

70 jaar Industrieschap Plaspoeelpolder

**Historie is de toekomst: van decentraal
naar centraal**

Pieter Hendrikse
CEO JLL Nederland



- 01** Even voorstellen
- 02** Bedrijventerreinen in Nederland
- 03** Haaglanden
- 04** Het belang van bedrijventerreinen
- 05** Eeuwfeest IPP – Hoe staat het er dan mee?



Pieter Hendrikse

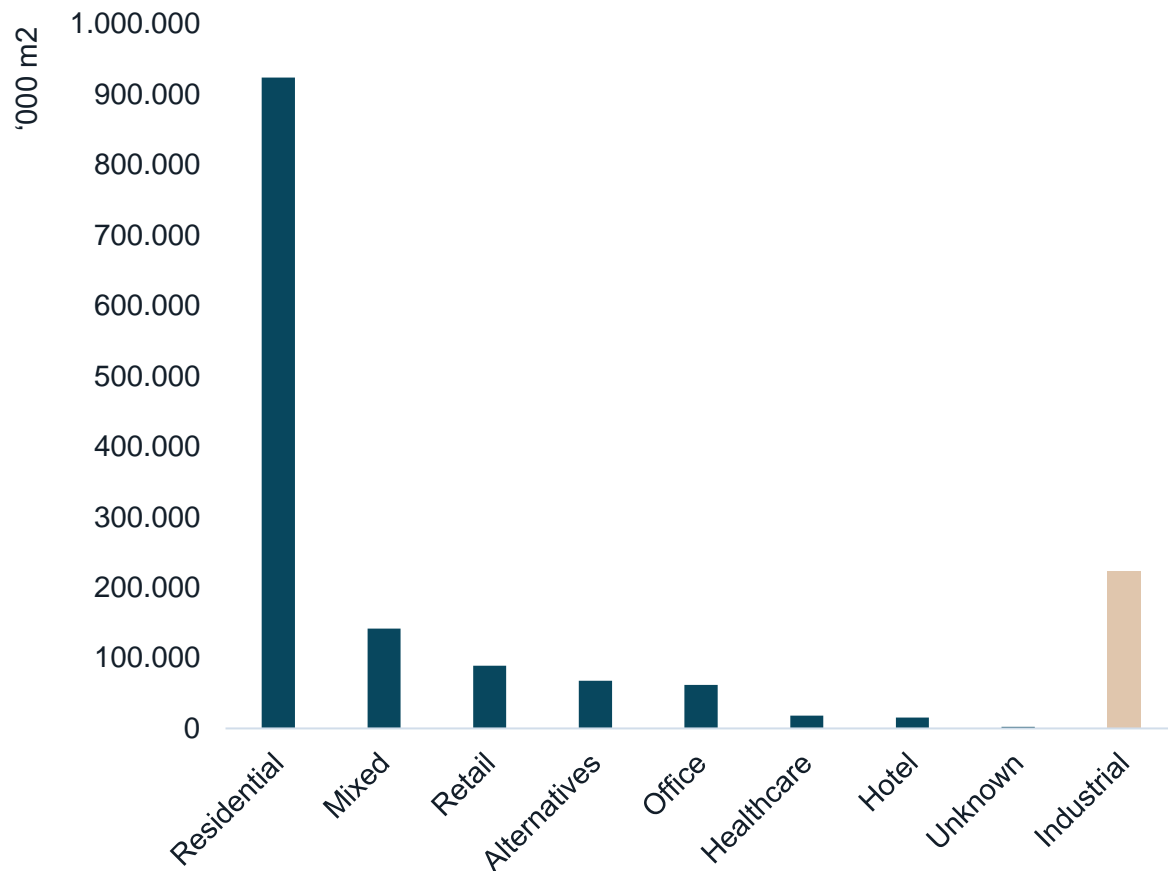
- 2017 tot heden: CEO JLL Nederland
- 2011 - 2016: CEO CBRE Global Investors Europa
- 1999 - 2011: Directeur ING Vastgoed
- 1996 – 1999: MN Services

Bedrijventerreinen in Nederland

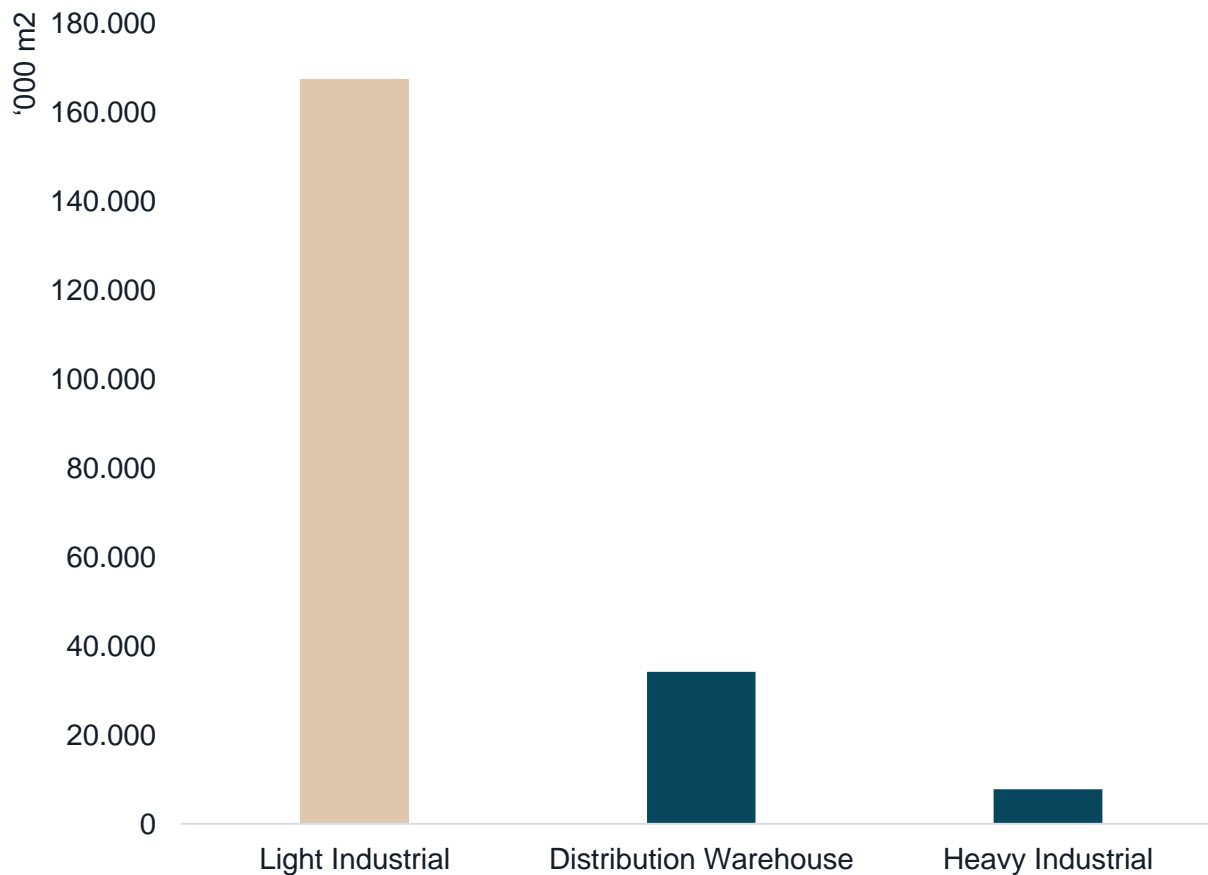


Bedrijfsruimtemarkt na woningmarkt grootste vastgoedsector van ons land

De bedrijfsruimtemarkt is de grote onbekende..



