

An aerial photograph of an industrial facility, likely a refinery or chemical plant, situated along a river. The facility includes several large storage tanks, processing units, and buildings. The surrounding area consists of green fields and a winding river. A semi-transparent blue triangle is overlaid on the left side of the image.

stec  
groep

# Grondprijisadvies Wanssum-Oost

David van Doesburg

15 december 2025

# Inhoudsopgave

|                                                                     |          |
|---------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                                 | <b>3</b> |
| 1.1 Uw situatie en uitgangspunten                                   | 3        |
| 1.2 Leeswijzer                                                      | 3        |
| <b>2. Advies grondprijzen</b>                                       | <b>4</b> |
| 2.1 Zet in op een grondprijs tussen €130 en €140 per m <sup>2</sup> | 4        |
| 2.2 Vertaling bandbreedte grondprijs naar kavelniveau               | 5        |
| 2.3 Comparatief inzicht in grondprijzen                             | 7        |
| <b>Bijlage A: Locatieprofiel</b>                                    | <b>8</b> |
| <b>Bijlage B: Residuele grondprijsberekening</b>                    | <b>9</b> |
| B1. Landelijke huurprijzen bedrijfstvastgoed stagneren              | 10       |
| B2. Bruto aanvangsrendement daalt na periode van stijging           | 12       |
| B3. Bouwkosten stijgen weer na dip in 2023                          | 13       |
| B4. Comparatieve analyse                                            | 14       |

# 1. Inleiding

## 1.1 Uw situatie en uitgangspunten

De gemeente Venray is voornemens bedrijventerrein Wanssum-Oost te gaan ontwikkelen. Momenteel bevindt dit plan zich in de planvormingsfase. Als onderdeel van dit proces wilt u graag een grondprijsadvies op kavelniveau op basis van het (concept) TAM-omgevingsplan.

In het advies wilt u ook dat er een doorkijk gegeven wordt naar de ontwikkeling van de uitgifteprijs gedurende de uitgifteperiode (periode 2030 t/m 2035).

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk twee leest u onze advies-grondprijzen. In bijlage A wordt een beknopt locatieprofiel opgesteld met relevante informatie. In bijlage B zijn alle relevante grondprijsparameters uiteen gezet. tot slot wordt in een comparatieve grondprijscheck gedaan met de gehanteerde grondprijzen op vergelijkbare bedrijventerreinen.

## 2. Advies grondprijzen

### 2.1 Zet in op een grondprijs tussen €130 en €140 per m<sup>2</sup>

We adviseren voor om te rekenen met grondprijzen tussen €130 en €140 per m<sup>2</sup> voor Wanssum-Oost, afhankelijk van het vastgoedtype.

#### Uitgangspunten voor berekening van grondprijzen

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

- De grondprijzen zijn berekend via de residuele methode, het residu tussen de commerciële waarde van het object en de bouwkosten.
- **Prijspeil is 1-7-2025** en prijzen zijn exclusief BTW.
- Een indexatie van de grondprijs per kavel wordt gegeven voor de verwachte uitgifteperiode lopende van 2030 tot en met 2035.
- Er is daarnaast gekeken naar vraag- en transactieprices op locaties met een vergelijkbaar profiel (comparatieve vergelijking).
- We hanteren het uitgangspunt dat kavels in lijn met de geldende maximale bebouwingspercentages per terrein zo maximaal mogelijk worden bebouwd. Indien een partij kiest om extensief te bouwen, is er geen aanleiding tot een korting op de grondprijs. Dit vanuit het oogpunt van intensief en duurzaam ruimtegebruik.

