



Bedrijfsmakelaardij en taxaties

Coosje Buskenstraat 161 4381 LD Vlissingen 0118 440227

LEESWIJZER

Bedrijventerrein Baskensburg Vlissingen

Een economische marktverkenning naar aanbod en vraag

Deze leeswijzer is bedoeld om inzicht te geven in het doel en de wijze van totstandkoming van deze marktverkenning.

Aanleiding voor de marktverkenning is de aanzienlijke leegstand op het bedrijventerrein Baskensburg. Hieruit is onder meer de wens ontstaan om te onderzoeken wat de situatie is ten aanzien van de leegstand en wat het gedrag en het inzicht is van de zittende ondernemers op dit bedrijventerrein.

Het doel is om de lokale overheid onderbouwd te adviseren in de mogelijkheden aan hun zijde bij het bestrijden van de leegstand.

In 2016 is daartoe een enquête uitgevoerd met medewerking van de Hogeschool Zeeland. Tevens is in 2016 en in 2018 een leegstandsinventarisatie uitgevoerd. De resultaten daarvan treft u in dit rapport. Daarnaast worden concrete aanbevelingen gedaan.

Ten aanzien van het bestrijden van leegstand is het goed om te benadrukken dat de verantwoordelijkheid niet alleen de lokale overheid betreft. Ook onroerend-goed-eigenaren en -gebruikers hebben zeker een verantwoordelijkheid in het up-to-date houden van hun onroerend goed. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid een aantrekkelijk bedrijventerrein te laten ontstaan. Dit rapport gaat hieraan voorbij en richt zich hoofdzakelijk tot de gemeentelijke organisatie en facilitering.

Ing. A.P.F. Begijn RT, Vlissingen, juli 2018

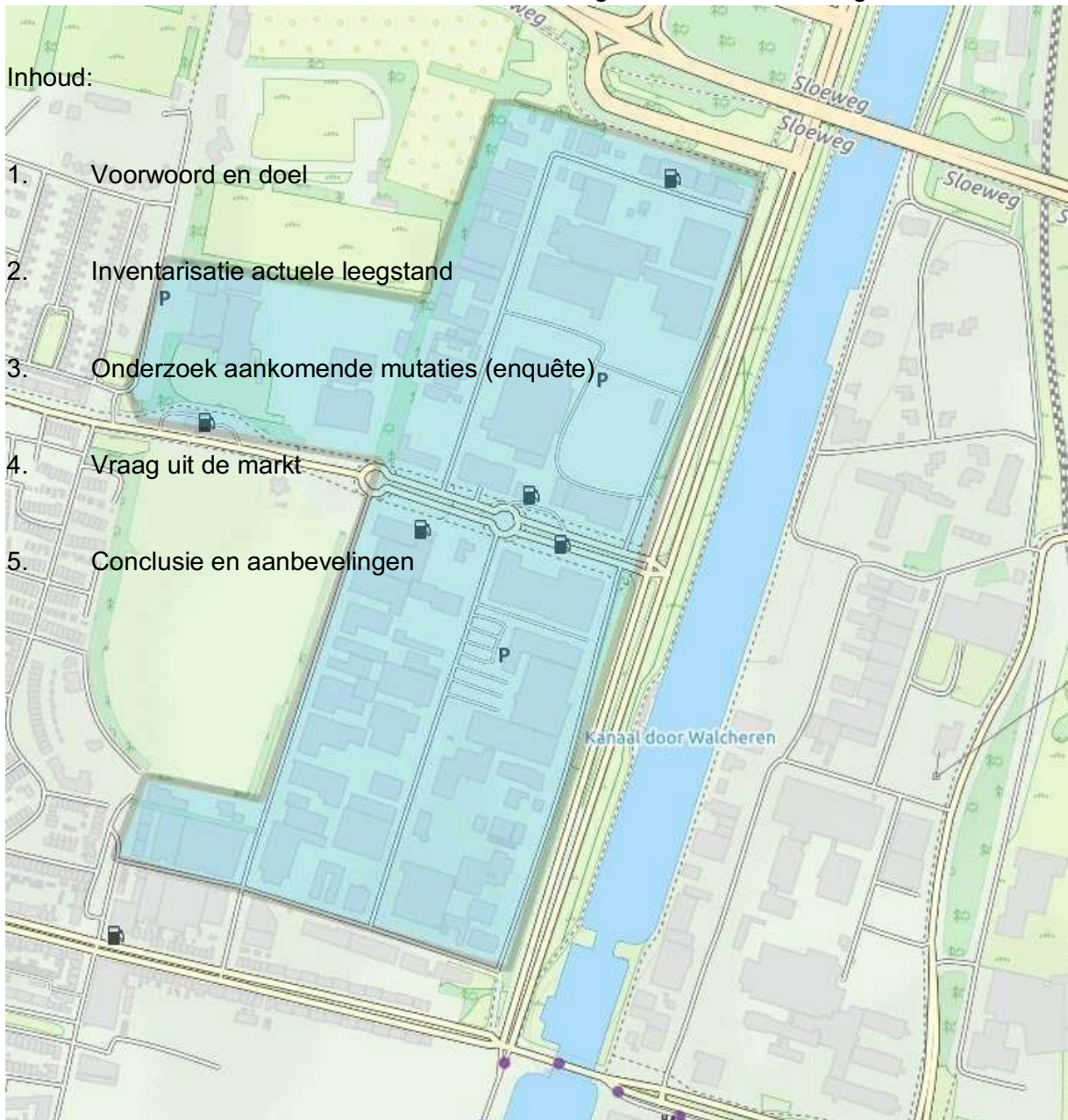


Bedrijventerrein Baskensburg Vlissingen

Een economische marktverkenning naar aanbod en vraag

Inhoud:

1. Voorwoord en doel
2. Inventarisatie actuele leegstand
P
3. Onderzoek aankomende mutaties (enquête)
P
4. Vraag uit de markt
5. Conclusie en aanbevelingen



1 Voorwoord en doel.

Begijn Bedrijfmakelaardij en Taxaties uit Vlissingen is gevraagd een marktverkenning op te stellen ten einde in kaart te brengen hoe bedrijventerrein Baskensburg economisch gezien in de markt ligt en wat de verwachte ontwikkelingen zijn ten aanzien van de courantheid van het terrein en de bedrijvigheid op het terrein.

Als onderbouwing van deze marktverkenning is in juni 2016 een enquête onder op het terrein gevestigde ondernemers uitgezet, om inzicht te krijgen in het toekomstig verloop van de vestigingsmutaties.

In maart 2018 is door middel van waarneming ter plaatse en raadpleging van aanbod-uitwisselingsystemen geïnventariseerd wat de actuele leegstand en het aanbod van locaties en percelen op Baskensburg is.

2 Inventarisatie actuele leegstand.

De actuele leegstandsituatie is in figuur 1 samengevat:

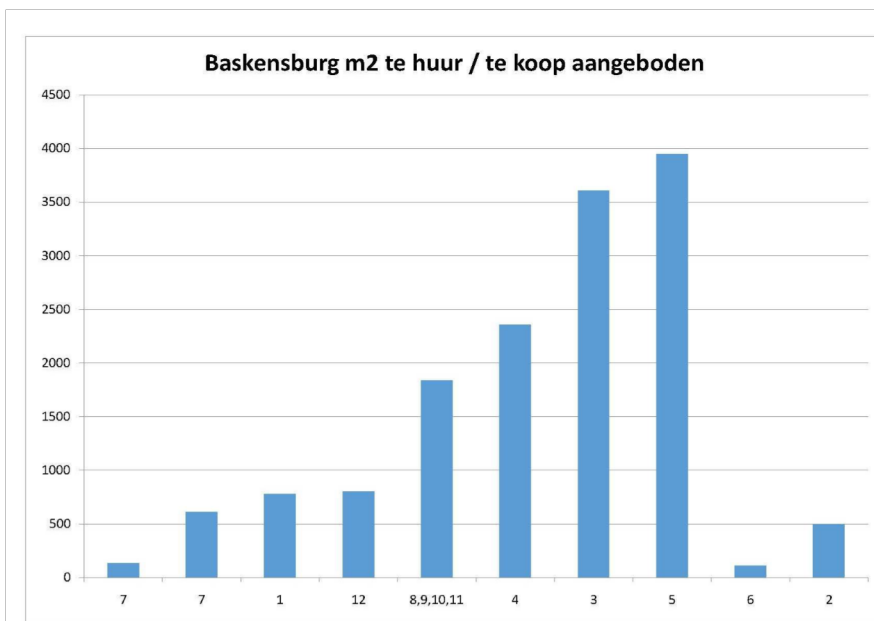
Inventarisatie leegstand bedrijventerrein Baskensburg MAART 2018					
RESUMÉ	opp PERCEEL	ruimte TEHUUR	ruimte TEKOOP	HUUR en KOOP (totaal)	
totale leegstand	26454	8437	6249	14686	
gemiddelden per locatie	3069			1760	
aantal locaties				10	
totale capaciteit Baskensburg ca.	200000			235	
percentage te koop te huur van totaal	13,2%			4,3%	

- figuur 1 -

De aangeboden oppervlakte perceel bedraagt 26.454 m², dat is circa 13,2 % van het totaaloppervlak. Dat is hoog te noemen en ook zichtbaar in het straatbeeld. De bedrijfsoppervlakte die beschikbaar is (koop of huur) bedraagt in absolute zin 14.686 m². Ook dat is erg hoog.

De te koop of te huur aangeboden locaties in absolute aantallen bedragen 10 stuks, dat is 4,3 % van alle beschikbare locaties. Ook dit is percentage is aan de hoge kant.

De oppervlakte van de aangeboden locaties is gemiddeld aan de grote kant nl. 1760 m² bedrijfsoppervlakte per locatie.



- figuur 2 -

De kleinste locatie in aanbod is 108 m2 en de grootste 3950 m2.

3. Onderzoek aankomende mutaties (enquête juni 2016).

Bedrijven continuïteit onderzoek Baskensburg

1. Gaat uw onderneming binnen 2 jaar verhuizen of stoppen? *

Aantal deelnemers: 51

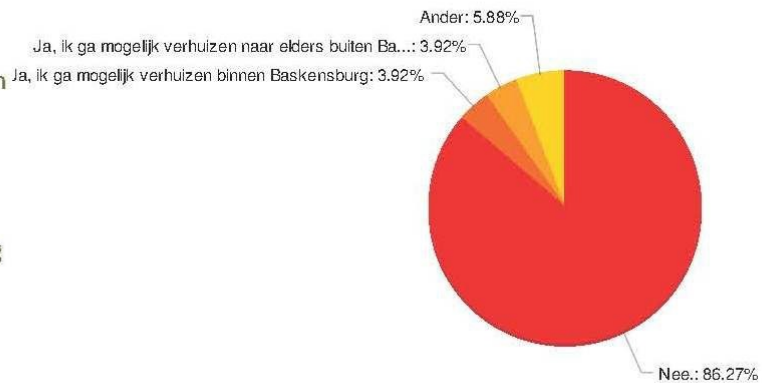
44 (86.3%): Nee.

2 (3.9%): Ja, ik ga
mogelijk verhuizen binnen
Baskensburg

2 (3.9%): Ja, ik ga
mogelijk verhuizen naar
elders buiten Baskensburg

- (0.0%): Ja, ik ga mijn
onderneming (mogelijk)
beëindigen

3 (5.9%): Ander



2. Gaat uw onderneming mogelijk binnen 5 jaar verhuizen of stoppen? *

Aantal deelnemers: 51

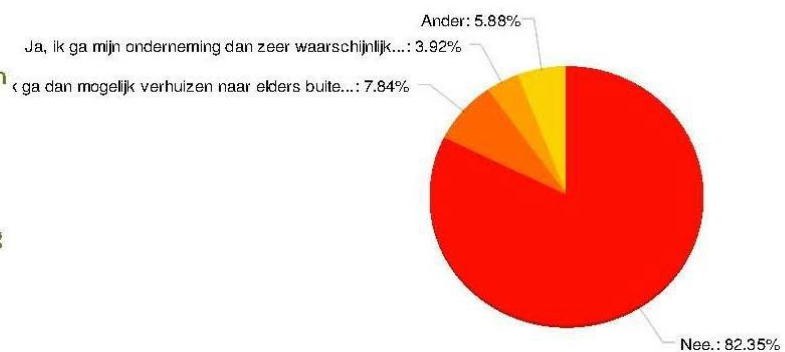
42 (82.4%): Nee.

- (0.0%): Ja, ik ga dan
mogelijk verhuizen binnen
Baskensburg

4 (7.8%): Ja, ik ga dan
mogelijk verhuizen naar
elders buiten Baskensburg

2 (3.9%): Ja, ik ga mijn
onderneming dan zeer
waarschijnlijk beëindigen

3 (5.9%): Ander



Antwoord(en) van het
extra veld:

- Hangt af van verlenging contract
- hangt van verlenging contract af
- weet niet

- figuur 3 -

In bovenstaande enquête (juni 2016) is aan de ondernemers gevraagd of er plannen bestonden om binnen 2 c.q. 5 jaren te verhuizen dan wel het bedrijf te beëindigen.

51 ondernemers hebben gereageerd waarvan er 2 aangaven binnen 2 jaren te gaan verhuizen en 6 ondernemers gaven aan binnen 5 jaren te vertrekken dan wel te stoppen.

De vraag vanuit de markt passend binnen de huidige bestemming is gering, al komt het wel een paar maal per jaar voor dat een vestiging op Baskensburg in gebruik wordt genomen. Gedurende afgelopen 10 jaren zijn de volgende locaties in gebruik genomen:

Vlissingen Baskensburg opname 2015, 2016, 2017							
Soort Vastgoed	Soort	Periode	AdresTotaal	Postcode	Transactie Opp.	Woonplaats	Bron
Bedrijfsruimte	Koop	2017	Industrieweg 19	4382 NA	1.900	Vlissingen	NVM MIDAS
Bedrijfsruimte	Huur	2017	Gildeweg 21	4383 NJ	280	Vlissingen	NVM MIDAS
Bedrijfsruimte	Koop	2017	Gildeweg 20	4383 NK	1.320	Vlissingen	NVM MIDAS
Bedrijfsruimte	Koop	2016	Mercuriusweg 12	4382 NC	2.856	Vlissingen	NVM MIDAS
Bedrijfsruimte	Huur	2016	Hermesweg 11	4382 ND	500	Vlissingen	NVM MIDAS
Bedrijfsruimte	Koop	2016	Gildeweg 16	4383 NK	1.457	Vlissingen	NVM MIDAS
Bedrijfsruimte	Huur	2015	President Rooseveltlaan 772	4382 NB	500	Vlissingen	Strabo VTIS
Bedrijfsruimte	Koop	2015	Nieuwstraat 3 5	4381 CN	350	Vlissingen	NVM MIDAS
Bedrijfsruimte	Koop	2015	Mercuriusweg 15	4382 NC	1.300	Vlissingen	NVM MIDAS
Bedrijfsruimte	Huur	2015	Gildeweg 19 f	4383 NH	134	Vlissingen	NVM MIDAS
totale opname 3 jaren				m2	10.597		
gemiddelde opname per jaar				m2	3.532		
aantal opnamen per jaar				#	3,3		

- figuur 4 -

Hieruit blijkt dat er per jaar gemiddeld 3,3 keer een bedrijf zich op Baskensburg vestigt. Daarbij wordt gemiddeld 3532 m2 BVO opgenomen.

Aangezien de onderzoeksperiode zich voor een deel in de afgelopen economische crisis bevindt en het overzicht mogelijk enige omissies vertoont is in onderstaande berekening uitgegaan van een hypothetische vulling van gemiddeld 3,5 locaties per jaar (dit is +0,2 eenheden per jaar).

Als we de aantallen uit de enquête extrapoleren naar de totale populatie in de enquête dan is de uitkomst als volgt:

voornemens om binnen 2 jaren te verhuizen: $135/51 \times 2 = 5,3$ voornemens

om binnen 5 jaren te verhuizen: $135/51 \times 6 = 15,9$

Op korte termijn (< 2 jaar) is een reëel aanbod/leegstand mogelijk van

10 (huidige leegstand)
 - 7 (nieuwe vestigingen)
 + 5,3 (aankomende leegstand)
 ===

Aanbod per medio 2018: 8,3 locaties (afgerond 8)

Op langere termijn (< 5 jaar) is een reëel aanbod/leegstand mogelijk van

10 (huidige leegstand)
 - 17,5 (nieuwe vestigingen)
 +15,9 (aankomende leegstand)

===

Aanbod per medio 2021: 8,4 locaties (afgerond 8)

Het is aannemelijk te veronderstellen dat de komende 5 jaar de leegstand op Baskensburg gelijk zal blijven of iets verder zal afnemen.

Met name de grotere locaties die leeg staan hebben een leegstandtijd van langer dan twee jaar, de kleinere kennen een wederverhuur of verkooptijd van tussen de 2 maanden en een jaar. Sommige echter ook langer.

4. Vraag uit de markt.

Het huidige bestemmingsplan wordt als storend rigide en afstotend ervaren. Een beroep op de procedure om de gewenste bestemming te verkrijgen werkt belemmerend en brengt in deze fragiele markt te veel onzekerheid voor een toekomstig gebruiker met zich mee. Men is dan geneigd om een andere locatie te kiezen waarbij de bestemming geen belemmering vormt.

De belangstelling om op het huidige Baskensburg te vestigen is matig. Van de bedrijven die interesse tonen bevinden de meeste zich in de consumentgerichte sector, te weten supermarkten, showrooms, horeca. Zoals hiervoor aangegeven zijn dat er echter slechts enkelen per jaar.

Het toevoegen van nieuwe functies op het terrein wordt als kans gezien. Het verruimen van de toegestane functies is goed voor het functioneren van de bestaande ondernemingen en van het bedrijventerrein als geheel. Verbreding van de bestemming bedrijf, loslaten van de perceelsgebonden bestemmingsvoorschriften gecombineerd met meer detailhandelsmogelijkheden zijn gewenst om toch aan de vraag uit de markt te kunnen voldoen. Een geformaliseerde verbreding van bestemming zal potentiële gegadigden minder snel doen neigen naar locaties waarbij de bestemming geen belemmering vormt.

Met een verbrede bestemming zullen panden aan en nabij het grote parkeerterrein van de AH XL sneller ingevuld kunnen worden. Daar is een hoge consumententrafic en dat trekt bedrijvigheid aan. Begijn verwacht dat daardoor op termijn de meer perifere locaties ook beter ingevuld zullen kunnen worden.

De uitstraling van panden die voorzien in meer consumentengerichte handel is aantrekkelijker en daarmee verhoogt Baskensburg zijn aantrekkingswaarde voor zowel de bezoeker als voor de te vestigen én de reeds bestaande bedrijven.



5. conclusies en aanbevelingen

Conclusies

- De leegstand is ook na de economische crisis nog altijd omvangrijk en de aangeboden locaties zijn dat eveneens; een aanzienlijk aantal leegstaande panden staat langer dan 12 maanden leeg.
- In het licht van de vraag in de markt is het aanbod voor een deel als kansloos (incourant) te beschouwen.
- Op het terrein is sprake van een lage dynamiek. Jaarlijks wordt gemiddeld circa 3.500 m² bvo bedrijfsruimte opgenomen.
- De komende 5 jaren wordt een gelijkblijvende of iets oplopende leegstand verwacht
- Op het terrein bevindt zich nog een aantal grootschaligere panden waarvoor binnen de huidige bestemming niet of nauwelijks belangstelling zal bestaan, mochten deze panden vrijkomen.
- Daarnaast is een deel van de voorraad slechts beperkt courant, met name de leegkomende autoshowrooms. Er is beperkte vraag naar deze panden en er dreigt een neerwaartse spiraal doordat zich vooral meer laagwaardigere activiteiten in deze panden vestigen die worden aangetrokken door de relatief lagere huren. Als dit proces verder voortschrijdt, zal dit de kwaliteit van Baskensburg als vestigingsplaats aantasten.

Aanbevelingen

- De kwaliteit van de openbare ruimte en het vastgoed heeft aandacht om het terrein ook op langere termijn aantrekkelijk te houden voor bedrijven.
- Verruim bestemmingsmogelijkheden en het terrein krijgt meer invulmogelijkheden op een kwalitatief aanvaardbaar niveau en actuele en aankomende leegstand kan effectiever bestreden worden.

Begijn geeft met bovenstaande aan, dat het gebied, met een functionele bestemmingsverbreding voldoende potentie heeft om te blijven functioneren als modern gemengd bedrijventerrein. Hierbij dient tevens de kwaliteit van de openbare ruimte niet uit het oog verloren te worden.

© Begijn Bedrijfsmakelaardij en Taxaties, Vlissingen, juli 2018

.