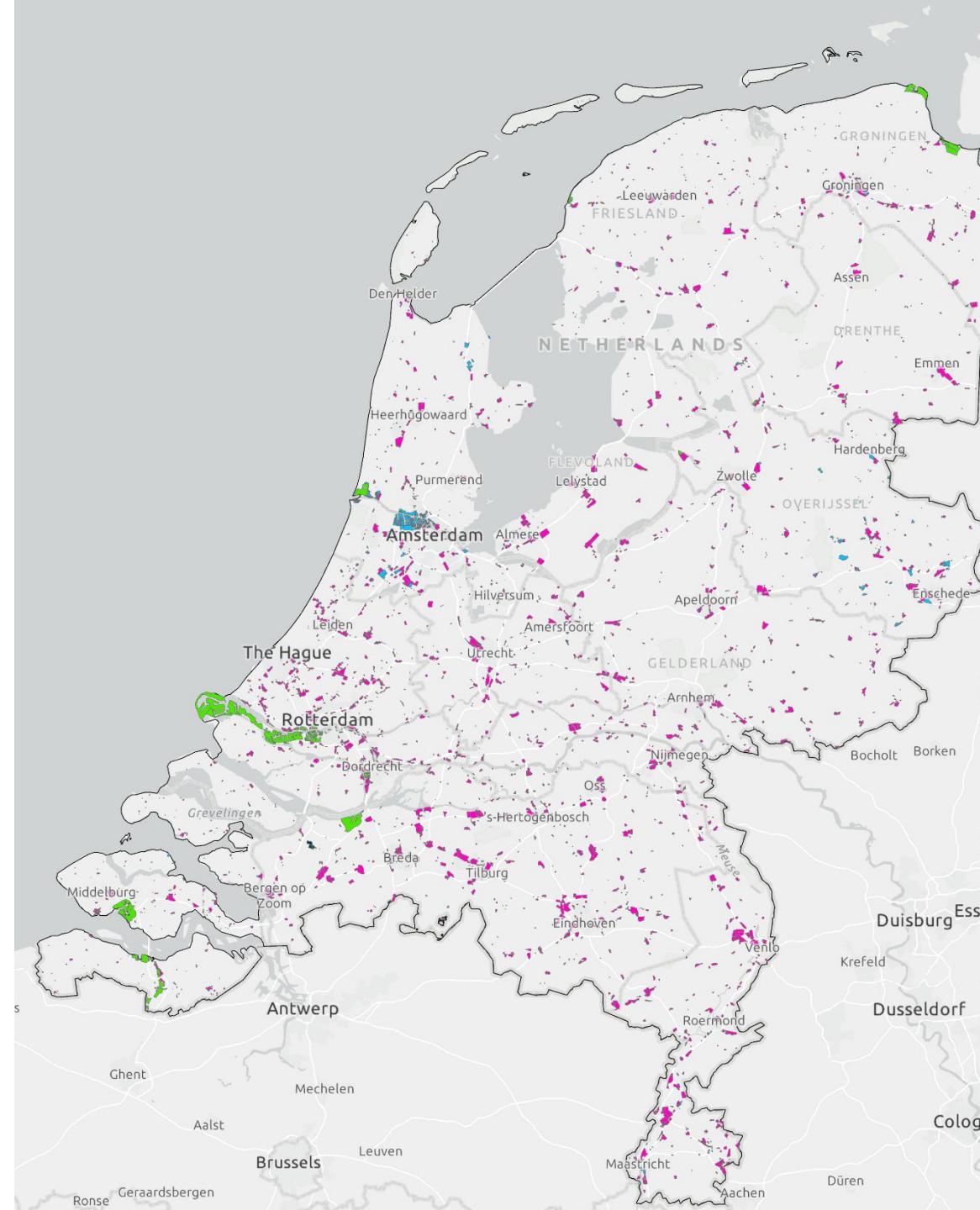
...en bestaat uit veel meer dan alleen logistiek



Er is meer dan alleen logistiek, markt voor kleinschalige bedrijfsruimte bijna vier keer zo groot

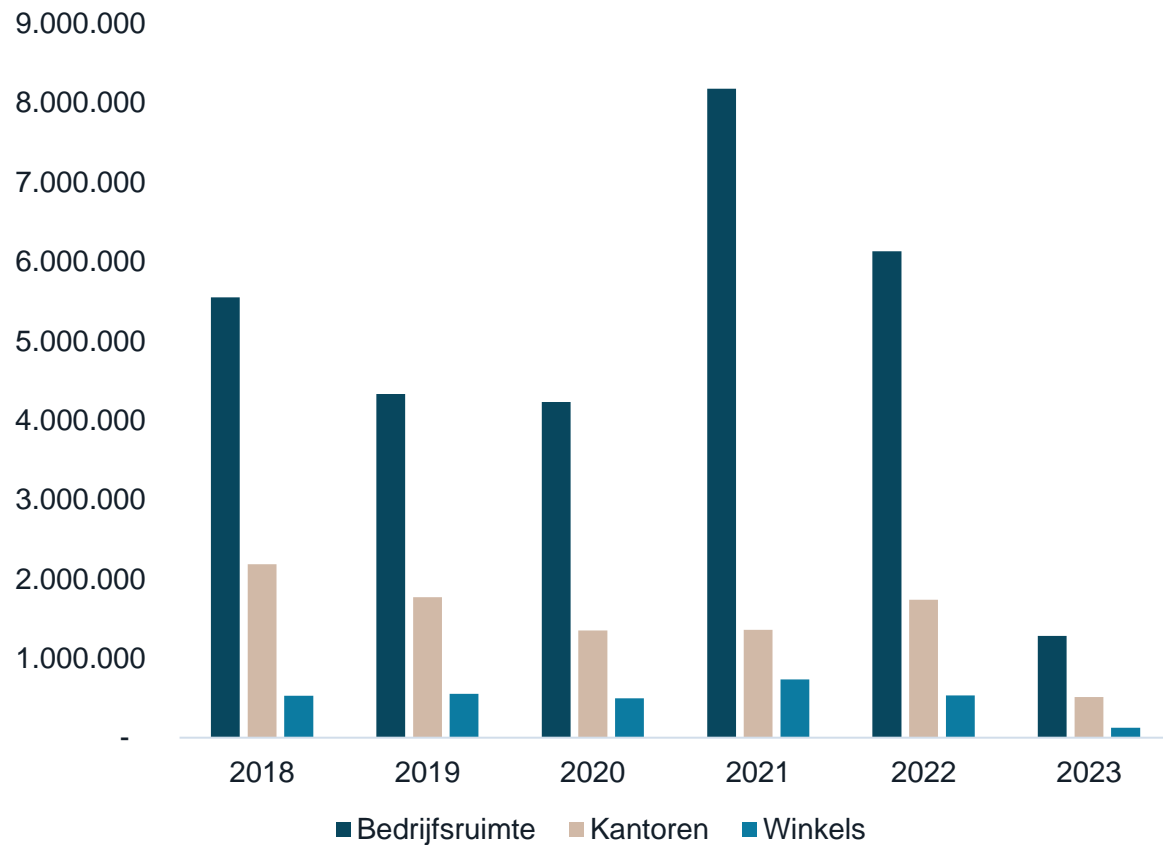
Paar belangrijke feiten over Nederlandse bedrijventerreinen

- Totaal telt Nederland circa 3.800 bedrijventerreinen
- Een totaal netto oppervlakte van bijna 82.500 hectare
- Waarvan nog 10.700 hectare netto uitgeefbaar zou zijn (Ibis Werklocaties, 2021)
- 20% van de bedrijventerreinen, ofwel 16.500 hectare, is verouderd

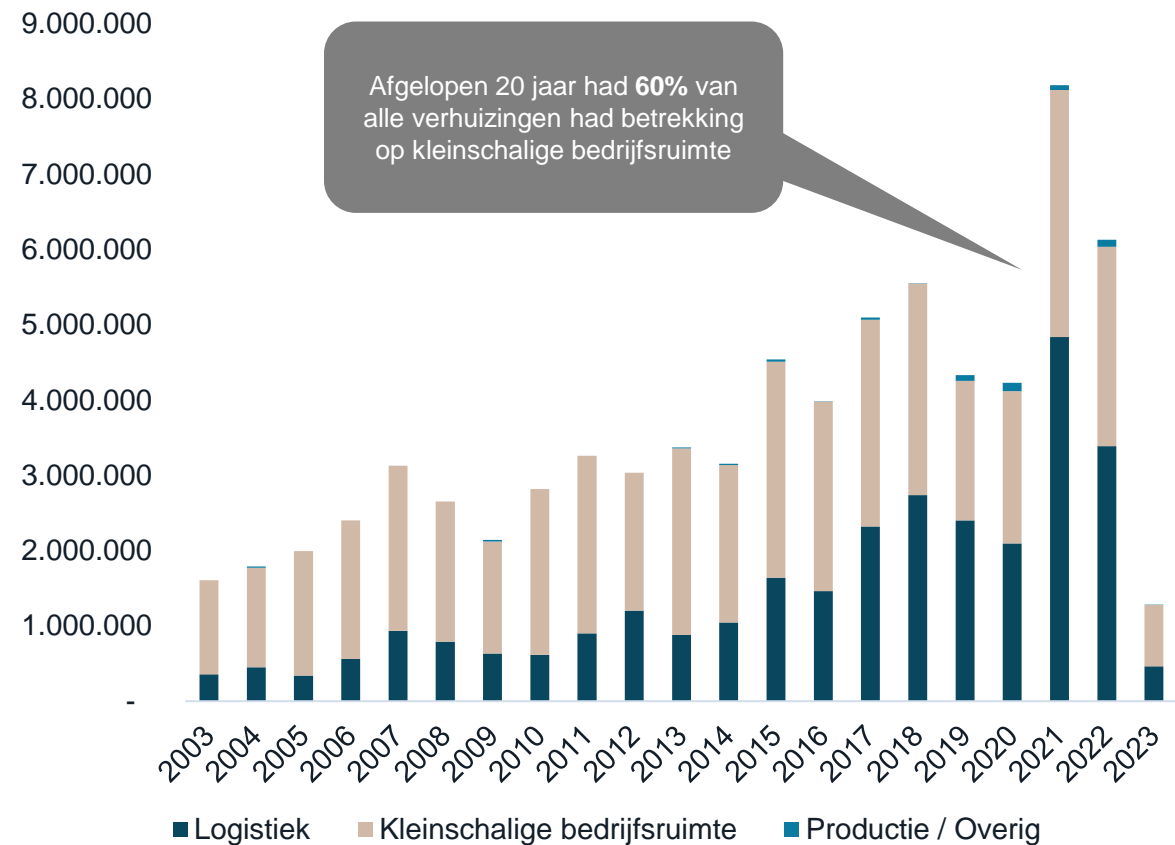


Wat zien we terug in de verhuisbewegingen?

