

MARKTSCAN

1. Gerichte markinformatie

Het bieden van de flexibiliteit in het bestemmingsplan voor Eeneind West is geen doel op zich. Het moet de vertaling zijn van het gewenste ruimtegebruik van de bedrijven die zich gaan vestigen. Het kennen van de wensen van de eindgebruikers zijn hiervoor essentieel. De gebruikers zijn de reden dat een terrein ontwikkeld wordt en zij zorgen voor economische groei en werkgelegenheid.

Weten wat de eindgebruiker wil, is dan ook de basis onder de ontwikkeling van Eeneind West. De procedure en de flexibiliteit die hierin zo essentieel zijn, staan in dienst van de eindgebruikers.

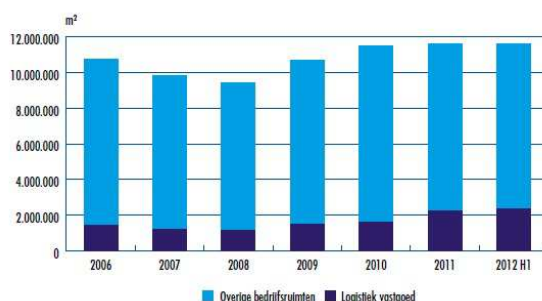
Door middel van een (gerichte) marktscan is de marktbehoefte zo concreet mogelijk in beeld gebracht. Via deskresearch zijn gegevens van transacties op regionaal en lokaal niveau in beeld gebracht. Daarnaast zijn diepte-interviews met bedrijfsmakelaar Verschuuren & Schreppers (de heer Eric de Hoogt) en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven gehouden (de heer Jan Veldsink – voorzitter van het OCN).

2. Markt op macroniveau

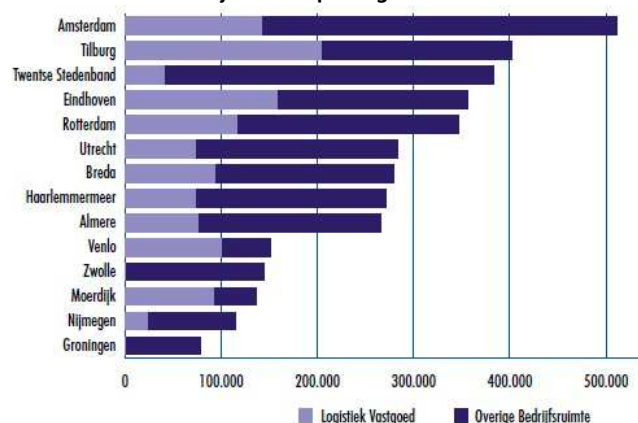
Aanbod

De totale omvang van het aanbod aan bedrijfsruimte is sinds 2010 redelijk constant. Op landelijk niveau ligt het iets onder de 12.000.000 m². In de regio Eindhoven is circa 350.000 m² beschikbaar, waarvan ongeveer 150.000 m² bestaat uit logistiek vastgoed.

1A: Aanbod van bedrijfsruimte naar bouwtype



1B: Aanbod van bedrijfsruimte per regio medio 2012

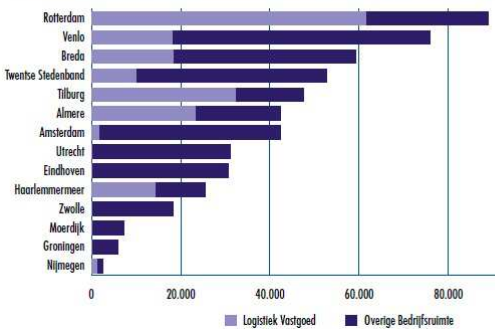


Bron: NVM – stand van zaken Nederlandse markt voor bedrijfsruimte (2012)

