



Monitor Bedrijfsruimtemarkt Drechtsteden 2021

Ontwikkelingen 2017-2021

Inhoud

Belangrijkste bevindingen en conclusies

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



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



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



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

Voor deze bedrijfsruimtemonitor maken we gebruik van een breed gedragen, ook bij marktpartijen, set definities. Bij de vorige meting is voor de voorraad en de leegstand gebruik gemaakt van gegevens van Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD) en heeft er afstemming plaatsgevonden met twee grote regionale bedrijfsmakelaars. Ook voor deze monitor is overlegd met dezelfde makelaars. Voor een volledig overzicht van de definities en de bronnen zie kader 'Definities en bronnen' aan het einde van de hoofdttekst. In deze factsheet presenteert het OCD de *huidige stand van zaken* op de bedrijfsruimtemarkt in de Drechtsteden per 1.1.2021 en de *ontwikkelingen* op de bedrijfsruimtemarkt in de periode 2017-2020.



Waltmann Bedrijfshuisvesting is een sterke regionale speler in de regio Drechtsteden gespecialiseerd in bedrijfshuisvesting.

Ooms Makelaars (partner in Dynamis) heeft 10 vestigingen in Zuid-Holland Zuid waarbij vanuit Rotterdam en Dordrecht teams gespecialiseerd in commercieel vastgoed werken.

Vanuit hun vestiging in Dordrecht zijn beide organisaties onder andere actief op het gebied van aanhuur en verhuur, aankoop en verkoop van kantoren, winkels, bedrijfsruimten en exploitatie gebonden vastgoed. Ze zijn specialist in de regio en signaleren trends en bewegingen in de markt.

Gemeentelijke belastingbestanden als bron voor voorraad en leegstand van bedrijfsruimte

Om hun taak uit te kunnen voeren beschikt Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD) over een registratie met alle niet-woningen in de Drechtsteden. Hierin zijn vierkante meters van objecten als kantoren, bedrijven en winkels opgenomen. Om de voorraad bedrijfsruimte te bepalen zijn uit deze registratie alle objecten geselecteerd uit de volgende hoofdgroepen: bedrijven, opslag/distributie, brandweerkazerne, gemengd bedrijf, loonwerkbedrijf en kantoren. Alleen die kantoren zijn meegenomen die uit minder dan 70% kantoorvloeroppervlak bestaan. Kantoren met meer dan 70% kantoorvloeroppervlak zijn als 'kantoor' gedefinieerd (zie 'Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden 2021'). Ook kleine bedrijfsruimten zijn in de voorraad meegenomen. Alleen gebouwen zijn meegenomen, met andere woorden van grote bedrijfscomplexen blijven metrages van kades, leidingen, tanks, verharding, grond e.d. buiten beschouwing. Vervolgens is een deel van de perifere detailhandel (winkels op bedrijventerreinen) toegevoegd die nu in het huidige gebruik nog een winkelbestemming heeft, maar volgens regionale marktpartijen wel als bedrijfsruimte zal worden aangeboden als deze ooit beschikbaar komt. GBD registreert ook wanneer een object niet in gebruik is, en dus leeg staat, en per wanneer het leeg staat. Het op deze wijze verkregen bestand met alle bedrijfsruimten is door het OCD bewerkt: locatie al dan niet op een bedrijventerreinen, grootteklassen en leeftijdsklassen, en duur leegstand zijn toegevoegd.

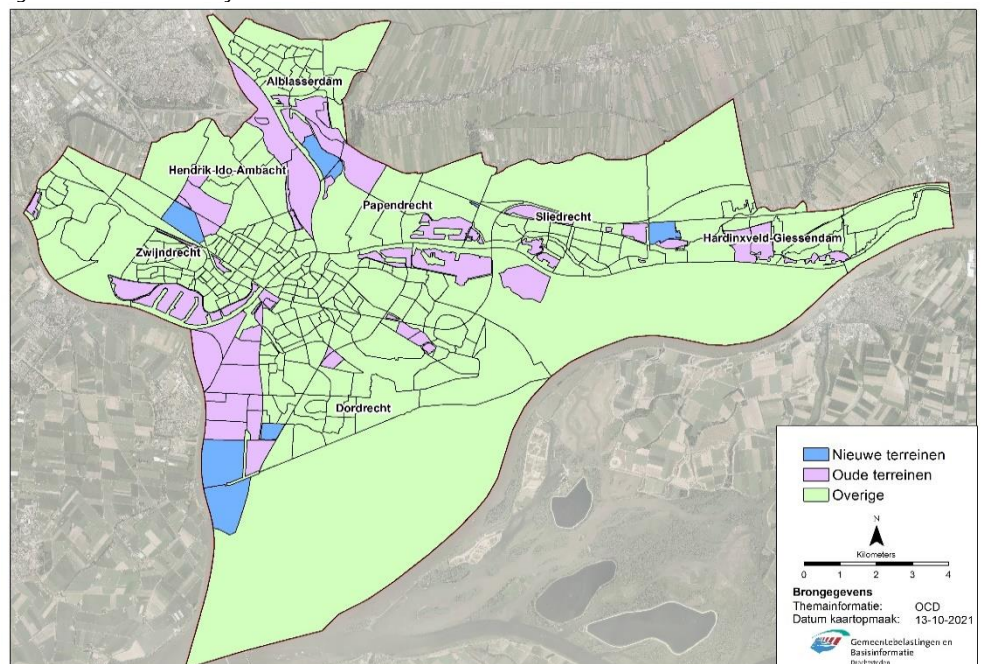
Locaties

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

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

Figuur 1 brengt deze drie verschillende locaties voor de Drechtsteden in kaart.