Tabel 1: Residuele grondprijzen juli 2025 Wanssum-Oost

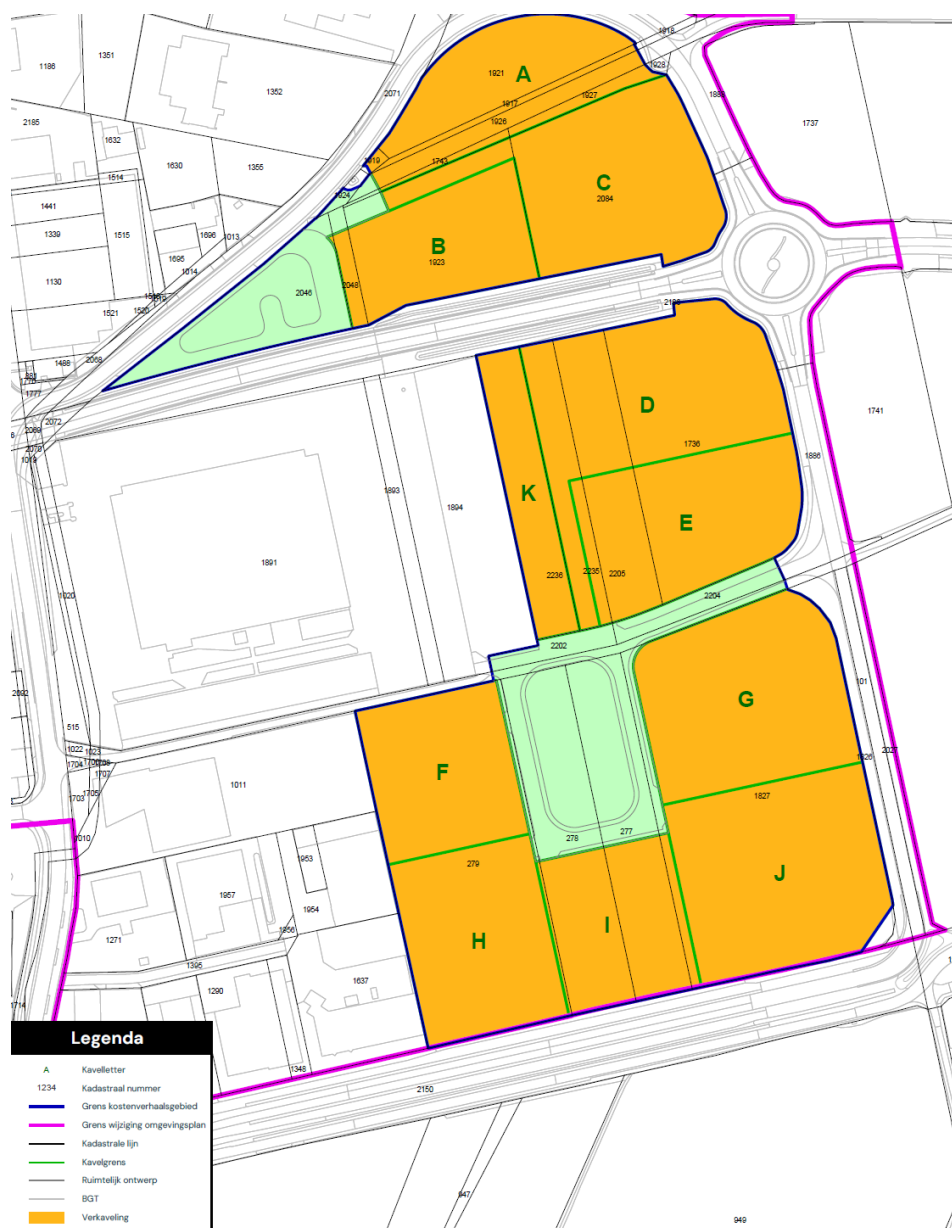
| Bedrijvigheid                                                 | Gemiddelde huurprijs                    | Vorm-factor | BAR   | Stichtings-kosten | Residueel grondprijisadvies 1 juli 2025 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------|-------|-------------------|-----------------------------------------|
| Kleinschalige tot middelgrote regulier gemengde bedrijvigheid | €60 - €65 per m <sup>2</sup> / per jaar | 0,90        | 5,50% | €925 - €975       | € 130 tot € 140 per m <sup>2</sup>      |

Bron: Stec Groep, oktober 2025

## 2.2 Vertaling bandbreedte grondprijs naar kavelniveau

De in paragraaf 2.1 opgestelde grondprijs is in een bandbreedte weergegeven, onderverdeeld naar het type bedrijvigheid. In deze paragraaf wordt deze vertaald naar een gemiddelde grondprijs voor de diverse kavels (A t/m K) binnen Wanssum-Oost. Voor een gemiddelde grondprijs per kavel is uitgegaan van het midden van de gegeven bandbreedte (circa €135) zoals opgesteld in tabel 1 (een grondprijs tussen € 130 en € 140 per vierkante meter, afhankelijk van het type gebruik). Hierbij wordt de courantheid en ligging van de diverse kavels kwalitatief meegerekend in het bepalen of afwijking van deze gemiddelde grondprijs verantwoord is. Onderstaande kaart geeft de ligging van de verschillende kavels weer. In tabel 2 op de volgende pagina wordt per kavel de gemiddelde prijs per vierkante meter weergegeven.

