



**Buck
Consultants
International**

Leegstand van bedrijfsruimten in Noord-Holland

Inhoud

		Blz.
1	Inleiding	1
2	Leegstand bedrijfsruimten	3
3	Typering leegstand	6
Bijlage 1	Contactpersonen	9

Uitgevoerd in opdracht van:
Provincie Noord-Holland

Buck Consultants International
Nijmegen/ Den Haag, 23 december 2005

1 Inleiding

Doel

Naar aanleiding van het verzoek van de provincie Noord-Holland wordt in deze notitie een ***indicatief beeld*** geschetst van de ***leegstand*** aan ***bedrijfsruimten*** op bedrijventerreinen per deelregio in de provincie Noord-Holland.

Aanpak

Om aan de doelstelling te kunnen beantwoorden, zijn in een eerste fase van desk-research gegevens verzameld over leegstand, op basis van diverse vastgoedbronnen. Deze fase van desk-research heeft geleid tot een indicatief beeld van het beschikbaar aanbod van bedrijfsruimten in (de verschillende regio's binnen) Noord-Holland. Op basis van de ervaringscijfers is vervolgens een inschatting gemaakt van de leegstand op bedrijventerreinen.

De leegstandgegevens zijn aansluitend via (telefonische) interviews met een aantal make-laars (zie bijlage 1) in de verschillende regio's in Noord-Holland getoetst en waar nodig aangevuld. Op deze manier is een indicatief beeld van de leegstand ontstaan, dat wordt onderbouwd met enkele (kwalitatieve) bevindingen vanuit de interviews.

Noord-Holland in regio's

Om tot een indicatief beeld van de leegstand te komen in de verschillende (deel)regio's in de provincie Noord-Holland, is gebruik gemaakt van de regio-indeling volgens de vigerende streekplannen. Deze ziet er als volgt uit:

- | | | |
|---|---|-----------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">• Amsterdam• Waterland• Zaanstreek• Zuid-Kennemerland• IJmond• Amstel- en Meerlanden• Gooi en Vechtstreek | } | <i>Noord-Holland Zuid</i> |
| <ul style="list-style-type: none">• Noord-Kennemerland• Kop van Noord-Holland• West-Friesland | } | <i>Noord-Holland Noord</i> |

Opbouw notitie

In ***hoofdstuk 1*** wordt de leegstand van bedrijfsruimten in zowel de regio's als de provincie Noord-Holland beschreven. In ***hoofdstuk 2*** wordt de leegstand nader geanalyseerd en aangevuld met kwalitatieve achtergrondinformatie, die voortkomt uit de interviews met de makelaars.

2 Leegstand bedrijfsruimten

Bronnen vastgoedcijfers

Na een eerste inventarisatie van de vastgoedbronnen Vastgoedmarkt en PropertyNL is gekozen voor de dataverzameling van beschikbare bedrijfsruimten op basis van PropertyNL, aangezien deze bron een meer compleet beeld van het aanbod laat zien. Bij de dataverzameling van het beschikbare aanbod is een **peildatum** van **1 december 2005** gehanteerd.

Van beschikbaar aanbod naar leegstand

Strikt genomen staat beschikbaar aanbod niet helemaal gelijk aan leegstand. Het beschikbaar aanbod zal in de praktijk iets hoger zijn dan de leegstand aangezien bedrijfsruimten in sommige gevallen al tot het aanbod worden gerekend, terwijl ze wel nog in gebruik kunnen zijn. Toch biedt het beschikbaar aanbod van bedrijfsruimten voldoende basis voor het schetsen van een indicatief beeld van de leegstand.

De stap van leegstand van bedrijfsruimten naar **leegstand** van bedrijfsruimten **op bedrijventerreinen** is gemaakt op basis van **ervaringscijfers**, zowel van BCI als van de geïnterviewde makelaars. Gemiddeld genomen bevindt ongeveer 80 procent van de bedrijfsruimten zich op bedrijventerreinen. De overige 20 procent bevindt zich verspreid in de woonkern of in het agrarisch gebied.

