

**stec
groep**

Grondprijisadvies Smakterheide Noord

David van Doesburg

26 maart 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Uw situatie en uitgangspunten	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Advies grondprijzen	4
2.1 Zet in op een gemiddelde grondprijs van € 184 per m ²	4
2.2 Vertaling bandbreedte grondprijs naar kavelniveau	5
2.3 Comparatief inzicht in grondprijzen	7
Bijlage A: Locatieprofiel	8
Bijlage B: Residuele grondprijsberekening	9
B1. Landelijke huurprijzen bedrijfstvastgoed stagneren	10
B2. Bruto aanvangsrendement daalt na periode van stijging	13
B3. Bouwkosten stijgen weer na dip in 2023	14
B4. Comparatieve analyse	17

1. Inleiding

1.1 Uw situatie en uitgangspunten

Omdat de ontwikkeling van Smakterheide Noord nog niet is opgenomen in de regionale grondexploitatie van het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo gaat u (de gemeente Venray) zelf verder met de planontwikkeling van het terrein. Hiermee wilt u voorkomen dat de (plan)ontwikkeling van het terrein vertraging op loopt.

Onderdeel van de wijziging van het Omgevingsplan voor het bedrijventerrein is het wettelijke kostenverhaal. U wilt daarom graag inzicht in de marktconforme grondprijs voor de uitgifbare kavels, waarbij ook een doorkijk gegeven wordt naar de ontwikkeling van de uitgifteprijs gedurende de uitgifteperiode (periode 2030 t/m 2036).

Wijziging naar peildatum 1 januari 2026

Ons eerder uitgebrachte grondprijisadvies had een peildatum 1 juli 2025. Dit advies heeft gediend als basis voor de kostenverhaalsregels in het ontwerp van het TAM-omgevingsplan (hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide-Noord). Ten behoeve van de vaststelling van dit omgevingsplan wenst de gemeente te beschikken over een geactualiseerd uitgifteprijsadvies naar de peildatum 1 januari 2026. In deze actualisatie wordt uitgegaan van de peildatum van 1 januari, waarbij alle relevante parameters waar mogelijk zijn geüpdate.

Op basis van de mutatie(s) binnen de residuele parameters zien we geen reden om af te wijken van de gehanteerde grondprijs zoals opgesteld in het grondprijisadvies met peildatum 1 juli 2025. De mutatie(s) vallen ruimschoots binnen de gegeven bandbreedte van de residuele parameters. De grondprijzen die golden voor peildatum 1 juli 2025 zijn dus nog steeds actueel voor 1 januari 2026.

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 grondprijisparameters uiteen gezet. tot slot wordt in een comparatieve grondprijischeck gedaan met de gehanteerde grondprijzen op vergelijkbare bedrijventerreinen.

2. Advies grondprijzen

2.1 Zet in op een gemiddelde grondprijs van € 184 per m²

We adviseren voor om te rekenen met grondprijzen tussen €155 en €212,50 per m² voor Smakterheide Noord, afhankelijk van het vastgoedtype. Het gemiddelde ligt hiermee op € 184.

Uitgangspunten voor berekening van grondprijzen

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

- De grondprijzen zijn berekend via de residuele methode, het residu tussen de commerciële waarde van het object en de bouwkosten.
- Prijspeil is 1-1-2026 en prijzen zijn exclusief BTW.
- Een indexatie van de grondprijs per kavel wordt gegeven voor de verwachte uitgifteperiode lopende van 2030 tot 2036.
- Er is daarnaast gekeken naar vraag- en transactiepreizen 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.
- Er is rekening gehouden met de eisen en regels zoals opgenomen in het omgevingsplan. Denk hierbij aan de brand- en explosieaandachtsgebieden en de 10-6 contour.
- Kavels worden bewust 20 centimeter onder wegniveau opgeleverd. Uitgangspunt hierbij is dat koper dit kan opvullen met grond die vrijkomt door het graven van de funderingen, waardoor geen overtollige grond hoeft te worden afgevoerd.

