

Grondprijnsadvies XL Businesspark 2

Stec Groep aan gemeente Almelo

27 mei 2024

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Uw situatie en vragen	3
Onze aanpak	3
1. Advies grondprijzen	4
1.1 Zet in op een grondprijs tussen €220 en €260 per m ²	4
Bijlage A: marktbeeld bedrijventerreinen Twente	6
Bijlage B: Locatieprofiel	9
Bijlage C: Residuele grondprijsberekening	10
C.1 Huurprijzen bedrijfsruimtemarkt stijgen sterk door krapte	11
C.2 Bruto aanvangsrendement stijgt na jarenlange daling	13
C.3 Bouwkosten blijven stijgen, sterke toename door tekort aan bouwmaterialen	14
C.4 Comparatieve analyse	17

Inleiding

Uw situatie en vragen

U, de gemeente Almelo, beschikt nauwelijks meer over uitgeefbare bedrijventerreinen. Ook binnen de huidige voorraad bedrijfsruimte neemt het aanbod af. Ook uit de meest recente behoefteeraming bedrijventerreinen van de provincie Overijssel blijkt een grote vraag naar bedrijfskavels, vooral afkomstig vanuit de grootschalige bedrijvigheid.

U ziet daarom reden om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen naast het XL Businesspark 1. Het plangebied van XL Businesspark 2 bevindt zich ten westen van XL Businesspark 1, aan de overkant van het Twentekanaal. De snelweg A35 loopt ten noorden van de locatie en ook de A1 is niet ver weg. Verder grenst het plangebied aan de gemeente Wierden en de Doorbraak.

Onderdeel van de planprocedure is een onafhankelijke onderbouwing van de grondprijzen. U heeft ons daarom gevraagd een grondprijsadvies voor XL Businesspark 2 op te stellen, waarin we rekening houden met twee vastgoedtypen: grootschalige maakindustrie en grootschalige logistiek. Aanvullend wilt u een onderscheid maken tussen zichtlocaties en niet-zichtlocaties.

Onze aanpak

Om tot een goed onderbouwd grondprijsadvies te komen voor XL Businesspark 2 hebben we verschillende stappen doorlopen. Ten eerste hebben we actuele marktsituatie van bedrijventerreinen in de gemeente Almelo in beeld gebracht. Dit hebben we gedaan op basis van beschikbare vraag- en aanbodanalyses, recente uitgiftecijfers en vestigingsdynamiek op het naastgelegen bedrijventerrein XL Businesspark 1. Vervolgens hebben we residueel de grondprijzen bepaald en deze comparatief getoetst. We benoemen de uitkomsten in onze conclusies en geven tevens advies over de opslag voor zichtlocaties.

1. Advies grondprijzen

1.1 Zet in op een grondprijs tussen €220 en €260 per m²

We adviseren om te rekenen met grondprijzen tussen €220 tot €260 per m², afhankelijk van het grondgebruik en vastgoedtype.

Uitgangspunten voor berekening van grondprijzen

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 transactieprizen 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.
- Indien een ondernemer ervoor kiest een lagere FSI te realiseren (een extensief bebouwd kavel), is dit geen aanleiding om korting te geven op de grondprijs. Tegelijkertijd is een hogere FSI (intensief bebouwd, hoger dan 1) gunstig voor een ondernemer. Hiermee hoeft hij minder grond te kopen om hetzelfde vloeroppervlak (in bvo) te realiseren. Wanneer de FSI boven 1,5 uitkomt, neemt de commerciële waarde van de grond significant toe, wat ook een vertaling heeft in de residuele grondprijs. Gezien het beoogde type bedrijvigheid (middelgrote tot grootschalige logistiek en maakindustrie) achten we dit niet realistisch. Ook de bouwhoogte van het plan kan hier een beperkende factor zijn. Hogere FSI's (boven 1,5) zien we met name voor kantoorfuncties en commerciële voorzieningen zoals hotels. Voor dit type vastgoed gelden echter ook andere (hogere) huurprijzen, met een hogere residuele grondprijs.

Tabel 1: Residuele grondprijzen XL Businesspark 2 2024

Bedrijvigheid	Gemiddelde huurprijs	Vorm-factor	BAR	Stichtings-kosten	Residueel grondprijzadvies 2024
Middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (maakindustrie)	€ 70 - € 80	0,95	6,25%	€ 870	€ 220 - € 240
Middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (logistiek)	€ 60 - € 70	0,95	6,00%	€ 780	€ 240 - € 260

Bron: Stec Groep 2023

Stijging grondprijs circa 10% ten opzichte van 2022, verkrapping markt als voornaamste drijfveer

De advies-grondprijs tussen € 220 - € 260 voor 2024 ligt circa 10% boven de advies-grondprijzen zoals opgesteld in het grondprijsadvies uit 2022 (tussen € 180 - € 220). De voornaamste drijfveer van deze stijging is het verder verkrappen van de bedrijfsruimtemarkt. De vraag naar bedrijfskavels – zeker in het middelgrote tot grootschalige – segment is onverminderd hoog. Landelijk gezien is een bouwkaavel van deze omvang een schaars goed, terwijl de vraag nog altijd groot is.