Figuur 1 Locaties bedrijfsruimte in de Drechtsteden

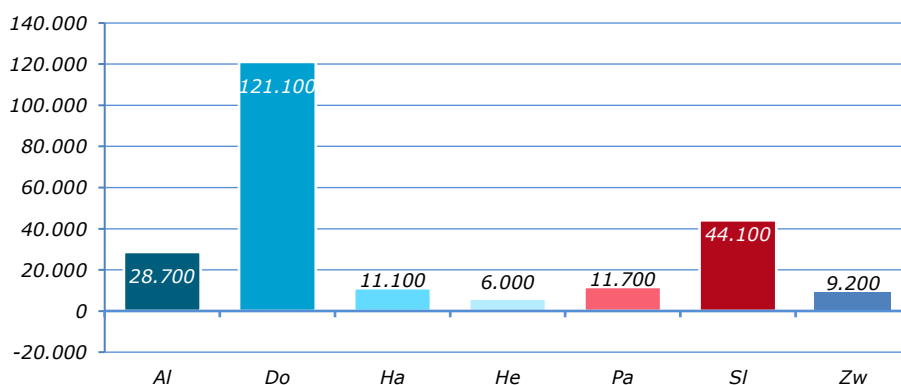


Belangrijkste bevindingen

Voorraad fors toegenomen

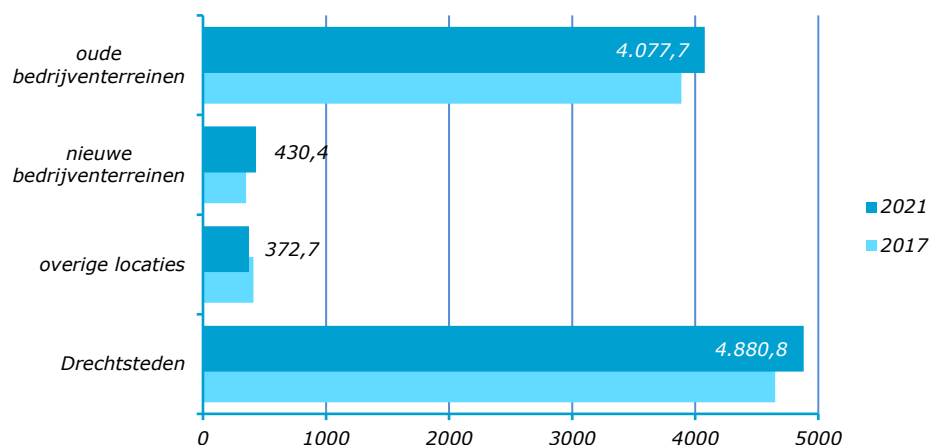
- De voorraad aan bedrijfsruimte in de Drechtsteden heeft begin 2021 een omvang van bijna 4,9 miljoen m² (inclusief kleine bedrijfsruimten); sinds begin 2017 is de voorraad met zo'n 230.000 m² gegroeid, vooral door toevoeging van nieuwe bedrijfsruimte. In alle gemeenten is de voorraad toegenomen, in de een wat meer dan de ander. Vooral Dordrecht en Sliedrecht vertonen een forse groei.
- De volgende nieuwe bedrijfsruimten vanaf 1.000 m² zijn aan de voorraad toegevoegd: in Alblisserdam aan Nieuwland Parc 1 (2.800 m²), bedrijfsverzamelgebouw aan Nieuwland Parc 319 t/m 336 (in totaal 6.000 m²), Van Coulsterweg 1a t/m 1h (in totaal 1.500 m²), in Dordrecht aan de Kerkeplaat 1, 2, 4 (in totaal 16.000 m²), Kerkeplaat 11 (8.400 m²), Kreekweg 4 (7.500 m²), Merwedestraat 48 (in totaal 6.000 m²), Opaal 50 (1.900 m²), Pascalstraat 15 en 17 (in totaal 2.500 m²), Saffier 300 (34.000 m²), Smaragd 200 (3.300 m²), Smaragd 600 (2.600 m²), Snelliusstraat 14 (19.500 m²), Zernikestraat 2 (6.900 m²) en Zirkoon 214 t/m 232 (in totaal 1.000 m²), in Hardinxveld-Giessendam aan Moerbeij 2 t/m 8 (in totaal 2.300 m²), Nijverheidsstraat 5 (4.100 m²), Stek 11 (1.700 m²) en Wiedhaak (1.400 m²), in Hendrik-Ido-Ambacht veel nieuwe bedrijfspanden aan Noordeinde met als grootste Noordeinde 2 (6.600 m²), Noordeinde 21 (3.400 m²), Noordeinde 39 (2.100 m²), Noordeinde 49 (2.400 m²), Noordeinde 99 (1.400 m²) en Noordeinde 107 (1.200 m²) en aan de Veerweg 65 (1.800 m²), in Papendrecht aan Nieuwland Parc 89 (1.100 m²) en Vliedberg 2 (1.100 m²), in Sliedrecht aan de Leemanstraat (2.000 m²) en Lelystraat 25 t/m 35 (in totaal 2.500 m²) en in Zwijndrecht aan de Ohmstraat 5 (4.300 m²), Ohmstraat 14 (1.300 m²) en Voltastraat 14 (1.000 m²).
- Inmiddels is na de peildatum van 1.1.2021 veel nieuwbouw van grote bedrijven opgeleverd die het resultaat is van gronduitgiften in 2019 en/of 2020. Hierbij dient te worden gedacht aan Distripark Dordrecht (voorheen bedrijventerrein Kil IV) waar grote distributiecentra zijn gebouwd en bedrijventerreinen Ambachtsezoo en Antoniapolder (Noordeinde) in Hendrik-Ido-Ambacht. De dynamiek op de markt voor gronduitgifte in 2017-2020 is tekenend voor de ruimtebehoefte van ondernemingen, maar komt nog niet tot uiting in de voorraadcijfers van deze monitor.
- Het overgrote deel van de voorraad vierkante meters bedrijfsruimte (93%) is gesitueerd op bedrijventerreinen, uitgedrukt in aantal bedrijfsruimten gaat het hier om 77% van alle bedrijfsruimten. De voorraad op oude en nieuwe bedrijventerreinen groeit, op de overige locaties is sprake van krimp.
- Het aantal grote bedrijfsruimten in de Drechtsteden vanaf 5.000 m² is sinds begin 2017 met 21 toegenomen. Het aantal grote bedrijven is vooral gegroeid in Dordrecht (+10), Sliedrecht (+6) en Hardinxveld-Giessendam (+5).
- De voorraad aan bedrijfsruimte veroudert. Zo'n 83% van de voorraad is ouder dan 15 jaar. Begin 2017 was dit nog 77%. De jonge voorraad neemt substantieel toe.

Figuur 2 Ontwikkeling voorraad bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2017-2021 (m²)



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 3 Ontwikkeling voorraad bedrijfsruimte in de Drechtsteden naar locatie, 2017-2021 (x 1.000 m²)

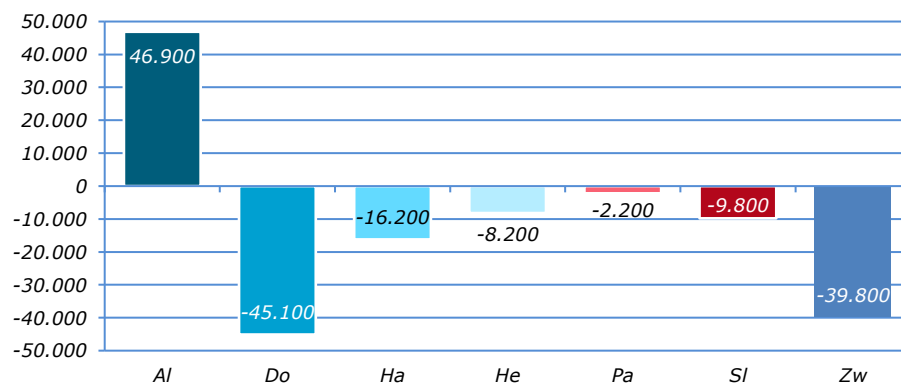


Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Aanbod sterk afgenomen

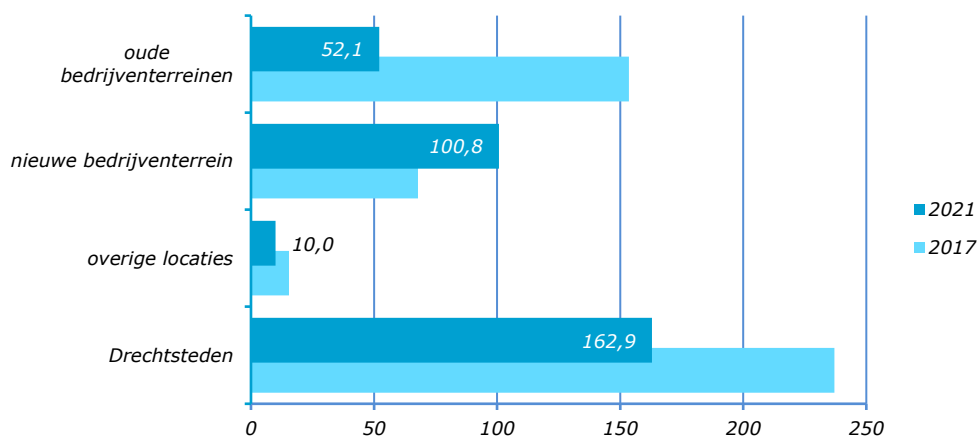
- In de regio is het aanbod aan bedrijfsruimte de afgelopen vier jaar fors afgenomen, zowel in metrage als in aantal. Echter tot begin 2020 is het aanbod duidelijk toegenomen, maar in het laatste jaar is er sprake van een zeer forse afname. Begin 2021 wordt in de Drechtsteden nog maar 163 duizend m² aan bedrijfsruimte door marktpartijen aangeboden. Hiermee wijkt de ontwikkeling van het aanbod in de Drechtsteden af van de landelijke ontwikkeling. Landelijk is het aanbod de afgelopen jaren zelfs toegenomen. Oorzaak hiervan is de forse toename van het aantal nog te verhuren distributiecentra die op risico in aanbouw zijn genomen, zonder zekerheid van voorverhuur. Dit heeft zich in de Drechtsteden nauwelijks voorgedaan. Zo mag op Distripark Dordrecht alleen grond worden uitgegeven als de ontwikkelaar een eindgebruiker heeft gevonden voor het overgrote deel van de nieuwbouw.
- De daling van het aanbod zien we vooral op de oude bedrijventerreinen en op overige locaties. Op nieuwe bedrijventerreinen daarentegen is het aanbod toegenomen. De forse afname in Dordrecht en Zwijndrecht ligt in het feit dat die gemeenten ook meer voorraad hebben. Een groot deel van de opname daar is het gevolg van de toenemende schaarste in Waalhaven, op Maasvlakte en Rotterdam Noord-West.
- Ruim 70% van de aangeboden vierkante meters bedrijfsruimte betreft grote objecten vanaf 5.000 m². Dit aanbod bevindt zich alleen in Alblasterdam (1 object) en Dordrecht (4 objecten). In Alblasterdam gaat het om het Logistics Centre met een oppervlakte van 66.000 m².

