

3. GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN

3.1 Marktonderzoek bedrijventerreinen

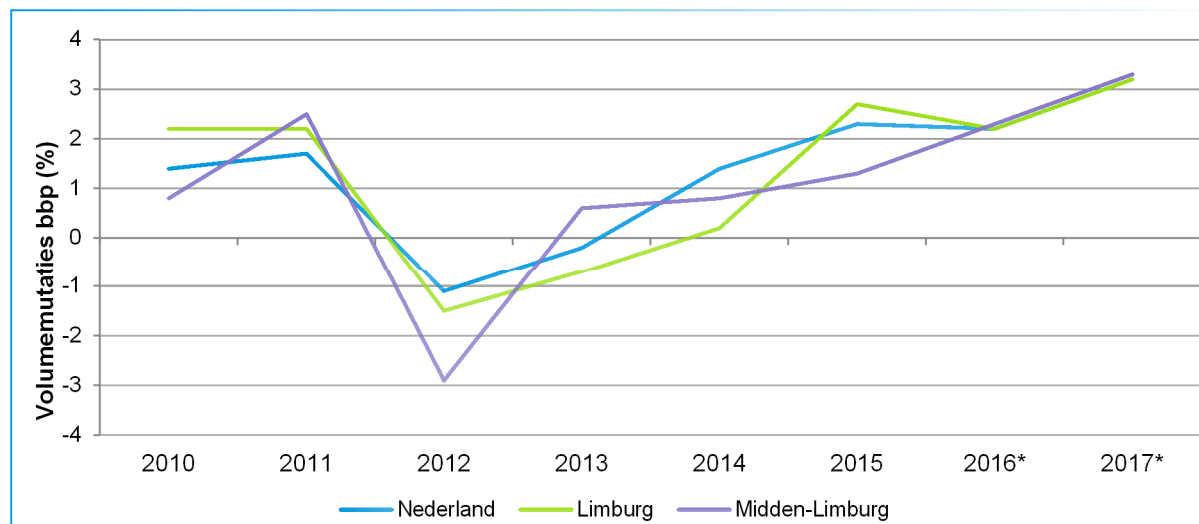
Het voorstel voor de grondprijzen van de bedrijventerreinen voor het jaar 2019 is voor de kavels in Kampershoek 2.0 gebaseerd op het marktonderzoek van Buck Consultants International (Buck) uit 2017. Voor de kavelprijzen voor de overige bedrijventerreinen is in 2018 (vergelijkend) onderzoek uitgevoerd door Saelmans Bedrijfsmakelaardij B.V.

Naast deze beide onderzoeken is een toetsing van de (geïndexeerde) grondprijzen door Stec Groep uitgevoerd aan de actuele grondwaardes medio 2018, op basis van de residuele methode.

3.2 Regionaal-economische ontwikkelingen

Economische groei

De economie in Midden-Limburg kende in 2017 een groei van 3,3%. Daarmee was de groei in de regio een tiende hoger dan op provinciaal en landelijk niveau. Het bruto regionaal product van Midden-Limburg viel tijdens de crisis iets sterker terug dan landelijk het geval was, maar de ontwikkeling in de regio houdt inmiddels weer gelijke tred met het provinciale en landelijke beeld.



Figuur 3.1: Economische groei Midden-Limburg, Limburg en Nederland (2010-2017) Bron: CBS, 2018. *De cijfers voor 2016 en 2017 zijn voorlopig

In regio Midden-Limburg nam het aantal banen in de afgelopen vijf jaar af met circa 5.500, een afname van zo'n 5%. In dezelfde periode nam in provincie Limburg het aantal banen met 2% af en in Nederland groeide het aantal banen met 3%. Ondanks de totale afname van banen in Midden-Limburg zijn er wel sectoren die groei vertoonden in de regio. Met name de logistieke sector valt hierbij op. Het aantal banen in deze sector groeide met 10%.

De afgelopen periode is de werkgelegenheid weer toegenomen en er is momenteel sprake van een krappe arbeidsmarkt (zelfs zodanig dat deze remmend is voor de economische groei).