De schaarste op de markt voor bedrijfskavels heeft er ook voor gezorgd dat de markt voor bestaand vastgoed verder is opgedroogd. Nog nooit is het leegstandsniveau van bedrijfstvastgoed in Nederland zo laag geweest als begin 2024. Dit heeft als effect dat de huurprijzen voor bestaand vastgoed sterk zijn gestegen: in vergelijking met 2022 is de huurprijs voor bedrijfstvastgoed met ruim 20% gestegen. De stijging van de huurprijs van bedrijfstvastgoed heeft een direct effect op de residuele grondprijs voor bedrijfskavels. Immers: de commerciële waarde van bedrijfstvastgoed per vierkante meter neemt hierdoor sterk toe. Dit vertaalt zich in een hogere residuele grondprijs.

Gebruik de bandbreedte in het grondprijsadvies om mee te bewegen met de conjunctuur

Het residuele grondprijsadvies wordt gegeven in een redelijk brede bandbreedte (€20 euro per type bedrijvigheid). De reden van deze brede bandbreedte is de mogelijkheid om mee te kunnen bewegen met de conjunctuur en economische situatie (zie ook bijlage A). In de huidige situatie is de bedrijventerreinenmarkt oververhit, waardoor momenteel een grondprijs bovenin de bandbreedte verantwoord is.

De economische ontwikkeling op de middellange termijn is echter onzeker. Ga op de langere termijn dan ook uit van een meer conservatieve grondprijs in het midden van de bandbreedte. Ook is het raadzaam de grondprijzen jaarlijks te indexeren of opnieuw residueel door te rekenen, zodat de economische situatie maximaal weerspiegeld wordt in de jaarlijkse gehanteerde grondprijs.

Advies-grondprijs bovenkant bandbreedte grondprijzen grootschalige bedrijfskavels in de regio

We geven een comparatief beeld van de gemiddelde residuele grondprijs op bedrijventerreinen in omliggende gemeenten. Hier zien we een grondprijs van circa € 150 tot 300 per m², afhankelijk van het type terrein, kwalitatieve voorwaarden op het terrein en de ligging ervan.

De grondprijzen van bedrijfskavels bij grote steden in de regio (Deventer, Hengelo, Zwolle) liggen bovenin de bandbreedte. Een hogere grondprijs is voor deze locaties gezien hun ligging verantwoord: deze terreinen liggen naast een grotere stad en met goede ontsluiting richting snelwegen. Hetzelfde geldt voor XL Businesspark 2. Daarnaast onderscheid XL Businesspark 2 zich door de grote kavels en de mogelijkheden tot multimodale (water)ontsluiting. We adviseren daarom ook vanuit onze comparatieve toets in te zetten op de grondprijzen die voortkomen uit onze residuele berekening (€ 220 tot € 260 per m²).

Opslag op zichtlocaties circa 10% bovenop de reguliere grondprijs

Een aantal van uw uit te geven kavels liggen op een zichtlocatie langs de A35. Voor deze kavels adviseren we een opslag van circa 10% bovenop de reguliere grondprijs te hanteren.

U richt zich met XL Businesspark 2 op (zeer) grootschalige bedrijvigheid waarbij ook grote kavelmaten voorkomen. De vraag is dan in hoeverre een hogere prijs voor de gehele kavel van bijvoorbeeld 5 hectare of meer gerechtvaardigd is. In de praktijk zien we dat in dit soort gevallen af en toe gerekend wordt met de prijs voor zichtlocaties voor het eerste 'zichtgedeelte' en de reguliere prijs voor het overige gedeelte. Uit ervaring weten we dat in vergelijkbare gevallen in Nederland met een strook van circa 50 tot 75 meter wordt gerekend met de zichtlocatieprijs.

Bijlage A: marktbeeld bedrijventerreinen Twente

Circa 160 tot 280 hectare uitbreidingsvraag in de periode 2023 t/m 2030

In onderstaande tabel geven we een benadering van de hoeveelheid uitbreidingsvraag die op de bedrijventerreinen in de regio Twente af gaat komen in de periode tot en met 2030, en met doorkijk tot 2040. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Twente in de periode 2023 t/m 2030 is circa **160 tot 280 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 20 tot 35 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van circa **60 tot 160 hectare** in de subregio Twente.

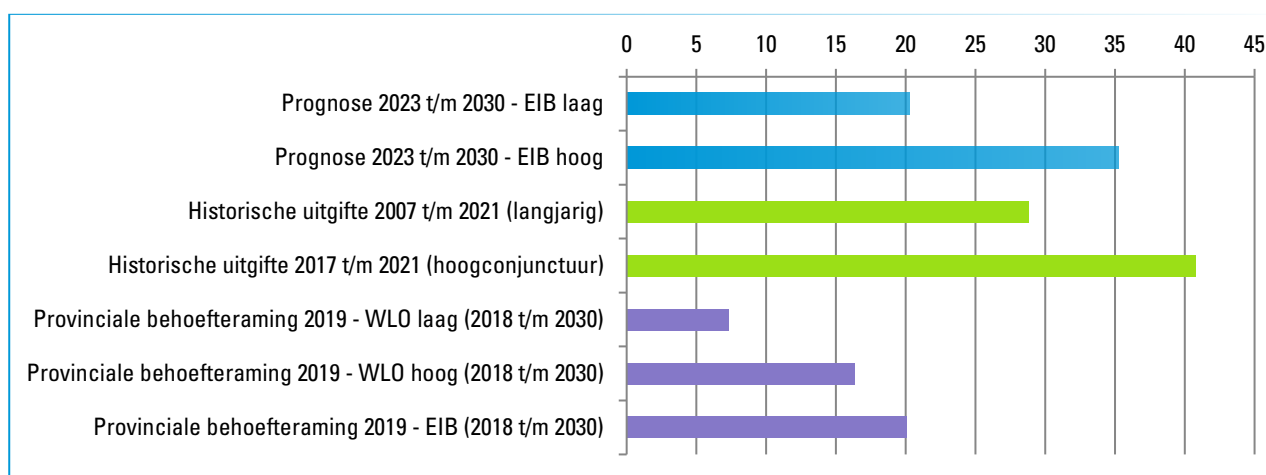
Tabel 2: Uitbreidingsvraag in Twente in netto hectare

