



Leegstand-
inventarisatie
Bedrijventerreinen
Cranendonck

TE HUUR

Info: 06 - 22 45 35 74

 **Lammers**
REAL ESTATE



BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Bureau BUITEN

Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160

NL-3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl

+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl

Leegstand- inventarisatie Bedrijventerreinen Cranendonck

Auteur(s):

Joost Hagens & Miles Copping

Projectnummer 1276

Aangeboden aan:

Gemeente Cranendonck

30 augustus 2018



Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | <i>Inleiding</i> | 5 |
| 1.1 | <i>Inleiding</i> | 5 |
| 1.2 | <i>Aanpak</i> | 5 |
| 2 | <i>Leegstand 2018 (≥ 500 m²)</i> | 7 |
| 2.1 | <i>Absolute leegstand</i> | 7 |
| 2.2 | <i>Relatieve leegstand</i> | 7 |
| 3 | <i>Leegstandsontwikkeling en marktopname (≥ 500 m²)</i> | 9 |
| 3.1 | <i>Absolute ontwikkeling en marktopname</i> | 9 |
| 3.2 | <i>Relatieve ontwikkeling</i> | 9 |
| 4 | <i>Leegstand bedrijfsruimte (<500 m²) en overig aanbod</i> | 11 |
| 4.1 | <i>Leegstand bedrijfsruimte (<500 m²)</i> | 11 |
| 4.2 | <i>Overig aanbod</i> | 11 |
| 5 | <i>Conclusie en aanbevelingen</i> | 14 |
| 5.1 | <i>Conclusie</i> | 14 |
| 5.2 | <i>Aanbevelingen</i> | 14 |
| | <i>Bijlage 1: definities</i> | 15 |



1 Inleiding

1.1 Inleiding

In 2016 heeft Bureau BUITEN, in opdracht van de gemeenten Cranendonck, Valkenswaard en Heeze-Leende, een inventarisatie van de leegstand op bedrijventerreinen in deze A2-gemeenten uitgevoerd. Het onderzoek had het karakter van een quick-scan: een korte rapportage met bondige analyses.

U hebt BUITEN gevraagd voor een actualisatie van dit onderzoek voor de bedrijventerreinen in de gemeente Cranendonck. Peildatum voor de inventarisatie is 1-7-2018.

1.2 Aanpak

Om de uitkomsten van de geactualiseerde leegstandsinventarisatie goed te kunnen vergelijken met de uitkomsten van het onderzoek uit 2016, zijn de methodiek, inhoudelijke afbakening en geraadpleegde bronnen hetzelfde gehouden als in de leegstandsinventarisatie uit 2016. De inhoudelijke afbakening van de inventarisatie uit 2016 is op haar beurt weer zoveel mogelijk aangesloten op de DTZ (nu Cushman & Wakefield)-rapportage *Vastgoedmonitor Stedelijke Regio Eindhoven* uit 2015 en de jaarlijkse Cushman & Wakefield rapportage *Nederland Compleet*. Op deze manier zijn de resultaten van het huidige onderzoek ook te vergelijken met deze Cushman & Wakefield-rapportages.

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:

- Cushman & Wakefield

- Fundainbusiness
- Kolsteren Bedrijfshuisvesting
- Online Bedrijfsmakelaar
- Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting
- Vastgoedmarkt
- Bedrijfspan
- Heuvel Vastgoed
- Van Stekelenburg Rooijackers Makelaars
- André Brood Makelaars
- Makelaardij OLAV Veldhuizen
- Flexas
- Lammers Real Estate
- Vissers & Partners Bedrijfsmakelaars
- Ilocate

Het online aanbod is tijdens een schouw gecontroleerd op daadwerkelijke leegstand. De geïnventariseerde leegstand is ten slotte ter controle en verificatie van de leegstandsstatus, ook nog voorgelegd aan lokale makelaars.

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.

