

Technische toelichting Vastgoedmonitor

1. Opbouw in hoofdlijnen

De Vastgoedmonitor schetst regionale verschillen in de kenmerken van de bedrijfstvastgoedmarkt, met een onderscheid naar drie deelmarkten: bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte. De ontwikkeling van de bedrijfstvastgoedmarkt wordt vooral bepaald door de economische ontwikkeling. Daarin bestaan regionale verschillen die het gevolg zijn van 'locatiefactoren'. De Vastgoedmonitor is daarom opgebouwd als een drietrapsraket: van locatiefactoren, via economische prestaties naar vastgoedinformatie. Er wordt onderscheid gemaakt naar 47 regio's, die voornamelijk zijn gebaseerd op arbeidsmarktrelaties, zie bijlage I.

Vestigingsplaatsfactoren/locatiefactoren

De economische prestaties van gemeenten zijn mede afhankelijk van 'locatiefactoren', voor bedrijven externe factoren die ruimtelijk verschillen en de vestigingsplaatskeuze en/of het functioneren van bedrijven beïnvloeden. Locatiefactoren spelen een rol op verschillende ruimtelijke schaalniveaus. Hier is slechts gekozen voor indicatoren waarvoor sprake is van regionale verschillen, niet van lokale verschillen. Binnen het hoofdthema locatiefactoren zijn twee thema's onderscheiden:

- Bereikbaarheid en ligging. Daarbij geldt dat per deelmarkt verschillende typen indicatoren die samenhangen met bereikbaarheid en ligging een rol spelen.
- Arbeidsmarkt. Ook hier geldt dat de relevante arbeidsmarktindicatoren per deelmarkt kunnen verschillen.

Economische prestaties

Op basis van soortgelijke analyses als het jaarlijkse onderzoek van Bureau Louter naar economische prestaties van gemeenten ('Economische Toplocaties') zijn voor de 47 regio's economische prestaties bepaald voor economische activiteiten die aansluiten bij de drie deelmarkten bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte.

Per deelmarkt is onderscheid gemaakt naar drie thema's, een onderscheid naar grootte van de bedrijven;

- Grote bedrijven, minstens 50 arbeidsplaatsen
- het midden- en kleinbedrijf, MKB, afgebakend als bedrijven met 2-49 arbeidsplaatsen
- ZZP'ers (vestigingen met één werkzame persoon) en startende bedrijven

Vastgoedinformatie

Brainbay beheert de database van de NVM met transacties en aanbod over een aantal jaren. Daarnaast heeft Brainbay ten behoeve van de Vastgoedmonitor specifieke voorraadgegevens gekocht. Dat betreft gegevens over winkelruimte, kantoorruimte en logistiek vastgoed. Voorraadgegevens over bedrijfsruimte zijn niet volledig dekkend. Alleen gegevens voor logistiek vastgoed zijn beschikbaar. Op basis van uitvoerige bewerking van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen, de BAG, in combinatie met andere bronnen, heeft Bureau Louter per regio een zo goed mogelijke inschatting van de regionale voorraad bedrijfsruimte gemaakt. Per deelmarkt is op basis van deze statistieken een onderscheid gemaakt naar drie thema's:

- Transacties
- Aanbod
- Voorraad

Resumerend

In de Vastgoedmonitor staat informatie over de vastgoedmarkt naar:

- drie vastgoedmarkten: bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte
- drie hoofdthema's: locatiefactoren, economische prestaties en vastgoedinformatie
- acht thema's: per hoofdthema zijn twee of drie thema's onderscheiden
- 47 regio's
- de jaren 2015 tot en met 2019 voor locatiefactoren en economische prestaties en de jaren 2015-2020 voor vastgoedinformatie

In tabel 1 staat een schematisch overzicht met drie hoofdthema's (locatiefactoren, economische prestaties en vastgoedinformatie), elk met een aantal thema's, naar 'deelmarkten' op de bedrijfsvastgoedmarkt (bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte).

Tabel 1. Overzicht Vastgoedmonitor

Hoofdthema / thema	Deelmarkten			Totaal
	Bedrijfsruimte	Kantoorruimte	Winkelruimte	
Locatiefactoren totaal	II	II	II	III
Bereikbaarheid	I	I	I	III
Arbeidsmarkt	I	I	I	III
Economische prestaties totaal	II	II	II	III
Groot	I	I	I	III
MKB	I	I	I	III
ZZP/starters	I	I	I	III
Vastgoedinformatie totaal	II	II	II	III
Voorraad	I	I	I	III
Aanbod	I	I	I	III
Transacties	I	I	I	III
Totaalscore	IV	IV	IV	V

Toelichting

De Romeinse cijfers staan voor de volgende typen scores:

- I** Scores op aspecten: thema's per deelmarkt
- II** Scores hoofdthema per deelmarkt
- III** Totaalscores per thema in hoofdthema
- IV** Totaalscores per deelmarkt
- V** Totaalscores Vastgoedmonitor

Voor 2020 zijn op dit moment gegevens over het thema 'vastgoedinformatie' beschikbaar, maar nog niet voor de thema's 'locatiefactoren' en 'economische prestaties'. In het najaar vindt een update van de monitor plaats, waarin ook de scores voor locatiefactoren en economische prestaties voor het jaar 2020 bekend zullen zijn. Dan volgt ook een totaalscore voor het jaar 2020.

2. Indicatoren en wegen

In totaal zijn er 24 aspecten (combinaties van thema's naar deelmarkt: de wit gekleurde vakjes in tabel 1). Bij de blauw gekleurde vakjes gaat het om samengestelde totaalscores. De 24 aspecten zijn elk opgebouwd uit twee of meer indicatoren. In tabel 2 is aangegeven uit welke indicatoren de 24 aspecten zijn opgebouwd. In paragraaf 2.1 is daar een korte toelichting op gegeven. In paragraaf 2.2 is aangegeven hoe de indicatoren zijn gewogen om tot totaalscores voor de onderwerpen in de 'witte vakjes' te komen en hoe vervolgens gewichten zijn bepaald om vanuit die onderwerpen tot totaalscores te komen.

2.1. Berekenen indicatoren

In totaal zijn er 74 verschillende indicatoren. Bij 'locatiefactoren' wegen locatiefactoren vier maal bij twee aspecten mee en weegt één indicator zelfs bij drie aspecten mee. Deze zijn blauw gemarkeerd in tabel 2. Bij 'economische prestaties' en 'vastgoedinformatie' is elke indicator uniek aan één aspect toegewezen. In de tabel staan de bronnen waar gebruik van is gemaakt. Bij alle bronnen is in mindere of meerdere mate sprake geweest van bewerkingen door Bureau Louter. Dat geldt onder andere voor gegevens uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen, de BAG, met name om te komen tot een goede inschatting van de voorraad bedrijfsruimte. Alle indicatoren zijn geordend naar de hoogte van de scores en vervolgens zijn volgens een vast wegingschema rapportcijfers toegekend, met een 10 als hoogste cijfer en een 3 als laagste cijfer, waarbij de meest 'gunstige' score altijd het hoogste cijfer krijgt. Het gaat dus om een relatieve positie. Voor elke indicator en onderwerp is voor elk jaar het gemiddelde rapportcijfer gelijk aan een 6,5.