Transactievolume (verhuizingen/uitbreidingen) per sector

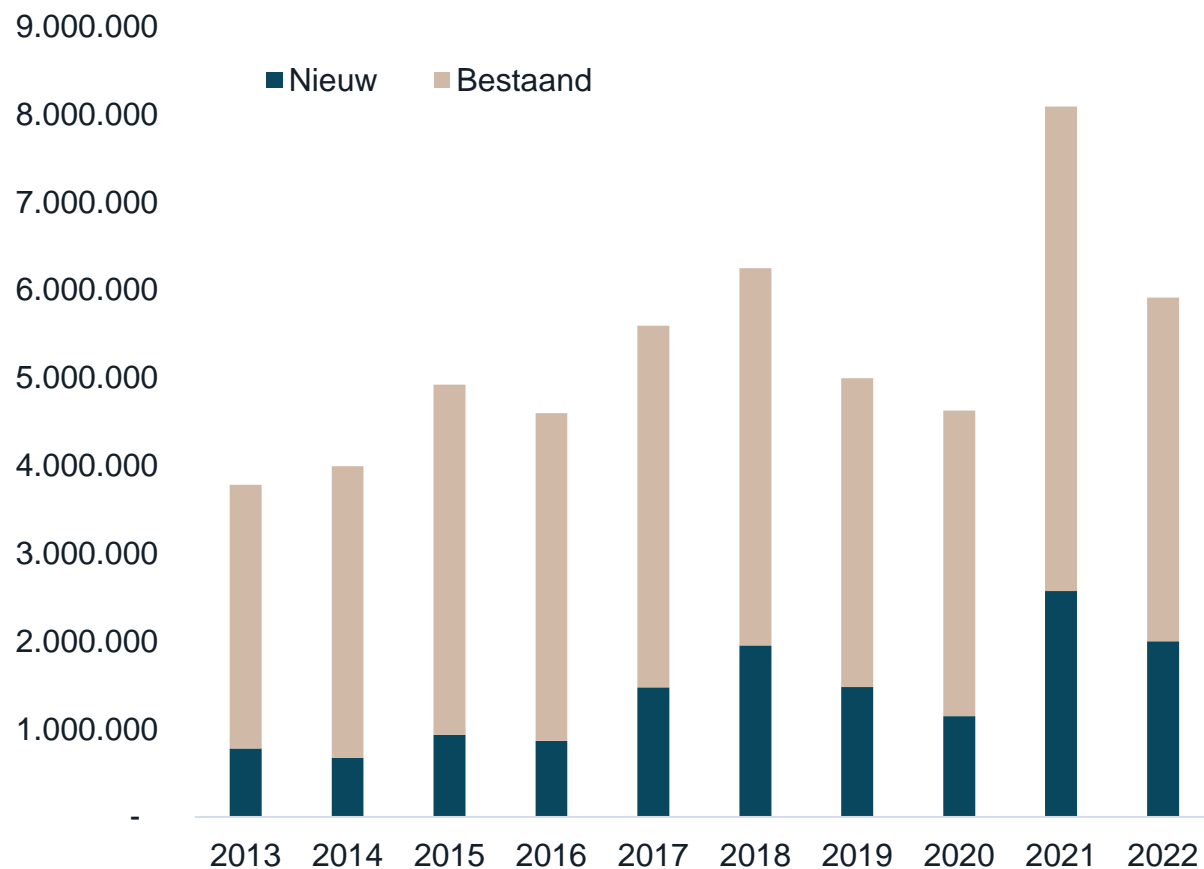


Ook hier zie je dat de bedrijfsruimtemarkt meer is dan logistiek



Belangrijk: veel transacties op bedrijventerreinen – maar ook van functies die hier wellicht niet thuis horen...?

Transactievolume op bedrijventerreinen



Actieve sectoren op bedrijventerreinen

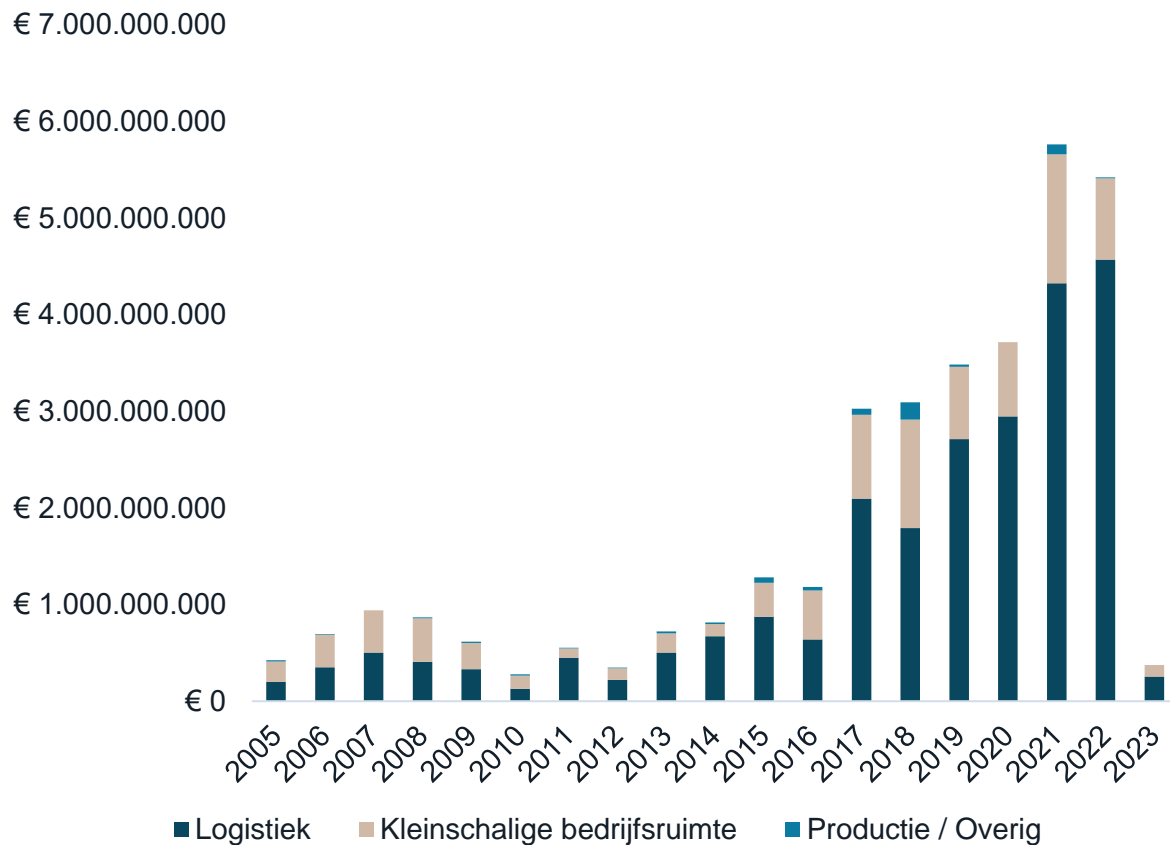
- 30% Groot- en detailhandel; reparatie van auto's
- 21% Vervoer en opslag
- 8% Industrie
- 5% Productie en distributie van en handel in energie

- 5% Financiële instellingen
- 4% Bouwnijverheid
- 4% Logies-, maaltijd- en drankverstrekking
- 3% Verhuur van en handel in onroerend goed
- 3% Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening
- 2% overige zakelijke dienstverlening
-