1.2.1 Afbakening

Overeenkomend met het onderzoek uit 2016 richt de inventarisatie zich uitsluitend op leegstaande bedrijfspanden op de volgende vier bedrijventerreinen in de gemeente Cranendonck, te weten:

- Airpark Budel-Fabriekstraat;



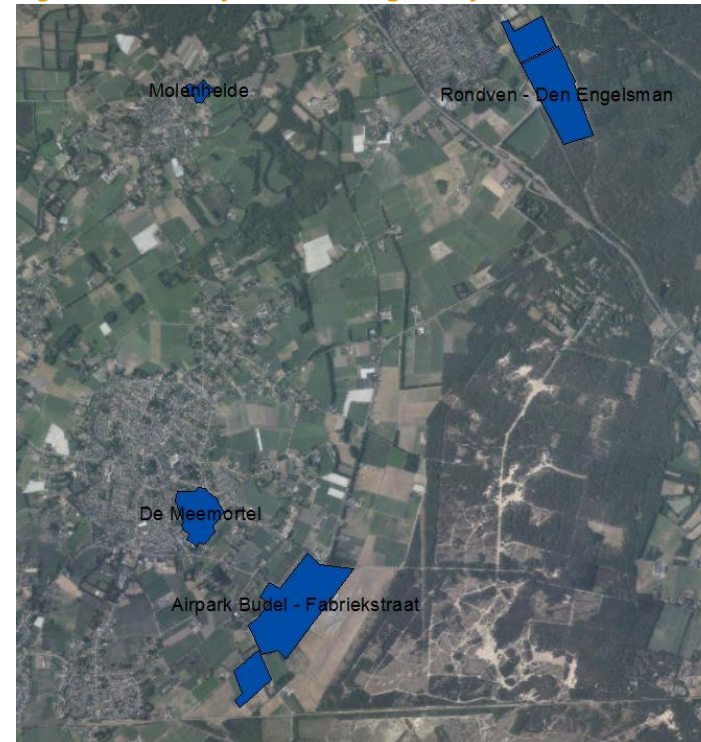
- De Meemortel;
- Molenheide;
- Rondven-Den Engelsman.

Zie figuur 1 voor de ruimtelijke afbakening van deze bedrijventerreinen. Ontwikkelingen rond Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) vallen buiten de inventarisatie

De inventarisatie richt zich uitsluitend op bedrijfsruimten, leegstaande kantoorruimten zijn buiten beschouwing gelaten. In lijn met de methodiek van Cushman & Wakefield zijn onbebouwde kavels niet meegenomen in de inventarisatie.

In de rapporten van Cushman & Wakefield worden bedrijfsruimten van kleiner dan 500 m² niet meegenomen. Voor de vergelijkbaarheid van de gegevens wordt in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 van dit rapport ook enkel over de bedrijfsruimten van 500 m² of groter gerapporteerd. Voor volledigheid van het leegstandsbeeld gaat hoofdstuk 4 in op de leegstand van bedrijfsruimten kleiner dan 500 m².

Figuur 1 Ruimtelijke afbakening bedrijventerreinen Cranendonck



2 Leegstand 2018 ($\geq 500 \text{ m}^2$)

2.1 Absolute leegstand

Op de bedrijventerreinen in Cranendonck staan drie bedrijfspanden leeg met een totaal vloeroppervlak van 4.675 m^2 . De drie panden bevinden zich alle op het bedrijventerrein Airpark Budel-Fabriekstraat. In tabel 2 op de volgende pagina zijn de drie panden weergegeven.

Hoewel de twee panden aan de Kempen tijdens de schouw als leegstand zijn aangemerkt, geeft Lammers Real Estate aan dat deze panden zijn verhuurd (zie tabel 2 voor details). De leegstand die ook wordt aangeboden op de markt komt daarmee uit op slechts 3.500 m^2 .