Tabel 2.1. geeft een indicatief beeld van de totale leegstand van bedrijfsruimten (peildatum 1-12-2005) in de verschillende regio's in Noord-Holland.

Tabel 2.1 *Indicatief beeld leegstand van bedrijfsruimten op bedrijventerreinen per regio in Noord-Holland, per 1-12-2005 (afgerond)*

	Regio	Omvang (m ²)	Percentage (%)
Noord-Holland Zuid	Amsterdam	467.000	30,8
	Waterland	26.000	1,7
	Zaanstreek	113.000	7,5
	Zuid-Kennemerland	76.000	5,0
	IJmond	89.000	5,9
	Amstelland-Meerlanden	364.000	24,0
	Gooi- en Vechtstreek	85.000	5,6
	Subtotaal	1.220.000	80,5
Noord-Holland Noord	Noord-Kennemerland	123.000	8,1
	Kop van Noord-Holland	18.000	1,2
	West-Friesland	154.000	10,2
	Subtotaal	295.000	19,5
Noord-Holland totaal		1.515.000	100,0

Bron: PropertyNL, 2005

Uit tabel 2.1 blijkt dat de totale leegstand van bedrijfsruimten op bedrijventerreinen in Noord-Holland ruim **1,5 miljoen vierkante meter** bedraagt.

De regio's Amsterdam en Amstelland-Meerlanden nemen gezamenlijk ruim de helft van deze leegstand voor hun rekening. In vergelijking met de andere regio's is de leegstand van bedrijfsruimten in beide regio's daarmee fors te noemen. Beide regio's worden op afstand gevolgd door de regio's West-Friesland, Noord-Kennemerland en Zaanstreek, waar de leegstand nog steeds ruim boven de 100.000 m² per regio ligt. In de regio's Waterland en de Kop van Noord-Holland is er nauwelijks sprake van leegstand van bedrijfspanden.

Leegstand versus uitgifte

Naast het indicatieve beeld van de leegstand van bedrijfsruimten op bedrijventerreinen, is de **leegstand** weergegeven als **aandeel** van het totaal aantal uitgegeven vierkante meters **bedrijventerrein** (zie tabel 2.2). Hiervoor worden de regionale uitgiftecijfers voor bedrijventerreinen in de provincie Noord-Holland per 1-1-2005 als uitgangspunt genomen. Een meer recent overzicht is op dit moment niet beschikbaar wat betekent dat er sprake is van een verschil in peildata.

Omwillen van de 'zuiverheid' van de analyse, en aansluitend de interpretatie van de cijfers, is in tabel 2.2 ook de **leegstand** weergegeven als **aandeel** van het totaal aantal uitgegeven vierkante meters **bebouwd oppervlak** op bedrijventerreinen. Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld bebouwingspercentage van 75%.

Tabel 2.2 Aandeel leegstand in uitgegeven areaal bedrijventerreinen per regio in Noord-Holland

	Uitgegeven bedrij- venterreinenareaal per 1-1-2005 in m ²	Leegstand per 1- 12-2005 in m ²	Leegstand als % van het totaal uitgegeven bedrijventerreinen- areaal	Leegstand als % van het totaal uitgegeven bedrijventerreinen- areaal bebouwd oppervlak
Amsterdam	14.817.400	467.000	3,2%	4,2%
Waterland	1.914.265	26.000	1,4%	1,8%
Zaanstreek	4.616.000	113.000	2,4%	3,3%
Zuid-Kennemerland	1.670.300	76.000	4,6%	6,1%
IJmond	10.638.000	89.000	0,8%	1,1%
Amstelland-Meerlanden	6.966.400	364.000	5,2%	7,0%
Gooi- en Vechtstreek	3.317.400	85.000	2,6%	3,4%
Noord-Kennemerland	6.166.031	123.000	2,0%	2,7%
Kop van Noord-Holland	4.675.411	18.000	0,4%	0,5%
West-Friesland	4.626.112	154.000	3,3%	4,4%

