

Check grondprijzen Zierikzee Zuidoost

Stec Groep aan de gemeente Schouwen-Duiveland

1 april 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
- 1.1 Uw situatie en uitgangspunten 3
- 1.2 Leeswijzer 3

2. Advies grondprijzen 4
- 2.1 Door u gehanteerde prijzen markconform, liggen wel bovenin residuele en comparatieve bandbreedte 4
- 2.2 Comparatieve controle 5

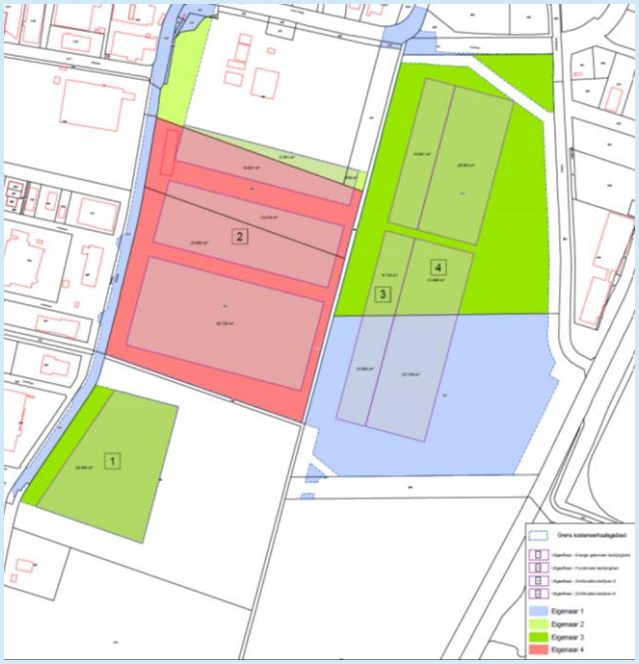
Bijlage A: Residuele parameters 6
- A1. Landelijke huurprijzen bedrijfsvastgoed stagneren 6
- A2. Bruto aanvangsrendement daalt na piek in 2023 9
- A3. Bouwkosten stijgen weer na dip in 2023 10

1. Inleiding

1.1 Uw situatie en uitgangspunten

De gemeente Schouwen-Duiveland is momenteel bezig met de planvorming voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost. Het terrein zal worden ontwikkeld tussen de bestaande bedrijventerreinen Straalweg en Businesspark. Ook zal op het terrein het nieuwe 150kV-station worden ontwikkeld. Hierdoor is het verkrijgen van een grootverbruikersaansluiting voor bedrijven op dit terrein geen probleem.

Als onderdeel van de planvorming heeft u zelf een grondprijs voor de gronden bepaald. U vraagt ons nu om deze door u bepaalde prijzen onafhankelijk te toetsen op marktconformiteit. Hieronder zijn de door u opgenomen prijzen binnen het kostenverhaal per deelgebied uitgewerkt.



Grondprijzen deelgebieden

U deelt het terrein op in vier verschillende deelgebieden. Deelgebieden 1 en 2 liggen niet op een zichtlocatie, deelgebied 3 (en met name 4) wel. U vraagt daarom ook hogere grondprijzen voor deelgebieden 3 en 4.

Verder sluit deelgebied 1 aan op het nieuw te ontwikkelen 150kV-station. Op deze kavels beoogd u dan ook energiegebonden bedrijvigheid te faciliteren. De ligging naast het 150 kV-station heeft verder geen voordelen wat betreft energieaansluiting ten opzichte van de andere deelgebieden. Ook in deelgebieden 2 t/m 4 is een grootverbruikersaansluiting beschikbaar.

U heeft de volgende prijzen opgenomen:

- Gebied 1: Energiegebonden bedrijvigheid, € 137,50
- Gebied 2: reguliere bedrijvigheid, € 137,50
- Gebied 3: gedeeltelijke zichtlocatie, € 147,50
- Gebied 4: zichtlocatie, € 167,50

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk twee leest u ons residueel grondprijsadvies inclusief een comparatieve check op gehanteerde grondprijzen op bedrijventerreinen in de omgeving van Schouwen-Duiveland. In bijlage A zijn alle analyses en onderliggende bestanden opgenomen.