Locatiefactoren

Zoals eerder aangegeven gaat het om locatiefactoren die differentiëren op regionaal niveau. Bij lokale verschillen spelen meer locatiefactoren een rol. Per deelmarkt is onderscheid gemaakt in 'ligging' en 'human capital'. Binnen het thema 'ligging' zijn de volgende indicatoren geselecteerd:

- Europese ligging. De ligging ten opzichte van economische zwaartepunten in het buitenland, met name in België en Duitsland. Dit speelt een rol voor de industrie en in toenemende mate ook voor logistiek.
- Nationale ligging. Een nationaal centrale ligging is van belang voor bedrijven met een nationale markt. Dat kan enerzijds een rol spelen voor bedrijfsruimte, bijvoorbeeld nationale distributiecentra en anderzijds voor de kantoorruimte, zakelijke dienstverleners met een nationale markt.
- Agglomeratie-effecten. Vooral voor kennisintensieve bedrijven levert een omgeving met een hoge concentratie aan economische activiteiten voordelen op voor het bedrijfsfunctioneren. Dit geldt met name voor de kantorenmarkt.
- Regionale centrumfunctie. Voor bedrijven die vooral voor markten in en rond de eigen regio opereren kan vestiging in een regio met een, vergeleken met de omliggende regio's, hoge concentratie aan economische activiteiten een voordeel zijn. Dit is zowel op de kantorenmarkt als op de winkelmarkt van belang.
- Ligging aan het wegennet. Een gunstige ligging aan het wegennet, bijvoorbeeld langs nationale of internationale 'corridors', kan aanvullend op de Europese en/of nationale ligging een extra voordeel opleveren. Dit is zowel relevant op de bedrijfsruimtemarkt als op de kantorenmarkt.
- Bereikbaarheid per trein. Ook een goede bereikbaarheid met de trein kan, aanvullend op een gunstige nationale ligging, agglomeratie-effecten en een regionale centrumfunctie een extra voordeel opleveren. Dit speelt een rol op de kantorenmarkt en de winkelmarkt.

Tabel 2. Thema's en indicatoren

Aspect (deelmarkt / thema)	Indicator	Bron
----------------------------	-----------	------

I. Locatiefactoren

Bedrijfsruimte Ligging	Europese ligging	Eurostat
	Nationale ligging	CBS
	Ligging aan wegnnet	LISA
Bedrijfsruimte Human Capital	% 18-66 jaar in totale bevolking	CBS
	Buitenlands migratiesaldo MOE-landen	CBS
	Ontwikkeling beroepsbevolking	CBS
	Bruto participatiegraad	CBS
Kantoorruimte Ligging	Nationale ligging	CBS
	Agglomeratie-effecten	LISA
	Regionale centrumfunctie	LISA
	Bereikbaarheid per trein	Bureau Louter
	Ligging aan wegnnet	LISA
Kantoorruimte Human Capital	% 18-66 jaar in totale bevolking	CBS
	Migratiesaldo lange afstand 18-59 jaar	CBS
	Buitenlands migratiesaldo Westers	CBS
	Woon aantrekkelijkheid	Bureau Louter
	Aandeel hoog opgeleiden	CBS
	Ontwikkeling hoog opgeleiden	CBS
	Bruto participatiegraad hoog opgeleiden	CBS
Winkelruimte Ligging	Regionale centrumfunctie	LISA
	Bereikbaarheid per trein	Bureau Louter
Winkelruimte Human Capital	% 18-66 jaar in totale bevolking	CBS
	Welvaartsindicator	Bureau Louter
	Bruto participatiegraad laag/middelbaar opgeleiden	CBS

II. Economische prestaties

Bedrijfsruimte Groot	Toegevoegde waarde materiaalgeoriënteerde activiteiten 50+	LISA / CBS
	Arbeitsplaatsen industrie 50+	LISA / CBS
	Arbeitsplaatsen bouwnijverheid 50+	LISA / CBS
	Arbeitsplaatsen groothandel 50+	LISA / CBS
	Arbeitsplaatsen transport 50+	LISA / CBS
Bedrijfsruimte MKB	Toegevoegde waarde materiaalgeoriënteerde activiteiten 2-49	LISA / CBS
	Arbeitsplaatsen industrie 2-49	LISA / CBS
	Arbeitsplaatsen bouwnijverheid 2-49	LISA / CBS
	Arbeitsplaatsen groothandel 2-49	LISA / CBS
	Arbeitsplaatsen transport 2-49	LISA / CBS
Bedrijfsruimte ZZP	Starters industrie	KvK / CBS
	Starters bouwnijverheid	KvK / CBS
	Starters distributie	KvK / CBS
	ZZP'ers industrie	LISA / CBS
	ZZP'ers bouwnijverheid	LISA / CBS
	ZZP'ers groothandel	LISA / CBS
	ZZP'ers transport	LISA / CBS
Kantoorruimte Groot	Toegevoegde waarde informatiegeoriënteerde activiteiten 50+	LISA / CBS
	Arbeitsplaatsen kennisdiensten 50+	LISA / CBS
	Arbeitsplaatsen openbaar bestuur 50+	LISA / CBS
	Arbeitsplaatsen financiële diensten 50+	LISA / CBS

Aspect (deelmarkt / thema)	Indicator	Bron
Kantoorruimte MKB	Toegevoegde waarde informatiegeoriënteerde activiteiten 2-49	LISA / CBS
	Arbeitsplaatsen kennisdiensten 2-49	LISA / CBS
	Arbeitsplaatsen openbaar bestuur 2-49	LISA / CBS
	Arbeitsplaatsen financiële diensten 2-49	LISA / CBS
Kantoorruimte ZZP	Starters ICT	KvK / CBS
	Starters zakelijke/financiële diensten	KvK / CBS
	ZZP'ers kennisdiensten	LISA / CBS
	ZZP'ers financiële diensten	LISA / CBS
Winkelruimte Groot	Toegevoegde waarde detailhandel 50+	LISA / CBS
	Arbeitsplaatsen detailhandel 50+	LISA / CBS
Winkelruimte MKB	Toegevoegde waarde detailhandel 2-49	LISA / CBS
	Arbeitsplaatsen detailhandel 2-49	LISA / CBS
Winkelruimte ZZP	Starters detailhandel	KvK / CBS
	ZZP'ers detailhandel	LISA / CBS

