



LEEGSTANDS- INVENTARISATIE BEDRIJFSRUIMTEN A2-GEMEENTEN

Eindrapport

LEEGSTANDS INVENTARISATIE BEDRIJFSRUIMTEN A2-GEMEENTEN

Eindrapport

Projectnummer 988

Aangeboden aan: Gemeente Cranendonck, na-
mens A2-gemeenten
21 juli 2016

Auteur(s):
Maarten Kruisselbrink, Daan Lavies & Miles Cop-
ping

BUITEN, Bureau voor Economie en Omgeving
Achter Sint Pieter 160
NL-3512 HT Utrecht
info@bureaubuiten.nl
www.bureaubuiten.nl
+31 (0)30-2318945



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Aanpak	3
1.3	Afbakening	3
2.	LEEGSTAND KWANTITATIEF	6
2.1	Bedrijfshuisvestingsmarkt A2-gemeenten	6
2.2	Omvang leegstand	6
2.3	Marktopname	7
2.4	Ruimtelijk beeld	10
3.	LEEGSTAND KWALITATIEF	15
3.1	Functie	15
3.2	Omvang	15
3.3	Bouwjaar en onderhoud	16
3.4	Huur/koop	17
4.	CONCLUSIES	18
BIJLAGE 1	OVERZICHT LEEGSTAND	20

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De A2-gemeenten Cranendonck, Valkenswaard en Heeze-Leende, werken aan een subregionale visie werklocaties. In de visie wordt enerzijds geschetst op welke manier de regio de economische potenties wil benutten, en anderzijds hoe zij een goede balans tussen vraag en aanbod op de markt voor bedrijfsruimten behoudt. De leegstand op bedrijventerreinen dient hierbij te worden meegenomen.

Cijfers hierover waren tot dusver niet beschikbaar. De A2-gemeenten hebben Bureau BUITEN opdracht gegeven op basis van een quick scan de leegstand in beeld te brengen. De inventarisatie kan dienen als nulmeting, die in de toekomst door de regio zelf kan worden herhaald.

1.2 Aanpak

Om tot een zo volledig mogelijk overzicht van de leegstand op bedrijventerreinen te komen, is het online-aanbod van bedrijfshuisvesting breed geïnventariseerd. Geraadpleegde online bronnen zijn:

- DTZ
- Fundainbusiness
- Kolsteren Bedrijfshuisvesting
- Online Bedrijfsmakelaar
- Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting
- Vastgoedmarkt
- Bedrijfspan
- Heuvel Vastgoed
- Van Stekelenburg Rooijackers Makelaars
- André Brood Makelaars
- Makelaardij OLAV Veldhuizen

Het geïnventariseerde aanbod is vervolgens met een aantal, door de gemeente aangedragen, lokale makelaars gedeeld, met het verzoek dit aan te vullen. Om een goed beeld te krijgen van de lokale marktsituatie, verborgen leegstand en kwalitatieve aspecten die een rol spelen bij de leegstand, zijn daarnaast gesprekken gevoerd met de gemeenten en zijn interviews afgenomen met de volgende drie lokale bedrijfsmakelaars:

- Corné Kolsteren - Kolsteren Bedrijfshuisvesting.
- Olav Veldhuizen - Makelaardij OLAV Veldhuizen B.V.
- Ton van den Heuvel - Heuvel Vastgoed B.V.

Om de kwaliteit van het aanbod goed te kunnen beoordelen zijn alle bedrijventerreinen door de adviseurs van BUITEN bezocht en geschouwd. De leegstaande bedrijfspanden zijn daarbij alleen van buitenaf bekeken. Gegevens over de binnenkant, zoals interne opzet, vloeren, toegangsdeuren en voorzieningen, zijn voor zover beschikbaar wel meegenomen bij de inventarisatie van de kwaliteit.

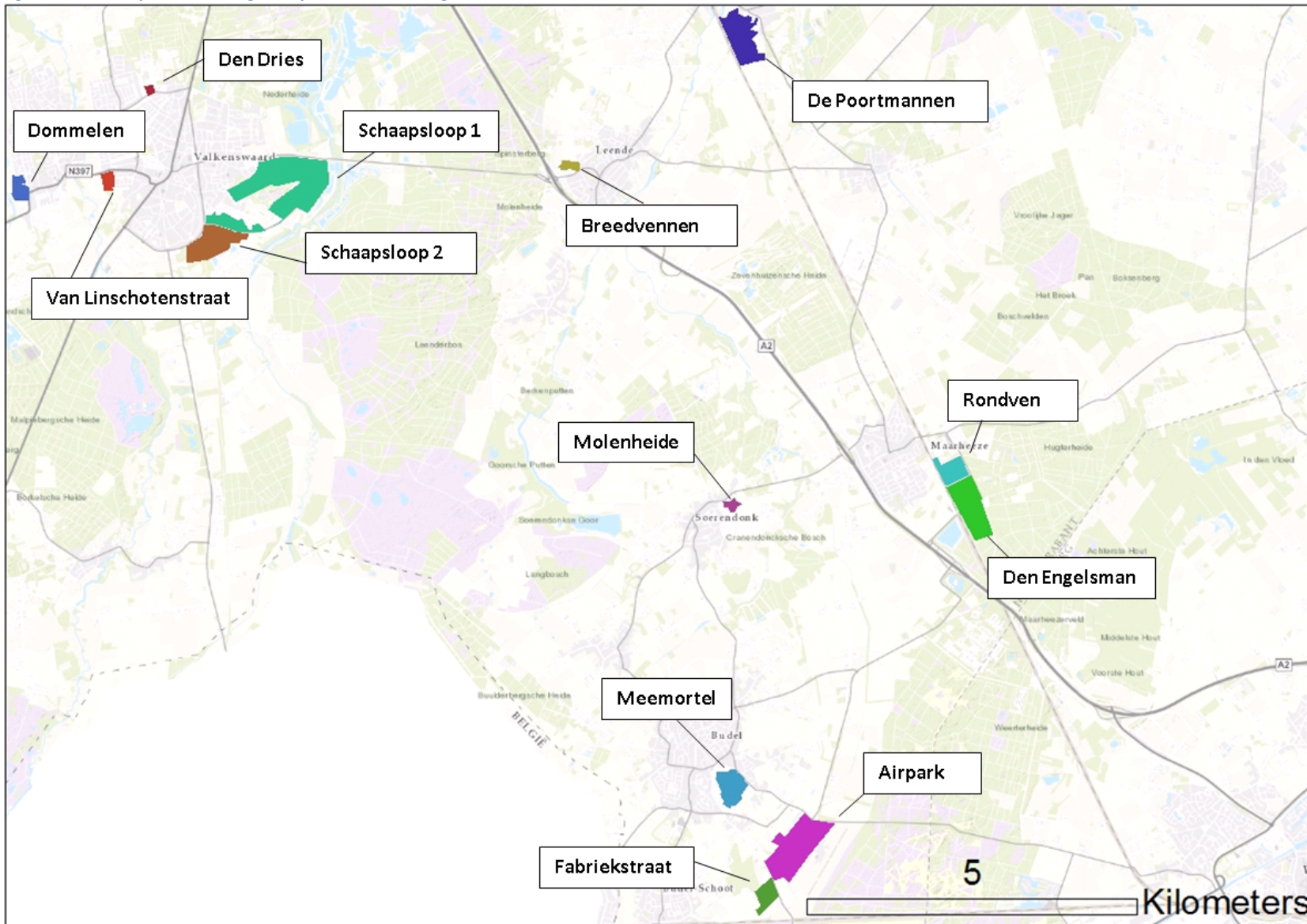
1.3 Afbakening

De leegstand van bedrijfspanden binnen de A2-Gemeenten doet zich vrijwel alleen voor op de formeel als bedrijventerrein aangemerkte gebieden¹. In overleg met de gemeenten richt de inventarisatie zich daarom uitsluitend op bedrijventerreinen. Ontwikkelingen rond Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) vallen hier buiten. De bedrijventerreinen waarvoor leegstand is geïnventariseerd zijn:

Cranendonck	Valkenswaard	Heeze-Leende
Meemortel	Schaapsloop 1	De Poortmannen
Rondven	Schaapsloop 2	Breedvennen
Den Engelsman	Van Linschotenstraat	
Molenheide	Den Dries	
Fabrieksstraat	Dommelen	
Airpark		

¹ Deze conclusie is getrokken op basis van een eerste verkenning die binnen dit onderzoek is uitgevoerd.

Figuur 1: Ruimtelijke afbakening bedrijventerreinen A2-gemeenten



Om de uitkomsten van de leegstandsinventarisatie goed te kunnen vergelijken met ander landelijk en regionaal uitgevoerd onderzoek, is bij de inhoudelijke afbakening zoveel mogelijk aangesloten op de DTZ-rapportage *Vastgoedmonitor Stedelijke Regio Eindhoven* (2015).

