

# Logistiek vastgoed in cijfers 2018

Statistiek van de Nederlandse markt voor distributiecentra  
en opslagruimten

Drs. R.L. Bak

## Colofon

### Samenstelling

R.L. Bak

### Grafische vormgeving en illustraties

Kaartbeeld, Scherpenzeel

### Omslag

PROOF the alignment agency, Amsterdam

### Fotografie

David Hart Group: 8, 60|Next Level (Koppens Fotografie): 42|SEGRO: 4|  
WDP (Peter Markesteyn Fotografie): omslag, 26, 30, 50, 54

© copyright 2019 – 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

Behoudens enkele kleine wijzigingen is deze zesde uitgave van *Logistiek vastgoed in Cijfers* qua opzet gelijk aan haar voorgangers. Ook in deze editie 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



31

32

33

34

35

36

37

38

39

# Inhoud

Woord vooraf	3
Lijst van tabellen	7
Vorraad	9
Bouwkosten	27
Vraag	31
Aanbod	43
Huurprijzen	51
Beleggingen	55
Rendementen	61
<b>Bijlage</b>	
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.

Aleen gebouwen met een oppervlakte boven de 2.500 vierkante meter worden geïnventariseerd. Als oppervlakte-eenheid wordt het verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.) genomen. Ultimo 2017 telde Nederland 1.930 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 loskuilen 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.

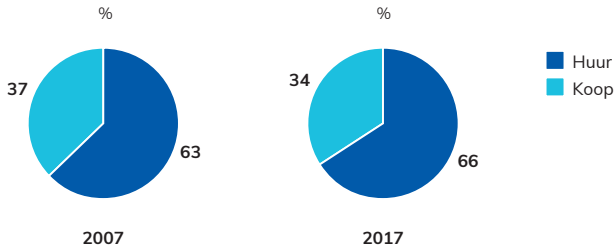
### Verhuurbaar vloeroppervlak

Dit is het bruto vloeroppervlak minus technische ruimten, verticale stijpunten 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.

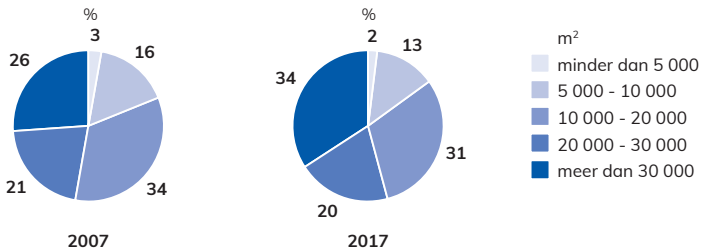
### Voorraad logistiek vastgoed naar eigendomssituatie



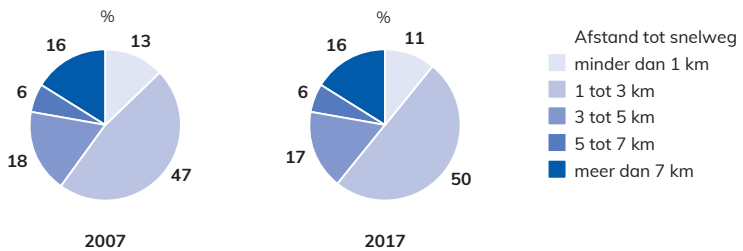
10

Voorraad

### Voorraad logistiek vastgoed naar gebouwgroote



### Voorraad logistiek vastgoed naar bereikbaarheid

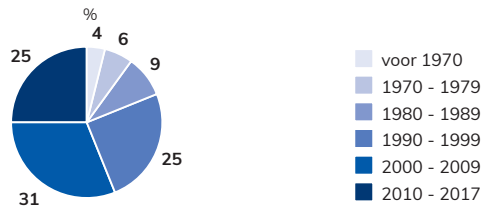


## 1 Voorraad logistiek vastgoed per provincie, 31 december

	2009 x m <sup>2</sup>	2011	2013	2015	2017
Groningen	305.500	305.500	311.000	325.000	340.000
Friesland	357.000	357.000	409.000	414.000	423.000
Drenthe	452.000	488.000	494.500	494.500	537.000
Overijssel	1.078.000	1.182.500	1.189.500	1.257.500	1.323.500
Gelderland	3.000.500	3.093.500	3.215.500	3.328.000	3.678.000
Utrecht	1.369.500	1.444.000	1.481.000	1.516.000	1.702.000
Flevoland	700.000	706.000	692.000	708.500	753.000
Noord-Holland	3.229.000	3.424.000	3.500.500	3.594.500	3.871.500
Zuid-Holland	3.789.500	3.937.000	4.015.000	4.267.000	4.564.500
Zeeland	193.500	193.500	220.000	220.000	237.500
Noord-Brabant	6.938.000	7.291.000	7.862.000	8.342.000	9.471.000
Limburg	2.634.500	2.826.000	3.069.000	3.574.000	4.403.000
Nederland	24.047.000	25.248.000	26.459.000	28.041.000	31.304.000

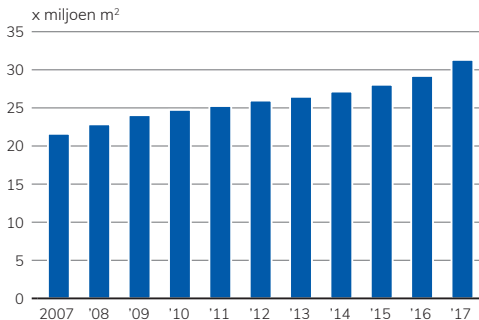
11

## Voorraad logistiek vastgoed naar bouwperiode, 31 december 2017

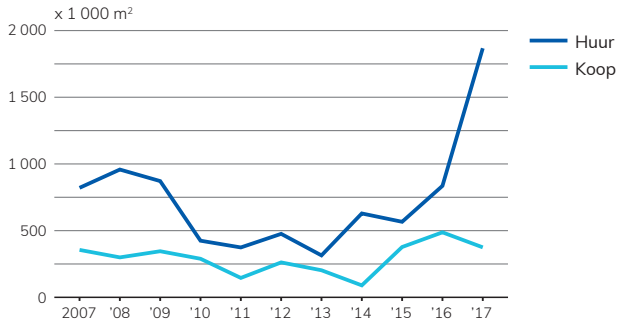


Voorraad

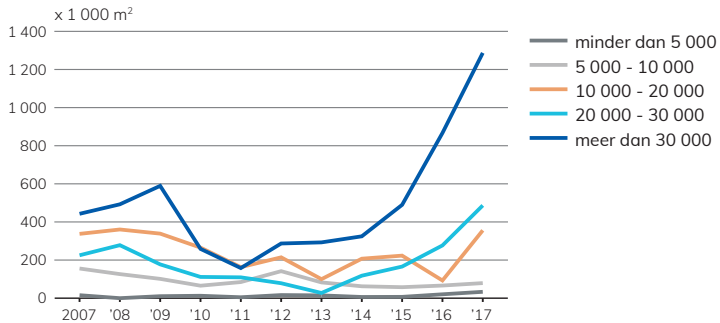
## Ontwikkeling van de voorraad logistiek vastgoed, 31 december



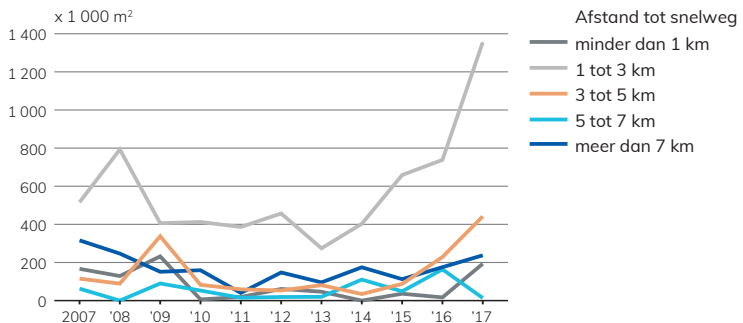
### Nieuwbouw van logistiek vastgoed naar eigendomssituatie



### Nieuwbouw van logistiek vastgoed naar gebouwgrootte



### Nieuwbouw van logistiek vastgoed naar bereikbaarheid



## 2 Voorraad logistiek vastgoed per landsdeel, 31 december

	2009 x m <sup>2</sup>	2011	2013	2015	2017
<b>Noord-Nederland</b>					
Coevorden	75.000	75.000	81.500	81.500	88.500
Heerenveen	166.500	166.500	212.500	218.000	223.500
Veendam	114.000	114.000	114.000	114.000	125.500
<b>Oost-Nederland</b>					
Apeldoorn	168.500	176.500	176.500	196.000	202.500
Ede	187.500	204.500	225.500	225.500	233.000
Enschede	213.500	213.500	213.500	213.500	237.000
Montferland	220.500	241.500	241.500	241.500	317.500
Nijmegen	221.500	221.500	221.500	221.500	367.500
Tiel	400.000	406.500	423.500	461.500	500.500
Wijchen	257.000	281.500	281.500	281.500	332.500
Zwolle	230.000	232.500	232.500	279.500	299.500
<b>Midden-Nederland</b>					
Almere	344.500	344.500	344.500	344.500	344.500
Amersfoort	158.000	158.000	164.000	164.000	164.000
Nieuwegein	156.000	193.500	193.500	234.500	333.000
Utrecht	443.500	460.500	460.500	455.000	492.000
Zeewolde	152.000	152.000	138.000	154.500	154.500
<b>West-Nederland</b>					
Alphen aan den Rijn	375.000	384.000	384.000	384.000	384.000
Amsterdam	905.000	1.085.000	1.085.000	1.096.500	1.120.500
Haarlemmermeer	1.017.000	1.024.000	1.035.500	1.076.500	1.224.000
Lansingerland	202.500	202.500	202.500	233.000	291.500
Rotterdam	1.266.500	1.338.000	1.338.000	1.414.500	1.527.500
Waddinxveen	270.500	315.000	326.000	381.000	405.500
Westland	230.000	230.000	274.000	291.000	291.000
<b>Zuid-Nederland</b>					
Breda	602.500	607.500	624.500	638.000	649.000
Eindhoven	580.000	582.000	630.000	667.500	693.500
Meerijstad	573.000	573.000	591.500	601.500	619.500
Moerdijk	631.500	679.000	688.000	751.000	910.000
Oosterhout	440.000	440.000	474.000	474.000	530.500
Tilburg	1.277.000	1.362.500	1.449.000	1.622.000	1.940.000
Venlo	1.058.000	1.134.500	1.134.500	1.391.000	1.910.500
Venray	513.500	570.000	627.500	627.500	640.500
Waalwijk	307.000	377.000	454.000	469.000	627.500

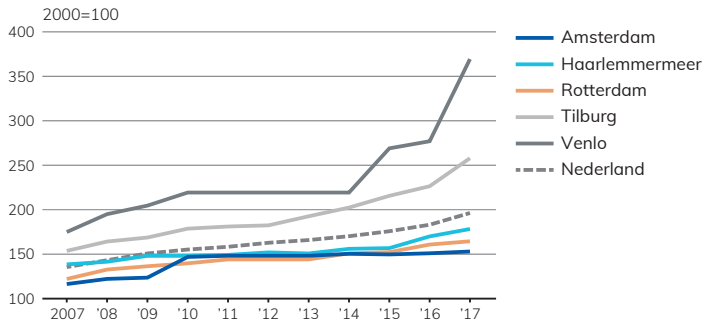
### 3 Nieuwbouw van logistiek vastgoed per provincie