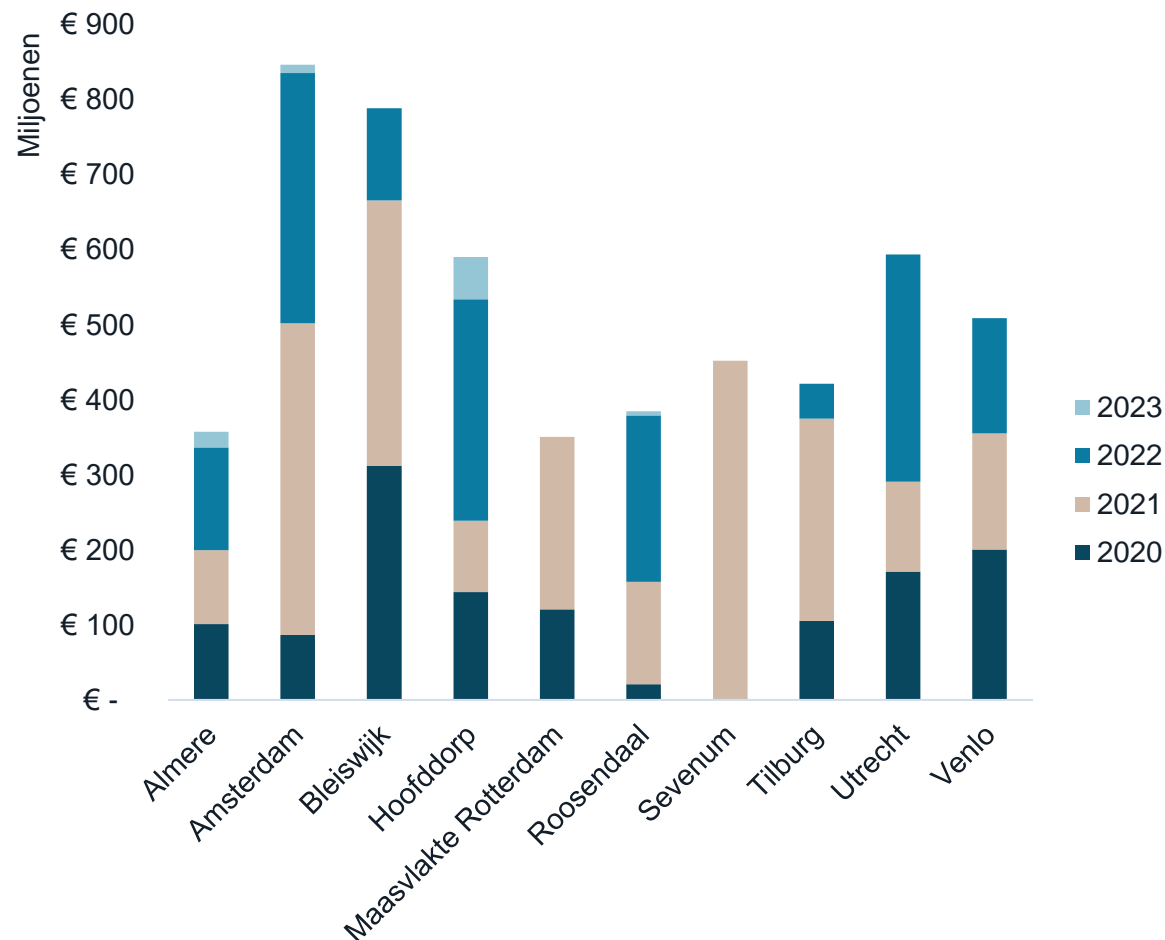


Beleggers tonen ook steeds meer interesse in bedrijfsmatig vastgoed

Beleggingsvolume in bedrijfsruimte



Beleggingsvolume top 10 steden (kleinschalige bedrijfsruimte)



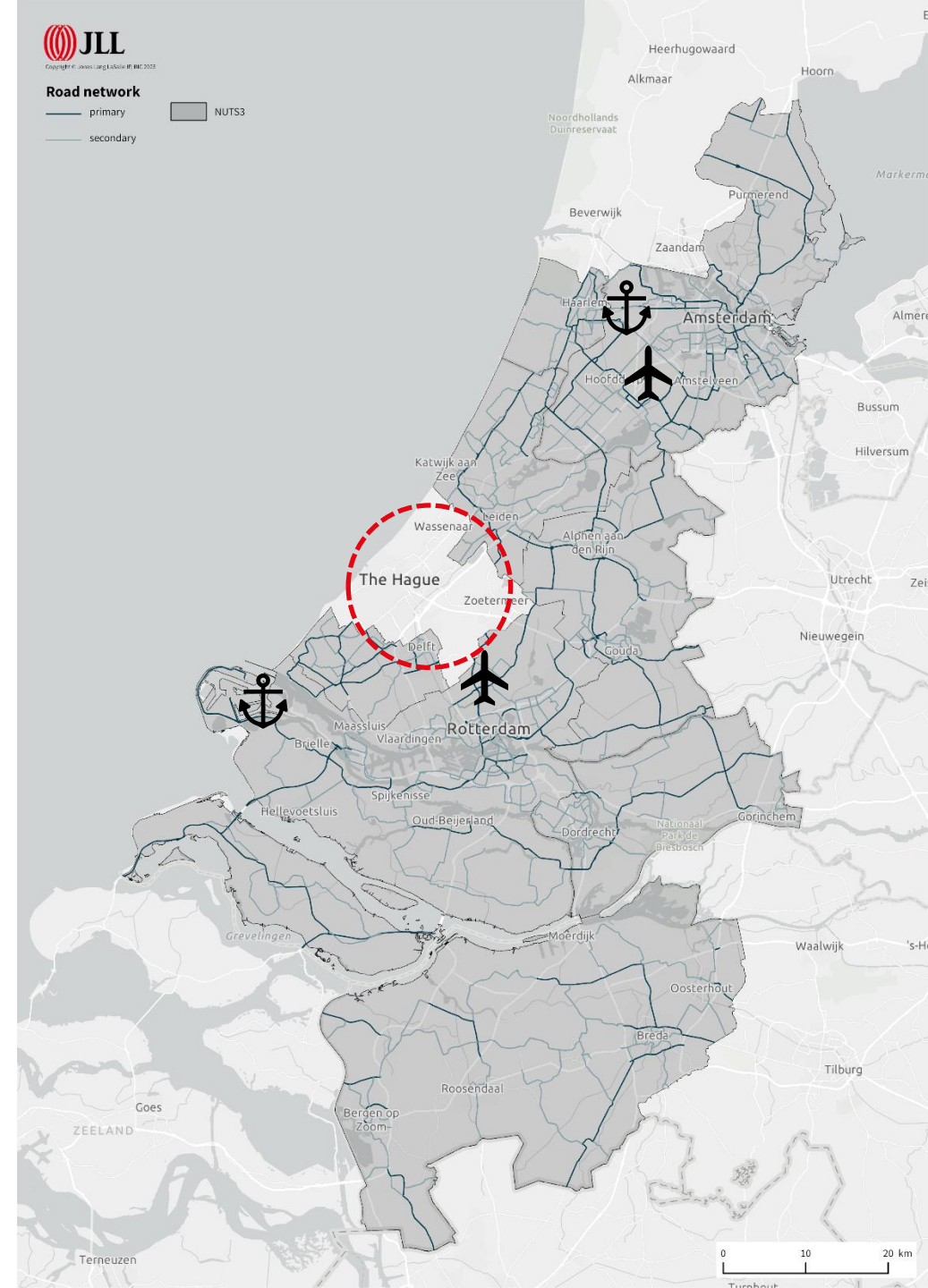
Haaglanden



Regio Haaglanden tussen de twee belangrijkste Mainports

Wat maakt de regio Haaglanden zo uniek...

