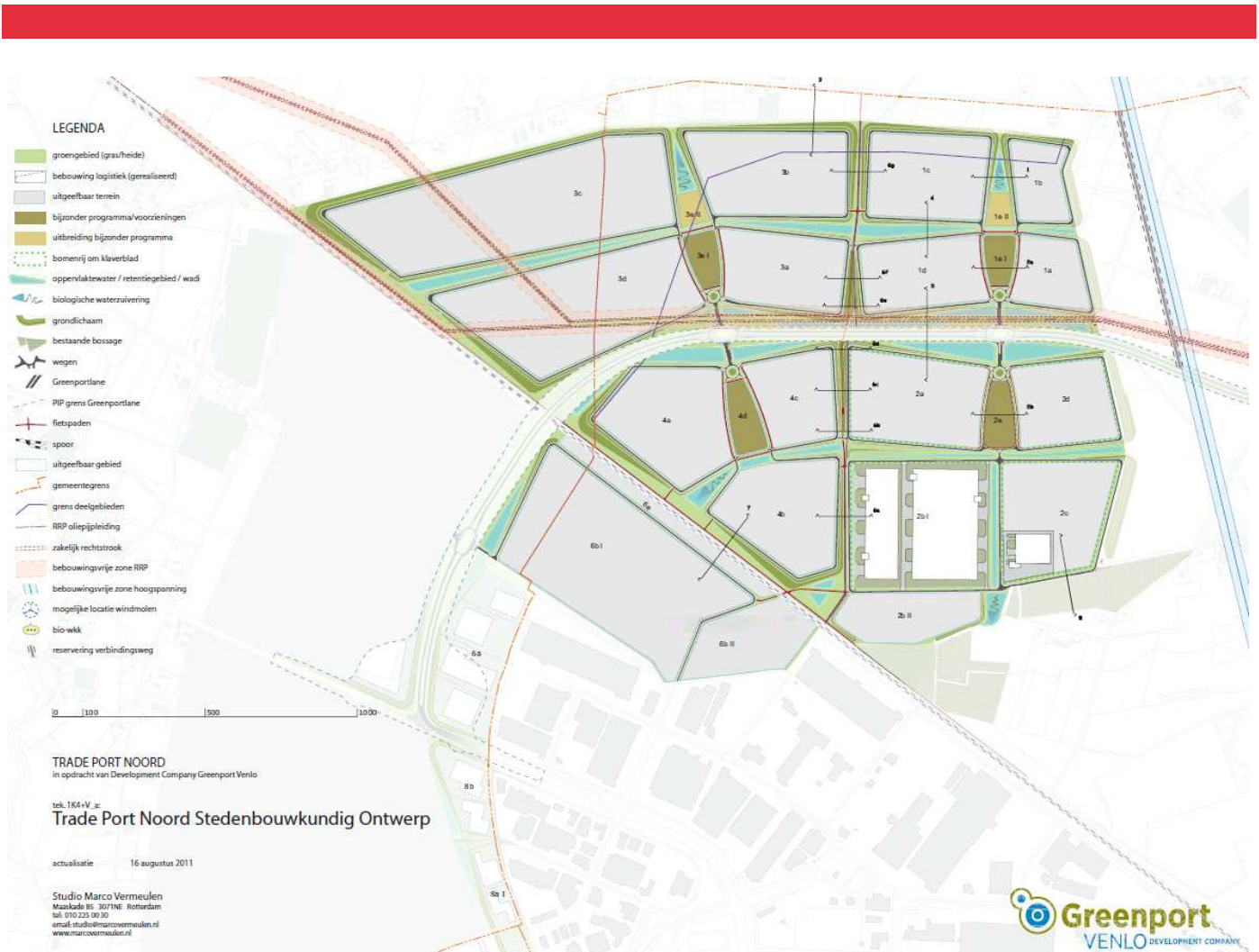


Tweede actualisatie markttoets Trade Port Noord Venlo



Inhoudsopgave

1. Situatieschets en locatie	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 Ligging en locatie beschrijving.....	4
1.3 Planbeschrijving.....	11
1.4 Deelconclusie	12
2. Bedrijfsruimte / logistieke markt Nederland	13
2.1 Inleiding.....	13
2.2 Opname onder de loep.....	14
2.3 Voorraad en leegstand	15
2.4 Vraag	15
2.5 Beleggingsmarkt.....	16
2.6 Deelconclusie	16
3. Bedrijfsruimte / logistieke markt Limburg en Venlo	17
3.1 Inleiding.....	17
3.2 Voorraad bedrijventerrein	17
3.3 Opname	18
3.4 Aanbod.....	21
3.5 Leegstand	23
3.6 Huurprijzen.....	23
3.7 Deelconclusie	23
4. Concurrentieanalyse	25
4.1 Inleiding.....	25
4.2 Concurrerende bedrijventerreinen.....	26
4.3 Planvoorraad	29
4.4 Marktsituatie volwassen concurrerende gemeenten	31
4.5 Grond- en huurprijzen.....	34
4.6 Voorraad grond en jaarlijkse uitgifte in Zuid-Nederland	35
4.7 Deelconclusie	35
5. Positionering	36
5.1 Inleiding.....	36
5.2 Positionering TPN.....	36
5.3 Deelconclusie	38
6. Marktpotentie	40
6.1 Inleiding.....	40
6.2 Vraagraming	40
6.3 Toekomstige vraag	40
6.4 Uitgiftetempo.....	40
6.5 Deelconclusie	41
7. Raming toekomstige uitgifteprijzen	42
7.1 Inleiding.....	42
7.2 Vergelijkend onderzoek	42
7.3 Residuele grondwaardebepaling	42
7.5 Prijsdifferentiatie	43
7.6 Deelconclusie	44
8. Conclusies	45
8.1 Actualisatie 2010 -2009	45
8.2 Deelconclusies.....	46
Bijlage	48
Begrippenlijst	48

Inleiding

De Development Company Greenport Venlo en Gemeente Venlo zijn voornemens het bedrijventerrein genaamd Trade Port Noord (hierna TPN), te ontwikkelen en uit te geven. Vier gemeenten (Venlo, Horst aan de Maas, Maasbree en Sevenum), de Provincie Limburg en het Rijk hebben samen het ruimtelijke fundament gelegd voor Klavertje 4. TPN met een uitgeefbaar oppervlakte van circa 230 ha (waarvan 192 ha bestemd gaan worden op grondgebied van Venlo) is gesitueerd ten noorden van het reeds bestaande bedrijventerrein Trade Port West. De beoogde doelgroepen van TPN zijn moderne logistiek alsmede de maakindustrie en milieu / recycling (verplaatsters) en overig. Dit is conform de door het college vastgestelde uitgifte-strategie.

Aan DTZ Zadelhoff is gevraagd de markttoets uit augustus 2009 en de eerste actualisatie uit december 2010 wederom te actualiseren aan huidige marktomstandigheden ten behoeve van het marktpotentieel van TPN en een inschatting te maken van de toekomstige grondprijzen voor dit uit te geven terrein. Deze actualisatie beoogt een helder beeld te geven van zowel de landelijke als regionale bedrijfsruimtemarkt welke benodigd is ter onderbouwing van de marktpotentie en toekomstige grondprijzen van TPN. Tevens wordt TPN gepositioneerd ten opzichte van haar directe concurrenten.

De analyse van bovengenoemde vraagstelling is gestructureerd beschreven in dit rapport. In het eerste hoofdstuk worden de voorgenomen ontwikkeling van TPN beschreven en de bijbehorende locatienmerken geanalyseerd. In hoofdstuk 2 en 3 wordt respectievelijk de bedrijfsruimte / logistieke markt van Nederland, Limburg en Venlo uiteen gezet en geanalyseerd. Hierin komt de ontwikkeling van de kerncijfers omtrent de voorraad bedrijventerrein, het aanbod, de opname en het prijsniveau van de bedrijfsruimtemarkt aan bod. In het hierop volgende hoofdstuk worden de concurrerende bedrijventerrein van TPN onder de loep genomen en afgezet tegen TPN. In hoofdstuk 5 wordt TPN met haar beoogde doelgroepen gepositioneerd, waarbij aspecten als duurzaamheid, erfpacht en parkmanagement worden beschouwd. In het daaropvolgende hoofdstuk wordt de marktpotentie bepaald op basis van historische opname van bedrijfsruimte en historische uitgifte van bedrijventerreinen, rekening houdend met zowel markttrends als de huidige marktsituatie. In hoofdstuk 7 wordt een raming van de uitgifteprijzen opgesteld enerzijds bepaald met behulp van uitgifteprijzen op vergelijkbare bedrijventerreinen en anderzijds 'gecontroleerd' door de residuele waardemethodiek. Ten slotte zullen in het laatste hoofdstuk de conclusies van deze markttoets aan de orde komen.

Dit rapport bevat de uitwerking van de door DTZ Zadelhoff gedane marktanalyse rekening houdend met relevante kaders. Het onderzoek van Buck Consultants "Uitgiftestrategie Trade Port Noord", d.d. 4 december 2008 is ter informatie ontvangen. De inhoud hiervan is als leidend voor de beoogde doelgroepen van TPN aangenomen. DTZ Zadelhoff heeft hierop een visie gegeven.

1. Situatieschets en locatie

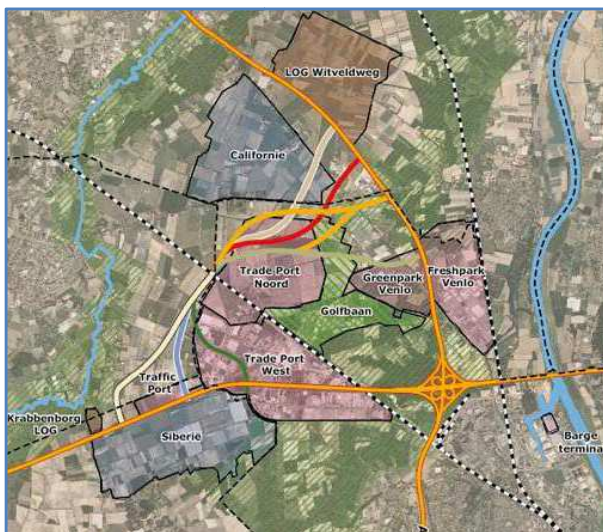
1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort de locatie omschreven en hoe dit gebied eruit moet gaan zien. In de locatiebeschrijving komen aspecten aan de orde als begrenzing plangebied, bestemmingsplan, bereikbaarheid en zichtbaarheid van het bedrijventerrein. Bij de planbeschrijving is samengevat wat momenteel de uitgangspunten zijn voor TPN. Voorstaande resulteert in de deelconclusie.

1.2 Ligging en locatie beschrijving

Begrenzing plangebied

De ontwikkeling van TPN maakt deel uit van de integrale gebiedsontwikkeling Klavertje 4, waarbij een bedrijventerrein, bedrijvenpark en een bos- en recreatiegebied worden ontwikkeld. Het bedrijventerrein dat ontwikkeld wordt betreft TPN. De ontwikkeling van het bedrijvenpark wordt Greenpark Venlo / Business Park Venlo genoemd. Het bos- en recreatiegebied is gepland in het Park Zaarderheiken. Naast deze ontwikkelingen voorziet de integrale gebiedsontwikkeling 'Klavertje 4' in de duurzame ontwikkeling en uitbreiding van de grootschalige tuinbouwgebieden Californië en Siberië, de duurzame ontwikkeling, uitbreiding en ontsluiting van het bedrijventerrein Fresh Park en de ontwikkelingen rondom de veilingen ZON en Flora Holland (zie onderstaande figuur).



Projecten Klavertje 4 (Bron: Greenport Venlo)

Het plangebied van TPN ligt in de noordwestelijke oksel van verkeersknooppunt Zaarderheiken, de verbinding tussen de autosnelwegen A67 en A73. TPN sluit in het zuidwesten direct aan bij het bestaande bedrijventerrein Trade Port West. Het grootste deel van TPN ligt ten noorden van de spoorlijn Venlo-Eindhoven. Het wordt daar aan alle zijden omringd door het recreatieve groengebied Park Zaarderheiken. Het bedrijventerrein wordt in het noorden ontsloten via de A73 en in het zuiden via de A67. TPN, Park Zaarderheiken en Businesspark Venlo vormen samen het plangebied Venlo Noord-West.



Ligging TPN te Venlo (Bron: Google)

Bestemmingsplan

et bestemmingsplan voor TPN is in januari 2006 vastgesteld bij raadsbesluit. In het plan wordt de ontwikkeling van dit bedrijventerrein (circa 250 ha bruto en 230 ha netto) duidelijk gesitueerd in samenhang met lopende ontwikkelingen op lokaal en regionaal niveau. In 2007 is voor een aanzienlijk deel van het bestemmingsplan de goedkeuring door de Raad van State onthouden. In de praktijk bekend dit dat in 2007 de uitgiften in het zuidoostelijk deel hebben kunnen doorgaan. Op dit gedeelte heeft de logistieke vastgoedontwikkelaar Goodman 22 ha grond gekocht. Deze grond zal in stappen worden bebouwd met distributiecentra. Goodman heeft op deze grond een distributiecentrum (hierna DC) ontwikkeld van 82.000 m² (fase 1) voor DSV. Momenteel is ook reeds fase 2 (10.000 m²) door Goodman gerealiseerd als ook een DC voor Stryker (8.000 m²).

Er is momenteel een nieuw bestemmingsplan in de maak, waarvan de voorschriften bekend zijn. Dit ontwerp bestemmingsplan is genaamd 'Trade Port Noord'. Hierna wordt ingegaan op de bepalingen van het ontwerp bestemmingplan.

Toegestane functies op TPN

Bedrijfsactiviteiten

1. De toelaatbaarheid van bedrijven is gebaseerd op de milieuzonering (zie paragraaf 4.6). Dit betekent dat aan de hand van richtafstanden tot gevoelige functies in de omgeving van het plangebied is bepaald tot welke milieucategorie bedrijven zijn toegestaan.
2. Vanwege de stikstofproblematiek is de Staat van Bedrijfsactiviteiten zodanig aangepast dat bedrijven met een significante stikstofuitstoot op deze lijst niet voorkomen. Deze bedrijven zijn in geen geval toegestaan.
3. Omdat met de aangepaste bedrijvenlijst niet voor 100% kan worden uitgesloten dat zich toch bedrijven in Trade Port Noord vestigen met een significante stikstofuitstoot, is onder andere bepaald dat bedrijven die onder de werking van het Besluit emissie-eisen stookinstallaties milieubeheer A en Besluit emissie-eisen middelgrote stookinstallaties niet zijn toegestaan.
4. Bij de vestiging van bedrijven in het plangebied wordt voorts getoetst aan de Nota Industriegeluid. Slechts voor zover aan deze Nota wordt voldaan, zijn bedrijven toegestaan.

5. In het plan is een afwijkingsbepaling opgenomen waarmee – in geval van actualisatie van de Nota Industriegeluid – bedrijven tevens zijn toegestaan indien zij voldoen aan een geactualiseerde versie van de Nota.
6. Er wordt ontwikkeld voor met name grote bedrijven, dit betekent dat een minimum kaveloppervlak is bepaald op 10.000 m², uitzonderingen daarop zijn de klaverbladen 2bII, 4b en de harten van de klavers.
7. In de harten van de klavers is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1' of 'specifieke vorm van bedrijventerrein – 2' opgenomen. Het verschil is dat kwetsbare objecten, zoals de dagopvang voor kinderen, alleen in de harten met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1' (klaver 1 en 3) is toegestaan en niet in het hart van klaver 2 en 4 met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – 2' in verband met de milieucategorie 4.2 in deze klavers. Op deze manier ontstaat qua functies een onderscheid tussen de klaverbladen en de harten. In de harten zijn naast bedrijfsactiviteiten ook gemeenschappelijke voorzieningen toegestaan. De term gemeenschappelijke voorzieningen is breed beoogd: hieronder vallen bijvoorbeeld truckersvoorzieningen, vergaderruimten en kleinschalige dienstverlening/horeca (kapper en bepaalde vormen van detailhandel) ten behoeve van omliggende bedrijven.
8. Door middel van een specifieke aanduiding voor klaver 1 ('specifieke vorm van bedrijventerrein – 3') is bepaald dat versbedrijven zich alleen op deze locatie mogen vestigen. De voorkeur voor deze klaver is met name uitgesproken vanwege de relatief nabije ligging tot Fresh Park Venlo. Klaver 1 wordt juist ontwikkeld in aanvulling op de clusterbedrijven die op Fresh Park Venlo zijn gevestigd en om de logistieke verbindingen zo kort mogelijk te houden. Een tweede reden om deze bedrijven te clusteren is gelegen in het streven naar een duurzame bedrijfsvoering. Concentratie van deze sector leidt tot vele voordelen bijvoorbeeld op gebied van onderlinge logistiek (electrotransport, pijpleidingen, kettingbanen, absorptiekoeling). Voorbeelden van versbedrijven zijn ondernemingen actief op gebied van vlees, zuivel, aardappelen, groenten en fruit (agf) en vis. Het betreffen ook bedrijven die een bijdrage leveren aan deze primaire bedrijven, zoals snijderijen en verpakkingsbedrijven. Algemene bedrijven tot categorie 3.2 blijven naast de versbedrijven toegestaan.
9. Elders op het bedrijventerrein zijn bedrijven in de verssector pas na een afwijkingsbesluit toegestaan. Voorwaarde voor vestiging is steeds dat het versbedrijf binnen de opgenomen milieuzonering past. Op deze manier is ook geborgd dat eventuele milieuhinderlijke activiteiten in deze sector zijn afgestemd op de gevoelige functies in de omgeving.
10. Op klaver 4b is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – 4' gelegd. Hier zijn enkel recyclingbedrijven (de bedrijfsactiviteiten mogen tevens onder de noemer risicovol vallen) toegestaan (t/m categorie 5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard').
11. Door middel van een specifieke aanduiding ('ri') zijn risicovolle inrichtingen alleen toegestaan in klavers 4 en 6. Het plan bevat een afwijkingsbepaling om elders in het plangebied risicovolle inrichtingen toe te staan. Voorwaarden voor gebruikmaking van deze bevoegdheid zijn onder meer dat de risico-contour van het bedrijf binnen zijn eigen perceelsgrens ligt (hierop is overigens een uitzondering mogelijk indien de Veiligheidsregio hierover is gehoord) en dat de inrichting qua milieueffecten aansluit bij de op de betreffende gronden opgenomen milieuzonering. Van deze bevoegdheid kan ook gebruik worden gemaakt om de plaatsgebonden risico-contour van bedrijven te vergroten op locaties waar deze bedrijven direct zijn toegestaan (onder zelfde voorwaarde dat Veiligheidsregio – of een daarvoor in de plaats tredend orgaan – is gehoord).

