



# LEEGSTAND OP NEDERLANDSE BEDRIJVENTERREINEN

## EEN ANALYSE VAN HET PROBLEEM EN MOGELIJKE OPLOSSINGEN

---

Structurele leegstand op Nederlandse bedrijventerreinen, het is een snel groeiend probleem. Om dat probleem te kunnen aanpakken, is het noodzakelijk te weten hoe het precies in elkaar zit. In welke regio's of steden is sprake van veel leegstand? Wat zijn de belangrijkste oorzaken en welke oplossingen zijn denkbaar? NVM Business deed onderzoek om het antwoord op deze vragen te vinden. In deze rapportage leest u de uitkomsten.

# DE LEEGSTAND IN BEELD: SPREIDING EN OORZAKEN

Nederland telt ongeveer 3600 bedrijventerreinen. 1 op de 3 daarvan is verouderd, wat neerkomt op meer dan 1000 terreinen. Dat blijkt uit cijfers van IBIS, het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem van VROM, Stec Groep en Arcadis. Deze cijfers staan echter in brede kring ter discussie. Volgens de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen is slechts 55% van die 1000 bedrijventerreinen werkelijk verouderd. Gaan we uit van dit optimistische scenario, dan is er in Nederland ongeveer 18.000 hectare bedrijventerrein dat geherstructureerd moet worden. Dat is nog steeds een hele opgave. De regionale verschillen zijn groot. Volgens IBIS liggen de meeste verouderde bedrijventerreinen in Noord-Brabant, Noord-Holland en Zuid-Holland. Uit het onderzoek dat de NVM heeft uitgevoerd, blijkt dat er ook tussen gemeenten zeer grote verschillen zijn.

ADRES	AANTAL TERREINEN ABSOLUUT	AANTAL TERREINEN RELATIEF	BRUTO HECTARE	NETTO HECTARE
Wel verouderd	1.061	29,6%	32.306	24.441
Niet verouderd	2.168	60,2%	55.203	40.310
Onbekend	373	10,4%	9.573	6.713
<b>Totaal</b>	<b>3.602</b>	<b>100%</b>	<b>97.083</b>	<b>71.465</b>

## Leegstand in oude industriesteden

Oude industriesteden kennen vaak een hoge mate van leegstand. In deze steden zijn veel verouderde bedrijventerreinen te vinden die niet meer voldoen aan de eisen van de moderne tijd. De bedrijfsruimte op de terreinen is bijvoorbeeld vaak qua hoogte niet toereikend voor de productie. De kantoorruimte die bij de gebouwen hoort, is in verhouding te groot of de maximale vloerbelasting van de bedrijfsruimte is te laag. Op sommige bedrijventerreinen hebben de logistieke bedrijfsruimten te weinig loading docks. Enschede, van oudsher een textielstad, is een goed voorbeeld van een stad die veel veroudering kent. Met name in het havengebied is veel verouderd vastgoed te vinden. Tilburg en Waalwijk vallen ook in deze categorie. Deze steden hebben bovendien erg geleden onder de klap die de logistieke sector te verwerken heeft gekregen tijdens de kredietcrisis.

## Verhouding kantoor- en bedrijfsruimte

Niet alleen de echte industriesteden kampen echter met verouderde terreinen. Zo heeft bedrijventerrein Lage Weide in Utrecht veel verouderd vastgoed. Veel panden

hier kennen een ongunstige verhouding tussen kantoor- en bedrijfsruimte. Vaak is de kantoorruimte te groot. Ook staan panden er leeg omdat ondernemingen alleen geïnteresseerd zijn in de kantoorruimte op het perceel, maar verplicht worden ook de bijbehorende bedrijfshal af te nemen.

## Te veel gronduitgifte in jonge steden

Ook in veel relatief nieuwe steden komt een hoge mate van leegstand voor. Lelystad heeft vooral een overschot aan bedrijfsruimte op kleinere bedrijventerreinen in woongebieden. Almere kent niet alleen een groot aantal leegstaande bedrijfsgebouwen, maar ook bedrijventerreinen die sterk verpauperd zijn. De openbare ruimte heeft hier erg onder te lijden. De leegstand in Almere is voornamelijk te wijten aan het feit dat er te veel is bijgebouwd. Gronduitgifte is een belangrijke inkomstenbron voor de gemeente. Ondanks de hoge mate van leegstand wordt er nog steeds nieuwe grond uitgegeven waarop bedrijfsruimte ontwikkeld mag worden.

