

Uitgifteadvies

Betreffende bedrijfsgronden
A1 Bedrijvenpark
te Deventer

Uitgevoerd door:

Thoma Post Taxaties BOG
Mr. H.F. De Boerlaan 22
7417 DA Deventer
Telefoon [0570 614607](tel:0570614607)
E-mail taxatiesbog@thomapost.nl

In opdracht van:

Gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC Deventer
Telefoon (0570) 69391

Inhoudsopgave

Inhoud

A. Opdracht/opname.....	3
A.1 Opdracht.....	3
A.2 Doel van de advisering.....	3
B. A1 Bedrijvenpark	4
B.1 A1 Bedrijvenpark	4
B.2 Situatie in de Cleantechregio.....	5
B.3 Deventer	6
B.4 Economische situatie.....	6
C. Prijzen bestaande bedrijventerreinen regio Cleantech regio.....	7
C.1 Gemeente Deventer	7
C.2 Andere Gemeenten	7
D. Zonering en uitgifteprijzen A1 Bedrijvenpark.....	9

A. Opdracht/opname

A.1 Opdracht

Op 17 oktober 2019 heeft de Gemeente Deventer een adviesopdracht verstrekt terzake van de uitgifteprijs van bedrijfsgronden gelegen op A1 Bedrijvenpark te Deventer aan Thoma Post Taxaties BOG.

Deze advisering werd uitgevoerd door:

H.J. van de Kamp RT MRICS
beëdigd makelaar in en taxateur van onroerende zaken, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen (NVM) Vakgroep Bedrijfsmatig Onroerend Goed, ingeschreven in het vastgoed register van de Stichting VastgoedCert onder nummer 48261 (kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), ingeschreven in het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) onder nummer RT 224892032 en tevens lid van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) onder nummer 6390754

En

J. Enzerink RT
makelaar in en taxateur van onroerende zaken, ingeschreven in het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT372413972

A.2 Doel van de advisering

Het advies zal gebruikt worden voor het verkrijgen van een indicatie van de uitgifteprijs van de bedrijfsgronden op het Bedrijvenpark A1 te Deventer.

Aldus getekend op 1-1-2020



H.J. van de Kamp RT MRICS



J. Enzerink RT

B. A1 Bedrijvenpark

B.1 A1 Bedrijvenpark

In het door de gemeenteraad van Deventer oorspronkelijk vastgestelde bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark" zijn de ambities van de gemeente Deventer vastgelegd met de navolgende uitgangspunten:

- een hoogwaardige architectuur, die nader wordt uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan
- een goede landschappelijke inpassing waardoor een aantrekkelijk snelwegpanorama ontstaat
- een hoge mate van duurzaamheid in bouwen en produceren

Het A1 Bedrijvenpark is gesitueerd ten zuiden van de autosnelweg A1, met als oostgrens de spoorlijn Deventer-Zutphen, als westgrens de Deventerweg (N348) en de zuidgrens de Dortherweg/Kruklandsweg ten noorden van het dorp Epse.



(Bron: Thoma Post bedrijfsaanbod, 2019)

Het nu voorliggende plan voorziet in de uitgifte van nog ca. 42 ha bedrijfsterrein in de komende jaren.

Bedrijvenpark A1 wordt ontwikkeld voor de vestiging van nieuwe (boven) regionale en lokale bedrijvigheid en voor bedrijven die hechten aan een zichtlocatie vanaf de snelweg, goede bereikbaarheid, uitstraling en etalerende architectuur. Op het bedrijventerrein kunnen zich bedrijven vestigen tot maximaal milieucategorie 3.2. of eventueel

milieucategorie 4 indien bedrijven kunnen aantonen dat ze voldoen aan de milieueisen voor categorie 3.2 bedrijven. Het vigerende bebouwingspercentage is 75%. De ondergrens van 50% is in de herziening van 2015 komen te vervallen.

