# DERDE RONDE WAARDE BEDRIJVENTERREINEN

*Welke waarde (op/van/maatschappelijk) kunnen we toekennen aan bedrijventerreinen?*

18 december 2024



***Zeiving, Vuren***

# *Inhoudsopgave*


1. ***Derde ronde Waarde bedrijventerreinen van de Stichting CLOK***
2. ***Toelichting berekeningen Waarde bedrijventerreinen***
3. ***Samenvattend overzicht kernindicatoren***
4. ***Factsheets per gemeente/bedrijventerrein:***

*Deelnemers Pilot (augustus-november 2022)*

1. Plaspoelpolder, Rijswijk
2. Barwoutswaarder, Woerden
3. Hoofdweg/CapelleXL, Capelle a/d IJssel
4. Nijverwaard, Sliedrecht
5. Goudse Poort en Kromme Gouwe, Gouda
6. Havengebied, Enschede
7. De Waard, Leiden
8. Kerkelanden, Hilversum
9. Kranenmortel, Deurne
10. Turfkade, Almelo
11. Haven Zeven, Waalwijk
12. BT A12 en Kievitsmeent, Ede
13. Dutch Innovation Park, Zoetermeer
14. Winkelerzand, Hollandse Kroon
15. Ekkersrijt, Son en Breugel
16. TPN-West, Nijmegen
17. De Poort, Bergen op Zoom
18. BT Zelhem, Bronckhorst
19. Bargermeer, Emmen

*Deelnemers 2e ronde (januari – oktober 2023)*

20. Bramenberg, Eemnes
21. Meerkerk, De Hagen/De Biezen, Nieuw Schaik, Vijfheerenlanden
22. Kerkerak en Noordoost-Kwadrant, Sliedrecht
23. Krabbersplaat, Schepenwijk en Ketenwaal, Enkhuizen
24. Vosdonk, Etten-Leur
25. Rivium en Capelle-West, Capelle a/d IJssel
26. Havens, Nieuw-Mathenesse, Kethelvaart, Schiedistrict, Schiedam
27. De Krogten, Breda
28. Hoge Akkers, De Wolden
29. Business Park Nieuw-Vennep-Zuid, Haarlemmermeer
30. Oude Molen, De Lage Meren, Meilust, Bergen op Zoom
31. Bitseveld, Noordhoek, De Westerd, Noordenveld
32. Mijdrecht, De Ronde Venen

## *Deelnemers 3e ronde (januari – november 2024)*

33. Zeiving, Vuren (West Betuwe)
34. Gelkenes, Groot Ammers (Molenlanden)
35. Attelaken en Zwartenberg, Etten-Leur
36. N57, Goedereede (Goeree-Overflakkee)
37. Halfweg I-IV, Molenwatering, Spijkenisse (Nissewaard)
38. Hazeldonk, Treeport, Transportzone Meer (Breda/Zundert/Hoogstraten)
39. Gooimeer Noord en Gooimeer Zuid, Naarden (Gooise Meren)
40. Nieuw-Lekkerland (Molenlanden)
41. Noordland-Theodorushaven (Bergen op Zoom)

In opdracht van de Stichting CLOK uitgevoerd door Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies BV

# Waarde bedrijventerreinen van de Stichting CLOK

Economie en werkgelegenheid zijn belangrijke indicatoren voor het economisch succes van gemeenten en regio's. Deze indicatoren maken het mogelijk de waarde van economische activiteiten op bedrijventerreinen voor de samenleving te kwantificeren en daarmee te operationaliseren, te benchmarken, te monitoren en vooral ook te confronteren en vergelijken met andere waarderingen zoals die voor woningen en woningbouw. In de derde ronde Waarde bedrijventerreinen van de Stichting CLOK die in 2024 wordt uitgevoerd staan daarom drie mogelijke waarden en waarde combinaties centraal:

- Waarde op bedrijventerreinen: productie/toegevoegde waarde en daarvan afgeleide relatieve cijfers en gemiddelden
- Waarde van bedrijventerreinen: vastgoed- en de daarvan afgeleide grondwaarde
- Indirecte/maatschappelijke/toekomstwaarde: hier geoperationaliseerd als de financieel-economische waarde van ecosysteemdiensten en een score op energietransitie en klimaatadaptatie, de zogenoemde Paris Proof Index.

Deze rapportage geeft de resultaten weer van een waardenanalyse van 14 bedrijventerreinen (of combinaties daarvan) in 11 gemeenten, verspreid over Nederland en België (1x). Bovendien is een actuele segmentering toegevoegd met een typologie die gebaseerd is op omvang, samenstelling van economische activiteiten en ligging.

*Waarde op bedrijventerreinen*

Met de waarde op bedrijventerreinen bedoelen we de som van de productiewaarde (omzet) en/of toegevoegde waarde (afzet, d.i. productie – verbruik) die door alle bedrijfsvestigingen op een bedrijventerrein samen worden gecreëerd. Daarmee kan het financiële belang van een bedrijventerrein worden uitgedrukt in een bedrag en worden vergeleken met de waarde van andere opbrengsten, bijvoorbeeld door exploitatie.
De uitkomsten van de derde ronde geven opnieuw aan dat er op de deelnemende bedrijventerreinen of combinaties daarvan sprake is van een aanzienlijke economische productie, in een enkel geval zelfs van meer dan 1 miljard euro. Deze productie heeft niet alleen een positieve invloed op het functioneren van het bedrijventerrein zelf, maar via aankoop van goederen en diensten ten behoeve van het productieproces ook op de regionale en lokale economie in de omgeving. In een aantal gevallen is zelfs van een meer dan regionale betekenis sprake, als de op een werklocatie gevestigde onderneming exporteert naar het buitenland. Dit is bij een aantal grootschalige industriële en logistieke vestigingen op de pilot bedrijventerreinen zeker het geval. Gemiddeld per bedrijventerrein is jaarlijks 155 miljoen euro beschikbaar voor lonen, salarissen en winstuitkeringen bij een positief exploitatieresultaat. Dit onderstreept het economisch belang van het bedrijventerrein en de betekenis voor zijn omgeving.

*Waarde van bedrijventerreinen*

Met behulp van makelaarsinformatie over het afgelopen jaar is per bedrijventerrein een gemiddelde vastgoedwaarde berekend. Daarvan is een grondwaarde afgeleid. Tevens is gekeken welke kenmerken van bedrijfspand, bedrijfsomgeving en netwerken deze waarden bepalen. In verband met het aantal waarnemingen is een onderscheid gemaakt in drie regio's: West, Zuid en Oost. We constateren hierbij grote regionale verschillen, niet alleen een grote variatie aan (grond)waarden, maar ook in invloed van factoren op die waarden.

Zo verklaart bij de bedrijventerreinen in West-Nederland de omvang van de vloeroppervlakte grotendeels de prijsverschillen, gevolgd door de mogelijkheid van het parkeren op eigen terrein. Dit wijst op schaars beschikbare ruimte en dominant autogebruik. In deze regio constateren wij ook de hoogste grondwaarden. Bij de bedrijventerreinen in Zuid-Nederland worden de prijsverschillen grotendeels verklaard door de nabijheid van een autosnelweg en treinstation, daarna pas door omvang vloeroppervlakte. Bereikbaarheid staat dus centraal. Dit is gezien het hoge aandeel logistiek in de regionale economie niet verbazingwekkend. In (Noord-)Oost-Nederland verklaren de voorzieningen in de bedrijfsomgeving (horeca/supermarkt), de omvang vloeroppervlakte én de bereikbaarheid gezamenlijk de prijsverschillen. Kenmerken van pand/perceel, bedrijfsomgeving én netwerk zijn daar allemaal belangrijk. In alle regio's wijken de berekende grondwaarden behoorlijk af van de gehanteerde uitgifteprijzen. Bovendien zijn bij de bedrijventerreinen in het Noordoosten van Nederland de grondwaarden fors lager dan in de twee andere regio's. Nader overleg met het grondbedrijf hierover is een aanrader. Bij de waarde van bedrijventerreinen lijkt ook de uitgevoerde of voorgenomen herstructurering bij veroudering van belang. In veel gevallen gaat het dan om herprofilering en revitalisering, en niet om herontwikkeling. Bij deze laatste vorm van herstructurering, nieuwbouw na sloop, lijkt wel een waarde sprong mogelijk. Datzelfde geldt bij een combinatie van bedrijfsruimte, kantoor en eventueel winkel/showroom in één pand. Evenals bij bedrijfsverzamelgebouwen en meerdere bouwlagen als voorbeeld van verdichting en intensivering. Binnenstedelijke bedrijventerreinen kunnen zich bovendien via functiemenging ontwikkelen tot woon-werkgebieden. Dit leidt ook tot hogere vastgoed- en grondwaarden.

*Indirecte/maatschappelijke/toekomstwaarde*

Ecosysteemdiensten als functies van groenblauwe structuren op en langs bedrijventerreinen laten de hoogste waarde zien. Omdat het om volledig of bijna volledig uitgegeven terrein gaat is de verstening door bouw, parkeerterrein en openbare infrastructuur groot. Bij de bedrijventerreinen met een groene of blauwe dooradering is de waarde voor extensieve vormen van dagrecreatie zoals fietsen, wandelen en varen relatief veel hoger. Dat geldt ook als het (haven)terrein grenst aan een belangrijke vaarroute met een recreatieve nevenfunctie. Een andere meting van toekomstwaarde heeft betrekking op de mate waarin de bedrijventerreinen kunnen voldoen aan de Parijse klimaatdoelstelling door energietransitie en klimaatadaptatie. Slechts twee terreinen, beide gelegen in Bergen op Zoom, voldoen op dit moment aan die norm. Energietransitie en klimaatadaptatie staan op de meeste terreinen nog in de kinderschoenen. Verduurzaming van terreinen en het creëren van circulaire werklocaties kunnen daarin een belangrijke rol spelen.

*Meerwaarde en knoppen om aan te draaien*

Met de ontwikkelde methode en resultaten is het niet alleen mogelijk de waarde op én van een bedrijventerrein te berekenen, maar ook te kijken hoe die twee waarderingen zich ten opzichte van elkaar verhouden. Dat biedt een geheel nieuw inzicht in de waardebepaling. Daarmee kan immers nog beter worden onderbouwd wat een bedrijventerrein feitelijk voor (maatschappelijke) meerwaarde vertegenwoordigt. Als het om knoppen gaat waaraan je als eigenaar/beheerder kunt draaien dan liggen die vooral bij de factoren voor de prijsvorming (waarde van) en bij de invulling van de bedrijventerreinen door selectieve acquisitie/uitgifte, herstructurering en betere benutting ruimte (waarde op). Daarmee kan tevens het bruto lokaal product worden vergroot, door een hogere toegevoegde waarde op bedrijventerreinen te creëren, en een bijdrage aan de brede welvaart van een gemeente of regio te leveren.

