MARKTONDERZOEK BEDRIJVENTERREINEN

Gemeente Bergen op Zoom



Gemeente Bergen op Zoom

CUSHMAN & WAKEFIELD

Introductie 1/2

INTRODUCTIE

Vanwege het naderende einde van de levensduur van diverse objecten op bedrijventerreinen in de gemeente Bergen op Zoom, de aanwezigheid van onbebouwde particuliere kavels die verdere ontwikkeling van de bedrijventerreinen belemmeren, en de aanzienlijke druk op de beschikbare ruimte als gevolg van de grote behoefte aan woningbouw, is bij de gemeente Bergen op Zoom de behoefte ontstaan naar een marktonderzoek naar bedrijfsruimte en de afzonderlijke bedrijventerreinen. Het betreft hier de volgende bedrijventerreinen:

1) Theodorushaven, Noordland en De Poort (TNP) – 360 ha
2) De Lage Meren, Meilust – 90 ha
3) Oude Molen – 40 ha
4) Geertruidapolder – 35 ha

Op een aantal van deze bedrijventerreinen zijn nog steeds kavels beschikbaar voor de ontwikkeling van bedrijfsruimte. Het merendeel van deze kavels is in handen van particuliere eigenaren. De gemeente Bergen op Zoom heeft de ambitie om deze kavels te benutten en te gebruiken voor het huisvesten van bedrijvigheid in speerpuntsectoren. Momenteel verkent en ontwikkelt de gemeente het beleid met betrekking tot deze speerpuntsectoren, waarbij de focus ligt op de 'biobased economy'. Deze verkenning vindt plaats binnen het regionale kader van 'Stappen zetten richting een circulaire economie in West-Brabant'. De aanwezigheid van de Green Chemistry Campus, gevestigd op het terrein van SABIC draagt bij aan het lokale vestigingsklimaat voor deze sector. Tegelijkertijd is SABIC één van de belangrijkste particuliere grondeigenaren die nog beschikt over vrije/uitgeefbare kavels.

Voor sommige bedrijventerreinen geldt daarentegen dat ze zich in de laatste fase van de vastgoedcyclus bevinden, wat vraagt om mogelijke transformatie, revitalisering en/of verduurzaming van vastgoed. Een recente investering van € 750.000 is bijvoorbeeld gereserveerd voor het plan van aanpak 'Verduurzaming bedrijventerrein TNP'. Dit maakt deel uit van het project 'Grote Oogst' van de Provincie Noord-Brabant, waarmee de provincie beoogt om bedrijventerreinen te verduurzamen en zo bij te dragen aan een toekomstbestendige economie en een goed en gezond woon- en vestigingsklimaat.

DOEL

In deze context is het bijgaande marktonderzoek uitgevoerd naar de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen binnen de gemeente Bergen op Zoom, de mogelijkheden tot uitgifte van kavels ten behoeve van het huisvesten van bedrijfsmatige partijen (o.a. uit de biobased economy) en de potentie van bedrijventerreinen die zich aan het eind van de vastgoedcyclus bevinden. Daarbij is specifiek aandacht besteed aan particuliere grondeigenaren omdat het voornamelijk deze partijen zijn die nog kavels kunnen aanbieden ten behoeve van ontwikkeling. Tevens staat het verwezenlijken van de ambitie van de gemeente Bergen op Zoom ten aanzien van het huisvesten van de biobased economy centraal, alsmede het transformeren, revitaliseren en verduurzamen van (ir)relevante bedrijventerreinen.

Zodoende is dit vraagstuk in twee opeenvolgende domeinen opgesplitst:

Domein 1 - Bedrijfsruimtemarkt Bergen op Zoom

- Wat is de dynamiek van de bedrijfsruimtemarkt van Bergen op Zoom?
- Hoe toekomstbestendig is de huidige bedrijfsruimtemarkt van Bergen op Zoom en de verschillende bedrijventerreinen?
- Wat is het profiel van elk van de verschillende bedrijventerreinen?
- Welke kansen en uitdagingen bestaan er per bedrijventerrein met betrekking tot het inzetten van (vrije) kavels, revitalisering en onttrekking, functiewijziging en transformatie?

Domein 2 - Speerpuntsector biobased economy

- Wat is de dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt van de biobased economy?
- Welke strategische stappen zijn noodzakelijk om de ambitie van de Gemeente m.b.t. het huisvesten van de biobased economy te verwezenlijken?

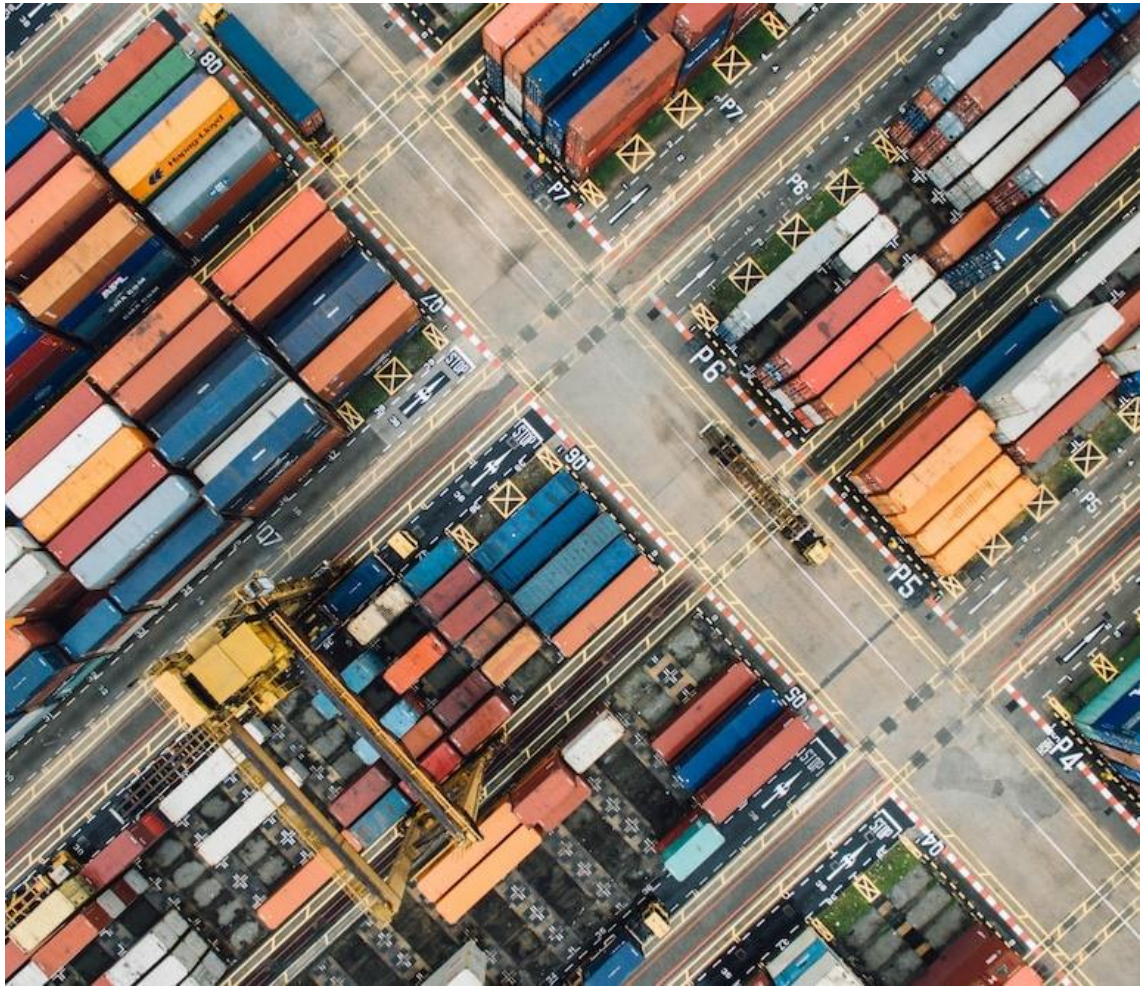
Introductie 2/2

AANPAK

Om de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen in de gemeente Bergen op Zoom te optimaliseren, is het belangrijk om de definitie van 'kwaliteitsbedrijfsruimte' toe te passen op de ruimtelijke context in Bergen op Zoom. Kwalitatief hoogwaardige bedrijfsruimte zal immers in de toekomst blijven voldoen aan de vraag op de markt en kan daarom als toekomstbestendig worden beschouwd. Bedrijfsruimte die niet wordt geclassificeerd als 'kwaliteitsbedrijfsruimte', vereist mogelijk specifieke ingrepen, zoals verbeteringen aan het gebouw of de omgeving, functiewijzigingen, onttrekking of transformatie.

Om te bepalen of bedrijfsmatig vastgoed als 'kwaliteitsbedrijfsruimte' kan worden beschouwd, heeft Cushman & Wakefield (C&W) de 'Asset Quality Rating' (AQR[1]) ontwikkeld. De AQR geeft de kwaliteit weer (oftewel: kans op ingebruikname/courantheid) van alle 77.000 bedrijfsmatige panden in Nederland, met een score tussen 0 (incourant; niet toekomstbestendig) en 100 (courant; zeer toekomstbestendig). Hiermee kan de kwaliteit van individuele bedrijfsruimtes en bedrijventerreinen worden gekwantificeerd en vergeleken. Dit vormt het uitgangspunt van dit onderzoek om de bedrijfsruimtemarkt in Bergen op Zoom te optimaliseren en de ambitie van de gemeente met betrekking tot de huisvesting van de biobased economy te verwezenlijken.

Onze aanpak bestaat uit twee fasen. In Fase 1 staat de analyse van de kwantitatieve en kwalitatieve dynamiek van de bedrijfsruimtemarkt in Bergen op Zoom en de kansen en uitdagingen voor de bedrijventerreinen centraal. Hiervoor maken wij gebruik van onze vastgoedmarktdata (kwantitatief perspectief) en de AQR (kwalitatief perspectief). In Fase 2 wordt de sectorspecifieke dynamiek van de bedrijfsruimtemarkt voor de biobased economy verkend en in combinatie met de bevindingen uit Fase 1 vertaald naar strategische stappen om de biobased economy te huisvesten.



[1] Zie Bijlage I voor een volledige beschrijving van de AQR-methodologie

INHOUD

Bedrijfsruimtemarkt

1.1 Trends & ontwikkelingen 6

1.2 Markt en kwaliteitsinzichten 12

1.3 Profielen bedrijventerreinen 22

Biobased Economy

2.1 Doelgroepenanalyse 32

2.2 Strategie 44

CUSHMAN & WAKEFIELD



1 BEDRIJFSRUIMTEMARKT

CUSHMAN & WAKEFIELD

1.1 TRENDS & ONTWIKKELINGEN



CUSHMAN & WAKEFIELD

Trends & ontwikkelingen (1/5)

INTRODUCTIE

De aanhoudende populariteit op de bedrijfsruimtemarkt wordt gekenmerkt door het enorme aandeel (32%) in het totale beleggingsvolume (14,4 mld). Hiermee kwam het beleggingsvolume in bedrijfsruimte in 2022 – zoals verwacht – uit op een historisch hoog bedrag van EUR 4,6 miljard (2022). De bloei van het Nederlandse en internationale bedrijfsleven van de laatste jaren heeft gezorgd voor een grote vraag naar verschillende soorten bedrijfsruimten. Tegelijkertijd nam nieuw aanbod snel af door deze aanhoudende vraag in combinatie met een geringe hoeveelheid beschikbare grond voor nieuwbouwontwikkelingen en een significante toename van de bouwkosten. Hierdoor wordt de groei van de bedrijfsruimtemarkt geremd. Bedrijven kunnen zich niet verder ontplooien en worden gedwongen om zich buiten de regio of zelfs naar het buitenland te verplaatsen als ze verder willen groeien. Tevens resulteert een tekort aan beschikbaar aanbod in een flinke opwaartse druk op huur- en koopprijzen en heeft het een negatief effect op de revitalisering en/of verduurzaming van de bestaande voorraad doordat doorstroming wordt bemoeilijkt. De krapte op de markt zal voorlopig nog aanhouden, ondanks dat de huidige marktontwikkelingen de vraag van gebruikers naar bedrijfsmatig vastgoed mogelijk iets zullen verzwakken. Een viertal trends en ontwikkelingen spelen hierbij een belangrijke rol

I. Schaars aanbod
II. Haperende economie
III. Veranderende vraag
IV. Verduurzaming bedrijfsruimte

Trends & ontwikkelingen

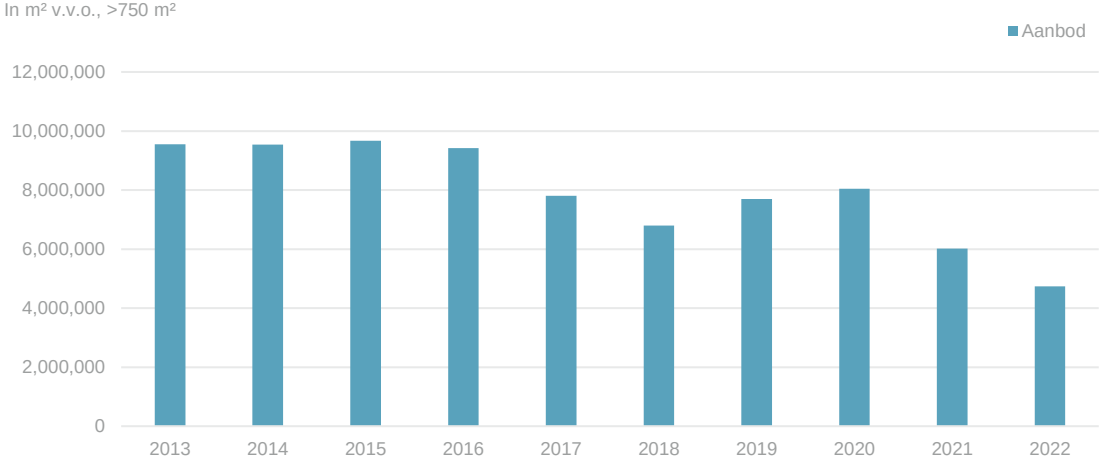
Aanbod blijft schaars	• In de afgelopen jaren is het aanbod opgedroogd. • Bouwkosten zijn gestegen door hoge grondstofprijzen en personeelskosten • Nu de financieringsrente ook gestegen is zijn nieuwbouwprojecten zeer lastig haalbaar. Speculatief bouwen wordt vrijwel niet meer gedaan. • Ook wordt nieuw aanbod geremd door een negatief bestuurlijke steun (verdozing).
Haperende economie	• Energie- en grondstofprijzen doen kosten voor bedrijven stijgen. • Krappe arbeidsmarkt heeft lonen doen stijgen en heeft de winstmarges verder onder druk gezet. • Inflatiecijfer weerspiegeld deze kostenstijging, wat naar verwachting een negatief effect zal hebben op de bestedingen van de consument. • Economische groei is hierdoor gestagneerd en zal na verwachting dalen.
Veranderende vraag	• Afhankelijkheid van een onverstoorde goederenstroom werd in de coronapandemie duidelijk, hierdoor zijn bedrijven hogere voorraden gaan aanhouden. • Dit blijven bedrijven doen, maar nu door nieuwe geopolitieke onzekerheden • E-commerce blijft groeien en heeft de focus gelegd op goed bereikbare locaties aan de rand van grote steden om afzetmarkt snel te bereiken. • E-commerce verschuift van producten naar diensten.
Verduurzaming bedrijfsruimte	• EU Taxonomy verplicht investeerders en gebruikers om te verduurzamen. • Dit uit zich voornamelijk in twee trends: decentrale opslag en opwekking van energie en de inzet van slimme technologieën in ‘smart buildings’

Trends & ontwikkelingen (2/5)

#1 – Schaars aanbod

- In Nederland is het aanbod van bedrijfsmatig vastgoed opgedroogd. Dit is enerzijds het resultaat van een stijgende vraag naar bedrijfsmatig vastgoed en anderzijds komt dit omdat het tempo waarin gebouwd wordt, achterblijft bij de toenemende vraag naar nieuw bedrijfsmatig vastgoed.
- De ontwikkeling van nieuwbouw bedrijfsruimte wordt geremd vanwege meerdere factoren. Eén van de redenen is de stijging van bouwkosten. Dit wordt onder andere gedreven door het tekort aan personeel: sinds 2015 is er sprake van een tekort aan personeel in de bouwsector, dat de afgelopen jaren verder is toegenomen. Grote bouwbedrijven proberen dit tegen te gaan door functie-eisen te versoepelen waar mogelijk en te innoveren door het gebruik van technologie. Het gebruik van drones bij bouwinspecties is een voorbeeld van de toepassing van technologie. Ook worden de benodigde personeelsopleidingen in meerdere talen aangeboden om zodoende mensen te bereiken die de Nederlandse taal niet beheersen.
- De stijgende grondstofprijzen en daarmee duurdere bouwmaterialen vormen een andere factor. Bouwbedrijven hanteren in toenemende mate innovatieve werkprocessen om zo de kosten van bouwmaterialen te beheersen. Een voorbeeld hiervan betreft prefab bouwen waardoor materiaalverlies wordt geminimaliseerd en efficiëntie wordt verhoogd.
- Het negatieve effect van een krappe arbeidsmarkt in combinatie met hoge bouw- en ontwikkelkosten is dat projecten worden uitgesteld vanwege onderbezetting of financieel-technisch simpelweg niet haalbaar blijken. Hier komt recentelijk ook nog eens een stijging in de financieringskosten bij. De stijging van de rente is het gevolg van het beleid dat de ECB hanteert om de hoge inflatie tegen te gaan. Het speculatief ontwikkelen van bedrijfsmatig en/of logistiek vastgoed ondervindt een duidelijk dalende trend. Enerzijds worden hoogwaardige nieuwbouwontwikkelingen snel opgenomen door de markt vanwege de enorme tekorten van kwalitatief hoogwaardig aanbod en de aanhoudende grote marktvraag. Anderzijds is er sprake van terughoudendheid onder ontwikkelaars, die projecten steeds moeilijker rond kunnen rekenen.
- Een andere factor die de ontwikkeling van het aanbod van nieuw bedrijfsmatig vastgoed vertraagt, is (het gebrek aan) bestuurlijke steun waardoor nieuwbouwontwikkelingen steeds vaker vastlopen. Vaak is er sprake van verschillende redenen waardoor er geen bestuurlijke steun is. Zo ligt de focus vanuit provincies en gemeenten momenteel meer op de woningbouwopgave en is de publieke opinie rondom bedrijfsmatig en (voornamelijk) logistiek vastgoed negatief vanwege de discussie over ‘verdozing’. Dit wordt versterkt door de stikstofproblematiek en overbelasting van het elektriciteitsnetwerk. Als gevolg hiervan, ligt de nadruk op binnenstedelijke ‘brownfield’ (her)ontwikkelingen. Ontwikkelaars en gebruikers worden zo ‘gedwongen’ de beperkte ruimte efficiënter in te delen door te innoveren door bijvoorbeeld het realiseren van meerlaagse bedrijfsruimte.
- Als gevolg van deze ontwikkelingen, zijn ontwikkelaars en beleggers kritischer geworden ten aanzien van hun (locatie)keuze en zijn gebruikers van bedrijfsmatig vastgoed (nog) nadrukkelijker op zoek naar kwaliteit.

