

Logica in locatiepatronen

20 jaar monitoring locatiedynamiek bedrijven

Foto: Gemeente Rotterdam

April 2020

Inhoudsopgave

1.

Monitoring locatiedynamiek:
wat en waarom?

- pagina 3 -

Toelichting op belang van monitoring
locatiedynamiek,
en Database Locatiebeslissingen Nederland

2.

Database Locatiebeslissingen Nederland
(DLN) 2000 t/m 2019

- pagina 6 -

Resultaten van 20 jaar monitoring van
bovenregionale locatiebeslissingen

3.

Verdieping locatiedynamiek en
vestigingsfactoren

- pagina 10 -

Verdieping op zowel bovenregionale als regionale
locatiedynamiek in drie segmenten:
(1) logistiek, (2) productie en research &
development en (3) kantoren

4.

Zeven tips voor
toekomstbestendig
werklocatiebeleid

- pagina 20 -

Zeven praktische handvatten om te werken
aan aantrekkelijke vestigingsmilieus en
toekomstbestendige werklocaties

1. Monitoring locatiedynamiek: wat en waarom?

Stec Groep adviseert overheden en marktpartijen bij gebiedsontwikkeling, locatiekeuze en economische ontwikkeling. Het registreren van locatiedynamiek helpt bij onze advisering. Vandaar dat we de dynamiek al twintig jaar monitoren.

Bovenregionale dynamiek geeft beeld van strategische keuzes en regiovoorkeuren

Nieuwe, grote vestigingen van bedrijven van 'buiten' zijn een belangrijke toevoeging aan de economische structuur van een stad of regio en goed voor het imago. Stec Groep houdt sinds 2000 de Database Locatiebeslissingen Nederland (DLN) bij. Deze registreert de strategische locatiebeslissingen van bedrijven en de achterliggende motieven. Voorkeuren voor regio's worden hiermee goed zichtbaar en er ontstaan bruikbare handvatten voor ruimtelijk-economisch beleid.

Daarnaast ook veel dynamiek 'onder de radar'

Op lokaal niveau en binnen de regio vindt het gros van de dynamiek plaats. Aandacht en voldoende groeimogelijkheden voor bestaande bedrijvigheid worden steeds belangrijker. Sinds eind 2017 registreren we daarom ook de grotere locatiekeuzes binnen de regiogrenzen.

Inzicht in vestigingsfactoren om te werken aan aantrekkelijke, toekomstbestendige werklocaties

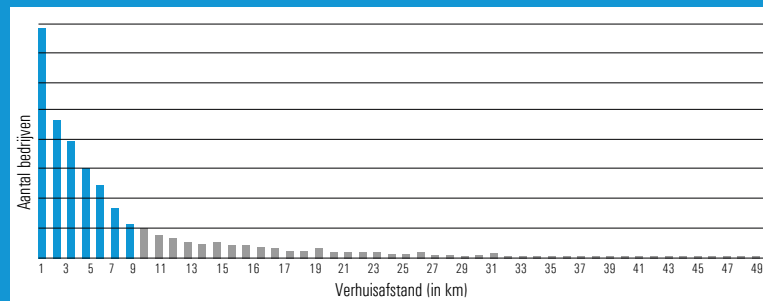
Het systematisch registreren van locatiebeslissingen van bedrijven geeft inzicht in de factoren die hierbij een rol spelen. We maken onderscheid in zogenaamde push- en pullfactoren. Push- oftewel vertrekfactoren zijn redenen voor een bedrijf om een andere of extra vestigingsplaats te kiezen. Pull- oftewel vestigingsfactoren zijn redenen om juist ergens een bedrijf te vestigen. We richten ons in onze monitoring met name op de vestigingsfactoren. Wat maakt een vestigingsplaats aantrekkelijk? Wat zijn doorslaggevende factoren bij een locatiebeslissing? Met deze kennis helpen en stimuleren we onze klanten om te werken aan aantrekkelijke, toekomstbestendige werklocaties en vestigingsmilieus. Onze database is gebaseerd op gedegen en betrouwbaar onderzoek, en een slimme koppeling van data (over onder andere vastgoed, kavel, werkgelegenheid, ontsluiting, arbeidsmarkt en energie).



MARKTREGIO VAN BEDRIJVEN

Bedrijven zijn veelal lokaal verankerd en sterk gebonden aan hun huidige vestigingsplaats. Het grootste deel van de bedrijven kiest bij verplaatsing of uitbreiding voor vestiging binnen de eigen gemeente. Gemiddeld genomen gaat dit om circa 75% van de bedrijven. Dit varieert per gemeente/regio, afhankelijk van de ruimtelijk-economische structuur. Van de bedrijven die voor een andere gemeente kiezen blijft alsnog een groot deel binnen de regio. Gemiddeld vindt zo'n 90% van de locatiedynamiek van bedrijven binnen de regiogrenzen plaats. Deze cijfers worden ondersteund door eerder onderzoek van het CBS (2013) en PBL (2007).

Driekwart van de bedrijven verhuist binnen zeven kilometer. De lokale gebondenheid van bedrijven blijkt ook uit de gemiddelde verhuisafstand. Uit onze monitoring locatiedynamiek blijkt dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven zo'n zeven kilometer is. Circa 75% van alle bedrijven verhuist binnen deze straal.



Voorbeelden bovenregionaal

“Zalando bouwt een van de grootste distributiecentra in Zuid-Holland”
NOS, 4 juli 2019

“Hoofdkantoor KPN naar Rotterdam”
Algemeen Dagblad, 18 april 2016

Bovenregionale locatiedynamiek

- Beperkt deel van de markt
- Nationale tot internationale locatieafweging
- Veelal grootschalig, in banen of in vierkante meter
- Grote directe economische impact
- Veel media-aandacht

Er is een kleine groep bedrijven die niet per se gebonden is aan de huidige vestigingsplaats en/of -gemeente. Het gaat vaak om bedrijven waarvoor de vestigingslocatie moet voldoen aan specifieke eisen. Denk daarbij aan aspecten als bereikbaarheid, ruimte en/of personeel. Voor dit soort bedrijven is de specifieke propositie van de locatie van primair belang voor hun (bedrijfs-economisch) functioneren. De binding aan de huidige locatie speelt daardoor een minder prominente rol bij de locatiebeslissing.

Voorbeelden regionaal

“Hordijk Verpakkingen breidt uit aan de Daalderweg”
Zaanstad.Nieuws.nl, 20 augustus 2019

“Online drukker Simian Westerbroek breidt fors uit”
Dagblad van het Noorden, 1 juni 2018

“Van Raam koopt kavel op de Hofskamp in Varsseveld”
Oude IJsselstreek Vizier, 29 juni 2017

Regionale locatiedynamiek

- Gros van de locatiedynamiek
- Lokale tot regionale locatieafweging
- Veelal klein tot middelgroot, incidenteel grootschalig
- Van groot belang voor leefbaarheid, en lokale en regionale economie
- ‘Onder de radar’

Daarnaast is er een grote groep bedrijven (voornamelijk mkb) dat veelal een klein zoekgebied en verhuisradius heeft. Deze bestaat voornamelijk uit lokale ondernemers die een sterke binding hebben met de stad/plaats waar zij gevestigd zijn. Bijvoorbeeld doordat de eigenaar er zelf woonachtig is, doordat personeel veelal uit de directe omgeving komt of belangrijke leveranciers en partners in de nabijheid zijn gevestigd, of doordat het bedrijf een relatief kleine (lokale tot regionale) afzetmarkt heeft.

Vijf typen locatiebeslissingen

We onderscheiden vijf typen locatiebeslissingen:



Uitgangspunten bovenregionale locatiebeslissingen

Voor de registratie van bovenregionale, strategische locatiekeuzes hanteren we de volgende criteria:

1. Een verplaatsing over meer dan **25 kilometer**.



2. Met de verplaatsing zijn meer dan **50 arbeidsplaatsen** gemoeid (bij uiteindelijke omvang).



3. Het gaat om aankondigingen van bedrijven.



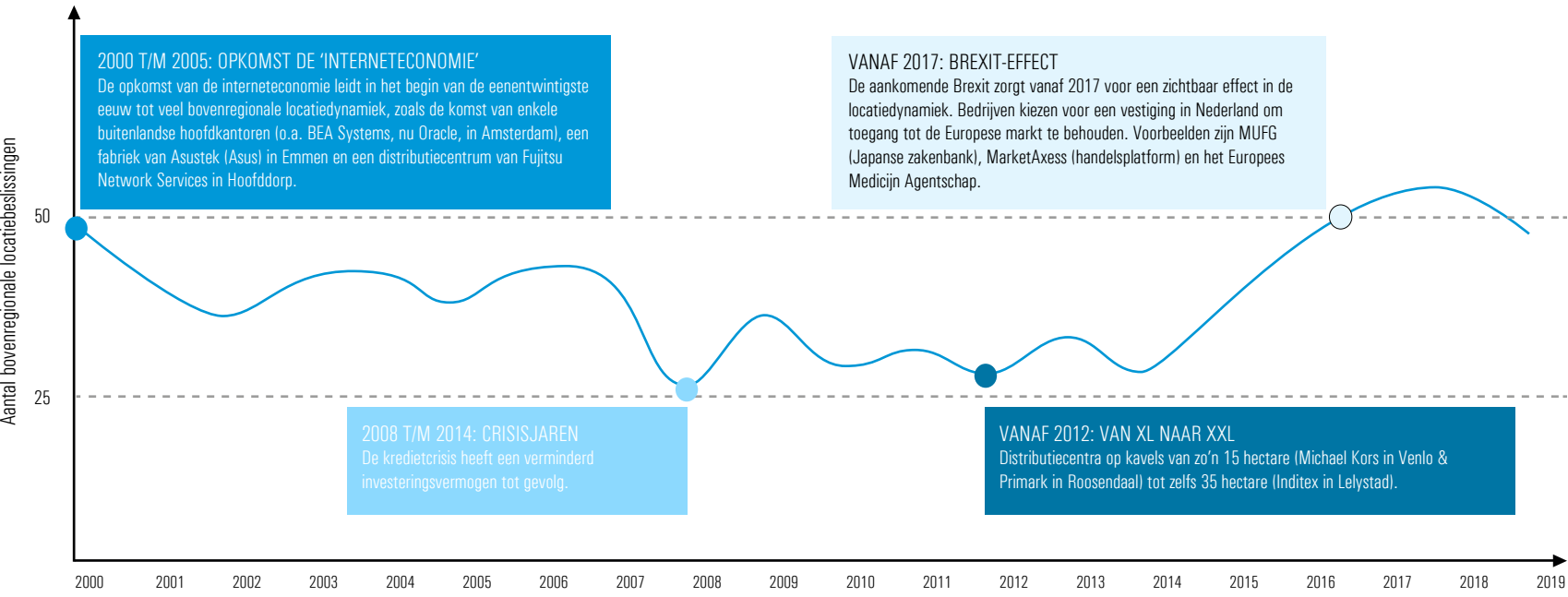
4. Uitgesloten zijn bedrijven en instellingen in de sectoren retail en toerisme, maar ook non-profitorganisaties zoals ziekenhuizen en overheidsinstanties.