De inventarisatie richt zich uitsluitend op bedrijfsruimten, leegstaande kantoorruimte is buiten beschouwing gelaten. De kantoorleegstand zal door de regio als een apart vraagstuk worden behandeld. In lijn met de methodiek van DTZ zijn onbebouwde kavels, en aangeboden bedrijfsruimten kleiner dan 500 m² niet meegenomen in de inventarisatie. De definities van de gebruikte begrippen is als volgt:

Bedrijfsruimte

Ruimte bestemd voor productie, opslag en distributie van goederen. Ook bedrijfspaviljoens met een verhoogde kantoorcomponent, maar niet meer dan 50% van het totale vloeroppervlak - vallen hieronder.

Oppervlakte bedrijfsruimte

De oppervlakte bedrijfsruimte (in m²) wordt uitgedrukt in Verhuurbaarvloeroppervlak (VVO). Voor enkele geïnventariseerde panden zijn de oppervlaktecijfers alleen in Bruto-vloeroppervlakte (BVO) beschikbaar, of is de meeteenheid niet genoemd. In praktijk is het verschil tussen VVO en BVO bij bedrijfspanden echter heel klein. Deze nuance wordt daarom in dit rapport verder buiten beschouwing gelaten. In het bijgeleverde Excel-bestand is wel per pand aangegeven hoe de oppervlakte gemeten is.

Netto omvang bedrijventerreinen

De netto omvang bedrijventerreinen (in m²) is afkomstig van de Monitor Werklocaties en Economie van de provincie Noord-Brabant². Deze cijfers zijn gecontroleerd en geactualiseerd door de A2-gemeenten.

Berekende voorraad bedrijfsruimten

De berekende voorraad bedrijfsruimten (in m²) wordt berekend door de netto omvang bedrijventerreinen met een bebouwingspercentage van 50%. Overeen-

komstig de rekenmethode van DTZ wordt deze berekening toegepast omdat exacte getallen lastig te achterhalen zijn. Op basis van gemeentelijke WOZ-aanslagen zou eventueel nog een preciezere berekening van de voorraad bedrijfsruimten kunnen worden gemaakt. De gemeenten hebben echter aangegeven dat de ontsluiting van deze bestanden te bewerkelijk is voor dit doel. Bovendien zou dan ook worden afgeweken van de methode die DTZ heeft gehanteerd.

Leegstand

Leegstand is aangeboden bedrijfsruimte van minstens 500 m² in een opgeleverd gebouw dat op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is.

Leegstand-voorraadratio

De leegstand-voorraadratio toont de verhouding tussen leegstand enerzijds en de berekende voorraad anderzijds. Door de berekende voorraad te delen door de leegstand wordt de leegstand-voorraadratio uitgedrukt in een percentage.

Kwaliteit

De kwaliteit van een bedrijfspand wordt onder meer bepaald door de flexibiliteit (indeling vloeren, buiten terrein), de ouderdom, energiezuinigheid, onderhoudsstaat en uitstraling van een gebouw. Over welke kwaliteiten een bedrijfsruimte dient te beschikken wordt per ondernemer anders geoordeeld. Een kwaliteitsbeoordeling is deels subjectief. Het is dan ook onmogelijk een algemene kwaliteitsbeoordeling te geven. Wel is er in hoofdstuk 3 aandacht voor enkele kwalitatieve indicatoren en is er per pand een kort kwalitatieve omschrijving opgenomen in bijlage 1.

² Zie: <http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/MonitorWerklocatiesEconomie>

2. LEEGSTAND KWANTITATIEF

2.1 Bedrijfshuisvestingsmarkt A2-gemeenten

De inventarisatie richt zich op de bedrijfshuisvestingsmarkt van de A2-gemeenten. Binnen de A2-gemeenten kan niet worden gesproken van één bedrijfsmarkt, maar gaat het om 3 afzonderlijke, relatief kleine deelmarkten. Dat geven ook de lokale bedrijfsmakelaars aan. Cranendonck, Heeze-Leende en Valkenswaard kennen een eigen bedrijfshuisvestingsmarkt. Tussen deze lokale bedrijfsmarkten vinden relatief weinig verhuisbewegingen plaats. Binnen de lokale markten ligt de voorkeur over het algemeen meer bij koop, dan bij huur van een bedrijfspand aldus de makelaars.

Nabij de A2 en in Valkenswaard heeft de bedrijfshuisvestingsmarkt ook deels een regionaal karakter. De panden waar dan behoefte aan is zijn daarbij gemiddeld genomen een slag groter en huur van bedrijfsruimten komt vaker voor dan op de lokale markt.

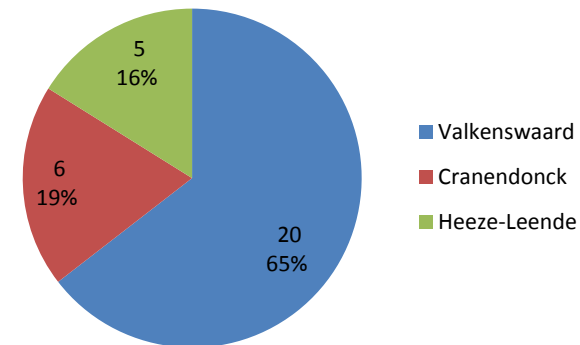
Dat er niet gesproken kan worden over één regionale bedrijfshuisvestingsmarkt, betekent onder andere dat de vraag in de ene gemeente waarschijnlijk niet zo maar kan worden bediend door leegstand in een andere gemeente. Dat het om relatief kleine deelmarkten gaat, waarop volgens de makelaars ook betrekkelijk weinig beweging is, is iets om rekening mee te houden als het gaat om het vermogen van de markt om een bepaalde leegstand 'weg te werken'. Paragraaf 2.3 gaat hier verder op in.

2.2 Omvang leegstand

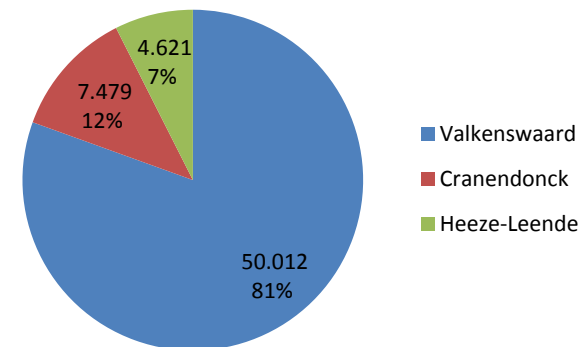
Uit de inventarisatie komt leegstand op 7 van de 13 bedrijventerreinen in de A2-gemeenten naar voren. In totaal gaat het om 31 bedrijfsruimten met een gezamenlijk oppervlak van 62.112 m².

Figuur 2: Verdeling bedrijfsruimteleegstand binnen de A2-gemeenten per gemeente

Verdeling leegstaande bedrijfsruimten in aantallen



Verdeling leegstaande bedrijfsruimten in oppervlakten



Binnen de A2-gemeenten kent Valkenswaard met 50.012 m² veruit de grootste oppervlakte leegstaande bedrijfsruimte. In Cranendonck staat 7.479 m² bedrijfsruimte leeg. In de gemeente Heeze-Leende bedraagt de geïnventariseerde leegstand 4.621 m² (figuur 2).

Om de relatieve omvang van de leegstand in beeld te brengen, is de leegstand afgezet tegen de berekende voorraad bedrijfsruimten. De berekende voorraad bedrijfsruimten is volgens de DTZ-methode verkregen door de netto omvang uitgegeven bedrijventerreinen te verminderen met een bebouwingspercentage van 50%. Wanneer de leegstand tegen de berekende voorraad bedrijfsruimten in de A2-gemeenten wordt afgezet, resulteert dit in een leegstand-voorraadratio van 5,4% (zie tabel 1). Hiermee ligt de leegstand boven het landelijk gemiddelde van 3,6%³. De leegstand-voorraadratio van de A2-gemeenten ligt daarentegen ruim onder de leegstand-voorraadratio van de Gemeente Eindhoven. In de *Vastgoedmonitor Stedelijke Regio Eindhoven* (2015) is dit percentage voor de gemeente Eindhoven per eind 2014 op 9,5% vastgesteld. Voor de gemeenten rond Eindhoven die wat betreft omvang en economische dynamiek beter te vergelijken zijn met de A2-gemeenten, is de leegstand-voorraadratio helaas niet afzonderlijk berekend in dit DTZ-rapport⁴.

Bij de interpretatie van leegstandscijfers is het van belang te realiseren dat de leegstandspercentages in praktijk hoger zullen liggen dan op basis van de verzamelde gegevens blijkt. Dit geldt zowel voor deze inventarisatie binnen de A2-gemeenten als voor vergelijkbaar onderzoek uitgevoerd door DTZ. Hierbij spelen twee factoren een rol: de oppervlakte ondergrens en verborgen leegstand.

Overeenkomstig de rekenmethode van DTZ is er bij deze inventarisatie voor de A2-gemeenten voor gekozen bedrijfsruimten kleiner dan 500 m² buiten beschouwing te laten. Deze aanpak wordt hier gevolgd vanwege vergelijkbaarheid van de cijfers. Wanneer er voor zou worden gekozen binnen de geselecteerde

bedrijfsterreinen ook de bedrijfsruimten kleiner dan 500 m² mee te nemen in de analyse, zou het leegstandspercentage een half procent hoger uitvallen.