Aanbod bedrijfs- en logistieke ruimte Nederland 2013-2022
In m² v.v.o., >750 m²

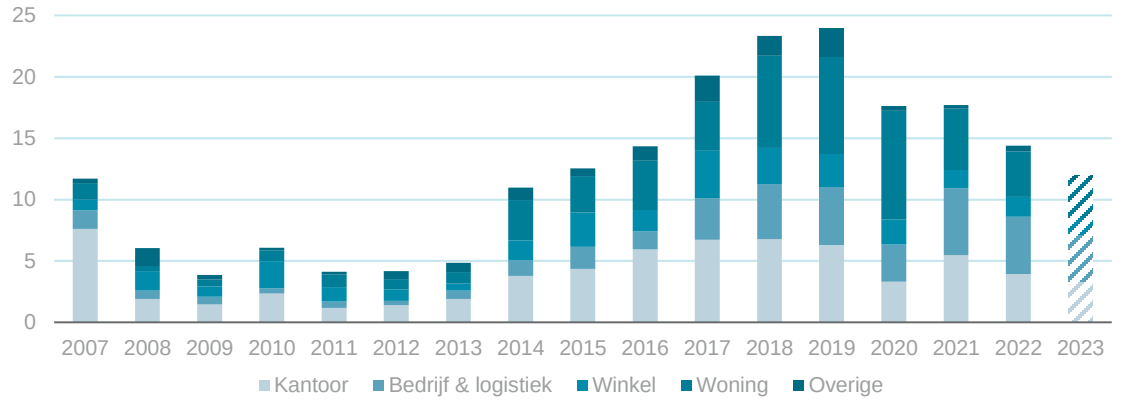


Trends & ontwikkelingen (3/5)

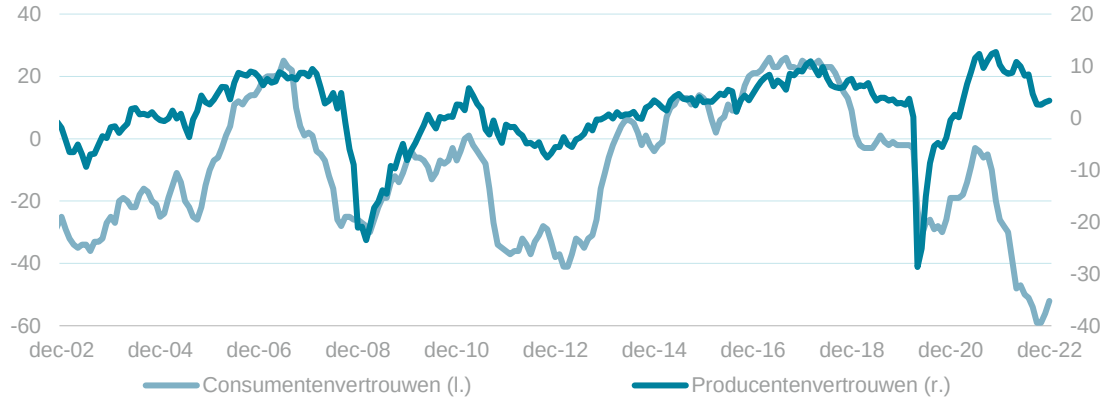
#2 – Haperende economie

- Sinds 2012 heeft Nederland een sterke economische groei doorgemaakt. Dit hield aan tot de uitbraak van COVID-19, dat het kantelpunt bleek te zijn waarna verschillende onzekerheden op internationaal en nationaal niveau zich hebben gemanifesteerd. In slechts drie jaar tijd is mede door alle onzekerheden het totale investeringsvolume op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt van EUR 24 miljard in 2019 naar ca. EUR 14 miljard in 2022 gezakt. Deze ontwikkeling geeft duidelijk een vertraging van de economie weer, wat ook van invloed zal zijn voor de bedrijfsruimtemarkt.
- Het feit dat veel MKB-bedrijven sinds 2022 gestart zijn met het aflossen van de ontvangen steun tijdens de COVID-19 pandemie en het betalen van uitgestelde belastingen is een voorbeeld van deze onzekerheid. Daarnaast worden bedrijven geconfronteerd met stijgende energie- en grondstofkosten, en is er een aanzienlijk tekort aan gekwalificeerd personeel op de arbeidsmarkt wat de loonkosten doet stijgen. Door al deze kostenstijgingen komen winstmarges onder druk te staan waardoor investeringen uitblijven en de groei van de economie wordt geremd. Hierdoor zijn bedrijven kritischer in hun huisvestingskeuzes, wat resulteert in een impasse op de markt tussen hoge huurprijzen en de mogelijkheden van het bedrijfsleven om deze hoge huurprijzen nu, en in de toekomst, te betalen.
- De hoge kosten waarmee het bedrijfsleven momenteel wordt geconfronteerd, wordt weerspiegeld in het huidige inflatiecijfer in Nederland. De verwachting is dat bestedingen zullen afnemen door de hoge consumentenprijzen en de economische groei zal stagneren. Dit kan leiden tot een lichte daling in de marktvraag naar bedrijfsruimte in de toekomst. Echter, momenteel staan veel maak- en high-tech bedrijven er financieel solide voor en blijven zij opzoek naar mogelijkheden om hun processen te faciliteren. Hoe groot de impact van deze ontwikkeling op de vraag naar bedrijfsruimte zal zijn, is zeer complex, maar zal naar verwachting de druk op de zeer krappe bedrijfsruimtemarkt wel enigszins verlichten.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt
Investeringsvolume naar vastgoedsegment (in mld EUR)



Consumenten- en producentenvertrouwen
Stemmingsindicatoren



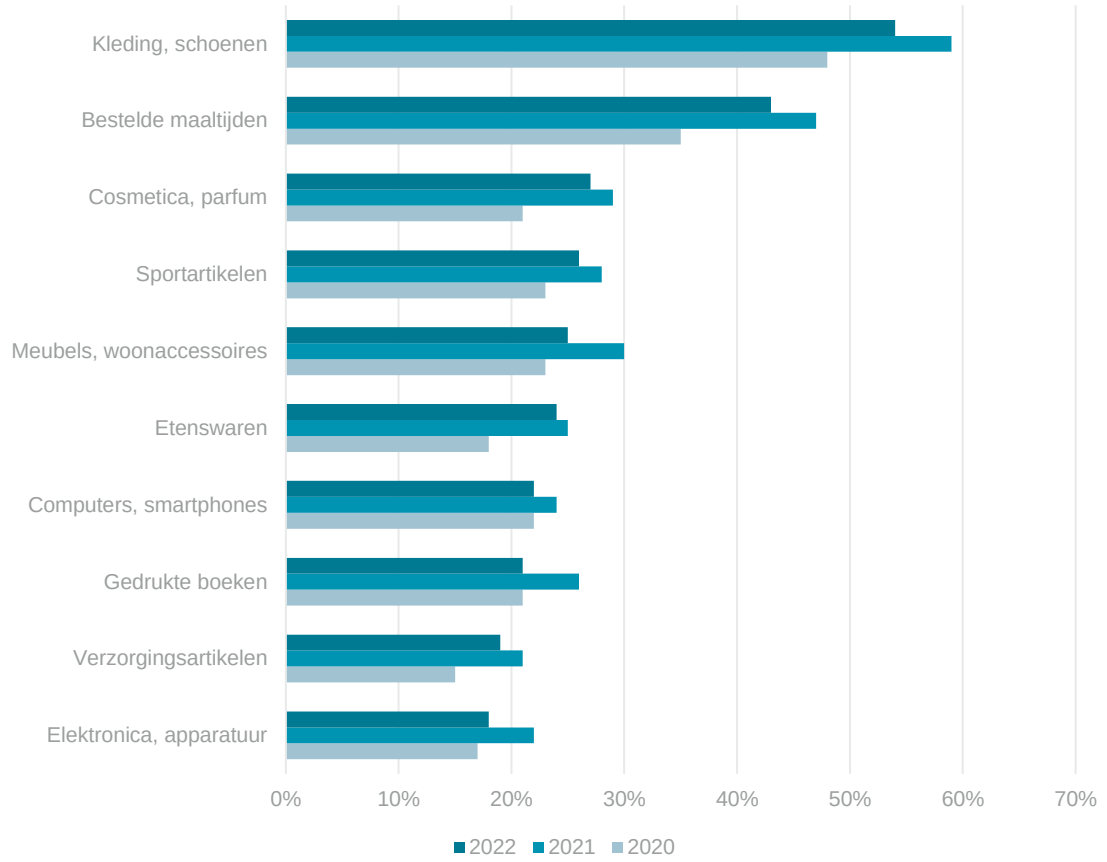
Bron: CBS

Trends & ontwikkelingen (4/5)

#3 – Veranderende vraag

- De gebruikersvraag naar bedrijfsmatig vastgoed ondergaat meerdere ontwikkelingen. Zo heeft de coronapandemie en de tijdelijke beperkingen die daarop volgden ervoor gezorgd dat de wereldwijde goederenketens significant verstoord werden. In een ongekend tempo werd duidelijk hoe afhankelijk bedrijven zijn van de wereldwijde goederenstromen om hun voorraden op peil te houden. Nu de beperkingen met betrekking tot de coronacrisis in vrijwel elk land opgeheven zijn, komt de wereldwijde goederenhandel weer opgang. Echter, bestaan er nog altijd onzekerheden, zoals bijvoorbeeld de oorlog tussen Rusland en Oekraïne en de vergaande gevolgen van de Brexit. Dit alles heeft in ieder geval op de korte termijn ertoe geleid dat bedrijven een steeds grotere voorraad aanhouden om de consument in haar vraag te blijven voorzien. De vraag naar bedrijfsruimte is hierdoor meer lokaal komen te liggen, echter is er nog geen sprake van grootschalige re-shoring.
- Een al bekende ontwikkeling is de opkomst van e-commerce en de impact die dit heeft gehad op het Nederlandse economisch landschap. Zo is de vraag naar fysieke winkels over de afgelopen jaren enorm gedaald en is de vraag naar grote magazijnen gestegen. Deze ontwikkeling is inmiddels niet meer een nieuwe ontwikkeling te benoemen, maar heeft nog altijd een grote impact op de vraag vanuit de gebruiker. Naar verwachting zullen de online bestedingen blijven groeien, al blijkt uit het meest recente onderzoek van het CBS dat de focus zal verschuiven van producten naar diensten. Denk hierbij aan het streamen van muziek of films. E-commerce zal daardoor in mindere mate impact hebben op de totale marktvraag naar bedrijfsruimte, ondanks de groei van deze nieuwe vorm van winkelen.
- Door de komst van e-commerce is de focus echter wel steeds meer op bereikbaarheid komen te liggen. Voor grote distributiecentra is het cruciaal om goed bereikbaar te zijn. Dit geldt zowel voor de leveringen als voor het aantrekken van personeel. Vaak is bedrijfsruimte dan ook terug te vinden aan de rand van een grote stad of in ieder geval in de nabijheid ervan. De vraag naar bedrijfsruimte concentreert zich in toenemende mate op locaties rondom een grote stad of op knooppunten waar verschillende vervoersvormen samenkomen.

Online kopen van fysieke goederen en producten
% van bevolking van 12 jaar of ouder



Bron: CBS

BEDRIJFSRUIMTEMARKT

Trends & ontwikkelingen (5/5)

#4 – Verduurzaming bedrijfsruimte

- Het verduurzamen van vastgoed is een prominente trend die van toepassing is op alle verschillende functies van commercieel vastgoed. De afgelopen twee tot drie jaar heeft het verduurzamen van vastgoed steeds meer aandacht gekregen. Deze ontwikkeling wordt voornamelijk gestimuleerd door de introductie van de EU Taxonomy regelgeving, dat een verplicht onderdeel is van de EU Green Deal. Hoewel de specifieke regelgeving voor gebruikers en investeerders kan variëren, is het duidelijk dat zowel investeerders als gebruikers zich hier actief mee bezighouden. Vooralsnog richt de huidige regelgeving met betrekking tot milieu, mens en beleid zich in mindere mate op particulieren en het MKB, maar deze regelgeving wordt stapsgewijs uitgebreid. Het resultaat is dat commercieel vastgoed met goede duurzaamheidsscores kunnen rekenen op een grotere vraag van zowel gebruikers als investeerders.
- Twee trends die zich sterk profileren binnen het verduurzamen van bedrijfsruimte zijn het decentraal opwekken en opslaan van energie en de inzet van slimme technologie. Veel van de nieuwere bedrijfspanden hebben inmiddels hun daken al vol liggen met zonnepanelen. Hierdoor wordt energie opgewekt en hoeft dit niet ingekocht te worden bij een energiemaatschappij. Het overschot dat wordt opgewekt wordt inmiddels steeds vaker opgeslagen voor gebruik op een later moment. De tweede trend, genaamd smart building, gaat om het integreren van slimme technologieën tijdens de bouw van bedrijfsruimte. Hierdoor functioneert het gebouw als één centraal systeem dat meedenkt over bijvoorbeeld verlichting, verwarming of airconditioning.



1.2 MARKT EN KWALITEITSINZICHTEN



BEDRIJFSRUIMTEMARKT

Markt en kwaliteitsinzichten

INTRODUCTIE

Nu de meer algemene trends en ontwikkelingen op de bedrijfs- en logistieke vastgoedmarkt in kaart zijn gebracht, zal in deze sectie worden gefocust op de meer lokale kenmerken, benaderd vanuit kwantitatief perspectief. Deze analyses van de gezondheid van de lokale markt, net als van de kwaliteit van het bestaande vastgoed vormen belangrijke input voor de te ontwikkelen profielen per bedrijventerrein, zoals zal worden gedaan in de volgende sectie.

INZICHTEN

De Cushman & Wakefield database staat aan de basis van deze analyses: al sinds 1984 monitoren wij de vastgoedmarkt en verzamelen wij diepgaande inzichten rondom (gebruikers)transacties. Denk hierbij aan prijs, grootte en huurderstype. Een bedrijfsruimte transactie wordt geregistreerd wanneer de transactie respectievelijk groter of gelijk aan 750 m² v.v.o is. Ook bij een benadering van de voorraad wordt deze 750 m² v.v.o. als ondergrens gebruikt. Voor de analyses is een periode van 10 jaar aangehouden (2013-2022). Per schaalniveau (respectievelijk de provincie Noord-Brabant en de gemeente Bergen op Zoom) zijn de volgende vastgoedmarktindicatoren geanalyseerd:

- **Aanbod en opname**: Volume aanbod en opname van bedrijfs- en logistieke ruimte, naar type. Huur, onderhuur, koop en eigen bouw transacties worden tot deze opname gerekend. Huurverlengingen worden niet meegenomen in de opname.
- **Voorraad en leegstand:** Volume van de totale voorraad bedrijfs- en logistieke ruimte, net als percentage leegstaand vastgoed. Bij die laatste wordt alleen ruimte meegenomen die ook daadwerkelijk wordt aangeboden op de markt.
- **Grootteklasse:** Volume van de totale opname in bedrijfs- en logistieke ruimte, uitgesplitst naar grootteklasse.
- **Kwaliteit:** Met behulp van Asset Quality Rating[1] is de kwaliteit de totale voorraad bedrijfs- en logistieke ruimte inzichtelijk gemaakt.

BEDRIJFSRUIMTEMARKT NOORD-BRABANT

Veel van de landelijke ontwikkelingen gelden ook voor de bedrijfsruimtemarkt in Noord-Brabant. Door de enorme hoge huurprijzen als gevolg van het beperkte aanbod in combinatie met een haperende economie zijn gebruikers nu meer afwachtend geworden. Er wordt daardoor veel kritischer dan voorheen gekeken naar de huisvestingskeuze. Dit heeft tot gevolg dat de top locaties nog op meer dan voldoende marktvraag kunnen rekenen, maar het voor de kwalitatief mindere locaties – nu en naar verwachting nog meer in de toekomst – het steeds lastiger gaat worden om ruimte tegen de huidige hoge huurprijzen te verhuren. Kwaliteitsaspecten zoals een grote afzetmarkt, de bereikbaarheid met auto en openbaar vervoer of een rechthoekige vorm van het pand wegen nu nog zwaarder dan voorheen en maken dat ook ontwikkelaars en beleggers steeds kritische keuzes zullen maken. De locaties die daarbij op een brede marktinteresse kunnen rekenen bevinden zich voornamelijk in Eindhoven, Moerdijk en Tilburg.

Bergen op Zoom kenmerkt zich voornamelijk als een bedrijfsruimtemarkt die meer gericht is op de kleinere units (tot ca. 10.000 m²). Bedrijventerreinen zoals Geertruidapolder of Oude Molen zijn hier typische voorbeelden van. Er is daardoor maar weinig logistieke ruimte te vinden in Bergen op Zoom. Dit komt niet doordat ontwikkelaars dit product niet willen ontwikkelen of omdat er geen vraag naar is, maar door een beperkte bestuurlijke steun. De maatschappelijke opinie welke ingaat tegen de ‘verdozing’ remt de huidige ontwikkelingen die de markt graag zou willen uitvoeren. Voor zowel de logistieke als bedrijfsruimte markt geldt dat er momenteel nog voldoende vraag is en het aanbod nihil is. Dit remt de groei van de bedrijfsruimtemarkt.

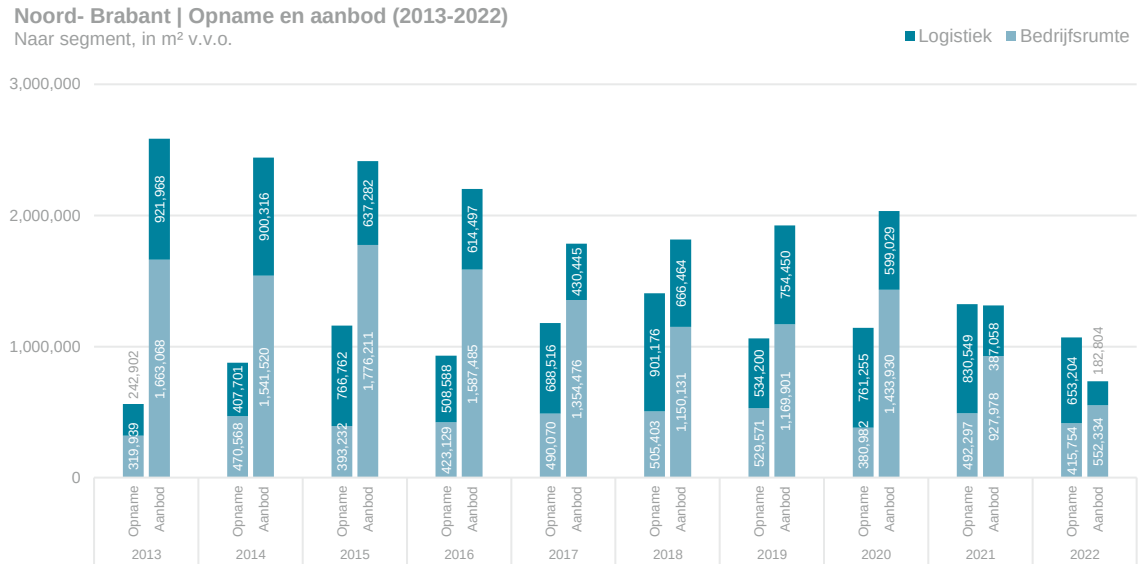
In Bergen op Zoom voorzien onze professionals nog geen ontwikkeling richting multifunctionele bedrijventerreinen met verschillende vastgoedfuncties of meerlaagse bedrijfsruimte. Meerlaagse bedrijfsruimte is in de provincie wel al terug te vinden, echter houden de drempels omtrent milieu categorieën de ontwikkeling van multifunctionele bedrijventerreinen enigszins tegen. In de toekomst zouden dergelijke oplossingen als de oplossing kunnen dienen in de strijd om de ruimte.

[1] Zie Bijlage I voor een volledige beschrijving van de AQR-methodologie

Marktinzichten | Noord-Brabant (1/2)

VRAAG EN AANBOD

- De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Noord-Brabant heeft zich de afgelopen 10 jaar sterk ontwikkeld. Gemeten op basis van opname in metrage is er een duidelijke stijging te herleiden. In 2013 lag het jaarlijkse opnameniveau nog op ca. 560.000 m² waar dit sinds 2017 elk jaar consequent boven een niveau van 1 miljoen m² is uitgekomen. Deze toename in de vraag is niet enkel gedreven door een hoger volume. Ook is te zien dat het totaal aantal jaarlijkse transacties is gestegen met 2021 als recordjaar (301 transacties).
- Met de komst van e-commerce is de behoefte naar logistiek bedrijfsmatig vastgoed voornamelijk gestegen. Uit de grafiek "*Noord-Brabant | Opname en aanbod (2013-2022)*" is goed te zien dat het aandeel van het totale metrage met een logistieke functie flink is gestegen. Aan de aanbodzijde is deze verandering in aandeel niet in dezelfde mate te zien. Dit komt doordat er veel logistiek bedrijfsmatig vastgoed is bijgebouwd om de vraag te voorzien. Wel moet worden opgemerkt dat de laatste twee jaren het aanbod opdroogt. Dit zal naar verwachting voortzetten door de verschillende onzekerheden zoals de stikstofcrisis, netwerkaansluitingen en de verhoogde rentestand waardoor nieuwbouw belemmerd wordt.
- Cushman & Wakefield spreekt van een gezonde marktverhouding wanneer de aanbod/opname-ratio (A/O-ratio) rond het niveau van 2:1 ligt. In dat geval is er sprake van twee keer zoveel aanbod als opname. Hierdoor is er voor gebruikers genoeg ruimte op de markt om te kunnen doorstromen en is er voldoende competitie in de markt. Sinds 2017 is deze verhouding op provinciaal niveau niet meer behaald. Dit heeft geresulteerd is hogere huurprijzen en bedrijven die zich niet verder kunnen ontplooien doordat doorstroming wordt gehinderd.