Ruimtevrage Twente	EIB Laag	EIB Hoog
2023 t/m 2030	162 ha	282 ha
2031 t/m 2040	59 ha	161 ha
2023 t/m 2040	221 ha	443 ha

Bron: Prognose bedrijventerreinen regio Twente (2023), bewerking Stec Groep (2024)

Wanneer we de verwachte uitbreidingsvraag vergelijken met de prognose op basis van historische uitgifte zien we dat deze midden in de bandbreedte valt. Tijdens de hoogconjunctuur in de periode 2017-2021 oversteeg de uitgifte het hoge scenario in de EIB prognose. Deze boven verwachting uitgifte geeft aan hoe groot de vraag naar bedrijventerrein is, wat een prijsopdrijvende werking heeft (gehad).

Figuur 1: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevrage en historische uitgifte in netto ha in Twente



Bron: Stec Groep, 2022

XL Businesspark 2 richt zich op grootschalige bedrijvigheid

Wanneer we de uitbreidingsvraag in Twente uitsplitsen naar de verschillende typeringen werkmilieus zien we dat er voornamelijk vraag is naar grootschalige productie en grootschalige distributie. XL Businesspark 2 zet in op kavels > 3 ha, geschikt voor grootschalige productie en – distributie. De overige werkmilieus zijn niet wenselijk op het terrein. De totale grootschalige ruimtevraag in Twente (passend binnen het beoogde profiel van XL2) in de periode t/m 2040 is hierdoor **circa 150 tot 265 hectare**.

Tabel 3: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Twente in netto hectare

Werkmilieu	EIB Laag 2030	EIB Hoog 2030	EIB Laag 2040	EIB Hoog 2040
Campus / innovatiedistrict	5	10	4	14
Gemengd stedelijk	1	13	-1	24
Regulier	51	87	72	139
Grootschalige productie	36	67	39	104
Grootschalige distributie	70	105	108	162
Totale ruimtevraag	162	282	221	443
Grootschalige vraag	106	172	147	266

Bron: Prognose bedrijventerreinen regio Twente (2023), bewerking Stec Groep (2024)

Circa 55 hectare geschikt aanbod voor grootschalige ruimtevraag in Twente

Tegenover een grootschalige ruimtevraag van circa 150 tot 265 hectare in de subregio Twente, staat een geschikt aanbod van circa 55 hectare. Hiermee is er een groot tekort aan uitgeefbare grootschalige bedrijfskavels. Met circa 75 hectare netto voorziet XL 2 in deze regionale behoefte.

Tabel 4: Aanbod geschikt voor grootschalige ruimtevraag regio Twente

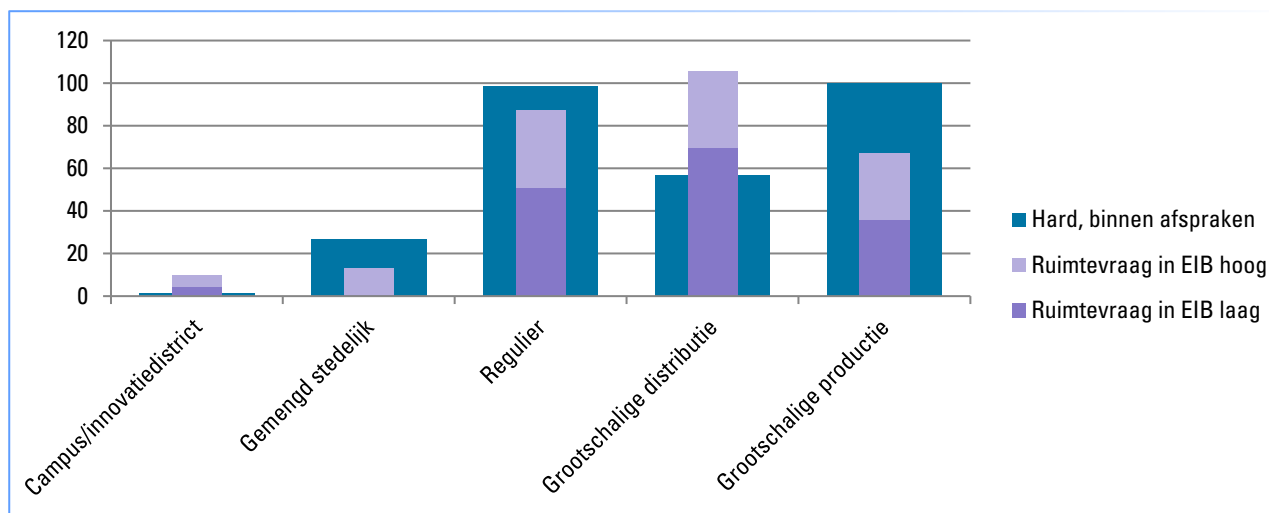
Gemeente	Terrein	Omvang (netto uitgeefbaar in hectare)
Almelo	BP Twente-Noord	6,6
Almelo	Turfkade	2,9
Dinkelland	De Mors Ootmarsum	1,3
Enschede	Euregio Bedrijvenpark	3,1
Enschede	Usseler Es	10,3
Hengelo	Westermaat KW II	5,5
Hof van Twente	Zenkeldamshoek (OMZ)	9,7
Oldenzaal	Jufferbeek Zuid	9,2
Twenterand	Oosterweilanden	6
Totaal		54,6 hectare

Bron: Provincie Overijssel / MOB (2022); Beoordeling aanbod: Stec Groep.