- Gelegen tussen 2 mainports: Amsterdam Schiphol en Rotterdam Haven
- Belangrijke Greenport regio
- Hart van de Randstad nabij twee grootstedelijke gebieden Rotterdam en Den Haag
- Knooppunt hoofdwegen A4, A13, A12 en ring Den Haag



De bedrijventerreinen in de regio Haaglanden

Paar belangrijke feiten over de bedrijventerreinen in de regio Haaglanden

- 105 bedrijventerreinen verdeeld over 9 gemeenten
- De regio heeft in totaal 1.640 hectare netto bedrijventerrein en nog 'slechts' 158 hectare netto uitgeefbaar
- Plaspoelpolder is met 63 hectare netto het vierde grootste bedrijventerreinen in de regio

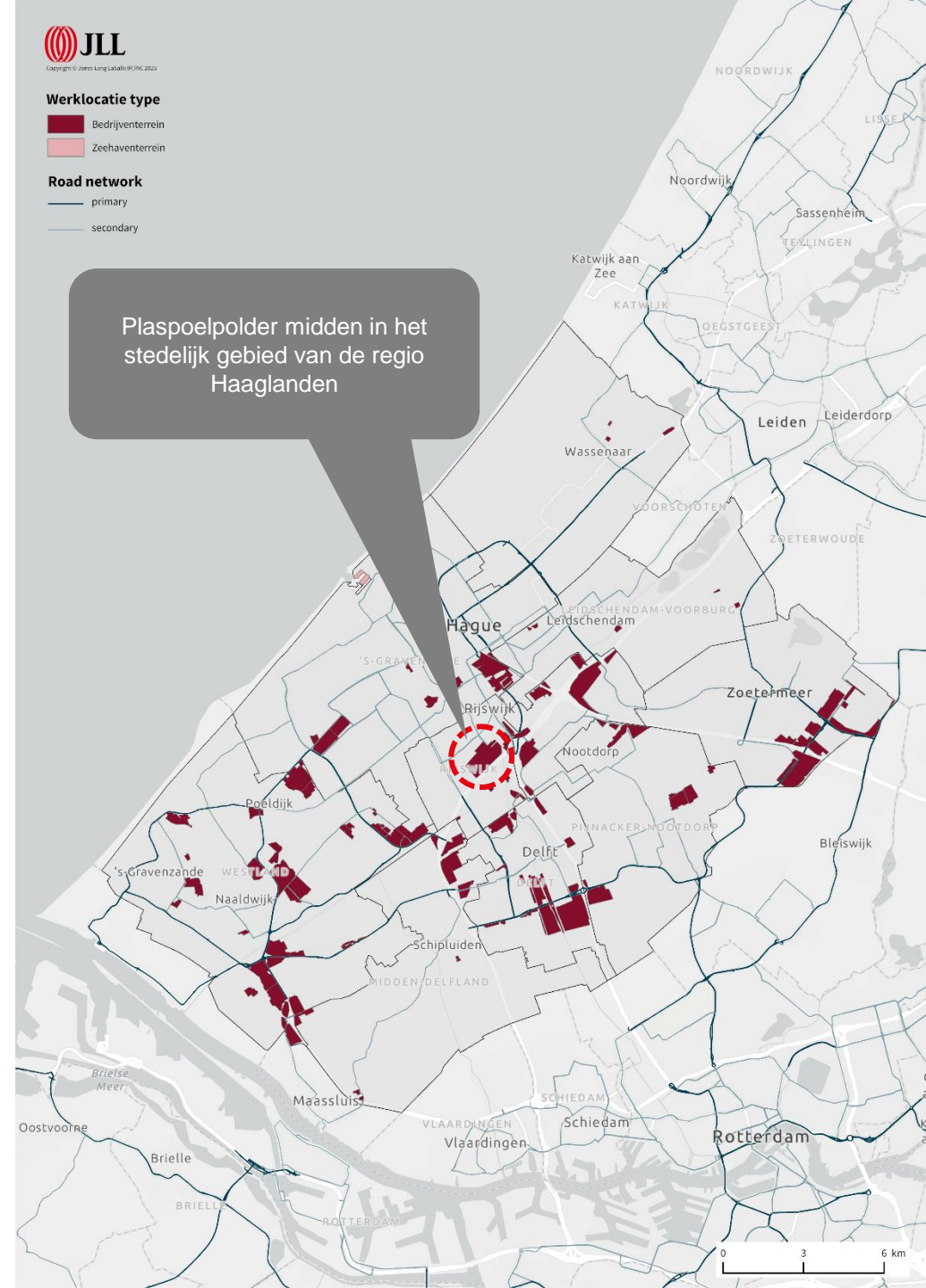
Bedrijventerrein	Netto hectare
Binckhorst	80
TU Campus Zuid	80
LANSINGHAGE	69
Plaspoelpolder	63
Forepark	61



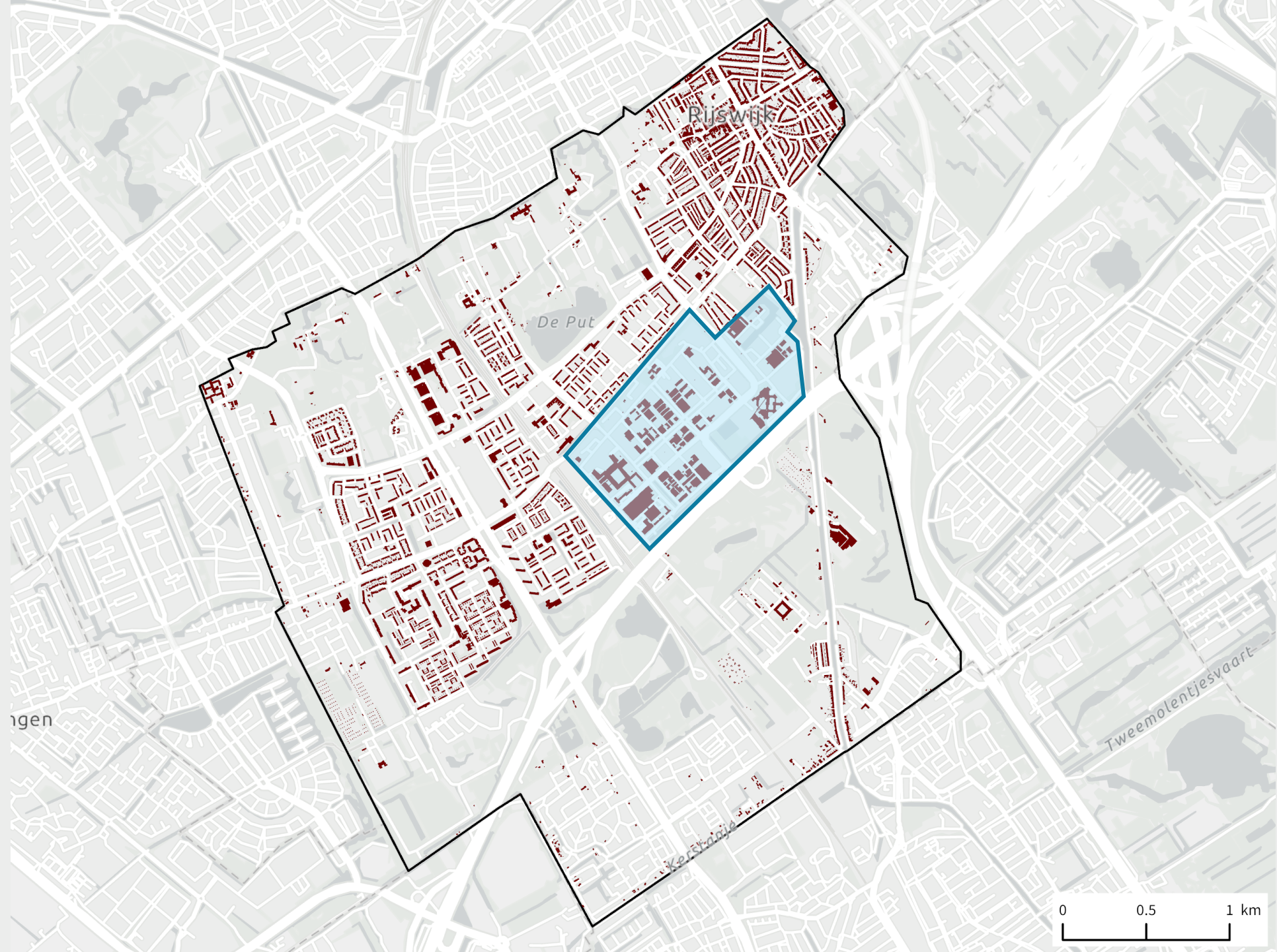
Werklocatie type
Bedrijventerrein
Zeehaventerrein