In dat kader zijn er bovenregionale afspraken gemaakt binnen de Cleantechregio om er voor te zorgen dat dit terrein met voorrang kan worden ontwikkeld.

B.2 Situatie in de Cleantechregio.

In de zomer van 2013 hebben de provincies Gelderland en Overijssel het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) Cleantech regio vastgesteld. In dit RPB zijn afspraken gemaakt over de regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. Dit document functioneert als basis voor planning, monitoring en herstructurering van de bedrijventerreinen in de Cleantech Regio. In maart 2019 is deze rapportage geactualiseerd.

(overgenomen uit rapportage Regionaal Programma Werklocaties Cleantech Regio 2019-2030, maart 2019)

'Het gaat goed met de economie. Bedrijven groeien, de werkgelegenheid neemt toe, de leegstand van bedrijfspandgoed neemt af en de vraag naar nieuwe kavels is groot. De huidige investeringsgolf werkt zeker nog enkele jaren door.

De afgelopen 3 jaren is circa 36% van de geprogrammeerde bedrijfsgrond uitgegeven. Bovendien heeft de markt langs de weg van optie concrete interesse uitgesproken voor nog eens zo'n hoeveelheid. Samen is dat circa 79% van het beschikbare programma tot 2025. Bijvoorbeeld Apeldoorn moet nu 'nee' verkopen aan bedrijven die zich willen vestigen én aan zittende bedrijven die willen bedrijven. Dat kan natuurlijk niet. Dat schaadt de economie en de werkgelegenheid van de regio.

Apeldoorn en Deventer moeten hun rol kunnen blijven spelen op de markt van bedrijven (industrie, logistiek) die grote kavels nodig hebben. Alle gemeenten hebben daarnaast ontwikkelruimte nodig voor de reguliere gemengde vraag en voor bedrijven die bestaande economische clusters versterken. Denk aan grote thema's als de papier- en verpakkingindustrie (Brummen, Apeldoorn, Zutphen), aan circulaire clusters (Zutphen, Deventer), aan innovatieve makers en aan kansen die IJssel en Twentekanaal bieden.

De verkoop van grond in Deventer zit conform afspraak op tempo. Er is tot nu toe met name uitgegeven aan (boven)regionale marktpartijen uit de logistieke en industriële sector. De komst van het grote distributiecentrum van Sligro is een goed voorbeeld. De verwachtingen voor 2019 zijn goed: er is sprake van 11 ha aan betaalde reserveringen. De nieuwe monitoringssystematiek van de provincie Overijssel heeft geleerd dat het aantal netto uitgeefbare hectares hoger was dan waarmee in het vorige RPW is gerekend. In Apeldoorn is veel grond verkocht – op beide markten (lokaal én grote ruimtevragers). Voorbeelden zijn Hamer (Installatie techniek), Cervix Betonbouw (betonproductie) en Ameco (slachterij en vleesverwerking). Ook zijn veel (betaalde) opties genomen. Die zijn zo stevig dat Apeldoorn op dit moment 'nee' moet voorkopen aan bedrijven. Daarom wil Apeldoorn dat het bestemmingsplan Ecofactorij 2 in voorbereiding wordt genomen. Zutphen ziet veel initiatief én investeringen. De meeste bedrijfsgrond is pas sinds begin 2018 bouwrijp, opties kunnen nu snel worden omgezet in grondverkoop. Dat geldt ook voor realisering van een zonnepark als ijskastoplossing op Fort de Pol: SDE subsidie is verstrekt, realisatie volgt in 2019-2020. Lochem ziet veel vraag naar zowel kleinere als grotere bedrijfsterreinen. Diekink 1, waarvoor in 2018 een bestemmingsplanprocedure is opgestart op grond van vervanging en verplaatsing, is al

vrijwel geheel gereserveerd. Wil Lochem blijven presteren voor de lokale markt, dan zal ook Diekink 2 in voorbereiding moeten worden genomen’.