2. Advies grondprijzen

2.1 Door u gehanteerde prijzen markconform, liggen wel bovenin residuele en comparatieve bandbreedte

De residuele berekende grondprijzen voor de diverse deelgebieden op Zierikzee Zuidoost liggen gemiddeld op € 130 - € 140 voor reguliere kavels en circa € 150 - € 160 voor zichtkavels. Hiermee liggen de door u gehanteerde grondprijzen binnen het kostenverhaal bovenin de bandbreedte. Met name de prijzen binnen deelgebied 4 liggen boven de residuele bandbreedte. Gezien de vorm van deelgebieden 3 en 4 gaan we echter uit dat kavels die hier verkocht worden binnen beide gebieden zullen vallen. Hiermee komt de totale gemiddelde grondprijs voor een kavel op zichtlocatie lager uit (grofweg circa € 155 per m^2). Hiermee is de gemiddelde prijs residueel gezien marktconform.

De residueel berekende grondprijzen worden onderstreept door middels van een comparatieve check. In omliggende gemeenten zien we vergelijkbaar gehanteerde prijzen voor reguliere kavels (tussen € 90 en € 155) en zichtkavels (tussen € 150 en € 230). De prijzen op het momenteel in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Deltaweg (Goes) liggen bovenin de regionale bandbreedte. Gezien de ligging en zichtlocatie van deze kavels langs de A58 is dit ook logisch. Meer vergelijkbar met de kavels op Zierikzee Zuidoost zien wij de gehanteerde prijzen op Goeree-Overflakkee met een grondprijs van circa € 145 per vierkante meter.

We concluderen hiermee dat de door u opgenomen prijzen binnen het kostenverhaal marktconform zijn. We merken wel op dat de prijzen bovenin de residuele en comparatieve bandbreedte liggen. Gezien de krapte op de bedrijfsruimtemarkt én de mogelijkheid tot het verkrijgen van een grootverbruikersaansluiting op de kavels op Zierikzee Zuidoost vinden we dit echter wel verantwoord.

Voor het berekenen van de residuele grondwaarde hebben wij onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

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. Bovendien is geen rekening gehouden met eventuele afdracht aan parkmanagement.
- Er wordt uitgegaan van bouwrijpe grond.
- Er is uitgegaan dat kavels kunnen beschikken over een grootverbruikersaansluiting via het nog aan te leggen 150kV-station.
- Er is gekeken naar vraag- en transactieprijzen op locaties met een vergelijkbaar profiel (comparatieve vergelijking).
- We hanteren het uitgangspunt Floor Space Index (FSI) = 1. Dit stimuleert intensief grondgebruik. Uiteraard is het in voorkomende gevallen (reststroken, kavels met een vorm waardoor een deel aantoonbaar niet of nauwelijks kan worden gebruikt, et cetera) mogelijk om hiervan af te wijken,

Tabel 1: Residuele grondprijsberekening Zuidoostflank Zierikzee

Bedrijvigheid	Gemiddelde huurprijs	Vorm-factor	BAR	Stichtings-kosten	Residueel grondprijsadvies januari 2026
Kleinschalige tot middelgrote reguliere gemengde bedrijvigheid	€70 - €75 per m² / per jaar	0,95	7,25%	€825 - €875	€130 tot €140 per m²
Kleinschalige tot middelgrote bedrijvigheid op zichtlocaties	€80 - €85 per m² / per jaar	0,95	7,00%	€950 - €1.050	€150 tot €160 per m²

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

2.2 Comparatieve controle

Naast de residuele berekening hebben we de grondprijzen voor bedrijfskavels in naburige gemeenten geanalyseerd. Hieruit blijkt dat onze aanbevolen grondprijzen passend zijn binnen de bandbreedte van de gevraagde grondprijzen in de regio. Zie tabel 2 voor de gevraagde grondprijzen in omliggende gemeenten.