**Figuur 1: Verkaveling Smakterheide Noord en nummer corresponderend met tabel 2**



Bron: Gemeente Venray, Rogeo, 2025

## Vertaling grondprijs 2025 naar verwachte uitgifteperiode lopende van 2030 tot en met 2035

Onderstaand figuur geeft de grondprijs per kavel weer voor 2025, maar ook voor de verwachte uitgifteperiode in de periode 2030 tot en met 2035. Om tot de uitgifteprijs in 2030 te komen is gerekend met een indexatie van de huidige grondprijs per kavel. Hierbij is gebruik gemaakt van de langjaarlijkse CPI-indexatie van circa 2,0%. Hoewel met 2,0% in de huidige (markt)situatie aan de voorzichtige kant wordt gekozen (de afgelopen 10 jaar lag de inflatie gemiddeld op 3,0%), wordt met een conservatief percentage van circa 2,0% zekerheid ingebouwd om een eventuele recessie op te kunnen vangen.

Het is echter aan te bevelen om op moment van uitgifte de daadwerkelijke grondprijs voor de kavels opnieuw residueel door te rekenen, om een zo actueel en marktconforme grondprijs te kunnen rekenen.

**Tabel 2: Indexatie grondprijs per kavel Wanssum-Oost**

|                   | Residuele grondprijs | Indexatie grondprijs op basis van 2,0% CPI-indexatie. Afgerond op hele euro's |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Kavel v<br>Jaar > | 2025                 | 2026                                                                          | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  | 2035  |
| A                 | € 110                | € 112                                                                         | € 114 | € 117 | € 119 | € 121 | € 124 | € 126 | € 129 | € 131 | € 134 |
| B                 | € 150                | € 153                                                                         | € 156 | € 159 | € 162 | € 166 | € 169 | € 172 | € 176 | € 179 | € 183 |
| C                 | € 150                | € 153                                                                         | € 156 | € 159 | € 162 | € 166 | € 169 | € 172 | € 176 | € 179 | € 183 |
| D                 | € 150                | € 153                                                                         | € 156 | € 159 | € 162 | € 166 | € 169 | € 172 | € 176 | € 179 | € 183 |
| E                 | € 135                | € 138                                                                         | € 140 | € 143 | € 146 | € 149 | € 152 | € 155 | € 158 | € 161 | € 165 |
| F                 | € 135                | € 138                                                                         | € 140 | € 143 | € 146 | € 149 | € 152 | € 155 | € 158 | € 161 | € 165 |
| G                 | € 135                | € 138                                                                         | € 140 | € 143 | € 146 | € 149 | € 152 | € 155 | € 158 | € 161 | € 165 |
| H                 | € 135                | € 138                                                                         | € 140 | € 143 | € 146 | € 149 | € 152 | € 155 | € 158 | € 161 | € 165 |
| I                 | € 135                | € 138                                                                         | € 140 | € 143 | € 146 | € 149 | € 152 | € 155 | € 158 | € 161 | € 165 |
| J                 | € 135                | € 138                                                                         | € 140 | € 143 | € 146 | € 149 | € 152 | € 155 | € 158 | € 161 | € 165 |
| K                 | € 135                | € 138                                                                         | € 140 | € 143 | € 146 | € 149 | € 152 | € 155 | € 158 | € 161 | € 165 |

Bron: Stec Groep, 2025

### Verklaring verschillende gehanteerde grondprijzen per kavel

Voor diverse kavels is afgeweken van de gemiddelde grondprijs van Wanssum-Oost (€ 135 per m<sup>2</sup>). Hieronder wordt gegroepeerd de kwalitatieve verklaring gegeven.

- **Kavel A:** Dit kavel is incurant van vorm. Vanwege deze incurante vorm is de kavel minder bedrijfsmatig inzetbaar in vergelijking met de overige kavels op Wanssum-Oost. We adviseren dan ook uit te gaan van een grondprijs voor kavel A een afslag van circa 20% op de gehele kavel te geven. Hiermee komt de grondprijs voor kavel A uit op circa € 110.
- **Kavels B, C & D:** deze kavels beschikken over een zichtlocatie langs de N270 als belangrijke ontsluitingsweg voor het achterland richting de A73. We adviseren voor deze kavels dan ook te

rekenen met een grondprijs die circa 10% hoger ligt ten opzichte van de basisprijs. Hiermee komt de grondprijs voor deze drie kavels uit op circa € 150.

