

stec
groep



Prijsadvies Klaver 15

Stec Groep aan Greenport Venlo

Evert-Jan de Kort, Hub Ploem & David van Doesburg
21 juni 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Achtergrond.....	3
1.3	Locatieprofiel Klaver 15	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Prijsadvies Klaver 15	5
3	Marktbeeld	6
	Bijlage: Parameters grondprijsberekening	10

1 Inleiding

1.1 Inleiding

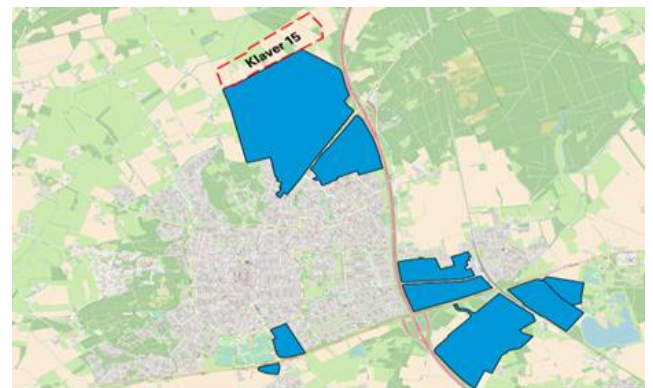
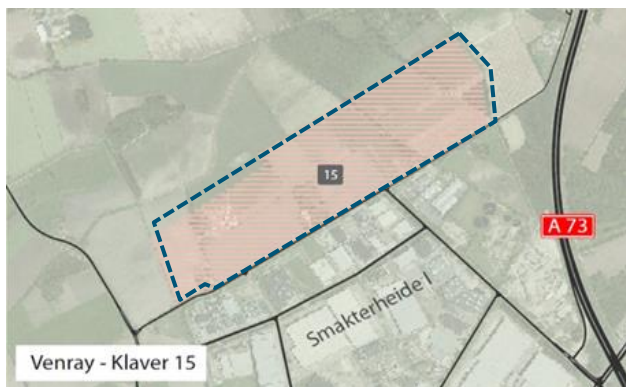
Gemeente Venray is samen met u bezig met de planvorming voor Klaver 15. Het (concept) bestemmingsplan gaat binnenkort in procedure. In 2018 adviseerden wij u over de behoefte aan dit terrein. Nu vraagt u een advies over reële prijzen en doorlooptijd. Dit rapportage dient als onderlegger voor het exploitatieplan.

In dit advies hanteren we de residuele grondprijsystematiek 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.

1.2 Achtergrond

Klaver 15 ligt in de gemeente Venray, noordwestelijk van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide, tussen de straat Spurkt en het Loobeekdal. De ontwikkeling van Klaver 15 beslaat 30 hectare netto bedrijventerrein. De gemeente en Greenport Venlo wil Klaver 15 ontwikkelen om doorgroeierende regionaal gebonden bedrijven (uit Venray) de ruimte te bieden. Focus ligt daarbij op bedrijven uit de doelgroepen agrologistiek, maakindustrie en hogere milieucategorie vanaf circa 1,5 tot 2 hectare kavel. Binnen dit segment bedrijven ligt het zwaartepunt van de behoefte, zo constateerden wij eerder. Vestiging van grootschalige bedrijven tot meer dan 5 hectare is echter ook mogelijk.

Figuur 1: Aanduiding Klaver 15



Brom: IBIS, 2019. Bewerking Stec Groep

1.3 Locatieprofiel Klaver 15

In de onderstaande tabel geven we een actuele beschrijving van Klaver 15.

