

markt  
strategie  
wonen  
commercieel  
vastgoed  
bedrijven-  
terreinen  
economisch  
ontwikkeling

# **Dintelmond: voorbereid op de toekomst**

Gemeente Moerdijk

Stec Groep, 27 november 2013

Evert-Jan de Kort & Erik Jan van Dijk

## programma

- 7.15 uur: ontvangst met koffie en broodjes
- 7.30 uur: opening/welkomstwoord door gemeente Moerdijk
- 7.45 uur: korte toelichting Stec Groep: aanpak, eerste resultaten, inspiratie en voorbeelden
- 8.00 uur: vragen, discussie en opdracht in groepen
- 8.45 uur: terugkoppeling, conclusies en vervolgtraject
- 9.00 uur: afsluiting, einde ontbijtsessie





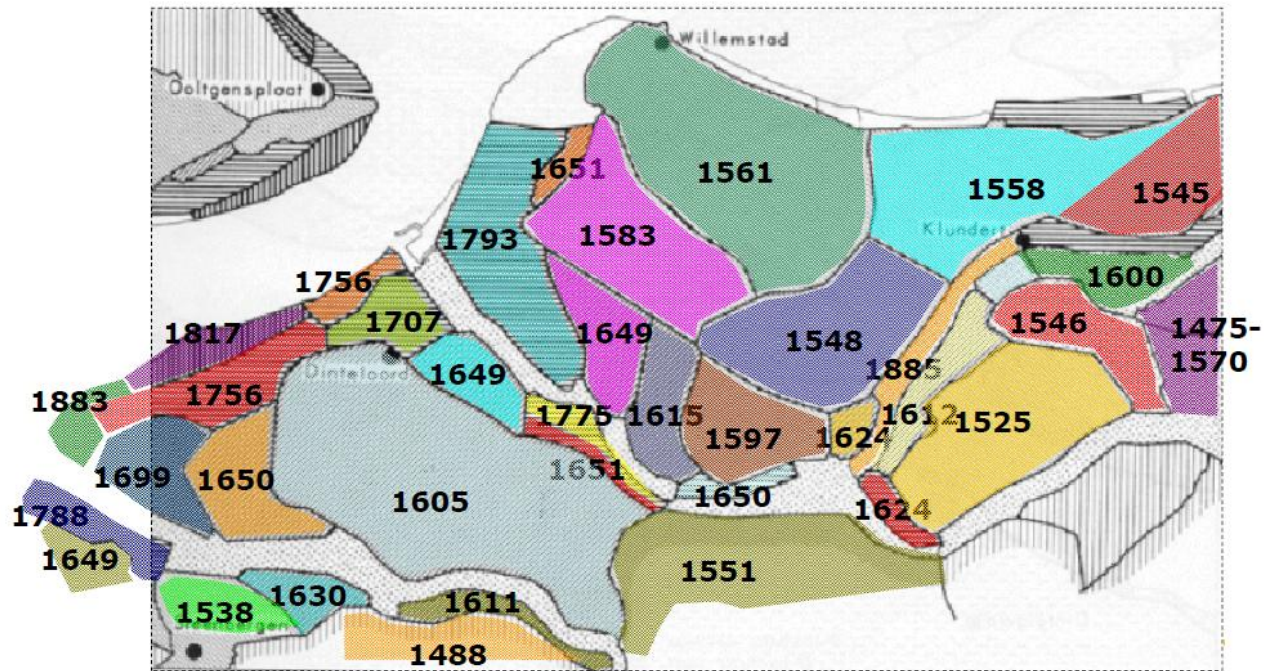