Tabel 1: Residuele grondprijzen 2026 Smakterheide Noord

Bedrijvigheid	Gemiddelde huurprijs	Vorm-factor	BAR	Stichtings-kosten	Residueel grondprijisadvies januari 2026
Kleinschalige tot middelgrote regulier gemengde bedrijvigheid (< 3 ha)	€60 - €65 per m ² / per jaar	0,90	5,30%	€975 - €1.025	€ 155 tot € 165 per m ²
Kleinschalige tot middelgrote hoogwaardige gemengde bedrijvigheid (< 3 ha)	€70 - €75 per m ² / per jaar	0,90	5,20%	€1.050 - €1.100	€ 170 tot € 180 per m ²
Middelgrote logistieke dienstverlening (< 3 ha)	€60 - €65 per m ² / per jaar	0,95	4,90%	€975 - €1.025	€ 202,50 tot € 212,50 per m ²

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 O) binnen Smakterheide Noord. Voor een gemiddelde grondprijs per kavel is uitgegaan van het midden van de gegeven bandbreedte (circa €184) zoals opgesteld in tabel 1 (een grondprijs tussen € 155 en € 212,50 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 de tabel daaronder wordt per kavel de gemiddelde prijs per vierkante meter weergegeven.

Vertaling grondprijs naar verwachte uitgifteperiode lopende van 2030 tot 2036

Onderstaand figuur (zie ook volgende pagina) geeft de grondprijs per kavel weer voor 2026, maar ook voor de verwachte uitgifteperiode in de periode 2030 tot en met 2036. 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.

Figuur 1: Verkaveling Smakterheide Noord en gemiddelde prijs per vierkante meter



Bron: Gemeente Venray, 2025

Kavel v Jaar >	Residuele grondprijs	Indexatie grondprijs op basis van 2,0% CPI-indexatie							
	2026	~	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A	€ 194	~	€ 210	€ 214	€ 218	€ 223	€ 227	€ 232	€ 236
B	€ 194	~	€ 210	€ 214	€ 218	€ 223	€ 227	€ 232	€ 236
C	€ 199	~	€ 215	€ 220	€ 224	€ 228	€ 233	€ 238	€ 242
D	€ 199	~	€ 215	€ 220	€ 224	€ 228	€ 233	€ 238	€ 242
E	€ 199	~	€ 215	€ 220	€ 224	€ 228	€ 233	€ 238	€ 242
F	€ 194	~	€ 210	€ 214	€ 218	€ 223	€ 227	€ 232	€ 236
G	€ 194	~	€ 210	€ 214	€ 218	€ 223	€ 227	€ 232	€ 236
H	€ 184	~	€ 199	€ 203	€ 207	€ 211	€ 215	€ 219	€ 224
I	€ 194	~	€ 210	€ 214	€ 218	€ 223	€ 227	€ 232	€ 236
J	€ 184	~	€ 199	€ 203	€ 207	€ 211	€ 215	€ 219	€ 224
K	€ 194	~	€ 210	€ 214	€ 218	€ 223	€ 227	€ 232	€ 236
L	€ 194	~	€ 210	€ 214	€ 218	€ 223	€ 227	€ 232	€ 236
M	€ 163	~	€ 177	€ 180	€ 184	€ 187	€ 191	€ 195	€ 199
N	€ 204	~	€ 221	€ 225	€ 230	€ 234	€ 239	€ 244	€ 249
O	€ 204	~	€ 221	€ 225	€ 230	€ 234	€ 239	€ 244	€ 249

Bron: Stec Groep, maart 2026

Verklaring verschillende gehanteerde grondprijzen per kavel

Voor diverse kavels is afgeweken van de gemiddelde grondprijs van Smakterheide Noord (€ 184 per m²). Hieronder wordt gegroepeerd de kwalitatieve verklaring gegeven.

