

**stec
groep**



Marktconforme uitgifteprijsen Klaver 5

Stec Groep aan gemeente Horst aan de Maas

Hub Ploem & Robert Wursten
12 mei 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie en vragen.....	3
2	Locatie en profiel Klaver 5	4
2.1	Locatiekenmerken Klaver 5	4
2.2	Uitgangspunten Trade Port Noord.....	5
2.2.1	Beschikbare kavels.....	5
2.2.2	Grondprijsontwikkeling (logistieke) bedrijventerreinen in Greenport Venlo.....	5
3	Marktconforme grondprijzen	7
3.1	Grondprijzen liggen tussen € 120 en € 130 per m ² kavel, afhankelijk van ligging en functie; afslag nodig op kavel in geurzone	7
3.2	Uitgiftetempo zeer volatiel: 1 á 2 vestigers per jaar realistisch	8
Bijlagen10		
A.	Uitgangspunten residuele grondprijzen.....	10
B.	Logistieke grondprijzen in de regio.....	14

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

In de oksel van de A67 en A73 wordt Trade Port Noord ontwikkeld. Hier wordt gefaseerd ruimte gemaakt voor (onder andere) logistieke bedrijvigheid. In verschillende fases zijn hier bedrijfskavels (Klavers) ontwikkeld. Voor de toekomst staat ook de ontwikkeling van Klaver 5 op de planning. Klaver 5 ligt op grondgebied van gemeente Horst aan de Maas. Origineel werd gedacht aan een ontwikkeling van dit gebied na 2025. Omdat de regio Venlo-Venray zeer in trek is bij logistieke bedrijven – en omdat de ontwikkeling van het Horster deel van Klaver 3 nog niet aanstaande is – wilt u vervroegd overgaan tot de ontwikkeling van Klaver 5, fase 1. Als input voor het exploitatieplan verzoekt u ons om marktconforme grondprijzen op te stellen voor Klaver 5, fase 1.

In dit advies hanteren we de residuele grondprijsystematiek voor het bepalen van de waarde van de grond gelet op de bestemming. Met deze systematiek wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarden van een onroerend goed object. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond. Bovendien rekenen we met een aantal voorkomende cases als basis (norm) voor de grondprijsbepaling en differentiatie binnen het plangebied.

In het volgende hoofdstuk leest u meer over Klaver 5 (fase 1). In hoofdstuk drie ons advies. In bijlage A vindt u uitgangspunten en achtergrondinformatie voor de bepaling van de residuele grondwaarde.

2 Locatie en profiel Klaver 5

2.1 Locatiekenmerken Klaver 5

Klaver 5 maakt onderdeel uit van Trade Port Noord. Trade Port Noord ligt op grondgebied van zowel Venlo als Horst aan de Maas. B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo werkt, op basis van een anterieure overeenkomst met de Gemeente Venlo en de gemeente Horst aan de Maas aan de uitgifte van o.a. bedrijventerrein Trade Port Noord.

Tabel 1: Locatiekenmerken Klaver 5

Ligging en bereikbaarheid	- Ten westen van A73 en ten noorden van A67 - Bereikbaarheid auto: het terrein ligt nabij de A67 (richting Venlo) en de A73 (richting Venray/ Nijmegen). - Bereikbaarheid water: Bargeterminal TCT Venlo op 8km. 5 verbindingen Rotterdam en tweemaal Antwerpen. (+/-100.000 TEU) - Bereikbaarheid spoor: Railterminal op terrein is voorzien.
Doelgroep	Het exploitatieplan voor Klaver 5 maakt onderscheid in twee categorieën: zeer grootschalige logistiek op niet-zicht locaties en zeer grootschalige logistiek op zichtlocaties. Tevens is de vestiging van grootschalige maakindustrie mogelijk op het terrein.
Bestemmingsplan	41 hectare netto uitgeefbaar in fase 1 (deel a en b). Fase 2 staat voor later op de planning. - Milieucategorieën tot en met 4.2 - Bouwhoogte max. 25 meter (op delen max.15 meter). - Bebouwingspercentage 100%, nadere vereisten. - Grootschalig kavels van 10 hectare of groter.

Figuur 1: Verkavelingskaart Klaver 5 fase 1 en Trade Port Noord





2.2 Uitgangspunten Trade Port Noord

Omdat op Klaver 5 nog geen uitgeefbare gronden zijn, bekijken we hieronder de ontwikkelingen op Trade Port Noord en vergelijken dit met Klaver 5.