Jaar	Opname (in m² v.v.o.)	Aantal transacties	Gem. transactie grootte (in m² v.v.o.)	Aanbod (in m² v.v.o.)	Aantal aangeboden locaties	A/O-ratio
2013	562.841	172	3.272	2.585.036	676	4,59
2014	878.269	241	3.644	2.441.836	628	2,78
2015	1.159.994	224	5.179	2.413.493	668	2,08
2016	931.717	200	4.659	2.201.982	629	2,36
2017	1.178.586	230	5.124	1.784.921	553	1,51
2018	1.406.579	290	4.850	1.816.595	443	1,29
2019	1.063.771	261	4.076	1.924.351	553	1,81
2020	1.142.237	241	4.740	2.032.959	714	1.78
2021	1.322.846	301	4.395	1.315.036	373	0.99
2022	1.068.958	186	5.747	735.138	264	0.69

Marktinzichten | Noord-Brabant (2/2)

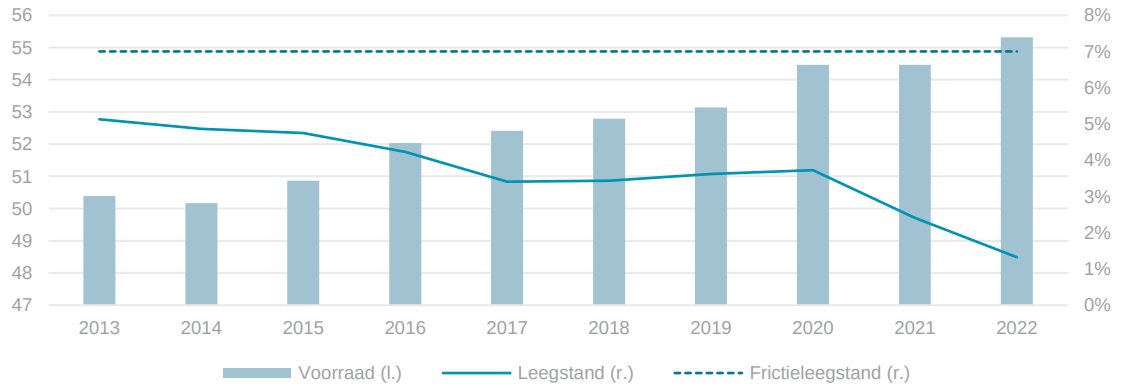
VOORRAAD EN LEEGSTAND

- In lijn met de toename van de vraag op de bedrijfsruimtemarkt is in de laatste 10 jaar veel nieuwbouw bijgebouwd. Over tien jaar tijd is ca. 5 miljoen m² toegevoegd aan de totale voorraad van bedrijfs- en logistieke ruimte. Dit betekent een toename van ca. 10% ten opzichte van 2013.
- Ondanks de verschillende nieuwbouw projecten die zijn toegevoegd aan de totale voorraad bevindt het leegstandspercentage zich ver onder het frictieleegstandspercentage. Cushman & Wakefield hanteert een frictieleegstandspercentage van circa 5-7%. Bij een dergelijk leegstandspercentage is er voldoende ruimte voor doorstroming en voor nieuwe gebruikers om toe te treden op de markt. In de periode van 2013 tot 2022 is het leegstandspercentage in de provincie Noord-Brabant steeds verder gedaald tot een niveau van 1,3% in 2022. Dit kan als mogelijk gevolg hebben dat gebruikers genoodzaakt zijn om buiten de provincie Noord-Brabant huisvesting te zoeken.

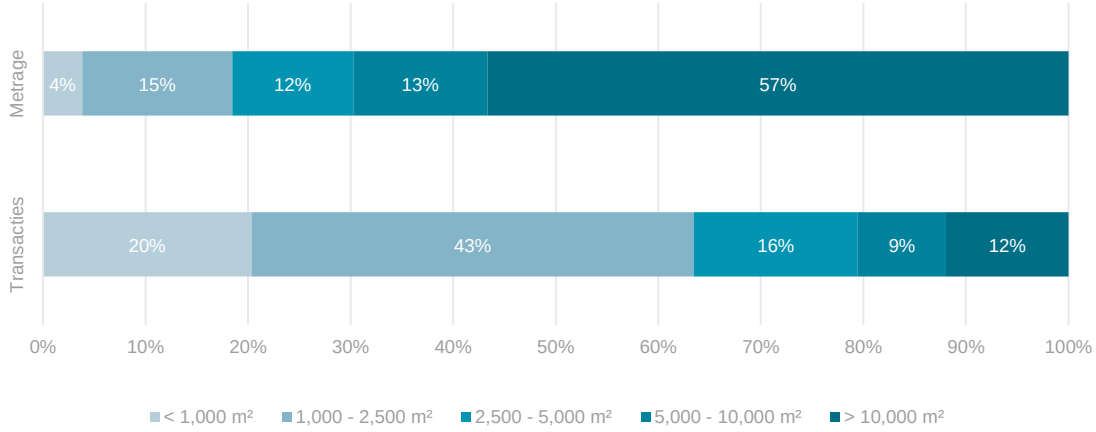
OPNAME

- Uit de analyses blijkt dat de meeste gebruikers op zoek zijn naar ruimte in de grootteklasse 1.000-2.500 m²: 43% van alle transacties (2.346) die hebben plaatsgevonden in de periode 2013-2022 zijn transacties geweest van deze grootteklasse. Deze grootteklasse wordt opgevolgd door de grootteklassen < 1.000 m² (20%) en 2.500-5.000 m² (16%).
- Opvallend voor de bedrijfsruimtemarkt in Noord-Brabant is dat de meeste gebruikers zich manifesteren in de kleinere grootteklassen, maar dat de totale ruimte behoefte voornamelijk gedreven wordt door de allergrootste grootteklasse > 10.000 m². Dit zijn de grote logistieke distributiecentra die ruim 57% van de totale opname in m² vertegenwoordigt. Deze grootteklasse wordt gevolgd door de grootteklasse 1.000-2.500 m².

Noord-Brabant | Voorraad en leegstand bedrijfs- en logistieke ruimte
In miljoenen m² v.v.o (l.) en % (r.), 2013-2022



Noord-Brabant | Opname naar grootteklasse
In % van totaal metrage en aantal transacties | 2013-2022



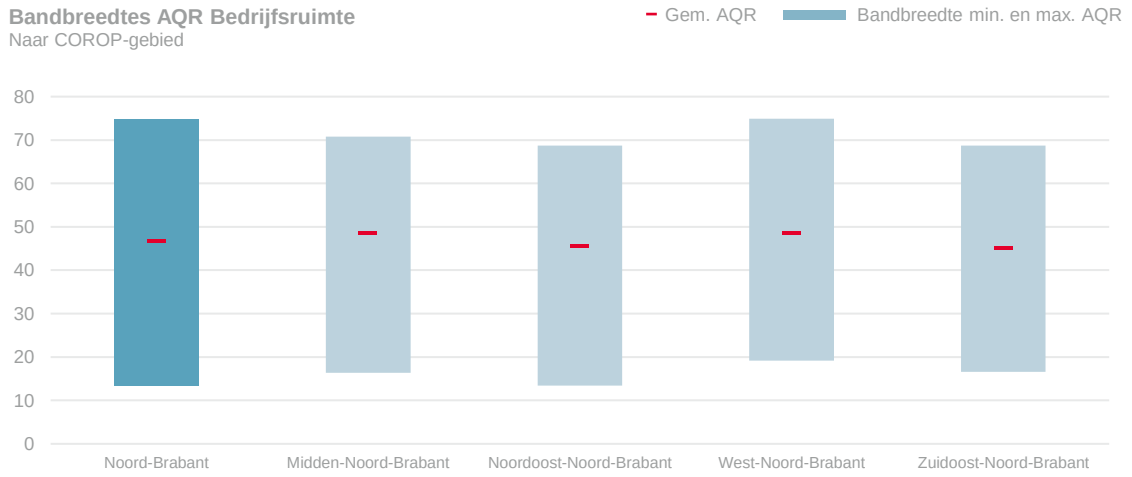
Kwaliteitsinzichten | Noord-Brabant

ASSET QUALITY RATING

Met behulp van de Asset Quality Rating[1] (AQR) is de bestaande voorraad van bedrijfspanden in de provincie Noord-Brabant op basis van kwaliteit in kaart gebracht. Aan de hand van 26 variabelen zijn alle 12.300 bedrijfspanden op een objectieve manier beoordeeld. Elk bedrijfspand heeft een score gekregen tussen 0 en 100 welke de toekomstbestendigheid van het bedrijfspand uitdrukt. Hoe hoger de kwaliteit, hoe groter de verhuurbaarheid. In deze analyse is de kwaliteit van de bedrijfspanden in de provincie vergeleken met de kwaliteit van de bedrijfspanden per COROP-gebied. Uit deze analyse blijkt dat:

- Op provinciaal niveau de AQR een gemiddelde score van 47 toont. De onderkant van de kwaliteit komt uit op een score van 13, terwijl de hoogste score 75 bedraagt. De kwaliteit van bedrijfspanden varieert dus van 13 tot 75, wat een bandbreedte van 62 oplevert.
- In West-Noord-Brabant ligt de gemiddelde kwaliteitsscore het hoogst, met een score van 49. Op de tweede plek volgt Midden-Noord-Brabant met 49. Deze twee COROP-gebieden zijn dus zeer aan elkaar gewaagd. Ook vinden we in West-Noord-Brabant de hoogste AQR-score van 75
- De gemiddelde AQR-score is het laagst in het COROP-gebied Zuidoost-Noord-Brabant, waar de gemiddelde kwaliteit van de bedrijfspanden niet hoger is dan 45. De laagste AQR-score (13) wordt echter behaald in het COROP-gebied Midden-Noord-Brabant.
- Algemeen gezien valt op dat de COROP-gebieden West-Noord-Brabant en Midden-Noord-Brabant kwalitatief aan elkaar gewaagd zijn en superieur zijn aan Noordoost-Noord-Brabant en Zuidoost-Noord-Brabant.

[1] Zie Bijlage I voor een volledige beschrijving van de AQR-methodologie



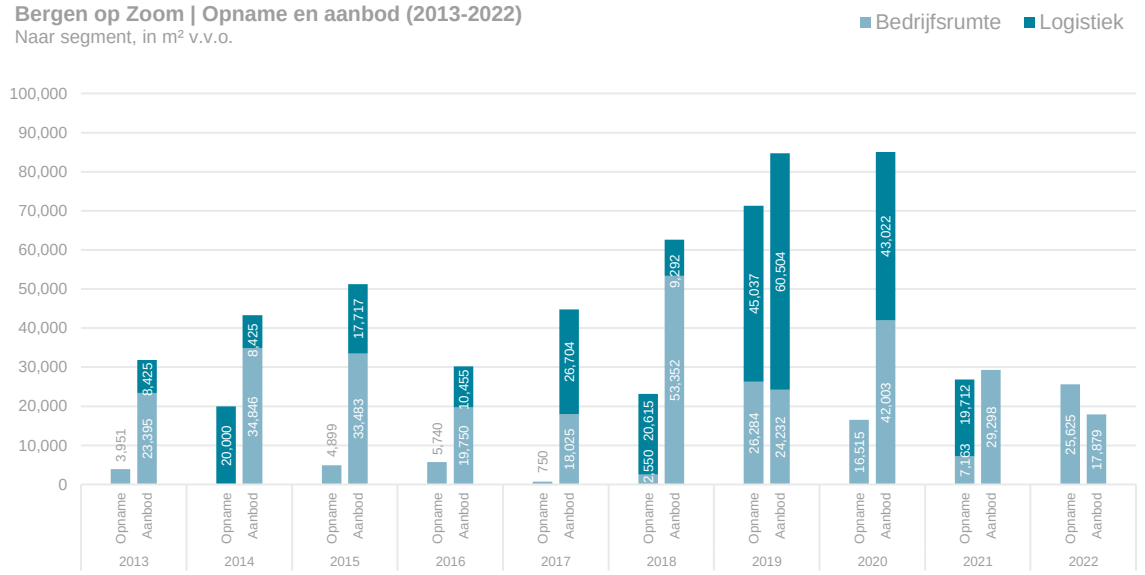
Benchmark**	Minimale AQR	Gemiddelde AQR*	Maximale AQR	AQR Bandbreedte
Noord-Brabant	13	47	75	62
Midden-Noord-Brabant	16	49	71	54
Noordoost-Noord-Brabant	13	46	69	55
West-Noord-Brabant	19	49	75	56
Zuidoost-Noord-Brabant	17	45	69	52

*Het gemiddelde wordt berekend o.b.v. de AQR van alle bedrijfspanden en niet o.b.v. onder- en bovenkant van de AQR bandbreedte
**Bovenstaande tabel bevat cijfers die onderhevig zijn aan afrondingsverschillen

Marktinzichten | Bergen op Zoom (1/2)

VRAAG EN AANBOD

- De bedrijfsruimtemarkt in Bergen op Zoom is vrij klein voor de omvang van de gemeente. In totaal zijn er slechts 35 transacties geteld over de periode van 2013-2022, met een totaal volume van 214.261 m² verhuurbaar vloeroppervlakte (v.v.o.).
- Ondanks het grillige patroon van de opname in Bergen op Zoom is wel duidelijk te herleiden dat in de 5 meest recente jaren er een jaarlijks opnameniveau van minimaal 20.000 m² wordt gerealiseerd. Dit is aanzienlijk hoger dan het niveau van de vijf jaar daarvoor. Dit beeld komt overeen met de marktontwikkelingen die we in de bredere bedrijfsruimtemarkt zien.
- In de aanbod/opname-ratio is die trend iets lastiger te herleiden, maar wel is zichtbaar dat tussen 2018 en 2022, enkel in het jaar 2020 de ratio hoger lag dan 2:1. Een ratio van 2:1 wordt door Cushman & Wakefield gezien als een gezond niveau, indien deze lager ligt dan is er sprake van krappe marktomstandigheden. Eind vorig jaar lag de aanbod/opname-ratio zelf lager dan 1:1. Dit is mogelijk aangezien het aanbod een opnamemoment is van het aanbod op dat moment, in het geval van deze analyse aan het eind van het jaar. Op dat moment werd er minder aanbod aangeboden dan er gedurende het jaar is opgenomen.
- Uit de data tot en met 2022 is duidelijk te zien dat het aanbod binnen de gemeente Bergen op Zoom klein is. Dit is voornamelijk het resultaat van een groeiende vraag terwijl er niet in hetzelfde tempo is bijgebouwd: het aanbod is daardoor opgedroogd. Dit uitblijvende aanbod kan worden gezien als één van de redenen dat de markt in Bergen op Zoom gering is: waar geen aanbod is, kunnen immers ook geen gebruikersbewegingen plaatsvinden. Dit kan overigens mogelijk veranderen dit jaar door de afwachtende houding van gebruikers. Onze experts zien de gebruikersmarkt nu ietwat afzwakken waardoor de verwachting is dat het opnameniveau in de bredere bedrijfsruimtemarkt dit jaar lager zal uitkomen dan in 2022.



Jaar	Opname (in m² v.v.o.)	Aantal transacties	Gem. transactie grootte (in m² v.v.o.)	Aanbod (in m² v.v.o.)	Aantal aangeboden locaties	A/O-ratio
2013	3.951	2	1.976	31.820	9	8,05
2014	20.000	1	20.000	43.271	15	2,16
2015	4.899	3	1.633	51.200	14	10,45
2016	5.740	2	2.870	30.205	7	5,26
2017	750	1	750	44.729	11	59.64
2018	33.585	5	6.717	62.644	13	1.87
2019	71.321	6	11.887	84.736	12	1,19
2020	21.515	10	2.152	85.025	16	3.95
2021	26.875	4	6.719	29.298	10	1,09
2022	25.625	1	25.625	17.879	8	0.70

Marktinzichten | Bergen op Zoom (2/2)

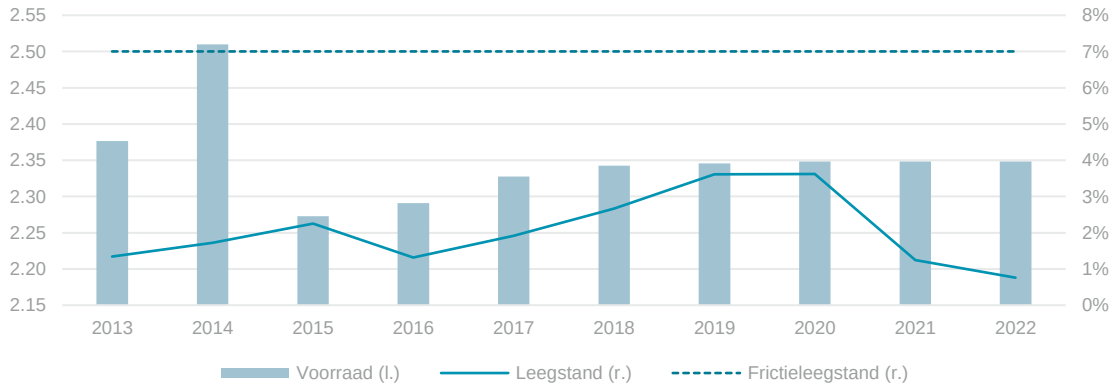
VOORRAAD EN LEEGSTAND

- Ook op de bedrijfsruimtemarkt in Bergen op Zoom zijn zeer lage leegstandspercentages te herkennen. De leegstand is in de periode van 2013-2022 niet hoger geweest dan 3.62% van de totale voorraad bedrijfsruimte in de gemeente Bergen op Zoom. De voorraad bedrijfs- en logistieke ruimte is in 2022 uitgekomen op ca. 2,35 miljoen m² v.v.o.
- Sinds 2018 is de voorraad op een stabiel niveau gestagneerd. Dit gaat in tegen de marktontwikkelingen van die periode aangezien de algehele behoefte naar bedrijfsruimte is toegenomen. Dit wordt onderstreept door het dalende leegstandspercentage dat in 2022 onder de 1% is uitgekomen.

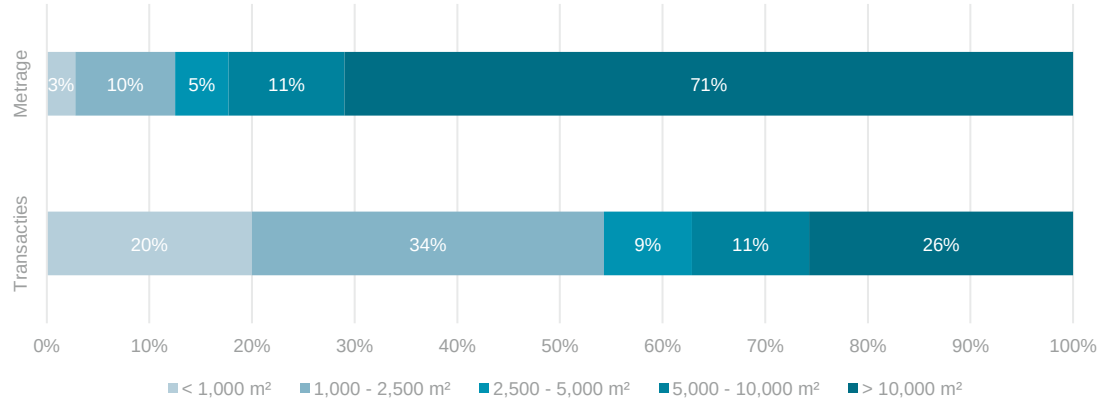
OPNAME

- Op basis van het aantal transacties die hebben plaatsgevonden tussen 2013 en 2022 is goed te zien dat de vraag naar bedrijfsruimte zich voornamelijk manifesteert in de kleinere grootteklassen. Ruim 63% van alle transacties vindt plaats in de grootteklassen kleiner dan 5.000 m². Dit komt vaak overeen met de karakteristieken van bedrijfsruimte, in tegenstelling tot die van logistieke ruimte.
- Kijkend naar het totale metrage dat is opgenomen in de periode van 2013 en 2022 zien we hetzelfde beeld dat op provinciaal niveau te zien is. De grote grootteklassen zijn op basis van metrage zeer dominant zichtbaar in de opnamevolumes. Deze grote transacties trekken duidelijk het jaarlijkse opnameniveau binnen de gemeente Bergen op Zoom, maar ook de provincie. Het risico hiervan is dat wanneer deze transacties wegvallen, de bedrijfsruimtemarkt ook meteen verder zal krimpen. Voorbeelden van dit soort transacties zijn Ubq Materials (25.625 m²), Van Dorst Transport (24.265 m²), Graphic Packaging International (20.615 m²), Forever 21 (20.000 m²) en Euro-rijn International (18.000 m²).