B.3 Deventer

De gemeente Deventer is gestart in 2012 nadat het bestemmingsplan door een uitspraak van de Raad van State grotendeels onherroepelijk is geworden. Uit de van de gemeente Deventer verkregen stukken blijkt dat er sinds die tijd ca. 17,3 hectare is uitgegeven. Dit heeft in de periode 2014 tot en met heden plaatsgevonden hetgeen ca. 3 hectare per jaar impliceert als wij de periode 2012/2013 elimineren vanwege de crisis. Wat opvalt is dat in de periode van 2017 tot op heden er ca. 10,9 hectare is verkocht. Dit geeft de inhaalslag weer na de crisis periode van 2009 t/m 2015/2016. Wat verder opvalt is dat ook van de afname een belangrijk deel door bedrijven buiten Deventer c.q. uit de verdere regio is gedaan. Met andere woorden: er is voor dit terrein een aanzuigende werking vanuit de gehele marktregio.

B.4 Economische situatie

Wanneer wordt teruggekeken in de tijd dan is zichtbaar dat de gronduitgiften in de periode 2009-2015 in de gehele regio zijn geminimaliseerd door de economische crisis. Pas voorzichtig in 2016 en sterk vanaf 2017 is dit hersteld. Vooral 2018 en het eerste half jaar 2019 is dit versneld. Dit is het sterkst in deze regio zichtbaar geweest in Apeldoorn en Deventer. Bij Apeldoorn moeten wij dan nog de kanttekening zetten dat zij in 2016 de grondprijzen naar beneden hebben bijgesteld en bereid waren om grond in een tijdelijke erfpachtsituatie uit te geven. Dit is bij een deel van de opname stimulerend maar ons inziens niet leidend geweest. Een belangrijk onderdeel van deze belangstelling is natuurlijk de verbeterde economische situatie geweest en de bereidheid van financiële instellingen om in algemeenheid te financieren in combinatie met de wel zeer lage rentestand.

De actualiteit laat inmiddels een economisch vooruitzicht zien die minder robuust is en omgeven wordt door diverse wereldproblematieken zoals de Brexit, de handelsoorlog, de afkoelende economie van Duitsland en de onrusten in diverse werelddelen. Daarbovenop komt de problematiek met stikstof en het chemische stofje PFAS. Ook dit zorgt voor een behoorlijke verlamming in de besluitvorming van overheden en het bedrijfsleven. Dit alles zorgt voor een wat fragielere economisch toekomst perspectief hetgeen invloed kan hebben op het afname tempo en de prijsvorming.

C. Prijzen bestaande bedrijventerreinen regio Cleantech regio

C.1 Gemeente Deventer

De gemeente Deventer kent momenteel de volgende bedrijventerreinen met de daarbij gehanteerde grondprijzen conform grondprijzenbrief 2019.

Bedrijfsterrein	
Holterwegzone	€ 125,- p/m ²
Lettele	€ 90,- p/m ²
Bergweide-Hunneperkade	€ 150,- p/m ²
Bergweide-Hanzeweg	€ 115,- - € 145,- p/m ²
Kloosterlanden Westfalenstraat	€ 140,- p/m ²
Handelspark De Weteringen	€ 155,- p/m ²
Gasfabrieklocatie	€ 110,- - € 135,- p/m ²
Bedrijvenpark A1	€ 125,- - € 165,- p/m ²