# Een historische blik op Dintelmond



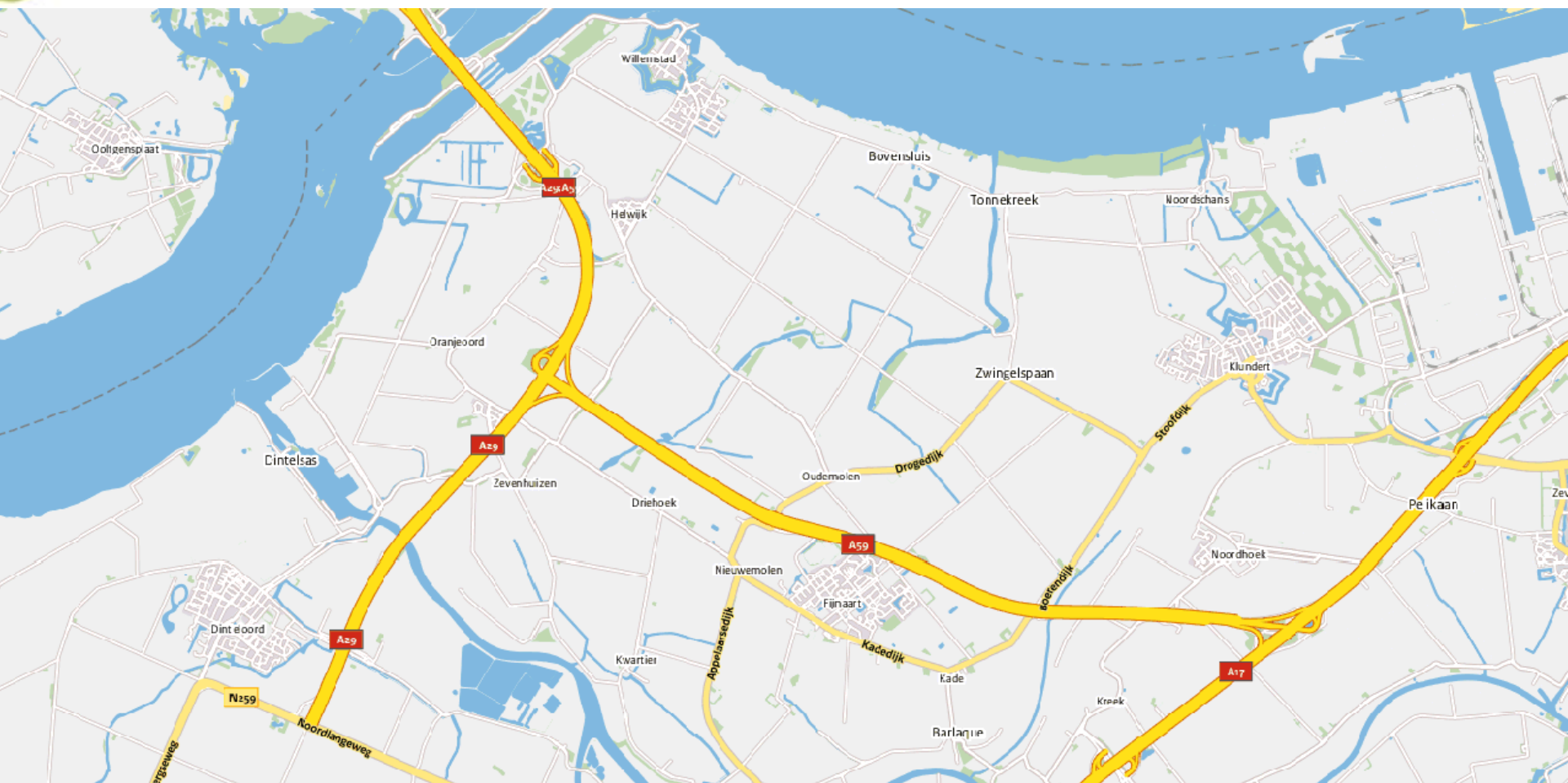


# Inpoldering...



# Dintelmond en de omgeving nú

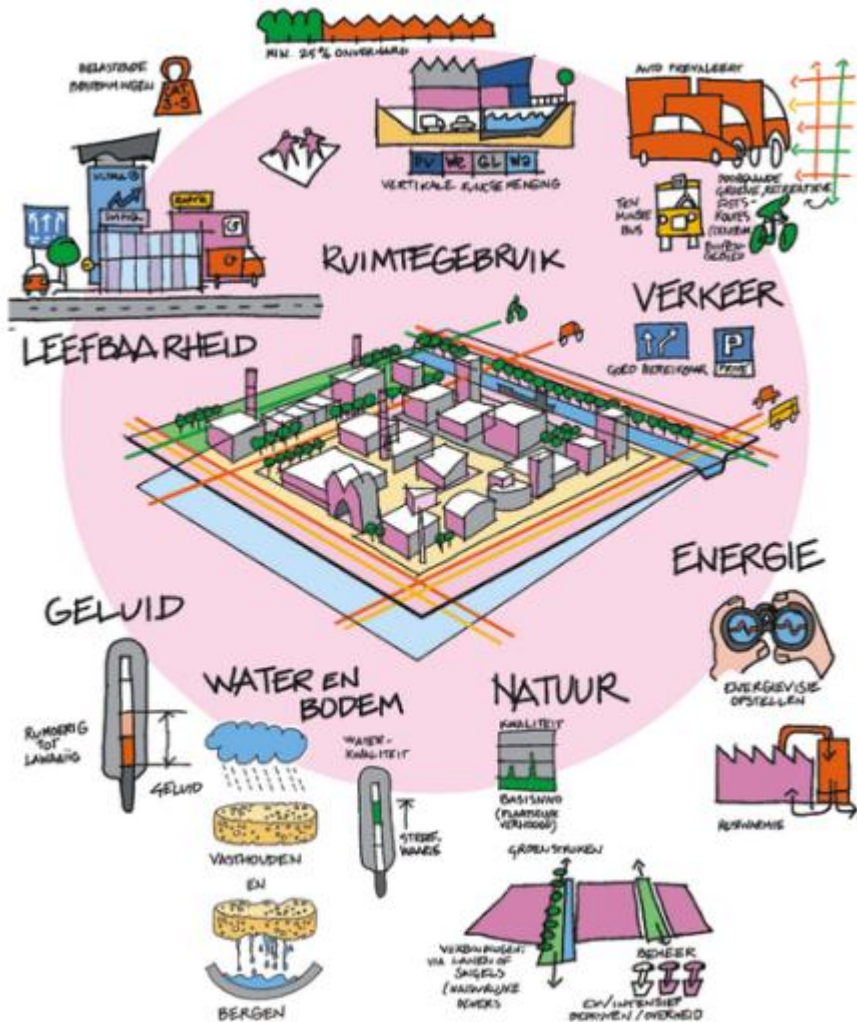
A map of the Dintelmond area in the Netherlands. The map shows the A59 highway (orange line) running through the region. Key locations labeled include Oostersluis, Helwijk, Oranjeoord, Dintelsas, Zevenhuizen, Driehoek, Nieuwemolen, Finjaart, Kade, Barlaaghe, Kreeke, Noordhoek, Peikaan, and Zevenhuizen. The map also shows the Dintel river and various smaller roads like N259, Noordlangeweg, and Oostersluisweg. The map is part of a presentation, with a green header and a blue footer.