Bergen op Zoom | Voorraad en leegstand bedrijfs- en logistieke ruimte
In miljoenen m² v.v.o (l.) en % (r.), 2013-2022



Bergen op Zoom | Opname naar grootteklasse
In % van totaal metrage en aantal transacties | 2013-2022

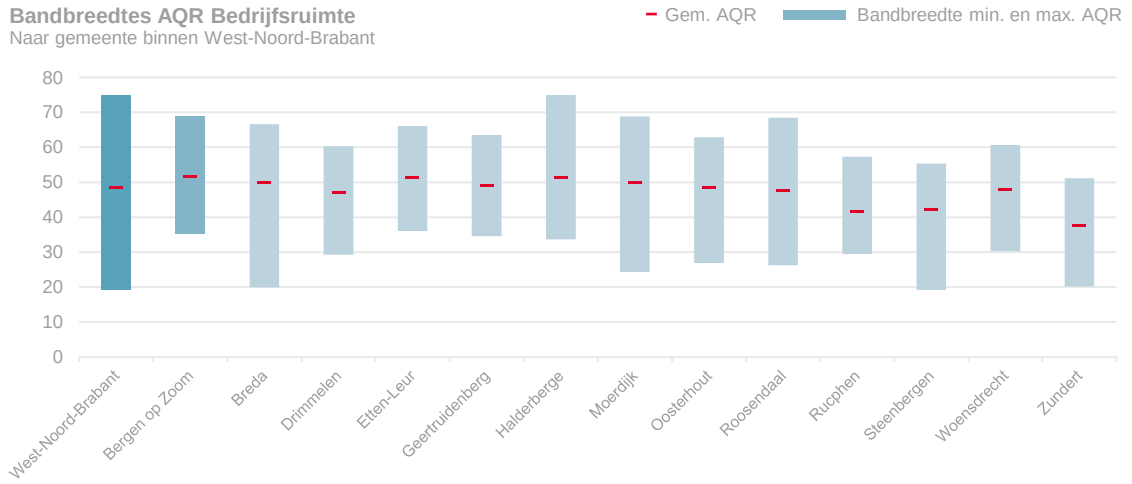


Kwaliteitsinzichten | Bergen op Zoom (1/2)

ASSET QUALITY RATING

Met behulp van de AQR[1] is eveneens de kwaliteit van de bestaande voorraad in Bergen op Zoom en omliggende gemeenten in kaart gebracht. Op deze manier is het mogelijk om de kwaliteit van bedrijfsmatig vastgoed met elkaar te vergelijken. Dit is net als in de eerdere analyse voor de provincie Noord-Brabant gedaan aan de hand van 26 variabelen. Elk bedrijfspand heeft een score tussen 0 en 100 gekregen, dat de toekomstbestendigheid van het bedrijfspand uitdrukt. Hoe hoger de kwaliteit van het bedrijfspand, hoe groter de verhuurbaarheid van dat bedrijfspand. Uit deze analyse blijkt dat:

- De gemeente Bergen op Zoom gemiddeld gemeten de hoogste kwaliteit kent van alle gemeenten met bedrijfsmatig vastgoed in het COROP-gebied West-Noord-Brabant. De kwaliteit van alle bedrijfspanden in Bergen op Zoom kent een gemiddelde AQR-score van 52
- In vergelijking met de overige gemeenten de kwaliteit van de bedrijfspanden in Bergen op Zoom over de gehele voorraad vrij hoog ligt. De onderkant van de voorraad kent één van de hoogste scores met een AQR-score van 35. Enkel in de gemeente Etten-leur begint de voorraad op een hoger niveau. Ook wordt de kwaliteit van Bergse bedrijfspanden gekenmerkt met één van de hoogste AQR-scores aan de bovenkant. De hoogste AQR-score die in Bergen op Zoom wordt behaald ligt op 69, dit wordt enkel door de gemeenten Halderberge en Moerdijk overtroffen of geëvenaard.
- In het COROP-gebied West-Noord-Brabant is de laagste AQR-score te vinden in de gemeente Steenbergen en de hoogste AQR-score in de gemeente Halderberge. De kwaliteit van de gehele voorraad binnen dit COROP-gebied komt gemiddeld uit op een AQR-score van 49. De kwaliteit van de bedrijfspanden kan binnen West-Noord-Brabant sterk variëren met een bandbreedte van 56. maar kent wel een hoog gemiddelde.



Benchmark**	Minimale AQR	Gemiddelde AQR*	Maximale AQR	AQR Bandbreedte
West-Noord-Brabant	19	49	75	56
Bergen op Zoom	35	52	69	34
Breda	20	50	67	47
Drimmelen	29	47	60	31
Etten-Leur	36	51	66	30
Geertruidenberg	35	49	63	29
Halderberge	34	51	75	41
Moerdijk	24	50	69	45
Oosterhout	27	49	63	36
Roosendaal	26	48	68	42
Rucphen	29	42	57	28
Steenbergen	19	42	55	36
Woensdrecht	30	48	61	30
Zundert	20	38	51	31

[1] Zie Bijlage I voor een volledige beschrijving van de AQR-methodologie

Kwaliteitsinzichten | Bergen op Zoom (2/2)

AQR VAN DE VOORRAAD

Op de volgende pagina is de totale voorraad van bedrijfspanden in Bergen op Zoom beoordeeld aan de hand van het AQR model (AQR Voorraad Analyse). Deze bedrijfspanden zijn onderverdeeld naar bedrijventerrein of de categorie overig wanneer een bedrijfspand buiten een bedrijventerrein valt. Het betreft hier de volgende bedrijventerreinen:

1) Theodorushaven, Noordland en De Poort (TNP)
2) De Lage Meren, Meilust
3) Oude Molen
4) Geertruidapolder

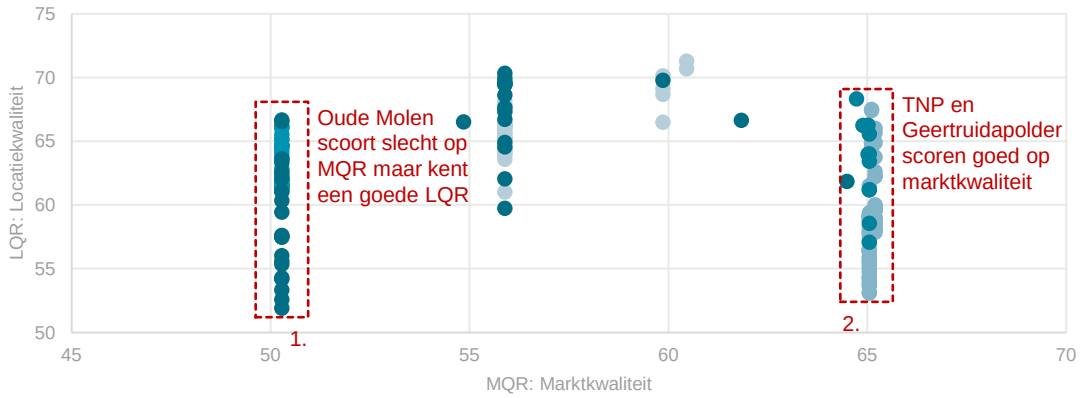
In deze analyse is een differentiatie in Market Quality Rating (MQR), Location Quality Rating (LQR) en Property Quality Rating (PQR) aangebracht. Deze sub-scores vormen samen de Asset Quality Rating (AQR). De uitkomsten zijn gevisualiseerd in 'AQR-Clouds', ofwel een correlatiediagram van de samenhang tussen twee van de hierboven genoemde sub-scores. Uit deze AQR analyse blijkt het volgende:

- Opvallend is de lage MQR-score voor de Oude Molen (rode AQR-cloud: 1). Dit bedrijventerrein kent een redelijke tot goede LQR- en PQR-score, maar toch scoort het bedrijventerrein relatief laag op de MQR-score. Dit kan komen door het karakter van het bedrijventerrein. Zo zou er wellicht sprake kunnen zijn van veel eigenaar-gebruikers die voor een lange periode gebruik maken van het vastgoed en maar eenmalig bij de koop marktdynamiek realiseren. Ook bij relatief nieuwe bedrijventerreinen kan de marktdynamiek dun zijn aangezien huurcontracten in de bedrijfsruimtemarkt vaak 10 jaar of langer van duur zijn.
- Het bedrijventerrein TNP wordt gekenmerkt door een relatief lage locatiekwaliteit ten opzichte van de andere bedrijventerreinen, echter ligt de kwaliteit van een pand hier duidelijk hoger dan op de andere bedrijventerreinen (rode AQR-cloud: 4). Op TNP wordt de hoogste PQR-score behaald van 85. De lagere locatiekwaliteit wordt voornamelijk gedreven door een lagere voorzieningenniveau en bereikbaarheid per bus in vergelijking met de andere locaties.
- Opvallend is dat op TNP ondanks de mindere locatiekwaliteit er wel sprake is van een hoge marktkwaliteitsscore (rode AQR-cloud: 2) en er tevens de hoogste AQR-score behaald wordt (rode AQR-cloud: 6). Dit onderstreept het belang vanuit de gebruiker voor kwalitatief goede panden en komt tevens overeen met het feit dat Bergen op Zoom meer gericht is op bedrijfsruimte in plaats van op logistieke ruimte. Voor logistieke ruimte weegt de locatiekwaliteit meestal zwaarder waardoor in een typische logistieke bedrijfsruimtemarkt de marktkwaliteit en locatiekwaliteit vaak sterker correleren.
- Op locatiekwaliteit scoren de bedrijventerreinen Lage Meren Meilust en Oude Molen het best. De hoogste LQR-score wordt behaald op Lage Meren Meilust met een maximale score van 71 (rode AQR-cloud: 3).
- Op het gebied van pandkwaliteit ligt het niveau van de gehele voorraad in Bergen op Zoom ver uit elkaar (rode AQR-cloud: 5). Om de verhuurkans van het bedrijfspand te verhogen zou een eigenaar aan een mogelijke renovatie kunnen denken (rode AQR-cloud: 8).
- In de AQR-cloud 7 vallen de bedrijfspanden die in potentie in aanmerking komen voor onttrekking of transformatie. Deze bedrijfspanden kennen een relatief lage pandkwaliteit in combinatie met een lage locatie- en marktkwaliteit. Verder onderzoek naar deze locaties zal moeten plaatsvinden om de mogelijkheden te onderzoeken.

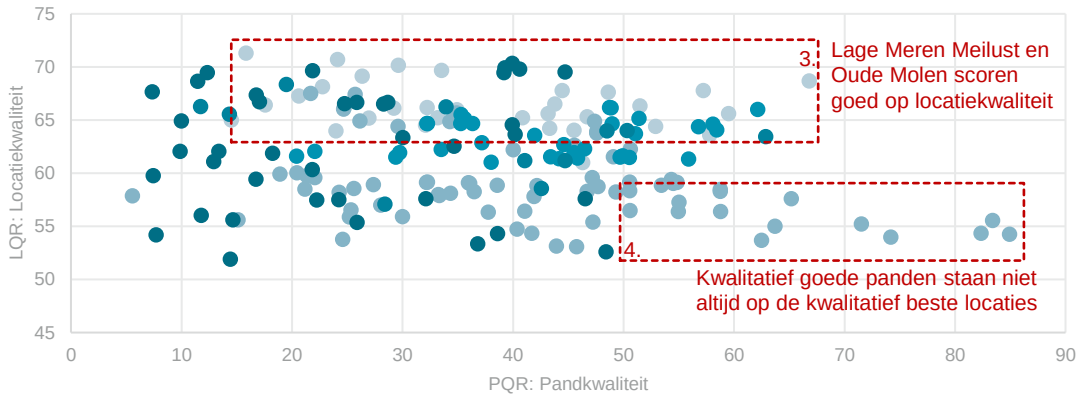
AQR Voorraad Analyse | Bergen op Zoom

Lage Meren Meilust · TNP · Oude Molen · Geertruidapolder · Overig

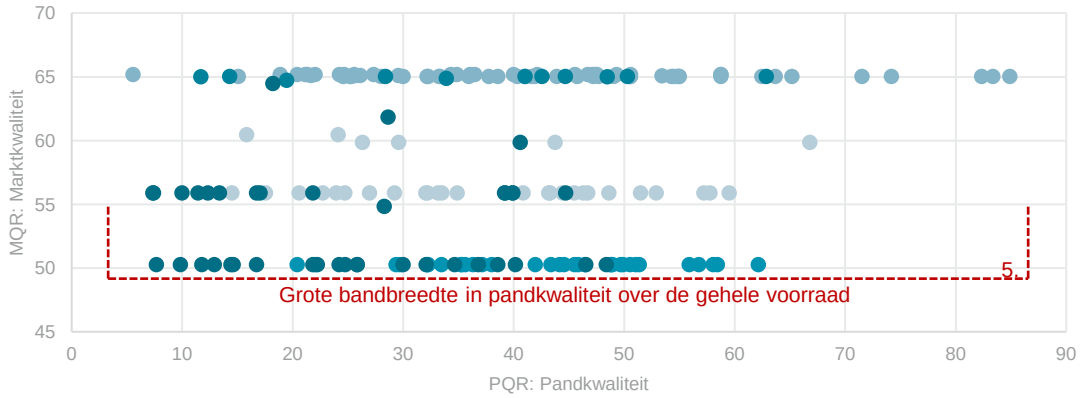
Voorraad Bergen op Zoom naar LQR en MQR



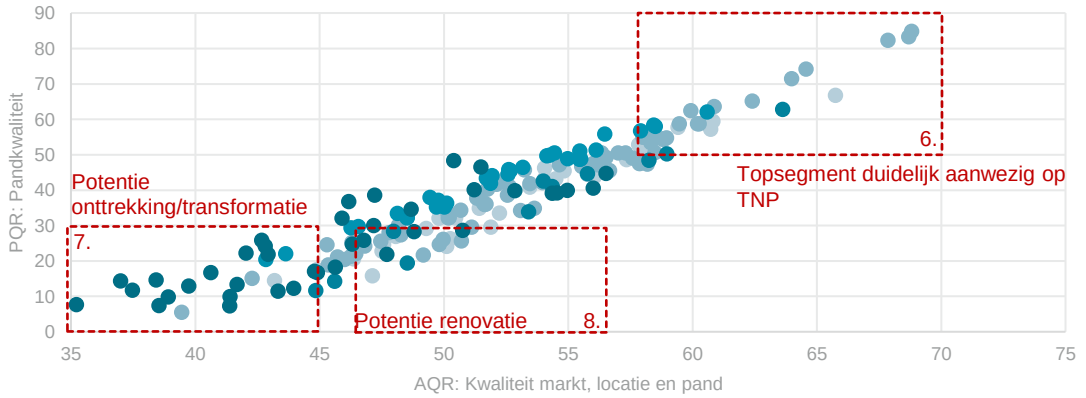
Voorraad Bergen op Zoom naar LQR en PQR



Voorraad Bergen op Zoom naar MQR en PQR



Voorraad Bergen op Zoom naar PQR en AQR





1.3 PROFIELEN BEDRIJVENTERREINEN

CUSHMAN & WAKEFIELD

Kwaliteitsprofiel

KWALITATIEVE BEDRIJFSPANDEN

Om een compleet beeld te krijgen van de toekomstbestendigheid van de verschillende bedrijventerreinen in Bergen op Zoom is het van belang om de definitie van een kwaliteitsbedrijfspand te definiëren. Immers, een kwalitatief hoogwaardig bedrijfspand is toekomstbestendiger dan een minder kwalitatief hoogwaardig bedrijfspand. De definitie van kwaliteitsbedrijfspand is gedefinieerd aan de hand van de AQR. De AQR kent drie subscores, te weten LQR, MQR en PQR. Met deze subscores worden locatie-, markt-, en pandspecifieke kenmerken in acht genomen.

Ervaring leert dat LQR en MQR een sterke correlatie met elkaar vertonen bij een grote dataset (landelijk of provinciaal). Om de definitie van kwaliteitsbedrijfspand te bepalen, is daarom gekozen de LQR scores af te zetten tegen de PQR scores. Immers, resulteert een kwalitatief hoogwaardige locatie (LQR) doorgaans in goede marktkwaliteit (MQR). Daarnaast zijn de LQR en PQR (tot op zekere hoogte) direct beïnvloedbaar via actief beleid en/of investeringen. Dit geldt niet voor de MQR.

In dit onderzoek wordt daarom een kwaliteitsbedrijfspand gedefinieerd als een bedrijfspand dat bovengemiddeld scoort op zowel LQR als PQR. Dit vereist het bepalen van de gemiddelde LQR en PQR scores. Omdat we een compleet beeld willen krijgen van de verschillende bedrijventerreinen in Bergen op Zoom ten opzichte van de omgeving, is gekozen om de gemiddelde LQR en PQR scores van de provincie Noord-Brabant aan te houden bij het bepalen van kwaliteitsbedrijfspanden. De gemiddelden voor de provincie Noord-Brabant zijn als volgt:

- **LQR**: **54.9**
- **PQR**: **36.5**

KANSLABELS VOOR BEDRIJFSPANDEN

Door de gemiddelde LQR score van 54.9 en de gemiddelde PQR score van 36.5 te projecteren op de Bergse voorraad, ontstaan vier kwadranten. Hiermee kan per bedrijfspand een kanslabel worden vastgesteld. Hierbij is de volgende driedeling gehanteerd:

- **Kansrijk – Kwadrant 1** | Toekomstbestendig binnen de huidige bedrijfsruimte functie (ofwel: kwaliteitsbedrijfspand) al bestaan er verdere optimalisatiemogelijkheden om (nog) beter op de marktvraag in te spelen. Bovendien vereist dit vastgoed actief beheer en management om marktconform te blijven nu en in de toekomst.
- **Kanshebbend – Kwadranten 2 & 3** | Enerzijds toe aan een kwaliteitsimpuls op gebieds- of gebouwniveau binnen de huidige bedrijfsruimte functie, anderzijds onttrekking of transformatie naar een niet-bedrijfsruimte functie. Daarbij is de volgorde dat een gebouw eerst in aanmerking komt voor onttrekking en mogelijk gevolgd door transformatie wanneer er al besloten is om geen kwaliteitsimpulsen te doen. Middels deze volgorde wordt te allen tijde de efficiëntie en kwaliteit van de voorraad bedrijfsruimte verhoogd waardoor vraag en aanbod op de bedrijfsruimtemarkt beter in verhouding staat. Vervolgens kan middels transformatie gekozen worden voor een alternatief gebruik van de ruimte.
- **Kansarm – Kwadrant 4** | Onttrekking en/of transformatie naar een andere niet-bedrijfsruimte functie. Deze bedrijfspanden zijn nauwelijks onderdeel van de bredere bedrijfsruimtemarkt waardoor de wederverhuurbaarheid laag is en dit bedrijfsruimtevoorraad kwetsbaar maakt op leegstand. Wel kan het zijn dat deze bedrijfspanden sectorspecifieke activiteiten accommoderen. Dit aspect dient altijd in overweging genomen voordat er wordt besloten tot onttrekking of transformatie over te gaan.

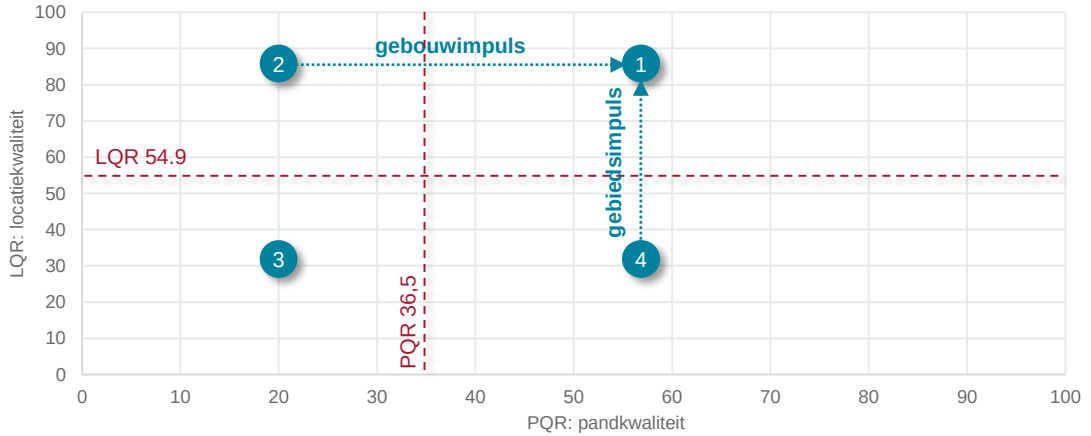
Kwaliteitsprofiel

Het kanslabel ‘kanshebbend’ verdient verdere aandacht.

- **Gebouwimpuls (Kwadrant 2)** | Bij de bedrijfspanden in dit kwadrant is sprake van een bovengemiddelde LQR score in combinatie met een ondergemiddelde PQR score. Door een kwaliteitsimpuls van het gebouw zelf, neemt de PQR-score toe. Op het moment dat de PQR score bovengemiddeld is kan het bedrijfspand als ‘kansrijk’ bestempeld worden. Als een dergelijke kwaliteitsimpuls op gebouwniveau niet mogelijk is, komen bedrijfspanden in dit kwadrant in aanmerking voor onttrekking en/of transformatie.
- **Gebiedsimpuls (Kwadrant 3)** | Bij de bedrijfspanden in dit kwadrant is sprake van een ondergemiddelde LQR score in combinatie met een bovengemiddelde PQR score. Deze bedrijfspanden komen daartoe mogelijk in aanmerking voor onttrekking en transformatie als er sprake is van een alternatieve aanwendbaarheid naar een niet-bedrijfsruimte functie. De wederverhuurbaarheid van deze bedrijfspanden bij een mogelijk vertrek van de huidige gebruiker(s) is dusdanig laag dat dit type bedrijfspand niet op toekomstig gebruik kan rekenen en daarom niet toekomstbestendig is. Uiteraard geldt hierbij dat er uitzonderingen op de regel zijn. Voorbeelden zijn (grootschalige) bedrijfspanden op (slechte) locaties, maar die noodzakelijk zijn voor sectorspecifieke activiteiten.