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

De opname van bedrijfsruimte vertoont in zowel Limburg als Nederland een stijgende tendens (bron: Cushman & Wakefield, 2018). Limburg profiteert met name van de aanhoudende vraag vanuit de logistieke sector, voornamelijk gedreven door de groei in e-commerce.

Als gevolg daarvan daalt het aanbod aan bedrijfsruimten op bedrijventerreinen, zo ook in Midden-Limburg. Eind 2017 bedroeg het totale aanbod aan bedrijfsruimten op bedrijventerreinen in de regio circa 245.000 m². Dat is een daling van 12% ten opzichte van een jaar eerder. In de gemeente Weert bedroeg het aanbod aan bedrijfspanden circa 93.000 m² (bron: REBIS Limburg, Werklocaties Limburg 2017).

3.3 Ontwikkelingen bedrijventerreinen

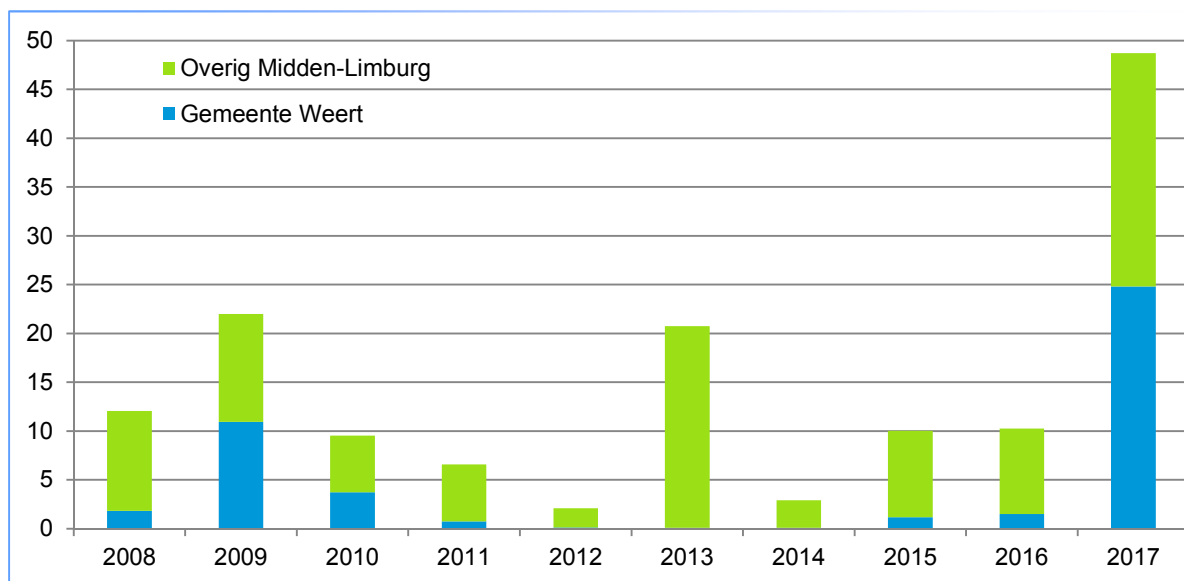
In 2018 heeft de groei doorgezet in het aantal transacties voor zeer grote distributiecentra met een gebruiksoppervlak vanaf 40.000 m², ook wel XXL distributiecentra genoemd. Onderzoek van Buck Consultants International (BCI) naar de drijvende krachten achter de groei van het aantal XXL distributiecentra laat zien dat er sprake is van een robuuste ontwikkeling met een structureel karakter. Vanuit de markt bestaat echter ook het besef dat het aantal transacties dat in de afgelopen jaren is gerealiseerd niet reëel is voor de lange termijn. Het aantal zal naar verwachting de komende jaren geleidelijk afvlakken.

Bij de aantrekkelijkheid van een locatie zien we dat de arbeidsmarkt, innovatie en duurzaamheid steeds belangrijker worden voor vestigers. Eveneens belangrijk is een consistente meerjarenstrategie in combinatie met een deskundig team dat met de gebiedsontwikkeling aan de slag gaat.