- **Kavels A, B, F, G, I, K, L.** Voor deze kavels gaan we uit van een gemiddelde grondprijs per vierkante meter van € 194. Deze kavels zijn gelegen aan de hoofdontsluitingsroute van Smakterheide Noord (Spurkt). Hiermee beschikken de kavels over enigszins een zichtlocatie en is de bereikbaarheid enigszins beter ten opzichte van de achterliggende kavels (zie C, D, E).
- **Kavels C, D, E.** Deze kavels zijn groot qua vorm (circa 2 hectare), waardoor deze interessant zijn voor bedrijven actief in de groothandel of distributie. Ook qua rechthoekige vorm lenen deze kavels zich goed voor dit type activiteiten. Ondanks de ligging enigszins achteraf het bedrijventerreinen, is hierdoor een iets hogere grondprijs (€ 199) marktconform.
- **Kavels H, J.** Deze kavels zijn gelegen aan een nieuw te aanleggen openbare weg, waarover alleen bestemmingsverkeer richting deze kavels zal rijden. Hiermee liggen de kavels enigszins achteraf, waardoor een gemiddelde grondprijs (€ 184) marktconform is.
- **Kavel M.** Dit betreft een relatief incourant kavel qua vorm. Splitsing van de kavel is gezien de ontsluitingsweg niet mogelijk, waardoor de kavel relatief langgerekt en smal is, met name aan de noordzijde. Hiermee is (met name dit deel van) de kavel minder courant in vergelijking met een rechthoekig kavel. We adviseren daarom een enigszins lagere grondprijs van € 163.
- **Kavels N, O.** Beide kavels zijn grootschalige kavels (beide circa 2,7 hectare) en ook qua vorm interessant zijn voor bedrijven actief in de groothandel of distributie. Ook zijn de kavels direct gelegen aan de Spurkt als ontsluitingsweg van Smakterheide Noord. Hierdoor is een hogere grondprijs (€ 204) marktconform.

2.3 Comparatief inzicht in grondprijzen

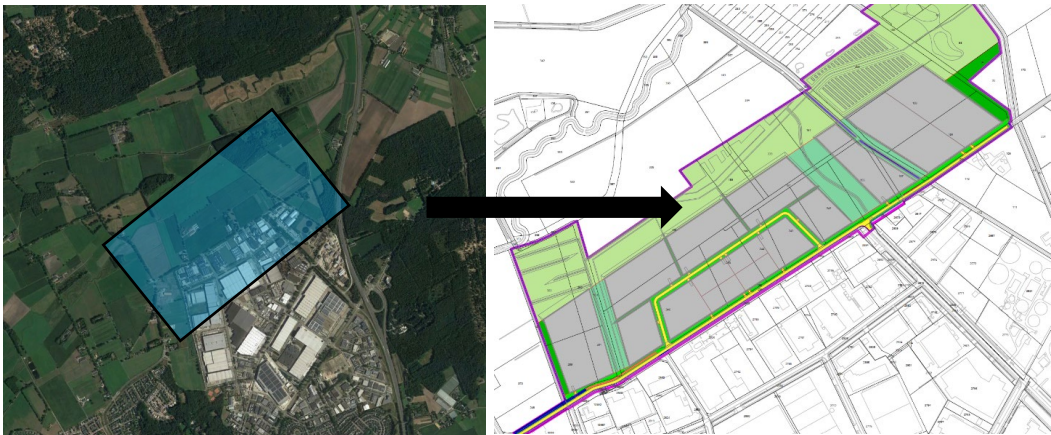
We geven een comparatief beeld van de gemiddelde residuele grondprijs op bedrijventerreinen op twee verschillende schaalniveaus. Voor (middel)grote logistieke en industriële kavels kijken we comparatief naar terreinen in een bredere marktregio (Zuidoost-Nederland en zeer grootschalige logistieke terreinen), terwijl voor de meer kleinschalige, lokale bedrijfskavels een lager marktgebied gehanteerd is (Limburg).

Voor (middel)grote industriële en logistieke kavels zien we een grondprijzen tussen €175 tot €300 per m², afhankelijk van het type terrein, kwalitatieve voorwaarden op het terrein en de ligging ervan. De gemiddelde grondprijs voor dit type kavel ligt tussen €220 en €280. Voor kleinere, meer lokale kavels liggen de grondprijzen tussen 100 tot €180 per m².

Hiermee liggen de geadviseerde grondprijzen aan de bovenkant van de bandbreedte. Gezien het voorzieningenniveau dat beschikbaar is (o.a. nabijheid van de containerterminal Wanssum), de algemene ligging, aantrekkelijkheid van de regio als vestigingslocatie en bereikbaarheid van Smakterheide Noord is dit marktconform.