Grote vraag naar middelgrote tot grotere bedrijfskavels

Als we de vraag en het bestaande aanbod met elkaar confronteren per werkmilieu krijgen we inzicht in de kwalitatieve ruimtevraag. Onderstaand figuur laat deze kwalitatieve ruimtevraag in Twente zien voor de periode 2023 t/m 2030. Ruim de helft van de ruimtevraag bestaat uit een vraag naar kavels vanuit het grootschalige distributie- en productie werkmilieu.

Figuur 2: Vraag-aanbodverhouding t/m 2030 per type werkmilieu in Twente, in netto hectare

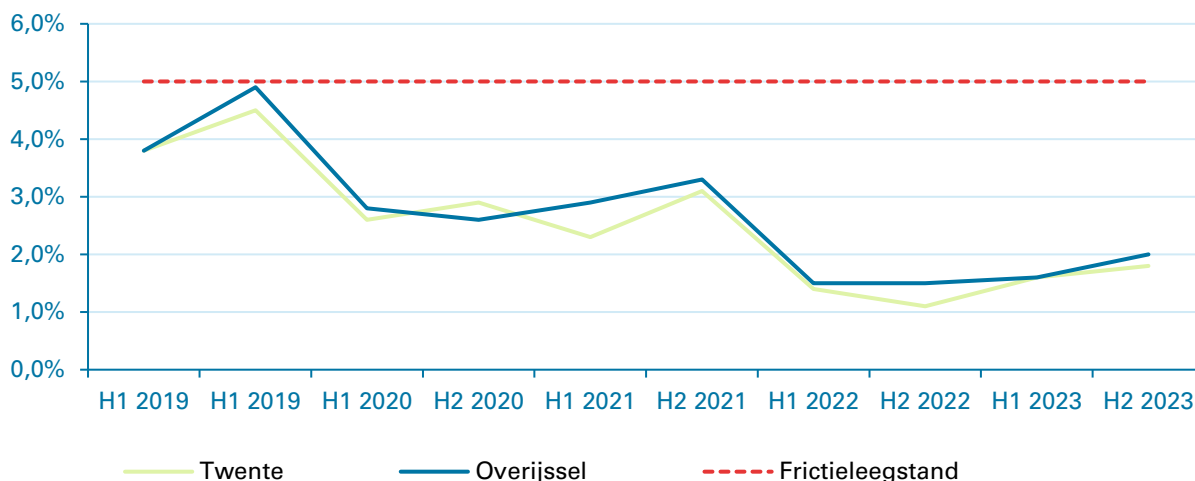


Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Overijssel (2022), bewerking Stec Groep (2024).

Hoge vraag naar bedrijfskavels en weinig aanbod uitgifbare grond zorgt voor afname leegstand in bestaand bedrijfstvastgoed

De hoge vraag naar bedrijfskavels in Twente heeft de afgelopen 10 jaar geleid tot het snel opdrogen van het nog uitgifbare aanbod van bedrijfskavels. Het aanbod wat nog rest is slechts een fractie van de ruimtevraag. Ondanks (mogelijk) economische onzekere tijden, blijft de interesse in bedrijfskavels ook in 2024 hoog. landelijk gezien (maar ook in de regio Twente) is er een krapte aan uitgifbare bedrijfskavels. Dit heeft ook effect op het aanbod van bestaand bedrijfstvastgoed, het leegstandspercentage van bedrijfstvastgoed in Twente lag eind 2022 op circa 1%, een historisch laagtepunt. In 2023 is het leegstandspercentage in Twente iets gestegen naar 1,8%. Hiermee ligt het leegstandspercentage nog steeds (ver) onder een gezond frictieniveau van circa 5%. In andere woorden: ondernemers zitten steeds vaker 'klem' in hun huidige pand en kavel. Ruimte (zowel in nieuwe kavels als bestaand vastgoed) om uit te breiden zijn er nauwelijks.

Figuur 3: Ontwikkeling leegstandspercentage bedrijfstvastgoed



Bijlage B: Locatieprofiel

Figuur 4: Locatieprofiel bedrijventerrein XL Businesspark 2



Kenmerken	Toelichting
Ligging en bereikbaarheid	- Ten westen van het bedrijventerrein XL Businesspark 1. Het Twentekanaal vormt de afscheiding tussen dit plangebied en het bestaande bedrijventerrein. - Gelegen aan de A35 en in de buurt van de A1. Oprit van A35 wordt gecreëerd door de aanleg van een nieuwe brug over het Twentekanaal. Hierdoor heeft XL Businesspark 2 dezelfde oprit als XL Businesspark 1. Tegelijkertijd verdwijnt de Hoeselderbrug. - Ringstructuur als ontsluiting - In het buitengebied van de gemeente Almelo. Plangrenzen aan de westkant vormen tevens de gemeentegrenzen met de gemeente Wierden. Ten zuiden vormt de Bornerbroekse Waterleiding de grens.
Omvang	- Circa 130 hectare bruto - Circa 75 hectare netto
Doelgroep	Ruimte voor middelgrote tot grootschalige logistiek (25%) en middelgrote tot grootschalige maakindustrie (75%)
Mogelijkheden vanuit de planregels	- Kavels worden minimaal 3 hectare - Zo hoog mogelijke FSI (100% bebouwing mogelijk binnen bebouwingsoppervlak)
Bijzonderheden	- Oog voor landschappelijke inpassing en waterhuishouding - Één centrale locatie dies dient als ontmoetingsplaats en voor functies, zoals horeca of vergadering. - Terrein wordt omrand door natuur/parken/groen