12. Er kan worden afgeweken van de regels om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee milieu(sub)categorieën hoger dan is toegestaan (bijvoorbeeld in plaats van 3.1 categorie 4.1 of in plaats van 2 categorie 3.2), voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op o.a. de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de toegestane categorie. Bij toepassing van deze bevoegdheid blijven de overige regels gewoon van toepassing (net als bij de overige afwijkingsregels geldt immers dat alleen van de vereisten kan worden afgeweken die expliciet worden benoemd). Dat betekent bijvoorbeeld dat de gebruiksregels met betrekking tot bedrijfsactiviteiten die tot een significante stikstofuitstoot kunnen leiden van toepassing blijven. Voorts is relevant te vermelden dat deze mogelijkheid niet van toepassing is op klaver 4b.
13. Er kan ook worden afgeweken om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd. Alhoewel de lijst zo compleet mogelijk is opgesteld, kan het voorkomen dat een bedrijf niet op deze lijst voorkomt. In dat geval wordt bekeken of het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld aan de betreffende milieucategorie.
14. Omdat een mer-procedure voor het bestemmingsplan is doorlopen, kunnen zich planmerplichtige bedrijven in het plangebied vestigen. Een aantal bedrijven is op grond van hun aard en activiteiten planmerplichtig. Zij kunnen pas worden toegelaten in een gebied als er of een projectmer (besluit) is genomen of er voorafgaande aan vestiging van deze bedrijven een aparte planmer-procedure is doorlopen.
15. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen ('grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan.
16. De railterminal kan worden gerealiseerd op basis van de algemene toelaatbaarheid van categorie 4.2 bedrijven; de railterminal.

Overige functies

17. Bedrijfsgebonden kantoorvoorzieningen zijn toegestaan. Zelfstandige kantoren zijn alleen in de harten toegestaan en dienen gekoppeld te zijn aan de branche van de bedrijvigheid in de betreffende klavers. Hierbij wordt gedacht aan een douanekantoor, keuringsinstanties, etc. Grotere zelfstandige kantoren kunnen zich vestigen in het gebied Greenpark. Om deze reden is in de regels bepaald dat te vestigen kantoren in hoofdzaak dienstverlenend aan de bedrijven in de klavers dienen te zijn. Kantoorvoorzieningen zijn tot 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak per kantoorvestiging toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid. Een bedrijf dat een groter oppervlak aan kantoorvoorzieningen nodig heeft, dient zodoende meerdere vestigingen (gebouwen) te realiseren.
18. Ondersteunende horecavoorzieningen zijn toegestaan tot ten hoogste 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 1.000 m² per bedrijf. Bij deze voorzieningen kan worden gedacht aan een restaurant of bedrijfskantine. Voorwaarde voor het uitoefenen van deze functie binnen het bedrijf is onder meer dat de openingstijden zijn gekoppeld aan de openingstijden van het betreffende bedrijf.
19. Gelet op het karakter van het bedrijventerrein, is het niet gewenst detailhandel in het plangebied toe te staan. Wel is productiegebonden en ondergeschikte detailhandel toegestaan. Hierbij is van belang dat dit de ruimtelijke uitstraling van het plangebied als bedrijventerrein niet aantast, maar met name ook dat het een ondergeschikte activiteit blijft. Om deze reden is het oppervlak van het verkoopgedeelte gemaximeerd tot 300 m². Verder is het ook toegestaan detailhandel uit te oefenen op het moment dat het uitsluitend elektronische verkoop betreft. De uitstraling van een dergelijk bedrijf staat niet aan de beoogde invulling van het terrein in de weg, nu expliciet is bepaald dat geen goederen mogen worden uitgesteld noch ter plaatse mogen worden afgeleverd aan particulieren.
20. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.
21. Kwetsbare objecten (zoals een kinderdagverblijf, hotel of restaurant) zijn alleen in de harten van klavers 1 en 3 toegestaan.

22. Waterbeheersing: een belangrijk aspect van het klavermodel zijn de voorzieningen voor zuivering en infiltratie van water. Deze centrale voorzieningen kunnen in de bestemming Groen worden gerealiseerd. Echter ook op de gronden met de bestemming Bedrijventerrein zijn activiteiten in het kader van waterbeheersing mogelijk of in sommige gevallen zelfs noodzakelijk. Om hieraan tegemoet te komen is deze functie overal binnen de bestemming Bedrijventerrein toegestaan. Te denken valt aan waterberging onder het wegdek, maar ook aan watersilo's en andersoortige bouwwerken. Uiteraard is ook waterberging in de vorm van open water mogelijk.
23. Groenvoorzieningen: in enkele gevallen kan het noodzakelijk blijken een deel van het bedrijventerrein te benutten voor het verbreden van grondlichamen rondom de klavers. Daarnaast kunnen groenvoorzieningen een rol spelen ten behoeve van de waterberging (infiltratie) en uiteraard ook ten behoeve van het aspect beeldkwaliteit. Het aanleggen van dergelijke voorzieningen is overal op het bedrijventerrein mogelijk.

Bouwregels TPN:

1. Het plan kent een voorwaardelijke verplichting voor de meest noordelijk gelegen gronden bestemd voor Bedrijventerrein, 185 m vanuit de noordelijke plangrens. Met deze maatvoering is aansluiting gezocht bij de ruimtelijke inpassing van het stedenbouwkundig plan (bouwhoogte van 15 m), omdat de nabijheid van de functies langs de Sevenumseweg om een extra waarborg vragen. Hier geldt dat pas kan worden gebouwd op het moment dat een grondlichaam ten noorden van de bedrijfsbestemming is gerealiseerd. Het grondlichaam hoeft niet in een keer over de gehele lengte van de noordelijke plangrens te worden opgetrokken. Op het moment dat één klaverblad aan de noordzijde volledig wordt afgeschermd met een grondlichaam, terwijl dit grondlichaam voorts 25 m in zuidelijke richting langs het klaverblad is opgetrokken, is voldaan aan de voorwaardelijke verplichting en kan een vergunning voor het bouwen op dat betreffende klaverblad worden verleend. Deze regel is overigens te vinden in artikel 23 lid 1 en in artikel 3 is een verwijzing naar deze verplichting opgenomen.
2. De gronden mogen voor 100% worden bebouwd, rekening houdend met nadere vereisten, waaronder:
 - a. bebouwing is alleen toegestaan in de bouwvlakken: hiermee is de ontsluiting vanuit alle delen in de klavers verzekerd;
 - b. er wordt een bebouwingsvrije strook van 15 m vanuit de bestemminggrens en van 5 m vanuit de perceelsgrenzen en de wegen aangehouden (in enkele gevallen kan van deze afstandsmaten worden afgeweken met een omgevingsvergunning). Het begrip 'wegen' behoeft enige specificatie. Hiermee wordt in de regels bedoeld op wegen die voor meer dan één bedrijf in gebruik zijn. Wegen die enkel ter ontsluiting van één bedrijfsperceel dienen, vallen zodoende niet onder deze regeling;
 - c. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd wordt een afstand van 5 m onderling tussen de gebouwen aangehouden (vanwege bereikbaarheid voor hulpdiensten);
 - d. binnen een afstand van 25 m tot de rand van de Greenportlane is het niet toegestaan bebouwing op te richten;
 - e. er wordt voldoende ruimte gecreëerd/in stand gehouden voor parkeerplaatsen, als ook voor laad- en losmogelijkheden;
3. Er gelden verschillende regels ten aanzien van de kavelomvang van bedrijven:
 - a. uitgangspunt: de minimum kavelomvang per bedrijfsvestiging is 1 ha;
 - b. 1e uitzondering: klaver 2bII, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'; hier bedraagt de minimumomvang per bedrijfskavel 5.000 m²;

- c. 2e uitzondering: klaver 4b: hier geldt geen minimumomvang van een kavel. Dit ten eerste vanwege de afwijkende vorm van dit klaverblad, schuin toelopen richting het zuiden en daar relatief smal. En ten tweede vanwege de specifieke functie (recycling). Vanuit de markt is er zowel vraag naar grote als naar kleine kavels voor deze bedrijven en nu clustering van deze bedrijven gewenst is, dient het klaverblad in een zo optimaal mogelijk regeling voor vestiging van deze bedrijven te voorzien;
 - d. 3e uitzondering: in de klaverharten geldt (gelet op de mogelijke en type variëteit aan functies) geen minimumomvang van een kavel.
4. Kleinere bedrijven mogen worden gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw indien het bedrijfskavel behorende bij dit gebouw groter is dan 1 ha (of 5.000 m² in klaver 2bII). Op deze manier kunnen zich ook kleinere bedrijven in het plangebied vestigen (optimale functionaliteit), terwijl de beoogde uitstraling van grote bedrijfsgebouwen wel wordt behaald.
 5. De toegestane bouwhoogte bedraagt maximaal 25 m in het grootste gedeelte van het gebied. Op de noordelijke helften van de klaverbladen aan de zijde van de Sevenumseweg is de bouwhoogte gesteld op 15 m in verband met een ruimtelijk goede inpassing van de bedrijfsgebouwen gezien vanaf de Sevenumseweg. Ook in de harten en op de gronden van de klavers grenzend aan de harten is de bouwhoogte beperkt tot 15 m in verband met de gewenste ruimte werking (openheid).
 6. Er is een afwijkingsbepaling opgenomen om bebouwing tot een hoogte van 50 meter tot 25% van het bouwvlak toe te laten. Deze afwijking geldt voor de bestemming Bedrijventerrein, met uitzondering van de klaverharten. De volgende voorwaarden zijn aan gebruikmaking ervan verbonden:
 - per gebouw bedraagt het grondoppervlak ten hoogste 12.000 m²;
 - tussen gebouwen die via deze bevoegdheid worden toegestaan, wordt een afstand van 30 m in acht gehouden;
 - het levert geen onevenredige beperkingen (schaduwwerking) op voor naastgelegen percelen;
 - voor zover een gebouw binnen het laagvlieggebied is gesitueerd, wordt eerst toestemming van het Ministerie van Defensie verkregen voordat het afwijkingsbesluit wordt genomen;
 - Voor het overige blijven de bouwregels zoals deze voor alle bebouwing binnen de bestemming BT geldt gewoon van toepassing.

Bereikbaarheid

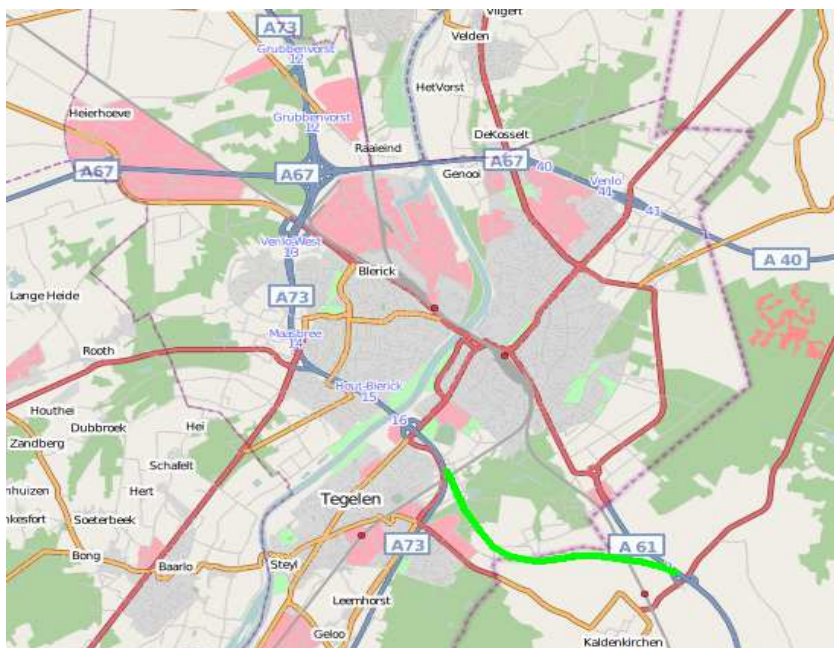
Eigen vervoer

Het plangebied van TPN is gelegen ten noordwesten van het verkeersknooppunt Zaarderheiken, aansluiting van A67 (Eindhoven – Venlo – Duisburg) op A73 (Nijmegen – Venlo – Roermond). De op- en afritten van en naar de snelweg A67 zijn thans ten zuiden van Trade Port West gelegen bij afrit 39. De op- en afritten van en naar de snelweg A73 zijn direct ten noorden van knooppunt Zaarderheiken gelegen bij afrit 12. De afstand van TPN tot deze afritten bedraagt circa 1 tot 2 kilometer. In het overkoepelende Klavertje 4 project wordt tevens voorzien in een nieuwe hoofdontsluitingsweg met (nieuwe) aansluitingen op de A73 en A67. Deze zogeheten Greenportlane zal voor een goede ontsluiting van TPN zorgdragen. Conform opgave opdrachtgever zal de Greenportlane 1^e fase (tot klaver 1-2) in april 2012 gereed zijn.



Masterplan Klavertje 4/Greenport Venlo - Indicatief toekomstbeeld 2015-2020

Naast de aanleg van de Greenportlane is het realiseren van de A74 ook van belang voor TPN. De A74 zal van de aansluiting met de rijksweg A73 zuidelijk van Venlo naar de Duitse Bundesautobahn 61 (kortweg BAB61) lopen. De aanleg van de A74 zijn gestart mede om de verkeersoverlast in Venlo flink te verminderen. De aanleg van de A74 zorgt dat het Nederlandse en Duitse hoofdwegenet beter op elkaar zijn aangesloten. Het verbetert de doorstroming van het (vracht)verkeer vanuit Nederland richting Duitsland en de leefbaarheid in de regio Venlo. Op 9 augustus 2010 is in Venlo het definitieve Tracébesluit voor de aanleg van de A74 getekend door de toenmalige minister Eurlings (VenW). Daarbij heeft hij aangegeven zich maximaal in te zullen spannen de A74 vóór de Floriade (april 2012) in gebruik te zullen nemen.



Aanleg rijksweg A74 (Bron: Wikipedia)

Openbaar vervoer

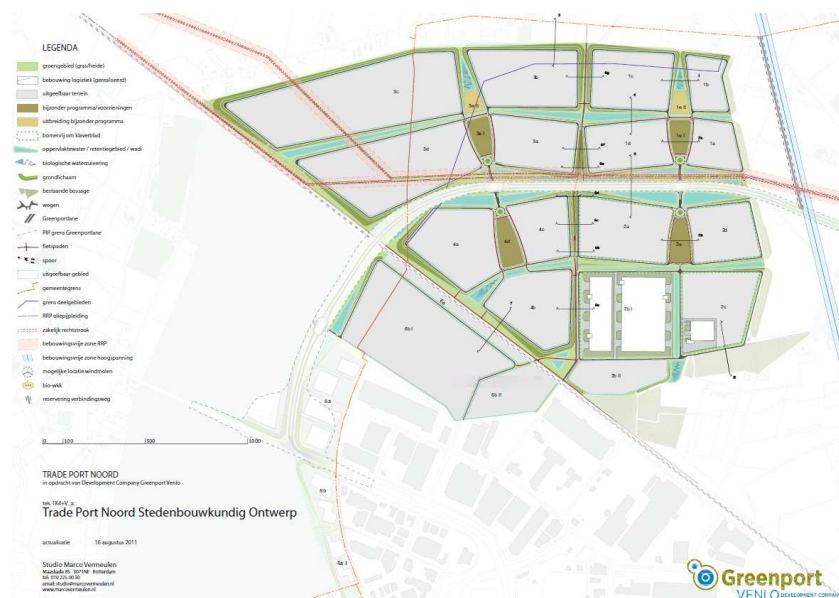
Het dichtstbijzijnde treinstation is station Horst-Sevenum, gelegen op circa 6 kilometer afstand van TPN. De dichtstbijzijnde bushalteplaatsen zijn thans op circa 30 minuten loopafstand gelegen. Deze bushalteplaatsen bevinden zich op Trade Port West (Marco Poloweg). De thans beperkte bereikbaarheid per OV wordt de komende jaren sterk verbeterd door de aanleg van extra bushalteplaatsen nabij het Floriadeterrein. Hiertoe zal nog in overleg met vervoerder Veolia worden getreden. Mocht een bushalteplaats op TPN niet gerealiseerd kunnen worden dan is collectief vervoer van gebruikers van de logistieke objecten een optie.

Zichtbaarheid

Door de ligging van TPN aan de westzijde achter het bestaande bedrijventerrein Trade Port West en aan de oostkant achter het Park Zaarderheiken heeft TPN geen directe zichtbaarheid vanaf de autosnelwegen A67 en A73. Door de aanleg van Greenportlane dwars door TPN wordt de zichtbaarheid van enkele percelen vergroot.

1.3 Planbeschrijving

TPN wordt ná Venlo Trade Port, Trade Port West en Trade Port Oost, de voorlopige afronding van de Trade Portformule van de gemeente Venlo. Het bedrijventerrein wordt circa 230 ha groot (netto uitgeefbaar terrein, waarvan 192 op grondgebied van Venlo) en sluit direct aan bij het bestaande Trade Port West. Daarnaast is een ruimte van 25 ha gereserveerd voor een railterminal, bedoeld voor de overslag van goederen. Deze terminal zal naar verwachting in 2015 gereed zijn. Tot die tijd zal de bestaande railterminal in Venlo voldoende capaciteit dienen te hebben om TPN via spoor te bevoorraden / ontsluiten. Momenteel is er nog circa 170 ha netto beschikbaar voor bedrijventerrein op TPN.



Stedenbouwkundig ontwerp TPN (Bron: BRO)

1.4 Deelconclusie

- Snelweglocatie A67 en A73, doch geen zichtlocatie.
- Greenportlane wordt zo spoedig mogelijk (gefaseerd) aangelegd.
- Greenportlane 1^e fase (tot klaver 1-2) is in aanleg en gereed 1 april 2012.
- Aanleg van A74 van belang voor TPN ten behoeve van aansluiting op Duits wegennet, naar verwachting gereed voor Floriade (april 2012).
- Milieucategorie 2 t/m 5 toegestaan.
- Ontwikkeling railterminal op het terrein, naar verwachting in 2015 gereed. Tot die tijd zal de bestaande railterminal in Venlo voldoende capaciteit dienen te hebben om TPN via spoor te bevoorraden / ontsluiten.
- Kavels groter dan 100.000 m² mogelijk.
- Objecten met een maximale bouwhoogte ter grootte van 25 m¹ hoog mogelijk, met tot 25% van de kavel tot 50 meter hoog mogelijk.
- Thans nog circa 170 ha uitgeefbaar.

