stec groep

stec groep bv
willemsplein 5
postbus 217
6800 ae arnhem
tel 026 - 751 41 00

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

markt
strategie
wonen
commercieel
vastgoed
bedrijven
terreinen
economische
ontwikkeling

Gemeente Venlo
Mevrouw F. Arts
F.arts@venlo.nl

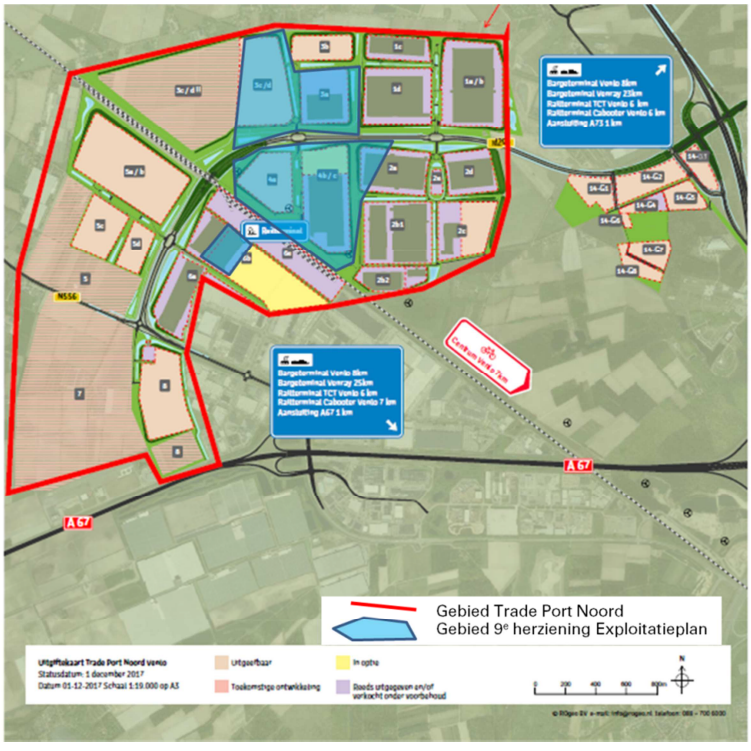
Datum : 26 januari 2018
Ons kenmerk : 18.002
Onderwerp : Grondprijzen TPN in kader van 9e herziening exploitatieplan

Geachte mevrouw Arts,

U wilt door middel van een herziening op uw exploitatieplan een logistieke ontwikkeling op Trade Port Noord mogelijk maken. Hiervoor heeft u behoefte aan een actueel inzicht in marktconforme grondprijzen voor de beoogde doelgroepen.

In dit advies hanteren we de residuele grondprijssystematiek voor het bepalen van de waarde van de grond gelet op de bestemming. Met deze systematiek wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarden van een onroerend goed object. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond. Bovendien rekenen we met een aantal voorkomende cases als basis (norm) voor de grondprijsbepaling en differentiatie binnen het plangebied.

Figuur 1: Gebied 9e herziening exploitatieplan binnen Trade Port Noord



stec
groep

In het volgende hoofdstuk leest u meer over Trade Port Noord (waar het exploitatieplan onderdeel van uit maakt). Daarna volgt ons prijsadvies voor het gebied van 9e herziening van het exploitatieplan. In bijlage A vindt u uitgangspunten en achtergrondinformatie voor de bepaling van de residuele grondwaarde.

1 Trade Port Noord: grootschalig aanbod voor o.a. logistiek

Nog ruim aanbod aan grootschalige kavels beschikbaar

Bij het bepalen van marktconforme grondprijzen binnen het gebied van de 9e herziening van het exploitatieplan kijken we naar het grotere gebied Trade Port Noord (TPN). Het marktprofiel van het terrein gebruiken we als uitgangspunt. Trade Port Noord ligt op grondgebied van zowel Venlo als Horst aan de Maas. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo werkt, op basis van een anterieure overeenkomst met de Gemeente Venlo en de gemeente Horst aan de Maas aan de uitgifte van o.a. Trade Port Noord.