2. DLN 2000 t/m 2019

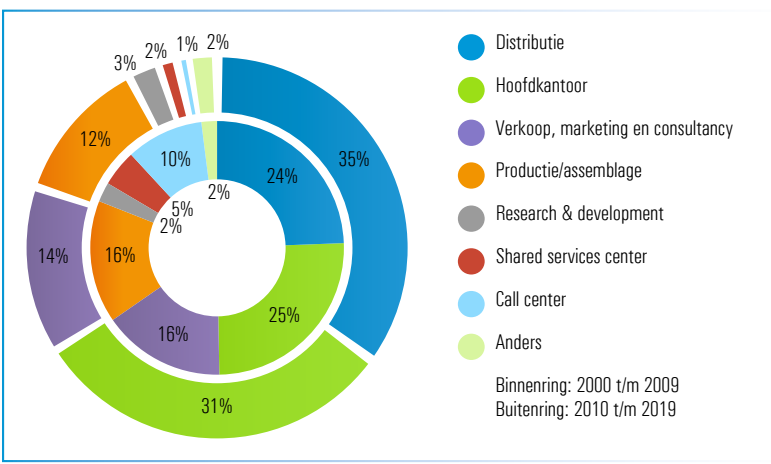
Tijdelijk bovenregionale locatiebeslissingen

Ieder jaar registreren we zo'n 25 tot 50 grote bovenregionale locatiebeslissingen. In aantal is de bovenregionale verhuisdynamiek dus slechts een beperkt deel van de totale dynamiek op de bedrijfsruimte- en kantorenmarkt in Nederland. Wel is de directe economische impact vaak groot. Het gaat jaarlijks om 5.000 tot 12.000 banen. Gemiddeld genomen is circa 40% hiervan daadwerkelijk nieuwe werkgelegenheid voor Nederland (door het openen van een eerste vestiging, extra vestigingen of uitbreidingen). Het gros van de beslissingen zijn distributiecentra (30%) en hoofdkantoren (28%). Daarna volgen productievevestigingen en verkoopkantoren.

Aantal locatiebeslissingen 2000 t/m 2019



Aantal locatiebeslissingen naar activiteit en periode

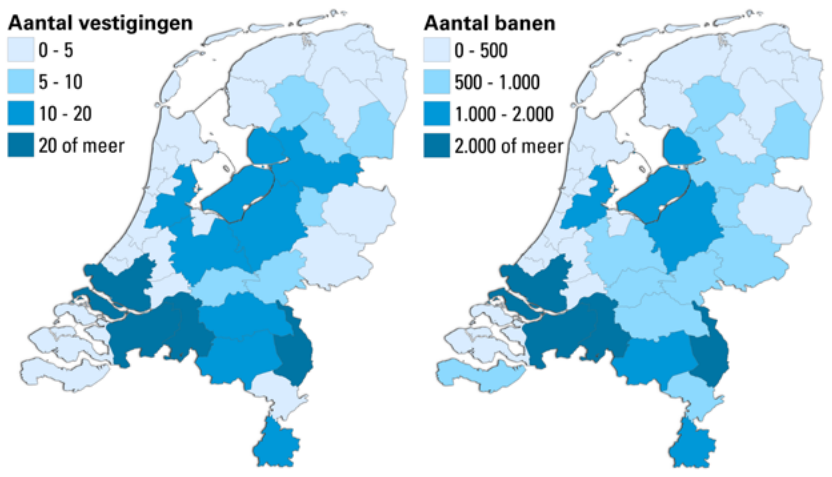
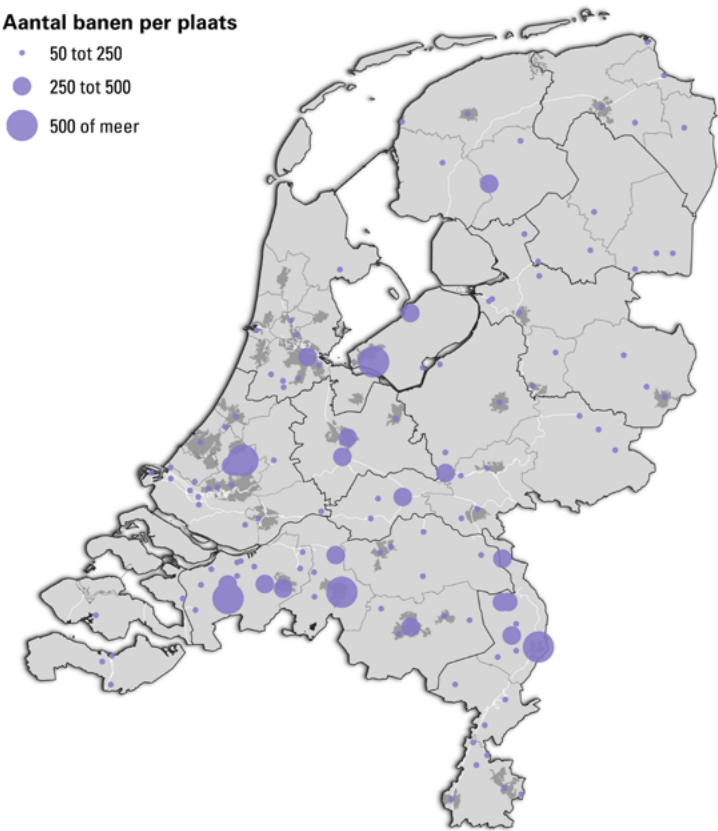




Totaalbeeld 20 jaar bovenregionale locatiedynamiek

Bedrijfsruimtemarkt

Wat maakt Nederland interessant voor bedrijfsruimtegebruikers? Nederland is een van de meest prominente **toegangspoorten** tot Europa. De havens van Rotterdam en Antwerpen en een fijnmazig netwerk met multimodale **achterlandverbindingen** dragen bij aan een uitstekende logistieke propositie. Productiebedrijven zijn vaker gericht op een specifiek cluster of propositie (denk aan Chemelot in Geleen). Ook de Nederlandse wetgeving en **belastingregelingen** zijn belangrijke pullfactoren voor buitenlandse bedrijven.



Top 3 regio's

#	2000 t/m 2009	2010 t/m 2019
1	West-Brabant	Noord-Limburg
2	Groot-Rijnmond	West-Brabant
3	Noord-Limburg	Midden-Brabant

Top 3 locatiefactoren regio/stad

#	2000 t/m 2009	2010 t/m 2019
1	Bereikbaarheid	Bereikbaarheid
2	Geografische ligging	Geografische ligging
3	Aanwezigheid toeleveranciers	Arbeidsmarkt

Top 3 locatiefactoren bedrijfslocatie

#	2000 t/m 2009	2010 t/m 2019
1	Uitbreidingsmogelijkheden	Uitbreidingsmogelijkheden
2	Prijs-kwaliteitsverhouding	Beschikbaarheid bedrijfsruimte
3	Uitstraling bedrijfsomgeving	Uitstraling bedrijfsomgeving

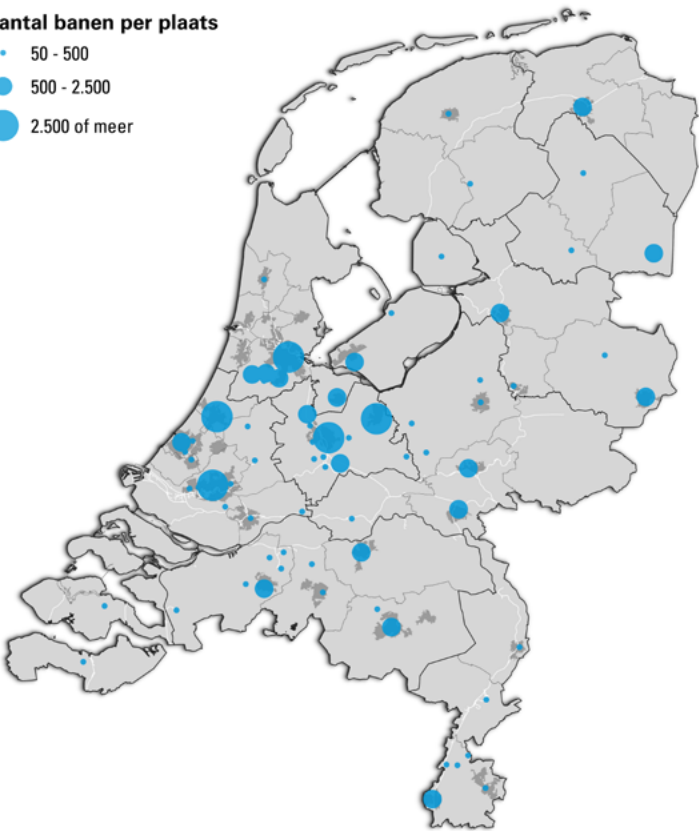


Totaalbeeld 20 jaar bovenregionale locatiedynamiek

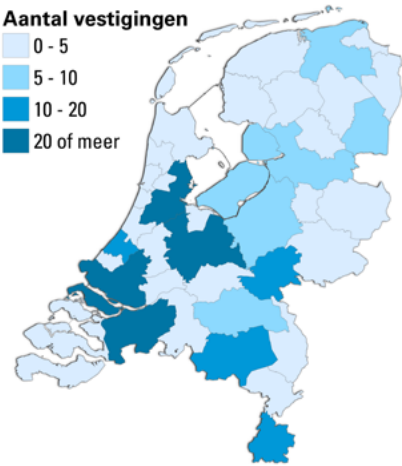
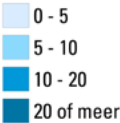
Kantorenmarkt