2.2.1 Beschikbare kavels

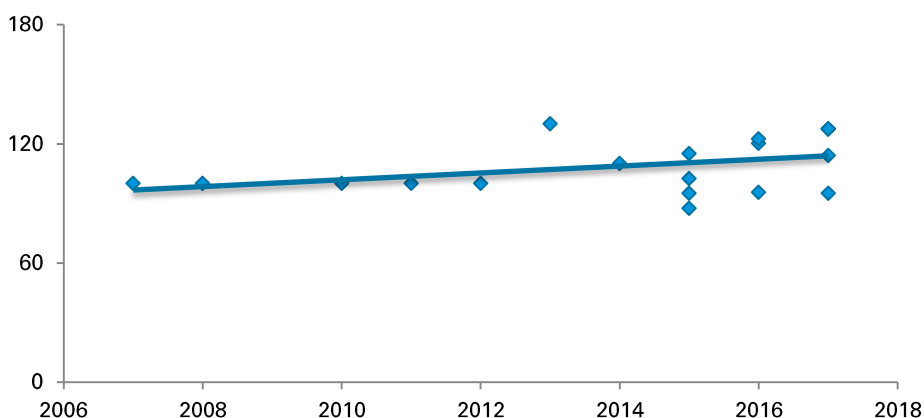
Op Trade Port Noord zijn momenteel nog diverse kavels uitgeefbaar. In totaal is nog circa 56 hectare (vrij) beschikbaar op Trade Port Noord. Daarnaast is circa 28 hectare verkocht maar nog niet geleverd of in gebruik genomen (waaronder klaver 2a en 2e van Canon) en is circa 12 hectare in optie uitgegeven. Het kleinste zelfstandige kavel is circa 5 hectare groot (reeds in optie), het grootste kavel nog beschikbare kavel is bijna 15 hectare. Op diverse kavels spelen leads voor uitgifte op korte termijn.

Het voornemen bestaat met het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 circa 41 hectare netto uitgeefbare grond mogelijk te maken.

2.2.2 Grondprijsontwikkeling (logistieke) bedrijventerreinen in Greenport Venlo

We zien op Trade Port Noord dat de gerealiseerde prijzen in de afgelopen jaren tussen € 100 en € 130 per m² liggen. Onderstaand overzicht geeft een beeld van de gerealiseerde prijzen in het gebied. We zien dat de gerealiseerde grondprijzen door de tijd heen stijgen.

Figuur 2: Realisatie (range) grondprijs logistiek bedrijventerrein Greenport Venlo tussen 2007 en 2017



Bron: BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, 2017

Let op: deze gerealiseerde uitgften en transactieprijsen zijn ter informatie opgenomen in de rapportage. Voor het bepalen van de residuele waarde van de kavels gelegen in het voorliggende exploitatieplan is via de residuele methode de waarde van de grond bepaald. De uitgangspunten en referenties zijn opgenomen in de bijlage A van deze rapportage. De gerealiseerde grondprijzen in Venlo vormen – samen met de in bijlage B opgenomen grondprijzen op andere logistieke bedrijventerreinen in Zuid-Nederland – een benchmark voor de range van grondprijzen voor logistieke bedrijfskavels in Nederland. Deze wordt gebruikt om de uitkomst van de residuele grondprijs te vergelijken (en het advies samen te stellen).

3 Marktconforme grondprijzen

3.1 Grondprijzen liggen tussen € 120 en € 130 per m² kavel, afhankelijk van ligging en functie; afslag nodig op kavel in geurzone

Residueel rekenen legt een directe relatie tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarden van een onroerend goedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond. Met de residuele waardemethode kan, afhankelijk van de marktomstandigheden en de gewenste bestemming, de verdien capaciteit van een stuk grond vastgesteld worden. Deze methode doet beter recht aan verschillen in commerciële waarde voor specifieke typen vastgoed op bedrijventerreinen.

U differentieert in verschijningsvorm, laat dit terugkomen in de prijs

In uw plan is sprake van zeer grootschalige logistiek op zichtlocaties en op niet zichtlocaties. Daarnaast is sprake van een bouwhoogte van 25 meter en plaatselijk maximaal 15 meter aan de westzijde van het plan. Wij adviseren slechts te differentiëren voor zicht- en niet zicht locatie en derhalve niet voor de verschillende mogelijkheden in bouwhoogte. Hoger bouwen leidt wel tot efficiënter ruimtegebruik en minder behoefte aan kavelmeters, maar ook tot hogere bouwkosten waardoor er residueel geen effecten zijn ten aanzien van grondprijzen zijn te verwachten.