Bijlage A: Locatieprofiel

Figuur 2: Locatieprofiel Smakterheide-Noord



Kenmerken	Toelichting
Ligging en bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide en de kern Venray. • De A73 is via het bestaande bedrijventerrein Smakterheide op circa 5 autominuten rijden bereikbaar.
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 50,3 hectare bruto • Circa 22 hectare netto
Doelgroep en verkaveling	<ul style="list-style-type: none"> • De beoogde doelgroep voor Smakterheide-Noord is voornamelijk de lokale Venrayse behoefte. Deze bestaat uit lokale kleinschalige tot middelgrote reguliere, industriële en logistieke bedrijvigheid • De maximale kavelomvang zal circa 2,7 hectare bedragen • De bindende verkaveling wordt in de regels vastgelegd
Planregels	<ul style="list-style-type: none"> • als uitgangspunt is gehanteerd dat het nog op te stellen omgevingsplan gaat voor zien in: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Bouwhoogte oplopend van 9 tot 12 meter, uitzondering tot 15 meter (van noord naar zuid) ➢ Maximaal bebouwingspercentage 70% ➢ Minimale kavelomvang van 5.000 m²
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> • Van het circa 50,3 hectare (bruto) terrein komt circa 22 hectare uitgeefbaar en wordt de rest gebruikt voor infrastructuur (circa 1,6 hectare) en natuur- en landschappelijke inpassing. • Op delen van kavels is sprake van veiligheidscontouren. Deze contouren hebben echter geen impact op de residuele grondprijs. De 10-6 contour beslaat vrijwel geen bedrijfsmatig bruikbare grond. De brand- en explosiecontouren zorgen voor enigszins hogere bouwkosten, maar daarmee ook een hogere pand- en huurwaarde wat residueel gezien elkaar vereffent. • Minimaal 20% van het onbebouwde gebied van een kavel moet bestaan uit een groene invulling. • Kavels worden bewust 20 centimeter onder wegniveau opgeleverd.

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. Dit geldt vooral voor bedrijfsruimte met een relatief hoge commerciële waarde zoals bedrijfsverzamelgebouwen, logistieke hallen en bedrijfsruimte met een flink aandeel kantoorvloer. De berekening is gemaakt op basis van actuele transactie- en andere referentie (huur)prijzen en van afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen. In de analyse zijn ook marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en vormfactoren gehanteerd.

Tabel 2: Residuele grondprijisberekening Smakterheide Noord

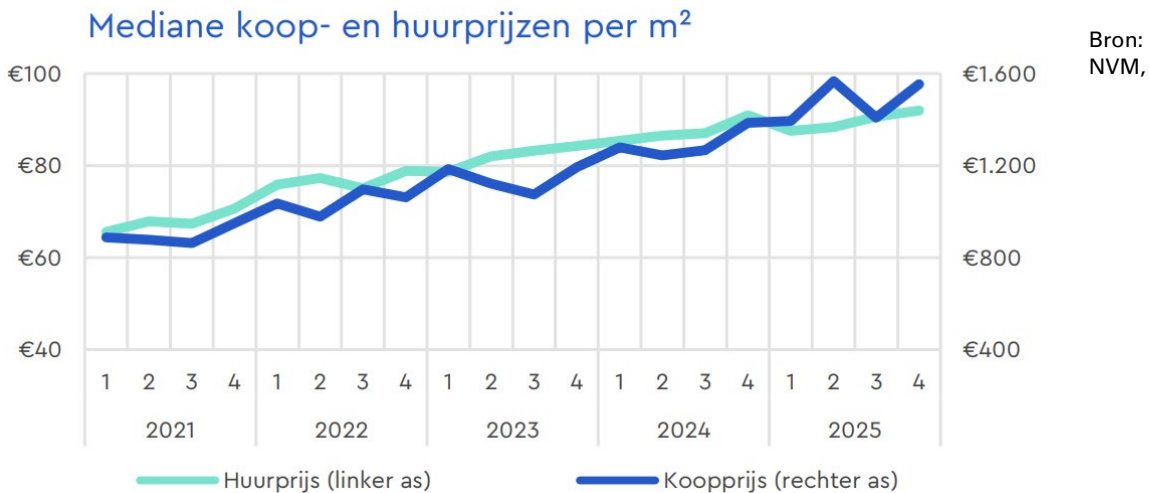
Terrein	Bedrijvigheid	Gemiddelde huurprijs	Vorm-factor	BAR	Stichtings-kosten	Residueel grondprijisadvies januari 2026
Smakterheide Noord	Kleinschalige tot middelgrote regulier gemengde bedrijvigheid (tot 2 ha)	€60 - €65 per m ² / per jaar	0,90	5,30%	€975 - €1.025	€155 tot €165 per m ²
Smakterheide Noord	Kleinschalige tot middelgrote hoogwaardige gemengde bedrijvigheid (tot 2 ha)	€70 - €75 per m ² / per jaar	0,90	5,20%	€1.050 - €1.100	€165 tot €175 per m ²
Smakterheide Noord	Middelgrote logistieke dienstverlening (tot 2 ha)	€60 - €65 per m ² / per jaar	0,95	4,90%	€975 - €1.025	€200 tot €210 per m ²