Road network
primary
secondary

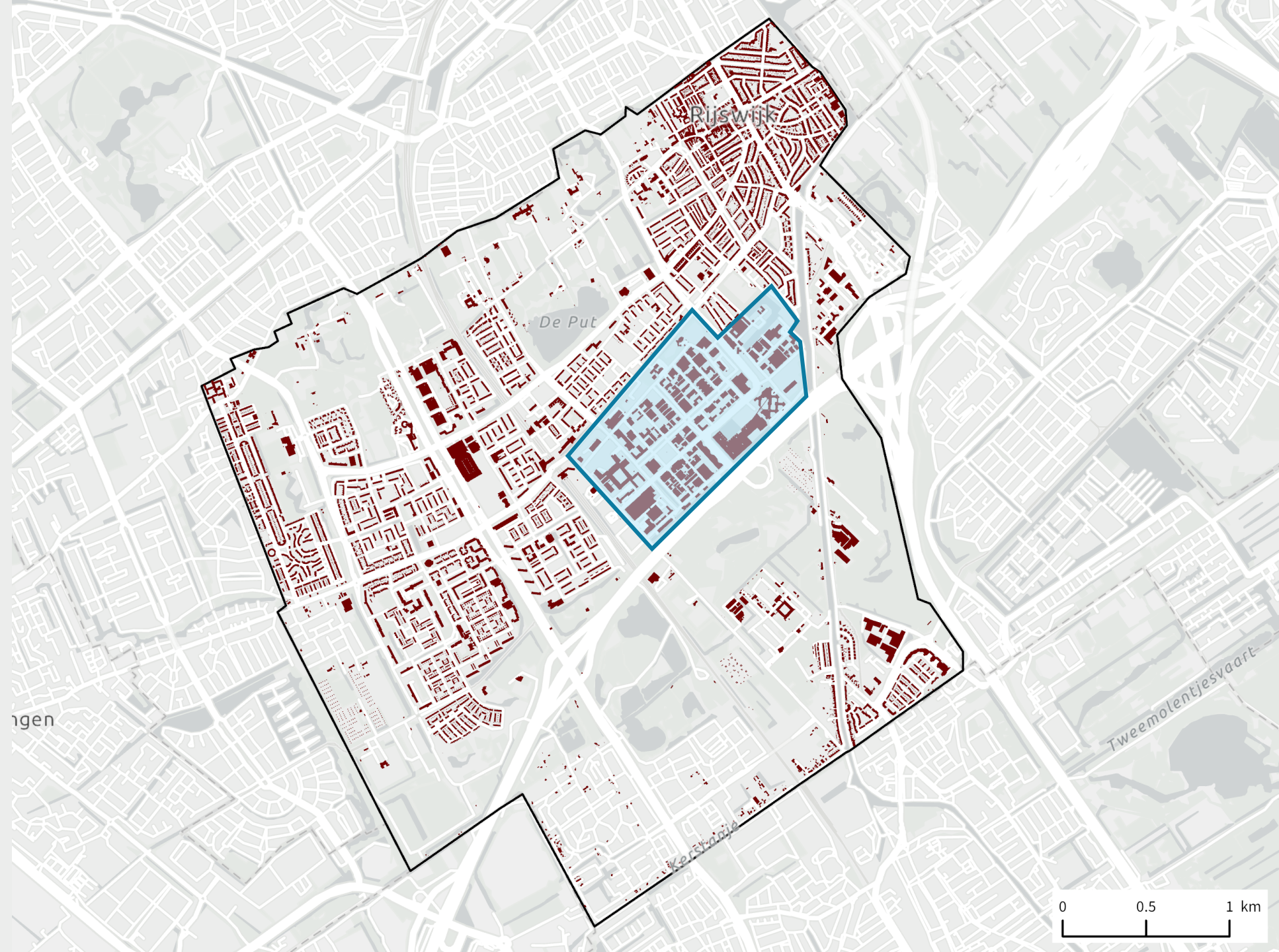
Plaspoelpolder midden in het stedelijk gebied van de regio Haaglanden