Hieronder geven we de residuele grondwaarden voor Klaver 5 weer. We gaan daarbij uit van de voorkomende cases in het exploitatieplan voor Klaver 5, namelijk:

- Kavels voor zeer grootschalige (logistieke) bedrijvigheid (> 5 hectare) op niet- zichtlocaties.
- Kavels voor zeer grootschalige (logistieke) bedrijvigheid (> 5 hectare) op zichtlocaties.

De uitgangspunten voor de gebruikte paramaters staan beschreven in Bijlage A. We komen voor Klaver 5 tot de volgende prijzen:

Tabel 2: Prijsadvies Klaver 5

	Grootschalige logistiek niet-zicht	Grootschalige logistiek zicht
Huurniveau	€ 44	€ 46
Vormfactor	0,95	0,95
Bruto aanvangsrendement	6,5%	6,3%
Bouw- en bijkomende kosten	€ 525	€ 560
Grondprijs	€ 120	€ 130

We hanteerden bij het bepalen van deze grondprijzen de volgende uitgangspunten:

- Prijspeil voor de berekeningen zijn vastgesteld 1-7-2017.
- In de berekening is rekening gehouden met de zeer ruime gebruikersmogelijkheden (100% bebouwingspercentage met dien verstande dat parkeren en interne logistiek op eigen kavel moet plaatsvinden en een maximale bouwhoogte van 15 of 25 meter¹). Ondanks dat niet elke partij deze mogelijkheden gebruikt zijn deze wel gebruikt als representant van de commerciële waarde van de kavels. Immers hoger (en meer) bouwen leidt tot efficiënter ruimtegebruik en minder behoefte aan kavelmeters. Dit heeft ook een effect op de bouwkosten.

¹ 15 meter in het westen van het terrein.

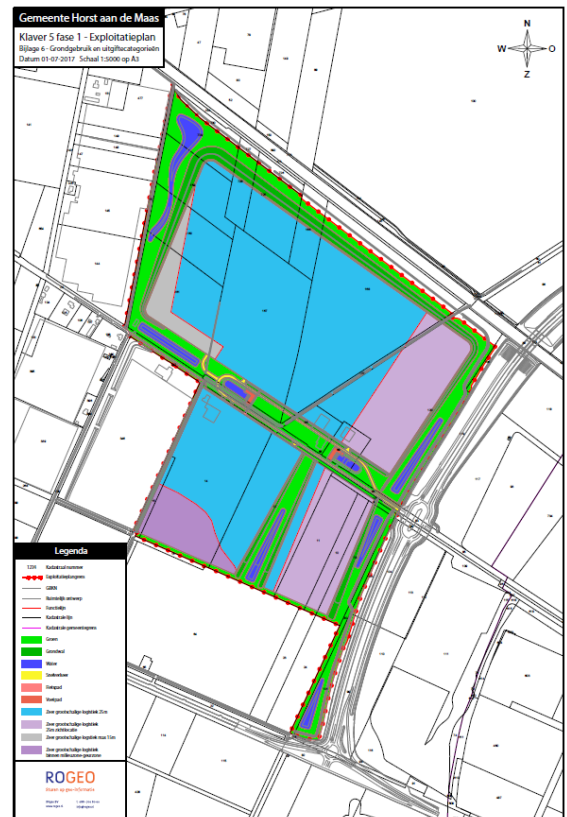
AFSLAG IN PRIJS VOOR KAVEL IN GEURZONE

Uit uw ruimtegebruikerskaart blijkt dat sprake is van een geurcirkel in het zuidwestelijk deel van het beoogde bedrijventerrein. In dit gebied (kavel 5c, circa 2,17 hectare groot) is er een beperking in de functionaliteit van de kavel:

“Geurgevoelige objecten zijn niet toegestaan ter plaatse van aanduiding 'milieuzone – geurzone’.” Een geurgevoelig object is in het bestemmingsplan gedefinieerd als een “woning en andere locaties waar mensen zich bevinden en waar blootstelling aan geur tot hinder kan leiden, waaronder begrepen ziekenhuizen en sanatoria, bejaarden- en verpleeghuizen, woonwagenterreinen, asielzoekerscentra, dagverblijven en scholen. Een geurgevoelig object is een 'Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.”

In dit gebied zijn dan slechts onbebouwde activiteiten mogelijk zoals parkeren, buitenopslag, opslag in open hallen e.d.

Voor deze kavel/gebied adviseren we een lagere grondprijs. Immers de bebouwingsmogelijkheden zijn in dit gebied lager dan de in het bestemmingsplan mogelijke 100%. Gelet op de omvang van het kavel in relatie tot het door de geurcirkel aangewezen gebied is een afslag van 25% reëel. Een grondprijs van €90 achten we in dit gebied marktconform.