Tabel 1: Locatiekenmerken TPN

Ligging en bereikbaarheid	• Ten westen van A73 en ten noorden van A67 • Bereikbaarheid auto: nabij de A67 (richting Venlo) en de A73 (richting Venray/ Nijmegen). • Bereikbaarheid water: Bargeterminal TCT Venlo op 6km. 5 verbindingen Rotterdam en tweemaal Antwerpen. (+/-100.000 TEU). Ook in Venray (Wanssum) is een barge terminal. Zowel de terminals in Venlo als Wanssum hebben uitbreidingsplannen. • Bereikbaarheid spoor: Railterminal op terrein wordt gerealiseerd. Daarnaast is er nog een spoorterminal van Cabooter (ca. 6 km)

Doelgroep	• Het exploitatieplan maakt onderscheid in een aantal uitgiftecategorieën:
	  • zeer grootschalige logistiek op niet-zicht locaties
	  • zeer grootschalige logistiek op zichtlocaties
	  • grootschalige maakindustrie en agrofood
	• Daarnaast speelt de plaatsing van twee windmolens en (indirecte) effect daarvan op de grondprijzen

Bestemmingsplan	• Direct beschikbaar: 35 hectare. • Milieucategorieën tot en met 4.2 (Klaver 4a tot en met categorie 5) • Bouwhoogte max. 25 meter (op delen max.15 meter). Ontheffing mogelijk tot 30 en 50 meter. Bebouwingspercentage 100%, nadere vereisten. • Minimale kavelomvang 1 ha.

Groei in logistieke markt zet door, TPN heeft goede propositie

Diverse marktrapportages (Cushman & Wakefield- Nederland Compleet, Colliers - Logistics Barometer, Savills - Spotlight on Logistics, JLL - Outlook Logistiek) constateren dat de gebruikersmarkt voor logistiek vastgoed nog steeds groeit. De opname in 2017 steeg ten opzichte van 2015 en 2016 en bereikt een hoogtepunt met ruim 2 miljoen opgenomen vierkante meters. In 2017 zien we zowel in de bestaande vastgoedmarkt als in nieuwbouw al enkele zeer grootschalige transacties, zoals Fiege in Nieuwegein, Inditex in Lelystad, Rhenus in Tilburg. In de opnamecijfers heeft Venlo een sterke positie (met name XXL logistiek) in 2017. Vier van de tien grootste transacties (danwel leveringen) in 2017 vonden plaats in Venlo, wat de sterke positie onderschrijft. Sterker nog: 10% van het totale opnamevolume op bedrijventerreinen in Nederland vond plaats in Venlo (ruim 480.000 m² bvo).

Figuur 2: grootste transacties in bedrijfsruimte in 2017

OMVANGRIJKE TRANSACTIES BEDRIJFSRUIMTE
2017

Plaats	Locatie	Huurder/koper	Metrage
Lelystad	Arendweg	Inditex	170.000
Venlo	Trade Port-Noord	VidaXL	104.300
Venlo	Trade Port-Noord	DSV	83.000
Bleiswijk	Facetlaan	Hoogvliet	73.000
Venlo	Trade Port-Noord	Internationale retailer	70.000
Venlo	Trade Port	Broekman	68.500
Roosendaal	Borchwerf I	Internationale retailer	60.000
Moerdijk	Middenweg	Vertrouwelijk	57.250
Mijdrecht	Industrieweg	Hudsons Bay	55.000
Oosterhout	Weststad I	Internationale retailer	43.600

Bron: Cushman & Wakefield, 2018

Doordat aanbod (zowel modern logistiek vastgoed, als grootschalige kavels) schaarser wordt, worden de plekken waar wel grote kavels beschikbaar zijn, onder andere TPN, aantrekkelijker voor vestiging.

