

Spreekende Cijfers

Logistiek



Opnamevolume 2018

2.515.400 m²

Opnamestijging t.o.v. 2017

+16%

**Vraag naar modern logistiek vastgoed
onverminderd hoog**



Sprekende Cijfers Logistiek 2019

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Dynamis

Dynamis is een organisatienetwerk van dertien grote regionale makelaars met meer dan veertig vestigingen in het hele land. Zij is daarmee de op twee na grootste makelaarsorganisatie in Nederland. Dynamis wil als netwerkorganisatie haar opdrachtgevers op professionele en kwalitatief hoogwaardige wijze ondersteunen en begeleiden bij al hun beslissingen over (bedrijfs)onroerend goed.

Auteurs:

Rick van Zwet MSc
Research Manager

Rogier Weck MSc
Researcher

Voorzitter vakgroep Logistiek

Arjan Rens MRICS
Partner HRS Makelaars

Contact:

research@dynamis.nl
030 307 89 30

Samenvatting

In 2018 was een sterke dynamiek zichtbaar onder gebruikers van logistiek vastgoed in Nederland. Door de stevige economische groei en bloeiende handel werden veel vierkante meters logistieke ruimte in gebruik genomen. Een aanzienlijk deel van het bestaande aanbod voldoet echter niet aan de moderne kwaliteitseisen, waardoor veel gebruikers nieuwbouwplanden hebben betrokken. Deze mismatch tussen de kwalitatieve vraag en het beschikbare aanbod vormt een belemmering voor de toekomstige groei, die wordt versterkt door tekorten op de arbeidsmarkt en een afzwakkende economische groei.

Logistieke sector blijft records verbreken

In 2018 is maar liefst 2,5 miljoen m² logistieke ruimte verhuurd of verkocht, het opnamerecord uit 2017 is hierdoor met een achtste overtroffen. De Nederlandse logistieke markt wordt qua omvang gedomineerd door een viertal logistieke hotspots: Rotterdam, Tilburg-Waalwijk, Venlo-Venray en West-Brabant. Buiten de grote logistieke hotspots is veel dynamiek zichtbaar in een aantal opkomende regio's zoals Twente en Rivierland.

Groot deel logistiek aanbod voldoet niet aan moderne kwaliteitseisen

De gevraagde kwaliteiten van logistieke panden worden al jaren op hoger. Verdergaande schaalvergroting en automatisering in de logistieke sector hebben geleid tot hogere eisen aan het vastgoed. Veel panden in de bestaande bouw voldoen niet aan deze wensen en eisen, zo is de vrije hoogte in maar liefst twee derde van de aangeboden panden lager dan de nieuwbouwstandaard van 12,2 meter. Met als resultaat dat bijna de helft van de partijen die verhuisd zijn, hebben gekozen voor een nieuwbouwobject.

Arbeidstekorten vormen gevaar voor groeipotentie van logistieke sector

Logistieke dienstverleners ervaren in toenemende mate problemen om de beschikbare functies in te vullen. In twee jaar tijd is het aantal vacatures in de logistieke sector meer dan verdubbeld. Het arbeidstekort loopt daarmee veel sneller op dan in de totale Nederlandse economie. Om het personeel in distributiecentra op peil te houden, zal de verdere instroom van buitenlandse arbeidskrachten op korte termijn een oplossing zijn. Om deze werknemers te huisvesten hebben gemeentes een belangrijke rol in het faciliteren van woonlocaties.

Getemperde groeiverwachtingen voor de komende jaren

Onder invloed van een lager economisch groeitempo zal de gebruikersvraag naar logistiek vastgoed naar verwachting dit jaar afzakken. Ondanks de afzwakking blijft de dynamiek in deze vastgoedsector van een uitzonderlijk hoog niveau. De politieke verhoudingen op het wereldtoneel vormen echter een aanzienlijk risico voor internationaal opererende logistieke partijen.