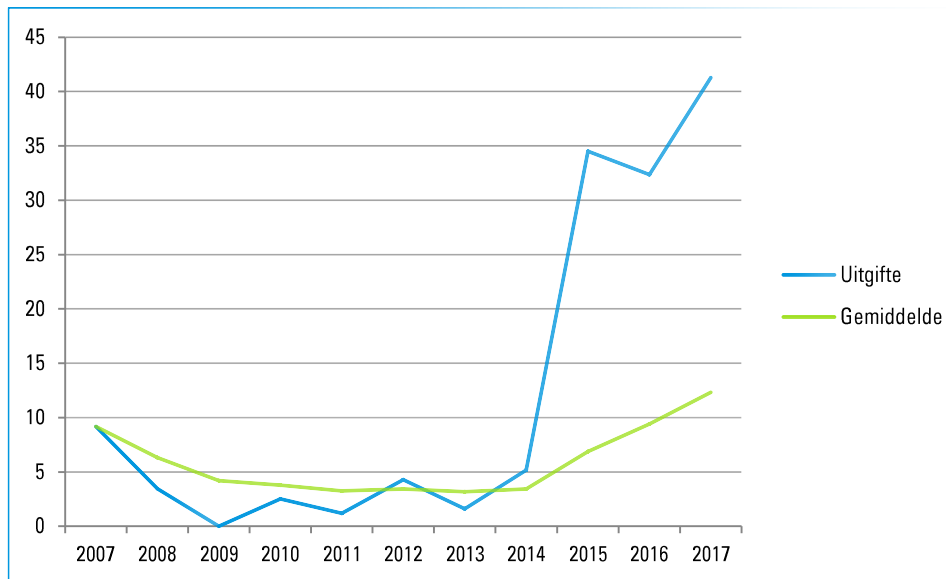
Grondprijzen in vergelijking

In bijlage B geven we een overzicht van grondprijzen op vergelijkbare logistieke locaties in Nederland, zoals bijvoorbeeld GDC Acht en Vossenberg West. De grondprijzen op al deze locaties liggen grofweg op € 115 tot € 175, met uitzondering van enkele uitschieters (zoals Schiphol en de Maasvlakte). De door ons geadviseerde prijzen vallen binnen deze bandbreedte en deze prijzen zijn vaak concurrerend ten opzichte van andere terreinen. Ook zien we dat deze grondprijzen goed haalbaar zijn op Klaver 5, omdat uit gegevens van BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo blijkt dat grondprijzen rond deze koers vaak worden gehaald.

3.2 Uitgiftetempo zeer volatiel: 1 á 2 vestigers per jaar realistisch

De uitgifte op Trade Port Noord is sinds 2014 sterk toegenomen. In de periode 2007-2014 lag de gemiddelde jaarlijkse uitgifte exclusief uitgifte van een perceel van circa 14,6 hectare aan Canon op 3,5 hectare. In de periode na 2014 lag de uitgifte ruimschoots hoger. Ook is er momenteel al in 2017 voor ruim 20 hectare aan grond verkocht. Daarnaast zijn er diverse kavels verkocht, maar nog niet geleverd. Bovendien zijn er nog diverse opties (die mogelijk in 2017 gerealiseerd worden). Uit een lijst met prospects die we – vertrouwelijk - ontvingen blijkt dat de vraag naar grond op Trade Port Noord nog steeds groot is. Op basis van de leads die op dit moment spelen bij BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, verwachten we dat circa 40-50 hectare vraag ‘in de lucht’ hangt en de komende jaren gerealiseerd gaat worden. De gemiddelde uitgifte van 2007-medio 2017 ligt op 12,3 hectare per jaar, inclusief de magere opstartjaren.

Figuur 3: Uitgifte Trade Port Noord Venlo



Bron: BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, 2017. Bewerking Stec Groep.

Gezien de uitgifte van de laatste jaren en de lopende leads, is het reëel om uit te gaan van een hoog uitgiftetempo. Bij de uitgifte van grootschalige (logistieke) terreinen zien we dat dit vaak met pieken en dalen gaat. Gelet op vragers in de markt, tot wel 30 hectare per transactie, is het lastig een voorspelling te geven van een uitgiftetempo per jaar. We verwachten dat de eerste jaren een á twee transacties per jaar realistisch is. Gelet op de schaalvergroting in de logistiek betekent dit een uitgifte van 15-20 hectare per jaar. Overigens gaan we er van uit dat er ook jaren zijn waarop de uitgifte lager is. Over een periode van circa 10 jaar verwachten we een uitgiftetempo van circa 15 hectare per jaar op Trade Port Noord. Met het in procedure brengen van Klaver 5 fase 1 is er op Trade Port Noord in totaal zo'n 100 hectare beschikbaar. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met een uitgifteperiode van circa 8 jaar, gelijk verdeeld over de beide gebieden. Omstreeks 2021 zult u dus nieuwe gronden op Klaver 5 fase 2 of het Horster deel van Klaver 3, beschikbaar moeten hebben.