  Echter, als een concentratie van deze bedrijfspanden op een bepaalde locatie waar te nemen is, kan dit aanleiding zijn om via gebiedsontwikkeling en/of beleid te investeren in een opwaardering van de locatie. Door het realiseren van deze opwaardering, kan deze locatie in de (verre) toekomst op een bovengemiddelde LQR score rekenen, waardoor bedrijfspanden op deze locatie als ‘kansrijk’ gemarkeerd kunnen worden. Tegelijkertijd kan het zo zijn dat dit gebied zich via gebiedsontwikkeling en beleid (in de toekomst) beter leent voor een andere niet-bedrijfsruimte functie, wat bijdraagt aan de toekomstbestendigheid van het gebied.

Voorraad naar gemiddelde Bergse LQR en PQR scores



Kw.	LQR	PQR	Kanslabel	Acties
1.	Bovengemiddeld (>54.9)	Bovengemiddeld (>36.5)	Kansrijk	• Optimalisatiemogelijkheden • Actief beheer en management
2.	Bovengemiddeld (>54.9)	Ondergemiddeld (<36.5)	Kanshebbend	• Via gebouwimpuls weer onderdeel van de markt • Mogelijkheid tot onttrekking en transformatie*
3.	Ondergemiddeld (<54.9)	Bovengemiddeld (>36.5)	Kanshebbend	• Faciliteren van sector-specifieke functie • Via gebiedsimpuls** weer onderdeel van de markt • Mogelijkheid tot onttrekking en transformatie* (eventueel via gebiedsontwikkeling**)
4.	Ondergemiddeld (<54.9)	Ondergemiddeld (<36.5)	Kansarm	• Faciliteren van sector-specifieke functie • Reële mogelijkheid onttrekking en transformatie*

*Transformatie alleen indien er sprake is van alternatieve aanwendbaarheid
**Alleen indien sprake is van geografische concentratie van bedrijfspanden

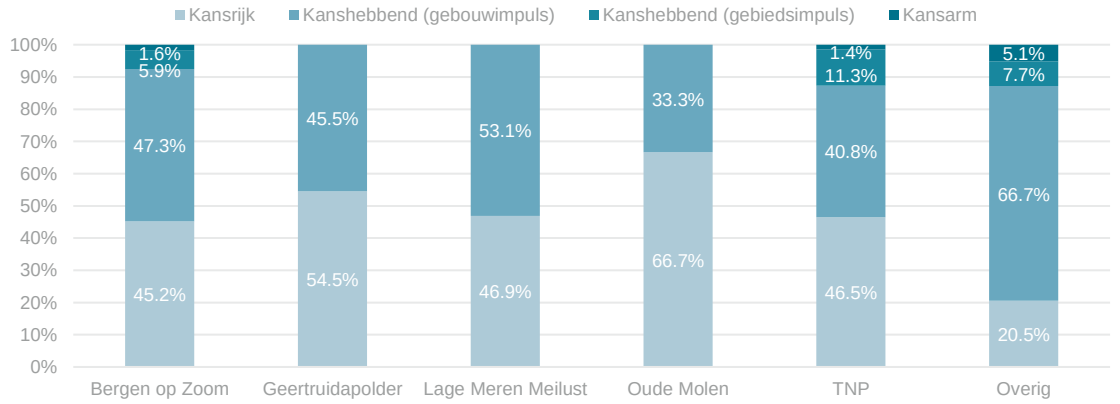
Kwaliteitsprofiel

BEDRIJFSRUIMTEVOORRAAD NAAR KANSLABEL

Door de verschillende kanslabels te projecten op de gehele voorraad bedrijfspanden in de gemeente Bergen op Zoom, krijgen we een goed beeld van de kwaliteit van de Bergse voorraad ten opzichte van de bredere provincie. Uit deze analyse blijkt:

- Dat de voorraad bedrijfsruimte in de gemeente Bergen op Zoom er kwalitatief vrij goed voor staat, gezien het feit dat 45,2% van de voorraad als kansrijk kan worden beschouwd. Dit zijn 84 bedrijfspanden van de in totaal 186 bedrijfspanden in Bergen op Zoom.
- Het bedrijventerrein Oude Molen het hoogste aandeel (66.7%) met kansrijke bedrijfspanden kent. Dit wordt opgevolgd door de bedrijventerreinen Geertruidapolder (54.5%) en Lage Meren Meilust (46.9%).
- Op basis van de locatiekwaliteit, de bedrijventerreinen Geertruidapolder, Lage Meren Meilust en Oude Molen het beste scoren. Op elk van deze bedrijventerreinen bevinden zich geen kansarme of kanshebbende bedrijfspanden die toe zijn aan een gebiedsimpuls. Dit toont aan dat de locatie van deze bedrijventerreinen goed is. Wel zijn er op gebouwniveau enkele kwaliteitsimpulsen te realiseren.
- Voor 47.3% van de Bergse bedrijfsruimtevoorraad, ruim 88 bedrijfspanden, geldt dat er kwaliteitsimpulsen kunnen worden ingezet op pandniveau om de toekomstige verhuurbaarheid te verbeteren. Om de verhuurbaarheid van deze bedrijfspanden als kansrijk te kunnen bestempelen, kan worden overwogen om de bedrijfspanden te revitaliseren, waarbij investeringen in het verduurzamen van de bedrijfspanden een eerste focus zou moeten zijn.
- TNP het enige bedrijventerrein is welke bedrijfspanden bevat – 8 panden hebben het label kanshebbend (gebiedsimpuls) – waar aanbevolen wordt om middels een gebiedsimpuls, de toekomstige verhuurbaarheid te verbeteren. Dit benodigd inzet en/of investeringen van de gemeente of provincie, waarbij bijvoorbeeld kan worden ingezet op het verbeteren van de bereikbaarheid.

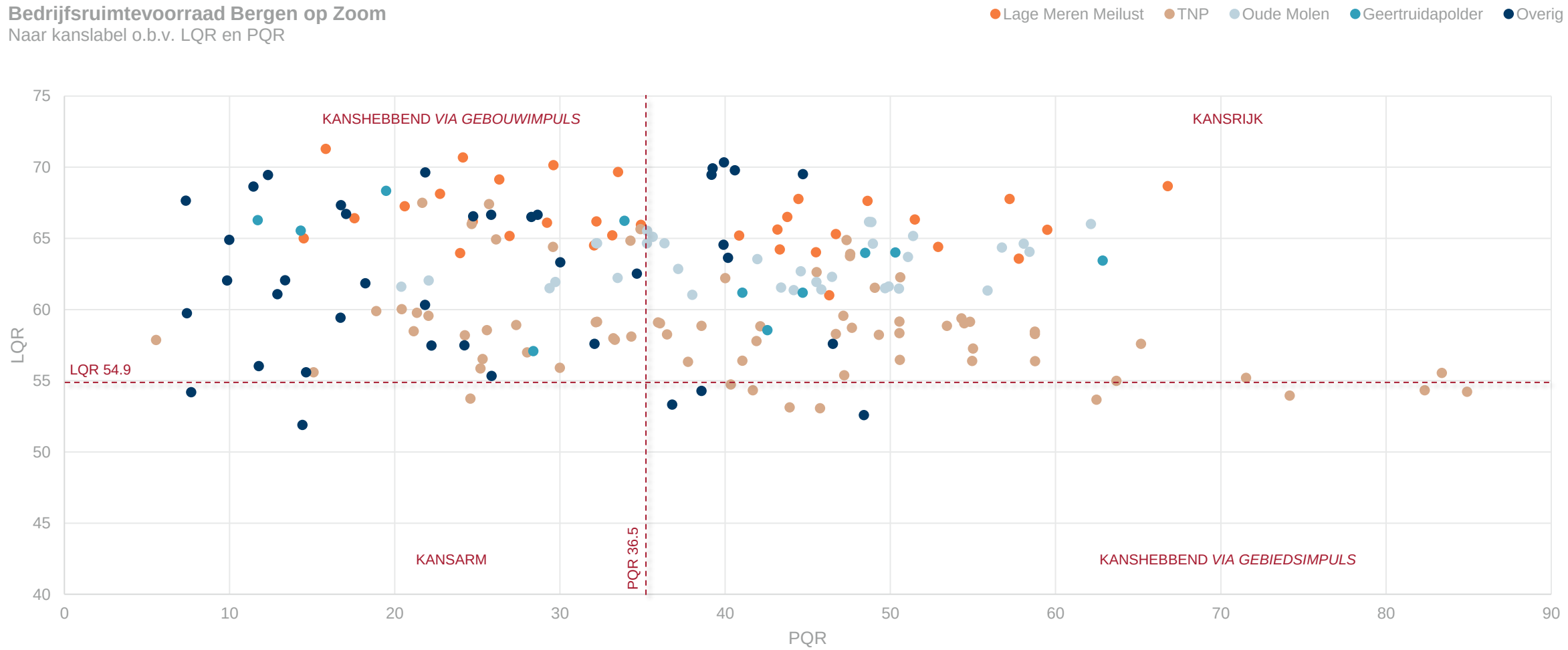
Bergse voorraad naar kanslabel



Benchmark	Kansrijk		Kanshebbend (gebouwimpuls)		Kanshebbend (gebiedsimpuls)		Kansarm	
Bergen op Zoom	84	45.2%	88	47.3%	11	5.9%	3	1.6%
Geertruidapolder	6	54.5%	5	45.5%	-	-	-	-
Lage Meren Meilust	15	46.9%	17	53.1%	-	-	-	-
Oude Molen	22	66.7%	11	33.3%	-	-	-	-
TNP	33	46.5%	29	40.8%	8	11.3%	1	1.4%
Overig	8	20.5%	26	66.7%	3	7.7%	2	5.1%

Kwaliteitsprofiel

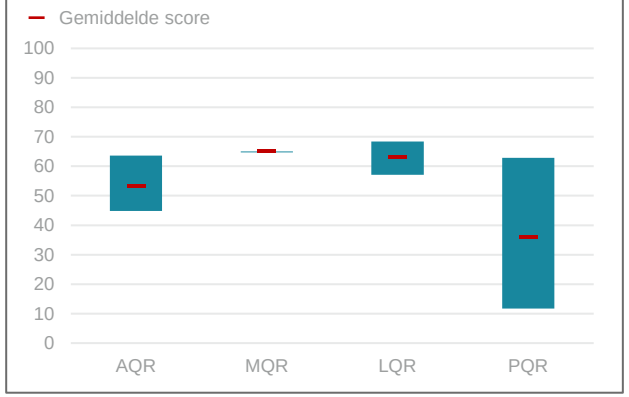
Bedrijfsruimtevoorraad Bergen op Zoom
Naar kanslabel o.b.v. LQR en PQR



Kansen & Uitdagingen

GEERTRUIDAPOLDER

Bedrijfsruimte voorraad naar kwaliteit
Naar AQR, MQR, LQR en PQR



Voorraad naar kanslabel
Aantal bedrijfspanden per kanslabel

Kansrijk	6 bedrijfspanden
Kanshebbend *gebiedsimpuls*	- bedrijfspanden
Kanshebbend *gebouwimpuls*	5 bedrijfspanden
Kansarm	- bedrijfspanden

KANSEN

- Qua locatiekwaliteit (LQR) scoort het bedrijventerrein goed t.o.z. van de provincie, met name dankzij de goede bereikbaarheid via water en snelweg, maar ook het voorzieningenniveau.
- Middels een gebouwimpuls kan de verhuurbaarheid van een groot deel van de voorraad verbeterd worden. Daarbij zou dan voornamelijk moeten worden ingezet op verduurzaming en een verruiming van het totale metrage van de bedrijfspanden t.b.v. flexibiliteit.
- Door de bereikbaarheid met OV te verbeteren en het risico op droogte te verlagen kan op gebiedsniveau impact gemaakt worden en de verhuurbaarheid verder verbeterd worden.

UITDAGINGEN

- Qua pandkwaliteit (PQR) is een verouderd karakter te herkennen waardoor gebruikers mogelijk voor andere locaties kiezen.
- De locatie kan zich nauwelijks uitbreiden door de direct aangelegen bebouwing rondom. Hierdoor wordt de verdere groei van bedrijven beperkt.
- Binnen de grenzen van Geertruidapolder bevinden zich verschillende vastgoedfuncties en dus gebruikers met verschillende behoeften. Bedrijfsmatig vastgoed naast andere functies zoals winkels of wonen kunnen elkaar hinderen, bijvoorbeeld middels geluidsoverlast of milieuvervuiling.

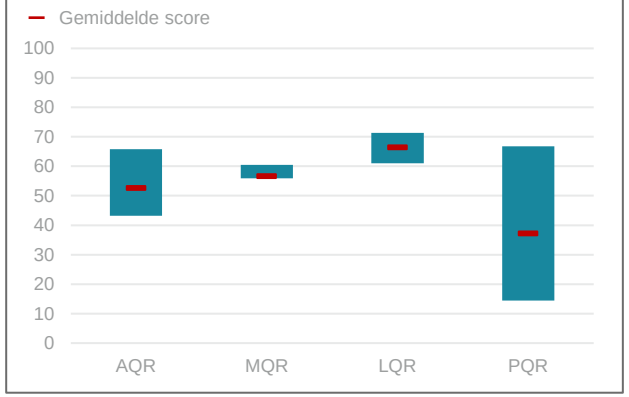


11	19.050	53
Aantal bedrijfspanden	Bedrijfsruimtevoorraad in m²	Gemiddelde AQR voorraad

Kansen & Uitdagingen

LAGE MEREN MEILUST

Bedrijfsruimte voorraad naar kwaliteit
Naar AQR, MQR, LQR en PQR



Voorraad naar kanslabel
Aantal bedrijfspanden per kanslabel

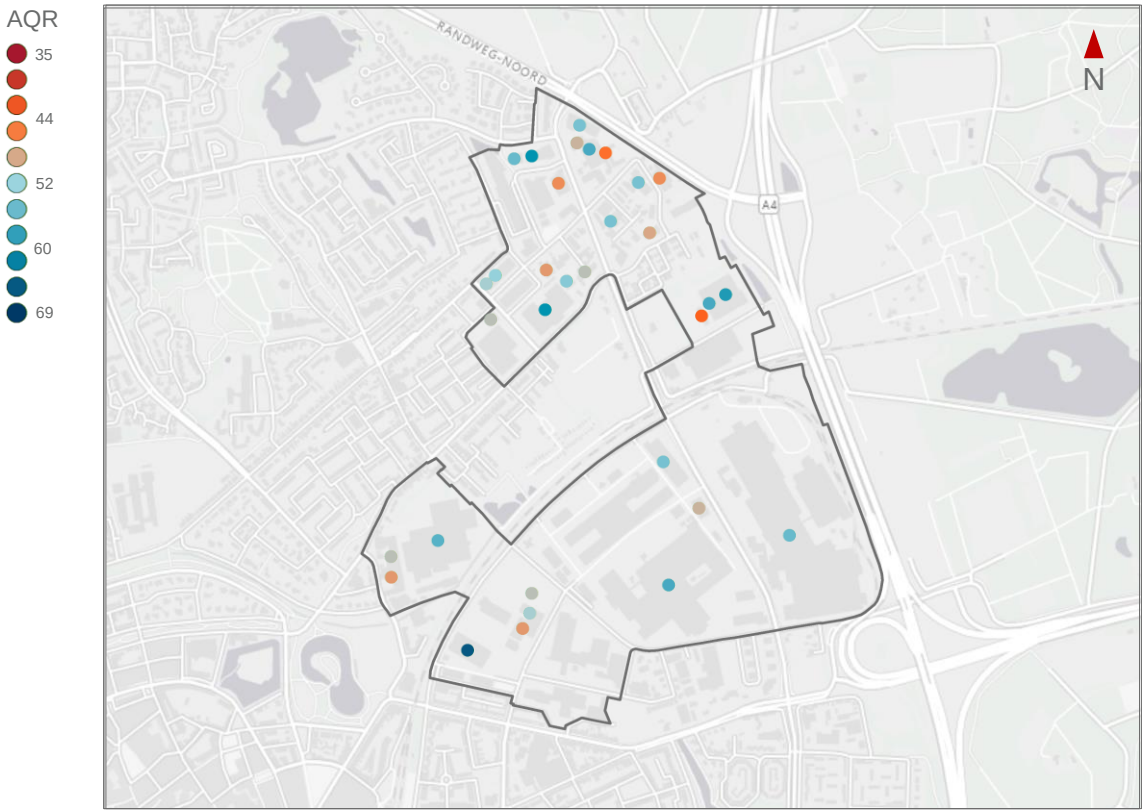
Kansrijk	14 bedrijfspanden
Kanshebbend *gebiedsimpuls*	- bedrijfspanden
Kanshebbend *gebouwimpuls*	17 bedrijfspanden
Kansarm	- bedrijfspanden

KANSEN

- Qua locatiekwaliteit (LQR) scoort het bedrijventerrein goed t.o.z. de provincie, met name dankzij de uitstekende bereikbaarheid via snelweg en trein, maar ook het voorzieningenniveau.
- Middels een gebouwimpuls kan de verhuurbaarheid van een groot deel van de voorraad verbeterd worden. Denk hierbij aan revitalisatie en het verduurzamen van de objecten. Voornamelijk aan de noordzijde kan de grootte en indeelbaarheid van objecten worden verbeterd.
- Door de spoorrails nabij het bedrijfspand van Philip Morris te heractiveren en toegankelijk te maken voor alle gebruikers van het bedrijventerrein zou de bereikbaarheid van deze locatie voor goederen verbeterd kunnen worden.

UITDAGINGEN

- Qua pandkwaliteit (PQR) is een verouderd karakter te herkennen waardoor gebruikers mogelijk voor andere locaties kiezen.
- Bij eventueel vertrek van grootgebruikers Philip Morris en/of DKG komen grote metrages vrij welke de lokale marktverhoudingen mogelijk kunnen verstoren.
- De uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijventerrein zijn beperkt, zijnde de oostzijde van de A4 of ten noorden van Randweg Noord. Verder is er sprake van direct aangelegen bebouwing rondom. Hierdoor wordt de verdere groei van bedrijven beperkt.