III. Vastgoed

Bedrijfsruimte transacties	Transacties per inwoner 15-64 jaar	NVM / CBS
	Krapte: Aanbod / transacties	NVM
Bedrijfsruimte aanbod	Aanbod als % van voorraad	NVM / BAG-BL
	Dagen aanbod gemiddeld / mediaan / meer dan drie jaar	NVM
Bedrijfsruimte voorraad	Voorraad per inwoner 15-64 jaar	BAG-BL / CBS
	Voorraad logistiek per inwoner 15-64 jaar	Bak/CBS
	Waarde bedrijfsruimte per inwoner 15-64 jaar	NVM / BAG-BL
Kantoorruimte transacties	Transacties per inwoner 15-64 jaar	NVM / CBS
	Krapte: Aanbod / transacties	NVM
Kantoorruimte aanbod	Aanbod als % van voorraad	NVM / BAG-BL
	Dagen aanbod gemiddeld / mediaan / meer dan drie jaar	NVM
Kantoorruimte voorraad	Voorraad groot per inwoner 15-64 jaar	Bak / CBS
	Voorraad klein per inwoner 15-64 jaar	BAG-BL / CBS
	Waarde kantoorruimte per inwoner 15-64 jaar	NVM / BAG-BL
Winkelruimte transacties	Transacties per inwoner 15-64 jaar	NVM / CBS
	Krapte: Aanbod / transacties	NVM
Winkelruimte aanbod	Aanbod als % van voorraad	NVM / BAG-BL
	Dagen aanbod gemiddeld / mediaan / meer dan drie jaar	NVM
Winkelruimte voorraad	Voorraad perifere detailhandel per inwoner 15-64 jaar	Locatus / CBS
	Voorraad overig detailhandel per inwoner 15-64 jaar	Locatus / CBS
	Waarde winkelruimte per inwoner 15-64 jaar	NVM / BAG-BL

Toelichting Blauw gemarkeerd zijn indicatoren die bij meerdere aspecten een rol spelen.

Binnen het thema 'human capital' zijn de volgende indicatoren geselecteerd:

- % 18-66 jaar in totale bevolking. Een hoog aandeel van degenen die, gezien hun leeftijd, tot de 'potentiële beroepsbevolking' behoren is in de eerste plaats een voordeel omdat daardoor een relatief groot deel van de bevolking in potentie beschikbaar is voor de arbeidsmarkt en ten tweede omdat de bestedingen per hoofd van de bevolking in de leeftijdsklasse 18-66 jaar hoger zijn dan onder kinderen en senioren (koopkrachteffect). Deze indicatoren speelt op alle drie vastgoedmarkten een rol.

- Diverse indicatoren hebben betrekking op de 'verruiming' van de arbeidsmarkt. Ten eerste 'migratiesaldo lange afstand 18-59 jaar'. Het gaat hierbij om binnenlandse verhuisbewegingen van minstens 35 kilometer. Dit is vooral van belang voor de kantorenmarkt omdat hoog opgeleiden veel meer geneigd zijn om over grote afstand te verhuizen dan middelbaar en laag opgeleiden. Boven de grens van 35 kilometer vormen onderwijs- of werkmotieven veelal de reden voor de verhuizing. Op termijn (onderwijsmotieven; studenten stromen 4 á 5 jaar na het beginnen van hun studie in op de arbeidsmarkt) of direct (werkmotieven) resulteert dat in een toename van het potentieel arbeidsaanbod.

Ook een positief buitenlands migratiesaldo resulteert in een verruiming van de arbeidsmarkt. Hierbij is een onderscheid gemaakt in twee typen. Bij 'buitenlands migratiesaldo Westers' gaat het om migratie naar/vanuit West-Europa en het werelddeel Amerika, aangevuld met Zuidoost-Azië en India. Vaak gaat het hierbij om 'kenniswerkers'. Dit is relevant voor de kantorenmarkt. Bij 'buitenlands migratiesaldo MOE-landen' gaat het in Nederland voornamelijk om laag en middelbaar opgeleiden. Dat is vooral relevant voor de bedrijfsruimtemarkt: bouwnijverheid, delen van de industrie, transport en logistiek.

- Een andere indicator voor de verruiming van de arbeidsmarkt is de ontwikkeling van de beroepsbevolking. Degenen die werken of actief zoeken naar werk. Voor de kantorenmarkt zijn daarbij de hoog opgeleiden relevant en voor de bedrijfsruimtemarkt de totale beroepsbevolking.
- De bruto participatiegraad geeft aan welk deel van de inwoners van 15-74 jaar – een door de EU gehanteerde zeer ruime afbakening van de potentiële beroepsbevolking – tot de beroepsbevolking behoort. Voor de kantorenmarkt is de participatiegraad onder hoog opgeleiden van belang, voor de bedrijfsruimtemarkt de participatiegraad op de totale arbeidsmarkt en op de winkelmarkt onder laag en middelbaar opgeleiden.
- Aandeel hoog opgeleiden. Deze indicator betreft het aandeel van hoog opgeleiden in de totale beroepsbevolking en is toegevoegd bij kantoorruimte omdat schaarste aan personeel vooral voor sectoren met veel hoog opgeleiden een uitdaging is.
- Woon aantrekkelijkheid. In de 'battle for brains' zijn regio's met een aantrekkelijke woonomgeving in het voordeel omdat zij er beter in slagen om hoog opgeleiden (die zich hoge woningprijzen kunnen veroorloven) aan te trekken of aan zich te binden. Dit is relevant voor de kantorenmarkt. De scores op deze indicator zijn ontleend aan het jaarlijks onderzoek van Bureau Louter naar 'de beste woongemeente' (voor Elsevier).
- Welvaartsindicator. Deze indicator, die door Bureau Louter is samengesteld op basis van vijf subindicatoren die samenhangen met inkomen en vermogen, geeft een indruk van regionale verschillen in koopkracht. Dat is vooral van belang voor de winkelmarkt. Voor de winkelmarkt vormt het thema 'human capital' daarom een combinatie van de situatie op de arbeidsmarkt en de regionale koopkracht.

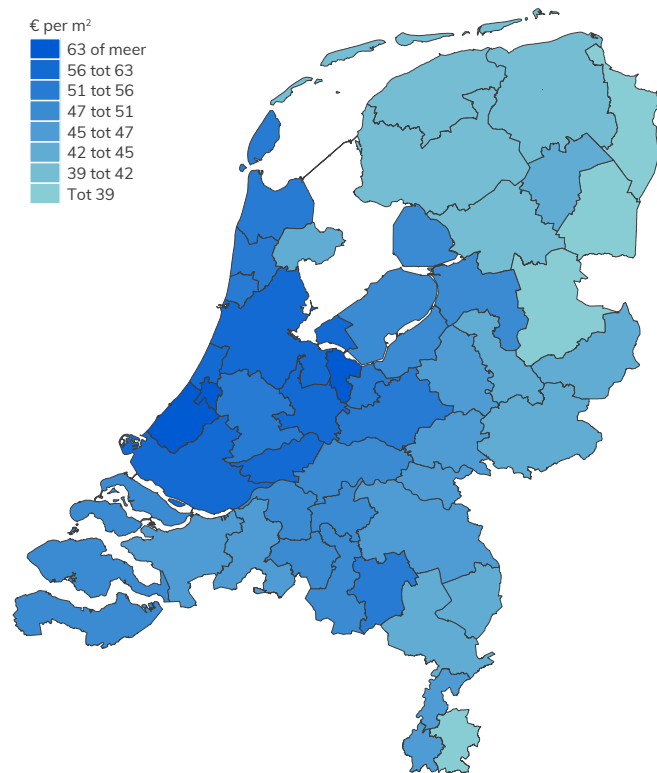
Hierbij past een kanttekening. Indien voor een regio hoge scores resulteren op de locatiefactoren zullen bedrijven daar graag willen vestigen. Dat zal echter ook de prijzen voor bedrijfsruimte opdrijven. Daardoor ontstaat concurrentie. Sommige typen bedrijvigheid kunnen zich de hoge prijzen permitteren, andere zullen uitwijken naar andere regio's met weliswaar wat lagere scores op de locatiefactoren, maar ook met lagere huisvestingskosten. Er treedt een proces op dat zou kunnen worden aangeduid als 'ruimtelijke uitsortering'. Dit heeft als gevolg dat het ruimtelijk patroon van de scores op locatiefactoren niet samen hoeft te vallen met het ruimtelijk patroon van de scores op economische prestaties (zie hierna). Het uiteindelijke resultaat voor de economische prestaties is een combinatie van de invloed van locatiefactoren (hoge scores hebben een positief effect) en vastgoedprijzen (hoge scores hebben een negatief effect). Aan de hand van bewerkingen van gegevens van de NVM heeft Bureau Louter gemiddelde regionale vastgoedprijzen per deelmarkt bepaald. Hierbij geldt het volgende:

- In de analyse is slechts de huurmarkt betrokken.
- De vastgoedprijzen zijn zowel voor transactieprizen als voor aanbodprijzen bepaald.
- Het gaat om vierkante meterprijzen per jaar.
- Er hebben diverse bewerkingen van de basisgegevens plaatsgevonden, waaronder het verwijderen van 'uitbijters' (onwaarschijnlijk lage of hoge prijzen).

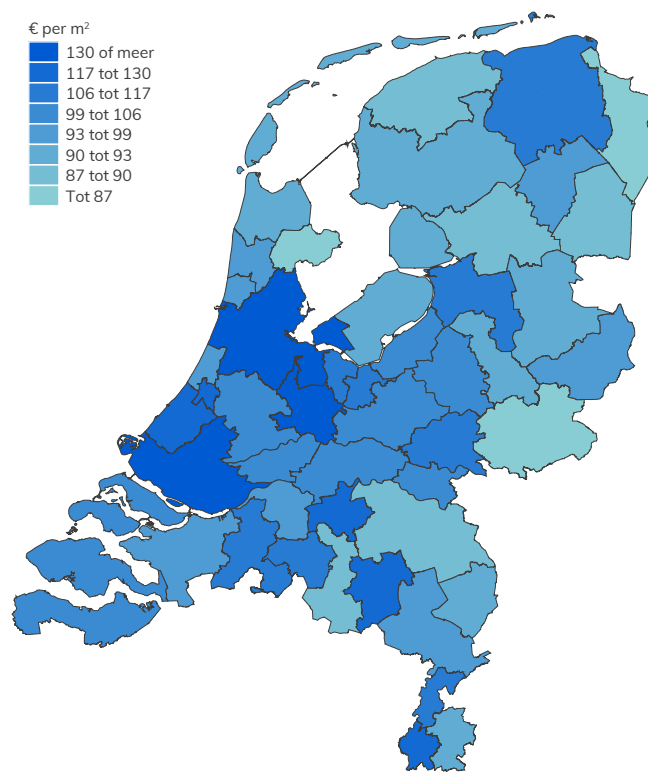
Omdat voor de 'kleinere regio's' het aantal waarnemingen per jaar te klein is om een betrouwbare ontwikkeling in de tijd bloot te leggen zijn de prijzen gebundeld over de 5-jaars periode 2015-2019. Indien een ruimte meerdere jaren in aanbod is geweest, is alleen het meest recente jaar meegenomen in de analyse. In figuur 1 staan de gemiddelde transactieprizen per regio en deelmarkt en in figuur 2 de gemiddelde aanbodprijzen.

Uit alle kaartbeelden komt een nationaal 'kern-periferie patroon' naar voren met hoge scores in de dichtstbevolkte delen van de Randstad en lagere scores naarmate de afstand tot de Randstad groter wordt. Op dit algemene patroon bestaan nuancerings. Zo geldt voor de winkelmarkt en de kantorenmarkt wat meer dat de 'stedelijke hiërarchie' wordt gevolgd – veelal hogere scores in stadsgewesten dan in landelijke gebieden –, terwijl op de bedrijfsruimtemarkt de meeste nationaal decentraal gelegen regio's benedengemiddeld scoren, maar wel duidelijk een zuidoostelijke en oostelijke/noordoostelijke 'corridor' herkenbaar zijn.

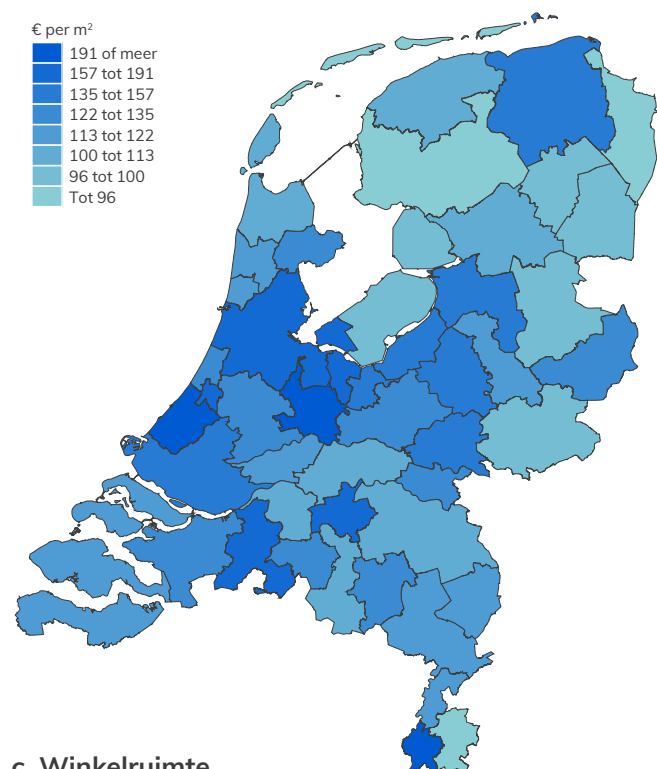
Figuur 1. Gemiddelde aanbodprijzen per deelmarkt, gemiddelde 2015-2020