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Doorzettende groei van de logistieke sector	5
Logistieke hotspots profiteren van aanwezigheid Rotterdamse havens	5
Logistiek aanbod krimpt aanzienlijk	6
Groot deel logistiek aanbod voldoet niet aan moderne kwaliteitseisen	6
Toenemende internetverkopen stimuleren de vraag naar logistieke ruimte	7
Arbeidstekorten belemmeren logistieke sector	8
Nieuwbouwactiviteiten zwakken af op hoog niveau	8
Verwachtingen	9
Bijlagen: Begrippen	10
Regio-indeling	11

Doorzettende groei van de logistieke sector

In 2018 was een aanzienlijke dynamiek zichtbaar onder gebruikers van logistiek vastgoed in Nederland. Als gevolg van het stevige economische groeipad, bloeiende internationale handel en toenemende binnenlandse consumentenbestedingen kon de logistieke sector in het afgelopen jaar wederom groeien. Het aantal opgenomen vierkante meters logistieke ruimte is in 2018 met circa 16% toegenomen. Hoewel er in het voorgaande jaar nog sprake was van een opnamestijging van 70%, leidt de doorzettende groei in 2018 tot een uitzonderlijk hoog opnameniveau. Uit deze groei van het volume van de transacties blijkt dat de vraag naar logistieke ruimte onverminderd hoog blijft in doorvoerland Nederland. In totaal is er in 2018 ruim 2,5 miljoen m² logistieke ruimte verhuurd of verkocht aan gebruikers.

Het groeiende opnamevolume van logistieke panden komt voort uit zowel kwalitatieve als kwantitatieve vraag. Enerzijds stellen gebruikers steeds hogere eisen aan de panden, als gevolg van efficiëntieslagen in de sector. De panden moeten voldoen aan hogere eisen op het gebied van vrije hoogte en vloerdraagkracht. Het bestaande vastgoed is meestal niet toereikend, waardoor nieuwbouw noodzakelijk is om tegemoet te komen aan deze kwalitatieve eisen van gebruikers. Bijna de helft van de gebruikers heeft in 2018 gekozen voor een nieuwbouwpand. Anderzijds leidt de toename van het aantal te vervoeren producten tot een grotere ruimtevraag. Dit is ook terug te zien in de toename van de omvang van distributiecentra, logistieke partijen willen als gevolg van schaalvergroting panden met grotere metrages aanhuren of aankopen.

Logistieke hotspots profiteren van aanwezigheid Rotterdamse havens

De Nederlandse logistieke markt wordt qua omvang gedomineerd door een viertal logistieke hotspots: Rotterdam, Tilburg-Waalwijk, Venlo-Venray en West-

Brabant. In 2018 is in elk van deze hotspots meer dan 300.000 m² logistieke ruimte opgenomen. De sterke positie van deze regio's in het logistieke landschap hangt sterk samen met de dynamiek van de grootste logistieke markt in Nederland: Rotterdam. Een groot deel van de goederen die onderweg zijn van of naar deze havenstad wordt overgeslagen op één van deze knooppuntlocaties in het achterland.

In aanloop naar de Brexit maakt de logistieke markt van Rotterdam een stormachtige groei door. Het totale opnamevolume is ten opzichte van het voorgaande jaar ruim verviervoudigd in 2018. Partijen die met Groot-Brittannië handelen slaan in grote hoeveelheden hun goederen op in gebouwen in de regio Rotterdam, voor een aanzienlijk deel betreffen dit logistieke panden. Aangezien de huidige groei vooral een anticipatie-effect betreft, zal de groei in Rotterdam gedurende 2019 afvlakken. Naar verwachting zal namelijk in de loop van dit jaar duidelijk worden wat de gevolgen zijn van de Brexit voor de handel met Groot-Brittannië, logistieke partijen kunnen vervolgens een betere inschatting maken van de benodigde logistieke ruimte en gaan hun vastgoedbeleid aanpassen aan deze nieuwe realiteit. De huidige Rotterdamse hausse zal daarmee ten einde komen.