Bron: PropertyNL/ provincie Noord-Holland, 2005

Uit tabel 2.2 blijkt dat de leegstand als aandeel van het totaal aantal uitgegeven vierkante meters bebouwd oppervlak op bedrijventerreinen in de regio Amstelland-Meerlanden het grootst is (7%). De regio's Zuid-Kennemerland (6,1%) en West-Friesland (4,4%) en Amsterdam (4,1%) kennen eveneens relatief hoge percentages leegstand. De Kop van Noord-Holland (0,5%) en de regio IJmond (1,1%) kennen een relatief laag percentage leegstand.

3 Typering leegstand

Naast de totale aantallen van leegstand in bedrijfsruimten binnen de verschillende regio's, is het mogelijk om de leegstand nader te typeren.

Leegstand naar omvang

Allereerst kan de leegstand worden weergegeven naar omvang. Hiervoor is een (veel gebruikte) klassenindeling gehanteerd, waarin de omvang van bedrijfsruimten varieert van 0-499, 500-999, 1.000-1.999, 2.000-4.999 en meer dan 5.000 m². Tabel 3.1 laat zien hoe de verdeling van de bedrijfsruimten is naar omvang in elk van de regio's.

Tabel 3.1 Leegstand naar aantal bedrijfsruimten (objecten) naar omvang per regio, 1-12-2005 (in %)

	0-499 m ²	500- 999 m ²	1.000- 1.999 m ²	2.000- 4.999 m ²	> 5.000 m ²	Totaal	Aantal bedrijfs- ruimten (n)
Amsterdam	17,3	25,9	23,2	22,7	10,8	100	185
Waterland	17,6	47,1	17,6	11,8	5,9	100	17
Zaanstreek	21,7	20,0	38,3	16,7	3,3	100	60
Zuid-Kennemerland	14,7	29,4	17,6	29,4	8,8	100	34
IJmond	15,6	34,4	9,4	25,0	15,6	100	32
Amstelland- Meerlanden	16,4	23,7	21,1	27,6	11,2	100	152
Gooi- en Vechtstreek	14,3	32,7	28,6	16,3	8,2	100	49
Noord-Kennemerland	7,1	33,9	28,6	17,9	12,5	100	56
Kop van Noord- Holland	12,5	56,3	12,5	18,8	-	100	16
West-Friesland	16,7	29,6	13,0	35,2	5,6	100	54

Bron: PropertyNL, 2005

Uit tabel 3.1 blijkt dat de meeste bedrijfsruimten een omvang hebben tussen de 500 en 999 m². De kleine bedrijfsruimten (tot 500 m²) en de grote bedrijfsruimten (vanaf 5.000 m²) nemen samen gemiddeld slechts een kwart van de bedrijfsruimten voor hun rekening. Er is relatief beperkte leegstand te constateren in bedrijfsruimten vanaf 5.000 m², met uitzondering van de regio's IJmond, Noord-Kennemerland en Amstelland-Meerlanden, waar relatief veel grote bedrijfspanden leegstaan op bedrijventerreinen.

Leegstand naar huur – koop

Tabel 3.2 geeft de verhouding tussen huur en koop weer van leegstaande bedrijfsruimten op bedrijventerreinen in de verschillende regio's in Noord-Holland.