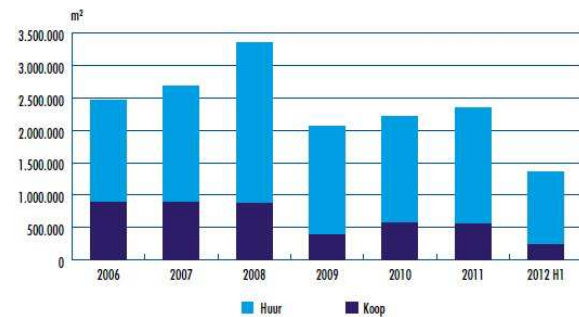
Opname

De opname in de regio Eindhoven lag in het eerste half jaar van 2012 rond de 50.000 m². Figuur 2A laat zien dat er geen opname was van logistiek vastgoed. De opname bestaat overwegend uit huurtransacties. Kooptransacties komen in de huidige markt uiterst moeilijk tot stand.

2A: Opname per regio 1^o helft 2012

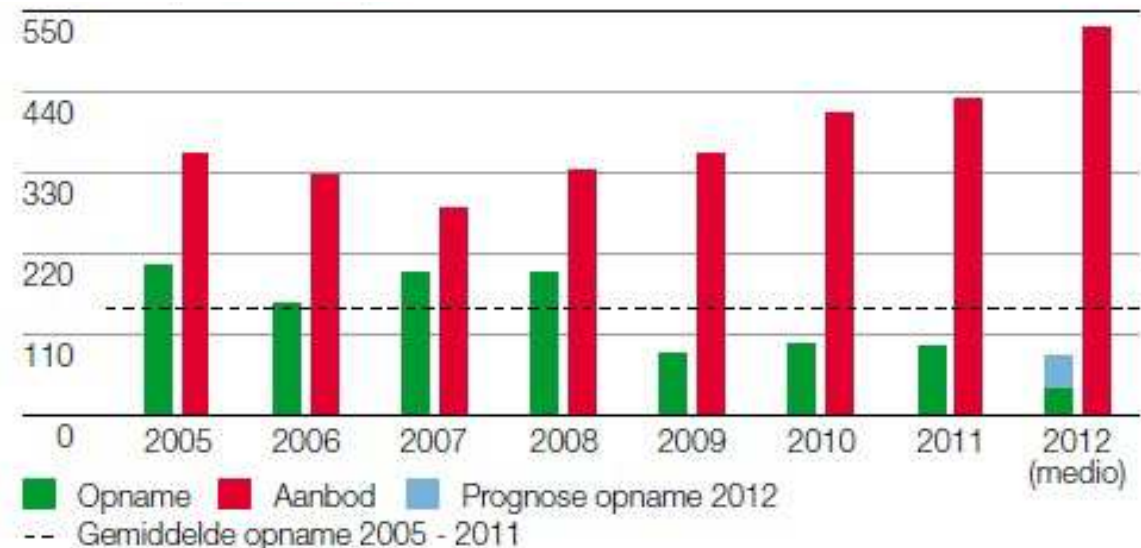


2B: Opname naar eigendomssituatie



Bron: NVM – stand van zaken Nederlandse markt voor bedrijfsruimte (2012)

3: Opname en aanbod regio Eindhoven (vanaf 750 m² vvo)



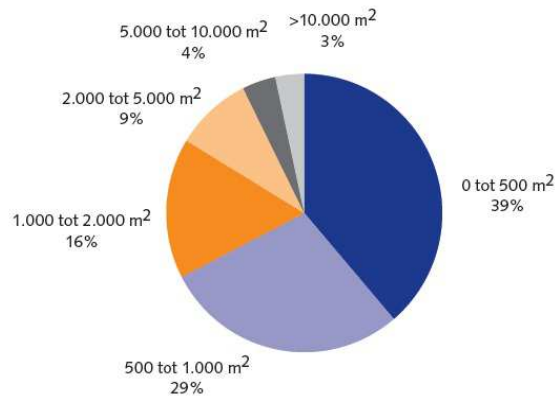
Bron: DTZ – Nederland compleet (medio 2012)