Wat maakt Nederland interessant voor kantoorruimtegebruikers? Een veelgenoemd argument is de algehele **kwaliteit van leven** in Nederlandse steden. In de strijd om talent zoeken internationale bedrijven een stad met een aantrekkelijk woonklimaat. Ook de **taalvaardigheid**, **kennis** en het **opleidingsniveau** van werknemers spelen een belangrijke rol. Wetgeving en belastingregelingen zorgen tot slot voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor internationale hoofdkantoren.

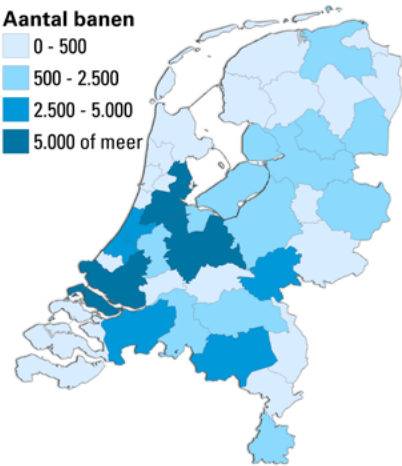
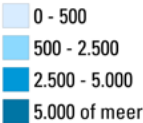
Aantal banen per plaats



Aantal vestigingen



Aantal banen



Top 3 regio's

#	2000 t/m 2009	2010 t/m 2019
1	Groot-Amsterdam	Groot-Amsterdam
2	Utrecht	Utrecht
3	West-Brabant	Groot-Rijnmond

Top 3 locatiefactoren regio/stad

#	2000 t/m 2009	2010 t/m 2019
1	Ligging en bereikbaarheid	Ligging en bereikbaarheid
2	Imago	Gunstige arbeidsmarkt
3	Gunstige arbeidsmarkt	Woon-werkklimaat

Top 3 locatiefactoren bedrijfslocatie

#	2000 t/m 2009	2010 t/m 2019
1	Uitstraling	OV-bereikbaarheid
2	Prijs-kwaliteit	Uitstraling
3	Faciliteiten (ICT, et cetera)	Duurzaamheid

Interregionale dynamiek



Bedrijfsruimtemarkt

Richting: van dun naar dik

- Enige dynamiek
- Bovengemiddelde dynamiek
- Sterke dynamiek



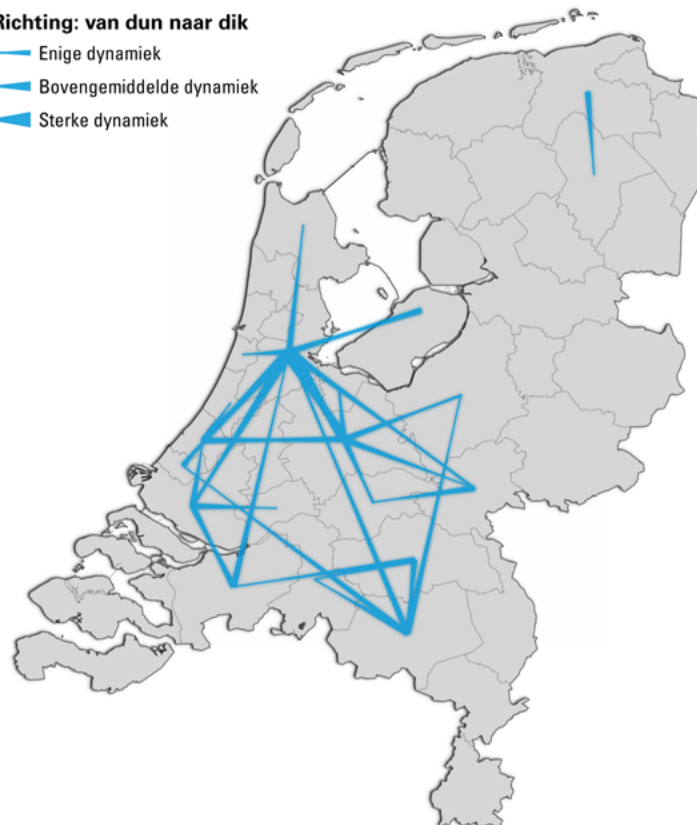
In de bedrijfsruimtemarkt speelt **ruimtedruk** een belangrijke rol. **Verstedelijking** en het gevecht om ruimte zorgen voor een trek van extensievere bedrijvigheid (logistiek, grootschalige productie) naar regio's met voldoende ruimte, zoals Flevoland en West-Brabant.



Kantorenmarkt

Richting: van dun naar dik

- Enige dynamiek
- Bovengemiddelde dynamiek
- Sterke dynamiek



Op de kantorenmarkt is een **concentratiebeweging** naar de kernsteden zichtbaar. In toenemende mate zijn dit de steden waar de vraag naar kantoorruimte zich voordoet. De strijd om talent, kwaliteit van leven en uitstekende OV-verbindingen spelen een belangrijke rol. De **tweekoppigheid** neemt in de komende jaren verder toe.

3. Verdieping locatiedynamiek en vestigingsfactoren van:

(1)
Logistiek



Rhenus Logistics - Tilburg

(2)
Productie en
research & development



Can Pack - Helmond

(3)
Kantoren



Rotterdam Central District



Picnic - Utrecht



Danone Nutricia - Haps



De Nieuwe Stad Amersfoort



PostNL - Dordrecht



Pan Oston - Raalte



Houthavens Amsterdam

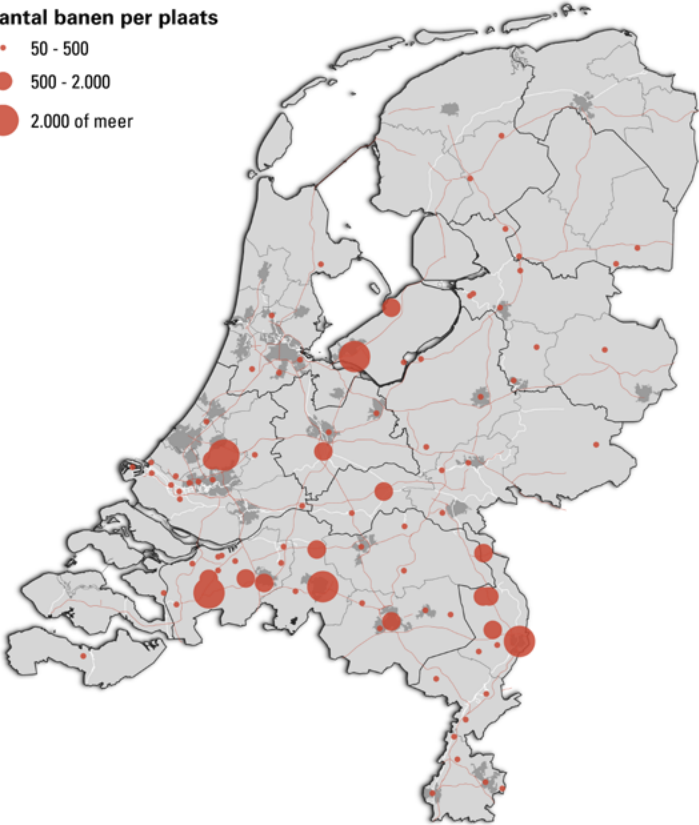
Logistiek



Bovenregionale locatiebeslissingen 2000 t/m 2019

Aantal banen per plaats

- 50 - 500
- 500 - 2.000
- 2.000 of meer



Venlo, Tilburg, Moerdijk en Roosendaal aan kop

In de afgelopen 20 jaar waren er vier plaatsen die meer dan tien bovenregionale vestigers aanrokken: Venlo, Tilburg, Roosendaal en Moerdijk. Dit zijn ook de regio's die in de afgelopen jaren de top 3 van de logistieke hotspots domineerden. De strategische ligging tussen Rotterdam-Antwerpen en het Duitse achterland speelt hierbij een belangrijke rol. Sterke uitdagers van deze 'traditionele' hotspots voor het aantrekken van bovenregionale dynamiek zijn onder meer Tiel (Rivierenland), Bleiswijk (A12-zone) en Almere-Lelystad.