Van grotere invloed dan de ondergrens is dat lang niet alle leegstaande bedrijfspanden openlijk in de markt worden aangeboden. Alle geïnterviewde makelaars geven aan dat een aanzienlijk deel van het totale aanbod niet via een inventarisatie in beeld kan worden gebracht, bijvoorbeeld omdat dit vanwege bedrijfsinterne redenen niet kan worden gedeeld. De leegstand zal in praktijk groter zijn dan openlijk wordt aangeboden. Dit geldt in zekere mate ook voor de cijfers zoals DTZ deze berekent.

Vastgesteld was al dat de leegstand op basis van het geïnventariseerde aanbod boven het landelijk gemiddelde uitkomt. Als daarbij rekening wordt gehouden met aanbod dat niet openlijk wordt aangeboden, kan het aanbod op bedrijfsterreinen binnen de A2-gemeenten als aanzienlijk worden geschouwd.

2.3 Marktopname

Uit de gesprekken met de makelaars komt naar voren dat de opname van bedrijfshuisvesting in de A2-gemeenten de afgelopen jaren zeer beperkt is geweest. Over de marktopname zijn geen eenduidige cijfers beschikbaar, maar volgens de kenners van de lokale markt gaat het om niet meer dan enkele panden op jaarbasis. Hoewel de recessie hierin een rol heeft gespeeld, wordt aangegeven dat dit vooral laat zien dat het om relatief kleine markten gaat. Over het algemeen wordt van een ruim aanbod gesproken als de leegstand twee keer zo groot is als de jaarlijkse marktopname. In de A2-gemeenten is dit zeker het geval.

Door de zeer beperkte marktopname heeft de aangeboden bedrijfsruimte in de A2-gemeenten over het algemeen een zeer lange doorlooptijd. Voor makelaars van buiten het gebied is het daardoor minder aantrekkelijk deze bedrijfsruimten in portefeuille te nemen, zo wordt aangegeven. Lokale makelaars geven aan dat dit tot gevolg heeft dat vastgoed uit de A2-gemeenten minder makkelijk in de bredere omgeving onder de aandacht wordt gebracht. Dit geldt met name voor kleinere bedrijfsruimten.

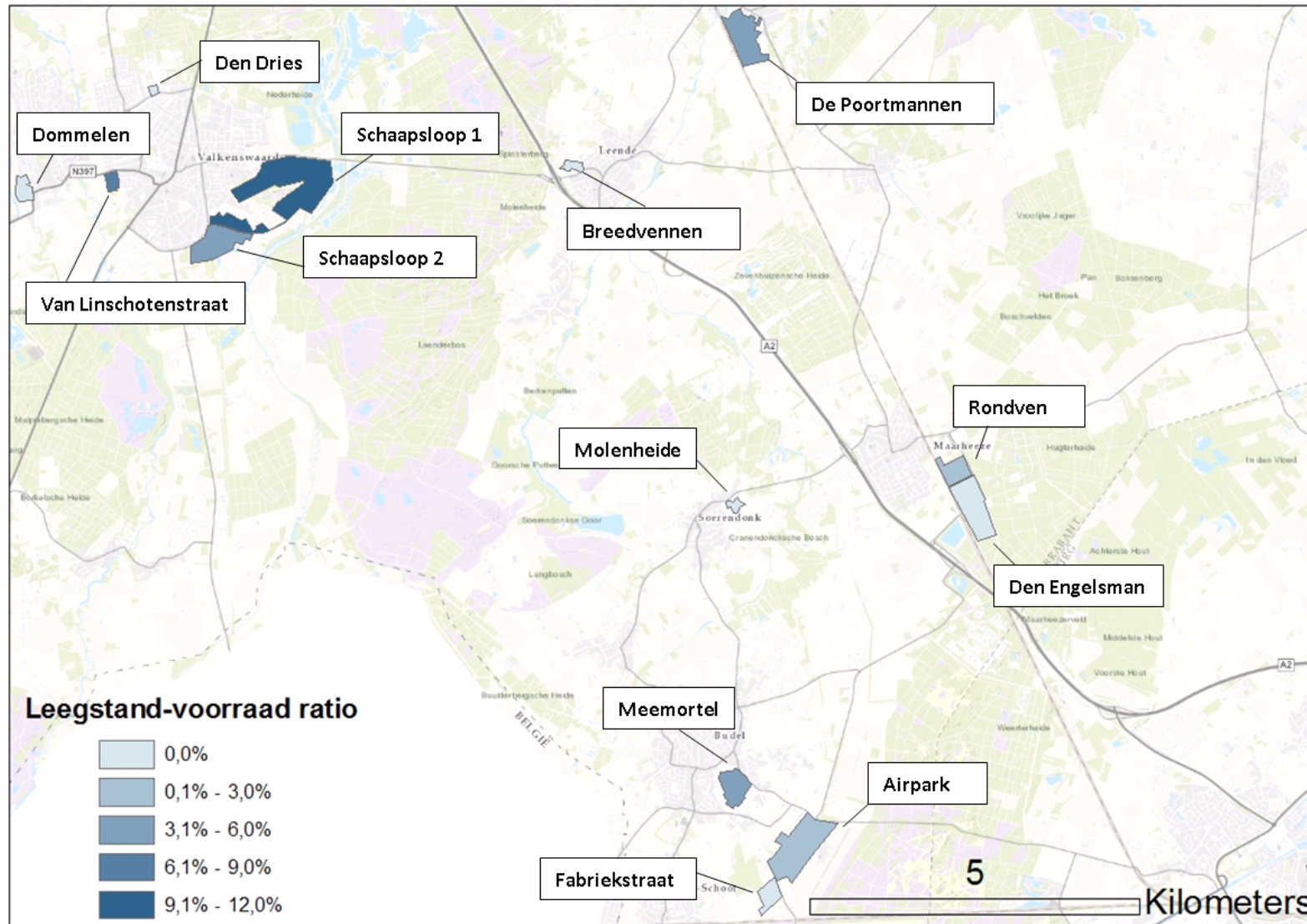
³ DTZ Zadelhof, *Nederland compleet Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt Factsheets januari 2016* (2016).

⁴ DTZ Zadelhof, *Vastgoedmonitor Stedelijke Regio Eindhoven* (2015). Bij de berekening van het leegstandspercentage voor de gemeente Eindhoven wijkt DTZ om praktische redenen af van de 500 m² grens die zij landelijk en bij de gemeenten rond Eindhoven hanteren. Hier is een 750 m² ondergrens gebruikt.

Tabel 1: Voorraad en leegstand bedrijfsruimte per bedrijventerrein

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto omvang bedrijventerrein (m ²)	Berekende voorraad bedrijfsruimten (m ²)	Leegstand	Leegstand-voorraadratio
A	B	C	D = C*50%	E	F=E/D
Cranendonck	Airpark	256.900	128.450	2.368	1,8%
	Den Engelsman	319.500	159.750		0,0%
	Fabriekstraat	45.000	22.500		0,0%
	Meemortel	164.500	82.250	3.626	4,4%
	Molenheide	26.000	13.000		0,0%
	Rondven	113.900	56.950	1.485	2,6%
	Totaal	925.800	462.900	7.479	1,6%
Heeze-Leende	De Poortmannen	238.400	119.200	4.621	3,9%
	Breedvennen	20.000	10.000		0,0%
	Totaal	258.400	129.200	4.621	3,6%
Valkenswaard	Den Dries	15.700	7.850		0,0%
	Dommelen	84.000	42.000		0,0%
	Schaapsloop 1	768.700	384.350	43.589	11,3%
	Schaapsloop 2	243.800	121.900	5.223	4,3%
	Van Linschotenstraat	36.000	18.000	1.200	6,7%
	Totaal	1.148.200	574.100	50.012	8,7%
	Totaal	2.332.400	1.166.200	62.112	5,37%

Figuur 3: Overzicht leegstand-voorraad ratio per bedrijventerrein



2.4 Ruimtelijk beeld

De inventarisatie laat zien dat de leegstand zich concentreert op een aantal bedrijventerreinen. Met vijftien leegstaande panden doet de meeste leegstand zich voor op Schaapsloop 1. Daarna kent De Poortmannen het hoogste aantal leegstaande bedrijfsruimten (5). De hoogste leegstand-voorraadratio's doen zich voor op de bedrijventerreinen Schaapsloop 1 (11,3%), en Meemortel (4,4%) (het zeer kleine bedrijventerrein aan de Van Lischotenstraat buiten beschouwing latend). Opvallend is dat de leegstand op de kleinste bedrijventerreinen in de regio zeer laag is. Op de bedrijventerreinen Den Dries, Dommelen, Van Linschotenstraat, Breedvennen, Molenheide en Fabriekstraat is in totaal maar één leegstaand pand aangetroffen, terwijl de oppervlakte van deze bedrijventerreinen samen iets groter is dan dat van De Poortmannen.

Van de bedrijventerreinen met leegstand wordt een korte typering gegeven. Daarnaast is een kaart opgenomen met daarop de leegstaande bedrijfsruimten.

Valkenswaard

Schaapsloop 1

Met een oppervlakte van bijna 77 ha. is Schaapsloop 1 verreweg het grootste bedrijventerrein binnen de A2-gemeenten. Op het bedrijventerrein bevinden zich ongeveer 180 bedrijven die samen meer dan 3.500 banen accommoderen. Groothandel, detailhandel, vervoer en opslag zijn de belangrijkste sectoren op Schaapsloop 1. De hoogst toegestane milieucategorie op het bedrijventerrein is milieucategorie 4.

