



Monitor Bedrijfsruimtemarkt Drechtsteden 2017

Ontwikkelingen 2015-2017

Inhoud

Belangrijkste bevindingen en conclusies

1. Voorraad
2. Aanbod
3. Leegstand
4. Opname
5. Plancapaciteit
6. Toekomstige vraag



Dit product van het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) is tot stand gekomen in samenwerking met Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD), Ooms Makelaars en Waltmann & Co Bedrijfshuisvesting.



Hoe heeft de markt voor bedrijfsruimte zich in de afgelopen twee jaar in de Drechtsteden ontwikkeld? Deze vraag staat centraal in deze tweede 'Monitor Bedrijfsruimtemarkt Drechtsteden'. In deze factsheet presenteert het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) de ontwikkelingen in de voorraad, het aanbod, de leegstand en de opname van bedrijfsruimte in de afgelopen twee jaar. Ook geven we inzicht in de huidige plancapaciteit en hoe deze zich verhoudt tot de te verwachten behoefte aan bedrijventerreinen in de Drechtsteden.



De 'Monitor Bedrijfsruimtemarkt Drechtsteden' wordt opgesteld om het regiobestuur en de gemeenten meer zicht te geven op een aantal kenmerken van de bestaande voorraad bedrijfsruimte, de leegstand en de ontwikkelingen daarin. Dit inzicht is niet alleen van belang voor de regionale en lokale beleidsmakers maar is ook zeer nuttig voor de lokale accountmanagers en bedrijfscontactfunctionarissen die dagelijks met ondernemers en hun huisvestingswensen te maken hebben.

Voor deze bedrijfsruimtemonitor maken we gebruik van een breed gedragen, ook bij marktpartijen, set definities. Bij de vorige meting is voor de voorraad en de leegstand gebruik gemaakt van gegevens van Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD) en heeft er afstemming plaatsgevonden met twee grote regionale bedrijfsmakelaars. Ook voor deze monitor is overlegd met dezelfde makelaars. Soms resulteert dit in wijzigingen in de afbakening van bedrijfsruimte waardoor ook cijfers van de vorige meting worden aangepast. Hierdoor wijken de cijfers voor 2015 af van de eerder verschenen monitor. Voor een volledig overzicht van de definities en de bronnen zie kader 'Definities en bronnen' aan het einde van de hoofdtekst. In deze factsheet presenteert het OCD de *huidige stand van zaken* op de bedrijfsruimtemarkt in de Drechtsteden per 1.1.2017 en de *ontwikkelingen* op de bedrijfsruimtemarkt in de periode 2015-2017. Voor Hardinxveld-Giessendam presenteren we telkens apart de stand van zaken per 1.1.2017, dus nog geen ontwikkelingen. Soms wordt al ingegaan op actuele ontwikkelingen tussen peildatum en publicatie van deze monitor.

Landelijke trends en ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt

- De economische groei in de afgelopen twee jaar heeft geleid tot een groeiende behoefte aan bedrijfsruimte, opname is gestegen (zowel het metrage als het aantal transacties) en aanbod is afgenomen. De groei in de opname deed zich vooral buiten de vier grote steden voor. Dit in tegenstelling tot de ontwikkelingen op de kantorenmarkt.
- De belangrijkste groei op de markt voor bedrijfsruimte komt voort uit de logistiek. De groei van internetaankopen vraagt in toenemende mate om distributiecentra met een locatie bij de logistieke hoofdroutes en in de omgeving van de grootstedelijke gebieden. De verwachting is dat de opname van bedrijfsruimte in de komende jaren blijft stijgen. Niet alleen door de logistieke sector, maar ook door een toename van de vraag vanuit andere sectoren. Deels zal deze behoefte kunnen worden opgevangen door de bestaande voorraad, echter zal er ook telkens meer druk ontstaan op een grotere uitbreidingsbehoefte en daarmee een hoger nieuwbouwwolume.
- Naast de groeiende vraag naar grote bedrijfsruimten ook een sterke vraag naar kleine bedrijfsruimten vanuit vooral de bouwsector. De groei van het investeringsvolume in de woningbouw en herstel en verbouw leidt tot een sterke additionele vraag naar kleine bedrijfsruimte onder ondernemers voor opslag en kleinschalige werkzaamheden.
- Ondanks een daling van het totale aanbod aan bedrijfsruimte groeit wel het structurele aanbod (meer dan drie jaar te koop of te huur). Dit structurele aanbod bevindt zich vooral in de categorie middelgrote bedrijfsruimte (2.000 – 5.000 m²). Deels komt dit door de locatie van deze objecten, maar belangrijkste oorzaak is dat veel van deze objecten een te groot aandeel kantoorruimte hebben.
- Belangrijkste risico op de bedrijfsruimtemarkt ligt in de steeds sterker wordende politieke polarisatie, het voornemen om economische activiteiten binnen eigen land te behouden of terug te brengen naar eigen land. Als dit zich voordoet heeft dit ook uitwerking op de uitbreidingsvraag van bedrijfsruimten. Momenteel wordt in de economische vooruitzichten nog niet uitgegaan van dit scenario.

Bron: *Sprekende Cijfers* (Dynamis, 2017)

Belangrijkste bevindingen

Ontwikkelingen op de bedrijfsmarkt Drechtsteden 2015-2017

voorraad (1.1.2017 tov 1.1.2015)

4.013.800 m²
ontwikkeling absoluut 21.200 m²
% +0,5

aanbod (1.1.2017 tov 1.1.2015)

219.600 m²
ontwikkeling absoluut 44.100 m²
% -16,7

leegstand (1.1.2017 tov 1.1.2015)

339.800 m²
ontwikkeling absoluut 51.900 m²
% -13,2

opname (2015/'16 tov 2013/'14)

74.300 m²
ontwikkeling absoluut 27.600 m²
% +59,1

plancapaciteit (1.1.2017 tov 1.1.2015)

168,9 hectare
ontwikkeling absoluut 31,5 hectare
% -15,7

marktratio¹ (1.1.2017 tov 1.1.2015)

29%
ontwikkeling +5%-punt

Toelichting:

¹ De marktratio geeft de verhouding weer tussen de vraag naar bedrijfsruimte in een bepaald jaar en het aanbod 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 dichter tot elkaar en is sprake van een krappere markt. Indien de discrepantie tussen vraag en aanbod groter wordt dan is de verhouding ruimer en daalt de marktratio.

Voorraad iets gegroeid

- De voorraad aan bedrijfsruimte in de Drechtsteden heeft begin 2017 een omvang van meer dan 4,0 miljoen m² (inclusief kleine bedrijfsruimten); sinds begin 2015 is de voorraad met 61.000 m² gegroeid, vooral door toevoeging van nieuwe bedrijfsruimte.
- De volgende bedrijfsruimten vanaf 1.000 m² zijn aan de voorraad toegevoegd: in Alblasterdam aan de Edisonweg 14 (3.000 m²) en de Staalindustrieweg 11 (1.800 m²), in Dordrecht aan de Labradoriet 350 (3.000 m²), Merwedestraat 48 (2.200 m²) en Helmholtzstraat 5 (1.500 m²), in Hendrik-Ido-Ambacht aan Noordeinde 13 (1.900 m²) en in Zwijndrecht aan de Oude Maasweg 1 (39.300 m²), Griendwerkersstraat 10 (3.000 m²) en W. Snelliusweg 98 (1.400 m²). In Hardinxveld-Giessendam is recentelijk aan de Smederij 30 (6.600 m²) en Buitenweistraat (1.100 m²) nieuwe bedrijfsruimte toegevoegd.
- Het overgrote deel van de voorraad vierkante meters bedrijfsruimte (92%) is gesitueerd op bedrijventerreinen, uitgedrukt in aantal bedrijfsruimten gaat het hier om 72% van alle bedrijfsruimten.
- De bedrijfsruimten in de Drechtsteden hebben een gemiddelde omvang van 1.000 m². Op de nieuwe bedrijventerreinen zijn de bedrijfsruimten gemiddeld veel kleiner van omvang dan die op de oude bedrijventerreinen, respectievelijk 800 m² en 1.400 m².
- De voorraad aan bedrijfsruimte veroudert. Meer dan driekwart (76%) van de voorraad is ouder dan 15 jaar. Twee jaar geleden was dit nog 73%. Het aandeel jonge voorraad (jonger dan 5 jaar) neemt af.

Aanbod afgenomen

- Begin 2017 wordt in de Drechtsteden zo'n 220.000 m² aan bedrijfsruimte door marktpartijen aangeboden. Minder dan begin 2015, toen bedroeg het aanbod 264.000 m². Ook in heel Nederland is het aanbod duidelijk afgenomen.
- Het aanbod op oude bedrijventerreinen is fors afgenomen, daarentegen steeg het aanbod op nieuwe bedrijventerreinen.
- Ruim een derde van de aangeboden vierkante meters bedrijfsruimte betreft grote objecten vanaf 5.000 m², dit aanbod bevindt zich alleen in Alblasterdam (1 object), Dordrecht (3 objecten) en Zwijndrecht (3 objecten).

Leegstand fors afgenomen

- In de Drechtsteden is de leegstand van bedrijfsruimte in de afgelopen twee jaar duidelijk afgenomen, van 392.000 m² begin 2015 naar 340.000 m² begin dit jaar. Nu staat 8,4% van de voorraad leeg, in 2015 was dat 9,8%. In Alblasterdam, Dordrecht en Sliedrecht is de leegstand afgenomen. Daarentegen groeide de leegstand in Zwijndrecht.
- De leegstand van bedrijfsruimte is beduidend groter dan wat er aan bedrijfsruimte door marktpartijen wordt aangeboden. In het tekstkader op bladzijde 12 staat een uitleg voor dit verschil.
- De leegstand van bedrijfsruimte is sterk versnipperd over de regio. De leegstand van bedrijfsruimte in de zes gemeenten varieert begin 2017 van 4,3% in Papendrecht tot 11,8% in Hendrik-Ido-Ambacht.
- Ook op alle onderscheiden typen locaties is de leegstand afgenomen. Opvallend is de bovengemiddelde leegstand op nieuwe bedrijventerreinen.
- Bijna twee derde van de leegstaande bedrijfsruimten zijn kleine bedrijfsruimten van minder dan 250 m². Bij elkaar opgeteld is dat 14% van de totale leegstand in vierkante meters. Omgekeerd heeft iets meer dan 1% van het aantal leegstaande bedrijfsruimten een oppervlakte vanaf 5.000 m². In vierkante meters uitgedrukt is dit wel 29% van de totale leegstand. Deze grote leegstaande bedrijfsruimten staan alleen in Alblasterdam (2 objecten), Dordrecht (3 objecten), Hendrik-Ido-Ambacht (1 object) en Zwijndrecht (3 objecten).
- In vierkante meters is de langdurige leegstand weliswaar afgenomen, nu staat 140.000 m² al langer dan drie jaar leeg, in 2015 was dat 181.000 m². Het aandeel is wel toegenomen. Momenteel staat 55% langer dan drie jaar leeg, tegenover 46% begin 2015.

Opname in stijgende lijn

- Inclusief kleine bedrijfsruimten is er in de afgelopen vijf jaar (2012-2016) in de Drechtsteden in totaal 280.000 m² aan bedrijfsruimte opgenomen, gemiddeld 56.000 m² per jaar. Kijken we naar de gemiddelde opname in de laatste twee jaar ten opzichte van de gemiddelde opname in de twee jaar ervoor dan zien we een forse stijging van de opname. Een ontwikkeling die aanmerkelijk beter is dan landelijk gemiddeld.
- Binnen deze periode schommelt de jaarlijkse opname fors, tussen de 31.000 in 2013 en 86.000 m² in 2015. Door de daling van geschikt aanbod daalde in het afgelopen jaar de opname. Deze ontwikkeling geldt overigens ook voor heel Nederland.
- De markratio voor bedrijfsruimte (verhouding tussen vraag en aanbod) is de afgelopen twee jaar gestegen naar 29%, met andere woorden de bedrijfsruimtemarkt in de Drechtsteden is daarmee, evenals in heel Nederland, krapper geworden.