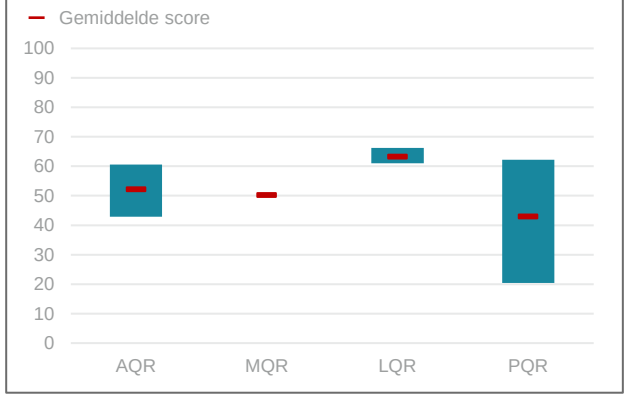


32	194.899	53
Aantal bedrijfspanden	Bedrijfsruimtevoorraad in m²	Gemiddelde AQR voorraad

Kansen & Uitdagingen

OUDE MOLEN

Bedrijfsruimte voorraad naar kwaliteit
Naar AQR, MQR, LQR en PQR



Voorraad naar kanslabel
Aantal bedrijfspanden per kanslabel

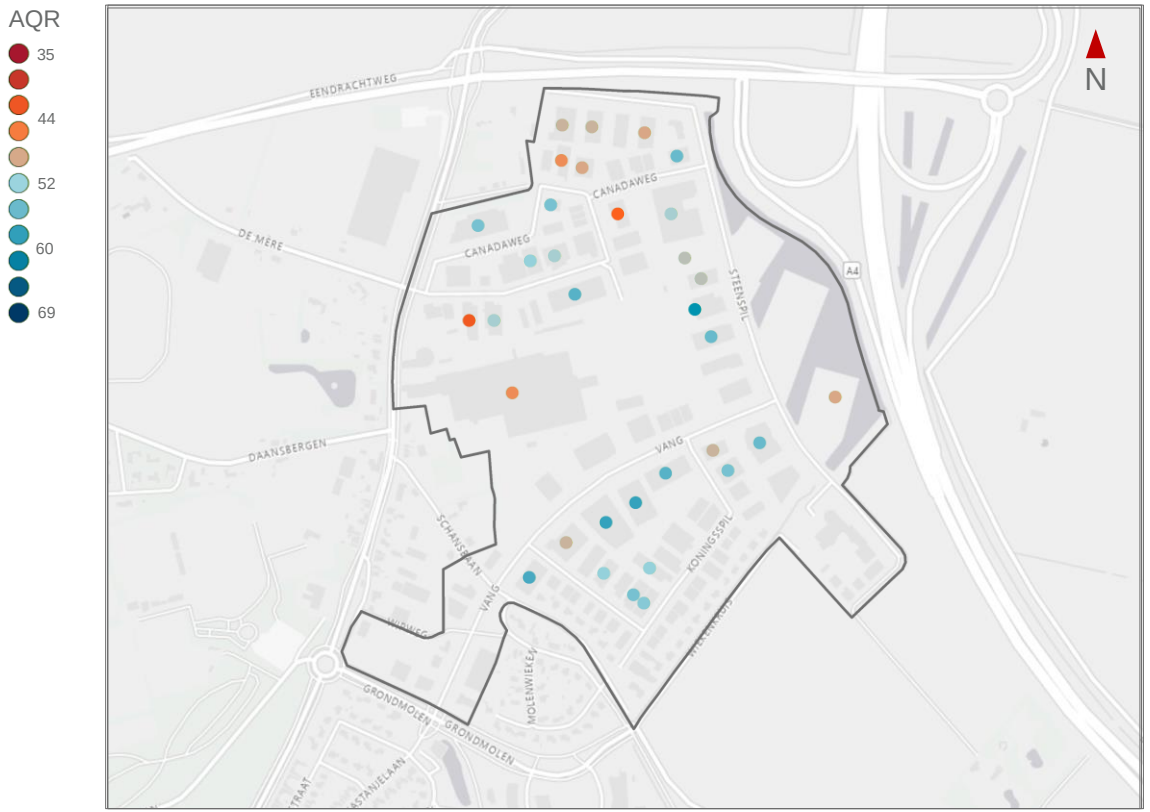
Kansrijk	22 bedrijfspanden
Kanshebbend *gebiedsimpuls*	- bedrijfspanden
Kanshebbend *gebouwimpuls*	11 bedrijfspanden
Kansarm	- bedrijfspanden

KANSEN

- Qua locatiekwaliteit (LQR) scoort het bedrijventerrein goed t.o.z. de provincie, met name dankzij de goede bereikbaarheid via snelweg, maar ook de lage klimaatrisico's.
- Middels een gebouwimpuls kan de verhuurbaarheid van een groot deel van de voorraad verbeterd worden. Denk hierbij aan revitalisatie en het verduurzamen van de objecten.
- Door de bereikbaarheid met OV te verbeteren kan op gebiedsniveau impact gemaakt worden, waar de bushaltes Molenplein en Steenspil nu het meest nabij gelegen zijn.
- Ten zuiden en noorden van het bedrijventerrein bestaan goede uitbreidingsmogelijkheden, wat kansen biedt voor bedrijven om verder te groeien mits de gemeente dit toestaat.

UITDAGINGEN

- Voor landelijk of regionaal opererende gebruikers is het verzorgingsgebied relatief klein, wat een negatief effect kan hebben op de huisvestingskeuze van deze gebruikers. Ook voor de toekomst zijn de groei verwachtingen voor de bevolking op deze locatie vrij laag.
- De diversiteit van bedrijvigheid op het bedrijventerrein wordt beperkt door de afwezigheid van logistiek vastgoed en daarmee gebruikers. Daarnaast kan het gebrek aan voorzieningen gebruikers ervan weerhouden om op deze locatie te huisvesten.

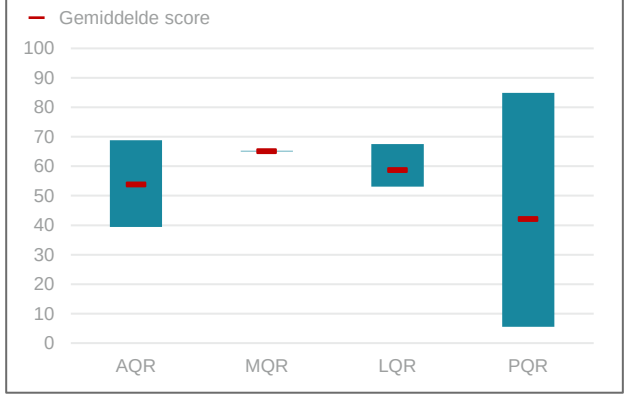


33	Aantal bedrijfspanden
65.534	Bedrijfsruimtevoorraad in m²
52	Gemiddelde AQR voorraad

Kansen & Uitdagingen

TNP

Bedrijfsruimte voorraad naar kwaliteit
Naar AQR, MQR, LQR en PQR



Voorraad naar kanslabel
Aantal bedrijfspanden per kanslabel

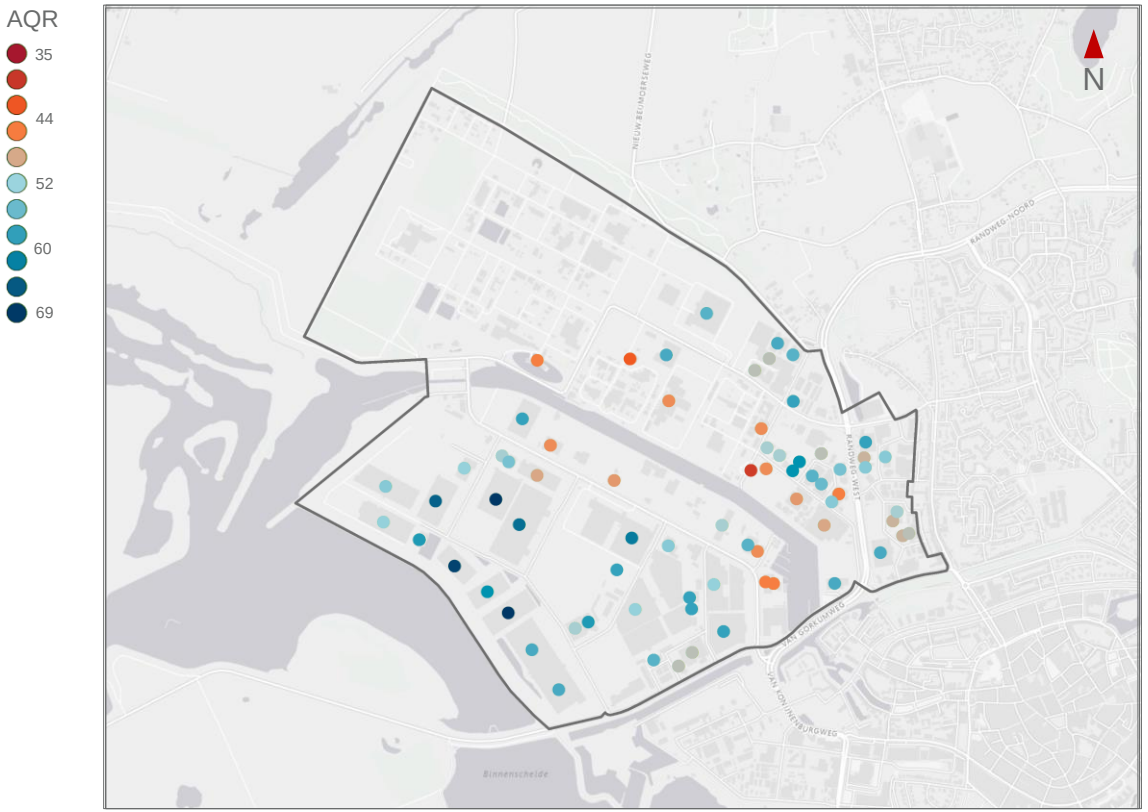
Kansrijk	33 bedrijfspanden
Kanshebbend *gebiedsimpuls*	8 bedrijfspanden
Kanshebbend *gebouwimpuls*	29 bedrijfspanden
Kansarm	1 bedrijfspand

KANSEN

- Aan de noordzijde van het bedrijventerrein is nog ruimte om uit te breiden, wat kansen biedt voor bedrijven om verder te groeien. Deze ruimte behoort nu nog niet tot het bedrijventerrein, maar kan eventueel door de gemeente worden opgenomen in toekomstige plannen.
- De aanwezigheid van de Theodorushaven in het gebied biedt een unieke waarde voor gebruikers voor het vervoer van goederen.
- Er is sprake van enkele verouderde gebouwen die middels verschillende gebouwimpulsen weer goed verhuurt kunnen worden. Denk daarbij aan renovatie en verduurzaming van de gebouwen.

UITDAGINGEN

- Door de geografische ligging van het bedrijventerrein nabij water, zijn er ook risico's zoals overstroming waarmee rekening moet worden gehouden.
- Er is voornamelijk op Theodorushaven sprake van enkele sectorspecifieke gebruikers met bedrijfspanden die bij wederverhuur om zeer grote aanpassingen vragen om de verhuurbaarheid voor de brede doelgroep te verbeteren.
- De locatie is goed bereikbaar per auto, maar kent een uitdaging op het gebied van OV bereikbaarheid.



71	Aantal bedrijfspanden
491.111	Bedrijfsruimtevoorraad in m²
54	Gemiddelde AQR voorraad



2 BIOBASED ECONOMY

CUSHMAN & WAKEFIELD

2.1 DOELGROEPENANALYSE



CUSHMAN & WAKEFIELD

Doelgroepenanalyse

INTRODUCTIE

Naast een analyse van de bredere markt rondom bedrijfsmatig- en logistiek vastgoed, heeft de gemeente Bergen op Zoom Cushman & Wakefield gevraagd om in het bijzonder onderzoek te doen naar de gebruikersvraag passend bij de Biobased Economy. Kenmerkend voor de Biobased Economy is de inzet van biomassa als grondstof voor de productie van onder andere energie, kunststof en brandstof[1]. Daarbij wordt gestreefd naar duurzaamheid door het verminderen van de afhankelijkheid van fossiele grondstoffen en het minimaliseren van milieueffecten. Bovendien draagt de Biobased Economy bij aan nieuwe economische kansen en een circulaire en veerkrachtige economie.

Aangezien Nederland sterk presteert in sectoren zoals chemie, agrofood en logistiek, welke elk zeer goede kansen bieden voor het vestigen van biobased processen, wordt ook hier dat potentieel breed erkend. Overheden – waaronder de provincie Noord-Brabant – stimuleren de Biobased Economy in de vorm van (ruimtelijk) beleid, subsidies en regelingen. Bergen op Zoom krijgt daarbij bijzondere aandacht door de aanwezigheid van de Green Chemistry Campus. Om nu en in de toekomst goed in te kunnen spelen op de huisvestingsbehoefte van de gebruikers binnen de Biobased Economy doelgroep, is in deze doelgroepenanalyse de marktdynamiek en omvang van deze doelgroep in kaart gebracht. Daarbij is naast de brede Biobased Economy, tevens ingezoomd op de subdoelgroepen Chemie en Hout vanwege de lokale aanwezigheid.

DATA

Elke van deze (sub)doelgroep(en) is geoperationaliseerd door een koppeling aan de Standaard Bedrijfsindeling (SBI), met als doel om de verhuisbewegingen en huisvestingsvoorkeuren meetbaar te maken. Gezien de Biobased Economy niet standaard is opgenomen in de Standaard Bedrijfsindeling – het mogelijke biobased opereren is immers sector-onafhankelijk en kan tevens gebeuren binnen takken van organisaties die in de regel niet biobased opereren – is de brede sector met *potentie* tot biobased processen als uitgangspunt genomen binnen de verschillende analyses[2].

Per SBI-code is data beschikbaar betreffende de marktpartijen actief in de doelgroep, de werkgelegenheid (in een bandbreedte van aantal banen) en bedrijvigheid (absoluut aantal vestigingen). Door deze data te valideren, verrijken en op te schonen, kunnen we deze per doelgroep aggregeren om zo de omvang en gerelateerde vastgoedmarktdynamiek te bepalen.

Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat het aantal geregistreerde banen bij de KvK niet altijd een-op-een overeenkomt met het daadwerkelijke aantal banen. Desondanks kan met deze data een valide inschatting worden gemaakt van het (minimale) aantal banen en daarmee de marktomvang van de brede doelgroepen. Daarnaast zijn alleen bedrijven met vijf of meer werknemers meegenomen in de analyses rondom vestigingen en banen. Wanneer er wel marktdynamiek heeft plaatsgevonden door een bedrijf met minder dan vijf werknemers is dit alsnog meegenomen.

INZICHTEN EN INTERPRETATIE

De resultaten van de analyse zijn per doelgroep gepresenteerd aan de hand van een reeks cijfermatige inzichten en twee hittekaarten, zoals weergegeven op de volgende pagina's. Deze geven inzicht in de (woon)plaatsen waarin de doelgroep is gevestigd, het aantal banen dat de doelgroep registreert en het aantal vestigingen dat tot de doelgroep behoort. Deze gegevens verschaffen daarmee inzicht in de potentiële marktomvang. Dit is van belang aangezien een aanzienlijk aantal banen en vestigingen binnen een doelgroep van invloed kan zijn op de ruimtebehoefte en de bereidheid tot verplaatsing, wat op zijn beurt de marktdynamiek in de bedrijfsruimtemarkt beïnvloedt. Vervolgens is inzicht geboden in de specifieke ruimtebehoefte die de (sub)doelgroep de afgelopen periode heeft getoond op de vastgoedmarkt.

De hittekaarten bieden een visuele representatie van de geografische concentratie van zowel het aantal banen als het aantal vestigingen binnen de doelgroep. Hoe donkerder de kleur op de kaart, hoe hoger de concentratie van banen en/of vestigingen. De sterkste concentraties zijn gemarkeerd en voorzien van absolute waarden. Als referentie is ook Bergen op Zoom gemarkeerd.

[1] Bron: Rijksoverheid

[2] Voor de brede doelgroep analyse zijn de SBI codes C10 - 17, C19 - 22, C31, D35 en M72.11 meegenomen, gebaseerd op *'Development of the Circular Bioeconomy: Drivers and Indicators'* door Kardung et al. (2021)

Doelgroepenanalyse – Potentie Biobased Economy (1/3)