Tabel 3.2 Leegstand van bedrijfsruimten op bedrijventerreinen naar aandeel huur – koop (%)

Regio	Huur (%)	Koop (%)
Amsterdam	82	18
Waterland	63	37
Zaanstreek	69	31
Zuid-Kennemerland	87	13
IJmond	70	30
Amstelland-Meerlanden	85	15
Gooi- en Vechtstreek	82	18
Noord-Kennemerland	65	35
Kop van Noord-Holland	44	56
West-Friesland	35	65
Noord-Holland totaal	74	26

Bron: PropertyNL, 2005

In de meeste regio's in Noord-Holland bestaat circa 60 à 80 procent van de leegstand uit huurpanden. De regio's Kop van Noord-Holland en West-Friesland vormen hierop een uitzondering, aangezien het grootste deel van de leegstand in deze regio's kooppanden betreft. In deze regio's komen relatief wordt veel waarde gehecht aan eigen bezit, wat het relatief hoge percentage kooppanden verklaart.

Relevante ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt Noord-Holland

Naar aanleiding van de interviews met makelaars kunnen, aanvullend op het gepresenteerde cijfermateriaal, enkele kwalitatieve slotopmerkingen worden gemaakt:

- Het beschikbaar aanbod van bedrijfsruimten in Noord-Holland is doorgaans **niet sterk verouderd**. Vaak zijn bedrijfsruimten maximaal tien jaar oud. Uitzondering hierop vormen de regio's Noord- en Zuid-Kennemerland en (in mindere mate) West-Friesland, waar revitalisering van de bedrijfsruimtemarkt nodig lijkt te zijn.
- Leegstaande bedrijfsruimten in Noord-Holland kunnen solitaire panden, bedrijfsverzamelgebouwen, maar ook grotere bedrijfshallen zijn. Deze verschillende typen bedrijfsruimten zijn vaak gericht op een **mix van doelgroepen** (productie, logistiek, opslag, groothandel, soms detailhandel).

- De **vraag** naar bedrijfsruimte **richt zich vooral op nieuwbouw**. Bestaande (soms oudere) panden kennen hun beperkingen. In deze bedrijfsruimten kunnen gebruikers bijvoorbeeld te maken krijgen met een geringe hoogte, een minimale vloerbelasting, of geringe uitstraling van het pand, waardoor ze minder snel voldoen aan hun wensen.
- De **vraag naar bedrijfsruimten** loopt min of meer **gelijk met economische ontwikkelingen**. In de afgelopen jaren is de leegstand op de bedrijfsruimtemarkt groter geworden, mede omdat er nog steeds een toevoeging aan de voorraad via nieuwbouwprojecten plaatsvindt. In de meeste regio's wordt de komende jaren weer een lichte groei van de opname verwacht. Enkele relevante aandachtspunten hierbij zijn:
 - Groeiende interesse in bedrijfsruimten uit zich vooral bij nieuwbouw;
 - Afstemming in het aanbod van bestaande bouw en nieuwbouw(plannen) is nodig. Bestaande (leegstaande) panden moeten aantrekkelijker worden voor de gebruiker, zodat inefficiëntie van het pand en kostenverschillen zoveel mogelijk teniet wordt gedaan;
 - Panden die kunnen worden opgesplitst in meerdere kleine bedrijfsunits zijn (extra) aantrekkelijk (flexibele inrichting);
 - Gebruikers willen steeds kortere huurcontracten afsluiten voor een bedrijfsruimte. Dit komt voort uit de groeiende (economische) onzekerheden in de markt.

Bijlage 1 Contactpersonen

In tabel 1 is een overzicht opgenomen van de geïnterviewde makelaars.

Tabel 1 Geïnterviewde makelaars

Regio	Makelaar	Contactpersoon
Zaanstreek	Prismaat Makelaars	Mw. Kuijt
IJmond	Prismaat Makelaars	Dhr. de Groot
Noord-Kennemerland	Kuijs Reinder Kakes	Dhr. Schouten
Gooi- en Vechtstreek	Castanea Bedrijfsmakelaars	Dhr. Smedema
Zuid-Kennemerland	JRS (Jansen & Rutte) Makelaars	Dhr. Kramer
Waterland	Van Overbeek Makelaars	Dhr. Luurtsema
West-Friesland	Van Overbeek Makelaars	Dhr. Moerkamp