## Overaanbod van oudere bouw

Grote steden kennen ook hun problematische bedrijventerreinen. Amsterdam kampt vooral met overaanbod in de Afrika- en Australiëhaven (Havens-West). Op deze terreinen is met name oudere bouw te vinden en er is ontheffing voor de hogere milieucategorieën. Het grootste probleem is dat de meeste gebouwen te laag zijn voor moderne logistieke bedrijvigheid. Een ander probleem is de inflexibiliteit van het bestemmingsplan: alleen sterk havengerelateerde bedrijven mogen ruimte huren op het terrein. In de praktijk betekent dit dat deze bedrijven een raamcontract afsluiten met het havenbedrijf en zo vastleggen dat ze op regelmatige basis diensten van het bedrijf afnemen. Het gevolg is dat er veel leegstand is in dit gebied. Vaak gaat het om grote metrages. Daarnaast staat er veel bedrijfsruimte leeg op terreinen waar bedrijvigheid binnen de hogere milieucategorieën is toegestaan. De belangrijkste oorzaak hiervan is de verhuisbeweging van dit soort bedrijven vanuit Amsterdam richting bedrijventerreinen in Hoofddorp en Schiphol. Deze bedrijven hebben een sterke voorkeur om dicht bij de luchthaven te zitten.

## Verpaupering

Rotterdam kampt vooral met verouderde bedrijventerreinen waarop ruimte voor productiebedrijven, opslag en groothandels beschikbaar is. Op bedrijventerrein Spaanse Polder zijn de huren laag, wat het terrein aantrekkelijk maakt voor laagwaardige bedrijvigheid zoals de handel in tweedehandsauto's. Bovendien kent het terrein een zeer hoge bebouwingsgraad. Dit alles werkt

verpaupering van het terrein in de hand. De activiteiten op bedrijventerrein Waalhaven-Zuid spelen zich vooral af op het gebied van de haven. Met name gebouwen bedoeld voor (bulk)opslag zijn goed vertegenwoordigd. Het probleem met deze panden is dat ze niet modern genoeg zijn voor de eisen die thans gesteld worden: ze zijn te laag en de vloerbelasting is vaak slecht. Bovendien ontberen ze loading docks.

### **Kleinere metrages wel in trek**

In sommige steden is de hoge mate van leegstand bijna in zijn geheel toe te schrijven aan terreinen met een handvol grote leegstaande bedrijfsruimten. In Deventer staan een paar heel grote logistieke centra leeg, die het leeuwendeel van de leegstand veroorzaken. In Amsterdam is de leegstand vooral geconcentreerd in de Havens-West. Het aantal leegstaande panden valt nog mee, maar het gaat hier om metrages tot wel 17.000 vierkante meter.

Hier staat tegenover dat er in veel steden nog wel een markt is voor terreinen die kleinere metrages kunnen huisvesten. In Amsterdam is er op sommige bedrijventerreinen zelfs schaarste aan kleinere bedrijfsruimten (kleiner dan 300 vierkante meter). In Zaandam, Eindhoven en Deventer is de markt voor terreinen met kleinere bedrijfsruimten duidelijk beter dan voor die met grote. Almere en Amersfoort kampen met een hoge mate van leegstand, maar op terreinen met kleinere bedrijfsruimten is het probleem iets minder nijpend. In Nijmegen vindt momenteel een herontwikkeling plaats in de kanaalhavens. Hierbij kopen ontwikkelaars grond op, slopen de panden en zetten er kleinere bedrijfshallen neer voor doorstarters in plaats van de grote bedrijfshallen die er stonden.

### **Gevolgen van de crisis**

Iedere regio kent dus zijn eigen problematiek en de oorzaken van de leegstand zijn verschillend. Wat de regio's gemeenschappelijk hebben, is dat de kredietcrisis de al aanwezige problemen verder aan de oppervlakte heeft gebracht of heeft verergerd. Zo heeft de logistieke sector te maken gehad met een forse terugslag. Daarnaast staan op veel terreinen showrooms leeg omdat de automotive sector een flinke klap te verwerken heeft gekregen. Terreinen met ruimte die te koop wordt aangeboden, hebben het moeilijk, omdat ondernemers de financiering niet rond kunnen krijgen bij de bank. Tegelijkertijd laten ontwikkelaars hun prijzen zakken om de pijnlijng gevuld te houden, waardoor het aantrekkelijk wordt voor ondernemers om nieuwe bedrijfsruimte te laten bouwen. Dit betekent in vrijwel alle gevallen dat er op een ander bedrijventerrein ruimte leeg komt te staan.

