PILOT WAARDE BEDRIJVENTERREINEN STICHTING CLOK

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

23 november 2022



CLOK
LOKAAL KRACHTIG ONDERNEMEN

Inhoudsopgave

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

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

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

Pilot 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 Pilot Waarde bedrijventerreinen van de Stichting CLOK die in het tweede halfjaar van 2022 is uitgevoerd stonden 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 Pilot geeft de resultaten weer van een waardenanalyse van 21 bedrijventerreinen in 19 gemeenten, verspreid over Nederland. 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 deze Pilot geven aan dat er op 11 bedrijventerreinen of combinaties daarvan sprake is van een aanzienlijke economische productie, in dit geval 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 bijna een half miljard 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 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 Oost-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 waardesprong 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 in de Pilot meestal 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 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 in de Pilot 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 Pilot ten grondslag hebben gelegen. Vervolgens geven we de kernindicatoren van waarde weer in een samenvattend overzicht van de deelnemende bedrijventerreinen. Alle relevante informatie en kaartmateriaal voor de Pilot 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) 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, Utrecht
- Zuid-Nederland: gemeenten en bedrijventerreinen in de provincie Noord-Brabant
- Oost-Nederland: gemeenten en bedrijventerreinen in de provincies Drenthe, Overijssel en 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 2020*

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 2020). De gehanteerde statistische gegevens van het CBS hebben betrekking op 2020, 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).

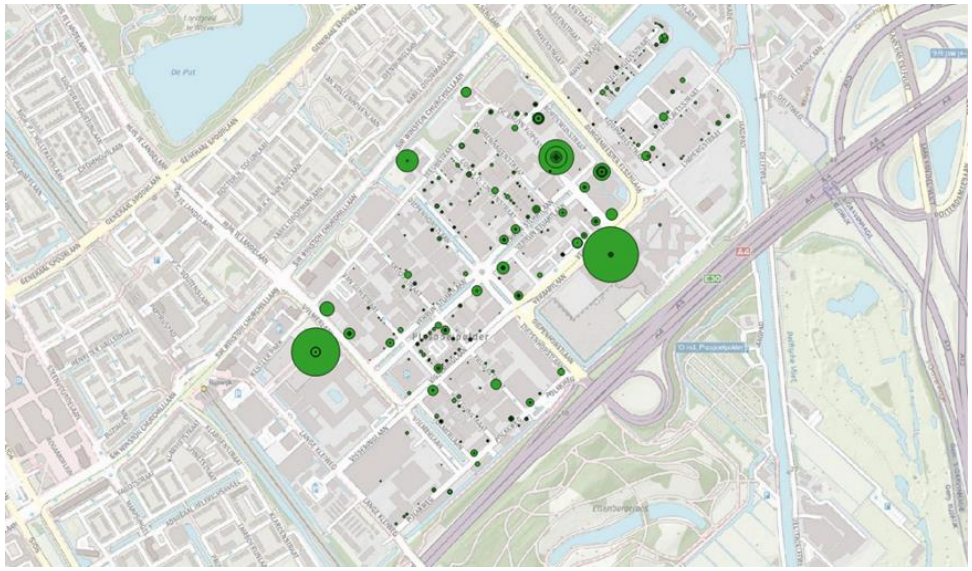
Samenvattend overzicht kernindicatoren

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	1.940	1.162	0.778	411	7665	19	40	101464	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	1.137	0.668	0.470	287	4404	16	107	98950	680545	762	594	3.07	
1) Werklandschappen van de Toekomst, bijlagen 10-11 (IVN, september 2022)																

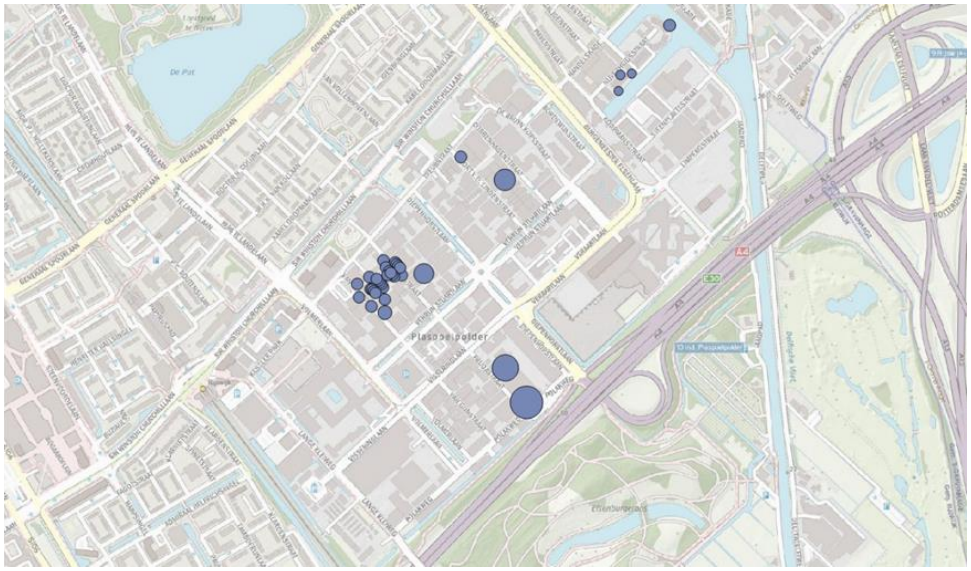
Gemeente Rijswijk, bedrijventerrein Plaspoelpolder

Waarde op en van bedrijventerrein Plaspoelpolder

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 289 mln.)



Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 2,565 mln.)



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

Productiewaarde: € 2,991 mld.
Verbruik van goederen en diensten: € 1,660 mld.
Bruto toegevoegde waarde: € 1,331 mld.

Aantal bedrijfsvestigingen: 695
Aantal werkzame personen: 12.472
Gemiddelde vestigingsgrootte: 18 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 95 ha.
Netto oppervlakte: 63 ha.
Startjaar: 1954

Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 179 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 106.706
Herstructurering: 18 ha. verouderd, revitalisering: 10 ha
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 79.815, waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 110
Waarde regulerende functies: € 14.495
Waarde voor natuurrecreatie: € 65.023
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 1.736.419

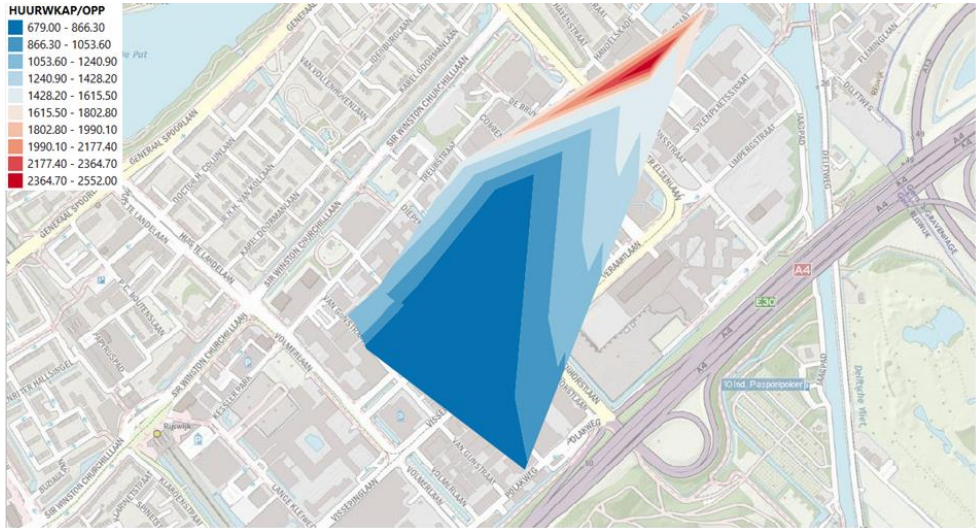
Het bedrijventerrein Plaspoelpolder kent door een aantal grote kantoren en R&D-instellingen absoluut en relatief hoge waardes, zowel qua productie (omzet) als toegevoegde waarde (afzet). Het middengebied bevat veel MKB en is sterk gemengd qua economische activiteiten. Door de grote verstening (gebouwen, parkeerterreinen en openbare ruimte) is de indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal laag. Alleen in de centrale as en aan de randen is sprake van groene en blauwe structuren.

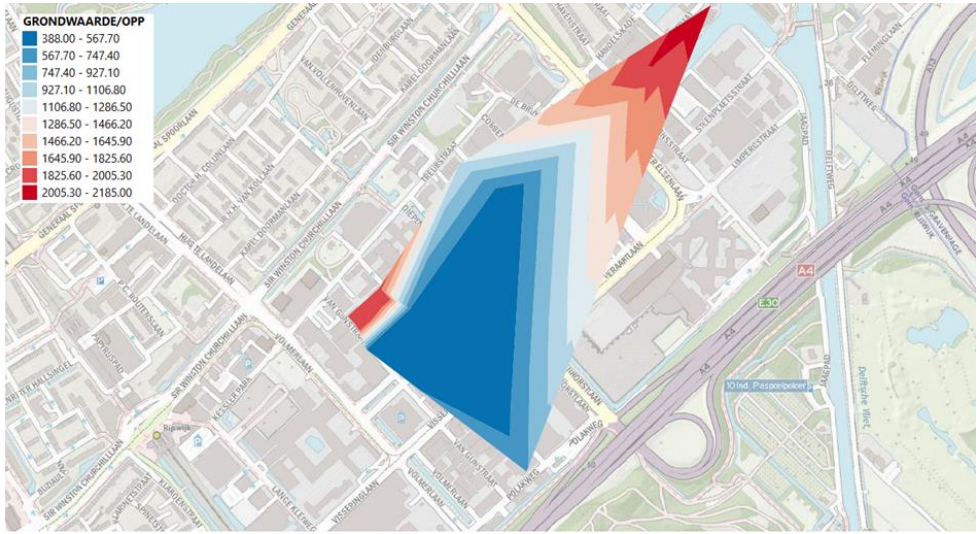
Gemeente Rijswijk, bedrijventerrein Plaspoelpolder

Waarde van bedrijventerrein Plaspoelpolder

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 2021-2022: 36
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 456.047
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 981
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 1.721

Paris Proof Ranking: 842969 GJ (energiegebruik)/164677 GJ (norm) = 5,12 (oranje)

Door combinaties van bedrijfsruimte met kantoor- en woonfuncties zijn de prijzen en de grondwaarden aan de randen van het bedrijventerrein Plaspoelpolder hoger dan in het midden en zuiden van het gebied. De prijsgradiënt is bij de koop- en huurprijstransacties steiler dan bij de grondwaarden. Qua verdeling over de decielen (10 klassen) is er bij de grondwaarden meer variatie. De omvang van de vloeroppervlakte (β=0,613) en de aanwezigheid van een eigen parkeerterrein of -plaats (β=0,319) verklaren statistisch significant de prijsverschillen tussen de aangeboden en verkochte/verhuurde panden. De bedrijfsomgevingskenmerken zoals de nabijheid van voorzieningen en bereikbaarheid oefenen daar geen invloed op uit.

Gemeente Woerden, bedrijventerrein Barwoutswaarder

Waarde op en van bedrijventerrein Barwoutswaarder

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 7,622 mln.)



Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 0,635 mln.)



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

Productiewaarde: € 355,148 mln.
Verbruik van goederen en diensten: € 207,349 mln.
Bruto toegevoegde waarde: € 147,799 mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 221
Aantal werkzame personen: 1.686
Gemiddelde vestigingsgrootte: 8 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 45 ha.
Netto oppervlakte: 35 ha.
Startjaar: 1983

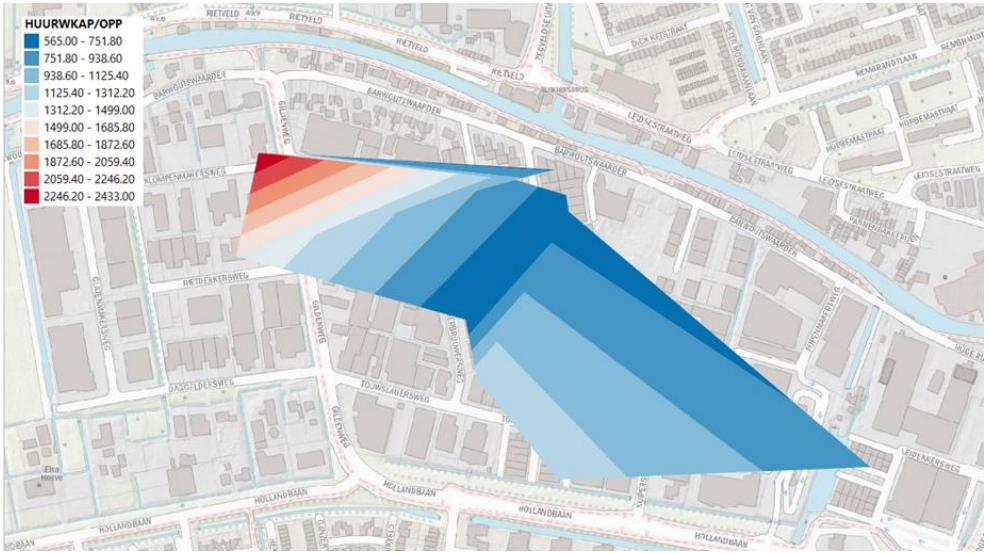
Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 101 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 87.663
Herstructurering: 15 ha. revitalisering, plan wordt gemaakt, voorgenomen bouw Rembrandtbrug
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 231.632, waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 3175
Waarde regulerende functies: € 11.552
Waarde voor natuurrecreatie: € 216.904
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 7.133.667

Het bedrijventerrein Barwoutswaarder laat een relatief vlakke verdeling zien van de productie- en toegevoegde waarde. Het gebied bevat overwegend MKB (slechts 1 bedrijfsvestiging met meer dan 100 werkzame personen) en is sterk gemengd qua economische activiteiten. Door de grote verstening (gebouwen, parkeerterreinen en openbare ruimte) is de indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal laag. Alleen langs de randen is sprake van groene en blauwe structuren.