Grootteklasse

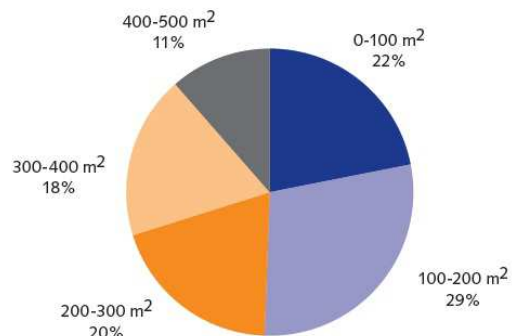
De opname naar grootteklasse wordt gekenmerkt door het zeer kleinschalige karakter. In Zuid-Nederland is ongeveer 70% van alle transacties kleiner dan 1.000 m² vvo. Voor Nederland als totaal is het beeld nog kleinschaliger. Hier geldt dat 50% van alle transacties kleiner zijn dan 500 m² vvo. Binnen dat landelijke totaal is 50% weer kleiner dan 200 m². Dat betekent dat 1 op de 4 transacties op de bedrijfsruimtemarkt kleiner is dan 200 m² vvo.

Ook is er sprake van een groei in de opname van de grootteklasse van 5.000 tot 10.000 m². Hoewel dit een aanzienlijk kleiner aantal transacties betreft, zijn de totale opnamecijfers in m² logischerwijs relatief veel groter (een transactie van 10.000 m² staat gelijk aan vijftig transacties van 200 m²).

4A: Opname grootteklasse Zuid (juli 2011 – juli 2012)



4B: Opname kleine metrages landelijk (juli 2011 – juli 2012)

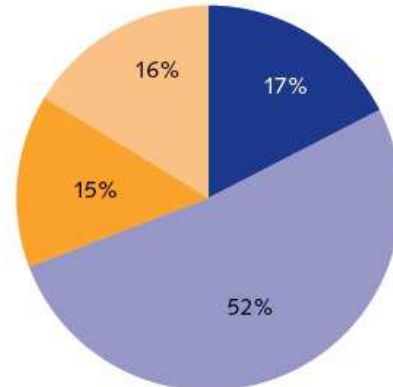


Bron: Dynamis – Spreekende cijfers bedrijfsruimtemarkt (2012)

Opname naar sectoren

De opname naar sector laat zien dat deze voor een belangrijk deel in het dienstensegment zit. Meer dan de helft is tussen juli 2011 en juli 2012 in dit segment gerealiseerd. De sectoren bouw & industrie, groothandel & detailhandel en transport vertegenwoordigen de overige 50% van de opname, ongeveer gelijkmatig verdeeld over de drie sectoren.

5: Opname naar sector (juli 2011 – juli 2012)

