

# Industrieel vastgoed: De duurzame uitdaging

## Verduurzaming noodzakelijk én kansrijk

### Deel 1



Voor u ligt het eerste deel van een vierdelige reeks over verduurzaming in de zware industrie. In deze reeks wordt een beeld gevormd van de complexe uitdaging waarvoor de zware industrie staat de komende jaren. De reeks geeft inzicht in context en waardering (deel 1), beleid en infrastructuur (deel 2), technologie en productieprocessen (deel 3) en toekomstscenario's en strategische keuzes (deel 4).





# Deel 1: De waarde van verduurzaming

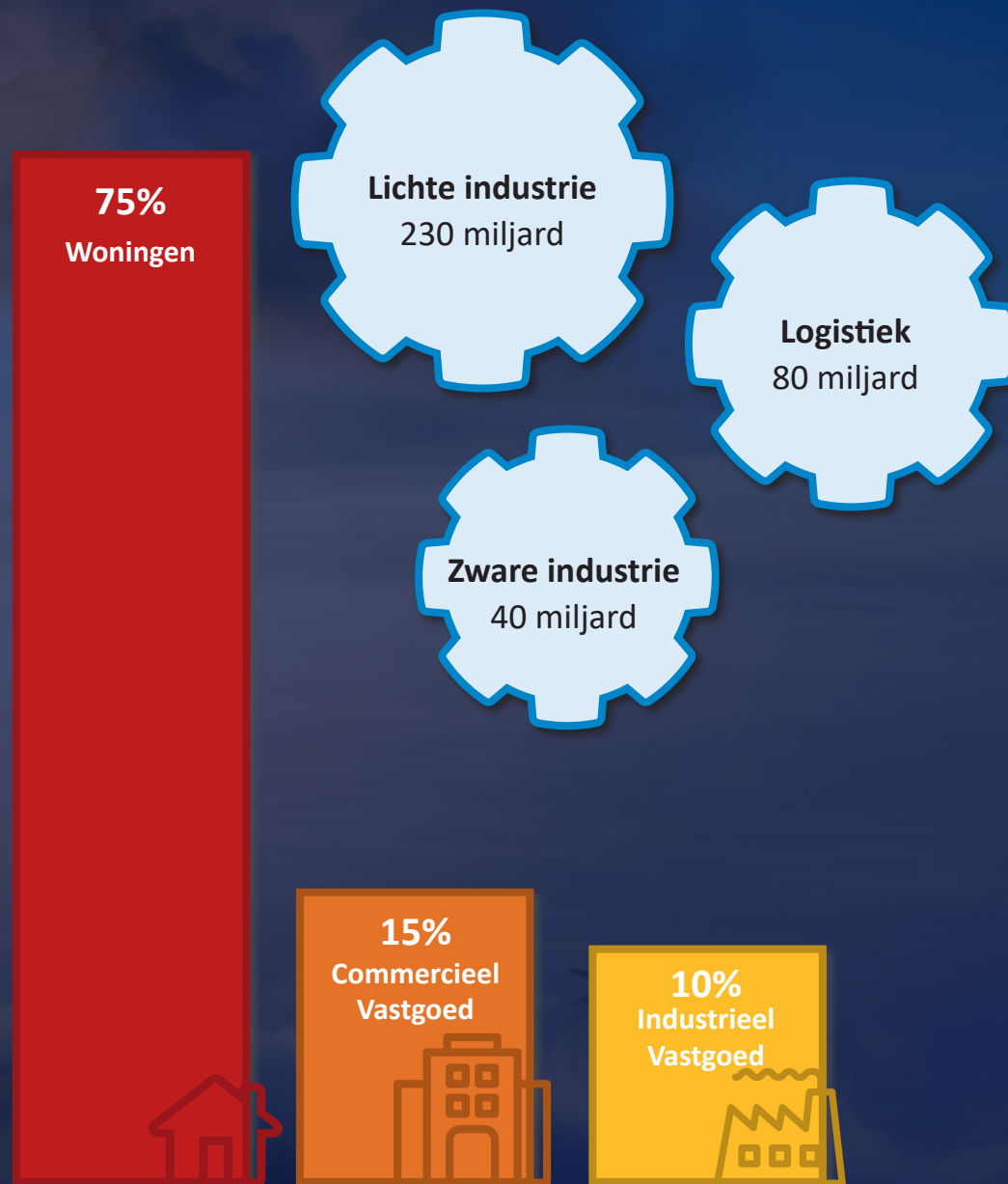
## Context & waardering van de zware industrie

### Een kwestie van waarde

De zware industrie in Nederland neemt in absolute cijfers slechts een klein aandeel in binnen de totale vastgoed- en productiemarkt. Waar woningen ongeveer 70–75% van de vastgoedwaarde vertegenwoordigen en commercieel vastgoed 15–20%, bedraagt het aandeel van de industrie slechts 5–10%. Binnen dit segment heeft de zware industrie, inclusief grote voedselverwerkers, circa 1–3% van de totale waarde.