2 Markt is en blijft goed vanwege grote dynamiek in logistieke sector

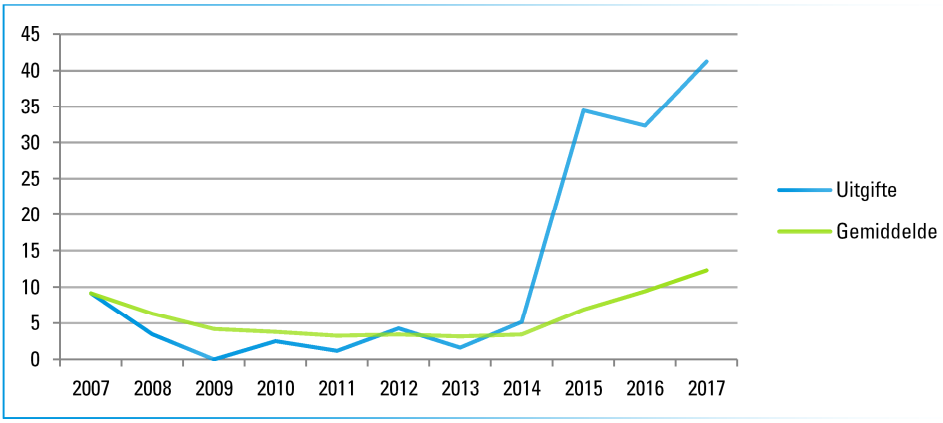
Beschikbaarheid van kavels

Op Trade Port Noord zijn momenteel nog diverse kavels uitgeefbaar. In totaal is nog circa 35 hectare (vrij) beschikbaar (onherroepelijk bestemd) op Trade Port Noord. Op diverse kavels spelen leads voor uitgifte op korte termijn. Daarnaast is Klaver 3c en d en Klaver 5 nog niet bouwrijp.

Uitgiftetempo zeer volatiel, sinds 2014 sterke piek

De uitgifte op Trade Port Noord is sinds 2014 sterk toegenomen. In de periode 2007-2014 lag de gemiddelde jaarlijkse uitgifte – exclusief uitgifte van een perceel van circa 14,6 hectare aan Canon – op 3,5 hectare. In de periode na 2014 lag de uitgifte ruimschoots hoger. Ook is er in 2017 voor bijna 40 hectare aan grond verkocht. De gemiddelde uitgifte van 2007 tot en met 2017 ligt op 13 hectare per jaar.

Figuur 3: Uitgifte Trade Port Noord Venlo



Bron: Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, 2018. Bewerking Stec Groep.

Gezien de uitgifte van de laatste jaren en de lopende leads, is het reëel om uit te gaan van een hoog uitgiftetempo. Bij de uitgifte van grootschalige (logistieke) terreinen zien we dat dit vaak met pieken en dalen gaat. Gelet op vragers in de markt, tot wel 30 hectare per transactie, is het lastig een voorspelling te geven van een uitgiftetempo per jaar. We verwachten dat de eerste jaren een á twee transacties per jaar realistisch is. Gelet op de schaalvergroting in de logistiek betekent dit een uitgifte van 15-20 hectare per jaar. Overigens gaan we er van uit dat er ook jaren zijn waarop de uitgifte lager is. Over een periode van circa 10 jaar verwachten we een uitgiftetempo van circa 15 hectare per jaar op Trade Port Noord.

Overigens is het goed denkbaar dat niet alle grond zich even makkelijk laat verkopen. Afhankelijk van de uitgifte van de beschikbare terreinen is het mogelijk dat specifieke voor logistieke activiteiten minder gunstig gevormde kavel overblijven. Deze zijn moeilijker verkoopbaar.

