

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013

bijlage 16 bij toelichting

Onderzoek marktprofiel en grondprijzen Stec Vorstengrafdonk augustus 2012

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - 2013

bijlage 16 bij toelichting

Onderzoek marktprofiel en grondprijzen Stec Vorstengrafdonk augustus 2012

**MARKTCONFORME GRONDPRIJS
BEDRIJVENTERREIN
VORSTENGRAFDONK
Stec Groep aan Gemeente Oss**

Stec Groep B.V.
Esther Geuting, Harry Hendriks en
Hinke Quarré
Augustus 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	2
	1.1 Uw situatie en vragen	2
	1.2 Onze aanpak	4
	1.3 Leeswijzer	5
2.	BEKNOPT MARKTANALYSE	6
	2.1 Grondprijzen Oss vergeleken met regio en omliggende gemeenten	6
3.	ADVIEZEN	11
	3.1 Reken met een residuele grondprijs tussen de € 145 en € 240 per m² en differentieer, afhankelijk van verschijningsvorm, ligging en type gebruik	11
	3.2 Segmenteer uw terrein in maximaal vier deelgebieden	14
	3.3 Communiqueer uw prijzen zorgvuldig en wees u bewust van het belang van prijs in het locatiekeuzeproces	16
	3.4 Zet grondprijzen in voor stimuleren intensief ruimtegebruik	19
	3.5 Tips voor vergroten afzetbaarheid	20
	BIJLAGE A: RESIDUEEL REKENEN	22
	BIJLAGE B: MARKTCONFORME PARAMETERS	24
	BIJLAGE C: PROFIEL BEDRIJVENTERREIN VORSTENGRAFDONK	27
	BIJLAGE D: HUISVESTINGSEISEN DOELGROEPEN	29

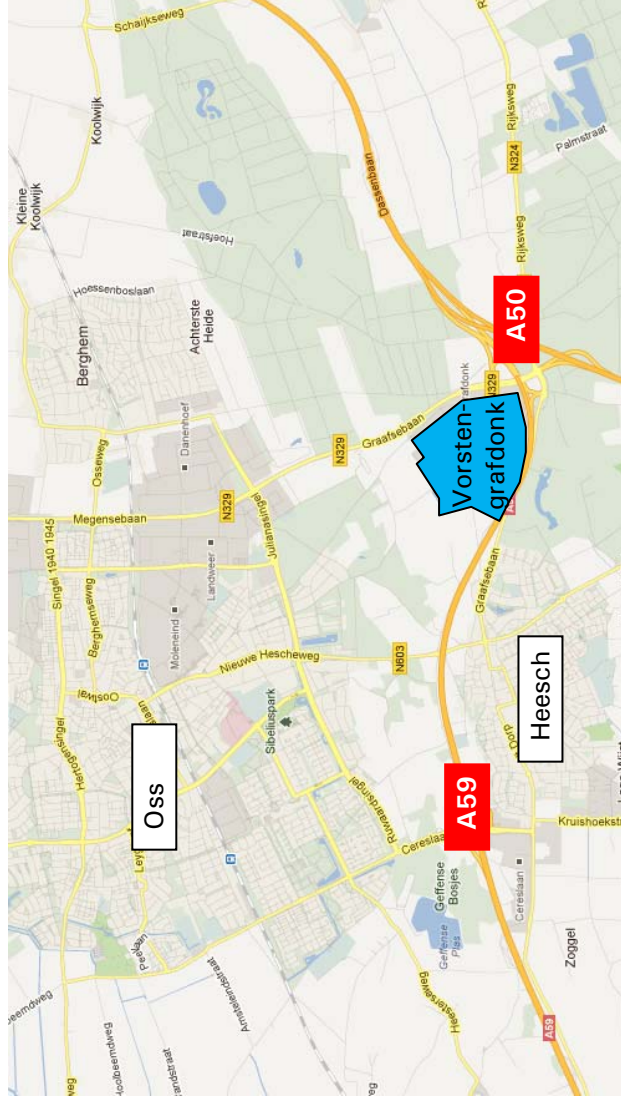
1. INLEIDING

In dit hoofdstuk beschrijven we uw situatie en vragen, onze aanpak en de leeswijzer van dit rapport.

1.1 Uw situatie en vragen

Vorstengrafdonk is een grootschalig bedrijventerrein in de oksel van de A50 en de A59
U werkt aan de uitgifte van bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Het gaat om een grootschalig bedrijventerrein gelegen in de oksel van de A50 en A59. Het terrein is bedoeld voor alle typen werkgelegenheid en zet in het bijzonder in op logistiek en grootschalige productie. In 2011 had u een sterk jaar met de uitgifte aan onder andere Raben, een logistiek bedrijf.

Figuur 1: ligging Vorstengrafdonk



Bron: Google Maps (2012), bewerking Stec Groep (2012)

Landschappelijke inpassing leidt tot vermindering van zicht

Recent keek u naar de landschappelijke inpassing van het terrein aan de zichtzijden vanaf de snelweg. U constateerde dat van zicht in de letterlijke zin niet altijd sprake is aan de zuid-zuidwestelijke zijde van Vorstengrafdonk. Dit hangt samen met opkomende begroeiing op het terrein van Rijkswaterstaat. Daarnaast heeft de gemeente ook het plan om langs het terrein aan te planten. U houdt er rekening mee dat deze landschappelijke inpassing mogelijk leidt tot vermindering van het zicht.

Leidt vermindering van zicht tot lagere grondprijzen?

Uw vraag is nu wat de invloed van 'minder zicht' vanaf de snelweg is op de grondprijs. In het verlengde daarvan vraagt u ons om een onafhankelijk grondprijadvies en een grondprijsdifferentiatie voor Vorstengrafdonk, afhankelijk van type bedrijvigheid, ligging, zicht en bereikbaarheid.

Figuur 2: bedrijventerrein Vorstengrafdonk



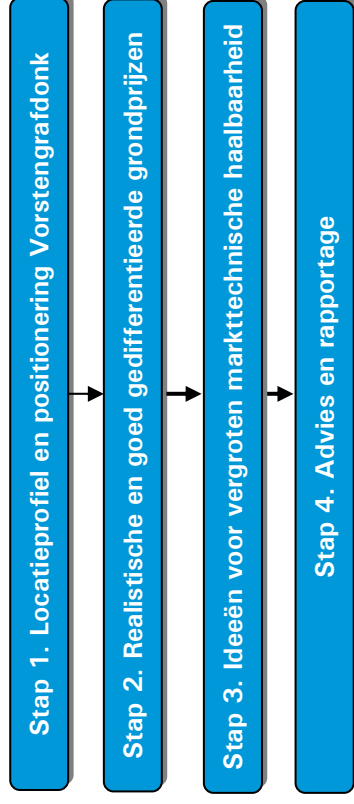
Bron: Google Maps (2012)



1.2 Onze aanpak

Onze aanpak bestond uit vier stappen.

Figuur 3: aanpak



Stap 1. Locatieprofiel en positionering Vorstengrafdonk

In stap 1 maakten we een actueel solide profiel van Vorstengrafdonk en maakten we de grondprijzaspecten bij de uitgifte inzichtelijk. De locatieanalyse is belangrijk om goede grondprijzadviezen te geven. Hoeveel en welke verschillende locaties komen op de markt? Wat betekent dit voor Vorstengrafdonk? Daarbij kijken we in het bijzonder ook naar het effect van de actuele marktsituatie op het geraamde uitgiftetempo voor Vorstengrafdonk. Is dit tempo realistisch?

Stap 2. Comparatieve en residuele grondprijzanalyse.

In deze stap bepaalden we de grondprijs, zowel residueel als comparatief. Dit beeld vertaalden we naar reële grondprijzen per deelgebied, type vastgoed, gebruiker en kavelgrootte.

Stap 3. Ideeën voor vergroten markttechnische haalbaarheid:

Vervolgens bedachten we ideeën over hoe u uw grondbeleid kan in zetten ter vergroting van de markttechnische haalbaarheid, inclusief een helder overzicht van locatie-eisen en -wensen van de specifieke doelgroepen voor Vorstengrafdonk, onder andere in relatie tot zichtbaarheid. Ook maakten we een helder overzicht van locatie-eisen en -wensen van de specifieke doelgroepen voor Vorstengrafdonk.