Regionale planvoorraad ruim voldoende voor toekomstige vraag

- De plancapaciteit van bedrijfsruimte in de Drechtsteden heeft, inclusief Hardinxveld-Giessendam, momenteel een omvang van 180 hectare grond, oftewel omgerekend ruim 1,2 miljoen m² aan bedrijfsvloeroppervlak. Hiervan is 83 hectare direct beschikbaar ('hard') en 97 hectare niet direct beschikbaar ('zacht'). Dit is inclusief het nog te ontwikkelen Dordtse Kil IV (65 hectare).
- Volgens Stec bedraagt de totale ruimtevrage voor de Drechtsteden tot 2035 tussen 52 en 66 hectare, afkomstig van grote logistieke bedrijven, van lokaal en regionaal voorzienende MKB bedrijven en bedrijven die georiënteerd zijn op het water. Kwantitatief gezien is de harde plancapaciteit dus toereikend om aan de totale ruimtevrage tot 2030, maar ook 2035, te kunnen voldoen. Daarnaast stelt Stec ook dat er op de regionale bedrijventerreinenmarkt in toenemende mate sprake is van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod waardoor de Drechtsteden met de totale planvoorraad, dus inclusief de zachte planvoorraad, goed kan inspelen op de behoefte vanuit de markt naar grote bedrijfsruimten vanaf 5.000 m².

Conclusies

Sterke verbetering bedrijfsruimtemarkt

Als gevolg van de economische groei in de afgelopen twee jaar heeft ook de bedrijfsruimtemarkt in de Drechtsteden zich positief ontwikkeld. Door een stijging van de opname is het aanbod en de leegstand van bedrijfsruimte fors afgenomen. Door vermindering van geschikt aanbod is de opname in het afgelopen jaar weliswaar afgenomen, maar door toevoeging van nieuwe bedrijfsruimten en aanpassing van bestaand aanbod zal de opname dit jaar (2017) weer toenemen. Zo blijkt uit enkele grote transacties dit jaar (zie tekstkader pagina 15).

Veel leegstand weer in gebruik genomen

Zoals we hebben gezien is de leegstand van bedrijfsruimte in de Drechtsteden, in tegenstelling tot die op de kantorenmarkt, minder structureel. Door de gunstige economie is veel leegstaande bedrijfsruimte, vanwege een gunstigere prijsontwikkeling ten opzichte van nieuwbouw, en soms met enige aanpassingen, weer in gebruik genomen. Bovendien voorziet leegstaande bedrijfsruimte in de toenemende behoefte aan flexibele ruimten voor start-ups.

Leegstand gedifferentieerd en versnipperd

De leegstand van bedrijfsruimte in de Drechtsteden is zeer gedifferentieerd en sterk versnipperd over alle bedrijventerreinen in de regio. Daar waar leegstand op bedrijventerrein structureel is, is transformatie naar andere functies lastig te realiseren. Herontwikkeling van bedrijventerreinen is pas zinvol als er sprake is van clustering van leegstand.

Verschuiving vraag van bestaande bouw naar nieuwbouw

Bedrijfsmakelaars actief in de Drechtsteden zien recent een toenemende belangstelling voor nieuwbouw. Er zijn inmiddels reserveringsovereenkomsten voor alle kavels in Land van Matena in Papendrecht, kavels verkocht op Nieuwland Parc, Bakestein, Kil III en meerdere kavels op Kerkeplaat. De verwachting is dat er in 2017 circa 5 hectare onbebouwde grond met industriebestemming van eigenaar wisselt.



*Waltmann & Co
Bedrijfshuisvesting en Ooms
Makelaars (partner in Dynamis)
hebben 4 vestigingen in de
Drechtsteden en zijn beide actief
in alle gebieden van de
vastgoedmarkt. Vanuit hun
vestiging in Dordrecht zijn beide
organisaties onder andere actief
op het gebied van aanhuur en
verhuur, aankoop en verkoop
van kantoren, winkels,
bedrijfsruimten en exploitatie
gebonden vastgoed. Ze zijn
specialist in de regio en
signaleren trends en bewegingen
in de markt.*

Ruime planvoorraad voor de vraag

Kwantitatief gezien is de 'harde' plancapaciteit al toereikend om aan de totale ruimtevraag tot 2030, maar ook 2035, te kunnen voldoen. Zeker als (een groot deel van) het terrein van Nedstaal in Alblasserdam in de komende jaren op de markt komt. Naast deze harde planvoorraad hebben de Drechtsteden nog een forse 'zachte' planvoorraad (waaronder 65 hectare op Dordtse Kil IV). Door een toenemende kwalitatieve mismatch op de bedrijventerreinenmarkt in deze regio zouden de Drechtsteden met de zachte planvoorraad erbij nog beter kunnen inspelen op de uitbreidingsvraag die er vanuit verschillende typen bedrijvigheid zou bestaan. De bedrijfsmakelaars actief in deze regio plaatsen kanttekeningen bij deze behoefteeraming. Zij adviseren dan ook om gericht onderzoek te doen naar de behoefteeraming, door enquêtes te houden onder bijvoorbeeld leden van de Werkgevers Drechtsteden, Ondernemers Vereniging Zwijndrecht en alle gelieerde ondernemersverenigingen in de koepel.

1 Voorraad

In Nederland is er nog geen officiële statistiek beschikbaar die de voorraad bedrijfsruimte op uniforme wijze en volledig registreert. Verschillende marktpartijen publiceren wel voorraadcijfers, maar hierin zien we vaak grote onderlinge verschillen. Deze verschillen komen met name door de verschillende definities die zij hanteren. Voor de regio Drechtsteden is het hebben van een totaalbeeld van de totale voorraad bedrijfsruimte van groot belang. Om de voorraad bedrijfsruimte in de Drechtsteden volledig en nauwkeurig in kaart te brengen, maakt het OCD voor deze monitor gebruik van gegevens van Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD). Hoe we dit hebben gedaan ziet u in onderstaand tekstkader.

Gemeentelijke belastingbestanden als bron voor voorraad en leegstand van bedrijfsruimte

Om hun taak uit te kunnen voeren beschikt Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD) over een registratie met alle niet-woningen in de Drechtsteden. Hierin zijn vierkante meters van objecten als kantoren, bedrijven en winkels opgenomen. Om de voorraad bedrijfsruimte te bepalen zijn uit deze registratie alle objecten geselecteerd uit de volgende hoofdgroepen: bedrijven, opslag/distributie, brandweerkazerne, gemengd bedrijf, loonwerkbedrijf en kantoren. Alleen die kantoren zijn meegenomen die uit minder dan 70% kantoorvloeroppervlak bestaan. Kantoren met meer dan 70% kantoorvloeroppervlak zijn als 'kantoor' gedefinieerd (zie 'Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden 2017'). Ook kleine bedrijfsruimten zijn in de voorraad meegenomen. Alleen gebouwen zijn meegenomen, met andere woorden van grote bedrijfscomplexen blijven metrages van kades, leidingen, tanks, verharding, grond e.d. buiten beschouwing. Vervolgens is een deel van de perifere detailhandel (winkels op bedrijventerreinen) toegevoegd die nu in het huidige gebruik nog een winkelbestemming heeft, maar volgens regionale marktpartijen wel als bedrijfsruimte zal worden aangeboden als deze ooit beschikbaar komt. GBD registreert ook wanneer een object niet in gebruik is, en dus leeg staat, en per wanneer het leeg staat. Het op deze wijze verkregen bestand met alle bedrijfsruimten is door het OCD bewerkt: locatie al dan niet op een bedrijventerreinen, grootteklassen en leeftijdsklassen, en duur leegstand zijn toegevoegd.

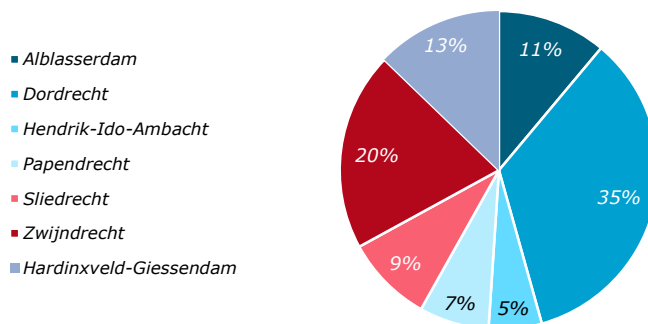
Volgens de administratie van GBD heeft de Drechtsteden een totale voorraad van ruim 4,0 miljoen m² aan bedrijfsruimte (peildatum 1 januari 2017). In totaal tellen we in de Drechtsteden bijna 4.000 bedrijfsruimten. Ten opzichte van begin 2015 is de voorraad met 61.000 m² gegroeid. De cijfers van 2015 zijn met terugwerkende kracht gecorrigeerd. Voor sommige bedrijfsruimten (bedrijfscomplexen tussen de 1.000 en 10.000 m²) zijn toen metrages van kades, tanks, verharding e.d. meegenomen. In 2015 is hierop wel gecorrigeerd voor de bedrijven vanaf 10.000 m², maar nog niet voor de grootteklassen daaronder. Dit jaar heeft deze correctie voor alle bedrijfsruimten plaatsgevonden. De groei van de voorraad komt vooral door de toevoeging van nieuwe bedrijfsruimte. In de Drechtsteden zijn de volgende bedrijfsruimten vanaf 1.000 m² aan de voorraad toegevoegd: in Alblasserdam aan de Edisonweg 14 (3.000 m²) en de Staalindustrieweg 11 (1.800 m²),

in Dordrecht aan de Labradoriet 350 (3.000 m²), Merwedestraat 48 (2.200 m²) en Helmholtzstraat 5 (1.500 m²), in Hendrik-Ido-Ambacht aan Noordeinde 13 (1.900 m²) en in Zwijndrecht aan de Oude Maasweg (39.300 m²), Griendwerkersstraat 10 (3.000 m²) en W. Snelliusweg 98 (1.400 m²). In Hardinxveld-Giessendam is recentelijk aan de Smederij 30 (6.600 m²) en Buitenweistraat (1.100 m²) nieuwe bedrijfsruimte toegevoegd.

Naast toevoeging verandert de voorraad in omvang door onttrekking van bestaande objecten aan de voorraad (sloop of functiewijziging), door uitbreiding of krimp van bestaande objecten, of door wijzigingen in de oppervlaktegegevens van bestaande objecten waardoor objecten al dan niet voldoen aan de criteria van een bedrijfsruimte.

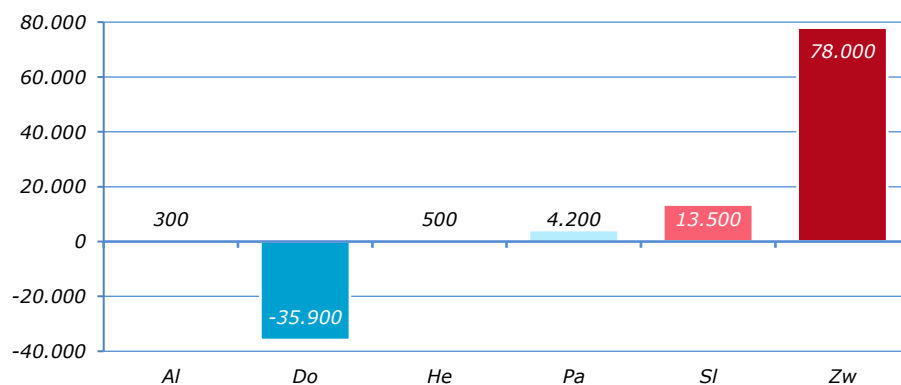
Hoe deze voorraad van meer dan 4 miljoen m² aan bedrijfsruimte is verdeeld over de Drechtsteden gemeenten en hoe deze zich heeft ontwikkeld, laten de figuren 1 en 2 zien. Hieruit blijkt dat ruim een derde van de voorraad zich in Dordrecht bevindt, zo'n 1,6 miljoen m². Van de kleinere gemeenten heeft Zwijndrecht de grootste voorraad bedrijfsruimte (937.000 m²). Hendrik-Ido-Ambacht (251.000 m²) heeft de kleinste voorraad. 'Nieuwkomer' Hardinxveld-Giessendam heeft na Dordrecht en Zwijndrecht de grootste voorraad aan bedrijfsruimte (596.000 m²). In Papendrecht, Sliedrecht en vooral Zwijndrecht is de voorraad in de afgelopen twee jaar gegroeid. Met de komst van Jiffy is in Zwijndrecht al 39.000 m² toegevoegd. In Dordrecht is de voorraad duidelijk gekrompen. In tabel 1 van de bijlage staat een volledig overzicht van de vierkante meters bedrijfsruimte verdeeld over de zes gemeenten in 2015 en 2017, voor Hardinxveld-Giessendam alleen in 2017.

Figuur 1 Verdeling voorraad bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2017



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 2 Ontwikkeling voorraad bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2015-2017 (m²)



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

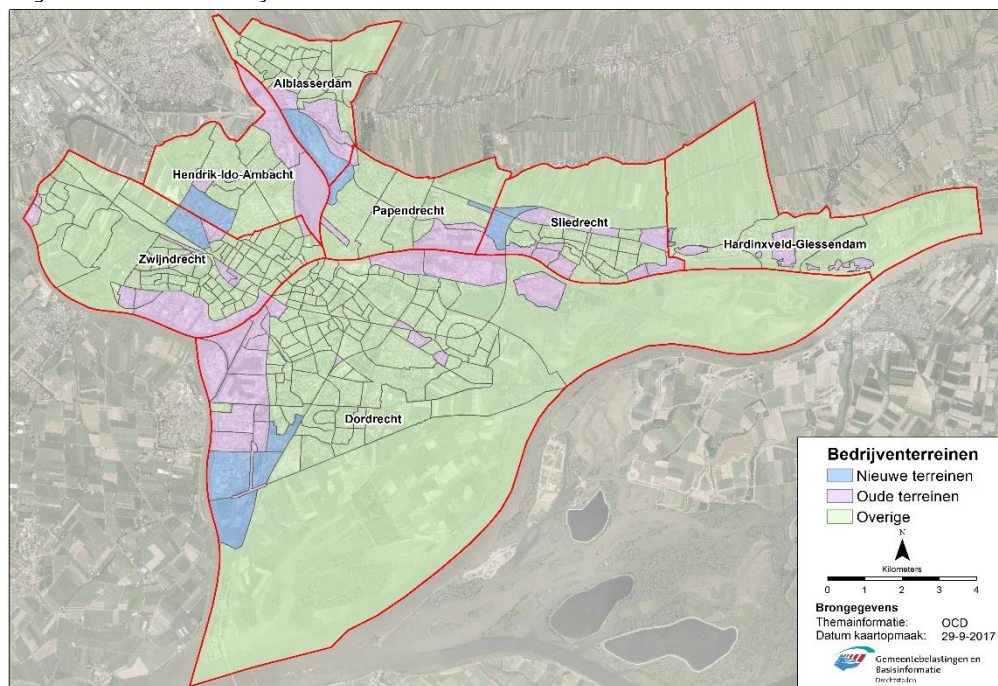
Locatie

De bedrijfsruimte bevindt zich hoofdzakelijk op bedrijventerreinen. In deze monitor onderscheiden we binnen de Drechtsteden drie verschillende locaties voor bedrijfsruimte:

- 'oude' bedrijventerreinen: de bedrijventerreinen die volledig zijn/waren uitgegeven (dit zijn in de regio de meeste bedrijventerreinen);
- 'nieuwe' bedrijventerreinen: de bedrijventerreinen met nog uitgifbare grond (Polder het Nieuwland, Amstelwijck, Dordtse Kil III, Blauwe Zoom, Bedrijvenpark Langeweg, Land van Matena, Nieuwland, Baanhoek-West, De Driehoek, Bakestein);
- overige locaties: vooral locaties binnen de bebouwde kom.

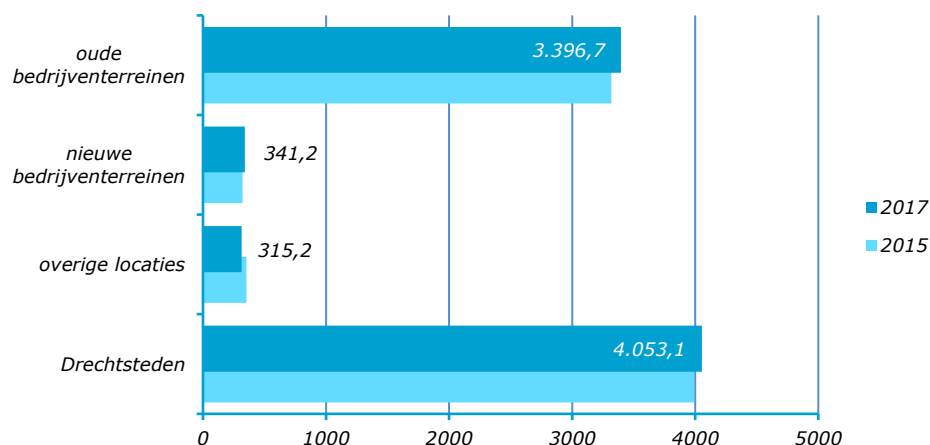
Figuur 3 brengt deze drie verschillende locaties voor de Drechtsteden in kaart.

Figuur 3 Locaties bedrijfsruimte in de Drechtsteden



Figuur 4 laat zien hoe de voorraad zich voor de verschillende locatietypen binnen de Drechtsteden heeft ontwikkeld. Op de bedrijventerreinen, oud en nieuw, is de voorraad bedrijfsruimte gegroeid. Op de overige locaties buiten de bedrijventerreinen is de voorraad gekrompen. Steeds meer bedrijfsruimte bevindt zich op bedrijventerreinen, momenteel 92% van alle bedrijfsruimte in de regio.

Figuur 4 Ontwikkeling voorraad bedrijfsruimte in de Drechtsteden naar locatie, 2015-2017 (x 1.000 m²)



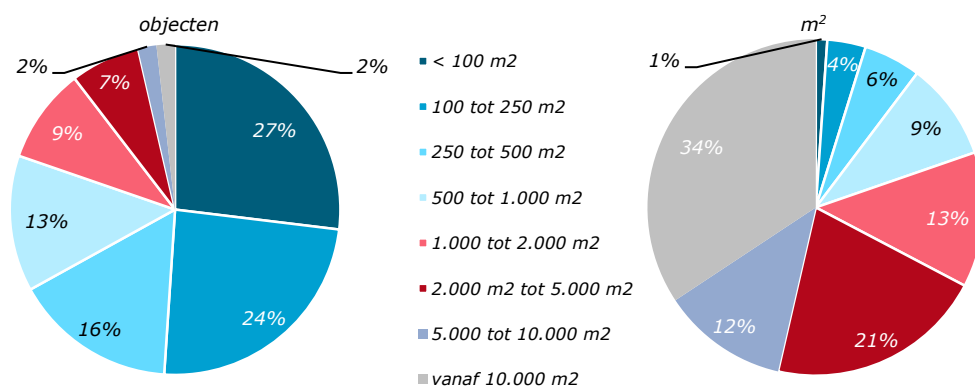
Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Grootte

Van de totale vierkante meters bedrijfsruimte is dus 92% gesitueerd op bedrijventerreinen, ruim 8% bevindt zich buiten de bedrijventerreinen. Kijken we naar het aantal bedrijfsruimten dan zien we een verdeling van 72% op bedrijventerreinen, 28% erbuiten. De gemiddelde grootte per bedrijfsruimte in de Drechtsteden bedraagt zo'n 1.000 m². Op bedrijventerreinen is de gemiddelde omvang van een bedrijfsruimte (1.300 m²) aanmerkelijk groter dan buiten de bedrijventerreinen (280 m²). Ook zien we een duidelijk verschil in gemiddelde omvang tussen bedrijfsruimten op oude (1.400 m²) en nieuwe bedrijventerreinen (800 m²).

Figuur 5 laat zien hoe de totale voorraad (eerst in aantal objecten, daarna in vierkante meters) aan bedrijfsruimte in de Drechtsteden is verdeeld naar grootteklasse. In de Drechtsteden tellen we in totaal bijna 4.000 bedrijfsruimten. De helft van de objecten is kleiner dan 250 m², dit is 5% van de totale oppervlakte. Nog geen 2% van alle bedrijfsruimten hebben een oppervlak van meer dan 10.000 m², dit is 34% van de totale oppervlakte. Zie tabel 2 in de bijlage voor meer gegevens over de voorraad naar grootte.

Figuur 5 Verdeling voorraad bedrijfsruimte, respectievelijk uitgedrukt in aantal objecten en in m², in de Drechtsteden, 2017

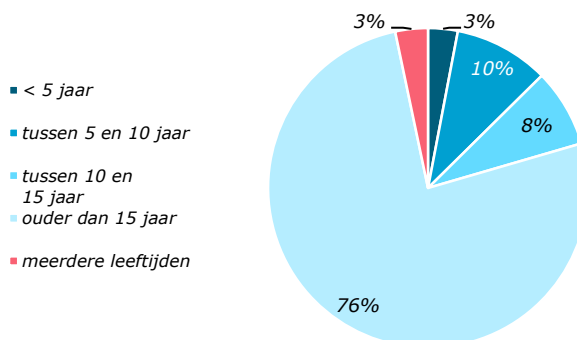


Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Leeftijd

Een logisch gevolg van de economische crisis in de afgelopen jaren is dat er niet veel bedrijfsruimte is bijgebouwd en dus de voorraad bedrijfsruimte verouderd. Begin dit jaar is 76% van de voorraad in de Drechtsteden ouder dan 15 jaar (zie figuur 6), in 2015 lag dit aandeel op 73%. Voor meer informatie zie tabel 3 in de bijlage.

Figuur 6 Verdeling m² voorraad bedrijfsruimte in de Drechtsteden naar leeftijd, 2017



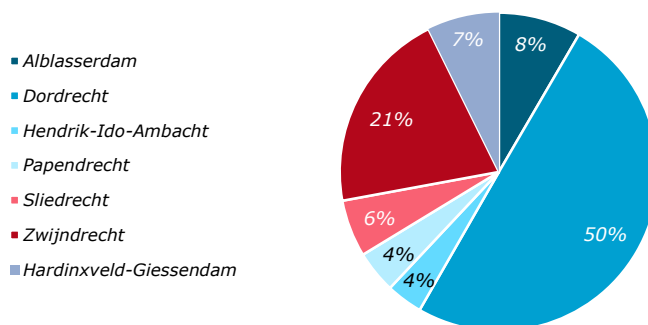
Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

2 Aanbod

Hoeveel bedrijfsruimte wordt op de vrije markt door bedrijfsmakelaars aangeboden? In het aanbod worden uitsluitend bestaande, gereed dan wel in aanbouw of renovatie zijnde, en daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar komende en niet reeds uit de markt genomen, objecten geregistreerd. Dit kan inhouden dat bedrijfsruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand; de ruimte kan nog in gebruik of aanbouw zijn. Anderzijds is er veel leegstand dat niet wordt aangeboden.

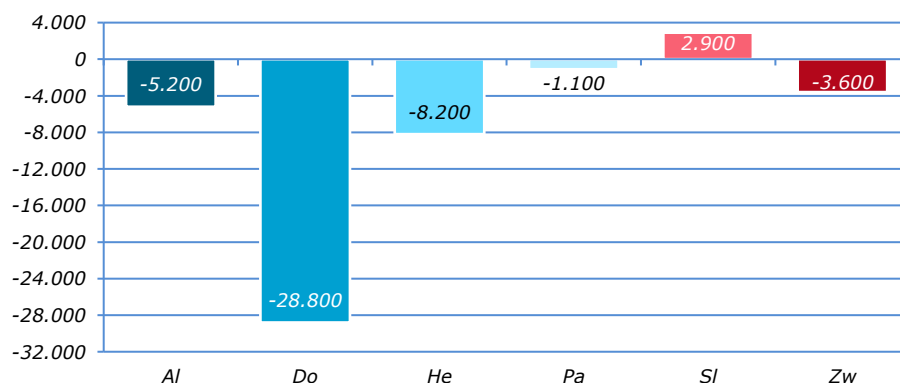
In de afgelopen twee jaar is het aanbod aan bedrijfsruimte afgenomen (-44.000 m²). In 2015 bedroeg het aanbod 264.000 m², nu is dat 220.000 m². Daling van het aanbod is een ontwikkeling die we de afgelopen twee jaar ook landelijk zien.¹ In Hardinxveld-Giessendam wordt begin 2017 ruim 17.000 m² aan bedrijfsruimte aangeboden. Figuur 7 toont de verdeling van het aanbod over de zeven gemeenten. Met uitzondering van Hardinxveld-Giessendam staat de ontwikkeling van het aanbod van elke gemeente in figuur 8. Bijna overal zien we een daling van het aanbod, vooral in Dordrecht (-29.000 m²) en Hendrik-Ido-Ambacht (-8.000 m²). Alleen in Sliedrecht is het aanbod toegenomen (+3.000 m²). Ten opzichte van de totale voorraad hebben Dordrecht en Zwijndrecht de meeste bedrijfsruimte in aanbod, het minst Papendrecht en Hardinxveld-Giessendam. De gemiddelde grootte van een aangeboden object bedraagt nu 900 m², iets minder dan in 2015.

Figuur 7 Verdeling aanbod bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2017



Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Figuur 8 Ontwikkeling aanbod bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2015-2017 (m²)



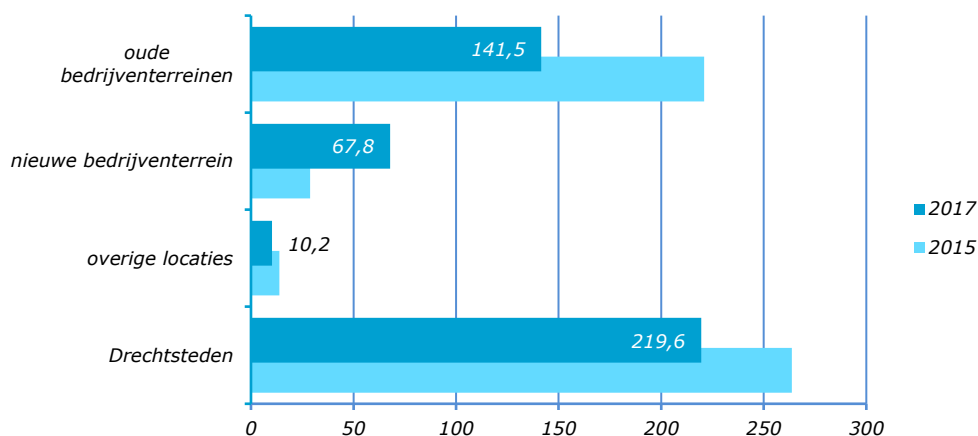
Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Locatie

Hoe ontwikkelt het aanbod zich op de verschillende locaties? Zie figuur 9. Het aanbod op oude bedrijventerreinen is fors afgenomen (-79.000 m²). Daarentegen steeg het aanbod op nieuwe bedrijventerreinen (+39.000 m²), met name op de nieuwe bedrijventerreinen in Dordrecht en Zwijndrecht. Zie ook tabel 4 in de bijlage.

¹ Dynamis (2017), Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten

Figuur 9 Ontwikkeling aanbod bedrijfsruimte in de Drechtsteden naar locatie, 2015-2017
(x 1.000 m²)

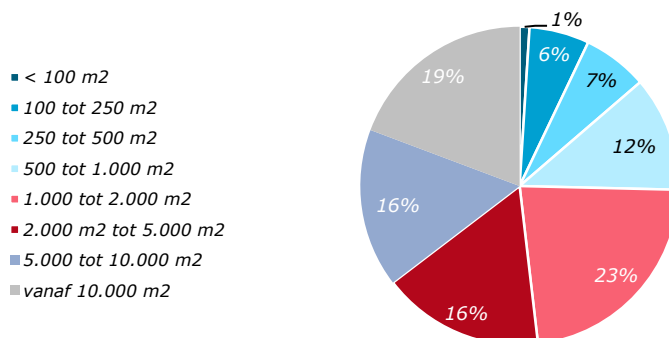


Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Grootte

Figuur 10 laat zien hoe het aanbod van bedrijfsruimte in de Drechtsteden is verdeeld over de objecten naar grootteklasse. Ruim een derde van de totaal aangeboden vierkante meters aan bedrijfsruimte betreft grote objecten vanaf 5.000 m². Aanbod van deze omvang bevindt zich alleen in Alblasterdam, Dordrecht en Zwijndrecht (zie tabel 5 in de bijlage). Bij elkaar gaat het hier om 7 grote objecten.

Figuur 10 Verdeling m² aanbod bedrijfsruimte in de Drechtsteden naar grootte, 2017

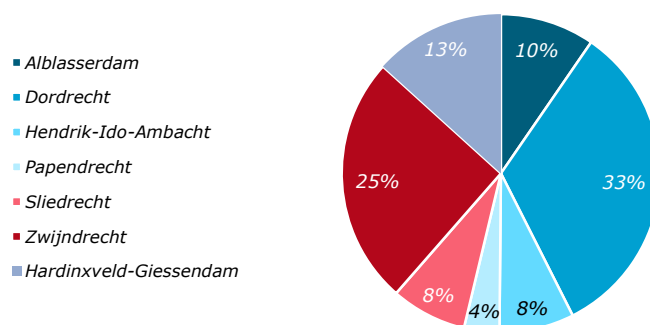


Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

3 Leegstand

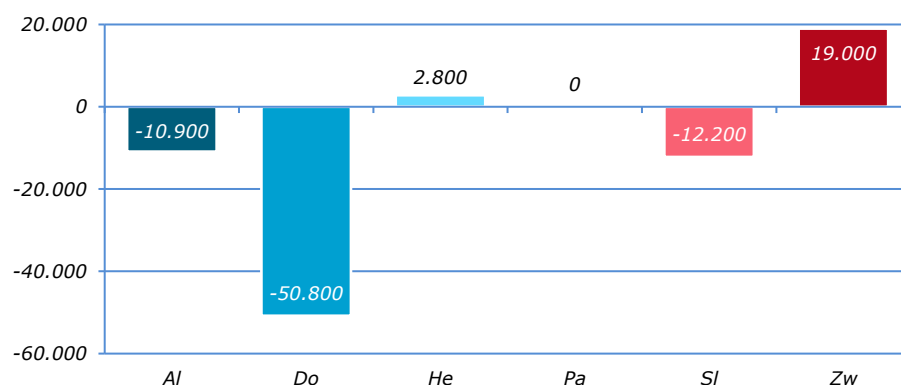
Als gevolg van de economische groei in de afgelopen twee jaar is er nu minder leegstand van bedrijfsruimte. Van de totale voorraad bedrijfsruimte in de Drechtsteden staat begin 2017 zo'n 340.000 m² leeg (731 objecten), 52.000 m² minder dan in 2015. In Hardinxveld-Giessendam staat 52.000 m² bedrijfsruimte leeg. Figuur 11 laat zien hoe de leegstand is verdeeld over de gemeenten in de Drechtsteden, inclusief Hardinxveld-Giessendam. De ontwikkeling wordt weergegeven in figuur 12. In de meeste gemeenten is de leegstand van bedrijfsruimte afgenomen. Vooral in Dordrecht (-51.000 m²), maar ook in Sliedrecht (-12.000 m²) en Alblasterdam (-11.000 m²) nam de leegstand in absolute zin sterk af. In Zwijndrecht is de leegstand duidelijk toegenomen. Overal zijn grote leegstaande bedrijfsruimten weer in gebruik genomen (zie tekstkader volgende bladzijde). Over de verschillen in aantallen tussen leegstand en aanbod staat een nadere toelichting in het tekstkader op pagina 12.

Figuur 11 Verdeling leegstand bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2017 (m²)



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 12 Ontwikkeling leegstand bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2015-2017 (m²)



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

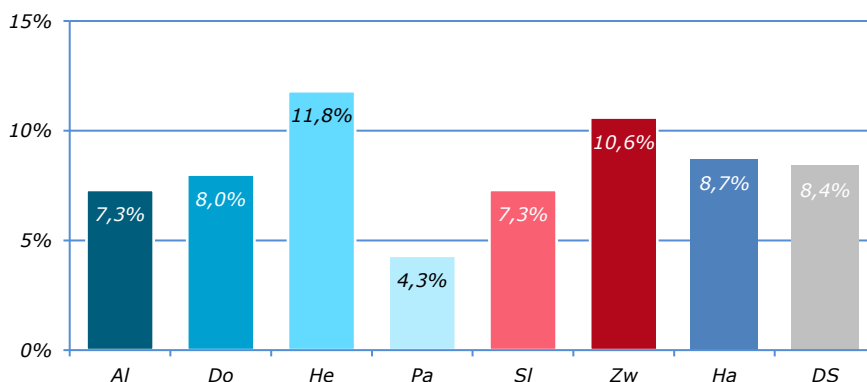
Grote leegstaande bedrijfsruimten (vanaf 2.000 m²) die weer (deels) in gebruik zijn genomen

- Alblasserdam:** Nieuwland Parc 510 (5.900 m²), Edisonweg 14 (5.900 m²; gesplitst), West Kinderdijk 24 (4.300 m²), Wattstraat 4 (4.000 m²; gesplitst), Kelvinring 84 (2.300 m²)
- Dordrecht:** Merwedestraat 48 (19.000 m²; deels gesloopt en nieuwbouw), Weeskinderendijk 213 (9.900 m²; gesplitst), Calandstraat 17 (6.100 m²), Pieter Zeemanweg 200 (3.800 m²), Laan der Verenigde Naties 50 (3.600 m²; is nu horecavoorziening), Opaal (3.000 m²), Zernikestraat 53 (2.900 m²), Kreekweg 1 (2.500 m²; gesplitst), Redelestraat 2 (2.300 m²), Pieter Zeemanweg (2.200 m²)
- HI-Ambacht:** Veersedijk 269 (11.100 m²; deels gesloopt), Nijverheidsweg 36 (2.900 m²), Grotenoord 41 (2.700 m²)
- Sliedrecht:** Lelystraat 93 (5.500 m²), Stieltjesstraat 3 (4.300 m²), Ringersstraat 12 (4.100 m²), Marisstraat 8 (3.300 m²), Trapezium 250 (2.700 m²)
- Zwijndrecht:** Merwedeweg 11 (4.600 m²), Scheepmakersstraat 8A (4.300 m²), Kreekweg 10 (4.200 m²), Zoutverkopersstraat 8 (3.400 m²), Scheepmakersstraat 8 (2.700 m²)

Leegstandspercentages

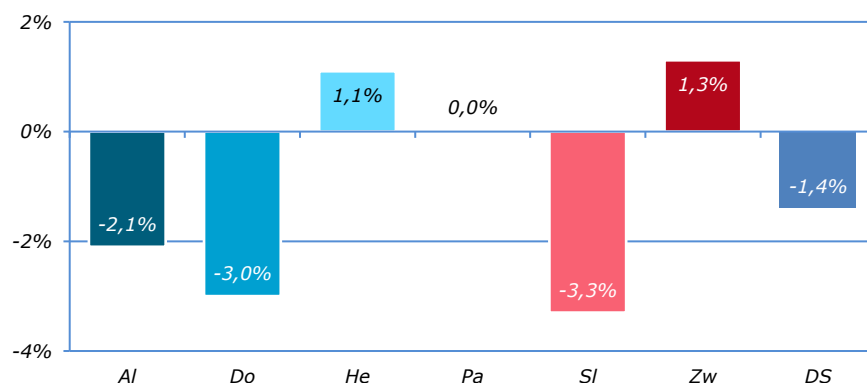
Een interessant gegeven is de leegstand afgezet tegen de voorraad. Figuur 13 toont de leegstandspercentages begin 2017 en figuur 14 de ontwikkeling in procentpunten. Momenteel staat in de Drechtsteden 8,4% van de voorraad aan bedrijfsruimte leeg, in 2015 was dit nog 9,8%. Niet overal binnen de Drechtsteden is de leegstand (afgezet tegen de voorraad) afgenomen. Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht vertonen een lichte toename. Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht liggen boven het regionaal gemiddelde, de andere gemeenten (ook Dordrecht) liggen er onder. De leegstand van bedrijfsruimte in Papendrecht is nog steeds heel laag. De leegstand in Hardinxveld-Giessendam ligt op het niveau van het Drechtsteden gemiddelde.

Figuur 13 Leegstand bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2017 (% van voorraad)



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 14 Ontwikkeling leegstandspercentages bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2015-2017



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

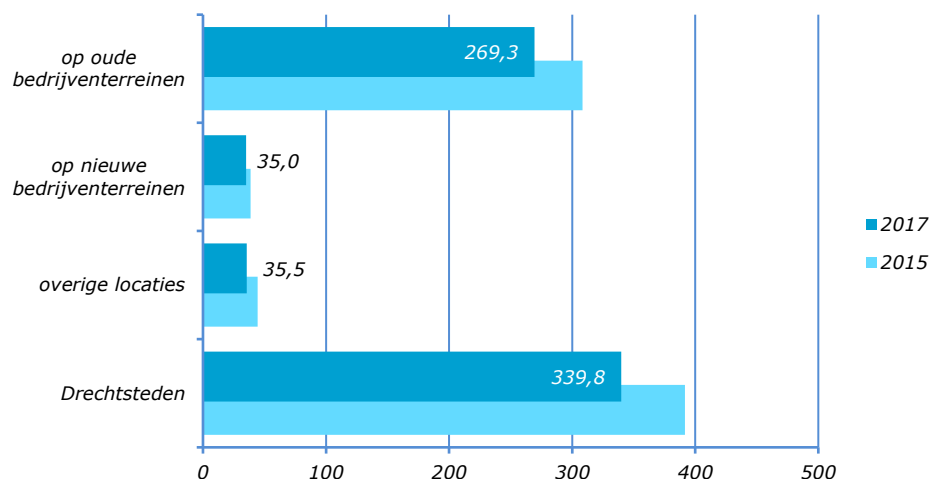
Leegstand versus aangeboden bedrijfsruimte

In deze factsheet wordt ingegaan op zowel het aanbod als de leegstand van bedrijfsruimte. De aantallen en vierkante meters aangeboden en leegstaande bedrijfsruimte komen niet overeen. Zo staan er begin dit jaar 801 bedrijfsruimten leeg (inclusief Hardinxveld-Giessendam), terwijl er slechts 245 bedrijfsruimten worden aangeboden. Niet alle beschikbare voorraad hoeft daadwerkelijk leeg te staan. Aan de andere kant is bij lange na niet alle leegstand aangemeld als beschikbaar. Het kan gaan om gebouwen die gedeeltelijk in gebruik zijn of verouderde gebouwen die eenvoudig niet meer worden aangeboden op de markt. Ook worden kleine leegstaande bedrijfsruimten niet of nauwelijks in het geregistreerde aanbod meegenomen. Dit is de zogenaamde verborgen leegstand.

Locatie

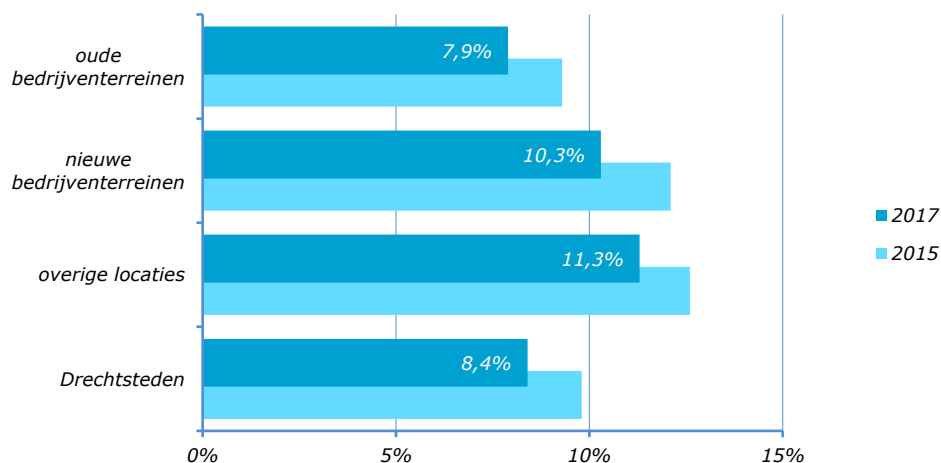
De leegstand van bedrijfsruimte in de regio is sterk versnipperd. Kijken we naar de verschillende onderscheiden locaties van bedrijfsruimte, dan zien we dat de leegstand zowel in vierkante meters als afgezet tegen de voorraad op alle typen locaties is afgenomen (zie figuren 15 en 16 en tabel 6 in de bijlage). Op de nieuwe bedrijventerreinen ligt de leegstand nog steeds boven het regionaal gemiddelde. Een deel van de leegstaande bedrijfsruimte op de oude bedrijventerreinen is verouderd, maar is soms met kleine aanpassingen weer geschikt te maken voor hergebruik.

Figuur 15 Ontwikkeling leegstand bedrijfsruimte in de Drechtsteden naar locatie, 2015 en 2017 (x 1.000 m²)



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 16 Ontwikkeling leegstandspercentages bedrijfsruimte in de Drechtsteden naar locatie, 2015 en 2017

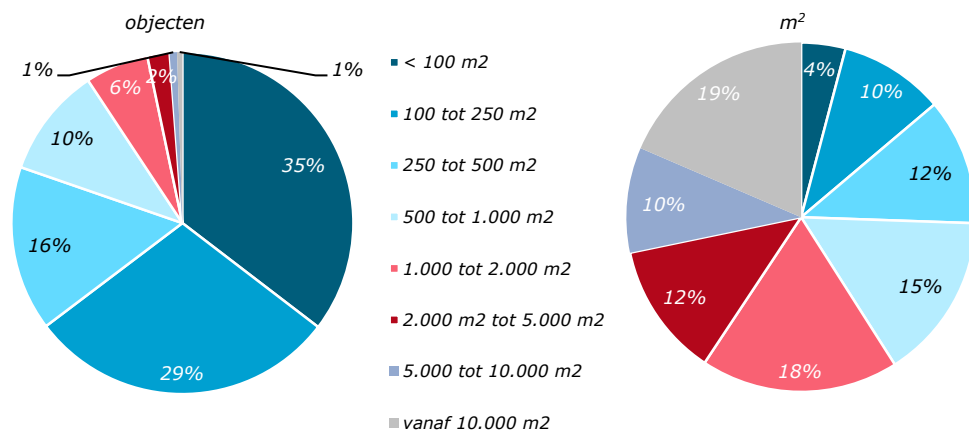


Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Grootte

Begin 2017 staan er in de Drechtsteden 731 bedrijfsruimten leeg, in totaal zo'n 340.000 m². Figuur 17 presenteert voor zowel het aantal bedrijfsruimten als het aantal vierkante meters de verdeling naar omvang. Bijna twee derde van de leegstaande bedrijfsruimten betreft kleine bedrijfsruimten tot 250 m², dit is 14% van de leegstaande vierkante meters. Iets meer dan 1% van het aantal leegstaande bedrijfsruimten (10 in totaal) zijn grote objecten vanaf 5.000 m². Deze grote bedrijfsruimten beslaan wel 29% van de totale leegstaande vierkante meters. Deze grote leegstaande bedrijfsruimten staan alleen in Alblasserdam (2 objecten), Dordrecht (3), Hendrik-Ido-Ambacht (1) en Zwijndrecht (3). Meer cijfers staan in tabel 7 van de bijlage.

Figuur 17 Verdeling leegstand bedrijfsruimte, respectievelijk uitgedrukt in aantal objecten en in m², in de Drechtsteden naar grootte, 2017



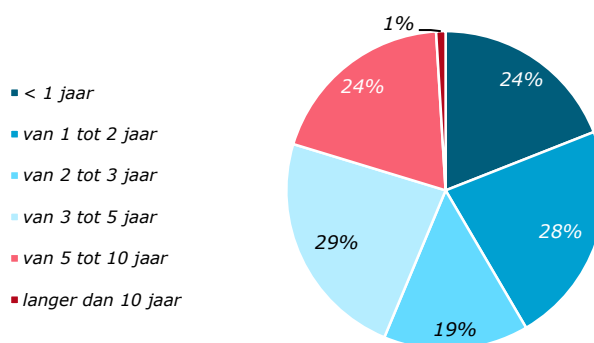
Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Leegstandsduur

Als we kijken naar de leegstandsduur dan zien we een verdere daling van het aantal vierkante meters dat korter dan een jaar leegstaat. In 2015 stond 80.000 m² korter dan een jaar leeg, begin 2017 is dat nog 36.000 m², bijna een kwart van de totale leegstand (zie figuur 18).

Weliswaar is het aantal vierkante meters bedrijfsruimte dat langer dan 3 jaar leeg staat in absolute zin afgenomen, het aandeel is wel toegenomen. Nu staat 55% (in 2015: 46%) al langer dan drie jaar leeg, 26% zelfs langer dan vijf jaar (in 2015: 21%). Langdurige leegstand, ook vaak aangeduid als 'structurele leegstand', van bedrijfsruimte is een indicatie voor incurante voorraad. Een bedrijfsruimte is incurant wanneer deze technisch verouderd is en daarom niet meer als bedrijfsruimte bruikbaar. Veel van deze bedrijfsruimten worden dan uiteindelijk niet meer in het aanbod meegenomen. Ook in de Drechtsteden is sprake van zulke 'verborgen leegstand'. Vooral kleine leegstaande bedrijfsruimten worden niet altijd door marktpartijen aangeboden. Het overgrote deel van de langdurige leegstand betreft bedrijfsruimten ouder dan 15 jaar. Langdurige, of structurele leegstand van bedrijfsruimte zien we in de hele Drechtsteden. De meeste vierkante meters bevinden zich in Dordrecht en Zwijndrecht (zie tabel 8 bijlage).

Figuur 18 Verdeling m² leegstand bedrijfsruimte in de Drechtsteden naar duur, 2017



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

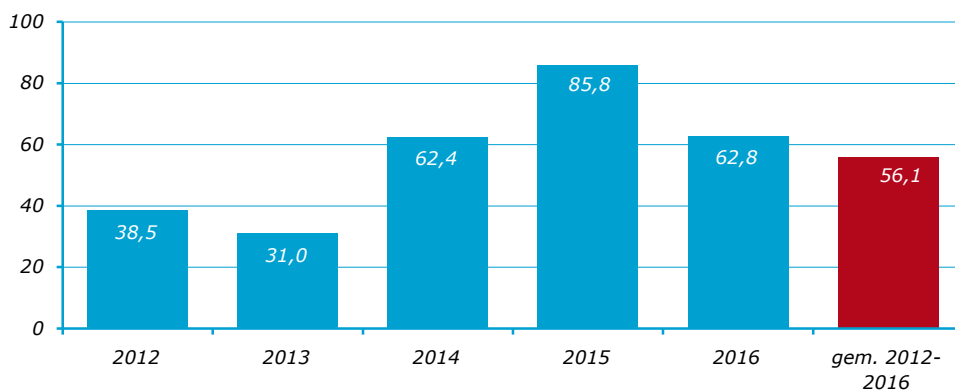
4 Opname

Op de regionale markt voor bedrijfsruimte is sprake van behoorlijke dynamiek. In de afgelopen vijf jaar (2012-2016) is er in de Drechtsteden (exclusief Hardinxveld-Giessendam) in totaal 280.000 m² aan bedrijfsruimte opgenomen, gemiddeld 56.000 m² per jaar. Dit is inclusief kleine bedrijfsruimten van minder dan 250 m². De opname in deze periode varieert van 31.000 m² in 2013 tot 86.000 m² in 2015. Kijken we naar de gemiddelde opname in de laatste twee jaar (74.300 m²) ten opzichte van de gemiddelde opname in de twee jaar ervoor (46.700 m²) dan zien we een forse stijging van de opname. Een ontwikkeling die

aanmerkelijk beter is dan landelijk gemiddeld. In het afgelopen jaar is de opname wel afgenomen. Dit komt door de daling van geschikt aanbod. Door toevoeging van nieuwe bedrijfsruimte en renovatie van bestaand aanbod zal de opname dit jaar (2017) weer toenemen. Alleen de grote transacties dit jaar tellen al op tot bijna 70.000 m² (zie tekstkader hieronder). De helft komt voor rekening van de volledige verhuur van het Delta Distribution Centre aan de Saffier 300 in Dordrecht.

Het aantal transacties per jaar schommelt in de Drechtsteden tussen de 55 (in 2013) en 85 (in 2015). Ook de gemiddelde transactiegrootte varieert flink: in de afgelopen vijf jaar van 560 m² in 2013 tot 1.000 m² in 2015.

Figuur 19 Ontwikkeling opname bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2012-2016 (x 1.000 m²)



Bron: PropertyNL, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Grote transacties bedrijfsruimte in 2017

Dordrecht: Saffier 300 (30.000 m²), Boogaerdstraat 5 (12.600 m²), Pieter Zeemanweg 146 (4.500 m²) Bunsenstraat 79 (3.800 m²), Jacobus Lipsweg 46 (2.100 m²), Bunsenstraat 10 (1.800 m²), Maxwellstraat 6 (1.000 m²)

Hardinxveld-G: Wiedhaak 20 (5.400 m²)

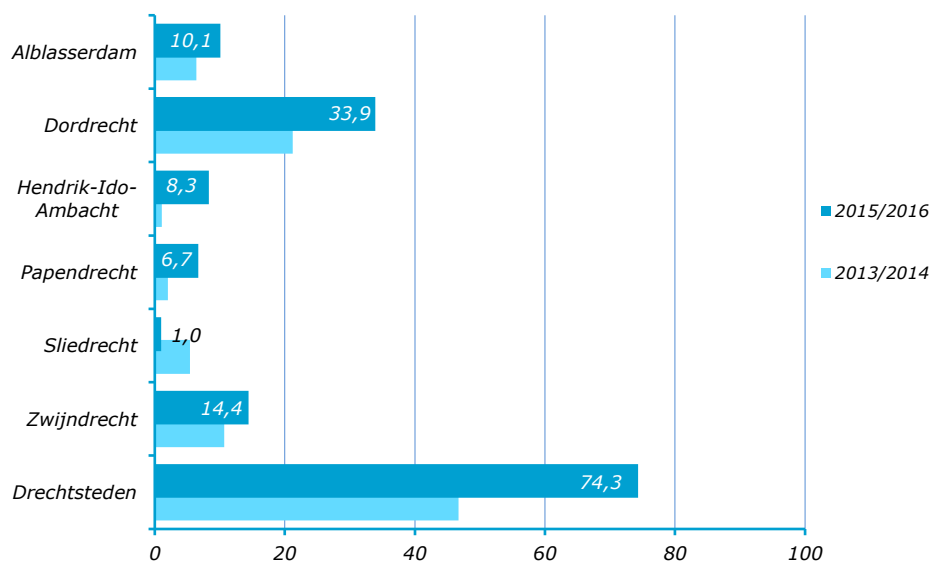
HI-Ambacht: Nijverheidsweg 31 (2.400 m²)

Zwijndrecht: Houtkopersstraat 46/Mandenmakersstraat 1 (6.000 m²)

Een belangrijke indicator voor het functioneren van de bedrijfsruimtemarkt is de verhouding tussen vraag (opname) en aanbod. De opname in 2016 afgezet tegen het aanbod begin 2017 resulteert in een 'bedrijfsruimtemarkratio' van 29%. In 2015 bedroeg deze 24%. Dit betekent dat de bedrijfsruimtemarkt in de Drechtsteden, evenals in heel Nederland, in de afgelopen twee jaar krappere is geworden.

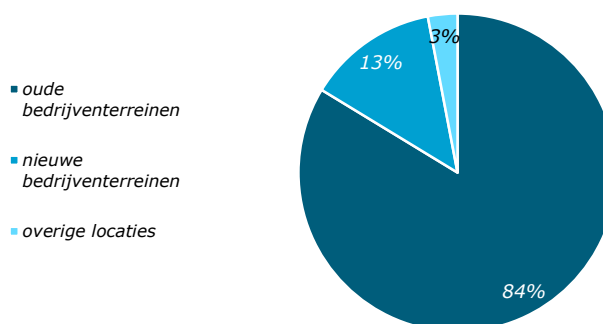
Figuur 20 geeft de gemiddelden van de opgenomen vierkante meters bedrijfsruimte in de zes gemeenten en de hele Drechtsteden in de periode 2015/2016 ten opzichte van 2013/2014 (zie ook tabel 9 bijlage). Van de totale opname van bedrijfsruimte in de Drechtsteden komt het grootste deel voor rekening van Dordrecht (46%), op ruime afstand gevolgd door Zwijndrecht (20%) en Alblasterdam (12%). In de Drechtsteden wordt de meeste bedrijfsruimte opgenomen op oude bedrijventerreinen, al neemt het aandeel op nieuwe bedrijventerreinen langzaam toe. Het aandeel opgenomen bedrijfsruimte op oude bedrijventerreinen en overige locaties neemt af.

Figuur 20 Opname bedrijfsruimte in de Drechtsteden, gemiddelde 2013/2014 en 2015/2016 (x 1.000 m²)



Bron: PropertyNL, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Figuur 21 Verdeling m² opname bedrijfsruimte in de Drechtsteden naar locatie, 2012-2016



Bron: PropertyNL, Vastgoeddata (bewerking OCD)

5 Plancapaciteit

Begin 2015 hebben de Drechtsteden een totale planvoorraad van 180 hectare bedrijventerrein (dit is inclusief Hardinxveld-Giessendam). Hiervan is 83 hectare direct beschikbaar ('harde planvoorraad') en 97 hectare niet direct beschikbaar ('zachte planvoorraad'). Het betreft het complete aanbod van bedrijventerreinen in de Drechtsteden: nieuwe terreinen, herontwikkelingslocaties, inclusief privaat aangeboden terreinen en zeehaventerreinen. In dit aanbod is dus ook het nog te ontwikkelen Dordtse Kil IV met een totale oppervlakte van 65 hectare meegenomen. Omgerekend in bedrijfsvloeroppervlak (bvo) ligt er een plancapaciteit van zo'n 0,9 tot ruim 1,2 miljoen m² aan bedrijfsruimte, waarvan ruim 400.000 tot bijna 700.000 m² direct beschikbaar.²

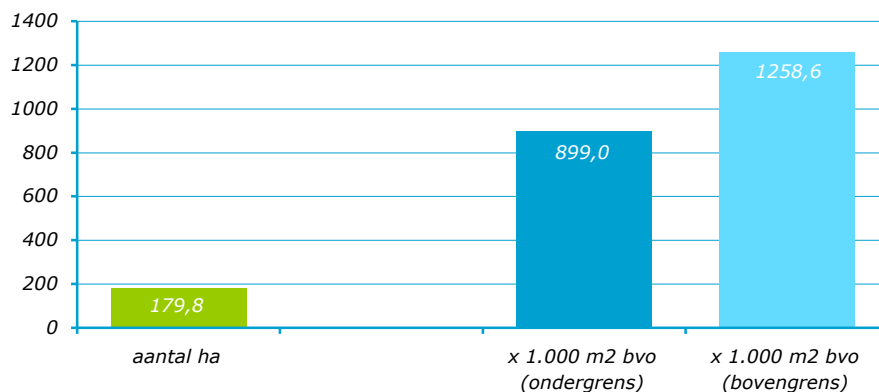
Alle gemeenten in de Drechtsteden hebben ruimte voor nieuwe bedrijfsruimte. Het meest in Dordrecht, het minst in Papendrecht (zie figuur 23). Twee derde van de regionale plancapaciteit van bedrijfsruimte is gesitueerd op bedrijventerreinen in Dordrecht, deels op nieuwe bedrijventerreinen (Amstelwijck en Dordtse Kil III), deels op oude bedrijventerreinen (1^e Merwedehaven/Oostpoort, Julianahaven en Krabbepolder) of op nog te ontwikkelen bedrijventerrein (Dordtse Kil IV). Zo'n 15% van de regionale plancapaciteit ligt op bedrijventerreinen in Hendrik-Ido-Ambacht (Ambachtsezoom, Antoniapolder, de oude Noordoeverlocatie, Bedrijvenpark Langeweg). Een groot deel hiervan is nog niet direct

² Hiervoor hanteren we een bandbreedte van de feitelijke en de gebruikelijke bebouwingsgraad van 50% tot 70% (dus 1 hectare grond is gelijk aan 5.000 tot 7.000 m² bvo).

beschikbaar. Een volledig overzicht van de plancapaciteit in de Drechtsteden staat in tabel 11 en 12 in de bijlage.

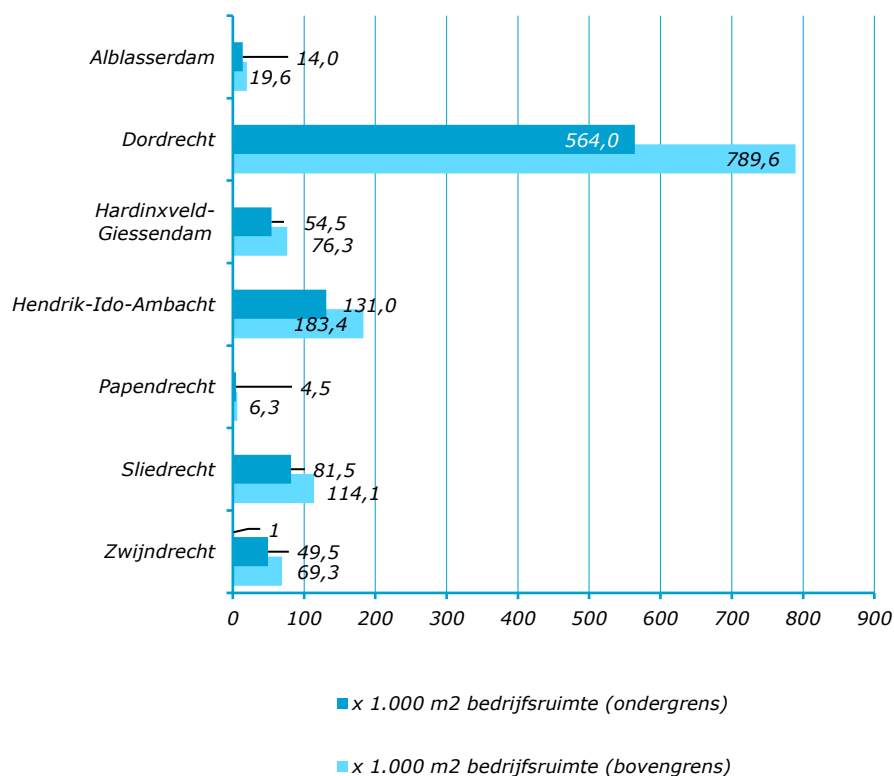
In vergelijking met begin 2015 is de planvoorraad bedrijventerreinen met 31,5 hectare afgenomen. Belangrijkste reden voor deze krimp van de planvoorraad is de uitgifte van 21 hectare aan bedrijventerreinen in de afgelopen twee jaar. Daarnaast zijn enkele terreinen uit de planvoorraad geschrapt (Hoogendijk in Alblasserdam en 3^e Merwedehaven in Dordrecht).

Figuur 22 Plancapaciteit bedrijventerreinen en bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2017 (in hectare en m² bvo)



Bron: Provincie Zuid-Holland (opgaven gemeenten, bewerking OCD)

Figuur 23 Plancapaciteit bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2017



Bron: Provincie Zuid-Holland (opgaven gemeenten, bewerking OCD)

6 Toekomstige vraag

Na een laatste moeizaam tweede half jaar van 2013, signaleren de bedrijfsmakelaars in de regio vanaf begin 2014 beduidend meer dynamiek in de markt voor bedrijfsmatig vastgoed in de Drechtsteden. Veel bedrijven overwogen al te investeren in (her)huisvesting, nog vóórdat de media begonnen te berichten over aantrekken van de economie in het 4e kwartaal van 2013. Sindsdien zijn transacties zichtbaar op de gebruikersmarkt in zowel de huur- als de koopsector, maar de focus ligt nog altijd heel sterk op bestaande bouw en in mindere mate op nieuwbouw.

De voornaamste reden dat de markt voor bedrijfsruimte sneller aantrekt dan bijvoorbeeld winkels en kantoren, heeft te maken met de financieringsstructuur. Circa 90% van het bezit op de bedrijventerreinen in de regio is gelieerd aan de eindgebruiker en slechts 10% is in bezit van beleggers, daar waar in kantooromgevingen dat percentage juist andersom ligt. De eigenaar/gebruiker van een complex heeft het in eigendom om geld te verdienen in het gebouw en niet aan het gebouw.

Pas vanaf het eerste kwartaal van 2016 lijkt de geringe animo voor nieuwbouw om te slaan naar warme interesse op meerdere locaties. Toch zijn er verhoudingsgewijs nog weinig kavels uitgegeven en is er weinig bouwactiviteit in de regio. Dit heeft deels te maken met de soms strikte regelgeving op nieuwe bedrijventerreinen, waar door een hoge stedenbouwkundige kwaliteit en strenge eisen soms een veel groter en duurder perceel nodig is om hetzelfde gebouw op te kunnen bouwen als bij een ouderd bedrijventerrein. Op bedrijventerrein Kil III zijn diverse percelen waar het bestemmingsplan een maximale bebouwingsgraad van 70% biedt, maar in werkelijkheid door voorgevelrooilijnen, bebouwingsvrije zones links en rechts soms slechts 45% van een perceel daadwerkelijk bebouwd kan worden.

In het lopende kalenderjaar 2017, ná de peildatum van deze bedrijfsruimte monitor is de belangstelling voor nieuwbouw fors toegenomen dan in 2016. Er zijn inmiddels reserveringsovereenkomsten voor alle kavels in Land van Matena in Papendrecht, kavels verkocht op Nieuwland Parc, Bakestein, Kil III en meerdere kavels op Kerkeplaat. De verwachting is dat er in 2017 circa 5 hectare onbebouwde grond met industriebestemming van eigenaar wisselt.

Voor op langere termijn ligt er een nieuwe behoefteeraming voor bedrijventerreinen. Uit deze nieuwe behoefteeraming van Stec, opgesteld in opdracht van de provincie, zou het bedrijventerreinoppervlak in de regio tot 2035 met 52 tot 66 hectare netto moeten toenemen om de verwachte economische groei en kansen in de Drechtsteden ruimtelijk te kunnen faciliteren. De verwachting is dat de vraag na 2035 afvlakt.³ Volgens Stec komt de vraag van grote logistieke bedrijven, van lokaal en regionaal voorzienende MKB bedrijven en bedrijven die georiënteerd zijn op het water. Dit betekent dat de huidige harde planplancapaciteit van 83 hectare voor de Drechtsteden kwantitatief gezien al ruim toereikend is om aan de totale ruimtevraag tot 2030, maar ook tot 2035, te kunnen voldoen.

Naast de genoemde harde planvoorraad is er nog 97 hectare aan zachte planvoorraad in de Drechtsteden. Dit zijn bedrijventerreinen die de regio graag wil ontwikkelen omdat er concrete belangstelling vanuit de markt zou bestaan. Volgens Stec merkt de regio Zuid-Holland-Zuid, waarvan de Drechtsteden deel uitmaken, in toenemende mate een kwalitatieve mismatch op de bedrijventerreinenmarkt. Stec stelt dan ook dat met de huidige harde én zachte planvoorraad de Drechtsteden goed kan inspelen op de behoefte vanuit de markt. Zo is er vraag naar bedrijfsruimten tot 5.000 m² en grootschalige bedrijfscomplexen (vanaf 5.000 m²) vooral in de logistiek. Door een gebrek aan grote bestaande bedrijfsruimten is in deze grootteklasse relatief meer vraag naar nieuwbouw.

³ Stec Groep (2017), Behoefteteraming bedrijventerreinen, Regiorapportage Zuid-Holland-Zuid.

Tegenover een toenemende opname van bouwgrond in de regio, staat het feit dat begin 2017 staalproducent Nedstaal in Alblasterdam failliet is verklaard. Nedstaal maakte samen met FNsteel gebruik van een locatie van 36 hectare die deels leeg is. FNsteel is inmiddels overgenomen door British Steel en er is een gerede kans dat een groot deel van de locatie op de markt komt en serieuze concurrentie voor nieuw uit te geven bedrijventerreinen vormt.

De bedrijfsmakelaars actief in deze regio plaatsen kanttekeningen bij bovengenoemde behoefteeraming. Zij adviseren dan ook om gericht onderzoek te doen naar de behoefteeraming, door enquêtes te houden onder bijvoorbeeld leden van de Werkgevers Drechtsteden, Ondernemers Vereniging Zwijndrecht en alle gelieerde ondernemersverenigingen in de koepel.

Definities en bronnen

Bedrijfsruimte: Object of deel van een object (voor meer dan 30%) dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd voor doeleinden van bedrijfsmatige activiteiten. Toegevoegd worden die objecten behorend tot de perifere detailhandel (winkels op bedrijventerreinen) die nu in het huidige gebruik nog een winkelbestemming hebben, maar volgens regionale marktpartijen wel als bedrijfsruimte zullen worden aangeboden als deze ooit beschikbaar komen.

Voorraad: Oppervlakte van opgeleverde en bestaande ruimte volgens de administratie van Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden. De voorraad neemt jaarlijks toe met de opgeleverde nieuwbouwprojecten en gebouwen die wijzigen in een bedrijfsbestemming. Daartegenover staat de afname van de voorraad door sloop van bestaande bedrijfsruimten en bestemmingswijzigingen van bedrijfsruimten in andere dan bedrijfsdoeleinden.

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden

Aanbod: Het op de vrije markt brengen van een aaneengesloten bedrijfsruimte. In het aanbod worden uitsluitend bestaande, gereed dan wel in aanbouw of renovatie zijnde, en daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar komende en niet reeds uit de markt genomen, objecten geregistreerd. Dit kan inhouden dat bedrijfsruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand; de ruimte kan nog in gebruik of aanbouw zijn.

Bron: RealNext, iWOZ

Leegstand: In het algemeen het niet-verhuurd en/of in gebruik (genomen) zijn van (een gedeelte van) een bedrijfsobject. In deze ruimten vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats.

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden

Opname: Een transactie waarbij bedrijfsruimte op de 'vrije' markt wordt verhuurd of verkocht; dit is de markt waar beleggers, particulieren en projectontwikkelaars onroerende zaken aanbieden aan nog niet bekende toekomstige huurders en/of kopers.

Bron: PropertyNL, Vastgoeddata

Planvoorraad: Nog uit te geven oppervlakte natte en droge bedrijventerrein ten behoeve van bedrijfsruimte. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen grond dat direct ('harde planvoorraad') en niet-direct beschikbaar ('zachte planvoorraad') is.

Bron: Drechtsteden gemeenten



drs. A.L.C. Leijs
oktober 2017

Postbus 619
3300 AP Dordrecht
(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl



Bijlagen

Voorraad, aanbod, leegstand, opname en plancapaciteit bedrijfsruimte

Voorraad

Tabel 1a Voorraad bedrijfsruimte naar locatie in de Drechtsteden per 1.1.2015 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
op oude bedrijventerreinen	350.600	1.292.300	240.800	286.700	366.300	782.200	3.318.900	83,1
op nieuwe bedrijventerreinen	121.000	150.700	-	8.800	-	41.100	321.500	8,1
overige locaties	43.100	199.300	9.700	32.000	31.900	36.000	352.100	8,8
totaal m²	514.700	1.642.300	250.500	327.500	398.200	859.300	3.992.600	100,0
aantal objecten	497	2.027	291	248	380	527	3.970	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 1b Voorraad bedrijfsruimte naar locatie in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)	Ha
op oude bedrijventerreinen	343.400	1.274.600	243.800	292.900	384.500	857.500	3.396.700	83,8	490.300
op nieuwe bedrijventerreinen	137.200	154.100	-	8.800	-	41.100	341.200	8,4	9.500
overige locaties	34.400	177.700	7.200	30.000	27.200	38.700	315.200	7,8	96.000
totaal m²	515.000	1.606.400	251.000	331.700	411.700	937.300	4.053.100	100,0	595.700
aantal objecten	496	2.000	288	233	384	551	3.952		411

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 2a Voorraad bedrijfsruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2015 (in m² en aantal objecten)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	5.700 104	29.200 802	3.900 59	1.300 19	2.700 42	2.000 32	44.800 1.058 obj.	1,1
100 m ² tot 250 m ²	24.200 159	61.900 382	13.600 79	10.600 62	17.200 105	25.700 168	153.100 955 obj.	3,8
250 m ² tot 500 m ²	32.100 93	87.800 245	21.800 62	20.000 57	25.400 72	35.700 103	222.900 632 obj.	5,6
500 m ² tot 1.000 m ²	34.900 47	179.600 251	25.500 36	38.500 53	50.700 68	60.000 85	389.300 540 obj.	9,8
1.000 m ² tot 1.999 m ²	61.300 42	234.700 165	36.700 28	35.300 27	64.700 45	91.000 63	523.800 370 obj.	13,1
2.000 m ² tot 4.999 m ²	94.900 30	367.500 117	54.500 17	63.900 21	108.900 36	153.300 48	843.000 269 obj.	21,1
5.000 m ² tot 9.999 m ²	60.700 10	265.800 40	63.700 8	24.000 3	43.200 7	102.200 13	559.500 81 obj.	14,0
vanaf 10.000 m ²	200.800 12	415.800 25	30.800 2	133.900 6	85.400 5	389.400 15	1.256.100 65 obj.	31,5
totaal m²	514.700	1.642.300	250.500	327.500	398.200	859.300	3.992.600	100,0
aantal objecten	497	2.027	291	248	380	527	3.970	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 2b Voorraad bedrijfsruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m² en aantal objecten)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)	Ha
< 100 m ²	5.200 98	29.900 811	3.900 56	1.200 18	2.700 43	2.400 38	45.400 1.064 obj.	1,1	2.200 35
100 m ² tot 250 m ²	24.300 160	59.700 369	14.000 83	10.200 60	17.100 106	26.300 173	151.600 951 obj.	3,7	10.500 58
250 m ² tot 500 m ²	30.400 89	86.600 242	21.100 59	21.300 61	25.100 71	36.900 106	221.300 628 obj.	5,5	37.700 103
500 m ² tot 1.000 m ²	38.100 51	170.600 237	24.800 35	32.700 45	54.800 74	59.500 85	380.600 527 obj.	9,4	59.100 83
1.000 m ² tot 1.999 m ²	67.800 47	237.800 167	36.500 27	28.300 21	58.300 41	96.700 66	525.400 369 obj.	13,0	85.100 58
2.000 m ² tot 4.999 m ²	91.200 29	358.200 113	56.200 18	58.200 19	109.600 36	172.200 55	845.700 270 obj.	20,9	142.400 47
5.000 m ² tot 9.999 m ²	56.300 8	233.800 36	63.700 8	9.900 1	43.200 7	84.900 11	491.700 71 obj.	12,1	119.800 18
vanaf 10.000 m ²	201.800 12	429.800 25	30.800 2	169.900 8	100.800 6	458.300 17	1.391.400 70 obj.	34,3	139.000 8
totaal m²	515.000	1.606.400	251.000	331.700	411.700	937.300	4.053.100	100,0	595.700
aantal objecten	496	2.000	288	233	384	551	3.952		411

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 3a Voorraad bedrijfsruimte naar leeftijd in de Drechtsteden per 1.1.2015 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 5 jaar	51.000	92.500	3.400	700	13.300	52.100	213.000	5,3
tussen 5 en 10 jaar	116.600	144.600	5.900	25.100	19.200	25.400	336.900	8,4
tussen 10 en 15 jaar	82.700	172.300	9.400	3.400	50.200	38.300	356.400	8,9
ouder dan 15 jaar	198.000	1.162.600	231.800	294.100	314.500	723.800	2.924.800	73,3
totaal m²	514.700	1.642.300	250.500	327.500	398.200	859.300	3.992.600	100,0
aantal objecten	497	2.027	291	248	380	527	3.970	

Toelichting: totaal m² is inclusief objecten met deelobjecten met verschillend bouwjaar

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 3b Voorraad bedrijfsruimte naar leeftijd in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)	Ha
< 5 jaar	11.500	39.300	6.100	500	5.200	57.600	120.200	3,0	15.900
tussen 5 en 10 jaar	124.500	157.000	3.100	21.800	27.000	56.200	389.500	9,6	20.700
tussen 10 en 15 jaar	78.100	167.800	9.500	4.800	16.600	44.300	321.000	7,9	37.000
ouder dan 15 jaar	224.900	1.220.000	232.300	299.200	360.800	751.100	3.088.300	76,2	505.900
totaal m²	515.000	1.606.400	251.000	331.700	411.700	937.300	4.053.100	100,0	595.700
aantal objecten	496	2.000	288	233	384	551	3.952		

Toelichting: totaal m² is inclusief objecten met deelobjecten met verschillend bouwjaar

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Aanbod

Tabel 4a Aanbod bedrijfsruimte naar locatie in de Drechtsteden per 1.1.2015 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
op oude bedrijventerreinen	13.200	124.300	16.700	9.600	9.800	47.200	220.900	83,8
op nieuwe bedrijventerreinen	11.800	15.100	-	600	-	1.400	28.900	11,0
overige locaties	-	7.700	300	900	1.100	3.900	13.900	5,3
totaal	25.100	147.100	17.000	11.200	10.900	52.400	263.700	100,0
aantal objecten	38	124	20	21	19	55	277	

Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Tabel 4b Aanbod bedrijfsruimte naar locatie in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)	Ha
op oude bedrijventerreinen	6.900	70.800	8.600	7.100	12.900	35.200	141.500	64,4	12.100
op nieuwe bedrijventerreinen	13.000	41.200	-	500	-	13.100	67.800	30,9	-
overige locaties	-	6.200	200	2.400	900	500	10.200	4,6	5.300
totaal	19.900	118.300	8.800	10.100	13.800	48.800	219.600	100,0	17.400
aantal objecten	24	119	19	13	19	51	245		14

Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Tabel 5a Aanbod bedrijfsruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2015 (in m² en aantal objecten)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	700 12	1.300 18	300 4	-	100 1	300 4	2.600 39 obj.	1,0
100 m ² tot 250 m ²	1.600 10	4.200 24	1.700 10	1.900 12	600 4	2.300 15	12.400 75 obj.	4,7
250 m ² tot 500 m ²	1.700 5	7.400 20	1.400 4	1.600 5	2.700 8	4.700 13	19.500 55 obj.	7,4
500 m ² tot 1.000 m ²	1.900 3	15.300 21	-	-	2.900 4	6.200 9	26.200 37 obj.	9,9
1.000 m ² tot 1.999 m ²	7.200 5	38.500 26	-	2.500 2	-	7.900 6	56.000 39 obj.	21,2
2.000 m ² tot 4.999 m ²	4.200 2	27.800 9	2.600 1	5.100 2	4.700 2	16.300 6	60.700 22 obj.	23,0
5.000 m ² tot 9.999 m ²	7.800 1	16.800 3	-	-	-	14.800 2	39.400 6 obj.	14,9
vanaf 10.000 m ²	-	35.800 3	11.000 1	-	-	-	46.900 4 obj.	17,8
totaal	25.100	147.100	17.000	11.200	10.900	52.400	263.700	100,0
aantal objecten	38	124	20	21	19	55	277	

Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Tabel 5b Aanbod bedrijfsruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m² en aantal objecten)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)	Ha
< 100 m ²	200 3	1.400 20	200 3	-	100 1	400 6	2.300 33 obj.	1,0	-
100 m ² tot 250 m ²	1.600 11	5.700 35	1.500 9	600 4	1.100 6	2.800 19	13.300 84 obj.	6,1	100 1
250 m ² tot 500 m ²	300 1	8.000 20	1.400 4	1.000 3	1.500 5	2.100 5	14.400 38 obj.	6,6	800 2
500 m ² tot 1.000 m ²	3.000 4	13.500 19	-	1.100 2	2.300 3	5.600 8	25.600 36 obj.	11,7	1.700 3
1.000 m ² tot 1.999 m ²	2.600 2	26.400 18	3.000 2	2.400 2	4.800 3	10.700 8	50.000 35 obj.	22,8	5.800 5
2.000 m ² tot 4.999 m ²	5.400 2	12.700 4	2.600 1	4.900 2	3.900 1	6.800 2	36.300 12 obj.	16,5	9.000 3
5.000 m ² tot 9.999 m ²	6.900 1	8.200 1	-	-	-	20.300 3	35.400 5 obj.	16,1	-
vanaf 10.000 m ²	-	42.400 2	-	-	-	-	42.400 2 obj.	19,3	-
totaal	19.900	118.300	8.800	10.100	13.800	48.800	219.600	100,0	17.400
aantal objecten	24	119	19	13	19	51	245		14

Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Leegstand

Tabel 6a Leegstand bedrijfsruimte naar locatie in de Drechtsteden per 1.1.2015 (in m² en als % van de voorraad)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
op oude bedrijventerreinen	23.500 6,7%	136.100 10,5%	26.400 11,0%	9.000 3,1%	40.600 11,1%	72.800 9,3%	308.500	9,3
op nieuwe bedrijventerreinen	18.000 14,9%	16.600 11,0%	-	900 10,2%	-	3.300 8,0%	38.800	12,1
overige locaties	6.800 15,8%	27.100 13,6%	400 4,1%	4.200 13,1%	1.700 5,3%	4.200 11,7%	44.400	12,6
totaal	48.400	179.900	26.800	14.100	42.300	80.300	391.700	
% voorraad	9,4	11,0	10,7	4,3	10,6	9,3		9,8

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 6b Leegstand bedrijfsruimte naar locatie in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m² en als % van de voorraad)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)	Ha
op oude bedrijventerreinen	13.900 4,1%	98.100 7,7%	29.200 12,0%	9.800 3,3%	27.000 7,0%	91.300 10,6%	269.300	7,9	43.100 8,8%
op nieuwe bedrijventerreinen	22.800 16,6%	10.000 6,5%	-	1.200 13,6%	-	1.100 2,7%	35.000	10,3	0 0,0%
overige locaties	900 2,6%	21.000 11,8%	500 6,9%	3.100 10,3%	3.200 11,8%	6.800 17,6%	35.500	11,3	8.800 9,2%
totaal	37.500	129.100	29.600	14.100	30.100	99.300	339.800	8,4	52.000
% voorraad	7,3	8,0	11,8	4,3	7,3	10,6			8,7

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 7a Leegstand bedrijfsruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2015 (in m² en aantal objecten)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	1.300 31	8.100 160	1.400 20	100 1	600 12	200 3	11.700 227 obj.	3,0
100 m ² tot 250 m ²	5.100 38	17.300 109	3.100 17	2.500 14	3.600 24	9.400 61	41.000 263 obj.	10,5
250 m ² tot 500 m ²	4.500 13	18.900 53	2.800 9	3.600 9	3.500 10	9.400 26	42.700 120 obj.	10,9
500 m ² tot 1.000 m ²	4.000 5	34.100 50	1.900 3	4.800 7	7.100 10	13.300 19	65.300 94 obj.	16,7
1.000 m ² tot 1.999 m ²	4.900 3	34.800 24	1.400 1	3.100 3	5.300 4	9.200 6	58.600 41 obj.	15,0
2.000 m ² tot 4.999 m ²	10.700 3	29.200 10	5.100 2	-	22.200 7	26.000 8	93.200 30 obj.	23,8
5.000 m ² tot 9.999 m ²	17.800 3	16.000 2	-	-	-	12.800 2	46.700 7 obj.	11,9
vanaf 10.000 m ²	-	21.500 2	10.900 1	-	-	-	32.400 3 obj.	8,3
totaal m²	48.400	179.900	26.800	14.100	42.300	80.300	391.700	100,0
aantal objecten	96	410	53	34	67	125	785	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 7b Leegstand bedrijfsruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m² en aantal objecten)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)	Ha
< 100 m ²	800 19	9.900 187	1.700 24	300 3	800 14	800 12	14.100 259 obj.	4,1	800 12
100 m ² tot 250 m ²	2.100 16	16.100 105	3.200 18	2.000 11	3.400 21	6.300 43	32.900 214 obj.	9,7	900 6
250 m ² tot 500 m ²	3.900 12	18.800 52	4.400 13	1.800 5	3.700 11	7.200 21	39.800 114 obj.	11,7	7.000 19
500 m ² tot 1.000 m ²	4.300 6	20.400 29	2.400 4	5.400 7	7.100 10	12.900 20	52.300 76 obj.	15,4	12.100 17
1.000 m ² tot 1.999 m ²	5.900 4	28.200 21	4.000 3	1.700 1	7.100 5	15.200 10	62.100 44 obj.	18,3	7.500 5
2.000 m ² tot 4.999 m ²	0 0	13.700 4	5.400 2	2.900 1	8.100 3	11.900 5	42.100 15 obj.	12,4	16.500 6
5.000 m ² tot 9.999 m ²	8.500 1	10.800 2	8.600 1	-	-	5.200 1	33.100 5 obj.	9,7	7.100 1
vanaf 10.000 m ²	12.000 1	11.100 1	-	-	-	39.800 2	62.900 4 obj.	18,5	0 0
totaal m²	37.500	129.100	29.600	14.100	30.100	99.300	339.800	100,0	52.000
aantal objecten	59	401	65	28	64	114	731		66

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 8a Leegstand bedrijfsruimte naar duur in de Drechtsteden per 1.1.2015 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 1 jaar	15.900	37.400	800	1.400	9.100	15.600	80.100	20,4
1 tot 2 jaar	3.500	37.200	17.200	2.500	3.200	22.500	86.200	22,0
2 tot 3 jaar	4.200	20.800	2.200	3.500	6.000	7.900	44.700	11,4
3 tot 5 jaar	14.600	41.700	3.800	3.500	13.500	20.500	97.800	25,0
5 tot 10 jaar	7.000	40.600	2.700	3.200	10.400	13.800	77.700	19,8
langer dan 10 jaar	3.000	2.200	-	-	-	-	5.200	1,3
totaal m²	48.400	179.900	26.800	14.100	42.300	80.300	391.700	100,0
aantal objecten	96	410	53	34	67	125	785	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 8b Leegstand bedrijfsruimte naar duur in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)	Ha
< 1 jaar	2.200	16.600	4.300	1.200	5.300	6.500	36.200	23,9	4.200
1 tot 2 jaar	2.500	20.800	12.800	6.800	3.600	47.300	93.800	28,3	13.600
2 tot 3 jaar	23.200	17.800	3.900	2.400	5.000	14.400	66.600	18,5	10.800
3 tot 5 jaar	4.000	27.200	3.400	1.300	5.200	10.400	51.600	29,4	7.000
5 tot 10 jaar	3.200	39.100	3.300	1.900	6.600	15.200	69.300	24,3	16.400
langer dan 10 jaar	2.400	6.600	1.300	-	4.100	5.300	19.700	1,2	-
totaal m²	37.500	129.100	29.600	14.100	30.100	99.300	339.800	100,0	52.000
aantal objecten	59	401	65	28	64	114	731		66

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Opname

Tabel 9 Opname bedrijfsruimte per gemeente in de Drechtsteden in 2012-2016 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS
2012	1.700	20.000	3.200	1.800	5.900	6.000	38.500
2013	2.900	6.600	700	2.700	5.200	12.900	31.000
2014	9.900	35.800	1.400	1.300	5.600	8.400	62.400
2015	12.100	43.400	1.600	8.400	200	20.100	85.800
2016	8.100	24.300	15.000	5.000	1.800	8.600	62.800
gemiddelde 2013/2014	6.400	21.200	1.100	2.000	5.400	10.700	46.700
gemiddelde 2015/2016	10.100	33.900	8.300	6.700	1.000	14.400	74.300
totaal 2012-2016	34.600	130.100	22.000	19.200	18.700	55.900	280.500

Bron: PropertyNL, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Tabel 10a Opname bedrijfsruimte naar locatie in de Drechtsteden in 2010-2014 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
op oude bedrijventerreinen	23.600	101.900	7.200	11.000	14.100	40.500	198.300	85,4
op nieuwe bedrijventerreinen	5.200	8.900	-	1.900	-	3.800	19.800	8,5
overige locaties	-	7.600	-	1.000	5.400	-	14.000	6,0
totaal	28.800	118.400	7.200	14.000	19.500	44.300	232.100	100,0

Bron: PropertyNL, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Tabel 10b Opname bedrijfsruimte naar locatie in de Drechtsteden in 2012-2016 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
op oude bedrijventerreinen	18.500	112.700	22.000	15.900	13.300	52.400	234.700	83,7
op nieuwe bedrijventerreinen	16.100	16.200	-	1.500	-	3.600	37.300	13,3
overige locaties	-	1.200	-	1.700	5.500	-	8.400	3,0
totaal	34.600	130.100	22.000	19.200	18.700	55.900	280.500	100,0

Bron: PropertyNL, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Plancapaciteit

Tabel 11 Plancapaciteit bedrijventerreinen en bedrijfsruimte in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in hectare en m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)	Ha
direct beschikbaar aanbod	2,8 14.000 - 19.600	47,8 239.000- 334.600	10,7 53.500 - 74.900	0,9 4.500- 6.300	9,7 48.500- 67.900	9,9 49.500 - 69.300	81,8 409.000 - 673.400	48,4	0,9 4.500 - 6.300
niet direct beschikbaar aanbod	-	65,0 325.000 - 455.000	15,5 77.500 - 108.500	-	6,6 33.000 - 46.200	-	87,1 435.500 - 609.700	51,6	10,0 50.000- 70.000
totale aanbod	2,8 14.000 - 19.600	112,8 564.000 - 789.600	26,2 131.000 -183.400	0,9 4.500 - 6.300	16,3 81.500 - 114.100	9,9 49.500 - 69.300	168,9 844.500 - 1.182.300	100,0	10,9 54.500- 76.300
%	1,7	66,8	15,5	0,5	9,7	5,9	100,0		

Bron: Provincie Zuid-Holland (opgaven gemeenten, bewerking OCD)

Tabel 12 Overzicht plancapaciteit bedrijventerreinen en bedrijfsruimte in de Drechtsteden per 1.1.2017

gemeente	bedrijventerrein	direct beschikbaar	niet direct beschikbaar	ha	totaal aanbod m ² bvo
Alblasserdam	Polder het Nieuwland	2,8	-	2,8	14.000 - 19.600
Dordrecht	1 ^e Merwedehaven + Oostpoort	7,1	-	7,1	35.500 - 49.700
Dordrecht	Amstelwijck (bedrijven)	3,9	-	3,9	19.500 - 27.300
Dordrecht	Dordtse Kil III	26,5	-	26,5	132.500 - 185.500
Dordrecht	Julianahaven	2,5	-	2,5	12.500 -17.500
Dordrecht	Krabbepolder	7,8	-	7,8	39.000 - 54.600
Dordrecht	Dordtse Kil IV	-	65,0	65,0	325.000 - 455.000
Hendrik-Ido-Ambacht	Ambachtsezoom	-	15,0	15,0	75.000 - 105.000
Hendrik-Ido-Ambacht	Antoniapolder	6,2	-	6,2	31.000 - 43.400
Hendrik-Ido-Ambacht	Bedrijvenpark Langeweg	1,5	0,5	2,0	10.000 - 14.000
Hendrik-Ido-Ambacht	voorheen Noordoevers	3,0	-	3,0	15.000 - 21.000
Papendrecht	Land van Matena	0,9	-	0,9	4.500 - 6.300
Sliedrecht	Baanhoek-West	3,0	-	3,0	15.000 - 21.000
Sliedrecht	De Driehoek	6,7	-	6,7	33.500 - 46.900
Sliedrecht	Stationspark 3	-	6,6	6,6	33.000 - 46.200
Zwijndrecht	Bakestein	4,9	-	4,9	24.500 - 34.300
Zwijndrecht	voorheen Noordoevers	5,0	-	5,0	25.000 - 35.000
totaal		81,8	87,1	168,9	844.500 - 1.182.300
Hardinxveld-Giessendam	Blauwe Zoom	0,9	-	0,9	4.500 - 6.300
Hardinxveld-Giessendam	't Oog	-	10,0	10,0	50.000 - 70.000

Bron: Provincie Zuid-Holland (opgaven gemeenten, bewerking OCD)

Toelichting tabel 11 en 12: Voor de bepaling van de plancapaciteit in vierkante meters bedrijfsruimte hanteren we hier een bandbreedte op basis van de feitelijke en de gebruikelijke bebouwingsgraad van 50% tot 70% (dus 1 hectare grond is gelijk aan 5.000 tot 7.000 m² bvo).