De afzet voor de overige bedrijventerreinen is gericht op ontwikkeling en groei van lokale en regionale bedrijven. Het relatief grote aanbod van beschikbare bedrijventerreinen is voor de komende jaren ruim voldoende om aan de vraag te voldoen.

Uitgifte van bedrijventerreinen

In Weert is in de afgelopen tien jaar circa 45 hectare bedrijventerrein uitgegeven, gemiddeld dus circa 4,5 hectare per jaar. Dat is zo'n 31% van de totale uitgifte in regio Midden-Limburg in die periode (circa 145 hectare). Opvallend is vooral de hoge uitgifte in 2017. Op Kampershoek 2.0 werd 19,6 hectare uitgegeven in 2017, waarvan 18,7 hectare aan Groep Heylen. Deze ontwikkelaar gaat hier een groot distributiecentrum bouwen. Ook in de rest van Midden-Limburg lag de uitgifte in 2017 aanzienlijk hoger dan in voorgaande jaren.



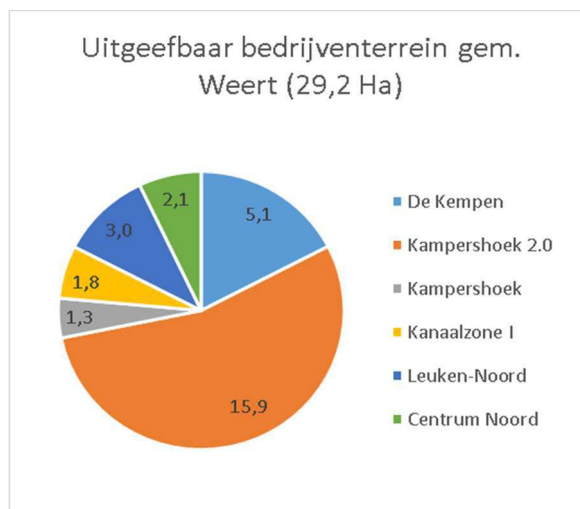
Figuur 3.2: Uitgifte bedrijventerreinen in Gemeente Weert (2017 overeenkomst Heylen) en Midden-Limburg in afgelopen tien jaar. Bron: REBIS Limburg, Werklocaties Limburg 2017; Bewerking: Stec Groep.

Restcapaciteit bedrijventerreinen

De gemeente heeft totaal nog 29,2 ha aan bedrijventerrein beschikbaar.

Iets meer dan de helft van het uitgeefbare aanbod is gelegen op bedrijventerrein Kampershoek 2.0.

De posities van derden op Kampershoek 2.0 zijn in totaal nog 18,3 ha.



Figuur 2.2 Bron: *Gemeente Weert oktober 2018.

3.4 Grondprijzen bedrijventerreinen

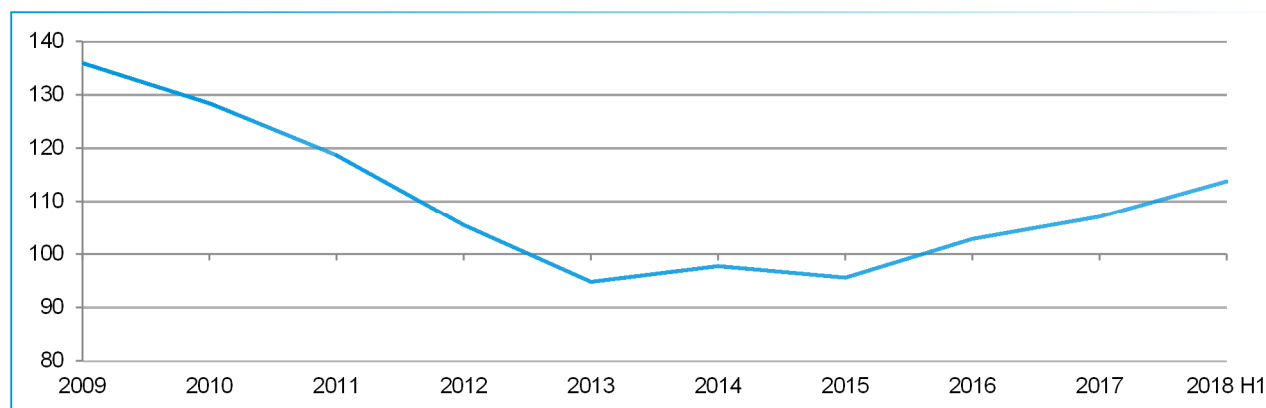
Het hanteren van de juiste grondprijs is een van de factoren om de uitgifte van kavels op een bedrijventerrein te beïnvloeden. De grondkosten vormen voor een eindgebruiker een belangrijk deel van de totale kosten van de nieuwbouw. Zeker voor wat betreft de grote logistieke kavels met relatief eenvoudige bebouwing zal de grondprijs een belangrijk sturend element vormen.