Er zijn in totaal 15 leegstaande bedrijfsruimten geïnventariseerd (zie figuur 4). In vergelijking met de leegstand op andere bedrijventerreinen binnen de A2-gemeenten zijn de leegstaande panden hier relatief oud en groot. Bijzonder groot is het leegstaande gedeelte van het Brabantiacomplex. Dit beslaat 20.000 m² en is daarmee bijna goed voor één derde van het oppervlak geïnventariseerde leegstand. Bij het gedeeltelijk afgebrande pand aan de Haak 18 en aan de Kennedylaan 75-81, in de noordoosthoek van het bedrijventerrein doet zich een clustering voor van leegstaande panden.

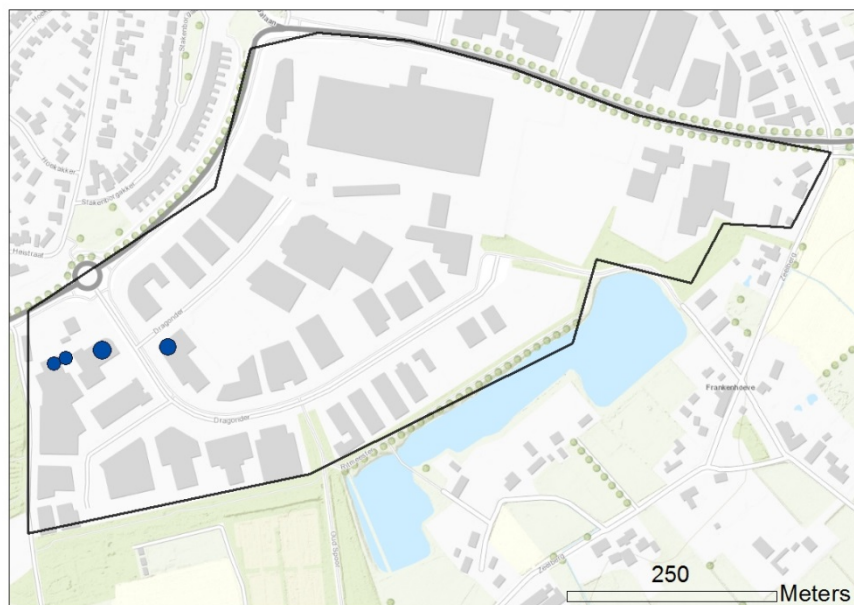
Figuur 4: Leegstaande bedrijfsruimten op Schaapsloop 1



Adres	Oppervlakte in m ²
Leenderweg 180	20.000
John F. Kennedylaan 5-7	6.800
De Stad 3	3.028
John F. Kennedylaan 75-79	2.820
Korte Voren 5 – 7	1.534
De Vest 50B	1.518
John F. Kennedylaan 81	1.379
De Haak 18	1.220
Lange Voren 8	1.154
John F Kennedylaan 28b	935
John F. Kennedylaan 9a	802
Zeebergseweg 35	765
John F. Kennedylaan 18	569
De Vest 76BC	540
Zeelbergseweg 30/32	525
Totaal	43.589

Schaapsloop 2

Figuur 5: Leegstaande bedrijfsruimten op Schaapsloop 2



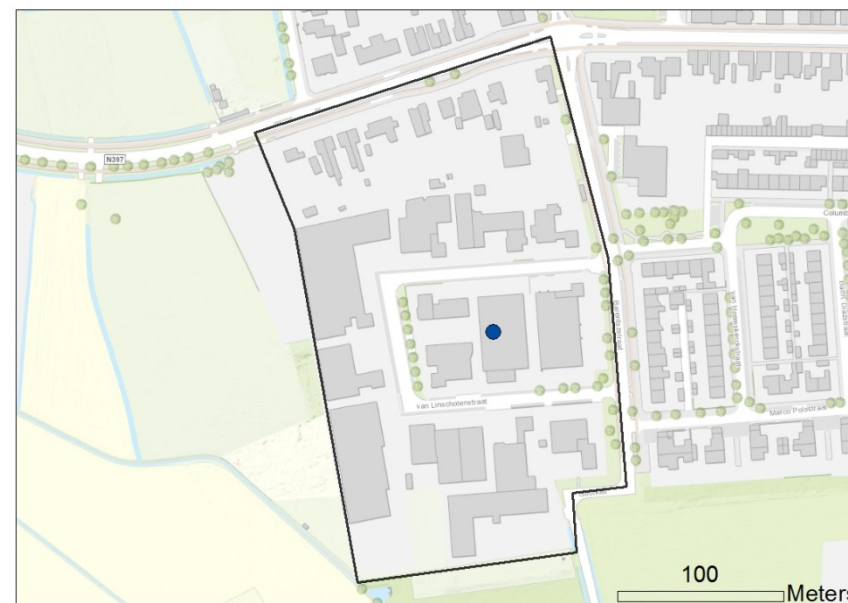
Adres	Oppervlakte in m ²
Dragonder 4a	1.883
Dragonder 25	1.460
Dragonder 2c	955
Dragonder 2a	925
Totaal	5.223

Schaapsloop 2 is een bedrijventerrein van in totaal 24,4 ha., net ten zuiden van Schaapsloop 1. De bijna 100 bedrijfsvestigingen op het terrein zijn gezamenlijk goed voor 900 banen. Met 35 vestigingen in groot- en detailhandel is deze sector het grootst. De hoogst toegestane milieucategorie op het bedrijventerrein is milieucategorie 4.

Er zijn in de inventarisatie 4 leegstaande bedrijfsruimten gevonden. De leegstaand is in het westelijk deel van het bedrijventerrein geclusterd. De vier panden zijn allen gebouwd tussen 2000 en 2004. Drie van de vier bedrijfspanden zijn in het verleden gebruikt binnen de autobranche en zouden zich wat betreft de vormgeving en inrichting ook weer het best voor dit specifieke marktsegment lenen.

Van Linschotenstraat

Figuur 6: Leegstaande bedrijfsruimten op Van Linschotenstraat



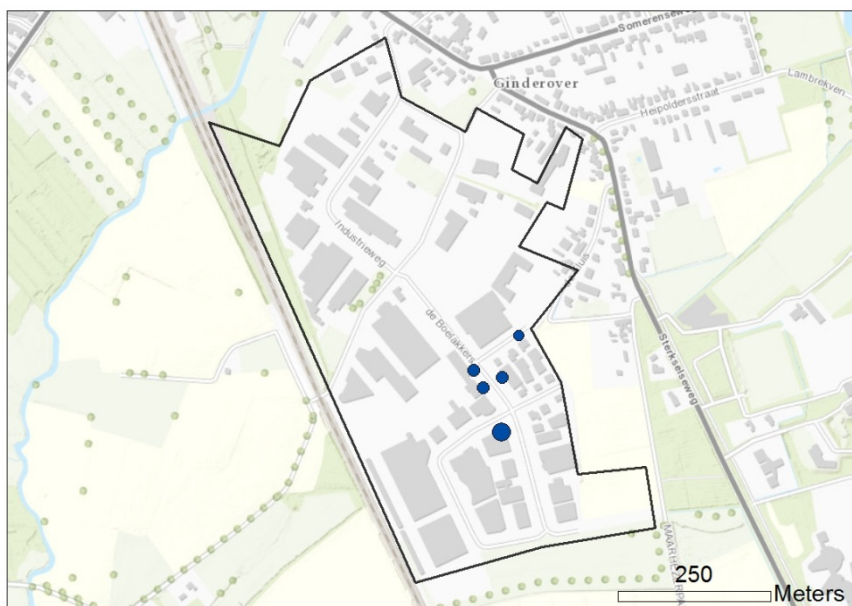
Adres	Oppervlakte in m ²
Van Linschotenstraat 3	1.200
Totaal	1.200

Bedrijventerrein Van Linschotenstraat is een zeer klein bedrijventerrein in Valkenswaard met een oppervlakte van 3,6 ha. Op de Van Linschotenstraat bevinden zich 15 bedrijven waarbinnen de groot- en detailhandel goed is vertegenwoordigd. Hier wordt één voormalig autowerkplaats aangeboden.