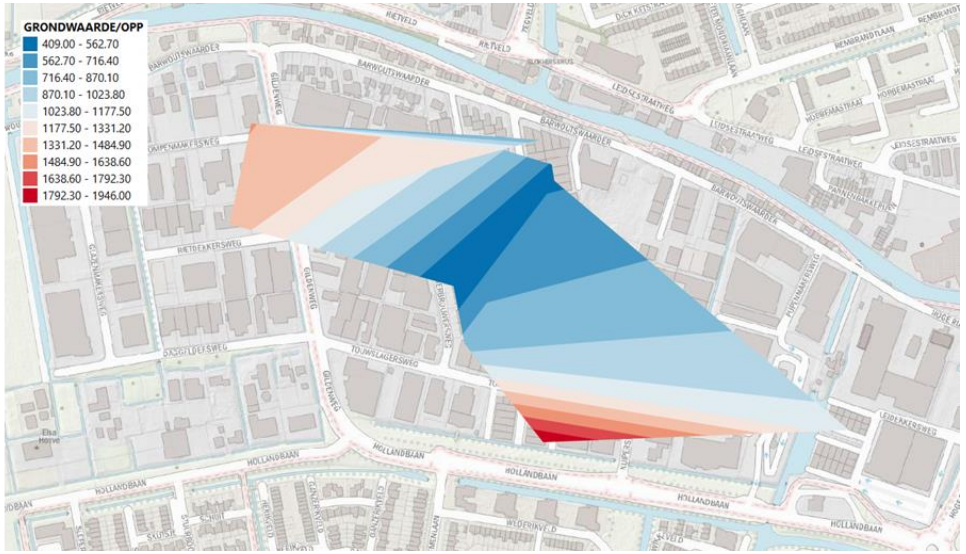
Gemeente Woerden, bedrijventerrein Barwoutswaarder

Waarde van bedrijventerrein Barwoutswaarder

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 2021-2022: 12
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 225.150
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 798
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 968

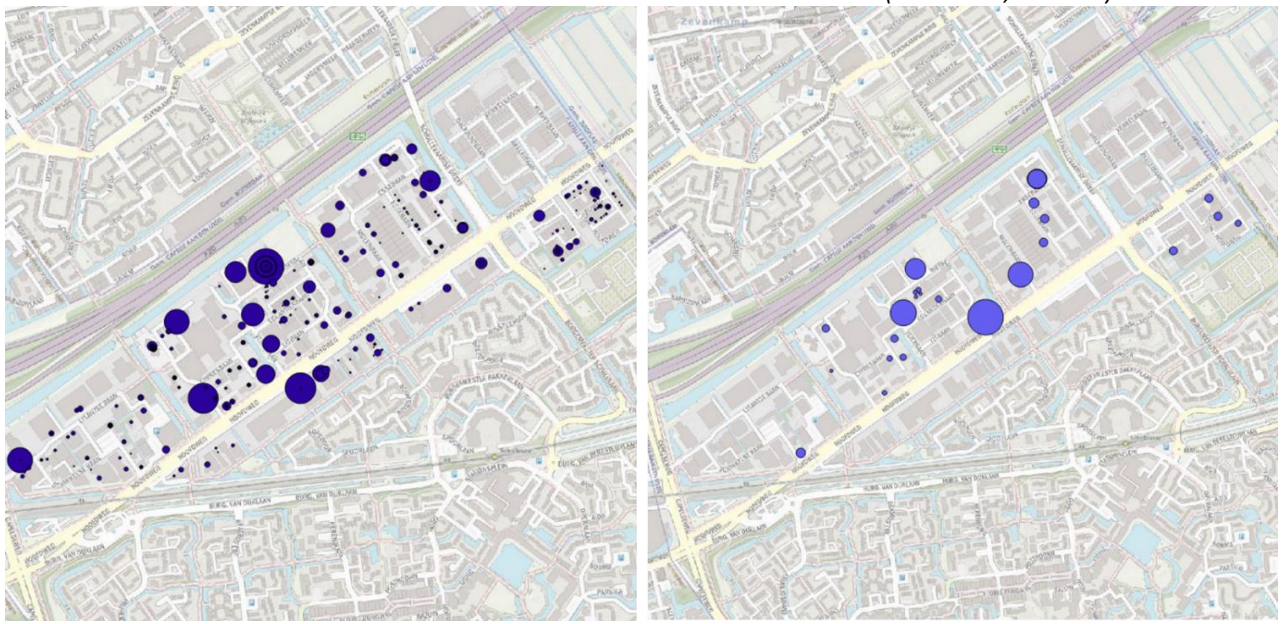
Paris Proof Ranking: 95739 GJ (energiegebruik)/30116 GJ (norm) = 3,19 (oranje)

De prijzen en waarden lopen vanuit het centrum van het bedrijventerrein op. Bij de koopprijs /huurwaardekapitalisatie speelt ook hier weer de combinatie van bedrijfsruimte met kantoor- en winkelfuncties een rol. Bij de grondwaarden is sprake van een tweepolige situatie, ook het zuidelijk deel van het gebied kent een hoge grondwaarde. De prijsgradiënt is bij de grondwaarden dan ook steiler dan bij de koop- en huurprijstransacties. De omvang van de vloeroppervlakte (β=0,613) en de aanwezigheid van een eigen parkeerterrein of -plaats (β=0,319) verklaren statistisch significant de prijsverschillen tussen de aangeboden en verkochte/verhuurde panden. De bedrijfsomgevingskenmerken zoals de nabijheid van voorzieningen en bereikbaarheid oefenen daar geen invloed op uit.

Gemeente Capelle a/d IJssel, bedrijventerrein Hoofdweg/CapelleXL

Waarde op en van bedrijventerrein Hoofdweg/CapelleXL

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 64,297 mln.) Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 6,084 mln.)



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

Productiewaarde: € 1,832 mld.
Verbruik van goederen en diensten: € 1,137 mld.
Bruto toegevoegde waarde: € 694,344 mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 490
Aantal werkzame personen: 6.178
Gemiddelde vestigingsgrootte: 13 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 52 ha.
Netto oppervlakte: 40 ha.
Startjaar: 1981 (N), 1975 (Z)

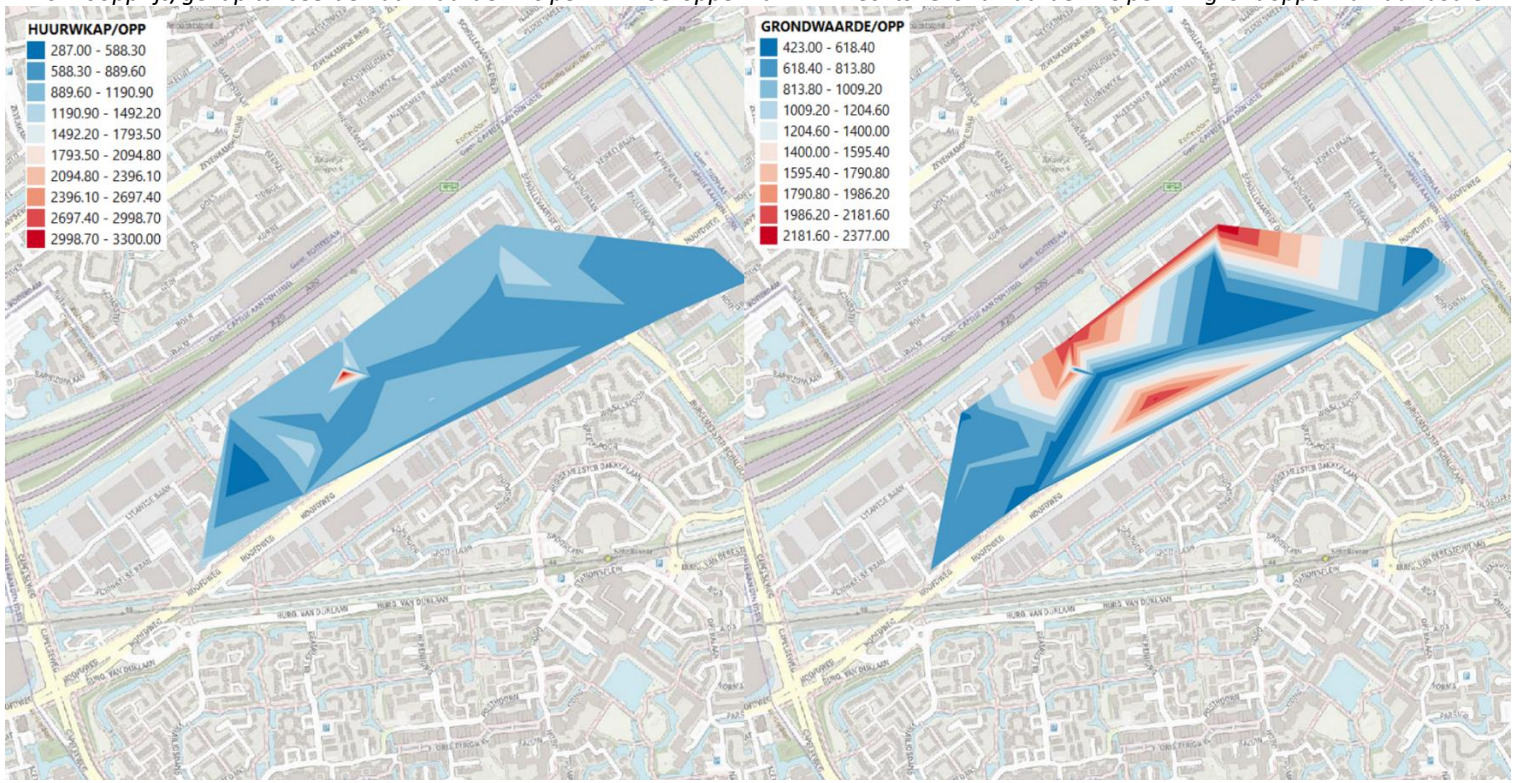
Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 59 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 112.390
Herstructurering: 15 ha. herprofilering (N)
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 78.515, waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 58
Waarde regulerende functies: € 6.557
Waarde voor natuurrecreatie: € 71.786
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 2.328.012

Het bedrijventerrein Hoofdweg/Capelle XL kent een aantal grote vestigingen in de financiële dienstverlening, industrie (sociale werkvoorziening) en groothandel die vooral in het middendeel een hoge productie- en toegevoegde waarde vertegenwoordigen. Het gebied is sterk gemengd qua economische activiteiten. Door de grote verstening (gebouwen, parkeerterreinen en openbare ruimte) is de indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal laag. Er is beperkt sprake van blauwe structuren voor afwatering.

Gemeente Capelle a/d IJssel, bedrijventerrein Hoofdweg/CapelleXL

Waarde van bedrijventerrein Hoofdweg/CapelleXL

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 2021-2022: 25
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 893.357
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 1.012
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 1.118

Paris Proof Ranking: 86383 GJ (energiegebruik)/54793 GJ (norm) = 1,58 (geel): Hoofdweg Noord
31928 GJ (energiegebruik)/17441 GJ (norm) = 1,83 (geel): Hoofdweg Zuid

Een grillig patroon van grondwaarden in vergelijking met een vlakke verdeling van koop- en huurprijzen: er vindt prijsconcurrentie plaats via de grond. Vooral de randen van het gebied kennen een hoge grondwaarde. De prijsgradiënt is bij de grondwaarden dan ook steiler dan bij de koop- en huurprijstransacties. De omvang van de vloeroppervlakte (β=0,613) en de aanwezigheid van een eigen parkeerterrein of -plaats (β=0,319) verklaren statistisch significant de prijsverschillen tussen de aangeboden en verkochte/verhuurde panden. De bedrijfsomgevingskenmerken zoals de nabijheid van voorzieningen en bereikbaarheid oefenen daar geen invloed op uit.

Gemeente Sliedrecht, bedrijventerrein Nijverwaard

Waarde op en van bedrijventerrein Nijverwaard

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 40,440 mln.)

Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 2,950 mln.)



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

Productiewaarde: € 1,940 mld.
Verbruik van goederen en diensten: € 1,162 mld.
Bruto toegevoegde waarde: € 777,722 mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 411
Aantal werkzame personen: 7665
Gemiddelde vestigingsgrootte: 19 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 53 ha.
Netto oppervlakte: 37 ha.
Startjaar: 1972

Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 40 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 101.464
Herstructurering: 10 ha. facelift openbare ruimte en eventueel bedrijfsverplaatsingen
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 263.583, waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 2.939
Waarde regulerende functies: € 30.448
Waarde voor natuurrecreatie: € 230.196
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 8.657.368

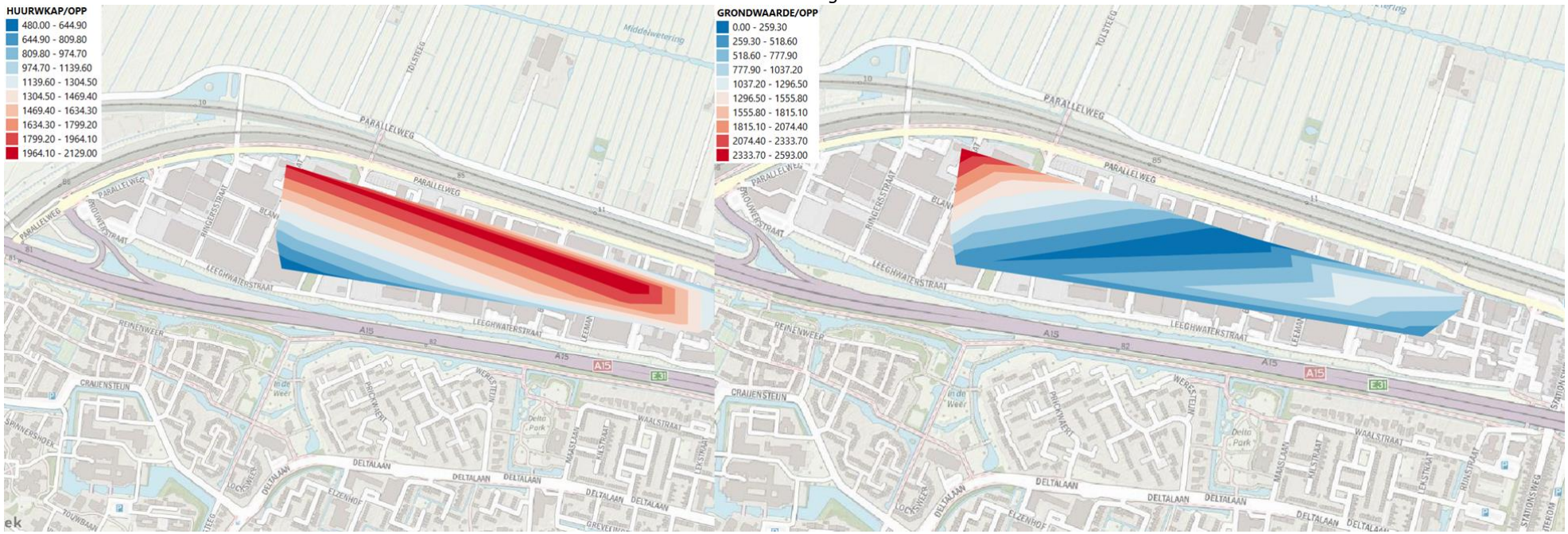
Het bedrijventerrein Nijverwaard kent een aantal grote vestigingen in de industrie (voedings- en genotmiddelen, metaal en machine), verspreid over het terrein. Daarnaast is het gebied sterk gemengd qua economische activiteiten. In vergelijking met andere bedrijventerreinen is de indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal relatief hoog. Dit lijkt vooral te verklaren door de grote blauwe structuren aan de randen, voor afwatering van de polder.

Gemeente Sliedrecht, bedrijventerrein Nijverwaard

Waarde van bedrijventerrein Nijverwaard

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 2021-2022: 9
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 978.200
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 1.167
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 1.142

Paris Proof Ranking: 71562 GJ (energiegebruik)/48326 GJ (norm) = 1,48 (geel)

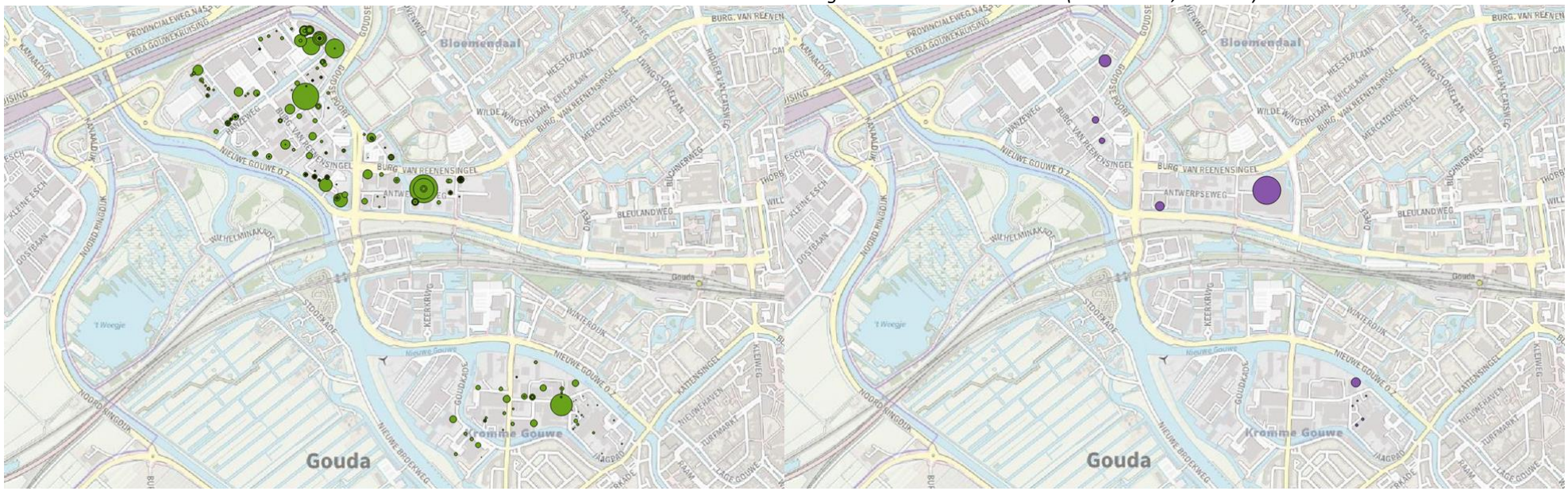
Duidelijke verschillen binnen het terrein tussen de noordelijke en zuidelijke transacties. Dit wordt bij de grondwaarden nog steiler door een transactie met hoge waarde aan de Noordwestzijde. De prijsgradiënt is bij de grondwaarden dan ook steiler dan bij de koop- en huurprijstransacties. De omvang van de vloeroppervlakte (β=0,613) en de aanwezigheid van een eigen parkeerterrein of -plaats (β=0,319) verklaren statistisch significant de prijsverschillen tussen de aangeboden en verkochte/verhuurde panden. De bedrijfsomgevingskenmerken zoals de nabijheid van voorzieningen en bereikbaarheid oefenen daar geen invloed op uit.