2.2 Relatieve leegstand

Om de relatieve omvang van de leegstand in beeld te brengen, is in tabel 1 de leegstand afgezet tegen de berekende voorraad bedrijfsruimte. De berekende voorraad bedrijfsruimte is volgens de Cushman & Wakefield-methode verkregen door de netto omvang uitgegeven bedrijventerreinen te vermenigvuldigen met een bebouwingspercentage van 50%. Met de leegstand van de genoemde panden komt de leegstand-voorraadratio uit

op het bedrijventerrein Airpark Budel-Fabriekstraat uit op 2,9%. Voor het totaal aan Cranendonckse bedrijventerreinen bedraagt de leegstand-voorraadratio 1,0%.

Hiermee kan de bedrijfsruimtemarkt van Cranendonck als bijzonder krap worden getypeerd. Er is relatief weinig leegstaande ruimte voor groeiende en/of verhuizende bedrijfsvestigingen. Dit geldt zeker als ook in beschouwing wordt genomen dat de twee panden op De Kempen volgens de makelaar zijn verhuurd. In dat geval is de leegstand 0,7%.

Ten opzichte van Nederland en de regio Eindhoven ligt de leegstand op de bedrijventerreinen in Cranendonck laag. Cushman & Wakefield berekende in januari 2018 voor Nederland een gemiddeld leegstandspercentage van 2,8% en voor de regio Eindhoven 4,3% (bron: Nederland Compleet januari 2018).




Tabel 1 Voorraad en leegstand bedrijfsruimte ($\geq 500 \text{ m}^2$) per bedrijventerrein (peildatum 1-7-2018)

| Bedrijventerrein | Netto omvang bedrijventerrein in m^2 | Berekende voorraad bedrijfsruimten in m^2 | Leegstand* bedrijfsruimten in m^2 | Leegstand*- voorraadratio |
|-----------------------------|--|---|---|------------------------------|
| A | B | C=B/2 | D | E=D/C |
| Airpark Budel-Fabriekstraat | 320.035 | 160.018 | 4.675 | 2,9% |
| De Meemortel | 176.000 | 88.000 | 0 | 0,0% |
| Molenheide | 40.000 | 20.000 | 0 | 0,0% |
| Rondven-Den Engelsman | 441.685 | 220.843 | 0 | 0,0% |
| Totaal Cranendonck | 977.720 | 488.860 | 4.675 | 1,0% |

* Leegstand geïnventariseerd in de schouw; dus inclusief De Kempen 4 en de Kempen 12.



Tabel 2 Leegstaande bedrijfspanden (≥500 m²)

| Adres | Bedrijventerrein | Oppervlakte in m ² | Huur/koop | Bouwjaar | Kwalitatieve omschrijving | Opmerking makelaar | Foto |
|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------|----------|---|--|--|
| De la minestraat 22 | Airpark Budel-Fabriekstraat | 3.500 | huur | 2009 | Bedrijfshal van 9 meter hoogte, voorzien van 4 docks met levellers, heater en krachtstroom-aansluiting. | Staat momenteel leeg |  |
| De Kempen 4 | Airpark Budel-Fabriekstraat | 615 | huur | 2000 | Bedrijfshal met ondergeschikte kantoorruimte, voorzien van overheaddeur en heater. Stond 1-6-2016 ook leeg. | Is per 1-5-2018 verhuurd aan Atabey BV. Waarschijnlijk nog leeg doordat organisatie pand nog niet heeft betrokken. |  |
| De Kempen 12 | Airpark Budel-Fabriekstraat | 560 | huur | 2000 | Bedrijfshal met ondergeschikte kantoorruimte, voorzien van overheaddeur en heater. Stond 1-6-2016 ook leeg. | Is per 16-1-2017 verhuurd aan AMISTAD Handelsonderneming BV. Reden leegstand onbekend. |  |

3 Leegstandsontwikkeling en marktopname ($\geq 500 \text{ m}^2$)

3.1 Absolute ontwikkeling en marktopname

Ten opzichte van de inventarisatie in 2016 is de leegstand van bedrijfsruimte in Cranendonck per 1-7-2018 afgenomen van 7.500 m^2 tot 4.675 m^2 (waarvan 3.500 m^2 wordt aangeboden; zie tabel 2). Deze afname is een resultante van een opname van vier bedrijfspanden (zie tabel 3) die per 1-6-2016 leeg stonden en de toevoeging van het pand van 3.500 m^2 op De la Minestraat 22.