---

*In Nederland  
moet minimaal  
18.000 hectare  
bedrijventerrein  
geherstructureerd  
worden*

---

# 2 HERSTRUCTURERINGS- PLANNEN

## Visie of gronduitgifte?

Makelaars zien een grote verscheidenheid in de manier waarop binnen de verschillende gemeenten wordt omgegaan met leegstand op bedrijventerreinen. Aan het ene uiterste staan gemeenten waar een duidelijke visie is op de gewenste ontwikkelingen in hun stad. Deze gemeenten zijn meestal goed op de hoogte van de vraag vanuit de markt. Bovendien zwichten zij niet zomaar voor de inkomsten die de uitgifte van grond kan genereren. De gemeente laat zich hierbij vaak informeren door makelaars of andere experts die op de hoogte zijn van de behoeften op de lokale markt.

Aan het andere uiterste vinden we gemeenten waar men doorgaat met het uitgeven van grond, terwijl er sprake is van toenemende leegstand en er legio terreinen zijn met panden die na oplevering nooit in gebruik zijn genomen. Er is veel minder kennis van de markt of beleid wordt in veel mindere mate gebaseerd op kennis van de markt.

## Visie of betutteling?

Vaak zijn gemeenten voor een groot gedeelte afhankelijk van gronduitgiftes om ontwikkelingen als sociale woningbouw en sportfaciliteiten te kunnen financieren. Bovendien hopen gemeenten dat de ontwikkeling van terreinen nieuwe bedrijvigheid aantrekt en op deze manier de werkgelegenheid een impuls geeft. In sommige gemeenten staan de herstructureringsplannen echt nog in de kinderschoenen. Gemeenten denken nog na over hun visie of de contacten tussen gemeenten en marktpartijen verkeren in een pril stadium. Hier en daar lopen plannen vertraging op door uitstel van ontwikkelingen vanwege de kredietcrisis.

Ook de diverse plannen lopen uiteen: van facilitatie en het creëren van randvoorwaarden tot actieve interventies. In dit laatste geval is er sprake van visieontwikkeling, waarbij de gemeente vaak precies voor ogen heeft welke richting de stad in moet slaan er wat er met de afzonderlijke bedrijventerreinen moet gebeuren. Er worden concrete plannen uitgedacht voor clustering op bedrijventerreinen en de bestemmingen worden uitgewerkt. Deze plannen worden door de stakeholders het meest positief ontvangen wanneer ze gebaseerd zijn op de marktvrage. Is dit niet het geval, dan kunnen ze als 'betuttelend' worden ervaren.

## Ruimte voor creativiteit en wetenschap

Twee trends die zijn waar te nemen bij de herstructurering van bedrijventerreinen zijn de herbestemming van gebouwen voor creatieve bedrijvigheid en de aanleg van science parks. Het ontwikkelen van bedrijfsruimte voor creatieve ondernemers heeft de grootste kans van sla-

gen als het terrein gunstig ligt ten opzichte van de stad. Vaak huisvesten aan de stad gebonden bedrijven zich op zo'n terrein, zoals architectenbureaus of wijngroothandels, en zij vinden het belangrijk dat hun klanten goed bereikbaar zijn. Daarnaast is de aanwezigheid van authentieke panden een sterke pre.

Science parks geven een positieve impuls aan het imago van de stad, in tegenstelling tot bedrijventerreinen voor hogere milieucategorieën, die slecht zijn voor het algemene imago. De ontwikkeling van een science park moet echter wel passen bij de reputatie van de stad. Bovendien moet er een duidelijke link zijn met een universiteit en bij voorkeur ook met bestaande bedrijvigheid in de stad. Daarnaast is de ligging van het terrein van groot belang, net als de aanwezigheid van een geschikt (hoogopgeleid) arbeidspotentieel.

---

*Makelaars  
zien grote  
verscheidenheid  
in de manieren  
waarop gemeenten  
omgaan met  
leegstand*

---

# 3 HERSTRUCTURERING IN DE PRAKTIJK

Gemeenten gaan op zeer uiteenlopende manier om met de leegstand op bedrijventerreinen. In sommige gemeenten heerst een duidelijke visie op het probleem, terwijl bij andere de visie geheel ontbreekt. In een aantal steden worden al actief plannen voor revitalisering en herbestemming ten uitvoer gebracht, terwijl deze in andere gemeenten nog in de kinderschoenen staan.