Tabel 1: Locatiekenmerken Klaver 15

Ligging en bereikbaarheid	• Klaver 15 ligt noordwestelijk van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide, tussen de straat Spurkt en het Loobeekdal. Klaver 15 sluit daarmee aan op bedrijventerrein Smakterheide. • Bereikbaarheid per auto: de locatie is goed ontsloten door bestaande (en reeds aangepaste) infrastructuur. De Metaalweg en de op- en afrit van de A73 zijn qua capaciteit opgewaardeerd. • Bereikbaarheid per spoor: Venray heeft geen goederenspoorverbinding. Hiervoor zijn bedrijven afhankelijk van voorzieningen in Venlo. • Bereikbaarheid over water: In Wanssum (gemeente Venray) ligt een containerterminal, waarvan de capaciteit wordt uitgebreid. Het nabijgelegen Venlo beschikt ook over een binnenvaartterminal. Beide terminals hebben verbindingen van de regio Venlo naar Rotterdam, Antwerpen en Zeebrugge verzorgt. • OV-bereikbaarheid: Bus 82 tussen Venray centrum en station Boxmeer stopt vlak bij de geplande locatie van Klaver 15.
Doelgroep	• Klaver 15 richt zich op middelgrote (Venrayse) bedrijven vanaf circa 2 hectare die actief zijn in de maakindustrie, agrofood en logistieke sector. Tevens wordt ook ingezet op grootschalige bedrijven.
Bestemmingsplan	• Op termijn beschikbaar: circa 30 hectare. • De milieucategorie wordt 4.2.
Ruimtelijke opzet	• Klaver 15 is goed verkavelbaar. Er is een hoog percentage uitgeefbare grond te realiseren en grote rechthoekige kavels zijn mogelijk. • Het terrein beschikt niet over zichtlocaties.

1.4 Leeswijzer

Onze prijsadviezen leest u in dit rapport. We starten met onze belangrijkste bevindingen en aannames voor grondprijzen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 vindt u een actueel marktbeeld van de bedrijventerreinmarkt in Nederland, Noord-Limburg en Venray. In de bijlage staat uitleg over de gehanteerde methode, de stand en ontwikkeling van de grondprijsparemeters en treft u een beeld aan van de grondprijzen op vergelijkbare bedrijventerreinen.

2 Prijسادvies Klaver 15

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 1-1-2019 en prijzen zijn exclusief BTW. Bovendien is geen rekening gehouden met afdracht aan parkmanagement of een ondernemersfonds.
- Er is daarnaast ook gekeken naar vraag- en transactiepreizen op locaties met een vergelijkbaar profiel (comparatieve vergelijking, zie bijlage).

Advies: grondprijs van €120- €130 per m² realistisch

Op basis van de residuele parameters achten we een prijs van circa €120 - €130 per m² reëel voor 2019, afhankelijk van het type bedrijfsactiviteit.

De adviesprijzen die we hieronder presenteren liggen ook iets hoger dan de huidige prijzen die gelden op bestaande terreinen binnen Venray. De belangrijkste reden hiervoor is een aanblijvend beleggersvertrouwen en daarmee gepaarde daling van het BAR. Deze dalende trend van het BAR heeft zich wederom doorgezet. Vooral op de beste vastgoedlocaties is het BAR lichtelijk gedaald. Daar staat tegenover dat de bouwkosten het afgelopen zijn gestegen. Huurprijzen stijgen ook licht als gevolg van stijgende bouwkosten en het schaarsere aanbod.

Tabel 2: Grondprijسادvies Klaver 15

Case	Huur per m ² per jaar	Vormfactor	BAR	Bouw- en bijkomende kosten	Residueel per m ² (peildatum 1-1-2019)
Industrie/regulier (<2 ha)	48	0,9	6,10%	€ 590	€ 120 (niet-zicht)
Logistiek grootschalig (<5 ha)	45	0,95	6,10%	€ 580	€ 120 (niet-zicht)
Logistiek zeer grootschalig (>5ha)	43	0,95	6,0%	€ 550	€ 130 (niet-zicht)

Geen sprake van zichtlocaties op Klaver 15

Op Klaver 15 is er geen sprake van een zichtlocaties. Van direct zicht vanaf de A73 op de kavels aan de oostzijde van het terrein is geen sprake door de aanwezigheid van een groenwal parallel aan de snelweg.

De geadviseerde prijzen komen 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 prijs voor Klaver 15 in het midden van de comparatieve bandbreedte vallen. De prijs is (een fractie) lager dan terreinen in Venlo.

3 Marktbeeld

Noord-Limburg heeft een goede positie op (logistieke) bedrijfsruimtemarkt

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. In Nederland werd op de vrije markt 3% meer bedrijfsruimte opgenomen dan in 2017, ook stond het jaar 2018 in teken van een aanhoudende grote vraag naar logistiek vastgoed. Deze vraag werd voornamelijk gedreven door de groei in e-commerce. In totaal werd er circa 3,1 miljoen m² aan logistiek vastgoed verhuurd en verkocht (bron: NVM). Op basis van eigen inventarisaties en databases is in 2018 circa 45% van het transactievolume in Zuid-Nederland geland. Venlo-Venray kent een sterke positie op de logistieke markt.