Belangrijkste trends in locatiekeuzes en ruimtevraag



Blijvende dynamiek en ruimtevraag in 'traditionele' hotspots



Opkomst nieuwe hotspots vanwege toename vraag en beperkt aanbod



Groei stadsdistributie: kleinere transacties nabij stedelijke centra

Bovenregionale locatiekeuzes: Top 5 vestigingslocaties logistiek

#	2000 t/m 2009	2010 t/m 2019
1	Haven Moerdijk	Trade Port - Venlo
2	Vossenbergh - Tilburg	Borchwerf - Roosendaal
3	Borchwerf - Roosendaal	GDC Acht - Eindhoven
4	Sallandsekant - Almere	Prisma - Bleiswijk
5	Smakterheide - Venray	Het Klooster - Nieuwegein

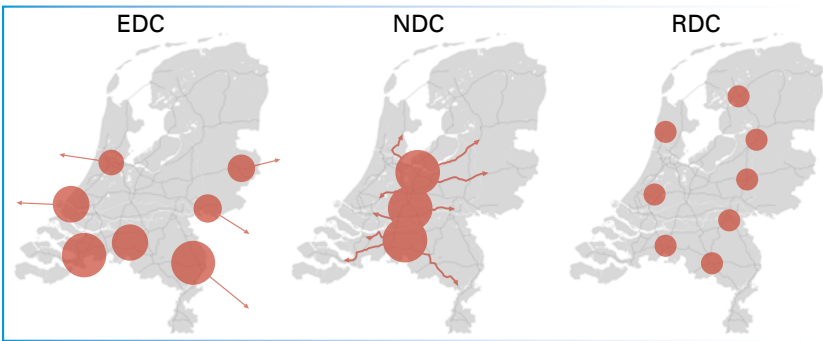
CASE: BORCHWERF HOTSPOT VOOR BOVENREGIONALE LOCATIEKEUZES

Bedrijventerrein Borchwerf in Roosendaal/Oud Gastel is over de afgelopen 20 jaar een stabiele factor als vestigingsplaats voor bovenregionale locatiedynamiek. Op onderstaande afbeelding ziet u een deel van het terrein, met enkele bovenregionale vestigers.



Marktoriëntatie logistieke bedrijven sturend in regiovoorkeur

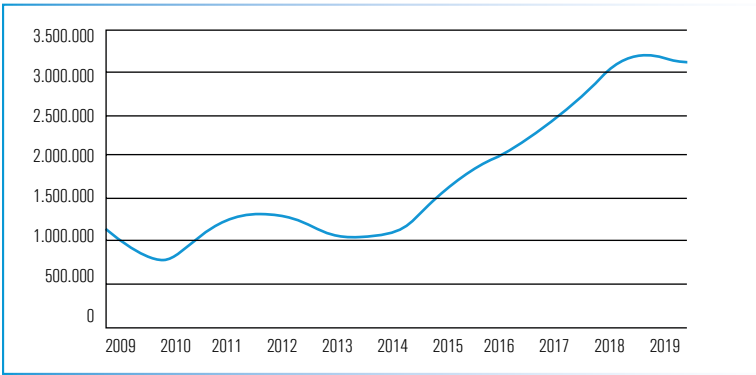
Binnen Nederland is een duidelijk beeld te herkennen in regiovoorkeuren van logistieke bedrijven met een bepaalde marktoriëntatie. Deze oriëntatie hangt samen met de functie van het distributiecentrum. Waar moeten de opgeslagen spullen naar toe? In de basis gaat het om een (Noordwest-)Europese, nationale (Benelux) of regionale oriëntatie.



Logistieke vraag fors toegenomen

De jaarlijkse vraag (opname) naar logistiek vastgoed ligt in Nederland grofweg tussen één en drie miljoen vierkante meter per jaar. Landelijk is ongeveer de helft van de jaarlijkse vraag afkomstig van het segment groter dan 20.000 m² pand (> 5 hectare kavel).

Vraag naar logistiek vastgoed in Nederland in vierkante meter

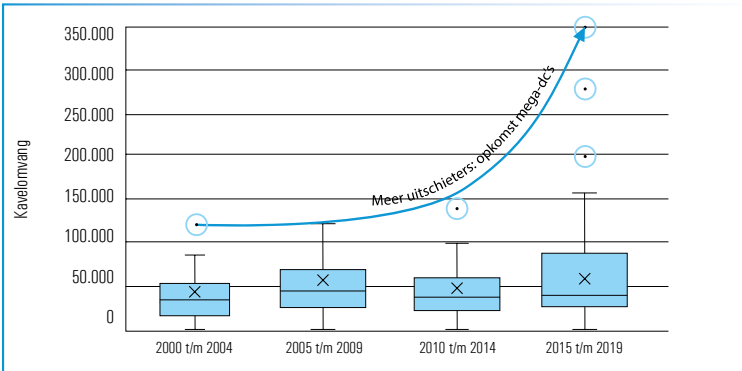


XXL-trend: mega dc's nemen laatste vijf jaar een vlucht

Over de afgelopen 20 jaar is de omvang van het gemiddelde distributiecentrum niet heel sterk gewijzigd, zie ook onderstaand figuur. Wel zien we vooral in de laatste vijf jaar de opkomst van mega dc's. Het gaat om een handvol ontwikkelingen waar een enorme schaa sprong wordt gemaakt. Drijvende krachten achter de XXL-trend zijn:

- 1. Groei e-commerce en omnichannel oplossingen.
- 2. Consolidatie van distributiecentra/samenvoeging van activiteiten.
- 3. Risicoreductie leidt tot campusontwikkeling van logistiek dienstverleners.
- 4. Volumegroei als gevolg van groei economie.

Kavelomvang bovenregionale locatiekeuzes logistiek, verdeeld naar vijfjaarsperiodes



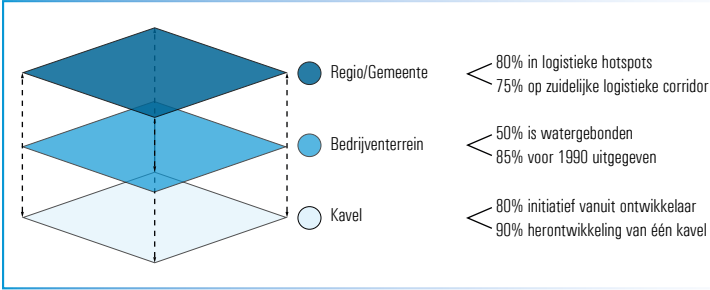
BOXPLOT KAVELOMVANG: MEER UITSCHIETERS AAN DE BOVENKANT

Bovenstaande grafiek geeft, per vijfjaarsperiode, de statistische verdeling weer van de kavelomvang van logistieke eindgebruikers uit DLN. Zichtbaar is dat de gemiddelde waarde (in de grafiek weergegeven met een kruis) door de tijd heen niet heel sterk is gewijzigd. In de eerste 15 jaar bleef deze zo rond de 50.000 m²; in de laatste vijf jaar steeg deze naar ruim 60.000 m². Wat vooral opvalt is dat de uitschieters aan de bovenkant (de stippen) zijn toegenomen. De ontwikkeling van het distributiecentrum van Inditex in Lelystad op een kavel van 35 hectare is het maximum.

Brownfieldherontwikkelingen steeds meer in trek

Veel nieuwe logistieke panden worden gebouwd op maagdelijke grond. Dit zijn nieuwe bedrijfskavels aan de rand van de stad, goed ontsloten en vrij van ingewikkelde procedures; de zogenaamde greenfields. Op basis van onze monitoring blijkt dat jaarlijks circa 10% van de transacties in een bestaand pand landt, 20% een brownfieldherontwikkeling is en dus 70% nieuwbouw is op een greenfield.

Kenmerken succesvolle brownfieldherontwikkelingen op drie schaalniveaus

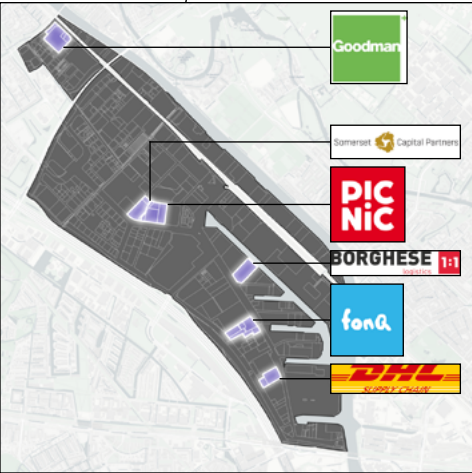
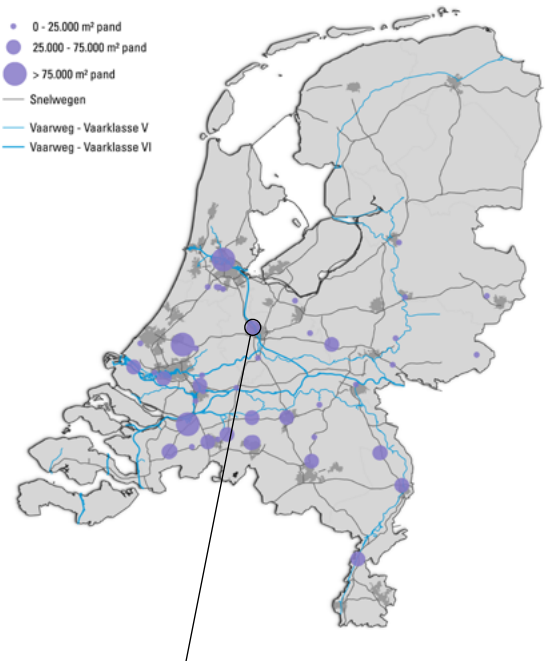


Stec Groep juicht de extra aandacht voor bestaande bedrijventerreinen toe. Hierbij speelt de ligging van die terreinen op uitstekende plekken, nabij de stad (dicht bij personeel), aan het water (bijdrage duurzaamheidsdoelstellingen) en met een infrastructuur die al grotendeels op orde is een belangrijke rol. De markt (ontwikkelaars, beleggers, maar ook eindgebruikers) richt zijn vizier steeds meer op herontwikkelingsplekken. We denken dat er meer mogelijkheden en kansen zijn dan er nu benut worden. We constateren dat nu het laaghangend fruit geplukt wordt, namelijk één partij uitkopen, saneren en herontwikkelen. Waar het complexer wordt (meerdere partijen die verworven moeten worden, of strategisch gedrag van zittende vastgoedpartijen) ontbreekt vaak de doorzettingskracht om tot meer herontwikkeling te komen.