3 Grondprijzen liggen tussen € 125 en € 135, afhankelijk van ligging

Uitgangspunten voor berekening van grondprijzen Trade Port Noord

- De grondprijzen zijn berekend via de residuele methode, het residu tussen de commerciële waarde van het object en de bouwkosten:
  huurwaarde x vormfactor / bruto aanvangsrendement (BAR) – bouwkosten
- Prijspeil is 1-1-2018 en prijzen zijn exclusief BTW. Bovendien is geen rekening gehouden met afdracht aan parkmanagement.
- Er is daarnaast ook gekeken naar vraag- en transactieprijzen op locaties met een vergelijkbaar profiel (comparatieve vergelijking, zie bijlage).
- Bij de berekening van de grondprijzen gaan we uit van een aantal cases, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen omvang en locatie. De cases zijn:
  1. Industrie/regulier, zichtlocatie en niet-zichtlocatie.
  2. Grootschalige logistiek, zichtlocatie en niet-zichtlocatie.
  3. Zeer grootschalige logistiek (XXL), zichtlocatie en niet-zichtlocatie.

In de bijlage gaan we verder in op de ontwikkeling van de parameters voor de grondprijsberekening. Hieronder geven we weer wat dit betekent voor de residuele waarde van uw grond.

Grondprijzen van € 125 tot € 135 realistisch, afhankelijk van ligging

Over het algemeen zien we dat de residuele grondwaarde op TPN in het afgelopen jaar opnieuw licht is toegenomen. De adviesprijzen die we hieronder presenteren liggen dan ook iets hoger dan de prijzen die we vorig jaar adviseerden.

De grootste reden hiervoor is een aanblijvende beleggersvertrouwen en daarmee gepaarde daling van het BAR. Dit is een trend die afgelopen jaar landelijk heeft doorgezet en voor zowel goede als minder goede plekken opgaat. Daar staat tegenover dat de bouwkosten het afgelopen jaar ook opnieuw zijn gestegen. De huurprijzen zijn stabiel gebleven. Dit alles heeft tot gevolg dat de residuele waarde van de terreinen iets hoger is.

stec
groep

Tabel 2: Advies grondprijzen Trade Port Noord, prijspeil 1-1-2018

Case	Huur per m² per jaar	Vormfactor	BAR	Bouw- en bijkomende kosten	Residueel per m² (peildatum 1-1-2018)
Industrie/regulier	49	0,9	6,4%	€ 560	€ 130 (niet-zicht)
Industrie/regulier, zicht	50	0,9	6,3%	€ 580	€ 135 (zicht)
Logistiek groot	42	0,95	6,1%	€ 530	€ 125 (niet-zicht)
Logistiek groot, zicht	43	0,95	6,0%	€ 550	€ 130 (zicht)
Logistiek zeer grootschalig	44	0,95	6,1%	€ 560	€ 125 (niet zicht)
Logistiek zeer grootschalig, zicht	45	0,95	6,0%	€ 580	€ 135 (zicht)

Op basis van de residuele parameters achten we prijzen tussen de € 125 - € 130 reëel voor niet-zichtlocaties en € 130-135 voor zichtlocaties per 1-1-2018. Dit komt ook overeen met de comparatieve analyse. Grondprijzen die op vergelijkbare terreinen worden gehanteerd zijn te vinden in de bijlage. Over het algemeen zien we dat de geadviseerde prijzen op TPN binnen de bandbreedte valt.

stec
groep

Bijlage: Ontwikkeling residuele grondprijsparameters

Hieronder gaan we in op de parameters die invloed uitoefenen op de residuele grondwaarde. TPN richt zich op grootschalige bedrijvigheid in agro, maakindustrie en logistiek, Gelet op de uitgifte is logistiek dominant. We gaan hierna uitgebreider in op de logistieke parameters.

