

Gemeente Venlo
Afdeling Ontwikkelbedrijf, team vastgoed
T.a.v. de heer M. Niemans
Postbus 3434
5902 RK VENLO

Ref. 20110708 gemeente Venlo

Venlo, 8 juli 2011

Betreft: bedrijventerrein Trade Port Noord Venlo

Geachte heer Niemans,

Conform afspraak doen wij u onderstaand onze visie toekomen met betrekking tot het prijsniveau van uitgeefbare grond in het gebied Trade Port Noord.

Aanleiding

Op 8 september 2009 is door E.J. Hemmerlé van Hauzer & Partners Bedrijfsmakelaardij B.V. in opdracht van de gemeente Venlo een marktanalyse met betrekking opgemeld bedrijventerrein opgesteld. In desbetreffende analyse is ook ingegaan op de reëel veronderstelde grondprijzen in 2009 en de daarop volgende jaren.

De gemeente Venlo, wil mede gezien de economische ontwikkeling in de afgelopen periode, een update van het actuele prijsniveau. Ondergetekende zal, middels dit schrijven, inzicht geven in de naar zijn mening marktconforme prijzen voor Trade Port Noord met als peildatum 1 juli 2011. Daarbij zal in aanvulling op reeds bestaand materiaal gebruik worden gemaakt van een door de gemeente aanleverde schets waarop t.o.v. de vorige analyse een nadere differentiatie is toegepast.

Actuele marktsituatie

De algemene economische situatie is ten opzichte van september 2009 niet of nauwelijks verbeterd. Hoewel in sommige sectoren sprake is van herstel blijft, mede gezien de aankomende bezuinigingen alsmede de internationale kritieke situatie (Griekenland etc.), een algemene structurele opleving vermoedelijk nog even uit.

SL.

Daarbij dient te worden opgemerkt dat de onroerend goed sector, door onder andere het strengere financieringsbeleid van banken, momenteel nog in vrij zwaar weer verkeert, wat eveneens zijn weerslag kent op de ontwikkeling van bedrijfsgebouwen en de uitgifte van bedrijventerreinen.

Het aanbod van bedrijfsgebouwen is in de afgelopen twee jaar dan ook nog toegenomen. Met name gedateerde productielocaties zijn in ruime mate vertegenwoordigd. Een positief element is dat de opname van logistiek vastgoed weer enigszins is aangetrokken.

De uitgifte van kavels in Noord Limburg is sinds 2008 weer afgenomen, in 2009 was de uitgifte circa 21 hectare, in 2010 (voorlopige cijfers) circa 16 hectare t.o.v. een 10-jaars gemiddelde van circa 28 hectare.

In Venlo e.o. was de uitgifte in 2009 relatief gezien nog lager met ruim 8 hectare t.o.v. een 10-jaars gemiddelde van circa 18 hectare (bron: Vastgoedmonitor Limburg). In 2010 steeg de opname in Venlo e.o. naar ruim 13 hectare. In relatie tot de uitgifte in 2010 bij andere gemeenten is de uitgifte in Venlo e.o. met ruim 35% van het totaal uitgegeven m² in Limburg fors hoger.

Grondprijsbeleid 2009-2010

De prijsstijgingen van bedrijfskavels in de laatste twee jaren dienen, als gevolg van de slechte economische omstandigheden, gemiddeld gezien als minimaal te worden beschouwd. De gemeente Venlo heeft de prijzen voor 2010 ten opzichte van 2009 gehandhaafd.

Venray heeft de prijzen voor de periode lopende van 1 juli 2010 tot en met 31 december 2011 voor wat betreft de vrijwel volledig ingevulde bedrijventerreinen gehandhaafd en voor de nieuwe terreinen laten stijgen. De prijzen voor het meest recent ontwikkelde bedrijventerrein in Venray, De Blakt, variëren tussen de € 115,00 en € 150,00 (zichtlocatie) per m² exclusief BTW. De Blakt is bedoeld voor (productie)bedrijven uit de sector transport en logistiek.

In Weert zijn de prijzen in 2011 maar marginaal gestegen t.o.v. 2010. Op Kampershoek-Noord (fase 1 mede t.b.v. transport & distributie) stegen de prijzen voor kavels in de A-zone (zichtlocatie) van € 145,00 naar € 147,00 en in de B-zone van € 115,00 naar € 117,00 per m² exclusief BTW.

Ontwikkelmaatschappij Midden-Limburg geeft tenslotte kavels voor ondermeer de logistiek sector, distributie & transport uit op bedrijventerrein Roerstreek-Zuid in Roermond. De prijzen in 2011 variëren hier van € 90,00 tot € 130,00 per m² exclusief BTW.

55.

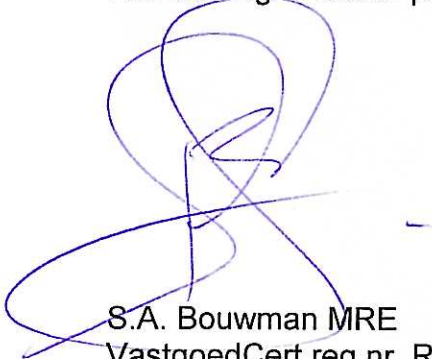
Conclusie

- De snelheid van het economisch herstel is in algemene zin langzamer dan menigeen had verwacht;
- Op korte termijn (tot en met 2013) is door de aanhoudende slechte economische situatie en vrij grote bestaande voorraad vertraging in de afzet te verwachten;
- Met de opening van de rijksweg A-74 over circa één jaar en de reeds in werking zijnde barge terminal, alsmede de bestaande spoorwegverbindingen, blijft de positie van Venlo als vestigingsplek voor bedrijven, in met name de logistieke sector, uitstekend.
- Een extra kans biedt met name, op de middellange en lange termijn, de hoogstwaarschijnlijk sterk stijgende energieprijzen, waardoor duurzaam bouwen steeds meer in trek zal raken.

Bovenstaande in overwegende nemende acht ondergetekende op basis van de momenteel beschikbare informatie de navolgende grondprijzen per peildatum 01-07-2011 als marktconform.

Logistiek (maximale bouwhoogte 25 meter, zichtlocatie):	€ 145,00
Logistiek (maximale bouwhoogte 25 meter):	€ 130,00
Logistiek (maximale bouwhoogte 15 meter):	€ 120,00
Centrale voorzieningen / kleinschalig:	€ 137,50
Recycling:	€ 117,50

Alle bedragen luiden per m² en exclusief BTW.



S.A. Bouwman MRE
VastgoedCert reg.nr. RMT07.111.412
VastgoedCert reg.nr. BV02.104.1837