Stap 4. Advies en rapport

Tot slot vertaalden we onze bevindingen in dit adviesrapport.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee staat een beknopte marktanalyse. In hoofdstuk drie leest u onze adviezen over marktconforme grondprijzen voor Vorstengrafdonk. In de bijlagen vindt u ondersteunende informatie:

Bijlage A: residueel rekenen

Bijlage B: marktconforme parameters

Bijlage C: profiel bedrijventerrein Vorstengrafdonk

Bijlage D: huisvestingseisen doelgroepen

2. BEKNOPT MARKTANALYSE

In dit hoofdstuk geven we een korte weergave van de huidige grondprijzen in de omliggende regio's en gemeenten en potentieel concurrerende terreinen.

2.1 Grondprijzen Oss vergeleken met regio en omliggende gemeenten

Grondprijzen in uw regio liggen op vergelijkbaar niveau als omliggende regio's

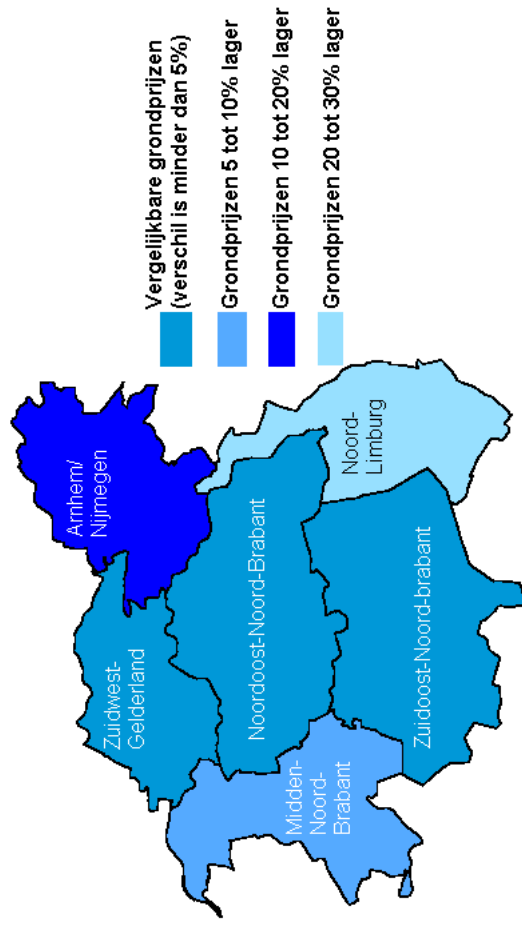
Gemeente Oss ligt in de COROP¹-regio Noordoost-Noord-Brabant². In deze paragraaf vergelijken we de huidige grondprijzen van deze COROP-regio met omliggende COROP-regio's. De grondprijzen in de COROP-regio Noordoost-Noord-Brabant liggen tussen de € 142 en € 162³. De grondprijzen liggen op een vergelijkbaar niveau als de grondprijzen in Zuidwest-Gelderland en Zuidoost-Noord-Brabant (zie figuur 4). De grondprijzen in uw COROP-regio liggen iets hoger dan Midden-Noord-Brabant (gemiddeld circa 8%) en hoger dan Arnhem/Nijmegen (gemiddeld circa 13%). De grondprijzen in de steden Arnhem en Nijmegen liggen op een hoger prijsniveau dan uw COROP-regio, maar de grondprijzen in de noordelijke plattelandsgemeenten drukken de gemiddelde grondprijzen in de COROP-regio Arnhem/Nijmegen. Het verschil met de grondprijzen in Noord-Limburg is het grootst. De grondprijzen liggen hier circa 28% lager.

¹ De naam COROP staat voor Coördinatiecommissie Regionaal OnderzoeksProgramma, naar de gelijknamige commissie.

² Noordoost-Noord-Brabant bestaat uit de gemeenten Bernheze, Boekel, Boxmeer, Boxtel, Cuijk, Grave, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Landerd, Maasdonk, Mill en Sint Hubert, Oss, Schijndel, Sint Anthonis, Sint-Michielsgestel, Sint-Oedenrode, Uden, Veghel, Vught

³ € 142 is de gemiddelde minimale grondprijs per m² en € 162 is de gemiddelde maximale grondprijs per m² (IBIS, 2011).

Figuur 4: grondprijzen COROP-regio Noord-oost-Noord-Brabant (uitgifte 2010)

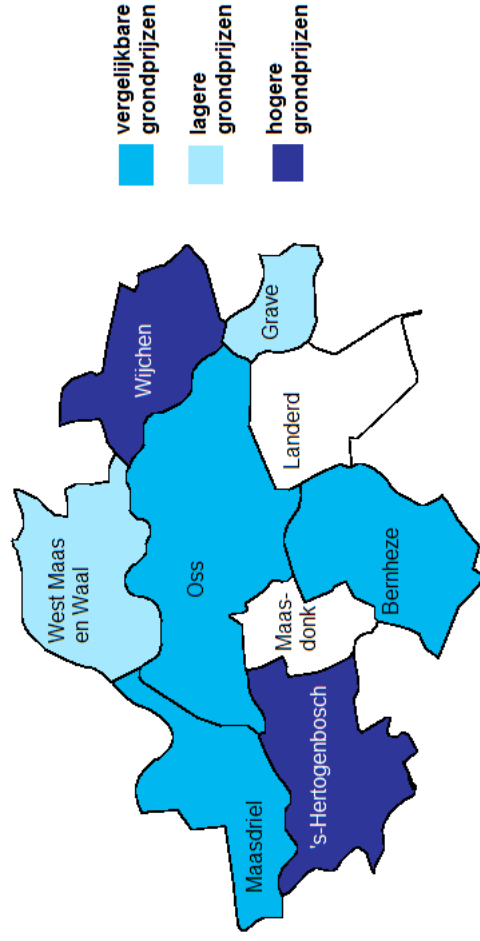


Bron: IBIS (2011)

Grondprijzen in Oss liggen op vergelijkbaar niveau als omliggende gemeenten

De gemiddelde grondprijs in de gemeente Oss ligt tussen de € 140 en € 147 per m² (IBIS, 2011). Als we kijken naar de grondprijzen per gemeente, dan zien we dat de grondprijs in Oss vergelijkbaar is met Maasdriel en Bernheze, maar lager ligt dan 's-Hertogenbosch (circa 35%) en Wijchen (circa 29%). Grondprijzen in Grave en West Maas en Waal liggen daarentegen fors lager (30 tot 40%).

Figuur 5: grondprijzen Oss e.o. (uitgifte 2010 en 2009 en 2006)



Bron: IBIS (2011)

* Grondprijzen zijn van 2010. Uitzonderingen: Maasdriel (2009) en Wijchen (2006).

In de regio verwachten we vooral concurrentie van De Rietvelden

In tabel 1 staan de meest concurrerende terreinen voor Vorstengrafdonk voor reguliere bedrijvigheid. Het gaat om terreinen met grond in uitgifte in Oss en de omliggende gemeenten. De grondprijzen variëren van € 100 per m² in West Maas en Waal tot € 275 per m² in 's-Hertogenbosch. We verwachten de meeste concurrentie van Rietvelden. Dit terrein richt zich op dezelfde doelgroep en ligt direct aan de snelweg. We verwachten daarnaast (in mindere mate) concurrentie van De Brand vanwege de centrale ligging aan de A2. De overige terreinen zijn lokaal van aard. We verwachten weinig concurrentie van deze terreinen.