## Bedrijvigheid aan de monding van de Dintel









## doel

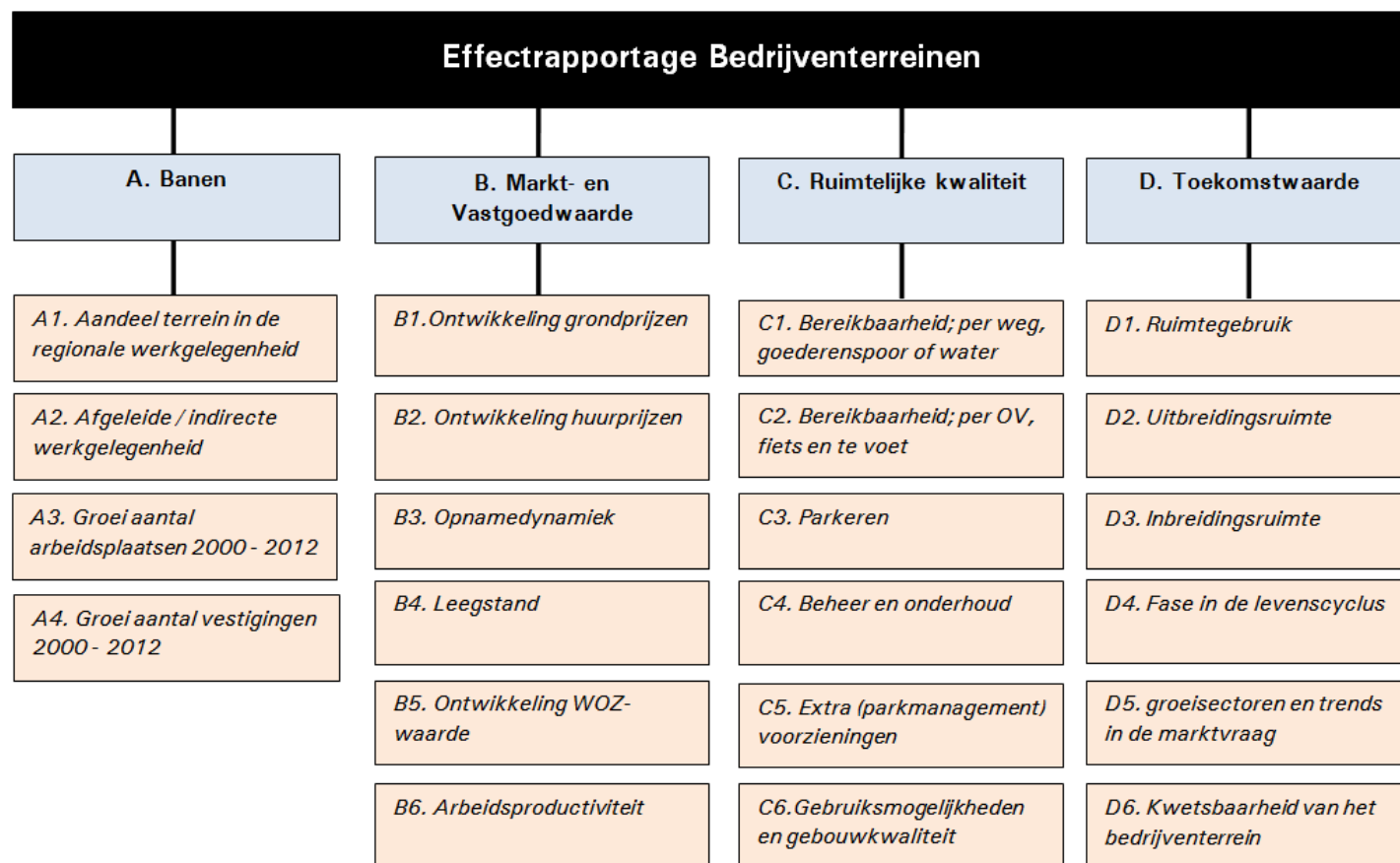
- komen tot gedragen en heldere toekomstrichting voor terrein
- borgen economisch belang Dintelmond naar toekomst
  - *context: geen toekomstige uitbreiding, wel optimalisatie*
- waar mogelijk:
  - beter benutten van (rest)ruimte
  - kwaliteit panden, kavels en openbare ruimte verbeteren
  - private initiatieven faciliteren, waardesprong realiseren

### resultaat Bedrijventerreinprogramma Dintelmond:

- uitvoeringsgericht, door ondernemers, eigenaren en gemeente Moerdijk, gedragen bedrijventerreinprogramma voor Dintelmond