3.2 Relatieve ontwikkeling

In relatieve zin is de leegstand van bedrijfsruimte op de bedrijventerreinen in Cranendonck tussen 1-6-2016 en 1-7-2018

afgenomen van 1,6% tot 1,0%. Ook op nationaal niveau nam de relatieve leegstand tussen 2016 en 2018, mede door de aantrekkende economie, af (van 3,6% naar 2,8%; bron: Nederland Compleet). De leegstand in de regio Eindhoven daalde in deze periode met 0,3%-punt tot 4,3%.

Een belangrijke notie bij deze relatieve leegstandsontwikkeling is dat de bedrijfsruimteleegstand in Cranendonck in 2016 al laag was ten opzichte van de leegstand in Nederland en de Regio Eindhoven. Door de verdere afname van de leegstand in Cranendonck blijft de lokale markt te typeren als krap.

Tabel 3 Opgenomen bedrijfspanden ($\geq 500 \text{ m}^2$) tussen 1-6-2016 en 1-7-2018

| Adres | Bedrijventerrein | Oppervlakte m^2 | Bouwjaar | Opmerking | Foto |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------|----------|---|--|
| De la Minestraat 3 | Airpark Budel-Fabriekstraat | 1.193 | 2009 | Bedrijfshal met representatieve uitstraling en onderschikte kantoorruimte op de verdieping. Vanwege meerdere overheaddeuren en vloerbelasting ook geschikt voor kleinschalige logistiek. <ul style="list-style-type: none">Opgenomen door Pollet Pool Group |  |

| | | | | | |
|---------------|-----------------------|-------|------|--|--|
| t Inne 10 | De Meemortel | 1.426 | 1981 | <p>Bedrijfshal met kantoorruimte, met meerdere overheaddeuren, specifieke voorzieningen zoals twee bovenloopkranen, zwaar belastbare vloeren, compressorruimte etc. Maakt enigszins gedateerde indruk. Vanwege voorzieningen ook geschikt voor industriële bedrijven.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opgenomen door Bouwbedrijf Vlassak |  |
| Buiten-Inne 3 | De Meemortel | 2.200 | 1995 | <p>Bedrijfshal met ondergeschikte kantoorruimte, voorzien van lichtstraat, overheaddeur en heater. Relatief beperkte vrije hoogte van vier meter. Maakt enigszins gedateerde indruk.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opgenomen door World-Wide Industriebouw |  |
| Rondven 38 | Rondven-Den Engelsman | 1.485 | 2003 | <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opgenomen door Spire & Tops |  |



4 Leegstand bedrijfsruimte (<500 m²) en overig aanbod

4.1 Leegstand bedrijfsruimte (<500 m²)

Voor een volledig beeld over de bedrijfsruimtemarkt van Cranendonck wordt in dit hoofdstuk beknopt ingegaan op het aanbod van bedrijfsruimte van kleiner dan 500 m². De in dit hoofdstuk opgenomen cijfers zijn, vanwege een definitieverschil, niet vergelijkbaar met de cijfers uit de inventarisatie in 2016 of met cijfers in rapporten van Cushman en Wakefield.

Indien ook bedrijfspanden kleiner dan 500 m² worden meegenomen in de inventarisatie stijgt het aantal leegstaande panden naar 6 en het leegstandvolume naar 5.688 m². De drie leegstaande panden kleiner dan 500 m² bevinden zich op de bedrijventerreinen Airpark Budel-Fabriekstraat (1) en Rondven-Den Engelsman (zie tabel 5 voor overzicht).

De leegstand op de Cranendonckse bedrijventerreinen (inclusief de bedrijfsruimten kleiner dan 500 m²) komt uit op 1,2%. Dit is 0,2%-punt hoger dan de leegstand enkel gebaseerd op de leegstand van panden van 500 m² of groter. Ook inclusief de kleine bedrijfsruimten is de bedrijfsruimtemarkt van Cranendonck te typeren als krap. Tabel 5 geeft een overzicht van de relatieve omvang van de leegstand per terrein.

4.2 Overig aanbod




De inventarisatie door Bureau BUITEN heeft vijf panden opgeleverd die online werden aangebonden maar die door de gehanteerde definities (zie bijlage 1) niet als leegstand moeten worden geteld. Tabel 6 geeft een overzicht van deze panden.

Tabel 4 Voorraad en leegstand bedrijfsruimte (inclusief panden <500 m²) per bedrijventerrein (peildatum 1-7-2018)

| Bedrijventerrein | Netto omvang bedrijventerrein in m ² | Berekende voorraad bedrijfsruimten in m ² | Leegstand bedrijfsruimten in m ² | Leegstand-voorraadratio |
|-----------------------------|---|--|---|-------------------------|
| A | B | C=B/2 | D | E=D/C |
| Airpark Budel-Fabriekstraat | 320.035 | 160.018 | 5.167 | 3,2% |
| De Meemortel | 176.000 | 88.000 | 0 | 0,0% |
| Molenheide | 40.000 | 20.000 | 0 | 0,0% |
| Rondven-Den Engelsman | 441.685 | 220.843 | 521 | 0,2% |
| Totaal Cranendonck | 977.720 | 488.860 | 5.688 | 1,2% |



Tabel 5 Leegstaande bedrijfspanden (<500 m²)

| Adres | Bedrijventerrein | Oppervlakte m² | Huur/koop | Bouwjaar | Kwalitatieve omschrijving | Opmerking makelaar | Foto |
|-------------------|-----------------------------|----------------|-----------|----------|---|---|--|
| Luchthavenweg 1a | Airpark Budel-Fabriekstraat | 492 | huur | 2004 | Representatieve bedrijfshal met kantoorruimte, met overheaddeur, systeemplafonds en elektrische radiatoren. | Object Luchthavenweg 1/1a verkocht. Daarnaast is het momenteel, op één stukje bedrijfshal na, ingevuld. |  |
| Den Engelsman 16B | Rondven-Den Engelsman | 283 | huur | 1986 | Bedrijfshal met kantoorruimte, met elektrisch bedienbare overheaddeur. | Staat leeg |  |
| Rondven 24 | Rondven-Den Engelsman | 238 | huur | 2009 | Kleine representatieve bedrijfsruimte | |  |

Tabel 6 Aanbod panden die vanwege gehanteerde definities niet zijn opgenomen als leegstand

| Adres | Bedrijventerrein | Reden voor niet opnemen als leegstand |
|------------------|-----------------------------|---|
| Meemortel 28 | De Meemortel | Autohandelaar wil inkrimpen. Momenteel geen sprake van leegstand. |
| Luchthavenweg 10 | Airpark Budel-Fabriekstraat | Huidige gebruiker heeft nog huurcontract van 4 jaar |
| Rondven 42 | Rondven-Den Engelsman | Te huur maar nog in gebruik door Smit Isolatiebouw |
| Luchthavenweg 1 | Airpark Budel-Fabriekstraat | Betreft kantoorruimte |
| De Pompers 4 b | Molenheide | Betreft woonhuis met deel bedrijfsruimte |
| De Kempen 22 | Airpark Budel-Fabriekstraat | Niet als leegstand aangemerkt en is volgens makelaar verhuurd |

5 Conclusie en aanbevelingen

5.1 Conclusie

De Cranendonckse leegstand van bedrijfsruimten van 500 m² of groter is met 1,0% relatief laag ten opzichte van de gemiddelde leegstand in Nederland en in de regio Eindhoven. Daarnaast is de relatieve en absolute Cranendoncks bedrijfsruimteleegstand tussen 1-6-2016 en 1-8-2018 afgenomen; vier panden die per 1-6-2016 leegstonden zijn inmiddels opgenomen. De bedrijfsruimtemarkt van Cranendonck is als bijzonder krap te typeren.