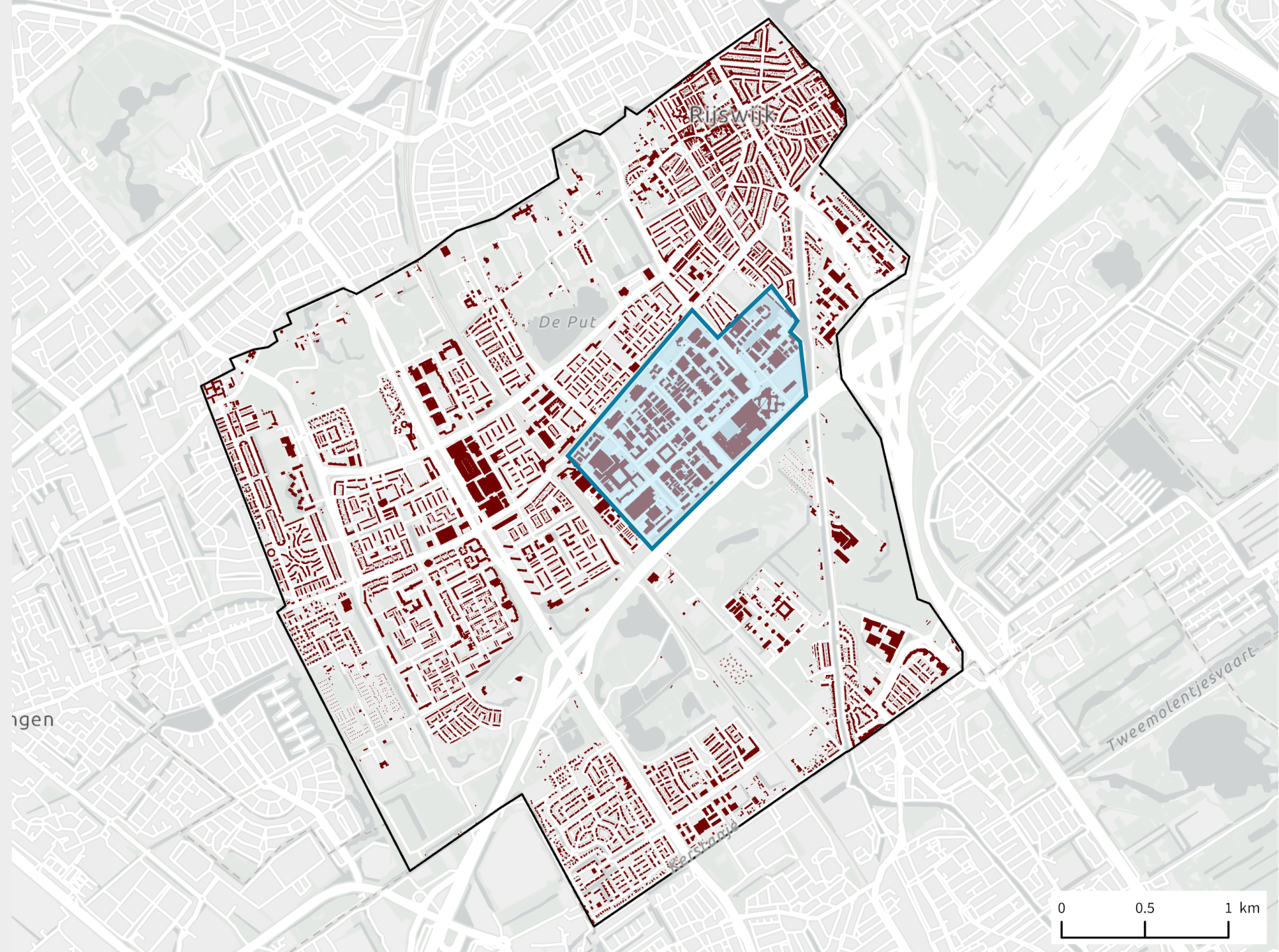
Rijswijk <1980



Rijswijk 2000



Rijswijk 2023

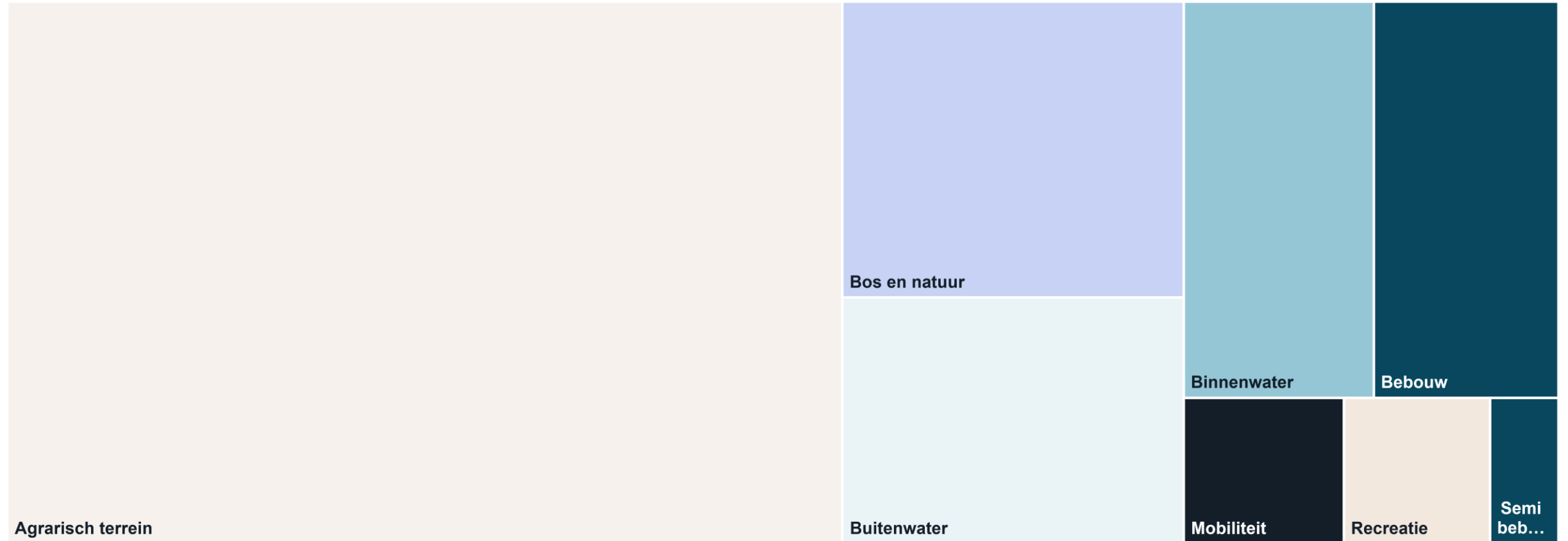


De energie van de stad: bedrijventerreinen



Slechts een klein deel van Nederland is (semi)bebouwd

10% van de Nederlandse bodem is (semi)bebouwd

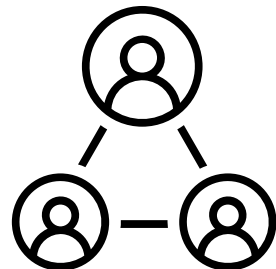


Terug naar de basis: Waarom bedrijventerreinen belangrijker zijn dan u denkt!



3%

Van het (semi) bebouwde oppervlakte van Nederland is in gebruik als bedrijventerrein



30%

Van de Nederlandse beroepsbevolking is werkzaam op een bedrijventerrein.

Totale beroepsbevolking
9,4 miljoen mensen



40%

Van het totale BBP in Nederland wordt verdiend op bedrijventerreinen.

Dit levert jaarlijks € 300
miljard op



73%

Van de bedrijven op een bedrijventerrein komt uit de gemeente waar dat terrein ligt

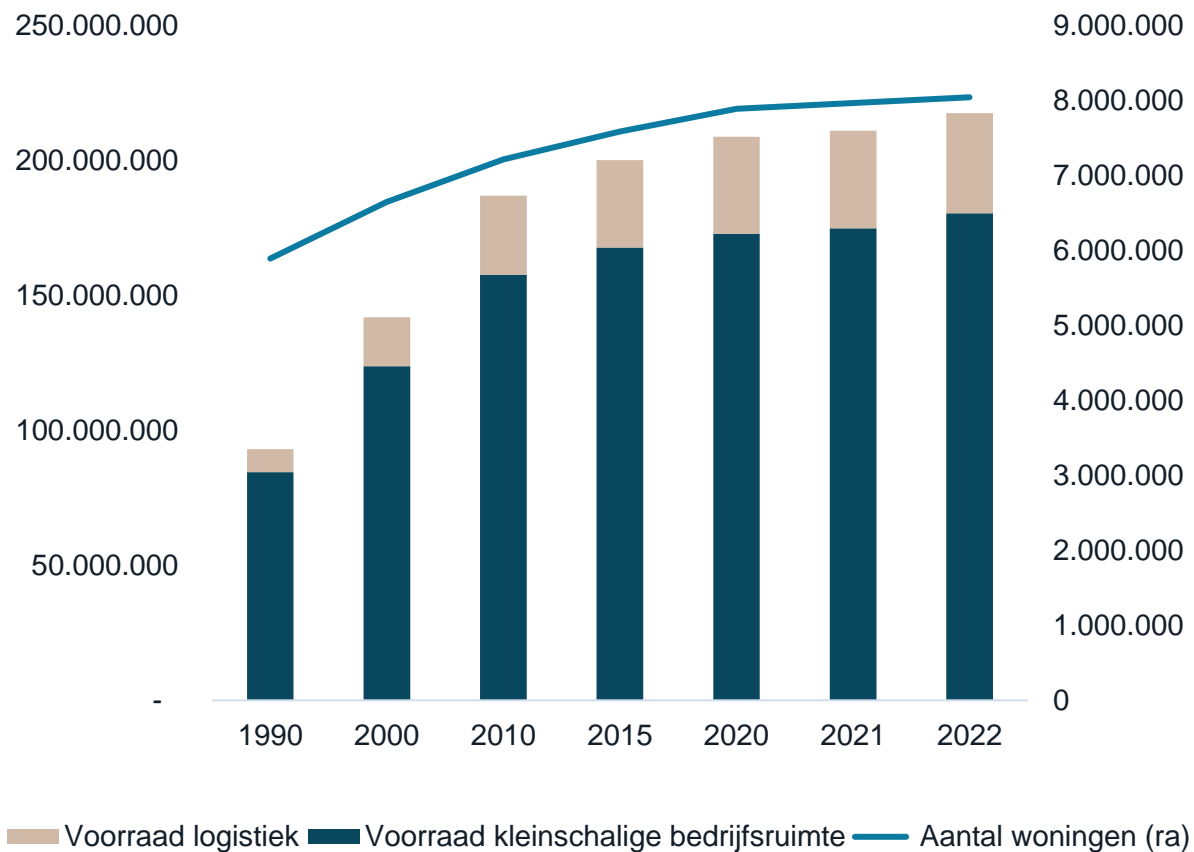
**En toch is de politiek
vooral bezig met...?**

“Waar gaan we 1 miljoen
woningen bouwen in de
komende jaren....”

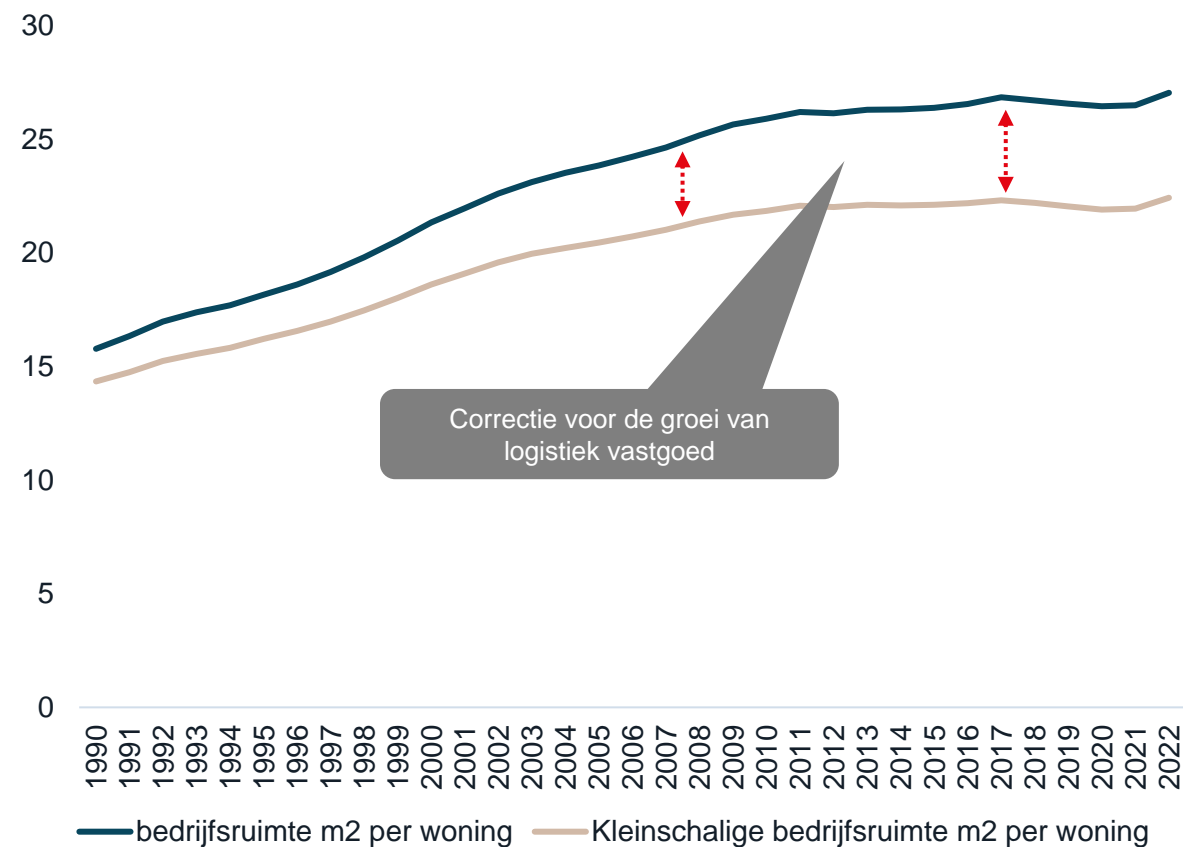


Er is geen keuze tussen wonen en werken!