Bron: Stec Groep, maart 2026. *stichtingskosten zijn afgerond op vijftwintigtallen.

B1. Landelijke huurprijzen bedrijfstvastgoed stagneren

De prijzen voor bedrijfsruimten bereikten eind 2024 hun piek. De gemiddelde huurprijs daalde begin 2025 lichtelijk naar circa € 87 per m², tegenover € 90 per m² eind 2024. Inmiddels is de stijging weer verder ingezet. Eind 2025 liggen de prijzen weer op hetzelfde huurprijsniveau als eind 2025. Hiermee liggen de huurprijzen van bedrijfstvastgoed begin 2025 alsnog wel circa 40% hoger in vergelijking met begin 2021.

Figuur 3: Ontwikkeling landelijke huurprijs bedrijfstvastgoed



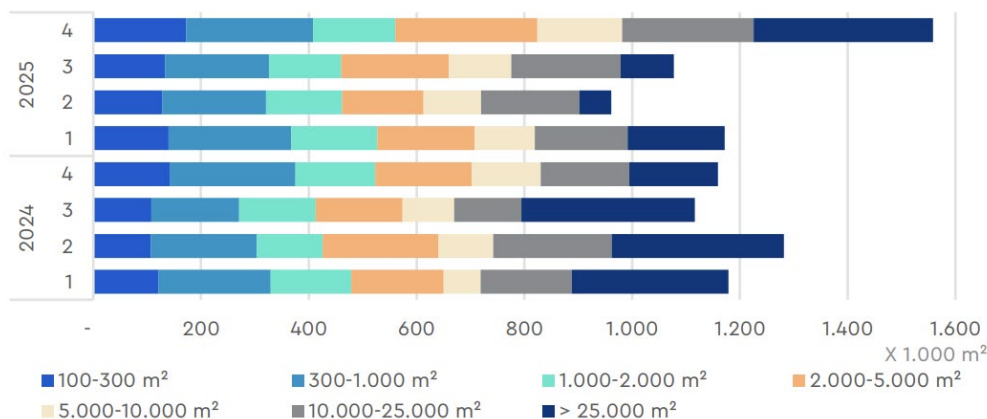
Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2025 (Q4)

Opname bedrijfstvastgoed neemt sterk toe, met name grootschalig vastgoed

In het laatste kwartaal van 2025 veerde de bedrijfsruimtemarkt sterk op. Er werd bijna 1,6 miljoen m² verhandeld, wat een stijging van circa 30% ten opzichte van het laatste kwartaal van 2024.

De vraag naar kleinere ruimten (<1.000 m²) nam aanzienlijk toe, met een totaal van 367.000 m² – meer dan een stijging van 20% ten opzicht van het vorige kwartaal. Dit is te danken aan de projectmatige bouw van compacte units (100-500 m²), vooral in gebouwen met meerdere units. Er is een duidelijke regionale kloof zichtbaar: over heel 2025 zien we dat provincies buiten de Randstad een inhaalslag hebben gemaakt. Er werd buiten de Randstad aanzienlijk meer bedrijfsruimte in gebruik genomen dan in 2024

Figuur 4: Opname bedrijfsruimte x 1.000 m² en in aantal opnames



Bron: NVM, Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2025 (Q4)

Ontwikkeling huurprijzen logistiek vastgoed

De huurprijzen voor (grootschalig) logistiek vastgoed tonen een vergelijkbare historische stijgende lijn. Met name het structurele tekort aan (geschikt) aanbod binnen de hotspots en oplopende vertraging van nieuwbouw als gevolg van netcongestie en stikstofproblematiek zijn hier belangrijke drijfveren achter. Landelijk gezien liggen de huurprijzen van logistiek vastgoed tussen circa €55 en €120. Industrial Real Estate Partners (IREP) gaat in het 'Logistics Real Estate Dutch Market Report 2025' uit van een gemiddelde huurprijs in de regio Venlo/Venray van €65 tot €85 per vierkante meter per jaar.