Heeze-Leende

De Poortmannen

Figuur 7: Leegstaande bedrijfsruimten op De Poortmannen



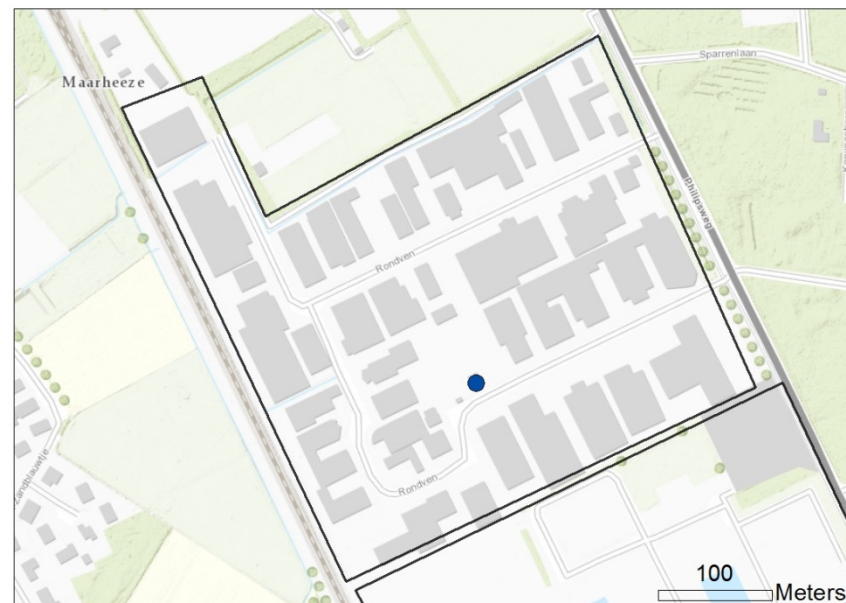
Adres	Oppervlakte in m ²
De Boelakkers 12	1.532
De Boelakkers 13b	852
De Boelakkers 4	775
De Boelakkers 6	745
De Heivelden 9	717
Totaal	4.621

Bedrijventerrein De Poortmannen heeft een netto uitgegeven oppervlak van bijna 24 ha. en is daarmee het grootste bedrijventerrein van Heeze-Leende. De Poortmannen kent een totaal van 56 bedrijfsvestigingen. Hiervan zijn 25 vestigingen actief in de sector groot- en detailhandel en 19 in de sector industrie en nutsbedrijven. Op de Poortmannen staan 5 bedrijfsruimten leeg. De leegstaande bedrijfspanden zijn geclusterd rond de kruising tussen De Boelakkers en De Heivelden. De bedrijfsruimten zien er verzorgd uit en zijn relatief nieuw (gebouwd tussen 2001 en 2009).

Cranendonck

Rondven

Figuur 8: Leegstaande bedrijfsruimten op Rondven

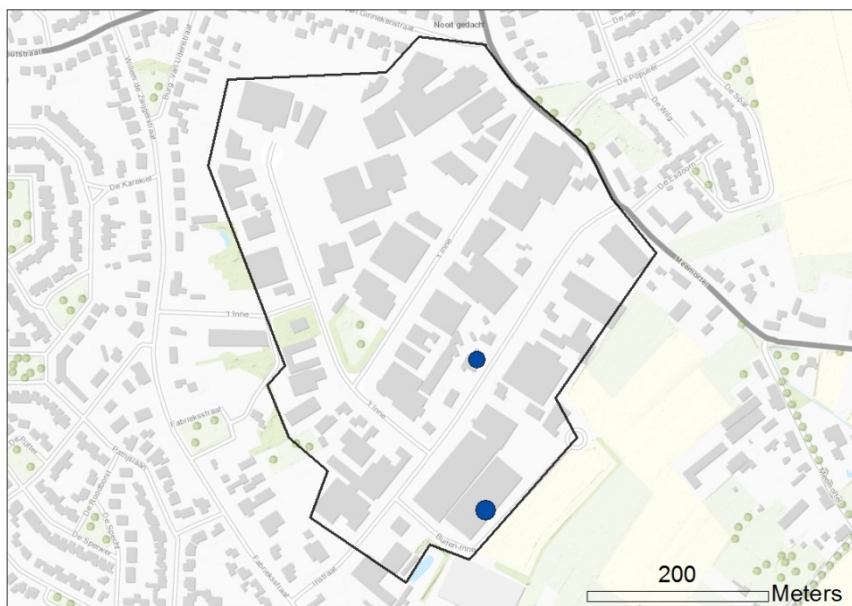


Adres	Oppervlakte in m ²
Rondven 38	1.485
Totaal	1.485

Bedrijventerrein Rondven heeft een oppervlakte van 11,4 ha. Op Rondven zijn 60 bedrijven gevestigd. Hoogst toegestane milieucategorie op het bedrijventerrein is milieucategorie 4. De bedrijvigheid concentreert zich in de sector groot- en detailhandel, industrie en nutsbedrijven, bouw en zakelijke dienstverlening. Uit de leegstandsinventarisatie blijkt dat er op Rondven één bedrijfsruimte groter dan 500 m² leeg staat. Het betreft een moderne bedrijfsruimte uit 2003 van ongeveer 1.500 m².

Meemortel

Figuur 9: Leegstaande bedrijfsruimten op Meemortel



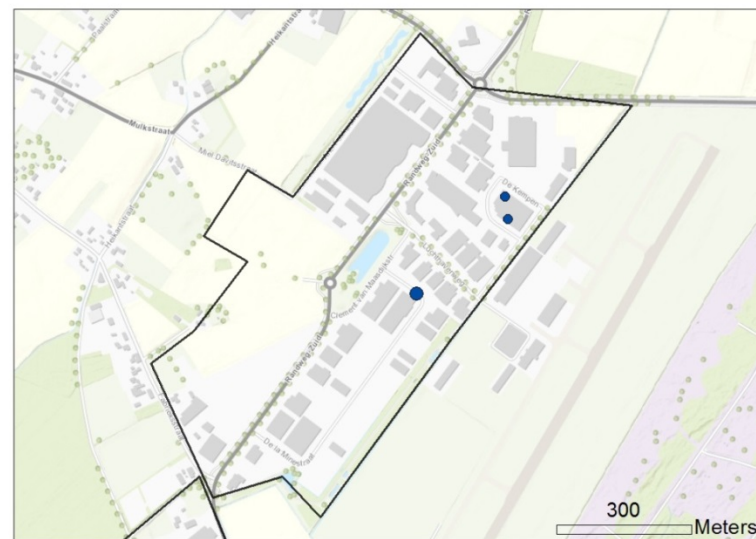
Adres	Oppervlakte in m ²
't Inne 10	1.426
Buiten-Inne 3	2.200
Totaal	3.626

Het totaal netto uitgegeven oppervlakte van Meemortel in Cranendonck bedraagt 13,6 ha. De 75 bedrijven op het terrein zijn met name actief in de sectoren groot- en detailhandel en industrie en nutsbedrijven. Op de Meemortel zijn twee bedrijfsruimten leegstaande bedrijfspanden geïnventariseerd. Het betreft twee relatief grote bedrijfsruimten (groter dan 1.000 m²) uit de jaren '80 en '90.

Airpark

Bedrijfspark Airpark in Cranendonck heeft een oppervlakte van 25,7 ha. waarbinnen 63 bedrijven zijn gevestigd. Industrie en nutsbedrijven en groot- en detailhandel nemen het grootste deel van de bedrijvigheid voor hun rekening. Uit de inventarisatie blijkt dat er op Airpark 3 bedrijfsruimten leegstaan. De leegstaande panden op Airpark recent gebouwd (2000 en 2009), de kwaliteit lijkt in orde.

Figuur 10: Leegstaande bedrijfsruimten op Airpark



Adres	Oppervlakte in m ²
De la Minestraat 3	1.193
De Kempen 4	615
De Kempen 12	560
Totaal	2.368

De rondgang langs de bedrijventerreinen van de A2-gemeenten, heeft het beeld dat de leegstand aanzienlijk is bevestigd. Tijdens de schouw zijn verschillende niet eerder geïnventariseerde panden aangetroffen die niet in gebruik leken te zijn. In veel gevallen kon dit echter niet met zekerheid worden vastgesteld. Deze bedrijfsruimten zijn niet aan de inventarisatie toegevoegd. Ook het beeld dat leegstand zich op verschillende plekken geclusterd voordoet is tijdens de schouw bevestigd.

Samenvattend:

Binnen de A2-gemeenten is de leegstand-voorraadratio voor bedrijfsruimten berekend op 5,4%. Ten opzichte van de beperkte marktopname, kan de leegstand binnen de A2-gemeenten als geheel als aanzienlijk worden geschouwd.

De leegstand-voorraadratio verschilt echter sterk tussen de verschillende bedrijventerreinen.

De inventarisatie laat zien dat de leegstand zich concentreert op een aantal bedrijventerreinen, waarbinnen op sommige terreinen ook weer een zekere clustering optreedt. Zowel in aantallen als in verhouding tot de voorraad is de leegstand op Schaapsloop I verreweg het grootst.

3. LEEGSTAND KWALITATIEF

Om de kwaliteit van het aanbod goed in beeld te krijgen is een schouw van de bedrijventerreinen en een bureauanalyse uitgevoerd. Daarbij is onder andere gelet op functionaliteit, de omvang ouderdom en uitstraling van de vastgoedobjecten. De verkregen inzichten zijn vervolgens in de gesprekken met lokale makers getoetst en aangevuld. Op basis van beschikbare en verkregen informatie is per leegstaand pand een korte typering opgenomen in bijlage 1.