- **Kavels E t/m J:** deze kavels zijn courant van vorm. Alle kavels (met uitzondering van kavel E, deze ontsluit op de Parakkerweg) ontsluiten op ontsluitingslus rondom de zuidelijke wadi. Voor zover bekend resulteert de ligging van deze kavels aan de wadi niet tot het vervallen van (of minder eisen) aan de ontwikkeling van groenvoorziening of waterberging op de eigen kavel. Daarom adviseren we voor deze kavels de reguliere grondprijs van € 135.
- **Kavel K:** Dit kavel is vanwege de incurante vorm niet zelfstandig te ontwikkelen maar zal altijd in combinatie met een naastgelegen kavel moeten worden ontwikkeld. Deze combinatie maakt dat de kavel als volledig courante bedrijfsgrond kan worden gebruikt en er geen afslag op de grondprijs nodig is. Ondanks dat de kavel wel gedeeltelijk ligt op zichtlocatie van de N270, geldt dit maar voor circa 30 meter aan de noordzijde van de kavel. Het gros van de kavel betreft geen zichtkavel, waardoor we adviseren uit te gaan van de reguliere grondprijs van € 135.

## 2.3 Comparatief inzicht in grondprijzen

We geven een comparatief beeld van de gemiddelde residuele grondprijs op bedrijventerreinen op het Limburgse schaalniveau. Hierbij kijken we specifiek naar vergelijkbare terreinen die ook primair de meer kleinschalige, lokale bedrijfsmarkt bedienen. Voor dit type bedrijventerreinen in de omliggende regio liggen de grondprijzen tussen € 100 tot €180 per m<sup>2</sup>. Zie ook bijlage B4.

Hiermee liggen de geadviseerde grondprijzen voor Wanssum-Oost (circa €135) in het midden van de bandbreedte. Gezien de algemene ligging, aantrekkelijkheid van de regio als vestigingslocatie en bereikbaarheid van Wanssum-Oost is dit marktconform.

# Bijlage A: Locatieprofiel

**Figuur 2: Locatieprofiel Wanssum-Oost**



| Kenmerken                        | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ligging en bereikbaarheid</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen ten zuiden van het bestaande haven- en industrieterrein Wanssum</li> <li>• De a73 is via de door het gebied lopende N270 op circa 10 autominuten rijden bereikbaar.</li> </ul>                                                                                                                                                                                       |
| <b>Omvang</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Circa 8 hectare bruto</li> <li>• Circa 7 hectare netto uitgeefbaar</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Doelgroep en verkaveling</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De beoogde doelgroep voor het terrein zijn kleinschalige tot middelgrote bedrijvigheid.</li> <li>• de kavelgrootte van een bouwperceel bedraagt minimaal 3.000 m<sup>2</sup>, waarbij de verkaveling zoals opgenomen in het TAM-omgevingsplan bindend is.</li> </ul>                                                                                                         |
| <b>Planregels</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• als uitgangspunt is gehanteerd dat het omgevingsplan gaat voorzien in: <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Volledige terrein is bestemd voor bedrijventerrein-3 bedrijvigheid, oplopend tot milieucategorie 3.2. Categorie 1 bedrijvigheid is uitgesloten.</li> <li>➢ Maximaal bebouwingspercentage 70%</li> <li>➢ Maximale bouwhoogte: 10 meter</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Bijzonderheden</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aan de onder- en bovenzijde van het terrein worden twee wadi's ontwikkeld van respectievelijk 1.150 en 3.000 m<sup>2</sup>. Deze zijn een bindend onderdeel van de regeling van het omgevingsplan.</li> </ul>                                                                                                                                                                |

# Bijlage B: Residuele grondprijisberekening

## Residueel rekenen aan grondprijzen voor kavels leidt tot marktconforme prijzen

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

Met de residuele waarde methode kan, afhankelijk van de marktomstandigheden en de gewenste bestemming, de verdien capaciteit van een stuk grond vastgesteld worden. Deze methode doet meer recht aan verschillen in commerciële waarde voor specifieke typen vastgoed op bedrijventerreinen of specifieke bedrijventerreinen. De berekening is gemaakt op basis van actuele transactie- en andere referentie (huur)prijzen en van afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen. In de analyse zijn ook marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en vormfactoren gehanteerd.