Tabel 1: concurrerende terreinen in de regio

Gemeente	Terrein	Ligging	Type	Netto oppervlakte	Totaal uitgeefbaar	Grondprijs	Mate van concurrentie
's-Hertogenbosch	De Rietvelden	Ten westen van 's-Hertogenbosch, aan de A59. Binnenhaven aanwezig.	Gemengd, maximaal milieucategorie 5	198 ha	21,5 ha	€ 180 tot € 210	+
's-Hertogenbosch	De Brand	Ten oosten van 's-Hertogenbosch, direct aan de A2.	Bedrijvenpark, maximaal milieu-categorie 4	54,3 ha	8,42 ha	€ 180 tot € 275	0
Oss	De Geer Zuid/Oost	Ten noordoosten van Oss, circa 6 km van de A59/A50. Uitbreiding van De Geer.	Gemengd, maximaal milieucategorie 5	25 ha	12,65 ha	€ 134 tot € 150	-
's-Hertogenbosch	De groote Vliet, fase 1	Ten noorden van Rosmalen, 2 km vanaf de A2.	Gemengd, maximaal milieucategorie 3	8,6 ha	7,7 ha	€ 180	-
's-Hertogenbosch	Empel Zuid, fase 1	Ten noorden van 's-Hertogenbosch, 3 km vanaf de A2/A59.	Gemengd	8 ha	6,13 ha	€ 180 tot € 195	-
Maasdriel	De Kampen Noord (uitbreiding van De Kampen)	Hedel, 1,5 km vanaf de snelweg.	Gemengd, maximaal milieucategorie 3.2	6 ha	6 ha	€ 125 tot € 140	-
West Maas en Waal	Veesteeg	Het bedrijventerrein ligt ten zuidwesten van Beneden-Leeuwen, ten zuidoosten van Boven-Leeuwen en ten noorden van de N322. Circa 10 km vanaf de A15.	Gemengd, maximaal milieucategorie 3.2	21,9 ha	6,1 ha	€ 100 tot € 120	-
Uden	Goorkens	Aan de oostkant van Uden, circa 5 km van A50	Lokaal gemengd, maximaal milieucategorie 3	51 ha	9,8 ha	€ 140 tot € 170	-
Uden	Hoogveld	Aan de oostkant van Uden, circa 5 km van A50	Lokaal gemengd, maximaal milieucategorie 4 en wijzigings-bevoegdheid tot 5	33,6 ha	20,6 ha	€ 135 tot € 165	-
Veghel	Doornhoek	Ten zuidwesten van Veghel, circa 1,5 km van A50	Lokaal gemengd, maximaal milieucategorie 4	76 ha	22,3 ha	€ 140 tot € 175	-
Veghel	De Dubbelen	Ten zuidwesten van Veghel, direct aan de A50	Gemengd, maximaal milieucategorie 5	198 ha	10,7 ha	€ 150 tot € 200	-

Bron: Stec Groep op basis van IBIS en verschillende websites (2012)

Buiten de regio verwachten we vooral concurrentie van Medel

In de omliggende gemeenten is Rietvelden een concurrerend terrein voor de logistieke kavels. Voor logistieke kavels kijken we echter verder dan alleen concurrentie in de nabije regio.

In tabel 2 vindt u een overzicht van concurrerende terreinen buiten de regio die (grotendeels) mikken op dezelfde doelgroep, logistiek. De grondprijzen variëren van € 126 per m² in Zevenaar tot € 219 per m² in Ede. Medel en Vossenbergr vinden we het meest concurrerend. (Medel en Bijsterhuizen vanwege de ligging en de bereikbaarheid en Vossenbergr omdat het een bewezen locatie is voor logistiek.)

Tabel 2: concurrerende logistieke terreinen

Gemeente	Terrein	Ligging	Type	Netto oppervlakte	Totaal uitgeefbaar	Grondprijs	Mate van concurrentie
Neder-Betuwe	Bedrijvenpark Medel Rivierenland	Tiel, tussen de A15 (Rotterdam-Nijmegen), de Betuwelijn en bedrijventerrein Medel 1. Direct aan de A15.	Regionaal gemengd, o.a. logistiek, maximaal milieucategorie 5.	119,5 ha	41,2 ha	€ 129 tot € 144	+
Tilburg	Vossenbergr West I en II	Ten noordwesten van Tilburg, circa 12 km van de A58.	Bedrijvenpark, maximaal milieucategorie 5.	270,2 ha	81,2 ha	€ 107 tot € 174	+
Ede	Bedrijventerrein A12 (Noord en Zuid)	Ten westen van Ede, direct aan de A30.	Modern gemengd, o.a. logistiek, maximaal milieucategorie 4.	67,6 ha	43,8 ha	€ 168 tot € 219	0
Nijmegen/Wijchen	Bijsterhuizen	Tussen Wijchen en Nijmegen, aan de A73 en A326.	Modern gemengd, overwegend logistiek, maximaal milieucategorie 4.	157,2 ha	35,3 ha	€ 145 tot € 190	0
Venlo	Tradeport Venlo (noord, oost en west)	Ten noordwesten van Blerick, in de oksel van de A67 en de A73.	Modern gemengd voor overwegend logistiek, max. milieucategorie 3.	243,8 ha	131,4 ha	Circa € 130	0
Zevenaar	7poort (deel I en II)	Aan de Oostkant van Zevenaar, ten zuiden van de A12 (directe route naar Duitsland).	Modern gemengd, met hoogwaardig deel (milieucategorie t/m 5), o.a. distributie.	90,5 ha	41 ha	€ 126 tot € 168	-

Bron: Stec Groep (2012) op basis van IBIS (2011) en verschillende websites (2012)

3. ADVIEZEN

In dit hoofdstuk staan de adviezen. We berekenen marktconforme grondprijzen. Daarna gaan we in op de segmentatie en de communicatie van de grondprijzen. Ten slotte geven we een aantal tips over intensief ruimtegebruik en optimalisaties.

3.1 Reken met een residuele grondprijs tussen de € 145 en € 240 per m² en differentieer, afhankelijk van verschijningsvorm, ligging en type gebruik

Residueel rekenen leidt tot marktconforme prijzen

Residueel rekenen legt een directe relatie tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarden van een onroerendgoedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond. Zie ook bijlage A.

Met de residuele waardemethode kan, afhankelijk van de marktomstandigheden en de gewenste bestemming, de verdien capaciteit van een stuk grond vastgesteld worden. Deze methode doet beter recht aan verschillen in commerciële waarde voor specifieke typen vastgoed op bedrijventerreinen of specifieke bedrijventerreinen (hoogwaardig). Dit geldt vooral voor bedrijfsruimte met een relatief hoge commerciële waarde, zoals bedrijfsverzamelgebouwen, logistieke hallen, bedrijfsruimte met een flink aandeel kantoorvloer, showrooms en PDV/GDV⁴. De residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming.

Differentiëren is belangrijk, naar verschijningsvorm, ligging en type gebruik

In tabel 3 is gerekend aan zes doelgroepen voor bedrijventerrein Vorstengrafdonk, die variëren in type vastgoed, gebruiker en kavelgrootte. De berekening is gebaseerd op transactiepreizen en afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen, op marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en op de vormfactor. Bijlage B geeft een overzicht van de parameters.

⁴ Perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen.

Daarnaast zijn voor de berekeningen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Prijzen zijn allemaal op prijspeil 2012 vastgesteld, exclusief btw.
- In de berekening is uitgegaan van een floor space index (fsi, ofwel de verhouding tussen kaveloppervlak en meters bvo) van 1⁵.