Overigens is het goed denkbaar dat niet alle grond zich even makkelijk laat verkopen. Afhankelijk van de uitgifte van de beschikbare terreinen is het mogelijk dat specifieke voor logistieke activiteiten minder gunstig gevormde kavel overblijven. Deze zijn moeilijker verkoopbaar.

Bijlagen

A. Uitgangspunten residuele grondprijzen

Huurprijzen

Over het algemeen liggen gerealiseerde huurprijzen van bedrijfstvastgoed in Noord-Limburg tussen € 30 en € 50

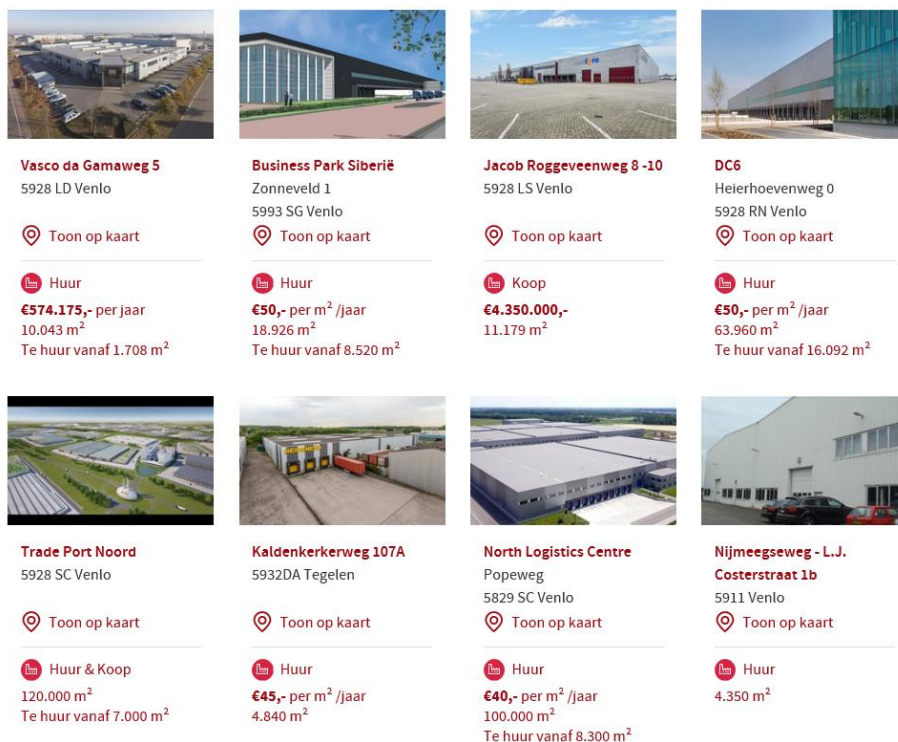
Uit gegevens van Cushman & Wakefield (Nederland Compleet, januari 2017) blijkt dat de gemiddelde huurprijs voor bedrijfsruimte in Noord-Limburg ligt tussen € 30 en € 50. Let wel, het gaat hierbij om transacties voor al het bedrijfsmatig vastgoed. Naast grootschalige logistieke hallen worden hierin bijvoorbeeld ook kleinschalige bedrijfsunits meegenomen en gaat het hierbij niet alleen om nieuw vastgoed, maar ook om verouderde, minder courante panden. Op Trade Port (Noord), waar uw ontwikkeling deel van uit gaat maken liggen de prijzen tussen €35 en € 50. Deze prijzen zijn constant ten opzichte van een jaar eerder.

Transactiegegevens uit vastgoeddata.nl en vastgoedjournaal.nl onderschrijven dit beeld. Sinds 2012 zijn 35 transacties gemeld, waarvan het merendeel in Venlo. De gemiddelde huurprijs per m² van deze transacties ligt op € 45.

Vraagprijzen voor logistiek vastgoed variëren van € 40 tot € 50

Een rondgang langs aanbieder van logistiek vastgoed leert dat de vraagprijzen voor logistiek vastgoed over het algemeen tussen € 40 en € 50 liggen. In enkele gevallen, vooral bij hoogwaardig nieuw vastgoed, ligt die vraagprijs nog iets hoger. Via RealNext worden in totaal 16 bedrijfspanden aangeboden in Venlo en omgeving, waarvan 10 logistieke panden. Op FundaInBusiness worden in totaal 52 bedrijfshallen aangeboden, waarvan 9 de beschikking hebben over loading docks.