C.2 Andere Gemeenten

Regio/plaats	Bedrijfsterrein
Apeldoorn	<p>Gronden zijn bijna allemaal verkocht. De laatst gehanteerde prijzen c.q. transactieprizen zijn:</p> <p><u>Ecofactorij</u> € 135,- p/m² met een toeslag voor de coöperatie van € 4,- p/m²</p> <p><u>Apeldoorn Noord</u> € 160,- p/m² voor de gronden tegen de Noord-Veluweg € 150,- p/m² voor de gronden in het binnengebied</p> <p><u>Stadhoudersmolen</u> € 145,- voor de gronden aan de Stadhoudersmolenweg € 138,- voor de gronden in het binnengebied</p>
Zwolle	<p><u>Marslanden Zuid</u> € 75,- p/m²</p> <p><u>Hessenpoort</u> € 135,- tot € 215,- p/m²</p> <p><u>Scholtensteeg</u> € 130,- tot € 135,- p/m²</p>
Rijssen-Holten	<p><u>Vletgaarsmaten</u> € 105,- op niet zichtlocatie € 120,- p/m² op zichtlocatie</p>
Enter-Rijssen	<p><u>Elsmoat 1^e fase</u> € 115,- p/m²</p>
Ede	In deze gemeente zijn geen gronden meer via de gemeente beschikbaar. Transacties die wij hebben

	getraceerd liggen tussen de € 250,- en de € 280,- p/m ²
Barneveld	In deze gemeente zijn geen gronden meer via de gemeente beschikbaar. Transacties die wij hebben getraceerd liggen tussen de € 250,- en de € 300,- p/m ²
Zutphen	<u>Revelhorst</u> € 110,- tot € 135,- p/m ²
Hengelo/Borne	<u>Westermaat Campus</u> € 175,- tot € 265,- p/m ²
Lochem	De grondprijzen op de Aalsvoort/Kwinkweerd liggen op € 125,- per m ² Op het nieuwe kantorenpark/ hoogwaardige bedrijfsterrein worden grondprijzen van € 150,- benoemd.

Bovenstaande prijzen van bedrijfsterrein geven een indicatie in de Cleantech regio en een ruimer regionaal gebied.

Als je tot een advisering van uitgifteprijzen van bedrijfsterrein aan de A-1 bij Deventer moet komen dan is met name de situatie in Apeldoorn volgens ons bepalend. De gronden in deze gemeente zijn uitgegeven. Indien er nu nog gronden beschikbaar zouden zijn of komen dan verwachten wij dat een prijsstijging van 10% geen probleem zal vormen voor de verdere opname. Wel verwachten wij in algemene zin dat het opnametempo van bedrijfsterrein wat zal temperen door de verminderde economische vooruitzichten maar ook door dat een deel van de inhaal vraag is opgelost.

De kwaliteit van het A1 Bedrijvenpark Deventer is de goede ontsluiting op de autosnelweg A1, de zichtbaarheid en inmiddels de vestiging van een aantal belangrijke partijen op plaatselijk, regionaal of landelijk vlak. Hierbij heeft de verbreding van de A1 een positieve invloed.