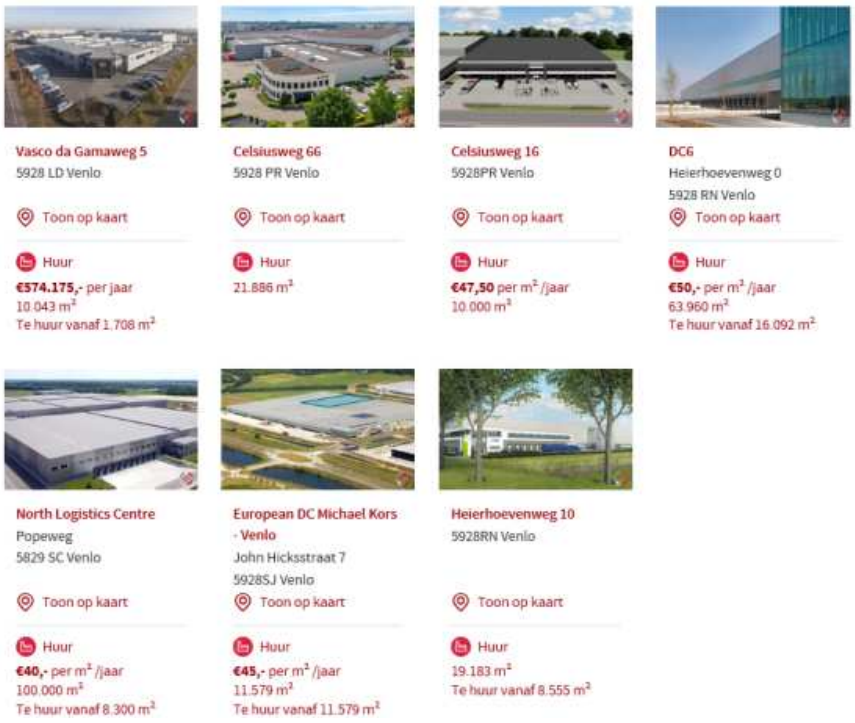
Huurprijzen (logistiek) vastgoed stabiel

De huurprijzen voor (logistiek) vastgoed zijn op dit moment redelijk stabiel. Op de absolute toplocaties is een voorzichtige stijging zichtbaar, vanwege de hoge vraag naar eersteklas (logistiek) vastgoed en het opdrogende aanbod. Echter, doordat de beleggingswaarde van (logistiek) vastgoed sterk is gestegen en de totale ontwikkelkosten niet evenredig mee zijn gestegen, kunnen ontwikkelaars aantrekkelijke incentives bieden op speculatieve nieuwbouwontwikkelingen of *built-to-suit* gebouwen zonder minder opbrengsten te genereren (Savills, Spotlight logistics property market, Q4 2017).

We concludeerden vorig jaar dat huurprijzen op bestaande terreinen in Venlo en omgeving tussen € 30 en € 50 per m² gebruikelijk zijn op de vastgoedmarkt in Venlo. Dit betreft gemiddelden voor alle typen vastgoed. Vandaar dat we verder inzoomen op de transacties in nieuw en courant vastgoed. Transactiegegevens uit vastgoeddata.nl en vastgoedjournaal.nl geven een verdere inkleuring van dit beeld. Sinds 2012 zijn ruim 40 transacties gemeld, waarvan het merendeel in Venlo zelf. De gemiddelde huurprijs per m² van deze transacties ligt op € 45.

Een rondgang langs aanbieders van (logistiek) vastgoed leert dat de vraagprijzen voor (logistiek) vastgoed over het algemeen tussen € 40 en € 50 liggen. In enkele gevallen, vooral bij hoogwaardig nieuw vastgoed, ligt die vraagprijs nog iets hoger. Via RealNext worden in totaal 7 bedrijfspanden aangeboden in Venlo en omgeving, allen ook geschikt als logistieke panden.