In navolging van de sterke positie van de Rotterdamse haven ontwikkelen ook de hotspots in het achterland zich sterk. In de regio Tilburg-Waalwijk is het aantal opgenomen meters logistieke ruimte meer dan verdubbeld. Retailer Bol.com breidt in Waalwijk uit met 50.000 m² logistieke ruimte en in Tilburg heeft Nokia Solutions and Networks ruim 48.000 m² in gebruik genomen. Ook op de logistieke markt van West-Brabant is de opnamedynamiek met een derde toegenomen, sterk gedreven door

Afbakening regio's Sprekende Cijfers Logistiek

Om het rapport aan te laten sluiten op de gebruikelijke definities in de logistieke sector, zijn de regioafbakeningen aangepast in Sprekende Cijfers Logistiek 2019. In plaats van de gegevens op gemeenteniveau te presenteren, worden vanaf deze jaargang de gangbare logistieke hotspots aangehouden. Door deze benadering sluit de rapportage beter aan bij de behoefte in de (logistieke) markt, Dynamis hoopt hierdoor nog beter de logistieke vastgoedprofessional te informeren. In de bijlage van deze rapportage is een overzicht te vinden van de samenstelling van de logistieke hotspots die gehanteerd worden.

Logistieke hotspot	Opname in 2018 (m ²)	Aanbod per jan. 2019 (m ²)
Rotterdam	362.400	350.700
Tilburg-Waalwijk	352.300	258.000
Venlo-Venray	304.300	254.500
West-Brabant	304.100	294.300
Twente	178.500	23.700
Rivierenland	170.200	69.700
Amsterdam & Schiphol	146.700	196.000
Oss-Veghel-'s-Den Bosch	141.800	111.600
Almere-Lelystad-Zeewolde	125.300	133.000
A12-corridor	114.700	140.100
Arnhem-Nijmegen	109.900	86.400
Zuid-Limburg	100.000	71.800
Eindhoven-Helmond	64.700	146.100
Utrecht	30.500	76.400
Den Haag	10.000	-
Totaal	2.515.400	2.212.400

'De gunstige ligging van Rivierenland heeft een grote aantrekkingskracht op internationaal georiënteerde bedrijven, blijkt uit de vestiging van Kuehne & Nagel, DHL en Mainfreight in deze opkomende logistieke hotspot.'

Rick van Zwet - Research Manager



supermarktketen Lidl die ruim 58.000 m² gaat gebruiken voor distributie in Breda. In Venlo-Venray is er sprake van enige krimp, maar alsnog bevindt de markt zich op een uitzonderlijk hoog niveau. De daling in deze regio vindt plaats ondanks de realisatie van een build-to-suit ontwikkeling aan de Greenport Lane in Venlo van meer dan 70.000 m² voor Arrow Electronics. Ook buiten de gebruikelijke logistieke hotspots is een toename van de dynamiek zichtbaar. Zo betreft Sligro 23.000 m² in Deventer en neemt Wehkamp 25.000 m² logistieke ruimte in Zwolle in gebruik.

Het logistieke kerngebied in Nederland, waartoe de Rotterdamse havens en de hotspots in het achterland behoren, vormt onderdeel van de zogenaamde blauwe banaan. Dit is een aaneenschakeling van economisch sterke Europese regio's. Hoewel dit ruimtelijk economische concept betwist wordt, is duidelijk te zien dat de regio Rivierenland door de gunstige ligging in deze economische zone een sterke logistieke positie inneemt. In 2017 werd nog circa 20.000 m² logistiek vastgoed opgenomen, dit is toegenomen naar ruim 170.000 m² in 2018.

Logistiek aanbod krimpt aanzienlijk

Het beschikbare aanbod van logistieke ruimte is gedurende 2018 fors afgenomen, vergeleken met een jaar eerder wordt er per 1 januari 2019 bijna 5% minder vierkante meters op de vrije markt aangeboden. Per 1 januari 2019 staat er in de gezamenlijke logistieke hotspots ruim 2,2 miljoen m² te koop of te huur. De aanboddaling volgt op een sterke toename van het beschikbare aanbod in het voorgaande jaar. De stijging tijdens 2017 werd grotendeels verklaard door de sterke toename van de nieuwbouw, voornamelijk van grote metrages. Door het toevoegen van nieuwe logistieke panden aan het aanbod komt er een verschuiving op gang van gebruikers naar deze hoogwaardige panden. Diezelfde gebruikers laten hun veelal verouderde panden achter in het aanbod.