Figuur 4: Aangeboden kavels in regio Venlo

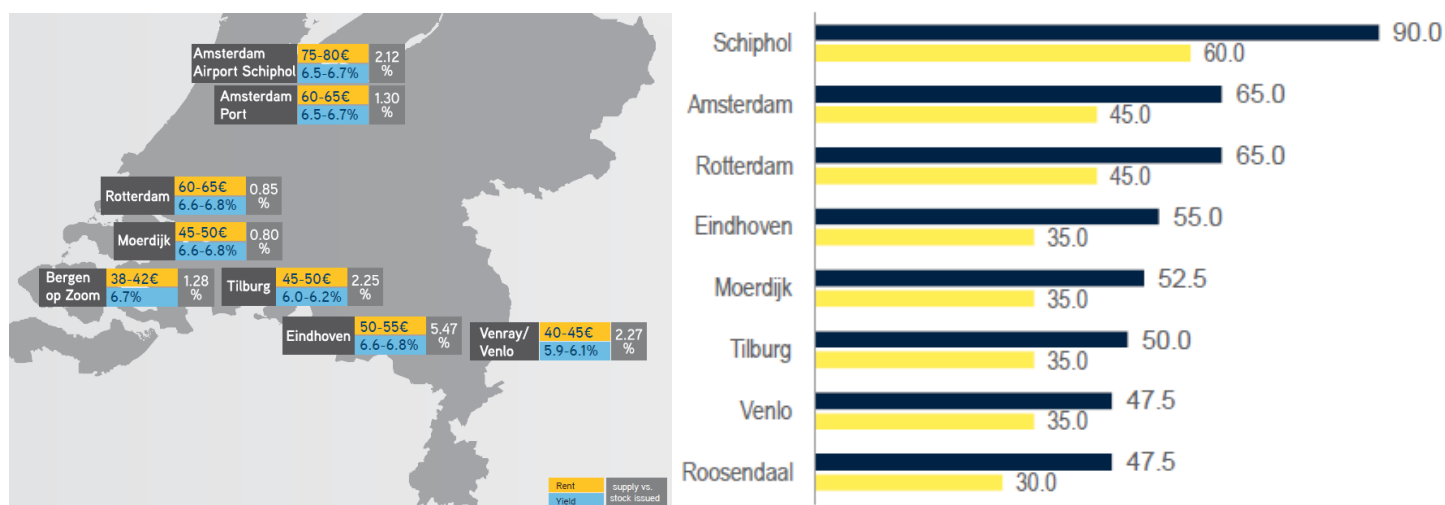


Bron: RealNext.nl, peildatum 30-3-2017

Gemiddelde huurprijs voor nieuw logistiek vastgoed in Venlo ligt aan de bovenkant van deze bandbreedte

Omdat specifiek voor logistiek vastgoed weinig (geregistreerde huur)transacties voorhanden zijn om aan de hand hiervan uitspraken te doen over huurniveaus, baseren we hiervoor op andere bronnen. Zowel Colliers (2016), Savills (2017) als Industrial Real Estate Partners (2017) gaan uit van huurprijzen die liggen tussen € 35 en € 47,50 per m². De huurprijzen voor nieuw logistiek vastgoed liggen vermoedelijk aan de bovenkant van deze bandbreedtes.

Figuur 5: Gerealiseerde huurprijzen voor logistiek vastgoed



Bron: Colliers, 2016 & Savills, 2017

Tabel 3: Huurprijzen grootschalige logistiek

Regio	Huurprijzen logistiek vastgoed
Schiphol	€ 70 - € 85
Amsterdam haven	€ 40 - € 60
Almere	€ 30 - € 55
Utrecht	€ 30 - € 65
Arnhem / Nijmegen	€ 25 - € 60
Bleiswijk / Waddinxveen	€ 40 - € 65
Rotterdam haven	€ 40 - € 65
Moerdijk	€ 35 - € 55
Roosendaal / Bergen op Zoom	€ 45 - € 50
Tilburg / Waalwijk	€ 40 - € 50
Eindhoven	€ 40 - € 50
Venlo / Venray	€ 35 - € 45
Maastricht / Heerlen	€ 30 - € 45

Bron: Industrial Real Estate Partners, 2017. Bewerking Stec Groep.