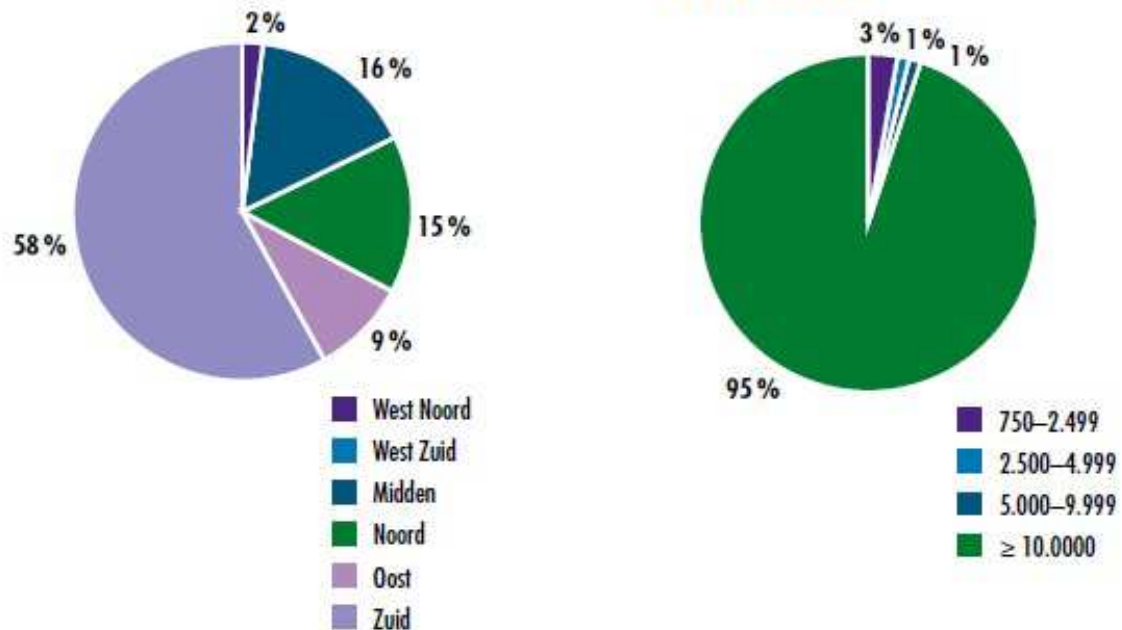


Bron: Dynamis – Spreekende cijfers bedrijfsruimtemarkt (2012)

Beleggingen

Veruit de grootste beleggingswaarde is in de eerste helft van 2012 gerealiseerd in Zuid-Nederland. Bijna 60% van het volume is in het zuiden gerealiseerd. Vrijwel de volledige waarde is door beleggers geïnvesteerd in grote objecten van 10.000 m² vvo en groter. Ook hier is de kleinschalige markt (750 – 2.499 m²) dominanter dan de grootteklassen van 2.500 – 4.999 m² en van 5.000 – 9.999 m².

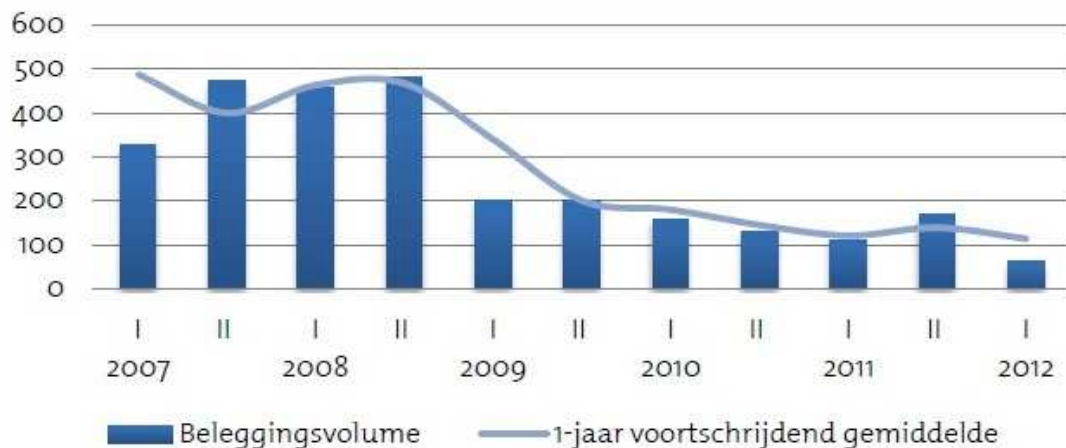
6: Beleggingen bedrijfsruimte naar regio en grootteklasse (eerste helft 2012)



Bron: NVM – stand van zaken Nederlandse markt voor bedrijfsruimte (2012)

Een duidelijke trend is zichtbaar bij beleggingen in niet-logistiek vastgoed. Sinds de top in 2007 en 2008 zijn deze afgegleden van circa 500 miljoen per half jaar naar circa 100 tot 150 miljoen per half jaar.