**Tabel 3: Residuele grondprijisberekening Wanssum-Oost**

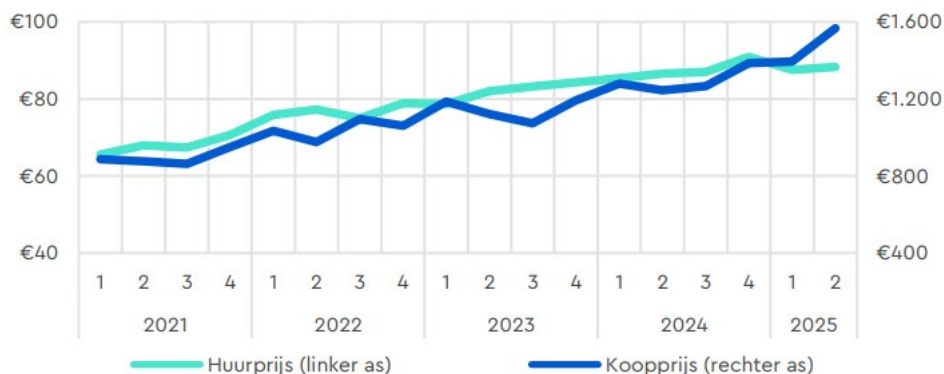
| Bedrijvigheid                                                 | Gemiddelde huurprijs                    | Vorm-factor | BAR   | Stichtings-kosten | Residueel grondprijisadvies 1 juli 2025 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------|-------|-------------------|-----------------------------------------|
| Kleinschalige tot middelgrote regulier gemengde bedrijvigheid | €60 - €65 per m <sup>2</sup> / per jaar | 0,90        | 5,50% | €925 - €975       | € 130 tot € 140 per m <sup>2</sup>      |

Bron: Stec Groep, oktober 2025. \*stichtingskosten zijn afgerond op vijftientigtallen.

## B1. Landelijke huurprijzen bedrijfstvastgoed stagneren

De prijzen voor bedrijfsruimten bereikten eind 2024 hun piek. De gemiddelde huurprijs is inmiddels (halverwege 2025) lichtelijk naar circa € 85 per m<sup>2</sup>, tegenover € 90 per m<sup>2</sup> eind 2024. Over heel 2024 gezien, liggen de prijzen begin 2025 op hetzelfde huurprijsniveau als begin 2024. Ondanks de lichte daling, liggen de huurprijzen van bedrijfstvastgoed begin 2025 alsnog wel circa 35% hoger in vergelijking met begin 2021.

**Figuur 3: Ontwikkeling landelijke huurprijs bedrijfstvastgoed**



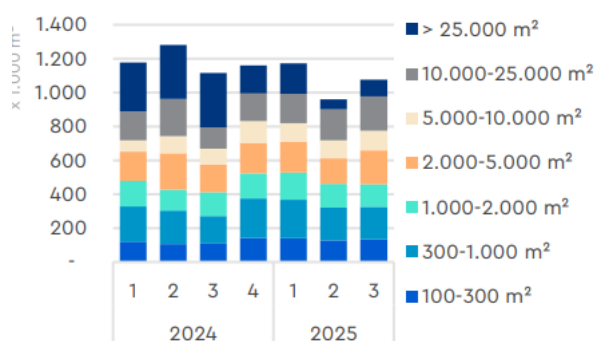
Bron: NVM, Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2025 (Q3)

### Opname bedrijfstvastgoed neemt weer toe na sterke daling begin 2025

De eerste helft van 2025 was een sterke afname in de opname van bedrijfstvastgoed zichtbaar. In Q2 van 2025 dook de (landelijke) opname onder de 100.000 m<sup>2</sup>, het laagste punt sinds 5 jaar. In Q3 2025 is weer een sterk herstel zichtbaar. Het aanbod van bedrijfstvastgoed groeide (landelijk) gezien wel het afgelopen jaar. Landelijk gezien wordt circa 4,5% van de totale voorraad aangeboden, tegenover 4,3% een jaar geleden. Met name in Zeeland, Groningen en Drenthe nam het aanbod sterk toe. Het aanbod- en leegstandspercentage in Limburg bleef grotendeels gelijk.

De markt laat echter twee gezichten zien. In het segment tot circa 10.000 m<sup>2</sup> wordt meer ruimte opgenomen dan in voorgaande jaren, terwijl de vraag naar grootschalig logistiek vastgoed (vanaf 25.000 m<sup>2</sup>) vrijwel stilvalt. Dit hangt samen met de toegenomen mondiale onzekerheden, die hun effect hebben op de handelsstromen.