## **Amsterdam: markt vraag voorop**

Amsterdam lijkt een duidelijk idee te hebben over wat er wel en wat er niet ontwikkeld moet worden op basis van de vraag vanuit de markt. Bovendien kunnen makelaars hier eigenaren overreden om een herontwikkeling in gang te zetten, door voor te rekenen wat het huisvesten van een nieuw bedrijf kan opleveren. Met name bij herontwikkeling van bedrijventerreinen naar ruimte voor creatieve bedrijvigheid werkt dit goed. Op die manier sturen de eigenaren en de makelaars de ontwikkelingen op basis van de markt vraag.

## **Arnhem-Nijmegen: hightechcampus?**

Ook in de stadsregio Arnhem-Nijmegen is er duidelijk visie. De gemeente Nijmegen houdt zich actief bezig met het bedrijfsleven in de regio en heeft scherpomlijnde ideeën omtrent herontwikkeling en herstructurering. Er wordt bovendien weinig grond uitgegeven in de gemeente en er is geen sprake van het uitventen van grond tegen dumprijzen. Niet alle plannen worden echter even positief ontvangen. Het idee om het imago van de stad op te poetsen middels het oprichten van een hightechcampus op bedrijventerrein Winkelsteeg wordt niet als een realistisch plan beschouwd. De belangrijkste reden hiervoor is dat het imago van hightechstad niet bij Nijmegen zou passen. Bovendien is Winkelsteeg niet het meest geschikte terrein voor deze ontwikkeling, omdat het verouderd is en midden in een woonwijk ligt. Daarnaast zal de grootste trekker van het project binnenkort gedeeltelijk naar China verhuizen.

## **Rotterdam: particulier initiatief**

In Rotterdam bemoeit de gemeente zich actief met herontwikkeling. Het Van Nelle-terrein in Spaanse Polder is opgeknapt en getransformeerd tot ruimte voor creatieve bedrijvigheid waar nu bedrijfjes zitten die aan de stad gebonden zijn (architecten, drukkerijen, ontwerpers). De locatie ligt gunstig ten opzichte van het centrum en is goed bereikbaar vanaf locaties buiten de stad. Daarnaast worden er particuliere initiatieven ontplooid. In de Rotterdamse haven heeft een ondernemer een oud terrein opgeschoond, de milieuproblemen opgelost en er nieuwe loodsen neergezet.

## **Zoetermeer: actieve gemeente**

De gemeente Zoetermeer is erg actief in het opknappen van bedrijventerreinen. De openbare ruimte wordt aangepakt waar deze dreigt te verloederen of grond wordt aan ondernemers verkocht tegen een zacht prijsje, zodat zij deze gaan onderhouden. De ondernemers kunnen de grond dan gebruiken om hun bedrijf uit te breiden of als parkeerruimte. Verder faciliteert de gemeente het parkmanagement op een aantal bedrijventerreinen, zodat hier bijvoorbeeld beveiliging georganiseerd wordt.

## **Utrecht: samenwerking**

In Utrecht wordt sinds kort door gemeente, makelaars en andere belanghebbenden formeel overleg gevoerd over de herstructureringsopgave. Het is nog niet duidelijk waartoe dit concreet zal leiden, maar de bedoeling is samen structureel na te denken over de bedrijventerreinen in Utrecht en actie te ondernemen. De eerste concrete actie die op stapel staat, is het beoordelen van het voorontwerpbestemmingsplan voor bedrijventerrein Lage Weide.

## **Twente: tegen de verpaupering**

In Twente worden terreinen die dreigen te verpauperen pand voor pand aangepakt door de gemeente. In de haven herontwikkelt zij zelf en daarnaast faciliteert ze herontwikkelingen. Verder is de ontwikkelingsmaatschappij Oost opgericht, die bedrijvigheid moet ondersteunen en randvoorwaarden moet creëren om herstructurering te faciliteren. Daar staat tegenover dat er in Twente nog steeds veel grond uitgegeven wordt ten behoeve van de gemeentekas. Ook in de stedendriehoek en in Amersfoort is dit laatste het geval.

## **Eindhoven: regels versoepeld**

In Eindhoven probeert de gemeente coulanter om te gaan met de vestigingsvoorwaarden voor sommige bedrijventerreinen. Op Eindhoven Airport bijvoorbeeld is een groot aanbod van bedrijfsruimte. Een belangrijke voorwaarde voor bedrijven om zich op dit terrein te mogen vestigen was tot voor kort dat zij luchtvaartgebonden activiteiten moesten verrichten. Deze eis is nu komen te vervallen, waardoor het overaanbod op het terrein minder groot is geworden.