Figuur 4 Ontwikkeling aanbod bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2017-2021 (m²)



Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Figuur 5 Ontwikkeling aanbod bedrijfsruimte in de Drechtsteden naar locatie, 2017-2021
(x 1.000 m²)



Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

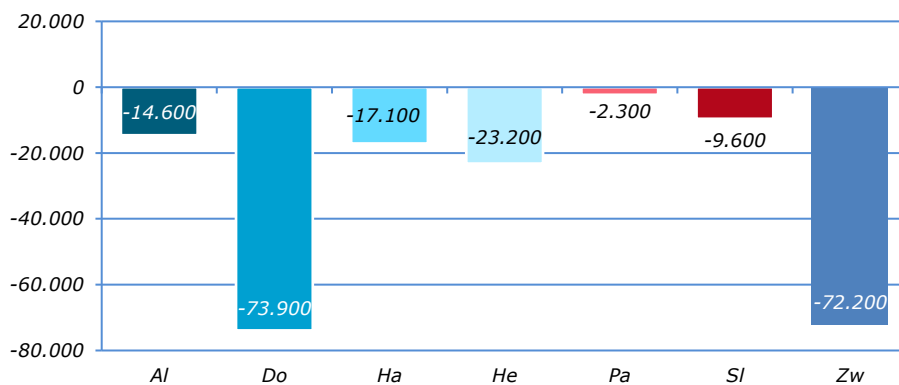
Forse daling leegstand, maar stijging langdurige leegstand

- In de Drechtsteden is de leegstand van bedrijfsruimte in de afgelopen vier jaar duidelijk afgenomen, van 392.000 m² begin 2017 naar 179.000 m² begin dit jaar. Begin 2021 staat 3,7% van de voorraad leeg, in 2017 was dat 8,4%. De leegstand in de regio bevindt zich daarmee onder het frictieniveau. Overal in de Drechtsteden is de leegstand afgenomen. In het tekstkader op bladzijde 7 een overzicht van grote bedrijfsruimten die weer in gebruik zijn genomen.
- Kijkend naar de ontwikkeling van de leegstand in het laatste jaar, dan kunnen we vaststellen dat de Coronacrisis nog geen nadelig effect heeft gehad op de leegstand van bedrijfsruimte.
- De leegstand van bedrijfsruimte is groter dan wat er aan bedrijfsruimte door marktpartijen wordt aangeboden. In het tekstkader hieronder staat een uitleg voor dit verschil.
- De leegstand van bedrijfsruimte is overal in de regio gering. De leegstand van bedrijfsruimte in de zeven gemeenten varieert van 2,5% in Hendrik-Ido-Ambacht tot 5,8% in Hardinxveld-Giessendam.
- Op de oude én nieuwe bedrijventerreinen is de leegstand afgenomen. Op de overige locaties is deze toegenomen.
- Bijna 60% van de leegstaande bedrijfsruimten zijn kleine bedrijfsruimten van minder dan 250 m². Bij elkaar opgeteld is dat 12% van de totale leegstand in vierkante meters. Omgekeerd heeft 1% van het aantal leegstaande bedrijfsruimten een oppervlakte vanaf 5.000 m². In vierkante meters uitgedrukt is dit wel 22% van de totale leegstand. Deze grote leegstaande bedrijfsruimten staan alleen in Alblasserdam (1 object), Dordrecht (1 object) en Hardinxveld-Giessendam (2 objecten).
- In vierkante meters is de langdurige leegstand afgenomen, begin 2021 staat 93.000 m² al langer dan drie jaar leeg, in 2017 was dat 164.000 m². Het aandeel langdurige leegstand is licht gestegen. Begin dit jaar staat iets meer dan de helft langer dan drie jaar leeg, tegenover 42% begin 2017.

Leegstand versus aangeboden bedrijfsruimte

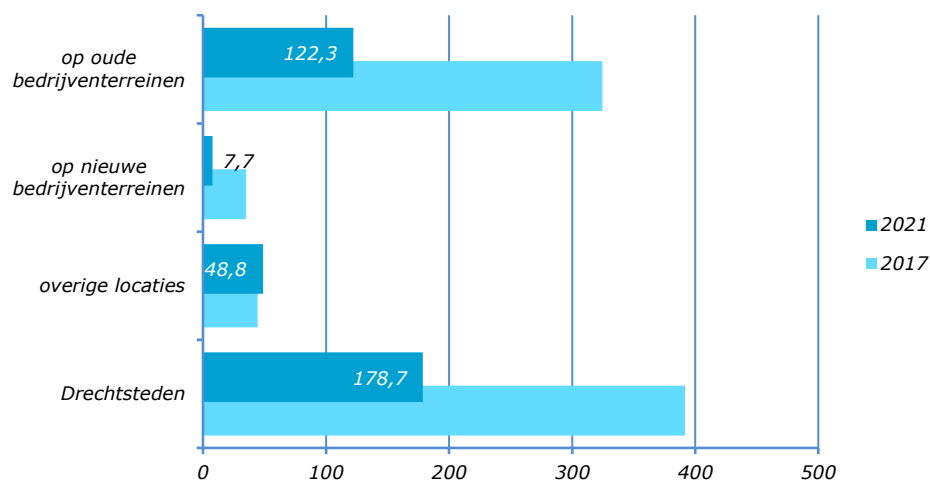
In deze factsheet wordt ingegaan op zowel het aanbod als de leegstand van bedrijfsruimte. De aantallen en vierkante meters aangeboden en leegstaande bedrijfsruimte komen niet overeen. Zo staan er begin dit jaar in de Drechtsteden bijna 363 bedrijfsruimten leeg, terwijl er slechts 60 bedrijfsruimten worden aangeboden. Niet alle beschikbare voorraad hoeft daadwerkelijk leeg te staan. Aan de andere kant is bij lange na niet alle leegstand aangemeld als beschikbaar. Het kan gaan om gebouwen die gedeeltelijk in gebruik zijn of verouderde gebouwen die eenvoudig niet meer worden aangeboden op de markt. Ook worden kleine leegstaande bedrijfsruimten niet of nauwelijks in het geregistreerde aanbod meegenomen. Dit is de zogenaamde verborgen leegstand.

Figuur 6 Ontwikkeling leegstand bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2017-2021 (m²)



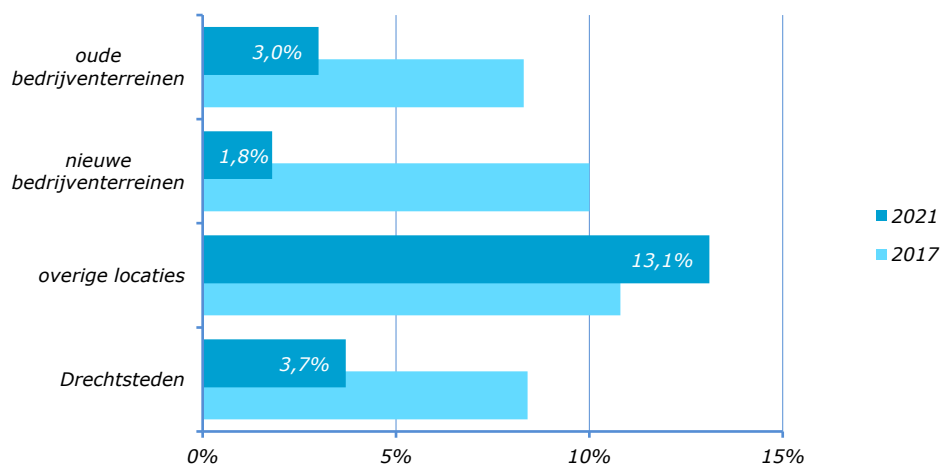
Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 7 Ontwikkeling leegstand bedrijfsruimte in de Drechtsteden naar locatie, 2017 en 2021 (x 1.000 m²)



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 8 Ontwikkeling leegstandspercentages bedrijfsruimte in de Drechtsteden naar locatie, 2017 en 2021



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

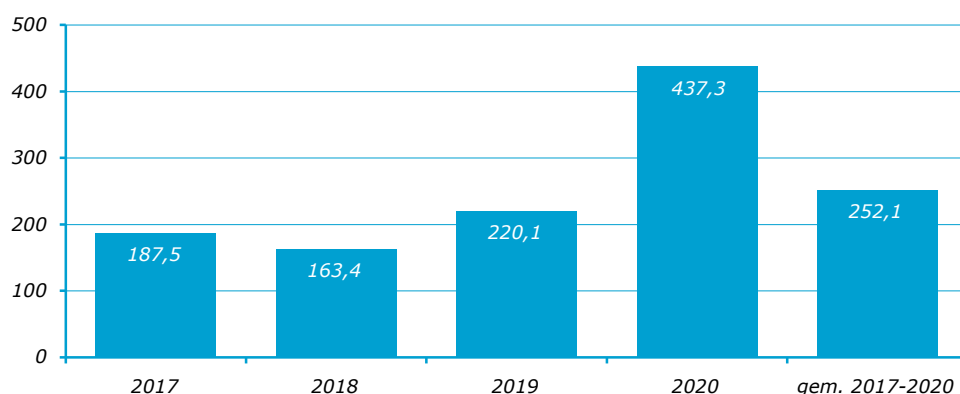
Grote leegstaande bedrijfsruimten (vanaf 2.000 m²) die weer (deels) in gebruik zijn genomen

