



# Huisvestingsprofielen

## bedrijfsruimtes

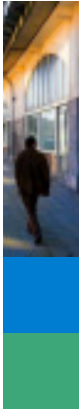
werken aan waarde vaste bedrijfshuisvesting



Bedrijventerreinen congres 2011:

Deelsessie 2

29 september 2011



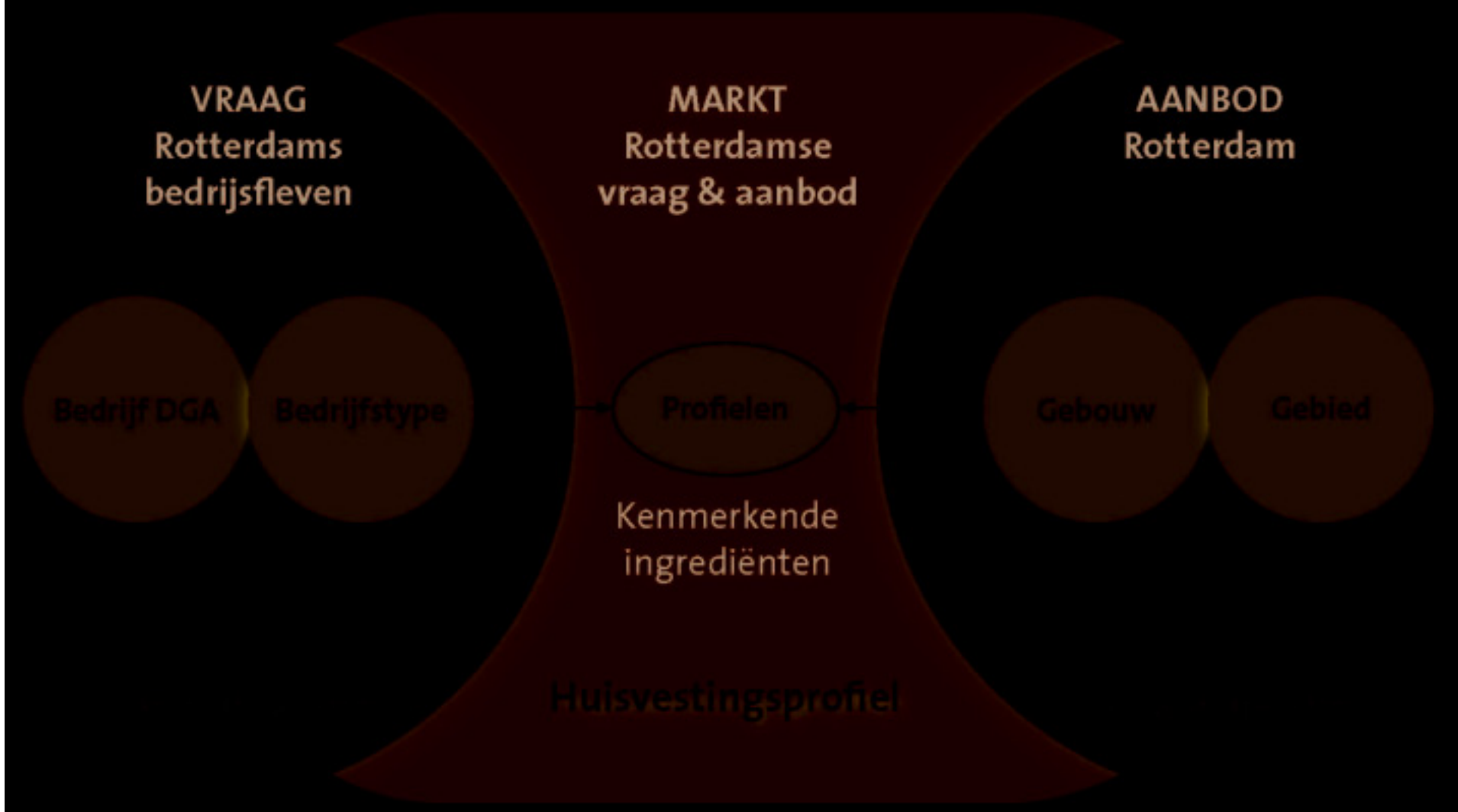
## Context bedrijfsruimten Rotterdam

- Schaarste op bedrijventerreinen
- Bedrijfsruimte op bedrijventerrein geen vanzelfsprekendheid
- De ondernemer de wijk in
- Stadsplint als oplossing voor krapte op bedrijventerreinen?
- Versterking lokale wijk economie