De aanboddaling komt enerzijds voort uit een afzwakking van de nieuwbouwactiviteiten in het afgelopen jaar, en anderzijds uit de aanhoudende gebruikersvraag naar logistiek vastgoed. Als deze daling de komende jaren aanhoudt, gaat er op verschillende locaties in Nederland sprake zijn van schaarse marktomstandigheden. Met name de panden in het kwalitatieve segment zullen relatief snel worden opgenomen, waarna gebruikers problemen zullen ondervinden om geschikte panden van hoge kwaliteit te vinden.

Groot deel logistiek aanbod voldoet niet aan moderne kwaliteitseisen

De gevraagde kwaliteiten van logistieke panden worden al jaren op rij hoger. Verdergaande schaalvergroting en automatisering in de logistieke sector hebben geleid tot verscherpte eisen aan de panden. Uit de opgeleverde nieuwbouwpanden blijkt

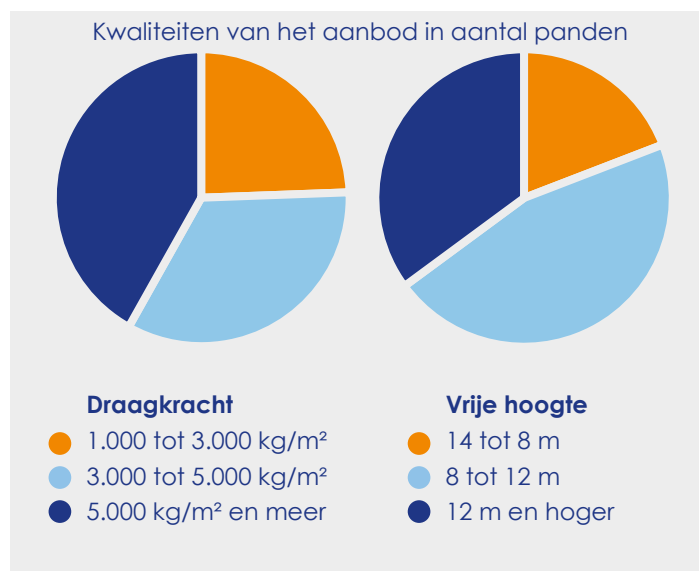
duidelijk de gewenste eigenschappen van panden aan het verschuiven zijn. Waar enkele jaren geleden voornamelijk panden werden gebouwd met een vrije hoogte van 10,8 meter, is een vrije hoogte van 12,2 meter de nieuwbouwstandaard. Als gevolg van de toegenomen stapelhoogte, is een hoger vloerbelastingniveau gewenst. Bij nieuw logistiek vastgoed wordt veelal gekozen voor een vloerbelasting van 5.000 kg/m².

Het merendeel van het beschikbare aanbod op de logistieke vastgoedmarkt sluit niet aan op deze huidige kwaliteitseisen. Bijna een kwart van het aantal aangeboden panden heeft een vloerdraagkracht van minder dan 3.000 kg/m². Daarnaast beschikt bijna een vijfde van de panden over een vrije hoogte van maximaal 8 meter. Deze panden sluiten niet aan op de hoger wordende kwaliteitseisen, waardoor ze een beperkte kans hebben om als logistiek pand in gebruik genomen te worden. 27% van de aangeboden panden heeft zowel een vloerdraagkracht van minstens 5.000 kg/m² als een vrije hoogte van meer dan 12 meter. Met deze nieuwbouweigenschappen is de verwachting dat dit deel van het aanbod binnen afzienbare termijn door de markt opgenomen zal worden.