Ondanks het beperkte aandeel in fysieke omvang is de strategische en economische betekenis van de zware industrie aanzienlijk. Bovendien is industrie verantwoordelijk voor een groot deel van de uitstoot van broeikasgassen (33%). Energie-intensieve fabrieken – staal, chemie, raffinage, grootschalige voedingsmiddelenproductie – hebben grote effecten op het energieverbruik, de uitstoot, de investeringsbeslissingen en de economische groei in Nederland. Deze verwevenheid maakt verduurzaming in de industrie een complex vraagstuk, dat verder gaat dan gebouwen alleen en reikt tot (gebouwgebonden) installaties, machines, infrastructuur en processen.

De sleutelvraag is daarom: hoe moeten we de waarde van deze industriële assets begrijpen, hoe beïnvloeden verduurzamingseisen deze waarde, en wat betekent dit voor de economische rol van de industrie in Nederland?



## Zware industrie

Strengere milieuwetgeving hogere milieucategorieën, zoals 5 of 6 (ligafstand en bodem/lucht/geluid/geur)

Intensievere procedures voor vergunningen en planologische inpassing. Een belangrijke aanwijzing dat het niet langer om regulier bedrijfsmatig/commercieel vastgoed gaat

Kapitaalintensief (behoefte aan complexere installaties en vaak grote kavels)

Strategische ligging (in de buurt van havens, grote verkeersaders of multimodale knooppunten, bijv. Rotterdam, Amsterdam, Moerdijk, Delfzijl, Eemshaven)

Fysieke omvang > 5.000 – 10.000 m<sup>2</sup> bvo

## Wat verstaan we onder industrieel vastgoed?

De definitie van industrieel vastgoed wordt vaak verward met die van bedrijfsmatig vastgoed, zoals kantoren of logistieke centra. Volgens het NRVV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) wordt onder bedrijfsmatig vastgoed alles verstaan dat geen woning voor eigen gebruik of agrarisch vastgoed is. Binnen deze brede categorie onderscheidt men industrieel vastgoed: gebouwen en terreinen voor productie, opslag, assemblage en reparatie.