Bijlage C: Residuele grondprijsberekening

Residueel rekenen aan grondprijzen voor kavels leidt tot marktconforme prijzen

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 commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten resteert de waarde van de grond.

Met de residuele waarde methode kan, afhankelijk van de marktomstandigheden en de gewenste bestemming, de verdien capaciteit van een stuk grond vastgesteld worden. Deze methode doet meer recht aan verschillen in commerciële waarde voor specifieke typen vastgoed op bedrijventerreinen of specifieke bedrijventerreinen. Dit geldt vooral voor bedrijfsruimte met een relatief hoge commerciële waarde zoals bedrijfsverzamelgebouwen, logistieke hallen en bedrijfsruimte met een flink aandeel kantoorvloer. 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.

We berekenen residuele grondprijzen voor twee doelgroepen

- Middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (industrie)
- Middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (logistiek)

Tabel 5: Residuele grondprijsberekening bedrijventerrein XL Businesspark 2, prijspeil 2024

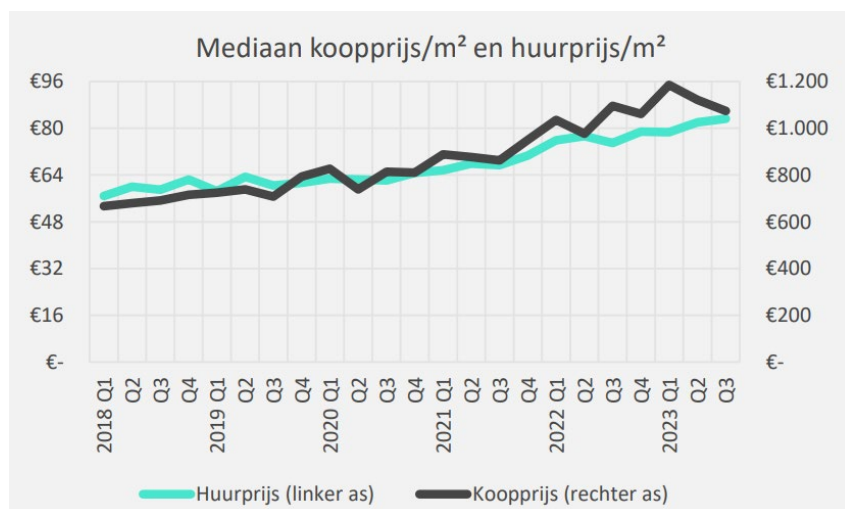
Bedrijvigheid	Gemiddelde huurprijs	Vormfactor	BAR	Stichtingskosten	Residueel grondprijsadvies 2024
Middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (maakindustrie)	€ 70 - € 80	0,95	6,25%	€ 870	€ 220 – € 240
Middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (logistiek)	€ 60 - € 70	0,95	6,00%	€ 780	€ 240 – € 260

Bron: Stec Groep, 2023. *stichtingskosten zijn afgerond op tientallen.

C.1 Huurprijzen bedrijfsruimtemarkt stijgen sterk door krapte

De landelijke huurprijzen van bedrijfstvastgoed, die al sinds 2014 een stijgende lijn vertonen, gingen ook in 2022 – ondanks groeiende onzekerheid door de oorlog in Oekraïne en toenemende personeelstekorten – verder omhoog. In Q1 2023 lag de vierkante meterprijs van bedrijfstvastgoed landelijk gezien op circa € 60 voor bestaand vastgoed, de huurprijs van nieuw vastgoed lag rond € 70. Hiermee is de gemiddelde huurprijs sinds 2017 met circa 20% gestegen. Dit is het gevolg van de toenemende schaarste aan geschikt aanbod in specifieke segmenten van de markt en het grotere aandeel nieuwbouw.

Figuur 5: Ontwikkeling huurprijzen bedrijfstvastgoed in Nederland



Bron: NVM, Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 (Q3)

Lokale verdieping huurprijzen

De landelijke huurprijzen geven een indicatie van de huren, met name de stijging van de huurprijzen is relevant. Voor een goed grondprijsadvies is echter een lokaal beeld noodzakelijk, waarbij de gemiddelde huurprijs voor bedrijfstvastgoed op regionaal niveau in beeld wordt gebracht. Hiervoor maken we gebruik van bronnen zoals Funda in Business, aangevuld met aanbod via websites van lokale bedrijfsmakelaars. Door de grote vraag en het geringe aanbod zien we dat de huurprijzen voor bedrijfsruimte in de COROP-regio Twente het afgelopen jaar significant gestegen zijn.