De bedrijfsruimtemarkt voor niet-logistieke gebruikers vertoont minder dynamiek. Bovendien gaat het vaak om kleinere transacties (MKB). Bedrijven zijn relatief honkvast in dit segment. De bestaande klanten, leveranciers en het huidige marktgebied zijn vaak factoren die zorgen voor een sterke lokale en regionale binding.

Jaarlijkse groei opname bedrijfstvastgoed in Limburg sinds 2013

De jaarlijkse opname van bedrijfstvastgoed binnen de provincie Limburg groeit sinds 2013 met circa 20% per jaar. Lag deze in 2013 nog op circa 300.000 m², in 2018 is de jaarlijkse opname gegroeid tot circa 600.000 m². 2017 was in deze periode een absoluut piekjaar, met een opname van circa 800.000 m². (Bron: NVM, 2019).

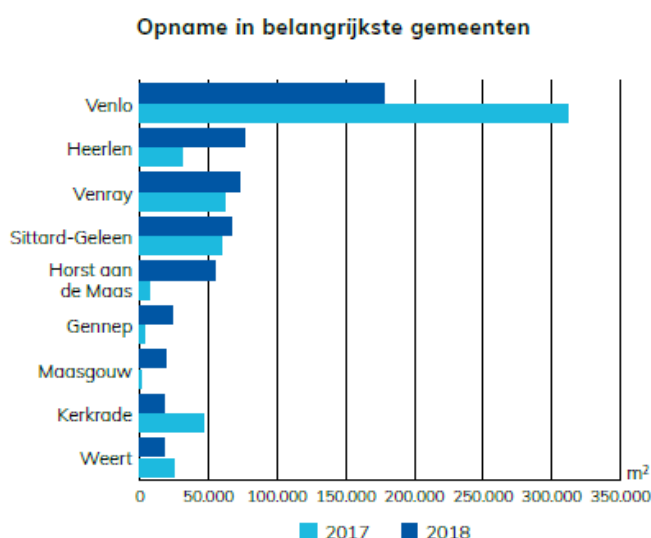
Venray 3^e gemeente in Limburg qua opname bedrijfsruimte

In 2019 zien we zowel in de bestaande vastgoedmarkt als in nieuwbouw al enkele zeer grootschalige transacties.

In de opnamecijfers heeft Noord-Limburg een sterke positie in 2018. De gemeente Venlo is hierin de absolute koploper, ondanks een daling in vergelijking met 2017. In 2018 werd circa 175.000 m² opgenomen. Dit heeft voornamelijk betrekking op grootschalige logistieke bedrijfsruimten (XXL logistiek).

De gemeente Venray neemt met circa 75.000 m² de 3^e plaats in binnen de provincie Limburg.

Figuur 2: Opname bedrijfstvastgoed in m²



Bron: NVM, 2019

Sinds 2013 zijn er 23 geregistreerde transacties binnen de gemeente Venray geweest met een gebruiksoppervlakte >1 hectare. Hiervan waren 7 transacties van meer dan 3 hectare. Onderstaande tabel geeft enkele relevante transacties.

In 2019 (her)ontwikkeld Gazeley circa 8 hectare op Smakterheide met Syncreon als klant. Ook DHG is in 2019 gestart met herontwikkeling van bedrijventerrein met oog op een logistieke ontwikkeling.

Tabel 3: Enkele vestigingen/investeringen (>1 hectare) binnen gemeente Venray sinds 2013

Naam bedrijf	Jaar van vestiging	Vestiging op bedrijventerrein	Omvang	Sector
Xerox	2016	Smakterheide	7 hectare	(elektronische) maakindustrie
DSV	2014	Witte Vennen	5,5 hectare	Logistiek
CEVA	2014	De Blakt	4 hectare	Logistiek
XPO	2016	Smakterheide	3 hectare	Logistiek
Herbalife	2013	Smakterheide	2 hectare	Groothandel
Aviko / De Klok	2018	Smakterheide	1,5 hectare	Logistiek

Vraag naar bedrijfsruimte blijft hoog, aanbod droogt op

Drie van de tien grootste transacties (danwel leveringen) in 2018 vonden plaats in Noord-Limburg, wat de sterke positie onderschrijft. In 2019 zijn ook al enkele ontwikkelingen actief, zoals de uitbreiding van Lidl op Trade Port Noord met 4 hectare en een nog nieuw te bouwen distributiecentrum van VidaXL van 8 hectare.