De Kempen kent twee leegstaande panden. Beide panden stonden ook leeg tijdens de inventarisatie in 2016 maar de makelaar geeft aan dat de panden zijn verhuurd. Dit resulteert in een feitelijk aanbod van één leegstand bedrijfspand van 500 m² of groter op de bedrijventerreinen in Cranendonck: De la minestraat 22. In het segment kleiner dan 500 m² kent Cranendonck daarnaast nog drie kleine leegstaande panden, waarvan er inmiddels ook één is verkocht.

5.2 Aanbevelingen

In een gezonde bedrijfsruimtemarkt sluit het aanbod van bedrijfsruimte zowel kwantiteit als kwalitatief goed aan op de vraag naar bedrijfsruimte, waarbij overigens geldt dat een beperkt overaanbod (lees leegstand) – ook wel aangeduid als (gewenste) frictieleegstand - noodzakelijk is om de markt in beweging te houden. De leegstand op de bedrijventerreinen in Cranendonck bevindt zich onder frictieniveau. Verruiming van het aanbod is vanuit economisch perspectief wenselijk, tenzij er regionaal voldoende aanbod is of vestiging mogelijk is op andere locaties binnen de gemeente, zoals Metalot.

De geringe leegstand leidt mogelijk tot nee-verkoop. Dat is voor de lokale economie onwenselijk. Het is aan te bevelen om de (toekomstige) vraag naar bedrijfsruimte helder in beeld te krijgen. De gemeente heeft verschillende mogelijkheden om de vraag naar bedrijfsruimte in beeld te brengen:

- **In gesprek gaan en blijven met lokale ondernemers**
Een groot deel van de toekomstige vraag naar bedrijfsruimte in Cranendonck is waarschijnlijk afkomstig van de reeds gevestigde ondernemers. Weet wat er bij hen speelt omtrent hun ruimtebehoefte.
- **In gesprek gaan en blijven met lokale makelaars**
De lokale bedrijfsmakelaars brengen vraag en aanbod bij elkaar en zijn goed ingevoerd in de lokale bedrijfsruimtemarkt. Zij weten als geen ander naar welk type bedrijfsruimte er vraag is.
- **Opstellen vraagraming bedrijventerreinen**
Aanvullend op de twee bovenstaande punten kan de gemeente een vraagraming (laten) opstellen. Een vraagraming geeft een beeld van de verwachte toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve uitbreidingsvraag naar bedrijfsruimte op bedrijventerreinen. Bureau BUITEN maakt voor een dergelijke raming gebruik onze werkgelegenheids-terreinquotiënten-methode waarvoor de werkgelegenheidsprognose uit het WLO een belangrijke input vorm.

Parallel aan het in beeld brengen van de vraag is het raadzaam de leegstand te blijven monitoren.



Bijlage 1: definities

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 Verhuurbaar-vloeroppervlak (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.

Netto omvang bedrijventerreinen

De netto omvang bedrijventerreinen (in m²) is afkomstig van de Monitor Werklocaties en Economie van de provincie Noord-Brabant¹.

Berekende voorraad bedrijfsruimten

De voorraad bedrijfsruimten (in m²) is vastgesteld op een 50% van het netto uitgegeven areaal bedrijventerrein. Overeenkomstig met de rekenmethode van Cushman & Wakefield wordt deze berekening toegepast omdat exacte getallen lastig te achterhalen zijn. Bovendien zou dan ook worden afgeweken van de methode die Cushman & Wakefield 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.

¹ Zie: <http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/MonitorWerklocatiesEconomie>