	2009 x m <sup>2</sup>	2011	2013	2015	2017
Groningen	-	-	-	-	15.000
Friesland	13.000	-	-	5.500	3.000
Drenthe	-	7.000	-	-	38.000
Overijssel	79.000	55.000	-	-	24.500
Gelderland	200.000	64.000	21.500	49.000	168.500
Utrecht	6.500	106.500	19.500	3.000	148.000
Flevoland	102.000	-	-	-	24.500
Noord-Holland	121.000	16.000	26.500	57.000	120.000
Zuid-Holland	97.500	93.500	62.000	120.500	234.000
Zeeland	-	-	14.000	-	5.000
Noord-Brabant	461.000	169.000	240.500	293.000	816.500
Limburg	137.000	7.000	133.000	416.000	645.000
Nederland	1.217.000	518.000	517.000	944.000	2.242.000

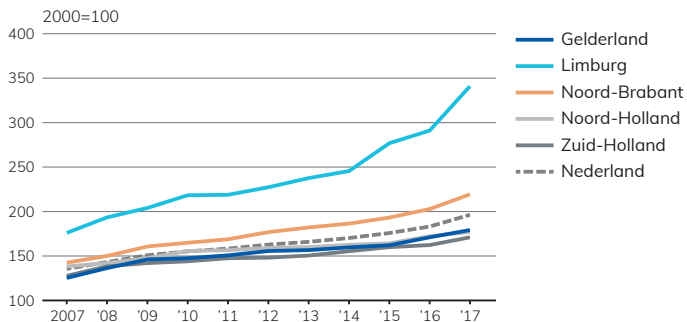
14

Voorraad

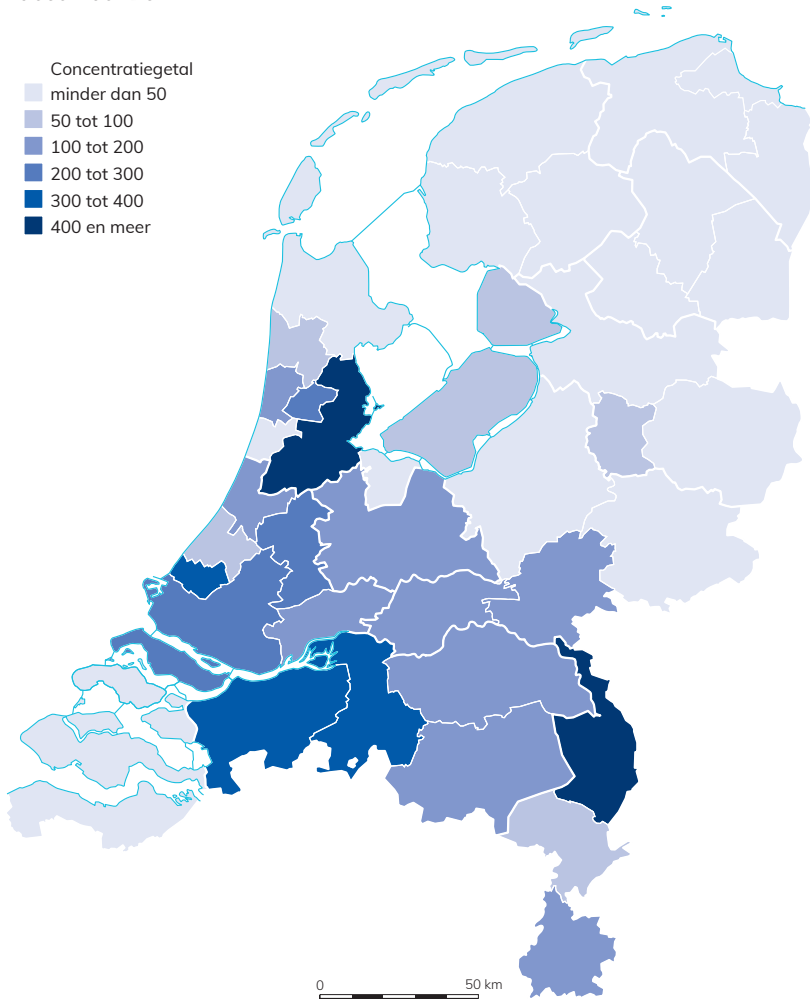
#### Ontwikkeling van de voorraad in de belangrijkste gemeenten



#### Ontwikkeling van de voorraad in de belangrijkste provincies



**Concentratie van logistiek vastgoed per Corop-gebied,  
31 december 2017**



#### 4 Voorraad logistiek vastgoed per gemeente, 31 december 2017

	voorraad logistiek vastgoed m <sup>2</sup>	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Aa en Hunze	26.500	100	-	-
Aalsmeer	100.000	59	61	7
Aalten	14.500	-	-	-
Achtkarspelen	12.000	100	-	-
Alkmaar	155.000	38	8	12
Almelo	46.500	100	-	-
Almere	344.500	75	-	18
Alphen aan den Rijn	384.000	35	-	14
Amersfoort	164.000	89	-	20
Amstelveen	25.000	-	-	-
Amsterdam	1.120.500	71	3	5
Apeldoorn	202.500	48	3	-
Arnhem	36.000	82	-	-
Assen	38.500	23	-	21
Barendrecht	124.500	89	36	-
Barneveld	100.000	61	21	4
Beek (L)	82.500	88	-	-
Bergen (L)	44.500	28	-	-
Bergen op Zoom	367.500	43	9	9
Berkelland	20.000	-	-	-
Best	78.000	58	-	-
Beuningen	74.500	62	-	-
Beverwijk	43.000	59	-	-
Binnenmaas	29.000	32	-	-
Bladel	18.500	-	54	-
Bodegraven-Reeuwijk	72.500	46	11	19
Boxmeer	25.000	-	68	-
Boxtel	15.000	100	-	-
Breda	649.000	69	2	11
Bunschoten-Spakenburg	28.500	100	-	-
Buren	63.000	-	-	-
Coevorden	88.500	-	8	-
Cuijk	26.000	78	-	40
Culemborg	151.000	26	-	10
Dalfsen	23.000	55	17	-
De Ronde Venen	65.000	100	-	-
Delft	36.000	-	-	-
Delfzijl	89.500	-	-	-
Den Bosch	299.000	60	-	9
Den Haag	61.500	36	-	-
Den Helder	25.000	-	-	-
Deurne	126.500	100	-	-
Deventer	186.000	72	-	7
Diemen	43.000	100	-	23
Doesburg	25.500	-	-	-
Doetinchem	52.500	66	-	-
Dordrecht	135.000	48	36	-
Duiven	119.000	49	-	16
Echt-Susteren	132.500	100	11	-
Edam-Volendam	16.000	-	-	-
Ede	233.000	68	3	12
Eersel	38.500	100	-	-

16

Voorraad



	voorraad logistiek vastgoed m <sup>2</sup>	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Eijsden-Margraten	11.500	-	-	-
Eindhoven	693.500	79	18	11
Emmen	170.500	11	3	5
Enkhuizen	17.500	100	-	-
Enschede	237.000	65	10	1
Epe	44.500	15	-	-
Etten-Leur	197.500	56	9	8
Geertruidenberg	218.000	78	-	6
Geldermalsen	168.500	12	-	-
Geldrop-Mierlo	30.000	-	-	-
Genneep	131.000	81	19	11
Gilze en Rijen	68.000	82	-	26
Goeree-Overflakkee	10.000	-	-	-
Goirle	15.000	53	-	53
Gorinchem	62.500	94	-	-
Gouda	42.000	100	-	-
Groningen	17.000	31	18	-
Haaksbergen	12.000	-	-	-
Haarlemmermeer	1.224.000	79	17	9
Halderberge	355.500	77	38	15
Hardenberg	79.500	-	20	-
Harderwijk	98.500	68	-	-
Harlingen	24.000	-	-	-
Heerenveen	223.500	19	2	19
Heerhugowaard	31.000	18	-	-
Heerlen	129.500	58	29	6
Hellevoetsluis	23.500	-	-	-
Helmond	260.500	88	-	2
Hendrik Ido Ambacht	20.000	-	-	-
Hengelo	50.000	42	-	5
Heumen	19.000	-	-	-
Heusden	30.500	21	-	-
Hilvarenbeek	28.500	-	-	-
Hilversum	40.000	100	-	-
Hollands Kroon	36.000	61	-	-
Hoogeveen	54.000	49	-	-
Hoogezand-Sappemeer	28.000	-	-	-
Hoorn	131.000	-	-	-
Horst aan de Maas	123.000	94	59	-
Houten	38.000	76	-	-
Hulst	73.500	73	-	27
Kaag en Braassem	10.000	51	-	-
Kampen	80.500	-	3	16
Kapelle	23.500	100	-	-
Katwijk	59.500	34	32	-
Kerkrade	35.000	28	-	-
Koggenland	10.500	-	-	-
Krimpenerwaard	20.000	18	-	-
Langedijk	18.000	-	-	-
Lansingerland	291.500	79	20	10
Leeuwarden	41.000	81	-	-
Leiden	25.500	-	-	-

	voorraad logistiek vastgoed m <sup>2</sup>	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Leidschendam-Voorburg	32.000	100	-	-
Lelystad	88.500	35	28	-
Leudal	37.500	14	-	14
Leusden	24.500	-	-	-
Lingewaard	16.000	24	-	-
Lisse	49.000	100	-	-
Maasdriel	42.000	71	-	-
Maastricht	83.000	42	-	6
Medemblik	183.500	6	-	-
Meerijstad	619.500	65	8	12
Meppel	69.000	63	45	-
Middelburg	18.500	-	-	-
Midden-Delfland	58.500	-	52	-
Midden-Drenthe	70.500	100	-	-
Moerdijk	910.000	74	18	7
Montferland	317.500	70	24	7
Montfoort	29.000	-	-	-
Neder-Betuwe	13.000	100	-	-
Neerijnen	78.000	60	-	5
Nieuwegein	333.000	82	33	20
Nijkerk	116.500	65	-	-
Nijmegen	367.500	53	40	10
Nissewaard	104.500	81	-	12
Noordenveld	19.000	-	-	-
Noordoostpolder	165.500	3	12	-
Oirschot	35.000	35	-	-
Oisterwijk	20.000	-	-	-
Oldenzaal	142.500	59	-	5
Ommen	41.000	-	-	-
Oost Gelre	33.500	-	-	-
Oosterhout	530.500	49	11	2
Opsterland	10.000	-	-	-
Oss	344.000	75	-	17
Oud-Beijerland	28.000	80	-	-
Oude IJsselstreek	22.000	100	-	-
Ouder-Amstel	14.500	100	-	28
Overbetuwe	110.500	28	-	-
Papendrecht	10.000	100	-	-
Peel en Maas	239.000	62	-	-
Pijnacker-Nootdorp	91.000	17	-	-
Purmerend	13.000	-	-	-
Putten	34.500	42	-	18
Raalte	44.000	100	-	55
Renswoude	14.500	-	-	-
Ridderkerk	224.500	73	-	8
Rijssen-Holten	34.500	-	-	-
Roerdalen	35.000	100	-	-
Roermond	149.500	39	-	-
Roosendaal	433.000	82	13	7
Rotterdam	1.527.500	76	7	7
Schiedam	29.500	80	-	26
Sittard-Geleen	513.000	80	29	24

