NOTITIE

versie 20-3-2024

Datum	20 maart 2024
Betreft	Opbrengstenraming Regionaal bedrijventerrein De Peel
Opgesteld door	• Ir. F.C.L.G. Schavemaker

1. INLEIDING

De gemeente Helmond en Someren onderzoeken samen de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein op Lugendonk en Varenschut. In dit kader zijn door Royal HaskoningDHV meerdere schetsontwerpen opgesteld. De gemeenten willen samen een regionaal bedrijventerrein ontwikkelen voor grotere bedrijven (minimale oppervlakte 1 ha per bedrijf. Gedacht wordt aan bedrijven van circa 3 ha groot.

In het kader van de financiële haalbaarheid is aan Gloudemans verzocht om indicatief aan te geven welke uitgifteprijzen er behaald kunnen worden. Opgemerkt wordt dat onderhavige notitie (voor interne doeleinden) niet gezien kan worden als een professionele taxatiedienst.

Verzocht is om de volgende vragen te beantwoorden:

1. Voor de huidige reguliere bedrijventerreinen in Helmond bedraagt de grondprijs € 175,00 per m^2. Dient voor de raming van het RBT hierop te worden aangesloten, of kunnen bij een regionaal bedrijventerrein andere uitgifteprijzen worden gehanteerd? Zo ja, wat wordt indicatief geadviseerd?
2. Is een prijsdifferentiatie mogelijk?
3. Kan er iets gezegd worden over de beoogde doelgroepen?
4. Is de invulling van het terrein (kwaliteit) van invloed?

2. BEANTWOORDING VRAAG 1

Als eerste wordt opgemerkt dat de grondwaarde voor bedrijventerreinen marktconform moet zijn, maar dat de prijs slechts voor een beperkt deel meeweegt in de locatiekeuze. Dit komt enerzijds doordat de grondaankoop doorgaans maar een klein deel van de totale investering betreft. Anderzijds heeft dit te maken met het feit dat er voor bedrijven veel belangrijkere zaken zijn. Hierbij valt te denken aan de volgende zaken:

- Beschikbaarheid personeel
- Aanwezige voorzieningen op het bedrijventerrein, voor bedrijven met veel transportbewegingen kunnen daarbij bijvoorbeeld parkeerplaatsen voor truckers al dan niet bewaakt, met voorzieningen relevant zijn, maar tevens valt te denken aan centrale horecavoorzieningen etc.
- Uitstraling bedrijventerrein
- Milieucategorie, alsmede afstand tot woningen etc.
- Mogelijkheid tot aansluiting van de kavels op het stroomnet op korte termijn, alsmede de capaciteit daarvan

Ondanks bovengenoemde zaken meespelen in de afwegingen blijkt uit de praktijk dat dit zich niet altijd laat vertalen in de grondprijzen. Wel hebben deze zaken invloed op de afzetsnelheid en daarmee op de grondexploitatie.

Indien naar de huidige marktomstandigheden in de regio wordt gekeken, blijkt dat de transactieprijzen een diffuus beeld geven. Dit komt voornamelijk doordat op een aantal locaties het aanbod beperkt is, waardoor bedrijven die zich op een dergelijke locatie willen vestigen bereid zijn om

Voor het ramen van de opbrengsten is uitgegaan van de volgende referentietransacties:

#	Datum	Locatie	Akte	Prijs per m^2
1	30-10-2019	Eindhoven, Flight Forum	Hyp4: 76683/125	€ 261,00
2	26-10-2021	Waalwijk, Haven	Hyp4 : 82447/88	€ 146,00
3	01-04-2021	Ekkersrijt Son		€ 215,00
4	26-05-2021	Best Zandstraat	Hyp 4: 81330/158	€ 320,00
5	01-11-2021	Hapert KBP		€ 195,00
6	16-11-2022	Eindhoven, GDC		€ 325,00
7	02-03-2023	Helmond / Soyadijk	Hyp4: 86131/173	€ 157,00
8	02-10-2023	Best / Eindhovenseweg	Hyp 4: 87331/78	€ 288,00

Referentie 1: Dit betreft een transactie van 1.04.21 ha gelegen op het Flight Forum in Eindhoven. Deze locatie is beter gelegen heeft een grotere groep gegadigden. Derhalve wordt deze referentie als beter beoordeeld.