Ontwikkeling (residuele) grondprijsparemeters

De berekening van de residuele grondwaardes gebeurt op basis van diverse parameters. De belangrijkste parameters zijn de huurprijs, het bruto aanvangsrendement en de stichtingskosten.

Huurprijs

Gerealiseerde huurprijzen voor bedrijfsruimten in Weert en omliggende gemeenten variëren van circa € 20 tot € 80 per m² (bron: Vastgoedjournaal Transactiedatabase & Vastgoeddata.nl). Het gaat hierbij om een verzameling van alle transacties in de bedrijfsruimtemarkt. Dat betekent dus zowel oude, moderne, functionele, hoogwaardige en nieuwe ruimten (verschillende typen vastgoed), van verschillende groottes, maar ook op lokale, regionale en bovenregionale terreinen (verschillende typen locaties). Voor moderne bedrijfsruimten wordt tussen € 40 en € 55 per m² betaald, afhankelijk van onder meer uitstraling, kwaliteit en ligging, en bijvoorbeeld het aandeel kantoorvloer.



Figuur 3.4: Prijsindex commercieel vastgoed (2000=100). Bron: ASRE, 2018; op basis van NVM Business, Strabo en StiVAD.

Er zijn geen referenties voor huurprijzen van logistiek vastgoed in Weert in de directe omgeving. Marktrapportages (o.a. Savills, Spotlight Logistics Property Market The Netherlands Q3 2018 & Industrial, Logistics Real Estate 2018) geven aan dat de huurprijs voor logistiek vastgoed in de regio Eindhoven varieert van € 40 tot € 55 per m² en in regio Venlo-Venray van € 35 tot € 45 per m².

Bruto aanvangsrendement

Het exacte Bruto Aanvangsrendement (BAR) is afhankelijk van vele factoren, zoals het specifieke vastgoedtype (onder andere ook bepaald door de factor duurzaamheid). De economie heeft invloed op het BAR. Het BAR is de afgelopen jaren gedaald na een forse stijging in de crisisjaren (als gevolg van een groter risico op leegstand en dalende prijzen). Voor nieuwbouw op goede, aantrekkelijke locaties vertoont het BAR inmiddels een sterk dalende tendens. Het BAR voor de beste locaties in Zuid-Nederland lag medio 2018 tussen 4,75% en 7,5%. Voor bestaand vastgoed op modale locaties is sinds ultimo 2015 ook een dalende tendens zichtbaar. Het BAR voor overige locaties in Zuid-Nederland lag medio 2018 tussen 6% en 9%.