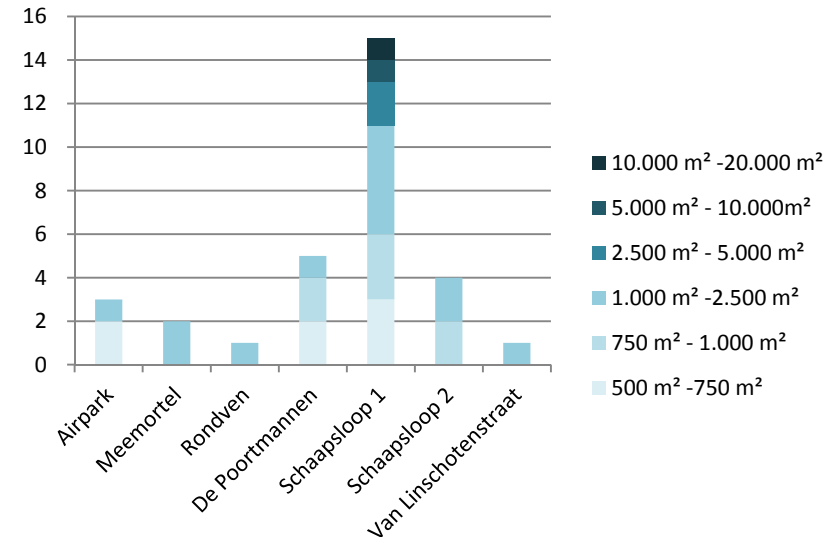
3.1 Functie

Het grootste deel van de leegstaande panden bestaat uit bedrijfshallen. Soms vrijstaand, meestal geschakeld gebouwd. De meeste panden beschikken naast de bedrijfsruimte ook over een kleinere ruimte die geschikt is als kantoor. Een relatief groot gedeelte van het aanbod oogt als een 'maatpak', dat ooit precies aansloot op de eisen van de toenmalige eigenaar/gebruiker. Dit geldt bijvoorbeeld voor panden met een zeer uitgesproken ontwerp of specifieke technische voorzieningen.

3.2 Omvang

Opvallend is dat het geïnventariseerde aanbod vooral bestaat uit relatief kleine bedrijfsruimten. Slechts 4 van de 31 panden zijn groter dan 2.500 m². Deze grotere bedrijfsruimten bevinden zich allemaal op Schaapsloop 1 (zie figuur 13). Hier bevindt zich ook het Brabantiacomplex, dat met 20.000 m² beduidend groter is dan de rest van het aanbod.

Figuur 11: Leegstaande bedrijfsruimten naar grootteklasse per bedrijventerrein



Wanneer de leegstand wordt vergeleken met de totale voorraad, lijkt leegstand ook in verhouding meer voor te komen in binnen de populatie kleine bedrijfsruimten. In het grotere segment worden daarentegen nauwelijks bedrijfspanden (openlijk) aangeboden.

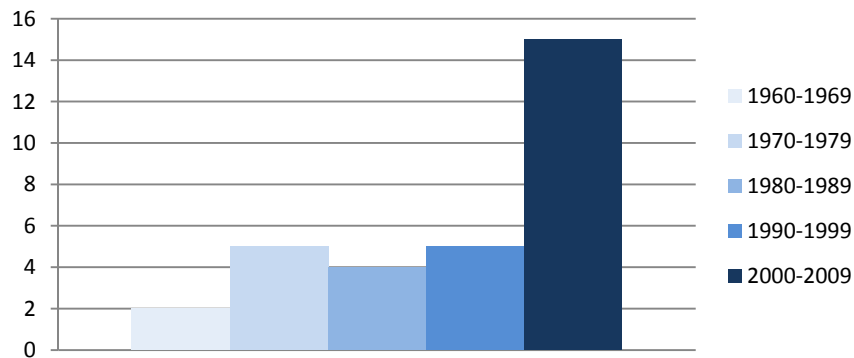
Dit kan duiden op een mismatch tussen de aangeboden en gevraagde omvang van bedrijfsruimten. Op basis van het geïnventariseerde aanbod lijkt doorgroei van bedrijven naar een groter pand, niet gemakkelijk te accommoderen. Makers geven anderzijds aan tot dusver weinig moeite te hebben gehad om de marktvrage te beantwoorden. Nader onderzoek naar de vraagkant van de markt zou hier een licht op kunnen werpen.

3.3 Bouwjaar en onderhoud

De onderhoudsstaat en de uitstraling van de leegstaande panden is over het algemeen goed. Er is in uitstraling relatief weinig contrast tussen de leegstaande panden en de in gebruik zijnde panden in de directe omgeving. Wel is er een aantal panden dat een enigszins gedateerde indruk maakt. Afhankelijk van de wensen van de gebruiker zal dit vaak betekenen dat er investeringen moeten worden gedaan om het pand voor het beoogde gebruik geschikt te maken.

De ouderdom van de leegstaande bedrijfspanden loopt sterk uiteen. Het oudste leegstaande pand werd in 1963 gebouwd, het jongste in 2009. Opvallend is dat de leegstand zich juist vooral voordoet bij de nieuwere panden (figuur 12).

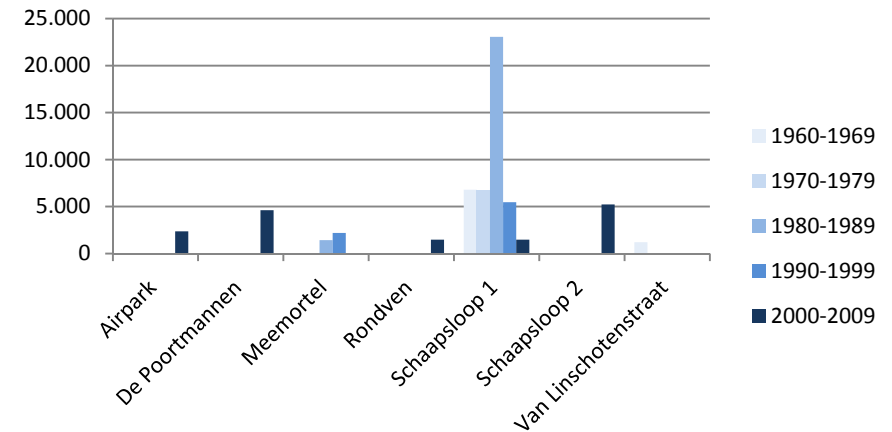
Figuur 12: Leegstaande bedrijfsruimten naar bouwjaar in aantal



Wat betreft de ouderdom van het aanbod zijn er grote verschillen tussen de bedrijventerreinen (figuur 13). De leegstand op Schaapsloop 1 wordt gekenmerkt door de relatief hoge leeftijd van het vastgoed. Ook op de Meemortel en de Van Linschotenstraat bevindt zich nog leegstaand vastgoed dat uit de twintigste eeuw

dateert. Voor Airpark, De Poortmannen, Rondven en Schaapsloop 2 geldt dat alle panden in of na het jaar 2000 zijn gebouwd.

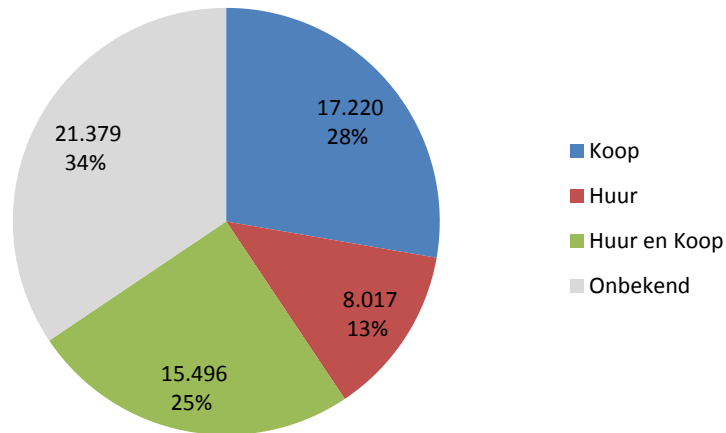
Figuur 13: Leegstaande bedrijfsruimten naar bouwjaar per bedrijventerrein



Bij het aspect ouderdom is het wel goed te beseffen dat ook relatief jonge panden wat betreft hun energiehuishouding door de markt al snel als verouderd kunnen worden bestempeld. Juist dit punt kan bij ondernemers doorslaggevend zijn nieuwbouw boven een bestaand pand te verkiezen. De mate van energiezuinigheid van de leegstaande panden kon tijdens deze inventarisatie niet exact worden nagegaan.

Ouderdom is een factor die de verhuurbaarheid gemiddeld genomen niet ten goede komt. Dat de leegstaande panden jonger zijn dan de in gebruik zijnde panden is opvallend. Dit wijst erop dat de leegstand in de meeste gevallen niet direct verklaard kan worden door de ouderdom van de betreffende panden. De verklaring zal eerder moeten worden gezocht in de manier waarop vraag en aanbod zich over de tijd ontwikkeld hebben.

Figuur 14: Marktsegment (huur/koop) van leegstaande bedrijfsruimten



3.4 Huur/koop

Van de totale oppervlakte aan leegstaande panden wordt iets meer dan een kwart (28%) alleen te huur aangeboden. Ongeveer 25% wordt zowel te koop als te huur aangeboden. 25% wordt alleen te koop aangeboden en van 34% is dit niet openbaar bekend gemaakt.

Samenvattend:

Uit een schouw van de bedrijventerreinen en de leegstaande panden, en een bureauanalyse op basis daarvan, blijkt de leegstand maar in beperkte mate te kunnen worden verklaard door de kwaliteit van het aanbod. Slechts een klein deel van het aanbod kan worden beschouwd als gedateerd en kwalitatief ondermaats.