Gemeente Gouda, bedrijventerreinen Goudse Poort (GP) en Kromme Gouwe (KG)

Waarde op en van bedrijventerreinen Goudse Poort en Kromme Gouwe

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 59,702 mln.)

Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 18,199 mln.)



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

Productiewaarde: € 1,260 mld. (GP: 1,038 mld., KG: 0,222 mld.)
Verbruik van goederen en diensten: € 686,6 mln. (GP: 545,2 mln., KG: 141.4 mln.)
Bruto toegevoegde waarde: € 573,4 mln. (GP: 492,8 mln., KG: 80,6 mln.)

Aantal bedrijfsvestigingen: 345 (GP: 286, KG: 59)
Aantal werkzame personen: 6.186 (GP: 5.333, KG: 853)
Gemiddelde vestigingsgrootte: 18 werkzame personen (GP: 19, KG: 14)
Bruto oppervlakte: 99 ha. (GP: 65, KG: 34)
Netto oppervlakte: 75 ha. (GP: 45; KG: 30)
Startjaar: 1974 (GP)/1955 (KG)

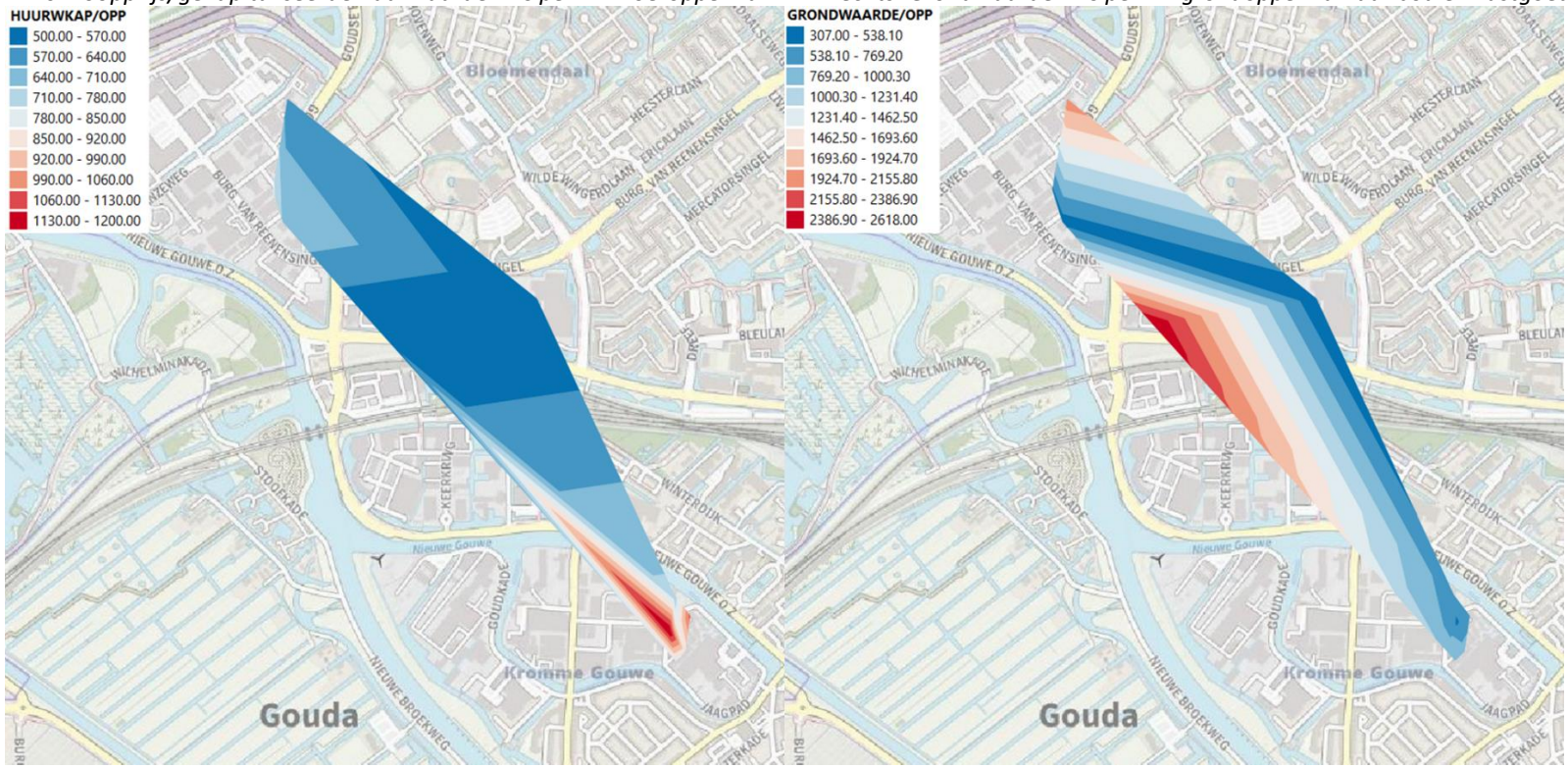
Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 77 m²/werkzame persoon (GP: 65; KG: 148)
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 92.693 (GP: € 92.406, KG: € 94.490)
Herstructurering: Goudse Poort, 7 ha. revitalisering
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 102.695 (GP: € 53.687, KG: € 49.009), waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 110 (GP: € 83, KG: € 27)
Waarde regulerende functies: € 8.965 (GP: € 5.878, KG: € 3.087)
Waarde voor natuurrecreatie: € 93.428 (GP: € 47.622, KG: € 45.806)
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 3.035.559 (GP: € 1.553.354, KG: € 1.482.206)

Het bedrijventerrein Goudse Poort kent qua toegevoegde waarde een meerpolig karakter. Grote en kleine bedrijfsvestigingen wisselen elkaar af. Vooral de (hoofd)kantoren vallen op. Bij de vastgoedtransacties is het aangeboden voormalige distributiecentrum van Blokker onderscheidend. Kromme Gouwe is kleinschaliger zowel qua toegevoegde waarde als transacties. Een appendagefabriek levert hier de meeste toegevoegde waarde. De indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal is gemiddeld. Het zijn vooral de blauwe structuren in dit waterrijke gebied die hiervoor verantwoordelijk zijn en hittestress binnen de perken houden.

Gemeente Gouda, bedrijventerreinen Goudse Poort en Kromme Gouwe

Waarde van bedrijventerreinen Goudse Poort en Kromme Gouwe

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 2021-2022: 11 (GP: 5, KG: 6)
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 2.530.900 (GP: € 5.061.300, KG: € 422.332)
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 539 (GP: € 524, KG: € 757)
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 931 (GP: € 1.185; KG: € 719)

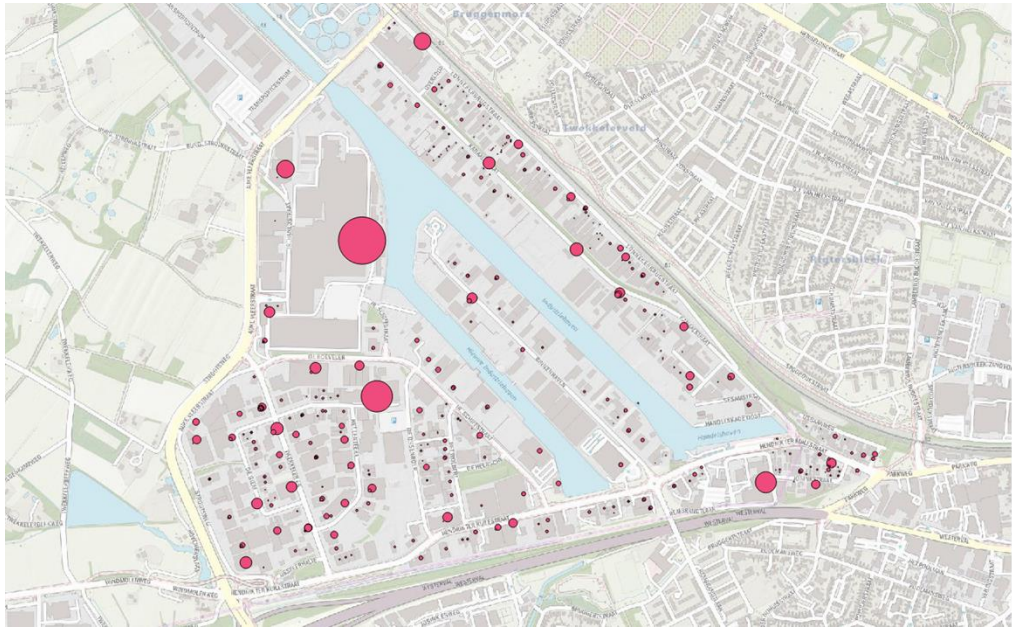
Paris Proof Ranking: 271987 GJ (energiegebruik)/70420 GJ (norm) = 3,86 (oranje): Goudse Poort
90716 GJ (energiegebruik)/23943 GJ (norm) = 3,79 (oranje): Kromme Gouwe

Er bestaan grote onderlinge verschillen door verschil in omvang van de vastgoedtransacties en de daarmee gepaard gaande vloeroppervlakken, De hoogste verkoop/huurprijs wordt op Kromme Gouwe behaald, maar de grondwaarden zijn het hoogst op Goudse Poort. De prijsgradiënt is bij de grondwaarden steiler dan bij de koop- en huurprijstransacties. De omvang van de vloeroppervlakte (β=0,613) en de aanwezigheid van een eigen parkeerterrein of -plaats (β=0,319) verklaren statistisch significant de prijsverschillen tussen de aangeboden en verkochte/verhuurde panden. De bedrijfsomgevingskenmerken zoals de nabijheid van voorzieningen en bereikbaarheid oefenen daar geen invloed op uit.

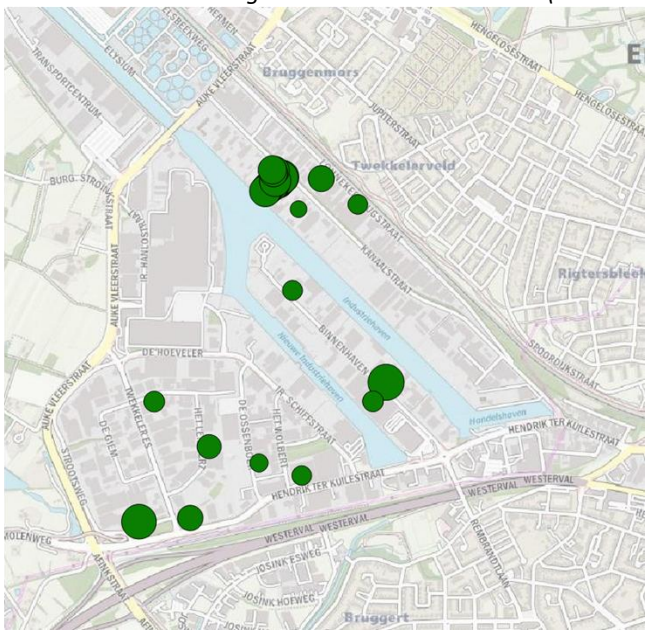
Gemeente Enschede, bedrijventerrein Havengebied

Waarde op en van bedrijventerrein Havengebied

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 171,160 mln.)



Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 3,184 mln.)



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

Productiewaarde: € 1,620 mld.
Verbruik van goederen en diensten: € 880,5 mln.
Bruto toegevoegde waarde: € 739,2 mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 468
Aantal werkzame personen: 5.282
Gemiddelde vestigingsgrootte: 12 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 219.75 ha.
Netto oppervlakte: 152,22 ha.
Startjaar: 1930

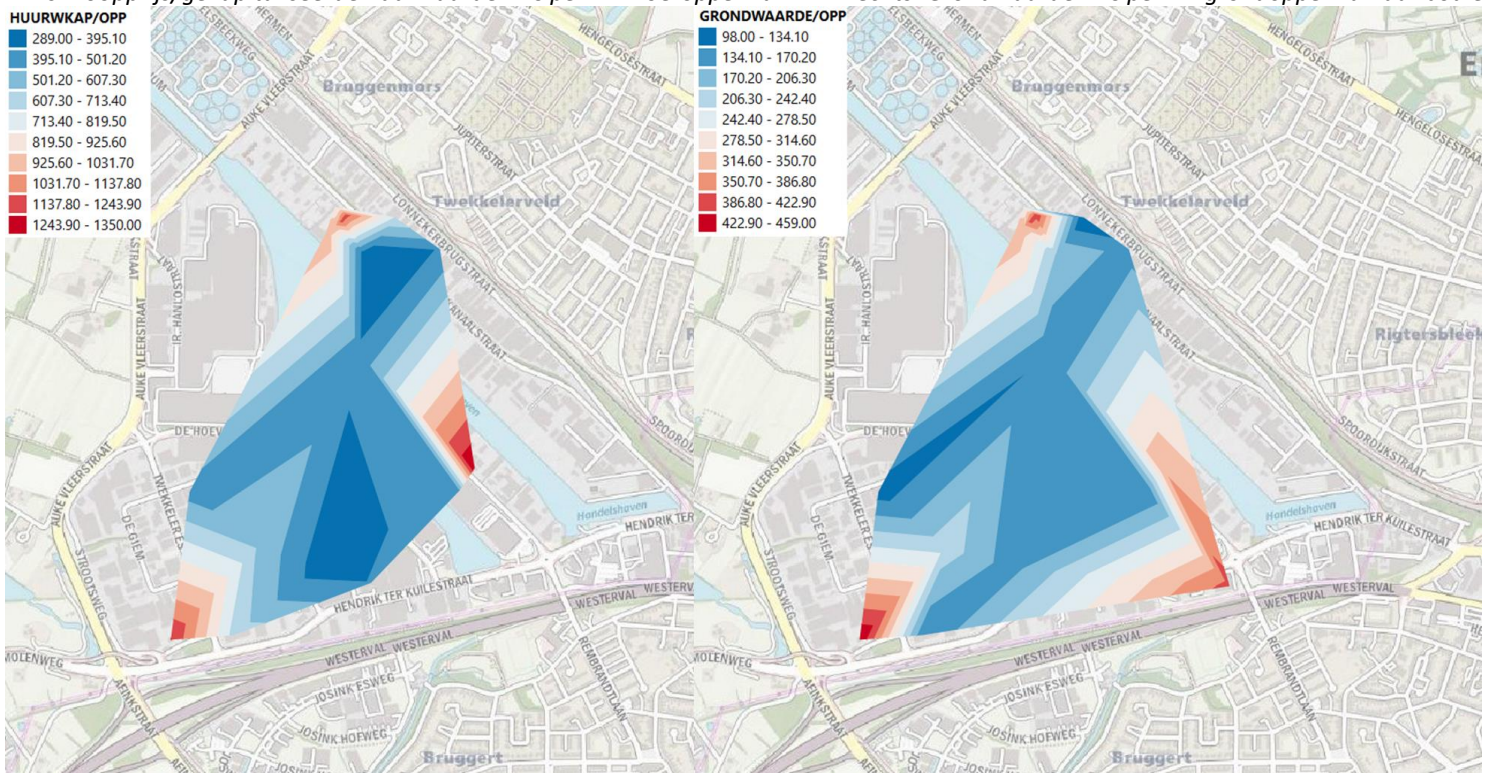
Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 133 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 141.119
Herstructurering: n.v.t.
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 2.602.273, waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 0
Waarde regulerende functies: € 151.792
Waarde voor natuurrecreatie: € 2.450.835
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 60.150.483

Het bedrijventerrein Havengebied kent qua toegevoegde waarde een aantal industriële uitschieters, waarvan Apollo Vredestein de meest opvallende is. Grote en kleine bedrijfsvestigingen wisselen elkaar af. Opvallend klein zijn behalve het genoemde Apollo Vredestein de bedrijfsvestigingen langs de havenbekkens. Daar vindt wel een groot aantal vastgoedtransacties plaats. De indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal is relatief zeer hoog. Het zijn vooral de blauwe structuren in de havenbekkens die hiervoor verantwoordelijk zijn.