Tabel 2: Grondprijzen voor bedrijventerreinen van omliggende gemeenten

Gemeente	Jaartal	Type	Prijs
Bergen op Zoom	2026	Bedrijventerrein lokaal	Min. € 145
		Bedrijventerrein regulier	Min. € 165
		Bedrijventerrein hoogwaardig	Min. € 200
		Bedrijventerrein zichtlocatie	Min. € 230
Goes	2026	Bedrijventerrein	€ 108 - € 155
		Woon-werkzone	€ 273
		Zichtlocaties	€ 147 - € 224
Goeree-Overflakkee	2026	Bedrijventerrein	€ 146 - € 152
Vlissingen	2026	Bedrijventerrein	Min. € 120 - € 135
		Combinatie met wonen	Min € 170
Veere	2025	Bedrijventerrein	€ 90 - € 200

Bron: Stec Groep (maart 2026) en grondprijsbrieven van desbetreffende gemeenten

Bijlage A: Residuele parameters

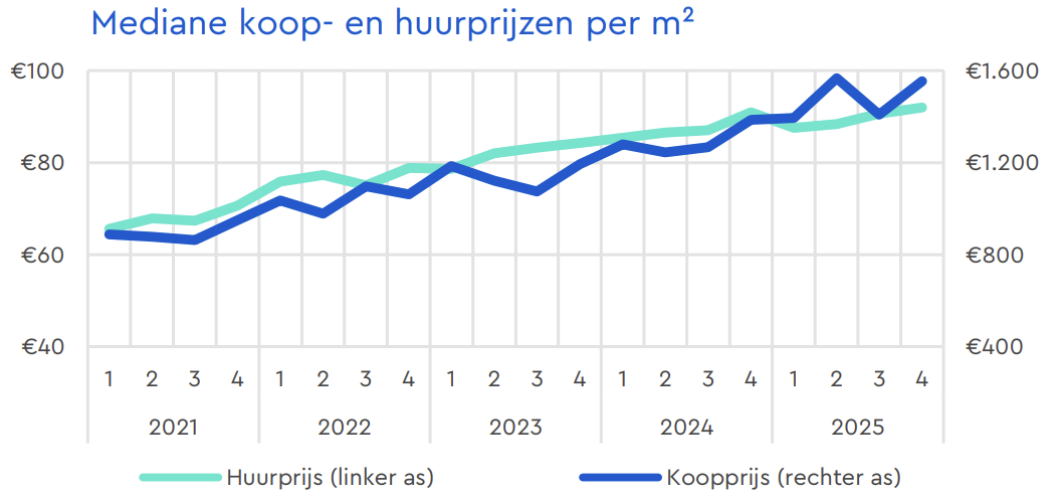
Residueel rekenen aan grondprijzen voor kavels leidt tot marktconforme prijzen
De residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming. Residueel rekenen legt hiermee een directe relatie tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten 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 verdiencapaciteit 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.

A1. Landelijke huurprijzen bedrijfsvastgoed 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 bedrijfsvastgoed begin 2025 alsnog wel circa 40% hoger in vergelijking met begin 2021.

Figuur 1: Ontwikkeling landelijke huurprijs bedrijfsvastgoed

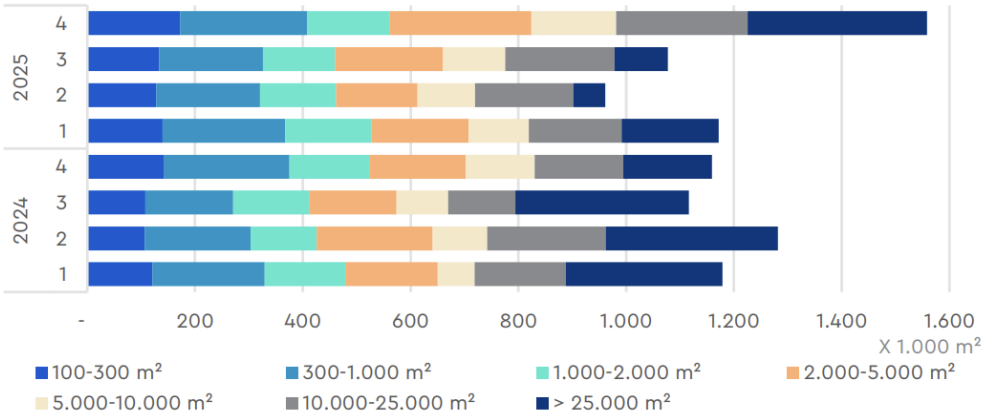


Bron: NVM, Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2025 (Q4)

