

Datum: 23 november 2023
Ons kenmerk: 23.200 / DD
Onderwerp: historische comparatieve grondprijzen
Verzonden per email: o.hermus@weert.nl

info@stec.nl
www.stec.nl

Geachte heer Hermus, beste Orte,

Aanleiding

De gemeente Weert heeft in 2020 een (logistiek) kavel op Kampershoek 2.0 verkocht (de optie van deze gronden is in 2019 al verleend aan Diesdonk). DHL heeft uiteindelijk in 2020 – conform de afwijkingsbevoegdheid in de grondprijnsbrief van de gemeente Weert – een bedrag van €124,08 per vierkante meter (exclusief btw) betaald voor deze gronden. In 2022 heeft DHL (een gedeelte van) deze gronden doorverkocht voor circa €238 per vierkante meter.

De grondprijs voor (logistieke) bedrijfspavels is de afgelopen jaren sterk gestegen. In Weert is de vierkante meterprijs de afgelopen jaren sterk toegenomen, maar bijvoorbeeld ook in omliggende logistieke gemeenten met uitgeefbare gronden de afgelopen jaren zoals Venlo en Meierijstad. U wilt daarom inzicht in de historische ontwikkeling van de grondprijs voor grotere logistieke kavels, zowel in Weert als de omliggende (relevante) logistieke gemeenten.

Werkwijze en verklaring

In dit memo wordt historisch comparatief inzicht gegeven in de grondprijs voor grotere logistieke kavels in de gemeenten Weert, Venlo en Meierijstad. De prijzen zoals zijn opgenomen in dit memo zijn gebaseerd op (1) de geldende grondprijnsbrieven in de desbetreffende jaren, (2) grondverkoop en hierbij horende transactiepreisen vanuit het Kadaster en (3) de Database Locatiebeslissingen Nederland van Stec Groep. De jaarlijkse grondprijzen zoals genoemd in dit memo zijn een gemiddelde van de gerealiseerde of gevraagde grondprijzen. Dit sluit gerealiseerde transactiepreisen aan de boven- en onderzijde van deze grondprijs uiteraard niet uit.

Bevindingen

De grondprijzen op de grotere logistieke terreinen in de omgeving van Weert is de afgelopen vijf jaar sterk gestegen. Gemiddeld gezien is de prijs met circa 60% toegenomen, waarbij met name in Venlo de prijzen bijna zijn verdubbeld. Comparatief gekeken naar de verkoop van de gronden aan DHL in 2020 (voor een grondprijs van circa €124), is de toenmalige grondprijs marktconform te noemen. De Weertse (logistieke) grondprijs heeft altijd onder het prijsniveau van Venlo gelegen. Gezien de sterke logistieke propositie van Venlo (o.a. verschillende rail- en bargeterminals) is dit echter logisch.

Tabel 1: Gemiddelde grondprijs grootschalige logistieke kavels

Gemeente	Terrein	2019	2020	2021	2022	2023	Mutatie
Weert	Kampershoek 2.0	€ 125	€ 130	€ 135	€ 175	€ 205	+64,0%
Venlo	Trade Port Noord	€ 135	€ 150	€ 185	€ 225	€ 255	+88,9%
Meierijstad	Foodpark Veghel	€ 150	€ 165	€ 180	€ 200	€ 205	+36,7%