	voorraad logistiek vastgoed m <sup>2</sup>	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Sliedrecht	11.000	-	-	-
Slochteren	62.000	-	-	-
Smallingerland	89.000	20	-	6
Soest	41.500	65	-	-
Someren	71.000	100	-	-
Son en Breugel	177.500	82	25	-
Staphorst	12.000	-	-	100
Steenbergen	14.000	-	100	-
Steenwijkerland	23.000	-	-	-
Stichtse Vecht	59.500	100	-	35
Sudwest Fryslan	16.000	-	19	-
Terneuzen	20.000	75	25	-
Teylingen	68.500	41	-	-
Tholen	12.500	-	100	-
Tiel	500.500	74	8	10
Tilburg	1.940.000	87	16	10
Uden	105.000	67	-	23
Uithoorn	229.000	32	-	2
Utrecht	492.000	85	8	12
Veendam	125.500	77	9	-
Veenendaal	90.000	75	-	16
Veldhoven	35.500	52	-	-
Velsen	114.500	11	-	-
Venlo	1.910.500	82	27	4
Venray	640.500	92	2	13
Vianen	155.000	58	40	27
Vlissingen	75.500	40	-	60
Voorschoten	33.000	100	-	-
Waalwijk	627.500	52	25	-
Waddinxveen	405.500	73	6	4
Weert	97.000	14	-	12
Weesp	12.000	-	-	-
Westland	291.000	36	-	3
Wijchen	332.500	90	15	15
Woensdrecht	25.000	-	-	-
Woerden	124.500	100	-	-
Woudrichem	28.000	-	14	-
Zaanstad	250.000	34	18	1
Zaltbommel	138.500	71	-	17
Zeewolde	154.500	73	-	-
Zeist	26.000	-	-	-
Zevenaar	77.000	73	-	7
Zoetermeer	94.000	51	-	-
Zoeterwoude	22.000	-	100	-
Zuidhorn	17.500	-	-	-
Zuidplas	13.000	43	-	-
Zutphen	25.000	100	-	100
Zwijndrecht	42.000	71	-	8
Zwolle	299.500	42	7	-

## 5 Voorraad logistiek vastgoed per woonkern, 31 december 2017

	voorraad logistiek vastgoed m <sup>2</sup>	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Aalsmeer	100.000	59	61	7
Aduard	17.500	-	-	-
Alkmaar	155.000	38	8	12
Almelo	46.500	100	-	-
Almere-Buiten	54.500	77	-	13
Almere-Haven	86.000	88	-	-
Almere-Stad	204.000	69	-	27
Alphen aan den Rijn	355.500	37	-	15
Amersfoort	164.000	89	-	20
Amstelveen	25.000	-	-	-
Amsterdam	1.120.500	71	3	5
Apeldoorn	202.500	48	3	-
Arnhem	36.000	82	-	-
Assen	38.500	23	-	21
Barendrecht	124.500	89	36	-
Barneveld	100.000	61	21	4
Beilen	70.500	100	-	-
Bergambacht	20.000	18	-	-
Bergen (L)	44.000	28	-	-
Bergen op Zoom	367.500	43	9	9
Bergschenhoek	15.000	100	-	31
Beringe	152.500	41	-	-
Berkel en Rodenrijs	32.500	61	-	-
Best	78.000	58	-	-
Beuningen	74.500	62	-	-
Beverwijk	43.000	59	-	-
Bleiswijk	244.000	81	24	10
Blokker	16.500	-	-	-
Bodegraven	72.500	46	11	13
Borculo	20.000	-	-	-
Born	493.000	84	30	25
Boxmeer	25.000	-	68	-
Boxtel	15.000	100	-	-
Breda	379.500	63	1	12
Breukelen	34.500	100	-	60
Broek op Langedijk	18.000	-	-	-
Bunschoten	28.500	100	-	-
Coevorden	88.500	-	-	-
Cuijk	10.500	100	-	100
Culemborg	151.000	26	-	10
De Kwakel	221.000	30	-	2
De Lier	52.500	58	-	-
De Meern	44.500	38	-	-
Dedemsvaart	34.000	-	-	-
Delfgauw	70.500	8	-	-
Delft	36.000	-	-	-
Delfzijl	70.000	-	-	-
Den Bosch	292.500	61	-	9
Den Dolder	26.000	-	-	-
Den Haag	61.500	36	-	-
Den Helder	25.000	-	-	-
Den Hoorn	36.000	-	85	-
Deurne	126.500	100	-	-
Deventer	186.000	72	-	7
Didam	12.500	-	-	-
Diemen	43.000	100	-	23

20

Voorraad

	voorraad logistiek vastgoed m <sup>2</sup>	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Diessen	28.500	-	-	-
Dinteloord	14.000	-	100	-
Dinxperlo	14.500	-	-	-
Doesburg	25.500	-	-	-
Doetinchem	47.000	74	-	-
Dordrecht	135.000	48	36	-
Drachten	89.000	20	-	6
Drunen	18.000	-	-	-
Duiven	119.000	49	-	16
Duivendrecht	14.500	100	-	28
Echt	132.500	100	11	-
Eck en Wiel	19.500	-	-	-
Ede	233.000	68	3	12
Eersel	38.500	100	-	-
Eindhoven	693.500	79	18	11
Elst	47.000	55	-	-
Emmeloord	165.500	3	12	-
Emmen	146.000	7	-	-
Enkhuizen	17.500	100	-	-
Enschede	237.000	65	10	1
Epe	12.000	-	-	-
Erp	35.000	100	-	77
Etten-Leur	197.500	56	9	8
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	-	28
Goirle	15.000	53	-	53
Gorinchem	62.500	94	-	-
Gorredijk	10.000	-	-	-
Gouda	42.000	100	-	-
Groenlo	33.500	-	-	-
Groningen	17.000	31	18	-
Gronsveld	11.500	-	-	-
Grubbenvorst	13.500	100	100	-
Haaften	61.500	75	-	-
Haaksbergen	12.000	-	-	-
Hapert	18.500	-	54	-
Hardenberg	45.500	-	35	-
Harderwijk	98.500	68	-	-
Harlingen	24.000	-	-	-
Hazeldonk	270.000	78	3	9
Hazerswoude-Dorp	28.000	-	-	-
Hedel	42.000	71	-	-
Heerenveen	223.500	19	2	19
Heerhugowaard	31.000	18	-	-
Heerlen	112.500	60	33	7
Heijen	131.000	81	-	11
Hellevoetsluis	23.500	-	-	-
Helmond	260.500	88	-	2
Hendrik Ido Ambacht	20.000	-	-	-
Hengelo	50.000	42	-	5
Herkenbosch	35.000	100	-	-

	voorraad logistiek vastgoed m <sup>2</sup>	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Heteren	58.500	-	-	-
Hilversum	40.000	100	-	-
Hoek van Holland	31.000	-	-	-
Hoensbroek	17.000	42	-	-
Holten	25.000	-	-	-
Honselersdijk	59.000	33	-	16
Hoofddorp	138.500	67	14	16
Hoogerheide	25.000	-	-	-
Hoogeveen	54.000	49	-	-
Hoogezand	28.000	-	-	-
Hoorn	46.000	-	-	-
Horst	15.000	54	-	-
Houten	38.000	76	-	-
Huissen	16.000	24	-	-
IJsselmuiden	29.000	-	-	43
IJtervoort	21.500	25	-	25
Kampen	51.500	-	5	-
Kapelle	23.500	100	-	-
Katwijk	10.000	100	-	-
Kerkrade	35.000	28	-	-
Klundert	148.500	94	18	12
Kolham	62.000	-	-	-
Leeuwarden	41.000	81	-	-
Leiden	25.500	-	-	-
Leidschendam	32.000	100	-	-
Lelystad	88.500	35	28	-
Lemelerveld	10.500	-	38	-
Leusden	24.500	-	-	-
Lienden	16.000	-	-	-
Lijnden	20.000	100	-	-
Lisse	49.000	100	-	-
Maarsse	25.000	100	-	-
Maasbree	86.500	100	-	-
Maasdam	12.500	-	-	-
Maasdijk	155.000	36	-	-
Maasland	22.500	-	-	-
Maastricht	83.000	42	-	6
Maastricht-Airport	82.500	88	-	-
Maurik	27.500	-	-	-
Meppel	69.000	63	45	-
Middelburg	18.500	-	-	-
Middelharnis	10.000	-	-	-
Middenmeer	36.000	61	-	-
Mijdrecht	65.000	100	-	-
Moerdijk	556.500	65	24	8
Monster	10.000	-	-	-
Montfoort	29.000	-	-	-
Nederasselt	19.000	-	-	-
Neer	16.000	-	-	-
Nieuwegein	333.000	82	33	20
Nieuwleusen	12.500	100	-	-
Nieuw-Amsterdam	18.500	46	26	46
Nieuw-Vennep	45.000	88	-	11
Nijkerk	116.500	65	-	-
Nijmegen	221.500	60	-	16
Nootdorp	10.500	-	-	-

	voorraad logistiek vastgoed m <sup>2</sup>	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Obdam	10.500	-	-	-
Ochten	13.000	100	-	-
Oirschot	35.000	35	100	-
Oisterwijk	20.000	-	-	-
Oldenzaal	142.500	59	-	5
Ommen	41.000	-	-	-
Oosterblokker	24.500	-	-	-
Oosterhout	530.500	49	11	2
Oosterhout (Gld)	146.000	42	100	-
Oostrum	242.500	83	5	-
Oss	344.000	75	-	17
Oud Gastel	342.500	80	39	16
Oud-Beijerland	28.000	80	-	-
Oude Meer	160.000	100	36	18
Oudenbosch	13.000	-	-	-
Papendrecht	10.000	100	-	-
Peize	19.000	-	-	-
Pijnacker	10.000	100	-	-
Purmerend	13.000	-	-	-
Putten	34.500	42	-	18
Raalte	44.000	100	-	55
Raamsdonksveer	218.000	78	-	6
Renswoude	14.500	-	-	-
Ridderkerk	224.500	73	-	8
Rijen	20.000	39	60	23
Rijnsburg	59.500	34	32	-
Ritthem	75.500	40	-	60
Roelofarendsveen	10.000	51	-	-
Roermond	137.000	33	-	-
Roosendaal	433.000	82	13	7
Rotterdam	301.000	70	15	3
Rotterdam Botlek	360.500	76	-	7
Rotterdam Europoort	77.000	55	44	28
Rotterdam Hoogvliet	12.000	-	-	-
Rotterdam Maasvlakte	475.500	85	7	4
Rotterdam Pernis	26.000	100	-	50
Rotterdam Vondelingenplaat	55.000	100	-	-
Rotterdam-Albrandswaard	189.500	81	-	9
Rozenburg (NH)	129.000	67	78	30
Sas van Gent	15.000	100	-	-
Sassenheim	35.500	-	-	-
Schiedam	29.500	80	-	26
Schijndel	29.500	100	-	-
Schiphol	426.500	85	-	2
Schiphol-Rijk	304.500	69	11	2
Sevenum	94.500	100	62	-
s-Heerenberg	305.000	72	25	8
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	-	-
Somerens	71.000	100	-	-
Son	177.500	82	25	-