Realistische en marktconforme huurprijzen voor logistiek op Klaver 5

Op basis van bovenstaande informatie en informatie over het programma en ligging van Klaver 5 bepalen we de huurprijzen voor verschillende segmenten als volgt:

- Grootschalig (logistiek), niet-zicht: € 44 per m²
- Grootschalig (logistiek), zicht: € 46 per m²

Bruto aanvangsrendement

BAR op bedrijfsruimtemarkt ligt tussen 5,25 en 10%

Het BAR op de bedrijfsruimtemarkt laat een dalende lijn zien. Investeren in bedrijfstvastgoed wordt dus steeds aantrekkelijker. In 2016 daalde het BAR op zowel goede als overige locaties in Zuid-Limburg met circa 0,5 procentpunt, zoals ook te zien is in de tabel hieronder.

Tabel 4: Bruto Aanvangsrendement voor bedrijfsruimte in Zuid-Nederland

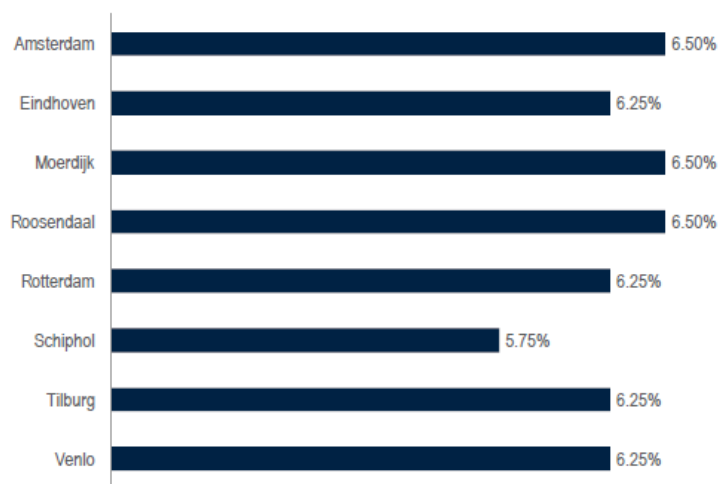
v.o.n. in %	2015		2016	
	Van	Tot	Van	Tot
Beste locaties	5,80	8,50	5,25	8,00
Overige locaties	7,50	11,00	6,75	10,00

Bron: Cushman & Wakefield, 2017

...logistiek vastgoed ligt in de onderkant van die bandbreedte

Logistiek vastgoed in de omgeving Venlo valt in de categorie beste locaties in Zuid-Nederland. Het beleggingsvertrouwen in dit type vastgoed is hoog, mede door de naam als logistieke hotspot die Venlo-Venray de afgelopen jaren heeft opgebouwd. Nergens in Nederland worden zoveel logistieke meters gerealiseerd als in Venlo-Venray. Dit is terug te zien in gegevens over het BAR specifiek voor logistieke locaties. Colliers gaat uit van een BAR van 5,9-6,1% voor logistiek vastgoed. Savills (2017) schat het BAR met 6,25% iets voorzichtiger in. Alleen op Schiphol is volgens Savills het beleggingsvertrouwen groter, volgens Colliers is zelfs nergens het beleggingsvertrouwen groter dan in Venlo-Venray.

Figuur 6: Gerealiseerd BAR in logistieke hotspots



Bron: Savills, 2017

Marktconform BAR op Klaver 5 ligt rond 6 tot 7%

Op basis van bovenstaande analyses taxeren we het BAR op Klaver 5 als volgt:

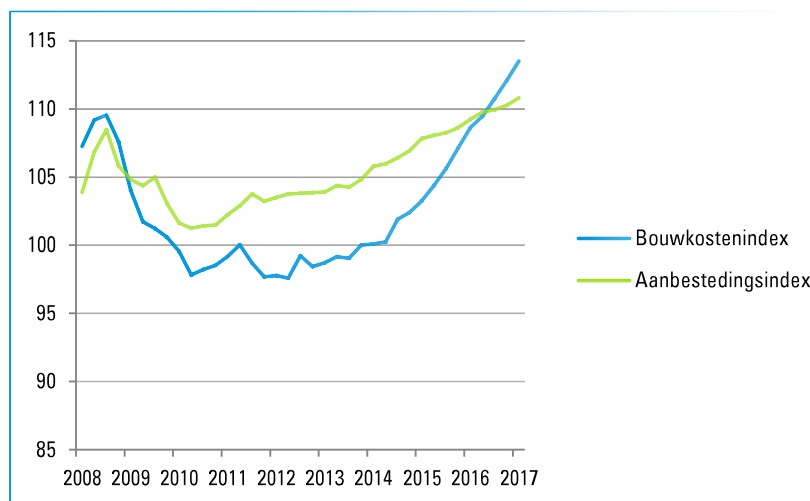
- Grootschalig (logistiek), niet-zicht: 6,5%
- Grootschalig (logistiek), zicht: 6,3%

Bouwkosten

Aanbestedingsindex weer boven bouwkostenindex, prijzen lopen op

De bouwwereld klimt sinds 2012 nadrukkelijk uit het dal. Sinds 2015 stijgen de bouwkosten voor commercieel vastgoed sterk. Sinds 2016 steeg de bouwkostenindex zelfs voor het eerst sinds 2009 boven de aanbestedingsindex uit. Gevolg hiervan is dat de bouwkosten nog sterker zullen stijgen.