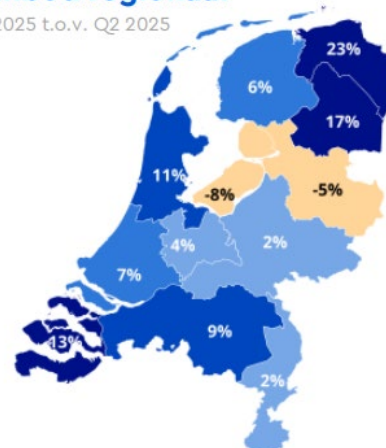
**Figuur 4: Opname bedrijfsruimte x 1.000 m<sup>2</sup> naar omvang en ontwikkeling aanbod**



Bron: NVM, Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2025 (Q3)

### Aanbod regionaal

Q3 2025 t.o.v. Q2 2025



### Lokale verdieping huurprijzen

De landelijke huurprijzen geven een indicatie van de huren, met name de stijging van de huurprijzen is relevant. Voor een goed grondprijzadvies is echter een lokaal beeld noodzakelijk, waarbij de gemiddelde huurprijs voor bedrijfstvastgoed op regionaal niveau in beeld wordt gebracht. Hiervoor maken we gebruik van bronnen zoals Funda in Business, aangevuld met aanbod via websites van lokale bedrijfsmakelaars.

Door de grote vraag en het geringe aanbod zijn de huurprijzen voor bedrijfsruimte in Noord-Limburg is het afgelopen jaar verder gestegen (NVM, Commercieel Vastgoed 2025). Op basis van aanbod en verhuurde panden op Funda in Business, lokale makelaarswebsites en diverse landelijke vastgoedrapportages (zie ook tabel 3) concluderen we dat de **huurprijzen voor reguliere bedrijfsruimte in de regio tussen de € 60 en €70 per vierkante meter liggen**. Dit betreft alle transacties in de bedrijfsruimtemarkt en dus alle typen vastgoed (oud en nieuw, functioneel en minder functioneel, hoogwaardige en minder hoogwaardige ruimten van verschillende groottes, maar ook verschillende typen locaties (lokale, regionale en bovenregionale terreinen). Geschakelde bedrijfsruimte (zoals bedrijfsverzamelgebouwen) zijn buiten beschouwing gelaten in deze analyse.

**Tabel 4: Enkele referenties van relevant huuraanbod bedrijfstvastgoed in regio Venray**

| Impressie                                                                           | Type bedrijfstvastgoed                                                | Locatie                  | Huurprijs per m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|
|   | Hoogwaardig bedrijfstvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte        | De Amfoor 2, Oostrum     | €56 / jaar                   |
|  | Functioneel bedrijfstvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte        | Macroweg 22-B, Venray    | € 65 / jaar                  |
|  | Modern-functioneel bedrijfstvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte | Pannenberg 12-D, Belfeld | € 69 / jaar                  |
|  | Modern bedrijfstvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte             | Vennendreef 7, Oostrum   | €58 / jaar                   |
|  | Modern-functioneel bedrijfstvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte | Vennendreef 5, Oostrum   | €65 / jaar                   |

Bron: Funda in Business landelijke bedrijfsmakelaars en Vastgoeddata (peildatum oktober 2025)

## B2. Bruto aanvangsrendement daalt na periode van stijging

### Van inflatie naar BAR

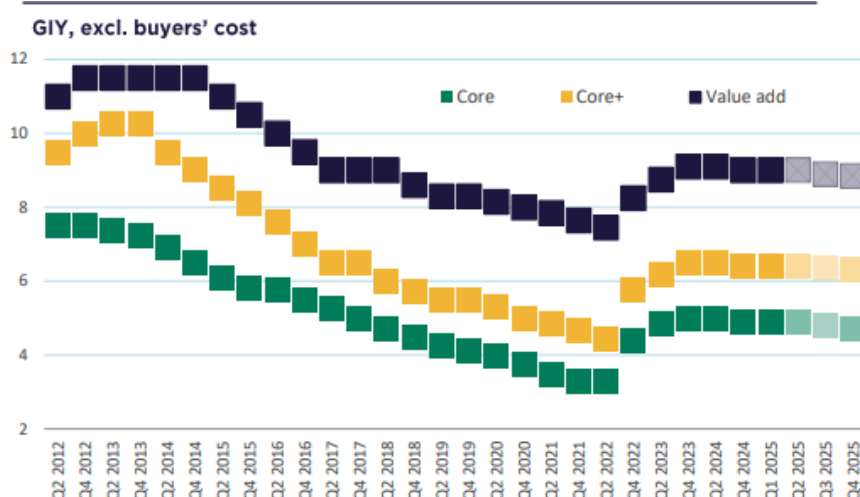


### Theoretische benadering bruto aanvangsrendementen

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

Na jaren van een dalend BAR (sinds 2015) als gevolg van economische hoogconjunctuur en dalende rentes op onder andere de staatsleningen, zien we dat eind 2022 het BAR een lichte stijging vertoont. Stijgende grondstof- en energiekostenkosten, economische onzekerheid, personeelstekorten en met name een stijging van de rentestanden zijn hiervoor de oorzaak. Eind 2023 is het BAR gestabiliseerd, om sinds het eind van 2024 weer een lichte daling in te zetten. De verwachting is dat deze daling enigszins doorzet.