## **West-Brabant: communicatie met bedrijven**

In West-Brabant is men vooral bezig met visieontwikkeling en de communicatie met bedrijven. Tilburg onderhoudt nauw contact met bedrijven over hun plannen. Er wordt nog weinig concrete actie ondernomen en ondernemers pakken deze handschoen ook niet op, omdat zij

niet gestimuleerd worden in een bedrijventerrein te investeren. In Waalwijk zijn er wel initiatieven vanuit ondernemers. In Haven I is een pand omgebouwd op kosten van de eigenaar. Niet alle panden lenen zich echter voor revitalisering; een groot gedeelte van de verouderde gebouwen zal gesloopt moeten worden.

### **Almere: markt vraag genegeerd**

In Almere wordt maar weinig actie ondernomen om de terreinen naar een hoger niveau te tillen, hoewel een groot aantal bedrijfsgebouwen hier aan het verpauperen is. Ook de openbare ruimte heeft daar erg onder te lijden. Er wordt nauwelijks geïnvesteerd in revitalisaties of facelifts. Ook wordt er niet gekeken naar de markt vraag. Om inkomsten te genereren wordt er namelijk nog steeds nieuwe grond uitgegeven waarop bedrijfsruimte ontwikkeld mag worden.

---

*In een aantal steden worden al actief plannen voor revitalisering en herbestemming ten uitvoer gebracht*

---

# 4 TOEKOMSTPERSPECTIEF

Over het algemeen is men in de meeste gemeenten niet bang dat de leegstand op bedrijventerreinen de komende jaren zal toenemen. De crisis wordt gezien als een van de belangrijkste oorzaken van de leegstand en men verwacht dan ook dat de vraag weer zal toenemen als de recessie bezworen is.

## Logistiek vastgoed

Voor de logistieke sector en de autobranche hebben erg geleden onder de crisis en het zijn dan ook vaak de steden die sterk zijn in het logistieke segment die met veel leegstand te kampen hebben. Tilburg is hier een goed voorbeeld van. In die stad is de afgelopen jaren veel logistiek vastgoed bijgebouwd en een groot deel heeft nooit een gebruiker gekend. Vooral bedrijventerrein Vossenbergh heeft hier veel last van. Het gaat hier om grote oppervlakten die qua hoogte en vloerbelasting prima voldoen aan de eisen van deze tijd.

## Structurele leegstand

Toch zijn er gemeenten waar de leegstand van structurele aard is en daar zal het aantrekken van de economie niet genoeg zijn om de leegstand tegen te gaan. In Almere zal de leegstand, naar verwachting van de makelaars, de komende jaren toenemen. Op veel bedrijventerreinen is de leegstaande ruimte qua oppervlakte groter dan die waar momenteel vraag naar is. Daarbij moet opgemerkt worden dat een aanzienlijk gedeelte van deze ruimte gloednieuw is. Ook wordt er momenteel grond uitgegeven voor kleinere panden met een kantoor, waar meer vraag naar is. Dit heeft tot gevolg dat de leegstaande panden helemaal niet meer in gebruik genomen zullen worden. Een ander gevolg is dat oudere terreinen leeglopen.

## Concurrentie

Ook in Utrecht zijn er zorgen over de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen. Door de toename van het aantal nieuwe terreinen neemt de krapte op de markt voor bedrijfsruimte verder af en stijgt de leegstand. Vooral beleggers zijn kritisch op de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen. De uitgifte levert vooral concurrentie op voor hun panden, waarvan er nu al veel te huur worden aangeboden. Ondernemers zijn hier vaak wel voorstander van, omdat zij de voorkeur geven aan een pand op een nieuw terrein.

## Afnemende vraag

In Amersfoort vreest men dat de leegstand verder zal gaan toenemen als gevolg van een afnemende vraag. Deze afname is toe te schrijven aan het kleiner worden van de beroepsbevolking en aan de toename van werken

op afstand. Bovendien wordt er te veel bijgebouwd en geeft de gemeente nog steeds nieuwe grond uit. Oudere bedrijventerreinen verliezen hierdoor hun aantrekkingskracht en investeringen in deze gebieden blijven uit.