a. Bedrijfsruimte



b. Kantoorruimte

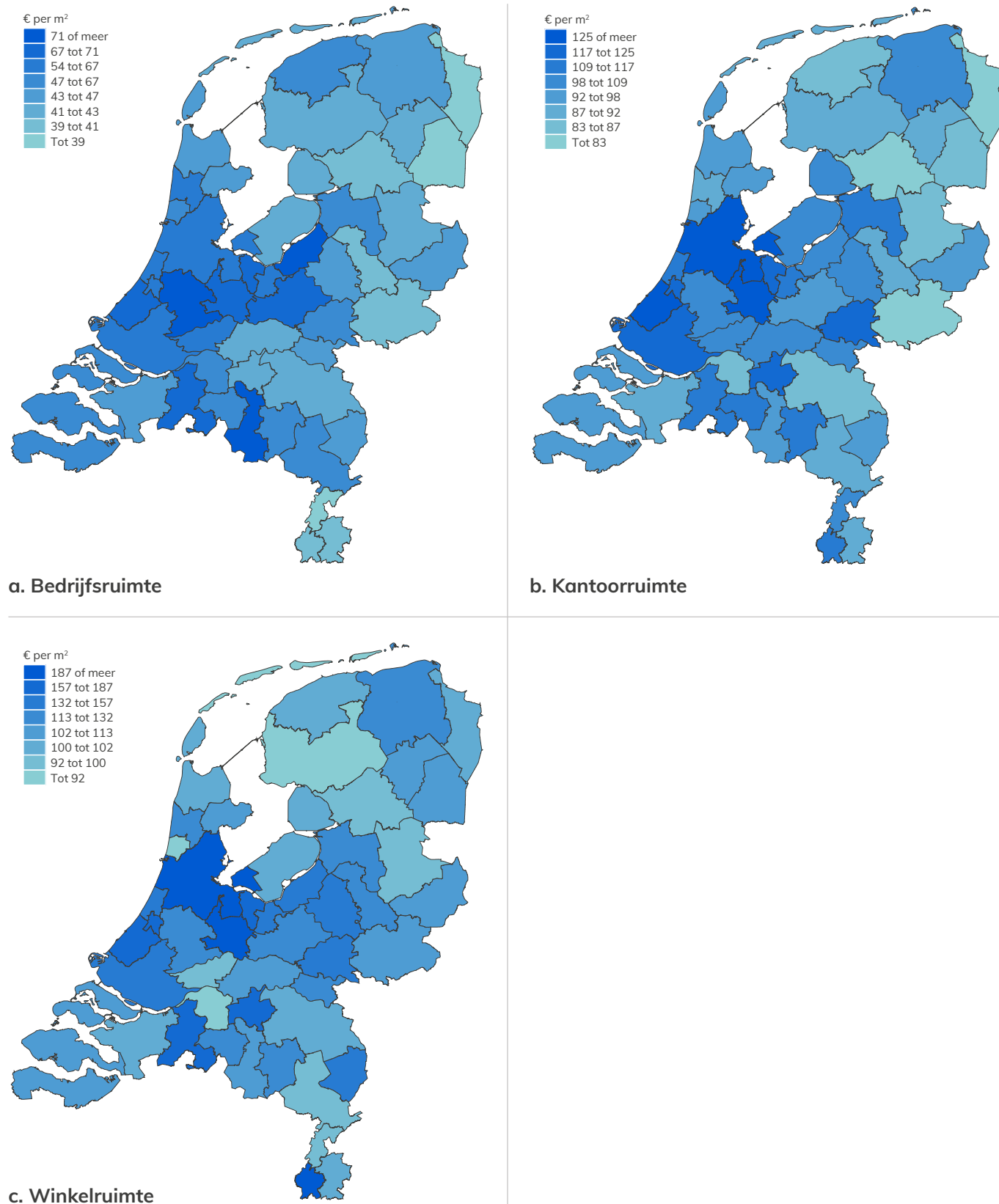


c. Winkelruimte

Toelichting Weergegeven zijn de gemiddelde vierkante meter prijzen in euro's per jaar

Bron NVM Business; **Bewerking** Bureau Louter

Figuur 2. Gemiddelde transactiepreizen per deelmarkt, gemiddelde 2015-2020



Toelichting Weergegeven zijn de gemiddelde vierkante meter prijzen in euro's per jaar

Bron NVM Business; **Bewerking** Bureau Louter

Economische prestaties

Per deelmarkt op de vastgoedmarkt zijn door Bureau Louter economische prestaties bepaald. Bedacht moet worden dat hierbij delen van de economie ontbreken, namelijk de agrarische sector, vrijetijdsactiviteiten, het onderwijs en de zorg. Een regio als stadsgewest Groningen is bijvoorbeeld zeer sterk in onderwijs en zorg, maar in de hier bepaalde totaalscore voor economische prestaties weegt dat niet mee. Alle indicatoren zijn geschaald naar de omvang van de regio door de scores te berekenen per inwoner van 18-66 jaar. In tabel 2 zijn vestigingen met minstens 50 arbeidsplaatsen aangegeven met '50+', vestigingen met 2 tot en met 49 arbeidsplaatsen met '2-49' en vestigingen met één werkzame persoon met 'ZZP'ers'. Onderscheiden zijn de volgende typen indicatoren:

- Arbeidsplaatsen (ZZP bij vestigingen met één werkzame persoon)
- Toegevoegde Waarde: de omzet minus de inkoop van goederen en diensten
- Starters: het aantal nieuw opgerichte bedrijven volgens de Kamer van Koophandel.

Vastgoedinformatie

Per deelmarkt zijn de thema's transacties, aanbod en voorraad onderscheiden. Deze zijn als volgt berekend:

- Transacties per inwoner 18-66 jaar. Het aantal vierkante meters dat betrokken was bij een transactie in een jaar per inwoner van 15-64 jaar.
- Krapte: Transacties/Aanbod. Het aantal vierkante meters dat bij transacties is betrokken ten opzichte van het aanbod in vierkante meters) aan het begin van het jaar. Een hoge score wordt hier als positief beoordeeld, omdat er dan veel activiteit is op de vastgoedmarkt, terwijl er weinig sprake is van aanbod/leegstand.
- Aanbod als % van voorraad. Het aantal vierkante meters aan aanbod als percentage van het aantal vierkante meters aan voorraad. Een laag 'aanbodpercentage' wordt als positief beoordeeld.
- Dagen aanbod gemiddeld/mediaan/meer dan drie jaar. Een samengestelde index die is berekend als het gemiddelde aantal dagen dat objecten in aanbod waren, de mediaan van het aantal dagen en het percentage van de objecten dat meer dan drie jaar in aanbod is. Lage scores op het gemiddelde, de mediaan en het aandeel meer dan drie jaar worden als gunstig beschouwd.
- Voorraad aan vastgoed in vierkante meters per inwoner van 18-66 jaar. Dit is voor bedrijfsruimte bepaald voor de totale voorraad volgens BAG met een 'industriefunctie' (na uitvoerige bewerkingen door Bureau Louter) en voor de logistieke voorraad (gegevens Bak). Daarnaast is de voorraad kantoorruimte bepaald in 'grote kantoren' (minstens 500 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak; gegevens Bak) en in 'kleine kantoren' (minder dan 500 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak) volgens BAG. Voor winkelruimte is een onderscheid gemaakt naar perifere detailhandel ('in en om huis' volgens de typering van Locatus) en naar overige detailhandel.
- De waarde per inwoner van 18-66 jaar voor bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte. Hierbij is uitgegaan van een geschatte huurwaarde door de voorraad in vierkante meters te vermenigvuldigen met de gemiddelde prijs van het aanbod in de periode 2015-2019, zie figuur 1.

2.2. Gewichten

Op verschillende plaatsen moet gebruik worden gemaakt van 'gewichten' om tot totaalscores te komen. Allereerst wordt op basis van de rapportcijfers per indicator een gewogen rapportcijfer bepaald voor elk van de 24 aspecten. In tabel 3 staan de gewichten.