Figuur 3: grootste transacties in bedrijfsruimte in 2018

OMVANGRIJKE TRANSACTIES BEDRIJFSRUIMTE

medio 2018

Plaats	Locatie	Huurder/koper	Metrage
Amsterdam	Westpoort	Fetim	70.250
Venlo	Trade Poort Noord	High Tech Business	70.000
Zaltbommel	Wildeman	Mainfreight	50.000
Eindhoven	GDC (Acht)	DHL	45.225
Almelo	XL Bedrijvenpark Twente	Bleckmann	43.000
Rotterdam	Seattleweg	Neele VAT	42.500
Venray	Smakterheide	Bestseller	40.000
Venlo	Trade Poort Noord	Bleckmann	36.000
Rozenburg	Schiphol Logistics Park	Expeditors	35.000
Ridderkerk	Nieuw Reijerwaard	Bakker Barendrecht	30.000

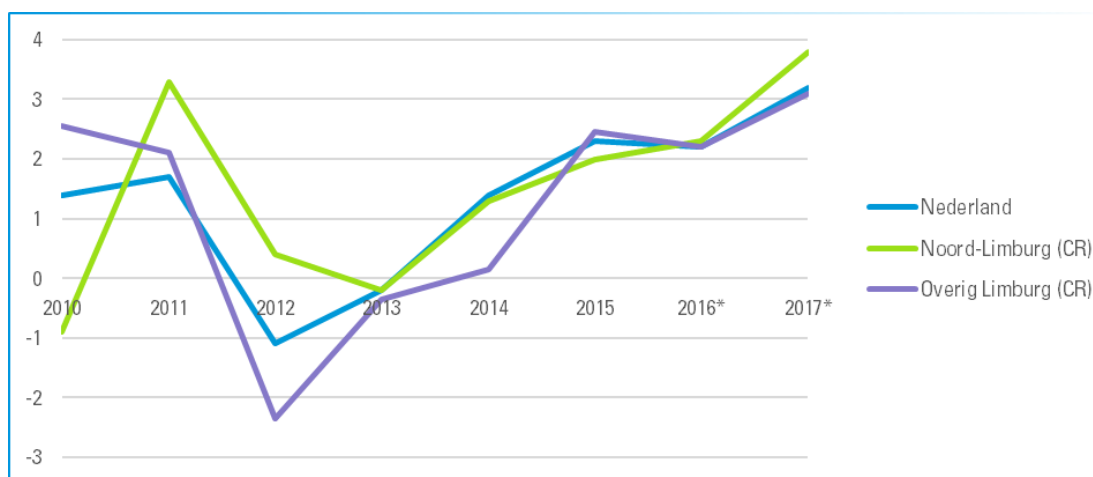
Bron: Cushman & Wakefield, 2018

Het aanbod van bedrijfsruimten in Nederland zette in 2018 de afnemende trend door, al was de afname minder groot dan in voorgaande jaren (bron: Cushman & Wakefield). Doordat dit aanbod (zowel modern logistiek vastgoed, als grootschalige kavels) schaarser wordt, worden de plekken waar wel veel gronden beschikbaar zijn, onder andere op Klaver 15, aantrekkelijker voor vestiging.

Economische groei Noord-Limburg bijna 4%

Noord-Limburg kende in 2017 een economische groei van bijna 4%. Hiermee ligt de economische groei in de COROP regio net iets boven het landelijke gemiddelde. Het landelijk gemiddelde is net iets hoger dan 3 procent, net zoals de overige twee regio's in Limburg.

Figuur 4: Economische groei naar regio (volumemutaties bbp, in procenten)