Verwachting: 40-50% logistieke vraag faciliteren in brownfields

Ons beeld is dat tot circa 40 tot 50% van de jaarlijkse vraag naar logistiek vastgoed in de bestaande voorraad te faciliteren is als alle stakeholders in staat zijn om energie en investeringen bij elkaar te brengen. Dit vraagt dan wel om een andere houding en ander gedrag. En mogelijk ook om meer incentives om de markt te stimuleren tot herontwikkeling.

Brownfieldherontwikkelingen Nederland 2018 en 2019



LAGE WEIDE IN UTRECHT

Op bedrijventerrein Lage Weide in Utrecht vonden de laatste jaren diverse brownfieldherontwikkelingen plaats. Dat is mede te danken aan de randvoorwaarden die hier aanwezig zijn: goede ligging ten opzichte van de stad, uitstekende bereikbaarheid (ook via water), marktdruk, schaarste aan greenfields en beschikbaarheid diverse verouderde panden en kavels.

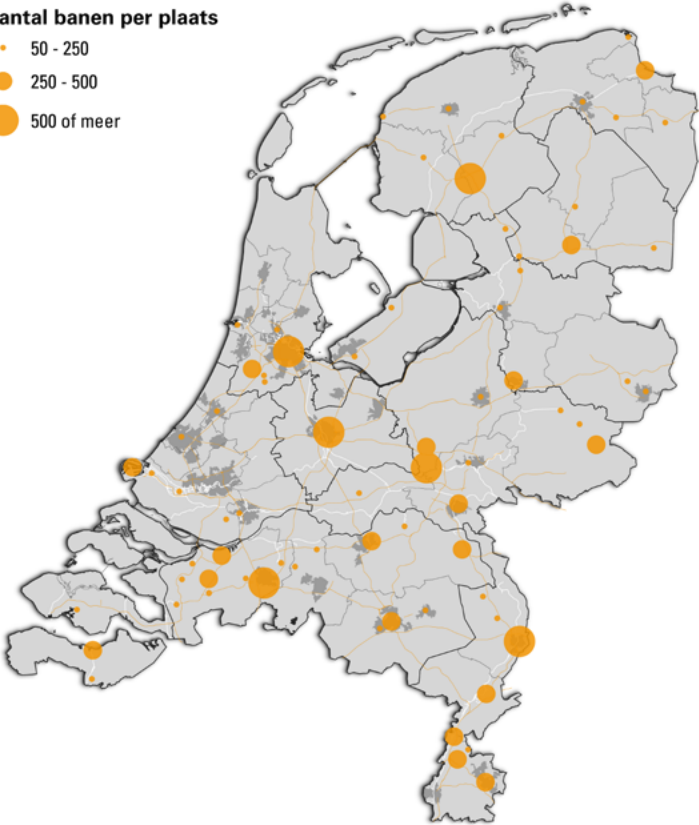
Productie en research & development



Bovenregionale locatiebeslissingen 2000 t/m 2019

Aantal banen per plaats

- 50 - 250
- 250 - 500
- 500 of meer



Belangrijkste trends in locatiekeuzes en ruimtevraag



Smart industry zorgt voor groeiende behoefte aan clustering en locaties in/bij stedelijke gebieden



Blijvende vraag naar multimodale locaties met ruime gebruiksmogelijkheden, o.a. vanuit circulaire activiteiten



Veel regionale dynamiek en uitbreidingen op bestaande locaties, vanwege hoge kapitaalintensiteit

Dé industrie bestaat niet

In verschijningsvorm en ruimtevraag is de industrie de meest heterogene sector. In eerder landelijk onderzoek (*klik hier*) naar het ruimtegebruik van de industrie concludeerden we dan ook dat dé industrie niet bestaat. We zien in de locatiedynamiek van de industrie een grote verscheidenheid aan type locaties en verschijningsvormen.

 NTS Group – Novio Tech Campus Nijmegen Ontwikkeling en productie van opto-lmechatronica voor machinebouwers	 Chaincraft – Westelijk havengebied Amsterdam Demonstratiefabriek - omzetten organische afvalstoffen in vetzuren (biobased)	 HALIX – Leiden Bio Science Park Productie van eiwit gerelateerde producten (farmaceutisch)
 Bosch Beton – Harselaar Barneveld Productie beton (keerwanden)	 Nobels – Bulb Trade Park Noordwijkerhout Productie van machines voor de tuinbouw	 Feadship/Royal van Lent – Amsterdam Productie van superjachten (jachtbouw)

ROBOTISERING EN DIGITALISERING: VIA CLUSTERING WERKEN AAN OPEN INNOVATIE

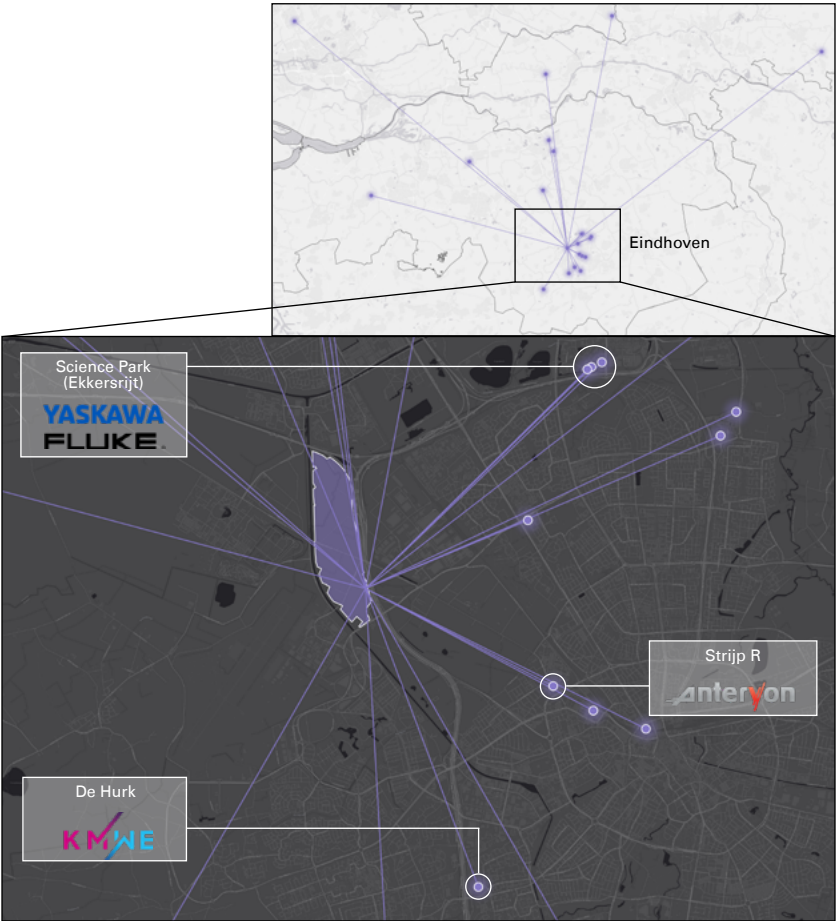
Robotisering en digitalisering zijn voor steeds meer productiebedrijven geen keuze, maar absolute noodzaak om competitief te zijn en om de productiviteit te verhogen. Inmiddels gebruikt zo'n 30% van de industriebedrijven robots (CBS, 2019). Uit eerder landelijk onderzoek van Stec Groep ([klik hier](#)) bleek dat 30% van de bedrijven verwacht meer ruimte nodig te hebben vanwege robotisering en automatisering. De ontwikkelingen in smart industry werken ook door op locatiekeuzes van bedrijven. Er is een toenemende behoefte aan clustering en het delen van faciliteiten, en vestiging in innovatieve werkmilieus in stedelijke gebieden.

- **Open innovatie**
Gemene deler in de locatiekeuze is dat bedrijven hier profiteren van elkaars aanwezigheid en kennis en het delen van hoogwaardige faciliteiten. Dit is een absoluut unieke selling point voor dit type bedrijvigheid op nationaal en zelfs internationaal schaalniveau. Bovendien wordt dit open karakter bewaakt door een strenge selectie aan de voorkant door alleen bedrijven en organisaties toe te laten die bijdragen aan het concept.

Brainport Industries Campus: werklocatie van de toekomst

Sprekend voorbeeld van de 'nieuwe' ruimtevraag is Brainport Industries Campus (BIC) in Eindhoven. Deze campus is ontstaan uit de samenwerking tussen ontwikkelaar, overheid en hightechbedrijven. Launching customer was KMWE, toeleverancier voor de hightechmachinebouw. De ontwikkeling van de eerste fase is zo'n succes dat de voorbereiding op de tweede fase al is gestart. We gaan in op de reikwijdte, het type bedrijven en het open karakter van BIC.

- **Reikwijdte**
Allereerst valt de reikwijdte van deze ontwikkeling op. BIC heeft een bovenregionale aantrekkingskracht. Zo hebben bedrijven uit bijvoorbeeld de Achterhoek, Zuid-Holland en West-Brabant gekozen voor een (extra) vestiging op BIC. Bij bedrijven van buiten de regio gaat het veelal om het openen van een extra vestiging, bijvoorbeeld om deel te nemen in een field lab, een testlocatie of 'showroom' te openen, of een klein team van engineers te plaatsen in een innovatieve werkomgeving. Steeds meer dringt de overtuiging door dat bedrijven innovatie en concurrentiekracht het beste kunnen bereiken door samenwerking in de productieketen op te zoeken.
- **Type bedrijven**
Op BIC is een breed palet aan bedrijven gevestigd, van eerstelijns- tot tweedelijns-toeleveranciers, maar ook onderwijs en dienstverleners als advocaten (die zich hier bijvoorbeeld bezighouden met patenten). Allen hebben een rol in de gehele keten van het hightechcluster in en rondom Eindhoven.



Ceratec uit Geldermalsen:

“We openen begin volgend jaar een kantoor op de nieuwe Brainport Industries Campus. Om kennis te delen, producten te ontwikkelen. Het voordeel van een vestiging daar: dan zitten we dicht bij een aantal grote afnemers, midden in de Brainport-regio. Dat is altijd gemakkelijk.”