Overwegend gaat het om panden met een relatief goede uitstraling en verzorgde onderhoudsstraat. Een opvallende bevinding die dit onderstreept is dat het leegstaande vastgoed gemiddeld jonger is dan het in gebruik zijnde vastgoed.

Wat verder opvalt is dat de leegstaande bedrijfspanden over het algemeen relatief klein zijn. Slechts 5 van de in totaal 31 panden zijn groter dan 2.000 m². Dit vraagt om marktonderzoek om te achterhalen of dit aansluit bij de vraagkant.

4. CONCLUSIES

Leegstand ligt boven landelijk gemiddelde

In totaal zijn in de regio 31 leegstaande bedrijfsruimten geïnventariseerd, met een totale oppervlakte van 62.112 m². Om een beeld te krijgen van de relatieve omvang kan de leegstand worden gerelateerd aan de totale berekende voorraad bedrijfsruimten. Dit resulteert in een leegstand-voorraadratio van 5,4%. Hiermee ligt de leegstand op bedrijventerreinen in de A2-gemeenten iets boven het landelijk gemiddelde van 3,6%.

Bij de interpretatie van dit berekende leegstandscijfer is het van belang te realiseren dat het leegstandspercentage in praktijk hoger zal liggen. Hierbij spelen verschillende factoren een rol. Overeenkomstig de rekenmethode van DTZ is ervoor gekozen bedrijfsruimten kleiner dan 500 m² buiten beschouwing te laten. Wanneer deze categorie wel zou worden meegenomen zou het percentage een half procent hoger uitvallen. Van veel grotere invloed is echter dat lang niet alle leegstaande bedrijfspanden openlijk in de markt worden aangeboden. Alle geïnterviewde makelaars geven aan dat een aanzienlijk deel van het totale aanbod niet via een inventarisatie in beeld kan worden gebracht, bijvoorbeeld omdat het vanwege bedrijfsinterne redenen niet openlijk kan worden gedeeld, terwijl het in de praktijk wel om leegstaande bedrijfshuisvesting gaat (en over het algemeen daarbij vaker over de wat grotere (delen van) panden gaat). Dit geldt in zekere mate ook voor het landelijke cijfers zoals DTZ dat berekent. Op basis van de gesprekken met makelaars is het reëel te veronderstellen dat ook in de A2-gemeenten in de praktijk de leegstand groter is dan wat openlijk wordt aangeboden. Rekening houdend daarmee kan de leegstand in de A2-gemeenten als aanzienlijk worden geschouwd.

Leegstand is aanzienlijk ten opzichte van de opname

Uit de gesprekken met de makelaars komt naar voren dat de opname van bedrijfshuisvesting in de A2-gemeenten de afgelopen jaren zeer beperkt is geweest. Over de marktopname zijn geen eenduidige cijfers beschikbaar, maar volgens de kenners van de lokale markt gaat het om niet meer dan enkele panden op jaar-

basis. Hoewel de recessie hierin ook een rol heeft gespeeld, wordt aangegeven dat dit vooral laat zien dat het om drie relatief kleine, lokale markten gaat. Over het algemeen wordt van een ruime markt gesproken als de leegstand twee keer zo groot is als de jaarlijkse marktopname. In de A2-gemeenten is dat de afgelopen jaren het geval geweest. Ten opzichte van de opname, kan de leegstand van bedrijfshuisvesting als aanzienlijk worden geschouwd.

Leegstand is regionaal en lokaal ruimtelijk geclusterd

De leegstand-voorraadratio verschilt echter sterk tussen de verschillende bedrijventerreinen. De leegstand concentreert zich op een relatief beperkt aantal bedrijventerreinen. Binnen de bedrijventerreinen is de leegstand daarnaast geclusterd op een aantal plekken. Zowel in aantallen als in verhouding tot de voorraad is de leegstand op Schaapsloop I verreweg het grootst. De leegstand die hier is aangetroffen haalt de leegstand-voorraadratio voor de regio als geheel omhoog. Opvallend is dat de leegstand op de kleinste bedrijventerreinen zeer laag is.

Kwaliteit slechts in beperkte mate verklaring leegstand

Uit de schouw van de bedrijventerreinen en de leegstaande panden, en de bureauanalyse, komt naar voren dat de meerderheid van de leegstand een goede uitstraling en verzorgde onderhoudsstraat heeft. In vergelijking met omliggende in gebruik zijnde panden steken leegstaande panden niet negatief af. Het grootste deel van het aanbod bestaat uit bedrijfshallen, meest geschakeld, met ondergeschikte kantoorruimte. Relevant is verder dat de uitstraling van een relatief groot gedeelte van het aanbod oogt als 'maatpak', dat ooit precies aansloot op de eisen van de toenmalige eigenaar/gebruiker, maar daardoor nu een 'maatpak' is dat het moeilijker maakt een nieuwe eigenaar te vinden. Gemiddeld genomen zijn de geïnventariseerde leegstaande panden jonger dan de totale voorraad bedrijfsruimten op de bedrijventerreinen binnen de A2-gemeenten. Hieruit volgt dat de leegstand van deze panden alleen te verklaren is uit onvoldoende vraag naar een dergelijke bedrijfsruimte, op de betreffende locatie. De omvang kan hierbij wel een rol spelen. Het geïnventariseerde aanbod is relatief klein van omvang; slechts 5 van de in totaal 31 panden zijn groter dan 2.000 m². Dat de leegstand vooral te vinden is in kleine bedrijfspanden kan duiden op een mismatch die te maken heeft met de schaal. Het vraagt om nader onderzoek naar de vraagkant van de markt om hier uitsluitsel over te geven.




Advies




Deze eerste leegstandsinventarisatie voor bedrijfsruimten binnen de A2-gemeenten kan dienen als nulmeting. Monitoring van de leegstand, door jaarlijkse herhaling van deze inventarisatie, eventueel door de gemeenten zelf, kan uitwijzen hoe de markt zich ontwikkelt. Ook contact blijven onderhouden met lokale makelaars is raadzaam. Bij dit rapport zijn de verzamelde gegevens in een Excel-bestand en in GIS-bestanden bijgevoegd zodat deze ook in de toekomst verder kunnen worden geanalyseerd en met nieuwe cijfers kunnen worden aangevuld.




De uitkomsten van de leegstandsinventarisatie onderstrepen het belang van een bedrijventerreinenstrategie waarin gewerkt wordt met een flexibele voorraad. Geadviseerd wordt de leegstandsinventarisatie jaarlijks uit te voeren de uitkomsten als onderlegger te gebruiken voor de bedrijventerreinenstrategie.





Tenslotte is het raadzaam bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen te onderzoeken in welke sectoren de beste ontwikkelingskansen liggen. Belangrijk is daarbij bedrijfsruimten te ontwikkelen met kwaliteiten die de bestaande leegstand niet kan bieden.





BIJLAGE 1 OVERZICHT LEEGSTAAN BEDRIJFSPANDEN





Gemeente	Bedrijven-terrein	Adres	Oppervlakte m ²	Huur/koop	Bouwjaar	Bron (Peildatum 1-06 2016)	Kwalitatieve omschrijving	Foto
Cranendonck	Airpark	De la Minestraat 3	1.193	beide	2009	Bedrijfspand	Bedrijfshal met representatieve uitstraling en onderschikte kantoorruimte op de verdieping. Vanwege meerdere overheaddeuren en vloerbelasting ook geschikt voor kleinschalige logistiek	
Cranendonck	Airpark	De Kempen 4	615	huur	2000	Bedrijfspand	De bedrijfshal met ondergeschikte kantoorruimte, voorzien van overheaddeur en heater. Maakt deel van een aaneengeschakeld complex waarbinnen meer panden worden aangeboden. De clustering van leegstand in dit deelgebied komt de uitstraling niet ten goede.	
Cranendonck	Airpark	De Kempen 12	560	huur	2000	Bedrijfspand	De bedrijfshal met ondergeschikte kantoorruimte, voorzien van overheaddeur en heater. Maakt deel van een aaneengeschakeld complex waarbinnen meer panden worden aangeboden. De clustering van leegstand in dit deelgebied komt de uitstraling niet ten goede.	

Cranendonck	Meemortel	t Inne 10	1.426	beide	1981	Bedrijfspand	Bedrijfshal met kantoorruimte, met meerdere overheaddeuren, specifieke voorzieningen zoals twee bovenloopkranen, zwaar belastbare vloeren, compressorruimte etc. Maakt enigszin gedateerde indruk. Vanwege voorzieningen ook geschikt voor industriële bedrijven.	
Cranendonck	Meemortel	Buiten-Inne 3	2.200	koop	1995	Funda	Bedrijfshal met ondergeschikte kantoorruimte, voorzien van lichtstraat, overheaddeur en heater. Relatief beperkte vrije hoogte van vier meter. Maakt enigszins gedateerde indruk.	
Cranendonck	Rondven	Rondven 38	1.485	huur	2003	Bedrijfspand	Representatieve en moderne bedrijfsruimte met kantoor op zowel begane grond als verdieping. Hoog afwerkingsniveau. Ruime parkeergelegenheid. Vrije hoogte van zes meter. Omheind terrein dat is voorzien van twee rolpoorten. Relatieve zware vloerblastbaarheid maakt het ook geschikt voor kleinschalige logistiek.	