De panden die niet voldoen aan de moderne kwaliteitsstandaarden zijn niet per definitie kansloos. Zoals uit eerdere analyse is gebleken wordt circa driekwart van dit 'ongeschikte' aanbod alsnog opgenomen door de markt, niet alleen als logistiek pand maar ook als productiefaciliteit of opslag. Dit alternatieve gebruik zou gestimuleerd moeten worden bij structurele leegstand. Wanneer andere functies eveneens geen oplossing bieden moet sloop tot de mogelijkheden behoren. Om deze sloopactiviteiten te financieren zou een sloopfonds ingericht moeten worden. Bij verhuizing naar een nieuwbouwpand moet een gebruiker een vast bedrag per achtergelaten vierkante meter aan het sloopfonds afdragen. Zodra is gebleken dat de opnamekansen van een voormalig logistiek pand zeer beperkt zijn, kan dit fonds vervolgens aangewend worden om het pand te slopen

Toenemende internetverkoop stimuleren de vraag naar logistieke ruimte

De penetratie van internetwinkelen heeft zich vanaf 2014 gestaag doorgezet. Ondanks de fijnmazige Nederlandse winkelstructuur zijn consumenten steeds meer online gaan shoppen. Geholpen door het economische klimaat bereikt de omzet van internetretailers een hoogtepunt in 2018. Een deel van deze aankopen wordt door consumenten zelf opgehaald in winkels en pick-up points, maar het merendeel wordt aan huis (of op het werkadres) bezorgd. De toename van de bezorgactiviteiten legt een zware druk op de logistieke infrastructuur van Nederland, met name in dichtbevolkte gebieden. De vraag is of de huidige infrastructuur toereikend is om

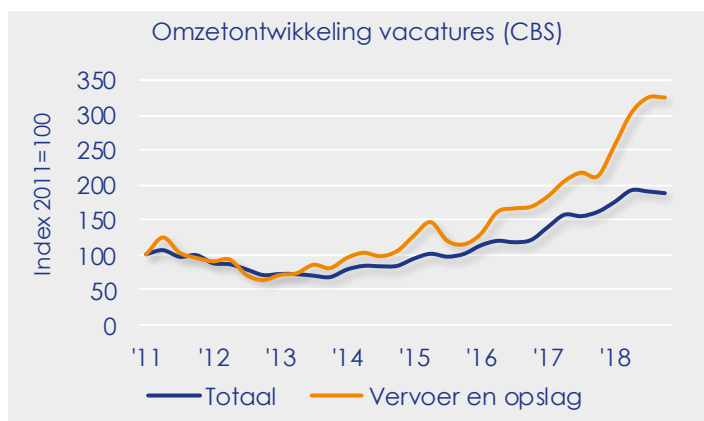


toekomstige groei van de online retailmarkt te faciliteren.

In de huidige logistieke markt is een duidelijke tweedeling zichtbaar. Enerzijds worden op goed ontsloten knooppunten XXL-distributiecentra gebouwd ten behoeve van de internationale handel. Anderzijds ontstaat er steeds meer vraag naar kleinschaligere distributiecentra in de nabijheid van steden. Vanuit deze centra worden grote hoeveelheden pakketten verspreid door de steden. Gezien de steeds strengere milieueisen in binnensteden zetten retailers vanuit deze distributiecentra kleinere (elektrische) voertuigen in voor bezorging. Het aanbieden van kavels in de nabijheid van steden is dan ook cruciaal om deze milieuvriendelijke vorm van bezorgen te ondersteunen en daarmee de toekomstige groei van de online retailmarkt op te kunnen vangen.

Online supermarkt Picnic is grote stappen aan het maken op het gebied van stadsdistributie. Het aantal abonnees is sterk aan het toenemen waardoor de organisatie snel groeit. In 2018 nam het aantal huishoudens waar Picnic naar bezorgt toe van 90.000 naar ruim 275.000. Naar verwachting gaat het aantal klanten nog verder groeien, in oktober 2018 stonden maar liefst 75.000 mensen op de wachtlijst. De bezorging gebeurt vanuit hubs nabij grote afzetgebieden. Op dit moment zijn er 25 hubs





