

De gemiddelde huurprijs in Tilburg bedroeg minimaal € 32 per m² en maximaal € 55 per m². Vergeleken met de gemiddelde huurprijzen in Brabantstad, € 36 en € 60 per m², zijn de huurprijzen in Tilburg iets lager. Maar als we de huurprijzen vergelijken met die van de Randstad, met een gemiddelde minimum huurprijs van € 42 m² en een gemiddelde maximum prijs van meer dan € 65 per m², liggen die prijzen een stuk hoger. Dit is te verklaren door het aantrekkelijke vestigingsklimaat in de Randstad, de aanwezigheid van de hoofdkantoren van verschillende grote bedrijven en de schaarste aan kwalitatief goede en passende gebouwen.

Huurprijzen bedrijfsruimte (in €/m ² /jaar)			
Plaats	Locatie	2005	
		Van	Tot
Tilburg	't Laar	35	45
	Katsbogten	37	47
	Kraaiven	25	43
	Loven	28	43
	Vossenbergh	35	47
Waalwijk		25	45

Bron: DTZ Zadelhoff, 's-Hertogenbosch en Tilburg in perspectief, januari 2006



Steeds meer 'branding' in Waalwijk



Moderne vormgeving van bedrijfsruimte in Oisterwijk