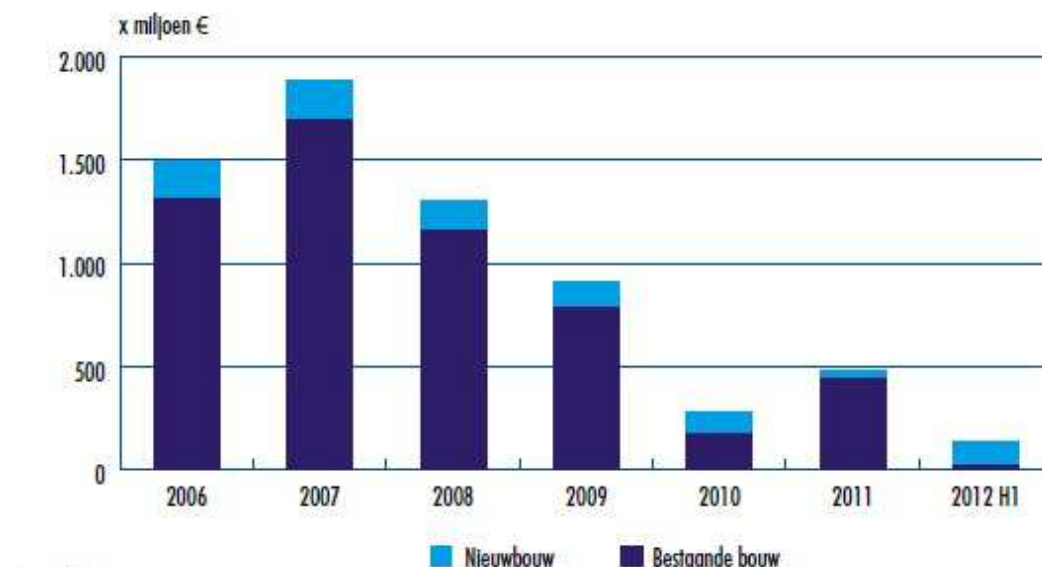
7: Ontwikkeling beleggingsvolume in niet-logistieke bedrijfsruimte



Bron: Troostwijk – de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt 2012

Ook figuur 8 toont de forse inkrimping van de beleggingsmarkt voor bedrijfsruimten. Omdat hierin het logistieke vastgoed is opgenomen, wijken de volumes af van figuur 7. In het eerste half jaar van 2012 daalde het volume met 53%. De waarde wordt sterk beïnvloed door een pakket aan logistieke objecten aan een Belgische belegger. Net als op de gebruikersmarkt was ook op de beleggingsmarkt financiering een beperkende factor. Banken bleven voorzichtig met het verstrekken van leningen en beleggers zochten vooral de koopjes of boden ver onder de vraagprijs (bron NVM).

8: Ontwikkeling beleggingen bedrijfsruimte naar bestaande en nieuwbouw



Bron: NVM – stand van zaken Nederlandse markt voor bedrijfsruimte (2012)

Toekomstperspectief

Alle indicatoren vertonen een negatieve beweging. De opname nam fors af terwijl het aanbod licht toenam. Huurprijzen daalden enigszins, maar de sterke negatieve ontwikkeling komt voort uit het beleggingsvolume dat in 2012 nog maar 1/3^e van het niveau in 2011 is.

9A en 9B: indicatoren bedrijfsruimtemarkt en vooruitzichten

	Opname	Aanbod	Huurprijzen	Beleggingsvol.
2012	983.000 m ²	11.700.000 m ²	€ 45 per m ²	€ 136 mln.
	-17%	+2%	-3%	-67%
2011	1.200.000 m ²	11.500.000 m ²	€ 47 per m ²	€ 413 mln.

	Aanbod	Opname	Huur	Beleggingen	BAR
Moderne bedrijfsruimte	→	→/↘	→	→	→/↗
Middensegment	→/↗	→/↘	→/↘	→/↘	↗
Verouderde bedrijfsr.	↑	↓	↓	↓	↑

Bron: Troostwijk – de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt 2012

Troostwijk voorziet voorlopig geen verbetering op de bedrijfsruimtemarkt. Moderne bedrijfsruimte onttrekt zich enigszins aan dit beeld.

3. Markt op microniveau

Blik op bestaande locaties

Voor een nieuw bedrijventerrein is de maatvoering één van de belangrijkste aspecten om in de planontwikkeling grip op te krijgen. Op macroniveau is de kleinschaligheid duidelijk zichtbaar.