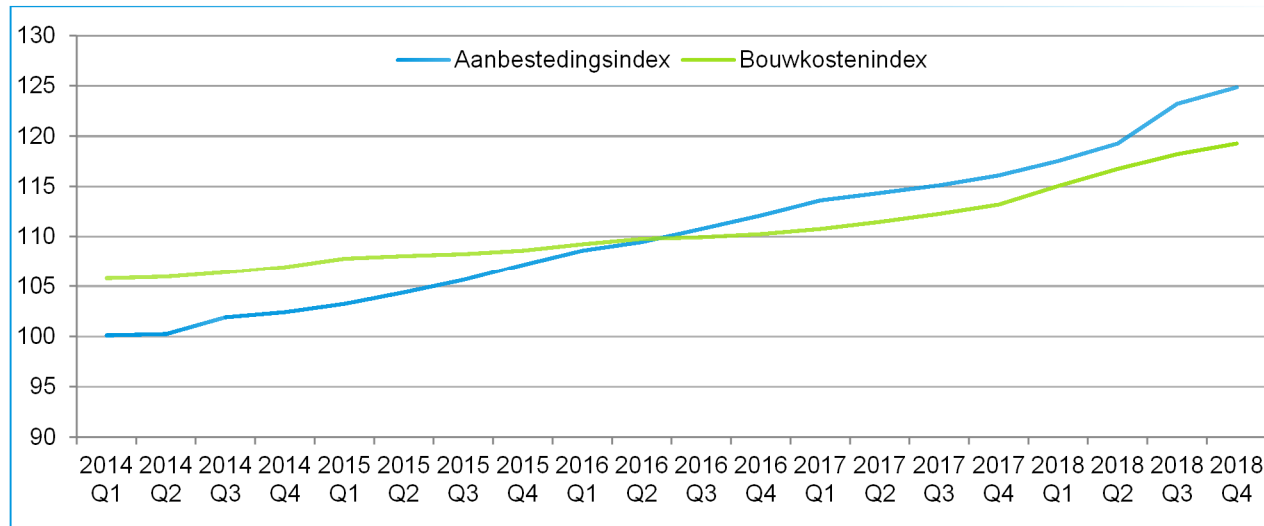
Landsdeel	Locatie	2015		2016		2017		medio 2018	
		van	tot	van	tot	van	tot	van	tot
Zuid	Beste locaties	5,80	8,50	5,25	8,00	5,25	8,00	4,75	7,50
Zuid	Overige locaties	7,50	11,0	6,75	10,1	6,50	9,00	6,00	9,00

Tabel 3.1 Bruto Aanvangsrendementen bedrijfsruimte landsdeel Zuid. Bron: Cushman & Wakefield, Nederland Compleet, 2018.

Het BAR voor logistiek zit aan de onderkant van de bandbreedtes van Cushman & Wakefield. De toenemende interesse vanuit beleggers voor logistiek vastgoed zorgt voor een neerwaartse druk op het BAR. Volgens Savills (Q3 2018) ligt het BAR voor logistiek vastgoed op de beste plekken in Eindhoven op 5,2% en in Venlo op 4,8%.

Bouwkosten

De bouwkosten- en aanbestedingsindex zijn vanaf 2012 gestaag gestegen. Tot 2016 lag de aanbestedingsindex nog onder de bouwkostenindex. Zolang dit het geval is, werken vraag en aanbod op de aannemingsmarkt prijs verlagend. In onderstaand figuur is te zien dat de aanbestedingsindex vanaf 2015 sterk is gestegen en in 2016 de bouwkostenindex heeft oversteegen. Aanbestedingsvoordelen zijn daarmee gemiddeld genomen verdwenen, en bouwkosten zijn in recente jaren dan ook gestegen.



Figuur 3.5: Bouwkosten- en aanbestedingsindex utiliteitsbouw. Bron: Bouwkostenkompas.nl, 2018.

Residuele grondprijsberekening

De berekening is gemaakt op basis van actuele transactiepreisen en afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen. In de analyse zijn ook marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en vormfactoren gehanteerd.

Al met al zien we dat de huurprijzen voor bedrijfsruimte licht zijn gestegen, en het bruto aanvangsrendement is in recente jaren gedaald. Beide ontwikkelingen hebben een positief effect op de grondprijs. De stijging van bouwkosten heeft daarnaast een drukkend effect op de grondprijzen. We komen tot de volgende residuele grondwaardes, waarbij we onderscheid maken in drie typen vastgoed.

Type vastgoed	Huurprijs (in euro per m ² bvo)	Vorm-factor	Bruto aanvangs-rendement	Stichtingskosten (in euro per m ²)	Residuele grondwaarde
Reguliere bedrijfsruimte	€ 50 - 55	0,9	7,1%	€ 550 - 575	€ 85 - 120
Hoogwaardige bedrijfsruimte / zichtlocatie	€ 62 - 64	0,85	6,9%-7,1%	€ 600 - 625	€ 140 - 165
Logistiek vastgoed	€ 40 - 45	0,9	5,8%	€ 510 - 560	€ 110 - 140

Tabel 3.2 Berekening residuele grondprijzen naar segment. Bron: Stec Groep, 2018.