Tabel 3. Gewichten per indicator

Aspect (deelmarkt / thema)	Indicator	Gewicht
----------------------------	-----------	---------

I. Locatiefactoren

Bedrijfsruimte Ligging	Europese ligging	0.4
	Nationale ligging	0.4
	Ligging aan wegennet	0.2
Bedrijfsruimte Human Capital	% 18-66 jaar in totale bevolking	0.2
	Buitenlands migratiesaldo MOE-landen	0.2
	Ontwikkeling beroepsbevolking	0.3
	Bruto participatiegraad	0.3
Kantoorruimte Ligging	Nationale ligging	0.2
	Agglomeratie-effecten	0.4
	Regionale centrumfunctie	0.2
	Bereikbaarheid per trein	0.1
	Ligging aan wegennet	0.1
Kantoorruimte Human Capital	% 18-66 jaar in totale bevolking	0.143
	Migratiesaldo lange afstand 18-59 jaar	0.143
	Buitenlands migratiesaldo Westers	0.143
	Woon aantrekkelijkheid	0.143
	Aandeel hoog opgeleiden	0.143
	Ontwikkeling hoog opgeleiden	0.143
	Bruto participatiegraad hoog opgeleiden	0.143
Winkelruimte Ligging	Regionale centrumfunctie	0.667
	Bereikbaarheid per trein	0.333
Winkelruimte Human Capital	% 18-66 jaar in totale bevolking	0.25
	Welvaartsindicator	0.5
	Bruto participatiegraad laag/middelbaar opgeleiden	0.25

II. Economische prestaties

Bedrijfsruimte Groot	Toegevoegde waarde materiaalgeoriënteerde activiteiten 50+	0.488
	Arbeitsplaatsen industrie 50+	0.208
	Arbeitsplaatsen bouwnijverheid 50+	0.073
	Arbeitsplaatsen groothandel 50+	0.101
	Arbeitsplaatsen transport 50+	0.130
Bedrijfsruimte MKB	Toegevoegde waarde materiaalgeoriënteerde activiteiten 2-49	0.488
	Arbeitsplaatsen industrie 2-49	0.131
	Arbeitsplaatsen bouwnijverheid 2-49	0.146
	Arbeitsplaatsen groothandel 2-49	0.166
	Arbeitsplaatsen transport 2-49	0.070
Bedrijfsruimte ZZP	Starters industrie	0.075
	Starters bouwnijverheid	0.276
	Starters distributie	0.150
	ZZP'ers industrie	0.064
	ZZP'ers bouwnijverheid	0.288
	ZZP'ers groothandel	0.094
	ZZP'ers transport	0.054

Aspect (deelmarkt / thema)	Indicator	Gewicht
Kantoorruimte Groot	Toegevoegde waarde informatiegeoriënteerde activiteiten 50+	0.488
	Arbeitsplaatsen kennisdiensten 50+	0.212
	Arbeitsplaatsen openbaar bestuur 50+	0.214
	Arbeitsplaatsen financiële diensten 50+	0.086
Kantoorruimte MKB	Toegevoegde waarde informatiegeoriënteerde activiteiten 2-49	0.488
	Arbeitsplaatsen kennisdiensten 2-49	0.386
	Arbeitsplaatsen openbaar bestuur 2-49	0.045
	Arbeitsplaatsen financiële diensten 2-49	0.081
Kantoorruimte ZZP	Starters ICT	0.105
	Starters zakelijke/financiële diensten	0.395
	ZZP'ers kennisdiensten	0.472
	ZZP'ers financiële diensten	0.028
Winkelruimte Groot	Toegevoegde waarde detailhandel 50+	0.488
	Arbeitsplaatsen detailhandel 50+	0.512
Winkelruimte MKB	Toegevoegde waarde detailhandel 2-49	0.488
	Arbeitsplaatsen detailhandel 2-49	0.512
Winkelruimte ZZP	Starters detailhandel	0.5
	ZZP'ers detailhandel	0.5
	ZZP'ers detailhandel	0.5

III. Vastgoedinformatie

Bedrijfsruimte transacties	Transacties per inwoner 15-64 jaar	0.667
	Krapte: Aanbod / transacties	0.333
Bedrijfsruimte aanbod	Aanbod als % van voorraad	0.667
	Dagen aanbod gemiddeld / mediaan / meer dan drie jaar	0.333
Bedrijfsruimte voorraad	Voorraad per inwoner 15-64 jaar	0.333
	Voorraad logistiek per inwoner 15-64 jaar	0.167
	Waarde bedrijfsruimte per inwoner 15-64 jaar	0.5
Kantoorruimte transacties	Transacties per inwoner 15-64 jaar	0.667
	Krapte: Aanbod / transacties	0.333
Kantoorruimte aanbod	Aanbod als % van voorraad	0.667
	Dagen aanbod gemiddeld / mediaan / meer dan drie jaar	0.333
Kantoorruimte voorraad	Voorraad groot per inwoner 15-64 jaar	0.459
	Voorraad klein per inwoner 15-64 jaar	0.041
	Waarde kantoorruimte per inwoner 15-64 jaar	0.5
Winkelruimte transacties	Transacties per inwoner 15-64 jaar	0.667
	Krapte: Aanbod / transacties	0.333
Winkelruimte aanbod	Aanbod als % van voorraad	0.667
	Dagen aanbod gemiddeld / mediaan / meer dan drie jaar	0.333
Winkelruimte voorraad	Voorraad perifere detailhandel per inwoner 15-64 jaar	0.167
	Voorraad overig detailhandel per inwoner 15-64 jaar	0.333
	Waarde winkelruimte per inwoner 15-64 jaar	0.5

Bij de locatiefactoren zijn de gewichten gebaseerd op een inschatting door Bureau Louter op basis van kennis over de invloed van locatiefactoren op het economisch functioneren. De gewichten zijn voor elk jaar, 2015 tot en met 2019, gelijk. Bij de economische prestaties is de verdeling over het belang van toegevoegde waarde en arbeidsplaatsen gebaseerd op een door Bureau Louter uitgevoerde enquête met als deelnemers 150 deskundigen op het gebied van ruimtelijk-economische ontwikkeling. De gewichten voor arbeidsplaatsen zijn vervolgens bepaald op basis van hun