Bron: Link Magazine, 30 oktober 2018

K3D (Kaak Group) uit Terborg:

“BIC geeft ons ook toegang tot het onderwijsnetwerk (...). De interactie tussen docenten en het bedrijfsleven is van wezenlijk belang om ook de toekomstige generatie aangesloten te houden bij de behoefte van de markt.”

Bron: SDK Vastgoed, 5 juni 2019

Siemens PLM Software uit Den Bosch:

“De BIC-omgeving is voor ons precies wat we zoeken. We komen met onze software-oplossingen midden in de hightech maakindustrie. De grote en kleine partijen die hier al gevestigd zijn, zijn ideale samenwerkingspartners voor ons. Daarnaast verwacht ik dat wij ook de andere BIC-bewoners veel te bieden hebben. Onze showrooms en ontmoetingsruimten zullen daarbij zeker van pas komen. Innovatie en digitalisering zijn voor ons meer dan een zakelijk concept: dit is waar we in geloven en waar we goed in zijn. Daar kan onze omgeving van meeprofitieren.”

Bron: Brainport Industries Campus, 15 maart 2019

Fluke uit Son:

“De manier waarop BIC nu al de wisselwerking laat zien tussen het bedrijfsleven, de opleiders en de studenten is enorm inspirerend. Ik verwacht dat wij heel veel voordeel zullen hebben door onderdeel te worden van die werkomgeving. Daarnaast biedt BIC faciliteiten die aan de laatste voorwaarden voldoen en dankzij het modulaire bouwconcept zijn vrijwel alle opties van huisvesting te realiseren.”

Bron: SDK Vastgoed, 17 december 2019

Circulaire economie vraagt extra ruimte en ruime mogelijkheden

De omslag van een lineaire naar een circulaire economie staat hoog op de politieke duurzaamheidsagenda. Het sluiten van kringlopen staat hierin centraal. Producten, materialen en grondstoffen behouden op die manier zo lang mogelijk hun waarde. Dat kan door producten slim in te zamelen, te delen, hergebruiken, reviseren of te recyclen. En bovenal: door deze circulair te ontwerpen en te bouwen. Deels gaat het om het anders inrichten van bestaande productieprocessen, maar we zien ook dat de circulaire economie tot extra of nieuwe activiteiten leidt. Uit de recente locatiedynamiek destilleren we een tweetal cruciale locatiefactoren:

- **Voldoende fysieke en milieuruimte:** inzameling, reviseren en recyclen kunnen hinder veroorzaken voor de omgeving (denk aan geur, stof en geluid). Het belang van ruimte voor activiteiten in hogere milieucategorieën neemt toe als spil van de circulaire economie.
- **Multimodaal ontsloten locaties:** bereikbaarheid over de weg blijft belangrijk, maar het belang van multi- en synchromodale oplossingen neemt verder toe. Voor segmenten als kunststoffen (bijvoorbeeld recycling van plastics), agrifood (bijvoorbeeld biovergisting), consumptiegoederen (bijvoorbeeld autobanden, kartons) en bouwlogistiek is vervoer over water een reëel alternatief.

Morssinkhof Rymoplast Heereveen

Morssinkhof heeft een fabriek gebouwd voor kunststofrecycling. De fabriek is gerealiseerd naast de kunststofsorteerinstallatie van Omrin, HVC en Midwaste. Het gesorteerde kunststof wordt door Morssinkhof verwerkt tot secundaire grondstof. De nieuwe fabriek kwam mede van de grond door een investering van IKEA.



Gebruiksmogelijkheden kavel
Maximale milieucategorie: 4
Maximale bouwhoogte: 15 meter
Multimodaal ontsloten: Ja (terrein)

Mitsubishi Materials Corp Moerdijk

Mitsubishi heeft in 2018 in de haven van Moerdijk een recyclefabriek voor printplaten en andere onderdelen van afgedankte elektronische apparaten in gebruik genomen. Hier worden de onderdelen ingezameld en geïnspecteerd, voordat ze in Japan worden omgesmolten om bruikbare metalen te winnen.



Gebruiksmogelijkheden kavel
Maximale milieucategorie: 5/6
Maximale bouwhoogte: 120 meter
Multimodaal ontsloten: Ja (terrein)

Ioniqa Technologies Geleen

De Eindhovense start-up Ioniqa koos voor het Chemelotterrein voor haar eerste zogenaamde PET-upcycling fabriek. De installatie vewerkt producten met PET-plastics (zoals flessen) tot pure PET-grondstoffen voor voedselverpakkingen. Eerder experimenteerde het bedrijf met de techniek in Rotterdam-Botlek.



Gebruiksmogelijkheden kavel
Maximale milieucategorie: 5
Maximale bouwhoogte: 60 meter
Multimodaal ontsloten: Nee

Duynie Ingredients Katwijk (Cuijk)

Duynie, fabrikant van diervoeding, heeft in de haven van Katwijk een nieuwe fabriek gebouwd. De fabriek draait volledig op de groene stroom en restwarmte van de naastgelegen BioEnergie Centrale Cuijk. De activiteiten vallen onder de biobased economy doordat restafval uit de levensmiddelenindustrie (zoals bietenpulp) als grondstof wordt gebruikt.



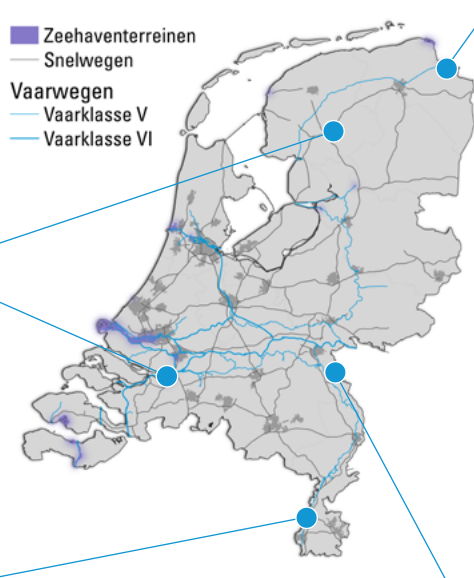
Gebruiksmogelijkheden kavel
Maximale milieucategorie: 4,2
Maximale bouwhoogte: 20 meter
Multimodaal ontsloten: Ja (terrein)

Purified Metal Company Delfzijl

PMC bouwt in Farmsum hun eerste metaalrecyclingsfabriek. Hier wordt vervuild staalschroot gerecycled tot grondstof voor de staalindustrie. De fabriek werd mede mogelijk gemaakt met subsidie van de provincie.



Gebruiksmogelijkheden kavel
Maximale milieucategorie: 5,3
Maximale bouwhoogte: 50 meter
Multimodaal ontsloten: Ja (terrein)



Legend:
Zeehaventerreinen
Snelwegen
Vaarwegen
Vaarklasse V
Vaarklasse VI

Kantoren



Bovenregionale locatiebeslissingen 2000 t/m 2019

Aantal vestigingen per COROP naar type

- Hoofdkantoor
- Verkoop, marketing & consultancy
- Call center
- Shared services center



Belangrijkste trends in locatiekeuze en ruimtevraag



Tweekoppigheid: op landelijk, regionaal én stadsniveau



Kwaliteit van leven belangrijker in locatiekeuze: behoefte aan multifunctionele gebieden



Sterke opkomst flexconcepten: behoefte aan voorzieningen en flexibiliteit

Vraag naar dynamische gemengde gebieden met uitstekende OV-bereikbaarheid

De behoefte aan kantoorruimte verandert van traditioneel naar een nieuw type omgeving, gebouwen en (flex)concepten. Kantoorhoudende organisaties denken steeds meer na over hun locatievoorkeur. Zij zijn steeds bewuster bezig met het welzijn van werknemers. De manier van werken verandert ook. Niet meer van negen tot vijf achter een scherm. Daarmee wijzigt ook de functie van een kantoor, veel meer gericht op ontmoeten. Maar ook technologische ontwikkelingen en gelimiteerde tijd (en daarmee voorkeur voor mix van functies en ontzorging) spelen een rol. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime arbeidsmarkt en een goed leefklimaat voor werknemers zijn steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers. De voorkeur van eindgebruikers voor sterke OV-knooppuntlocaties met een mix van wonen, werken en voorzieningen neemt daardoor toe. In de afgelopen jaren nam het marktaandeel van OV-knooppuntlocaties binnen de totale opname al toe.