Tabel 3: zes doelgroepen (DG) residuele grondprijsberekening bedrijventerrein Vorstengrafdonk

	DG 1: reguliere bedrijven met een standaard verschijnings- vorm (< 4 ha)	DG 2: reguliere bedrijven met een hoogwaardige verschijnings- vorm (< 4 ha)	DG 3: distributie en logistieke bedrijven met een standaard verschijnings- vorm (> 4 ha)	DG 4: distributie en logistieke bedrijven met een hoogwaardige verschijnings- vorm (> 4 ha)	DG 5: kantoorachtige bedrijven (max. 70% kantooropp.) met een standaard verschijnings- vorm	DG 6: kantoorachtige bedrijven (max. 70% kantooropp.) met een hoog- waardige verschijnings-vorm
Huurniveau (per m ² vvo per jaar)	€ 55	€ 60	€ 60	€ 65	€ 105	€ 110
Vormfactor	90%	90%	90%	90%	85%	85%
BAR ⁶	0,081	0,08	0,08	0,079	0,081	0,08
B & B (per m ²) ⁷	€ 460	€ 500	€ 510	€ 550	€ 880	€ 930
Grondprijs (per m ² kavel) ⁸	€ 145 - € 155	€ 170 - € 180	€ 160 - € 170	€ 185 - € 195	€ 220 - € 230 per m ² bvo bij fsi > 1	€ 230 - € 240 per m ² bvo bij fsi > 1

Bron: Stec Groep (2012)

⁵ In de praktijk komt het regelmatig voor dat de verhouding tussen kaveloppervlak en meters vloeroppervlak wat lager is dan 1. Door te rekenen met een fsi van 1 in het grondprijsbeleid, wordt intensief ruimtegebruik en daarmee ook zorgvuldig ruimtegebruik gestimuleerd. Bedrijven relatief extensief gebruiken maken van de grond, worden hiermee niet 'beloond' met een relatief lage grondprijs, terwijl bedrijven met een intensief gebruik van de kavel slechts de kavelprijs uitgaande van een fsi van 1 afrekenen en daarmee een financieel voordeel hebben bij efficiënt ruimtegebruik.

⁶ Bruto aanvangsrendement

⁷ Bouw- en bijkomende kosten (per m² bvo)

⁸ Zie advies 3.4 voor een toelichting over grondprijs per m² bvo of grondprijs per m² kavel.

Residuele grondprijzen liggen iets hoger dan de huidige en de verwachte grondprijzen

U gaf aan dat u verwacht dat de landsschappelijke inpassing leidt tot verminderd zicht en daardoor lagere grondprijzen. In uw eigen grondprijsberekening maakt u onderscheid in drie deelgebieden. Een zichtzone langs de A59 en de N329 (€ 164 per m²), de kop, in de oksel van de A59 en de A50 (€ 180 per m²) en het middengebied (€ 140 per m²). U verwacht dat de grondprijzen door het verminderde zicht dalen naar € 164 en € 140 per m².

De door ons geadviseerde residuele grondprijzen voor reguliere bedrijven (€ 145 tot € 155) liggen iets hoger dan de door u verwachte grondprijzen. Ook liggen ze inderdaad iets lager dan de grondprijzen uit uw eerste berekening. Als u echter rekent met grondprijzen voor logistiek of kantoorachtige bedrijven dan liggen de grondprijzen op hetzelfde niveau of zelfs hoger dan de door u berekend grondprijzen.

Residuele grondprijs in lijn met grondprijzen potentieel concurrerende bedrijventerreinen

De grondprijzen voor reguliere bedrijvigheid liggen voor Vorstengrafdonk tussen de € 145 en € 180. Deze prijzen komen overeen met de prijscategorieën van de concurrerende bedrijventerreinen (tabel 1). De prijzen liggen iets lager dan de prijzen in 's-Hertogenbosch en ook de meest concurrerende locatie De Rietvelden, maar iets hoger dan Maasdriel en West Maas en Waal. De grondprijzen voor logistieke bedrijvigheid liggen voor Vorstengrafdonk tussen de € 160 en € 195. Deze prijzen komen overeen met de prijscategorieën van de concurrerende bedrijventerreinen, zoals Medel en Vossenbergh (tabel 2). De grondprijzen van Rietvelden, 's-Hertogenbosch liggen hoger, maar daar is dan ook een containerterminal aanwezig (tabel 1). Voor de doelgroep kantoorachtig is het lastig vergelijken, omdat er geen grondprijzen bekend zijn voor specifiek kantoorachtig.

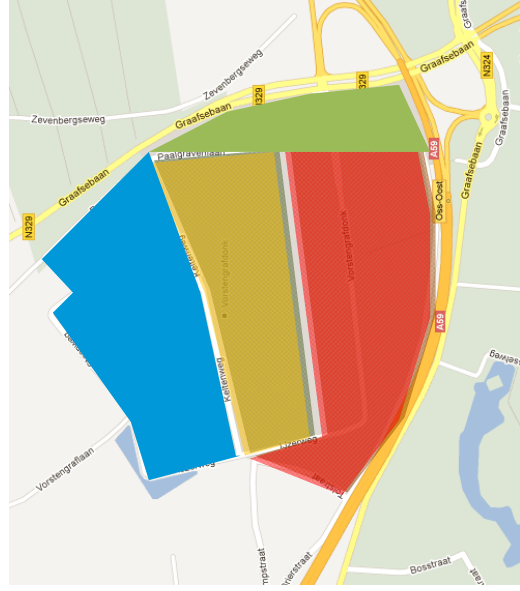
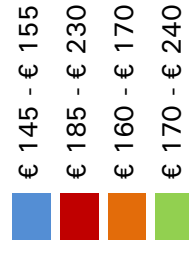
3.2 Segmenteer uw terrein in maximaal vier deelgebieden

Vier deelgebieden is duidelijk en goed uit te leggen aan de ondernemers

In het huidige bestemmingsplan (2000) wordt onderscheid gemaakt in bedrijfsdoeleinden en bedrijvenpark (zuidelijke strook) met een parkachtige uitstraling. U bent bezig met een nieuw bestemmingsplan (naar verwachting ontwerp gereed in november 2012 en vaststelling mei 2013). We adviseren in uw bestemmingsplan met de vier deelgebieden in onderstaande figuur rekening te houden. In de verkavelingschets van november 2011 is het deel ten noorden van de Keltenweg kleinschaliger verkaveld dan ten zuiden van de Keltenweg. Het is aan te raden om deze verkaveling te hanteren, gekoppeld aan het type vastgoed.

Te veel differentiatie werkt onduidelijkheid bij ondernemers in de hand, is de ervaring. Bovendien is het lastig uit te leggen. In figuur 6 zijn de berekende doelgroepen uit de vorige paragraaf gebruikt (tabel 3).

Figuur 6: schematische weergave van grondprijzen



Bron: Stec Groep (2012)

Het rode gebied is het entreegebied van bedrijventerrein Vorstengrafdonk en is geschikt voor logistieke bedrijven met een hoogwaardige uitstraling. We rekenen hier met grondprijzen voor doelgroep 4 en 5 (tabel 3). Het oranje gebied is ook geschikt voor grootschalige logistieke bedrijven. De gebouwen liggen niet aan de doorgaande route en zijn daardoor geschikt voor bedrijven met een standaard uitstraling. We rekenen hier met prijzen van doelgroep 3 (tabel 2).

Het groene gebied is de zone langs de N329, Graafsebaan. Deze kavels zijn zichtbaar vanaf de provinciale weg. We gaan uit van grondprijzen van doelgroep 2 en 6 (tabel 2).

Het blauwe gebied is geschikt voor reguliere bedrijvigheid. We gaan hier uit van de grondprijzen van doelgroep 1 (tabel 2).

Zichtlocatie minder belangrijk voor logistiek dan bereikbaarheid en grote kavels

U zet voor Vorstengrafdonk hoofdzakelijk in op productie en logistiek. De kavels zijn door de groenstrook langs de A59 minder zichtbaar. Van zichtlocaties is (bijna) geen sprake meer. Logistieke bedrijven hechten echter veel minder waarde aan zichtbaarheid (zie ook onderstaande tabel). De bereikbaarheid over de weg is essentieel. Dit deelgebied is het entreegebied en het beste bereikbaar van het hele terrein. Bovendien heeft Noord-Brabant een uitstekende positie bij het aantrekken van logistieke bedrijven en het imago van een goede arbeidsmoraal ten opzichte van bijvoorbeeld Zuid-Holland. Daarom adviseren we om voor het zuidelijke deel in te zetten op logistiek, gecombineerd met kantoorachtige bedrijvigheid.