2. Bedrijfsruimte / logistieke markt Nederland

2.1 Inleiding

Op driekwart van 2011 kan worden geconcludeerd dat de opnamecijfers weer een stijgende lijn volgen. Inmiddels is een groot gedeelte van de op risico gebouwde distributiecentra opgenomen. Het herstel van de markt lijkt door te zetten. Tegelijkertijd is het aantal transacties dat thans “under construction” is relatief klein in verhouding tot de afgelopen tijd.

Het huurprijsniveau lijkt in veel regio's het dieptepunt te zijn gepasseerd en zal zich naar verwachting langzaam maar zeker herstellen. In bepaalde regio's blijven vooralsnog forse incentives noodzakelijk om de vraag te vertalen in transacties.

Periode	Nieuwe huurtransacties	Huurverlengingen
Q1	125.000 m ²	16.000 m ²
Q2	328.000 m ²	29.000 m ²
Q3	62.000 m ²	18.000 m ²
Totaal (t/m Q3)	515.000 m²	63.000 m²

Tabel: opname 2011 (DC's vanaf 5.000 m²)

Volgens de prognoses zal de Rotterdamse Haven vanaf het derde kwartaal en de daarop volgende kwartalen voor het eerst meer dan 3 miljoen TEU overslaan. Met een verwachte overslag van 12 miljoen TEU in 2011 wordt daarmee een groei van bijna 8% ten opzichte van 2010 gerealiseerd. Met deze groeicijfers laat Rotterdam Antwerpen achter zich, maar moet het de Duitse havens Bremen en Hamburg ruim voor zich dulden. Belangrijkste reden hiervoor is de aantrekkelijke handelsdynamiek met Oost-Europa.

Ook het vrachtvervoer op Schiphol is in de eerste helft van dit jaar fors toegenomen. Het volume groeide met 5,2% naar 573.000 ton. Hiermee blijft onze nationale luchthaven op vrachtgebied nummer 3 achter Frankfurt en Parijs (Charles de Gaulle).

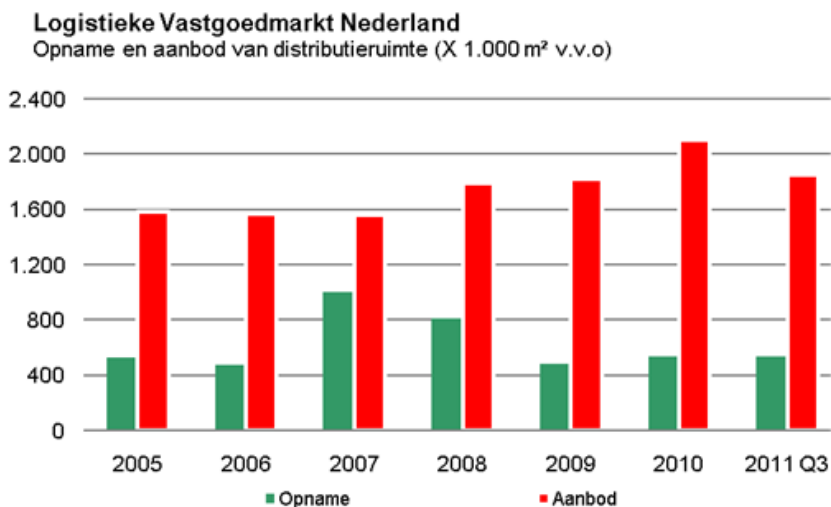
De Nederlandse markt voor distributiecentra is gebaat bij goed functionerende mainports. Er zijn echter meer parameters van invloed op het welbehagen van dit vastgoedmarktsegment. Zo meldt het Economisch bureau van ING in haar kwartaalbericht Transport & Logistiek dat de omzet in de sector dit jaar naar verwachting met 7% groeit, maar dat de volumegroei terugloopt met 2,7%.

Een dalend goederenvolume is van invloed op de totale ruimtebehoefte. De landelijke voorraad distributiecentra is in 2011 toegenomen doordat veel partijen 'nieuw voor oud' kiezen en built-to-suit huisvesting laten realiseren. Volumegroei was minder vaak dé aanleiding voor een transactie. Wanneer we Nederland als één markt beschouwen, kan de hypothese worden gesteld dat de huidige voorraad distributiecentra (circa 16,5 miljoen vierkante meter) momenteel ruim voldoende is om in de behoefte te voorzien. Vernieuwing van de bestaande voorraad blijft uiteraard van belang om te anticiperen op veranderende huisvestingscriteria.

Medio 2011 constateren we dat de Nederlandse markt voor distributiecentra zich in de afgelopen drie kwartalen danig heeft hersteld. De meeste logistieke dienstverleners laten goede bedrijfsresultaten zien. Dit leidde tot een opvallend groot aantal gebruikerstransacties. Gelet op het totale opslagvolume is echter nauwelijks sprake van een groeiende markt. Door slimmer om te gaan met logistieke processen proberen producenten en verladers hun supply-chain kosten te reduceren.

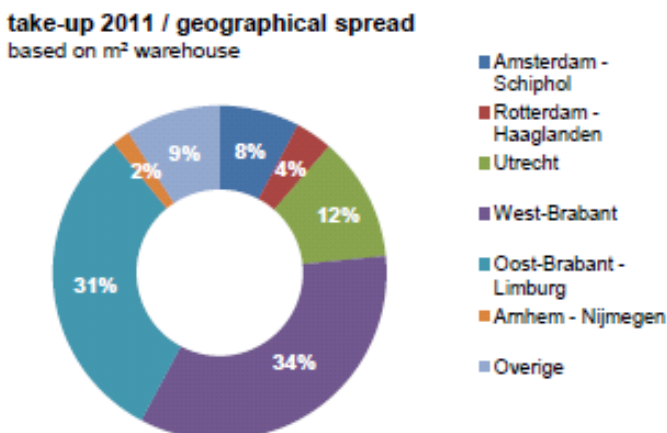
Meer efficiency in de keten van producent naar consument heeft invloed op de logistieke vastgoedmarkt. Met slimmere oplossingen hebben veel gebruikers minder ruimte nodig om hun logistieke operaties uit te voeren.

Bovenal zal het algemene macro-economische klimaat haar schaduw ook over de sector transport en logistiek werpen. De outlook naar de tweede helft van dit jaar is in dat opzicht, ondanks het positieve sentiment binnen de sector, voor de logistieke vastgoedmarkt opnieuw onzeker.



2.2 Opname onder de loep

De opname van circa 125.000 m² in het eerste kwartaal 2011 werd gevolgd door een bijzonder hoog cijfer van circa 310.000 m² in het tweede kwartaal en een relatief laag cijfer in Q3. Het cijfer laat het totaal aan nieuwe gebruikerstransacties in de bestaande voorraad distributiecentra en build-to-suit projecten zien. Huurverlengingen zitten niet in deze cijfers. Een dergelijk hoge kwartaalopname als in Q2 is lange tijd niet voorgekomen. De dynamiek in de gebruikersmarkt is groot geweest in de eerste kwartalen.



Bijna tweederde van de opname in 2011 vond plaats in Noord-Brabant en (Noord-)Limburg, daar waar in 2009 en 2010 ook de hoogste leegstandscijfers werden geregistreerd. In deze regio's is dan ook sprake van aanzienlijk minder aanbod dan een jaar geleden.

2.3 Voorraad en leegstand

Naast het zichtbare aanbod van leegstaande distributieruimte is ook de verborgen leegstand, met name bij de grootschalige logistieke dienstverleners, fors gereduceerd. De meeste partijen zeggen bij groeiende volumes of nieuwe klanten, directe ruimtebehoefte te hebben. Dit duidt op tekenen in de richting van een meer gebalanceerde marktsituatie. Het leegstandspercentage in Nederland ligt momenteel op of net onder de 10%. Er zijn enkele steden en regio's waar dit percentage nog boven de 15% ligt, bijvoorbeeld in Tilburg.

Opvallend gegeven in de opnamecijfers van het eerste half jaar betreft het relatief grote aantal nieuwbouwprojecten. In vrijwel alle gevallen gaat het hier om build-to-suit oplossingen groter dan 15.000 m², in totaal ruim 190.000 m² van de totale opname. Deze partijen vonden voor hun huisvestingsvraag geen aansluiting in het bestaande aanbod distributiecentra.

De verklaring hiervoor is divers. In sommige regio's is er opnieuw schaarste aan moderne distributieruimte. De regio Utrecht is een voorbeeld, waar (her)ontwikkelingen op bijvoorbeeld Het Klooster (o.a. V&D en Parts Express) en Lage Weide (Kuehne+Nagel) grootschalige gebruikers aantrekken. Voor ontwikkelaars vormt dit aanleiding voor planvorming op beschikbare grondposities. Buiten de logistieke hotspots besloot Timberland om in Twente te blijven en hier een nieuw distributiecentrum te laten ontwikkelen. Lidl kocht in Heerenveen circa 12 hectare grond voor een nieuw te realiseren overslagcentrum.

De speculatief ontwikkelde voorraad die met name in Noord-Brabant en Noord-Limburg een groot deel van de leegstand heeft 'veroorzaakt', wordt in redelijk hoog tempo gevuld. In Breda werd de helft van het distributiecentrum Hekven verhuurd aan Schenker (circa 19.000 m²). TNT Fashion (circa 33.000 m²) en Forever21 (circa 8.000 m²) huurden in Bergen op Zoom en Woger Trading nam een nieuw, speculatief gebouwd DC in Venray in gebruik (circa 20.000 m²). Rond Schiphol tekende Aramex voor circa 12.000 m² op het Fokker Logistics Park. Recent tekende nog een huurder voor Prologis DC III te Venlo. Daarnaast huurt DSV circa 30.000 m² extra bij Goodman in Venlo, die om deze vraag te voldoen 10.000 extra aanbouwt. Het leegstandsniveau in de regio Noord-Limburg is weer terug naar oude acceptabele niveaus.

2.4 Vraag

Hoewel er sprake is van een toename van het aantal transacties en het daarmee gemoeide metrages lijkt de vraag aan de vooravond van het laatste kwartaal van 2011 enigszins weg te vallen. Slechts een beperkt aantal logistiekers oriënteert zich ten behoeve van een klant op de markt. Daarnaast zijn de (prijs) benchmark vraagstukken reeds in het verleden behandeld en weten partijen waar ze staan. Dit laatste is het gevolg van een vrij stabiel prijsniveau dat in verhouding tot een aantal jaren geleden nog steeds laag is. Tegelijkertijd is de bezettingsgraad van DC's dermate hoog dat elke toename van voorraad thans leidt tot een concreet huisvestingsvraagstuk. Groeipercentages in lucht- en zeevracht alsmede de vrachtvolumes over de weg wijzen echter nog steeds op een positief gestemd vierde kwartaal voor de Nederlandse logistieke (vastgoed) sector.

Bargeterminal Venlo beste performer van Nederland (bron: persbericht Gemeente Venlo)

"De overslag van maritieme containers in Venlo is gegroeid van 115.000 in 2009 naar 159.000 in 2010. Dit jaar zet deze groei verder door naar een verwachte 180.000 containers. Daarmee is Venlo de sterkste groeier van Nederland als het gaat om de overslag van containers. De groei is te verklaren door de ingebruikname van de bargeterminal in de Venlose industriehaven in februari 2010. Jan Nater van ECT in Rotterdam, eigenaar van de inlandterminals van TCT Venlo: "De bargeterminal maakt een explosieve groei door. De inlandterminals van ECT in Venlo zijn uniek vanwege de naadloze aansluiting van spoor, water en weg op elkaar.

Wij noemen dit synchromodaliteit; het altijd aan je klant kunnen bieden van spoor, binnenvaart, weg of een combinatie, al naargelang het beste moment.” Venlo wordt naast Duisburg door het Havenbedrijf Rotterdam in haar Havenvisie 2030 genoemd als belangrijkste binnenhaven (inland hub) vanwaar lading naar kleinere terminals vervoerd zal worden. Tijdens een bezoek van de regio Venlo en de gemeenten Venlo en Venray aan het Havenbedrijf Rotterdam op 25 augustus jl., is dit door de directie van het havenbedrijf nogmaals onderstreept. De groeicijfers van de overslag van containers in Venlo tonen onomstotelijk aan dat Venlo een steeds prominentere rol vervult.

2.5 Beleggingsmarkt

De vraag naar beleggingen in distributiecentra is in de loop van dit jaar fors toegenomen. De ruime vraag vertaald zich niet in eenzelfde hoeveelheid transacties, maar het totaal geïnvesteerde volume is ten opzichte van voorgaande jaren aanzienlijk groter. Tot op heden werd door beleggers voor ruim EUR 325 miljoen in distributiecentra geïnvesteerd. Bijna de helft van dit volume betrof de sale & lease back van de portefeuille distributiecentra van C1000 aan W.P. Carey. Wereldhave verkocht een portefeuille distributiecentra aan WDP. Naast deze transacties werd een beperkt aantal individuele objecten verkocht. De transacties wijzen uit dat slechts een handvol Nederlandse beleggers daadwerkelijk actief is; buitenlandse beleggers tonen grote belangstelling voor de Nederlandse markt en zijn verantwoordelijk voor het grootste deel van het transactievolume.

De rendementen die de transacties uitwijzen zijn stabiel. Er bestaat een relatief groot verschil tussen de rendementen die voor eersteklas vastgoed worden betaald en de categorie van objecten die in mindere mate voldoen aan het ideaalbeeld. Kortere huurovereenkomsten, wat oudere gebouwen of gebouwen op iets mindere locaties worden door beleggers zeer behoudend gewaardeerd. In deze categorie zijn yields die ruim boven de 10% BAR liggen, niet ongebruikelijk. Prime yields bewegen zich rond de 7,5% BAR Vrij op Naam.

De markt voor distributiecentra lijkt als beleggingscategorie terrein te winnen van een aantal andere segmenten. Beleggers tonen in dat opzicht vertrouwen in Nederland als belangrijke logistieke draaischijf binnen Europa.

2.6 Deelconclusie

- Relatief groot aandeel transacties in aan de Brabantroute.
- Concentratie van activiteiten (meerdere logistieke centra op een locatie) blijft doorzetten.
- Bouw op risico is gestopt.
- Bouw op maat neemt toe.
- Verkapte leegstand nagenoeg verdwenen.
- Logistiek is meest dynamische (volatiele) sector, waar logistieke huisvestingsbeleid altijd impact van zal voelen.
- Thans een grote overcapaciteit aan distributieruimte in slechts een beperkt aantal gebieden.
- Huurprijsniveaus zijn stabiel.
- Totaal beleggingsvolume fors toegenomen; echter voornamelijk grootschalige transacties.

3. Bedrijfsruimte / logistieke markt Limburg en Venlo

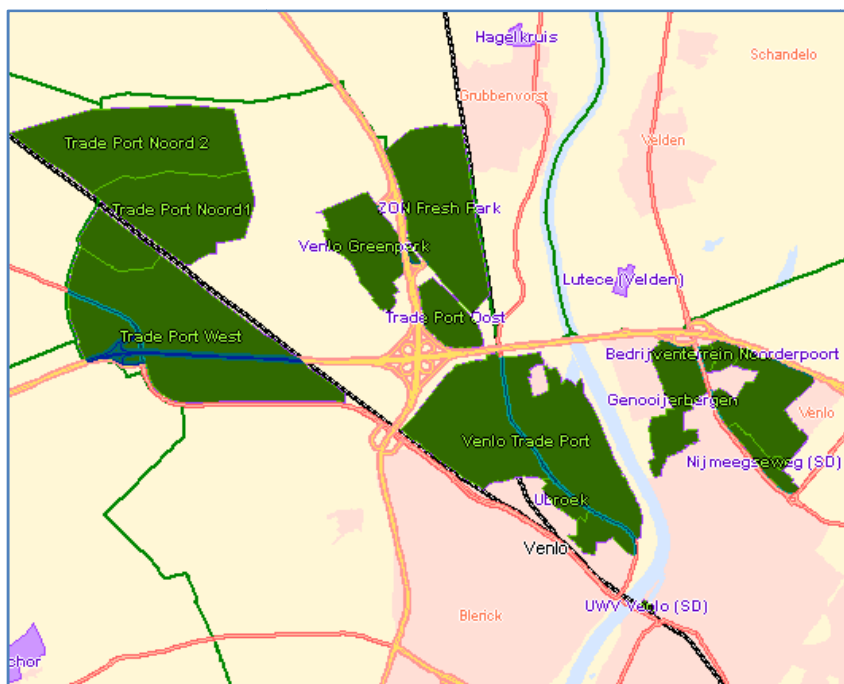
3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bedrijfsruimte / logistieke markt van zowel Limburg als Venlo beschreven. Kerncijfers, zoals voorraad bedrijventerreinen, opname, aanbod, leegstand en huurprijsniveau van bedrijfsruimten worden hierbij in kaart gebracht. De belangrijkste kerncijfers worden samengevat in een deelconclusie.

3.2 Voorraad bedrijventerrein

Voorraad Limburg en Venlo

De drie grootste bedrijfsruimtemarkten van Limburg zijn gelegen in de gemeenten Venlo, Sittard-Geleen en Venray. Derhalve worden deze drie gemeenten door DTZ Zadelhoff gehanteerd als representatief voor de bedrijfsruimtemarkt van Limburg. Deze drie gemeenten hadden medio 2011 een voorraad bedrijventerreinen van 1.915 ha (een stijging van 1,7% ten opzichte van een jaar geleden). Uitgaande van een totaal aantal inwoners in de gemeenten Venlo, Sittard-Geleen en Venray van 226.000 is er per inwoner ongeveer 83 m² beschikbaar. Daarmee ligt de voorraad bedrijventerrein beduidend hoger dan het landelijk gemiddelde van circa 30 m² per inwoner. In de gemeente Venlo zijn thans circa 862 ha bedrijventerreinen (excl. TPN) gelegen. Uitgaande van 99.853 inwoners (1 april 2011) is er per inwoner circa 81 m² bedrijventerrein beschikbaar. De grotere bedrijventerreinen in Limburg zijn gelegen in Venray (Smakterheide), Weert (Kampershoek), Roermond (Roerstreek), Sittard-Geleen (Holtum-Noord), Maastricht (Maastricht Aachen Airport) en Heerlen (Avantis en Trilandis). De grotere bedrijventerrein van Venlo zijn in onderstaande figuur weergegeven.

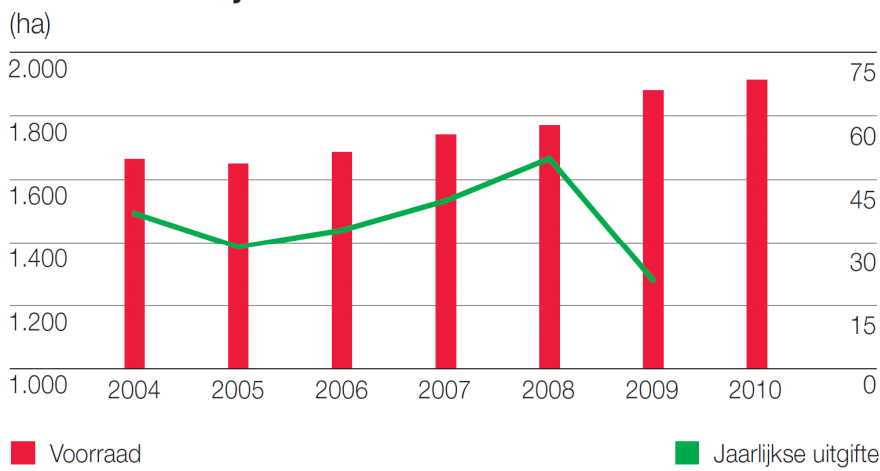


Voorraad bedrijventerreinen in Venlo (Bron: Rebis)

Ontwikkeling voorraad Limburg

De totale voorraad bedrijventerreinen in de drie grootste bedrijfsruimtemarkten van Limburg, respectievelijk Venlo, Sittard-Geleen en Venray, is in de periode 2004-2010 toegenomen met een percentage van 15%. Dit komt neer op een gemiddelde van circa 36 ha bedrijventerrein per jaar. De jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen in deze gemeenten bedroeg in de periode 2004-2009 gemiddelde genomen 35 ha. Deze jaarlijkse uitgifte varieerde sterk uiteenlopend van 21 ha in 2009 tot 50 ha in 2008. Reden hiervoor zijn incidentele uitgifte zoals de uitgifte van 22 ha aan logistiek vastgoedgroep Goodman in 2007. Gelet op de gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 35 ha en de toename van bedrijventerreinen met 36 ha, kan gesteld worden dat de markt voor bedrijventerreinen 'stabiliseert'. In onderstaande figuur is het verloop van zowel de voorraad bedrijventerreinen als de jaarlijkse uitgifte ervan opgenomen.

Voorraad bedrijventerreinen

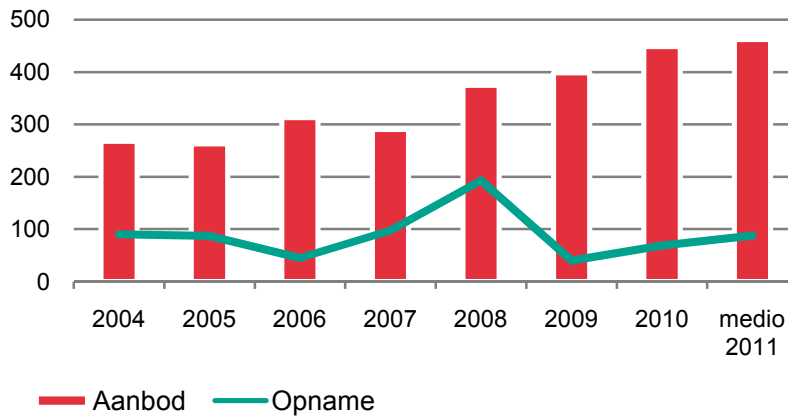


Bron: VROM/DG Ruimte, bewerking DTZ Zadelhoff

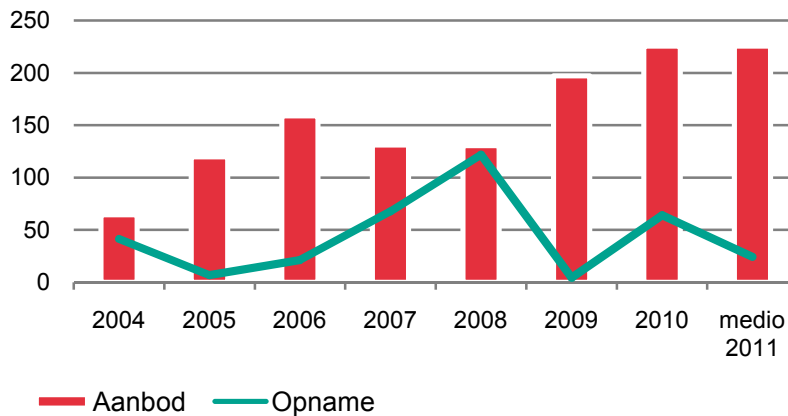
3.3 Opname

De gemiddelde jaarlijkse opname van bedrijfsruimten in Limburg over de periode 2004-2010 bedraagt circa 89.000 m². De opnamecijfers over deze periode laten een grillig verloop zien. In het jaar 2009 werd er bijvoorbeeld slechts circa 40.000 m² opgenomen. Terwijl in het jaar topjaar 2008 circa 193.000 m² bedrijfsruimte werd opgenomen. Uit deze cijfers blijkt dat het merendeel in de gemeente Venlo is opgenomen, jaarlijkse gemiddelde opname van circa 47.000 m² (periode 2004-2010). Met uitschieters van circa 4.500 m² (2009) en 122.000 m² (2008) (na-ijleffect van de transacties uit 2007 inbegrepen). In onderstaande figuren is zowel het opname- en aanbodniveau in de periode 2004 – medio 2011 voor Limburg als enkel voor Venlo weergegeven.

Opname en aanbod bedrijfsruimte gemeente Limburg
x 1.000 m² v.v.o.



Opname en aanbod bedrijfsruimte gemeente Venlo
x 1.000 m² v.v.o.



De grafieken laten duidelijk zien dat met name tussen 2006 en 2009 het opnameniveau een uiterst grillig karakter heeft. Deze tendens is vooral veroorzaakt door de hoogconjunctuur tot 2008 en de gevolgen van de kredietcrisis daarna. De bedrijfsruimtemarkt en met name de hieronder vallende deelmarkt logistiek is erg gevoelig voor conjunctuurschommelingen van de economie.

De afgelopen 3,5 jaar hebben zich in Limburg de volgende grootschalige transacties in de vrije markt voorgedaan.

Omvangrijke transacties bedrijfsruimte 2008 t/m medio 2011				
Plaats	Locatie	Huurder/Koper	Metrage	Jaar
Venlo	Trade Port Noord	DSV	30.000	2011
Sittard	Bedrijventerrein Noord	DIS	6.650	2011
Venlo	Trade Port West	IRR	11.250	2011
Venlo	Trade Port West	Medco	13.200	2011
Born	Holtum Noord	Helly Hanssen	16.000	2011
Venray	Smakterheide	WoGer Trading	10.250	2011
Venlo	Trade Port West	UPS	40.000	2010
Venlo	Trade Port West	Eurotyre	5.000	2010
Sittard	Bedrijventerrein Noord	DIS International	7.500	2009
Venlo	Trade Port West	Kledingproducent	25.600	2008
Born	Holtum-Noord	Kuehne + Nagel	21.900	2008
Venray	Smakterheide	Arvato Services	11.500	2008

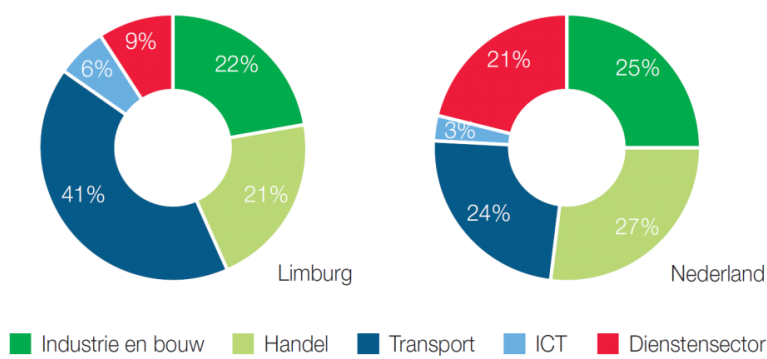
Uit bovenstaande tabel is te concluderen dat met name in Noord-Limburg de grootschalige transacties hebben plaatsgevonden. De positie van Venlo met het bedrijventerrein Trade Port West/Noord is hierbij nadrukkelijk vertegenwoordigd, het merendeel van de grootschalige transacties in de periode 2006-2011 (medio) heeft zich op dit terrein voorgedaan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat transacties waarbij grond rechtstreeks van de gemeente is gekocht ten behoeve van één gebruiker niet in deze transactiecijfers zijn opgenomen, echter wel onder uitgifte gronden. Een voorbeeld hiervan is de transactie met Goodman/Stryker.

Opname naar bedrijfssector

Hetgeen hiervoor is geconcludeerd zal ook terug moeten komen bij de verbijzondering van de opname naar bedrijfssector (zie onderstaande figuur). Hieruit blijkt inderdaad dat de bedrijfsruimtemarkt van Limburg valt te typeren als een logistieke markt. De transportsector neemt in de periode 2001-2011 (medio) namelijk 41% van het totale opname voor zijn rekening ten opzichte van een landelijk gemiddelde van 24%. Tevens valt op dat het aandeel ICT binnen de opname van bedrijfsruimte twee keer zo groot is dan het landelijk gemiddelde (6% ten opzichte van 3%). De overige sectoren diensten, industrie, bouw en handel zijn als gevolg van voorstaande ondervertegenwoordigd vergelijken met het landelijk gemiddelde.

Opname naar sector

(van 2001 tot medio 2011)



3.4 Aanbod

Momenteel wordt er in de bedrijfsruimtemarkt van Limburg circa 462.000 m² aangeboden, (waarvan ruim 260.000 m² onder noemer distributiecentrum valt). Dit is een daling van 7,8% ten opzichte van het aanbod eind 2010. Het aanbod in Limburg heeft de afgelopen jaren een grillig verloop laten zien. In de periode 2004-2011 (medio) zijn er enkele jaren geweest van sterke toename van het aanbod. Zo daalde het aanbod in 2007 met 7,3% ten opzichte van het jaar daarvoor en in 2008 steeg het aanbod met 29%. Over de periode 2004-2011 (medio) is het aanbod gemiddeld gegroeid met 11% per jaar. Het verloop van het aanbod in Venlo wijkt sterk af van het gemiddelde van Limburg. In de jaren 2004 en 2007 daalde het aanbod ten opzichte van het jaar daarvoor met respectievelijk -16% en -18%. In tegenstelling tot deze dalingen steeg het aanbod in de jaren 2005 (+85%), 2006 (+33%), 2009 (+51%) en 2010 (+14%). Deze percentages (allemaal dubbele cijfers) tonen aan dat de Venlose bedrijfsruimtemarkt met name is gericht op grootschalige logistieke bedrijfsruimten. Aanbodniveau fluctueert namelijk sterk door een opname of toevoeging van een grootschalige bedrijfsruimte aan de Venlose markt. Wordt de gemiddelde jaarlijkse aanbodverandering beschouwt (periode 2004–medio 2011) dan groeit Venlo (+31%) harder dan de rest van Limburg (+11%). Het totaal direct beschikbare aanbod van distributiecentra in Venlo is momenteel bijna 65.000 m² met een aanvullend aanbod in Noord-Limburg van circa 117.500 m² (zie onderstaande tabel).

Beschikbare warehouses Limburg medio Q3 2011

Adres	Eigenaar	Beschikbaar m ²	Huurprijs per m ² Bedrijfsruimte	Huurprijs per m ² Kantoor
Prologis DC I Venlo	Prologis	8.000	EUR 46,-	EUR 110,-
Traveller III TPW Venlo	Alterra	18.000	EUR 55,-	EUR 110,-
Ampèrestraat Trade Port Venlo	WDP	32.000	EUR 55,-	EUR 115,-
Marco Poloweg 6	Ziegler	6.000	EUR 45,-	EUR 100,-
Macroweg 11-13 Venray	Achmea	18.500	EUR 49,-	EUR 85,-
Parc I Smakterweg 110-118 Venray	Industrial Securities	9.000	EUR 30,-	EUR 100,-
Energieweg 19 Venray	Somerset	15.000	EUR 50,-	EUR 100,-
Ambachtstraat 24 Venray	Maessen	15.000	n.a.	n.a.
Spurkterweg 81 Venray	Eurindustrial	20.000	EUR 50	EUR 120
De Blakt ong. Venray	Maessen	40.000	n.a.	n.a.
PLC I, Born	Schröders	14.500	EUR 55	EUR 110,-
PLC II, Born	PLC	29.500	EUR 56	EUR 115
Distripark Sittard	DHG	5.000	EUR 55	EUR 110,-
Horsterweg 20, Maastricht	Private owner	12.000	EUR 30	EUR 80
Helden	Leeyen Vastgoed	20.000	EUR 48,-	EUR 90,-
Totaal metrage		262.500		

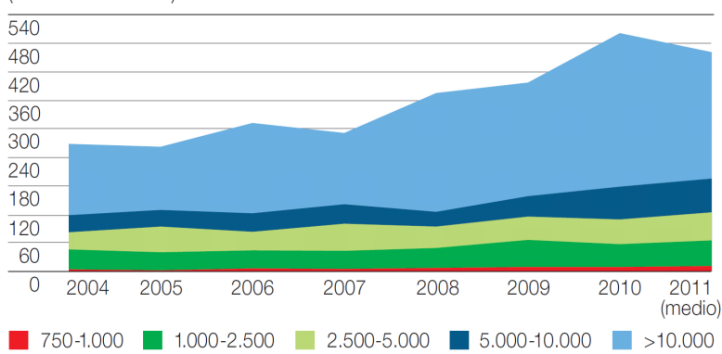
Nagenoeg alle bovengenoemde leegstaande distributiecentra zijn aan te merken als kwalitatief hoogwaardige distributiecentra. Gezien het feit dat de logistieke bedrijventerreinen in Noord-Limburg relatief jong zijn is de verhouding tussen kwalitatief minder goed aanbod en eersteklas aanbod minder uit balans dan in de regio's die zich kenmerken door oudere logistieke parken. In Noord-Limburg is dan ook geen sprake van een aanhoudende kwalitatieve schaarste aan hoogwaardig logistiek vastgoed.

Aanbod naar grootteklasse in Limburg

Het aanbod naar grootteklasse ligt in de lijn met de opname naar grootteklasse. De Limburgse bedrijfsruimtemarkt wordt gekenmerkt door grootschalige logistieke bedrijfsruimten. De opname naar de grootteklasse groter dan 10.000 m² bedroeg medio 2011 circa 70% van de totale opname. Gelet op het aanbod dan is de grootteklasse groter dan 10.000 m² voor circa 55% vertegenwoordigd. Dit percentage is beduidend hoger dan het landelijk gemiddelde van circa 29% (eind 2010). Het verloop van het aanbod naar grootteklasse in de periode 2004-2011 (medio) laat zien dan de provincie Limburg van 2004 is omgeslagen van een relatief gelijkmatig verdeelde bedrijfsruimtemarkt naar een meer grootschaligere bedrijfsruimtemarkt (zie onderstaande figuur).

Aanbod naar grootteklasse

(x 1.000 m² v.v.o.)

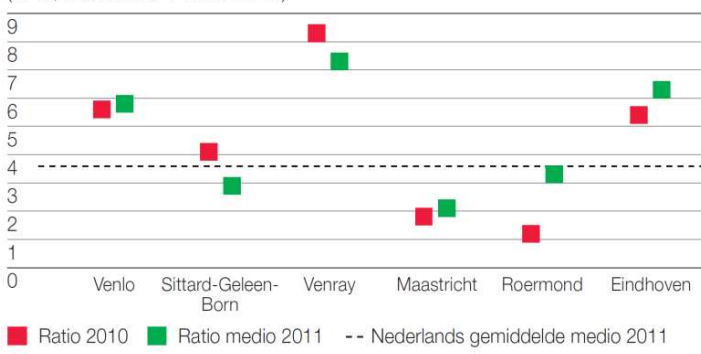


Aanbod-voorraad ratio

De aanbod-voorraad ratio geeft de verhouding weer tussen het aanbod in een bepaalde gemeente en het totale voorraadniveau van dezelfde gemeente. Het landelijk gemiddelde betreft 3,7%. De aanbod-voorraad ratio's voor Venlo en omliggende gemeente zijn in onderstaande figuur weergegeven.

Aanbod-voorraadratio

(in %, medio 2011 t.o.v. 2010)



Uit bovenstaande figuur is te concluderen dat Venlo en Venray een aanbodvoorraad ratio hebben van respectievelijk 5,8% en 7,3%. De ratio's van Venlo en Venray liggen hierbij boven het landelijk gemiddelde. De actuele percentages van Venlo en Venray geven aan dat de bedrijfsruimtemarkt ruim is te noemen. Een aanbodvoorraad ratio van boven de 4,0% geeft namelijk aan dat een relatief groot gedeelte van de totale voorraad leeg staat. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

3.5 Leegstand

De leegstand kan beschouwd worden aan de hand van de aanbodvoorraad ratio. Dit percentage geeft namelijk aan hoeveel procent van de totale voorraad momenteel in aanbod is. Voor Venlo was dit percentage tot voor kort stijgende tot bijna 6% zoals hierboven beschreven. Echter hierbij is enkel rekening gehouden met het aanbod dat destijds daadwerkelijk op de markt bekend was. De makelaars van DTZ Zadelhoff zijn echter ook gedeeltelijk bekend met aanbod die onder de markt wordt aangeboden, 'onderhuids aanbod' genoemd. Er waren een aantal grote bedrijfsruimte gebruikers in de Limburgse markt die hebben aangegeven hun huurovereenkomst te willen overdragen wanneer een nieuwe kandidaat zich meldt. Dit 'zachte' aanbod werd door DTZ Zadelhoff ingeschat op circa 50.000 m² en komt dus niet terug in de daadwerkelijke bovengenoemde cijfers. De laatste tijd hebben zich echter een aantal grootschalige transacties voorgedaan en is het onderhuids aanbod snel afgenomen. Rekening houdend met zowel het 'harde' als 'zachte' aanbod zou actuele de aanbodvoorraad ratio uitkomen op circa 4,0 tot 5%.

Gezien het bovenstaande hebben veel logistieke dienstverleners nieuwe aanvragen kunnen oplossen binnen hun huidige pand. Dit laatste in tegenstelling tot het verleden en de toekomst waarbij partijen structureel extra ruimte huur(d)en teneinde aan de extra vraag te kunnen voldoen. Hetgeen betekent dat ook de opnamecijfers op korte termijn beperkt positief zullen worden beïnvloed vanwege het feit dat nagenoeg geen enkel vraagstuk nog binnenshuis kan worden opgelost.

3.6 Huurprijzen

In Venlo op bedrijventerrein Trade Port West is het huurprijsniveau van bedrijfsruimte gedaald naar EUR 37,- (ondergrens) en EUR 49,- (bovengrens) per m² per jaar. De hoogste huurprijzen worden hierbij gerealiseerd door eersteklas nieuwbouw logistieke bedrijfsruimten. Incidenteel wordt een lagere huurprijs gevraagd voor een kwalitatief goede logistieke ruimte. In bestaande en minder courante bedrijfsruimte wordt eerder een huurprijs gerealiseerd van EUR 37,- per m² of lager. In de periode 2004 - medio 2011 zijn deze huurprijzen gedaald. Zowel in 2009 en 2010 als in de eerste helft van 2011 heeft een daling opgetreden van tophuurprijzen van EUR 55,- naar EUR 53,- naar 49,- per m². Hieruit kan worden afgeleid dat ook in de bedrijfsruimtemarkt het 'vechten' is om huurders aan te trekken dan wel te behouden. Daarnaast is het niet ongebruikelijk om zowel nieuwe als bestaande huurders aan te trekken danwel te behouden door middel van incentives, zoals huurvrije periodes.

3.7 Deelconclusie

- Per inwoner heeft Limburg een hoog aantal m² bedrijventerrein beschikbaar.
- 3 grote bedrijfsruimtemarkten in Limburg: Venlo, Sittard-Geleen en Venray.
- Jaarlijkse uitgifte grond gemiddeld 35 ha (periode 2004-2009) ten opzichte van 29 ha (periode van 2002-2007) in de 3 gemeenten. Dit is een stijging van 20% voornamelijk te verklaren door de hogere uitgiftes van de laatste jaren; 40 ha in 2007 en 50 ha in 2008.
- Bijna 43% (15 ha) van de uitgifte grond is in Venlo in periode 2004-2009.
- Opname bedrijfsruimten (periode 2003-2009) gemiddeld 89.000 m² in de 3 gemeenten, nagenoeg onveranderd ten opzichte van periode 2002-2008.
- Meer dan 50% van de opname bedrijfsruimte in Limburg is in Venlo.
- Transportsector neemt bijna de helft van de opname voor zijn rekening in de 3 gemeenten.
- In Venlo is medio 2011 nagenoeg dezelfde opname bedrijfsruimte als in 2010 (voornamelijk logistiek vastgoed).
- Onderhuids aanbod bijna verdwenen.

- Ruim 176.000 m² kwalitatief goede logistieke ruimte thans beschikbaar in Noord-Limburg, Venlo (ruim 60.000 m²) met zwaartepunt in Venray (117.500 m²).
- Ruim 400.000 kwalitatief goede logistieke ruimte thans beschikbaar in Limburg en Brabant Zuid Oost.
- Huurprijzen medio 2011 stabiel gebleven EUR 50,- (bovengrens) en EUR 40,- (ondergrens).
- Incidenteel wordt een lagere huurprijs gevraagd voor een kwalitatief goede logistieke ruimte.

Qua concurrentieprofiel dient Venlo er rekening mee te houden dat alle distributiecentra in Limburg en gesitueerd aan de Brabantroute haar concurrent zijn. Aangezien thans aan de Brabantroute nog een groot aantal distributiecentra beschikbaar zijn ligt het in de lijn der verwachting dat zij de komende periode naar verhouding een hoger aantal transacties zullen doen.

De opnamecijfers in Venlo e.o. zijn de afgelopen jaren vrij grillig geweest. Bij voortzetting van het gemiddelde opnamecijfer in Venlo dient men er rekening mee te houden dat bij een gematigd herstel van de markt de komende 2 jaar voldoende ruimte beschikbaar is. Er is immers momenteel bijna 180.000 m² kwalitatief goede logistieke ruimte beschikbaar in Noord-Limburg variërend in oppervlaktes vanaf 2.000 tot 30.000 m² onder één dak. Daar komt bij dat partijen die een nieuw pand aanhuren over het algemeen ook ruimte achterlaten waardoor het aanbod niet 1 op 1 daalt.

Kanttekening die bij het bovenstaande dient te worden gemaakt is dat het huidig aanbod weliswaar bestaat uit eersteklas distributiecentra doch dat dit enkel uniforme producten zijn. Daarnaast is relatief veel aanbod gesitueerd in Venray. Partijen die een maatpak prefereren zullen toch voor nieuwbouw kiezen. Daar komt bij dat niet alle partijen bereid zijn om voor Venray te kiezen als er in Venlo e.o. geen match kan worden gevonden. Waardoor er op incidentele basis toch vraag zal zijn naar percelen ondanks het feit dat in de directe omgeving panden leeg staan. Voorbeeld van recente datum is DSV/Nutricia die toch voor een gedeeltelijke nieuwbouw kozen. Tot slot het punt dat het merendeel van de logistieke objecten in Venlo in eigendom is bij beleggers en niet bij gebruikers. Gebruikers die dus graag een DC in eigendom willen, zullen derhalve ook vaker voor nieuwbouw kiezen.

4. Concurrentieanalyse

4.1 Inleiding

Bedrijventerreinen op logistiek gebied in Venlo ondervinden met name concurrentie van logistieke terreinen eveneens gelegen aan de Brabantroute. Containers die in de Rotterdamse haven aankomen worden direct opgeslagen op 'dure' Rotterdamse bedrijventerreinen of op 'goedkopere' terreinen in Brabant of Limburg. Om TPN te kunnen positioneren ten opzichte van vergelijkbare terreinen dient eerst de concurrentie in kaart gebracht te worden. De concurrerende bedrijventerreinen zijn hierbij geselecteerd op locatie (gelegen aan Brabantroute) en op substantieel uitgifbaar terrein (er dient minimaal 40 ha uitgifbaar terrein aanwezig te zijn).

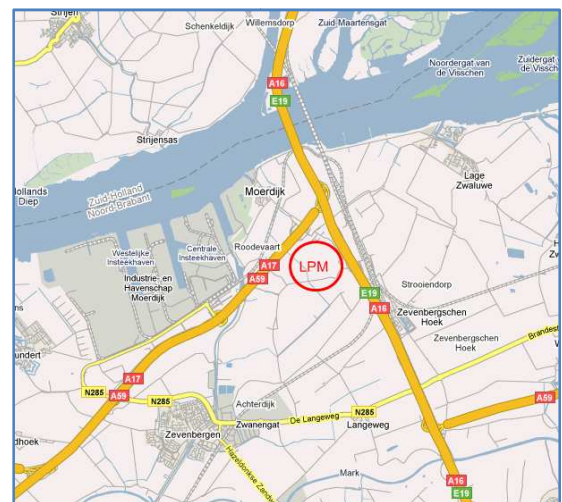


Logistieke kaart van Nederland (Bron: DTZ Zadelhoff)

4.2 Concurrerende bedrijventerreinen

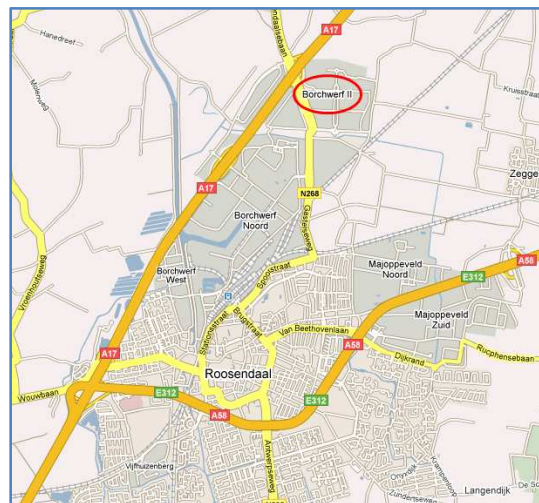
Moerdijk – Logistiek Park

De provincie Noord-Brabant heeft vanaf 2001 gewerkt aan de realisatie van bedrijventerrein Moerdijkse Hoek zoals het gebied in de oksel van de A16 en de A17 ook wel genoemd wordt. Een deelplan van de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek is Logistiek Park Moerdijk. In het streekplan 2002 werd deze locatie opgenomen met als doel een grootschalig en bovenregionaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Afgaand op de thans aanwezige plannen is het ambitieniveau van de ruimtelijke kwaliteit zeer hoog. Het logistiek park streeft naar een hoogwaardig duurzaam bedrijvenpark ter grootte van 150 ha, waarbij de focus met name gericht is op de vestiging van logistiek onroerend goed. De zone over de A17 tussen het bestaande havengebied en het logistieke park is aangewezen als transferzone naar de reeds aanwezige barge- en railterminal.



Roosendaal – Borchwerf II

Bedrijvenpark Borchwerf is een modern bedrijventerrein in West-Brabant van 200 ha (thans circa 79 ha uitgeefbaar) dat ruimte biedt aan alle bedrijfstypen, van kantoorhoudende organisaties op zichtlocaties tot zware industrie in milieucategorie 5. Bij de ruimtelijke invulling van het park, is gekozen voor clustering. Per cluster gelden specifieke inrichtingsvoorschriften. Veld C is volledig voorbestemd voor de transport- en distributiesector. De kaveloppervlakte varieert hier van 1 tot 5 ha. De maximale bouwhoogte bedraagt 16 meter (met vrijstellingsbepaling om te verhogen met maximaal 9 meter). Het park is gelegen op de grens van Roosendaal en Halderberge, aan de A17 en de A58. Dit terrein heeft geen barge- of railterminal. De gemeente Roosendaal heeft aangegeven dat verschillende gebruikers van het bedrijventerrein een directe spoorwegaansluiting zullen krijgen. Recent heeft Forever Direct EU heeft een langjarige huurovereenkomst gesloten met HVBM Vastgoed voor het nieuw te bouwen distributiecentrum op dit Bedrijvenpark. De huurovereenkomst betreft ruim 17.000 m² logistieke ruimte en 1000 m² kantoorruimte. Het object wordt geheel op maat ontwikkeld en in het vierde kwartaal van 2012 opgeleverd.



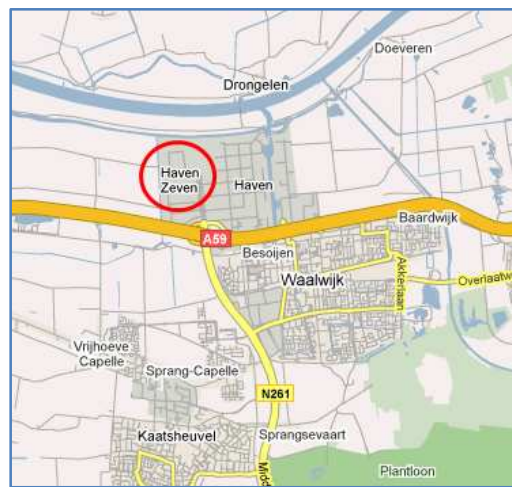
Tilburg – Vossenberg West II

Vossenberg West II is gericht op grootschalige en gemengde industriële bedrijven, met name in de milieucategorie 3, 4 en 5, transportbedrijven en logistieke dienstverleners. Het plan omvat ongeveer 100 ha bedrijventerrein inclusief een haven met bijbehorende containerterminal. In het gebied net ten noorden van het Wilhelminakanaal geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Op grotere afstand van de Reeshof wordt hogere bebouwing toegestaan tot een maximum van ongeveer 22 meter. Aan de zuidkant van het gebied Vossenberg West II komt een langshaven voor schepen met een laadvermogen van meer dan 1350 ton. Bij de inrichting van het bedrijventerrein wordt gestreefd naar een representatief front aan de zijde van de Noordwest tangent. Dit is mogelijk door daar gebouwen met kantoor- en showroomfuncties te bouwen. De provincie Noord-Brabant en de gemeente Tilburg hebben de ambitie om bij de ontwikkeling van Vossenberg West II tot een energieneutraal bedrijventerrein te komen. In Tilburg is een barge terminal en spoorwegaansluiting gelegen op het noordoostelijk gelegen bedrijventerrein Loven.



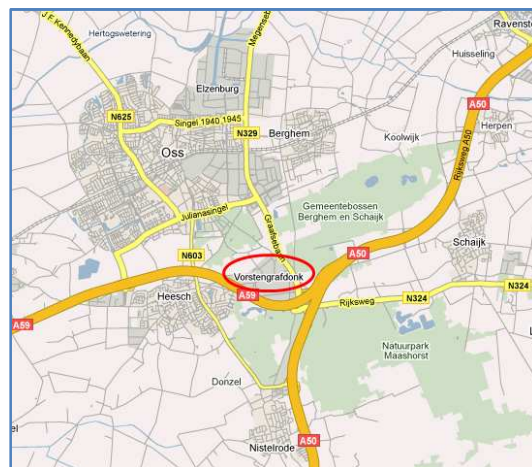
Waalwijk – Haven Zeven

Bedrijvenpark Haven Zeven ligt aan de A59, ten westen van Haven I tot en met Haven VI. Haven VII is in totaal 100 ha groot. Rondom de havenarm, die Waalwijk in verbinding stelt met de Maas, ontwikkelde zich de eerste bedrijvigheid begin jaren zestig. Sindsdien is het bedrijvenpark uitgegroeid tot een bedrijvenpark met een totaal oppervlak van 280 ha. Afmeting van de kavels varieert vanaf ongeveer 2.500 m² tot circa 5 ha. Dit bedrijventerrein is bestemd voor zowel kantoor- als bedrijfsdoeleinden. Direct aan de A59 worden kleinere kavels uitgegeven voor kantoordoeleinden. In het midden en aan de achterzijde van het terrein worden de kavels groter en zijn bestemd voor bedrijfs- / logistieke doeleinden. Op het ten oosten gelegen bedrijventerrein Haven is de Waalwijkse haven inclusief barge terminal gelegen.



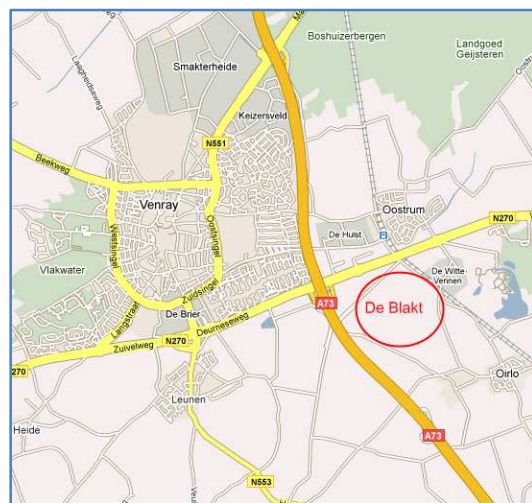
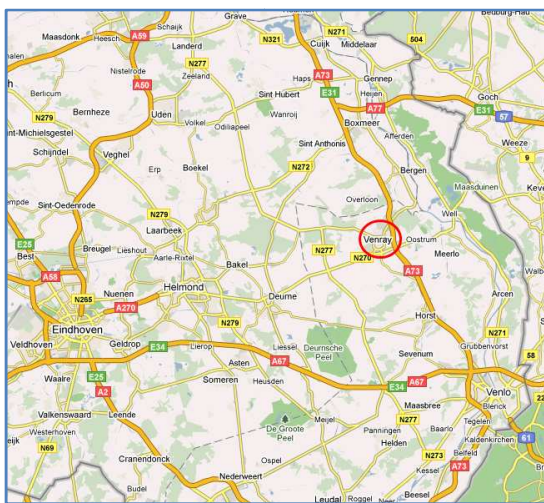
Oss – Vorstengrafdonk

Vorstengrafdonk is gesitueerd in Oss zuidoost met een directe aansluiting op de A50/A59. Het terrein is circa 100 ha groot. Het bedrijventerrein is bestemd voor transportintensieve productiebedrijven en logistieke dienstverlening tot een milieucategorie 5. De kavelgrootte bedraagt minimaal 3.000 m². Het grondbeleid is gericht op kwaliteit en duurzaamheid en een groot aantal werknemers per ha. Het ten noorden van Oss gelegen bedrijventerrein Elzenburg heeft een barge en railterminal.



Venray – De Blakt

Bedrijventerrein De Blakt is circa 73 ha bruto groot en ligt direct aan afrit 9 (Venray) van de A73. Vanuit De Blakt is de containerhaven van Wanssum aan de Maas binnen 10 minuten bereikbaar. Het terrein biedt plaats aan productiebedrijven en bedrijven uit de sector transport en logistiek in de milieucategorieën 2 t/m 4. Een deel van De Blakt is bestemd voor representatieve kleinere zichtlocaties aan de A73 en voor gemengde bedrijvigheid. Voor de grotere bedrijven is er ruimte in het midden van het terrein. De bouwhoogten variëren van 10 meter aan de randen tot 15 meter in het middengebied. Het bebouwingspercentage bedraagt 50% – 60%. De Blakt heeft geen railterminal, maar is op circa 5 kilometer ten westen van de barge terminal Wanssum gelegen.



4.3 Planvoorraad

De voorraad bedrijventerreinen is sterk aan verandering onderhevig. Veel gemeenten hebben plannen om hun bestaande voorraad bedrijventerrein uit te breiden. DTZ Zadelhoff heeft in het zuiden van Nederland (inclusief) het Knooppunt-Arnhem-Nijmegen (hierna KAN) de meest concurrerende bedrijventerreinen waar thans (nog) grond wordt uitgegeven in kaart gebracht. Of een bedrijventerrein concurrerend is aan TPN is afhankelijk van onder andere de doelgroep, bebouwingsmogelijkheden, bereikbaarheid en locatie. Hierna is een tabel opgenomen met de meest concurrerende bedrijventerreinen van TPN in Zuid-Nederland.

Plaats	Naam terrein	Grootte (ha)	Uitgeefbaar (ha)	Doeleinden	Gevestigde bedrijven (o.a.)
Beek	Business Park Aviation Valley	59	46	transport- en distributie, modern gemengd	Mosa, Convoi
Echt	Bovenregionaal bedrijventerrein St. Joost	48	37	transport- en distributie	Niet bekend
Eindhoven	Goederen Distributie Centrum (GDC)	124	40	industrie, transport- en distributie	Ceva, DHL, Fei, Danzas
Heerlen	Trilandis	40	27	industrie, transport- en distributie	Medronic
Helmond	BZOB	150	22	industrie, transport- en distributie	Vos Logistics, Smurfit Kappa, Dorel, DHL
Moerdijk	Logistiek Park	150	150	transport- en distributie	Nog uit te geven
Nederweert	Pannenweg West	34	11	modern gemengd	Regionale partijen
Oss	Vorstengrafdonk	70	41	transport- en distributie	Den Hartog Logistics
Roermond	Roerstreek Zuid	37	6	modern gemengd	Aldi, UPS
Roosendaal	Borchwerf II	28	12	transport- en distributie, modern gemengd	Ceva, De Rooy logistics (Whirlpool), Karpack
Sittard-Geleen	Holtum-Noord / Holtum-Noord III	160	15	transport- en distributie	Saint Gobain, Seacon, Kuehne en Nagel
Tilburg	Vossenbergh West II	80	80	transport- en distributie, modern gemengd	Fuji, Sony, Walsh Western
Veghel	Doornhoek	76	16	transport- en distributie	Kuehne en Nagel, Sligro, Jumbo
Venray	De Blakt	55	32	industrie, transport- en distributie	Cordstrap
Waalwijk	Haven Zeven	76	25	industrie, transport- en distributie	Mandemakers Groep, Walsh Western, Jan de Rooy
Weert	Kampershoek / Kampershoek Noord	119	54	industrie, transport- en distributie	Eneco, GE Security, Koti
Wijchen	Bijsterhuijzen	157	18	industrie, handel, logistiek	Ceva, DHL, Volvo, Scania
Zaltbommel	De Wildeman 2	26	21	perifere detailhandel, transport- en logistiek, modern gemengd	regionale partijen

4.4 Marktsituatie volwassen concurrerende gemeenten

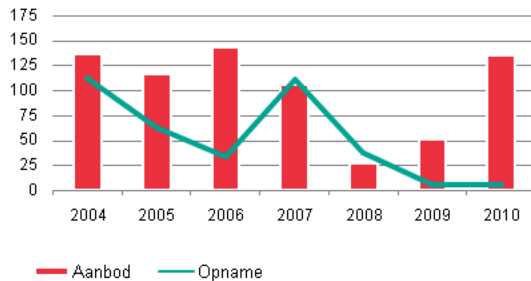
Venlo ondervindt in de vraag naar bedrijfsruimten met name concurrentie van bedrijventerreinen die net als Venlo gelegen zijn aan de as Rotterdam – Ruhrgebied (vaak de Brabantroute genaamd). Om kwantitatief bedrijventerreinen met elkaar te kunnen vergelijken dient er sprake te zijn van een volwassen bedrijfsruimtemarkt. De volwassenheid van een bedrijfsruimtemarkt kan worden gerelateerd aan het absolute aantal m² aanbod en opname per gemeente. Gekeken naar volwassen gemeenten (substantieel opname- en aanbodniveau van bedrijfsruimte) aan de as Rotterdam – Ruhrgebied zijn de volgende gemeenten als concurrenten van Venlo geanalyseerd:

- Moerdijk;
- Oosterhout;
- Roosendaal;
- Waalwijk;
- Tilburg;
- Eindhoven;
- Helmond;
- Wijchen.

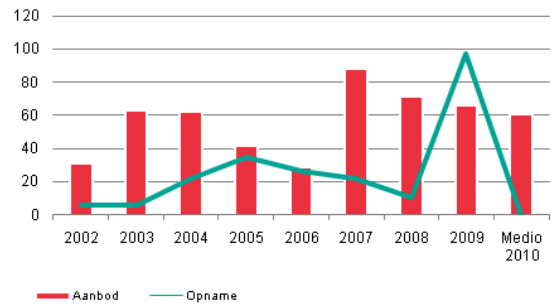
Opname- en aanbodniveau

In de navolgende grafieken is zowel het opname als aanbodniveau in de periode 2003-2010 (Oosterhout en Waalwijk zijn enkel cijfers tot medio 2010 bekend) van bovenstaande concurrerende gemeenten weergegeven.

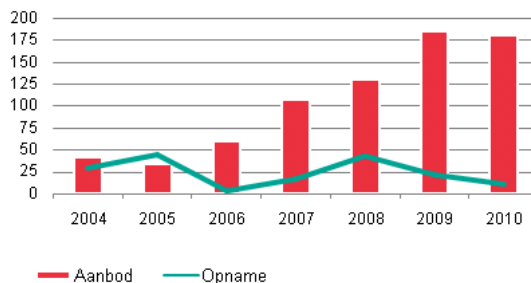
Opname en aanbod bedrijfsruimte gemeente Moerdijk
x 1.000 m² v.v.o.



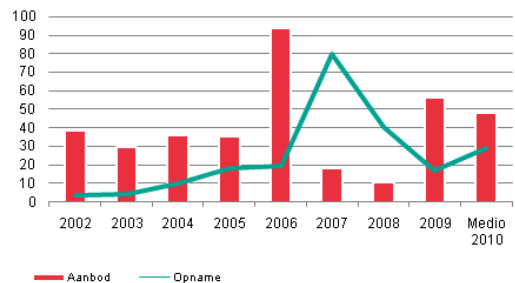
Opname en aanbod bedrijfsruimte, Oosterhout
x 1.000 m² v.v.o.



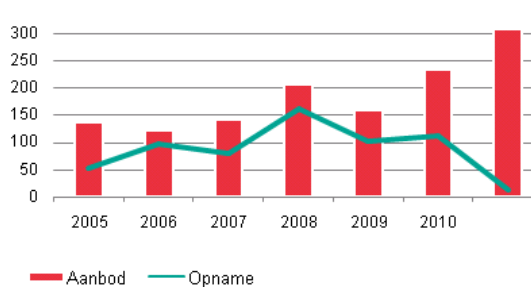
Opname en aanbod bedrijfsruimte gemeente Roosendaal
x 1.000 m² v.v.o.



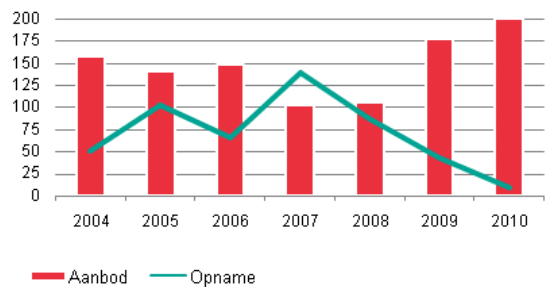
Opname en aanbod bedrijfsruimte, Waalwijk
x 1.000 m² v.v.o.



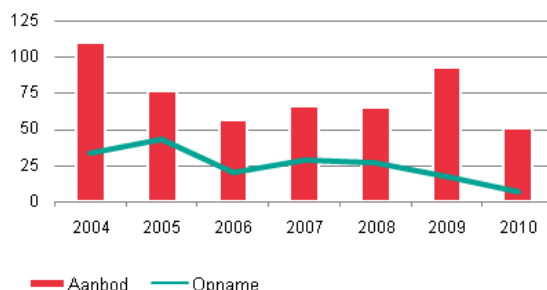
Opname en aanbod bedrijfsruimte gemeente Tilburg
x 1.000 m² v.v.o.



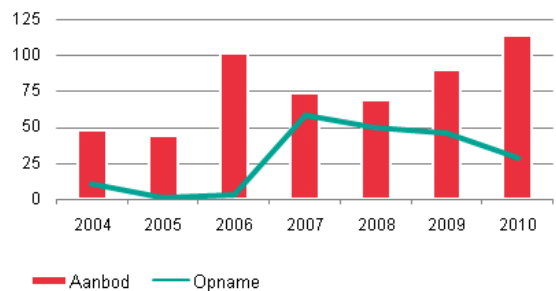
Opname en aanbod bedrijfsruimte gemeente Eindhoven
x 1.000 m² v.v.o.



Opname en aanbod bedrijfsruimte gemeente Helmond
x 1.000 m² v.v.o.



Opname en aanbod bedrijfsruimte gemeente Wijchen
x 1.000 m² v.v.o.



Gelet op het opnameniveau kan gesteld worden dat de alle gemeenten met uitzondering van Roosendaal, Oosterhout en Tilburg, in 2007 een piek hebben laten zien. De piek voor Roosendaal en Tilburg lag één jaar later in 2008 en de piek van het opnamecijfer van Oosterhout ligt in 2009. Het opnameniveau van Helmond verloopt redelijk stabiel met een uitschieter in 2005. In dat jaar werden in Helmond drie grootschalige bedrijfsruimtetransacties gedaan. Het opnamecijfer van zowel Venlo als Limburg laat een piek zien in 2008. Hieruit valt te concluderen dat in 2008 bedrijventerreinen in West-Brabant (Roosendaal / Oosterhout) en Limburg (Venlo) populairder zijn geweest dan de bedrijventerreinen in Midden-/Oost-Brabant (Waalwijk / Tilburg / Eindhoven / Helmond).

In nagenoeg alle gemeenten is te zien dat de piek van het opnamecijfer gepaard gaat met toename in aanbod in datzelfde jaar of een jaar voorafgaand aan de piek. Derhalve kan geconstateerd worden dat het aanbod vaak wordt toegevoegd naar gelang er vraag is naar bedrijfsruimte. Er werd in Zuid-Nederland dus niet veel bedrijfsruimte op risico aan de markt toegevoegd. Echter na 2007 / 2008 is het aanbodniveau in nagenoeg alle concurrerende gemeenten gestegen. Uitzonderingen hierop zijn Oosterhout en Helmond. Daar is het aanbod vanaf respectievelijk 2007 en 2009 aan het dalen. Een gemeente dat qua opname- en aanbodniveau erg afwijkt van de overige gemeenten is Moerdijk. Daar is het aanbod in 2008 nagenoeg opgedroogd (circa 26.000 m²), waardoor ook de opname naar bedrijfsruimte vanaf 2007 aanzienlijk is gedaald. Dit heeft echter geresulteerd in de ontwikkeling van het hiervoor beschreven nieuwe bedrijventerrein in Moerdijk, genaamd 'Logistiek Park'.

De volwassenheid van een bedrijfsruimtemarkt kan worden gerelateerd aan het absolute aantal m² aanbod en opname per gemeente. Hanteren we een ondergrens voor de gemiddelde jaarlijkse opname van circa 50.000 m² en een ondergrens voor het gemiddeld jaarlijks aanbod van circa 100.000 m² dan zijn slechts enkele beoordeelde gemeenten in Zuid-Nederland als echt volwassen aan te merken (zie onderstaande tabel). De grotere steden Eindhoven en Tilburg voldoen ruimschoots aan bovenstelde criteria. De kleinere gemeenten Moerdijk en Venlo voldoen ook nagenoeg aan deze criteria. De overige gemeenten laten een aanmerkelijk lagere opname- en aanbodniveau op tekenen in de periode 2004-2010.

Gemeenten	Gemiddeld jaarlijkse opname (2004-2010) (x 1.000 m ²)	Gemiddeld jaarlijks aanbod (2004-2010) (x 1.000 m ²)	Aanbod-voorraad ratio medio 2011
Tilburg	88	186	9,0%
Eindhoven	71	147	6,5%
Moerdijk	53	102	9,0%
Venlo	47	147	6,0%
Roosendaal	24	105	10,0%
Helmond	25	74	2,0%
Wijchen	28	77	11,0%
Oosterhout	18	55	2,8%

De aanbod-voorraad ratio's van de verschillende gemeenten fluctueren nogal. In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat ten opzichte van 2010, anno nu alle percentages zijn gedaald. Het laagste aanbod-voorraad ratio heeft Helmond (2,0%) al enkele jaren. Hier is de afgelopen jaren niet meer op risico gebouwd. Een andere gemeente met een laag aanbod-voorraad ratio is Oosterhout (2,8%), ook hier wordt niet veel op risico gebouwd. Gemeenten met hoge aanbod-voorraad ratio's zijn Moerdijk (9%), Roosendaal (10,0%) en Wijchen (11,0%).

Hieruit valt al enkele jaren te concluderen dat West-Brabant en Zuid-Gelderland momenteel meer leegstand hebben dan Oost-Brabant en Noord-Limburg. De concurrentiepositie van Venlo ten opzichte van de overige gemeenten aan de Brabantroute is redelijk tot goed te noemen.

4.5 Grond- en huurprijzen

Zowel de grondprijzen als de huurprijzen voor bedrijfsruimten per m² van concurrerende bedrijventerreinen voor TPN zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Plaats	Naam terrein	Grootte (ha)	Uitgeefbaar (ha)	Band-breedte	Grondprijs per m ² (EUR)	Huurprijs per m ² (EUR)
Echt	Bedrijventerrein St. Joost	48	37	min	115	-
				max	125	-
Eindhoven	GDC	124	40	min	180	50
				max	200	58
Heerlen	Trilandis	40	27	min	80	40
				max	100	50
Helmond	BZOB	150	22	min	134	35
				max	139	48
Moerdijk	Logistiek Park	150	150	min	140	-
				max	170	-
Oss	Vorstengrafdonk	70	41	min	135	35
				max	174	45
Roermond	Roerstreek Zuid	37	6	min	100	35
				max	120	45
Roosendaal	Borchwerf II	28	12	min	125	45
				max	150	50
Sittard-Geleen	Holtum-Noord I + II + III	160	15	min	100	25
				max	130	53
Tilburg	Vossenbergh West II	80	80	min	107	38
				max	139	55
Veghel	Doornhoek	76	16	min	130	35
				max	180	45
Venray	De Blakt	55	32	min	105	45
				max	130	48
Waalwijk	Haven Zeven	76	25	min	140	40
				max	180	50
Weert	Kampershoek / Noord	119	54	min	100	35
				max	120	45
Wijchen	Bijsterhuijzen	157	18	min	130	45
				max	150	53

Uit voorgaande tabel is af te leiden dat de grondprijzen in Brabant over het algemeen hoger liggen dan in Limburg. In Limburg fluctueren de grondprijzen van minimaal EUR 80,- per m² (Heerlen) tot maximaal EUR 130,- per m² (Sittard-Geleen). In Brabant fluctueren de grondprijzen van minimaal EUR 107,- (Tilburg) tot maximaal EUR 220,- per m² (Eindhoven). Uit voorgaande tabel is te concluderen dat de huurprijzen redelijk correleren met de grondprijzen. De hoogste grondprijs per m² van EUR 200,- op het goederen distributiecentrum (GDC) van Eindhoven gaat samen met de hoogste huurprijs voor bedrijfsruimten van EUR 58,- per m². De lagere grondprijzen in Roermond, Sittard-Geleen en Weert (alle drie EUR 100,- per m²) gaan gepaard met relatief lagere huurprijzen.

4.6 Voorraad grond en jaarlijkse uitgifte in Zuid-Nederland

In onderstaande tabel is de bij DTZ Zadelhoff bekende meest actuele voorraad bedrijventerreinen per regio weergegeven. Eveneens is de gemiddelde jaarlijkse gronduitgifte over de periode 2003-2009 inzichtelijk gemaakt. De totale jaarlijkse gronduitgifte in de periode 2003-2009 in alle regio's tezamen bedraagt 95 ha. Het aandeel van Limburg in dit totaal is 37%.

Regio	Voorraad 2009 (ha)	Gemiddelde jaarlijkse uitgifte (2004-2009), ha
Limburg	1.915	35
Eindhoven	1.624	12
Den Bosch / Tilburg	1.375	14
Breda	2.157	20
Arnhem / Nijmegen	1.163	14
Totaal	8.234	95

4.7 Deelconclusie

- 6 bedrijventerreinen met een substantieel uitgeefbaar terrein zijn concurrent van TPN.
- Alle concurrenten beschikken over een railterminal op korte afstand of spoorwegaansluiting in de toekomst.
- Enkel concurrent Oss hanteert een minimum voor wat betreft het aantal werknemers per ha.
- Enkel concurrent Tilburg krijgt een barge terminal op eigen terrein.
- Enkele terreinen bieden ruimte aan milieucategorie 5 activiteiten.
- Opname bedrijfsruimte bij alle concurrenten tot dieptepunt gedaald.
- Thans geen in aanbouw zijnde distributiecentra op risico, derhalve aanbod waarschijnlijk op hoogste niveau.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende kan worden geconcludeerd dat TPN zich in een zwaarbevochten markt begeeft. TPN heeft echter een aantal voordelen ten opzichte van de concurrentie. TPN: heeft een gevestigde reputatie, gaat beschikken over een railterminal op het terrein en is gesitueerd aan de poort tot Duitsland. Venlo beschikt over een trimodaliteit: vervoer mogelijk over weg, water en spoor. Daarnaast biedt het plaats aan milieucategorie 5 activiteiten, stelt het geen eisen aan aantal werknemers per ha en zijn grote kavels beschikbaar. Sinds 2010 is op korte afstand van TPN de containeroverslaghaven op Venlo Trade Port operationeel. Hierdoor is op enkele kilometers van TPN tevens een barge terminal beschikbaar is. Om optimaal van de barge terminal gebruik te kunnen maken dient rekening te worden gehouden met een goede verbinding tussen barge terminal en TPN.

Middels terminaltrekkers zullen containers vanaf de barge terminal naar de logistieke complexen op TPN worden getransporteerd.

Belangrijk aandachtspunt in deze is dat de vervoersbeweging van de zogenaamde trekkers zo efficiënt mogelijk dient te worden ingericht. Dit mag dan ook geen belemmering zijn voor het overige verkeer op het terrein. Daarnaast is het van belang dat de reistijd tussen terminal en bestemming zo kort mogelijk is.

5. Positionering

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden aan de hand van de beoogde doelgroepen TPN gepositioneerd, waarbij aspecten als duurzaamheid, uitgifte van grond in erfpacht en parkmanagement worden beschouwd. Bij de positionering wordt met name rekening gehouden met de huidige marktsituatie en de relatie tot de concurrerende terreinen.

5.2 Positionering TPN

Beoogde doelgroepen

In het rapport “uitgiftestrategie Trade Port Noord” van Buck Consultants International is reeds een vertaalslag naar doelgroepen op onderhavig terrein gemaakt. De schrijvers van dit stuk onderschrijven de conclusies van deze vertaalslag voor een zeer groot gedeelte. Het streven naar een 70-30 verdeling tussen respectievelijk trade gerelateerde bedrijven en overige is nobel, doch geen kritische factor voor het al dan niet succesvol uitgeven van de gronden. Daarnaast moet men zeker niet ad hoc mogelijkheden uit het oog verliezen. De ervaring leert dat opnamecijfers grotendeels bepaald worden door ad hoc mogelijkheden. Voorbeelden hiervan zijn; Cordstrap te Venray, Goodman/DSV en Stryker te Venlo, Prologis/LG te Oosterhout en mogelijk in de toekomst Edco te Deurne of Kuhn. Kavels met een grootte van meer dan 10 ha zijn bijzonder schaars en vormen een kans om op dat vlak partijen te bedienen met een wens voor een campus.

De conclusie uit workshops in het verleden dat de agri/foodsector in minder mate interessant is voor TPN wordt eveneens onderschreven. Uitgifte aan deze doelgroep is daarentegen beperkt mogelijk. Er is thans circa 30 ha in optie voor Fresh & Food. Deze ha vallen buiten onze ingeschatte uitgiftetempo.

Een opkomende doelgroep voor de toekomst zullen partijen zijn die meer en meer gebruik gaan maken van vervoer per spoor. Als voorbeeld halen we aan dat het streven van het Rotterdamse havenbedrijf is om 20% van alle vervoer per spoor te laten plaatsvinden op Maasvlakte 2, terwijl momenteel dit percentage circa 10% is. Venlo kan zich gezien haar achterland direct aan de Duitse grens op dit vlak profileren als de laatste stop voor Duitsland. Daarnaast beschikt Venlo over een barge terminal hetgeen voor verschillende partijen aantrekkelijk is.

Duurzaamheid

In economisch goede tijden zijn ondernemingen altijd naarstig op zoek naar mogelijkheden om zichzelf te onderscheiden in de markt. Milieubewust ondernemen is hier een voorbeeld van. Op deze wijze kunnen ondernemingen zich positief onderscheiden ten opzichte van haar concurrentie en zich aantrekkelijk maken voor werknemers en klanten. Als men echter puur naar de logistieke branche kijkt spelen deze facetten tot op heden een minder grote rol dan in andere branches. De logistieke branche wordt voornamelijk gedreven door kostenbeperkingen. Veel tenders worden immers op basis van prijs al dan niet gewonnen. Daarnaast kenmerkt de branche zich door relatief hoog aandeel laaggeschoold personeel welke in mindere mate hecht aan het imago van haar werkgever. Indien men er bewust voor kiest om enkel logistieke partijen die ‘milieubewust/duurzaam ondernemen’ tot de doelgroep te rekenen zal een gedeelte van de branche afhaken. Onze verwachting is echter dat ook de logistieke branche zal volgen in deze trend en het voor minder partijen als een belemmering wordt gezien.

Aan de andere kant van de gebruikers staan de partijen die op risico of op maat bedrijfsruimten ontwikkelen. Tot voor kort ging het deze ondernemingen voor de wind en was hen er veel aan gelegen om zichzelf sterk te profileren. De ontwikkeling van duurzaam vastgoed kan daarbij een beeldbepalende factor zijn. Uiteraard zullen zij daarbij altijd de terugverdiertijd in ogenschouw nemen. Daarnaast worden ook zij afgerekend op basis van een zo laag mogelijke huurprijs waardoor niet altijd voor de meest duurzame oplossing wordt gekozen. Deze partijen drukken een grote stempel op de vastgoedmarkt en zijn soms in staat markten te laten ontstaan en breken. Ook in dit geval geldt dat indien men er bewust voor kiest om enkel partijen welke 'milieubewust/duurzaam bouwen' tot de doelgroep te rekenen dat een gedeelte van de branche zal afhaken. Het goed inzichtelijk maken van extra bouwkosten ten opzichte van lagere gebruikskosten is hierbij een vereiste om gebruikers/beleggers te overtuigen van duurzaamheid. Een goed voorbeeld van duurzame ontwikkeling op TPN is het plan om de restwarmte van de omliggende tuinbouwgebieden aan te wenden voor TPN. Ook uit onderzoek tussen Valad en Jones Lang LaSalle is gebleken (bron: Dutch Warehousing Market Bulletin 2010) dat de bedrijfsruimtegebruiker pas warm loopt voor duurzaam ondernemen op het moment het hem iets oplevert (lees: energiekosten bespaart).

Het bovenstaande samenvattend is de conclusie niet vreemd dat de doelgroepen breed benaderd zullen moeten worden. Waarbij, gezien de omvang van het totale terrein, eventueel bepaalde doelgroepen kunnen worden aangewend, denk hierbij bijvoorbeeld aan een 'cradle-to-cradle' park, een 'VAL' park etc.

Erfpacht

Bij de uitgifte van TPN bestaat thans de overweging de gronden in erfpacht uit te geven. Erfpacht is een zakelijk recht. Het is een vorm van pacht waarbij de pacht niet eindigt als de verpachter sterft (of de pacht opzegt). De erfpachthouder heeft daardoor in economische zin een positie die nagenoeg gelijk is aan de positie van de eigenaar. Hij heeft ook het recht de grond die hij in erfpacht heeft te voorzien van een opstal en dit opstal (inclusief het erfpachtrecht) te verkopen. Voor de erfpacht betaalt de erfpachter aan de eigenaar (bij erfpacht vaak de blote eigenaar genoemd) jaarlijks een bedrag, de canon. In de praktijk komt het vaak voor dat de canon in een keer voor de gehele looptijd van de erfpacht wordt afgekocht. De Nederlandse gemeenten die vasthouden aan hun erfpachtstelsel doen dat mede om grondspeculatie tegen te gaan en de waardestijging van de grond aan de gemeenschap (de gemeente) ten goede te laten komen.

De opdrachtgever van dit rapport heeft gevraagd wat de invloed van uitgifte van de grond op basis van erfpacht principe, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht. Erfpacht is in de grotere steden van Nederland, vooral Amsterdam en Rotterdam, nog een veel gehanteerd principe. In Limburg wordt deze vorm van gronduitgifte niet of nauwelijks gehanteerd. Doordat grondeigenaren en toekomstige kopers van grond in Venlo niet gewend zijn aan het fenomeen erfpacht zal deze uitgiftedevorm tot terughoudendheid leiden. Geen van de concurrerende bedrijventerreinen in Zuid-Nederland wordt middels erfpacht uitgegeven, waardoor het effect ervan niet valt te kwantificeren. Ongeacht de erfpachtconstructie (variërend van een jaarlijkse canon tot eeuwigdurende erfpacht) zal dit de courantheid van TPN negatief beïnvloeden. De waarde van de onroerende zaak wordt als gevolg van erfpacht negatief beïnvloed en is minder in trek bij beleggers. Aangezien Trade Port West grotendeels in bezit is bij beleggers in vastgoed ligt het in de lijn der verwachting dat ook TPN uiteindelijk in handen komt van beleggers. Beleggers willen over het algemeen volledig eigendom en dus zeggenschap over hetgeen zij bezitten. Voor hun gevoel hebben zij dat niet in het geval van erfpacht.

Parkmanagement

Teneinde echter een goed bedrijventerrein te kunnen beheren en beheersen is erfpacht geen vereiste. Een actief parkmanagementbeleid is hierbij een goed alternatief. Ons inziens is heden ten dage parkmanagement absoluut een vereiste voor een goed bedrijventerrein. Parkmanagement behoort niet tot een onderscheidend kenmerk voor een nieuw uit te geven bedrijventerrein. Op de meeste concurrerende bedrijventerreinen van TPN wordt / zal parkmanagement (worden) toegepast. Uit cijfers blijkt dat op reeds 25% van alle bedrijventerreinen in Nederland parkmanagement van toepassing is. Parkmanagement op nieuwe bedrijventerreinen is vaak voorzien van verplichte deelname. Op bestaande terreinen wordt dit meestal geactiveerd door de ondernemersverenigingen. De mate waarin parkmanagement wordt toegepast varieert echter wel tussen bedrijventerreinen. Enkele voorbeelden van parkmanagement zijn: beheer en onderhoud openbare ruimte, bewegwijzering, collectieve beveiliging, gezamenlijke afvalinzameling en verwerking, gezamenlijke inkoop van onderzoek en advies. Venlo kan zich als 'laatste' stad voor de grens met Duitsland met name onderscheiden in douane faciliteiten die reeds aanwezig zijn op Trade Port West.

Bereikbaarheid

Railterminal

De komst van een railterminal is als uitgangspunt gehanteerd voor de inschatting van de grondprijzen en het uitgiftetempo. Gegeven de ontwikkelingen op de Maasvlakte in Rotterdam waarbij steeds meer goederen per spoor dienen te worden vervoerd alsmede het feit dat vervoer per spoor kan bijdragen aan de reductie van de CO₂ uitstoot van een wegtransporteur zal de vraag naar multi modale terreinen blijven en toenemen. Een voorbeeld hiervan is het onlangs verschenen artikel (3 december 2010) in Logistiek.nl over Procter & Gamble. Hierin gaf deze multinational aan om 20 procent van de logistiek kosten te besparen door het overhevelen van transport over de weg naar het spoor.

Trekker

De kosten van een trekker zijn aanzienlijk lager dan een truck. Een locatie die niet bereikt kan worden per trekker is derhalve minder aantrekkelijk. Daarnaast dient men rekening te houden met de bereikbaarheid van de verschillende percelen per trekker. Momenteel is het reeds erg druk tijdens de spits op Trade Port Oost. Dit verkeer kan niet nog verder vertraagd worden.

5.3 Deelconclusie

- Ad hoc kansen bij gronduitgifte bieden mogelijkheden.
- Venlo biedt trimodaliteit.
- Kavels van meer dan 10 ha zijn schaars en vormen een unieke kans om gebruikers te trekken.
- Kavels waarop milieucategorie 5 activiteiten zijn toegestaan zijn schaars en vormen een kans om gebruikers te trekken.
- Fysieke en visuele afscheiding tussen milieucategorie 5 doelgroepen en overige doelgroepen is een must.
- Concentratie van dezelfde typen bedrijven is een must.
- Advies: aan de entree van GPL kiezen voor bedrijven met een representatieve uitstraling.
- Agri/foodsector is minder mate interessant.
- Railterminal op het terrein is Unique Selling Point.
- Bereikbaarheid per trekker is essentieel.
- Daarnaast is het optimaliseren van de algehele infrastructuur ten aanzien van logistieke handelingen een meerwaarde om marktpositie te vergroten.
- Cradle-to-cradle bouwen als vereiste kan partijen afschrikken.

- Duurzaamheid op gebouwniveau inzichtelijk maken van extra bouwkosten en lagere gebruikskosten (GWL).
- Duurzaamheid voor TPN nadruk leggen op gebied en transportmogelijkheden.
- Erfpacht beperkt de courantheid.
- Parkmanagement is onmisbaar.

6. Marktpotentie

6.1 Inleiding

Nu de bedrijfsruimtemarkt van Nederland, Limburg en Venlo is beschreven alsmede een concurrentieanalyse gevolgd door een positionering wordt in dit hoofdstuk de marktpotentie bepaald op basis van historische opname van bedrijfsruimte en historische uitgifte van bedrijventerreinen rekening houdend met zowel markttrends als de huidige marktsituatie.

6.2 Vraagraming

In hoofdstuk 3 is uiteengezet dat in de periode 2003-2010 in Venlo gemiddeld circa 47.000 m² bedrijfsruimte per jaar wordt opgenomen. De doelgroepen zijn enerzijds de moderne logistiek (70%) en anderzijds de maakindustrie, milieu/recycling (30%), zoals omschreven in het rapport van Buck Consultants International. Naar onze verwachting dekken deze geselecteerde doelgroepen voor circa 90% de totale bedrijfsruimtemarkt af. Projecteren we dit percentage op de historische gemiddelde jaarlijkse opname, dan daalt dit cijfer naar circa 42.000 m².

Bij voortzetting van het huidige opnamecijfer in Limburg dient men er rekening mee te houden dat bij een gematigd herstel van de markt de komende jaren voldoende ruimte beschikbaar is. Zoals eveneens in hoofdstuk 3 beschreven is er immers momenteel ruim 176.000 m² kwalitatief goede logistieke ruimte beschikbaar in Noord-Limburg variërend in oppervlaktes vanaf 2.000 tot 30.000 m². Daar komt bij dat partijen die een nieuw object aanhuren over het algemeen ook ruimte achterlaten waardoor het aanbod niet 1 op 1 daalt.

6.3 Toekomstige vraag

Rekening houdend met de zowel historische opname als de geselecteerde doelgroepen wordt de komende jaren een opnameniveau van circa 45.000 m² bedrijfsruimte in Venlo verwacht. Onze inschatting is echter dat de reeds eerder beschreven trends ertoe kunnen leiden dat de vraag naar bedrijfsruimte in de toekomst lager zal uitkomen dan in het verleden het geval was. Daarnaast kunnen er in een periode van 10 jaar ook incidenten voordoen waardoor de opname sterk kan stijgen. Dit betekent dat voor de vraagraming een bandbreedte wordt aangehouden, waarbij de te verwachten jaarlijkse opname in de periode 2011-2020 zal fluctueren tussen gemiddeld 40.000 m² en 50.000 m².

6.4 Uitgiftetempo

Gezien het bovenstaande ligt het in de lijn der verwachting dat de komende jaren vooralsnog minder vraag zal zijn naar percelen ten behoeve van nieuwbouw. De bestaande voorraad biedt immers voor veel huisvestingsvraagstukken een passende oplossing. Uitgaande van een herstellende economie kan men aannemen dat de komende jaren ook de uitgifte van gronden weer meer gaat voorkomen. In de periode 2004-2009 werd jaarlijks gemiddeld 15 ha grond uitgegeven in Venlo. Aangezien de komende jaren de bestaande (harde en zachte) voorraad eerst dient op te drogen en economisch herstel zijn intrede definitief dient te maken achten wij het niet reëel om dit cijfer te extrapoleren. In concreto betekent dit dat men er rekening mee dient te houden dat de uitgifte van percelen op TPN de komende 10 jaar op **100 tot 125 ha** zal uitkomen. Kanttekening die hierbij kan worden geplaatst is dat bij spoedig economisch herstel en een hoogconjunctuur binnen nu en 10 jaar de opname van bedrijfsgronden positief kan worden beïnvloed door enkele grootschalige transacties, waardoor bovengenoemd cijfer aanzienlijk hoger kan uitkomen.

Bij het ingeschatte uitgiftetempo over de aankomende 10 jaar van 100 tot 125 ha is geen rekening gehouden met:

- circa 25 ha voor de railterminal,
- circa 30 ha reeds in optie voor Fresh & Food
- circa 15 ha voor recyclers die verplaatst moeten worden (en/of strategische reservering voor eventuele andere verplaatsingsopgaven in de komende tien jaar).

Totaal dus een ingeschatte behoefte aan grond van **170 tot 195 ha** de aankomende 10 jaar.

Belangrijk punt dat men bij het bovenstaande in het achterhoofd dient te houden is dat de gemiddelde werknemer van een fabriek of distributiecentrum in mindere mate bereid is om grotere afstanden af te leggen tot zijn werkadres. De potentiële vraag van werknemers is in grote mate afhankelijk van het type activiteiten van de bewuste onderneming waardoor een inschatting van de totale vraag naar arbeid veel moeilijker te bepalen is dan bij kantoorgebruikers. Op basis van de cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat eind 2010 de laag en middelbaar geschoolde beroepsbevolking in de regio Venlo bestaat uit 35.000 mannen en vrouwen waarvan op dat moment nog geen 4% (bijna 1.400 personen) werkloos was. TPN dient bij de uitgifte van gronden derhalve rekening te houden met voldoende arbeidspotentieel voor de te vestigen bedrijven.

6.5 Deelconclusie

- In de periode 2004-2010 werd gemiddeld circa 47.000 m² bedrijfsruimte in Venlo opgenomen.
- De beoogde doelgroepen zullen naar onze verwachting circa 90% van de totale bedrijfsruimtemarkt afdekken.
- Thans is ruim 176.000 m² kwalitatief goede logistieke ruimte beschikbaar in Noord-Limburg.
- De toekomstige vraag naar bedrijfsruimte wordt ingeschat op basis van een bandbreedte, als gevolg positieve en negatieve trends, variërend van 40.000 m² en 50.000 m² per jaar.
- De uitgifte van percelen op TPN zal de komende 10 jaar op **100 tot 125 ha** uitkomen.
- Rekening houdend met circa 25 ha voor de railterminal, circa 30 ha reeds in optie voor Fresh & Food en circa 15 ha voor recyclers die verplaatst moeten worden, zal de totale ingeschatte behoefte aan grond uitkomen op **170 tot 195 ha** de aankomende 10 jaar.
- Gemeente Venlo dient haar beroepsbevolking op peil te houden.

7. Raming toekomstige uitgifteprijsen

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de reële gronduitgifteprijsen bepaald met als peildatum 1 januari 2011. Deze grondwaardebepaling geschiedt tweeledig, enerzijds op basis van uitgifteprijsen van vergelijkbare bedrijventerreinen in Zuid-Nederland (comparatieve methode) en anderzijds op basis van de residuele waardemethode. Aansluitend wordt beschreven op basis van welke factoren prijsdifferentiatie mogelijk is.

7.2 Vergelijkend onderzoek

Bij het bepalen van de grondprijs dient afstemming te worden gezocht met soortgelijke bedrijventerreinen waar thans of op korte termijn grond wordt uitgegeven. In de onderstaande tabel zijn de bandbreedte van de grondprijzen van concurrerende bedrijventerrein in kaart gebracht. Hierbij is geselecteerd op concurrerende terreinen waar nog een substantieel volume aan grond is uit te geven. Eveneens zijn de maximaal toelaatbare milieucategorie en de modaliteit per bedrijventerrein aangegeven. De modaliteit per spoor en water is beoordeeld op gemeenteniveau.

Plaats	Naam terrein	Grootte (ha)	Uitgeefbaar (ha)	Milieu cat max	Modaliteit			Band- breedte	Grondprijs per m ² (EUR)
					weg	spoor [*]	Water [*]		
Moerdijk	Logistiek Park	150	150	5	x	x	x	min	140
								max	170
Oss	Vorstengrafdonk	70	41	5	x	x	x	min	135
								max	174
Roosendaal	Borchwerf II	28	12	5	x	x		min	125
								max	150
Tilburg	Vossenber West II	80	80	5	x	x	x	min	107
									max
Venray	De Blakt	55	32	4	x		x	min	105
							max	130	
Waalwijk	Haven Zeven	76	25	4	x		x	min	135
							max	180	

* Beoordeeld op gemeenteniveau

7.3 Residuele grondwaardebepaling

Bij de residuelewaardemethode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaardekapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de onderhandse verkoopwaarde van het object op basis van de residuele waardemethode.

Voorgenoemde definitie geeft de methodologie van de residuele waardebeoordeling weer. Kort gezegd gaat deze methode uit van de opbrengst van een object na realisatie minus de kosten om het object te realiseren. De resultante is de waarde die aan de grond kan worden toegekend. Deze methode is zeer gevoelig voor veranderingen van onder andere huurwaarden, rendementen en bouwkosten. Onder de huidige marktomstandigheden kan een dergelijke methode leiden tot lage grondwaarden. Aangezien gemeenten en andere grondpartijen over een langere horizon kijken betekent dit niet dat de actuele grondprijzen sterk zijn gedaald. Dit is een van de redenen waarom de ontwikkeling van nieuwbouw momenteel niet of nauwelijks van de grond komt.

Hieronder wordt sterk vereenvoudigd een residuele grondwaardebeoordeling uiteengezet voor een logistieke bedrijfsruimte op TPN met de volgende kengetallen:

- Oppervlakte grond 1 ha.
- Bebouwingspercentage 70%.
- Verhuurd voor 5 jaar tegen marktconforme condities.
- Kapitalisatiefactor 11,5.
- Huurprijs voor logistieke ruimte van EUR 52,50 per m².
- Incentive 9 maanden huurvrij.
- Totale bouw- en bijkomende kosten per m² EUR 375,-

Opbrengsten

$$7.000 \times \text{EUR } 52,50 \times 11,5 = \text{EUR } 4.226.250,-$$

Kosten

$$9 \text{ mnd huurvrij} \times \text{EUR } 52,50 \times 7.000 \text{ m}^2 = \text{EUR } 275.625,- \text{ -/-}$$

$$7.000 \text{ m}^2 \times \text{EUR } 375,- = \text{EUR } 2.625.500,- \text{ -/-}$$

$$\text{Resultante (grond)} = \text{EUR } 1.325.125,- (= \text{EUR } 132,5 \text{ per m}^2)$$

Aangezien de grondwaarde sterk fluctueert bij verandering van de kengetallen, is deze methode slechts als controleberekening toegepast op de te bepalen grondwaarde.

7.5 Prijsdifferentiatie

De grondprijzen voor bedrijfsdoeleinden zijn sterk afhankelijk van de onderstaande factoren:

- de grootte van het perceel;
- de ontsluiting van het perceel;
- de vorm van het perceel;
- de gebruiksmogelijkheden;
- de bereikbaarheid van het perceel;
- de locatie van het perceel, regionaal en nationaal bezien;
- de belendende bedrijvigheid;
- de mate van stedelijke omgeving in de nabijheid;
- de zichtbaarheid van het bedrijventerrein;
- de verhouding tussen vraag en aanbod van soortgelijke percelen (marktsituatie).

Gemeenten hanteren bij de uitgifte van nieuwe bedrijventerrein vaak een basis tarief voor de grondprijs per m². Deze grondprijs wordt vaak verhoogd voor kavels met meer zichtbaarheid en met een hogere kantorencomponent dan de overige kavels op het terrein. Als gevolg van grootschaligheid wordt vaak een aftrek op het basis tarief gedaan. Prijsdifferentiatie is ons inziens zeker raadzaam waarbij rekening dient te worden gehouden met bovenstaande factoren. De definitieve uitgifteprijs per kan echter pas na vaststelling van een verkavelingsplan worden vastgesteld.

7.6 Deelconclusie

Op basis van het vergelijkend onderzoek en de residuele grondwaardemethode achten wij een basis grondprijs op TPN van **EUR 130,-** tot **EUR 140,-** per m² (peildatum 1 september 2011) marktconform, uitgaande van een hoogwaardig ingericht bedrijventerrein. Zichtlocaties, kavels gelegen aan de entree, kavels met een hoge kantoorcomponent en kleinschalige kavels kunnen voorzien worden van een opslag op de basisgrondprijs. Kavels met tegenovergestelde kenmerken zoals hiervoor beschreven kunnen tot een afslag op de basisgrondprijs leiden.

8. Conclusies

8.1 Actualisatie 2010-2011

In deze actualisatie van de markttoets uit augustus 2009, zijn verschillende variabelen de revue gepasseerd die geactualiseerd zijn naar medio 2011. Een overzichtstabel van de belangrijkste geactualiseerde variabelen voor Venlo is hieronder opgenomen.

Kengetal	Periode	Venlo medio 09	Venlo medio 11	Δ (09-11)
Voorraad be-terreinen (ha)	actueel	808	862	6,7%
Gem. jaarlijkse uitgifte (ha)	voorgaande 6 jaar	14,9	15	0,7%
Opname bedrijfsruimte	voorgaande 7 jaar	47.420	46.870	-1%
Aanbod bedrijfsruimte	actueel	190.138	225.303	18%
Aanbod-voorraad ratio	actueel	3,9%	5,8%	49%
Huurprijzen bedrijfsruimte (eerste klas)	actueel	53	50	-6%

Uit bovenstaande tabel is te concluderen dat de gemiddelde jaarlijkse uitgifte over de voorgaande 6 jaar medio 2011 is heel licht is gestegen (0,7%) ten opzichte van medio 2009. De opname van bedrijfsruimte de voorgaande 7 jaren is medio 2011 licht gedaald met -1% ten opzichte van twee jaar geleden en het aanbod van bedrijfsruimte is in die periode gestegen met 18%. De aanbod-voorraad ratio is gestegen van 3,9% naar 5,8% het afgelopen jaar. De hiervoor besproken variabelen zijn van invloed op het uitgiftetempo van Venlo. Op een stijging van de jaarlijkse gronduitgifte na hebben de overige variabelen zich negatief ontwikkeld het afgelopen jaar. Echter de vooruitzichten voor de toekomst zijn momenteel beter dan vorig jaar, derhalve gaan wij uit van hetzelfde uitgiftetempo als vorig jaar, zijnde: **gemiddelde 10 tot 12,5 ha** per jaar de aankomende 10 jaar.

De variabelen die van invloed zijn op de (residuele) grondwaarde zijn o.a. de huurprijs de rendementen en de bouwkosten. De rendementen hebben een negatieve ontwikkeling doorgemaakt het afgelopen jaar. Echter de huurprijzen en bouwkosten zijn respectievelijk gestegen en gedaald waardoor per saldo de residuele grondprijzen grotendeels gehandhaafd kunnen blijven. Voor TPN wordt derhalve uitgegaan van dezelfde grondprijzen als vorig jaar zijnde: **EUR 130,- tot EUR 140,-** per m².

In voorgaande hoofdstukken zijn reeds successievelijk deelconclusies getrokken. De som der delen is in casu niet anders dan de verschillende sommen op zichzelf. TPN kenmerkt zich door verschillende sterke punten die bij het in de markt zetten van het terrein naar voren dienen te komen. Hieronder worden de belangrijkste deelconclusies nogmaals opgesomd.

8.2 Deelconclusies

TPN

- Snelweglocatie A67 en A73, doch geen zichtlocatie.
- Greenportlane wordt zo spoedig mogelijk (gefaseerd) aangelegd.
- Greenportlane 1^e fase (tot klaver 1-2) is in aanleg en gereed 1 april 2012.
- Aanleg van A74 van belang voor TPN ten behoeve van aansluiting op Duits wegennet, naar verwachting gereed voor Floriade (april 2012).
- Milieucategorie 2 t/m 5 toegestaan.
- Ontwikkeling railterminal op het terrein, naar verwachting in 2015 gereed. Tot die tijd zal de bestaande railterminal in Venlo voldoende capaciteit dienen te hebben om TPN via spoor te bevoorraden / ontsluiten.
- Kavels groter dan 100.000 m² mogelijk.
- Objecten met een maximale bouwhoogte ter grootte van 25 m¹ hoog mogelijk, met tot 25% van de kavel tot 50 meter hoog mogelijk.
- Thans nog circa 170 ha uitgeefbaar.

Bedrijfsruimtemarkt

- Relatief groot aandeel transacties in aan de Brabantroute.
- Concentratie van activiteiten (meerdere logistieke centra op een locatie) blijft doorzetten.
- Bouw op risico is gestopt.
- Bouw op maat neemt toe.
- Verkapte leegstand nagenoeg verdwenen.
- Logistiek is meest dynamische (volatiele) sector, waar logistieke huisvestingsbeleid altijd impact van zal voelen.
- Thans een grote overcapaciteit aan distributieruimte in slechts een beperkt aantal gebieden.
- Huurprijsniveaus zijn stabiel.
- Totaal beleggingsvolume fors toegenomen; echter voornamelijk grootschalige transacties.
- Per inwoner heeft Limburg een hoog aantal m² bedrijventerrein beschikbaar.
- 3 grote bedrijfsruimtemarkten in Limburg: Venlo, Sittard-Geleen en Venray.
- Jaarlijkse uitgifte grond gemiddeld 35 ha (periode 2004-2009) ten opzichte van 29 ha (periode van 2002-2007) in de 3 gemeenten. Dit is een stijging van 20% voornamelijk te verklaren door de hogere uitgiftes van de laatste jaren; 40 ha in 2007 en 50 ha in 2008.
- Bijna 43% (15 ha) van de uitgifte grond is in Venlo in periode 2004-2009.
- Opname bedrijfsruimten (periode 2003-2009) gemiddeld 89.000 m² in de 3 gemeenten, nagenoeg onveranderd ten opzichte van periode 2002-2008.
- Meer dan 50% van de opname bedrijfsruimte in Limburg is in Venlo.
- Transportsector neemt bijna de helft van de opname voor zijn rekening in de 3 gemeenten.
- In Venlo is medio 2011 nagenoeg dezelfde opname bedrijfsruimte als in 2010 (voornamelijk logistiek vastgoed).
- Onderhuids aanbod bijna verdwenen.
- Ruim 176.000 m² kwalitatief goede logistieke ruimte thans beschikbaar in Noord-Limburg, Venlo (ruim 60.000 m²) met zwaartepunt in Venray (117.500 m²).
- Ruim 400.000 kwalitatief goede logistieke ruimte thans beschikbaar in Limburg en Brabant Zuid Oost.
- Huurprijzen medio 2011 stabiel gebleven EUR 50,- (bovengrens) en EUR 40,- (ondergrens).
- Incidenteel wordt een lagere huurprijs gevraagd voor een kwalitatief goede logistieke ruimte.

Concurrentie

- 6 bedrijventerreinen met een substantieel uitgeefbaar terrein zijn concurrent van TPN.
- Alle concurrenten beschikken over een railterminal op korte afstand of spoorwegaansluiting in de toekomst.
- Enkel concurrent Oss hanteert een minimum voor wat betreft het aantal werknemers per ha.
- Enkel concurrent Tilburg krijgt een barge terminal op eigen terrein.
- Enkele terreinen bieden ruimte aan milieucategorie 5 activiteiten.
- Opname bedrijfsruimte bij alle concurrenten tot dieptepunt gedaald.
- Thans geen in aanbouw zijnde distributiecentra op risico, derhalve aanbod waarschijnlijk op hoogste niveau.

Positionering

- Kavels van meer dan 10 ha zijn schaars en vormen een unieke kans om gebruikers te trekken.
- Venlo biedt trimodaliteit.
- Kavels waarop milieucategorie 5 activiteiten zijn toegestaan zijn schaars en vormen een kans om gebruikers te trekken.
- Fysieke en visuele afscheiding tussen milieucategorie 5 doelgroepen en overige doelgroepen is een must.
- Concentratie van dezelfde typen bedrijven is een must.
- Advies: aan de entree van GPL kiezen voor bedrijven met een representatieve uitstraling.
- Agri/foodsector is minder mate interessant.
- Railterminal op het terrein is Unique Selling Point.
- Bereikbaarheid per trekker is essentieel.
- Daarnaast is het optimaliseren van de algehele infrastructuur ten aanzien van logistieke handelingen een meerwaarde om marktpositie te vergroten.
- Cradle-to-cradle bouwen als vereiste kan partijen afschrikken.
- Duurzaamheid op gebouwniveau inzichtelijk maken van extra bouwkosten en lagere gebruikskosten (GWL).
- Duurzaamheid voor TPN nadruk leggen op gebied en transportmogelijkheden.
- Erfpacht beperkt de courantheid.
- Parkmanagement is onmisbaar.

Uitgiftetempo/-prijs en marktpotentie

- De toekomstige vraag naar bedrijfsruimte wordt ingeschat op basis van een bandbreedte, als gevolg positieve en negatieve trends, variërend van 40.000 m² en 50.000 m² per jaar.
- De uitgifte van percelen op TPN zal de komende 10 jaar op **100 tot 125 ha** uitkomen.
- Ad hoc kansen bij gronduitgifte bieden mogelijkheden.
- Rekening houdend met circa 25 ha voor de railterminal, circa 30 ha reeds in optie voor Fresh & Food en circa 15 ha voor recyclers die verplaatst moeten worden, zal de totale ingeschatte behoefte aan grond uitkomen op **170 tot 195 ha** de aankomende 10 jaar.
- Op basis van het vergelijkend onderzoek en de residuele grondwaardemethode achten wij een basis grondprijs op TPN van **EUR 130,- tot EUR 140,-** per m² (peildatum 1 september 2011) marktconform, uitgaande van een hoogwaardig ingericht bedrijventerrein.
- Zichtlocaties, kavels gelegen aan de entree, kavels met een hoge kantoorcomponent en kleinschalige kavels kunnen voorzien worden van een opslag op de basisgrondprijs. Kavels met tegenovergestelde kenmerken zoals hiervoor beschreven kunnen tot een afslag op de basisgrondprijs leiden.

Bijlage

Begrippenlijst

Aanbod

Gebouwen waarin per ultimo van elk kalenderjaar minimaal 500 vierkante meter kantoorruimte dan wel 750 vierkante meter bedrijfsruimte (inclusief de bijbehorende kantoorruimte) voor de verhuur of verkoop beschikbaar is of komt. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding worden niet meegeteld.

Bedrijfsruimte

Ruimte bestemd voor productie, opslag en distributie van goederen. Ook bedrijfspaviljoens met een verhoogde kantoorcomponent – soms oplopend tot 50 procent van het totale vloeroppervlak – vallen hieronder.

Bestaande bouw

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen ouder dan twee jaar.

Bruto aanvangsrendement

De bruto huurinkomsten vóór afschrijvingen en eigenaarslasten als percentage van de totale verwervingsprijs.

Distributiecentrum

Grootschalige bedrijfsruimte waarin (een scala aan) logistieke activiteiten worden uitgevoerd, zoals opslag, overslag, groupage, et cetera. Bulkoverslag wordt niet tot de distributiecentra gerekend. Een distributiecentra heeft een minimale omvang van 5.000 m² v.v.o., een minimale vrije hoogte van 8 meter, een minimale werkvloerbelasting van 3.000 kg/m² en beschikt over loadingdocks waarbij een ratio van één dock per 750 m² tot 1.000 m² kan worden gehanteerd.

Eersteklas bedrijfsruimte

Modern, courant onroerend goed dat tegemoetkomt aan de hedendaagse wensen en eisen van het bedrijfsleven en zich op een goede locatie bevindt. Bedrijfsruimte jonger dan vijf jaar op de beste (werk-)locaties wordt in het algemeen gezien als eersteklas bedrijfsruimte.

Eigenbouw

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen die voor rekening van de gebruiker gerealiseerd worden.

Harde planvoorraad

Concrete bouw-plannen waarvoor de bouwvergunning is verleend en de start van de bouw binnen twee jaar gepland staat.

Huurprijs

Prijzen per vierkante meter verhuurbaar oppervlak per jaar exclusief BTW, servicekosten en huurdersspecifieke inrichtingskosten.

Leegstand

Aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is.

Netto aanvangsrendement

De bruto huurinkomsten vóór afschrijvingen en eigenaarslasten minus de totale exploitatielasten van het onroerend goed, als percentage van de totale verwervingsprijs vrij op naam.

Nieuwbouw

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen jonger dan twee jaar. Ook bestaande bouw, welke zeer ingrijpend gerenoveerd is, wordt als nieuwbouw aangemerkt.

Opname

Kantoor- en/of bedrijfsruimte die op de 'vrije markt' verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (de zogenoemde eigenbouw). Opnamecijfers worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijen wilsovereenstemming bereikt is.

Structureel aanbod

Het deel van het aanbod dat drie jaar of langer als aanbod geregistreerd staat.

Structurele leegstand

Bestaand aanbod, langer dan drie jaar niet in gebruik bij huurders.

Verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.)

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte omhullen, inclusief de zogenaamde glaslijncorrectie. Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte worden de volgende elementen niet meegenomen: technische ruimtes, verticale stijgpunten en dragende binnenwanden (NEN 2580).

Voorraad

Bestaande of in aanbouw zijnde kantoorruimte met een oppervlakte van 500 m² v.v.o. of meer.

Voorraad in gebruik

Het deel van de kantorenvoorraad dat op het moment van inventarisatie niet als aanbod geregistreerd staat.

Vrije markt

De huur- en/of koopmarkt waarin projectontwikkelaars en beleggers kantoor-, bedrijfs- en/of winkelgebouwen aanbieden voor nog onbekende gebruikers.

Zachte planvoorraad

Bouwplannen waar-voor nog geen bouwvergunning is verleend en de start van de bouw niet binnen twee jaar gepland staat.

In opdracht van

Gemeente Venlo

De heer J. Alkema
Garnizoenweg 3
5902 RK Venlo
Tel: 14077

Development Company Greenport Venlo

De heer T. Mineur
Venrayseweg 182
5928 RH Venlo
Tel: 077 8 503 456

Expliciet dient vermeld te worden dat uit de cijfers in deze rapportage geen enkele verantwoordelijk of aansprakelijkheid voor DTZ Zadelhoff v.o.f. kan voortvloeien. Alle cijfers zijn gebaseerd op de hieronder vermelde bronnen:

- DTZ Zadelhoff Research.
- Rebis Bedrijvenmonitor.
- IBIS.
- Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uitgevoerd door

DTZ Zadelhoff

DTZ Zadelhoff is al ruim 40 jaar de naam in commercieel vastgoed. Uitbinker in advies. Perfectionist in uitvoering. DTZ Zadelhoff maakt deel uit van het netwerk van DTZ, dat met ruim 10.000 medewerkers wereldwijd actief is in 43 landen. In Nederland is DTZ Zadelhoff vertegenwoordigd met eigen kantoren in 12 grote steden.

De professionals van DTZ Zadelhoff gaan voor het beste resultaat. Grondig voorwerk is daarbij een voorwaarde. DTZ Zadelhoff beschikt over een in-huis researchteam en ruim 200 makelaars en adviseurs die continu marktbewegingen volgen en inzichtelijk maken. Onze vastgoedspecialisten kennen hun markten als geen ander. Dat leidt tot duidelijke adviezen en tot oplossingen. Opdrachtgevers kunnen erop vertrouwen dat DTZ Zadelhoff geen enkele kans onbenut laat.

DTZ Zadelhoff investeert in langetermijnrelaties. We hechten veel waarde aan kwaliteit en continuïteit. DTZ Zadelhoff weet altijd wat er speelt in uw omgeving en wat het beste bij uw situatie past. Als u hoge eisen stelt, is de keuze helder. **Duidelijk. DTZ Zadelhoff**
DTZ Zadelhoff is een v.o.f. waarin partners deelnemen via besloten vennootschappen. Eén van de partners is DTZ Holdings plc, sinds 1987 geregistreerd aan de London Stock Exchange.

Voor meer informatie zie www.dtz.nl en www.dtz.com

DTZ Zadelhoff v.o.f.

Beemdstraat 9
5653 MA Eindhoven
Tel: 040 2 125 125
Fax: 040 2 122 220

Voor meer informatie over dit rapport belt u met: de heer ir. B.G. de Bont RT en/of de heer mr. T. van Summeren