Figuur A. Te huur aangeboden vastgoed, omgeving Venlo



stec
groep

Bruto aanvangsrendement (BAR) daalt

Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) voor (logistieke) bedrijfsruimte loopt medio 2017 van 5,0% voor eersteklas vastgoed op de beste plekken tot 9% voor vastgoed op de slechtste locaties (Cushman & Wakefield). Het BAR is daarmee opnieuw gedaald. Op de beste locaties is de gehele bandbreedte gedaald, op de slechtste plekken geldt de daling alleen voor goed vastgoed. Het precieze BAR is afhankelijk van vele factoren, zoals het specifieke vastgoedtype (onder andere ook bepaald door de factor duurzaamheid).

Tabel A: Bruto aanvangsrendementen in landsdeel Zuid

	C&W Medio 2017		C&W januari 2018	
v.o.n. in %	Van	Tot	Van	Tot
Beste locaties	5,25	9,00	5,00	8,00
Overige locaties	6,75	10,00	6,50	9,00

Bron: Cushman & Wakefield, Nederland Compleet, januari 2018.

Voor nieuw te ontwikkelen toplogistiek (XXL), met investeerders die de markt voor het eerst willen betreden kan de BAR in specifieke gevallen dalen tot 5%-5,5%. Deze lage BAR wordt gehanteerd voor het verkrijgen van positie in een concurrerende markt, maar is op langere termijn minder realistisch.

Ook andere makelaars en transacties bevestigen dit beeld:

- Colliers (Q2 2017) gaat uit van een dalende BAR in de tweede helft van 2017/begin 2018. De stand op moment van publicatie betrof 5,3-5,6% voor Venlo en omgeving.
- Savills (Q4 2017) gaat uit van 5,0-5,25% op toplocaties in Venlo-Venray.
- Transacties wijzen uit dat aanvangsrendementen tussen 5,50 en 6,0% voor logistiek vastgoed in Venlo normaal zijn.

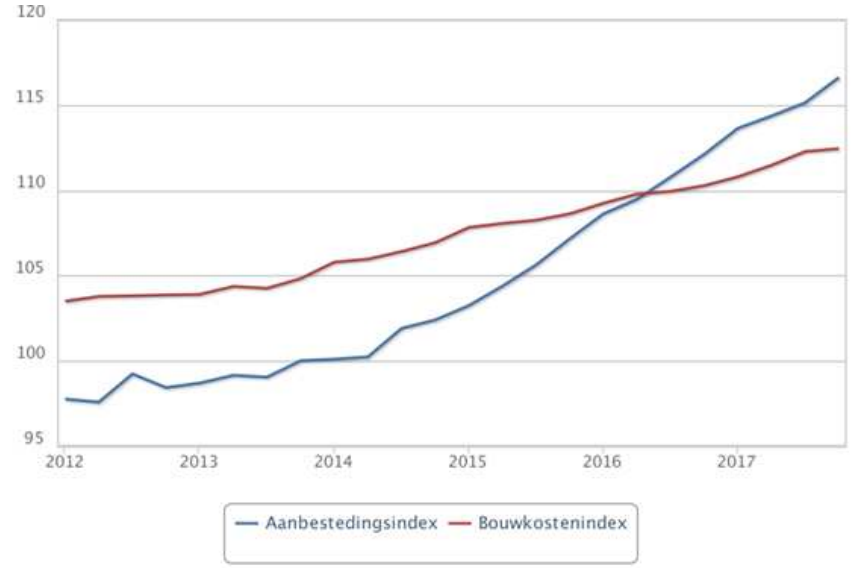
Op basis van deze informatie achten we een BAR van circa 6% voor logistiek vastgoed in Venlo realistisch.