Op basis van aanbod en verhuurde panden op Funda in Business, lokale makelaarswebsites en diverse landelijke vastgoedrapportages concluderen we dat de huurprijzen voor middelgroot- tot grootschalige bedrijfsruimte in de gemeente Almelo en omstreken tussen de € 45 en € 75 per vierkante meter liggen. Dit betreft alle transacties in de bedrijfsruimtemarkt en dus alle typen vastgoed (oud en nieuw, functioneel en minder functioneel, hoogwaardige en minder hoogwaardige ruimten van verschillende groottes, maar ook verschillende typen locaties. Bijvoorbeeld lokale, regionale en bovenregionale terreinen).

Op basis van bovenstaande analyse vinden we de volgende huurprijzen realistisch – passend bij het verwachte type bedrijfstvastgoed op bedrijventerrein XL Businesspark 2- over 2024 op deze specifieke locatie. Hierbij houden we rekening met de kavelgrootten, de leeftijd van het vastgoed, het type bedrijvigheid en de locatie.

- Middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (maakindustrie): € 70 tot € 80 per m² per jaar
- Middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid (logistiek): € 60 tot € 70 per m² per jaar

Tabel 6: Enkele referenties van relevant huuraanbod bedrijfstvastgoed in de regio

Impressie	Type bedrijfstvastgoed	Locatie	Huurprijs per m ²
	Functioneel bedrijfstvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte	Aquamarijnstraat 100 (Hengelo)	€ 73 / jaar
	Functionele middelgrote logistiek	Nijverheidsweg 48 (Barneveld)	€ 60 / jaar
	Functioneel bedrijfstvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte	Gladsaxe 45, Apeldoorn	€ 60 / jaar
	Functioneel bedrijfstvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte	Josink Esweg (Enschede)	€ 80 / jaar
	Functioneel bedrijfstvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte	Twentepoort Oost 24 (Almelo)	€ 60 / jaar
	Functioneel bedrijfstvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte	Hendrik ter Kuilestraat 175B (Enschede)	€ 60 / jaar
	Modern-hoogwaardig bedrijfstvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte	Heliumweg 10 (Amersfoort)	€ 75 / jaar

Bron: Funda in business en lokale bedrijfsmakelaars (peildatum Januari 2024).

C.2 Bruto aanvangsrendement stijgt na jarenlange daling

Van inflatie naar BAR



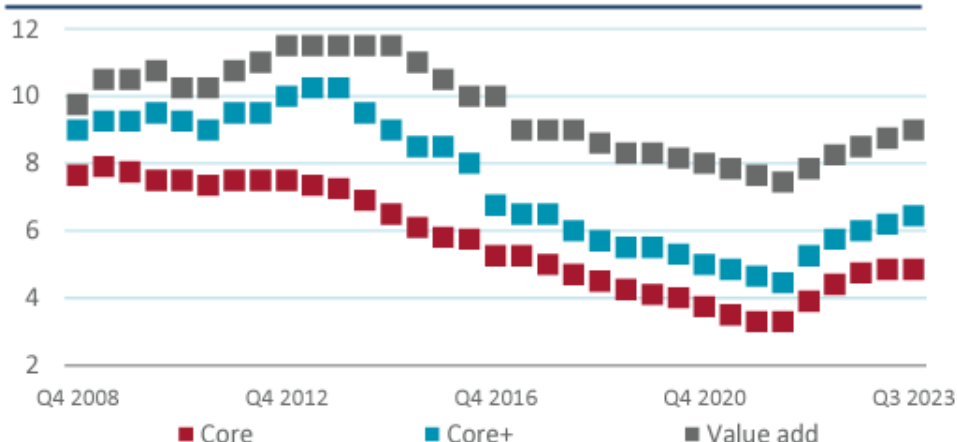
Theoretische benadering bruto aanvangsrendementen

Het bruto aanvangsrendement is de verhouding tussen de huurwaarde van een vastgoedobject en de totale investering die nodig is geweest om het vastgoedobject te realiseren. $BAR = \text{markthuurl} / \text{totale investering}$. Een BAR geeft aan hoe risicovol de investering is, hoe hoger het BAR hoe risicovoller, hoe lager het BAR hoe risicoarmer de investering. Daarnaast houdt het BAR verband met inflatie en met de rente. Vanuit een investeerder geredeneerd maakt hij de afweging om in vastgoed te investeren onder meer door (1) deze te vergelijken met het rendement op alternatieve investeringen en (2) een risico inschatting van de investering te maken waarbij lokale marktomstandigheden in sterke mate bepalend zijn. Het exacte BAR is afhankelijk van veel factoren, zoals het specifieke vastgoedtype (onder andere ook bepaald door de factor duurzaamheid).

Na jaren van een dalend BAR (sinds 2015) als gevolg van economische hoogconjunctuur en dalende rentes op onder andere de staatsleningen, zien we dat eind 2022 het BAR een lichte stijging vertoont. Stijgende grondstof- en energiekostenkosten, personeelstekorten en met name een stijging van de rentestanden zijn hiervoor de oorzaak. Hiermee loopt het BAR voor bedrijfsruimte begin 2023 uiteen van 4,5% voor eersteklas vastgoed op de beste plekken tot 9,5% voor vastgoed op minder aantrekkelijke locaties. De verwachting is dat het BAR ook in 2024 een verdere kleine stijging zal vertonen. De sterke stijging zoals in begin 2023 is echter niet in lijn der verwachting.

Figuur 6: Bruto aanvangsrendement bedrijventerreinen vastgoed in Nederland

INDUSTRIAL YIELD DEVELOPMENT | GIY, excl. buyers' cost



Bron: Industrial Marketbeat The Netherlands (C&W, Q3 2023).