Marktaandeel OV-knooppuntlocaties in totale opname kantorenmarkt

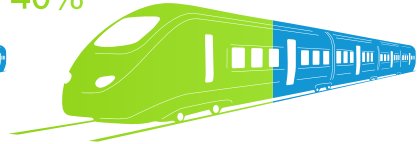
2012 t/m 2015

25%



2016 t/m 2019

40%



Recente voorbeelden verplaatsingen naar OV-locaties

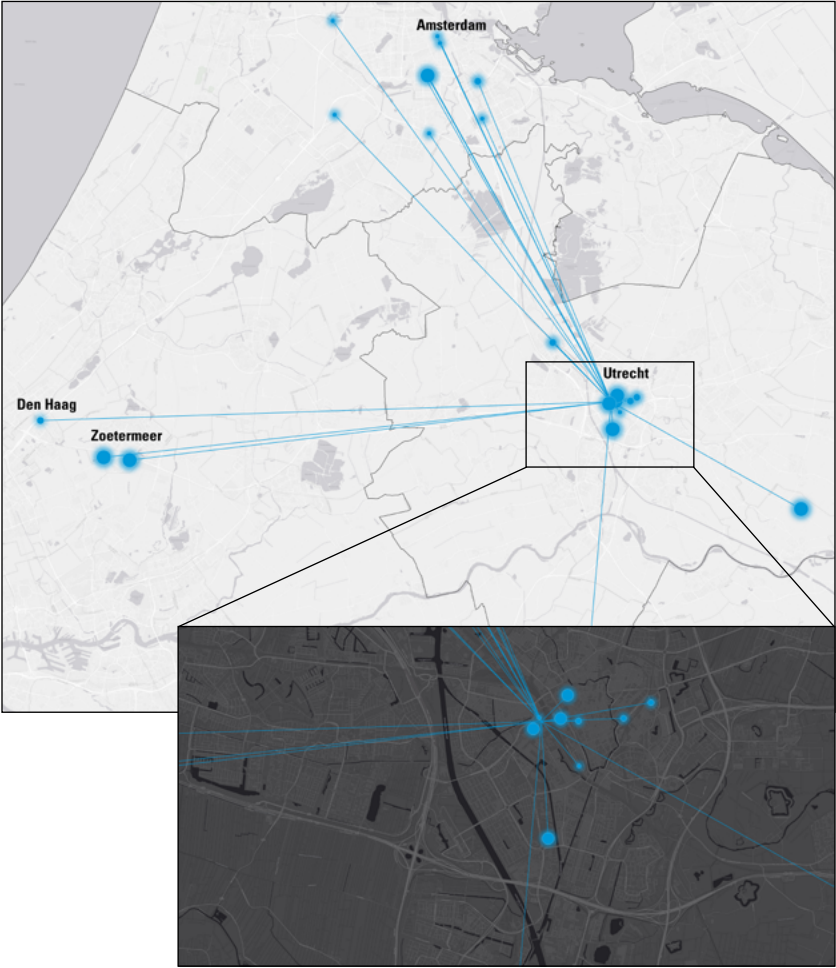
Bedrijf	Herkomstlocatie	Type herkomstlocatie	Vestigingsplaats	Omvang in m²
Natuurmonumenten	Buitenplaats Schaep en Burgh, 's-Graveland	Overig (landgoed)	Station Amersfoort Centraal	3.900
GlaxoSmithKline	Huis ter Heideweg, Zeist	Snelweglocatie	Station Amersfoort Centraal	2.100
TVM Verzekeringen	Van Limburg Stiriumstraat, Hooγεveen	Uitvalsweg / snelweglocatie	Station Hooγεveen	n.n.b.
Hoogteweg	Kronenburg-Zuid, Arnhem	Snelweglocatie	Station Arnhem Centraal	4.150
Vodafone	Esp, Eindhoven	Snelweglocatie / bedrijventerrein	Station Eindhoven Centraal	7.000
Heineken	Barre Polder, Zoeterwoude	Provinciale weg / bedrijventerrein	Station Leiden Centraal	4.000
ANP	Plaspoeipolder, Rijswijk	Snelweglocatie / bedrijventerrein	Beatrixkwartier, Station Den Haag Centraal	2.000
Arcadis	Brainpark, Rotterdam	Snelweglocatie	Station Rotterdam Centraal	3.000
Aalberts Industries	Landgoed Sandenburg, Langbroek	Overig (landgoed)	Station Utrecht Centraal	1.500

Verschiedende grote bedrijven kozen de afgelopen jaren voor verplaatsing van een ‘auto’-locatie naar een OV-knooppuntlocatie. Heineken verplaatst de nationale commerciële organisatie vanaf de brouwerij in Zoeterwoude naar het station in Leiden. Algemeen directeur Pascal Gilet: *“Zo zitten we in een zeer levendig deel van de stad te midden van onze consumenten en klanten. Daarnaast voldoet het pand dankzij deze locatie direct aan een van onze andere belangrijkste eisen: om goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer.”*¹

Diverse grote steden werken aan het toevoegen van kantoorometers op de beste OV-knooppuntlocaties. In Utrecht werden recent bijvoorbeeld de kantoorgebouwen Central Valley en WTC Utrecht opgeleverd. Opvallend aan deze laatste ontwikkeling is dat de aantrekkingskracht van deze toplocatie veel verder reikt dan de regio. Zo kozen bedrijven en organisaties als AutoBinck Groep (Den Haag), Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, Synchroon (beiden Zoetermeer), Fleet Complete (Heukelum, Lingewaal) en PropertyNL (Amsterdam) voor een vestiging in het WTC. Binnen Utrecht ging het om onder andere Navigant (inmiddels Guidehouse), RNHB, Nixxes Software en CBRE. Binnen de regio verhuisden Certis uit Maarssen en Aalberts Industries uit Langbroek (Wijk bij Duurstede) naar het WTC.

¹ Bron: persbericht verhuurder Syntrus Achmea 15-4-2019

Herkomst eindgebruikers WTC Utrecht



Ook de aankondiging van McDonald’s naar het nieuw te bouwen Central Park op Utrecht Centraal en de eerdere locatiekeuze van VodafoneZiggo voor Hoog Catherijne passen binnen dit beeld. De grote reikwijdte is tekenend voor het tekort aan grote, moderne kantoorvloeren op OV-knooppuntlocaties.

Marktverwachtingen locatiedynamiek

 Logistiek	 Productie en research & development	 Kantoren
1. Hoge investeringsdynamiek blijft. Vanwege maatschappelijk debat meer clustering op topplekken. Op korte termijn ook in nasleep van coronacrisis.	1. Stabiele investeringsdynamiek op lange termijn. Op korte termijn afname investeringen, wegens onzekerheid en verminderd consumenten- en ondernemersvertrouwen.	1. Nagenoeg alleen in G5 nog sprake van uitbreidingsmarkt, maar ook hier merendeel vraag kwalitatieve vervanging van incourante meters. Kwantitatief tekort aan meters in G5 op beste OV-knooppuntlocaties in multifunctionele omgeving met wonen, werken en verblijven.
2. Opkomst kleinere transacties nabij stedelijke centra (stadshubs voor last mile).	2. <i>Reshoring</i> zet door: terughalen productie naar Nederland vanwege kennis, robotisering en time-to-market. Coronacrisis is extra impuls: behoefte aan lokale productie, maar ook opslag.	2. Verdergaande concentratie kernsteden, en binnen steden naar toplocaties: OV-knooppuntlocaties met moderne mix van wonen, werken en verblijven, uitstekend bereikbaar per trein (intercity) en redelijk tot goed per auto. Verwachting: autobereikbaarheid verliest op termijn langzaam aan belang.
3. Kansen voor herontwikkeling van goed bereikbare plekken op bedrijventerreinen, PDV-locaties en aan het water.	3. Verdere verwevenheid productie en logistiek, mede door transitie naar circulaire economie. Vraagt ook extra hectares, met voldoende hinderruimte op multimodaal ontsloten locaties.	3. Grote opgave herontwikkeling en verduurzaming kantoren. Ook voor eindgebruiker van belang (imago, technologie en maatschappelijk verantwoord ondernemen).
Verwachting locatiedynamiek 	Verwachting locatiedynamiek 	Verwachting locatiedynamiek 

4. Zeven tips voor toekomstbestendig werklocatiebeleid

1. **Regeren is vooruitzien: behoefte in beeld is basis voor toekomstbestendige werklocaties**
Werken aan toekomstbestendige werklocaties begint bij een scherp en actueel beeld van vraag en aanbod. Dat is immers de basis voor beleidskeuzes. Hoeveel nieuwe werklocaties zijn er nodig? Vanuit welke doelgroep komt de vraag vooral? Aan welke kwaliteiten moeten deze werklocaties voldoen? Hoe matcht dit met het huidige aanbod? Werk daarom altijd vanuit een breed gedragen prognose, met een kwalitatieve vertaling van vraag en aanbod.

2. **Koppel uw beleidsambities aan beleidsneutrale prognose**
De huidige prognoses voor werklocaties zijn vaak beleidsneutraal. Er wordt rekening gehouden met economische trends en ontwikkelingen, maar nog weinig met beleidsopgaven of -keuzes. De marktbehoefte is leidend en het uitgangspunt is vaak dat we werklocaties op dezelfde manier blijven ontwikkelen. Met andere woorden, economische groei leidt tot behoefte aan meer ruimte. Terwijl er ook vanuit allerlei andere functies een claim op de ruimte wordt gelegd (wonen, energie, natuur, et cetera). Er is meer ambitie nodig om nu strategisch in te spelen op het werken van de toekomst. Dit vraagt om visie en gerichte beleidskeuzes. Bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit en doelgroepen (welke sectoren wel, welke niet?). Maar ook door het maken van een koppeling met de potentiële beroepsbevolking in de toekomst (wat voor banen hebben we nodig?) en de koppeling tussen verschillende typen werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren, campuslocaties, et cetera). Het ruimtelijk vertalen van de beleidsneutraleprognoses hoort hier ook bij. Wat is de ruimteclaim wanneer wordt ingezet op intensief ruimtegebruik of het benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)? Koppel dus uw beleidsambities aan een beleidsneutrale prognose. Bepaal zo uw daadwerkelijke ruimteclaim en zet een stevige stap naar slim programmeren.
3. **Richt 90% van uw aandacht op bestaande bedrijven**
Veruit het grootste deel van de ruimtevraag voor werklocaties komt vanuit bestaande bedrijven. Bedrijven die doorgroeien naar een grotere locatie, bedrijven die uitbreiden op de bestaande locatie of bedrijven die een extra vestiging openen. Naast een goede prognose is het daarom cruciaal om voldoende aandacht te hebben voor de bestaande bedrijvigheid in uw gemeente en/of regio. Houd een vinger aan de pols en signaleer op deze manier vroegtijdig bij welke bedrijven vraagstukken spelen over uitbreiding of verplaatsing. Hoe kunt u bedrijven behouden en meer investeringsdynamiek aantrekken? Allereerst is het van belang om uw vestigingsklimaat goed te doorgronden. Hoe ziet mijn economische structuur eruit? Welke bedrijven passen daarbij, of vullen dat juist aan? Uit welke talenten kunnen bedrijven straks putten? Bedenk daarnaast ook heel goed waar u uw inspanningen op richt. Immers; het overgrote deel van de investeringsdynamiek in uw regio bestaat uit bedrijven die doorgroeien, verplaatsen of een nieuwe vestiging openen. Ken de bedrijven die voornemens zijn om te investeren.