*Opbouw rapportage*

We starten deze rapportage met een toelichting op de bronnen en rekenmethoden die aan de verschillende waarden in de tweede ronde ten grondslag hebben gelegen. Vervolgens geven we de kernindicatoren van waarde weer in een samenvattend overzicht van de deelnemende bedrijventerreinen in de derde ronde en maken we een vergelijking mogelijk met de bedrijventerreinen in de Pilot en de tweede ronde. Alle relevante informatie en kaartmateriaal voor de derde ronde is ten slotte weergegeven in de factsheets per gemeente en bedrijventerrein.

# Toelichting berekeningen factsheets per gemeente en bedrijventerrein

We onderscheiden specifiek de waarde op én de waarde van bedrijventerreinen, alsmede de indirecte of maatschappelijke waarde (via de geproduceerde ecosysteemdiensten) en de waarde voor energietransitie en klimaatadaptatie, de zogenoemde Paris Proof Index.

- *Waarde op bedrijventerreinen*

Met de waarde op bedrijventerreinen bedoelen we de som van de productiewaarde (omzet) en/of toegevoegde waarde (afzet, d.i. productie – verbruik) die door alle bedrijfsvestigingen op een bedrijventerrein samen worden gecreëerd. Uitgangspunt vormt de meting en registratie van economische activiteit (SBI-classificatie) en de werkgelegenheid op een bedrijventerrein. Daarom kan een koppeling worden gelegd met de werkgelegenheid die op bedrijventerreinen of onderdelen daarvan (PC6, adres) wordt geregistreerd (LISA/regionaal vestigingenregister of KvK-register) en gemeten. Via de arbeidsproductiviteit (d.i. de toegevoegde waarde per fte werkzame personen) of de productiewaarde per fte en per sector kan vervolgens de toegevoegde waarde en de productiewaarde van alle economische activiteiten op bedrijventerreinen worden berekend.

- *Waarde van bedrijventerreinen*

De waarde van bedrijventerreinen kan worden berekend met behulp van de hedonische prijsmethode. Deze methode biedt via het prijsmechanisme inzicht in de onderlinge verschillen in kwaliteit en inrichting van deze bedrijventerreinen. Daaraan kunnen bovendien gemeentelijke gronduitgifte-prijzen en WOZ-waarden worden getoetst. Uitgangspunt bij deze prijsmethode is dat een onroerend goed zoals een bedrijventerrein, bedrijfspand of kantoor op te vatten is als een bundeling van pand- en bedrijfsomgevingskenmerken en dat voor elk kenmerk een impliciete waardering bestaat. Daarbij staat de ‘willingness to pay’ centraal, d.w.z. de expliciete of impliciete bereidheid van een bedrijf (koper of huurder) om voor een bepaalde locatie, bedrijfspand of kantoor met specifieke kenmerken te betalen.

De prijs van een locatie, bedrijfspand of kantoor is daarbij het resultaat van de som van de prijzen van alle kenmerken van dat onroerend goed. De meeste van deze kenmerken zijn zelden rechtstreeks in aanmerking genomen bij eigendoms- of huurtransacties.
Zo zal de prijs die een koper of huurder voor een terrein, bedrijfsgebouw of kantoor betaalt, niet alleen zijn bepaald door de eigenlijke waarde van het perceel of pand op zich, maar weerspiegelt de prijs tevens bedrijfsomgevingskenmerken (het vestigingsmilieu en -klimaat) en netwerkeffecten (de werklocatie, ligging en bereikbaarheid).
Uit de huur/koopprijs kan met deze hedonische prijsmethode ook de grondwaarde en de verhouding met de WOZ-waarde worden afgeleid. De hedonische prijsmethode maakt gebruik van een meervoudige of multivariate regressieanalyse om de bijdrage van verschillende bedrijfspand- en bedrijfsomgevingskenmerken aan de huur- of koopprijs te onderzoeken, teneinde de marktwaarde van deze bedrijfsruimten en kenmerken ervan in te schatten. Zo nemen we behalve de vloer- en grondoppervlakte van het vastgoedobject kenmerken mee zoals:
- Parkeren op eigen terrein of op de openbare weg
- Bedrijfsruimte of kantoor, of een combinatie van beide

- Nabijheid van een aantal voorzieningen, zoals supermarkt, hotel en restaurant
- Bereikbaarheid via de autosnelweg
- Bereikbaarheid met de trein

De grondprijs leiden wij af van de resultaten van deze hedonische prijsanalyse. De resultaten presenteren we in een kaart waarin de prijscontouren als hoogtelijnen en tussenliggende zones worden afgebeeld. Dit doen we door middel van een huur/koopprijskaart voor het vastgoed, maar ook voor de door onszelf berekende grondwaarde.

Gezien de deelnemende gemeenten is het mogelijk een aantal regioclusters in een samenhangend gebied te onderscheiden:
- West-Nederland: gemeenten en bedrijventerreinen in de provincies Noord- en Zuid-Holland
- Zuid-Nederland/België: gemeenten en bedrijventerreinen in de provincie Noord-Brabant en in de Belgische gemeente Hoogstraten
- Oost-Nederland: gemeenten en bedrijventerreinen in de provincie Gelderland

- *Indirecte of maatschappelijke waarde*

Ook bedrijventerreinen bevatten natuurlijke elementen oftewel ecosysteemtypen die (natuurlijk) kapitaal waard zijn. Je moet daarbij denken aan productiefuncties van biomassa, regulerende functies en vormen van natuurrecreatie (CBS/WUR, Monetary valuation ecosystems, 2020). Bij de productiefuncties gaat het vooral om gras, hooi en hout als er nog geen sprake is van benutting van het bedrijventerrein, bijvoorbeeld door braakliggende grond of tijdelijke landbouw. De regulerende functies worden ingevuld door waterzuivering, koolstofvastlegging, bestuiving en luchtfiltratie. Een natuurlijke omgeving op een bedrijventerrein maakt ook extensieve vormen van recreatie en ontspanning zoals wandelen en fietsen mogelijk. Als deze waarden worden gekapitaliseerd volgens de voorgeschreven methode van de Verenigde Naties, dan ontstaat natuurlijk kapitaal.

- *Paris Proof Ranking 2022*

Met behulp van gedetailleerde statistische gegevens van het CBS over het aardgas- en elektriciteitsgebruik en de door het DGBC berekende Paris Proof normen per type bedrijfsgebouw is een ranking opgesteld van het energiegebruik op alle huidige Nederlandse bedrijventerreinen (IBIS-werklocaties 2022). De gehanteerde statistische gegevens van het CBS hebben betrekking op 2022, de Paris Proof energienormen per m² bedrijfsgebouw of gebruiksfunctie op het behalen van de doelen van het Parijse Klimaatakkoord in 2050. Per bedrijfsgebouw en per bedrijventerrein is vervolgens een te behalen Paris Proof energieprestatie berekend. Deze data vormen gezamenlijk een index: bedrijventerreinen met een score tussen 0 en 1 kunnen als Paris Proof worden gekenmerkt (‘groen’), met een lager energiegebruik dan je op basis van vastgoedtype en gebruiksfuncties zou mogen verwachten. Bedrijventerreinen met een score tussen 1 en 3 (‘geel’) dienen hun energiegebruik tot 2050 volgens het Parijse Klimaatakkoord met 2/3 terug te dringen; het moet voor deze categorie in principe mogelijk zijn dit in uiterlijk dertig jaar te bereiken. Bedrijventerreinen met een score van meer dan 3 (‘oranje’) zullen naar verwachting een steviger inspanning moeten verrichten om hun energiegebruik tot de norm, met meer dan 2/3, terug te dringen. Deze terreinen bevatten ‘heavy users’ uit de categorieën voedings- en genotmiddelenindustrie, papierindustrie, chemische industrie, lichte en zware metaalbedrijven, alsmede de bouwmaterialenindustrie (glas, keramiek, cement en beton).

# *Samenvattend overzicht kernindicatoren Derde ronde (december 2024)*

| Derde ronde Waarde Bedrijventerrein | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bedrijventerrein | Gemeente | Bruto | Netto | Productie | Verbruik | Toegevoegde | Vestigingen | WP | Gem. WP | Gem. BVO/WP | Gem. TW/WP | Gem. prijs | Gem. waarde/m² | Gem. grondwaarde | PP_index | Segmentering 1) |
| Zeiving | Vuren | 58 | 51 | 0.242 | 0.141 | 0.101 | 57 | 1070 | 19 | 92 | 94353 | 360000 | 888 | 609 | 1.83 | Regulier |
| Gelkenes | Molenlanden | 72 | 60 | 0.519 | 0.328 | 0.191 | 157 | 1451 | 9 | 124 | 131719 | 1159500 | 1524 | 756 | 4.92 | Regulier |
| Attelaken | Etten-Leur | 18 | 15 | 0.117 | 0.071 | 0.046 | 125 | 532 | 4 | 116 | 86494 | 639000 | 653 | 354 | 1.58 | Regulier |
| Zwartenberg | Etten-Leur | 22 | 18 | 0.172 | 0.129 | 0.043 | 7 | 306 | 44 | 65 | 139524 | - | - | - | - | Functioneel kleinschalig |
| N57 Goedereede | Goeree-Overflakkee | 2 | 2 | 0.012 | 0.005 | 0.007 | 6 | 69 | 12 | 122 | 96624 | - | - | - | 0.29 | Regulier kleinschalig |
| Gooimeer Noord | Gooise Meren | 12 | 10 | 0.415 | 0.225 | 0.190 | 131 | 1746 | 13 | 42 | 108637 | 494750 | 1225 | 737 | 4.83 | Regulier |
| Gooimeer Zuid | Gooise Meren | 30 | 18 | 0.480 | 0.273 | 0.207 | 272 | 1794 | 7 | 94 | 115434 | 265451 | 1119 | 1230 | 2.73 | Regulier |
| Halfweg | Nissewaard | 87 | 52 | 1.847 | 1.316 | 0.531 | 323 | 4139 | 13 | 100 | 127671 | 532639 | 952 | 1042 | 7.10 | Regulier |
| Molenwatering | Nissewaard | 10 | 7 | 0.161 | 0.100 | 0.061 | 99 | 501 | 5 | idem | idem | idem | idem | idem | 7.46 | Regulier, kleinschalig |
| Hazeldonk | Breda | 106 | 83 | 0.313 | 0.168 | 0.146 | 86 | 1434 | 17 | 246 | 101698 | 1757208 | 662 | 304 | 0.99 | Functioneel grootschalig |
| Business Centre Treeport | Zundert | 52 | 39 | 0.002 | 0.001 | 0.001 | 2 | 9 | 5 | 2511 | 97244 | - | - | - | - | Functioneel grootschalig |
| Transportzone Meer | Hoogstraten (BE) | 114 | - | 0.159 | 0.085 | 0.074 | 54 | 1126 | 21 | 1010 | 65761 | 731333 | 679 | 434 | - | Functioneel grootschalig |
| Nieuw-Lekkerland | Molenlanden | 27 | 26 | 0.300 | 0.209 | 0.090 | 97 | 1093 | 11 | 48 | 82753 | 260700 | 286 | 1220 | 1.40 | Regulier |
| Noordland-Theodorushaven | Bergen op Zoom | 345 | 306 | 1.759 | 1.282 | 0.477 | 111 | 3998 | 36 | 165 | 119313 | 316963 | 811 | 640 | 7.16 | Functioneel grootschalig |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gemiddelde | | | 53 | 0.464 | 0.310 | 0.155 | 109 | 1376 | 15 | 364 | 105171 | 651754 | 880 | 733 | 3.66 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1) Werklandschappen van de Toekomst, bijlagen 10-11 (IVN, september 2022) | | | | | | | | | | | | | | | | |