Tabel 4: relatieve belang vestigingsplaatsfactoren voor grote logistieke centra

Factor	Relatief belang	Toelichting
Nabijheid luchthaven	•	•••• : essentieel
Nabijheid zeehaven	••	••• : zeer belangrijk
Bereikbaarheid over de weg	••••	•• : belangrijk
Multimodale ontsluiting	••	• : enigszins belangrijk
Zichtbaarheid	••	
Nabijheid andere logistieke dienstverleners	•••	
Nabijheid afzetmarkt	•••	
Kosten locatie	••	
Arbeidsklimaat	•••	
Imago regio	•	

Bron: Stec Groep (2011) op basis van diverse vestigingsplaatsonderzoeken logistiek

3.3 Communiceer uw prijzen zorgvuldig en wees u bewust van het belang van prijs in het locatiekeuzeproces

Residuele benadering van bedrijfsgrond past bij de taal van de ondernemer: opbrengst versus kosten

In deze tijden van laagconjunctuur staat de (hoogte van de) grondprijs wat vaker ter discussie. Ook als deze op basis van een residuele grondprijzenbenadering heel realistisch is. Om tot realisatie van de adviesprijzen in dit rapport te komen, is het van belang dat u de prijzen op de juiste manier uitlegt en dat u zich bewust bent van het belang van de grondprijs in het locatiekeuzeproces van bedrijven. De residuele benadering is altijd marktconform en gaat uit van de daadwerkelijke waarde van grond. Er zijn geen maatschappelijke redenen om bedrijfsgrond onder de marktwaarde te verkopen. Daarmee is de prijs nooit te hoog, maar ook niet te laag.

De residuele benadering heeft als basis de gebruikswaarde van de grond (welke waarde vertegenwoordigt het gebruik voor de ondernemer?) en de mate van bebouwing (de gebruikswaarde van de grond afgezet tegen de bouw- en bijkomende kosten: wat moet een ondernemer behalve de grond nog meer investeren?). Kortom, opbrengst minus alle overige kosten is de echte waarde van de grond. Zijn de opbrengsten laag en de kosten hoog, dan is de grond ook niet veel waard en wordt er ook niet te veel gerekend. Ondernemers begrijpen deze taal van opbrengsten versus kosten. Het is dus goed mogelijk om een onderbouwde, marktconforme grondprijs te hanteren, ook in economisch mindere tijden!

Zorg dat iedereen hetzelfde verhaal vertelt

Het is belangrijk de communicatie over grondprijzenbeleid niet te beperken tot de bedrijfscontactfunctionaris of accountmanager bedrijven, maar iedereen binnen de gemeente erbij te betrekken die onderhandelt met ondernemers, inclusief wethouders. Dit is een succesvoorwaarde voor het realiseren van uw grondprijzen. Ook is het belangrijk ervoor te zorgen dat de informatie makkelijk - bijvoorbeeld via de website - te vinden is.

Grondprijs niet doorslaggevend voor vestigingsgedrag

De hoogte van de grondprijzen wordt soms wel genoemd als één reden van een bedrijf om zich niet in een bepaalde gemeente te vestigen. Met name in het onderhandelingsproces overdriven ondernemers het belang van de grondprijs nogal eens. Doel is dan een lagere prijs af te dwingen. Immers, iedere euro die per m²

bespaard wordt, is mooi meegenomen. Uiteindelijk blijkt grondprijs echter niet tot de top 5 of top 10 van belangrijkste vestigingsplaatsfactoren van bedrijven te behoren. Redenen hiervoor zijn:

- De zeer sterke lokale binding van bedrijfsruimtegebruikers (circa 90% van de bedrijven opereert binnen een straal van 15 kilometer). Zelfs wanneer sprake is van grote prijsverschillen in de grondmarkt binnen eenzelfde regio, is de regionale verhuisdynamiek in de praktijk uiterst beperkt.
- Grondprijzen vormen in veel gevallen – hangt onder meer af van type bedrijf/vastgoed – slechts een beperkt deel van de totale investeringssom. Gemiddeld genomen is dit circa 10 tot 15% van de investeringskosten in het vastgoed van een ondernemer⁹. Wanneer gekeken wordt naar de totale investeringskosten van een bedrijf, bedraagt het aandeel van de huisvestingslasten gemiddeld tussen de 3 en 6% van de totale jaarlijkse kosten van een onderneming.

Box: invloed stijging grondprijs op investeringslasten

Uitgangssituatie (op basis van gemiddelde getallen uit de adviespraktijk van Stec Groep):

- De totale investeringslasten voor een onderneming zijn € 10.000 tot 15.000 per m², gemiddeld € 12.500 per m².
- De huisvestingslasten bedragen circa 8% van de totale investeringslasten, circa € 1.000 per m².
- De grondprijs bedraagt € 100 per m². Het aandeel van de grond in de huisvestingslasten is daarmee zo'n 10%, ofwel een aandeel van 0,80% in de investeringslasten.

Stel:

- De grondprijs gaat 5% omhoog en stijgt dus van € 100 naar € 105 per m².

Resultaat:

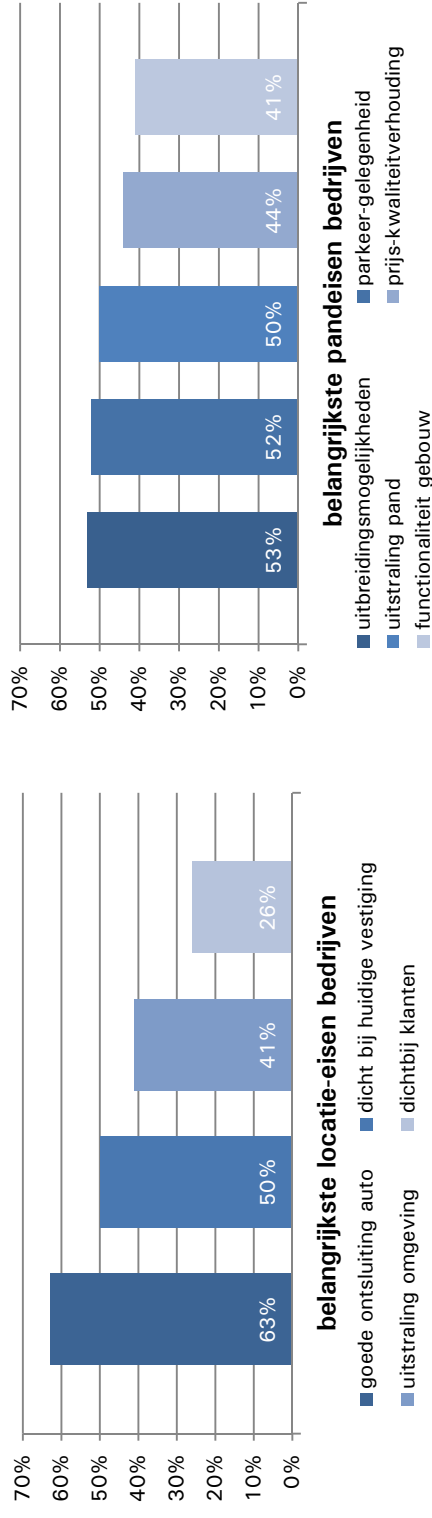
- Het aandeel van de grond in de investeringslasten neemt toe van 0,80% naar 0,84%.

Conclusie: een grondprijsstijging van 5% betekent een totale stijging in investeringslasten van slechts 4‰!

Het gaat er kortom vooral om dat de nieuwe locatie een optimale gebruikswaarde heeft voor de ondernemer (zie figuur en box).

⁹ Uitgaande van een commerciële waarde van nieuwe bedrijfsruimte van € 700 tot € 900 en een grondprijsniveau van circa € 120.

Figuur 7: doorslaggevende wensen en eisen bedrijven



Bron: Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld, Stec Groep (2012)

Box: welke aspecten van kwaliteit hebben 'toegekende' waarde?

Doorslaggevend in 'toegekende' waarde voor bedrijven zijn:

- bereikbaarheid (ontsluiting);
- ligging van de kavel (zicht/niet zicht, hoeklocatie);
- functie (PDV, showrooms);
- uitstraling (beeldkwaliteit);
- bebouwingsmogelijkheid (aandeel kantoren, hoogte, percentage en dergelijke);
- grootte van de kavel (oppervlakte);
- hinderfactoren (hoogspanningsmasten, leidingen e.d.);
- kavelvorm (minder courante vorm).