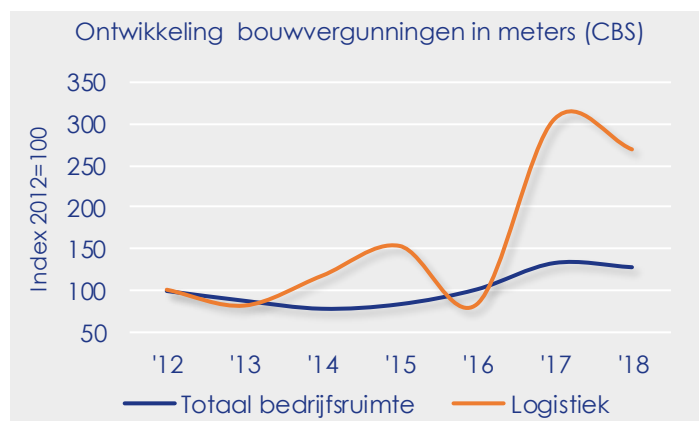
operationeel in Nederland, waarvan meer dan twee derde in de Randstad. Gezien de wachtlijst en populariteit van het concept is het de verwachting dat Picnic binnen afzienbare termijn in meerdere grote steden hubs gaat openen.

Arbeidstekorten belemmeren dynamiek logistieke sector

Over de hele breedte van de Nederlandse economie is in de afgelopen jaren het beschikbare arbeidsaanbod sterk teruggelopen, er is daardoor een groot tekort aan werknemers. Voor veel sectoren levert dit problemen op om de potentiële groei te kunnen realiseren, ook de logistieke sector ervaart in toenemende mate de gevolgen van personeelstekorten. Hoewel distributieprocessen in toenemende mate geautomatiseerd worden, blijft er een grote behoefte aan geschoold en ongeschoold personeel. Logistieke medewerkers zijn noodzakelijk om taken over te nemen die niet in geautomatiseerde processen gerealiseerd kunnen worden, daarnaast zijn ook werknemers nodig voor het onderhoud en het aansturen van de systemen.

In de logistieke sector is het aantal openstaande vacatures explosief toegenomen. Ten opzichte van begin 2016 is het aantal vacatures in de vervoer en opslag sector in het vierde kwartaal van 2018 meer dan verdubbeld. Eind 2018 staan ruim 13.000 vacatures voor logistiek personeel open. Gedurende 2018 is het aantal openstaande vacatures in de logistieke sector bovendien veel sneller opgelopen dan in de totale Nederlandse economie. Logistieke dienstverleners ervaren in toenemende mate problemen om deze functies op te vullen. De tekorten worden daarmee steeds nijpender in logistiek Nederland.

Om het personeel in distributiecentra op peil te houden, biedt de instroom van buitenlandse arbeidskrachten op korte termijn een oplossing. Arbeidsmigranten zijn vaker bereid om het voornamelijk simpele en routinematige werk tegen relatief lage lonen in distributiecentra uit te voeren. De huisvesting van deze werknemers is echter in veel gemeenten een gevoelig onderwerp. De zogenaamde polenhotels wekken veel tegenstand bij de lokale bevolking en vakantieparken worden vaak



illegaal bewoond. De gemeentes spelen hierbij een belangrijke rol om woonlocaties te realiseren in de nabijheid van logistieke hotspots. Om de groei van de hotspot te waarborgen is het noodzakelijk om voldoende (tijdelijke) woonruimte beschikbaar te stellen voor deze groep arbeidskrachten.

Nieuwbouwactiviteiten zwakken af op hoog niveau

De nieuwbouw van bedrijfsruimten is gedurende 2018 aan het afzwakken. Het totale vergunde oppervlakte voor bedrijfsruimte is in het afgelopen jaar met circa 4% licht afgenomen. De afname in de vergunningen zal de komende jaren in een stagnatie van de bouwproductie zichtbaar worden. In het bijzonder de verleende vergunningen ten behoeve van o.a. logistieke panden zijn afgenomen, maar bevinden zich nog altijd op een uitzonderlijk hoog niveau. In 2018 is in totaal ruim 1,1 miljoen m² aan vergunningen verleend. Logistiek vastgoed is een belangrijke drijver achter de dynamiek in dit deel van de nieuwbouw.