Gemeente Enschede, bedrijventerrein Havengebied

Waarde van bedrijventerrein Havengebied

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 2021-2022: 34
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 272.984
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 458
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 293

Paris Proof Ranking: 265437 GJ (energiegebruik)/121364 GJ (norm) = 2,19 (geel)

Het gaat op dit bedrijventerreinen om relatief veel kleine transacties aan de randen van het havengebied voor bedrijfsruimte of kantoor. De prijsgradiënt is bij de koop- en huurprijstransacties steiler dan bij de grondwaarden. De omvang van de vloeroppervlakte (β=0,406), de aanwezigheid van voorzieningen (gemiddelde β=0,277) én de bereikbaarheid per auto en trein (gemiddelde β=0,076) verklaren statistisch significant de prijsverschillen tussen de aangeboden en verkochte/verhuurde panden.

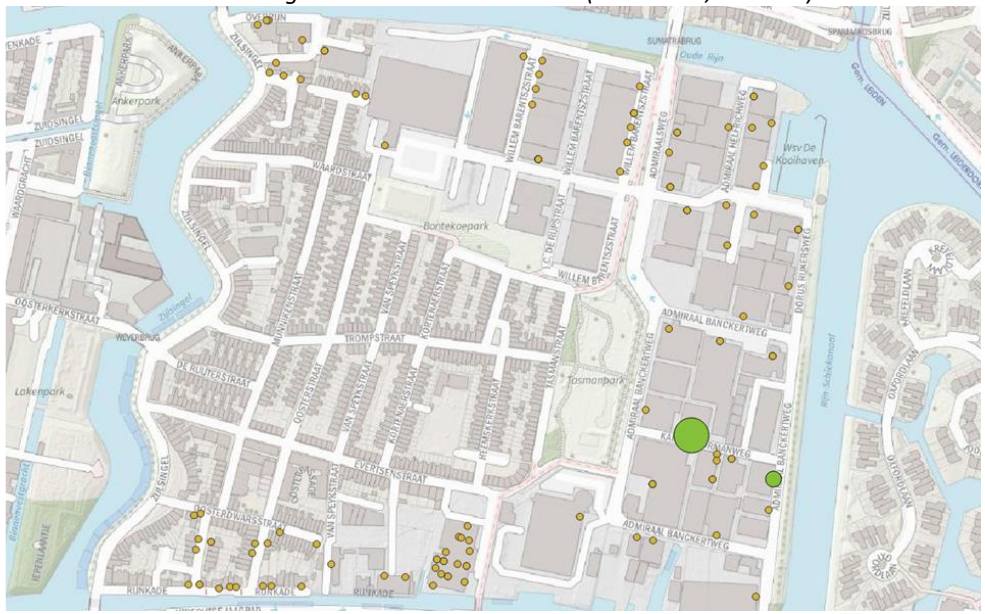
Gemeente Leiden, bedrijventerrein De Waard

Waarde op en van bedrijventerrein De Waard

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 33,660 mln.)



Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 1,450 mln.)



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

Productiewaarde: € 260,9 mln.
Verbruik van goederen en diensten: € 151,5 mln.
Bruto toegevoegde waarde: € 109,4 mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 117
Aantal werkzame personen: 1.187
Gemiddelde vestigingsgrootte: 10 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 17.4 ha.
Netto oppervlakte: 15,0 ha.
Startjaar: 1963

Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 91 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 92.199
Herstructurering: n.v.t.
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 7.177.593, waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 118
Waarde regulerende functies: € 82.597
Waarde voor natuurrecreatie: € 7.094.877
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 226.977.555

Het bedrijventerrein De Waard kent qua toegevoegde waarde weinig onderscheid, uitgezonderd het afvalverwerkingsbedrijf. Veel kleine bedrijfsvestigingen wisselen elkaar af. Er zijn het afgelopen jaar slechts twee vastgoedtransacties gesignaleerd, beide aan de oostzijde van het bedrijventerrein. De indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal is relatief zeer hoog. Dit is volledig te verklaren door de aanwezigheid van het omringende water.

Gemeente Leiden, bedrijventerrein De Waard

Waarde van bedrijventerrein De Waard
Links: Koopprijs/gekapitaliseerde huurwaarde in € per m² vloeroppervlak *Rechts: Grondwaarde in € per m² grondoppervlak aanbod en vastgoedtransacties*

n.v.t. in verband met te weinig waarnemingen

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

Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022: 2
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 875.000
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 1.167
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 563

Paris Proof Ranking: 69062 GJ (energiegebruik)/17493 GJ (norm) = 3,95 (oranje)

Het gaat op dit bedrijventerrein om slechts 2 transacties gedurende een jaar, met gemiddeld hoge absolute en relatieve waarden.

Gemeente Hilversum, bedrijventerrein Kerkelanden

Waarde op en van bedrijventerrein Kerkelanden

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 88,818 mln.)



Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 0,263 mln.)



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

Productiewaarde: € 770,9 mln.
Verbruik van goederen en diensten: € 528,6 mln.
Bruto toegevoegde waarde: € 242,3 mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 126
Aantal werkzame personen: 2.167
Gemiddelde vestigingsgrootte: 17 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 16.4 ha.
Netto oppervlakte: 16,0 ha.
Startjaar: 1972

Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 54 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 111.798
Herstructurering: veroudering 4 ha. (bron: IBIS 2021)
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 162.126, waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 261
Waarde regulerende functies: € 26.354
Waarde voor natuurrecreatie: € 135.511
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 1.294.442

Het bedrijventerrein Kerkelanden kent qua toegevoegde waarde weinig onderscheid, uitgezonderd het sociaal werkbedrijf (2 adressen). Veel kleine bedrijfsvestigingen wisselen elkaar af. Op veel adressen is niet bekend welke economische activiteit er plaatsvindt. Er is het afgelopen jaar slechts één vastgoedtransactie gesignaleerd. De indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal is door de verstening en het ontbreken van omringend water relatief laag.

Gemeente Hilversum, bedrijventerrein Kerkelanden

Waarde van bedrijventerrein Kerkelanden

Links: Koopprijs/gekapitaliseerde huurwaarde in € per m² vloeroppervlak *Rechts: Grondwaarde in € per m² grondoppervlak aanbod en vastgoedtransacties*

n.v.t. in verband met te weinig waarnemingen

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

Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022: 1
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 262.500
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 921
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 565

Paris Proof Ranking: 57936 GJ (energiegebruik)/22417 GJ (norm) = 2,58 (geel)

Het gaat op dit bedrijventerrein om slechts 1 gerealiseerde huurtransactie gedurende een jaar, met een hoge relatieve waarde.

Gemeente Deurne, bedrijventerrein Kranenmortel

Waarde op en van bedrijventerrein Kranenmortel

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 5,437 mln.)



Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 1,955 mln.)



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

Productiewaarde: € 262,8 mln.
Verbruik van goederen en diensten: € 164,0 mln.
Bruto toegevoegde waarde: € 98,8 mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 118
Aantal werkzame personen: 964
Gemiddelde vestigingsgrootte: 8 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 55,47 ha.
Netto oppervlakte: 43,20 ha.
Startjaar: 1960

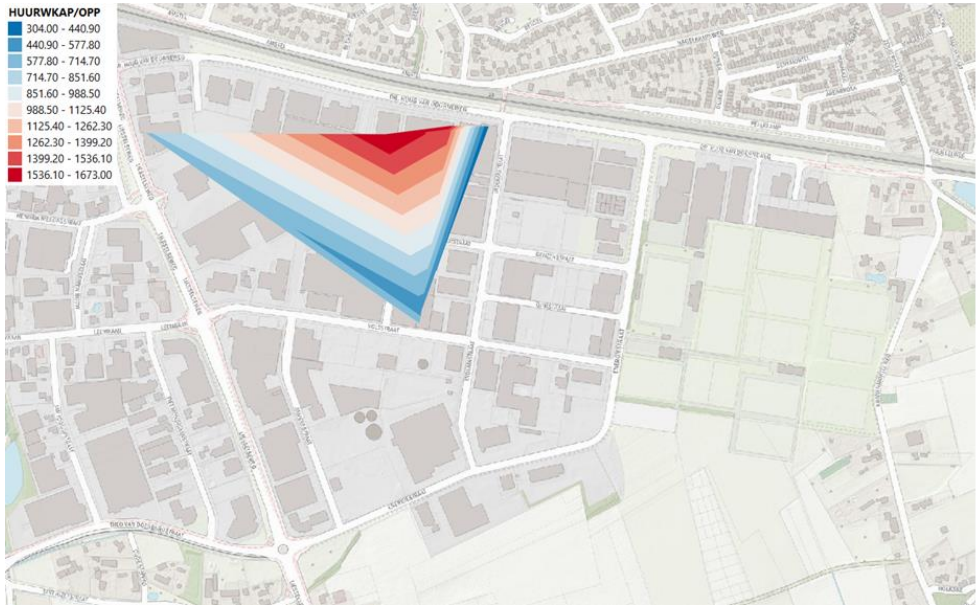
Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 174 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 102.456
Herstructurering: pilot toekomstbestendig maken door investeringen in openbare ruimte en infrastructuur
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 102.695, waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 110
Waarde regulerende functies: € 8.965
Waarde voor natuurrecreatie: € 93.428
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 3.035.559

Het bedrijventerrein Kranenmortel kent qua toegevoegde waarde een gespreid karakter met weinig uitschieters. Grote en kleine bedrijfsvestigingen van industriële en transportondernemingen wisselen elkaar af. Bij de vastgoedtransacties is een tweetal industriële panden aan de Doctor Huub van Doorneweg dominant in de prijsvorming. Door een combinatie van bedrijfs- en kantoorruimte ligt de gevraagde huurprijs tweemaal zo hoog als bij een enkelvoudige bedrijfsfunctie. De indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal is relatief laag. Wel grenst het oostelijk deel van het bedrijventerrein direct aan agrarisch gebied.

Gemeente Deurne, bedrijventerrein Kranenmortel

Waarde van bedrijventerrein Kranenmortel

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 2021-2022: 8
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 611.250
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 497
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 409

Paris Proof Ranking: 120034 GJ (energiegebruik)/28171 GJ (norm) = 4,26 (oranje)

Een combinatie van een paar grote en relatief kleine transacties aan de Noordkant van het terrein. Daardoor ontstaan grote onderlinge verschillen door verschil in omvang van de vastgoedtransacties en de daarmee gepaard gaande vloeroppervlakken, De grondwaarden kennen daarmee een groter onderscheid dan de verkoopprijs (alle transacties zijn koop/verkoop). De prijsgradiënt is bij de kooptransacties wel steiler dan bij de grondwaarden. De bereikbaarheid per auto (gemiddelde β=0,719), de omvang van de vloeroppervlakte (β=0,346) én de bereikbaarheid per trein (gemiddelde β=0,154) verklaren statistisch significant de prijsverschillen tussen de aangeboden en verkochte panden.

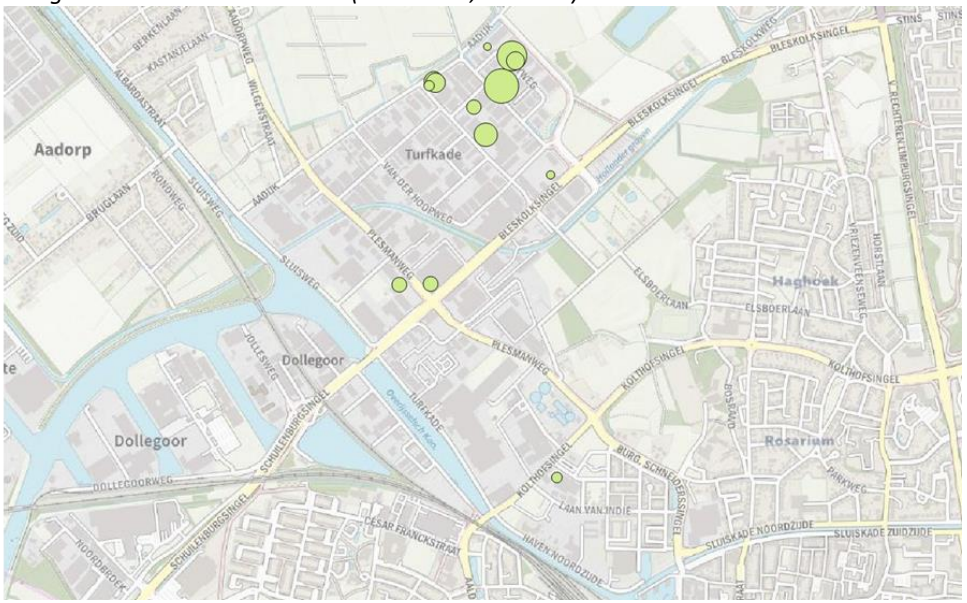
Gemeente Almelo, bedrijventerrein Turfkade

Waarde op en van bedrijventerrein Turfkade

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 152,020 mln.)



Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 1,795 mln.)



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

Productiewaarde: € 1.229 mld.
Verbruik van goederen en diensten: € 667,5 mln.
Bruto toegevoegde waarde: € 561,8 mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 306
Aantal werkzame personen: 4.027
Gemiddelde vestigingsgrootte: 13 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 153,25 ha.
Netto oppervlakte: 107,27 ha.
Startjaar?

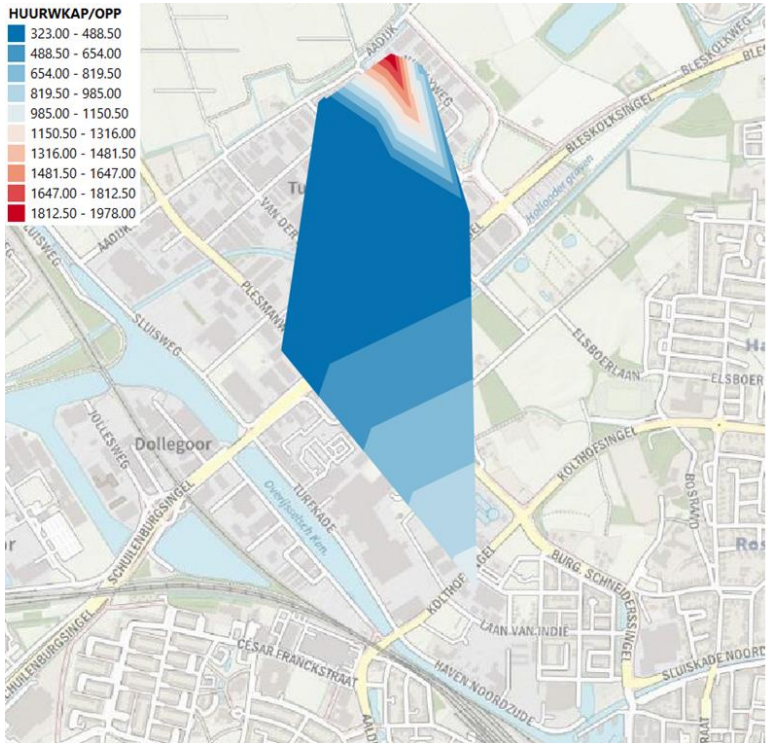
Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 111 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 139.499
Herstructurering: n.v.t.
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 988.365 waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 647
Waarde regulerende functies: € 154.599
Waarde voor natuurrecreatie: € 832.425
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 9.566.442

Het bedrijventerrein Turfkade kent qua toegevoegde waarde een vlakke spreiding met één uitschieter, de sociale werkvoorziening. Grote en kleine bedrijfsvestigingen van industriële ondernemingen wisselen elkaar af. Bij de vastgoedtransacties is de omvang in het Noorden van het terrein (Virulyweg en Aadijk) opvallend: het gaat hier om grote industriële panden, soms gecombineerd met kantoorruimte. De indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal is relatief hoog. Dit is vooral het gevolg van het aangrenzende water.