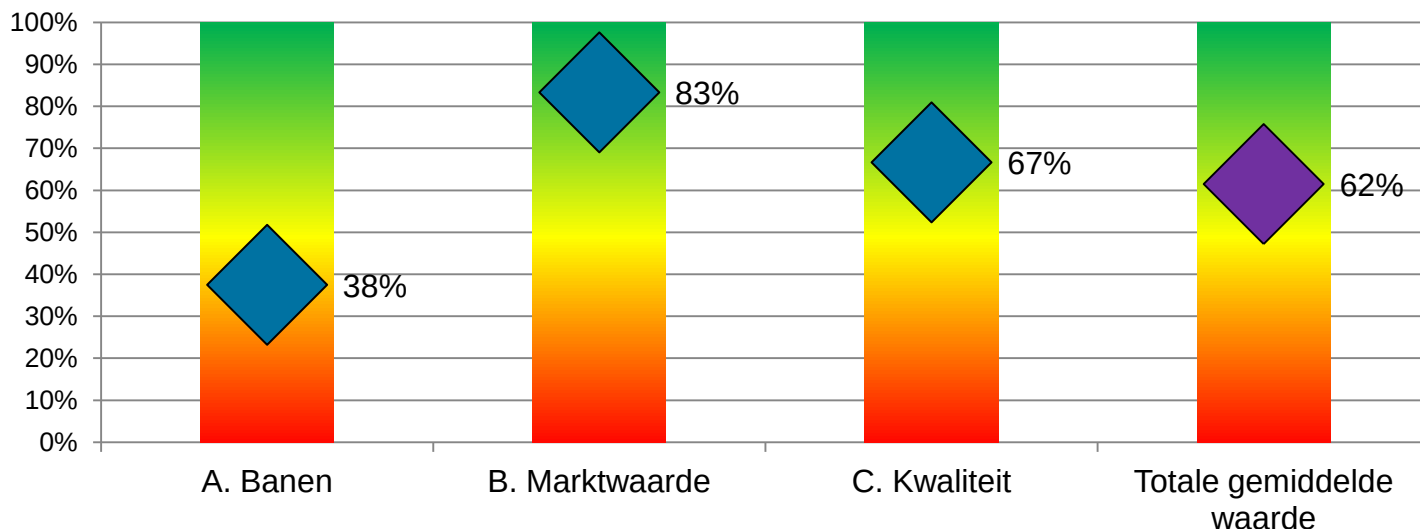






## Dintelmond scoort redelijk goed

- ↑ hoge arbeidsproductiviteit (toegevoegde waardecreatie)
- ↑ zeer beperkte leegstand
- ↑ bereikbaarheid via weg & water
- ↑ kansen voor HMC-bedrijvigheid
- ↑ ligging en zichtzones
- ↑ gemiddelde uitstraling openbare ruimte
- ↓ afname arbeidsplaatsen en vestigingen
- ↓ beperkt aandeel in de gemeentelijke werkgelegenheid
- ↓ soms matige kwaliteit van private ruimte (alhoewel gevarieerd over het terrein)
- ↓ zeer extensief ruimtegebruik (FSI van circa 0,4)



## Dintelmond eerste scan & schouw

- + haven-/kade faciliteiten
- + kwaliteit openbare ruimte
- + nieuwe (vrijtijds)functies haven

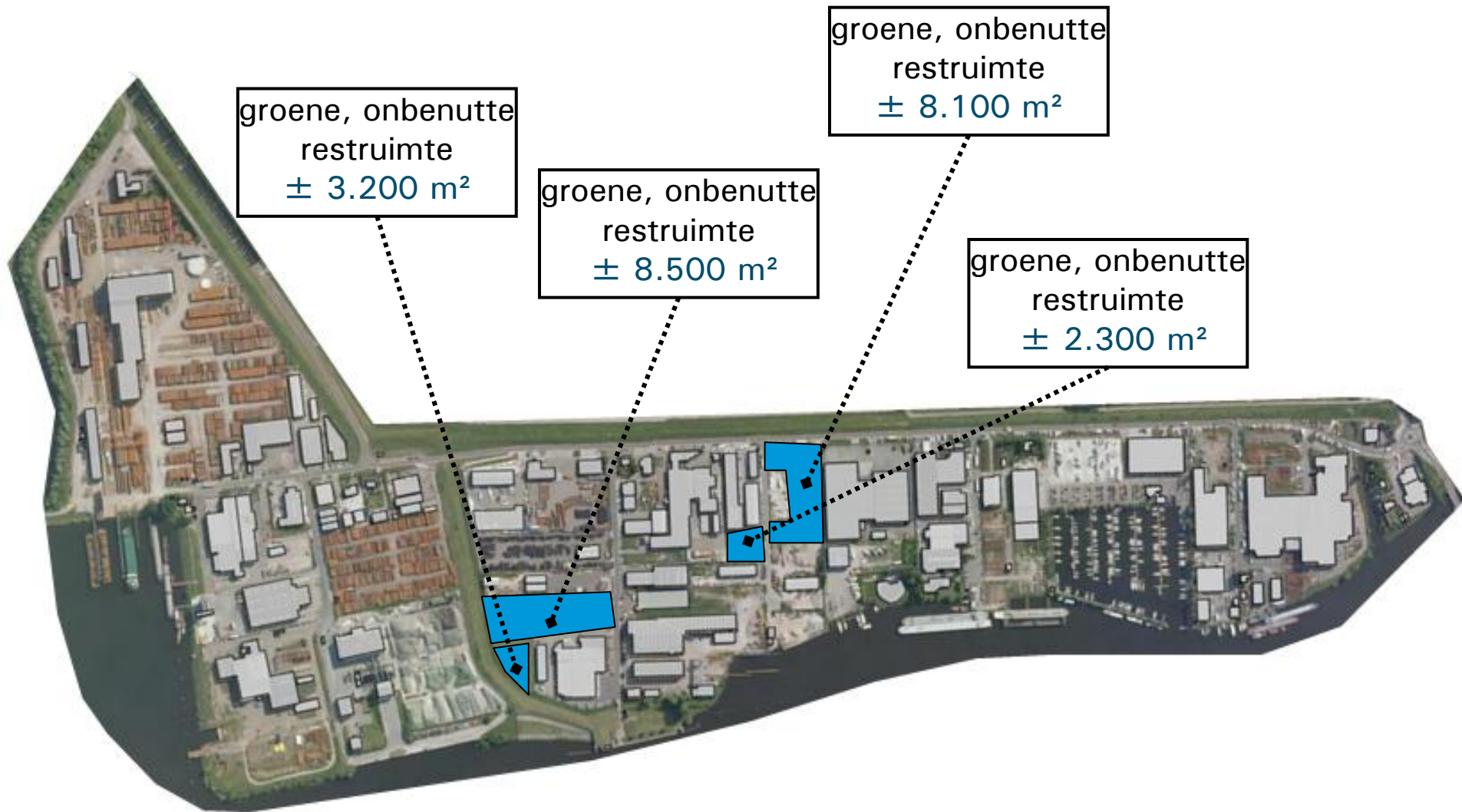
- bereikbaarheid
- HMC-bedrijvigheid
- beveiliging
- bewegwijzering