Figuur 7: Bouwkosten- en aanbestedingsindex voor Utiliteitsbouw 2008 – 2017 (2007=0)



Bron: Bouwkostenkompas.nl

Een belangrijke reden voor de stijgende bouwkosten zijn stijgende inkooprijzen voor bouwbedrijven. Omdat deze bedrijven vaak met kleine winstmarges werken, schieten de prijzen voor bouwprojecten weer omhoog (Bron: Financieel Dagblad).

Prijzen voor logistiek vastgoed liggen lager dan voor reguliere commerciële gebouwen

De bouwkosten voor standaard bedrijfsruimte in Zuid-Limburg bedragen volgens het bouwkostenkompas € 525 tot € 570. Over het algemeen liggen de prijzen voor logistiek vastgoed iets lager dan voor standaard bedrijfsruimte. De gebouwen zijn vaak grootschaliger, wat een lagere meterprijs met zich meebrengt. Ook is de inrichting van het gebouw vaak soberder dan een standaardbedrijfsgebouw. De kosten voor een grootschalig distributiecentrum bedragen afhankelijk van het afwerkingsniveau € 510 tot € 560 (Bron: Bouwkostenkompas.nl). De NVM gaf voor 2015 als richtlijn € 413 per m² voor standaard grootschalige logistiek, maar dit is exclusief bijkomende kosten (+ circa 20%). Daarmee komt de richtprijs in 2015 uit op € 495 per meter. Zoals te zien is in de figuur hierboven, zijn de bouwkosten sinds 2015 sterk gestegen. We verwachten dan ook dat de bouwkosten die worden gehanteerd door bouwkostenkompas.nl reëel zijn. Gezien de uitstraling en afwerkingsniveau van Trade Port Noord, verwachten we dat de bouwrijzen eerder aan de bovenkant dan aan de onderkant van de bandbreedte vallen.

Figuur 8: Richtlijn bouwkosten logistiek vastgoed, exclusief bijkomende kosten

	2013 bvo €/ m ²	nvo	2014 bvo	nvo	2015 bvo	nvo
<i>Rechthoekige distributiecentra</i>						
6,5 meter hoog 3 750 m ²	436	445	435	444	434	444
7,2 meter hoog 3 750 m ²	440	450	439	448	438	448
8 400 m ²	446	452	443	450	446	453
<i>Vierkante distributiecentra</i>						
7,2 meter hoog 22 500 m ²	408	411	405	409	410	413
8,5 meter hoog 22 500 m ²	412	414	408	412	413	416

Bron: NVM, 2016

Bouwkosten tussen € 525 en € 560 reëel

We taxeren de bouwkosten op basis van bovenstaand marktinformatie als volgt:

- Grootschalig (logistiek), niet-zicht: € 525 per m²
- Grootschalig (logistiek), zicht: € 560 per m²

B. Logistieke grondprijzen in de regio

De tabel hieronder geeft een overzicht van de vraagprijzen van bedrijventerreinen met logistieke kavels.

Gemeente	Terrein	Kavelprijzen per m ² per jaar
Moerdijk	Logistiek Park Moerdijk	€ 120 - € 150
Roosendaal	Borchwerf	€ 115 - € 125
Bergen op Zoom	Noordland	€ 95 - € 105
Haarlemmermeer	Schiphol	€ 250 - € 325
Rotterdam	Maasvlakte	€ 175 - € 265
Oss	Vorstengrafdonk	€ 146 - € 188
Tilburg	Vossenbergh-West	€ 125 - € 170
Zwolle	Hessenpoort	€ 127 - € 192
Eindhoven	GDC Acht	€ 150 - € 175
Oirschot	Westfields	€ 140 - € 160
Almelo	XL Businesspark Twente	Gemiddeld € 125
Cuijk	Regionaal Bedrijventerrein Laarakker	€ 130 - € 150
Echt-Susteren	Businesspark ML	€ 105 - € 145
Venray	De Blakt	€ 115 - € 150
Heerlen	Avantis	€ 80 - € 100
Born	Holtum Noord	€ 100 - € 130

Bron: IBIS 2016, grondprijsbrieven, projectwebsites & Industrial Real Estate Partners, 2017