Deze factoren bepalen de gebruikswaarde voor bedrijven van de kavels en het te realiseren vastgoed. Bedrijven zijn daarom bij plus- of minpunten bereid meer respectievelijk minder voor de kavels te betalen. Eén standaardprijs voldoet dan niet en levert doorgaans minder op. Dat komt omdat in zo'n geval vaak een te lage standaardprijs wordt vastgesteld, of omdat de mindere kavels niet verkocht worden.

Grondprijs is wel een belangrijke psychologische factor

Tegelijkertijd zijn grondprijzen wel belangrijk voor de psychologie van de ondernemer. In besluitvormingstrajecten kan de grondprijs een relatief belangrijke positie innemen. Dat geldt zeker wanneer men locaties onderling vergelijkt. Dit gebeurt vooral bij grotere bovenregionale locatiebeslissingen van productie, logistieke en industriële bedrijven. De grondprijs 'voelt' als heel belangrijk. Men betaalt immers al snel enkele tonnen voor een stuk grond, dat blijven substantiële bedragen. Bovendien is onderhandelen het dagelijkse werk van een ondernemer. De ondernemer is continu bezig met het zo goed mogelijk afsluiten van zakelijke deals. Tot slot zijn de kostenbesparingen in de grond makkelijke directe besparingen, die niet ten koste gaan van het kwaliteitsniveau of de afwerking van het pand. Iedere bezuiniging is dus meegenomen.

3.4 Zet grondprijzen in voor stimuleren intensief ruimtegebruik

Door fsi-gerelateerd grondprijsbeleid te voeren, stimuleert u intensief ruimtegebruik

Fsi-gerelateerd grondprijsbeleid is een maatregel om intensief ruimtegebruik te stimuleren (in circa 30 gemeenten toegepast). Afhankelijk van de fsi moet vervolgens gerekend worden met een eenheidsprijs per m² bruto vloeroppervlak of per m². We gaan in onze cases uit van een fsi-gerelateerd grondprijsbeleid. Dit houdt in dat u, afhankelijk van de fsi, rekent met de eenheidsprijs per m² bruto vloeroppervlak of per m² kavel:

- als $fsi < 1$: eenheidsprijs * m² kavel;
- als $fsi \geq 1$ en aandeel kantooroppervlak $\leq 30\%$: eenheidsprijs * m² kavel;
- als $fsi \geq 1$ en aandeel kantooroppervlak $> 30\%$: eenheidsprijs * m² bvo.

In het kader van optimalisering van het grondgebruik geldt voor bedrijfsruimten met een kantoorvloeroppervlak tot maximaal 30% dus de grondprijs per m² kavel, onafhankelijk van het aantal m² bvo (ofwel de fsi)! Concreet betekent dit dat de prijs in de doelgroepen 1 t/m 4 (regulier en logistiek) geldt per m² kavel. In de doelgroepen 5 en 6 (kantoorachtige bedrijven) geldt de prijs per m² bvo.

3.5 Tips voor vergroten afzetbaarheid

Houd in uw nieuwe bestemmingsplan rekening met de wensen en eisen van logistieke bedrijven

Logistiek en productie zijn kansrijke doelgroepen. Deze doelgroepen passen uitstekend bij de Vorstengrafdonk. Het bedrijventerrein ligt in de oksel van de A50 en de A59 en is hierdoor uitermate geschikt voor logistieke bedrijven. Bovendien is er in de omliggende gemeenten weinig beschikbare grond voor logistiek. Ook productie, assemblage en industriële activiteiten passen op de locatie. Gemiddeld bestaat ongeveer een derde van de bedrijfsruimtegebruikers uit productie en assemblage en industriële activiteiten. 60% van de export bestaat uit industrieproducten. Locatiebewegingen voor innovatieve sectoren zijn constant, maar voor alle andere sectoren afnemend. Er is op veel plekken een lichte daling van het aantal vestigers te zien. De groeiperspectieven zijn al jaren (zeer) laag door de concurrentie vanuit vooral Oost-Europa & Azië. U gaf aan dat kantoorachtige bedrijven ook mogelijk zijn. We zien in dezelfde doelgroepen ook enige behoefte naar kantoorachtige panden, zoals handel, verhuur en reparatie van transportmiddelen en machines en werktuigen ten behoeve van goederentransport. In bijlage D vindt u de belangrijkste huisvestingseisen per doelgroep.

In uw huidige bestemmingsplan heeft u de zuidelijke zone bestemd voor een bedrijvenpark in een parkachtige omgeving. Het bestemmingsplan is op dit type bedrijven afgestemd en niet voor logistieke bedrijven. U gaf aan dat u bezig bent met een nieuw bestemmingsplan. We adviseren u in het nieuwe bestemmingsplan rekening te houden met de eisen en de wensen van logistieke bedrijven. Belangrijke eisen zijn grote kavels en hoogte. Een derde van de logistieke bedrijven wil een kavel van 10.000 m² en meer en de minimale halhoogte is 13 meter (liever meer).¹⁰

¹⁰ Bron: Bedrijfsruimtegebruikers in beeld, Stec Groep (2012)

Zodra de economie zich herstelt (eind 2012 of begin 2013) neemt de vraag weer toe

Er is nog 48 hectare uitgeefbaar op Vorstengrafdonk. De afgelopen jaren heeft u gemiddeld 4 ha per jaar uitgegeven. 2008 was het slechtste jaar (1,2 ha) en 2005 het beste jaar (7,5). De komende tijd moet u door de economische crisis nog rekening houden met een lager uitgiftetempo. Er hoeft echter maar één bedrijf als Raben grond af te nemen en u zit alweer op het jaarlijkse gemiddelde. In onderstaande tekst gaan we kort in op de gevolgen van de recessie op kort en middellange termijn voor logistiek.

Box: economie en logistiek

Het economisch klimaat heeft invloed op de vraag naar bedrijfsruimte. Nederland is in recessie. De terugval van de wereldhandel, de daling van de consumentenbestedingen, bezuinigingen van de overheid en vooral de huidige schulden crisis in Europa zijn hier debet aan. Ondanks de huidige economische teruggang kende de logistieke sector een sterk eerste half jaar in 2011. Daarna nam het vertrouwen in de economie weer af. Het productievolume daalt als gevolg van een lager aantal orders. 70% van de orders is bedoeld voor de export. Als deze export daalt neemt ook het aantal logistieke bewegingen af. Hierdoor stagneert de omzetontwikkeling binnen de logistieke sector en daarmee ook de behoefte voor uitbreiding. De logistieke sector is daarmee sterk verweven aan de export van goederen.

Door de economische ontwikkelingen neemt de behoefte aan ruimte op korte termijn af. Zo blijkt dat de bedrijfsactiviteiten op korte termijn worden belemmerd door onvoldoende vraag. De verwachting is dat de tweede helft van 2012 licht herstel optreedt door een aantrekkende economie (voorspellingen van o.a. CPB, OESO, ING en ABN AMRO laten een groei zien van 0,3% over heel 2012, veroorzaakt door herstel in het tweede halfjaar). Het effect op de logistiek is een verslechterd marktperspectief voor de eerste kwartalen van 2012. Dit heeft tot gevolg dat bedrijven een verhuysvraag uitstellen en interen op de huidige bedrijfsruimtevoorraad.

De verwachtingen voor de langere termijn zijn uiterst moeilijk te maken op dit moment. Economen verwachten na 2012 een regelmatigere verloop van de economie, met een groei van de economie tussen 1 en 3%. Een en ander is afhankelijk van de ontwikkelingen rondom de euro crisis en het herstelde vertrouwen in de economie. Zodra de economie zich herstelt (eind 2012 of begin 2013) zal de vraag weer toenemen. Dit kan overigens nog eens versterkt worden door fusies en overnames van bedrijfsactiviteiten als gevolg van de crisis. Deze uitgestelde vraag kan in 2013 leiden tot extra vraag naar nieuw logistiek vastgoed.