- extensief ruimtegebruik





## potentiële kansen voor inbreiding?



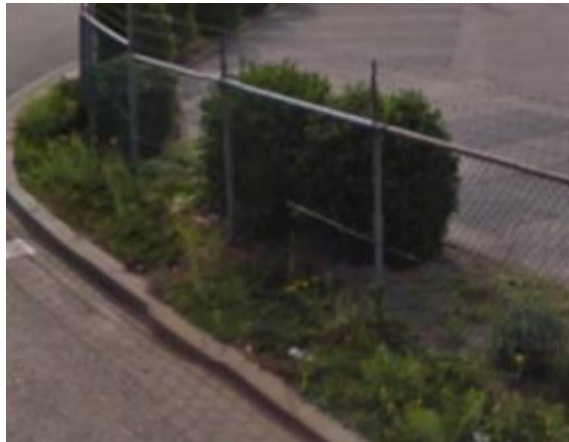
## beveiliging & bewegwijzering

verbetering van de:

- overzichtelijkheid
- vindbaarheid
- veiligheid



## kwiteit en groenonderhoud



- type plant en omvang groen is voldoende
- onderhoud laat op plekken te wensen over (dode planten, wildgroei)
- kwaliteitsverschil privaat versus openbaar groen



**Axel:**

- Uitbreiding magazijn
- Logistiek proces verbeteren
- Ongebruikte (verouderde) kade

**Restaurant Dintelmond:**

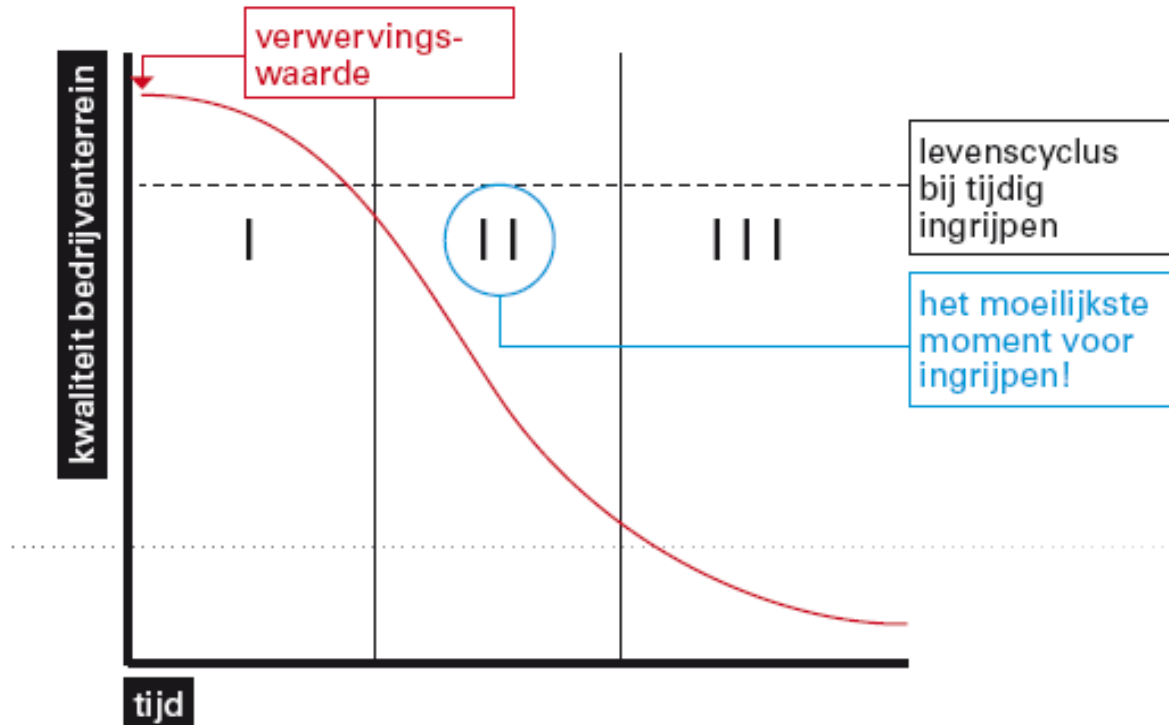
- Uitbreiding gewenst
- Fietsroute (zichtbaarheid) over de dijk

**Maltha:**

- Productielijn vernieuwen
- Verminderen afvalberg,
- Meer parkeren op eigen kavel
- Uitbreiden bedrijfstuig ( ? )



## variatie in kwaliteit op terrein zichtbaar



- deels eind fase 1, deels eind fase 2
- zowel courant (redelijk nieuw) vastgoed als incourant
- infrastructuur en openbare ruimte liggen er relatief goed bij

stec  
groep



## veel bedrijfspanden maatpakken



### Courante kleinschalige bedrijfsruimte

Goede verhoudingen (o.a. aandeel kantoor 20-30%), marktconforme omvang (3.000 m<sup>2</sup>), courante bouwhoogte (minimaal 8 meter)



### Incourante kleinschalige bedrijfsruimte

Bouwhoogte incourant (< 8 meter), te hoog aandeel kantoor (> 50%!), onhandige verhoudingen en situering kantoor/magazijn/opslag



### Courante geschakelde units

Goede unitgrootte, goede verhouding kantoor-bedrijfsruimte en goede zichtbaarheid en mogelijkheden voor individuele presentatie