Figuur 5: huurprijzen grootschalig logistiek vastgoed in Nederland

DUTCH MARKET REPORT 2025

Rent levels			
1	Schiphol Airport	85	115
2	Amsterdam	75	120
3	Almere / Lelystad	65	85
4	Utrecht	80	90
5	Arnhem / Nijmegen	60	75
6	Bleiswijk / Waddinxveen	70	85
7	Rotterdam	70	105
8	Moerdijk	60	80
9	Roosendaal / Bergen op Zoom	65	85
10	Tilburg / Waalwijk	70	90
11	Eindhoven	70	90
12	Venlo / Venray	65	85
13	Maastricht / Heerlen	55	65

Bron: IREP, Logistics Real Estate Dutch Market Report 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 grondprijisadvies 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 4) concluderen we dat de huurprijzen voor reguliere bedrijfsruimte in de regio tussen de € 55 en €65 per vierkante meter liggen. Voor meer (hoogwaardige) kantoorachtige bedrijvigheid ligt de huurprijs tussen de €70 en €80 per vierkante meter. 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.

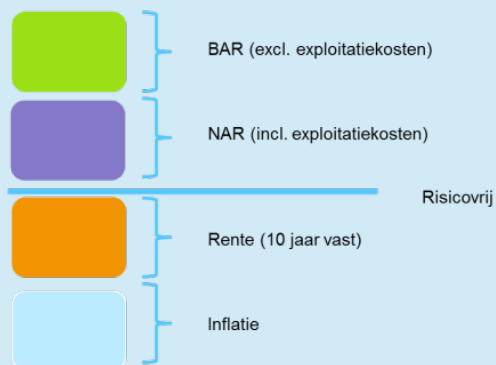
Tabel 3: Enkele referenties van relevant huuraanbod (of onlangs verhuurd) bedrijfstvastgoed in Noord-Limburg

Impressie	Type bedrijfstvastgoed	Locatie	Huurprijs per m ²
	Functioneel logistiek bedrijfstvastgoed	Declarantenweg 26, Venlo	€61 / jaar
	Functioneel bedrijfstvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte	Macroweg 22-B, Venray	€ 65 / jaar
	Modern logistiek bedrijfstvastgoed met ondergeschikte kantoorruimte	Franklinstraat 7, Oostrum	€ 55 / 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
	Modern bedrijfstvastgoed met productielocatie	De Amfoor 2, Oostrum	€56 / jaar

Bron: Funda in Business landelijke bedrijfsmakelaars en Vastgoeddata (peildatum maart 2026).

B2. Bruto aanvangsrendement daalt na periode van stijging

Van inflatie naar BAR

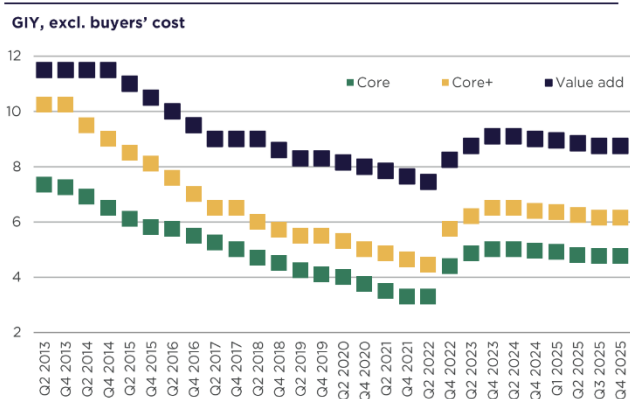


Theoretische benadering bruto aanvangsrendementen

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. In 2025 is deze daling enigszins doorzet. We gaan uit van een afname van het BAR van circa 0,25% ten opzichte van begin 2024.