BIOBASED ECONOMY

Geografische spreiding

1.152 woonplaatsen

Werkgelegenheid

286.700 banen

Top 5 clusters werkgelegenheid

Amsterdam, Rotterdam, Arnhem, Utrecht, Breda

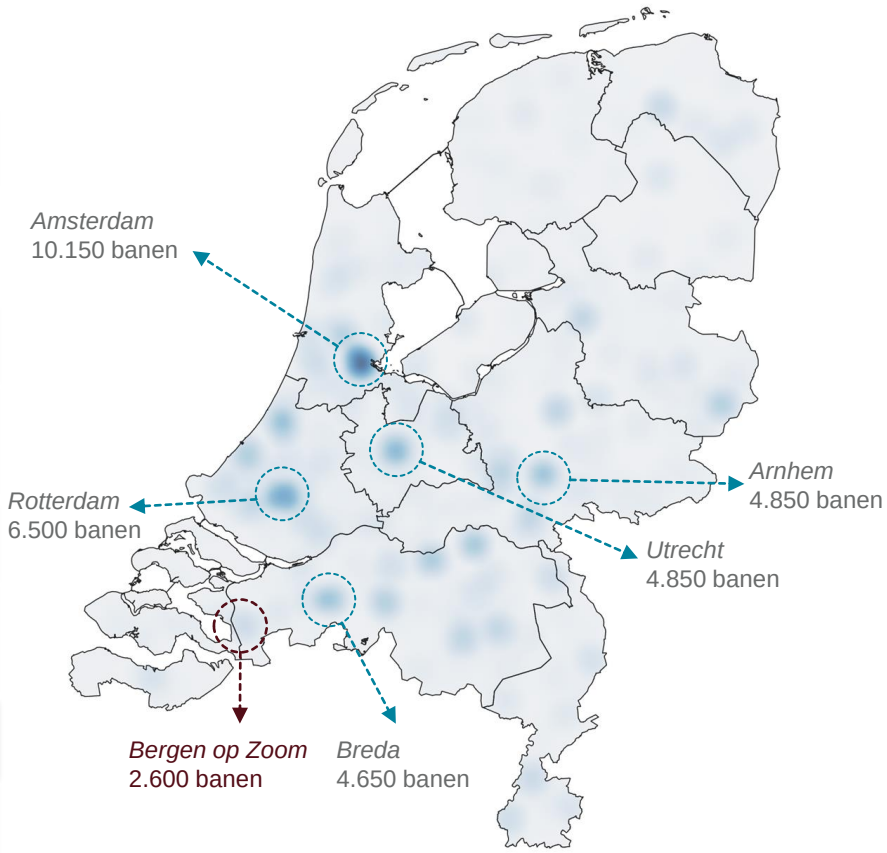
Bedrijvigheid

8.600 vestigingen

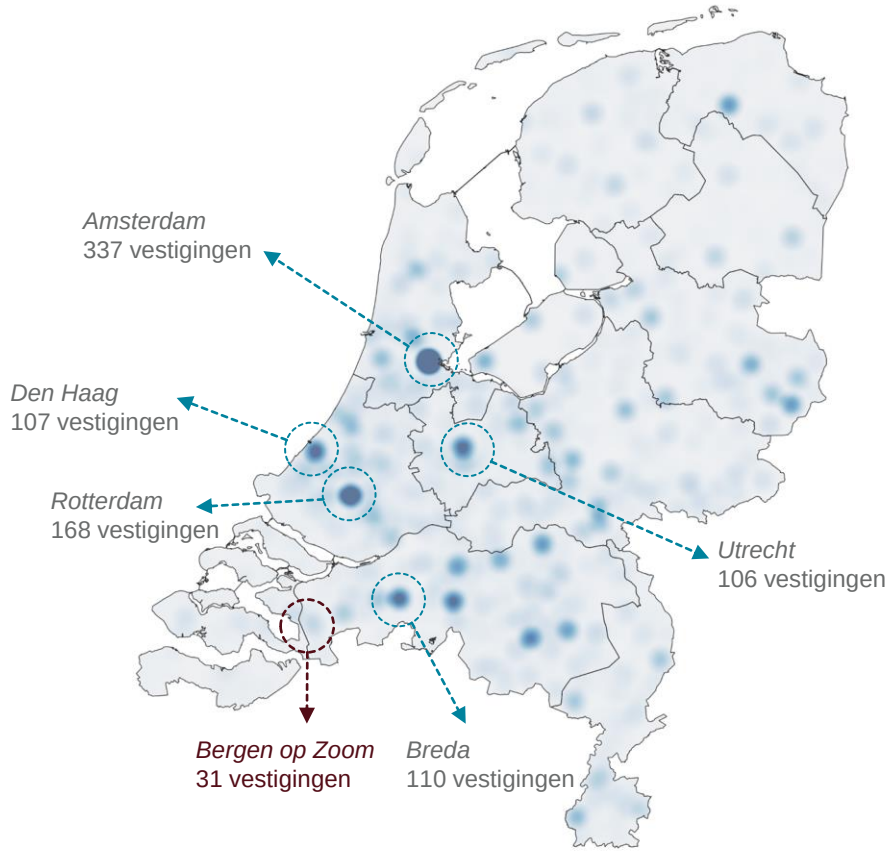
Top 5 clusters bedrijvigheid

Amsterdam, Rotterdam, Breda, Den Haag en Utrecht

BIOBASED ECONOMY – AANTAL BANEN

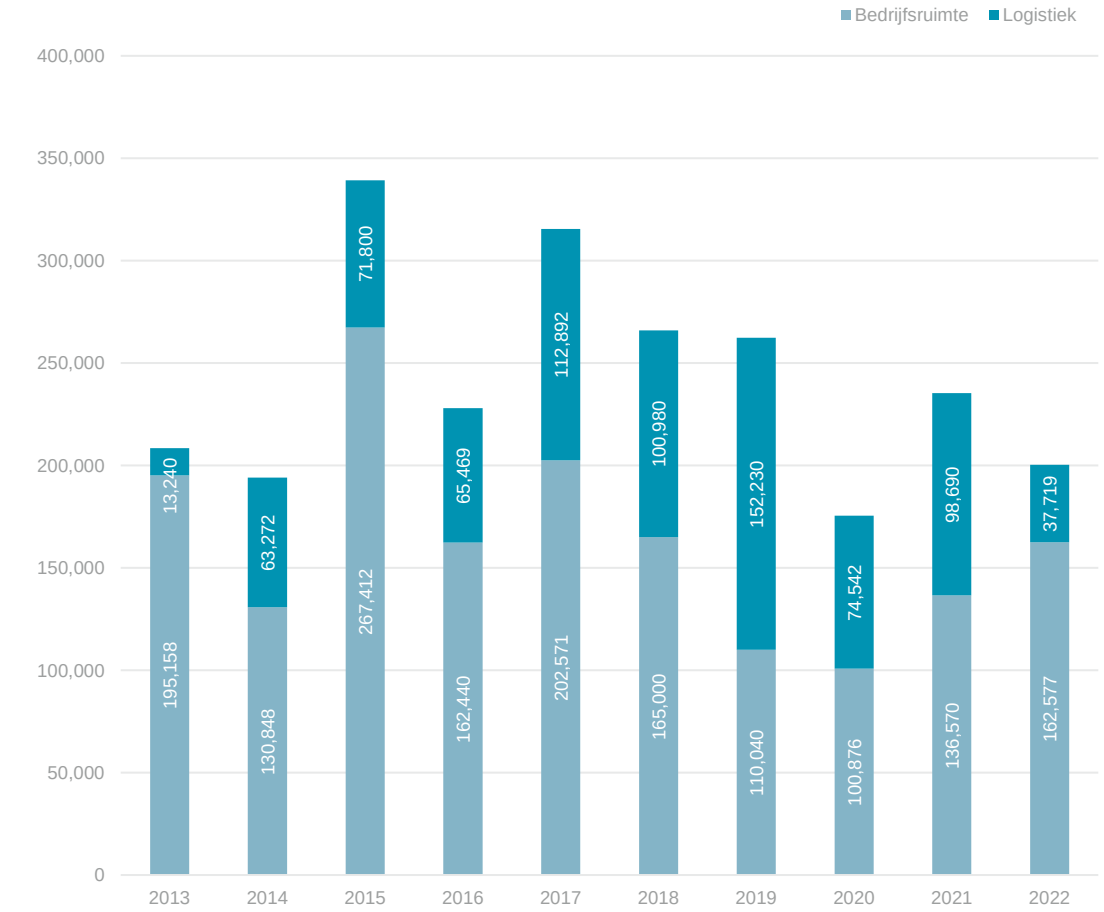


BIOBASED ECONOMY – AANTAL VESTIGINGEN

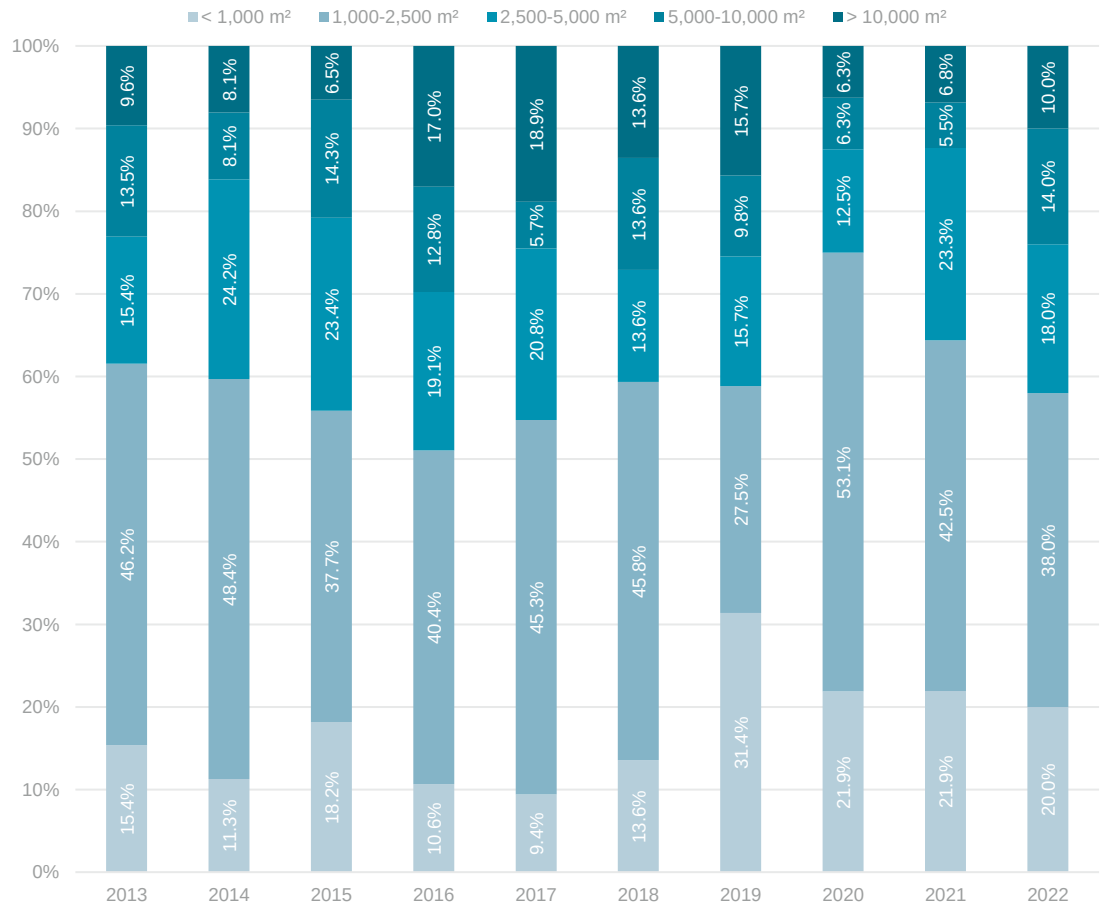


Doelgroepenanalyse – Potentie Biobased Economy (2/3)

Biobased Economy | Opname Nederland (2013-2022)
Naar segment, in m² v.v.o. per jaar.



Biobased Economy | Opname Nederland (2013-2022)
Naar grootteklasse o.b.v. aantal transacties, in % per jaar.



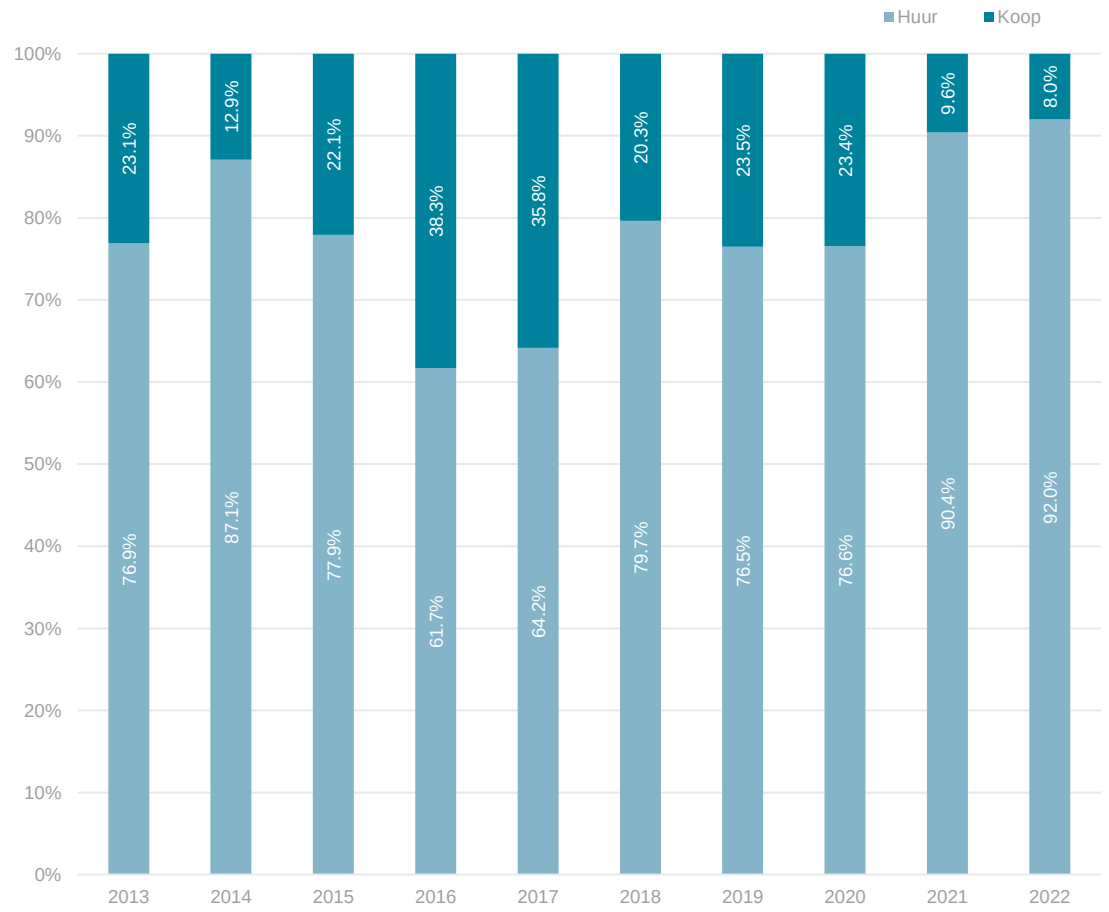
Doelgroepenanalyse – Potentie Biobased Economy (3/3)

BIOBASED ECONOMY

Uit de doelgroepenanalyse voor de potentie Biobased Economy kan worden afgeleid dat:

- De sectoren met potentie voor Biobased Economy zich kenmerken door een brede (geografische) spreiding. Ruim 286.000 banen zijn gerelateerd aan deze doelgroep, verspreid over 1.152 plaatsen in Nederland.
- Deze doelgroep 8.616 vestigingen telt in Nederland, waarvan het merendeel in de Randstad is gevestigd. Op basis van het aantal vestigingen blijken steden zoals Amsterdam, Rotterdam, Breda, Den Haag en Utrecht populaire vestigingsplaatsen te zijn voor bedrijven binnen deze doelgroep.
- Ondanks dat er slechts 31 bedrijven binnen deze doelgroep in Bergen op Zoom zijn gevestigd, deze bedrijven bij elkaar een groot aantal banen vertegenwoordigen: ruim 2.600. Daarmee bekleed Bergen op Zoom de 18e plek qua werkgelegenheid binnen deze doelgroep in Nederland. Er valt dus te concluderen dat de doelgroep sterk aanwezig is in Bergen op Zoom.
- De doelgroep een duidelijke voorkeur toont voor het vastgoedsegment bedrijfsruimte: in 2022 bedroeg circa 80% van de opname bedrijfsruimte. De behoefte voor logistieke ruimte is ook evident, maar aanzienlijk minder groot.
- Typerend voor deze doelgroep is dat de behoefte voornamelijk ligt in de kleinere grootteklassen. Jaarlijks valt ruim 70% van alle transacties in de grootteklassen tot 5.000 m² v.v.o. Het grootste deel van de totale behoefte richt zich voornamelijk op de grootteklasse 1.000 - 2.500 m² v.v.o, in 2022 38%.
- Wanneer er wordt gekeken naar de eigendomsvorm van het vastgoed binnen de sectoren met potentie voor Biobased Economy, vooral huur in trek is. Het kopen van het vastgoed is in de loop der jaren nooit dominant geweest en recentelijk zelfs minder populair geworden. In 2022 bedroeg slechts 8,0% van het totaal aantal transacties een kooptransactie.

Biobased Economy | Opname Nederland (2013-2022)
Naar eigendom o.b.v. aantal transacties, in % per jaar.



Doelgroepenanalyse – Chemie (1/3)

CHEMIE

Geografische spreiding

583 woonplaatsen

Werkgelegenheid

110.950 banen

Top 4* clusters werkgelegenheid

Oss, Amsterdam, Tilburg, Breda

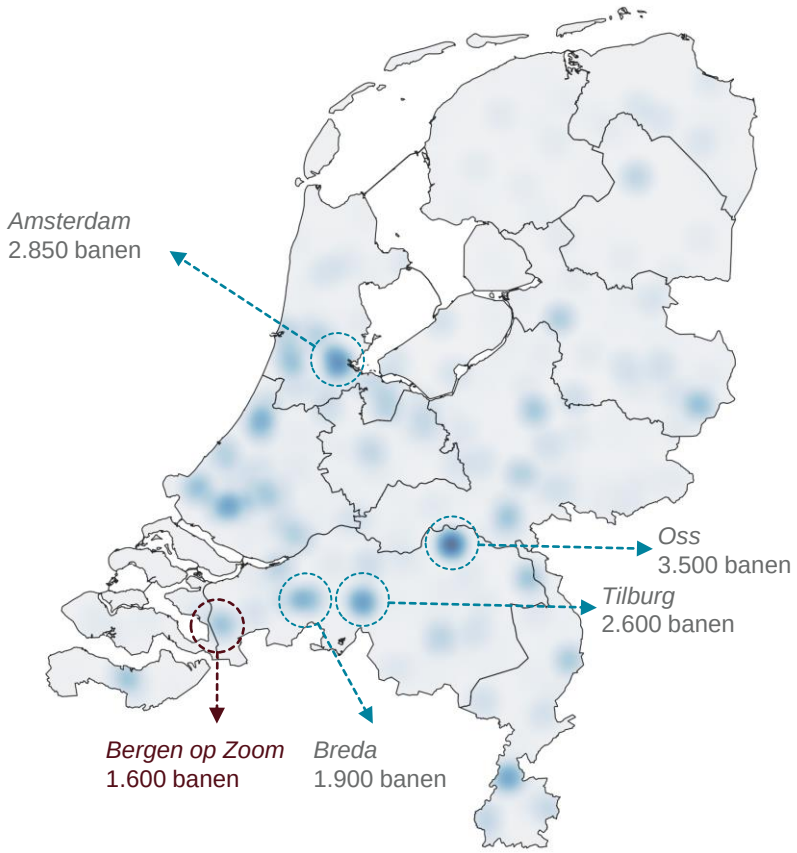
Bedrijvigheid

2.524 vestigingen

Top 5 clusters bedrijvigheid

Amsterdam, Tilburg, Rotterdam, Breda en Eindhoven

CHEMIE – AANTAL BANEN



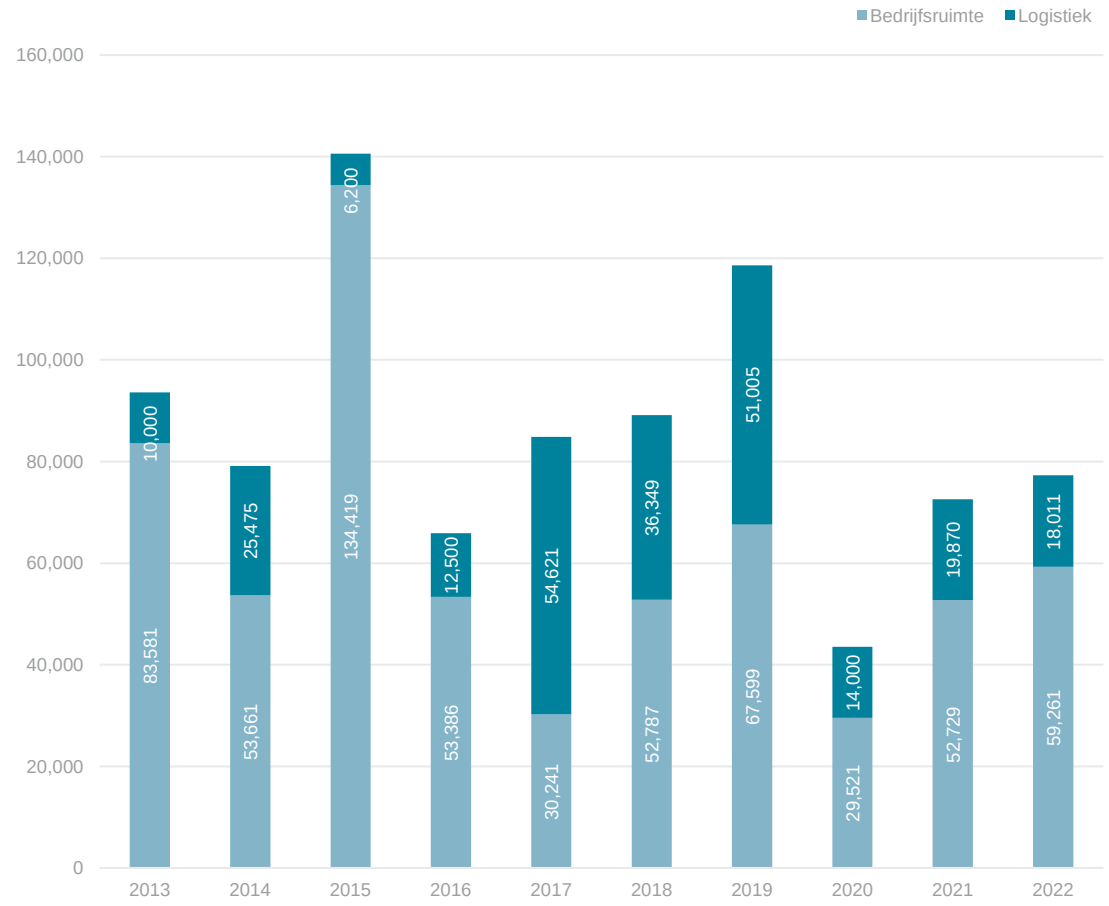
*Omdat de top 5 clusters in werkgelegenheid een gedeelde 5e plaats kent met een gelijk aantal banen (zijnde Enschede en Haarlem), is hier de top 4 getoond.

CHEMIE – AANTAL VESTIGINGEN

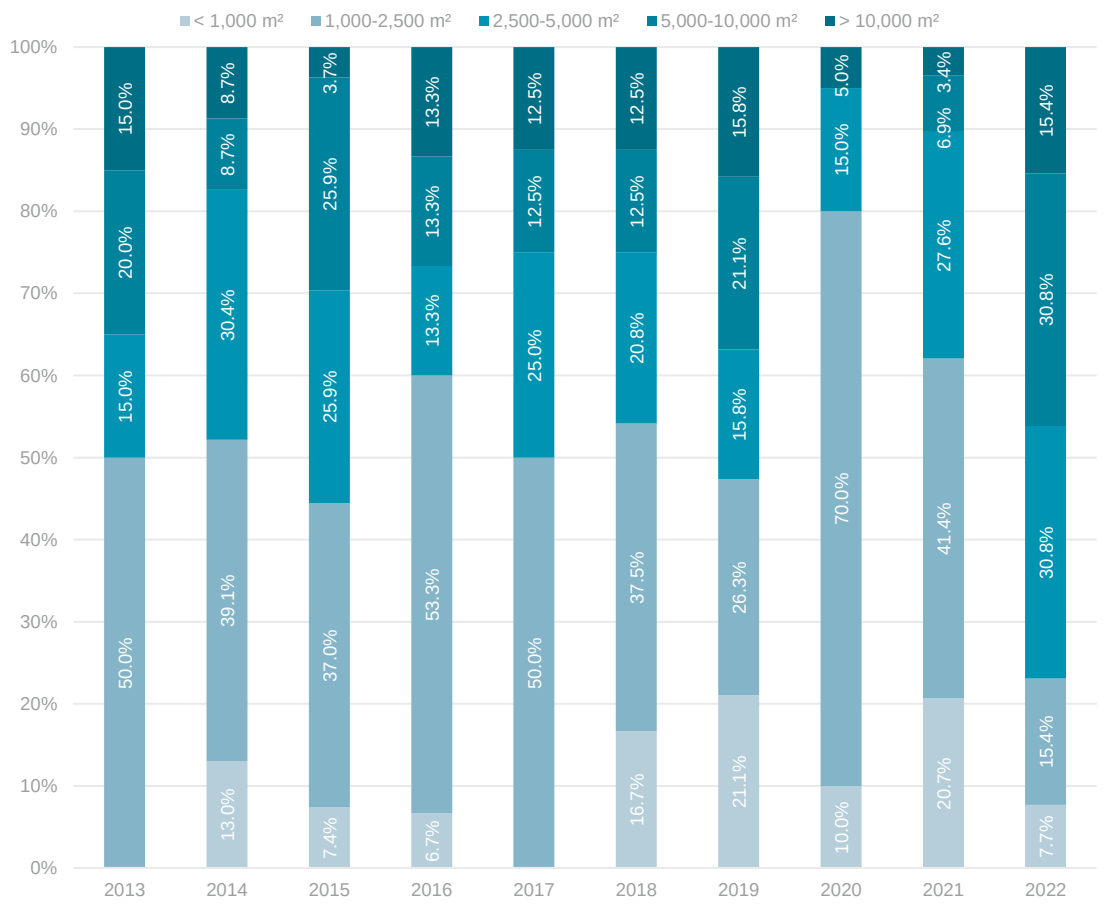


Doelgroepenanalyse – Chemie (2/3)

Chemie | Opname Nederland (2013-2022)
Naar segment, in m² v.v.o. per jaar.



Chemie | Opname Nederland (2013-2022)
Naar grootteklasse o.b.v. aantal transacties, in % per jaar.