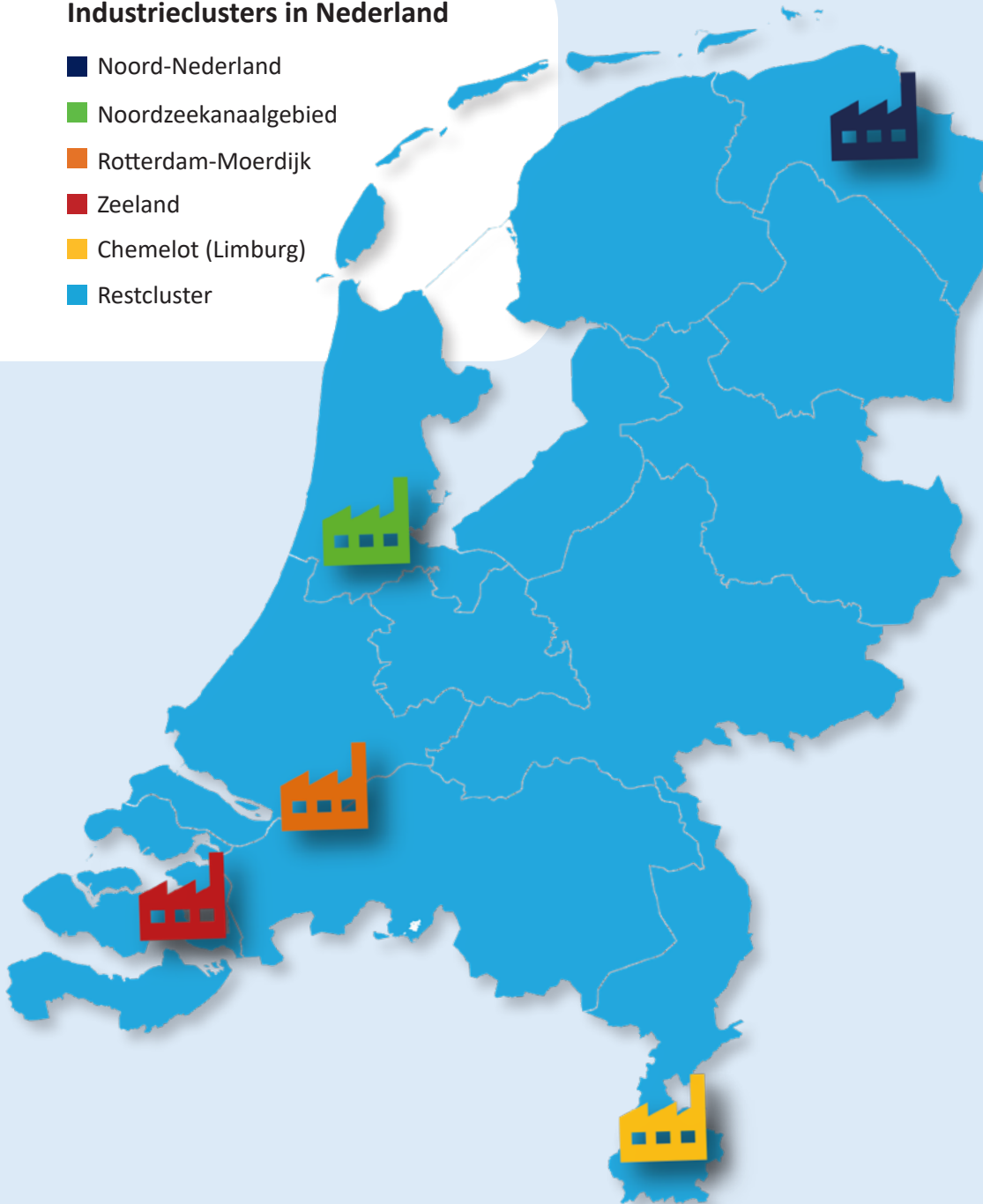
De scheidslijn zit vooral in het gebruik en de complexiteit van activiteiten:

- **Lichte industrie:** kleine assemblagehallen, werkplaatsen en productielocaties met relatief beperkte milieueisen en investeringsniveaus.
- **Zware industrie:** grootschalige, kapitaalintensieve productielocaties zoals staalfabrieken, chemische plants, raffinaderijen of suiker-raffinaderijen. Hier gelden vaak milieucategorieën 5 of 6, zwaardere vergunningseisen en strengere milieuregels.

Daarnaast is de ruimtelijke context bepalend: zware industrie is vaak gevestigd in de nabijheid van havens, pijpleidingen en multimodale knooppunten, zoals Rotterdam, Moerdijk of Delfzijl. De ligging is essentieel omdat transportkosten, energie-infrastructuur en reststromen cruciaal zijn voor de bedrijfsvoering.

## Industrieclusters in Nederland

- Noord-Nederland
- Noordzeekanaalgebied
- Rotterdam-Moerdijk
- Zeeland
- Chemelot (Limburg)
- Restcluster



## Industriële clusters en hun ruimtelijke betekenis

Strategische ligging, infrastructuur, schaal- en synergievoordelen hebben ervoor gezorgd dat veel industriële bedrijven zich in clusters hebben geconcentreerd. Door clustering kunnen bedrijven reststromen uitwisselen, gezamenlijke infrastructuur gebruiken (pijpleidingen, CO<sub>2</sub>-opslag, warmtenetten) en schaalvoordelen behalen. De toekomst van deze clusters wordt mede bepaald door hun toegang tot duurzame energie. Waar toegang ontbreekt of vertraging ontstaat in infrastructuur, dreigt productieverplaatsing.

## Het economische gewicht van de industrie

De industriële sector levert circa 12% van het Nederlandse bbp en biedt werk aan ongeveer 780.000 mensen (8–9% van de beroepsbevolking). De sector is daarmee na handel en zakelijke dienstverlening een van de belangrijkste economische pijlers

De betekenis reikt echter verder dan werkgelegenheid en bbp:

- 1. Exportpositie** – Ruim 80% van de Nederlandse export bestaat uit industriële producten. Denk aan machines, chemische producten, voedingsmiddelen en metalen. Dit maakt Nederland zeer gevoelig voor mondiale vraag en prijsschommelingen.
- 2. Innovatiekracht** – De industrie is verantwoordelijk voor een aanzienlijk deel van de private R&D-investeringen. Veel proces- en productinnovaties ontstaan vanuit industriële bedrijven, vaak in samenwerking met kennisinstellingen.
- 3. Regionale verankering** – Industriële clusters vormen belangrijke regionale werkgevers en bepalen mede de economische dynamiek van gebieden als de Rotterdamse haven of Chemelot in Limburg.