Alblasserdam:	Nieuwland Parc 6 (8.500 m ²)
Dordrecht:	Kamerlingh Onnesweg 4A (12.600 m ² ; na uitbreiding), Kreekweg 4 (7.500 m ² , sloop/nieuwbouw), Maxwellstraat (3.700 m ²), Voltastraat 6 (2.100 m ²)
Hardinxveld-G.:	Buitendams 348 (2.100 m ²), Giessenzoom (2.500 m ²), Kade 36 (3.300 m ²), Wiedhaak 20 (7.100 m ²), Wilgehout (2.600 m ²)
HI-Ambacht:	Nieuwe Bosweg 10 (2.700 m ²), Veersedijk 45 (2.800 m ²)
Sliedrecht:	Lelystraat 50 (2.900 m ²)
Zwijndrecht:	Lindtsedijk 14 (17.900 m ²), Mandenmakersstraat 1A (6.000 m ²), Noordweg 19 (2.300 m ²), Ringdijk 10 (5.200 m ² , opgesplitst en deels weer in gebruik), Zoutverkopersstraat 18 (2.600 m ²)

Forse opname bedrijfsruimte

- Inclusief kleine bedrijfsruimten is er in de afgelopen vier jaar (2017-2020) in de Drechtsteden iets meer dan 1 miljoen m² aan bedrijfsruimte opgenomen, gemiddeld 252.000 m² per jaar. Binnen deze periode zien we na een kleine dip in 2018 een voortdurend stijgende opname. Vooral in het laatste jaar 2020 is er veel bedrijfsruimte opgenomen. Een ontwikkeling die aanmerkelijk beter is dan landelijk gemiddeld.
- De helft van de totale opname in de Drechtsteden komt voor rekening van Dordrecht. In Dordrecht zien we een duidelijke stijging van de opname in de afgelopen vier jaar. Deze ontwikkeling wordt vooral bepaald door enkele hele grote transacties van distributiecentra op Dordtse Kil. In 2021 zet dit zich verder voort. In Alblasserdam is de opname sterk gestegen in het laatste jaar. Dit komt door één grote transactie van 72.000 m² voor de containerterminal aan de Hoogendijk. In het tekstkader op volgende bladzijde een overzicht van de grote regionale transacties.
- De markratio voor bedrijfsruimte (verhouding tussen vraag en aanbod) is de afgelopen periode explosief gestegen. Momenteel is de opname van bedrijfsruimte, vooral door de grote opnames in de distributie, veel hoger dan het aanbod. De bedrijfsruimtemarkt in de Drechtsteden is daarmee een hele krappe markt geworden.

Figuur 9 Ontwikkeling opname bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2017-2020 (x 1.000 m²)



Bron: Vastgoeddata (bewerking OCD)

Grote transacties bedrijfsruimte in 2017-2020

Alblasserdam:	Hoogendijk 2 (2020, 71.900 m ²), West Kinderdijk 120 (2020, 10.900 m ²), Nieuwland Parc 398 (2020, 5.900 m ²), Wattstraat 2 (2020, 5.000 m ²)
Dordrecht:	Burgemeester Noorlandstraat 100 (2020, 55.200 m ²), Burgemeester van der Leestraat 600 (2020, 47.600 m ²), Saffier 300 (2018, 31.200 m ²), Pieter Zeemanweg 17 (2019, 23.000 m ²), Kerkeplaat 2 (2020, 18.100 m ²), Toermalijnring 1500 (2019, 17.800 m ²), Donker Duyvisweg 70 (2017, 13.900 m ²), Merwedestraat 48 (2019, 4 objecten met in totaal 10.300 m ²), Helmholtzstraat 1 (2020, 10.200 m ²), Kerkeplaat 11 (2019, 8.000 m ²), Bunsenstraat 95 (2018, 7.800 m ²), Zernikestraat 2 (2018, 7.300 m ²), Bessemerstraat 10 (2020, 6.900 m ²), Wioldrechtseweg 24 (2018, 6.400 m ²), Mijlweg 65 (2020, 5.100 m ²)
Hardinxveld-G:	Hakgriend 20 (2018, 8.600 m ²), Transportweg 11 (2017, 7.900 m ²), Wiedhaak 20 (2017, 5.400 m ²), Smederij 16 (2019, 5.100 m ²)
HI-Ambacht:	Nieuwe Bosweg 10 (2018, 6.400 m ²), Nijverheidsweg 41 (2017, 5.300 m ²)
Papendrecht:	Ketelweg 61A (2017, 5.900 m ²), Ketelweg 63A (2017, 5.600 m ²)
Sliedrecht:	Baanhoek 186 (2017, 9.300 m ²), Trapezium 300 (2018, 7.600 m ²), Het Plaatje 20 (2020, 6.200 m ²), Bruningsstraat 1 (2019, 5.300 m ²)
Zwijndrecht:	Houtkopersstraat 46 (2017, 6.000 m ²), Lindtsedijk 60 (2020, 5.900 m ²), Kilweg 2 (2019, 5.200 m ²)

Toelichting: de transacties aan Hoogendijk 2 in Alblasserdam en aan Burgemeester Noorlandstraat, Burgemeester van der Leestraat in Dordrecht zijn nieuwe gebouwen die aan het einde van de beschouwingsperiode van deze monitor nog in aanbouw waren. Deze gebouwen zitten dus nog niet in de voorraad, maar al wel in de transactiecijfers en daar kán een mismatch zitten.

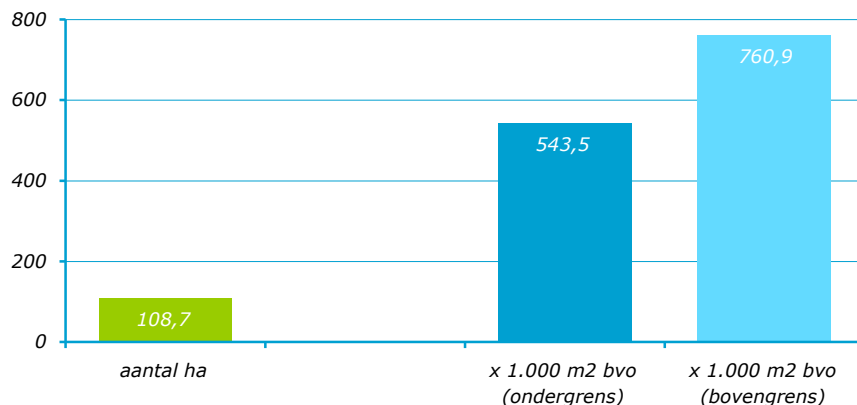
Regionale planvoorraad ontoereikend voor toekomstige vraag

- De plancapaciteit van bedrijfsruimte in de Drechtsteden heeft begin 2021 een omvang van zo'n 109 hectare grond, oftewel omgerekend ruim 760 duizend m² aan bedrijfsvloeroppervlak. Hiervan is 53 hectare direct beschikbaar ('hard') en 55 hectare niet direct beschikbaar ('zacht'). In de afgelopen vier jaar is de planvoorraad van bedrijfsruimte fors afgenomen. Begin 2017 bedroeg deze nog 180 hectare. De daling is vooral het gevolg van grote uitgaven op het Distripark in Dordrecht. Daarnaast zijn enkele voorlopige plannen uit de planvoorraad geschrapt. In deze planvoorraad zijn niet de 'natte' bedrijventerreinen meegenomen. Het aanbod van deze terreinen is in de Drechtsteden uitermate krap.
- Het grootste deel van de planvoorraad van 109 hectare bevindt zich in Dordrecht (63%), gevolgd door Hendrik-Ido-Ambacht (19%). Papendrecht heeft op dit moment geen planvoorraad van bedrijfsruimte.
- Volgens Stec bedraagt de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag) voor de Drechtsteden in de periode 2021 tot en met 2030 tussen 43 en 102 hectare bedrijventerrein. Er is in de Drechtsteden, zuiver kwantitatief gezien, maar net sprake van een overschot aan hard planvoorraad als wordt uitgegaan van de minimale te verwachten vraag. Wordt uitgegaan van de maximale vraag naar bedrijventerreinen dan is de harde planvoorraad zeker niet toereikend. Met de zachte planvoorraad erbij dan is er maar net genoeg om aan de maximale vraag te kunnen voldoen.¹
- Door toenemende druk op bedrijfsruimten elders, buiten de regio, voorzien de makelaars extra druk op de markt. Overall in Zuid-Holland ligt een forse opgave om woningen toe