- Bedrijfsvastgoed na 1<sup>e</sup> gebruiker
  - waardeverlies voor specialistisch ontwikkelde bedrijfsruimten
  - aantrekking bedrijven met geringe toegevoegde waarde
  - daling gebruikswaarde bedrijventerreinen
  
- Toekomstvast door meervoudig programmeren
  - bewustwording patroon van devaluatie van bedrijfsruimten
  - meervoudig programma van eisen is noodzakelijk
  - waarde vaste panden ook na vertrek 1<sup>e</sup> gebruiker

# Marktmechanisme





- Huisvestingsprofiel
  - geeft richting aan ontwikkelen/aanpassen bedrijfsruimten
  - bedrijfsruimten toepasbaar voor meerdere bedrijfstypen
  - bijdrage aan waardevastheid bedrijfsruimte
  - bijdrage waardevastheid bedrijventerrein
  - waardevast(er) bij voldoen aan kenmerkende ingrediënten

# Kenmerkende profiel ingrediënten geordend

	Ingrediënt
5. Verschijningsvorm	Beeldkwaliteit
	Herkenbaarheid
	Daglicht
4. Comfort	Klimatisering
	Akoestiek, geluidabsorptie
	Netto hoogte (m)
3. Dimensies	Vloerbelasting ( $kN/m^2=0,1 \text{ ton}/m^2$ )
	Bereikbaarheid
	Ligging
2. Omgeving	Nabij arbeidspotentieel (max. reistijd)
	Bedrijfstype (gebundelde) klassen
	Omvang ( $m^2$ bebouwd oppervlak)
1. Aard	Milieucategorie



## Resultaat: ordening

- Selectie courante huisvestingsprofielen Rotterdam
  - ordening Rotterdamse bedrijven (KvK)
  - selectie (34) relevante bedrijfsklassen
  - selectie tien huisvestingsprofielen; goed voor 80% bedrijfshuisvesting te Rotterdam



# Resultaat databewerking

## Top 10 gebundelde klassen bedrijven

### De Top-10 gebundelde klassen

	aandeel	klassen
■ Groothandel	21%	20, 22
■ Bouw (B+U, infrastructuur, specialismen)	13%	16, 17, 19
■ Transport (weg, overig, diensten tvb vervoer)	12%	30, 31, 33
■ Automatiseringsdiensten	10%	39
■ Facilitaire diensten (beursen, fotografie, etc)	9%	45, 47
■ Uitzendbranche / beveiliging	6%	44
■ Detailhandel auto	5%	24
■ Reparatie en postorder	4%	23
■ Metaal (basis, producten, machines)	3%	10, 11, 12
■ Bouwinstallatie	3%	18
■ Overig	14%	

### Deze Top-10 vertegenwoordigt in Rotterdam

	aandeel
■ Bedrijven, aantal	86%
■ Medewerkers, fte	73%
■ Bebouwd oppervlak, m <sup>2</sup>	80%
■ Kaveloppervlak, m <sup>2</sup>	75%



# Resultaat: bandbreedte ingrediënten

- Bandbreedte kenmerkende ingrediënten
  - kwalitatief onderzoek en marktconsultatie
  - 'aard' en 'omvang' kwantitatief onderbouwd
  - grenzen courante bandbreedte per ingrediënt beïnvloed door trends

# Profiel Groothandel

	Ingrediënt	Bandbreedte				
5. Verschijningsvorm	Beeldkwaliteit	Geen	Sober	Verzorgd	Karakteristiek	Exclusief
	Herkenbaarheid	Onopvallend	Weinig	Enigzins	Eclatant	Landmark
	Daglicht	Geen	Daglicht	Uitzicht	Inkijk	Etalage
4. Comfort	Klimatisering	Geen	Isolatie	I+verwarming	I+V+topk	I+airco
	Akoestiek, geluidabsorptie	Geen	Naar buiten	Bi/bui	Bi/bui+	Bi/bui++
3. Dimensies	Netto hoogte (m)	3	4,5	7	10,5	16
	Vloerbelasting (kN/m <sup>2</sup> =0,1 ton/m <sup>2</sup> )	5	10	20	40	80
	Bereikbaarheid	Centrum	Radiaal	P-Plaats	Vrachtw	Water+spoor
2. Omgeving	Ligging	Centrum	Radiaal	Klein bt	Bed. terrein	Ind. terrein
	Nabij arbeidspotentieel (max. reistijd)	10	20	30	40	50
	Bedrijfstype (gebundelde) klassen		Groothandel			
1. Aard	Omvang (m <sup>2</sup> bebouwd oppervlak)	75	121 150	300	600 <sup>617</sup>	1200
	Milieucategorie	1	2	3	4	5

# Profiel Bouw

		Ingrediënt	Bandbreedte				
5. Verschijningsvorm	Beeldkwaliteit	Geen	Sober	Verzorgd	Karakteristiek	Exclusief	
	Herkenbaarheid	Onopvallend	Weinig	Enigzins	Eclatant	Landmark	
4. Comfort	Daglicht	Geen	Daglicht	Uitzicht	Inkijk	Etalage	
	Klimatisering	Geen	Isolatie	I+verwarming	I+V+topk	I+airco	
	Akoestiek, geluidabsorptie	Geen	Naar buiten	Bi/bui	Bi/bui+	Bi/bui++	
3. Dimensies	Netto hoogte (m)	3	4,5	7	10,5	16	
	Vloerbelasting (kN/m <sup>2</sup> =0,1 ton/m <sup>2</sup> )	5	10	20	40	80	
2. Omgeving	Bereikbaarheid	Centrum	Radiaal	P-Plaats	Vrachtw	Water+spoor	
	Ligging	Centrum	Radiaal	Klein bt	Bed. terrein	Ind. terrein	
	Nabij arbeidspotentieel (max. reistijd)	10	20	30	40	50	
1. Aard	Bedrijfstype (gebundelde) klassen			Bouw			
	Omvang (m <sup>2</sup> bebouwd oppervlak)	75	120 150	300	600 <sup>581</sup>	1200	
	Milieucategorie	1	2	3	4	5	

# Profiel Transport

		Ingrediënt	Bandbreedte				
5. Verschijningsvorm	Beeldkwaliteit		Geen	Sober	Verzorgd	Karakteristiek	Exclusief
	Herkenbaarheid		Onopvallend	Weinig	Enigzins	Eclatant	Landmark
4. Comfort	Daglicht		Geen	Daglicht	Uitzicht	Inkijk	Etalage
	Klimatisering		Geen	Isolatie	I+verwarming	I+V+topk	I+airco
	Akoestiek, geluidabsorptie		Geen	Naar buiten	Bi/bui	Bi/bui+	Bi/bui++
	Netto hoogte (m)		3	4,5	7	10,5	16
3. Dimensies	Vloerbelasting (kN/m <sup>2</sup> =0,1 ton/m <sup>2</sup> )		5	10	20	40	80
	Bereikbaarheid		Centrum	Radiaal	P-Plaats	Vrachtw	Water+spoor
2. Omgeving	Ligging		Centrum	Radiaal	Klein bt	Bed. terrein	Ind. terrein
	Nabij arbeidspotentieel (max. reistijd)		10	20	30	40	50
	Bedrijfstype (gebundelde) klassen				Transport		
1. Aard	Omvang (m <sup>2</sup> bebouwd oppervlak)		75	126 150	300	600 <sup>7m</sup>	1200
	Milieucategorie		1	2	3	4	5



# Resultaat huisvestingsprofielen

- Inzicht in top 10 huisvestingsprofielen Rotterdam
  - vertegenwoordigt 86% aantal bedrijven
  - vertegenwoordigt 73% medewerkers, fte
  - vertegenwoordigt 80% bebouwd oppervlak, m<sup>2</sup>
  - vertegenwoordigt 75% kaveloppervlak, m<sup>2</sup>
- Stapelen huisvestingsprofielen
  - vergroot waardevastheid bedrijfspvastgoed



***Werkcongres  
3 november te  
Rotterdam***

***inschrijven: stand DHV***