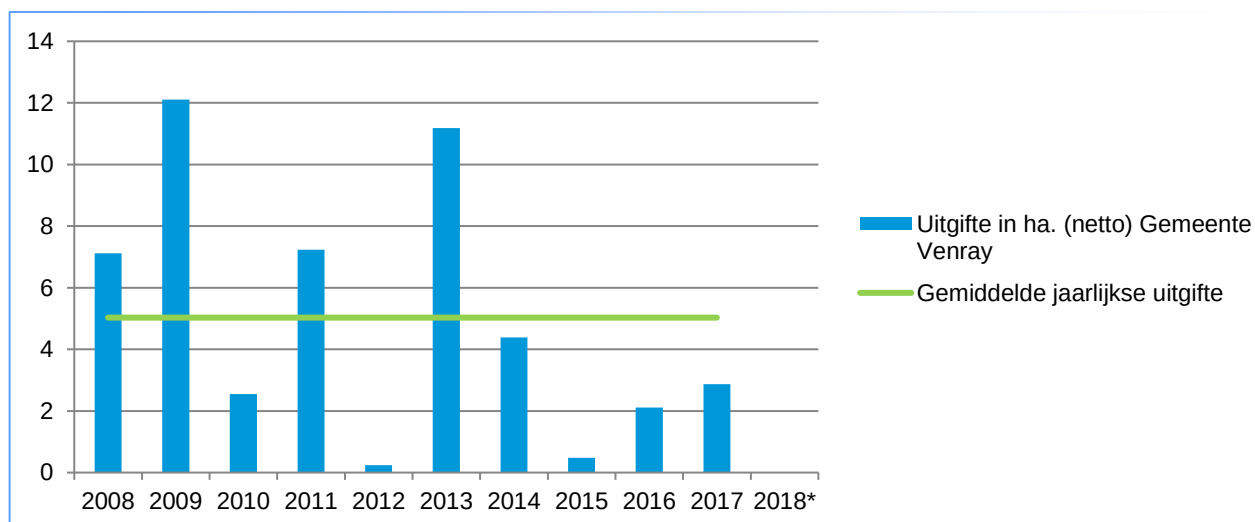


Bron: CBS, 2018.

Uitgiftetempo wisselvallig

De uitgifte binnen de gemeente Venray is wisselvallig. Sommige jaren (2009 en 2013) piekt de uitgifte boven 10 hectare, in andere jaren is deze bijna nihil. Sinds 2015 is er echter wel een stijgende lijn zichtbaar, maar alsnog blijft de uitgifte sindsdien enigszins achter bij voorgaande jaren.¹ Hierbij zien we dat het aanbod in recente jaren een belemmering heeft gevormd voor bedrijven om zich in Venray te vestigen en door te ontwikkelen.

Figuur 5: Uitgifte gemeente Venray



Bron: REBIS Limburg, 2017.

¹ Van 2018 is nog geen relevante data beschikbaar voor de Gemeente Venray.

Circa 15 hectare effectief uitgeefbare grond resterend

Bedrijventerreinen binnen de gemeente Venray hebben gecombineerd nog circa 15 hectare effectief uitgeefbare grond. Hiervan zijn De Blakt (ca. 4,5 hectare), Vennendreef (4 hectare) en De Hulst I (4 hectare) de terreinen met het grootste kavelaanbod.² Dit aanbod vertaalt zich echter niet 1 op 1 met de kavelomvang en doelgroep van de beoogde kavels op Klaver 15. Zo is de circa 4 hectare uitgeefbare grond op Vennendreef qua vorm en verkaveling (gemiddelde kavelgrootte 0,3 hectare en versnippering van beschikbare kavels) niet relevant. Dit is ook het geval voor de beschikbare hectares op De Hulst I. Voor De Blakt geldt dat de laatste grote bedrijfskavels verkocht zijn.

Toekomstige vraag circa 7 ha per jaar

Venray kent binnen Noord-Limburg een aandeel van 15-20% in de historische uitgifte. Als we echter in ogenschouw nemen dat de beschikbare grond in Venray beperkt is, dan zien we in 'goede' uitgifte-jaren dat Venray voor 30-50% van de uitgifte binnen Noord-Limburg staat. Omdat in Venlo een sterke logistieke basisinfrastructuur ligt, verwachten we dat zich hier de grootste vraag zal manifesteren.

We schatten echter in dat Venray zeker 20-25% van de vraag kan bedienen, zijnde circa 40-70 hectare tot en met 2027. Het grootste deel van deze vraag betreft behoefte aan grotere kavels, grofweg van 2 hectare. Incidenteel verwachten we ook in Venray grootschalige transacties (tussen 5 en 10 hectare). Hiermee komt het langjarig de jaarlijkse vraag op circa 7 hectare.

² Op korte termijn wordt circa 18 hectare uitgeefbare grond ontwikkeld met de uitbreiding Haven- en industrieterrein Wanssum. Door de waterontsluiting die deze kavels (grotendeels) zullen hebben, is het wenselijk deze te reserveren voor bedrijvigheid die hiervan afhankelijk is.