**Figuur 5: Bruto aanvangsrendement bedrijfstvastgoed in Nederland (inclusief voorspelling)**



| V.o.n. in %             | Q4 2024 |      | Q4 2025 |      |
|-------------------------|---------|------|---------|------|
|                         | Van     | Tot  | Van     | Tot  |
| <b>Beste locaties</b>   | 4,50    | 7,00 | 4,25    | 6,75 |
| <b>Overige locaties</b> | 7,75    | 9,50 | 7,50    | 9,25 |

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

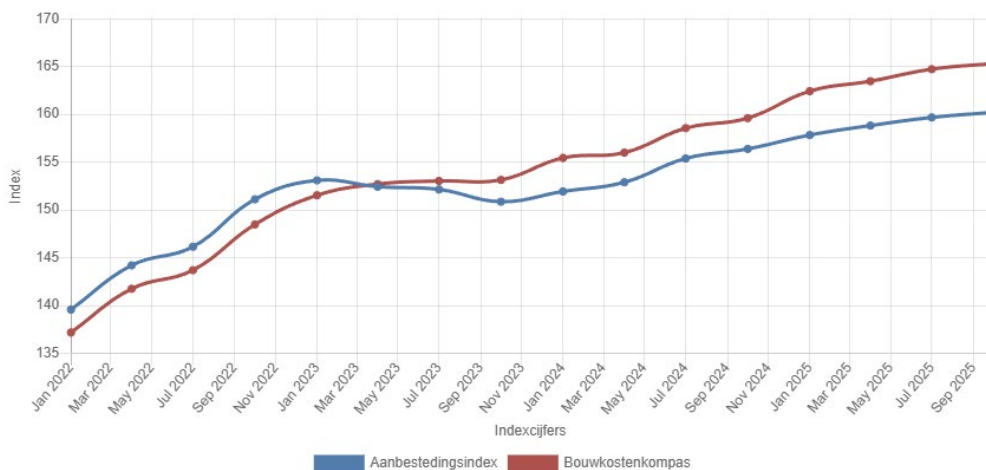
Op basis van bovenstaande inzichten en onze bureau-expertise en kennis van de regionale bedrijfsruimtemarkt schatten we het **BAR voor Wanssum-Oost op circa 5,25% tot 6,25%.**

### B3. Bouwkosten stijgen weer na dip in 2023

De bouwkosten- en aanbestedingsindex stijgen al verschillende jaren sterk, met name in 2022. Dit komt door tekorten aan bouwmaterialen, de oorlog in Oekraïne en stijgende materiaal- en brandstofkosten. Veel bouwbedrijven hebben ook problemen met personeelsbezetting. In 2023 vult de stijging van de bouwkosten af, met zelfs een kleine daling in de tweede helft van dat jaar. In 2024 wordt de stijgende lijn echter weer ingezet, om ook in 2025 verder door te stijgen.

In Q3 2025 hebben de bouwkosten wederom een nieuwe recordhoogte bereikt. Ten opzichte van een jaar geleden zijn de bouwkosten met circa 3% gestegen. We verwachten dat de bouwkosten ook de komende periode verder zullen stijgen met circa 2 tot 3% per jaar. In welke mate is nog onzeker en afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen.

**Figuur 6: Ontwikkeling en voorspelling bouwkosten voor utiliteitsbouw (2007 = 100)**



Bron: Bouwkostenkompas (oktober 2025)

### Stichtingskosten voor bedrijfstvastgoed in de regio Noord-Limburg

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

**Figuur 7: Bouwkosten voor kleinschalige en reguliere bedrijvigheid**

| Bouwkosten laag                                                                     | Bouwkosten basis                                                                     | Bouwkosten hoog                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| €800                                                                                | €900                                                                                 | €1.050                                                                                |
| Impressie                                                                           |                                                                                      |                                                                                       |
|  |  |  |