## *Ter vergelijking de samengevatte resultaten uit de Tweede ronde (november 2023)*

| Bedrijventerrein | Gemeente | Bruto | Netto | Productie | Verbruik | Toegevoegde | Vestigingen | WP | Gem. WP | Gem. BVO/WP | Gem. TW/WP | Gem. prijs | Gem. waarde/m² | Gem. grondwaarde | PP_index | Segmentering 1) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bramenberg | Eemnes | 14 | 9 | 0.230 | 0.157 | 0.073 | 126 | 665 | 5 | 99 | 110184 | 286371 | 1110 | 1177 | 2.72 | Regulier |
| Meerkerk | Vijfheerenlanden | 42 | 30 | 0.319 | 0.200 | 0.119 | 98 | 1182 | 12 | 122 | 100677 | 98600 | 251 | 314 | 3.37 | Regulier |
| De Hagen/De Biezen | Vijfheerenlanden | 154 | 119 | 1.742 | 0.952 | 0.789 | 391 | 7418 | 19 | 82 | 106417 | 833156 | 683 | 917 | 2.27 | Stedelijk grootschalig |
| Nieuw Schaik | Vijfheerenlanden | 59 | 45 | 0.691 | 0.431 | 0.258 | 199 | 2474 | 12 | 106 | 104204 | 329000 | 828 | 1008 | 4.05 | Regulier |
| Kerkerak | Sliedrecht | 13 | 13 | 0.324 | 0.209 | 0.115 | 43 | 1105 | 26 | 60 | 103921 | 2613823 | 860 | 490 | 12.78 | Regulier |
| Noordoost Kwadrant | Sliedrecht | 24 | 19 | 0.513 | 0.284 | 0.229 | 135 | 2593 | 19 | 42 | 88221 | 403750 | 1326 | 622 | 3.24 | Regulier |
| De Krogten | Breda | 160 | 147 | 1.510 | 0.990 | 0.521 | 345 | 4560 | 13 | 135 | 114200 | 48713 | 1365 | 491 | 1.86 | Stedelijk grootschalig |
| Vosdonk | Etten-Leur | 365 | 285 | 2.730 | 1.834 | 0.896 | 530 | 8773 | 17 | 143 | 102173 | 413478 | 802 | 493 | 3.16 | Functioneel grootschalig |
| Rivium | Capelle a/d IJssel | 32 | 27 | 1.328 | 0.683 | 0.645 | 269 | 6978 | 26 | 35 | 92469 | 3417343 | 1283 | 3311 | 14.47 | Gemengd stedelijk |
| Capelle-West | Capelle a/d IJssel | 13 | 9 | 0.269 | 0.199 | 0.070 | 94 | 699 | 7 | 104 | 100784 | 234000 | 967 | 878 | 2.66 | Regulier |
| Hoge Akkers | De Wolden | 13 | 11 | 0.044 | 0.022 | 0.021 | 42 | 256 | 6 | 148 | 80535 | 495000 | 2115 | 201 | 2.05 | Regulier |
| Nieuw-Vennep Zuid | Haarlemmermeer | 56 | 34 | 0.669 | 0.390 | 0.278 | 251 | 2309 | 9 | 110 | 120472 | 552886 | 1554 | 1781 | 3.39 | Regulier |
| Bitseveld | Noordenveld | 73 | 57 | 0.357 | 0.220 | 0.138 | 170 | 1790 | 11 | 79 | 76812 | 269625 | 919 | 375 | 11.78 | Regulier |
| Noordhoek | Noordenveld | 10 | 7 | 0.021 | 0.013 | 0.008 | 43 | 109 | 3 | 230 | 71845 | - | - | - | 15.65 | Regulier |
| De Westerd | Noordenveld | 18 | 16 | 0.035 | 0.019 | 0.017 | 46 | 245 | 5 | 108 | 67081 | - | - | 71-92 (U) | 4.39 | Regulier |
| De Oude Molen | Bergen op Zoom | 42 | 33 | 0.281 | 0.177 | 0.104 | 134 | 1065 | 8 | 125 | 97861 | 223057 | 807 | 332 | 0.59 | Regulier |
| De Lage Meren | Bergen op Zoom | 60 | 56 | 0.534 | 0.376 | 0.158 | 45 | 1489 | 33 | 158 | 105940 | 120000 | 769 | 499 | 0.90 | Regulier |
| Meilust | Bergen op Zoom | 29 | 22 | 0.207 | 0.113 | 0.094 | 108 | 1163 | 11 | 88 | 81020 | 354270 | 945 | 256 | 1.55 | Regulier |
| Schepenwijk | Enkhuizen | 39 | 23 | 0.204 | 0.119 | 0.084 | 157 | 1079 | 7 | 80 | 78129 | 215421 | 930 | 866 | 2.35 | Regulier |
| Ketenwaal | Enkhuizen | 15 | 13 | 0.173 | 0.118 | 0.055 | 3 | 570 | 190 | 53 | 96886 | - | - | - | - | Regulier |
| Krabbersplaat | Enkhuizen | 37 | 27 | 0.105 | 0.069 | 0.036 | 46 | 417 | 9 | 257 | 85816 | 629333 | 704 | 401 | 1.68 | Regulier |
| Havens | Schiedam | 123 | 101 | 2.421 | 1.666 | 0.755 | 226 | 8214 | 36 | 46 | 91907 | 232500 | 1443 | 1689 | 9.74 | Functioneel grootschalig |
| Nieuw-Mathenesse | Schiedam | 47 | 31 | 0.539 | 0.202 | 0.136 | 110 | 1158 | 11 | 102 | 117719 | 1003588 | 748 | 885 | 4.10 | Gemengd stedelijk |
| Kethelvaart | Schiedam | 3 | 2 | 0.039 | 0.023 | 0.016 | 48 | 212 | 4 | 69 | 74946 | - | - | 250 (U) | 1.66 | Regulier |
| Schiedistrict | Schiedam | 107 | 72 | 2.254 | 1.333 | 0.973 | 448 | 7572 | 17 | 59 | 121593 | 386800 | 873 | 844 | 3.77 | Functioneel grootschalig |
| Mijdrecht | De Ronde Venen | 175 | 144 | 1.156 | 0.673 | 0.483 | 554 | 5350 | 10 | 117 | 90336 | 394178 | 1041 | 1081 | 2.87 | Functioneel grootschalig |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gemiddelde | | 66 | 52 | 0.702 | 0.441 | 0.272 | 179 | 2671 | 20 | 106 | 95467 | 616131 | 1015 | 860 | 4.68 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1) Werklandschappen van de Toekomst, bijlagen 10-11 (IVN, september 2022) | | | | | | | | | | | | | | | | |

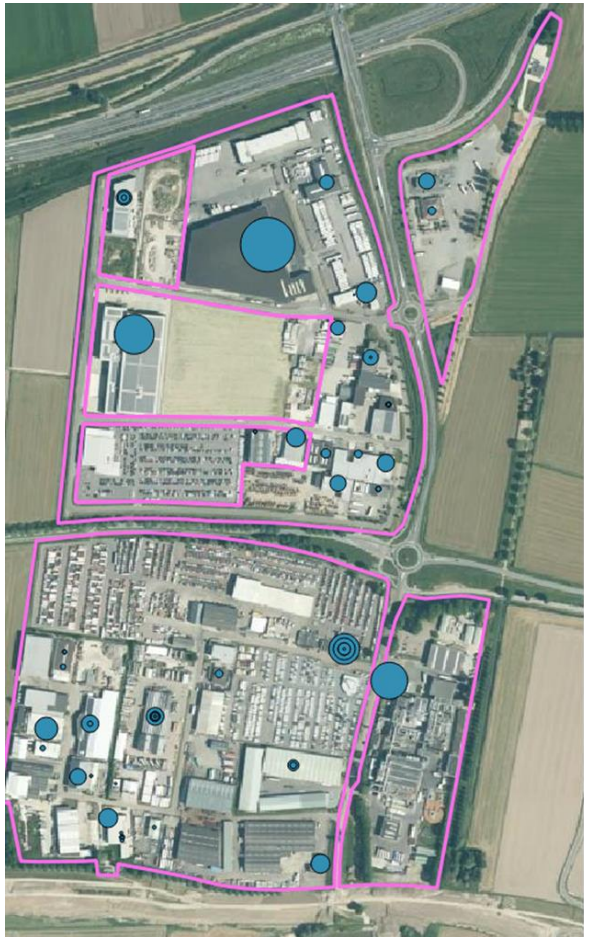
## *Ter vergelijking de samengevatte resultaten uit de Pilot (november 2022):*

| Bedrijventerrein | Gemeente | Bruto | Netto | Productie | Verbruik | Toegevoegde | Vestigingen | WP | Gem. WP | Gem. BVO/WP | Gem. TW/WP | Gem. prijs | Gem. waarde/m² | Gem. grondwaarde | PP_index | Segmentering 1) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bedrijventerrein De Poort | Bergen op Zoom | 19 | 17 | 0.172 | 0.109 | 0.063 | 88 | 769 | 9 | 87 | 81830 | 567500 | 732 | 330 | 0.93 | Gemengd stedelijk | |
| BT A12 en Kievitsmeent | Ede | 141 | 101 | 1.037 | 0.665 | 0.372 | 243 | 4501 | 19 | 117 | 82569 | 862650 | 673 | 282 | 3.07 | Functioneel grootschalig | |
| Bargermeer | Emmen | 600 | 533 | 2.117 | 1.332 | 0.795 | 598 | 9521 | 16 | 116 | 83466 | 208105 | 507 | 239 | 2.34 | Functioneel grootschalig | |
| Havengebied | Enschede | 220 | 152 | 1.620 | 0.881 | 0.739 | 468 | 5282 | 12 | 133 | 141119 | 272984 | 458 | 293 | 2.19 | Functioneel grootschalig | |
| Hoofdweg CapelleXL | Capelle a/d IJssel | 52 | 40 | 1.832 | 1.137 | 0.694 | 490 | 1678 | 13 | 59 | 112390 | 893357 | 1012 | 1118 | 1.64 | Gemengd stedelijk | |
| Goudse Poort en Kromme Gouwe | Gouda | 99 | 75 | 1.260 | 0.687 | 0.573 | 345 | 6186 | 18 | 77 | 92693 | 2530900 | 539 | 931 | 3.84 | Gemengd stedelijk | |
| Kerkelanden | Hilversum | 16 | 16 | 0.771 | 0.529 | 0.242 | 126 | 2167 | 17 | 54 | 111798 | 262500 | 921 | 565 | 2.58 | Regulier | |
| Winkelerzand | Hollands Kroon | 44 | 37 | 0.145 | 0.085 | 0.060 | 134 | 734 | 5 | 131 | 81765 | 23500 | 336 | 245 | 2.28 | Regulier | |
| De Waard | Leiden | 17 | 15 | 0.261 | 0.152 | 0.109 | 117 | 1187 | 10 | 91 | 92199 | 875000 | 1167 | 563 | 3.95 | Gemengd stedelijk | |
| Nijverwaard | Sliedrecht | 53 | 37 | 0.549 | 0.336 | 0.213 | 151 | 1879 | 12 | 75 | 113365 | 978200 | 1167 | 1142 | 1.48 | Regulier | |
| Ekkersrijt | Son en Breugel | 228 | 150 | 2.470 | 1.475 | 0.994 | 356 | 10140 | 28 | 84 | 98037 | 1205713 | 832 | 469 | 1.74 | Campus/Stedelijk grootschalig | |
| Haven Zeven | Waalwijk | 101 | 76 | 0.538 | 0.308 | 0.230 | 102 | 2913 | 29 | 154 | 79001 | 755500 | 1118 | 394 | 0.36 | Stedelijk grootschalig | |
| Barwoutswaarder | Woerden | 45 | 35 | 0.355 | 0.207 | 0.148 | 221 | 1686 | 8 | 101 | 87663 | 225150 | 798 | 968 | 3.19 | Regulier | |
| Dutch Innovation Park | Zoetermeer | 21 | 20 | 0.332 | 0.163 | 0.169 | 58 | 1475 | 25 | 75 | 114894 | 840000 | 757 | 566 | 12.74 | Campus/innovatiedistrict | |
| Plaspoelpolder | Rijswijk | 95 | 63 | 2.991 | 1.660 | 1.331 | 695 | 12472 | 18 | 179 | 106706 | 456047 | 981 | 1721 | 5.12 | Gemengd stedelijk | |
| Kranenmortel | Deurne | 55 | 43 | 0.263 | 0.164 | 0.099 | 118 | 964 | 8 | 174 | 102456 | 611250 | 497 | 409 | 4.26 | Regulier | |
| Turfkade | Almelo | 153 | 107 | 1.229 | 0.668 | 0.562 | 306 | 4027 | 13 | 111 | 139499 | 547000 | 567 | 296 | 2.16 | Functioneel grootschalig | |
| TPN West | Nijmegen | 265 | 224 | 2.036 | 1.175 | 0.861 | 436 | 8940 | 21 | 112 | 96307 | 390377 | 701 | 499 | 2.05 | Functioneel grootschalig | |
| Zelhem | Bronckhorst | 54 | 44 | 0.241 | 0.139 | 0.102 | 150 | 1374 | 9 | 141 | 74190 | 424625 | 715 | 255 | 2.36 | Regulier | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gemiddelde | | 120 | 94 | 1.064 | 0.625 | 0.440 | 274 | 4100 | 15 | 109 | 99576 | 680545 | 762 | 594 | 3.07 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1) Werklandschappen van de Toekomst, bijlagen 10-11 (IVN, september 2022) | | | | | | | | | | | | | | | | | |

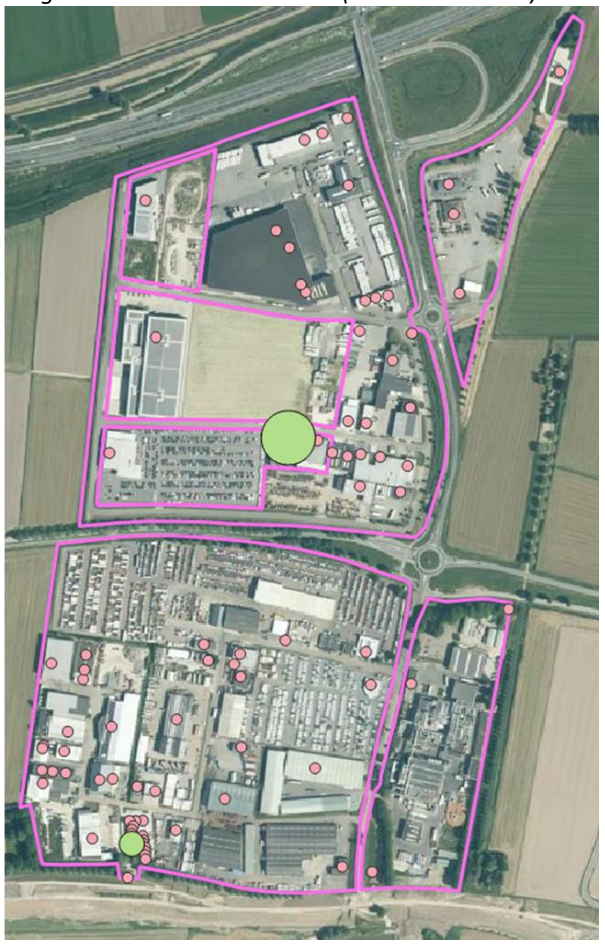
***Gemeente West Betuwe, bedrijventerrein Zeiving (kern Vuren)***

**Waarde op en van bedrijventerrein Zeiving**

*Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 21,755 mln.)*



*Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = €594.000)*



Bron: Rienstra/QGIS/HPM met IBIS/LISA/BAG/CBS/Fundainbusiness.nl

## *Facts & Figures Bedrijventerreinen Zeiving (Noord+Noord-West+Zuid)*

**Productiewaarde: € 241,7 mln.**
**Verbruik van goederen en diensten: € 140,7 mln.**
**Bruto toegevoegde waarde: € 101,0 mln.**

**Aantal bedrijfsvestigingen: 57**
**Aantal werkzame personen: 1070**
**Gemiddelde vestigingsgrootte: 19 werkzame personen**
**Bruto oppervlakte: 58,3 ha.**
**Netto oppervlakte: 50,6 ha.**
**Startjaar: v.a. 1965 (merendeel bedrijfspanden gebouwd in 21$^{e}$ eeuw)**

**Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 94.353**
**Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 92 m²/werkzame persoon**
**Herstructurering: n.v.t.**

**Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024: 2**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 360.000**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 888**
**Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 609**

**Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal) totaal: € 458.112, waarvan**
**Waarde (agrarische) productiefunctie: € 3.112**
**Waarde regulerende functies: € 33.556**
**Waarde voor natuurrecreatie: € 421.444**
**Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 14.595.064**
**Paris Proof Ranking: 32.836 GJ (energiegebruik)/17.973 GJ (norm) = 1,83 (geel)**

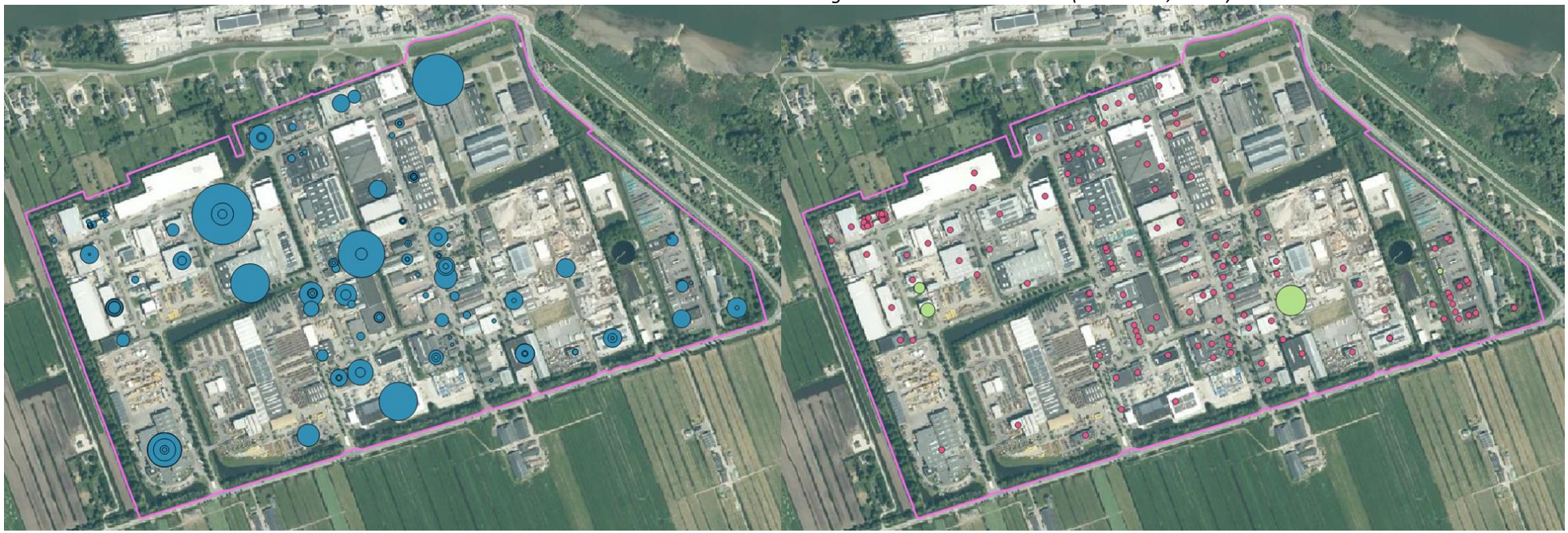
***Typologie: regulier bedrijventerrein, d.w.z. sectoraal gemengd, veel MKB, aan rand bebouwde kom/autosnelweg***

***Gemeente Molenlanden, bedrijventerrein Gelkenes***

**Waarde op en van bedrijventerrein Gelkenes**

*Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerrein (max. = €23,735 mln.)*

*Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024 (max. = € 3,3 mln.)*



Bron: Rienstra/QGIS/HPM met IBIS/LISA/BAG/CBS/Fundainbusiness.nl

**Productiewaarde: € 519,2 mln.**
**Verbruik van goederen en diensten: € 328,1 mln.**
**Bruto toegevoegde waarde: € 191,1 mln.**

**Aantal bedrijfsvestigingen: 157**
**Aantal werkzame personen: 1.451**
**Gemiddelde vestigingsgrootte: 9 werkzame personen**
**Bruto oppervlakte: 72,4 ha.**
**Netto oppervlakte: 60,2 ha.**
**Startjaar: 1966**

**Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 124 m²/werkzame persoon**
**Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 131.719**
**Herstructurering: n.v.t.**
**<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>**
**Totaal: € 762.357, waarvan**
**Waarde (agrarische) productiefunctie: € 130**
**Waarde regulerende functies: € 23.988**
**Waarde voor natuurrecreatie: € 738.238**
**Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 24.276.493**

***Gemeente Molenlanden, bedrijventerrein Gelkenes***

**Waarde van bedrijventerrein Gelkenes**

*Links: Koopprijs/gekapitaliseerde huurwaarde in € per m² vloeroppervlak*




*Rechts: Grondwaarde in € per m² grondoppervlak aanbod en vastgoedtransacties*




Bron: Rienstra/QGIS/HPM met BAG/Fundainbusiness.nl

**Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024: 4**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 1.159.500**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 1.524**
**Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 756**

**Paris Proof Ranking: 162.549 GJ (energiegebruik)/ 33.066 GJ (norm) = 4,92 (oranje)**

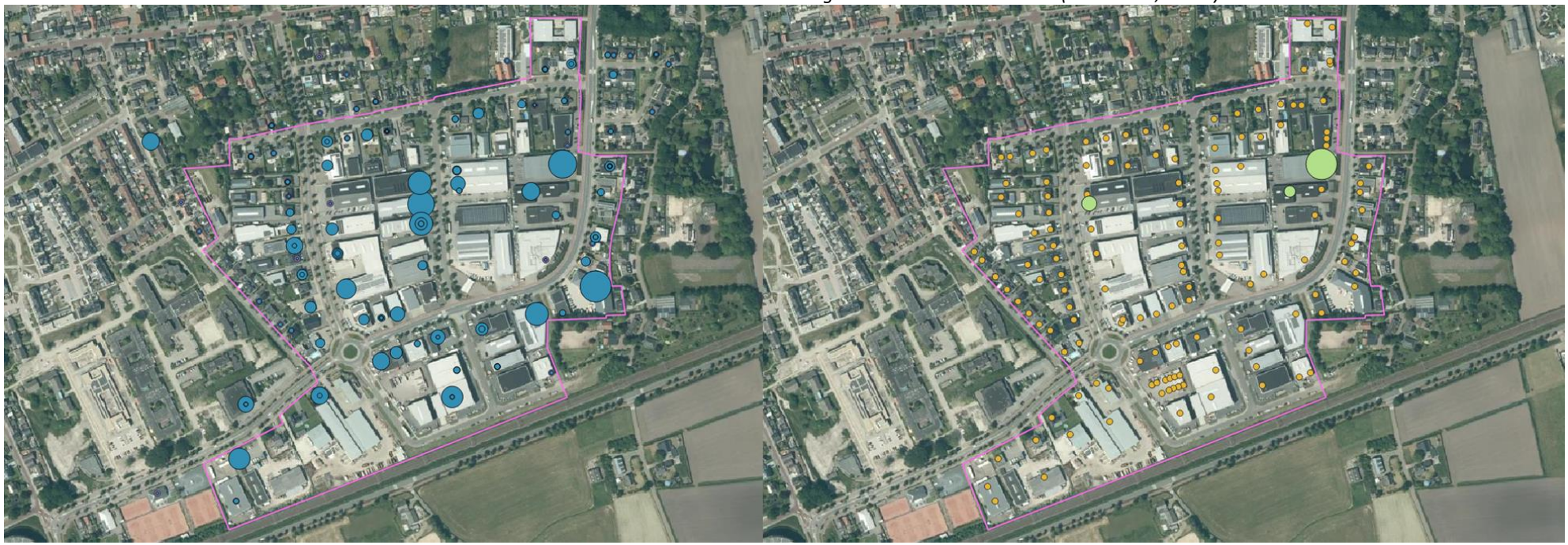
## *Typologie: regulier bedrijventerrein, d.w.z. sectoraal gemengd, veel MKB, aan rand bebouwde kom*

***Gemeente Etten-Leur, bedrijventerrein Attelaken***

**Waarde op en van bedrijventerrein Attelaken**

*Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 3,601 mln.)*

*Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024 (max. = € 1,4 mln.)*



Bron: Rienstra/QGIS/HPM met IBIS/LISA/BAG/CBS/Fundainbusiness.nl

## *Facts & Figures Bedrijventerrein Attelaken*

**Productiewaarde: € 116,8 mln.**
**Verbruik van goederen en diensten: € 70,8 mln.**
**Bruto toegevoegde waarde: € 46,0 mln.**

**Aantal bedrijfsvestigingen: 125**
**Aantal werkzame personen: 532**
**Gemiddelde vestigingsgrootte: 4 werkzame personen**
**Bruto oppervlakte: 17,96 ha.**
**Netto oppervlakte: 14,5 ha.**
**Startjaar: 2000**

**Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 86.494**
**Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 116 m²/werkzame persoon**
**Herstructurering: n.v.t.**

**Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024: 3**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 639.000**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 653**
**Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 354**

**Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal) totaal: € 80.640, waarvan**
**Waarde (agrarische) productiefunctie: € 1.147**
**Waarde regulerende functies: € 8.401**
**Waarde voor natuurrecreatie: € 71.048**
**Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 2.517.371**
**Paris Proof Ranking: 19.563 GJ (energiegebruik)/12.406 GJ (norm) = 1,58 (geel)**

***Typologie: regulier bedrijventerrein, d.w.z. sectoraal gemengd, veel MKB, aan rand bebouwde kom***

***Gemeente Etten-Leur, bedrijventerreinen Zwartenberg (incl. Oost)***

**Waarde op bedrijventerreinen Zwartenberg (incl. Oost)**
*Toegevoegde waarde op bedrijventerrein (max. = € 22,2 mln.)*



Bron: Rienstra/QGIS/HPM met IBIS/LISA/BAG/CBS/Fundainbusiness.nl

## *Facts & Figures Bedrijventerreinen Zwartenberg (incl. Zwartenberg-Oost)*

**Productiewaarde: € 171,7 mln.**
**Verbruik van goederen en diensten: € 129,0 mln.**
**Bruto toegevoegde waarde: € 42,7 mln.**

**Aantal bedrijfsvestigingen: 7**
**Aantal werkzame personen: 306**
**Gemiddelde vestigingsgrootte: 44 werkzame personen**
**Bruto oppervlakte: 12,17 ha. + 9,56 ha.**
**Netto oppervlakte: 11,81 ha. + 7,5 ha.**
**Startjaar: 1980**

**Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 139.524**
**Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 65 m²/werkzame persoon**
**Herstructurering: n.v.t.**

**Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024: 0**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: 0**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 0**
**Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 0**

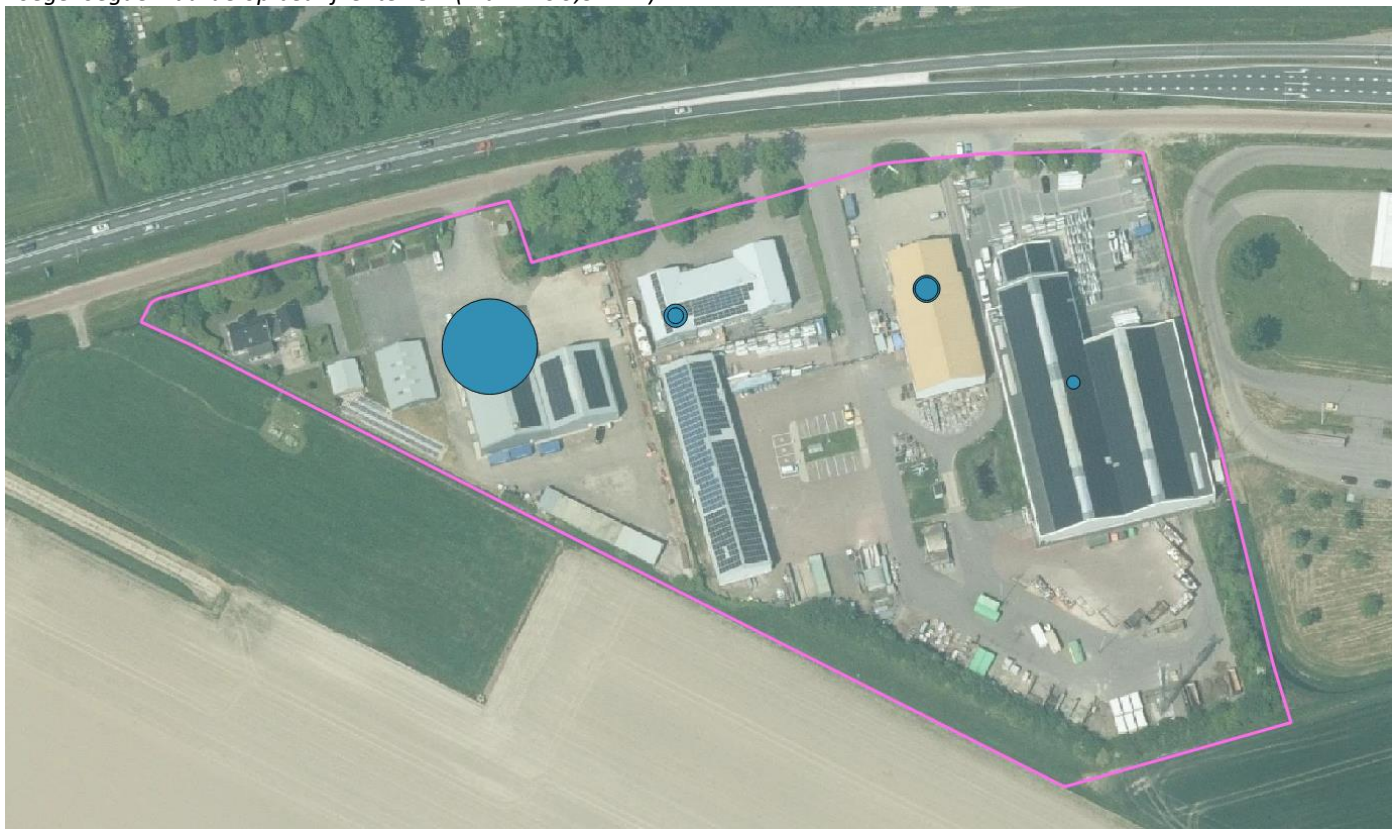
**Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal) totaal: € 210.393, waarvan**
**Waarde (agrarische) productiefunctie: € 200**
**Waarde regulerende functies: € 9.483**
**Waarde voor natuurrecreatie: € 200.668**
**Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 6.738.516**
**Paris Proof Ranking: n.b.**

***Typologie: functioneel 'kleinschalig' bedrijventerrein, d.w.z. hoge specialisatie (industrie, watergebonden) en solitair***

***Gemeente Goeree-Overflakkee, bedrijventerrein N57 Goedereede***

**Waarde op bedrijventerreinen N57**

*Toegevoegde waarde op bedrijventerrein (max. = € 5,3 mln.)*



Bron: Rienstra/QGIS/HPM met IBIS/LISA/BAG/CBS/Fundainbusiness.nl

## *Facts & Figures Bedrijventerrein N57 Goedereede*

**Productiewaarde: € 11,8 mln.**
**Verbruik van goederen en diensten: € 5,1 mln.**
**Bruto toegevoegde waarde: € 6,7 mln.**

**Aantal bedrijfsvestigingen: 6**
**Aantal werkzame personen: 69**
**Gemiddelde vestigingsgrootte: 12 werkzame personen**
**Bruto oppervlakte: 2,0 ha.**
**Netto oppervlakte: 1,5 ha.**
**Startjaar: 1993**

**Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 96.624**
**Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 122 m²/werkzame persoon**
**Herstructurering: n.v.t.**

**Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024: 0**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: 0**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 0**
**Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 0**

**Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal) totaal: € 406, waarvan**
**Waarde (agrarische) productiefunctie: € 0**
**Waarde regulerende functies: € 150**
**Waarde voor natuurrecreatie: € 256**
**Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 3.452**
**Paris Proof Ranking: 451 GJ (energiegebruik)/1.519 GJ (norm) = 0,29 (groen)**

### *Typologie: regulier 'kleinschalig' bedrijventerrein*

***Gemeente Gooise Meren, bedrijventerrein Gooimeer Noord (Naarden)***

**Waarde op en van bedrijventerrein Gooimeer Noord**

*Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerrein (max. = €22,435 mln.)*



*Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024 (max. = € 0,909 mln.)*



Bron: Rienstra/QGIS/HPM met IBIS/LISA/BAG/CBS/Fundainbusiness.nl

**Productiewaarde: € 414,7 mln.**
**Verbruik van goederen en diensten: € 225,1 mln.**
**Bruto toegevoegde waarde: € 189,7 mln.**

**Aantal bedrijfsvestigingen: 131**
**Aantal werkzame personen: 1.746**
**Gemiddelde vestigingsgrootte: 13 werkzame personen**
**Bruto oppervlakte: 11,7 ha.**
**Netto oppervlakte: 10,0 ha.**
**Startjaar: 1990**

**Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 42 m²/werkzame persoon**
**Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 108.637**
**Herstructurering: n.v.t.**
**<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>**
**Totaal: € 307.245, waarvan**
**Waarde (agrarische) productiefunctie: € 5.248**
**Waarde regulerende functies: € 35.338**
**Waarde voor natuurrecreatie: € 266.659**
**Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 9.960.659**

***Gemeente Gooise Meren, bedrijventerrein Gooimeer Noord***

**Waarde van bedrijventerrein Gooimeer Noord**

*Links: Koopprijs/gekapitaliseerde huurwaarde in € per m² vloeroppervlak*




*Rechts: Grondwaarde in € per m² grondoppervlak aanbod en vastgoedtransacties*




Bron: Rienstra/QGIS/HPM met BAG/Fundainbusiness.nl

**Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024: 5**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 494.750**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 1.225**
**Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 737**

**Paris Proof Ranking: 69.431 GJ (energiegebruik)/ 14.374 GJ (norm) = 4,83 (oranje)**

## *Typologie: regulier bedrijventerrein, d.w.z. sectoraal gemengd, veel MKB, aan rand bebouwde kom*

***Gemeente Gooise Meren, bedrijventerrein Gooimeer Zuid (Naarden)***

**Waarde op en van bedrijventerrein Gooimeer Zuid**

*Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerrein (max. = €22,435 mln.)*



*Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024 (max. = € 0,909 mln.)*



Bron: Rienstra/QGIS/HPM met IBIS/LISA/BAG/CBS/Fundainbusiness.nl

**Productiewaarde: € 479,7 mln.**
**Verbruik van goederen en diensten: € 272,6 mln.**
**Bruto toegevoegde waarde: € 207,1 mln.**

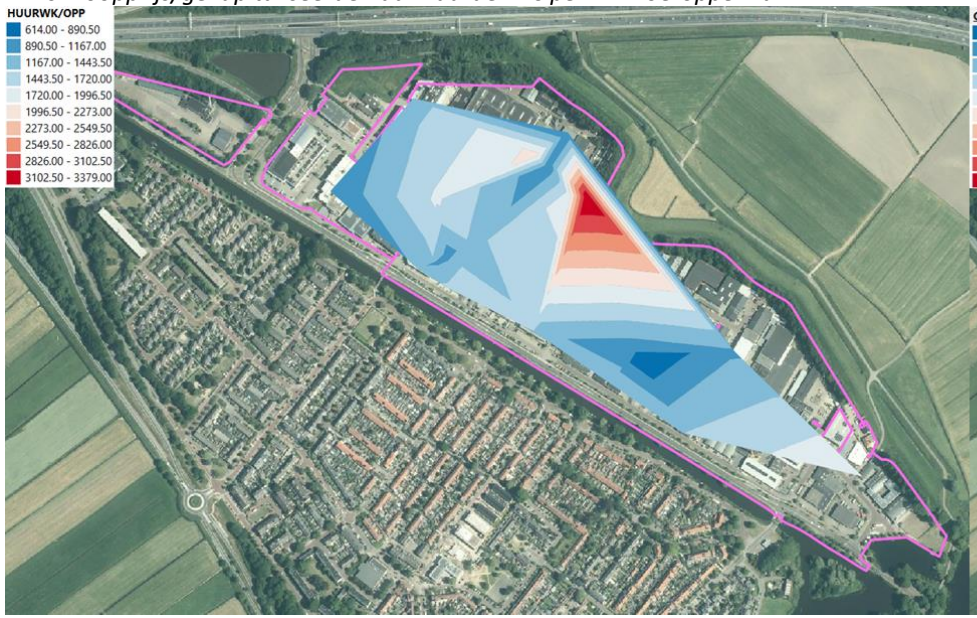
**Aantal bedrijfsvestigingen: 272**
**Aantal werkzame personen: 1.794**
**Gemiddelde vestigingsgrootte: 7 werkzame personen**
**Bruto oppervlakte: 29,9 ha.**
**Netto oppervlakte: 18,0 ha.**
**Startjaar: 1950**

**Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 94 m²/werkzame persoon**
**Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 115.434**
**Herstructurering: n.v.t.**
**<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>**
**Totaal: € 71.411, waarvan**
**Waarde (agrarische) productiefunctie: € 8.222**
**Waarde regulerende functies: € 5.506**
**Waarde voor natuurrecreatie: € 57.684**
**Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 1.974.883**

***Gemeente Gooise Meren, bedrijventerrein Gooimeer Zuid***

**Waarde van bedrijventerrein Gooimeer Zuid**

*Links: Koopprijs/gekapitaliseerde huurwaarde in € per m² vloeroppervlak*




*Rechts: Grondwaarde in € per m² grondoppervlak aanbod en vastgoedtransacties*




Bron: Rienstra/QGIS/HPM met BAG/Fundainbusiness.nl

**Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024: 24**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 265.451**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 1.119**
**Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 1.230**

**Paris Proof Ranking: 91.361 GJ (energiegebruik)/ 33.426 GJ (norm) = 2,73 (geel)**

## *Typologie: regulier bedrijventerrein, d.w.z. sectoraal gemengd, veel MKB, aan rand bebouwde kom*

***Gemeente Nissewaard, bedrijventerreinen Halfweg-Molenwatering***

**Waarde op en van bedrijventerreinen Halfweg-Molenwatering (Hw I-IV, M)**

*Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = €70,134 mln.)*

*Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024 (max. = € 3,330 mln.)*



Bron: Rienstra/QGIS/HPM met IBIS/LISA/BAG/CBS/Fundainbusiness.nl

**Productiewaarde: € 2,008 mld. (Hw I-IV: 1,847 mld., M: 161 mln.)**
**Verbruik van goederen en diensten: 1,415.6 mld. (Hw I-IV: € 1,316 mld., M: 100 mln.)**
**Bruto toegevoegde waarde: € 592,4 mln. (Hw I-IV: 531,4 mln., M: 61,0 mln.)**

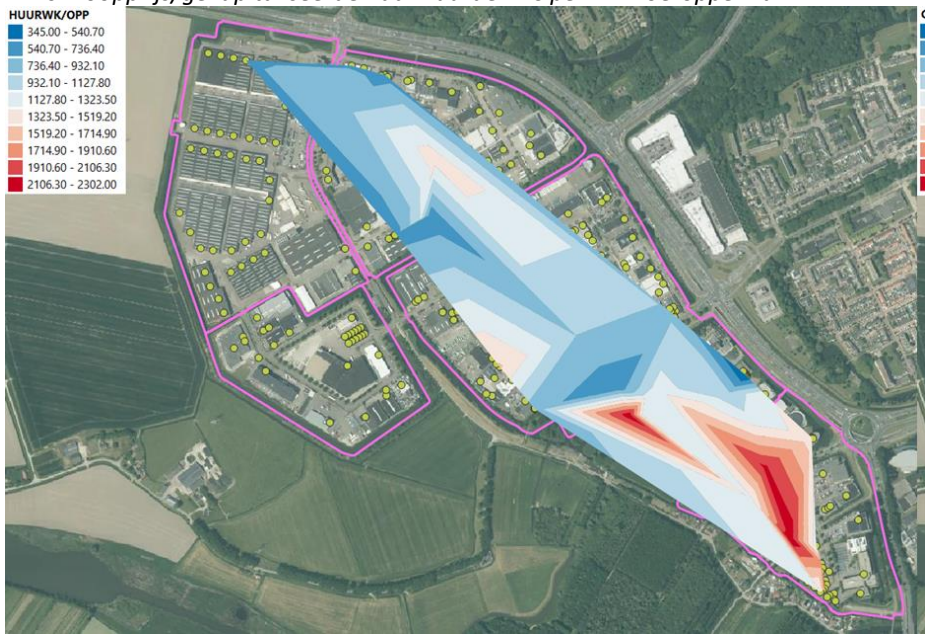
**Aantal bedrijfsvestigingen: 422 (Hw I-IV: 323, M: 99)**
**Aantal werkzame personen: 4.640 (Hw I-IV: 4.139, M; 501)**
**Gemiddelde vestigingsgrootte: 11 werkzame personen (Hw I-IV; 13, M:5)**
**Bruto oppervlakte: 97,0 ha. (Hw I-IV: 87,0, M: 10,0)**
**Netto oppervlakte: 58,5 ha. (Hw I-IV: 51,5, M: 7,0)**
**Startjaar: 1938-1994 (Hw I-IV, M: 1991)**

**Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 100 m²/werkzame persoon**
**Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 127.671**
**Herstructurering: n.v.t.**
**<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>**
**Totaal: € 226.474, waarvan**
**Waarde (agrarische) productiefunctie: € 4.895**
**Waarde regulerende functies: € 27.550**
**Waarde voor natuurrecreatie: € 194.024**
**Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 6.398.725**

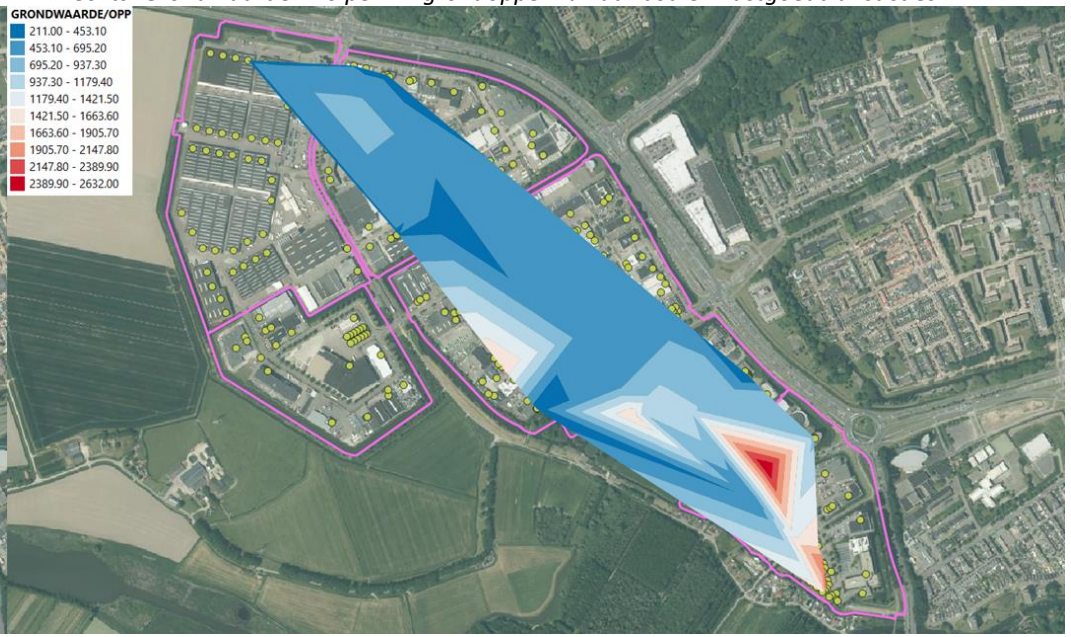
***Gemeente Nissewaard, bedrijventerreinen Halfweg-Molenwatering***

**Waarde van bedrijventerreinen Halfweg-Molenwatering (Hw I-IV, M)**

*Links: Koopprijs/gekapitaliseerde huurwaarde in € per m² vloeroppervlak*




*Rechts: Grondwaarde in € per m² grondoppervlak aanbod en vastgoedtransacties*




Bron: Rienstra/QGIS/HPM met BAG/Fundainbusiness.nl

**Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024: 39 (Hw I-IV: 26, M:13)**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 532.639**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 952**
**Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 1.042**

**Paris Proof Ranking: Hw I-IV=488.562 GJ (energiegebruik)/ 68.836 GJ (norm) = 7,10 (oranje)**
**M = 87.308 GJ (energiegebruik)/11.701 GJ (norm) = 7,46 (oranje)**

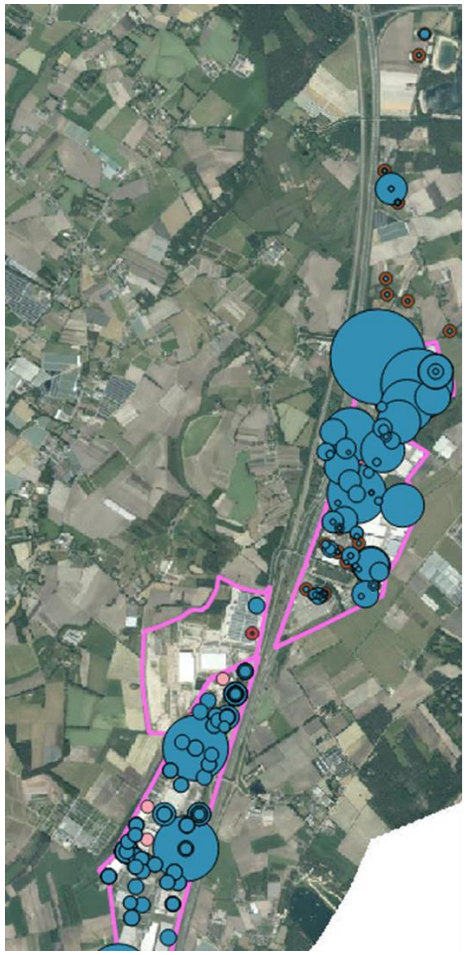
***Typologie: reguliere bedrijventerreinen, d.w.z. sectoraal gemengd, veel MKB, aan rand bebouwde kom. Onderscheid naar doelgroep en inrichting tussen Halfweg I-IV (grootschalige percelen) en Molenwatering (kleinschalig, kantoorfuncties).***

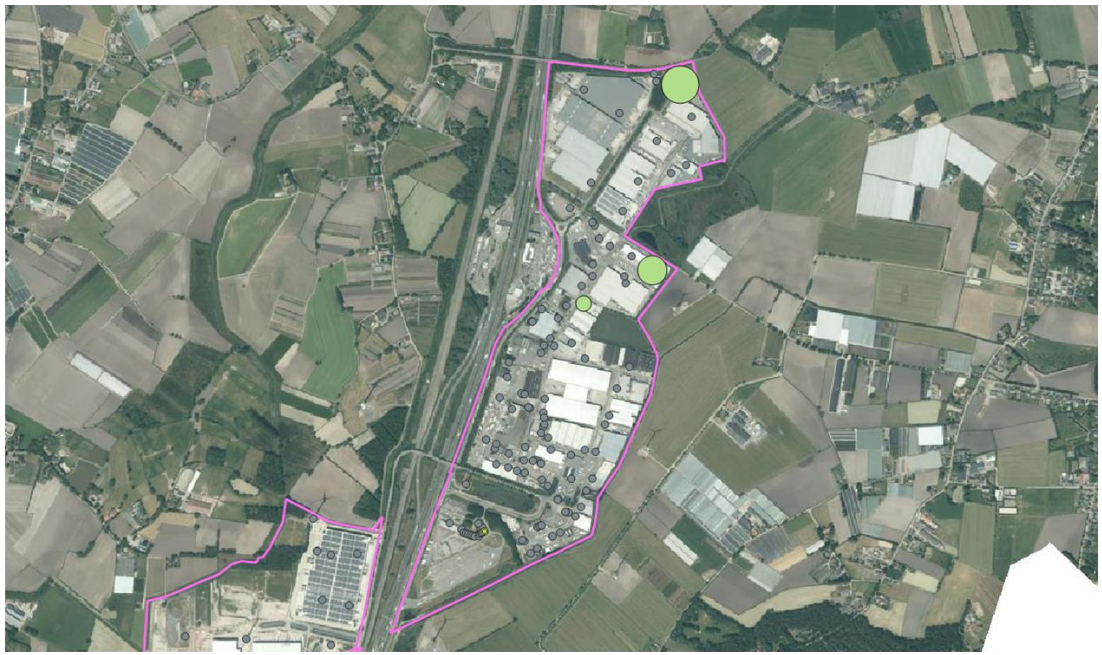
***Gemeenten Breda, Zundert, Hoogstraten, bedrijventerreinen Hazeldonk, Treeport en Transportzone Meer***

**Waarde op en van bedrijventerreinen**

*Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 28,377 mln.)*

*Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024 (max. = € 4,308 mln.)*





Bron: Rienstra/QGIS/HPM met IBIS/LISA/BAG/CBS/Fundainbusiness.nl

## *Facts & Figures Bedrijventerrein Hazeldonk*

**Productiewaarde: € 313,3 mln.**
**Verbruik van goederen en diensten: € 167,5 mln.**
**Bruto toegevoegde waarde: € 145,8 mln.**

**Aantal bedrijfsvestigingen: 86**
**Aantal werkzame personen: 1.434**
**Gemiddelde vestigingsgrootte: 17 werkzame personen**
**Bruto oppervlakte: 105,825 ha.**
**Netto oppervlakte: 82,95 ha.**
**Startjaar: 1900**

**Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 101.698**
**Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 246 m²/werkzame persoon**
**Herstructurering: revitalisering 105,825 ha.**

**Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024: 5**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 1.757.208**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 662**
**Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 304**

**Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal) totaal: € 310.106, waarvan**
**Waarde (agrarische) productiefunctie: € 24.381**
**Waarde regulerende functies: € 27.907**
**Waarde voor natuurrecreatie: € 257.651**
**Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 7.741.895**
**Paris Proof Ranking: 62.907 GJ (energiegebruik)/ 63.107 GJ (norm) = 0,99 (groen)**

### *Typologie: functioneel grootschalig bedrijventerrein*

## *Facts & Figures Bedrijventerrein Business Centre Treeport*

**Productiewaarde: € 2,098 mln.**
**Verbruik van goederen en diensten: € 1,123 mln.**
**Bruto toegevoegde waarde: € 0,875 mln.**

**Aantal bedrijfsvestigingen: 2**
**Aantal werkzame personen: 9**
**Gemiddelde vestigingsgrootte: 5 werkzame personen**
**Bruto oppervlakte: 52 ha.**
**Netto oppervlakte: 39 ha.**
**Startjaar: 2020**

**Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 97.244**
**Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 2.511 m²/werkzame persoon**
**Herstructurering: n.v.t.**

**Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024: 0**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 0**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € n.b. : wat zijn de verkoopprijzen bij uitgifte?**
**Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € idem**

**Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal) totaal: € 546.013, waarvan**
**Waarde (agrarische) productiefunctie: € 14.427**
**Waarde regulerende functies: € 66.522**
**Waarde voor natuurrecreatie: € 465.063**
**Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 17.476.074**
**Paris Proof Ranking: ? GJ (energiegebruik)/ 30.746 GJ (norm) = ? (kleiner dan 5 aansluitingen per PC6-gebied)**

### *Typologie: functioneel grootschalig bedrijventerrein*

## *Facts & Figures Bedrijventerrein Transportzone Meer*

**Productiewaarde: € 159,094 mln.**
**Verbruik van goederen en diensten: € 85,048 mln.**
**Bruto toegevoegde waarde: € 74,047 mln.**

**Aantal bedrijfsvestigingen: 54**
**Aantal werkzame personen: 1.126**
**Gemiddelde vestigingsgrootte: 21 werkzame personen**
**Bruto oppervlakte: 114 ha.**
**Netto oppervlakte: ? ha.**
**Startjaar: ?**

**Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 65.761**
**Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 1.010 m²/werkzame persoon**
**Herstructurering: n.v.t.**

**Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024: 3**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 731.333**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 679**
**Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 434**

**Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal) totaal: € n.b., waarvan**
**Waarde (agrarische) productiefunctie: € n.b.**
**Waarde regulerende functies: € n.b.**
**Waarde voor natuurrecreatie: € n.b.**
**Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € n.b.**
**Paris Proof Ranking: n.b.**

### *Typologie: functioneel grootschalig bedrijventerrein*

***Gemeente Breda, bedrijventerrein Hazeldonk***

**Waarde van bedrijventerreinen Hazeldonk**

*Links: Koopprijs/gekapitaliseerde huurwaarde in € per m² vloeroppervlak*




*Rechts: Grondwaarde in € per m² grondoppervlak aanbod en vastgoedtransacties*



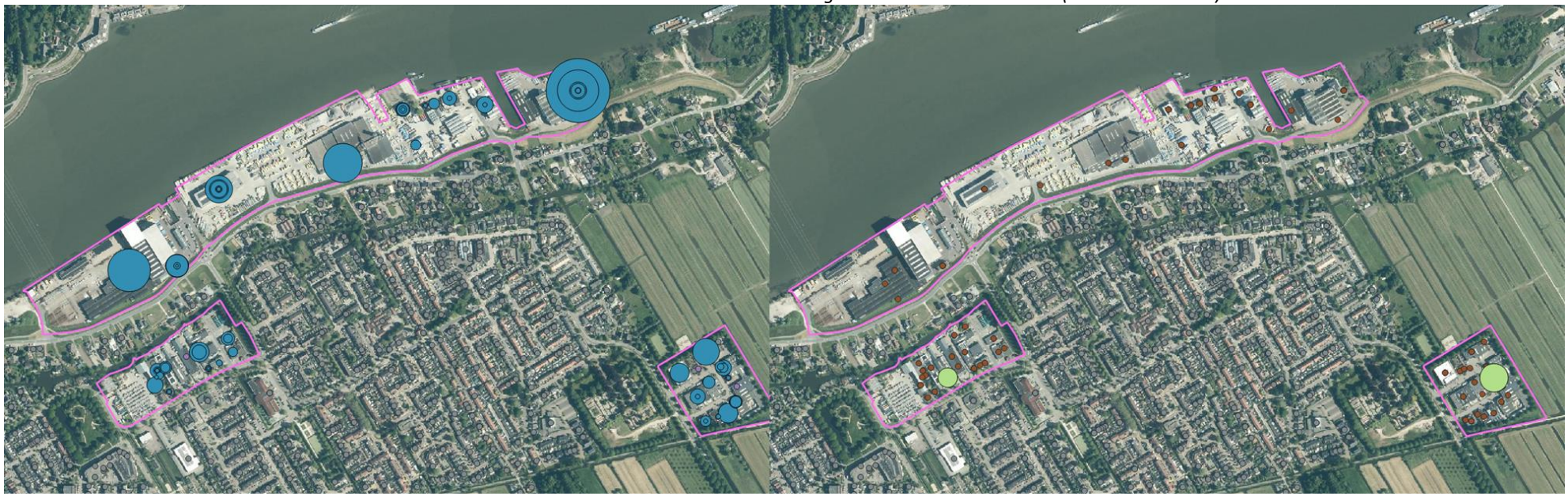

Bron: Rienstra/QGIS/HPM met IBIS/LISA/BAG/CBS/Fundainbusiness.nl

***Gemeente Molenlanden, bedrijventerreinen Nieuw-Lekkerland***

**Waarde op en van bedrijventerreinen Nieuw-Lekkerland**

*Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 20,100 mln.)*

*Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024 (max. = € 354.000)*



Bron: Rienstra/QGIS/HPM met IBIS/LISA/BAG/CBS/Fundainbusiness.nl

## *Facts & Figures Bedrijventerreinen Nieuw-Lekkerland*

**Productiewaarde: € 299,7 mln.**
**Verbruik van goederen en diensten: € 209,3 mln.**
**Bruto toegevoegde waarde: € 90,4 mln.**

**Aantal bedrijfsvestigingen: 97**
**Aantal werkzame personen: 1.093**
**Gemiddelde vestigingsgrootte: 11 werkzame personen**
**Bruto oppervlakte: 27,4 ha.**
**Netto oppervlakte: 25,6 ha.**
**Startjaar: v.a. 1954**

**Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 82.753**
**Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 48 m²/werkzame persoon**
**Herstructurering: n.v.t.**

**Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024: 2**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 260.700**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 286**
**Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 1.220**

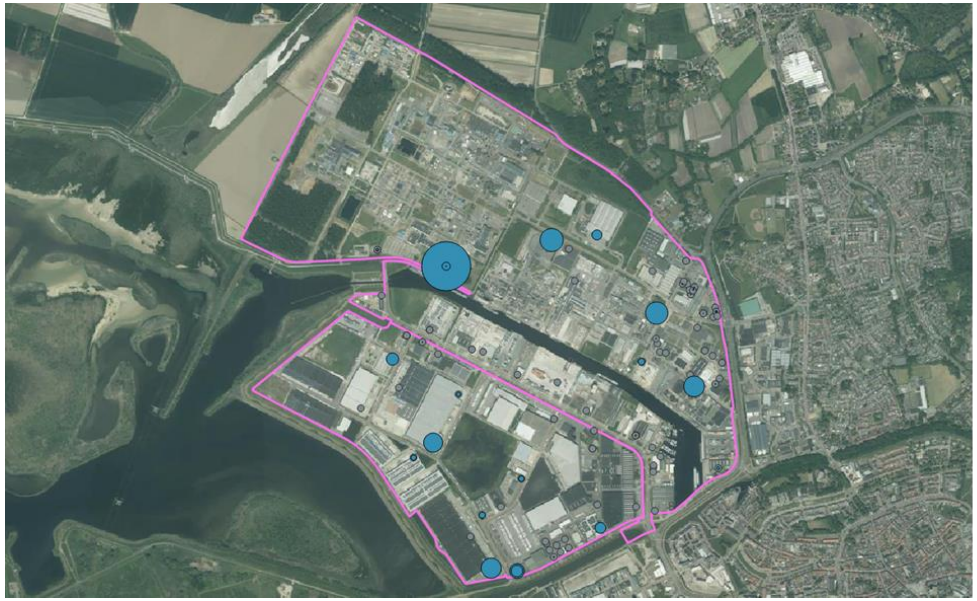
**Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal) totaal: € 22.211, waarvan**
**Waarde (agrarische) productiefunctie: € 4**
**Waarde regulerende functies: € 3.151**
**Waarde voor natuurrecreatie: € 18.978**
**Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 496.348**
**Paris Proof Ranking: 13.728 GJ (energiegebruik)/9.834 GJ (norm) = 1,40 (geel)**

***Typologie: reguliere bedrijventerreinen, met specialisatie (Lekdijk, Veenweide), veel MKB, aan rand bebouwde kom***

***Gemeente Bergen op Zoom, bedrijventerreinen Noordland-Theodorushaven***

**Waarde op en van bedrijventerreinen Noordland-Theodorushaven**

*Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = €202,856 mln.)*



*Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024 (max. = € 1,120 mln.)*



Bron: Rienstra/QGIS/HPM met IBIS/LISA/BAG/CBS/Fundainbusiness.nl

**Productiewaarde: € 1,759 mld.**
**Verbruik van goederen en diensten: 1,282 mld.**
**Bruto toegevoegde waarde: € 477,011 mln.**

**Aantal bedrijfsvestigingen: 111**
**Aantal werkzame personen: 3.998**
**Gemiddelde vestigingsgrootte: 36 werkzame personen**
**Bruto oppervlakte: 345,35 ha**
**Netto oppervlakte: 305,73 ha**
**Startjaar: 1960 (Th)/2001 (N)**

**Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 165 m²/werkzame persoon**
**Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 119.313**
**Herstructurering: Theodorushaven 142,11 ha revitaliseren**
**<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>**
**Totaal: € 2.178.853, waarvan**
**Waarde (agrarische) productiefunctie: € 31.990**
**Waarde regulerende functies: € 321.200**
**Waarde voor natuurrecreatie: € 1.824.841**
**Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 29.414.208**

***Gemeente Bergen op Zoom, bedrijventerreinen Noordland-Theodorushaven***

**Waarde van bedrijventerreinen Noordland-Theodorushaven**

*Links: Koopprijs/gekapitaliseerde huurwaarde in € per m² vloeroppervlak*

*Rechts: Grondwaarde in € per m² grondoppervlak aanbod en vastgoedtransacties*







Bron: Rienstra/QGIS/HPM met BAG/Fundainbusiness.nl

**Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2023-2024: 8**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 316.963**
**Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 811**
**Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 640**

**Paris Proof Ranking: 858.675 GJ (energiegebruik)/119.995 GJ (norm) = 7,16 (oranje)**

***Typologie: functioneel grootschalige bedrijventerreinen, d.w.z. sectorale dominantie havengerelateerde industrie, aan de randen kleinschalig en MKB.***