BIJLAGE A: RESIDUEEL REKENEN

Hoe werkt de residuele berekening?

Bij de residuele methode is de grondwaarde van een vastgoedobject gelijk aan het verschil (residu) tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject en de stichtingskosten van datzelfde object. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt berekend op basis van de markthuur en is daarnaast afhankelijk van het (bruto) aanvangsrendement (BAR) dat op een project/locatie van toepassing is. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van het object.

- Huurniveau: huurprijs per m² verhuurbaar oppervlak per jaar, exclusief btw voor een courant object. Gebaseerd op vastgoedtransacties in de regio in o.a. het transactiearchief van PropertyNL, DTZ en Jones Lang La Salle.
- Vormfactor: verhouding tussen bruto vloeroppervlak (bvo) en het verhuurbare vloeroppervlak (vvo) van een gebouw. Geeft aan hoeveel vloeroppervlak in een gebouw in gebruik is voor liften, galerijen, dikke muren, et cetera. In de bedrijfsruimtemarkt is een factor van rond de 0,9 standaard.
- BAR: het bruto aanvangsrendement (BAR) is een in de vastgoedwereld veel gebruikt instrument om de marktwaarde van een object en daarmee het rendement van een investering te bepalen. Het bruto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering. Globaal geldt: hoe lager het BAR, hoe gunstiger het rendementrisicoprofiel van een gebouw. Omgevingskwaliteit en kwaliteit van het gebouw hebben een belangrijke invloed op het BAR. Zo zijn huurders veelal bereid hogere huren te betalen voor een pand/kavel op een hoogwaardige of unieke plek. Het BAR, berekend als huuropbrengst gedeeld door de totale investering, kan hierdoor naar beneden bijgesteld worden.
- Stichtingskosten: bestaan uit bouw- en bijkomende kosten. In de berekeningen is uitgegaan van bouw- en bijkomende kosten voor panden in het basis- en middensegment. Dit zijn panden met een verzorgde uitstraling, maar zonder al te hoogwaardige poespas.

Box: voorbeeldberekening residuele grondprijs

De grondwaarde is gelijk aan de commerciële waarde minus de stichtingskosten. Waarbij de commerciële waarde gelijk is aan: (huurniveau x vormfactor)/BAR.

huur per m² VVO = € 55
BAR = 0,081
stichtingskosten (bouw-/bijkomende kosten) = € 460
vormfactor = 0,9

- (huurniveau * vormfactor)/BAR = commerciële waarde
- € 55 * 0,9/ 0,081 = € 610
- stichtingskosten: = € 460

commerciële waarde +/- stichtingskosten = grondwaarde
€ 955 +/- € 650 = € 150

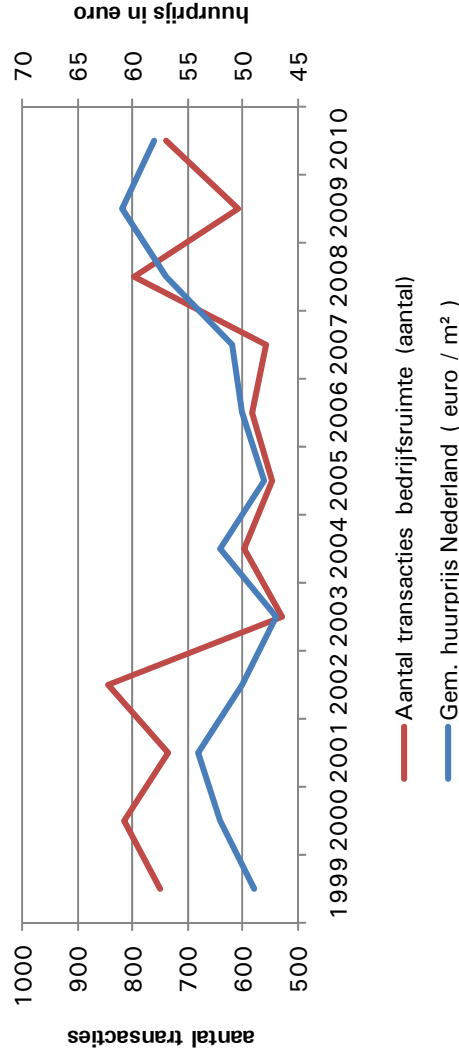
BIJLAGE B: MARKTCONFORME PARAMETERS

Huurprijis

De huurprijs voor bedrijfsruimte ligt naar verwachting in Vorstengrafdonk tussen € 55 en € 65 per m². Deze prijs baseren we op de transacties van de afgelopen jaren en het huidige aanbod. De gemiddelde transactieprijs in Oss was in de periode 2007-2011 circa € 45. De prijs varieert van € 30 per m² voor een standaard loods tot maximaal € 70 per m² voor hoogwaardige nieuwbouw. In 's-Hertogenbosch lag de gemiddelde transactieprijs in de periode 2007-2011 op € 45 per m² en varieert van € 40 per m² voor een standaard loods tot maximaal € 95 per m² voor hoogwaardige nieuwbouw (Propertynl, 2011). De prijzen voor kantoorachtig liggen tussen de huurprijzen van kantoren en bedrijven. We rekenen voor Vorstengrafdonk met prijzen tussen de € 105 en € 110 per m². Deze prijzen liggen in de lijn van de transactieprizen en het huidige aanbod.

De situatie op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is anders dan pakweg een jaar terug. Het aantal transacties daalde in de periode 2008-2009 sterk. Dit heeft invloed op de huurwaarden, maar met name voor bestaande (verouderde) bouw. Voor aantrekkelijke nieuwbouw zijn de prijzen vooralsnog stabiel.

Figuur 8: ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde huurprijs in Nederland (1999-2010)



Bron: Strabo B.V.

Vormfactor

De vormfactor is de verhouding tussen het verhuurbare oppervlak van een gebouw en het totale (bruto) vloeroppervlak. Het geeft aan hoeveel vloeroppervlak in een gebouw in gebruik is voor liften, galerijen, dikke muren, et cetera. In de bedrijfsruimtemarkt is een factor van 0,9 standaard en voor kantoorachtig 0,85 (Stec Groep, 2012).

Bruto aanvangsrendement (BAR)

We gaan uit van een BAR variërend van 0,081 tot 0,079 (Stec Groep, 2012):

- 0,081 voor reguliere kavels kleiner dan 4 ha met bedrijfsruimte of logistiek en kantoorachtig (maximaal 70% kantooroppervlak);
- 0,08 voor kavels kleiner dan 4 ha met bedrijfsruimte en kantoorachtig (maximaal 70% kantooroppervlak) met een hoogwaardige uitstraling en voor logistieke kavels groter dan 4 ha;
- 0,079 voor kavels groter dan 4 ha met distributie en logistiek met een hoogwaardige verschijningsvorm

De huidige situatie van de economie heeft ook invloed op het BAR. Het BAR stijgt licht door een groter risico op leegstand en dalende prijzen. Dit geldt vooral voor bestaand vastgoed op modale locaties. Voor nieuwbouw op goede, aantrekkelijke locaties is het BAR stabiel.

Figuur 9: ontwikkeling BAR 1999-2010



Bron: Strabo B.V.