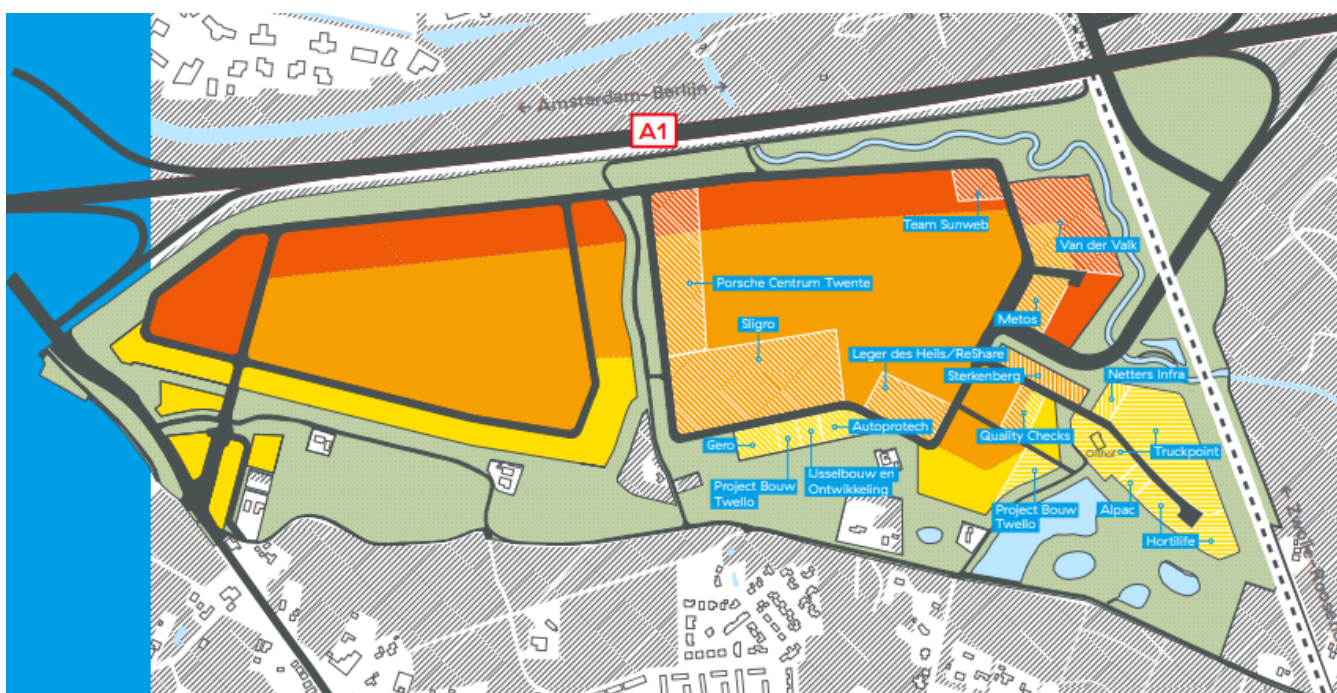
Uit de transacties van afgelopen jaren zien wij dat er een aanzuigende werking is vanuit de ruimere regio. Wij verwachten, gezien de kwaliteit van het terrein en de beperkte beschikbaarheid van vergelijkbaar terrein in de Cleantech regio dat de prijszonering die wij adviseren realistisch is.

D. Zonering en uitgifteprijsen A1 Bedrijvenpark

Ondergetekenden geven het onderstaande prijsadvies per zone (de zonering is aangegeven op de onderstaande kaart)

Als uitgangspunt voor deze waardering uitgifteprijsen is de zonering genomen, zoals aangegeven in onderstaande kaart. Binnen een zone is een scheiding te maken tussen een goede en minder goede ligging, grootte van de kavel en eventuele bebouwingmogelijkheden. Prijsdifferentiatie binnen een zone behoort tot de mogelijkheden, waarbij kleinere kavels een wat hogere uitgifteprijs per m² kunnen verdragen dan een grotere kavel.

- zone **zichtlocaties** (met rode kleur aangegeven) aan de zijde van de snelweg en diepte van ca. 70 à 80 meter € 165,- tot € 170,- per m² excl. BTW
- zone **middenterrein** (met oranje kleur aangegeven) € 150,-, per m² excl. BTW
- zone **buitenranden** (met gele kleur aangegeven) € 135,- per m² excl. BTW



(Bron: Kavelpaspoort A1 Bedrijvenpark Deventer, 2019).

Diversen:

Het bestemmingsplan A1 Bedrijvenpark biedt de mogelijkheid van 3 kavels met de bestemming "wonen zijnde woonwagens en werken". Daarnaast ligt er in het bestemmingsplan A1 Bedrijvenpark een kavel met een bestemming 'wonen', zijnde Molbergsteeg 2. De advies uitgifteprijsen van de kavels zijn hieronder weergegeven.

- **Grond met woonbestemming € 190,- per m² excl. BTW.** Hierbij is het uitgangspunt dat de kavel 1.119 m² groot is.
- **Grond met woonwagenbestemming € 120,- per m² excl. BTW.** Hierbij is het uitgangspunt dat een kavel 970 m² groot is.