# Waardebepaling van industriële assets

De waardering van industriële assets is wezenlijk anders dan die van woningen of kantoren. Er bestaat vaak geen liquide markt van vergelijkbare transacties. De waarde wordt daarom veelal bepaald op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW).

- Vervangingswaarde: wat zou het kosten om in de huidige markt een equivalent te bouwen of te installeren met dezelfde productiecapaciteit (green field).
- Correcties: de vervangingswaarde wordt gecorrigeerd voor technische slijtage, verouderde technologie of veranderende marktomstandigheden.
- Grondwaarde: bij onroerende zaken vindt nog een positieve correctie ten aanzien van de grondwaarde plaats.

Een kenmerkend aspect van industriële assets is de waardeopbouw:

- 15–30% van de waarde bestaat uit vastgoed (het gebouw, het terrein, de funderingen).
- 70–85% bestaat uit installaties en machines.

Dit impliceert dat verduurzaming en innovatie in installaties een veel grotere invloed hebben op de waardeontwikkeling dan verbeteringen in de gebouwschil.

## Invloed van verduurzaming op waarde

De GVW houdt rekening met de actuele technische staat, maar verduurzamingseisen en -investeringen brengen extra dynamiek:

- Investerings in energie-efficiënte machines of duurzame energievoorziening verhogen de courantheid en verlengen de levensduur van assets.
- Onzekerheid over dominante energiebronnen (waterstof, elektrificatie, biomassa) kan leiden tot investeringsrisico en potentieel versnelde afschrijving.
- Nieuwe technologieën brengen verzekerbaarheid en risicomanagement op de voorgrond: denk aan explosiegevaar bij waterstof of nog niet geteste productiemethoden.



## De rol van verduurzamingseisen

Nederlandse en Europese beleidskaders sturen steeds sterker op verduurzaming. Voor industriële bedrijven betekent dit:

- **Emissiereductie:** verlaging van CO<sub>2</sub>-uitstoot met 55% in 2030 en klimaatneutraliteit in 2050.
- **Energie-infrastructuur:** toegang tot betaalbare duurzame energie is randvoorwaarde, maar de netcapaciteit is beperkt en het waterstofnetwerk is nog in ontwikkeling.
- **Kostenstructuur:** hogere energieprijzen en nationale CO<sub>2</sub>-heffingen vergroten de druk op marges.

Deze factoren hebben directe invloed op de waardering van industriële assets. Een fabriek die aantoonbaar toekomstbestendig is, behoudt of verhoogt haar waarde. Bedrijven die achterblijven in verduurzaming lopen risico op waardeverlies, beperkte financierbaarheid en hogere verzekeringspremies.