Referentie 2: Dit betreft een zichtlocatie van ruim 12,8 ha in Waalwijk, die in een keer is uitgegeven. In de koopsom is een korting verwerkt voor de nog door koper te verrichten werkzaamheden voor bouwrijp maken. Dit perceel is beter gelegen (zichtlocatie en toegankelijk), maar is aanzienlijk groter. Daarnaast is er een korting toegepast omdat de koper zelf nog werkzaamheden moest verrichten. Hieruit volgt dat voor de uitgifteprijzen op regionaal bedrijventerrein De Peel, aanzienlijk meer kan worden gevraagd. (indien wordt uitgegaan dat bij een kleinere verkaveling de gemeente voor minimaal € 25,00 per m^2 het terrein bouw- en woonrijp had moeten maken, minder meters uitgeefbaar had etc., kom je bij een uitgiftepercentage van 90% reeds op een gecorrigeerde grondwaarde van € 190,00 per m^2. Indien vervolgens rekening wordt gehouden met een korting wegens de oppervlakte van 10 tot 20%, resulteert dit in een gecorrigeerde waarde van tussen de € 211,00 en de € 237,50 per m^2.

Transactie 3: Dit betreft een transactie van een grootschalige bedrijfskavel op bedrijventerrein Ekkersrijt in Son en Breugel. Deze kavel is gelegen op een zichtlocatie aan de A50. Deze kavel is gekocht door Prodrive voor de ontwikkeling van een bedrijfsgebouw ten behoeve van de 'high-tech' maakindustrie. De locatie kent ruimere mogelijkheden, en heeft een regionale uitstraling.

Transactie 4: Dit betreft een perceel gelegen aan de Zandstraat in Best aangekocht voor de realisatie van een autowasserij. Naar oordeel van de taxateur is deze referentie niet geheel vergelijkbaar. Wel geeft deze aan dat partijen bereid zijn om veel te betalen voor een locatie die voor hun passend is.

Transactie 5: een transactie van een grootschalige bedrijfskavel op bedrijventerrein 'Kempisch Bedrijvenpark'. De kavel is gekocht door VDL Vastgoed B.V. voor de ontwikkeling van een moderne fabriek (derde VDL-bedrijf op Kempisch Bedrijvenpark). Het KBP betreft een regionaal bedrijventerrein. Deze locatie is echter gunstiger gelegen ten opzichte van de A67 als Helmond.

Transactie 6: Dit betreft een transactie tussen de Mispelaar B.V. (verkoper) en NorthC Datacenters B.V. (koper). De gronden zijn aangekocht ter realisering van een datacentrum. De gronden zijn eveneens gelegen aan Schakel ong. op bedrijventerrein GDC op directe zichtlocatie aan de A2/N2. De hoogte van deze transactieprijs laat zien wat de schaarste aan bedrijfsgronden in de regio met de transactieprijzen doet.

Transactie 7: Dit betreft een transactie van reguliere bouwgrond met een oppervlakte van 2.20.27 ha op een bedrijventerrein in Helmond. Deze locatie wordt door taxateur als minder beoordeeld en betreft duidelijk geen regionaal bedrijventerrein.

Transactie 8 betreft een zichtlocatie van de A2 bij Best die is gekocht door de eigenaar van het naastgelegen perceel. Deze locatie heeft een kantoorbestemming.

Bij het beoordelen van de referenties is er rekening gehouden dat een regionaal bedrijventerrein doorgaans een hoogwaardige uitstraling heeft doordat de wegenstructuur meer groen heeft en er grotere opstallen staan. (lokale bedrijventerreinen hebben doorgaans kleinere kavels met functionele bebouwing en meer buitenopslag, waardoor deze rommeliger ogen).

Indien rekening wordt gehouden dat een deel van de transacties ondertussen gedateerd zijn kan worden aangenomen dat er ondertussen een prijsstijging heeft plaatsgevonden. Aangezien er voor bouwkavels geen prijsindex bestaat, is het indexeren echter niet zinvol.