Bron: Bouwkostenkompas, oktober 2025. Afgerond op vijftallen

### Afbakening van bouwkosten beoogd bedrijfstype op de diverse deelgebieden

Op basis van bovenstaande bouwkosten vanuit Bouwkostenkompas en op basis van onze ervaring vanuit eerder advieswerk bepalen we de bouwkosten voor bedrijfstype op de diverse deelgebieden. Doorgaans zien we dat de door Bouwkostenkompas gehanteerde cijfers vaak aan de hoge kant zijn. Gerealiseerde bouwkosten neigen dan ook vaker naar de kosten die worden weergegeven voor het lage afwerkingsniveau. Voor meer hoogwaardig vastgoed gaan we uit van bouwkosten die neigen richting het basis afwerkingsniveau,

Uiteindelijk moeten de bouwkosten vanuit Bouwkostenkompas wel als richtinggevend worden gezien, de daadwerkelijke bouw- en bijkomende kostprijs van bedrijfstype is sterk pand-afhankelijk door factoren zoals afwerkingsniveau, duurzaamheidsambities e.d.

**Tabel 5: Bouwkosten bedrijfstype naar vastgoedtype**

| Vastgoedtype                                                  | Bouwkosten<br>(per m <sup>2</sup> BVO) | Stichtingskosten <sup>1</sup><br>(per m <sup>2</sup> BVO) |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Kleinschalige tot middelgrote regulier gemengde bedrijvigheid | € 750 - € 800                          | €925 - €975                                               |

Bron: Stec Groep, oktober 2025. O.b.v. Bouwkostenkompas en bureauexpertise. Afgerond op vijftientigtallen

### Duurzaam bouwen heeft naar verwachting geen effect op de grondprijzen

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

## B4. Comparatieve analyse

We geven een comparatief beeld van de gemiddelde residuele grondprijs op bedrijventerreinen op het Limburgse schaalniveau. Hierbij kijken we specifiek naar vergelijkbare terreinen die ook primair de meer kleinschalige, lokale bedrijfsmarkt bedienen. Voor dit type bedrijventerreinen in de omliggende regio liggen de grondprijzen tussen € 100 tot €180 per m<sup>2</sup>. Zie ook bijlage B4.

Hiermee liggen de geadviseerde grondprijzen voor Wanssum-Oost (circa €135) in het midden van de bandbreedte. Gezien de algemene ligging, aantrekkelijkheid van de regio als vestigingslocatie en bereikbaarheid van Wanssum-Oost is dit marktconform.

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

**Tabel 6: Comparatieve analyse grondprijzen kleinschalige bedrijfskavels**

| Gemeente        | Terrein                            | Type werkmilieu                                           | Prijs per m <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Brunssum        | Diverse terreinen                  | Functioneel- klein tot middelgroot                        | Taxatie                  |
| Horst a.d. Maas | Diverse terreinen                  | Functioneel- klein tot middelgroot                        | € 100 tot € 120          |
| Maastricht      | Zuid<br>(diverse plandelen)        | Functioneel- klein tot middelgroot                        | € 120 tot € 150          |
| Maastricht      | Hazendans                          | Functioneel- klein tot middelgroot                        | €155                     |
| Roermond        | Oosttangent                        | Functioneel- klein tot middelgroot                        | €100 tot €125            |
| Roermond        | Boven de Wolfskuil                 | Functioneel-klein tot middelgroot                         | €120 tot €140            |
| Roermond        | De Hanze                           | Hoogwaardig klein tot middelgroot                         | €120 tot €140            |
| Sittard-Geleen  | Mauritspark                        | Functioneel- klein tot middelgroot                        | € 115 tot €130           |
| Venlo           | Diverse terreinen<br>(onbelemmerd) | Functioneel- klein tot middelgroot                        | €130 tot €140            |
| Venray          | Smakterheide-Noord                 | Functioneel- klein tot middelgroot<br>(advies-grondprijs) | €155 tot €175            |
| Venray          | De Hulst 2                         | Functioneel- klein tot middelgroot<br>(zichtlocatie)      | €150                     |
| Weert           | Centrum Noord                      | Functioneel- klein tot middelgroot                        | € 180                    |

Bron: Stec Groep op basis van gemeentelijke grondprijzbrieven en bureauexpertise (oktober 2025)

## Colofon

**Datum:** 15 december 2025

**Projectnummer:** 25.108

**Opdrachtgever:** Gemeente Venray

**Opdrachtnemer:** Stec Groep

**Adviseurs:** David van Doesburg

**Stec Groep**

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

**026 - 751 41 00**
**info@stec.nl**
**www.stec.nl**