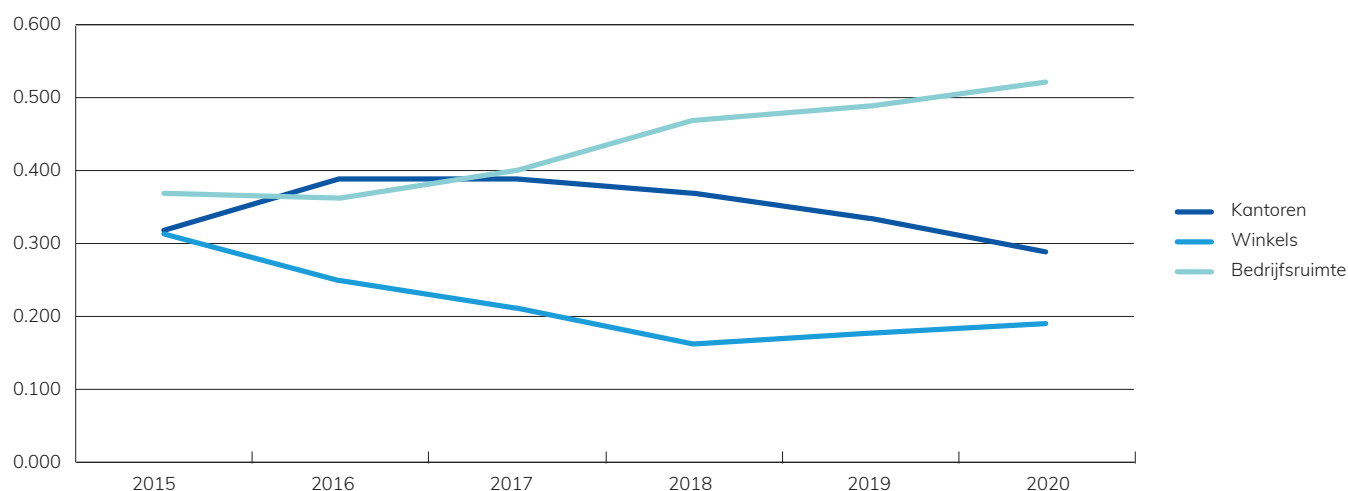
aandeel in het nationaal totaal aantal arbeidsplaatsen. Deze gewichten wijzigen in de tijd: wanneer het aandeel van een sector in het totaal over de sectoren toeneemt, neemt ook het gewicht toe. Onder het thema 'ZZP' krijgen starters en arbeidsplaatsen een zelfde gewicht. Voor startende bedrijven zijn de gewichten weer bepaald op basis van hun aandeel in het nationaal totaal per jaar. Bij vastgoedinformatie zijn de gewichten voor 'transacties' en 'aanbod' ingeschat door Bureau Louter. Bij het thema 'voorraad' krijgen de oppervlakte en de waarde een zelfde

gewicht. De verdeling van de gewichten over de totale voorraad en de voorraad logistiek en de verdeling over perifere detailhandel en overige detailhandel is vastgesteld door Bureau Louter. De gewichten voor grote en kleine kantoorruimte zijn gebaseerd op hun aandeel in het nationaal totaal aantal vierkante meters. Deze gewichten wijzigen in de tijd.

Bij het bepalen van totaalscores (zie tabel 1) zijn de gewichten als volgt vastgesteld:

- **Type I:** Van scores op aspecten naar totaalscores per thema op de totale vastgoedmarkt. Hiervoor is gebruik gemaakt van de recente NVM Business publicatie *Commercieel vastgoed 2021*. In 'De Nederlandse gebruiksmarkt' (pagina 4/7) staan opnamecijfers en de gemiddelde huurprijs per deelmarkt. Daaraan kan, per jaar, het aandeel van de totale waarde van de opname (opname maal gemiddelde prijs) worden ontleend en vervolgens het aandeel per deelmarkt in het totaal. In 'De Nederlandse beleggingsmarkt' (pagina 8/9) staan gegevens over de investeringen per deelmarkt per jaar. Ook daarvoor kan het aandeel van deelmarkten in het totaal worden bepaald. Van de twee aandelen (waarde opnames en waarde investeringen) is het gemiddelde bepaald. Dit wordt aangeduid als de per jaar specifieke 'vastgoedmarktweiging'. In figuur 3 staat het resultaat. Daaruit blijkt dat het gewicht van bedrijfsruimte in de periode 2015-2020 is toegenomen en het gewicht van winkelruimte is afgenomen.
- **Type II:** Van scores op aspecten (thema's per deelmarkt) naar totaalscores per hoofdthema per deelmarkt. Voor de hoofdthema's 'locatiefactoren' en 'vastgoedinformatie' zijn de gewichten bepaald door Bureau Louter. Bij vastgoedinformatie krijgen transacties, opname en voorraad elk een zelfde gewicht. Bij 'locatiefactoren' verschillen de gewichten: bij kantoorruimte wegen ligging en human capital even zwaar, bij bedrijfsruimte weegt ligging twee maal zo zwaar en bij winkelruimte weegt human capital, waaronder koopkracht, twee maal zo zwaar. Voor het hoofdthema 'economische prestaties' zijn de gewichten gebaseerd op het aandeel van de drie grootteklassen in het totaal aantal arbeidsplaatsen.
- **Type III:** Van scores op aspecten naar totaalscores per thema en hoofdthema op totale vastgoedmarkt. Hierbij worden de scores per hoofdthema per deelmarkt (zie type II) met behulp van de 'vastgoedmarktweiging' naar scores voor de totale vastgoedmarkt omgezet.
- **Type IV:** Van scores op hoofdthema's per deelmarkt naar totaalscores per deelmarkt. Per deelmarkt is aan de drie hoofdthema's is elk hetzelfde gewicht toegekend.
- **Totaalscore voor de Vastgoedmonitor:** Dit is berekend als het gemiddelde voor de totaalscores op de drie hoofdthema's – locatiefactoren, economische prestaties en vastgoedinformatie – of als de gewogen som over de totaalscores per deelmarkt aan de hand van de vastgoedweiging. Beide benaderingen resulteren in dezelfde totaalscore.

Figuur 3. Gewicht deelmarkt voor scores op totale vastgoedmarkt (vastgoedmarktweiging)