Uitgifteprijzen bedrijventerreinen Weert

Op basis van de toets aan de actuele (residuele) grondwaardes, hebben we de uitgifteprijzen voor 2019 getaxeerd (kosten koper en exclusief belastingen):

	kavel	prijzen 2018	prijzen 2019
Centrum Noord (2,1 ha)			
Eindhoveneweg	CN7	taxatie	taxatie
Schepenlaan / Burgemeesterlaan	CN4, CN5, CN6	€ 111,00	€ 115,00
De Kempen (5,1 ha)			
Oude Graaf / Loozerheideweg	UdK4	€ 106,00	€ 110,00
Oude Graaf (puntkavel)	UdK5	€ 93,00	€ 95,00
Ringselvenweg	UdK1a+1	€ 93,00	€ 95,00
Oude Graaf / Ringselvenweg	UdK3	€ 93,00	€ 95,00
Kampershoek (1,3 ha)			
Fahrenheitstraat	K1	€ 106,00	€ 110,00
Kampershoek 2.0 (34,2 ha)			
Zichtlocatie A2 ¹⁾	A	€ 152,50	€ 160,00
Zichtlocatie Ringbaan Noord	B	€ 144,00	€ 150,00
Grootschalige logistiek	C	€ 121,00	€ 125,00
Overige kavels	D	€ 121,00	€ 125,00
Kanaalzone 1 (1,8 ha)			
Molenveldstraat	KZ6	€ 106,00	€ 110,00
Straevenweg ²⁾	KZ1	€ 80,00	€ 80,00
Kanaalstraat	KZ 2+3+4	€ 106,00	€ 110,00
Drukkerijstraat	KZ5	€ 106,00	€ 110,00
Leuken Noord¹⁾ (3,0 ha)			
Zichtlocatie A2 ³⁾	LN1	€ 90,00	€ 90,00
Graafschap Hornelaan (zuidzijde)	LN5	€ 101,00	€ 105,00
Truyenhoekweg	LN4	€ 101,00	€ 105,00
Graafchap Hornelaan (noordzijde)	LN3	€ 101,00	€ 105,00

- 1) Taxatie indien de bestemming wijzigt
- 2) Perceel in huidige staat (verontreiniging grondwater)
- 3) Gemiddelde prijs op basis van belemmerende strook

Tabel 3.3 Grondprijzen bedrijventerreinen Gemeente Weert

Comparatieve grondprijzen bedrijventerreinen

De grondprijzen voor bedrijventerreinen in gemeente Weert liggen binnen de bandbreedte van gehanteerde grondprijzen in de directe omgeving van Weert.

Grondprijzen per gemeente, in euro per vierkante meter	Minimum	Maximum
Gemeente Leudal		
Arenbos (Heythuysen)	€ 101	€ 101
Windemolenbos	€ 81	€ 91
Gemeente Maasgouw		
BP Kern Panheel	€ 90	€ 90
Kanaal Wessem-Nederweert	€ 75	€ 75
Gemeente Nederweert		
Bedrijvenpark Pannenweg West	€ 115	€ 125
Gemeente Roermond		
Boven de Wolfskuil	€ 120	€ 150
Businesspark De Hanze	€ 120	€ 140
De Grinderij	€ 115	€ 120
Merummer Poort	€ 100	€ 120
Oosthoven	€ 118	€ 118
Oosttangent	€ 80	€ 125
Reubenberg	€ 75	€ 75
Spickerhoven II	€ 112	€ 112
Roerstreek Zuid	€ 90	€ 90
Gemeente Cranendonck		
Uitbreiding Airpark	€ 64	€ 117

Tabel 3.4 Comparatieve grondprijzen

Bron: Provincie Limburg - (REBIS) Werklocaties Limburg 2017 (publicatie mei 2018, cijfers 2017).