10: luchtfoto bedrijventerrein Eeneind en omgeving



Bron: Google Earth

Door naar de bestaande situatie van de maatvoering van de kavels te kijken die direct grenzen aan het plangebied, dan valt op dat het voornamelijk middelgrote kavels betreffen. Het merendeel ligt tussen de 1.000 en 4.000 m². Aangevuld met enkele grootschalige kavels van circa 8.000 m². Het meest recent ontwikkelde plandeel herbergt vooral kavels van tussen de 1.000 en 2.000 m². In het gebied zijn circa vijf bedrijfsverzamelgebouwen gelegen waar kleinschalige dynamiek mogelijk wordt gemaakt.

11: Verkaveling bestaande bedrijventerrein Eeneind en omgeving



Bron: BRO

Transacties

Sinds 2003 hebben er 64 bedrijfsmatige transacties plaatsgevonden in Nuenen (bron transactiedatabase PropertyNL). De totale omvang in m² vvo bedroeg bijna 70.000 m², wat neerkomt op een gemiddeld transactievolume van 1.081 vvo m². De transacties zijn doorerekend met een gemiddeld bebouwd oppervlak van 70%. Daarmee komt de geschatte totale getransfereerde kavelomvang op bijna 10.000 m² en de gemiddelde kavelmaat op 1.000 m².

Per jaar vinden er gemiddeld zes transacties plaats. 2010 en 2005 waren de jaren met de meeste transacties, respectievelijk 13 en 10. Op het meetmoment in 2012 (medio oktober) waren twee transacties bekend. Sinds 2008 is de gemiddelde transactieomvang in m² vvo en kaveloppervlakte aanzienlijk afgenomen.

Aangetekend dient te worden dat het gebruikstransacties op de particuliere markt betreft en nieuwbouwkavels die vanuit de gemeente verkocht zijn niet in het overzicht zijn opgenomen. De databank van PropertyNL biedt daarnaast inzicht in een groot aantal transacties, maar is niet volledig.

Op de volgende pagina is het volledige transactieoverzicht, ontleend aan PropertyNL, opgenomen.

2012							
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2	Transactiedatum
De Huifkes 11	335	125	479	12.000		36	19-4-2012
De Tienden 42	312	56	446	15.600		50	31-8-2012
Totaal	647	181	924				
Gemiddeld / aantal	324	91	462			Aantal	2
2011							
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2	Transactiedatum
De Tienden 54	670	110	957	33.600		50	30-3-2011
Collse Hoefdijk ong.	3.200	1.100	4.571		3.205.000	83	25-11-2011
De Tienden 38-38a	312	56	446	15.600		50	19-7-2011
De Huifkes 58a	353	92	504	24.000		68	11-5-2011
Collse Heide 50d	150	20	214				16-3-2011
Collse Heide 54	810	0	1.157	45.000		56	31-1-2011
Totaal	5.495	1.378	7.850				
Gemiddeld / aantal	916	230	1.308			Aantal	6
2010							
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2	Transactiedatum
Den Binnen 3	680	0	971		387.500	47	4-10-2010
De Huifkes 32	1.160	230	1.657	70.000		60	1-7-2010
Den Binnen 24	865	0	1.236		375.000	36	2-12-2010
De Tienden 40	312	56	446	15.000		48	3-3-2010
De Huifkes 29	478	224	683	34.000		71	10-3-2010
De Huifkes 33-33p	213	0	304	19.500		32	3-11-2010
De Tienden 24-26	324	183	463	18.500		57	3-3-2010
De Tienden 24-26	231	0	330	17.500		76	31-5-2010
De Huifkes 110-116	780	0	1.114	64.000		82	29-10-2010
De Huifkes 32-106	1.522	176	2.174		750.000	41	5-7-2010
De Tienden 56	565	195	807	33.600		59	3-9-2010
De Tienden 2	566	0	809				3-9-2010
De Tienden 2	434	0	620				24-11-2010
Totaal	8.130	1.064	11.614				
Gemiddeld / aantal	625	82	893			Aantal	13
2009							
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2	Transactiedatum
De Tienden 2	413	0	590		250.000	50	30-3-2009
De Huifkes 33-33p	206	80	294	15.500		75	30-3-2009
De Huifkes 33-33p	156	0	223		215.000	115	5-3-2009
Spegelt 102	347	0	496		294.000	71	6-3-2009
De Tienden 24-26	245	105	350		194.600	66	7-5-2009
De Tienden 24-26	218	0	311		270.000	103	14-1-2009
De Tienden 24-26	251	108	353	14.400		57	15-10-2009
De Pinckart 2-4	2.730	125	3.900				22-12-2009
Totaal	4.566	418	6.523				
Gemiddeld / aantal	571	52	815			Aantal	8
2008							
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2	Transactiedatum
Opwettenseweg 77c	750	750	1.071				8-5-2008
De Huifkes 33-33p	213	0	304	15.000		70	6-3-2008
De Huifkes 33-33p	158	0	226		210.000	111	2-6-2008
De Huifkes 33-33p	206	0	294	15.038		73	16-4-2008
De Huifkes 33-33p	158	0	226		195.000	103	5-3-2008
De Tienden 24-26	1.325	135	1.893		705.000	44	23-1-2008
Spegelt 82	237	0	339				14-2-2008
De Tienden 18	600	0	857	45.000		75	14-11-2008
Totaal	3.647	885	5.210				
Gemiddeld / aantal	456	111	651			Aantal	8