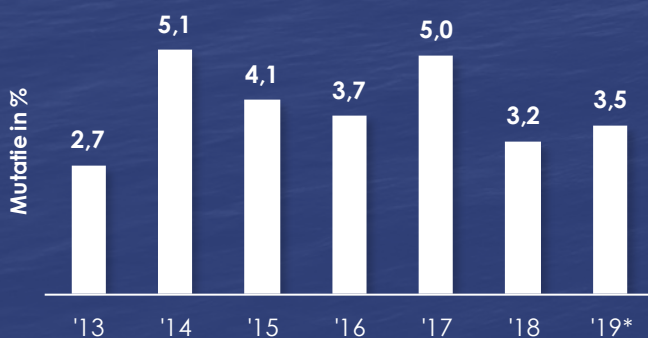
Als gevolg van het conjunctuurgevoelige karakter van logistieke gebouwen trekt de nieuwbouw bij economische groei snel aan. Deze groeispurt komt duidelijk naar voren in de ontwikkeling van de bouwvergunningen in 2017. De krimp van de vergunningverlening in het afgelopen jaar is het gevolg van een gebrek aan green fields, stijgende bouwkosten en een tekort aan bouwcapaciteit. Bovendien stellen gemeenten steeds vaker beperkingen aan ontwikkelingen op risico. Deze combinatie van factoren heeft een remmend effect op de groei van de nieuwbouwontwikkelingen. Gemeenten moeten handelen om de groei van de logistieke sector te faciliteren, zonder toekomstige situaties van overaanbod in de hand te werken.

Verwachtingen

In 2018 was wederom sprake van een zeer grote dynamiek in de logistieke sector, afgelopen jaar is een nieuw hoogtepunt van het transactievolume bereikt. In 2019 zal er naar verwachting een consolidatie optreden in de logistieke vastgoedmarkt. Onder invloed van een lager economisch groeitempo zal ook de gebruikersvraag naar logistiek vastgoed afzwakken. Ondanks de afzwakking blijft de logistieke dynamiek nog van een uitzonderlijk hoog niveau. Zeker binnenlandse logistieke dienstverleners zullen door de toenemende consumptie van huishoudens en de nog altijd groeiende aandelen e-commerce positieve vooruitzichten blijven houden.

Voor internationaal opererende logistieke partijen vormen politieke verhoudingen op het wereldtoneel een aanzienlijk risico. De huidige uitdagingen in de wereldhandel leiden naar verwachting tot een groeivertraging in 2019. De onzekerheden rondom de Brexit zijn op korte termijn het grootste risico voor de Nederlandse handel. Na de forse groei van de relevante wereldhandel in 2017 van 5%, worden in 2018 en 2019 aanzienlijk lagere groeicijfers genoteerd. Hoewel Nederland een belangrijke speler blijft in de internationale handel, zal er op termijn ook in dit logistieke segment een stagnatie van de groei optreden.

Ontwikkeling relevante wereldhandel (CPB)



Aanbodcijfers

De aanbodcijfers, zoals die in dit rapport zijn weergegeven, zijn op 1 januari gemeten en vormen een momentopname. In het aanbod worden uitsluitend bestaande objecten geregistreerd (gereed of in aanbouw/renovatie; zij zijn daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar en niet reeds uit de markt genomen). Dit kan inhouden dat logistieke objecten in het aanbod worden meegenomen zonder dat sprake is van leegstand: de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw/renovatie zijn.

Opnamecijfers

De opnames (transacties) moeten op de 'vrije' markt zijn verhuurd of verkocht. Beleggingstransacties worden in dit rapport buiten beschouwing gelaten. De gebruikerstransacties zijn geregistreerd in de periode van 1 januari tot 1 januari. De transacties worden geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt.

Logistiek vastgoed

Bedrijfsonroerend goed met een minimaal metrage van 5.000 m², waarbij het overgrote deel bedrijfsruimte betreft en dat beschikt over minimaal één dock per 1.000 m². Onder logistiek vastgoed vallen tevens loodsden die dienen ten behoeve van opslag van bulkgoederen.

Markratio

De markratio geeft de verhouding weer tussen het opnamevolume in een bepaald jaar en het aanbodvolume aan het einde van datzelfde jaar. Deze ratio maakt duidelijk of sprake is van een gezonde vraag- en aanbodverhouding. Wanneer de ratio stijgt komt de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt. Indien de discrepantie tussen vraag en aanbod groter wordt dan is de verhouding intussen ruimer en daalt de markratio.