3.4.1 Te hanteren 1,5% indexering grondprijzen bedrijventerreinen de aankomende jaren

Voor de bedrijfskavels wordt voor de aankomende jaren een gemiddelde prijsstijging verwacht van 1,5%. Dit is gebaseerd op de verwachte stijging van de opbrengstenzijde (stabiele tot licht stijgende huurprijzen en stabiele tot licht dalende aanvangsrendementen) minus de verwachte stijging van de (stichtings)kosten. In de volgende paragrafen wordt hier kort op ingegaan.

De jaarlijkse indexatie van de grondprijzen wordt verwerkt in de grondexploitaties. Voor de periode 2019-2020 wordt nu nog rekening gehouden met 1% en vanaf 2021 met 2%. Deze indexen worden nu vervangen door 1,5% voor de periode 2019-2028. Na 2028 staat de indexatie op 0% op grond van BBV regelgeving (maximaal 10 jaar).

Ontwikkeling van huurprijzen van 3,25% - 3,5% de komende twee jaar

Sinds 2016 is de gemiddelde huurprijs voor bedrijfsruimte gestegen. In 2017 was er zelfs sprake van een stijging van ruim 3%. Huurprijsstijgingen doen zich met name voor in gebieden waar zowel in de markt voor uitgeefbare grond aan bedrijventerreinen als de bestaande vastgoedmarkt voor bedrijfsruimte sprake is van een gezonde marktspanning. Exacte cijfers voor Weert zijn niet beschikbaar. Aanvangsrendementen laten daarnaast een dalende tendens zien. De grootste dalingen doen zich voor op de absolute toplocaties, en met name in het logistieke vastgoedsegment. Op overige, reguliere locaties is sprake van een stabiele tot licht dalende tendens. Een (licht) stijgende huurprijs en stabiele tot licht dalende aanvangsrendementen zorgen voor een lichte groei in de commerciële waarden van bedrijfsruimte.

Voor 2018 wordt op basis van prognoses en de stijging ten opzichte van 12 maanden eerder halverwege het jaar, een (indicatieve) stijging van 4% verwacht en voor 2019 wordt dit naar verwachting 3% - 4% in 2019 en voor 2020 wordt een stijging van 2,75% - 3,75% verwacht. Na 2020 vlakt de groei naar verwachting verder af. In onderstaande tabel ziet u de bronnen waar deze vooruitzichten op zijn gebaseerd.

Aspect	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ontwikkeling huurprijzen bedrijfsruimte	-1,2%	+1,8%	+3,5%	3-4%	3-4%	2,75 - 3,75%
Op basis van	Rabobank	Rabobank	Rabobank	Rabobank, CBRE, Savills		Begin afvlakking

Tabel 3.5 Ontwikkeling en prognose prijzen bedrijfsruimte Nederland 2015 - 2020 *Bron: ASRE/NVM Business (2018), CBRE (2018), Savills (2018) Rabobank (2018).

Ontwikkeling stichtingskosten 3,5% - 4% voor 2019 en 2020

De stichtingskosten zijn in de afgelopen jaren gestegen. In de periode Q4 2017 - Q4 2018 zijn de prijzen met circa 6% gestegen. In de twee jaren daarvoor was er sprake van een stijging van respectievelijk circa 1,5% en 3%. De verwachting is dat de stijging aanhoudt. We verwachten voor 2019 en 2020 een stijging van 3,5 tot 4% van de stichtingskosten.

3.5 Stimuleren grondverkoop en bedrijventerreinen

Zoals onder 2.7 reeds is beschreven heeft de Europese Commissie een mededeling gepubliceerd betreffende staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties. Hierin wordt aangegeven dat de verkoop op een marktconforme manier moet plaatsvinden, te weten door

- verkoop via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure, of
- op basis van een taxatie door een onafhankelijke deskundige.

Weert hanteert voor haar grondprijnsbeleid marktconforme prijzen, die voldoen aan de criteria ter voorkoming van staatssteun. Ook de grondprijzen genoemd in deze grondprijnsbrief zijn gebaseerd op de rapportage van een onafhankelijk deskundige.

Het college is bevoegd om - wanneer daartoe aanleiding bestaat - overeenkomsten te sluiten die met in achtneming van bovenstaande voorwaarden afwijken van de genoemde prijzen in het Grondprijnsbeleid.