2007							
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2	Transactiedatum
De Tienden 54	500	0	714				10-7-2007
Collseweg 23	3.703	0	5.290		2.500.000	56	3-9-2007
De Huifkes 13	498	0	711	32.000		64	25-9-2007
Collseweg 10-16	436	122	623	32.000		73	22-2-2007
Cookeveld 3c	850	0	1.214		510.000	50	19-9-2007
Totaal	5.987	122	8.553				
Gemiddeld / aantal	1.197	24	1.711			Aantal	5
2006							
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2	Transactiedatum
Collse Hoefdijk 16	8.674	0	12.391		4.600.000	44	6-9-2006
Collseweg 16	586	150	837	36.000			4-4-2006
De Huifkes 33-33p	2.264	364	3.234		1.025.000	38	3-11-2006
Spegelt 102	263	0	376	22.000		84	14-11-2006
Spegelt 1-3	1.116	176	1.594		650.000	49	21-2-2006
Totaal	12.903	690	18.433				
Gemiddeld / aantal	2.581	138	3.687			Aantal	5
2005							
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2	Transactiedatum
Berg 22	1.478	1.272	2.111		1.275.000	72	27-5-2005
Duivendijk	200	450	286	150.000		750	11-3-2005
Duivendijk	1.842	342	2.631	113.000		61	8-12-2005
De Huifkes 68	460	235	657	32.500		71	21-3-2005
Spegelt 98	305	90	436	20.000		66	17-5-2005
Eeuwselsestraat 4	298	140	426		330.000	32	10-11-2005
Collse Hoefdijk 16	8.714	835	12.449	390.000		45	26-7-2005
Collseweg 10	906	672	1.294	85.000		34	7-6-2005
Gulberg 10	5.800	0	8.286		1.750.000	25	25-1-2005
Spegelt 53	1.060	180	1.514				23-12-2005
Totaal	21.063	4.216	30.090				
Gemiddeld / aantal	2.106	422	3.009			Aantal	10
2004							
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2	Transactiedatum
Duivendijk 5C	516	0	737	25.000		48	29-10-2004
Spegelt 56	1.850	0	2.643	216.000		117	16-3-2004
Collseweg 10-16	436	122	623	30.000		69	9-2-2004
Spegelt 37	737	205	1.053		550.000	62	16-11-2004
Totaal	3.539	327	5.056				
Gemiddeld / aantal	885	82	1.264			Aantal	4
2003							
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2	Transactiedatum
De Tienden 30-32	700	130	1.000		382.000	45	30-6-2003
De Huifkes 87	2.100	100	3.000		1.050.000	42	14-4-2003
Eeneind 38	400	100	571		480.000	100	9-4-2003
Totaal	3.200	330	4.571				
Gemiddeld / aantal	1067	110	1524			Aantal	3