Bijlage: Parameters grondprijsberekening

Ontwikkeling residuele grondprijsparameters

Hieronder gaan we in op de parameters die invloed uitoefenen op de residuele grondwaarde. Klaver 15 richt zich op middelgrote (Venrayse) bedrijven vanaf circa 1,5 tot 2 hectare die actief zijn in de maakindustrie, agrofood en logistieke sector. Tevens wordt ook ingezet op grootschalige bedrijven.

Huurprijzen (logistiek) vastgoed stijgen licht

Na een tijd van stabiele huurprijzen is er op dit moment een lichte stijging zichtbaar. Dit komt voornamelijk door het gelimiteerde en het opdrogende aanbod. Ook zijn gestegen bouwkosten en de hoogwaardige kwaliteit van het nieuw gebouwde vastgoed indicatoren die hier invloed op hebben (bron: NVM). Zo zijn absolute toplocaties steeds schaarser aan het worden, dit komt mede door de hoge vraag naar eersteklas (logistiek) vastgoed).

NVM en Colliers (jaartallen) zien dat de huurprijzen voor bedrijfsruimten in Noord-Limburg licht stijgen van € 45 per m² tot ongeveer € 49 per m². In heel Limburg blijft de huurprijs volgens Cushman & Wakefield gelijk in 2018 ten opzichte van 2017, namelijk € 36 per m². Het betreft hier alle aanbod, dus ook verouderd en minder courant vastgoed.

- Op basis van transactiegegevens van Vastgoedjournaal en Vastgoeddata blijkt een gemiddelde transactieprijs van € 47 per m² (periode 2015-2019), voor verhuurde objecten met een omvang van minimaal 1.000 m².
- Daarnaast keken we naar te huur aangeboden objecten (onder andere via RealNext en Funda in Business). De huurprijs ligt hier tussen € 40-50 per m², met een gemiddelde van € 44 per m². Doorgaans geldt; hoe groter het pand, hoe lager de huurprijs per m². Omdat bij een transactie vaak een incentive gegeven wordt verwachten we dat de transactieprijs lager ligt.

Figuur 6: Aanbod bedrijfstvastgoed RealNext



Bron: Realnext, Savills, 2019

Gemiddelde huurprijs bedrijfstvastgoed in regio Venray € 46 per m², afhankelijk van type bedrijf

Bruto aanvangsrendement (BAR) daalt

Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) voor bedrijfsruimte in Zuid-Nederland loopt van medio 2018 van 4,75% voor eersteklas vastgoed tot 9% voor vastgoed op de overige locaties. Het BAR is daarmee op de beste locaties lichtelijk gedaald ten opzichte van 2017. Op de overige locaties is de BAR alleen gedaald bij de minst aantrekkelijke plekken, namelijk van 6,50% tot 6,00%. Op de beste locaties is dus de gehele bandbreedte gedaald, op de overige locaties 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 4: Bruto aanvangsrendementen in landsdeel Zuid

v.o.n. in %	C&W Ultimo 2017		C&W medio 2018	
	Van	Tot	Van	Tot
Beste locaties	5,25	8,00	4,75	7,50
Overige locaties	6,50	9,00	6,00	9,00

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

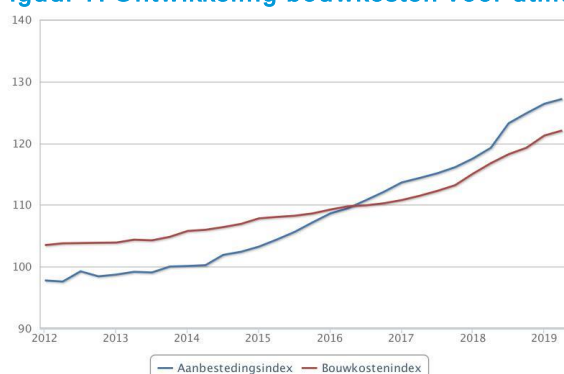
Andere bronnen bevestigingen het beeld dat de BAR over het algemeen wat afneemt. Voor hoge kwaliteit vastgoed zijn investeerders bereid de lage BAR te accepteren. Dit komt voornamelijk door het stabiele politieke klimaat, de goede infrastructuur en de gunstige belastingregelingen in Nederland. Volgens Colliers (Q1 2018) zit de BAR in Venlo-Venray tussen de 5,0-5,3%. Savills (Q1 2019) beaamt ook dat de BAR nog steeds daalt. Zij voorspellen op de meest aantrekkelijke locaties een BAR richting 4,5%. Overigens zijn dit rendementen die in de huidige markt gehaald worden. Omdat sprake is van enige 'overprijsing'³ hanteren we voor onze berekening een licht hogere BAR.