Groei bedrijfsruimte in relatie tot het aantal woningen



Vierkante meter bedrijfsruimte per woning

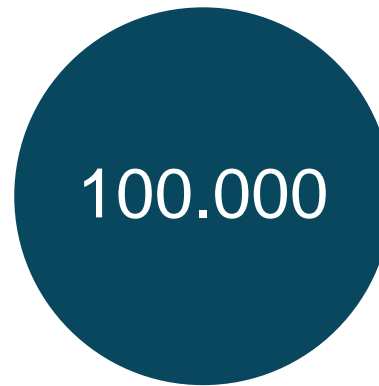


Voor iedere woning is er **nu** 22 vierkante meter kleinschalige bedrijfsruimte

Vierkante meter
bedrijfsruimte per
woning in
Nederland



Aantal nieuwe
woningen per jaar

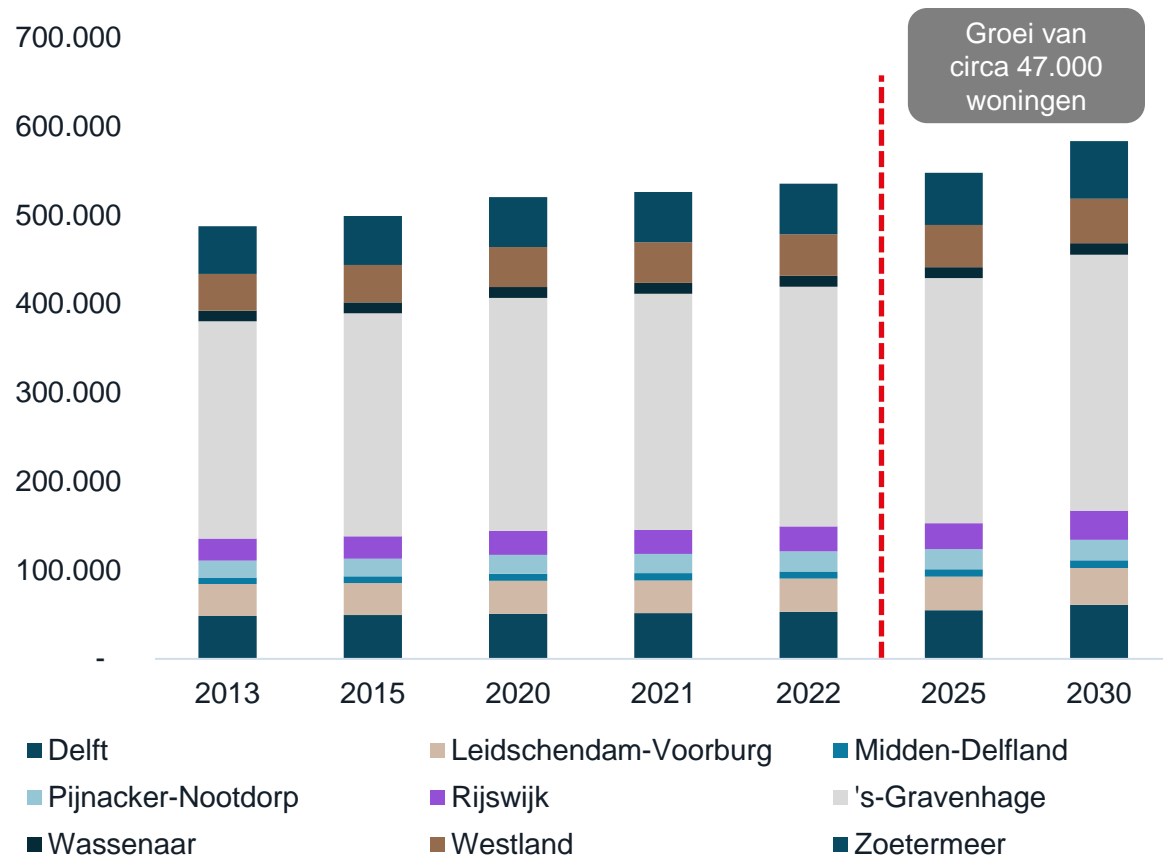


Extra ruimtevraag
voor
bedrijfsruimte
per jaar



Wat betekent dit voor de regio Haaglanden?

Ontwikkeling en voorspelling woningvoorraad



9,8

Vierkante meter
bedrijfsruimte per
woning in de regio
Haaglanden



47.000

Aantal nieuwe
woningen tot en
met 2030



Bijna **500.000 m2** extra ruimte
vraag voor bedrijfsruimte
tot en met 2030

Toekomst



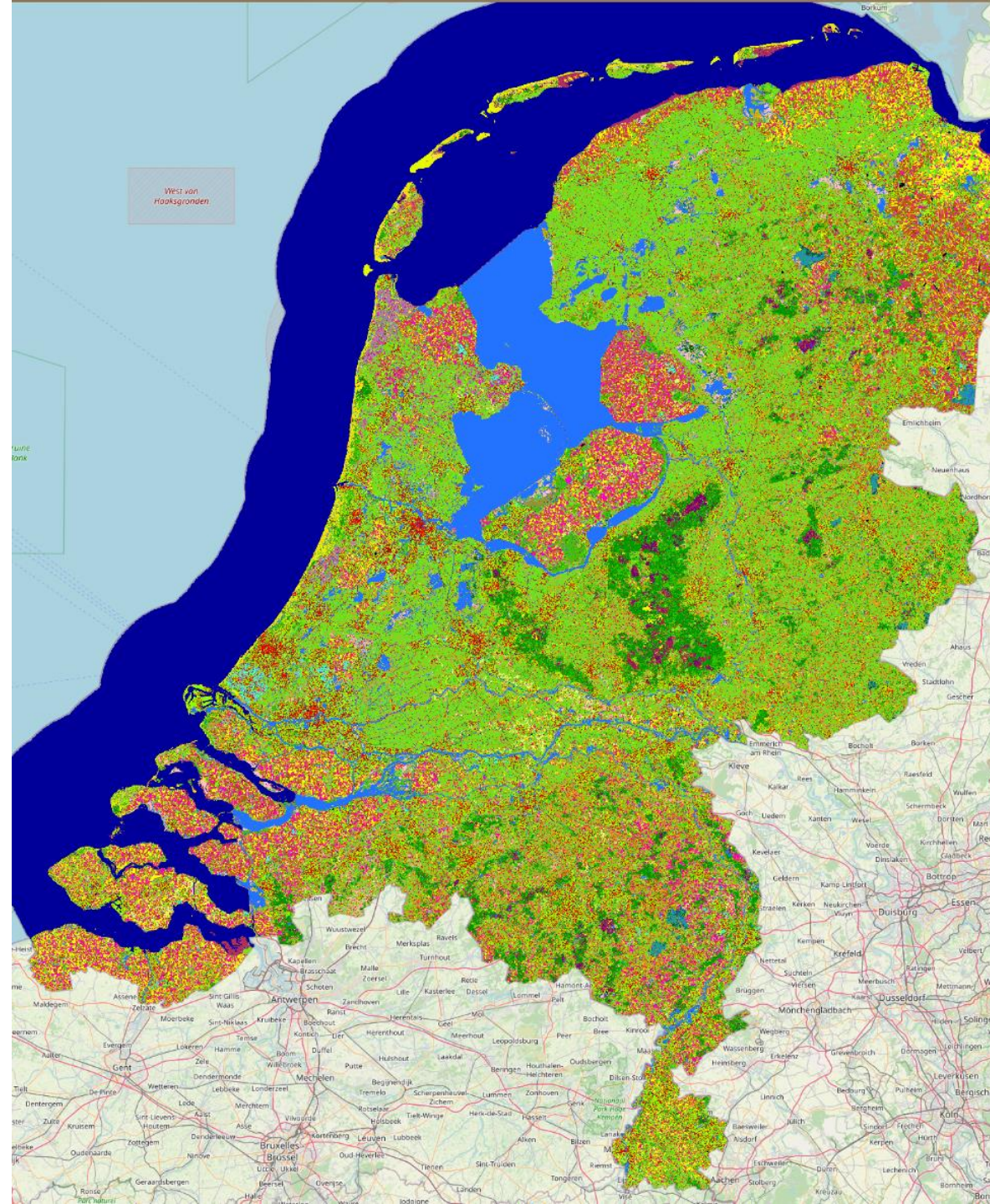
100 jaar IPP Haaglanden

9 juni 2053

- In 2053 wonen er 20 miljoen mensen in Nederland
- Dit vraagt om 1,5 miljoen extra woningen
- Hoeveel extra bedrijfsruimte is hiervoor nodig?



Waar gaan we dit zoeken?



Bedankt!

Pieter Hendrikse
CEO JLL Nederland