Methodologie

Om deze rapportage tot stand te brengen, zijn vanaf 1 januari 2013 de volgende aanbod- en opnamegegevens van de huur- en koopmarkt verzameld en in een database verwerkt:

- | | |
|--------------------|--------------|
| - Straatnaam | - Postcode |
| - Type vastgoed | - Prijs |
| - Deelgebied | - Huisnummer |
| - Oppervlakte | - Branche |
| - Bedrijventerrein | - Jaar |

Naast het gebruik van eigen data zijn voor de aanbodcijfers de websites van Realnext en Funda gehanteerd, alsook websites van de lokale makelaars die niet zijn aangesloten bij Realnext. Voor de opnamecijfers zijn zowel eigen data als verscheidene externe databases gehanteerd, zoals NVM Midas, Vastgoedmarkt en Strabo. Voor het aanbod en de opname geldt dat elk object door een researchmedewerker en/of makelaar in de desbetreffende regio is gecontroleerd.

Betrouwbaarheid

Hoewel de cijfers zijn verzameld met de grootste mogelijke zorgvuldigheid, zijn er desondanks beperkingen op het gebied van betrouwbaarheid. Veel bedrijven en hun vastgoedadviseurs die een huurovereenkomst sluiten met een eigenaar/belegger, zijn niet altijd bereid alle uitkomsten van het onderhandelingsproces openbaar te maken. Afspraken over de kosten van herinrichting van een gebouw of ruimten, of verbeteringen aan installaties zijn vaak verdisconteerd in de huur. Ook de periode van het huurcontract is van belang voor de hoogte van de huurprijs. (Ver)kooptransacties worden eveneens gezien als vertrouwelijk. De huur- en koopprijzen zijn daarom indicatief.

Regio's

Er is gekozen om de regioafbakening grotendeels aan te laten sluiten bij de rapportage Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtenmarkten en daarnaast een aantal specifieke logistieke regio's toe te voegen.

Regioafbakening

A12 corridor Lansingerland
Waddinxveen
Zoetermeer
Zuidplas

**Almere-Lelystad-
Zeewolde** Almere
Lelystad
Zeewolde

Amsterdam & Schiphol Amsterdam
Schiphol

Arnhem-Nijmegen Arnhem
Beuningen
Duiven
Nijmegen
Velp
Westervoort
Wijchen

Eindhoven-Helmond Eindhoven
Helmond
Oirschot
Veldhoven

Haaglanden Delft
Den Haag
Leidschendam-Voorburg
Rijswijk
Wassenaar
Westland

**Oss-Veghel-'s-
Hertogenbosch** Den Bosch
Oss
Veghel

Rivierenland Geldermalsen
Tiel
Zaltbommel

Rotterdam Albrandswaard
Barendrecht
Brielle
Capelle a/d IJssel
Hellevoetsluis
Hoek van Holland
Krimpen a/d IJssel
Maassluis
Nieuwekerk a/d IJssel
Ridderkerk
Rotterdam
Schiedam
Spijkenisse
Vlaardingen

Tilburg-Waalwijk Tilburg
Waalwijk

Twente Almelo
Hengelo
Enschede

Utrecht Bilthoven
Bunnik
De Bilt
Driebergen
Houten
Houten
Maarsse
Nieuwegein
Utrecht
Zeist

Venlo-Venray Horst aan de maas
Venlo
Venray

West-Brabant Bergen op Zoom
Breda
Moerdijk
Oosterhout
Roosendaal

Zuid-Limburg Heerlen
Maastricht
Sittard-Geleen

**Boek & Offermans
Bedrijfsmakelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in Maastricht, Venlo en
Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
bog@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

HRS Bedrijfsmakelaars

Pettelaarpark 36
Postbus 2073
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
bog@krk.nl
krk.nl
(ook in Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Bedrijfsmakelaars

Javastraat 10 - 18
9401 KZ Assen
059 233 84 20
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in Groningen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Ooms.com

Maaskade 113
Postbus 24040
3007 DA Rotterdam
010 424 88 88
bog@ooms.com
ooms.com
(ook in Dordrecht)

Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

**Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars**

Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
053 485 22 44
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

**Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6800 AN Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande VanOpstal
Bedrijfsmakelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 54
bog@vandersande.nl
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
030 307 89 00
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl