



Logistiek vastgoed in cijfers 2020

Statistiek van de Nederlandse markt
voor distributiecentra en opslagruimten

Colofon

Samenstelling

R.L. Bak

Grafische vormgeving en illustraties

Kaartbeeld, Scherpenzeel

Omslag

Type 3 ontwerp

Fotografie

Jaap Bouwens Fotografie (omslag), Peter Markesteijn/WDP (binnenwerk)

© copyright 2020 – drs R.L. Bak – Zeist

Bronvermelding is verplicht

Bestelinformatie

Verkrijgbaar bij:

NVM Business

Fakkelstede 1

3431 HZ Nieuwegein

Telefoon: (030) 608 51 85

Woord vooraf

Ook in deze editie van *Logistiek vastgoed in Cijfers* hebben door de auteur verzamelde gegevens als voornaamste informatiebron gefungeerd. De verwachting mag worden uitgesproken dat onderhavige publicatie opnieuw in een behoefte voorziet en dat de bijeengebrachte cijfers het onderzoek en de beleidsvoering op het gebied van logistiek vastgoed vergemakkelijken.

Zeist

Drs R.L. Bak



Inhoud

Woord vooraf	3	
Lijst van tabellen	7	
Voorraad	9	
Bouwkosten	27	
Vraag	31	
Aanbod	43	
Huurprijzen	51	
Beleggingen	55	
Rendementen	61	
Bijlage		5
Grote gemeenten in Nederland	65	
Indeling van Nederland in Corop-gebieden	66	
Trefwoordenregister	67	

Lijst van tabellen

Voorraad

- 1 Voorraad logistiek vastgoed per provincie
- 2 Voorraad logistiek vastgoed per landsdeel
- 3 Nieuwbouw van logistiek vastgoed per provincie
- 4 Voorraad logistiek vastgoed per gemeente
- 5 Voorraad logistiek vastgoed per woonkern

Bouwkosten

- 1 Richtprijzen nieuwbouw distributiecentra
- 2 Richtprijzen nieuwbouw distributiecentra exclusief fundering

Vraag

- 1 Vraag naar logistiek vastgoed per provincie
- 2 Vraag naar logistiek vastgoed per landsdeel

7

Aanbod

- 1 Aanbod van logistiek vastgoed per provincie
- 2 Aanbod van logistiek vastgoed naar leeftijd per provincie
- 3 Aanbod van logistiek vastgoed per landsdeel

Huurprijzen

- 1 Gemiddelde huurprijs van logistiek vastgoed per landsdeel

Beleggingen

- 1 Beleggingen in logistiek vastgoed per provincie
- 2 Beleggingen in logistiek vastgoed naar type belegger

Rendementen

- 1 Gemiddelde bruto aanvangsrendementen van bedrijfsgebouwen



Voorraad

Als basismateriaal voor de statistiek over de voorraad logistiek vastgoed dienen data die zijn verkregen door eigen waarneming, waarbij de grootte van de voorraad alsmede de samenstelling ervan door een inventarisatie per woonkern is vastgesteld. Een belangrijk hulpmiddel is de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), een door het Kadaster beheerde objectendatabase.

Alleen gebouwen met een oppervlakte boven de 2.500 vierkante meter worden geïnventariseerd. Als oppervlakte-eenheid wordt het verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.) genomen. Ultimo 2018 telde Nederland 2.090 logistieke gebouwen.

In tabel 4 en 5 van deze publicatie zijn uitsluitend die gemeenten en woonkernen opgenomen met een logistieke voorraad van 10.000 vierkante meter en meer.

De vermelde duurzaamheid heeft uitsluitend betrekking op distributiecentra die over een certificaat beschikken. In Nederland heeft ongeveer 5% van de gebouwen een certificaat.

Begripsomschrijvingen

Concentratiegetal

De regionale spreiding van logistiek vastgoed kan worden berekend met behulp van concentratiegetallen. Een score van 100 betekent dat het aandeel dat een gemeente in logistiek vastgoed heeft, gelijk is aan het nationaal gemiddelde. Een score lager dan 100 duidt op een ondervertegenwoordiging en een score hoger dan 100 op een oververtegenwoordiging. Het concentratiegetal ontstaat door vermenigvuldiging van de concentratie-index met 100. De concentratie-index is hier berekend volgens de formule:

[voorraad COROP X/voorraad Nederland]/
[oppervlak COROP X/oppervlak Nederland]

Distributiecentrum

Onder een distributiecentrum wordt verstaan een grootschalige bedrijfsruimte voorzien van laad- en loskuiten waarin verschillende logistieke diensten worden uitgevoerd, zoals opslag, overslag en groupage.

Duurzaamheid

Er is sprake van duurzaamheid indien een distributiecentrum zodanig is ontworpen en gebouwd dat zij een minimaal beslag legt op schaarse middelen (materialen, energie, water) en tegelijkertijd optimaal functioneert (afval, gezondheid). Gebouwprestaties op het gebied van duurzaamheid zijn gebaseerd op de BREEAM-certificering.

Logistiek vastgoed

Bedrijfsruimten geschikt voor logistieke functies. Hiertoe worden gerekend distributiecentra en (grootschalige) opslagruimten.

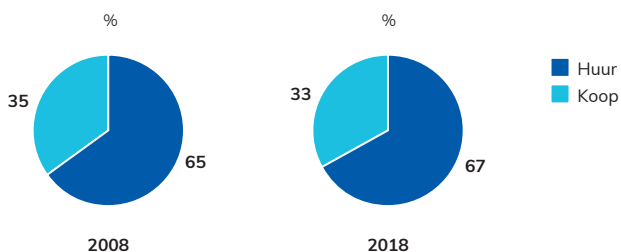
Verhuurbaar vloeroppervlak

Dit is het bruto vloeroppervlak minus technische ruimten, verticale stijgpunten en dragende binnenwanden. De omschrijving van het verhuurbaar vloeroppervlak is vastgelegd in de NEN 2580.

Voorraad

Met voorraad wordt bedoeld het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde distributiecentra en opslagruimten. Ook gebouwen die op het moment van registratie nog in aanbouw zijn, worden tot de voorraad gerekend. Distributiecentra die nog kunnen worden gebouwd, worden buiten de statistiek gehouden.

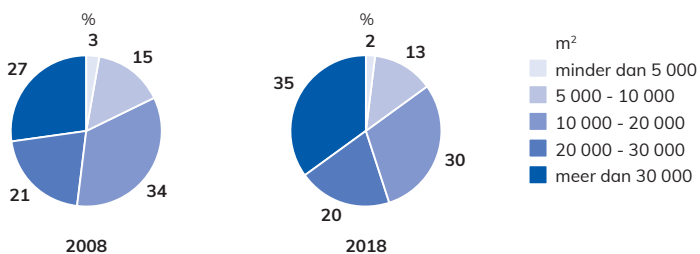
Voorraad logistiek vastgoed naar eigendomssituatie



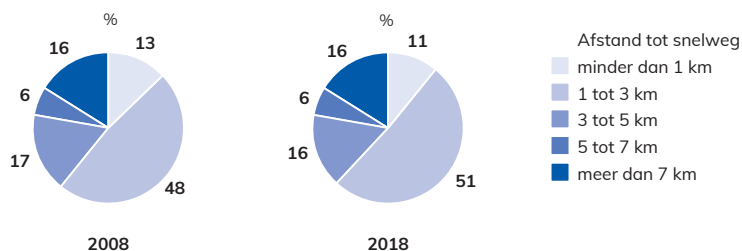
10

Voorraad

Voorraad logistiek vastgoed naar gebouwgrootte



Voorraad logistiek vastgoed naar bereikbaarheid



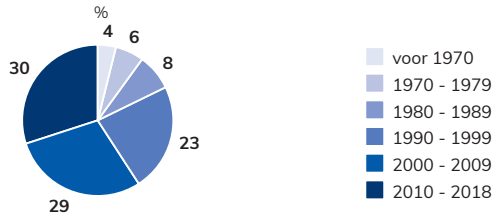
1 Voorraad logistiek vastgoed per provincie, 31 december

	2010 x m ²	2012	2014	2016	2018
Groningen	305.500	311.000	325.000	325.000	340.000
Friesland	359.000	411.000	411.000	421.500	425.000
Drenthe	480.500	493.500	493.500	498.500	536.500
Overijssel	1.141.000	1.203.500	1.271.500	1.344.500	1.545.500
Gelderland	3.088.000	3.253.000	3.338.000	3.574.000	4.046.500
Utrecht	1.397.000	1.509.000	1.575.000	1.613.000	1.859.000
Flevoland	735.000	721.000	737.500	757.500	981.000
Noord-Holland	3.483.000	3.557.000	3.639.500	3.851.000	4.274.000
Zuid-Holland	4.097.000	4.210.000	4.464.500	4.660.500	5.307.000
Zeeland	193.500	205.500	220.000	232.500	237.500
Noord-Brabant	7.255.500	7.767.000	8.219.500	8.927.500	10.207.000
Limburg	2.906.000	3.036.500	3.275.000	3.885.500	4.826.000
Nederland	25.441.000	26.678.000	27.970.000	30.091.000	34.585.000

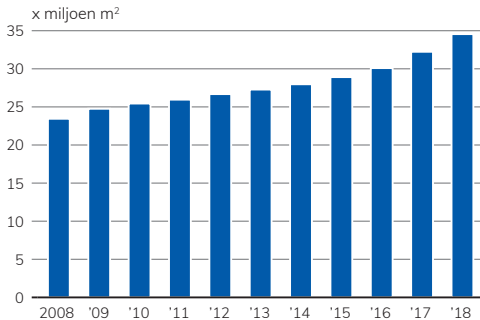
11

Voorraad logistiek vastgoed naar bouwperiode,
31 december 2018

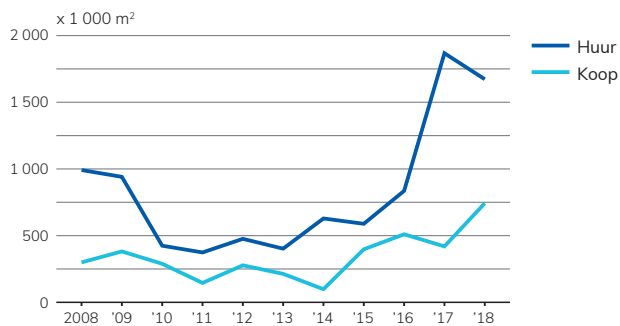
Voorraad



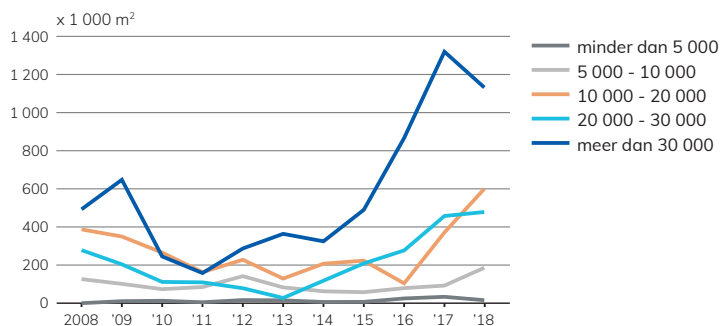
Ontwikkeling van de voorraad logistiek vastgoed,
31 december



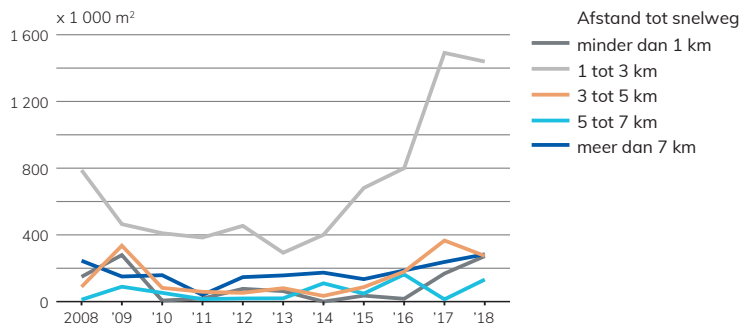
Nieuwbouw van logistiek vastgoed naar eigendomssituatie



Nieuwbouw van logistiek vastgoed naar gebouwgrootte



Nieuwbouw van logistiek vastgoed naar bereikbaarheid



2 Voorraad logistiek vastgoed per landsdeel, 31 december

	2010 x m ²	2012	2014	2016	2018
Noord-Nederland					
Coevorden	75.000	81.500	81.500	81.500	88.500
Heerenveen	166.500	212.500	212.500	223.500	223.500
Veendam	114.000	114.000	114.000	114.000	125.500
Oost-Nederland					
Apeldoorn	176.500	176.500	176.500	196.000	212.000
Ede	193.500	225.500	225.500	225.500	233.000
Enschede	224.000	224.000	224.000	247.000	247.000
Montferland	220.500	241.500	241.500	317.500	332.500
Nijmegen	221.500	221.500	221.500	283.000	367.500
Tiel	400.000	406.500	461.500	461.500	533.500
Wijchen	271.500	281.500	281.500	305.000	362.500
Zwolle	234.000	237.000	284.000	298.000	342.000
Midden-Nederland					
Almere	344.500	344.500	344.500	344.500	352.000
Amersfoort	158.000	164.000	164.000	164.000	164.000
Nieuwegein	146.000	183.500	224.500	247.500	367.500
Utrecht	424.000	460.500	465.500	455.000	529.500
Zeewolde	152.000	138.000	154.500	154.500	190.500
West-Nederland					
Alphen aan den Rijn	374.500	383.500	383.500	383.500	383.500
Amsterdam	1.111.500	1.120.500	1.137.000	1.141.500	1.321.000
Haarlemmermeer	1.047.500	1.074.000	1.107.000	1.203.000	1.337.000
Lansingerland	202.500	202.500	233.000	233.000	406.500
Rotterdam	1.292.000	1.331.500	1.405.000	1.504.500	1.714.000
Waddinxveen	270.500	326.000	326.000	381.000	440.500
Westland	444.000	444.000	557.000	561.500	588.000
Zuid-Nederland					
Breda	609.000	614.000	631.000	655.500	702.500
Eindhoven	594.500	633.000	650.000	707.500	741.000
Meerijstad	578.000	578.000	606.500	606.500	624.500
Moerdijk	662.000	687.500	687.500	777.000	1.040.000
Oosterhout	445.000	445.000	479.000	479.000	535.500
Tilburg	1.356.500	1.386.500	1.537.000	1.717.500	2.037.500
Venlo	1.138.000	1.138.000	1.138.000	1.436.500	1.965.000
Venray	613.000	613.000	671.000	706.000	742.000
Waalwijk	313.500	403.000	472.500	604.000	648.000

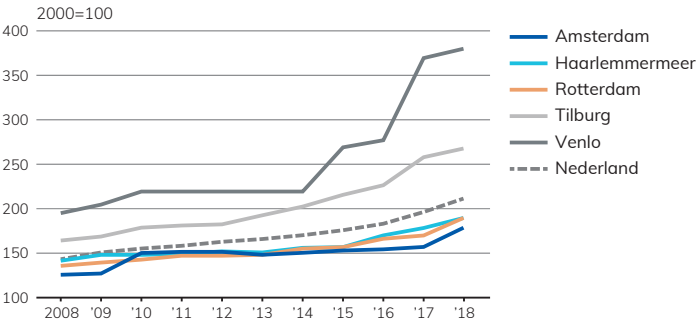
3 Nieuwbouw van logistiek vastgoed per provincie

	2010 x m ²	2012	2014	2016	2018
Groningen	-	5.500	14.000	-	-
Friesland	-	51.500	-	5.500	-
Drenthe	29.000	6.500	-	5.000	-
Overijssel	49.000	7.000	68.000	52.000	155.000
Gelderland	28.000	111.500	63.500	187.000	300.500
Utrecht	-	17.500	71.000	61.000	109.500
Flevoland	6.000	-	16.500	20.000	199.000
Noord-Holland	179.000	58.000	63.500	239.500	333.000
Zuid-Holland	54.000	16.500	138.000	146.000	417.000
Zeeland	-	12.000	-	12.500	-
Noord-Brabant	191.000	342.000	186.500	438.000	639.500
Limburg	171.000	123.000	105.000	184.500	270.500
Nederland	707.000	751.000	726.000	1.351.000	2.424.000

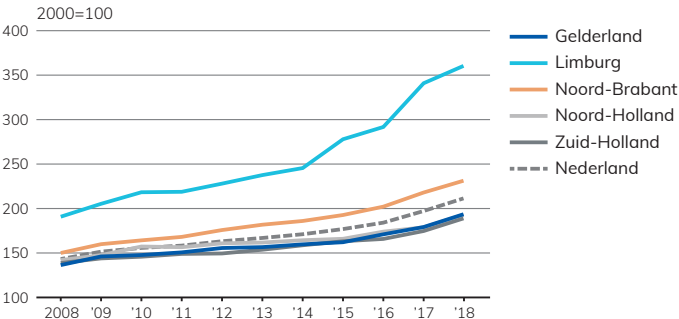
14

Voorraad

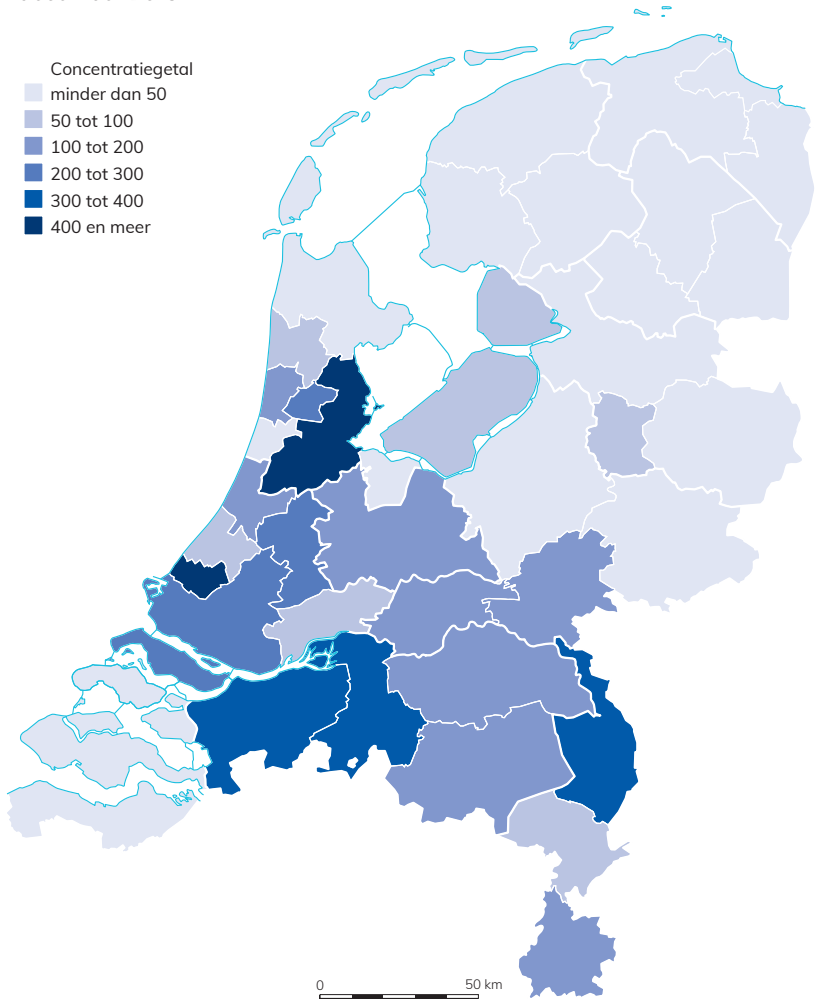
Ontwikkeling van de voorraad in de belangrijkste gemeenten



Ontwikkeling van de voorraad in de belangrijkste provincies



**Concentratie van logistiek vastgoed per Corop-gebied,
31 december 2018**



4 Voorraad logistiek vastgoed per gemeente, 31 december 2018

	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Aa en Hunze	27.000	100	-	-
Aalsmeer	117.000	56	14	15
Aalten	14.500	-	-	-
Achtkarspelen	12.000	100	-	-
Alkmaar	155.000	38	8	14
Almelo	150.000	86	69	11
Almere	352.000	75	2	10
Alphen aan den Rijn	383.500	35	-	5
Altena	28.000	-	14	-
Amersfoort	164.000	89	-	-
Amstelveen	52.000	17	34	-
Amsterdam	1.321.000	76	14	10
Apeldoorn	212.000	50	8	-
Arnhem	57.000	67	37	22
Assen	38.500	23	-	-
Barendrecht	124.500	89	36	-
Barneveld	100.000	61	-	-
Beek (L)	91.500	79	10	12
Bergen (L)	44.000	28	-	-
Bergen op Zoom	443.000	47	16	7
Berkelland	20.000	-	-	-
Best	78.000	58	-	-
Beuningen	74.500	79	-	-
Beverwijk	49.000	64	12	-
Bladel	36.000	-	19	-
Bodegraven-Reeuwijk	80.500	42	20	6
Boxmeer	25.000	-	68	-
Boxtel	15.000	100	-	-
Breda	702.500	77	16	13
Bronckhorst	17.500	46	54	46
Bunschoten-Spakenburg	37.000	100	23	-
Buren	63.000	-	-	-
Coevorden	88.500	-	8	-
Cuijk	37.500	84	-	28
Culemborg	151.000	26	-	10
Dalfsen	23.000	55	-	-
De Ronde Venen	65.000	100	-	-
Delft	36.000	-	-	-
Delfzijl	89.500	-	-	-
Den Bosch	381.000	50	4	-
Den Haag	93.500	58	-	-
Den Helder	25.000	-	-	-
Deurne	126.500	100	-	-
Deventer	186.000	63	-	5
Diemen	43.000	100	-	17
Doesburg	25.500	-	-	-
Doetinchem	59.500	58	12	-
Dordrecht	131.500	49	20	-
Duiven	130.500	54	-	-
Echt-Susteren	132.500	100	11	-
Edam-Volendam	16.000	-	-	-
Ede	233.000	68	3	12
Eersel	38.500	100	-	36
Eijsden-Margraten	11.500	-	-	-

	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Eindhoven	741.000	82	14	3
Emmen	170.500	11	-	5
Enkhuizen	17.500	100	-	-
Enschede	247.000	68	-	2
Epe	44.500	15	-	-
Etten-Leur	279.000	63	36	6
Geertruidenberg	218.000	78	-	-
Geldrop-Mierlo	30.000	-	-	-
Gennep	131.000	81	-	11
Gilze en Rijen	68.000	82	-	34
Goeree-Overflakkee	10.000	-	-	-
Goirle	15.000	53	-	-
Gorinchem	65.500	95	-	-
Gouda	42.000	100	-	-
Groningen	17.000	31	18	22
Haaksbergen	12.000	-	-	-
Haarlemmermeer	1.337.000	81	12	9
Halderberge	347.500	76	22	-
Hardenberg	79.500	-	20	-
Harderwijk	108.500	71	9	-
Harlingen	24.000	-	-	-
Heerenveen	223.500	19	-	20
Heerhugowaard	31.000	18	-	-
Heerlen	197.500	70	52	4
Hellevoetsluis	23.500	-	-	-
Helmond	267.500	88	2	2
Hendrik Ido Ambacht	20.000	-	-	-
Hengelo	65.000	33	23	4
Heumen	19.000	-	-	-
Heusden	30.500	21	-	-
Hilvarenbeek	28.500	-	-	-
Hilversum	40.000	100	-	-
Hoeksche Waard	76.500	67	26	-
Hollands Kroon	36.000	61	-	-
Hoogeveen	58.500	72	-	-
Hoogezand-Sappemeer	28.000	-	-	-
Hoorn	142.500	-	8	-
Horst aan de Maas	213.000	97	49	25
Houten	41.000	78	-	-
Hulst	73.500	73	-	27
Kaag en Braassem	10.000	51	-	-
Kampen	90.500	-	14	14
Kapelle	23.500	-	-	-
Katwijk	59.500	34	32	-
Kerkrade	45.000	22	-	-
Koggenland	10.500	-	-	-
Krimpenerwaard	20.000	-	-	18
Langedijk	18.000	-	-	-
Lansingerland	406.500	68	43	6
Leeuwarden	41.000	81	-	34
Leiden	25.500	-	-	-
Lelystad	253.000	12	71	8
Leudal	37.500	14	-	14
Leusden	24.500	-	-	-

	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Lingewaal	14.000	100	100	-
Lingewaard	32.500	12	51	-
Lisse	87.500	100	-	-
Maasdriel	42.500	70	-	-
Maastricht	98.000	51	-	26
Medemblik	183.500	6	-	-
Meerijstadi	624.500	67	8	2
Meppel	69.000	63	45	-
Middelburg	18.500	-	-	-
Midden-Delfland	75.500	23	59	-
Midden-Drenthe	65.500	100	-	-
Moerdijk	1.040.000	76	25	3
Montferland	332.500	66	5	12
Montfoort	29.000	-	-	-
Neder-Betuwe	13.000	100	-	-
Nieuwegein	367.500	71	36	16
Nijkerk	116.500	65	-	4
Nijmegen	367.500	53	23	11
Nissewaard	104.500	81	-	17
Noordenveld	19.000	-	-	-
Noordoostpolder	165.500	3	-	-
Oirschot	107.500	79	94	61
Oisterwijk	20.000	-	-	-
Oldebroek	10.000	-	100	-
Oldenzaal	142.000	67	40	5
Ommen	41.000	-	-	-
Oost Gelre	33.500	-	-	-
Oosterhout	535.500	49	-	6
Opsterland	10.000	-	-	-
Oss	374.500	82	8	17
Oude IJsselstreek	30.500	100	-	-
Ouder-Amstel	14.500	100	-	-
Overbetuwe	127.000	24	-	-
Papendrecht	10.000	100	-	-
Peel en Maas	259.500	65	8	-
Pijnacker-Nootdorp	94.000	31	-	-
Purmerend	13.000	-	-	-
Putten	34.500	42	-	18
Raalte	44.000	100	-	-
Renswoude	14.500	-	-	-
Rheden	25.000	-	100	-
Rhenen	14.000	100	100	-
Ridderkerk	228.500	71	-	2
Rijssen-Holten	34.500	-	-	-
Roerdalen	35.000	100	-	-
Roermond	188.500	41	-	-
Roosendaal	433.000	82	13	-
Rotterdam	1.714.000	77	12	8
Scherpenzeel	17.000	-	59	-
Schiedam	29.500	80	-	26
Sittard-Geleen	525.500	81	19	26
Sliedrecht	11.000	-	-	-
Slochteren	62.000	-	-	-
Smallingerland	89.000	20	-	2

	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Soest	41.500	65	-	-
Someren	71.000	100	-	-
Son en Breugel	183.000	79	-	-
Staphorst	12.000	-	-	100
Steenbergen	14.000	-	100	-
Steenwijkerland	23.000	-	-	-
Stichtse Vecht	66.500	100	-	22
Sudwest Fryslan	16.000	-	19	-
Terneuzen	20.000	75	25	-
Teylingen	76.000	37	10	-
Tholen	12.500	-	-	-
Tiel	533.500	75	14	10
Tilburg	2.037.500	87	16	4
Uden	105.000	81	-	11
Uithoorn	234.000	31	-	-
Urk	20.000	-	-	-
Utrecht	529.500	84	14	7
Veendam	125.500	77	9	-
Veenendaal	103.000	78	-	14
Veldhoven	35.500	52	-	-
Velsen	149.000	9	23	-
Venlo	1.965.000	83	27	3
Venray	742.000	93	5	11
Vijfheerenlanden	168.000	61	14	25
Vlaardingen	19.500	-	99	-
Vlissingen	75.500	40	-	60
Voorschoten	33.000	100	-	-
Waalwijk	648.000	53	7	-
Waddinxveen	440.500	75	14	5
Weert	100.000	-	-	12
Weesp	12.000	-	-	-
West Betuwe	246.500	27	-	2
Westland	588.000	51	5	2
Wijchen	362.500	91	16	11
Woensdrecht	25.000	-	-	-
Woerden	146.000	100	-	20
Zaanstad	260.000	33	4	-
Zaltbommel	237.500	66	42	10
Zeewolde	190.500	78	19	-
Zeist	26.000	-	-	-
Zevenaar	85.500	76	4	6
Zoetermeer	94.000	51	-	-
Zoeterwoude	22.000	-	-	-
Zuidhorn	17.500	-	-	-
Zuidplas	13.000	43	-	-
Zutphen	46.000	100	-	54
Zwartewaterland	34.500	-	-	-
Zwijndrecht	42.000	71	-	8
Zwolle	342.000	63	13	9

5 Voorraad logistiek vastgoed per woonkern, 31 december 2018

	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Aalsmeer	117.000	56	14	15
Aduard	17.500	-	-	-
Alkmaar	155.000	38	8	14
Almelo	150.000	86	69	11
Almere-Buiten	54.500	77	-	8
Almere-Haven	93.000	81	8	-
Almere-Stad	204.000	72	-	16
Alphen aan den Rijn	355.500	38	-	6
Amersfoort	164.000	89	-	-
Amstelveen	52.000	17	34	-
Amsterdam	1.321.000	76	14	10
Apeldoorn	212.000	50	8	-
Arnhem	57.000	67	37	22
Assen	38.500	23	-	-
Barendrecht	124.500	89	36	-
Barneveld	100.000	61	-	-
Beilen	65.500	100	-	-
Bemmel	16.500	-	100	-
Bergambacht	20.000	-	-	18
Bergen (L)	44.000	28	-	-
Bergen op Zoom	443.000	47	16	7
Bergschenhoek	15.000	100	-	-
Beringe	153.000	40	-	-
Berkel en Rodenrijs	38.500	67	16	-
Best	78.000	58	-	-
Beuningen	74.500	79	-	-
Beverwijk	49.000	64	12	-
Bleiswijk	353.500	66	47	7
Blokker	16.500	-	-	-
Bodegraven	80.500	42	20	6
Borculo	20.000	-	-	-
Born	506.000	84	20	27
Boxmeer	25.000	-	68	-
Boxtel	15.000	100	-	-
Breda	423.000	77	24	16
Breukelen	42.000	100	-	34
Broek op Langedijk	18.000	-	-	-
Bunschoten	37.000	100	23	-
Coevorden	88.500	-	8	-
Cuijk	10.500	100	-	100
Culemborg	151.000	26	-	10
De Kwakel	221.000	30	-	-
De Lier	158.000	57	-	-
De Meern	45.000	38	-	-
Dedemsvaart	34.000	-	-	-
Delfgauw	74.000	13	-	-
Delft	36.000	-	-	-
Delfzijl	70.500	-	-	-
Den Bosch	364.500	50	4	-
Den Dolder	26.000	-	-	-
Den Haag	93.500	58	-	-
Den Helder	25.000	-	-	-
Den Hoorn	53.000	32	84	-
Deurne	126.500	100	-	-
Deventer	186.000	63	-	5
Didam	12.500	-	-	-

	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Diemen	43.000	100	-	17
Diessen	28.500	-	-	-
Dinteloord	14.000	-	99	-
Dinxperlo	14.500	-	-	-
Doesburg	25.500	-	-	-
Doetinchem	47.000	74	-	-
Dordrecht	131.500	49	20	-
Drachten	89.000	20	-	2
Drunen	18.000	-	-	-
Duiven	130.500	54	-	-
Duivendrecht	14.500	100	-	-
Echt	132.500	100	11	-
Eck en Wiel	19.500	-	-	-
Ede	233.000	68	3	12
Eersel	38.500	100	-	36
Eindhoven	741.000	82	14	3
Elst	47.000	55	-	-
Emmeloord	165.500	3	-	-
Emmen	146.000	7	-	-
Enkhuizen	17.500	100	-	-
Enschede	247.000	68	-	2
Epe	12.000	-	-	-
Erp	35.000	100	-	-
Etten-Leur	279.000	63	36	6
Farmsum	19.000	-	-	-
Gameren	30.000	100	-	33
Geldermalsen	160.500	8	-	-
Geldrop	30.000	-	-	-
Giessen	28.000	-	14	-
Gieten	27.000	100	-	-
Gilze	48.000	100	-	48
Goirle	15.000	53	-	-
Gorinchem	65.500	95	-	-
Gorredijk	10.000	-	-	-
Gouda	42.000	100	-	-
Groenlo	33.500	-	-	-
Groningen	17.000	31	18	22
Gronsveld	11.500	-	-	-
Grubbenvorst	13.500	100	100	-
Haaften	61.500	75	-	-
Haaksbergen	12.000	-	-	-
Hapert	36.000	-	19	-
Hardenberg	45.500	-	35	-
Harderwijk	108.500	71	9	-
Harlingen	24.000	-	-	-
Hasselt	34.500	-	-	-
Hattermerbroek	10.000	-	100	-
Hazeldonk	269.500	79	-	8
Hazerswoude-Dorp	28.000	-	-	-
Hedel	42.500	70	-	-
Heerenveen	223.500	19	-	20
Heerhugowaard	31.000	18	-	-
Heerlen	177.000	75	58	4
Heijen	131.000	81	-	11
Heino Noord	29.000	100	69	-
Hellevoetsluis	23.500	-	-	-
Helmond	267.500	88	2	2
Hendrik Ido Ambacht	20.000	-	-	-

	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Hengelo	65.000	33	23	4
Herkenbosch	35.000	100	-	-
Heteren	75.000	-	-	-
Hilversum	40.000	100	-	-
Hoek van Holland	31.000	-	-	-
Hoensbroek	21.000	34	-	-
Holten	25.000	-	-	-
Honselersdijk	85.500	22	31	11
Hoofddorp	175.000	70	16	7
Hoogerheide	25.000	-	-	-
Hoogeveen	58.500	72	-	-
Hoogezand	28.000	-	-	-
Hoorn	46.000	-	-	-
Horst	15.000	54	-	-
Houten	41.000	78	-	-
Huissen	16.000	24	-	-
IJsselmuiden	39.000	-	26	32
Ittervoort	21.500	25	-	25
Kampen	51.500	-	5	-
Kapelle	23.500	100	-	-
Katwijk (NB)	21.000	100	-	-
Kerkrade	45.000	22	-	-
Klundert	224.000	89	34	2
Kolham	62.000	-	-	-
Leeuwarden	41.000	81	-	34
Leiden	25.500	-	-	-
Lelystad	253.000	12	71	8
Lemelerveld	10.500	-	-	-
Leusden	24.500	-	-	-
Lienden	16.000	-	-	-
Lijnden	20.000	100	-	-
Lisse	87.500	100	-	-
Maarssen	25.000	100	-	-
Maasbree	107.000	100	19	-
Maasdam	12.500	-	-	-
Maasdijk	155.000	36	-	-
Maasland	22.500	-	-	-
Maastricht	98.000	51	-	26
Maastricht-Airport	91.500	79	10	12
Maurik	27.500	-	-	-
Meppel	69.000	63	45	-
Middelburg	18.500	-	-	-
Middelharnis	10.000	-	-	-
Middenmeer	36.000	61	-	-
Mijdrecht	65.000	100	-	-
Moerdijk	611.000	68	31	5
Monster	10.000	-	-	-
Montfoort	29.000	-	-	-
Nederasselt	19.000	-	-	-
Neer	16.000	-	-	-
Nieuw-Amsterdam	18.000	47	-	47
Nieuw-Vennep	45.000	88	-	27
Nieuwegein	367.500	71	36	16
Nieuwleusen	12.500	100	-	-
Nijkerk	116.500	65	-	4
Nijmegen	221.500	60	-	18
Nootdorp	10.000	100	-	-
Obdam	10.500	-	-	-

	voorraad logistiek vastgoed m²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Ochten	13.000	100	-	-
Oirschot	107.500	79	94	61
Oisterwijk	20.000	-	-	-
Oldenzaal	142.000	67	-	5
Ommen	41.000	-	-	-
Oosterblokker	24.500	-	-	-
Oosterhout	535.500	49	11	6
Oosterhout (Gld)	146.000	42	58	-
Oostrum	343.500	88	10	-
Oss	374.500	82	8	17
Oud Gastel	334.500	79	23	-
Oud-Beijerland	28.000	80	-	-
Oude Meer	182.500	100	6	16
Oudenbosch	13.000	-	-	-
Papendrecht	10.000	100	-	-
Peize	19.000	-	-	-
Pijnacker	10.000	100	-	-
Poeldijk	172.500	79	-	-
Purmerend	13.000	-	-	-
Putten	34.500	42	-	18
Raalte	44.000	100	-	-
Raamsdonksveer	218.000	78	-	-
Renswoude	14.500	-	-	-
Rhenen	14.000	100	100	-
Ridderkerk	228.500	71	-	2
Rijen	20.000	39	-	-
Rijnsburg	59.500	34	32	-
Ritthem	75.500	40	-	60
Roelofarendsveen	10.000	51	-	-
Roermond	150.500	30	-	-
Roosendaal	433.000	82	13	-
Rosmalen	16.500	62	-	-
Rotterdam	332.500	74	5	2
Rotterdam Botlek	359.500	76	-	6
Rotterdam Europoort	126.000	73	66	6
Rotterdam Hoogvliet	12.000	-	-	-
Rotterdam Maasvlakte	584.000	82	19	14
Rotterdam Pernis	26.000	100	-	50
Rotterdam Vondelingenplaat	55.000	100	-	-
Rotterdam-Albrandswaard	188.000	81	-	4
Rozenburg (NH)	167.000	74	57	11
Sas van Gent	15.000	100	-	-
Sassenheim	42.500	-	17	-
Scherpenzeel	17.000	-	59	-
Schiedam	29.500	80	-	26
Schijndel	29.500	100	-	-
Schiphol	426.500	85	-	2
Schiphol-Rijk	315.000	76	9	11
Sevenum	184.500	100	49	29
s-Heerenberg	320.000	69	5	12
Sint Jansteen	48.000	59	-	41
Sint-Oedenrode	11.000	100	-	-
Sittard	20.000	-	-	-
Sliedrecht	11.000	-	-	-
Sneek	16.000	-	19	-
Soest	22.000	34	-	-
Soesterberg	19.500	100	-	-
Someren	71.000	100	-	-

	voorraad logistiek vastgoed m ²	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Son	183.000	79	-	-
Spankeren	25.000	-	100	-
Spijkenisse	104.500	81	-	17
Staphorst	12.000	-	-	100
Steenwijk	23.000	-	-	-
Surhuisterveen	12.000	100	-	-
Swalmen	12.500	100	-	-
Tegelen	29.500	100	-	-
Tholen	12.500	-	-	-
Tiel	533.500	75	14	10
Tilburg	2.037.500	87	16	4
Uden	105.000	81	-	11
Uithoorn	13.000	61	-	-
Urk	20.000	-	-	-
Utrecht	485.000	88	15	8
Vaassen	32.500	21	-	-
Varsseveld	30.500	100	-	-
Veendam	125.500	77	9	-
Veenendaal	103.000	78	-	14
Veghel	549.500	63	9	2
Veldhoven	35.500	52	-	-
Velsen-Noord	149.000	9	23	-
Venlo	1.928.000	83	27	3
Venray	398.000	100	-	21
Vianen	168.000	61	14	25
Vlaardingen	19.500	-	100	-
Voorhout	33.500	84	-	-
Voorschoten	33.000	100	-	-
Vuren	14.000	100	100	-
Waalwijk	648.000	53	7	-
Waardenburg	16.500	-	-	26
Waddinxveen	440.500	75	14	5
Walsoorden	25.500	100	-	-
Weert	100.000	-	-	12
Weesp	12.000	-	-	-
Wehl	12.500	-	57	-
Westzaan	29.500	66	34	-
Wijchen	362.500	91	16	11
Woerden	146.000	100	-	20
Wognum	55.500	-	-	-
Zaandam	211.000	24	-	-
Zaltbommel	207.500	61	48	6
Zeewolde	190.500	78	19	-
Zevenaar	85.500	76	4	6
Zevenbergen	205.000	82	-	-
Zevenhuizen	13.000	43	-	-
Zoetermeer	94.000	51	-	-
Zoeterwoude	22.000	-	-	-
Zutphen	46.000	100	-	54
Zwaag	55.500	-	21	-
Zwaagdijk	121.500	9	-	-
Zwijndrecht	42.000	71	-	8
Zwolle	342.000	63	13	9

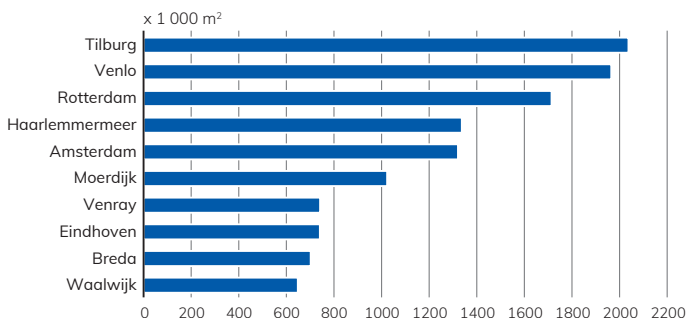
Voorraad logistiek vastgoed naar duurzaamheid, 31 december 2018



Bron: Dutch Green Building Council; bewerking: Bak

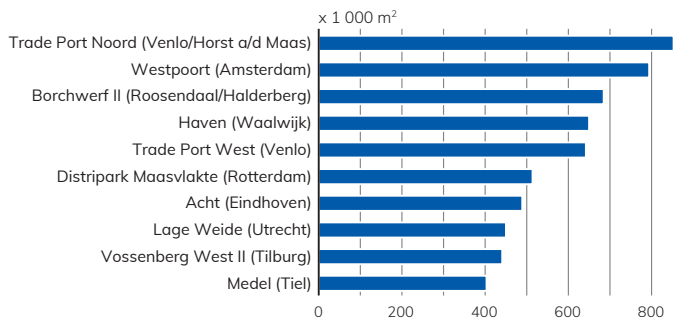
25

Gemeenten met de grootste voorraad logistiek vastgoed, 31 december 2018



Voorraad

Bedrijfsterreinen met de grootste voorraad logistiek vastgoed, 31 december 2018





Bouwkosten

Gemakkelijk hanteerbare kostengetallen waarmee men snel bouwkosten van distributiecentra kan bepalen, zijn te vinden in de taxatieboekjes van BIM Media. Daarin wordt een onderscheid gemaakt tussen vierkante distributiecentra en rechthoekige distributiecentra. Bij het bepalen van de kosten wordt uitgegaan van het principe dat 4 tot 5% van het gebouw inpandig kantoor is, 1,8% van de gevel uit gevelopeningen met aluminium kozijnen bestaat en dat de dichte gevel uit dubbelwandige gevelbeplating met metselwerk bestaat. Verder is 3% technische ruimte en is de betonvloer afgewerkt met coating en belijning. De technische installatie bestaat uit onder meer een aparte ketel voor het inpandige kantoor en gasgestookte luchtverhitters in het distributiecentrum, PVC-riolering, decentrale mechanische afzuiging en centrale licht- en krachtinstallatie.

Een betrouwbaar beeld van de kostenontwikkelingen in de bouw geven de BDB-indexcijfers. Deze cijfers – al decennialang een standaard voor de bouwwereld – worden maandelijks berekend door het Bureau Documentatie Bouwwezen. De BDB-cijfers zijn zogeheten input-indexcijfers. Dat wil zeggen dat wordt uitgegaan van een pakket van vaststaande hoeveelheden materialen, manuren en indirecte kosten. Materiaalprijzen worden verkregen door een halfjaarlijkse materiaalenquête. Bij de berekening van de BDB-indexcijfers voor bedrijfsgebouwen wordt uitgegaan van een standaard stalen hal van 8.000 vierkante bruto vloeroppervlak en een kantoor van circa 3.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak.

Begripsomschrijvingen

Bouwkosten

Bouwkosten zijn kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de realisering van een bouwproject tot en met de oplevering van het gebouw. Bouwkosten omvatten directe kosten en indirecte kosten en zijn exclusief grondkosten, projectgebonden bedrijfskosten, losse inrichting en bedrijfsinstallaties, bijkomende bouwen projectkosten en BTW. Directe kosten omvatten bouwkundige werken, inclusief bodemvoorzieningen en paalfundering van 9 meter, gebouwinstallaties en vaste inrichtingen. Indirecte kosten zijn algemene bouwplaatskosten, algemene bedrijfskosten, winst en risico.

27

Bruto vloeroppervlakte (bvo)

De oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Netto vloeroppervlakte (nvo)

Dit is de bruto vloeroppervlakte minus de oppervlakten van de begrenzend, opgaande scheidingsconstructies zoals muren.

1 Richtprijzen nieuwbouw

	2017 bvo € / m ²	nvo	2018 bvo	nvo	2019 bvo	nvo
Rechthoekige distributiecentra						
7,2 meter hoog						
3 750 m ²	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
8 400 m ²	487	494	515	523	530	538
Vierkante distributiecentra						
7,2 meter hoog						
22 500 m ²	449	453	473	477	488	492
8,5 meter hoog						
22 500 m ²	453	457	476	481	491	495

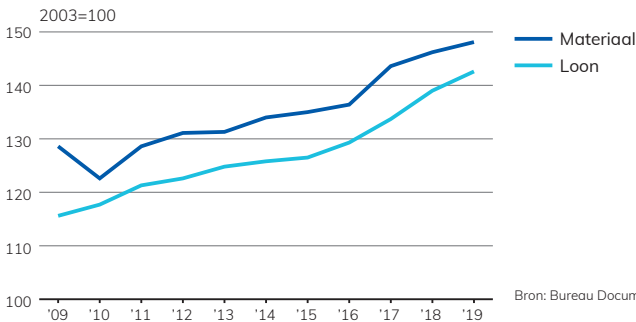
Bron: BIM Media; bewerking: Bak

2 Richtprijzen nieuwbouw exclusief fundering

	2017 bvo € / m ²	nvo	2018 bvo	nvo	2019 bvo	nvo
Rechthoekige distributiecentra						
7,2 meter hoog						
3 750 m ²	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
8 400 m ²	353	358	360	366	395	401
Vierkante distributiecentra						
7,2 meter hoog						
22 500 m ²	327	330	336	339	367	370
8,5 meter hoog						
22 500 m ²	331	333	339	342	370	372

Bron: BIM Media; bewerking: Bak

Bouwkosten bedrijfsgebouwen





Vraag

In tegenstelling tot de hier gepresenteerde cijfers geven de meeste statistieken ter zake van de vraag maar zeer beperkte informatie; men registreert namelijk uitsluitend de vraag op de vrije markt. In deze publicatie omvat de vraag naar logistiek vastgoed zowel ruimten die op de vrije markt worden verhuurd en verkocht als gebouwen die door gebruikers zelf voor eigen rekening worden neergezet, de zogeheten eigenbouw. De vraag wordt geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt of – in geval van nieuwbouw voor eigen gebruik – zodra de bouw daadwerkelijk is begonnen.

De vraagcijfers die in deze publicatie worden vermeld, zijn totstandgekomen door integratie van gegevens uit verschillende bronnen, waarbij Vastgoedmarkt en PropertyNL als voornaamste bron hebben gefungeerd.

Begripsomschrijvingen

Nieuwbouw

Hiertoe worden gerekend distributiecentra en opslagloodsen die niet ouder zijn dan twee jaar, alsook ruimten die nog niet eerder in gebruik zijn geweest.

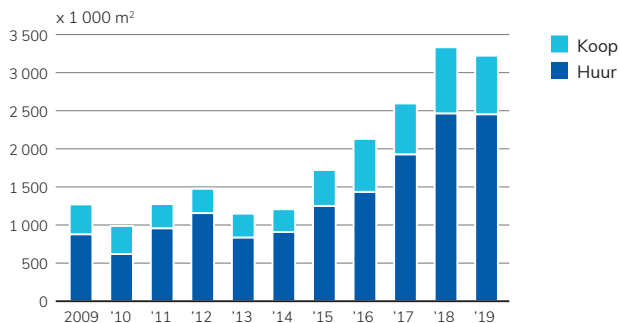
Vraag

Onder de vraag wordt verstaan het aantal vierkante meters logistiek vastgoed dat in gebruik wordt genomen voor opslag, overslag en groupage. Contractverlengingen en zogenoemde sale-and-leaseback transacties worden niet tot de vraag gerekend. Vraagcijfers hebben vrijwel altijd betrekking op ruimten van minimaal 1.000 vierkante meter.

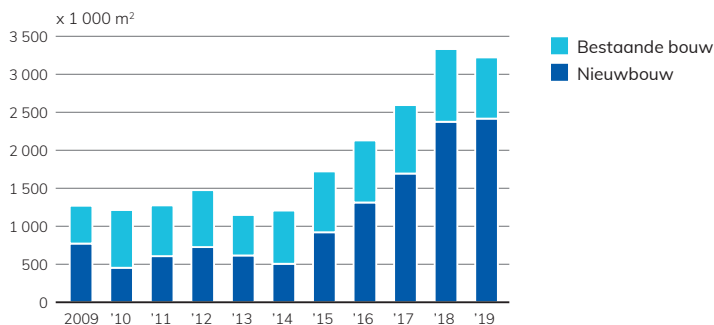
Vrije markt

Dit is de markt waarin projectontwikkelaars, bouwers en beleggers ruimten aanbieden voor veelal nog onbekende gebruikers.

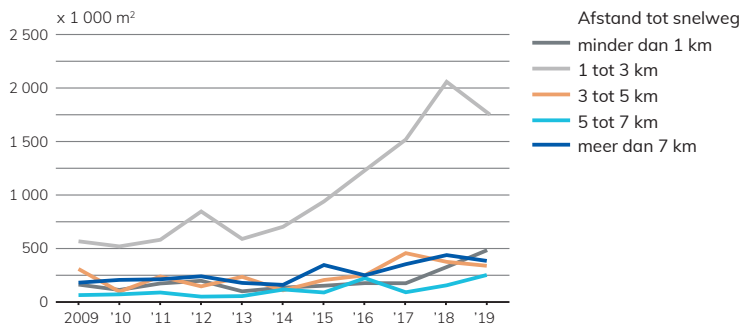
Vraag naar logistiek vastgoed naar eigendomssituatie



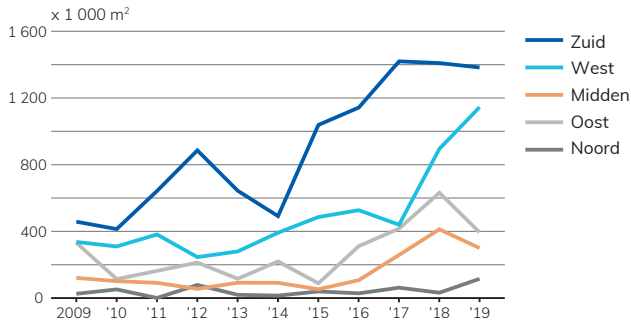
Vraag naar logistiek vastgoed naar gebouwtype



Vraag naar logistiek vastgoed naar bereikbaarheid



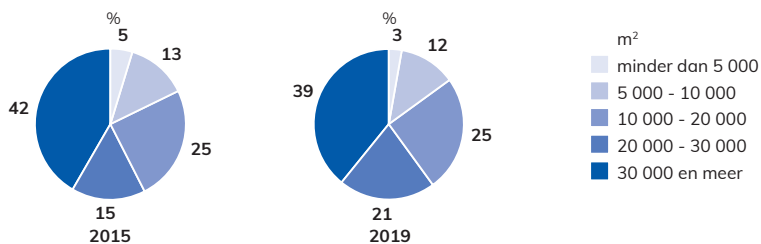
Vraag naar logistiek vastgoed per landsdeel



Vraag naar logistiek vastgoed per type gebruiker, 2009-2019



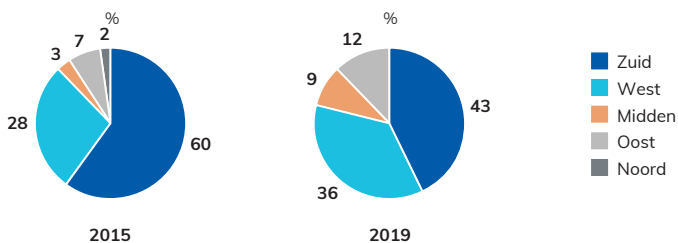
Vraag naar logistiek vastgoed naar grootteklasse



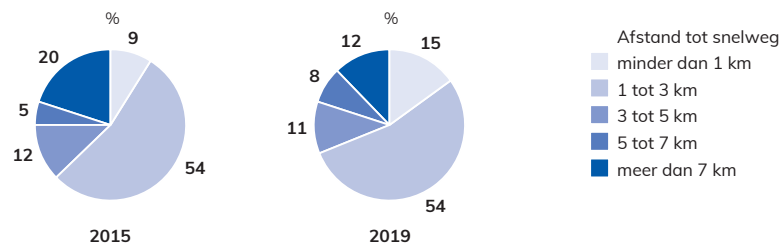
34

Vraag

Vraag naar logistiek vastgoed naar landsdeel



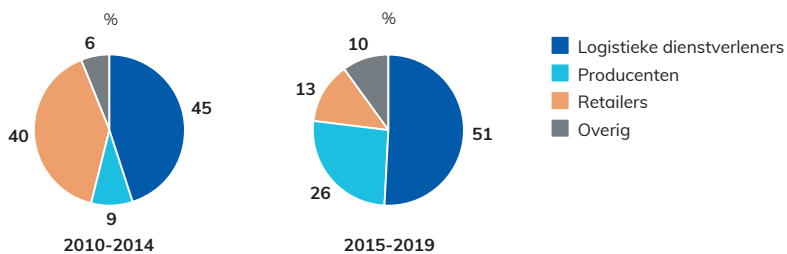
Vraag naar logistiek vastgoed naar bereikbaarheid



1 Vraag naar logistiek vastgoed per provincie

	2015 x m ²	2016	2017	2018	2019
Groningen	26.000	12.500	15.000	-	-
Friesland	9.500	5.500	8.500	16.500	-
Drenthe	3.000	9.500	38.000	15.500	-
Overijssel	28.500	61.000	101.000	146.000	122.500
Gelderland	79.500	266.000	316.000	485.500	272.000
Utrecht	52.000	69.500	193.500	154.500	227.000
Flevoland	-	38.000	64.000	234.000	73.000
Noord-Holland	111.500	282.000	141.000	264.000	326.000
Zuid-Holland	373.500	244.500	299.000	607.000	818.500
Zeeland	-	42.500	5.000	-	111.500
Noord-Brabant	634.500	840.500	815.500	887.000	867.500
Limburg	403.000	258.500	598.500	522.000	404.000
Nederland	1.721.000	2.130.000	2.595.000	3.332.000	3.222.000

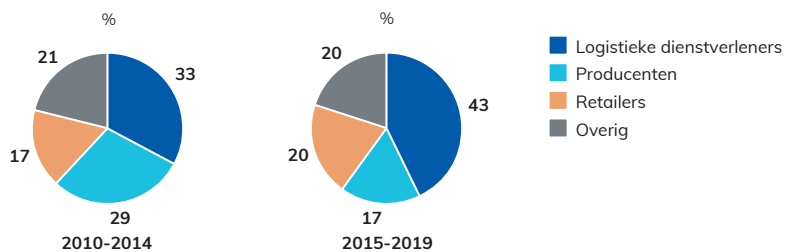
Vraag naar logistiek vastgoed in Noord-Nederland



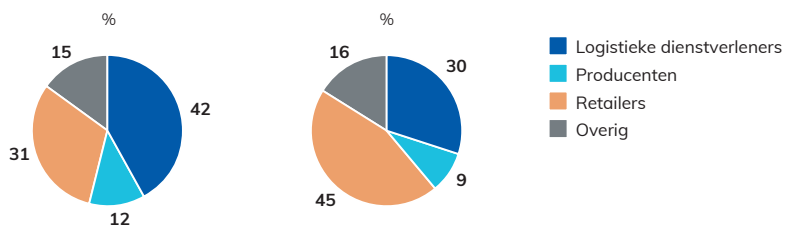
36

Vraag

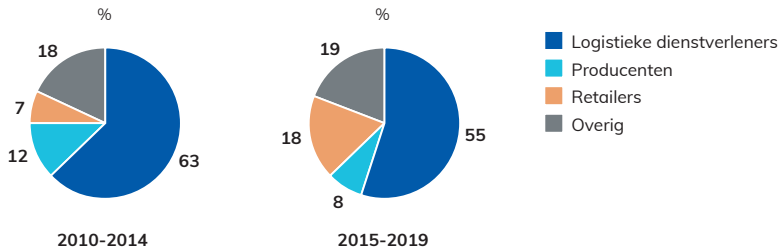
Vraag naar logistiek vastgoed in Oost-Nederland



Vraag naar logistiek vastgoed in Midden-Nederland

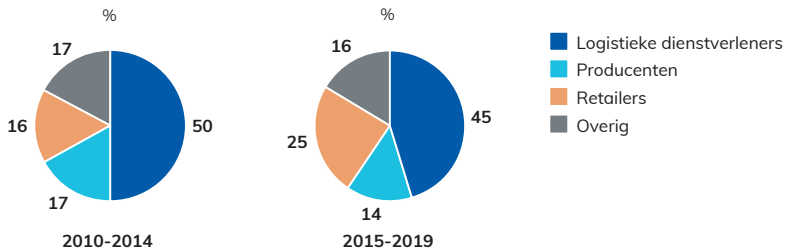


Vraag naar logistiek vastgoed in West-Nederland

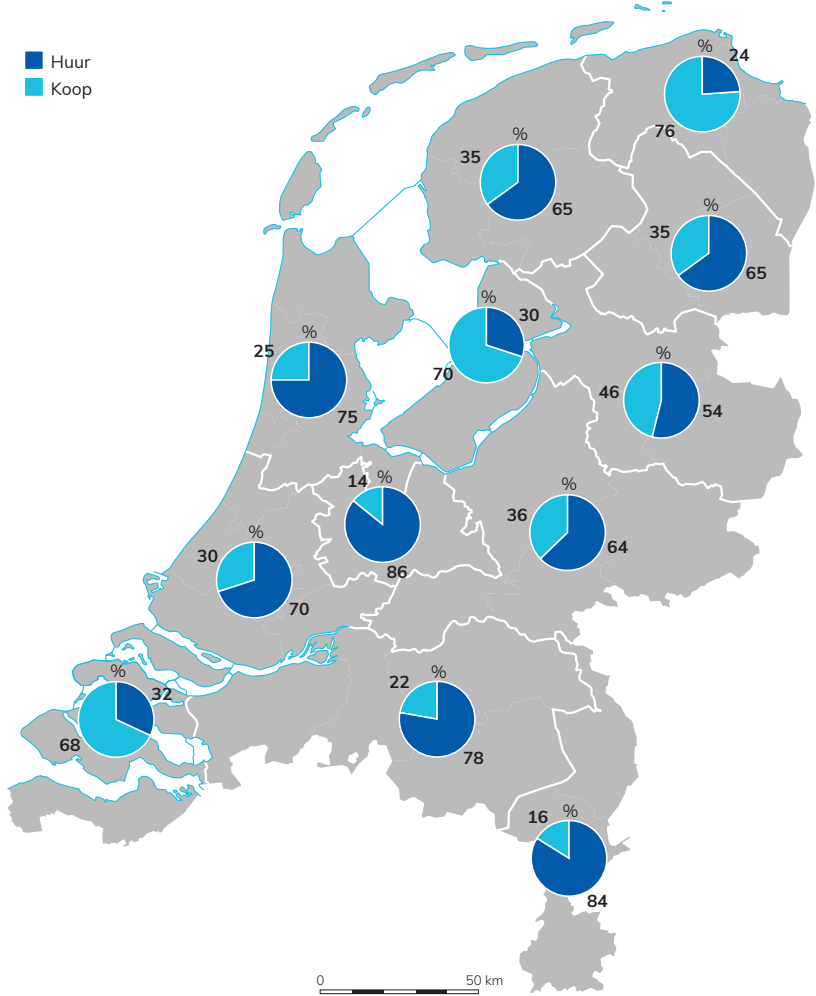


37

Vraag naar logistiek vastgoed in Zuid-Nederland



Vraag naar logistiek vastgoed naar eigendomssituatie per provincie, 2015-2019



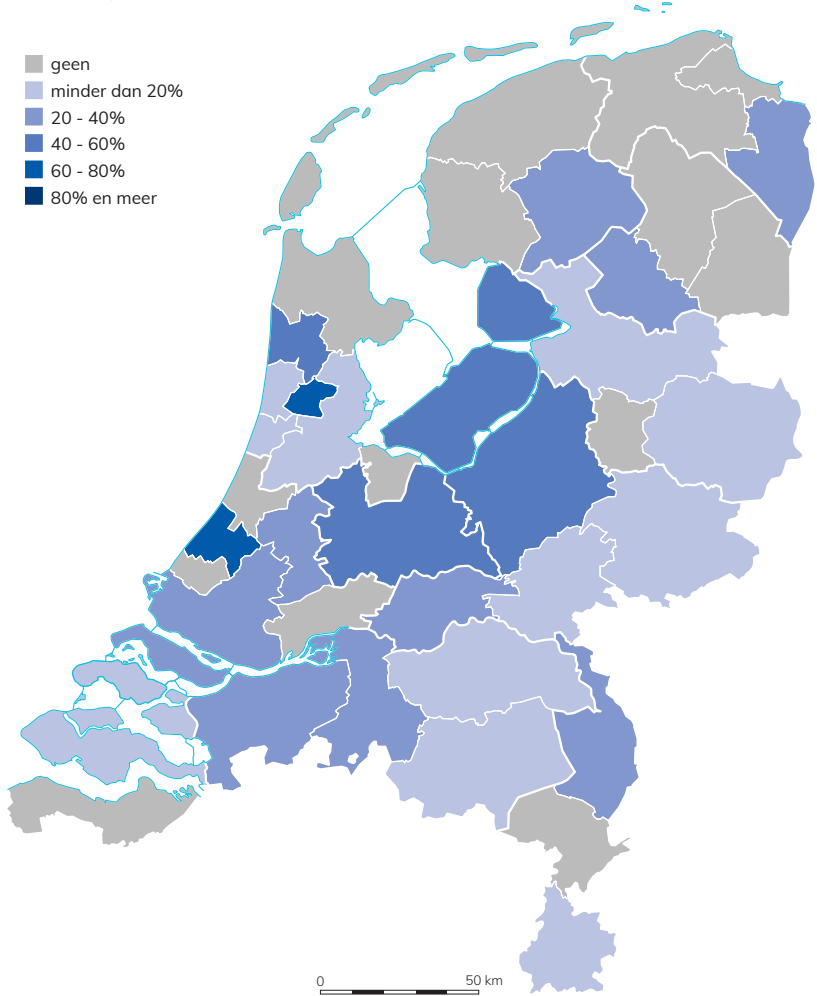
2 Vraag naar logistiek vastgoed per landsdeel

	2015 x m ²	2016	2017	2018	2019
Noord-Nederland					
Coevorden	-	-	7.000	-	-
Heerenveen	9.500	5.500	-	8.500	-
Veendam	-	-	11.500	-	-
Oost-Nederland					
Apeldoorn	19.500	-	6.500	9.500	23.500
Ede	16.000	6.500	50.000	19.500	29.500
Enschede	2.000	26.000	5.000	-	-
Montferland	-	87.000	15.000	45.500	15.000
Nijmegen	10.000	61.500	97.500	10.000	34.000
Tiel	3.500	12.000	24.000	66.000	32.000
Wijchen	-	37.000	94.000	73.000	21.000
Zwolle	-	14.000	6.000	38.000	13.500
Midden-Nederland					
Almere	-	-	14.500	35.000	26.000
Amersfoort	3.000	-	8.000	6.500	-
Nieuwegein	14.000	50.000	23.500	52.500	156.500
Utrecht	28.500	19.000	79.500	27.500	19.500
Zeewolde	-	-	25.000	36.000	-
West-Nederland					
Alphen aan den Rijn	4.500	33.000	11.000	17.000	8.500
Amsterdam	29.500	54.000	30.000	105.000	141.000
Haarlemmermeer	24.500	116.500	71.000	85.500	154.000
Lansingerland	-	31.500	58.000	96.500	340.500
Rotterdam	170.000	59.500	58.000	308.500	181.000
Waddinxveen	55.000	-	30.500	27.000	31.500
Westland	12.500	10.000	-	51.500	35.000
Zuid-Nederland					
Breda	63.000	69.500	15.500	110.000	59.000
Eindhoven	84.000	70.000	61.500	77.000	8.500
Meerijstad	-	35.000	4.500	8.000	28.500
Moerdijk	84.500	121.000	168.000	147.500	37.500
Oosterhout	18.500	-	80.500	-	32.000
Sittard-Geleen	12.500	21.500	76.000	47.500	33.500
Tilburg	188.500	162.000	172.000	189.000	153.000
Venlo	266.500	84.000	416.500	199.000	116.500
Venray	11.500	31.500	7.500	98.000	42.000
Waalwijk	-	160.000	11.000	59.000	198.000

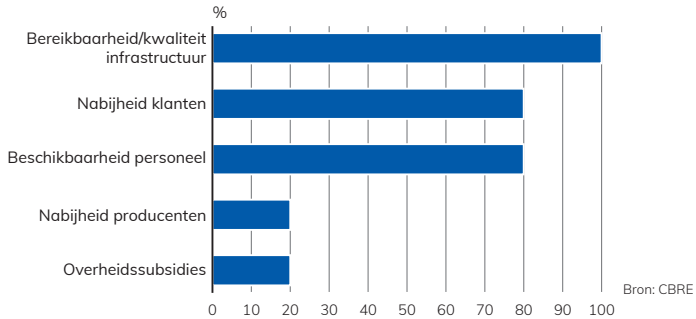
39

Vraag

**Aandeel logistieke dienstverleners in vraag naar logistiek vastgoed
per Corop-gebied, 2015-2019**

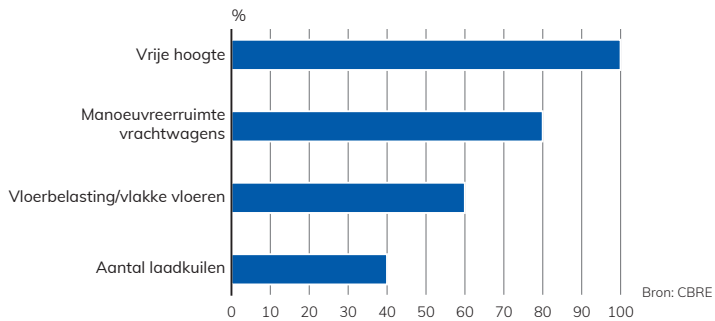


Belangrijkste locatiekeuze criteria voor grootschalige distributiecentra



41

Belangrijkste ontwerpcriteria voor grootschalige distributiecentra



Vraag



Aanbod

De basis voor de registratie van het aanbod wordt gevormd door cijfers die worden gepubliceerd door RealNext en Funda In Business. Registratie vindt alleen plaats van ruimten die tot de vrije markt behoren. Alhoewel deze aanbodcijfers redelijk betrouwbaar zijn, vindt toch nog een uitgebreide controle plaats ter voorkoming van dubbeltellingen en de registratie van ruimten die niet tot de logistieke markt kunnen worden gerekend.

Naast het totale aanbod van logistiek vastgoed wordt in deze publicatie ook aandacht geschonken aan het zogenoemde structurele aanbod van distributiecentra en opslagloodsen. Opgemerkt moet worden dat de analyse van het structurele aanbod zich in hoofdzaak beperkt tot Amsterdam, Haarlemmermeer, Rotterdam en Venlo.

Begripsomschrijvingen

Aanbod

Onder aanbod wordt verstaan gebouwen waarin minimaal 750 vierkante meter bedrijfsruimte te huur of te koop wordt aangeboden. Het aanbod wordt gemeten aan het eind van het kalenderjaar en omvat uitsluitend reeds opgeleverde en/of nog in aanbouw zijnde distributiecentra en opslagloodsen. Projecten die in voorbereiding zijn en derhalve nog moeten worden gebouwd, worden in het aanbod niet meegeteld. Aanbod is hier niet identiek aan leegstand, dat wil zeggen dat de aangeboden ruimte niet leeg hoeft te staan.

43

Nieuwbouw

Hiertoe worden gerekend distributiecentra en opslagloodsen die niet ouder zijn dan twee jaar, alsook ruimten die nog niet eerder in gebruik zijn geweest.

Structureel aanbod

Er is sprake van structureel aanbod indien in een distributiecentrum of opslagloods gedurende drie achtereenvolgende jaren steeds dezelfde vierkante meters worden aangeboden.

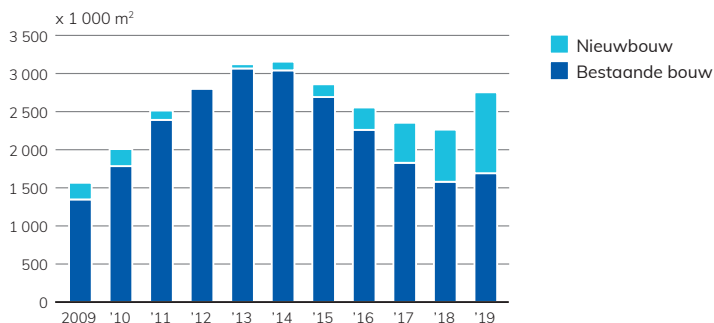
Voorraad

Met voorraad wordt bedoeld het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde distributiecentra en opslagruimten. Ook gebouwen die op het moment van registratie nog in aanbouw zijn, worden tot de voorraad gerekend.

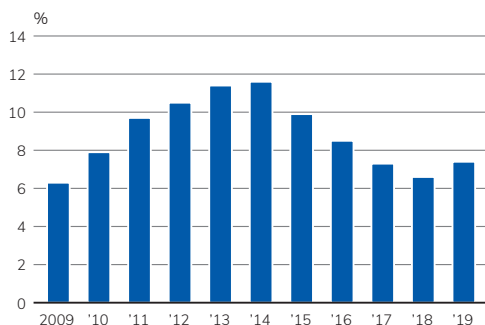
Vrije markt

Dit is de markt waarin projectontwikkelaars, bouwers en beleggers ruimten aanbieden voor veelal nog onbekende gebruikers.

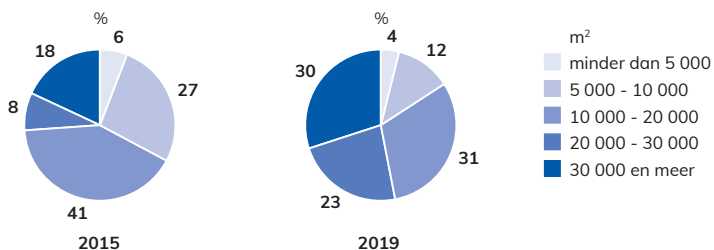
Aanbod van logistiek vastgoed naar gebouwtype



Aanbod van logistiek vastgoed als percentage van de voorraad



Aanbod van logistiek vastgoed naar grootteklasse

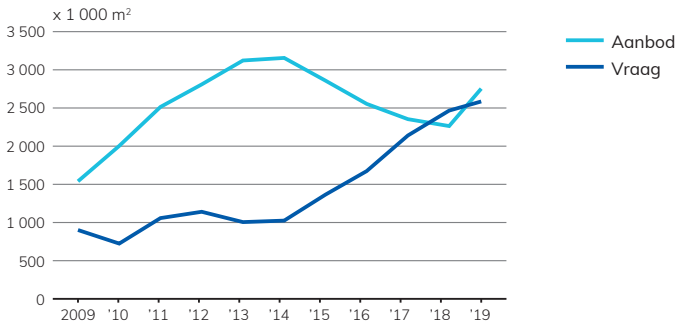


1 Aanbod van logistiek vastgoed per provincie, 31 december

	2015 x m ²	2016	2017	2018	2019
Groningen	6.000	6.000	-	3.500	5.000
Friesland	50.500	47.000	47.000	61.000	55.500
Drenthe	8.000	16.500	16.500	8.500	8.500
Overijssel	96.500	74.500	74.500	94.500	70.500
Gelderland	300.000	345.500	300.000	302.000	385.000
Utrecht	202.500	196.500	235.500	198.000	192.000
Flevoland	82.000	76.000	61.000	58.000	30.500
Noord-Holland	339.500	259.500	213.000	287.000	290.000
Zuid-Holland	394.500	251.500	265.000	254.500	368.500
Zeeland	48.000	20.000	65.000	65.000	83.500
Noord-Brabant	927.500	846.000	751.000	519.500	901.000
Limburg	403.000	420.000	325.500	411.500	362.000
Nederland	2.858.000	2.559.000	2.354.000	2.263.000	2.752.000

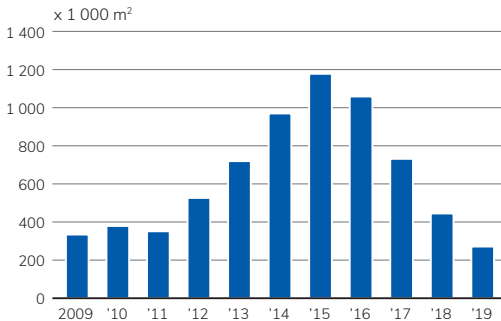
45

Vraag en aanbod op de vrije markt



Aanbod

Ontwikkeling structureel aanbod



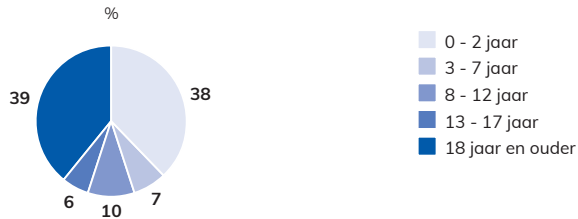
2 Aanbod van logistiek vastgoed naar leeftijd per provincie, 31 december 2019

	0-2 jaar	3-7 jaar	8-12 jaar	13-17 jaar	18 jaar en ouder
	%				
Groningen	-	-	-	-	100
Friesland	-	-	-	-	100
Drenthe	-	-	-	-	100
Overijssel	13	-	38	-	49
Gelderland	40	6	17	-	37
Utrecht	9	-	-	9	82
Flevoland	-	-	28	-	72
Noord-Holland	46	2	12	8	32
Zuid-Holland	44	2	10	9	35
Zeeland	-	-	14	-	86
Noord-Brabant	56	8	10	6	20
Limburg	24	20	-	11	45

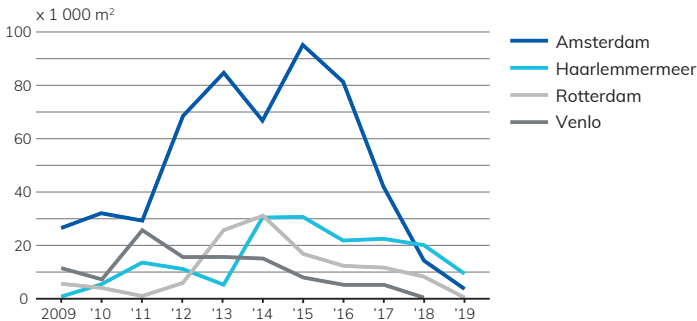
47

Aanbod van logistiek vastgoed naar leeftijd, 31 december 2019

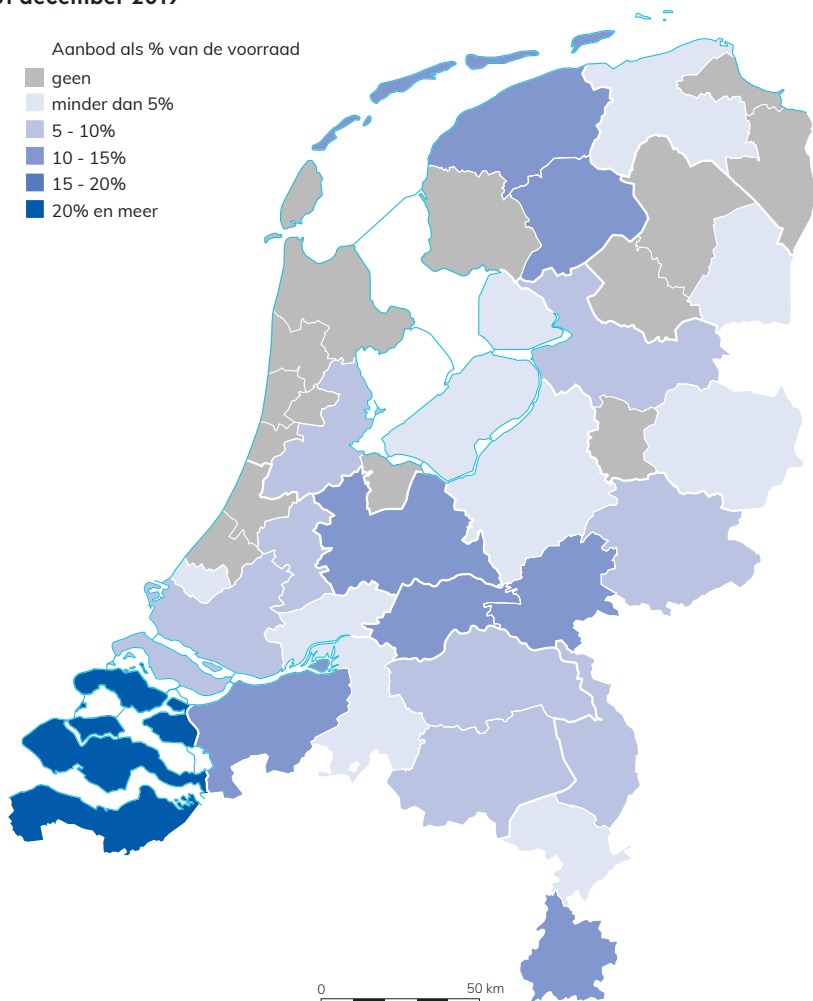
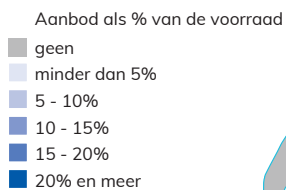
Aanbod



Structureel aanbod van logistiek vastgoed



Aanbod van logistiek vastgoed per Corop-gebied, 31 december 2019



3 Aanbod van logistiek vastgoed per landsdeel, 31 december

	2015 x m ²	2016	2017	2018	2019
Noord-Nederland					
Coevorden	-	-	-	-	-
Heerenveen	40.500	40.500	40.500	44.500	44.500
Veendam	-	-	-	-	-
Oost-Nederland					
Apeldoorn	-	-	-	-	-
Ede	54.000	54.000	28.000	27.000	-
Enschede	26.000	5.500	3.500	4.000	14.000
Montferland	19.500	22.000	23.000	38.500	16.500
Nijmegen	25.500	39.500	35.500	40.500	83.500
Tiel	28.000	16.000	52.000	53.000	109.500
Wijchen	48.500	61.000	50.000	38.000	28.000
Zwolle	14.500	14.500	-	31.000	26.500
Midden-Nederland					
Almere	82.000	76.000	61.000	37.000	24.500
Amersfoort	28.000	30.500	32.000	-	-
Nieuwegein	15.500	22.500	68.000	60.000	-
Utrecht	69.000	64.500	58.500	38.500	27.000
Zeewolde	-	-	-	-	-
West-Nederland					
Alphen aan den Rijn	56.500	39.000	52.500	19.500	33.000
Amsterdam	143.000	85.500	58.000	127.000	106.500
Haarlemmermeer	88.500	112.500	108.000	114.000	176.000
Lansingerland	19.500	14.000	28.500	23.500	56.500
Rotterdam	127.000	75.000	105.500	136.500	164.000
Waddinxveen	29.500	6.500	14.500	23.000	27.000
Westland	17.500	9.000	9.000	9.000	9.000
Zuid-Nederland					
Breda	71.500	39.000	70.500	88.000	33.500
Eindhoven	100.500	113.500	73.000	21.000	41.500
Meerijstad	95.500	109.500	75.500	12.500	46.000
Moerdijk	117.000	62.000	61.500	33.500	183.500
Oosterhout	16.500	25.000	8.500	32.000	35.000
Sittard-Geleen	143.500	143.500	124.500	136.000	111.000
Tilburg	129.500	197.500	189.000	87.000	82.000
Venlo	38.000	85.000	76.000	62.500	15.000
Venray	129.000	92.000	80.000	82.500	151.500
Waalwijk	22.500	11.000	3.000	3.000	43.500



07

06

Huurprijzen

De statistieken van de huurprijzen hebben betrekking op markthuren die zijn berekend op basis van gerealiseerde verhuurtransacties. Gegevens over verhuurtransacties worden in Nederland verzameld en gepubliceerd door Vastgoedmarkt en PropertyNL. De hier berekende markthuren zijn ongewogen gemiddelden. Daarbij zijn extreem hoge en lage prijzen buiten beschouwing gelaten. Er is een onderscheid gemaakt tussen huurprijzen voor bestaande gebouwen en huurprijzen voor nieuwe gebouwen. Bij de berekening van de huurprijzen is geen rekening gehouden met zogenoemde *incentives*, zoals huurvrije jaren. Informatie over *incentives* is in Nederland niet vrij beschikbaar.

Begripsomschrijvingen

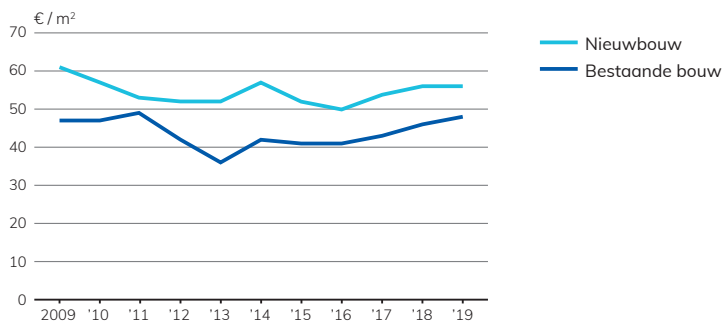
Huurprijs

Dit is de prijs per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak per jaar, exclusief BTW, servicekosten en huurderspecifieke inrichtingskosten.

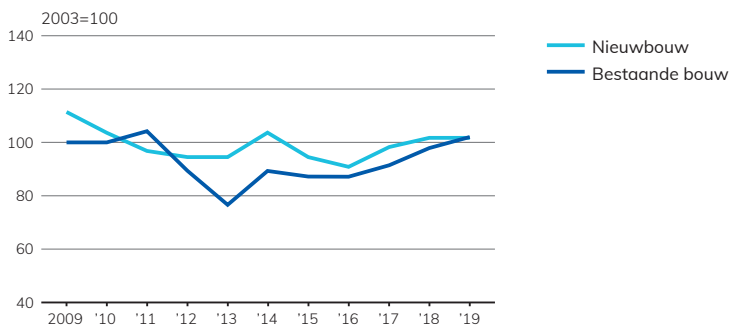
Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo)

Dit is het bruto vloeroppervlak minus technische ruimten, verticale stijgpunten en dragende binnenwanden. De omschrijving van het verhuurbaar vloeroppervlak is vastgelegd in de NEN 2580.

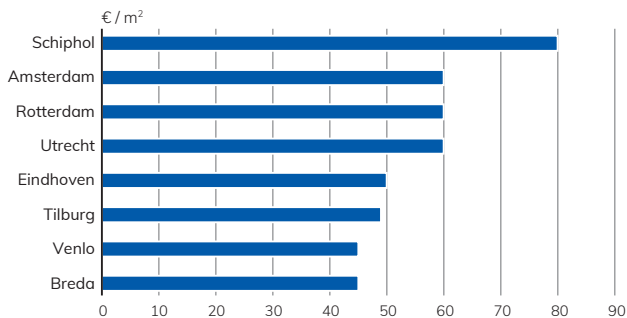
Gemiddelde huurprijs van logistiek vastgoed



Gemiddelde huurprijs van logistiek vastgoed



Gemiddelde huurprijzen van eersteklas logistiek vastgoed, 2019



1 Gemiddelde huurprijs van logistiek vastgoed per landsdeel

	2015 € / m²	2016	2017	2018	2019
Amsterdam	50	54	53	53	55
Breda	40	40	40	40	45
Eindhoven	45	45	47	49	50
Rotterdam	55	55	55	58	60
Schiphol	77	77	77	77	80
Tilburg	50	50	48	48	60
Utrecht	50	48	55	55	55
Venlo	40	40	40	40	45



Beleggingen

Onder het beleggen in logistiek vastgoed wordt verstaan het vastleggen van vermogen in onroerend goed met als doel uit de exploitatie en verkoop een toekomstige stroom geldelijke opbrengsten te realiseren. Investeringsbedragen in distributiecentra en opslagruimten waarbij het de eigenaar primair is te doen om de diensten en producten die het onroerend goed hem kunnen leveren, vallen niet onder het beleggen.

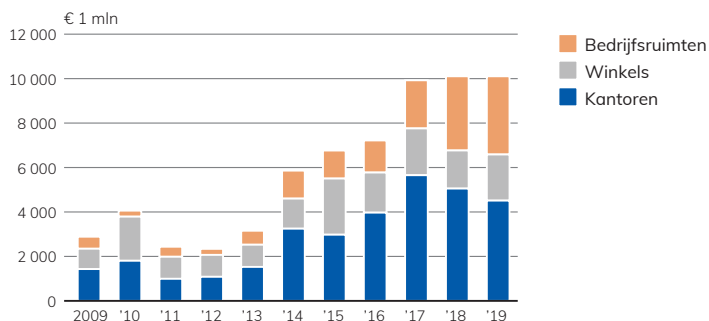
Individuele beleggingstransacties worden in Nederland gepubliceerd in *Vastgoedmarkt* en *PropertyNL*. De investeringsbedragen die in deze publicatie worden vermeld, zijn grotendeels hieraan ontleend. Daarnaast zijn ook zelf verzamelde gegevens gebruikt. De vermelde bedragen hebben betrekking op directe beleggingen in logistiek vastgoed. Hiervan is sprake wanneer een belegger én een meerderheidsbelang heeft in het vastgoed, én de directe zeggenschap heeft over het vastgoedmanagement.

Begripsomschrijvingen

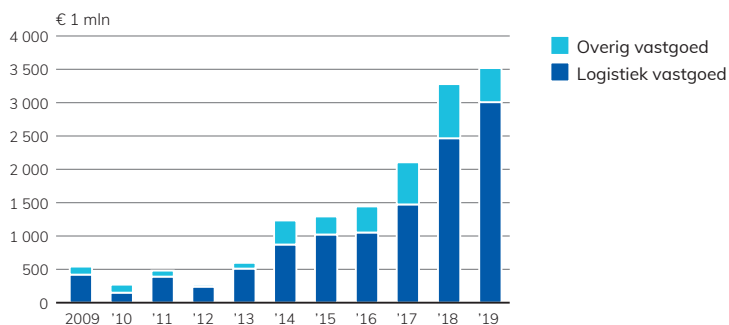
Institutionele beleggers

Dit zijn financiële instellingen die als uitvloeisel van hun hoofdfunctie met een zekere regelmaat de beschikking krijgen over gelden waarvoor een met name langlopende belegging moet worden gezocht. Instellingen die als zodanig kunnen worden aangemerkt, zijn pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en beleggingsinstellingen.

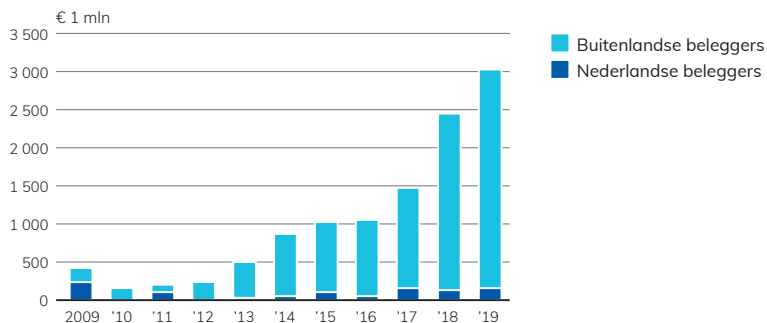
Beleggingen in commercieel vastgoed



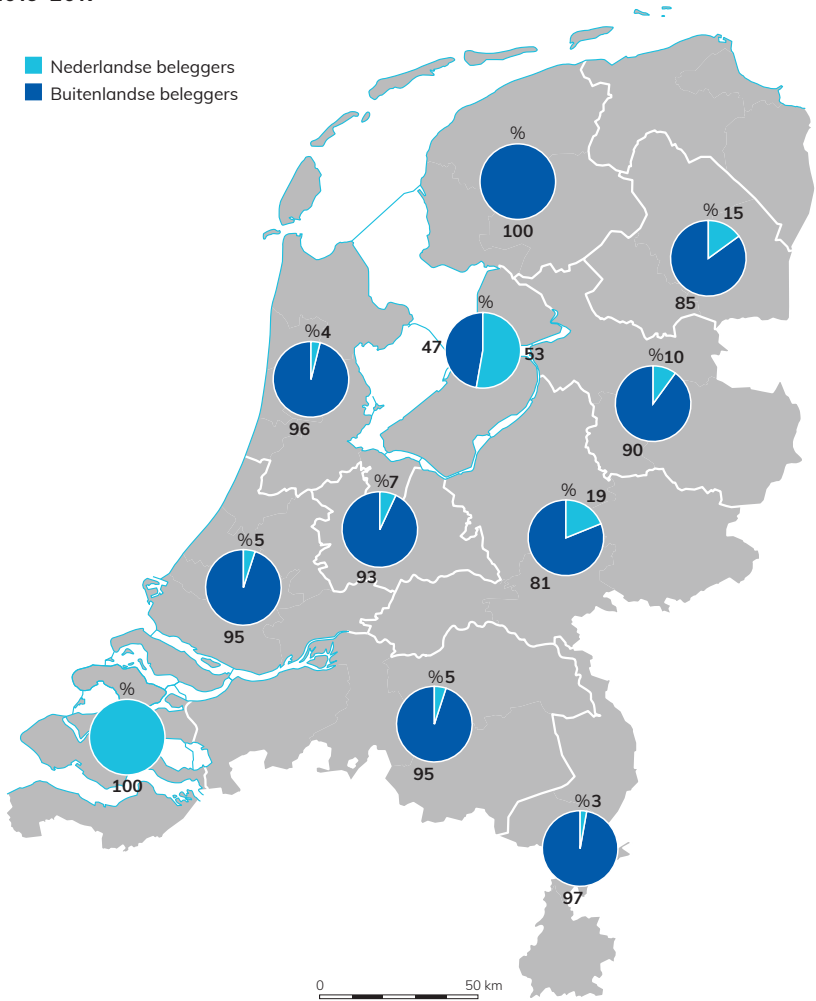
Beleggingen in bedrijfsgebouwen



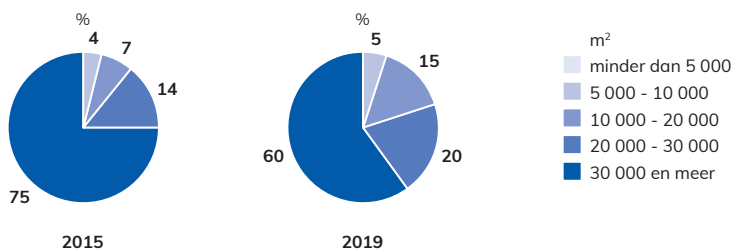
Beleggingen in logistiek vastgoed naar nationaliteit



Beleggingen in logistiek vastgoed per provincie, 2015-2019



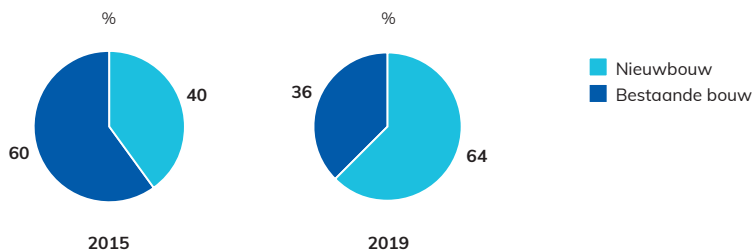
Beleggingen in logistiek vastgoed naar grootteklasse



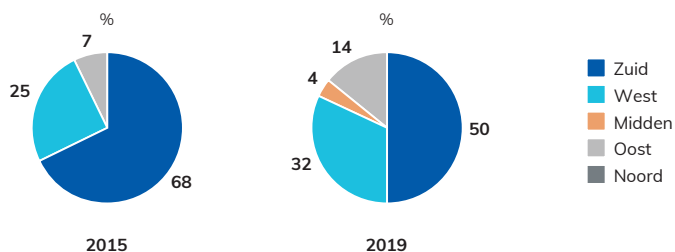
58

Beleggingen

Beleggingen in logistiek vastgoed naar bouwtype



Beleggingen in logistiek vastgoed naar landsdeel



1 Beleggingen in logistiek vastgoed per provincie

	2011 %	2013	2015	2017	2019
Groningen	-	-	-	-	-
Friesland	-	-	-	-	-
Drenthe	6	-	-	-	-
Overijssel	4	8	-	1	5
Gelderland	9	25	7	7	9
Utrecht	20	4	-	15	3
Flevoland	-	3	-	3	-
Noord-Holland	9	6	11	8	6
Zuid-Holland	2	5	14	14	27
Zeeland	-	-	-	-	-
Noord-Brabant	45	30	57	35	39
Limburg	5	19	11	17	11

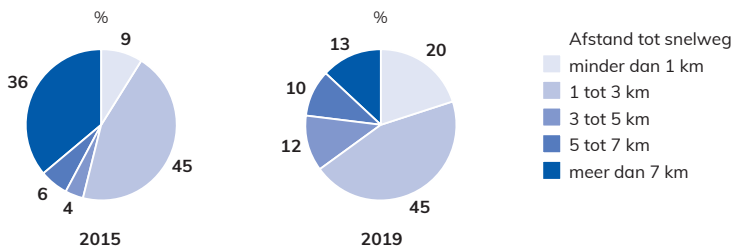
59

2 Beleggingen in logistiek vastgoed naar type belegger

	2011 € 1 mln	2013	2015	2017	2019
Nederlandse beleggers w.v.	93	8	110	156	150
Pensioenfondsen	-	-	-	-	-
Verzekeringsmaatschappijen	14	-	-	-	-
Vastgoedfondsen	30	-	84	48	16
Particuliere beleggers	49	8	26	108	134
Buitenlandse beleggers w.v.	307	499	909	1328	2868
Amerikaanse beleggers	180	162	251	437	566

Beleggingen

Beleggingen in logistiek vastgoed naar bereikbaarheid





Rendementen

Een belangrijk beoordelingscriterium dat beleggers hanteren bij investeringsbeslissingen is het bruto aanvangsrendement. Gegevens over gerealiseerde aanvangsrendementen worden in Nederland gepubliceerd door *Cushman & Wakefield*.

Bij de bruto aanvangsrendementen die worden gerealiseerd, kan een onderscheid worden gemaakt tussen de Randstad en de rest van Nederland, en tussen de beste locaties en overige locaties.

Begripsomschrijvingen

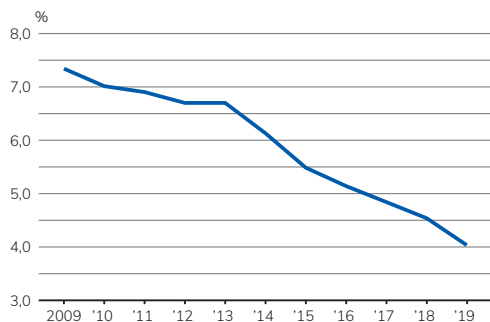
Bruto aanvangsrendement

Het bruto aanvangsrendement wordt gedefinieerd als de bruto jaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale investering.

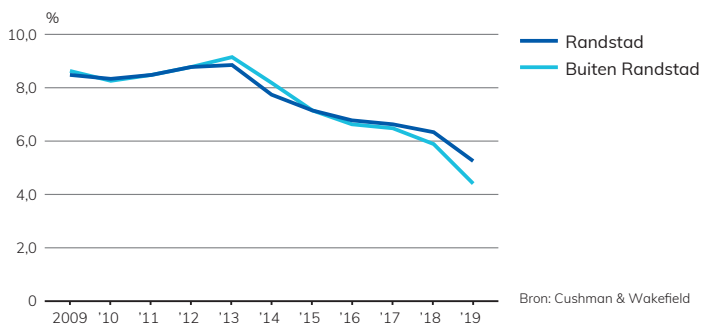
Randstad

Onder de Randstad verstaan we de stedenring in het westen van het land plus de gebieden die aan weerszijden gelegen zijn. De stedenring loopt van Dordrecht via Rotterdam, Delft, Den Haag, Leiden, Haarlem, Amsterdam en Hilversum naar Utrecht.

Netto aanvangsrendement voor eersteklas logistiek vastgoed



Gemiddelde bruto aanvangsrendementen van bedrijfsgebouwen op de beste locaties



Bron: Cushman & Wakefield

Gemiddelde bruto-aanvangsrendementen van bedrijfsgebouwen

	2011 %	2013	2015	2017	2019
<i>Randstad</i>					
Beste locaties	8,50	8,75	7,15	6,60	5,25
Overige locaties	9,85	10,00	8,75	8,25	5,85
<i>Buiten Randstad</i>					
Beste locaties	8,50	8,75	7,15	6,50	4,40
Overige locaties	9,85	10,25	9,25	7,75	6,25

Bron: Cushman & Wakefield

Bijlage

Grote gemeenten in Nederland



Indeling van Nederland in Corop-gebieden



Trefwoordenregister

Aanbod 43,44,45,46,47,48,49
Amerikaanse beleggers 59

BDB-index 27
Bedrijfsgebouwen 29,56,62,63
Bedrijfsterreinen 25
Beleggingen 55,56,57,58,59
Bereikbaarheid 10,12,32,34,41,46,59
Bestaande bouw 32,44,52,58
Beste locaties 62,63
Bouwkosten 27,28,29
Bouwperiode 25,47
BREEAM 9
Bruto aanvangsrendementen 61,62,63
Bruto vloeroppervlakte 9,27
Buitenlandse beleggers 56,57,59

Commercieel vastgoed 56
Concentratie 15
Concentratiegetal 9

Distributiecentrum 9,41
Duurzaamheid 9,25

Eigenbouw 31
Eigendom 10,12,32,38

Gebouwgrootte 10,12,34,44,58

Huur 10,12,16,17,18,19,20,21,22,23,
24,32,38
Huurprijzen 51,52,53

Incentives 51
Institutionele beleggers 55

Koop 10,12,32,38

Laadkuilen 41
Leegstand 16,17,18,19,20,21,22,23,
24,43
Locatiekeuze criteria 41
Logistiek vastgoed 9
Logistieke dienstverleners 33,36,37

Nederlandse beleggers 56,57,59
Netto vloeroppervlakte 27
Nieuwbouw 12,14,16,17,18,19,20,21,
22,23,24,28,31,32,43,44,52,58

Ontwerpcriteria 41
Overheidssubsidies 41

Particuliere beleggers 59
Pensioenfondsen 59
Producenten 33,36,37,41

Randstad 61,62,63
Rechthoekige distributiecentra 28
Regionale spreiding Zie concentratie
Retailers 33,36,37,40

Structureel aanbod 43,47,49

Vastgoedfondsen 59
Verhuurbaar vloeroppervlak 9,51
Vierkante distributiecentra 28
Vloerbelasting 41
Voorraad 9,10,11,13,14,15,16,17,18,
19,20,21,22,23,24,25,44,48
Vraag 31,32,33,34,35,36,37,38,39,
40,41,45
Vrije hoogte 41
Vrije markt 31,43,45