Naast de referenties is tevens gekeken naar het beleid van verschillende gemeenten in Noord-Brabant. Dit levert het volgende overzicht op. (Hierbij moet worden opgemerkt dat lang niet iedere gemeente deze jaarlijks laat taxeren):

Gemeente	Prijs (range)
Breda	€ 200,00 – € 265,00
Eindhoven	€ 185,00 – € 205,00
Heusden	€ 154,00 - € 230,00
Laarbeek	€ 170,00 – € 195,00
Oss	€ 180,00 - € 200,00
Veldhoven	€ 167,00 - € 189,00
Tilburg (Wijkevoort 2021)	€ 175,00 - € 225,00

Rekening houdende met de feitelijke transacties die hebben plaatsgevonden, alsmede het prijsbeleid in de provincie, moet een regionaal bedrijvenpark op deze locatie een opbrengst kunnen behalen van **gemiddeld € 200,00 per m²**. Hierbij zal er een prijsdifferentiatie zijn dat zichtlocaties circa 10 tot 20% meer kunnen opleveren, maar er mogelijk ook percelen zijn die als gevolg van de kavelvorm minder kunnen opleveren.

3. BEANTWOORDING VRAAG 2

Voor de waardering kan zeker een prijsdifferentiatie plaatsvinden. Hiervoor zijn de volgende factoren van belang:

- **Perceelsvorm:** Op basis van de schetsen lijkt het erop dat een deel van de percelen een bijzondere vorm zullen gaan krijgen. Dit komt meestal de praktische bruikbaarheid niet ten goede, waardoor in dergelijke gevallen spraken kan zijn van een prijsafslag. Dit hoeft echter niet het geval te zijn indien het de bruikbaarheid niet beïnvloed, doordat deze meters bijvoorbeeld gebruikt kunnen worden voor parkeren, manoeuvreren of opslag en de extra meters op basis van een bebouwingspercentage er ook voor zorgen dat er elders op het perceel meer gebouwd kan worden. Gelet op het feit dat de verkaveling nog moet plaatsvinden, is daar nu geen uitspraak over te doen.
- **Bebouwingshoogte / bebouwingsaccenten:** de bouwhoogte is van invloed op de grondwaarde. Bij een regionaal bedrijventerrein met bedrijven van minimaal 1 ha, verwacht je doorgaans een bouwhoogte van minimaal 12-15 m[1]. Mogelijk kan er nog worden gewerkt met bebouwingsaccenten op zichtplaatsen zodat bijvoorbeeld iets hogere kantoren gebouwd kunnen worden;
- **Zichtkavels:** De kavels aan de provinciale weg kunnen worden vormgegeven als zichtkavels, hetgeen een hogere uitgifteprijs vertegenwoordigd.

- **Natte kavels:** Niet bekend is in hoeverre er natte kavels kunnen worden gerealiseerd. De Zuid-Willemsvaart is alleen maar toegankelijk voor Klasse II schepen, waardoor deze locatie minder aantrekkelijk is dan waterwegen waarop klasse IV schepen mogelijk zijn. Derhalve is dit in de waardering niet meegenomen.
- **Specifieke bestemmingen:** Op het moment dat er specifieke bestemmingen mogelijk zijn, kan dit waardeverhogend werken. Zo kan een horecapunt zowel als extra kwaliteit worden gezien voor het bedrijventerrein, alsmede zelf ook mensen trekken. Daarnaast kan gedacht worden aan bestemmingen zoals Tankstations, PDV, danwel grootschalige logistiek.

Gelet dat er op dit moment nog geen eenduidige verkaveling is, is bij het beantwoorden van vraag 1 reeds uitgegaan van een gemiddelde opbrengst die behaald moet kunnen worden. Op het moment dat wordt gekozen om in de huidige fase reeds een differentiatie toe te passen, dient dit niet alleen te gebeuren voor het “zoet”, maar ook voor het “zuur”. Dit omdat het anders een vertekend beeld geeft van de grondexploitatie.