### Incourante geschakeld units

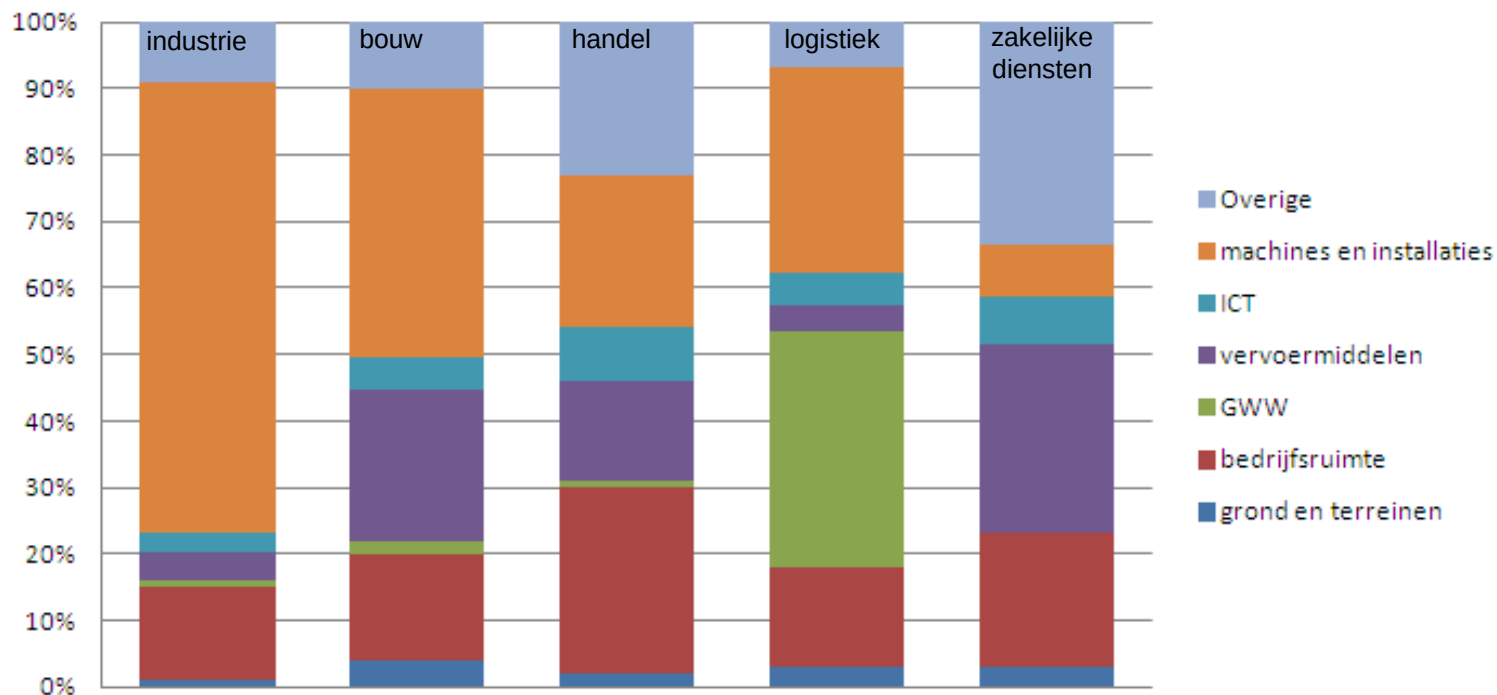
Slechte presentatiemogelijkheden, niet-courante unitgroottes, onhandige verdiepingen en verkeerde verhoudingen kantoor



## 15 tot 20% investering in pand en kavel

### Investerings in eigendom door bedrijven

Naar soorten materiële vaste activa



## PIR: marktwaarde/-potenties pand

stec  
groep



markt  
strategie  
wonen  
commercieel  
vastgoed  
bedrijven-  
terreinen  
economische  
ontwikkeling

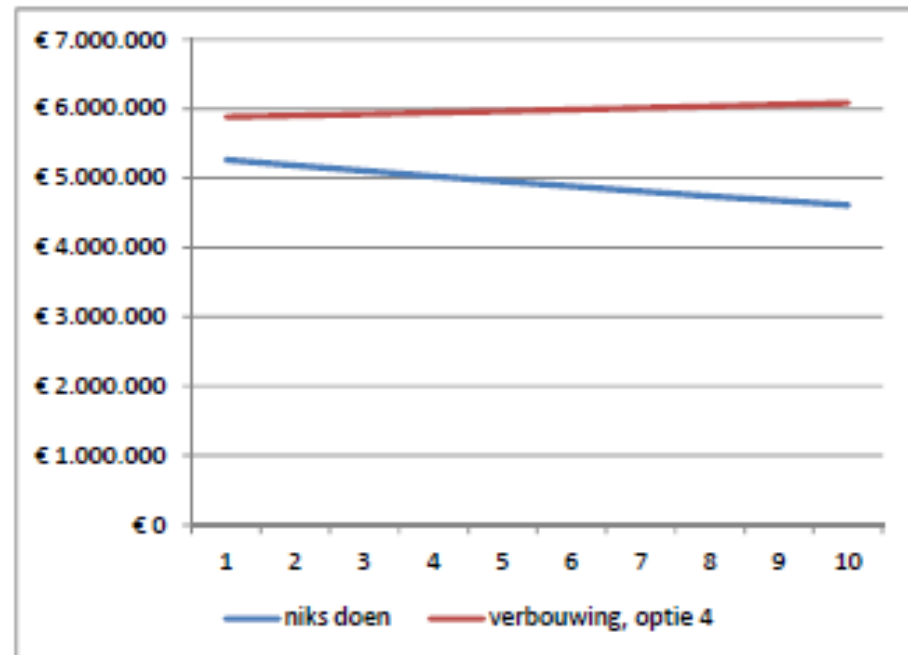
Pand Investeringsrapportage  
Stec Groep aan Westland Kaas Groep BV

