

## VERANTWOORDING

De PropertyNL Top-100 Vestigingsplaatsen is een hulp bij het selecteren van de meest optimale vestigingsplaats voor bedrijven en de beoordeling van gebouwen of portefeuilles voor ontwikkelaars, beleggers en financiers.

In het verleden werden steden geselecteerd op inwonertal of op demografische ontwikkeling. Zo kozen veel beleggers voor de top-20 steden, beperkten sommigen zich tot de Randstad of zochten ze in de vijfhoek met Zwolle/Eindhoven – het zogenoemde rompertje-model.

Met big data is een verfijndere selectie te maken, met selecties op basis van bedrijvigheid, werkzame personen, waarde van het vastgoed en de omloopsnelheid daarvan.

PropertyNL neemt in de weging mee de waarde van de onroerende zaken van panden (niet-woningen) waarin in hoofdzaak bedrijfsmatige activiteiten worden uitgevoerd. Deze gegevens zijn ontleend aan het CBS.

Het aantal bedrijfsvestigingen betreft een onderzoek van het CBS naar alle bedrijven, exclusief bedrijfsvestigingen in de sectoren overheid, onderwijs en zorg, op basis van de SBI-code van 2008.

De ranglijst weegt ook het gemiddelde aantal banen van werknemers in dienst van bedrijven en instellingen. Dit betreft een CBS-onderzoek.

Tot slot is als vierde component meegewogen de omloopsnelheid van de markt van commercieel vastgoed. De omloopsnelheid wordt gemeten aan de hand van het metrage aan gebruikerstransacties –

kantoren, bedrijfsruimten en logistiek – dat wordt onderzocht door PropertyNL. Het onderzoek wordt al 20 jaar uitgevoerd onder alle makelaars van commercieel vastgoed in Nederland op basis van een inventarisatie van al het aanbod. Dit onderzoek kent een hoge respons, omdat veel vastgoedadviseurs een zekere transparantie belangrijk vinden en omdat opdrachtgevers de ranglijsten gebruiken als selectie-instrument.

De gegevens per gemeente zijn gebaseerd op het jaar 2019, voor de coronacrisis, omdat er voor veel steden in coronatijd een incidenteel afwijkend patroon ontstond. De data zijn uitgesplitst in kantoortransacties enerzijds versus bedrijfsruimte/logistiek anderzijds in een verhouding van één op drie. Deze verhouding is afgeleid van de gemiddelde huurprijs per vierkante meter en de gemiddelde waardering per vierkante meter per categorie.

De vier datastromen – eindtotaal transacties, WOZ niet-woningen, aantal banen en bedrijfsvestigingen – zijn in de weging evenredig meegenomen. Dit levert een score op die de relatieve positie van de stad weergeeft.

Samen met de universiteiten en instellingen met specifieke kennis van vastgoed kan het model de komende jaren verder verfijnd worden. Er zijn bijvoorbeeld bigdata-combinaties te maken, waardoor per vestigingsplaats een prognose kan worden gemaakt met gebiedsontwikkelingen, transformaties en mogelijke obstakels, zoals gemeenten met de meeste energieverblindende kantoren. Deze gebouwen (slechter dan C-label) mogen binnenkort niet meer verhuurd worden.