	voorraad logistiek vastgoed m <sup>2</sup>	aandeel huursector %	aandeel nieuwbouw	aandeel leegstand
Spijkenisse	104.500	81	-	12
Staphorst	12.000	-	-	100
Steenwijk	23.000	-	-	-
Surhuisterveen	12.000	100	-	-
Swalmen	12.500	100	-	-
Tegelen	29.500	100	-	17
Tholen	12.500	-	100	-
Tiel	500.500	74	8	10
Tilburg	1.940.000	87	16	10
Uden	105.000	67	-	23
Utrecht	447.500	90	8	13
Vaassen	32.500	21	-	-
Varsseveld	22.000	100	-	-
Veendam	125.500	77	9	-
Veenendaal	90.000	75	-	16
Veghel	544.000	61	9	9
Veldhoven	35.500	52	-	-
Velsen-Noord	114.500	11	-	-
Venlo	1873.500	82	28	4
Venray	398.000	100	-	20
Vianen	155.000	58	40	27
Voorhout	33.500	84	-	-
Voorschoten	33.000	100	-	-
Waalwijk	627.500	52	25	-
Waardenburg	16.500	-	-	26
Waddinxveen	405.500	73	6	4
Walsoorden	25.500	100	-	-
Weert	97.000	14	-	12
Weesp	12.000	-	-	-
Westzaan	19.500	100	-	-
Wijchen	332.500	90	15	15
Woerden	124.500	100	-	-
Wognum	55.500	-	-	-
Zaandam	211.000	24	21	1
Zaltbommel	108.500	63	-	12
Zeewolde	154.500	73	-	-
Zevenaar	77.000	73	-	7
Zevenbergen	205.000	82	-	-
Zevenhuizen	13.000	43	-	-
Zoetermeer	94.000	51	-	-
Zoeterwoude	22.000	-	100	-
Zutphen	25.000	100	-	100
Zwaag	44.000	-	-	-
Zwaagdijk	121.500	9	-	-
Zwijndrecht	42.000	71	-	8
Zwolle	299.500	42	7	-

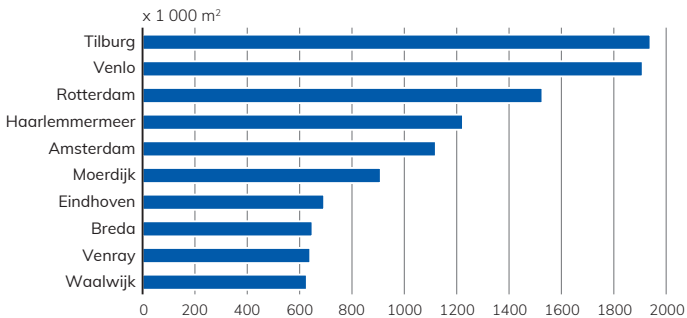


**Voorraad logistiek vastgoed naar duurzaamheid,  
31 december 2017**

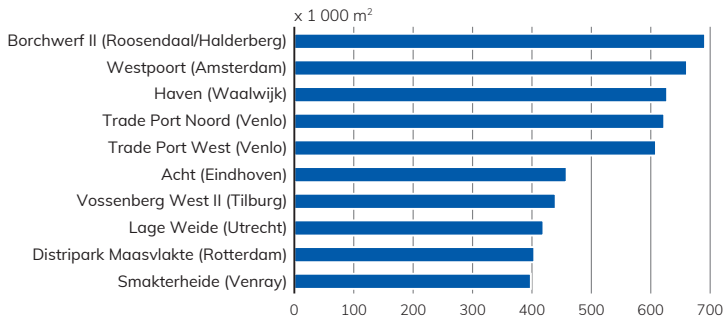


Bron: Dutch Green Building Council; bewerking: Bak

**Gemeenten met de grootste voorraad logistiek vastgoed,  
31 december 2017**



**Bedrijfsterreinen met de grootste voorraad logistiek vastgoed,  
31 december 2017**





# 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 begrenzende, opgaande scheidingsconstructies zoals muren.

## 1 Richtprijzen nieuwbouw

	2016 bvo € / m <sup>2</sup>	nvo	2017 bvo	nvo	2018 bvo	nvo
Rechthoekige distributiecentra						
7,2 meter hoog						
3 750 m <sup>2</sup>	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
8 400 m <sup>2</sup>	460	466	487	494	515	523
Vierkante distributiecentra						
7,2 meter hoog						
22 500 m <sup>2</sup>	422	425	449	453	473	477
8,5 meter hoog						
22 500 m <sup>2</sup>	425	428	453	457	476	481

Bron: BIM Media; bewerking: Bak

28

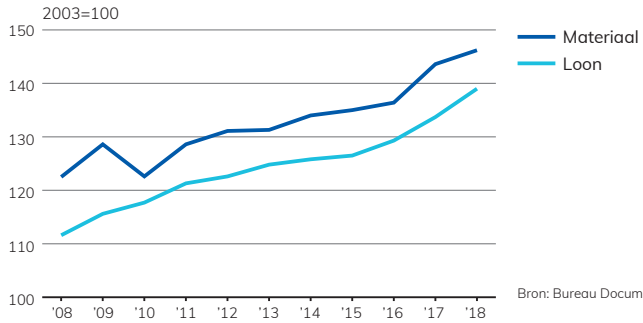
Bouwkosten

## 2 Richtprijzen nieuwbouw exclusief fundering

	2016 bvo € / m <sup>2</sup>	nvo	2017 bvo	nvo	2018 bvo	nvo
Rechthoekige distributiecentra						
7,2 meter hoog						
3 750 m <sup>2</sup>	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
8 400 m <sup>2</sup>	353	358	360	366	384	390
Vierkante distributiecentra						
7,2 meter hoog						
22 500 m <sup>2</sup>	327	330	336	339	356	359
8,5 meter hoog						
22 500 m <sup>2</sup>	331	333	339	342	359	362

Bron: BIM Media; bewerking: Bak

## Bouwkosten bedrijfsgebouwen





013

014

# 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 zogenoemde 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.

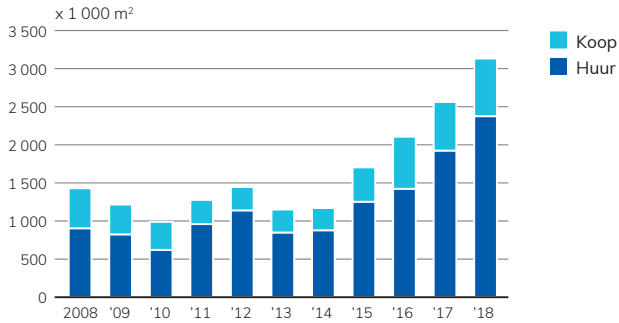
### Vraag

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.

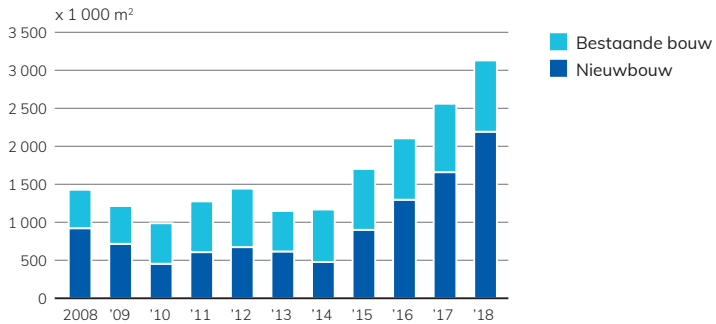
### Vrije markt

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

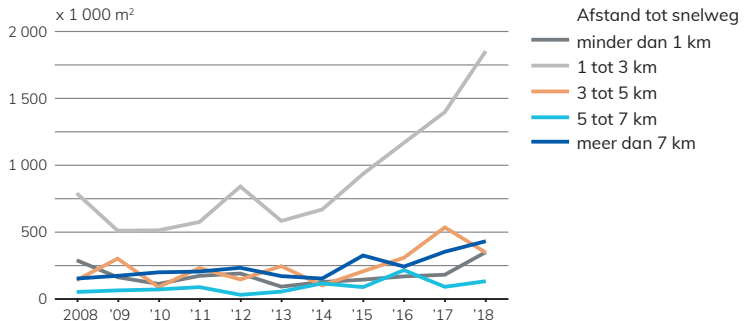
### Vraag naar logistiek vastgoed naar eigendomssituatie



### Vraag naar logistiek vastgoed naar gebouwtype

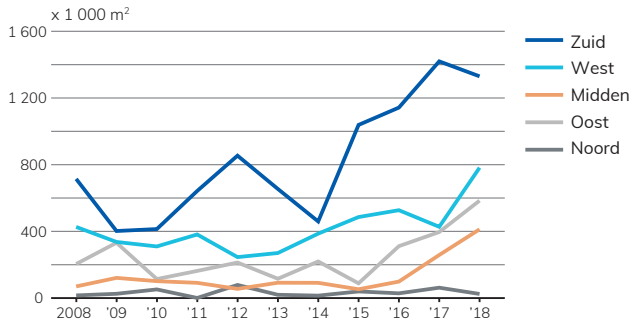


### Vraag naar logistiek vastgoed naar bereikbaarheid



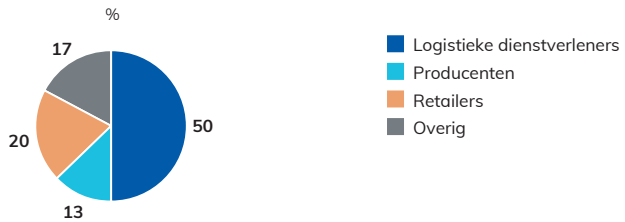


### Vraag naar logistiek vastgoed per landsdeel



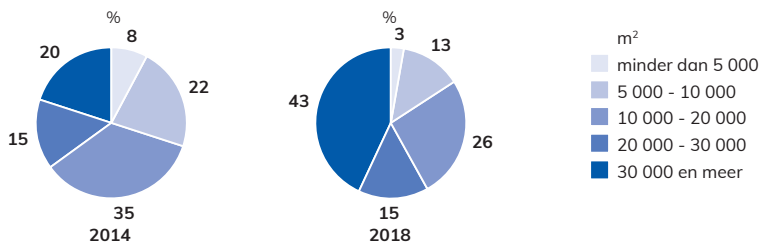
33

### Vraag naar logistiek vastgoed per type gebruiker, 2008-2018



Vraag

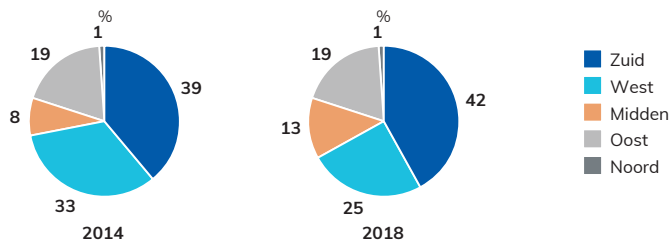
### Vraag naar logistiek vastgoed naar grootteklasse