***Verduurzaming bepaalt de waarde: wie nu investeert blijft toekomstbestendig - wie stilzit, verliest.***



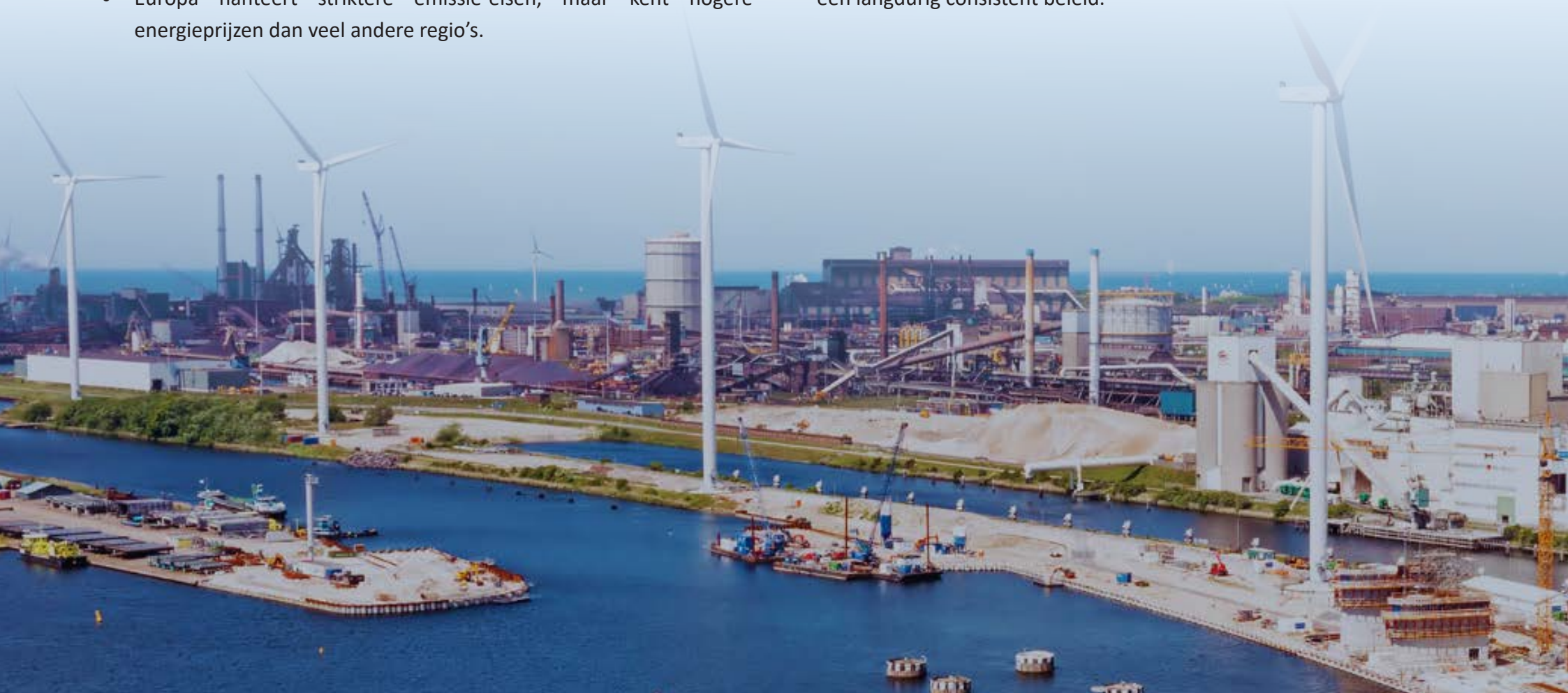


## Internationale context

De Nederlandse industrie opereert natuurlijk niet in isolatie. Internationale trends bepalen mede de concurrentiepositie:

- China combineert grootschalige verduurzamingsprojecten met nieuwe kolencapaciteit, wat een paradoxaal maar concurrerend speelveld schept.
- VS trekken via de Inflation Reduction Act nieuwe duurzame investeringen aan met royale subsidies. (Staat onder druk door beleid Trump: meer focus op fossiele brandstoffen).
- Europa hanteert striktere emissie-eisen, maar kent hogere energieprijzen dan veel andere regio's.

Voor Nederlandse bedrijven betekent dit dat door beleid verduurzaming essentieel is, maar dat internationale verschillen in energieprijzen en regelgeving de concurrentiepositie onder druk zet en vestigingsbeslissingen - wel of niet in Nederland/Europa - steeds sterker beïnvloeden. Om een duurzame industrie in Nederland te behouden zullen keuzes moeten worden gemaakt. De Nederlandse overheid zal hierbij een belangrijke rol moeten vervullen door de regie te pakken en een duidelijke visie voor de Nederlandse industrie neer te zetten met een langdurig consistent beleid.





## Verduurzaming complex maar waardevol

De zware industrie vertegenwoordigt slechts een klein aandeel in de vastgoedmarkt, maar is strategisch van groot belang voor economie, export en innovatie. Waardering van assets gebeurt primair via de gecorrigeerde vervangingswaarde, waarbij verduurzamingseisen en technologische investeringen bepalend zijn voor de toekomstbestendigheid.

De verwevenheid van vastgoed, installaties en processen maakt verduurzaming complex, maar ook waardevol. Voor Nederland is de vraag niet óf, maar hóe verduurzaming plaatsvindt – en in welke mate dit hier gebeurt of verschuift naar het buitenland.

## Onze specialisten

**Sybe Nijboer**

Senior Research Consultant

**Remko den Hartog**

Associate

**Pieter Dikker**

Associate

**Arjan Klok**

Senior Register-Taxateur

**Davey Markerink**

Register-Taxateur

**Yves Koekkoek**

Register-Taxateur

## Heb je vragen over deze publicatie?

[research@troostwijk.nl](mailto:research@troostwijk.nl)

088 - 666 6666



troostwijk  
by Accumin