Bouwkosten verder gestegen

De bouwkosten- en aanbestedingsindex zijn vanaf 2013 aan het stijgen. Vorig jaar is de aanbestedingsindex ook nog eens voor het eerst boven de bouwkostenindex uitgekomen. Dat verschil is dit jaar nog groter geworden. Dit betekent dat er inmiddels weer sprake is van opwaartse prijsdruk door volle orderportefeuilles bij bouwende partijen. Kortingen bij aanbestedingen komen minder voor en zijn minder groot, waardoor aanbestedingsvoordelen verdwenen zijn. In plaats van kortingen worden weer risico's ingecalculeerd, wat een prijsophogend effect heeft. Dit is te zien aan de bouwkosten. Concreet zijn bouwkosten hierdoor ten opzichte van vorig jaar met circa 5%-10% gestegen.

stec
groep

Figuur B: Ontwikkeling bouwkosten voor utiliteitsbouw (2012 - 2017, 2007 = 100)



Bron: Bouwkostenkompas.nl, 2018.

De bouw- en bijkomende kosten van een standaard logistieke bedrijfshal in Limburg bedraagt momenteel zo'n € 500-600 per m² bvo, een zeer lichte stijging ten opzichte van een jaar geleden. Prijzen zijn aan de hoge kant en exclusief bijkomende kosten. Gerealiseerde bouwkosten neigen dan ook vaker naar de kosten die worden weergeven voor het lage afwerkingsniveau.

Tabel B: Bouwkosten voor logistieke panden, excl. bijkomende kosten

	Laagwaardig	Basis	Hoogwaardig
Bouwkosten / BVO	€ 500	€ 540	€ 600

Bron: Bouwkostenkompas.nl, 2018

Voor logistiek vastgoed concluderen we op basis van bovenstaande gegevens dat de gemiddelde bouwkosten op circa € 600 per m² bvo liggen (incl. bijkomende kosten). We benadrukken dat we in de markt regelmatig lagere prijzen onder ogen krijgen voor grootschalige logistiek. Met name ontwikkelende bouwers werken met fors lagere prijzen. Hieronder is het prijsdrukkende effect van een grootschalig distributiecentrum ten opzichte van een regulier distributiecentrum weergegeven.

stec
groep

Comparatieve analyse

Hieronder staat een overzicht van gehanteerde grondprijzen op vergelijkbare bedrijventerreinen. Deze prijzen variëren van € 100 tot ruim € 200. Momenteel hanteert het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo op TPN grondprijzen die binnen de bandbreedte van de (vergelijkbare) terreinen liggen. De bovenkant van bepaalde marges in onderstaand overzicht kan voor een ander segment gelden, zoals PDV of kantoor(achtig), en daarmee niet per se vergelijkbaar met het aanbod op TPN.

Tabel C: Gehanteerde grondprijzen op (concurrerende) bedrijventerreinen

Provincie	Gemeente	Bedrijventerrein	Grondprijs	Opmerking
Limburg	Venray	De Blakt	€ 115 - € 150	
Limburg	Echt-Susteren	Businesspark ML	€ 105 - € 145	
Limburg	Weert	Kampershoek Noord	€ 120 - € 150	Bovenkant voor zichtlocaties
Gelderland	Nijmegen/Wijchen	Bijsterhuizen	€ 145 - € 160	
Gelderland	Tiel	Medel	€ 140 - € 160	
Gelderland	Zevenaar	7Poort	€ 126 - € 168	
Noord-Brabant	Cuijk	RBT Laarakker	€ 130 - € 150	
Noord-Brabant	Oirschot	Westfields	€ 140 - € 160	
Noord-Brabant	Moerdijk	Logistiek Park Moerdijk	€ 120 - € 150	
Noord-Brabant	Roosendaal	Borchwerf II	€ 115 - € 125	
Noord-Brabant	Oss	Vorstengrafdonk	€ 140 - € 165	
Overijssel	Deventer	Bedrijvenpark A1	€ 125 - € 165	
Utrecht	Nieuwegein	Het Klooster	€ 195 - € 235	Bovenkant voor hoogwaardig en kleine kavels

Bron: IBIS, gemeentelijke grondprijsbrieven, projectwebsites, bureau-informatie.