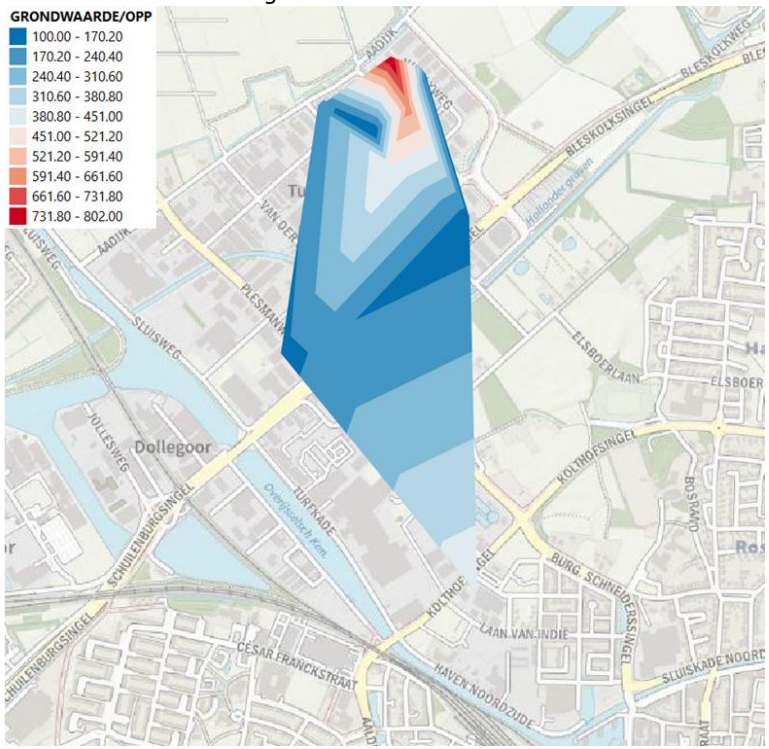
Gemeente Almelo, bedrijventerrein Turfkade

Waarde van bedrijventerreinen Turfkade

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 2021-2022: 13
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 547.000
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 567
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 296

Paris Proof Ranking: 157051 GJ (energiegebruik)/72795 GJ (norm) = 2,16 (geel)

De prijzen zijn duidelijk het hoogst in de oksel van de Aadijk en de Virulyweg, aan de Noordkant van het terrein. Huur/koopprijzen en grondwaarden laten ongeveer hetzelfde patroon zien. De prijsgradiënt is bij de kooptransacties wel iets steiler dan bij de grondwaarden. De omvang van de vloeroppervlakte (β=0,406), de aanwezigheid van voorzieningen (gemiddelde β=0,277) én de bereikbaarheid per auto en trein (gemiddelde β=0,076) verklaren statistisch significant de prijsverschillen tussen de aangeboden en verkochte/verhuurde panden.

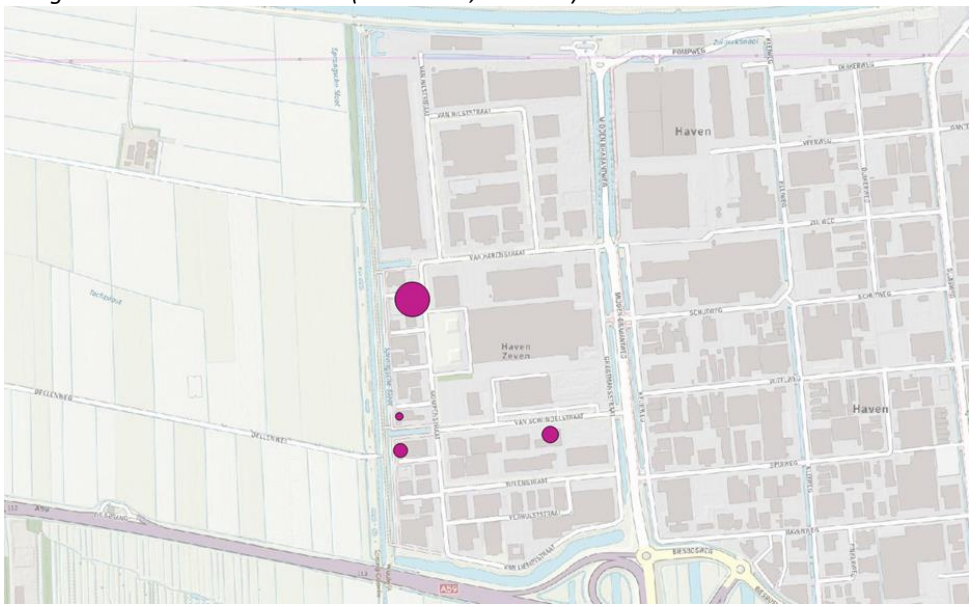
Gemeente Waalwijk, bedrijventerrein Haven Zeven

Waarde op en van bedrijventerrein Haven Zeven

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 34,838 mln.)



Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 2,100 mln.)



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

Productiewaarde: € 538,258 mln.
Verbruik van goederen en diensten: € 308,128 mln.
Bruto toegevoegde waarde: € 230,130 mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 102
Aantal werkzame personen: 2.913
Gemiddelde vestigingsgrootte: 29 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 101 ha.
Netto oppervlakte: 76 ha.
Startjaar: 2008

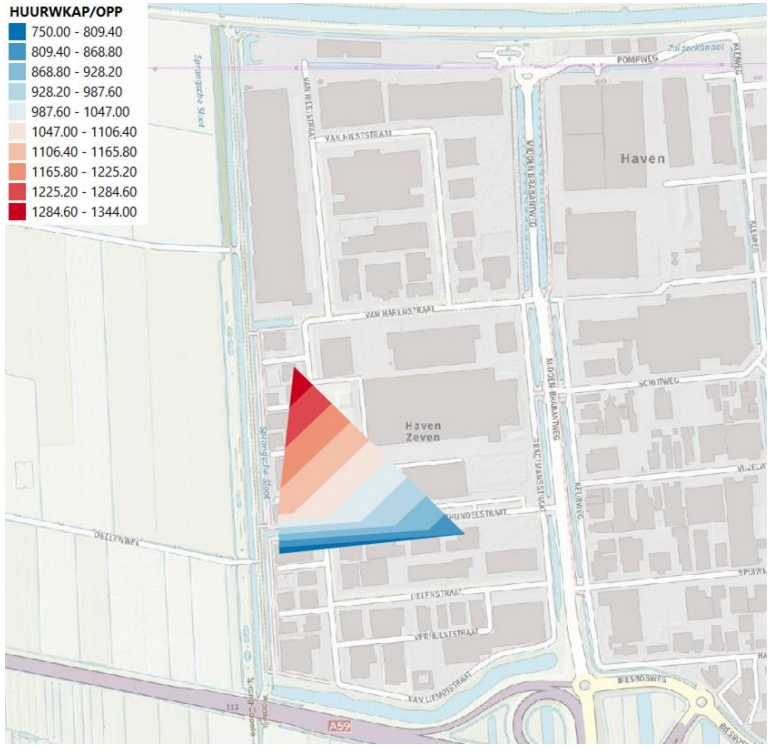
Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 154 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 79.001
Herstructurering: n.v.t.
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal), inclusief Ecologische Zone</u>
Totaal: € 33.812 waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 57
Waarde regulerende functies: € 9.109
Waarde voor natuurrecreatie: € 66.359
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 2.303.193

Het bedrijventerrein kent qua toegevoegde waarde een vlakke spreiding met één uitschieter, het Keukencentrum in het midden van het gebied. Grote en kleine bedrijfsvestigingen van handels- en logistieke ondernemingen wisselen elkaar af. Bij de vastgoedtransacties is de omvang van het bedrijfspand aan de Gompenstraat opvallend. Het aantal transacties is gedurende het afgelopen jaar beperkt. De indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal is relatief laag.

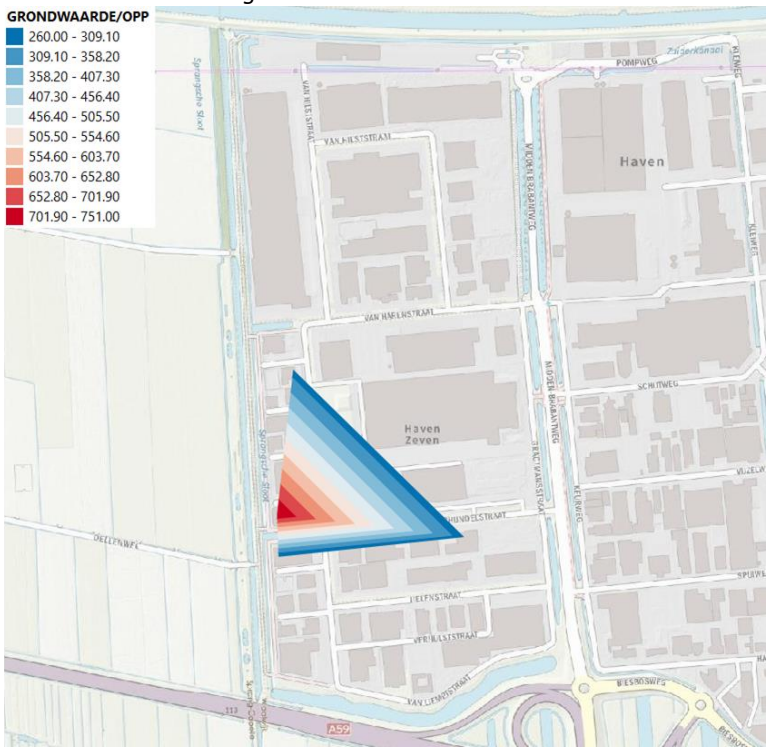
Gemeente Waalwijk, bedrijventerrein Haven Zeven

Waarde van bedrijventerrein Haven Zeven

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 2021-2022: 4
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 755.500
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 1.118
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 394

Paris Proof Ranking: 26024 GJ (energiegebruik)/71907 GJ (norm) = 0,36 (groen)

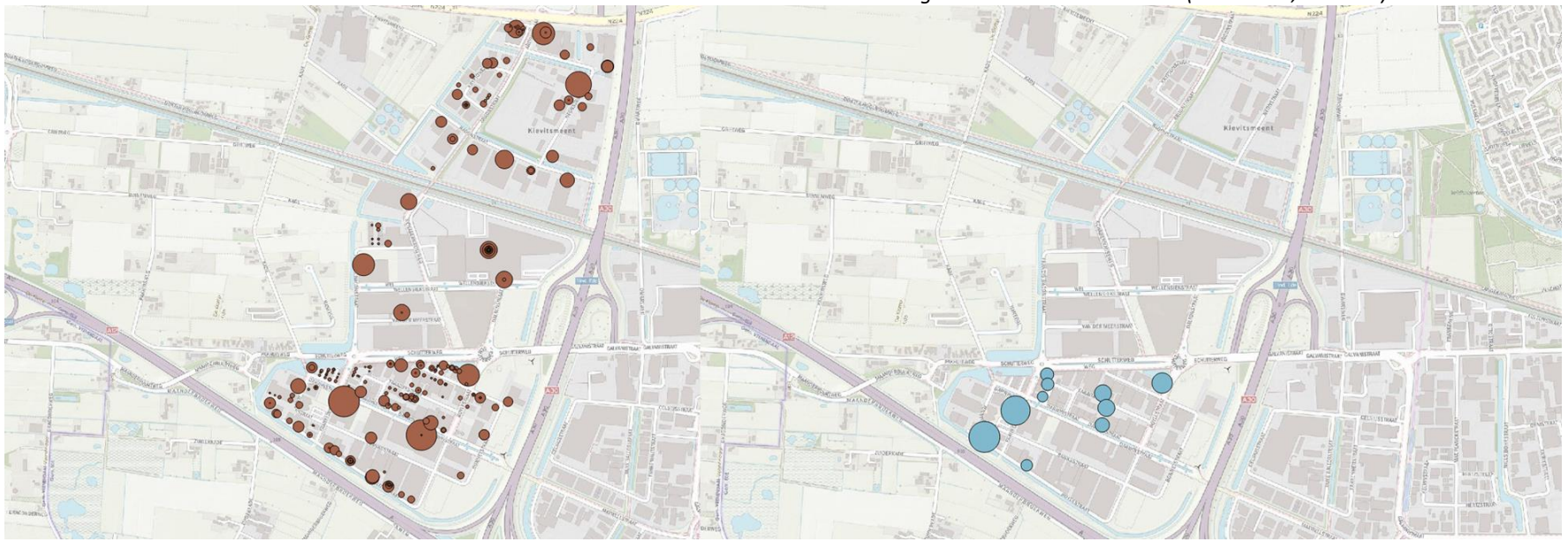
Het gaat zoals aangegeven om een beperkt aantal transacties. De prijzen zijn in de buurt van de Gompenstraat relatief hoog. Huur/koopprijzen en grondwaarden laten een verschillend patroon zien. De prijsgradiënt is bij de grondwaarden steiler dan bij de grondwaarden. De grondwaarde ligt bij de qua grondoppervlakte kleinere transactie fors hoger, op korte afstand van elkaar zijn de verschillen groot. De bereikbaarheid per auto (gemiddelde β=0,719), de omvang van de vloeroppervlakte (β=0,346) én de bereikbaarheid per trein (gemiddelde β=0,154) verklaren statistisch significant de prijsverschillen tussen de aangeboden en verkochte/verhuurde panden.

Gemeente Ede, bedrijventerreinen A12 en Kievitsmeent

Waarde op en van bedrijventerreinen A12 en Kievitsmeent

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 25,444 mln.)

Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 1,795 mln.)



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

Productiewaarde: € 1,037 mld.
Verbruik van goederen en diensten: € 664,9 mln.
Bruto toegevoegde waarde: € 371,6 mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 243
Aantal werkzame personen: 4.501
Gemiddelde vestigingsgrootte: 19 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 140,80 ha.
Netto oppervlakte: 101,34 ha.
Startjaar?

Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 117 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 82.569
Herstructurering: voor Kievitsmeent toekomstvisie met ondernemers
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 4.667.712 waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 9.858
Waarde regulerende functies: € 679.433
Waarde voor natuurrecreatie: € 3.445.452
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 18.671.512

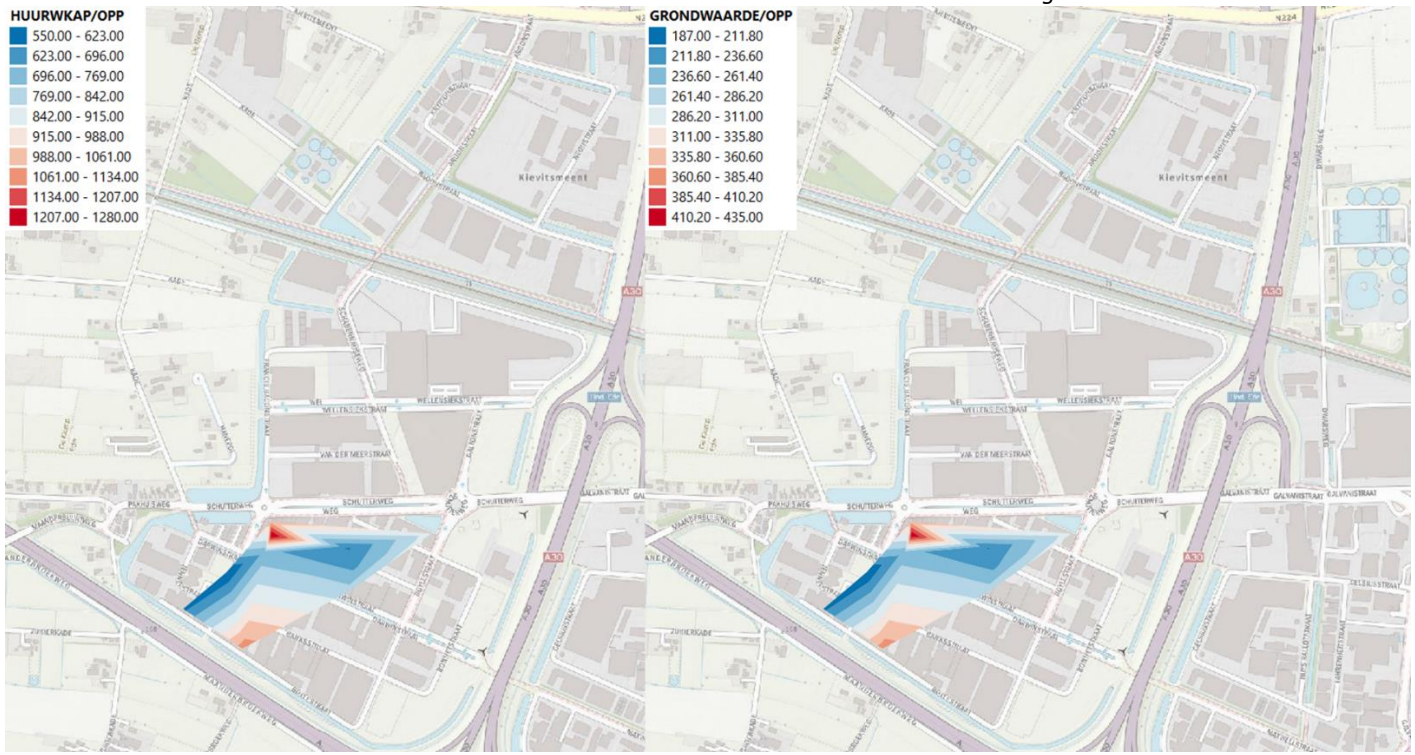
De bedrijventerreinen A12 en Kievitsmeent kennen qua toegevoegde waarde een vlakke spreiding met twee uitschieters, een kabelfabriek en een groothandel in auto-onderdelen en accessoires. Grote en kleine bedrijfsvestigingen behorend tot verschillende sectoren wisselen elkaar af. Bij de vastgoedtransacties valt op dat het afgelopen jaar bij makelaars alleen aanbod en transacties op het zuidelijk deel van het bedrijventerrein A12 is geregistreerd. De indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal is relatief hoog. Dit is vooral het gevolg van de groenblauwe inrichting en het aangrenzende water. Op dit moment wordt in samenwerking tussen gemeente en initiatief nemende ondernemers een bestemmingsplan voorbereid voor uitbreiding van Kievitsmeent met een circulaire werklocatie.

Gemeente Ede, bedrijventerreinen A12 en Kievitsmeent

Waarde van bedrijventerreinen A12 en Kievitsmeent

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 2021-2022: 10
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 862.650
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 673
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 282

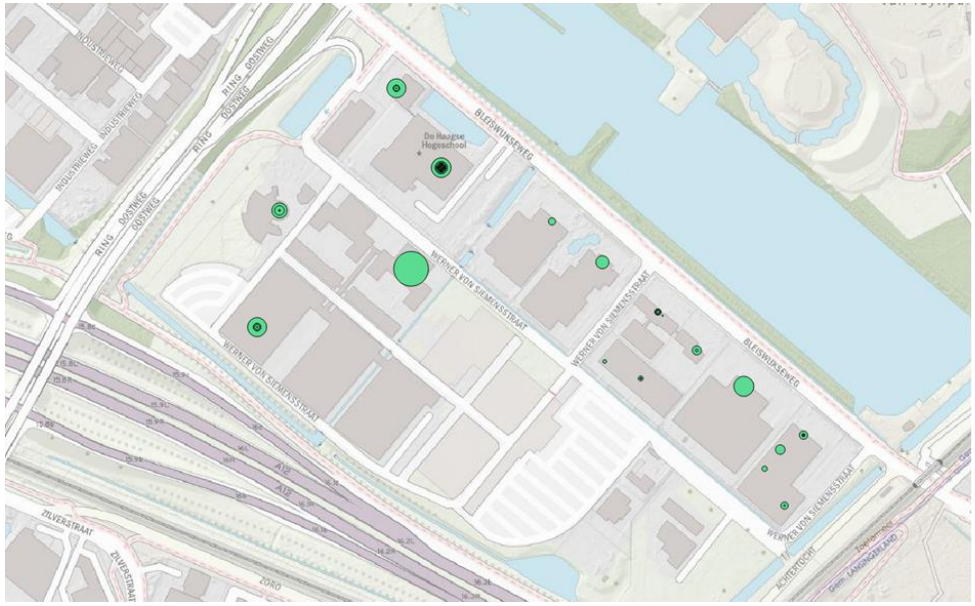
Paris Proof Ranking: 84811 GJ (energiegebruik)/24301 GJ (norm) = 3,49 (oranje) Kievitsmeent
te weinig aansluitingen voor CBS data A12 Noord
84820 GJ (energiegebruik)/31941 GJ (norm) = 2,66 (geel) A12 Zuid

Er zijn alleen op A12 aanbod en transacties geregistreerd. De prijzen zijn duidelijk het hoogst bij de combinaties van bedrijfsruimte en kantoor of alleen kantoor. Huur/koopprijzen en grondwaarden laten exact hetzelfde patroon zien. De omvang van de vloeroppervlakte (β=0,406), de aanwezigheid van voorzieningen (gemiddelde β=0,277) én de bereikbaarheid per auto en trein (gemiddelde β=0,076) verklaren statistisch significant de prijsverschillen tussen de aangeboden en verkochte/verhuurde panden.

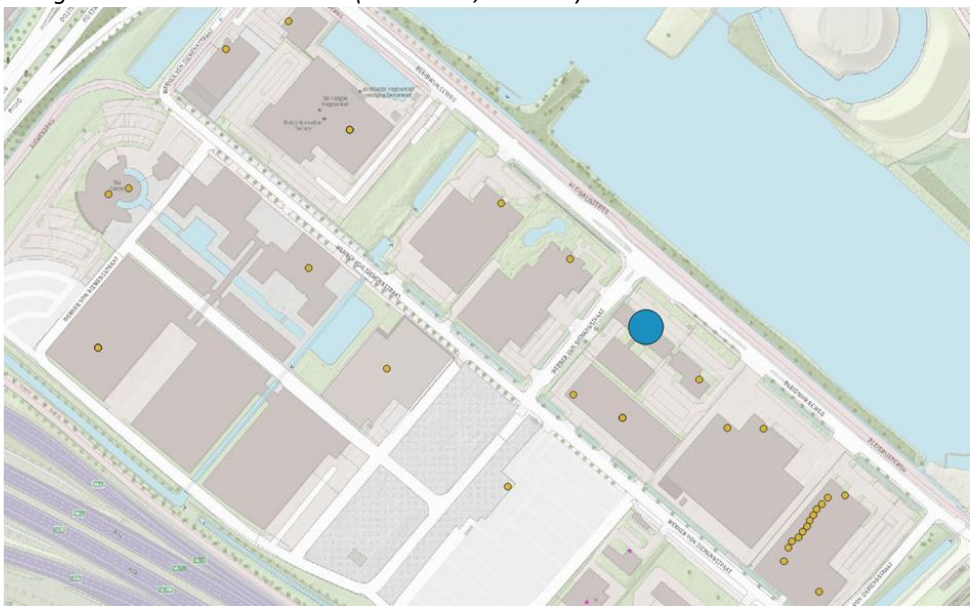
Gemeente Zoetermeer, bedrijventerrein Dutch Innovation Park

Waarde op en van bedrijventerrein Dutch Innovation Park

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 43,436 mln.)



Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 0,840 mln.)



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

Productiewaarde: € 331,981 mln.
Verbruik van goederen en diensten: € 162.513 mln.
Bruto toegevoegde waarde: € 169,468 mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 58
Aantal werkzame personen: 1.475
Gemiddelde vestigingsgrootte: 25 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 21.1 ha.
Netto oppervlakte: 20.3 ha.
Startjaar: 1985

Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 75 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 114.894
Herstructurering: n.v.t.
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 30.652, waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 74
Waarde regulerende functies: € 3.624
Waarde voor natuurrecreatie: € 26.812
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 972.828

Het bedrijventerrein Dutch Innovation Park laat een relatief vlakke verdeling zien van de productie- en toegevoegde waarde, met één uitschieter, een ICT-consultancy. Het is bovendien sterk gemengd qua economische activiteiten door de aanwezigheid van (hoger) onderwijs en horeca. Ondanks de groene inrichting rond de bedrijfsgebouwen is de indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal laag. Langs de randen is wel sprake van interessante groenblauwe structuren.

Gemeente Zoetermeer, bedrijventerrein Dutch Innovation Park

Waarde van bedrijventerrein Dutch Innovation Park

Links: Koopprijs/gekapitaliseerde huurwaarde in € per m² vloeroppervlak

Rechts: Grondwaarde in € per m² grondoppervlak aanbod en vastgoedtransacties

n.v.t. in verband met te weinig waarnemingen

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

Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022: 1
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 840.000
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 757
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 566

Paris Proof Ranking: 222455 GJ (energiegebruik)/17455 GJ (norm) = 12,74 (oranje)

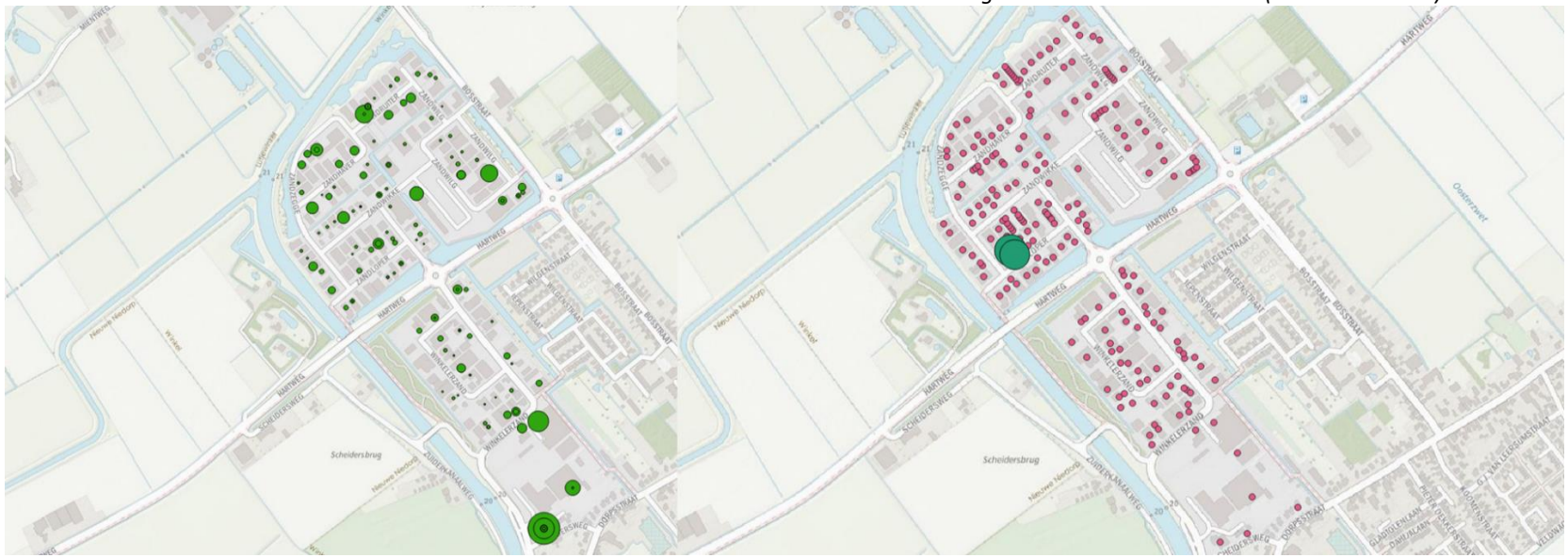
Het gaat op dit bedrijventerrein om slechts 1 gerealiseerde huurtransactie gedurende een jaar, met een hoge absolute en relatieve waarde.

Gemeente Hollands Kroon, bedrijventerrein Winkelerzand

Waarde op en van bedrijventerrein Winkelerzand

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 9.649 mln.)

Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 25.000)



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

Productiewaarde: € 144,9 mld.
Verbruik van goederen en diensten: € 84,9 mln.
Bruto toegevoegde waarde: € 60,0 mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 134
Aantal werkzame personen: 734
Gemiddelde vestigingsgrootte: 5 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 44,3 ha.
Netto oppervlakte: 37,0 ha.
Startjaar?

Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 131 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 81.765
Herstructurering: n.v.t.
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 20.538, waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 0
Waarde regulerende functies: € 7.299
Waarde voor natuurrecreatie: € 13.174
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 169.780

Het bedrijventerrein Winkelerzand kent qua toegevoegde waarde een gemengd en kleinschalig karakter met een dominante vestiging van een transportbedrijf aan de Zuidkant. Bij de vastgoedtransacties is er sprake van kleine huurtransacties aan De Zandloper. De indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal is zeer laag, ondanks de blauwe structuren in dit waterrijke gebied en het aangrenzend buitengebied.

Gemeente Hollands Kroon, bedrijventerrein Winkelerzand

Waarde van bedrijventerreinen WInkelerzand

Links: Koopprijs/gekapitaliseerde huurwaarde in € per m² vloeroppervlak *Rechts: Grondwaarde in € per m² grondoppervlak aanbod en vastgoedtransacties*

n.v.t. in verband met te weinig waarnemingen

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

Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022: 2
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 23.500
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 336
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 245

Paris Proof Ranking: 41316 GJ (energiegebruik)/18101 GJ (norm) = 2,28 (geel)

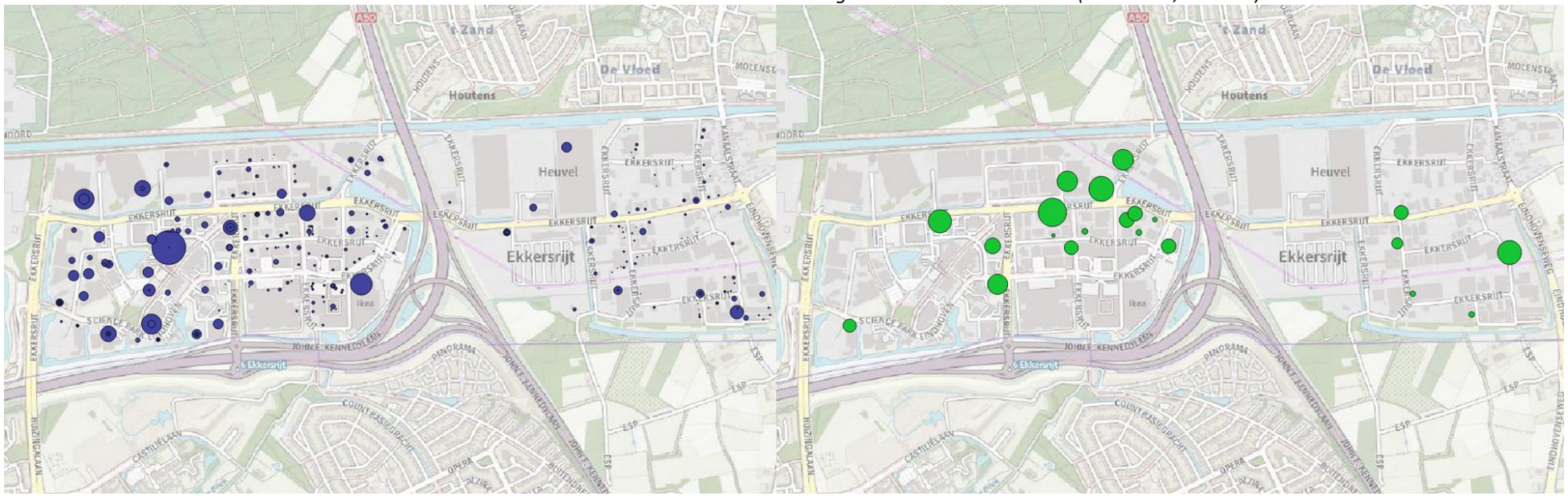
Het gaat op dit bedrijventerrein om slechts 2 gerealiseerde huurtransacties gedurende een jaar, met een lage absolute en relatieve waarde.