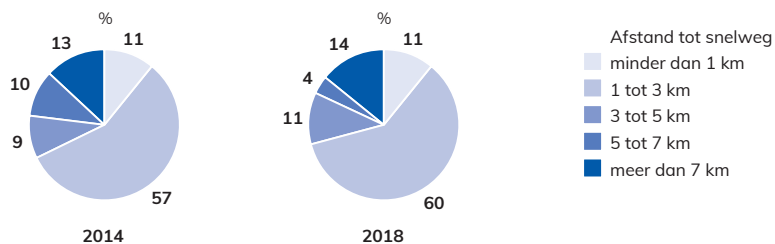
34

Vraag

### Vraag naar logistiek vastgoed naar landsdeel



### Vraag naar logistiek vastgoed naar bereikbaarheid

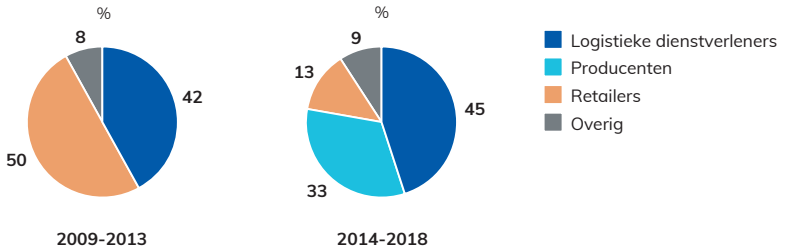


## 1 Vraag naar logistiek vastgoed per provincie

	2014 x m <sup>2</sup>	2015	2016	2017	2018
Groningen	14.000	26.000	12.500	15.000	-
Friesland	-	9.500	5.500	8.500	8.500
Drenthe	-	3.000	9.500	38.000	15.500
Overijssel	47.500	8.000	49.500	79.500	121.000
Gelderland	171.500	79.500	261.000	316.000	503.000
Utrecht	54.500	52.000	69.500	193.500	137.000
Flevoland	36.000	-	29.000	64.000	234.000
Noord-Holland	153.000	111.500	282.000	135.500	209.500
Zuid-Holland	232.500	373.500	244.500	291.000	572.000
Zeeland	9.500	-	42.500	5.000	-
Noord-Brabant	363.000	634.000	840.500	815.500	826.000
Limburg	85.500	403.000	258.000	598.500	503.500
Nederland	1.167.000	1.700.000	2.104.000	2.560.000	3.130.000

35

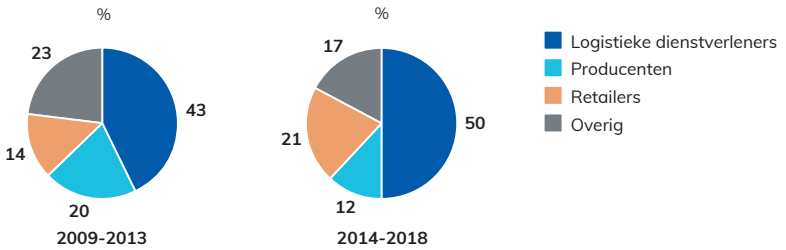
### Vraag naar logistiek vastgoed in Noord-Nederland



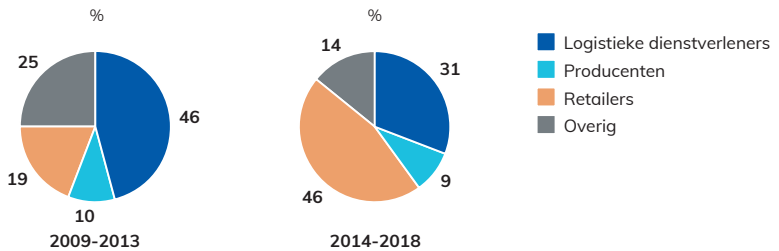
36

Vraag

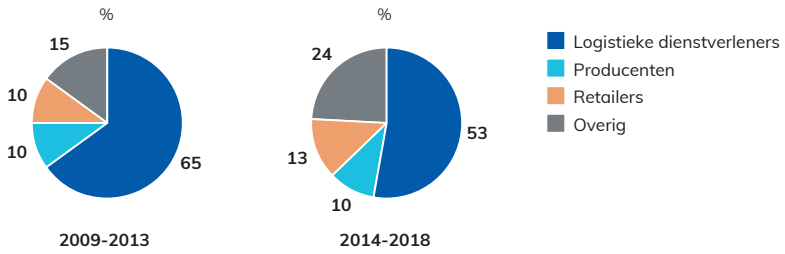
### Vraag naar logistiek vastgoed in Oost-Nederland