Figuur 6: Bruto aanvangsrendement bedrijfstvastgoed in Nederland (inclusief voorspelling)



V.o.n. in %	Q4 2024		Q4 2025	
	Van	Tot	Van	Tot
Beste locaties	4,50	7,00	4,25	6,75
Overige locaties	7,75	9,50	7,50	9,25

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

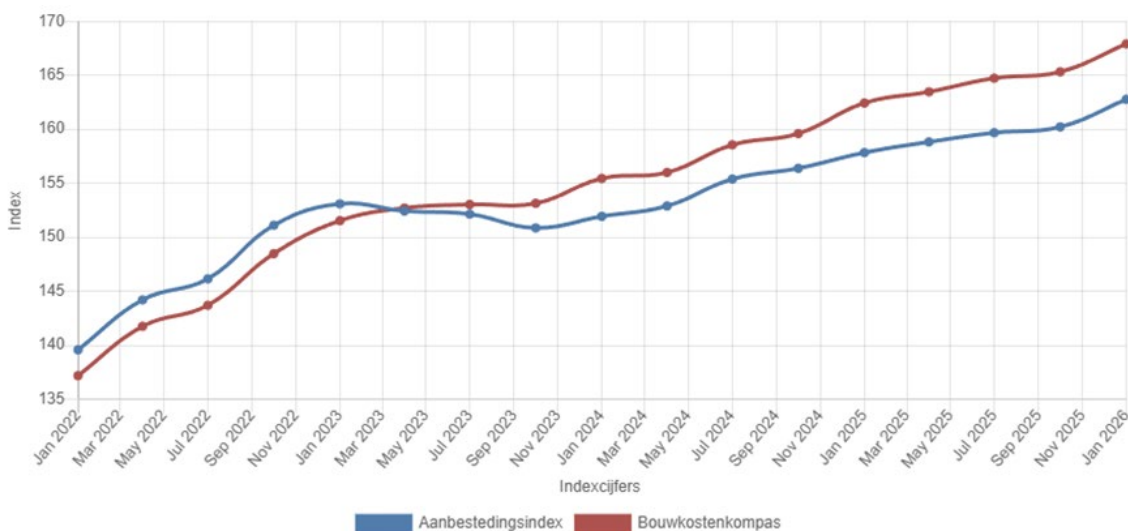
Op basis van bovenstaande inzichten en onze bureau-expertise en kennis van de regionale bedrijfsruimtemarkt schatten we het **BAR voor Smakterheide Noord op circa 5,00% tot 5,50%**

B3. Bouwkosten stijgen weer na dip in 2023

De bouwkosten- en aanbestedingsindex stijgen sinds 2014. In 2016 kwam de aanbestedingsindex voor het eerst boven de bouwkostenindex. Dit verschil werd in de daaropvolgende jaren groter. Dit betekent dat er al enkele jaren sprake is van opwaartse prijsdruk door volle orderportefeuilles bij bouwende partijen. Door de coronapandemie en de economische onzekerheid en verstoring van de supplychain kwam de bouwkostenindex in het tweede kwartaal van 2020 weer boven de aanbestedingsindex. Economisch herstel volgde snel, waardoor vanaf de tweede helft van 2020 de orderportefeuilles van aannemers weer volliepen, wat te zien is aan de aanbestedingsindex.

In 2022 stegen beide indexen sterk. Dit komt door tekorten aan bouwmaterialen, de oorlog in Oekraïne en stijgende materiaal- en brandstofkosten. Veel bouwbedrijven hebben ook problemen met personeelsbezetting. In 2023 vlakt de stijging van de bouwkosten af, met zelfs een kleine daling in de tweede helft van dat jaar. In 2024 nemen de bouwkosten weer sterk toe, waardoor eind 2025 de bouwkosten een nieuw recordhoogte bereiken. Ten opzichte van eind 2024 zijn de bouwkosten met circa 4% gestegen. We verwachten dat de bouwkosten de komende periode verder zullen stijgen, maar de stijging zal enigszins afvlakken. In welke mate is nog onzeker en afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen.