Kabelweg 1, gemeente Huizen  
Versie 2, 25 oktober 2013

CONCEPT

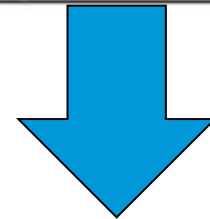
### Scorecard pand

|                                        |  |  |  |  |  |                                     |
|----------------------------------------|--|--|--|--|--|-------------------------------------|
| Multifunctioneel                       |  |  |  |  |  | Matpak                              |
| Allure, eigen identiteit               |  |  |  |  |  | Basic, weinig identiteit            |
| Energielabel A                         |  |  |  |  |  | Energielabel G/geen label           |
| Gebalanceerde prijskwaliteitverhouding |  |  |  |  |  | Disbalans prijskwaliteit            |
| Marktconforme maatvoering pand         |  |  |  |  |  | Niet marktconforme maatvoering pand |
| Flexibele indeelbaarheid               |  |  |  |  |  | Geen flexibele indeelbaarheid       |
| Hoogwaardig afwerkingsniveau           |  |  |  |  |  | Laagwaardig afwerkingsniveau        |
| Goede parkeernorm                      |  |  |  |  |  | Slechte parkeernorm                 |
| Representatieve hal/entree             |  |  |  |  |  | Minimale hal/entree                 |
| Zichtbaar                              |  |  |  |  |  | Niet zichtbaar                      |
| Hoogwaardige (klimaat)installaties     |  |  |  |  |  | Verouderde (klimaat)installaties    |
| Groei/krimpmogelijkheden               |  |  |  |  |  | Geen krimp/groeimogelijkheden       |
| Totaal                                 |  |  |  |  |  |                                     |



| Bedrijfsproces/energie                                                                                                                                                                                                                                  | Verbouwing                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                 |
| Denk aan: <ul style="list-style-type: none"><li>• Isolatie</li><li>• Zonnepanelen</li><li>• Verlagen temperatuur opslaghallen</li><li>• Vervangen verlichting</li><li>• Vervangen warmtevoorziening</li><li>• Cultuurverandering (licht uit!)</li></ul> | Denk aan: <ul style="list-style-type: none"><li>• Achterstallig onderhoud</li><li>• Extra m<sup>2</sup> op begane grond</li><li>• Extra m<sup>2</sup> op verdieping</li><li>• Bouwhoogte vergroten</li><li>• Opknappen gevel</li><li>• Verhouding kantoor/bedrijfsruimte</li></ul> |

Bron: Stec Groep, 201



**Vergroten multifunctionaliteit en  
daarmee marktpotentieel pand!**

## **voorbeeld 1: regulier bedrijfspand**

### **Oude situatie**

Huurprijs: 30 euro per m<sup>2</sup>

BAR: 10,5%

**Waarde: 285 euro per m<sup>2</sup>**



### **Investering**

Gevel opknappen: 75 euro m<sup>2</sup>

Extra meters BG: 400 euro per m<sup>2</sup>



### **Nieuwe situatie**

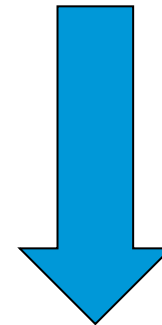
Huurprijs: 60 euro per m<sup>2</sup>

BAR: 8,5%

**Waarde: 705 euro per m<sup>2</sup>**



**Totale investering 475  
euro per m<sup>2</sup>**



**Hogere restwaarde  
Groter marktpotentieel**



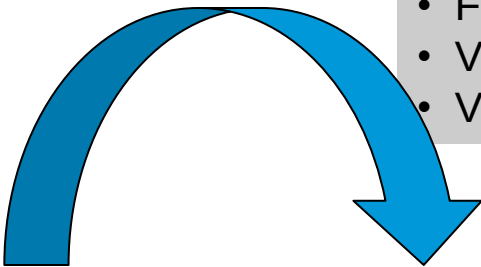
## voorbeeld 2: distributie



- Verouderde uitstraling (jaren '80)
- Open opslag
- Loading docks niet ideaal
- Te klein pand



- Nieuwe look
- Frisse uitstraling/gevel upgrade
- Vloerbelasting omhoog
- Vergroting kavel (buurman)



**+20-30%**

## voorbeeld 3: gevel-tot-gevel

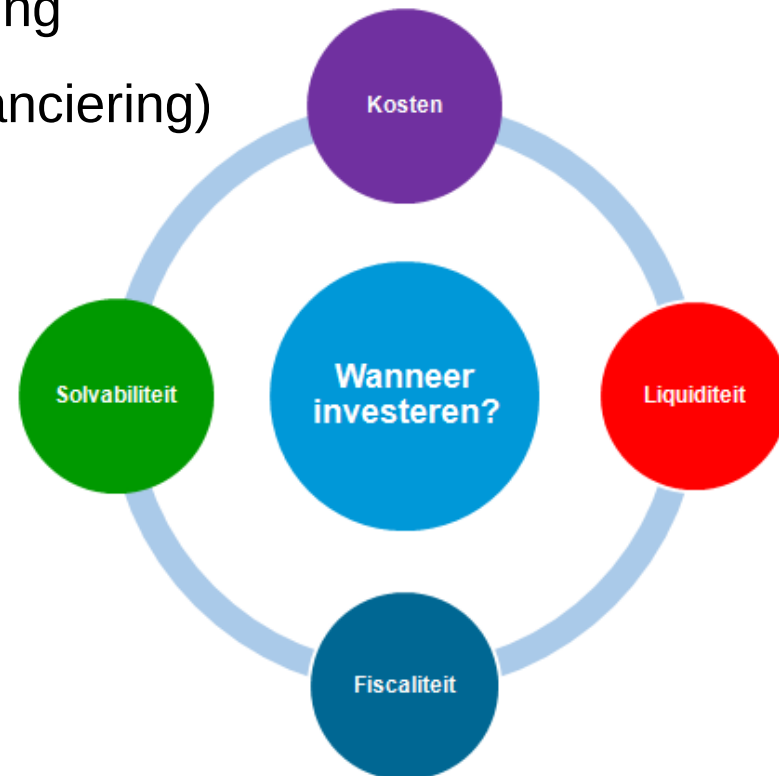


|                        | Kosten      | Opbrengsten | Saldo              |
|------------------------|-------------|-------------|--------------------|
| Aanpak openbaar domein | 25 euro/m2  |             |                    |
| Aanpak gevel           | 75 euro/m2  |             |                    |
| Waarde nu              |             | 300 euro/m2 |                    |
| Waarde na gevelaanpak  |             | 425 euro/m2 |                    |
|                        | 100 euro/m2 | 125 euro/m2 | <b>+25 euro m2</b> |