Heeze-Leende	De Poortmannen	De Boelakkers 4	775	huur	2001	DTZ	Bedrijfsruimte bestaande uit kantoorruimte in 2 bouwlagen met aangebouwde kleine bedrijfshal, entresolvloer en een verhard buitenterrein gelegen aan de hoofdontsluiting van het terrein.	
Heeze-Leende	De Poortmannen	De Boelakkers 6	745	huur	2001	Bedrijfspand	Representatieve bedrijfsruimte met relatief grote kantoorruimte en ruime parkeergelegenheid. Grote vrije hoogte van ruim zes meter. Laadpaal voor elektrische auto op eigen terrein.	
Heeze-Leende	De Poortmannen	De Boelakkers 12	1.532	beide	2002	Vastgoedmarkt	Representatieve bedrijfsruimte op hoeklocatie aan hoofdontsluitingsweg, eventueel te splitsen in twee delen. Voorzien van drie overheaddeuren, vloerverwarming ook in de bedrijfshal, persluchtleidingnetwerk. Onder meer geschikt voor industriële functie.	
Heeze-Leende	De Poortmannen	De Boelakkers 13b	852	koop	2003	DTZ	Bedrijfshal met kantoor met representatieve uitstraling. Kantoor op de begane grond, hal voorzien van overheaddeuren. Ruime parkeergelegenheid rondom. Omheind terrein dat is voorzien van een rolpoort.	

Heeze-Leende	De Poortmannen	De Heivelden 9	717	koop	2009	DTZ	Dit object bestaat uit twee gescheiden units. Beide units beschikken over een bedrijfs-/magazijnruimte met roldeur en een kleine kantoor/kantine ruimte. De uitstraling van het pand is redelijk goed, de directe omgeving, aan de rand van het bedrijventerrein oogt wat rommelig.	
Valkenswaard	Schaapsloop 1	John F. Kennedy-laan 5-7	6.800	beide	1963	Heuvelvast-goed	Grote opslagruimte met kleinere kantoorruimte en verhard buiten-terrein. Vooral de kantoorruimte maakt een gedateerde indruk. Deze voldoet niet aan de energiezuinigheidsnormen van deze tijd. De mogelijkheid tot sloop en herontwikkeling en opdeling van het complex wordt geboden.	
Valkenswaard	Schaapsloop 1	John F. Kennedy-laan 9a	802	huur	1970	Vastgoedmarkt	Multifunctionele bedrijfspand met katoor- en bedrijfsruimte. Er is een representatieve ingang voor klanten, maar ook een overhead deur naar de bedrijfsvloer. Ondanks de leeftijd oogt het pand goed onderhouden.	
Valkenswaard	Schaapsloop 1	John F. Kennedy-laan 18	569	huur	1972	Funda	Kleine bedrijfsruimte verdeeld in een bedrijfshal en kantoorruimten. Het pand heeft vijf eigen parkeerplaatsen langs de weg. Het geheel oogt gedateerd.	

Valkenswaard	Schaapsloop 1	John F Kennedy-laan 28b	935	huur	2005	DTZ	Het bedrijfsgebouw oogt nieuw en heeft een verzorgde uitstraling. Het heeft een verhard buitenterrein. Het zou geschikt zijn voor opslag of groothandel.	
Valkenswaard	Schaapsloop 1	John F. Kennedy-laan 75-79	2.820	beide	1977	Heuvelvast-goed	Deze bedrijfsruimte bestaat uit een grote bedrijfshal met roldeuren. Het pand heeft een wat gedateerde uitstraling. Moderne energiebesparende maatregelen lijken hier niet te zijn toegepast. Rondom het object ligt een verhard buitenterrein en ook aan de straatzijde buiten de kavel zijn parkeerplaatsen.	
Valkenswaard	Schaapsloop 1	John F. Kennedy-laan 81	1.379	onbekend	1978	Gemeente Valkenswaard	Bedrijfspannd met een wat rommelige aanblik en gedateerde uitstraling.	
Valkenswaard	Schaapsloop 1	De Haak 18	1.220	koop	1978	Heuvelvast-goed	Deze bedrijfsruimte is ernstig beschadigd door brand. Er is een grote investering nodig. Het object beschikt over een ruim buitenterrein en bevindt zich op een zichtlocatie langs de doorgaande weg. Het object wordt kan eventueel in combinatie de naastgelegen panden aan de John F. Kennedylaan 75-79 worden aangeschaft.	

Valkenswaard	Schaapsloop 1	Leenderweg 180	20.000	onbekend	1984	Gemeente Valkenswaard	Dit zeer grote bedrijfscomplex staat grotendeels leeg. Voor het leegstaande deel wordt al geruime tijd een nieuwe invulling gezocht. Gezien de lage plafonds en de algemene gedateerdheid van het complex, gedacht wordt aan herontwikkeling, eventueel als retail locatie.	
Valkenswaard	Schaapsloop 1	Korte Voren 5 - 7	1.534	huur	1988	Bedrijfspand	De bedrijfspanden op de Korte Voren 5 – 7 kunnen zowel los als in gezamenlijkheid gehuurd worden. De panden bestaan voor een deel uit kantoorruimten in twee bouwlagen en voor een gedeelte uit bedrijfsruimten met bordes vloeren. De uitstraling van de panden is licht gedateerd.	
Valkenswaard	Schaapsloop 1	Lange Voren 8	1.154	huur	1992	Vastgoedmarkt	Bedrijfsruimte geschikt voor logistiek groothandel. Het pand beschikt over een grote roldeur en twee verdiepte laaddocks, waarboven zich kantoorruimte bevindt. Het geheel maakt een goed onderhouden en representatieve indruk.	
Valkenswaard	Schaapsloop 1	Zeelbergseweg 30/32	525	beide	1996	Bedrijfspand	Kleine multi-inzetbare bedrijfsruimten. Vrijstaande hal met roldeur op eigen afgeschermd kavel. Gemiddelde uitstraling.	

Valkenswaard	Schaapsloop 1	Zeebergseweg 35	765	huur	1994	DTZ	Bedrijfsruimte met overhead deur aan bij de achter aanbouw en verhoogd kantoor aan de voorzijde. Vijf parkeerplaatsen op eigen terrein. Zeer multi-inzetbaar gebouw met een gemiddelde uitstraling.	
Valkenswaard	Schaapsloop 1	De Stad 3	3.028	koop	1999	Vastgoedmarkt	Het bedrijfscomplex heeft een goede uitstraling. Het heeft een verhoogde kantoor component en hal met grote roldeuren aan de achtergevel. Bij het gebouw hoort een vrij grote afgerasterde buitenruimte.	
Valkenswaard	Schaapsloop 1	De Vest 50B	1.518	huur	1989	Vastgoedmarkt	Groot bedrijfsgebouw met een representatieve uitstraling. Het pand is al wat ouder, maar oog zeer goed onderhouden. De kantoorruimten bevinden zich aan de straatkant. De bedrijfsruimten en hallen met roldeuren buiten het zich aan de zijgevel. Het terrein biedt parkeermogelijkheden binnen de afrastering.	
Valkenswaard	Schaapsloop 1	De Vest 76BC	540	huur	2009	DTZ	Kleine bedrijfsruimte met een uitgesproken vormgeving. Het object bestaat uit 2 units die zowel los als gezamenlijk te huur zijn. De onderhoudsstaat lijkt goed. De uitstraling zal niet bij elk bedrijf passen.	

Valkenswaard	Schaapsloop 2	Dragonder 2a	925	huur	2001	DTZ	Autobedrijf met showroom. Oogt redelijk verzorgd en goed onderhouden. De specifieke inrichting maakt het pand echter alleen geschikt voor een relatief kleine groep ondernemers	
Valkenswaard	Schaapsloop 2	Dragonder 2c	955	huur	2001	DTZ		N.b.
Valkenswaard	Schaapsloop 2	Dragonder 4a	1.883	huur	2000	DTZ	Vrij groot autobedrijf met showrooms. Oogt verzorgd en goed onderhouden. De specifieke inrichting maakt het pand echter alleen geschikt voor een relatief kleine groep ondernemers.	
Valkenswaard	Schaapsloop 2	Dragonder 25	1.460	huur	2002	DTZ	Autoshowroom over twee etages. Oogt verzorgd en goed onderhouden. De specifieke inrichting maakt het pand echter alleen bruikbaar voor een kleine groep ondernemers.	

Valkenswaard	Van Linschotenstraat	Van Linschotenstraat 3	1.200	beide	1968	DTZ	<p>Bedrijfspand met één bouwlaag. Bedrijfshal met autowerkplaatsen kantoren en showroom. Oogt gedateerd en enigszins rommelig. Zou gebruikt kunnen worden door een of meerdere autobedrijven, kleinschalig opslag- of productiebedrijven, vervoersbedrijven met beperkte milieuhinder.</p>	
--------------	----------------------	------------------------	-------	-------	------	-----	--	--



TE HUUR

020 661 11 08