Op basis van onze jarenlange ervaring geven we u hierna enkele tips voor het versterken van uw economische structuur.

	Hotspots / marktleiders	Uitdagings	Overige regio's
Zet in op 	Behoud marktpositie, verbeteren international investeringsklimaat.	Opbouwen eigen marktpositie en dichter op hotspots kruipen.	Behoud en verder verankeren van belangrijkste bedrijven.
Acties 	• Werk aan knelpunten (zoals arbeidsmarkt, onderwijs, bereikbaarheid en infrastructuur) om voorsprong te behouden. • Verankeren van zittende bedrijven. Veel gesprekken voeren met bestaande bedrijvigheid. Stel een top 100 samen. • Samenwerking tussen hotspots om (inter)nationale concurrentiepositie te versterken. Elkaar geen 'vliegen afvangen'.	• Kiezen voor aantrekkelijke marktsegmenten, op basis van ligging, unique buying points en gevestigde bedrijven. Niet alles willen, maar focus. • Propositie uitwerken in voordelen ten opzichte van hotspots, onder andere met financiële doorvertaling van échte voordelen. • Dienstverlening en rode loper echt handen en voeten geven. Bestuurlijke visie en hieraan vasthouden. Profiteren van 'verwende' hotspots. • Acquisitie-inspanningen verdubbelen en regionale samenwerking verbeteren. • Behouden en verder verankeren zittend bedrijfsleven.	• Regionale top 100 van bedrijven op het netvlies • Werken aan goede organisatiegraad van het bedrijfsleven en stimuleren van samenwerking om vestigingsklimaat te versterken. • Regionale samenwerking in huisvestingsvraagstukken: juiste bedrijf op de juiste plek. Bijvoorbeeld met regionaal loket.

4. Zorg op regionaal schaalniveau voor een compleet ecosysteem van werklocaties

De regio is het schaalniveau waarop bijna alle bedrijven zich oriënteren. Het is belangrijk om op dit schaalniveau gezamenlijk aan een compleet aanbod aan typen werklocaties te werken. Zo hoeft niet elke gemeente per se een locatie aan te wijzen voor circulaire activiteiten, maar kan het efficiënter zijn om één regionale hub te creëren. Kantoorgebruikers kunnen geconcentreerd worden op de beste plekken in de regio. Benut dus op regionaal schaalniveau de kernkwaliteiten van uw locaties. Werk op die manier aan een compleet ecosysteem van werklocaties, dat voorziet in de kwalitatieve ruimtevraag in uw regio. Ontwikkel bijvoorbeeld nieuwe bedrijventerreinen alleen nog voor eindgebruikers die echt niet goed mengen met andere functies. Kortom: kwalitatief programmeren op regionaal schaalniveau vanuit integraal perspectief voor alle typen werklocaties.

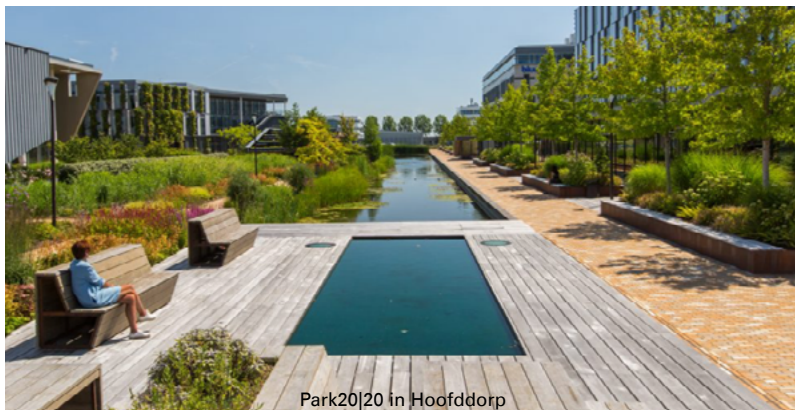
5. Maak uw werklocaties klaar voor belangrijkste transitie: (1) circulaire economie, (2) energie & klimaat en (3) digitalisering & robotisering

De economie vernieuwt en verduurzaamt. Circulariteit, energietransitie en digitalisering zijn de grootste investeringsthema's die impact hebben op werklocaties. Dit geldt met name voor bedrijventerreinen. Stec Groep onderzocht de toekomstbestendigheid

van 1.000 bedrijventerreinen met de Next Economy Effect Rapportage (NEER), zie ook *(klik hier)*. De NEER scoort het ruimtelijk-economisch functioneren van bedrijventerreinen en bepaalt de toekomstbestendigheid door te kijken naar onder andere bovengenoemde transitie. Energie is van alle duurzaamheidsthema's het meest ontwikkeld op bedrijventerreinen, toont de NEER aan. Kostenbesparing en een behapbare terugverdientijd zijn cruciaal voor investeringen. Een duurzaam imago, courant(er) en waardevast bedrijfstvastgoed in combinatie met een gunstig investeringsklimaat geven een extra duw om nú de energietransitie te versnellen. Voor circulaire economie zien we dat er meer tempo nodig is. Samenwerking en organisatie nemen toe, maar de omslag naar circulariteit kost nog (te) veel tijd, is nog niet 'top of mind' en vergt grote investeringen van (mkb-)bedrijven. Tot slot is digitalisering absolute noodzaak, maar scoren bedrijventerreinen hier vaak nog ondermaats op. Snel internet is voor de meeste bedrijven een basisbehoefte. Betere samenwerking helpt: goed georganiseerde bedrijventerreinen zijn verder met de uitrol van glasvezel en data-uitwisseling over energie, materialen en reststromen.

6. Werk aan een gezonde en duurzame werkomgeving

Een gezonde en duurzame werkomgeving wordt steeds belangrijker voor bedrijven en organisaties. De jongere generaties en in het bijzonder gewild talent, stellen andere eisen aan hun werkomgeving. Er vindt dan ook een verschuiving plaats. Onpersoonlijke, monofunctionele, grijze (kantoor)locaties buiten de stad raken uit de mode bij hippe bedrijven. Multifunctionele, groene locaties met een goede OV- en fietsbereikbaarheid worden steeds aantrekkelijker. Om talent, en de bedrijven die dit talent zoeken, te behouden en aan te trekken is het belangrijk om op de meest aantrekkelijke locaties voldoende ruimte voor werken te bieden. Ook bedrijven op bedrijventerreinen zoeken naar een manier om hun talent een prettige en uitdagende werkomgeving te bieden. De vraag naar locaties die bijdragen aan ambities rond 'gezond' en 'duurzaam' nemen steeds verder toe. Een aantrekkelijke, groene werkomgeving is van belang voor het aantrekken en behouden van personeel, maar draagt ook bij aan klimaatadaptatie (hittestress) en vergroten van de biodiversiteit.



7. Behoud voldoende ruimte voor economie in de stad

Diverse trends en ontwikkelingen maken plekken in of aan de rand van de stad steeds aantrekkelijker voor bedrijven, zowel in de kantoor- als bedrijfsruimtemarkt. Denk aan last mile logistiek, circulaire activiteiten, het groeiend belang van de arbeidsmarkt in de locatiekeuze, behoefte aan multifunctionele gebieden, et cetera. Dit terwijl bedrijven (met name bedrijfsruimte) juist steeds meer de stad uit gedruwd worden, ten faveure van bijvoorbeeld woonfuncties.

Naast dat het vanuit bedrijven zelf aantrekkelijker is om in de stad gevestigd te zijn, heeft bedrijfsruimte in de wijk ook een belangrijke sociaaleconomische functie. Juist dit segment is van groot belang voor praktisch opgeleiden, een relatief kwetsbare groep op de arbeidsmarkt. Het mengen van wonen, werken en verblijven heeft daarnaast nog andere voordelen zoals meer dynamiek ('de klok rond'), intensief gebruik van ruimte en innovatiekracht. Maar denk ook aan de betere bereikbaarheid per OV en fiets en kansen voor verduurzaming.

Kortom, zorg voor voldoende ruimte voor bedrijven en economie in de stad. Zet in op behoud van bedrijfsruimte buiten de formele bedrijventerreinen als motor van uw lokale economie. Maar zet ook zeker in op behoud van binnenstedelijke werklocaties met een hoge potentie voor trends als circulaire economie en energietransitie. Meer dan ooit groeit het besef dat de ruimte in Nederland eindig is.

Nieuwe ruimteclaims en het ontwikkelen van werklocaties zijn de laatste tijd onder een vergrootglas komen te liggen, vanwege verschillende maatschappelijke opgaven en discussies (onder andere stikstofproblematiek en 'verdozing'). Koester daarom uw bestaande locaties en zet vol in op het toekomstbestendig maken van uw werklocatievoorraad.

Over Stec Groep

Stec Groep is een ruimtelijk-economisch adviesbureau. We helpen klanten bij oplossingen voor toekomstbestendige woongebieden, werklocaties en winkels. Dat doen we vanuit drie invalshoeken: (1) goed benutten van de bestaande voorraad (denken als belegger), (2) de Omgevingswet en (3) trends en ontwikkelingen in de 'next economy'.

Onze inbreng helpt klanten slimmer te opereren, strategische keuzes te maken en de juiste instrumenten te gebruiken voor toekomstbestendige gebieden. Klanten vinden ons slim, oplossingsgericht, deskundig en onafhankelijk. We scoren gemiddeld een 8,2 en 92% van onze adviezen wordt uitgevoerd.

Meer informatie?

Bel of stuur een e-mail aan:

Evert-Jan de Kort
e.dekort@stec.nl

Hub Ploem
h.ploem@stec.nl

Peter Stopel
p.stopel@stec.nl

026 - 751 41 00