Opname bedrijfsvastgoed 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 2: Opname bedrijfsruimte x 1.000 m² en in aantal opnames



Bron: NVM, Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2025 (Q4)

Lokale verdieping huurprijzen

De landelijke huurprijzen geven een indicatie van de huren, met name de stijging van de huurprijzen is relevant. Voor een goed grondprijsadvies is echter een lokaal beeld noodzakelijk, waarbij de gemiddelde huurprijs voor bedrijfsvastgoed 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.

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 €75 per vierkante meter liggen. Gezien de relatief gunstige ligging, het feit dat het vastgoed op Zuidoost-Zierikzee nieuwbouw gaat zijn en gezien de mogelijke grootgebruiker aansluitingen schatten we de huren op Zuidoost-Zierikzee aan de bovenkant van dit bereik in. Voor de zichtlocaties zien we in de regio huren rond de €85. Wij gaan voor dit segment uit van huren van €80 tot €85.

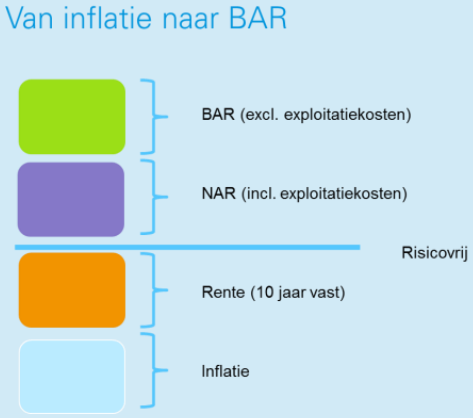
Tabel 3: Enkele referenties van relevant huuraanbod (of onlangs verhuurd) bedrijfsvastgoed op Schouwen-Duiveland en omliggende gemeenten

Impressie	Locatie en bijzonderheden	Huurprijs per m²
	Delta-Industrieweg 38, Stellendam	€ 65 / jaar

	Gouwepoort, Zierikzee (nieuwbouw, zichtlocatie)	€ 76 / jaar
	Zernikeweg 63, Middelharnis	€ 73 / jaar
	Het Rip 4, Kamperland	€54 / jaar
	Techniekweg 23-0010, Zierikzee (nieuwbouw)	€69 / jaar
	Langeweg 76, Nieuwe-Tonge (grote showroom)	€69 / jaar
	Techniekweg 18-0015, Zierikzee (nieuwbouw, zichtlocatie)	€87 / jaar

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

A2. Bruto aanvangsrendement daalt na piek in 2023

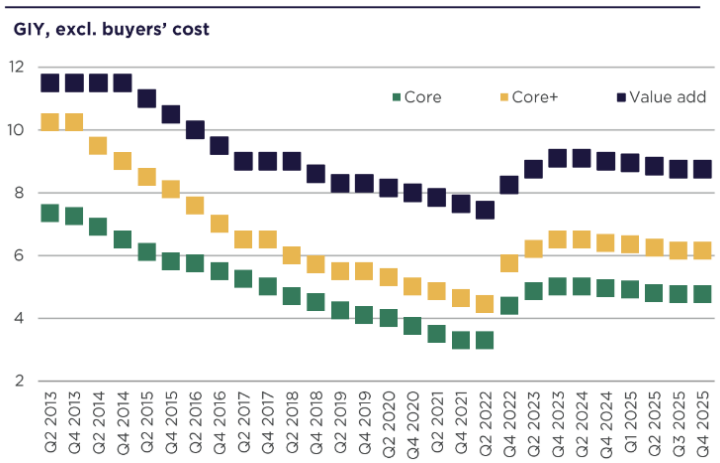


Theoretische benadering bruto aanvangsrendementen

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 = markthuur / 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 langzaam doorzet. We gaan uit van een afname van het BAR van circa 0,25% ten opzichte van begin 2024.

Figuur 3: Bruto aanvangsrendement bedrijfsvastgoed 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

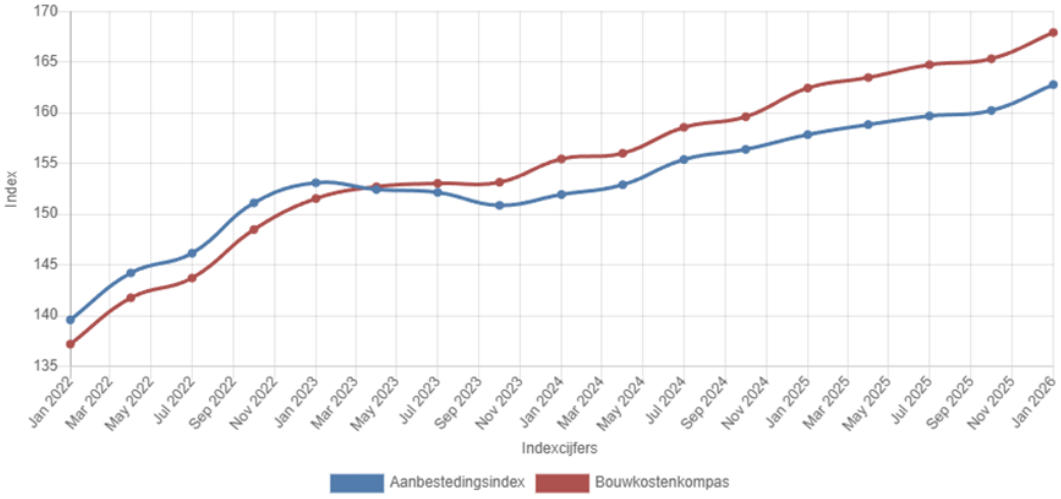
Op basis van bovenstaande inzichten en onze bureau-expertise en kennis van de regionale bedrijfsruimtemarkt schatten we het **BAR voor Zuidoostflank Zierikzee op circa 7,00% tot 7,25%.**

A3. 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 4: Ontwikkeling en voorspelling bouwkosten voor utiliteitsbouw (2007 = 100)



Bron: Bouwkostenkompas (maart 2026)

Stichtingskosten voor bedrijfsvastgoed in de regio Zeeland

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.

We bepalen de bouwkosten op basis van de bouwkosten uit het Bouwkostenkompas en op basis van onze ervaring vanuit eerder advieswerk. Doorgaans zien we dat de door Bouwkostenkompas gehanteerde cijfers aan de hoge kant zijn. Gerealiseerde bouwkosten neigen dan ook vaker naar de kosten die worden weergeven 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 bedrijfsvastgoed is sterk pand-

afhankelijk door factoren zoals afwerkingsniveau en duurzaamheidsambities. Gezien de vastgoedkwaliteit op nabijgelegen bedrijventerreinen verwachten we bouwkosten rond het lage afwerkingsniveau. Voor zichtlocaties verwachten we hogere bouwkosten.

Figuur 5: Bouwkosten voor kleinschalige en reguliere bedrijvigheid

Bouwkosten laag	Bouwkosten basis	Bouwkosten hoog
€710	**€870**	**€960**
	Impressie	
		

Bron: Bouwkostenkompas, maart 2026. Afgerond op vijftallen

Tabel 4: Bouwkosten bedrijfsvastgoed naar vastgoedtype

Vastgoedtype	Bouwkosten (per m² BVO)	Stichtingskosten[1] (per m² BVO)
Kleinschalige tot middelgrote regulier gemengde bedrijvigheid	€700 - €750	€825 - €900
Kleinschalige tot middelgrote gemengde bedrijvigheid op zichtlocaties	€825 - €875	€950 - €1.050

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

Colofon

Datum: 1 april 2026
Projectnummer: 26.077
Opdrachtgever: Gemeente Schouwen-Duiveland
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: David van Doesburg en Thomas de Ruiter

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