¹ Stec Groep; Behoefteschatting bedrijventerreinen Zuid-Holland; juni 2021

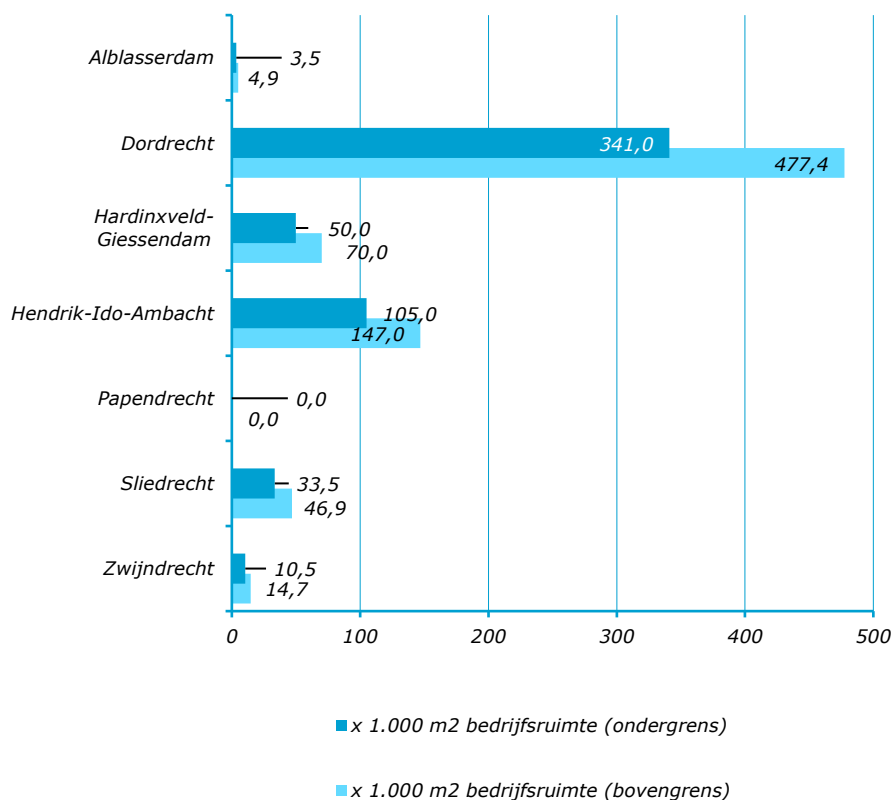
te voegen aan de voorraad en vaak gaat dit gepaard met onttrekking van industrie bijvoorbeeld langs de rivieroever. Als gevolg daarvan verwachten de makelaars bovenregionale belangstelling voor het Drechtstedengebied die toeneemt in 2021 en 2022.

Figuur 10 Plan capaciteit bedrijventerreinen en bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2021 (in hectare en m² bvo)



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

Figuur 11 Plan capaciteit bedrijfsruimte in de Drechtsteden, 2021



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

Samenvattend

Ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt Drechtsteden 2017-2021

voorraad (1.1.2021 tov 1.1.2017)

4.848.200 m² ▲
ontwikkeling absoluut 199.400 m²
% +4,3

aanbod (1.1.2021 tov 1.1.2017)

162.900 m² ▼
ontwikkeling absoluut 74.200 m²
% -31,3

leegstand (1.1.2021 tov 1.1.2017)

178.700 m² ▼
ontwikkeling absoluut 213.000 m²
% -54,4

opname (2020 tov 2017)

437.300 m² ▲
ontwikkeling absoluut 249.800 m²
% +133,2

plancapaciteit (1.1.2021 tov 1.1.2017)

108,7 hectare ▼
ontwikkeling absoluut 71,1 hectare
% -39,5

markratio¹ (1.1.2021 tov 1.1.2017)

268% ▲
ontwikkeling +239%-punt

Toelichting:

¹ De markratio geeft de verhouding weer tussen de vraag naar bedrijfsruimte in een bepaald jaar en het aanbod aan het einde van datzelfde jaar. Deze ratio maakt duidelijk of sprake is van een gezonde vraag- en aanbodverhouding. Wanneer de ratio stijgt komt de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt. Indien de discrepantie tussen vraag en aanbod groter wordt dan is de verhouding ruimer en daalt de markratio.

Conclusies

Positieve ontwikkelingen regionale bedrijfsruimtemarkt

In de periode 2017-2020 heeft de bedrijfsruimtemarkt in de Drechtsteden zich positief ontwikkeld: groei van de voorraad en de opnames en daling in het aanbod en de leegstand. Zelfs in het laatste coronajaar 2020 heeft de bedrijfsruimtemarkt in de regio, wellicht mede dankzij steun van de overheid, zich goed staande weten te houden. De leegstand nam verder af en de opnames verder toe. De regionale bedrijfsruimtemarkt heeft zich in genoemde periode ontwikkeld van een ruime markt naar een zeer krappe markt. Bovengenoemde ontwikkelingen worden sterk bepaald door de bouw en verhuur van een aantal grote distributiecentra in de regio (Dordrecht en Alblasserdam) in de afgelopen jaren.

Coronacrisis (nog) geen effect op leegstand

In het afgelopen jaar is de leegstand van bedrijfsruimte ondanks de coronacrisis verder afgenomen. De negatieve gevolgen van de coronacrisis zien we dus voornamelijk niet terug in de leegstand van bedrijfsruimte.

Planvoorraad ontoereikend voor vraag

De huidige harde planvoorraad is in kwantitatieve zin maar net voldoende om aan de minimale te verwachten toekomstige vraag naar bedrijfsruimte te voldoen. Wordt uitgegaan van de maximale toekomstige vraag dan is de harde planvoorraad zeker niet toereikend. Met de zachte planvoorraad erbij is het maar net voldoende. Kortom, met de huidige planvoorraad is de regio, zeker in kwalitatieve zin, kwetsbaar als zij tegemoet willen komen aan de toekomstige vraag naar bedrijfsruimte door bedrijven.

Werklocaties nodig voor groeiagenda

De zeven Drechtstedengemeenten hebben in de Groeiagenda 2030 aangegeven dat tussen 2017 en 2030 een aantal van 30.000 banen kan worden toegevoegd aan de bestaande werkgelegenheid. Ondanks corona ligt deze ambitie in 2021 nog heel aardig op koers, maar de vooruitzichten zijn óók dat nog veel aandacht zal moeten worden besteed aan de werklocaties hiervoor. Inmiddels worden in enkele segmenten ook wel tekorten ervaren. Voor natte bedrijventerreinen, en ook voor gemengde bedrijventerreinen, neemt de hoeveelheid beschikbare nieuwe ontwikkelingsruimte met rasse schreden af.

Definities en bronnen

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

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

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden

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

Bron: RealNext, iWOZ

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

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden

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

Bron: Vastgoeddata

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

Bron: Provincie Zuid-Holland, Drechtsteden gemeenten



drs. A.L.C. Leijs
november 2021

Postbus 619
3300 AP Dordrecht
(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl



Bijlagen

Voorraad, aanbod, leegstand, opname en plancapaciteit bedrijfsruimte

Voorraad

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

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
op oude bedrijventerreinen	343.400	1.274.600	490.300	243.800	292.900	384.500	857.500	3.887.000	83,6
op nieuwe bedrijventerreinen	137.200	154.100	9.500	-	8.800	-	41.100	350.700	7,5
overige locaties	34.400	177.700	96.000	7.200	30.000	27.200	38.700	411.200	8,8
totaal m²	515.000	1.606.400	595.700	251.000	331.700	411.700	937.300	4.648.800	100,0
aantal objecten	496	2.000	411	288	233	384	551	4.363	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 1b Voorraad bedrijfsruimte naar locatie in de Drechtsteden per 1.1.2020 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
op oude bedrijventerreinen	343.200	1.337.200	487.000	240.700	287.100	434.000	859.500	3.988.800	83,2
op nieuwe bedrijventerreinen	149.000	189.600	11.800	-	25.000	-	43.700	419.100	8,7
overige locaties	33.300	156.300	106.500	7.400	28.000	20.600	34.400	386.500	8,1
totaal m²	525.600	1.683.100	605.300	248.100	340.200	454.600	937.700	4.794.500	100,0
aantal objecten	498	2.182	401	298	232	397	549	4.557	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 1c Voorraad bedrijfsruimte naar locatie in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
op oude bedrijventerreinen	360.100	1.383.900	492.100	250.500	289.900	437.100	864.300	4.077.700	83,5
op nieuwe bedrijventerreinen	151.300	194.300	11.800	-	25.100	-	47.900	430.400	8,8
overige locaties	32.300	149.300	103.000	6.600	28.400	18.800	34.300	372.700	7,6
totaal m²	543.700	1.727.500	606.800	257.000	343.400	455.800	946.500	4.880.800	100,0
aantal objecten	506	2.160	402	295	238	388	554	4.543	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