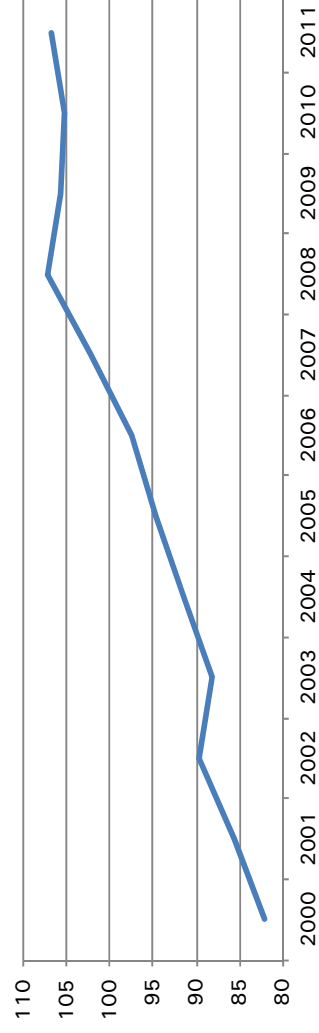
Bouw- en bijkomende kosten

De bouwkosten stegen tot en met 2008 en daalden daarna sterk door de crisis. Bouwbedrijven krijgen minder orders en besteden scherper aan. Dat zorgt voor lagere bouwkosten voor bedrijven met nieuwbouwplannen. Naar schatting ligt de daling voor de meeste terreinen rond de 7,5 procent. Zie ook het verloop van de bouwkosten hieronder. De bouwkosten stijgen nu weer iets en we verwachten dat de bouwkosten stabiliseren. € 460 is in de berekening als 'bodemprijs' aangehouden, vanwege de gedachte dat bouwbedrijven bij de al goedkopere bedrijfshallen niet lager kunnen aanbesteden. Op de foto's staan voorbeelden van een bedrijfspand en een logistiek bedrijf.

Figuur 10: voorbeelden bedrijfspanden



Figuur 11: bouwkostenindex utiliteitsbouw 2000-2011 (2007 = 100)



Bron: Bouwkostenkompas (2011)

BIJLAGE C: PROFIEL BEDRIJVENTERREIN VORSTENGRAFDONK



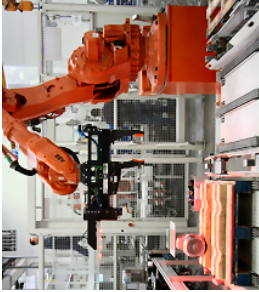
Tabel 3: beoordeling Bedrijventerrein Vorstengrafdonk met behulp van onze Welox™

Kenmerk	Toelichting	Oordeel*
Ligging/ zichtbaarheid	- Vorstengrafdonk ligt ten zuiden van Oss en ten oosten van Heesch. - Het terrein ligt in de oksel van de A50 en de A59. - De zone langs de A59 is nauwelijks zichtbaar vanaf de snelweg door de opkomende begroeiing op het terrein van Rijkswaterstaat. Daarnaast heeft de gemeente ook het plan om langs het terrein aan te planten. Deze landschappelijke inpassing leidt tot vermindering van het zicht.	+
Bereikbaarheid	- Uitstekend per auto (direct aan snelweg). - Geen bus- of treinverbinding. - Geen waterontsluiting.	+
Marktruimte/ doelgroep	Het terrein is bestemd voor alle typen bedrijven en zet in het bijzonder in op logistiek en grootschalige productie.	+
Segmentering	In het huidige bestemmingsplan (2000) wordt onderscheid gemaakt in bedrijfsdoeleinden en bedrijvenpark (zuidelijke strook) met een parkachtige uitstraling: - Bedrijfsdoeleinden: - milieucategorie 3, 4 en 5; - bebouwingspercentage 70% en 40% (Keltenbosje); - minimale kavelgrootte 3.000 m² (met name noordelijke zone, 5.000 m² (met name westelijke zone), 7.500 m² (oostelijke zone), 1,5 ha (met name midden gebied) en 3 ha (met name midden gebied); - bebouwingspercentage maximaal 12 meter aan de randen en maximaal 24 meter in het middengebiet (kavels van minimaal 1,5 en 3 ha). - Bedrijvenpark - milieucategorie 3 en met vrijstelling 4; - bebouwingspercentage 30%; - geen minimale of maximale kavelgrootte; - bebouwingspercentage minimaal 12 meter en maximaal 24 meter. Deze segmentering sluit niet aan bij ons prijsadvies. De gemeente maakt een nieuw bestemmingsplan (naar verwachting ontwerp gereed november 2012 en vaststelling mei 2013).	-
Imago/ beeldvorming	Er zijn al een aantal kavels uitgegeven.	+
Beeldkwaliteit	Het huidige beeldkwaliteitsplan is van 1999. De bedrijven aan de zuidelijke strook krijgen een parkachtige uitstraling.	0
Totaaloordeel	Bedrijventerrein Vorstengrafdonk scoort op bijna alle segmenten goed. De segmentering sluit niet aan bij het prijsadvies en beoordelen we daardoor negatief.	+

Bron: Stec Groep (2012)

* Toelichting oordeel: + = zeer positief, + = positief, 0 = neutraal, - = negatief, -- = zeer negatief

BIJLAGE D: HUISVESTINGSEISEN DOELGROEPEN

Productie, assemblage en industriële activiteiten			
			
Locatie-eisen	Wensen en eisen aan verschijningsvorm zijn laag. Redelijke autobereikbaarheid en parkeergelegenheid.		
Omgevingseisen	Nabijheid van (technisch geschoold) personeel. Beschikbaarheid en kosten van grond / bedrijfsruimte. Centrale ligging ten opzichte van afzetmarkt en toeleveranciers.		
Pand- en kavelgrootte	Overwegend kleinschalig (tot 2.000 m² kavel) en middelgroot (kavels tot 1 hectare). Kavels groter dan 2 hectare komen maar beperkt voor (10%), maar deze hebben wel een groot aandeel in het ruimtebeslag. Bedrijfsoppervlak (BVO): • 25% 1-500m² • 21% 500-1.000 m² • 24% 1.000-2.500 m² • 17% 2.500-5.000 m² • 7% 5.000-10.000 m² • 6% 10.000 m² en meer Fsi = 0,6. Beperkte kantoorruimte (10-15%). Voorkeur voor solitair gebouw.		
Eigendomssituatie	Overwegend koop (70 tot 75%).		
Voorzieningen/parkmanagement	Weinig behoefte aan parkmanagement, met uitzondering van beveiliging van het terrein. Voor het overige vooral interesse in een laagdrempelig pakket. Slechts incidenteel behoefte aan delen of clusteren van voorzieningen op het terrein als geheel.		

Logistiek en distributie															
   	Locatie-eisen • Zichtlocatie minder van belang. • Waterontsluiting van toenemend belang. • 80% prefereert een solitair bedrijfsgebouw, 11% een bedrijfsverzamelgebouw met gezamenlijke faciliteiten. • Voldoende laaddokken. • Goede bereikbaarheid per (vracht)auto. • Parkeergelegenheid met manoeuvreerruimte, met name voor vrachtauto's van groot belang. Omgevingseisen • Multimodale ontsluiting (belangrijk voor ±20%, dit neemt echter toe). • Ligging nabij belangrijke vervoersassen en mainports. • Centrale ligging ten opzichte van klanten en industriële toeleveranciers. • Aanwezigheid van concentraties lager en middelbaar opgeleiden. Pand- en kavelgrootte Vooraf middelgroot tot groot (gemiddeld bedrijfsoppervlak 2.300m² - 2.400m²): <table> <tr> <th>Kaveloppervlak:</th><th>Bedrijfsoppervlak (BVO):</th></tr> <tr> <td>5% (van de bedrijven)</td><td>34%</td></tr> <tr> <td>4%</td><td>18%</td></tr> <tr> <td>14%</td><td>19%</td></tr> <tr> <td>20%</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>24%</td><td>2%</td></tr> <tr> <td>33%</td><td>6%</td></tr> </table> Logistieke hal met laag aandeel kantoorvloer (5-15%) en laaddokken, minimale halhoogte van 13 meter. Schaalvergroting leidt tot behoefte aan grotere kavels en meer bedrijfsruimteoppervlakte. Fsi = 0.4. Eigendomssituatie Rond 70% (met name kleinere ondernemingen) koop. Voorzieningen / parkmanagement Facility point is gewenst. Beveiliging van het bedrijventerrein belangrijk.	Kaveloppervlak:	Bedrijfsoppervlak (BVO):	5% (van de bedrijven)	34%	4%	18%	14%	19%	20%	15%	24%	2%	33%	6%
Kaveloppervlak:	Bedrijfsoppervlak (BVO):														
5% (van de bedrijven)	34%														
4%	18%														
14%	19%														
20%	15%														
24%	2%														
33%	6%														