

Gemeente Helmond
De heer Marten Krikken
Per e-mail

26 maart 2024

24.084

Adviesbrief grondprijs regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost

Geachte heer Krikken, beste Marten,

Aanleiding

De regiogemeenten in De Peel zijn op zoek naar een plek voor de ontwikkeling van een nieuw regionaalbedrijventerrein. Het terrein moet ruimte bieden aan het groeiende bedrijfsleven in de regio en daarnaast een rol spelen in de opvang van behoefte vanuit het Stedelijk Gebied, waar de ruimtenood extra hoog is. Om deze ruimte te kunnen bieden, wordt gewerkt aan de ontwikkeling van het Regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost.

Op basis van de huidige uitgangspunten leidt de ontwikkeling van het regionale terrein tot een negatief GREX-resultaat. Daarom kijkt u naar een aantal optimalisatieknoppen. Een daarvan is de grondprijs. U hanteert nu een grondprijs van €175 per vierkante meter. In hoeverre is een hogere grondprijs mogelijk? En hoe verhoudt zich dat tot de beoogde doelgroepen voor het regionale terrein?

In deze brief leest u ons bondige advies over welke grondprijs realistisch is voor het regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost. Het grondprijadvies is opgesteld volgens de residuele rekenmethode. We hebben ons daarbij gebaseerd op recente onderzoeken. We noemen in het bijzonder het eerder uitgevoerde behoefteonderzoek naar bedrijventerrein Brainport-Oost (Stec Groep, mei 2023) en ons recente grondprijadvies voor bedrijventerreinen in het SGE (2024).

Uitgangssituatie

Om een goed residueel grondprijadvies op te kunnen stellen, is een helder beeld van de uitgangssituatie op De Peel noodzakelijk. Hiervoor is gebruik gemaakt van de 'Quicksan impact herbegrenzing' (d.d. 21 februari 2024) opgesteld door Royal HaskoningDHV. Hierin zijn de volgende relevante aspecten opgenomen:

Bedrijventerrein De Peel wordt ontwikkeld als regionaal bedrijventerrein, gericht op middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid in (voornamelijk) de handel en

maakindustrie. Er zal geen plaats zijn voor kantoren, grootschalige (>3 hectare) logistiek en datacentra. De gemiddelde kavelomvang op De Peel zal circa 1 tot 2 hectare zijn, met een minimale kavelomvang van 1 hectare.

Figuur 1: ligging en aspecten aangepast plangebied De Peel



Bron: RHDHV, Quicksan impact herbegrenzing Zoekgebied Lungendonk (21 februari 2024)

Regionale bedrijventerreinmarkt sterk oververhit voor middelgrote tot grootschalige bedrijfskavels voor (doorgroeïend) MKB, (maak)industrie en logistiek

De regionale bedrijventerreinenmarkt in de (brede) regio Eindhoven is erg krap. De afgelopen jaren is er veel ruimtevraag geweest en is het aanbod van uitgiftebare kavels sterk afgenomen. Parallel hieraan is ook de leegstand gezakt naar een niveau (circa 1-2%) ver onder een gezonde frictieleegstand (5%). De meest recente provinciale prognoses laten voor de komende 10-15 jaar bovendien een flinke ruimtevraag zien. Blokkades voor het faciliteren van deze ruimtevraag zijn onder meer de netcongestieproblemen en stikstofproblematiek (naast vergunningsruimte gaat het ook om hogere kosten voor stikstof- en natuurcompensatie). Bovendien neemt de planontwikkeling van bedrijventerreinen vele jaren in beslag. De verwachting is dan ook dat de bedrijventerreinenmarkt in de regio structureel krap blijft komende jaren.

Kavels die wel uitgiftebaar zijn of komen hebben zodoende een flinke waarde, zeker als ze goed aansluiten bij de marktvrage. Daarbij zien we dat er vooral behoefte is aan kavels voor doorgroei van lokaal en in de regio gevestigde MKB bedrijven, waaronder middelgrote logistiek. En aan kavels voor bedrijven in de (maak)industrie met

mogelijkheden voor hogere milieuhindercategorie, bijvoorbeeld voor circulaire activiteiten. Deze waarde komt terug in de grondprijs van bedrijventerreinen.

Residueel gezien grondprijzen mogelijk tussen € 175 en € 220; gemiddeld € 195

De residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming. Residueel rekenen legt hiermee een directe relatie tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van een object. Door de bouwkosten en bijkomende kosten te verminderen van de commerciële waarde, blijft de waarde van de grond over.

We hebben voor de beoogde doelgroepen voor het regionaal bedrijventerrein een residuele grondprijsberekening gemaakt. De berekening is gemaakt op basis van actuele transactie- en andere referentie (huur)prijzen en van 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.

Uit deze berekening volgt een grondprijs variërend van € 175 tot € 220, afhankelijk van de doelgroep. Gemiddeld is dus een grondprijs van € 195 per m² mogelijk, blijkt uit de residuele benadering.

Tabel 1: Residuele grondprijsberekening doelgroepen regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost

Type vastgoed	Huurprijs	Vormfactor	BAR	Stichtingskosten	Residueel rondprijsadvies 2024
Middelgrote reguliere bedrijvigheid (1 ha)	€75 - €85	0,90	6,00% - 6,50%	€950 - €1.000	€185- €195
Middelgrote logistieke bedrijvigheid (1 tot 3 ha)	€70 - €80	0,95	5,50% - 6,00%	€1.000 - €1.050	€210 - €220
Middelgrote industriële bedrijvigheid (1 tot 3 ha)	€80 - €90	0,90	6,25% - 6,75%	€975 - €1.025	€175- €185

Uitgangspunten berekening

Bij het berekenen van marktconforme grondprijzen hanteren we de volgende uitgangspunten:

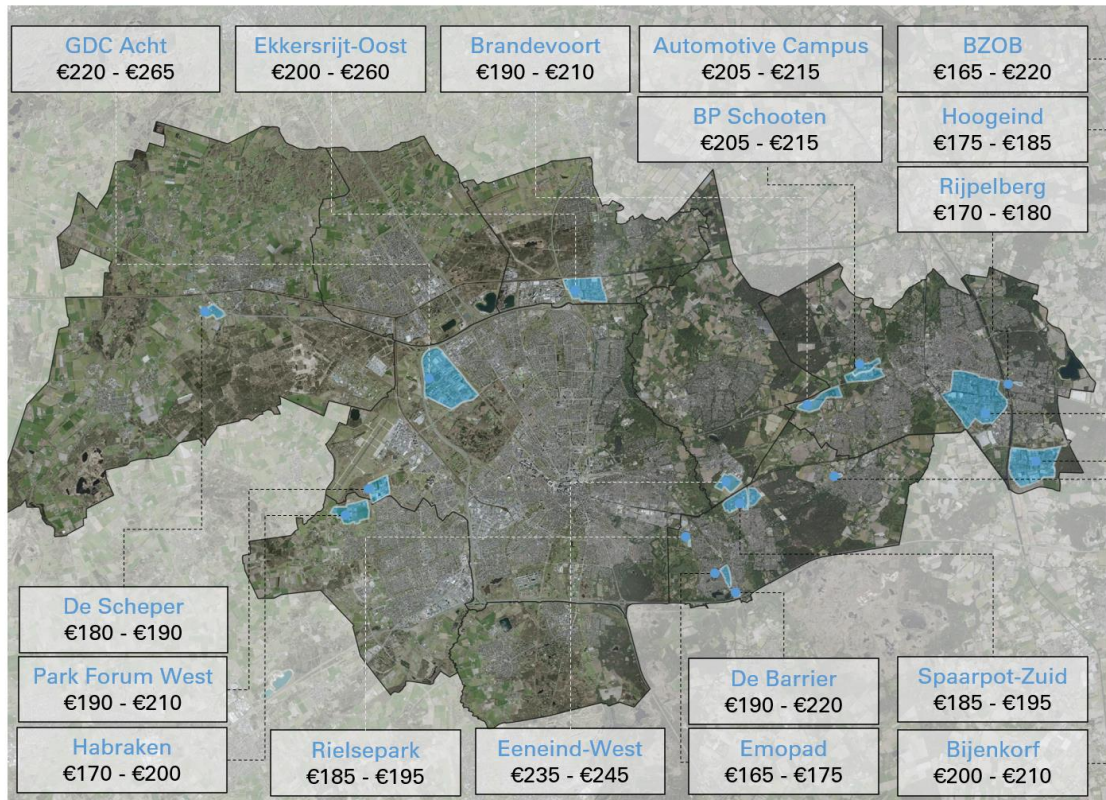
- De grondprijzen zijn berekend via de residuele methode, het residu tussen de commerciële waarde van het object en de bouwkosten.
- Prijspeil is 1-1-2024 en prijzen zijn exclusief BTW. Bovendien is geen rekening gehouden met eventuele afdracht aan parkmanagement.
- Er is daarnaast gekeken naar vraag- en transactieprijzen op locaties met een vergelijkbaar profiel (comparatieve vergelijking).
- We hanteren het uitgangspunt Floor Space Index (FSI) = 1. Dit vanuit de gedachte dat dit intensief ruimtegebruik stimuleert

Deze residuele prijzen verhouden zich goed tot de (advies)grondprijzen die we op verschillende bedrijventerreinen terug zien in Helmond en (SGE) regio, zie tabel 2 en figuur 2. Uiteraard variëren de prijzen afhankelijk van de kwalitatieve kenmerken van de terreinen, de profielen en beoogde doelgroepen.

Tabel 2: Adviesgrondprijzen voor bedrijventerreinen Helmond (bron: grondprijzadvies bedrijventerreinen SGE, 2024)

Terrein	1. Advies grondprijs	2. Advies grondprijs	3. Advies grondprijs	Profiel(en) per terrein
BZOB	€180	€170	€215	(1) regulier (2) HMC/productie (3) klein tot middelgrote logistiek
Hoogeind	€180	€285		(1) regulier (2) bedrijfsverzamelgebouw
Brandevoort	€195	€205	€285	(1) regulier (2) hoogwaardig (3) kantoren
BP Schooten	€210	€290		(1) hoogwaardig (2) kantoren
Automotive Campus	€210	€290		(1) hoogwaardig (2) kantoren
Rijpelberg	€175			(1) regulier

Figuur 2: gemiddelde grondprijzen 2024 per bedrijventerrein SGE



Conclusie

Het is haalbaar en marktconform om op het regionaal bedrijventerrein Brainport Oost (deelgebieden Lungendonk en Varendschut) een hogere gemiddelde grondprijs te hanteren dan € 175. Gemiddeld is een grondprijs van € 195 haalbaar kijkende naar de beoogde doelgroepen en de kenmerken van de locatie. De prijzen verschillen wel naar doelgroepen. Vooral voor de middelgrote logistiek zijn hogere prijzen haalbaar, oplopend tot € 220. De precieze samenstelling/inrichting van het terrein naar doelgroepen, maar eventueel ook de mate waarin sprake is van zicht- en niet-zichtlocaties, is bepalend voor de te hanteren prijzen en het financiële (eind)resultaat.

Tot slot

Als u vragen heeft of een nadere toelichting wenst, dan zijn we uiteraard bereikbaar. Hiervoor kunt u contact opnemen met David van Doesburg (d.vandoesburg@stec.nl) / 06 – 57073883) of Evert-Jan de Kort (e.dekort@stec.nl) / 06-52567974).

Hartelijke groet,

Evert-Jan de Kort
David van Doesburg