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

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	5.200 98	29.900 811	2.200 35	3.900 56	1.200 18	2.700 43	2.400 38	47.500 1099 obj	1,0
100 m ² tot 250 m ²	24.300 160	59.700 369	10.500 58	14.000 83	10.200 60	17.100 106	26.300 173	162.100 1009 obj	3,5
250 m ² tot 500 m ²	30.400 89	86.600 242	37.700 103	21.100 59	21.300 61	25.100 71	36.900 106	259.100 731 obj.	5,6
500 m ² tot 1.000 m ²	38.100 51	170.600 237	59.100 83	24.800 35	32.700 45	54.800 74	59.500 85	439.600 610 obj.	9,5
1.000 m ² tot 1.999 m ²	67.800 47	237.800 167	85.100 58	36.500 27	28.300 21	58.300 41	96.700 66	610.500 427 obj.	13,1
2.000 m ² tot 4.999 m ²	91.200 29	358.200 113	142.400 47	56.200 18	58.200 19	109.600 36	172.200 55	988.000 317 obj.	21,3
5.000 m ² tot 9.999 m ²	56.300 8	233.800 36	119.800 18	63.700 8	9.900 1	43.200 7	84.900 11	611.600 89 obj.	13,2
vanaf 10.000 m ²	201.800 12	429800 25	139.000 8	30.800 2	169.900 8	100.800 6	458.300 17	1.530.400 78 obj.	32,9
totaal m²	515.000	1.606.400	595.700	251.000	331.700	411.700	937.300	4.648.800	100,0
aantal objecten	496	2.000	411	288	233	384	551	4.363 obj	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 2b Voorraad bedrijfsruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2020 (in m² en aantal objecten)

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	4.700 88	37.400 1.006	1.800 29	3.800 54	1.300 20	2.600 41	2.300 36	53.900 1.274	1,1
100 m ² tot 250 m ²	24.700 161	58.300 360	11.800 64	15.200 88	9.800 57	18.000 115	26.700 176	164.600 1.021	3,4
250 m ² tot 500 m ²	27.500 81	86.600 242	36.600 100	23.600 65	21.500 61	23.600 68	34.800 100	254.100 717	5,3
500 m ² tot 1.000 m ²	46.700 63	166.600 232	54.600 77	27.000 38	30.900 42	53.800 73	62.300 89	441.900 614	9,2
1.000 m ² tot 1.999 m ²	73.400 51	251.800 175	88.900 62	35.500 26	34.400 24	59.200 42	95.500 65	638.500 445	13,3
2.000 m ² tot 4.999 m ²	88.800 29	321.700 102	108.800 38	55.400 18	58.400 18	115.500 40	176.000 54	924.600 299	19,3
5.000 m ² tot 9.999 m ²	65.300 9	281.600 41	135.300 20	51.900 6	14.600 2	67.300 11	95.700 12	711.700 101	14,8
vanaf 10.000 m ²	194.600 11	479.100 24	167.500 11	35.700 3	169.400 8	114.500 7	444.400 17	1.605.200 81	33,5
totaal m²	525.600	1.683.100	605.300	248.100	340.100	454.600	937.700	4.794.500	100,0
aantal objecten	498	2.182	401	298	232	397	549	4.557	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 2c Voorraad bedrijfsruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in m² en aantal objecten)

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	4.700 88	36.900 999	1.800 29	3.900 54	1.300 22	2.400 38	2.500 39	53.500 1.269	1,1
100 m ² tot 250 m ²	25.000 162	55.600 346	12.200 66	14.200 84	9.700 56	17.400 113	26.600 176	160.800 1.003	3,3
250 m ² tot 500 m ²	28.500 85	83.500 235	36.600 100	22.600 62	21.500 61	22.700 65	36.000 103	251.400 711	5,2
500 m ² tot 1.000 m ²	48.200 66	164.400 229	53.000 75	26.300 37	32.500 44	52.900 72	64.600 92	441.900 615	9,1
1.000 m ² tot 1.999 m ²	73.600 51	249.400 172	89.300 62	36.200 27	33.300 24	59.300 42	90.600 62	631.800 440	12,9
2.000 m ² tot 4.999 m ²	88.600 29	336.000 108	110.900 39	64.600 21	65.900 21	113.900 39	179.700 55	959.600 312	19,7
5.000 m ² tot 9.999 m ²	65.300 9	302.000 45	135.300 20	58.400 8	9.900 1	72.600 12	83.500 10	726.900 105	14,9
vanaf 10.000 m ²	209.900 11	499.800 26	167.500 11	30.800 2	169.400 9	114.500 7	463.000 17	1.654.900 83	33,9
totaal m²	543.700	1.727.500	606.800	257.000	343.400	455.800	946.500	4.880.800	100,0
aantal objecten	506	2.160	402	295	238	388	554	4.543	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

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

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 5 jaar	11.500	39.300	15.900	6.100	500	5.200	57.600	136.100	2,9
tussen 5 en 10 jaar	124.500	157.000	20.700	3.100	21.800	27.000	56.200	410.300	8,8
tussen 10 en 15 jaar	78.100	167.800	37.000	9.500	4.800	16.600	44.300	358.100	7,7
ouder dan 15 jaar	224.900	1.220.000	505.900	232.000	299.200	360.800	751.100	3.594.200	77,3
totaal m²	515.000	1.606.400	595.700	251.000	331.700	411.700	901.300	4.648.800	100,0
aantal objecten	496	2.000	411	288	233	384	551	4.363	

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

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 3b Voorraad bedrijfsruimte naar leeftijd in de Drechtsteden per 1.1.2020 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 5 jaar	34.800	70.700	21.900	14.600	16.100	5.500	37.500	201.100	4,2
tussen 5 en 10 jaar	63.100	98.400	12.400	3.300	2.400	13.800	60.300	253.700	5,3
tussen 10 en 15 jaar	107.000	139.500	37.200	5.900	25.200	26.300	27.700	368.900	7,7
ouder dan 15 jaar	320.700	1.374.500	533.800	224.300	296.400	408.900	812.200	3.970.800	82,8
totaal m²	525.600	1.683.100	605.300	248.100	340.100	454.600	937.700	4.794.500	100,0
aantal objecten	498	2.182	401	298	232	397	549	4.557	

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

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 3c Voorraad bedrijfsruimte naar leeftijd in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 5 jaar	14.100	111.100	15.000	22.500	6.100	5.700	34.500	208.900	4,3
tussen 5 en 10 jaar	98.800	69.000	12.300	7.100	14.100	4.300	22.100	227.700	4,7
tussen 10 en 15 jaar	131.600	143.800	41.700	5.300	23.300	29.400	53.300	428.500	8,8
ouder dan 15 jaar	299.300	1.403.600	537.800	222.000	299.500	416.500	835.800	4.014.400	82,2
totaal m²	543.700	1.727.500	606.800	257.000	343.400	455.800	946.500	4.880.800	100,0
aantal objecten	506	2.160	402	295	238	388	554	4.543	

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

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Aanbod

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

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
op oude bedrijventerreinen	6.900	70.800	12.100	8.600	7.100	12.900	35.200	153.600	64,8
op nieuwe bedrijventerreinen	13.000	41.200	-	-	500	-	13.100	67.800	28,6
overige locaties	-	6.200	5.300	200	2.400	900	500	15.500	6,5
totaal	19.900	118.300	17.400	8.800	10.100	13.800	48.800	237.100	100,0
aantal objecten	24	119	14	19	13	19	51	259	

Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Tabel 4b Aanbod bedrijfsruimte naar locatie in de Drechtsteden per 1.1.2020 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
op oude bedrijventerreinen	1.700	172.700	1.700	600	3.400	1.900	9.900	191.900	68,5
op nieuwe bedrijventerreinen	66.000	15.300	-	-	1.000	-	1.200	83.500	29,8
overige locaties	-	1.000	-	-	3.800	-	-	4.800	1,7
totaal	67.700	189.000	1.700	600	8.200	1.900	11.100	280.200	100,0
aantal objecten	7	30	2	3	10	5	10	67	

Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Tabel 4c Aanbod bedrijfsruimte naar locatie in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
op oude bedrijventerreinen	800	35.000	1.200	600	3.100	4.000	7.400	52.100	32,0
op nieuwe bedrijventerreinen	65.900	32.600	-	-	1.100	-	1.200	100.800	61,9
overige locaties	-	5.800	-	-	3.800	-	400	10.000	6,2
totaal	66.700	73.400	1.200	600	8.000	4.000	9.000	162.900	100,0
aantal objecten	4	30	1	2	8	5	10	60	

Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

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

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	200 3	1.400 20	-	200 3	-	100 1	400 6	2.300 33 obj.	1,0
100 m ² tot 250 m ²	1.600 11	5.700 35	100 1	1.500 9	600 4	1.100 6	2.800 19	13.400 85 obj.	5,7
250 m ² tot 500 m ²	300 1	8.000 20	800 2	1.400 4	1.000 3	1.500 5	2.100 5	15.100 40 obj.	6,4
500 m ² tot 1.000 m ²	3.000 4	13.500 19	1.700 3	-	1.100 2	2.300 3	5.600 8	27.200 39 obj.	11,5
1.000 m ² tot 1.999 m ²	2.600 2	26.400 18	5.800 5	3.000 2	2.400 2	4.800 3	10.700 8	55.700 40 obj.	23,5
2.000 m ² tot 4.999 m ²	5.400 2	12.700 4	9.000 3	2.600 1	4.900 2	3.900 1	6.800 2	45.300 15 obj.	19,1
5.000 m ² tot 9.999 m ²	6.900 1	8.200 1	-	-	-	-	20.300 3	35.400 5 obj.	14,9
vanaf 10.000 m ²	-	42.400 2	-	-	-	-	-	42.400 2 obj.	17,9
totaal	19.900	118.300	17.400	8.800	10.100	13.800	48.800	237.100	100,0
aantal objecten	24	119	14	19	13	19	51	259 obj.	

Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Tabel 5b Aanbod bedrijfsruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2020 (in m² en aantal objecten)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	200 3	200 3	-	-	100 1	-	-	500 7	0,2
100 m ² tot 250 m ²	100 1	500 3	-	300 2	600 3	600 3	500 2	2.600 14	0,9
250 m ² tot 500 m ²	-	2.400 7	-	300 1	700 2	500 1	1.000 3	4.900 14	1,7
500 m ² tot 1.000 m ²	1.500 2	2.600 4	600 1	-	2.000 2	800 1	1.300 2	8.300 12	3,0
1.000 m ² tot 1.999 m ²	-	8.100 6	1.100 1	-	1.500 1	-	1.200 1	12.000 9	4,3
2.000 m ² tot 4.999 m ²	-	9.800 3	-	-	3.800 1	-	7.200 2	20.800 6	7,4
5.000 m ² tot 9.999 m ²	-	14.200 2	-	-	-	-	-	14.200 2	5,1
vanaf 10.000 m ²	66.000 1	151.100 2	-	-	-	-	-	217.100 3	77,5
totaal	67.700	189.000	1.700	600	8.200	1.900	11.100	280.200	100,0
aantal objecten	7	30	2	3	10	5	10	67	

Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Tabel 5c Aanbod bedrijfsruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in m² en aantal objecten)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	100 2	300 3	-	-	100 1	-	-	400 6	0,2
100 m ² tot 250 m ²	-	800 4	-	300 1	600 3	400 2	500 2	2.600 12	1,6
250 m ² tot 500 m ²	-	1.800 5	-	300 1	400 1	500 1	1.100 3	4.000 11	2,5
500 m ² tot 1.000 m ²	700 1	3.800 6	-	-	600 1	900 1	2.300 3	8.200 12	5,0
1.000 m ² tot 1.999 m ²	-	7.200 5	1.200 1	-	-	-	1.500 1	9.800 7	6,0
2.000 m ² tot 4.999 m ²	-	10.900 3	-	-	6.300 2	2.300 1	3.800 1	23.300 7	14,3
5.000 m ² tot 9.999 m ²	-	6.900 1	-	-	-	-	-	6.900 1	4,2
vanaf 10.000 m ²	65.900 1	41.800 3	-	-	-	-	-	107.700 4	66,1
totaal	66.700	73.400	1.200	600	8.000	4.000	9.000	162.900	100,0
aantal objecten	4	30	1	2	8	5	10	60	

Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Leegstand

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

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
op oude bedrijventerreinen	13.900 4,1%	98.100 7,7%	43.100 8,8%	29.200 12,0%	9.800 3,3%	27.000 7,0%	91.300 10,6%	324.400 8,3%	79,8
op nieuwe bedrijventerreinen	22.800 16,6%	10.000 6,5%	-	-	1.200 13,6%	-	1.100 2,7%	35.100 10,0%	9,0
overige locaties	900 2,6%	21.000 11,8%	8.800 9,2%	500 6,9%	3.100 10,3%	3.200 11,8%	6.800 17,6%	44.300 10,8%	11,3
totaal	37.500	129.100	52.000	29.600	14.100	30.100	99.300	391.700	100,0
% voorraad	7,3%	8,0%	8,7%	11,8%	4,3%	7,3%	10,6%	8,4%	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking)

Tabel 6b Leegstand bedrijfsruimte naar locatie in de Drechtsteden per 1.1.2020 (in m² en als % van de voorraad)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
op oude bedrijventerreinen	2.900 0,8%	28.000 2,1%	40.000 8,2%	7.900 3,3%	12.100 4,2%	22.100 5,1%	33.200 3,9	146.100 5,6%	76,4
op nieuwe bedrijventerreinen	2.200 1,5%	5.300 2,8%	1.300 11,0%	-	200 0,8%	-	400 0,9%	9.500 3,8%	5,0
overige locaties	-	23.400 15,0%	3.900 3,7%	400 5,4%	1.300 4,6%	800 3,9%	6.000 17,4%	35.700 13,0%	18,7
totaal	5.100	56.700	45.100	8.300	13.600	22.900	39.700	191.300	100,0
% voorraad	1,0%	3,4%	7,5%	3,3%	4,0%	5,0%	4,2%	4,0%	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 6c Leegstand bedrijfsruimte naar locatie in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in m² en als % van de voorraad)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
op oude bedrijventerreinen	6.500 1,8%	29.000 2,1%	32.800 6,7%	6.000 2,4%	10.900 3,8%	17.200 3,9%	19.900 2,3	122.300 3,0%	68,4
op nieuwe bedrijventerreinen	3.900 2,6%	2.600 1,3%	1.000 8,5%	-	-	-	200 0,4%	7.700 1,8%	4,3
overige locaties	12.500 38,7%	23.700 15,9%	1.100 1,1%	400 6,1%	800 2,8%	3.200 17,0%	7.000 20,4%	48.800 13,1%	27,3
totaal	22.900	55.200	34.900	6.400	11.800	20.500	27.100	178.700	100,0
% voorraad	4,2%	3,2%	5,8%	2,5%	3,4%	4,5%	2,9%	3,7%	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

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

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	800 19	9.900 187	800 12	1.700 24	300 3	800 14	800 12	15.100 271 obj.	3,9
100 m ² tot 250 m ²	2.100 16	16.100 105	900 6	3.200 18	2.000 11	3.400 21	6.300 43	34.000 220 obj.	8,7
250 m ² tot 500 m ²	3.900 12	18.800 52	7.000 19	4.400 13	1.800 5	3.700 11	7.200 21	46.800 133 obj.	11,9
500 m ² tot 1.000 m ²	4.300 6	20.400 29	12.100 17	2.400 4	5.400 7	7.100 10	12.900 20	64.600 93 obj.	16,5
1.000 m ² tot 1.999 m ²	5.900 4	28.200 21	7.500 5	4.000 3	1.700 1	7.100 5	15.200 10	69.600 49 obj.	17,8
2.000 m ² tot 4.999 m ²	- -	13.700 4	16.500 6	5.400 2	2.900 1	8.100 3	11.900 5	58.500 21 obj.	14,9
5.000 m ² tot 9.999 m ²	8.500 1	10.800 2	7.100 1	8.600 1	- -	- -	5.200 1	40.200 6 obj.	10,3
vanaf 10.000 m ²	12.000 1	11.100 1	- -	- -	- -	- -	39.800 2	62.900 4 obj.	16,1
totaal m²	37.500	129.100	52.000	29.600	14.100	30.100	99.300	391.700	100,0
aantal objecten	59	401	66	65	28	64	114	797 obj.	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 7b Leegstand bedrijfsruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2020 (in m² en aantal objecten)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	200 4	4.800 84	200 4	600 8	100 1	800 15	600 7	7.200 123 obj.	3,8
100 m ² tot 250 m ²	1.700 12	7.800 48	500 3	1.600 10	1.100 6	3.100 21	3.100 20	18.900 120 obj.	9,9
250 m ² tot 500 m ²	2.200 6	9.300 27	4.700 13	1.800 5	1.200 3	4.100 12	3.000 9	26.400 75 obj.	13,8
500 m ² tot 1.000 m ²	-	7.500 10	8.000 11	1.400 2	2.900 4	8.100 11	8.300 12	36.200 50 obj.	18,9
1.000 m ² tot 1.999 m ²	1.000 1	14.500 10	7.900 6	2.900 2	4.400 3	1.600 1	7.100 5	39.300 28 obj.	20,5
2.000 m ² tot 4.999 m ²	-	5.000 2	4.400 2	-	3.800 1	5.200 2	12.400 4	30.800 11 obj.	16,1
5.000 m ² tot 9.999 m ²	-	8.000 1	7.700 1	-	-	-	5.200 1	20.800 3 obj.	10,9
vanaf 10.000 m ²	-	-	11.800 1	-	-	-	-	11.800 1 obj.	6,2
totaal m²	5.100	56.700	45.100	8.300	13.600	22.900	39.700	191.300	100,0
aantal objecten	23	182	41	27	18	62	58	411 obj.	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 7c Leegstand bedrijfsruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in m² en aantal objecten)