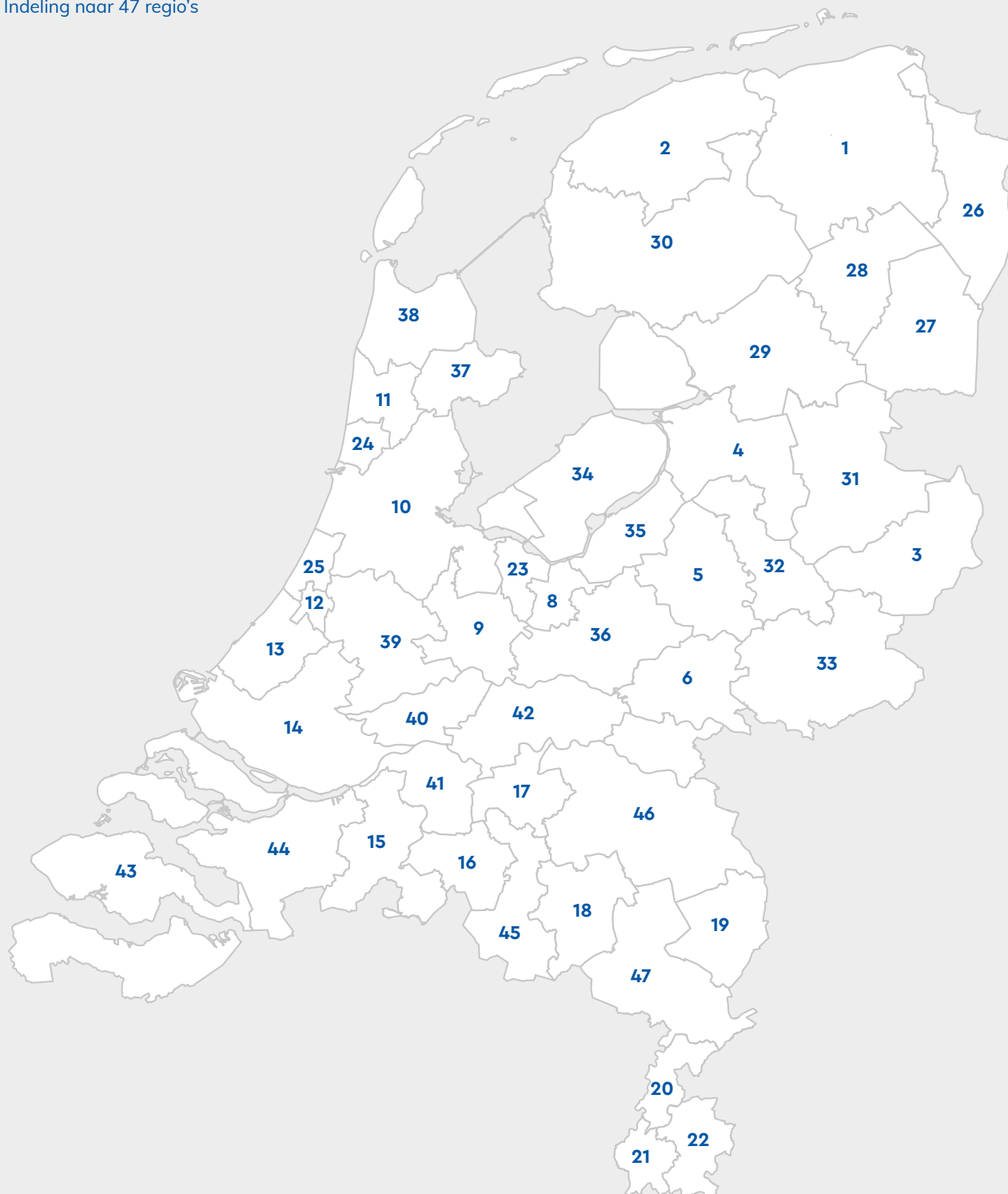
Bijlage I. Indeling in 47 regio's

In figuur I staat de indeling in 47 regio's zoals vastgesteld door Bureau Louter. Omdat alle gegevens betrekking hebben op 2020 is de gemeentelijke indeling van dat jaar aangehouden. Per begin 2021 zijn er gemeentelijke herindelingen geweest, namelijk het vormen van de gemeente Eemsdelta (uit Delfzijl, Appingedam en Loppersum) en het opsplitsen van de voormalige Brabantse gemeente Haaren over vier gemeenten. Dit zal volgend jaar gevolgen hebben voor de indeling naar regio's.

Op basis van de omvang van pendelstromen zijn regio's afgebakend. De 22 stadsgewesten, 'SG', bestaan uit een kernstad, soms nevenkernen en suburbane gemeenten. De kernsteden zijn geselecteerd op grond van hun functie als werkgelegenheidscentrum, met als criterium een minimumgrens aan inkomend woon-werk verkeer. Vervolgens zijn gemeenten waar vandaan minstens 15% van de werkzame beroepsbevolking in de kernstad werkt toegewezen aan het stadsgewest. Zie figuur II voor de typering van gemeenten. Binnen de stadsgewesten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Enschede/Hengelo liggen ook enkele subkernen: Haarlemmermeer, Haarlem en Velsen; Dordrecht; Delft; Hengelo. Zij vervullen zelf een belangrijke werkgelegenheidsfunctie, maar zijn tevens in vrij sterke mate gericht op de kernstad: tussen 10% en 20% pendelt naar de hoofdkern. De overgebleven gemeenten zijn onderverdeeld in 22 landelijke gebieden en drie suburbane gebieden. Binnen de landelijke gebieden is veelal sprake van één of meer regionale kernen, zie figuur II. Uitzonderingen zijn Oost-Groningen en Boxtel/Bladel e.o., waar geen sprake is van een duidelijke regionale kern.

Regionale kernen zijn gemeenten die niet aan het criterium voldoen om als kernstad te worden geselecteerd, maar toch een belangrijke werkgelegenheidsfunctie en voorzieningsfunctie vervullen voor hun omgeving. Daarnaast is er nog een derde type gebieden, namelijk suburbane regio's/gebieden. Dat zijn combinaties van gemeenten die niet voldoen aan het criterium dat 15% of meer van hun werkzame beroepsbevolking in één nabijgelegen kernstad werkt, maar waarbij wel een groot deel van de werkzame beroepsbevolking pendelt naar omliggende stadsgewesten. Er zijn drie suburbane regio's, elk zonder een regionale kern, namelijk Duin-en Bollenstreek (gericht op de stadsgewesten Den Haag, Leiden en Amsterdam), IJmond (gericht op de stadsgewesten Amsterdam en Alkmaar; binnen stadsgewest Amsterdam zijn de gemeenten binnen deze regio zowel op Haarlem als Amsterdam gericht, en ook enigszins op Haarlemmermeer) en Huizen/Soest (gericht op de stadsgewesten Amsterdam, Utrecht en Amersfoort). Er zijn daardoor in de nieuwe indeling twee typen suburbane gemeenten, namelijk 'suburbaan specifiek' (voor een groot deel gericht op één kernstad) en 'suburbaan algemeen' (gericht op verschillende kernsteden). In het rapport wordt dit onderscheid overigens niet gemaakt en wordt gesproken over 'suburbane gemeenten', de combinatie van beide typen.

Figuur I. Indeling naar 47 regio's



1 SG Groningen	13 SG 's-Gravenhage	25 Duin- en Bollenstreek	37 Hoorn e.o.
2 SG Leeuwarden	14 SG Rotterdam	26 Oostelijk Groningen	38 Kop van Noord-Holland
3 SG Enschede / Hengelo	15 SG Breda	27 Emmen e.o.	39 Groene Hart
4 SG Zwolle	16 SG Tilburg	28 Assen e.o.	40 Gorinchem e.o.
5 SG Apeldoorn	17 SG 's-Hertogenbosch	29 Hoogeveen / Meppel e.o.	41 Waalwijk e.o.
6 SG Arnhem	18 SG Eindhoven	30 Zuidelijk Fryslân	42 Tiel e.o.
7 SG Nijmegen	19 SG Venlo	31 Almelo e.o.	43 Zeeland
8 SG Amersfoort	20 SG Sittard-Geleen	32 Deventer e.o.	44 Westelijk Brabant
9 SG Utrecht	21 SG Maastricht	33 Achterhoek	45 Boxtel / Bladel e.o.
10 SG Amsterdam	22 SG Heerlen	34 Flevoland	46 Oss / Veghel e.o.
11 SG Alkmaar	23 Soest / Huizen e.o.	35 Noord-Veluwe	47 Roermond / Weert e.o.
12 SG Leiden	24 IJmond	36 Ede / Veenendaal e.o.	

Figuur II. Gemeentetypen