4. BEANTWOORDING VRAAG 3 (DOELGROEPEN)

Aangeraden wordt om de bestemming dermate ruim te houden, dat deze geschikt is voor zoveel mogelijk doelgroepen. Dit omdat het richten op één doelgroep, zoals bijvoorbeeld bij de automotivecampus, wel zorgt dat het bedrijventerrein een sterke branding heeft, maar anderzijds een zeer beperkende factor is van de doelgroepen. Dit kan dan ook de exploitatieperiode aanzienlijk verlengen. Naast de planologie, is dit ook wenselijk voor de kavelgrootte.

Als eerste blijkt er in de markt nog steeds een grote vraag te zijn naar distributiecentra / warehouses. Deze grote blokkendozen worden lang niet overal als wenselijk ervaren. Vanuit de grondexploitatie zijn dergelijke partijen, die veel grond afnemen echter wel weer wenselijk. Vanuit die gedachte zou er ook voor kunnen worden gekozen om een klein deel van het terrein (bijvoorbeeld een binnen zone) hiervoor wel geschikt te maken. Op deze wijze worden de risico’s op de grondexploitatie verkleind.

Met betrekking tot de doelgroepen is het daarnaast raadzaam om juist te kijken welke binnenstedelijke bedrijventerreinen de komende jaren worden herontwikkeld. Juist door een dergelijke koppeling te maken kunnen binnenstedelijke bedrijventerreinen makkelijker worden herontwikkeld en is er gelijk een afnemer voor het nieuwe terrein. Juist door dit vroegtijdig te inventariseren kan worden gezorgd dat de planologische mogelijkheden passend zijn. Dit kan niet alleen tijdswinst opleveren voor de herontwikkeling van de binnenstedelijke bedrijventerreinen, maar kan juist ook zorgen dat bepaalde banen / werkgelegenheid behouden blijft.

Verder blijkt dat juist voor de grotere bedrijven, een verplaatsing c.q. nieuwbouw doorgaans een proces is van meerdere jaren. Derhalve kan het raadzaam zijn om juist tijdig (dus ook voordat de plannen concreet zijn) voldoende reuring te geven aan het voornemen.

5. BEANTWOORDING VRAAG 5 (KWALITEIT)

Verzocht is om aan te geven in hoeverre de kwaliteit van het terrein van invloed is op de prijsstelling. Ondanks in het algemeen kan worden aangenomen dat een hogere kwaliteit een hogere prijs tot gevolg heeft, blijkt het lastig om deze stelling met referenties te onderbouwen. Het is dan ook niet mogelijk hier een onderbouwde stelling over in te nemen. Een hoge kwaliteit zorgt echter in het algemeen voor een betere verkoopsnelheid en een hoger prijsniveau dan bedrijventerreinen met een lagere kwaliteit. Voor de geraamde opbrengsten is aangenomen dat het regionale bedrijvenpark een passende kwaliteitsuitstraling heeft.

Met betrekking tot de kwaliteit van de opstallen wordt opgemerkt dat in sommige gevallen gemeenten hoge kwaliteitseisen stellen (duurzaamheid materiaal, duurzaamheid energie, waterberging etc.). Dergelijke eisen werken kostenverhogend voor de bouwkosten. Ondanks je bij meerdere bedrijven ziet dat de duurzaamheid een sellingpoint wordt en ze hiervoor zelf kiezen, kan het verplichte karakter ervan de grondwaarde drukken. Er zijn

immers meer investeringen nodig, die zich, afhankelijk van het type investering, niet laten terugverdienen. Bij de raming van de opbrengsten is dan ook aangenomen dat er op kavelniveau geen maatregelen hoeven te worden genomen die zich op korte termijn niet terugverdienen.

6. OVERIGE OPMERKINGEN

Aangezien we tot heden niet bij het traject zijn betrokken, is het niet bekend welke zaken reeds zijn uitgezocht. De ervaring leerde dat bij andere bedrijventerreinen netcongestie al als probleem werd ervaren en dat de netwerkbeheerder alleen maar aansluitingen wilde garanderen indien ze op het terrein ook de ruimte kregen om een transformatorstation te plaatsen. Mij is de situatie in Helmond niet bekend. Gelet op het feit dat de gehele planologische procedure nog moet worden doorlopen kan hierop echter tijdig worden geanticipeerd.