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	200 3	4.200 84	200 4	600 8	100 1	300 4	800 10	6.300 114 obj.	4,4
100 m ² tot 250 m ²	1.300 10	7.700 47	500 3	1.100 8	900 5	1.700 13	1.900 13	15.100 99 obj.	10,9
250 m ² tot 500 m ²	2.000 6	7.600 22	3.200 9	1.800 5	1.500 4	3.400 10	3.500 10	23.100 66 obj.	13,9
500 m ² tot 1.000 m ²	2.700 4	6.900 10	4.900 7	1.400 2	1.100 2	7.700 11	6.700 10	31.500 46 obj.	20,5
1.000 m ² tot 1.999 m ²	4.200 3	13.300 9	2.300 2	1.500 1	4.400 3	-	5.900 4	31.600 22 obj.	15,1
2.000 m ² tot 4.999 m ²	-	7.500 2	4.400 2	-	3.800 1	7.300 3	8.300 3	31.300 11 obj.	16,1
5.000 m ² tot 9.999 m ²	-	8.000 1	7.700 1	-	-	-	-	15.600 2 obj.	9,2
vanaf 10.000 m ²	12.500 1	-	11.800 1	-	-	-	-	24.300 2 obj.	10,0
totaal m²	22.900	55.200	34.900	6.400	11.800	20.500	27.100	178.700	100,0
aantal objecten	28	175	29	24	16	41	50	363 obj.	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

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

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 1 jaar	2.200	16.600	4.200	4.300	1.200	5.300	6.500	40.300	10,3
1 tot 2 jaar	2.500	20.800	13.600	12.800	6.800	3.600	47.300	107.400	27,4
2 tot 3 jaar	23.200	17.800	10.800	3.900	2.400	5.000	14.400	77.500	19,8
3 tot 5 jaar	4.000	27.200	7.000	3.400	1.300	5.200	10.400	58.500	14,9
5 tot 10 jaar	3.200	39.100	16.400	3.300	1.900	6.600	15.200	85.700	21,9
langer dan 10 jaar	2.400	6.600	-	1.300	-	4.100	5.300	19.700	5,0
totaal m²	37.500	129.100	52.000	29.600	14.100	30.100	99.300	391.700	100,0
aantal objecten	59	401	66	65	28	64	114	797	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 8b Leegstand bedrijfsruimte naar duur in de Drechtsteden per 1.1.2020 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 1 jaar	1.100	12.300	5.700	700	200	800	1.800	22.600	11,8
1 tot 2 jaar	2.800	5.100	8.700	100	300	3.400	7.800	28.100	14,7
2 tot 3 jaar	400	7.500	14.100	1.100	1.500	4.800	2.000	31.500	16,5
3 tot 5 jaar	300	9.600	5.700	2.200	9.500	1.500	4.700	33.400	17,5
5 tot 10 jaar	400	11.700	9.500	3.500	2.000	6.100	10.900	44.100	23,1
langer dan 10 jaar	200	9.500	1.300	700	200	6.300	12.500	30.700	16,0
totaal m²	5.100	56.700	45.100	8.300	13.600	22.900	39.700	191.300	100,0
aantal objecten	23	182	41	27	18	62	58	411	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 8c Leegstand bedrijfsruimte naar duur in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 1 jaar	13.900	9.900	1.500	400	1.100	4.700	3.100	34.600	19,4
1 tot 2 jaar	6.000	17.400	1.400	200	300	300	2.700	28.400	15,9
2 tot 3 jaar	2.300	5.100	7.800	100	300	3.400	3.500	22.600	12,6
3 tot 5 jaar	200	5.800	15.600	3.300	3.300	1.800	5.100	35.100	19,6
5 tot 10 jaar	400	7.100	4.900	1.900	6.100	4.700	6.900	32.000	17,9
langer dan 10 jaar	100	9.900	3.600	400	700	5.600	5.800	26.000	14,5
totaal m²	22.900	55.200	34.900	6.400	11.800	20.500	27.100	178.700	100,0
aantal objecten	28	175	29	24	16	41	50	363	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Opname

Tabel 9 Opname bedrijfsruimte per gemeente in de Drechtsteden in 2017-2020 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS
2017	12.400	57.700	24.600	12.400	28.600	23.500	28.600	187.500
2018	13.900	84.500	14.800	14.600	10.000	13.900	12.000	163.400
2019	11.000	127.800	12.400	13.600	16.200	14.500	24.800	220.100
2020	118.500	238.700	18.300	5.200	19.300	17.800	19.900	437.300
<i>gemiddelde 2017/2020</i>	38.900	127.200	17.500	11.500	18.500	17.400	21.300	252.100
<i>totaal 2017-2020</i>	155.800	508.700	70.100	45.800	74.100	69.700	85.300	1.008.300

Bron: Vastgoeddata (bewerking OCD)

Tabel 10 Opname bedrijfsruimte naar locatie in de Drechtsteden in 2017-2020 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
op oude bedrijventerreinen	39.600	264.400	60.400	45.000	55.700	32.500	70.100	567.400	56,3
op nieuwe bedrijventerreinen	26.000	186.700	-	-	8.600	-	14.300	235.400	23,3
overige locaties	90.100	57.500	9.700	700	9.700	37.100	900	205.500	20,4
<i>totaal</i>	155.800	508.700	70.100	45.800	74.100	69.700	85.300	1.008.300	100,0

Bron: Vastgoeddata (bewerking OCD)

Plancapaciteit

Tabel 11 Overzicht plancapaciteit bedrijventerreinen en bedrijfsruimte in de Drechtsteden per 1.1.2021

Gemeente	bedrijventerrein	direct beschikbaar	niet direct beschikbaar	ha	totaal aanbod m ² bvo
Alblasserdam	Polder Het Nieuwland	0,7	-	0,7	3.500 – 4.900
Alblasserdam	Nieuwland Nedstaal			pm	
totaal Alblasserdam		0,7	-	0,7	3.500 – 4.900
Dordrecht	Amstelwijck (bedrijven)	5,3	-	5,3	26.500 - 37.100
Dordrecht	Dordtse Kil III	14,3	6,6	21,9	109.500 – 153.300
Dordrecht	Distripark Dordrecht	6,0	36,0	42,0	210.000 - 294.000
totaal Dordrecht		25,6	42,6	68,2	341.000 – 477.400
Hardinxveld-Giessendam	Het Oog	4,0	6,0	10,0	50.000 – 70.000
totaal Hardinxveld-Giessendam		4,0	6,0	10,0	50.000 – 70.000
Hendrik-Ido-Ambacht	Ambachtsezoom	14,2	-	14,2	71.000 - 99.400
Hendrik-Ido-Ambacht	Antoniapolder	4,8	-	4,8	24.000 – 33.600
Hendrik-Ido-Ambacht	Bedrijvenpark Langeweg	2,0	-	2,0	10.000 - 14.000
Hendrik-Ido-Ambacht	voorheen Noordoevers ¹ ('Veersedijk')	-	-	-	-
totaal HI-Ambacht		21,0	-	21,0	105.000 – 147.000
totaal Papendrecht		0,0	0,0	0,0	0
Sliedrecht	De Driehoek			pm	
Sliedrecht	Stationspark 3	-	6,7	6,7	33.500 – 46.900
totaal Sliedrecht		0,0	6,7	6,7	33.500 – 46.900
Zwijndrecht	Bakestein	2,1	-	2,1	10.500 - 14.700
Zwijndrecht	voorheen Noordoevers ¹ ('Ringdijk')	-	-	-	-
totaal Zwijndrecht		2,1	-	2,1	10.500 – 14.700
totaal Drechtsteden		53,4	55,3	108,7	543.500 – 760.900

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

¹ wordt wellicht bestemd naar woningbouw

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

Tabel 12 Plan capaciteit bedrijventerreinen en bedrijfsruimte in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in hectare en m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
direct beschikbaar aanbod	0,7 3.500 - 4.900	25,6 128.000 - 179.200	4,0 20.000 - 28.000	21,0 105.000 - 147.000	-	-	2,1 10.500 - 14.700	53,4 267.000 - 373.800	49,1
niet direct beschikbaar aanbod	-	42,6 213.000 - 298.200	6,0 30.000 - 42.000	-	-	6,7 33.500 - 46.900	-	55,3 276.500 - 387.100	50,9
totale aanbod	0,7 3.500 - 4.900	68,2 341.000 - 477.400	10,0 50.000 - 70.000	21,0 105.000 -147.000	-	6,7 33.500 - 46.900	2,1 10.500 - 14.700	108,7 543.500 - 760.900	100,0
%	0,6	62,7	9,2	19,3	-	6,2	1,9	100,0	

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

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