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



Bron: Bouwkostenkompas (maart 2026)

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 8: Bouwkosten voor kleinschalige en reguliere bedrijvigheid

Bouwkosten laag	Bouwkosten basis	Bouwkosten hoog
€825	€925	€1.075

Impressie

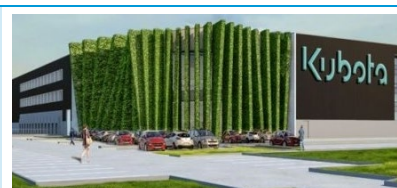


Bron: Bouwkostenkompas, maart 2026. Afgerond op vijftallen

Figuur 9: Bouwkosten voor middelgrote tot grootschalige industrie

Bouwkosten laag	Bouwkosten basis	Bouwkosten hoog
€855	€950	€1.150

Impressie



Bron: Bouwkostenkompas, maart 2026. Afgerond op vijftallen

Figuur 10: Bouwkosten voor middelgrote tot grootschalige logistiek

Bouwkosten laag	Bouwkosten basis	Bouwkosten hoog
€700	€765	€1.025

Impressie



Bron: Bouwkostenkompas, maart 2026. Afgerond op vijftallen

Afbakening van bouwkosten beoogd bedrijfstvastgoed 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 bedrijfstvastgoed 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 bedrijfstvastgoed is sterk pandafhankelijk door factoren zoals afwerkingsniveau, duurzaamheidsambities e.d.

Tabel 4: Bouwkosten bedrijfstvastgoed naar vastgoedtype

Terrein	Vastgoedtype	Bouwkosten (per m ² BVO)	Stichtingskosten ¹ (per m ² BVO)
Smakterheide Noord	Kleinschalige tot middelgrote regulier gemengde bedrijvigheid	€775 - €825	€975 - €1.025
	Kleinschalige tot middelgrote hoogwaardige gemengde bedrijvigheid	€875 - €925	€1.050 - €1.100
	Middelgrote logistieke dienstverlening	€825 - €875	€975 - €1.025

Bron: Stec Groep, maart 2026. Op basis van Bouwkostenkompas en bureauexpertise.

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

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 twee verschillende schaalniveaus. Voor (middel)grote logistieke en industriële kavels kijken we comparatief naar terreinen in een bredere marktregio (Zuidoost-Nederland en zeer grootschalige logistieke terreinen), terwijl voor de meer kleinschalige, lokale bedrijfskavels een lager marktgebied gehanteerd is (Limburg).

Voor (middel)grote industriële en logistieke kavels zien we een grondprijzen tussen €175 tot €300 per m², afhankelijk van het type terrein, kwalitatieve voorwaarden op het terrein en de ligging ervan. De gemiddelde grondprijs voor dit type kavel ligt tussen €220 en €280. Voor kleinere, meer lokale kavels liggen de grondprijzen tussen 100 tot €180 per m².

Tabel 5: Comparatieve analyse grondprijzen middelgrote bedrijfskavels

Gemeente	Terrein	Type werkmilieu	Prijs per m ²
Apeldoorn	Ecofactorij II	Middelgrote logistiek- en industrie	€ 180 - € 230
Meerijstad	Foodpark	Middelgrote logistiek- en industrie	€ 185 - € 225
Meerijstad	De Dubbelen	Middelgrote logistiek- en industrie	€ 195 - € 220
Meerijstad	Doornhoek	Middelgrote logistiek- en industrie	€ 190 - € 205
Weert	Kampershoek 2.0	Middelgrote logistiek- en industrie	€ 185 - € 220

Bron: Stec Groep op basis van gemeentelijke grondprijsbrieven en bureauexpertise (maart 2026).

Tabel 6: Comparatieve analyse grondprijzen kleinschalige bedrijfskavels

Gemeente	Terrein	Type werkmilieu	Prijs per m ²
Beekdalen	De Horsel	Functioneel- klein tot middelgroot	€ 128 tot € 155
Brunssum	Diverse terreinen	Functioneel- klein tot middelgroot	Taxatie
Horst a.d. Maas	Diverse terreinen	Functioneel- klein tot middelgroot	€ 100 tot € 120

Leudal	Diverse terreinen	Functioneel- klein tot middelgroot	€110 tot €130
Maastricht	Zuid (diverse plandelen)	Functioneel- klein tot middelgroot	€ 120 tot € 150
Maastricht	Hazendans	Functioneel- klein tot middelgroot	€155
Peel en Maas	Diverse terreinen	Functioneel- klein tot middelgroot	€107,50 tot € 122,5
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 (onbelemmerd)	Functioneel- klein tot middelgroot	€130 tot €140
Weert	Centrum Noord	Functioneel- klein tot middelgroot	€ 180

Bron: Stec Groep op basis van gemeentelijke grondprijsbrieven en bureauexpertise (maart 2026)

Colofon

Datum: 26 maart 2026

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