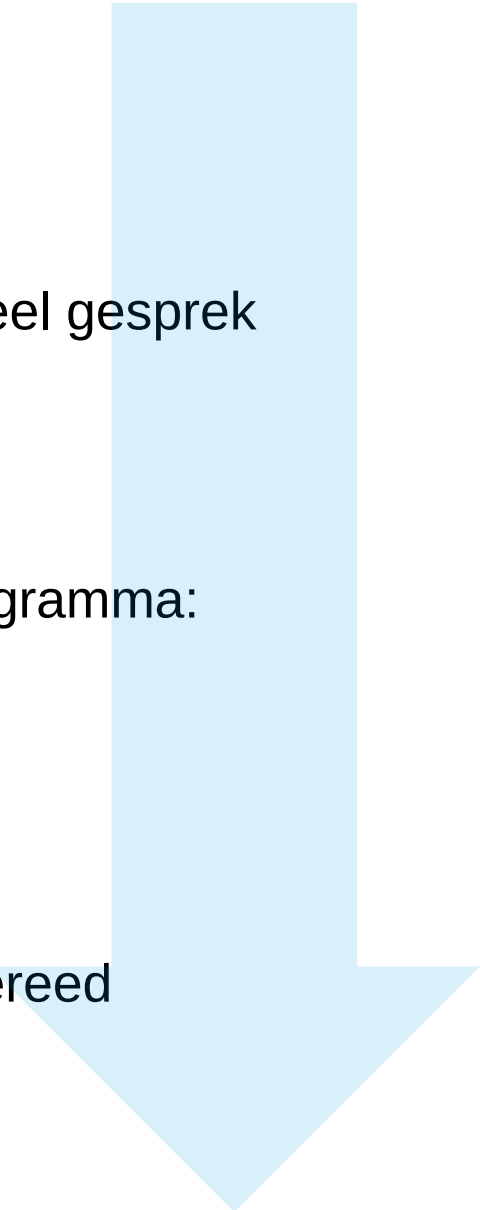
## wanneer interessant?

bijvoorbeeld als u:

- staat voor een (des)investering: (achterstallig) onderhoud, uitbreiding, krimp
- denkt aan verhuizing
- denkt aan bedrijfsbeëindiging
- naar de bank moet (herfinanciering)
- etc.



## **vervolgtraject**

- inloopdagen
    - 3 & 4 december: kans voor individueel gesprek
  - presentatie concept bedrijventerreinprogramma:
    - 16 december Pizza-bijeenkomst
  - eind december: definitief programma gereed
- 



**stec**  
**groep**

markt  
strategie  
wonen  
commercieel  
vastgoed  
bedrijven-  
terreinen  
economische  
ontwikkeling

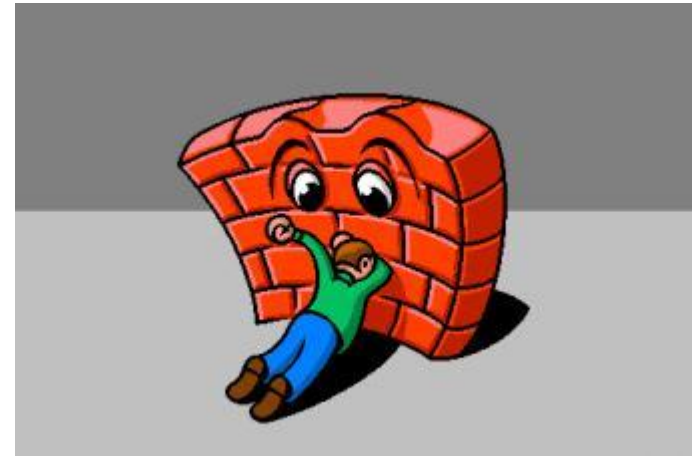


**aan de slag**

## **jubel- en klaagmuur**

Plak uw post-it op de jubel- en klaagmuur!

***Wat vindt u goed aan Dintelmond?***  
***Wat slecht?***



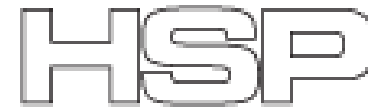
## **5 x 4 plan Dintelmond**

***Wat voor terrein is Dintelmond over '4' jaar? Wat is uw  
ideaalbeeld?***

- 1. Wat moet daarvoor dan binnen een jaar gebeuren?*
- 2. Wat komende maand?*
- 3. Wat binnen een week?*
- 4. Wat vandaag?*

**Telkens: wat gaat u hier zélf aan doen?  
Hoe kan gemeente u hierbij helpen?**

## toekomst: staalbedrijven vs. jachthaven



Ruimtebeslag

Bedrijfsvastgoed

Locatiekeuze

Milieuhinder





**vragen?**

Evert-Jan de Kort

[e.dekort@stec.nl](mailto:e.dekort@stec.nl)

Erik-Jan van Dijk

[e.vandijk@stec.nl](mailto:e.vandijk@stec.nl)

tel. 026 751 41 00

[www.stec.nl](http://www.stec.nl)