Tabel 7: Bruto aanvangsrendementen in Nederland

V.o.n. in %	Q3 2022		Q3 2023	
	Van	Tot	Van	Tot
Beste locaties	4,00	6,75	4,50	7,00
Overige locaties	7,00	9,25	7,50	9,50

Bron: Cushman & Wakefield, Industrial Real Estate Partners, Savills en bureauexpertise Stec Groep

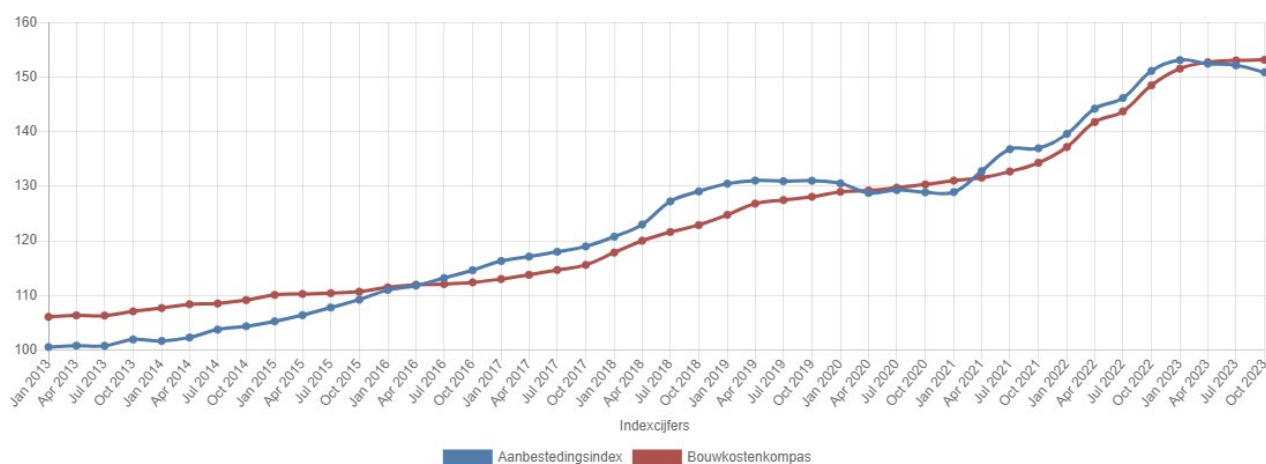
Op basis van bovenstaande inzichten en onze bureau-expertise en kennis van de regionale bedrijfsruimtemarkt schatten we het BAR voor bedrijventerrein XL Businesspark 2 in op circa 6,00 tot 6,25%.

C.3 Bouwkosten blijven stijgen, sterke toename door tekort aan bouwmaterialen

De bouwkosten- en aanbestedingsindex stijgen vanaf 2013. In 2016 is de aanbestedingsindex voor het eerst boven de bouwkostenindex uitgekomen. Dat verschil is in enkele daaropvolgende jaren nog groter geweest. Dit betekent dat er inmiddels al enkele jaren sprake is van opwaartse prijsdruk door volle orderportefeuilles bij bouwende partijen. Door het coronavirus is te zien dat de bouwkostenindex in het 2e kwartaal van 2020 weer boven de aanbestedingsindex uitkwam, maar dat deze inmiddels – mede ook door het grote tekort aan bouwmaterialen – weer onder de aanbestedingsindex ligt.

Met name in 2022 zijn beide indexen sterk gestegen. Dit komt onder meer door stijgende tekorten aan bouwmaterialen, de oorlog in Oekraïne en als gevolg daarvan stijgende materiaal- en brandstofkosten. Ook wat betreft personeelsbezetting lopen veel bouwbedrijven tegen problemen aan. In 2023 vlakt de stijging van de bouwkosten af, hoewel deze alsnog een lichte stijging vertoont. De sterke stijging van de afgelopen vijf jaar is wel verleden tijd. We verwachten dat de lichte stijging van de bouwkosten de komende periode nog verder zullen blijven toenemen, maar de stijging blijft beperkt (zie figuur 4). In welke mate is op dit moment nog zeer onzeker en mede afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen.

Figuur 7: Ontwikkeling bouwkosten voor utiliteitsbouw (2007 = 100)



Bron: Bouwkostenkompas (december 2023)

Stichtingskosten voor bedrijfstvastgoed in de gemeente Almelo

Op basis van kengetallen vanuit Bouwkostenkompas bepalen we de gemiddelde bouw- en bijkomende kosten voor de verschillende toekomstige vastgoedtypes op XL Businesspark 2. Ten eerste geven we de diverse bouwkosten vanuit Bouwkostenkompas, om vervolgens voor de verschillende vastgoedtypes een indicatie van de bouwkosten te geven.

Figuur 8: Bouwkosten voor (middel- tot grootschalige) maakindustrie

Bouwkosten laag	Bouwkosten basis	Bouwkosten hoog
€ 725	€ 850	€ 1.150
Impressie		
		

Figuur 9: Bouwkosten voor (middelgrote- tot grootschalige) logistiek

Bouwkosten laag	Bouwkosten basis	Bouwkosten hoog
€ 650	€ 740	€ 980
Impressie		
		

Bron: Bouwkostenkompas, december 2023

Afbakening van bouwkosten en stichtingskosten beoogd bedrijfstvastgoed

Op basis van bovenstaande bouwkosten vanuit Bouwkostenkompas en op basis van onze ervaring vanuit eerder advieswerk bepalen we de bouwkosten voor bedrijfstvastgoed op bedrijventerrein XL Businesspark 2. Doorgaans zien we dat de door Bouwkostenkompas gehanteerde cijfers vaak aan de hoge kant zijn. Gerealiseerde bouwkosten neigen dan ook vaker naar de kosten die worden weergegeven voor het lage afwerkingsniveau.