Gemeente Son en Breugel, bedrijventerrein Ekkersrijt

Waarde op en van bedrijventerrein Ekkersrijt

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 143,088 mln.)

Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 3,500 mln.)



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

Productiewaarde: € 2,470 mld.
Verbruik van goederen en diensten: € 1,475 mld.
Bruto toegevoegde waarde: € 994,1 mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 356
Aantal werkzame personen: 10.140
Gemiddelde vestigingsgrootte: 28 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 227,84 ha.
Netto oppervlakte: 149,69 ha.
Startjaar: 1965

Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 84 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 98.037
Herstructurering: n.v.t.
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 2.391.626 waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 6.934
Waarde regulerende functies: € 112.407
Waarde voor natuurrecreatie: € 2.272.271
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 72.564.462

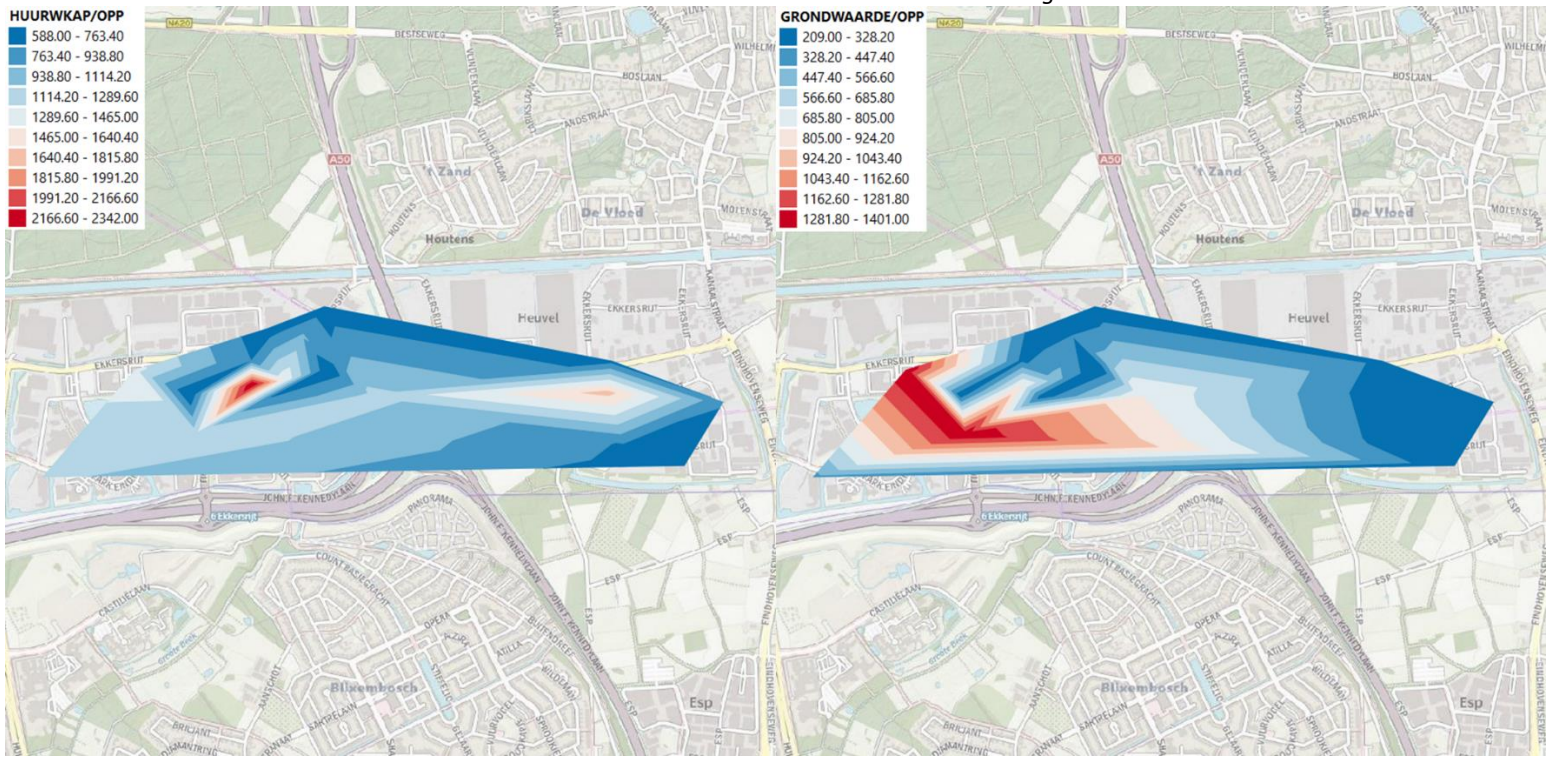
Het bedrijventerrein Ekkersrijt kent door zijn grote diversiteit van economische activiteiten een grote variatie aan toegevoegde waarde. Het onderdeel Science Park met zijn industrieel-technologische bedrijven en het Meubelplein aan de A50 springen er duidelijk bovenuit. Grote en kleine bedrijfsvestigingen behorend tot verschillende sectoren wisselen elkaar af. Bij de vastgoedtransacties valt op dat het afgelopen jaar bij makelaars vooral aanbod en transacties op het westelijk deel van het bedrijventerrein zijn geregistreerd. De indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal is relatief hoog. Dit is vooral het gevolg van het op het terrein zelf aanwezige en aangrenzende water.

Gemeente Son en Breugel, bedrijventerrein Ekkersrijt

Waarde van bedrijventerrein Ekkersrijt

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 2021-2022: 20
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 1.205.713
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 832
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 469

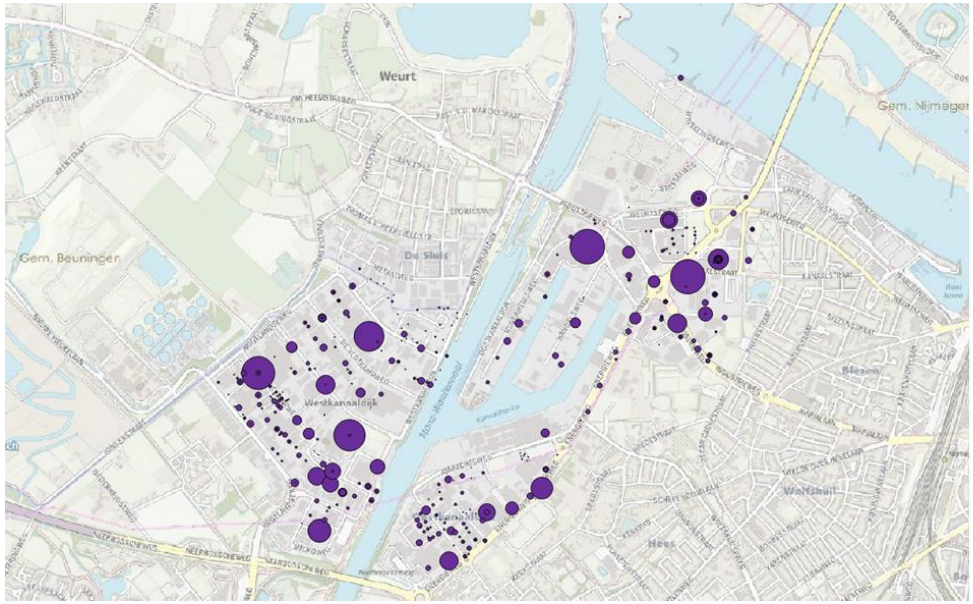
Paris Proof Ranking: 281822 GJ (energiegebruik)/162279 GJ (norm) = 1,74 (geel)

De prijzen zijn duidelijk het hoogst bij de industriële bedrijfsruimte en kantoor. Huur/koopprijzen kennen een tweepolig patroon. De grondwaarden zijn vooral hoog in het Science Park. De bereikbaarheid per auto (gemiddelde β=0,719), de omvang van de vloeroppervlakte (β=0,346) én de bereikbaarheid per trein (gemiddelde β=0,154) verklaren statistisch significant de prijsverschillen tussen de aangeboden en verkochte panden.

Gemeente Nijmegen, bedrijventerreinen TPN-West

Waarde op en van bedrijventerrein TPN-West

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 64,206 mln.)



Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 1,200 mln.)



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

Productiewaarde: € 2,036 mld.
Verbruik van goederen en diensten: € 1,175 mld.
Bruto toegevoegde waarde: € 861,0 mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 436
Aantal werkzame personen: 8.940
Gemiddelde vestigingsgrootte: 21 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 265,25 ha.
Netto oppervlakte: 224,09 ha.
Startjaar: begin jaren '50

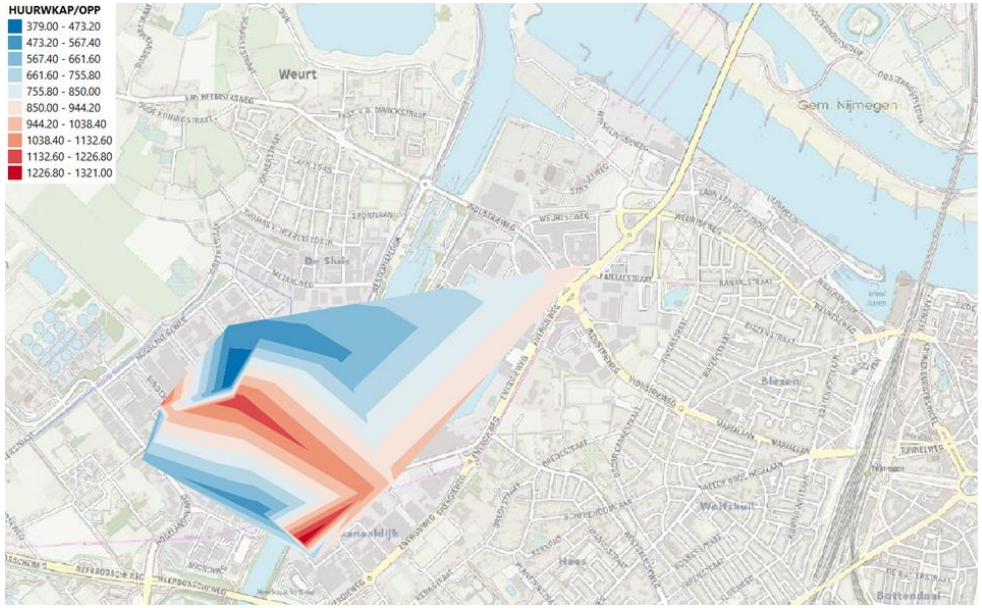
Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 112 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 96.307
Herstructurering: n.v.t.
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 116.771 waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 2.915
Waarde regulerende functies: € 15.425
Waarde voor natuurrecreatie: € 98.389
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 2.629.386

Het bedrijventerrein TPN-West kent door zijn grote diversiteit van economische activiteiten een grote variatie aan toegevoegde waarde. Het onderdeel Oost-kanaalhaven en West kanaaldijk kennen met industriële en logistieke activiteiten de hoogste toegevoegde waarde. Grote en kleine bedrijfsvestigingen behorend tot verschillende sectoren wisselen elkaar af. Bij de vastgoedtransacties valt op dat het afgelopen jaar bij makelaars vooral aanbod en transacties op het westelijk en zuidelijk deel van het bedrijventerrein zijn geregistreerd. De indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal is relatief laag ondanks het aangrenzende water in de havenbekkens.

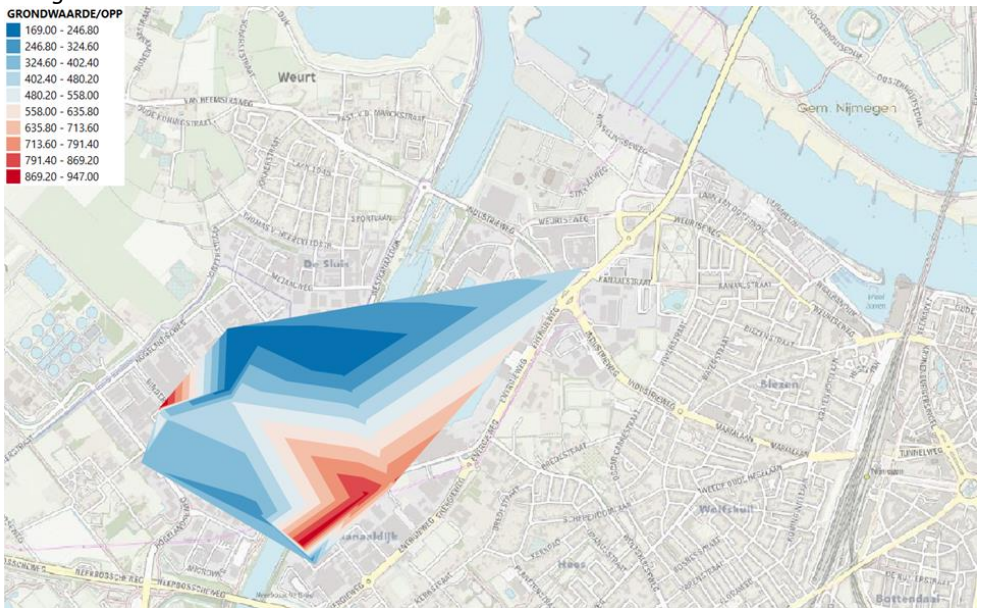
Gemeente Nijmegen, bedrijventerrein TPN-West

Waarde van bedrijventerrein TPN-West

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 2021-2022: 22
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 390.377
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 701
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 499

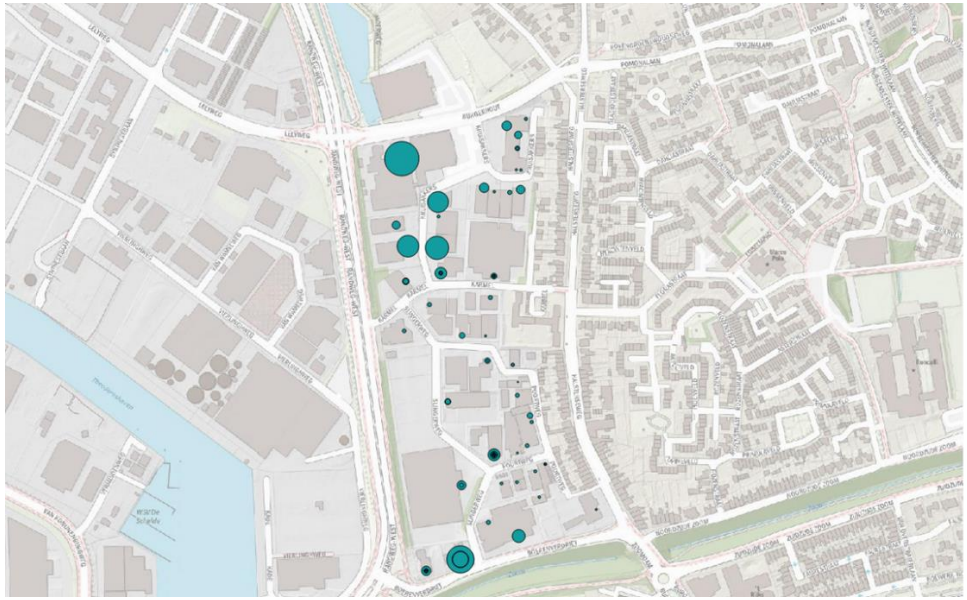
Paris Proof Ranking: 197157 GJ (energiegebruik)/ 77990 GJ (norm) = 2,53 (geel): West Kanaaldijk
12261 GJ (energiegebruik)/ 11358 GJ (norm) = 1,08 (geel): Noord-Kanaalhaven
243016 GJ (energiegebruik)/ 131758 GJ (norm) = 1,84 (geel): Oost-Kanaalhaven

De prijzen voor pand en grond zijn relatief laag. Huur/koopprijzen kennen een tweepolig patroon, midden in het West Kanaaldijkgebied en aan de oevers van het Maas-Waalkanaal. De grondwaarden zijn vooral hoog ten oosten van het Maas-Waalkanaal. De omvang van de vloeroppervlakte (β=0,406), de aanwezigheid van voorzieningen (gemiddelde β=0,277) én de bereikbaarheid per auto en trein (gemiddelde β=0,076) verklaren statistisch significant de prijsverschillen tussen de aangeboden en verkochte/verhuurde panden.