Bouwkosten verder gestegen

De bouwkosten- en aanbestedingsindex zijn vanaf 2013 aan het stijgen. In 2016 is de aanbestedingsindex voor het eerst boven de bouwkostenindex uitgekomen, dat verschil is dit jaar op zijn grootst. Dit betekent dat er sprake is van een beperkte capaciteit in de markt, uitvoerende partijen zijn nog steeds erg selectief in de projecten waarin ze werkelijk tijd en kosten willen steken om een prijs te maken.

Kortingen bij aanbestedingen komen de laatste paar jaar ook minder voor en zijn minder groot, waardoor aanbestedingsvoordelen verdwenen zijn. In plaats van kortingen worden weer risico's weer extra doorberekend, wat een prijsverhogend effect heeft. De bouwkosten zijn na de flinke stijgingen in 2018 lichtelijk afgevlakt tot een bovengemiddeld niveau. Concreet zijn bouwkosten hierdoor ten opzichte van vorig jaar met circa 5%-10% gestegen (bron: BouwkostenKompas).

Figuur 7: Ontwikkeling bouwkosten voor utiliteitsbouw (2012 - 2019, 2007 = 100)



Bron: Bouwkostenkompas.nl, 2019

³ Deze 'overprijsing' is het gevolg van het verwerven van posities door beleggers op strategische locaties.

Klaver 15 zich voornamelijk richt op bedrijvigheid in de maakindustrie, agrofood en logistieke sector tot 2 hectare, maar incidenteel ook op grootschalige (XXL) - bedrijvigheid. Hierdoor hebben we verschillende kengetallen gehanteerd, weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 5: Bouwkosten voor logistieke panden, excl. bijkomende kosten

	Laagwaardig	Basis	Hoogwaardig
Bedrijfspannd met kantoren (> 2.000 m ²)	€ 613	€ 655	€ 729
Distributiecentrum (middelgroot)	€ 606	€ 657	€ 738
Distributiecentrum Grootschalig/XXL)	€559	€ 602	€663

Bron: Bouwkostenkompas.nl, 2019

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.

Prijsontwikkeling van bedrijventerreinen in de omgeving

In de tabel hieronder staat een overzicht van de gehanteerde grondprijzen op vergelijkbare bedrijventerreinen. Deze prijzen variëren van € 95 tot € 160. Er zijn enkele uitschieters zichtbaar zoals bedrijventerrein De Kempen (Weert) en Bijsterhuizen (Wijchen).

Tabel 6: Gehanteerde grondprijzen op (concurrerende) bedrijventerreinen

Provincie	Gemeente	Bedrijventerrein	Grondprijs	Uitgeefbare grond (in ha)	Doelgroep	Opmerking
Limburg	Venlo	Ubroek	€ 120	1,1	Industrieel/regulier (MKB)	Zichtlocatie Venrayseweg
Limburg	Venlo	TradePort West	€ 120	3,2	(zeer) grootschalige logistiek	Gemengd terrein
Limburg	Venlo	Tradeport Noord	€ 110 - € 145	32	(zeer) grootschalige logistiek	
Limburg	Venlo	Bedrijvenpark Noorderpoort	€ 120 - € 130	4,7	Gemengde bedrijvigheid, kavelomvang maximaal 2 hectare	
Limburg	Weert	Kampershoek 2.0	€ 120 - € 160	35	(Zeer) grootschalige logistiek	
Limburg	Weert	De Kempen	€ 95 - € 110	5,5	Zware industrie	
Gelderland	Wijchen	Bijsterhuizen	€ 145 - € 160	14	(zeer) grootschalige logistiek	
Gelderland	Cuijk	Laarakker	€ 130 - € 160	66	(zeer) grootschalige logistiek – zware industrie	Voor 50% geschikt voor categorie 5.2

Bron: Stec Groep (2019), op basis van projectwebsites & gemeentelijke websites.