We gebruiken de bouwkosten vanuit Bouwkostenkompas enkel als richtinggevend. De daadwerkelijke bouw- en bijkomende kostprijs voor bedrijfstvastgoed is sterk pandafhankelijk door factoren zoals het afwerkingsniveau en de duurzaamheidsambities. Daarnaast is, zoals eerder genoemd, de toekomstige ontwikkeling van de bouwkosten nog zeer onzeker.

In onderstaande tabel hebben we de richtinggevende bouw- en daaruitvolgende stichtingskosten beschreven. We houden hierbij rekening met de twee doorgerekende vastgoedtypen en bijbehorende voorbeeld-bouwkosten van Bouwkostenkompas.

Tabel 8: Bouwkosten logistiek bedrijfstvastgoed XL2

Vastgoedtype	Bouwkosten (per m ² BVO)	Stichtingskosten ¹ (per m ² BVO)
Grootschalig en zeer grootschalige bedrijvigheid (maakindustrie)	€ 700 – € 750	€ 850 – € 900
Grootschalig en zeer grootschalige bedrijvigheid (logistiek)	€ 650 – € 700	€ 750 – € 800

Bron: Stec Groep, december 2023. Op basis van Bouwkostenkompas en bureauexpertise.

Duurzaam bouwen heeft naar verwachting geen effect op de grondprijzen

In bovenstaande bouwkosten zijn wettelijke verplichtingen omtrent duurzaamheid (gasloos bouwen, bepaalde mate van isolatie e.d.) reeds opgenomen. Mogelijke additionele eisen aan duurzaamheid leidt naar verwachting tot een stijging van de bouwkosten met circa 10 tot 20%. Duurzaam vastgoed kent echter ook een hogere commerciële waarde zoals een hogere huurprijs en lager BAR. Bovendien zijn als gevolg van extra duurzaamheidsinvesteringen in de bouw ook extra inkomsten te genereren, denk bijvoorbeeld aan de teruglevering van energie, lagere kosten voor energieverbruik en zijn vaak ook de onderhoudskosten voor duurzame gebouwen lager. Hogere duurzaamheidsambities als 'plus' bovenop de wettelijk geldende eisen leiden daarom niet tot een lagere grondprijs.

¹ Het verschil tussen de bouw- en stichtingskosten is dat onder bouwkosten alle kosten die nodig zijn om een gebouw daadwerkelijk te bouwen zijn opgenomen. Onder stichtingskosten vallen – naast de bouwkosten – onder andere ook advieskosten, ontwerpkosten, onvoorziene uitgaven en meerwerk. Doorgaans wordt hiervoor een marge van 20% bovenop de bouwkosten gerekend als vuistregel. Bedragen zijn afgerond op vijftallen

C.4 Comparatieve analyse

We geven een comparatief beeld van de gemiddelde residuele grondprijs op bedrijventerreinen in een bredere regio rondom Almelo. Voor (middel)grote industriële en logistieke kavels zien we een grondprijzen tussen circa € 150 tot € 300 per m², afhankelijk van het type terrein, kwalitatieve voorwaarden op het terrein en de ligging ervan. De gemiddelde grondprijs voor dit type kavel ligt tussen € 200 en € 250.

Ook comparatief zien we de afgelopen jaren een stijgende lijn in de gehanteerde grondprijzen. Op vrijwel alle relevante middelgrote- tot grootschalige bedrijventerreinen met nog uitgeefbare gronden, zien we de afgelopen jaren een gemiddelde jaarlijkse stijging van circa 2,5 tot 5%. Ook op deze terreinen is de toenemende krapte als gevolg van een grote vraag en relatief beperkt planaanbod een belangrijke prijsopdrijvende factor.

Tabel 9: Comparatieve analyse grondprijzen grootschalige bedrijfskavels

Gemeente	Terrein	Type werkmilieu	Prijs per m ²
Apeldoorn	Ecofactorij II	Grootschalige logistiek en industrie	€ 190 - € 240
Barneveld	Harselaar Zuid	Middelgrote tot grootschalige logistiek en industrie	€ 190 - € 250
Deventer	Bedrijvenpark A1	Grootschalige logistiek	€ 210 - € 230
Doetinchem	Bedrijvenpark A18	Middelgrote logistiek en industrie	€ 150 - € 200
Duiven	Centerpoort-Noord	Middelgrote tot grootschalige logistiek en industrie	€ 200 - € 230
Ede	F&B Park de Klomp	Middelgrote industrie	€ 220 - € 250
Hengelo	Westermaat Campus	Hoogwaardige middelgrote bedrijvigheid en industrie	€ 265 - € 275
Overbetuwe	Park 15	Grootschalige logistiek	€ 200 - € 240
Tiel	Medel	Middelgrote logistiek en industrie	€ 200 - € 300
Zwolle	Hessenpoort	Middelgrote logistiek en industrie	€ 180 - € 280

Bron: Stec Groep op basis van gemeentelijke grondprijzbrieven en bureauexpertise (november 2023)

Colofon

Datum: 27 mei 2024

Projectnummer: 23.389

Opdrachtgever: Gemeente Almelo

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Erik de Leve en Esther Geuting

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl