

## **Samenvatting 'Quickscan grondprijzen in de bedrijventerreinenmarkt', Stec Groep in opdracht van de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen, augustus 2008**

De Stec Groep heeft onderzoek verricht naar de mogelijke marge tussen de daadwerkelijke grondwaarde van bedrijventerreinen en de, in de praktijk, gerealiseerde grondprijzen. De marge tussen grondprijs en grondwaarde is in potentie immers in te zetten voor de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen. Ook is gekeken naar de grondprijsontwikkeling van bedrijventerreinen in Nederland en de relatie tussen de hoogte van grondprijzen en het vestigingsgedrag van bedrijven.

### ***Rekenexercitie residuele grondprijzen bedrijventerreinen***

De rekenexercitie die wij hebben uitgevoerd geeft een indicatief beeld van de extra potentiële opbrengsten in de gemeentelijke grondexploitaties wanneer gemeenten hun grondprijs volgens de residuele waardeberekening gaan waarderen. Vervolgens is gekeken welke bijdrage deze extra opbrengsten kan leveren in de kosten voor de totale herstructureringsopgave in Nederland.

De berekening is als volgt:

Bijdrage financiering herstructureringskosten = Opbrengsten bij residuele grondwaardeberekening bedrijventerreinen minus de kosten van herstructurering

### ***Resultaten***

- De bandbreedte bij een residuele berekening van grondprijzen is groot: van een verdubbeling van de grondprijzen tot een verlaging van de grondprijzen. Gemiddeld over heel Nederland liggen de grondprijzen op basis van een residuele waardeberekening 30% hoger dan de huidige gemiddelde grondprijzen.
- Door de grondprijzen van bedrijventerreinen residueel te berekenen schatten we - bij de door ons gehanteerde uitgangspunten – in dat een extra grondopbrengst valt te realiseren van € 2,48 miljard.
- De totale kosten van herstructurering zijn indicatief voor heel Nederland € 3,95 miljard. We zijn hierbij uitgegaan van gemiddeld € 1 miljoen herstructureringskosten per hectare.
- Bij deze uitgangspunten is ruim 60% van de herstructureringskosten te financieren.

### ***Kanttekeningen***

- De bandbreedte in dit bedrag is sterk afhankelijk van de parameters die de residuele waarden van de grondprijs bepalen. Op landelijk niveau heeft een minieme aanpassing van de parameters al grote gevolgen.
- We benadrukken dat deze rekenexercitie enkel een eerste inzicht geeft om op landelijk niveau te zien wat de potentiële meerwaarde van een residuele waardeberekening kan zijn, mede in relatie tot de kosten van herstructurering.
- De kosten voor herstructurering zijn heel grof ingeschat op basis van de voorhanden IBIS-gegevens, beter materiaal is er op het niveau van Nederland niet.

- Om meer gedetailleerde uitspraken te kunnen doen, moeten we de gebruikte parameters nader specificeren. Het gaat daarbij om een precies beeld van de huidige gevraagde en gerealiseerde grondprijzen, de precieze huurwaarden, bouw- en stichtingskosten (variatie binnen Nederland), precieze BAR-waarden, gebouwtypen en locatie- en terreinkenmerken.

### ***Grondprijzen bedrijventerreinen in Nederland***

- We constateren dat de grondprijzen voor bedrijventerreinen de afgelopen 15 jaar in Nederland overal zijn gestegen. Het gaat om minimaal een verdubbeling en vaak ook om een verdrievoudiging.
- De grondprijsstijging lijkt hoog, maar de grondprijs voor bedrijventerreinen is nog steeds relatief laag, zeker in vergelijking met woningbouwprizen.
- In veel regio's is de grondprijs lager dan de grondwaarde. Dat wil zeggen dat de waarde van de grond feitelijk hoger is dan de prijzen die gemeenten vragen voor bedrijventerreinen.

### ***De relatie tussen vestigingsgedrag van bedrijven en grondprijzen***

- We zien dat bedrijfsruimtegebruikers een zeer grote lokale binding hebben. Zelfs wanneer sprake is van grote prijsverschillen in de grondmarkt binnen eenzelfde regio is regionale verhuisdynamiek uiterst beperkt.
- De stijging van de grondprijs heeft maar beperkte invloed op het vestigingsgedrag van bedrijven. Gemiddeld genomen bedragen de grondkosten slechts een zeer klein deel van de investeringskosten in het vastgoed van de ondernemer. Veel belangrijker zijn terreinkenmerken en verschillen in arbeidsmarkt en afzetmarkt.
- Grondprijzen zijn wel een belangrijke psychologische factor. In de perceptie van ondernemers zijn grondprijzen wel een zeer belangrijke post: het is één onderdeel van zijn investeringssom. Een ondernemer zal dan ook altijd met een gemeente gaan onderhandelen over de grondprijs.