### Vraag naar logistiek vastgoed in Midden-Nederland

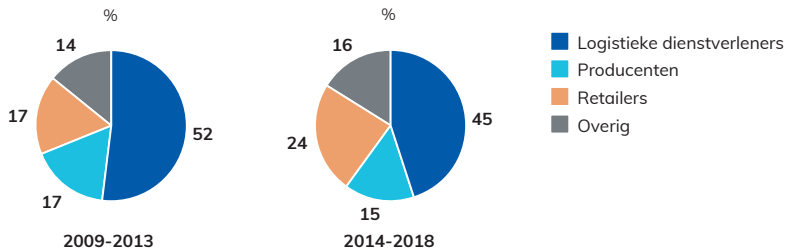


### Vraag naar logistiek vastgoed in West-Nederland



37

### Vraag naar logistiek vastgoed in Zuid-Nederland

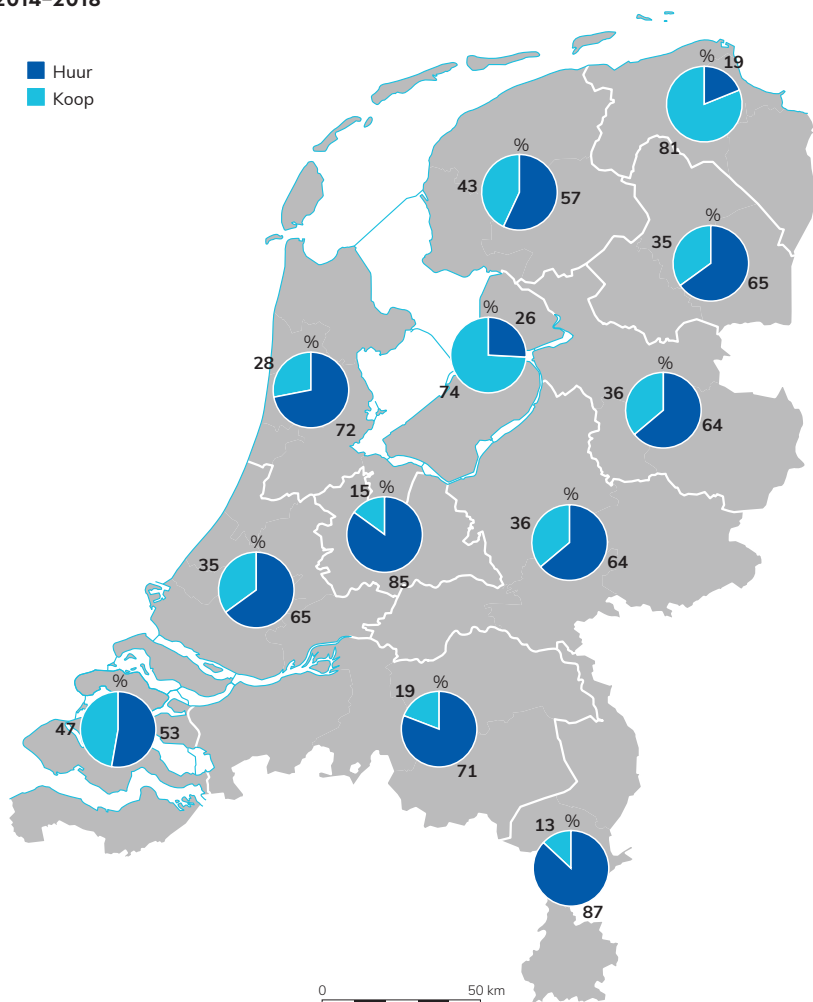


### Vraag naar logistiek vastgoed naar eigendomssituatie per provincie, 2014-2018

■ Huur  
■ Koop

38

Vraag



## 2 Vraag naar logistiek vastgoed per landsdeel

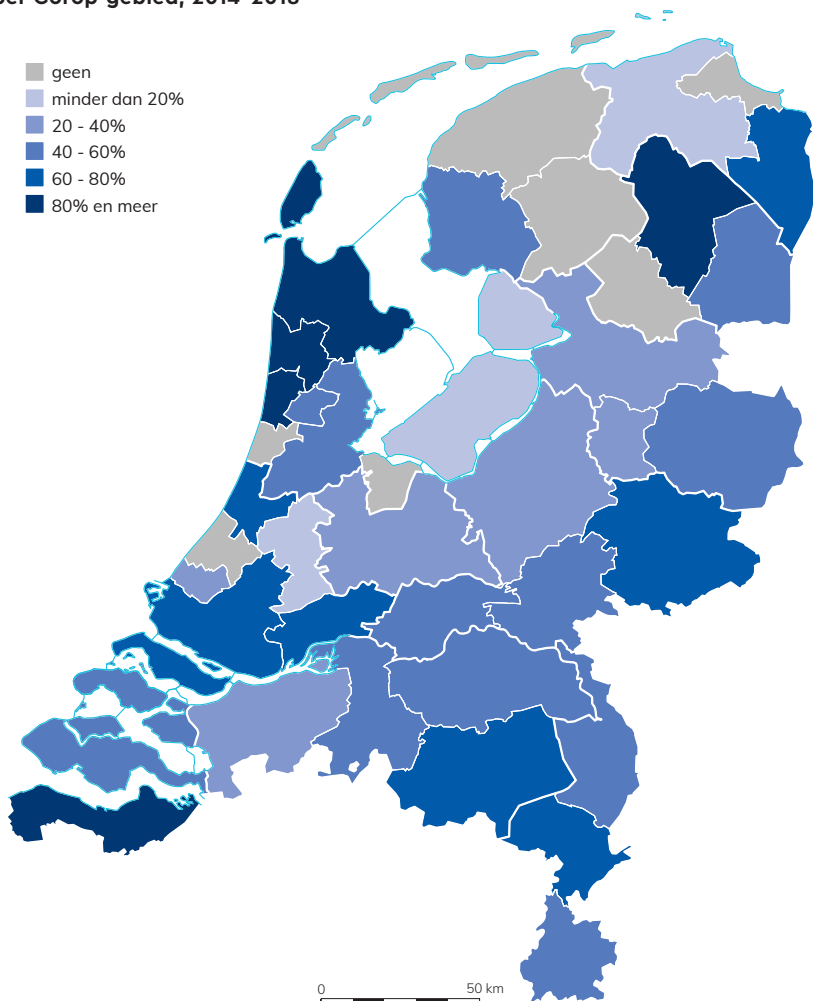
	2014 x m <sup>2</sup>	2015	2016	2017	2018
<b>Noord-Nederland</b>					
Coevorden	-	9.500	5.500	7.000	-
Heerenveen	-	-	-	-	8.500
Veendam	-	-	-	11.500	-
<b>Oost-Nederland</b>					
Apeldoorn	16.000	19.500	-	6.500	9.500
Ede	11.500	16.000	6.500	50.000	19.500
Enschede	21.000	2.000	26.000	5.000	-
Montferland	-	-	87.000	15.000	45.500
Nijmegen	12.000	10.000	61.500	97.500	10.000
Tiel	69.000	3.500	12.000	24.000	66.000
Wijchen	4.500	-	37.000	94.000	74.500
Zwolle	-	-	14.000	6.000	38.000
<b>Midden-Nederland</b>					
Almere	20.000	-	-	14.500	35.000
Amersfoort	8.500	3.000	-	8.000	6.500
Nieuwegein	40.000	14.000	50.000	23.500	52.500
Utrecht	6.000	28.500	19.000	79.500	24.000
Zeewolde	16.500	-	-	25.000	36.000
<b>West-Nederland</b>					
Alphen aan den Rijn	10.000	4.500	33.000	11.000	17.000
Amsterdam	74.000	29.500	54.000	25.000	86.000
Haarlemmermeer	41.500	24.500	116.500	71.000	75.500
Lansingerland	20.000	-	31.500	58.000	96.500
Rotterdam	98.000	170.000	59.500	58.000	267.000
Waddinxveen	19.500	55.000	-	30.500	27.000
Westland	7.000	12.500	10.000	-	51.500
<b>Zuid-Nederland</b>					
Breda	35.000	63.000	69.500	15.500	94.000
Eindhoven	12.000	84.000	70.000	61.500	68.000
Meerijstad	10.000	-	35.000	4.500	8.000
Moerdijk	82.500	84.500	121.000	168.000	147.500
Oosterhout	3.000	18.000	-	80.500	-
Tilburg	93.500	188.500	162.000	172.000	209.500
Venlo	8.000	266.500	84.000	416.500	198.000
Venray	19.000	11.500	31.500	7.500	126.000
Waalwijk	8.000	-	160.000	11.000	59.000

39

Vraag

## Aandeel logistieke dienstverleners in vraag naar logistiek vastgoed per Corop-gebied, 2014-2018

- geen
- minder dan 20%
- 20 - 40%
- 40 - 60%
- 60 - 80%
- 80% en meer

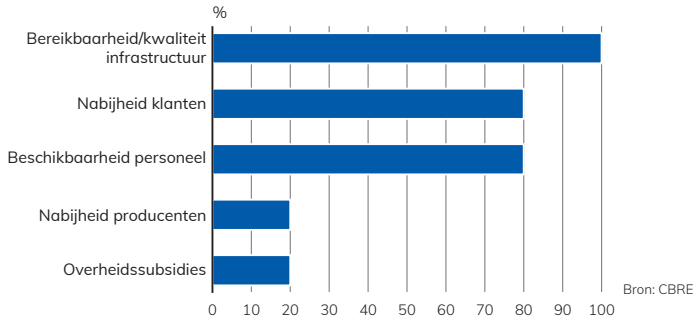


40

Vraag

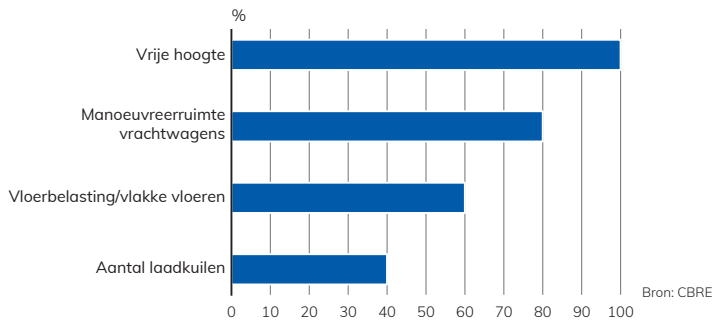


## Belangrijkste locatiekeuze criteria voor grootschalige distributiecentra



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.

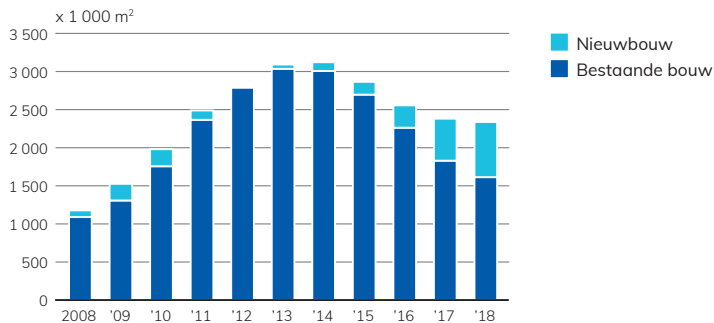
### Voorraad

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.

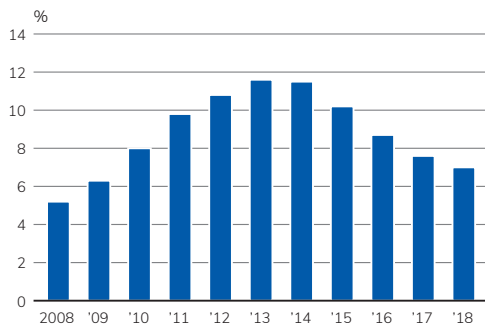
## Aanbod van logistiek vastgoed naar gebouwtype



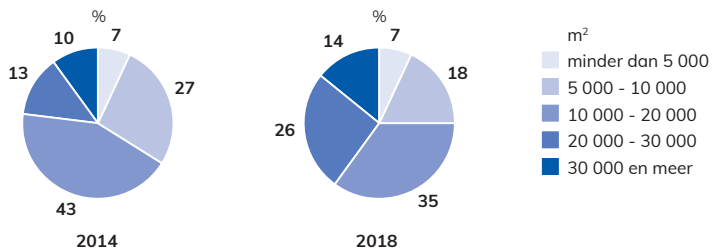
44

Aanbod

## Aanbod van logistiek vastgoed als percentage van de voorraad



## Aanbod van logistiek vastgoed naar grootteklasse

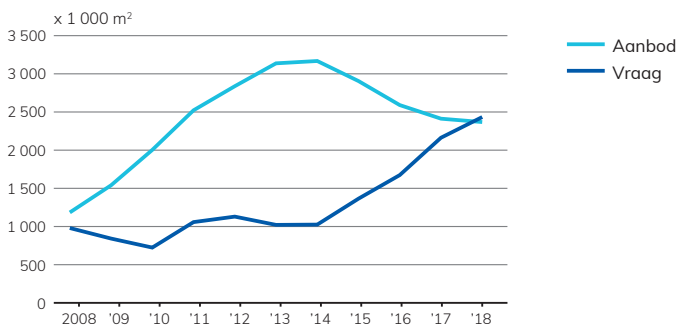


## 1 Aanbod van logistiek vastgoed per provincie, 31 december

	2014 x m <sup>2</sup>	2015	2016	2017	2018
Groningen	13.500	6.000	-	-	3.500
Friesland	74.000	50.000	47.000	47.000	61.000
Drenthe	17.000	8.000	16.500	16.500	8.500
Overijssel	100.000	96.500	74.500	74.000	119.000
Gelderland	418.000	300.000	345.500	300.000	331.000
Utrecht	239.500	202.500	196.500	235.500	198.000
Flevoland	68.000	82.000	76.000	61.000	58.000
Noord-Holland	340.000	340.000	259.500	213.000	286.000
Zuid-Holland	518.000	398.000	251.500	265.000	298.000
Zeeland	9.000	48.000	20.000	65.000	65.000
Noord-Brabant	1.038.000	927.000	846.000	776.500	472.500
Limburg	283.000	404.000	420.000	325.500	435.500
Nederland	3.118.000	2.862.000	2.553.000	2.379.000	2.336.000

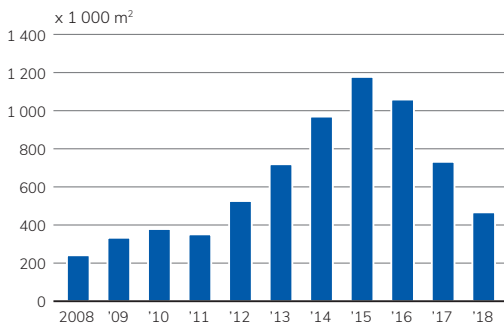
45

### Vraag en aanbod op de vrije markt

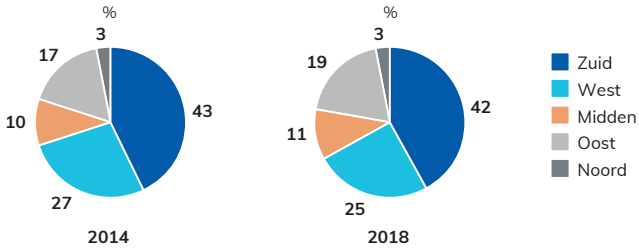


Aanbod

### Ontwikkeling structureel aanbod



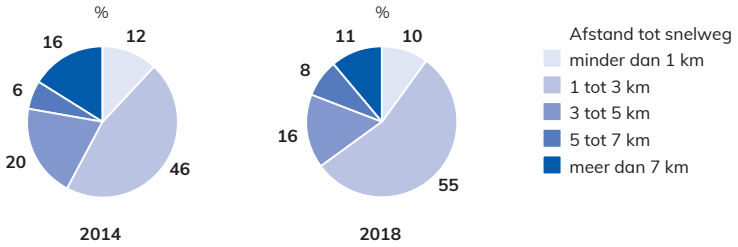
### Aanbod van logistiek vastgoed naar landsdeel



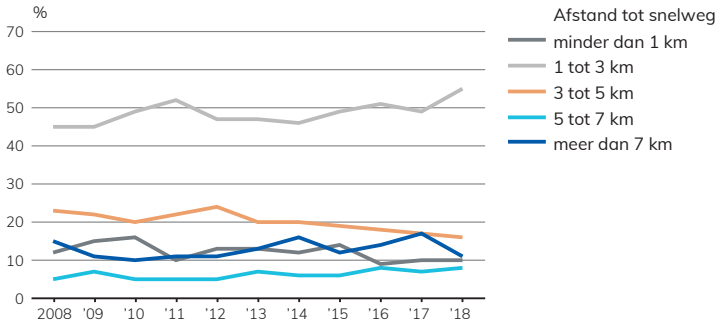
46

Aanbod

### Aanbod van logistiek vastgoed naar bereikbaarheid



### Aanbod van logistiek vastgoed naar bereikbaarheid



## 2 Aanbod van logistiek vastgoed naar leeftijd per provincie, 31 december 2018

	0-2 jaar	3-7 jaar	8-12 jaar	13-17 jaar	18 jaar en ouder
	%				
Groningen	-	-	-	-	100
Friesland	-	-	-	-	100
Drenthe	-	-	-	-	100
Overijssel	8	-	22	3	67
Gelderland	18	3	5	-	74
Utrecht	51	9	-	4	36
Flevoland	-	-	15	48	37
Noord-Holland	44	4	18	14	20
Zuid-Holland	28	8	12	10	42
Zeeland	-	19	-	-	81
Noord-Brabant	38	3	10	8	41
Limburg	38	7	4	13	38

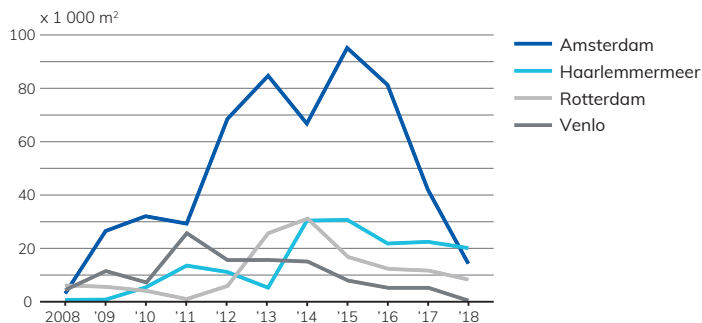
47

### Aanbod van logistiek vastgoed naar leeftijd, 31 december 2018

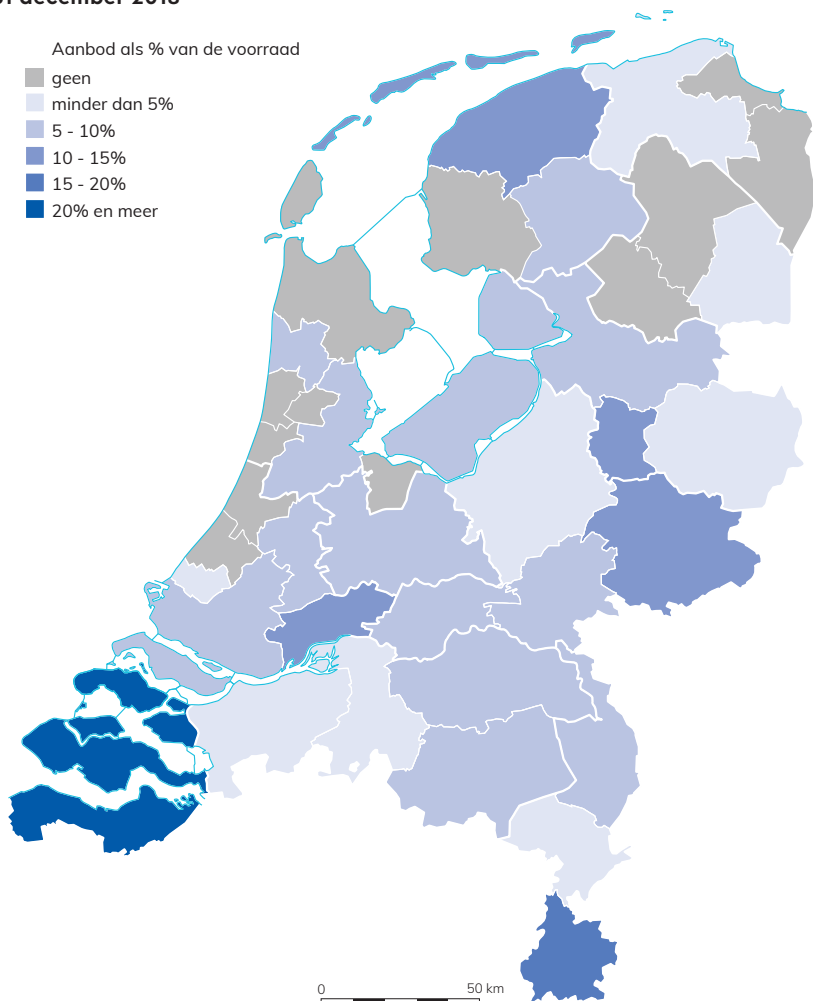
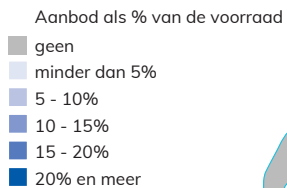


Aanbod

### Structureel aanbod van logistiek vastgoed



## Aanbod van logistiek vastgoed per Corop-gebied, 31 december 2018





### 3 Aanbod van logistiek vastgoed per landsdeel, 31 december

	2014 x m <sup>2</sup>	2015	2016	2017	2018
<i>Noord-Nederland</i>					
Coevorden	-	-	-	-	-
Heerenveen	53.500	40.500	41.500	41.500	44.500
Veendam	-	-	-	-	-
<i>Oost-Nederland</i>					
Apeldoorn	-	-	-	-	-
Ede	68.500	54.000	54.000	54.000	27.000
Enschede	35.500	26.000	5.500	5.500	4.000
Montferland	20.500	19.500	22.000	22.000	38.500
Nijmegen	35.000	25.500	39.500	39.500	40.500
Tiel	44.500	28.000	16.000	16.000	69.500
Wijchen	56.000	48.500	61.000	61.000	51.000
Zwolle	4.500	14.500	14.500	14.500	31.000
<i>Midden-Nederland</i>					
Almere	60.500	82.000	76.000	76.000	37.000
Amersfoort	28.000	28.000	30.500	30.500	-
Nieuwegein	19.000	15.500	22.500	22.500	60.000
Utrecht	128.500	69.500	64.500	64.500	38.500
Zeewolde	-	-	-	-	-
<i>West-Nederland</i>					
Alphen aan den Rijn	84.500	56.500	39.000	39.000	19.500
Amsterdam	167.500	143.000	85.500	85.500	108.000
Haarlemmermeer	107.500	88.500	112.500	112.500	132.000
Rotterdam	235.500	127.000	75.000	75.000	180.000
Waddinxveen	32.000	29.500	6.500	6.500	23.500
Westland	32.000	17.500	9.000	9.000	9.000
<i>Zuid-Nederland</i>					
Breda	118.000	71.500	39.000	39.000	49.000
Eindhoven	115.000	100.500	113.500	113.500	21.000
Meerijstad	103.500	95.500	109.500	109.500	12.500
Moerdijk	70.500	117.000	62.000	62.000	33.500
Oosterhout	60.500	16.500	25.000	25.000	32.000
Tilburg	148.500	129.500	198.000	198.000	56.000
Venlo	17.000	38.000	85.000	85.000	62.500
Venray	117.000	129.000	92.000	92.000	106.500
Waalwijk	28.500	22.500	11.000	11.000	3.000



# 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

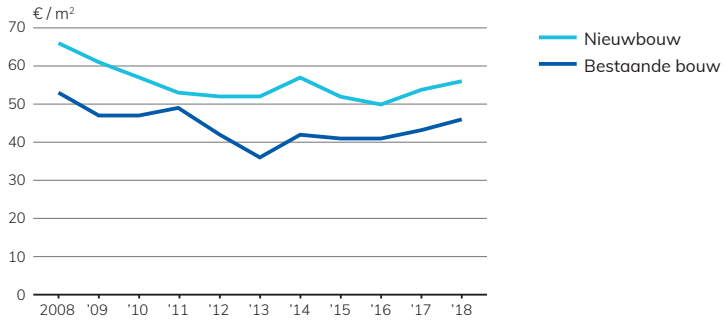
### Huurprijs

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.

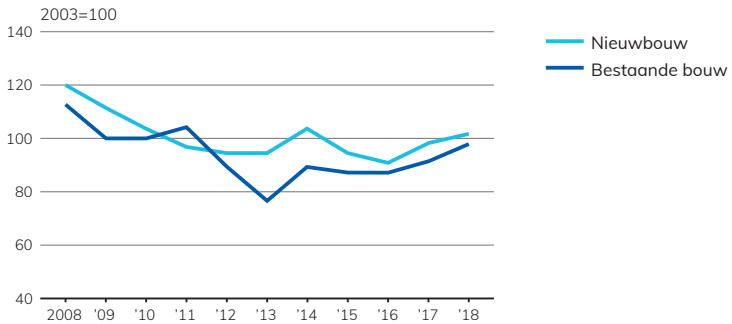
### Gemiddelde huurprijs van logistiek vastgoed



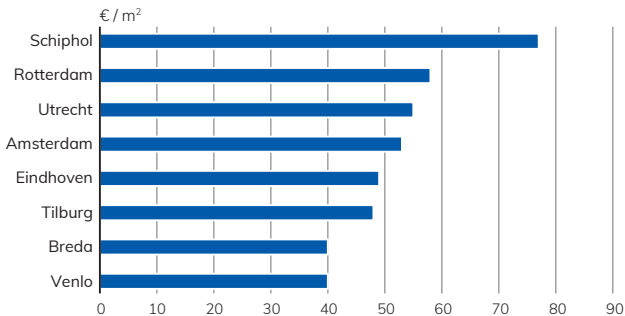
52

Huurprijzen

### Gemiddelde huurprijs van logistiek vastgoed



### Gemiddelde huurprijzen van eersteklas logistiek vastgoed



## 1 Gemiddelde huurprijs van logistiek vastgoed per landsdeel

	2014 €/m <sup>2</sup>	2015	2016	2017	2018
Amsterdam	48	50	54	53	53
Breda	42	40	40	40	40
Eindhoven	45	45	45	47	49
Rotterdam	55	55	55	55	58
Schiphol	75	77	77	77	77
Tilburg	50	50	50	48	48
Utrecht	55	50	48	55	55
Venlo	42	40	40	40	40



30

31

32

33

34

# 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.

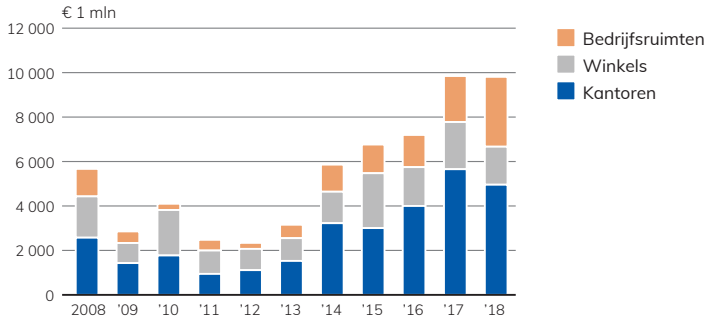
Individuele beleggingstransacties worden in Nederland gepubliceerd in *Vastgoedmarkt* en *PropertyNL*. De investeringsbedragen die in deze publicatie worden vermeld, zijn grotendeels hieraan ontleend. Daarnaast zijn ook zelf verzamelde gegevens gebruikt. De vermelde bedragen hebben betrekking op directe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

## Begripsomschrijvingen

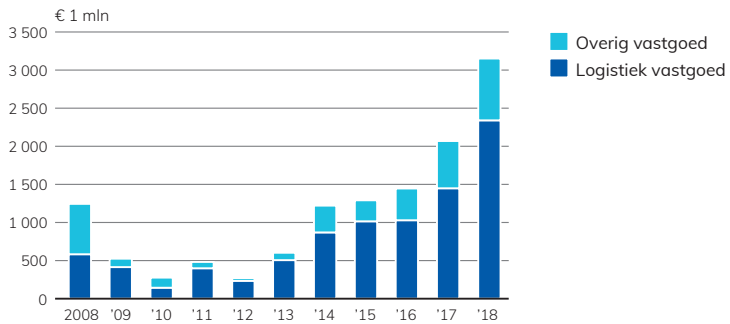
### Institutionele beleggers

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.

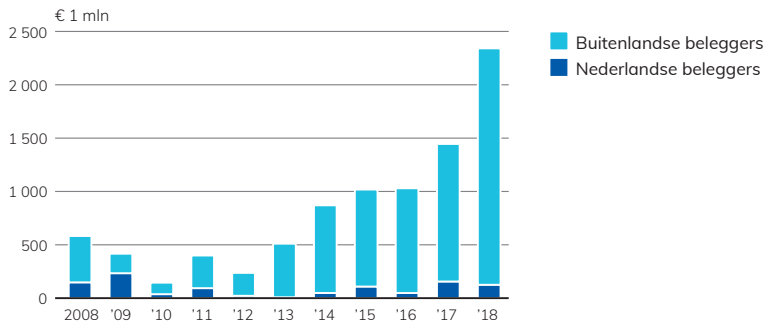
### Beleggingen in commercieel vastgoed



### Beleggingen in bedrijfsgebouwen

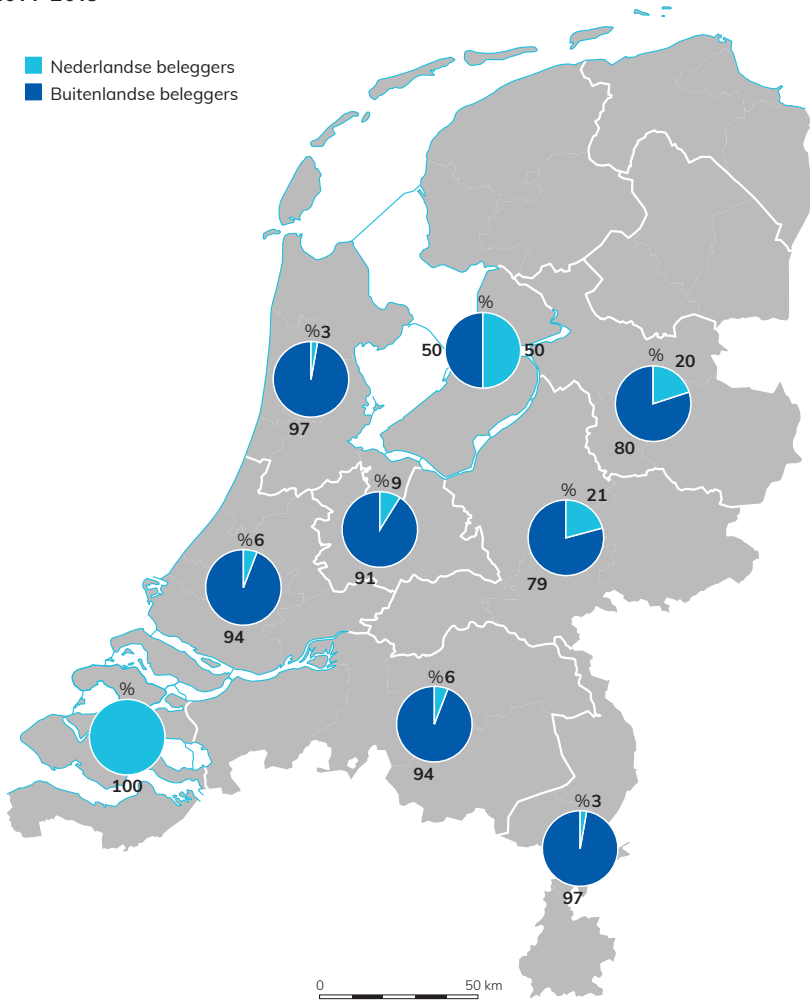


### Beleggingen in logistiek vastgoed naar nationaliteit

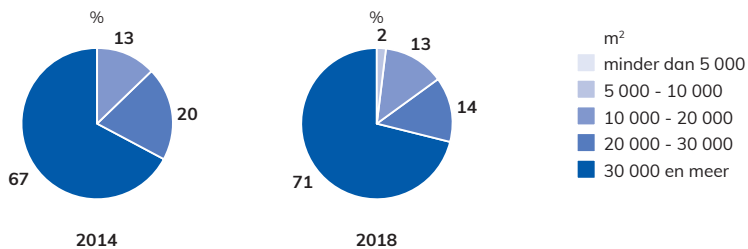




## Beleggingen in logistiek vastgoed per provincie, 2014–2018



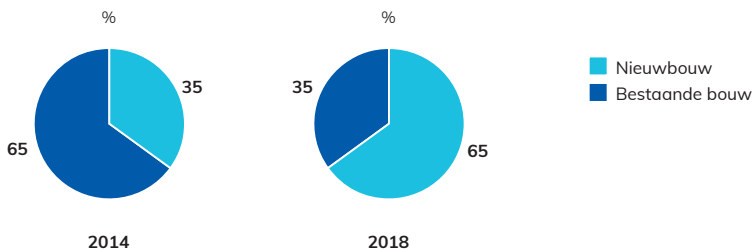
### Beleggingen in logistiek vastgoed naar grootteklasse



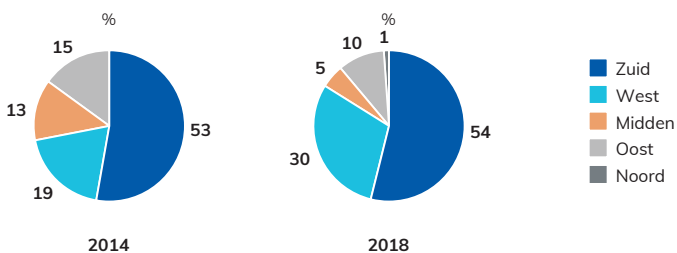
58

Beleggingen

### Beleggingen in logistiek vastgoed naar bouwtype



### Beleggingen in logistiek vastgoed naar landsdeel



## 1 Beleggingen in logistiek vastgoed per provincie

	2010 %	2012	2014	2016	2018
Groningen	-	-	-	-	-
Friesland	-	-	-	-	-
Drenthe	-	-	-	-	1
Overijssel	13	17	-	-	3
Gelderland	26	15	15	8	7
Utrecht	-	19	13	7	3
Flevoland	-	-	-	-	2
Noord-Holland	18	-	10	14	14
Zuid-Holland	-	-	8	10	16
Zeeland	-	-	-	1	-
Noord-Brabant	43	42	21	38	26
Limburg	-	7	33	22	28

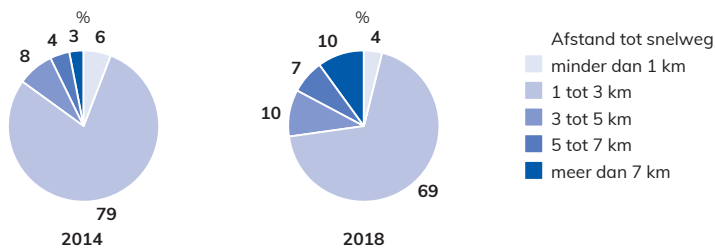
59

## 2 Beleggingen in logistiek vastgoed naar type belegger

	2010 € 1 mln	2012	2014	2016	2018
Nederlandse beleggers w.v.	37	22	48	48	125
Pensioenfondsen	-	-	-	-	-
Verzekeringsmaatschappijen	-	-	-	-	-
Vastgoedfondsen	6	-	-	6	12
Particuliere beleggers	31	22	32	42	104
Buitenlandse beleggers w.v.	107	213	823	983	2.214
Amerikaanse beleggers	-	22	451	228	516

Beleggingen

## Beleggingen in logistiek vastgoed naar bereikbaarheid





DCB

# Rendementen

Een belangrijk beoordelingscriterium dat beleggers hanteren bij investeringsbeslissingen is het bruto aanvangsrendement. Gegevens over gerealiseerde aanvangsrendementen worden in Nederland gepubliceerd door onder meer CBRE en 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

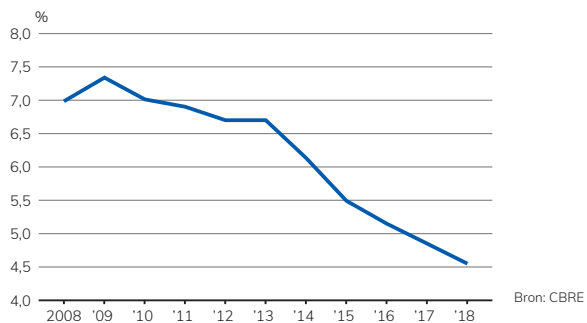
### Bruto aanvangsrendement

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.

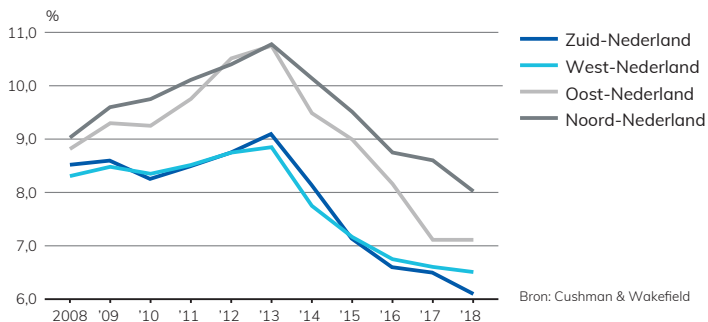
## Netto aanvangsrendement voor eersteklas logistiek vastgoed



62

Rendementen

## Gemiddelde bruto aanvangsrendementen van bedrijfsgebouwen op de beste locaties



## Gemiddelde bruto-aanvangsrendementen van bedrijfsgebouwen

	2010 %	2012	2014	2016	2018
<i>West-Nederland</i>					
Beste locaties	8,35	8,75	8,55	6,75	6,50
Overige locaties	9,50	10,10	9,60	8,35	7,60
<i>Zuid-Nederland</i>					
Beste locaties	8,25	8,75	8,60	6,60	6,10
Overige locaties	9,60	10,25	9,85	8,35	7,50
<i>Oost-Nederland</i>					
Beste locaties	9,25	10,50	10,20	8,15	7,10
Overige locaties	10,00	11,10	11,40	9,75	9,25
<i>Noord-Nederland</i>					
Beste locaties	9,75	10,40	10,80	8,75	8,00
Overige locaties	10,25	11,10	11,40	10,50	10,50

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