4. Concurrerende locatie in de regio

In de regio is het aanbod aan nieuwe bedrijventerreinen redelijk beperkt. In Geldrop ligt het dichtstbijzijnde aanbod, maar is het aantal nog beschikbare kavels klein. Andere terreinen die concurreren met Eeneind West zijn (bron SRE + bewerking BRO):

- Geldrop-Mierlo: Bijenkorf, Barrier, Emopad, Spaarpot
- Helmond: Hoogeind, Groot Schooten
- Veldhoven: Habraken, Zandven, uitbreiding de Run
- Eindhoven: Beatrixcomplex, Eindhoven Airport, Park Forum Zuid
- Best: Breeven, Ploegstraat / Best-Zuid, 't Zand
- Deurne: Helmondsingel
- Waalre: Diepenvoorde, Waalre Noord

De locaties in Geldrop-Mierlo, Veldhoven en Best lijken de meest directe concurrenten van Eeneind West. Het betreffen gemengde terreinen waar vergelijkbare typen bedrijvigheid als in Nuenen terecht kunnen. In Helmond ligt het BZOB terrein, dat een profiel kent van grootschalige (proces)industrie en logistiek en daarmee niet concurrerend is.

De bereikbaarheid van Eeneind West is minder dan de terreinen in Veldhoven, Eindhoven, Best en Waalre. Grotere bedrijven, met name in de logistiek, zullen zich naar verwachting eerder op deze gemeenten oriënteren.

5. Marktprofiel Eeneind West

In de marktinformatie en de transactieoverzichten komt naar voren dat de behoefte de afgelopen jaren vooral kleinschalig is geweest met een sterk accent op huurtransacties. Het verdient dan ook aanbeveling ruimte te bieden aan kleine kavels. En om deze zowel te koop als te huur aan te bieden.

In aanvulling op de transacties geven marktpartijen aan dat een aantal segmenten in de markt van Nuenen en omgeving moeizaam bediend wordt. Omdat de locaties niet beschikbaar zijn, zijn ze ook niet in de transactieoverzichten opgenomen. Het gaat om:

- De behoefte aan koopaanbod met een kavelgrootte van 1.500 tot 2.000 m² (met uitschieters naar 2.500 m²). Dit soort kavels komt beperkt voor in het huidige aanbod, dat overwegend uit huurobjecten bestaat.
- Ook grootschalige kavels met milieuruimte zijn schaars in de regio, waardoor ook hier marktkansen voor bestaan.
- Er is eveneens behoefte aan kavels met voldoende mogelijkheden voor buitenopslag

Ten aanzien tot het huidige plan betekent dit dat de verplichting tot een minimaal bebouwingspercentage van 60% mogelijk tot problemen leidt. Dit zou eventueel in de actualisatie van het moederplan (2014) meegenomen kunnen worden.

Concluderend geldt dat de behoefte aan flexibiliteit door de markt wordt onderschreven. Er lijkt zowel een kleinschalige als (middel)grote behoefte te bestaan, zowel in huur- als in de koopconstructies.

Geadviseerd wordt:

- In te zetten op een sterk gemengd profiel ten aanzien van maatvoering, milieu, activiteiten en beeldkwaliteit.
- Het gemengde profiel beperkt te clusteren / sturen naar deelgebieden ten aanzien van maatvoering en activiteiten, maar dit te toetsen op milieu en logistiek.
- Een kleinschalige tot middelgrote verkaveling aan te houden van tussen de 500 m² en 3.000 m².
- Ruimte te reserveren voor grootschalige kavels vanaf 3.000 m² tot circa 2 ha.
- Ruimte te reserveren voor kavels met milieuruimte.
- Flexibiliteit te bieden in de bebouwingspercentages.

BRO

18 december 2012

211X06159