## Kansen binnen en buiten de ring

In steden waar de creatieve sector groot is, of groeiende, liggen mooie kansen voor herontwikkeling. Dit geldt vooral voor terreinen die binnen de ring liggen. In Amsterdam is de vraag naar kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor creatieve bedrijvigheid op een mooie locatie nog steeds groter dan het aanbod. Amsterdam kent nog diverse bedrijventerreinen waar dit soort ruimte ontwikkeld zou kunnen worden. De Schinkel is een voorbeeld van een dergelijk terrein waar aan deze vraag zou kunnen worden voldaan.

Ook voor herontwikkeling naar hotels zijn er kansen. Dit geldt niet alleen voor bedrijventerreinen in of nabij het centrum. Zeker voor wat betreft de grotere steden komt ook de periferie, of komen zelfs de havengebieden, in aanmerking. Vooral in een stad als Amsterdam, waar momenteel een tekort aan hotelkamers heerst, liggen hier mooie kansen.

Bedrijventerreinen buiten de ring moeten het vooral hebben van een goede bereikbaarheid. Hierbij hoort een gunstige ligging ten opzichte van het snelwegennetwerk, maar ook goede bereikbaarheid over water en per spoor. Loven, het oudste bedrijventerrein in Tilburg, kent een zeer lage mate van leegstand dankzij de gunstige ligging van het terrein en de goede bereikbaarheid per auto en vrachtschip. Lege panden op dit terrein worden verkocht, gesloopt en herontwikkeld. Dit is voor veel ondernemers een aantrekkelijker optie dan het ontwikkelen van nieuw uitgegeven terrein, dat vaak veel verder weg ligt. Ook Rokkehage in Zoetermeer profiteert van zijn voordelige ligging. Dit verouderde terrein wordt door de eigenaren gerevitaliseerd. Oude panden worden opgeknapt en de gemeente pakt de openbare voorzieningen aan. Het terrein profiteert niet alleen van zijn gunstige locatie, maar ook van de schaarste met betrekking tot ruimte in Zoetermeer om nieuw te bouwen.

## Het belang van schaarste

Schaarste is noodzakelijk voor een goed functionerende markt. Een veelgehoorde klacht is dat het aanbod de vraag momenteel vele malen overtreft, waardoor ondernemers legio mogelijkheden hebben binnen de regio om zich te vestigen. De uitgifte van nieuw terrein versterkt deze ontwikkeling. Door het ontbreken van schaarste kan er geen richting worden gegeven aan bedrijventerreinen. Clustering van bedrijven op een bepaald terrein

kan alleen gerealiseerd worden als er sprake is van schaarste, omdat alleen dan bedrijven gedwongen kunnen worden om zich op een bepaald terrein te vestigen.

### **Geen bedrijven in woonwijken**

Kleinere bedrijventerreinen in woonwijken lijken hun beste tijd gehad te hebben. Vaak bestond het bedrijventerrein al voordat er woningen omheen of tegenaan gebouwd werden en is de bestemming van het bedrijventerrein gewijzigd. Hierdoor mogen veel bedrijven, vooral die in hogere milieucategorieën, zich niet meer op het terrein vestigen. Daarnaast kennen deze terreinen vaak een hoge mate van leegstand en veroudering. Bovendien is de locatie vaak zeer geschikt voor woningbouw.

### **Optreden tegen verpaupering**

Verouderde bedrijventerreinen krijgen het in de toekomst nog moeilijker dan nu al het geval is. De panden op deze terreinen zijn niet alleen moeilijk te verkopen of te verhuren, maar ook is het nagenoeg onmogelijk ze te verduurzamen. Dit komt doordat de kosten die daarmee gemoeid zijn, te hoog zijn om het pand na afloop rendabel te krijgen. Hierdoor lopen ze een dubbele achterstand op ten opzichte van recentere bedrijfsgebouwen. Hoewel in de meeste gemeenten geen angst bestaat dat het aanbod de komende jaren flink zal toenemen, kent elke stad bedrijventerreinen met een hoge mate van leegstand en/of veroudering. Het is zaak deze terreinen zo snel mogelijk aan te pakken, om (verdere) verpaupering te voorkomen.

---

*Schaarste is  
noodzakelijk  
voor een goed  
functionerende  
markt*

---

# COLOFON

## **Samenstelling**

Drs. I.L. de Kruijff

## **Bron gegevens**

NVM Data & Research,  
Nieuwegein

## **Vormgeving**

Atelier van GOG,  
Amsterdam

## **Fotografie**

Ger Loeffen, Hollandse Hoogte, Amsterdam

---

In deze rapportage is een groot aantal NVM-makelaars geïnterviewd.  
Deze interviews hebben plaatsgevonden in de maand april.