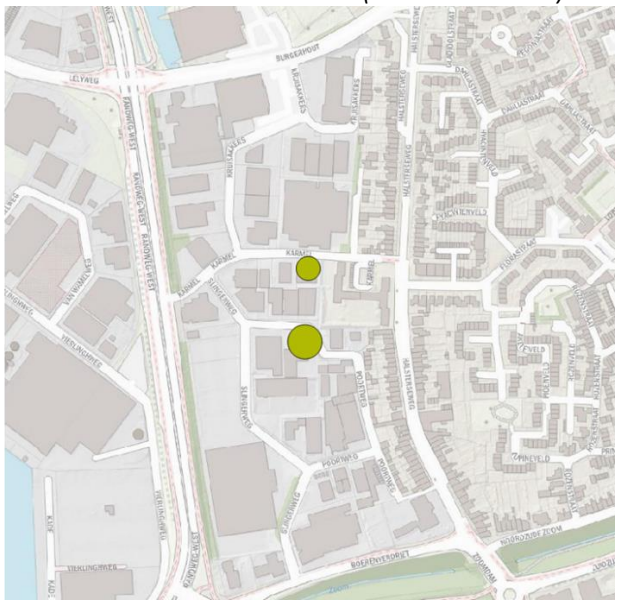
Gemeente Bergen op Zoom, bedrijventerrein De Poort

Waarde op en van bedrijventerrein De Poort

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 12,794 mln.)



Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 760.000)



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

Productiewaarde: € 171,9 mln.
Verbruik van goederen en diensten: € 109,0 mln.
Bruto toegevoegde waarde: € 62,9 mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 88
Aantal werkzame personen: 769
Gemiddelde vestigingsgrootte: 9 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 18,68 ha.
Netto oppervlakte: 16,60 ha.
Startjaar 1980

Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 87 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 81.830
Herstructurering: ja, 14.01 ha revitalisering
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 897.162, waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 1.220
Waarde regulerende functies: € 137.462
Waarde voor natuurrecreatie: € 740.442
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 7.983.386

Het bedrijventerrein De Poort kent qua toegevoegde waarde een gemengd en kleinschalig karakter met een aantal dominante vestigingen van industriële en logistieke bedrijven aan de Noord- en Zuidkant. Bij de vastgoedtransacties is er sprake van een tweetal middelgrote transacties in het middengebied. De indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal is door de groene omgrenzing relatief hoog.

Gemeente Bergen op Zoom, bedrijventerrein De Poort

Waarde van bedrijventerrein De Poort

Links: Koopprijs/gekapitaliseerde huurwaarde in € per m² vloeroppervlak *Rechts: Grondwaarde in € per m² grondoppervlak aanbod en vastgoedtransacties*

n.v.t. in verband met te weinig waarnemingen

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

Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022: 2
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 567.500
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 732
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 330

Paris Proof Ranking: 13681 GJ (energiegebruik)/14758 GJ (norm) = 0,93 (groen)

Het gaat op dit bedrijventerrein om slechts 2 gerealiseerde huurtransacties gedurende een jaar, met een lage absolute en relatieve waarde.

Gemeente Bronckhorst, bedrijventerreinen Zelhem

Waarde op en van bedrijventerreinen Zelhem

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 6,534 mln.)

Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 649.500)



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

Productiewaarde: € 240,8 mln.
Verbruik van goederen en diensten: € 138,9 mln.
Bruto toegevoegde waarde: € 101,9mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 150
Aantal werkzame personen: 1374
Gemiddelde vestigingsgrootte: 9 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 54,10 ha.
Netto oppervlakte: 43,92 ha.
Startjaar?

Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 141 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 74.190
Herstructurering: plan gemaakt (infrastructuur, meer ruimte voor bestaande bedrijven)
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 2.908.159 waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 8.101
Waarde regulerende functies: € 484.063
Waarde voor natuurrecreatie: € 2.415.887
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 17.140.814

De bedrijventerreinen In Zelhem kennen qua toegevoegde waarde een gemengd en kleinschalig karakter met alleen MKB-bedrijven. Bij de vastgoedtransacties is er sprake van een viertal middelgrote transacties, verspreid over drie terreinen. De indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal is door de groenblauwe dooradering relatief hoog.

Gemeente Bronckhorst, bedrijventerreinen Zelhem

Waarde van bedrijventerreinen Zelhem

Links: Koopprijs/gekapitaliseerde huurwaarde in € per m² vloeroppervlak *Rechts: Grondwaarde in € per m² grondoppervlak aanbod en vastgoedtransacties*

n.v.t. in verband met te weinig waarnemingen

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

Aantal bedrijfsruimten in aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022: 4
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 424.625
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 715
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 255

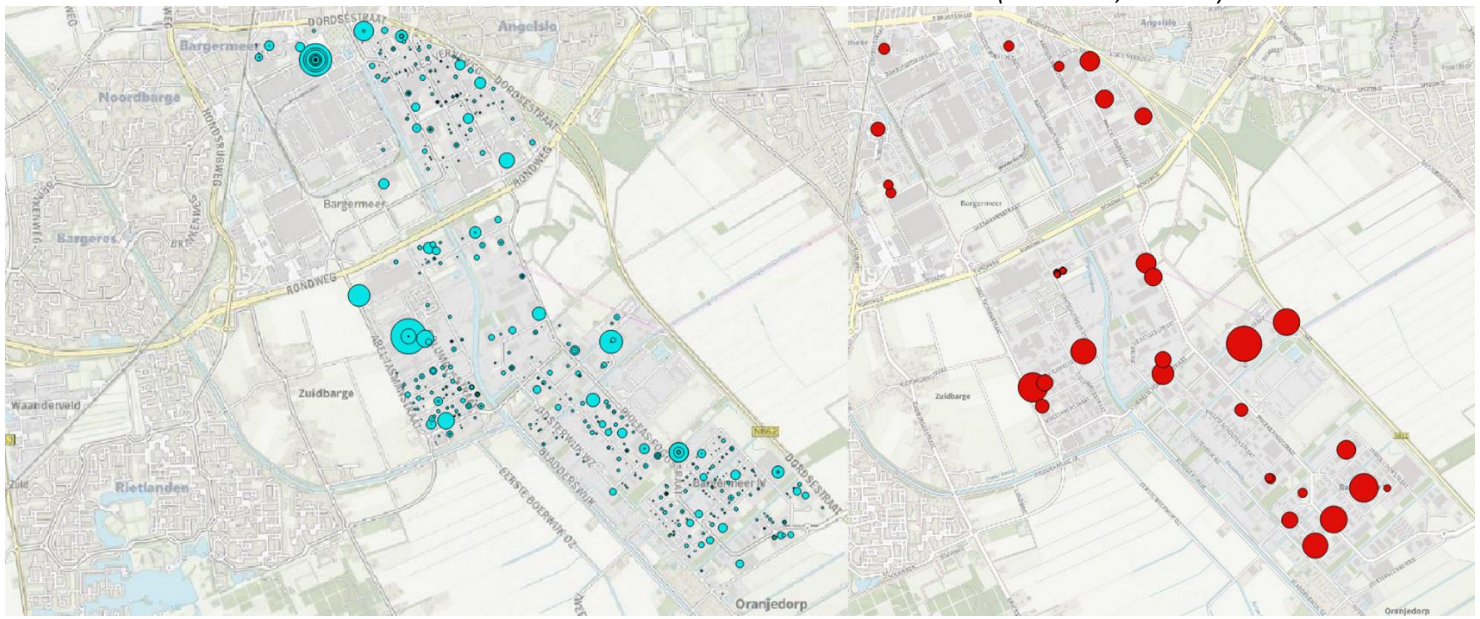
Paris Proof Ranking: 78351 GJ (energiegebruik)/33188 GJ (norm) = 2,36 (geel)

Het gaat op dit bedrijventerrein om slechts 4 gerealiseerde koop en huurtransacties gedurende een jaar, met een lage absolute en relatieve waarde.

Gemeente Emmen, bedrijventerrein Bargermeer

Waarde op en van bedrijventerrein Bargermeer

Links: Toegevoegde waarde op bedrijventerreinen (max. = € 71,206 mln.) *Rechts: Koopprijs en gekapitaliseerde huurwaarde aanbod en vastgoedtransacties 2021-2022 (max. = € 1,375 mln.)*



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

Productiewaarde: € 2,117 mld.
Verbruik van goederen en diensten: € 1,322 mld.
Bruto toegevoegde waarde: € 794,7 mln.

Aantal bedrijfsvestigingen: 598
Aantal werkzame personen: 9.521
Gemiddelde vestigingsgrootte: 16 werkzame personen
Bruto oppervlakte: 600 ha.
Netto oppervlakte: 532,7 ha.
Startjaar: 1953

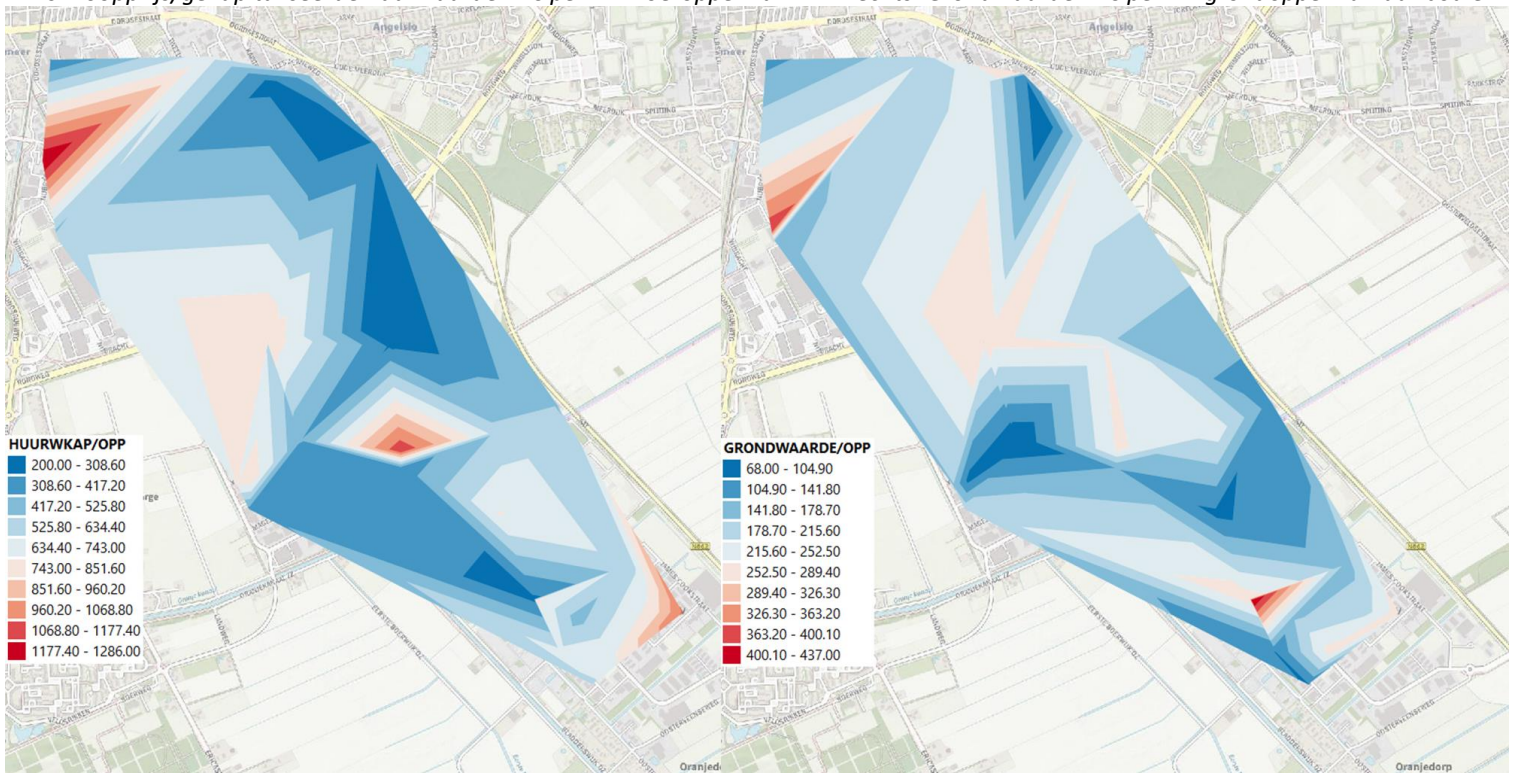
Ruimte-intensiteit op bedrijventerrein (bruto vloeroppervlakte): 116 m²/werkzame persoon
Toegevoegde waarde per werkzame persoon: € 83.466
Herstructurering: BACO-programma uitgevoerd
<u>Indirecte/maatschappelijke waarde (ecosysteemdiensten/natuurlijk kapitaal)</u>
Totaal: € 3.318.945 waarvan
Waarde (agrarische) productiefunctie: € 4.436
Waarde regulerende functies: € 287.055
Waarde voor natuurrecreatie: € 3.027.292
Natuurlijk kapitaal (NCW/assets): € 90.956.805

Het bedrijventerrein Bargemeer kent door zijn grote diversiteit van economische activiteiten een grote variatie aan toegevoegde waarde. Het onderdeel GETEC-park en het middengebied kennen met innovatieve industriële en logistieke activiteiten de hoogste toegevoegde waarde. Grote en kleine bedrijfsvestigingen behorend tot verschillende sectoren wisselen elkaar af. Bij de vastgoedtransacties valt op dat het afgelopen jaar bij makelaars aanbod en transacties in alle delen zijn geregistreerd. De indirecte waarde in de vorm van ecosysteemdiensten en natuurlijk kapitaal is relatief hoog als gevolg van het doorsnijdende water en het omringende landelijke gebied.

Gemeente Emmen, bedrijventerrein Bargermeer

Waarde van bedrijventerrein Bargermeer

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 2021-2022: 62
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie: € 208.105
Gemiddelde koopprijs/huurwaardekapitalisatie per m² vloeroppervlak: € 507
Gemiddelde grondwaarde per m² grondoppervlak: € 239

Paris Proof Ranking: 429878 GJ (energiegebruik)/ 183475 GJ (norm) = 2,34 (geel)

De prijzen voor pand en grond zijn relatief laag. Huur/koopprijzen kennen een driepolig patroon, Noordwest, Midden en Zuidoost. De grondwaarden zijn vooral hoog in het Noordwesten en het Zuiden van het bedrijventerrein. De omvang van de vloeroppervlakte (β=0,406), de aanwezigheid van voorzieningen (gemiddelde β=0,277) én de bereikbaarheid per auto en trein (gemiddelde β=0,076) verklaren statistisch significant de prijsverschillen tussen de aangeboden en verkochte/verhuurde panden.