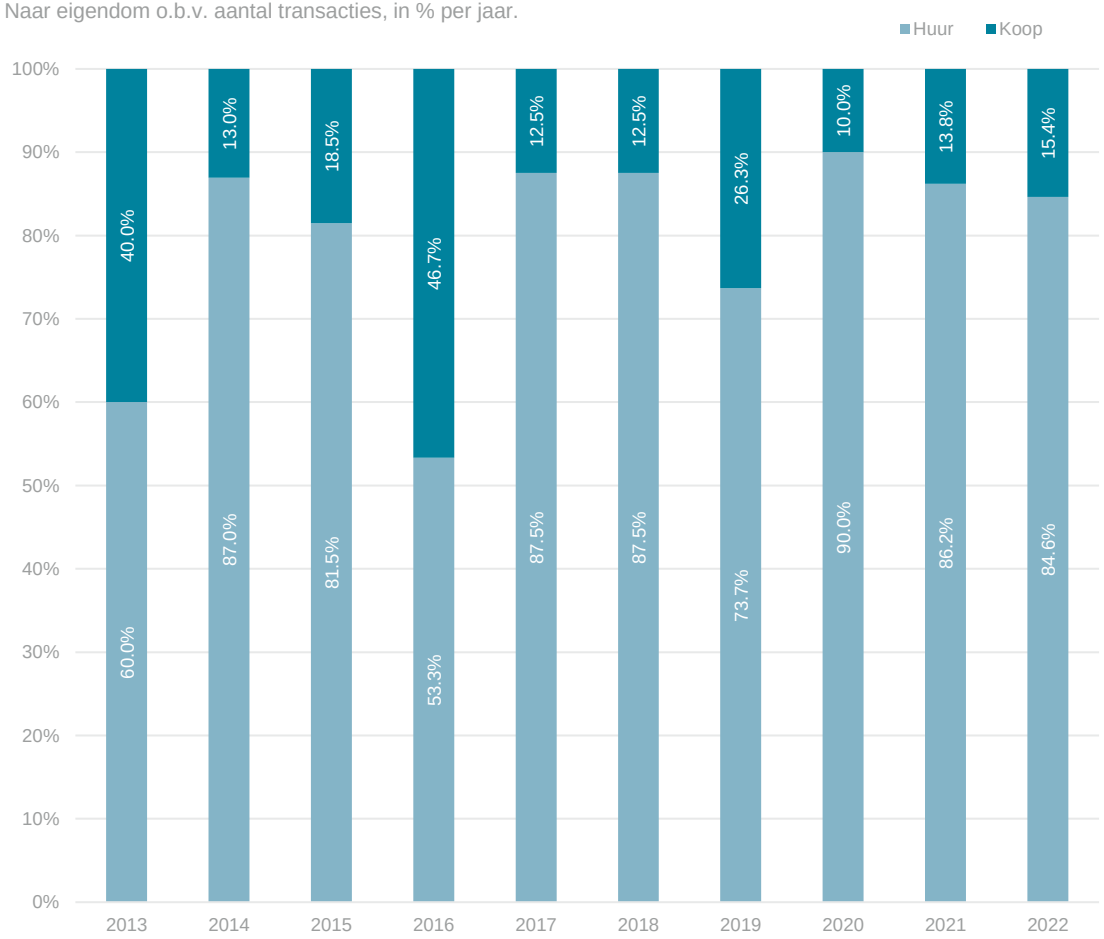
Doelgroepenanalyse – Chemie (3/3)

CHEMIE

Wanneer verder wordt ingezoomd op sectoren actief rondom Chemie, kan worden afgeleid dat:

- Ook de subdoelgroep Chemie een sterke geografische spreiding kent. Circa 110.950 banen zijn gerelateerd aan deze doelgroep, verspreid over ongeveer 583 plaatsen in Nederland.
- In totaal 2.524 bedrijfsvestigingen in Nederland onder deze subdoelgroep vallen. De sterkste concentraties hebben zich gevormd in Amsterdam, Tilburg, Rotterdam, Breda en Eindhoven. Opvallend is dat drie clusters liggen in Noord-Brabant, waarmee de subdoelgroep goed vertegenwoordigd is in de provincie.
- De subdoelgroep een relatief groot aantal banen representeert in Bergen op Zoom, bijna 1.600. Gemeten aan de hand van het aantal banen is de subdoelgroep sterk vertegenwoordigd in Bergen op Zoom, zijnde op een 10de notering binnen heel Nederland. Dit beeld is anders wanneer wordt gekeken naar het aantal bedrijven, met slechts 13 vestigingen in Bergen op Zoom. Dit is bijvoorbeeld toe te schrijven aan grote bedrijven zoals Allnex en Sabic die sterk bijdragen aan de werkgelegenheid.
- Het overgrote deel van de totale opname in m² v.v.o. toe te kennen is aan bedrijfsruimte, met een aandeel van bijna 77% in 2022. Hier ligt duidelijk de voorkeur vanuit deze subdoelgroep. De behoefte naar logistieke ruimte is minder groot, maar nog altijd goed voor ca. 25.000 m² v.v.o. per jaar.
- Anders dan voor de doelgroep Biobased Economy, deze subdoelgroep wordt getypeerd door transacties in grotere grootteklassen. Het grootste deel van de opname bevindt zicht in de grootteklassen van 1.000 m² tot 10.000 m² v.v.o bedrijfsruimte of logistiek. Voornamelijk de grootteklassen 1.000 - 2.500 m² en 2.500 - 5.000 m² kunnen op relatief veel vraag rekenen vanuit deze subdoelgroep.
- In de afgelopen tien jaar voornamelijk huurtransacties gerealiseerd zijn door bedrijven in deze subdoelgroep Chemie: gemiddeld genomen betreft circa 79% van het totaal aantal transacties huur.

Chemie | Opname Nederland (2013-2022)
Naar eigendom o.b.v. aantal transacties, in % per jaar.



Doelgroepenanalyse – Hout (1/3)

HOUT

Geografische spreiding

599 woonplaatsen

Werkgelegenheid

23.750 banen

Top 4* clusters werkgelegenheid

Apeldoorn, Zaandam, Nijmegen, Deventer

Bedrijvigheid

1.330 vestigingen

Top 4* clusters bedrijvigheid

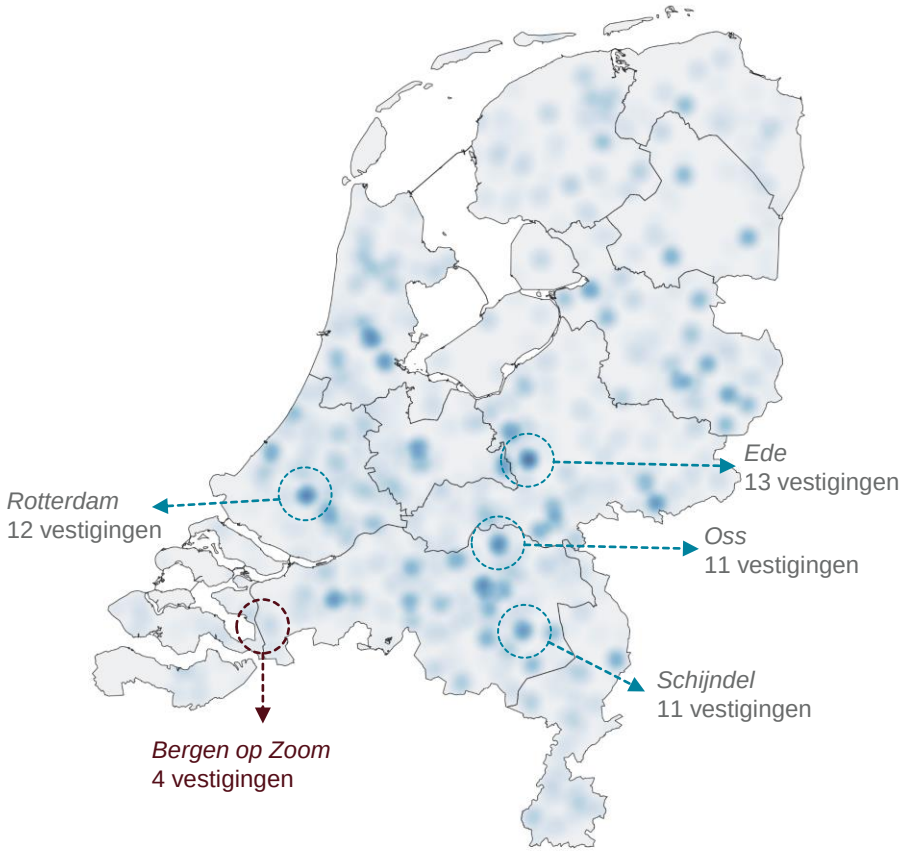
Ede, Rotterdam, Oss, Schijndel en Helmond

HOUT – AANTAL BANEN



*Omdat de top 5 clusters in werkgelegenheid een gedeelde 5e plaats kent met een gelijk aantal banen (zijnde Oss en Someren), is hier de top 4 getoond.

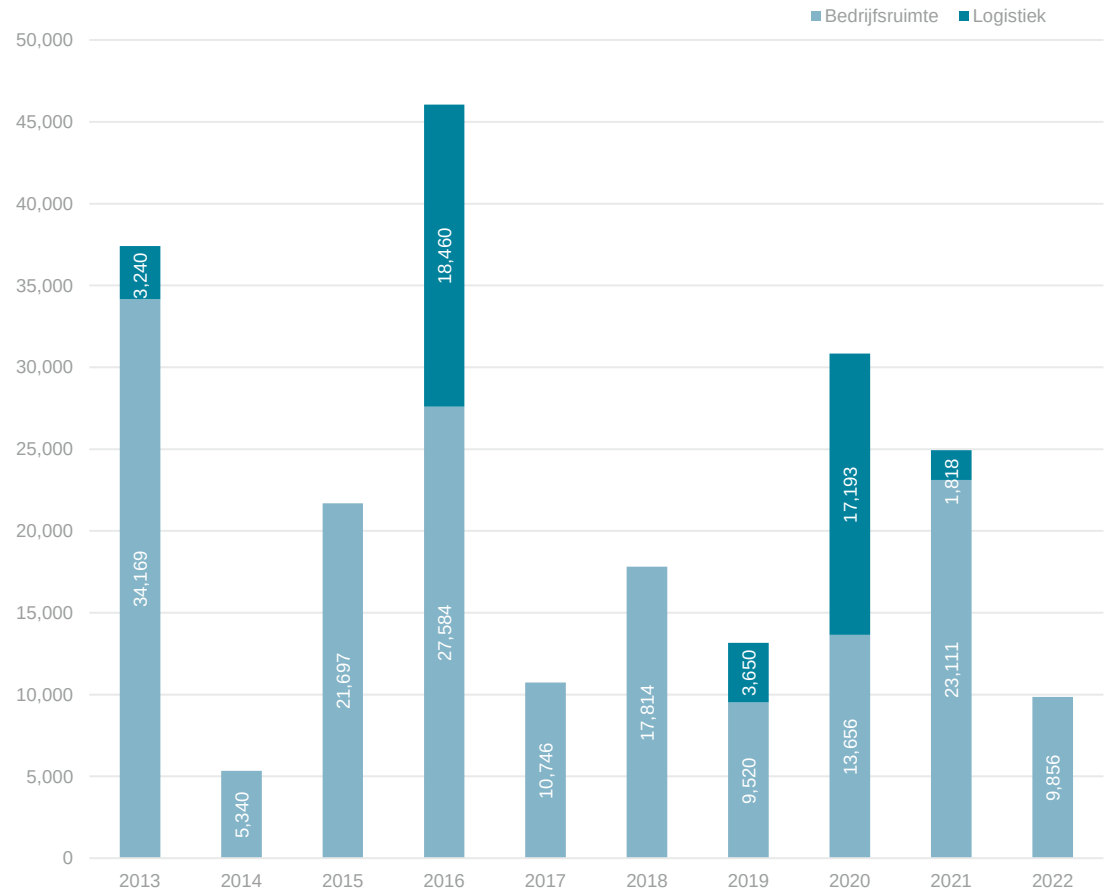
HOUT – AANTAL VESTIGINGEN



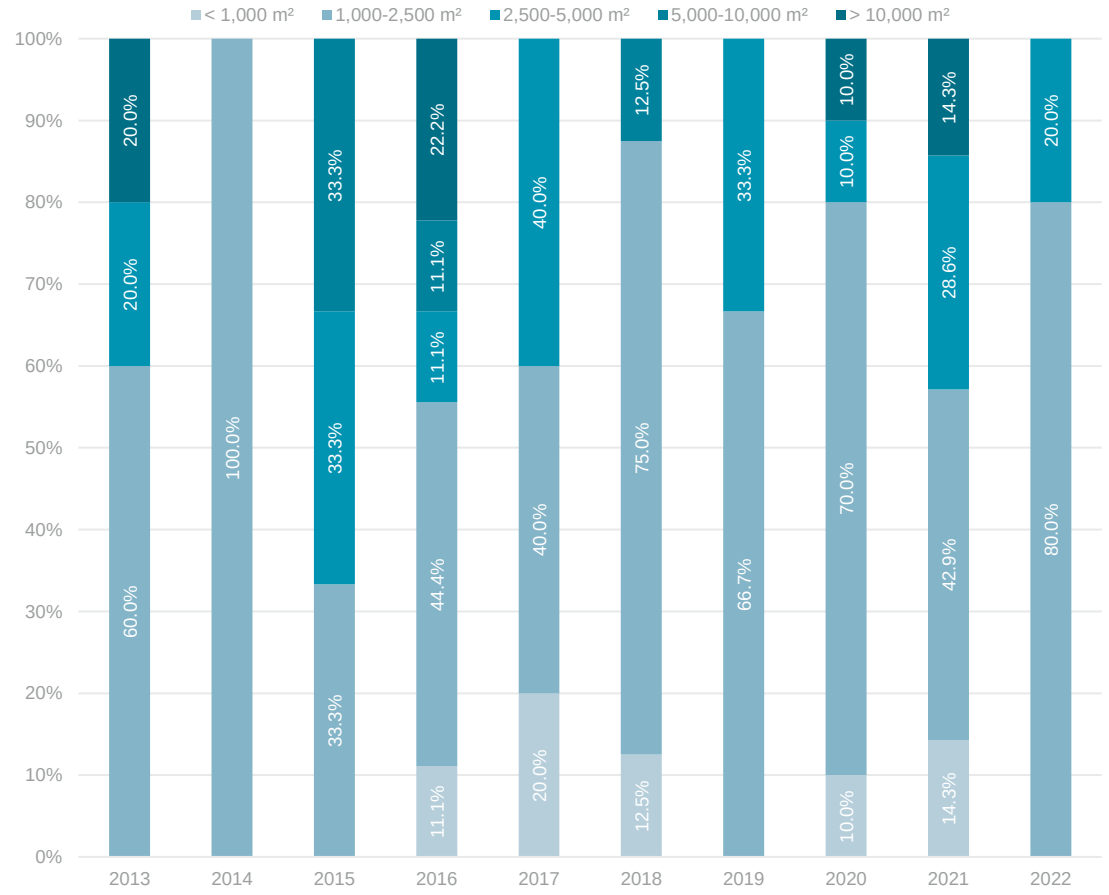
**Omdat de top 5 clusters in bedrijvigheid een gedeelde 5e plaats kent met een gelijk aantal vestigingen (zijnde Amsterdam, Etten-Leur en Helmond), is hier de top 4 getoond.

Doelgroepenanalyse – Hout (2/3)

Hout | Opname Nederland (2013-2022)
Naar segment, in m² v.v.o. per jaar.



Hout | Opname Nederland (2013-2022)
Naar grootteklasse o.b.v. aantal transacties, in % per jaar.



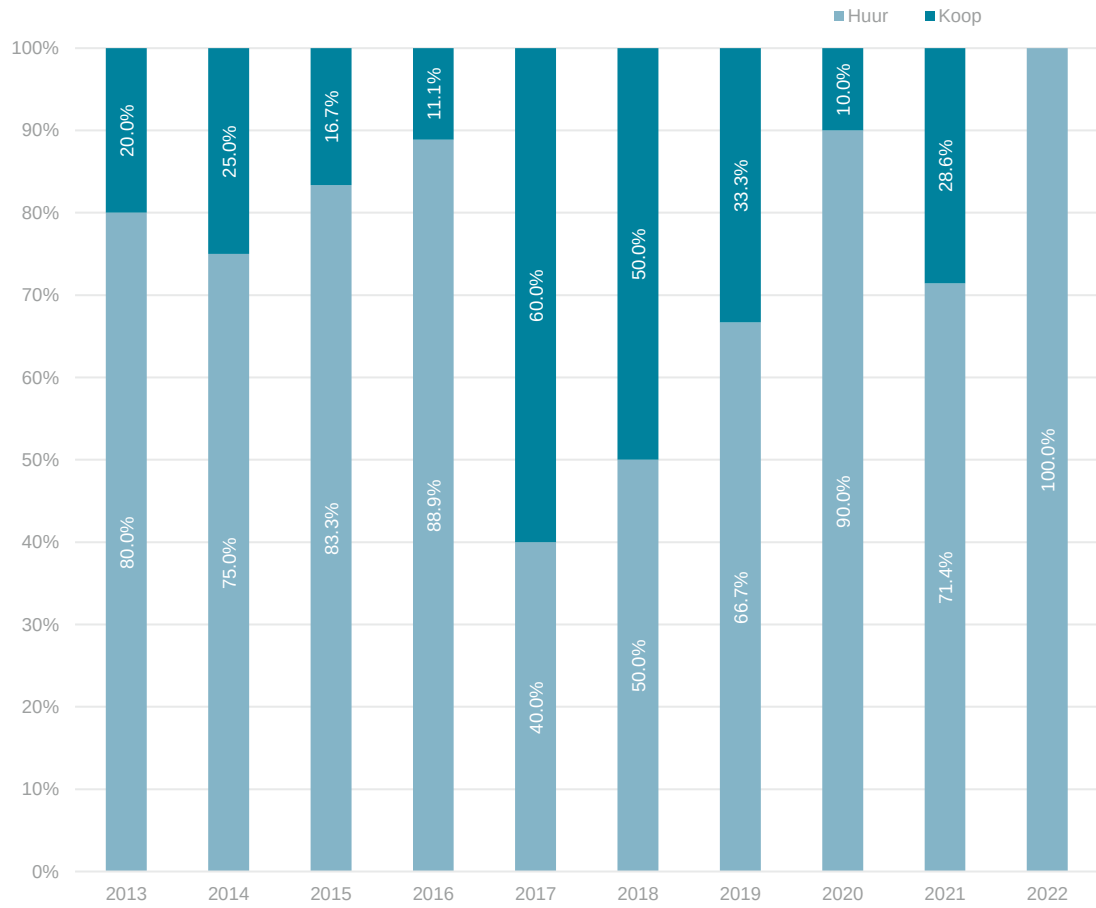
Doelgroepenanalyse – Hout (3/3)

HOUT

Wanneer verder wordt ingezoomd op sectoren actief rondom Hout, kan worden afgeleid dat:

- De subdoelgroep Hout aanzienlijk kleiner is dan de subdoelgroep Chemie, zowel in het aantal banen als het aantal vestigingen. Ook de subdoelgroep Hout kent een sterke geografische spreiding: 23.750 banen zijn gerelateerd aan deze doelgroep, verspreid over ongeveer 599 plaatsen in Nederland.
- De geografische spreiding rondom aantallen banen, minder sterk is. Daarin hebben zich concentraties gevormd rondom Apeldoorn, Zaandam, Nijmegen, Deventer. De subdoelgroep kent in totaal 1.330 vestigingen, verspreid over heel Nederland. Steden zoals Ede, Rotterdam, Oss, Schijndel en Helmond blijken daarin populaire vestigingssteden.
- In Bergen op Zoom lijkt deze subdoelgroep in eerste instantie beperkt aanwezig, met circa 200 banen en slechts 4 vestigingen. Gemeten aan de hand van het aantal banen, kent deze echter wel een 16e notering binnen geheel Nederland.
- De subdoelgroep Hout een sterke voorkeur heeft voor bedrijfsruimte boven logistiek vastgoed. Enkel in de jaren 2013, 2016, 2019, 2020 en 2021 heeft deze subdoelgroep opname getoond in het logistieke vastgoedsegment. In de overige jaren is enkel bedrijfsruimte opgenomen door.
- Net als voor de brede doelgroep met potentie voor Biobased Economy, ook deze subdoelgroep een voorkeur heeft voor kleinere formaten bedrijfsruimte of logistiek. De behoefte ligt voornamelijk bij de grootteklasse 1.000 - 2.500 m² v.v.o. , met in 2022 zelfs een aandeel van 80%
- Wanneer er wordt gekeken naar het eigendom van het vastgoed binnen de subdoelgroep Hout, er vooral wordt gehuurd. Het kopen van vastgoed vindt ook plaats in deze subdoelgroep, maar wel minder frequent. Van alle transacties die hebben plaatsgevonden in de periode 2013 – 2022, is ongeveer 75% te definiëren als een huurtransactie. Het aandeel kooptransacties is daarmee net iets dominanter dan in de subdoelgroep Chemie.

Hout | Opname Nederland (2013-2022)
Naar eigendom o.b.v. aantal transacties, in % per jaar.



Doelgroepenanalyse

OVERKOEPELENDE INZICHTEN

Aan de hand van de doelgroepenanalyse zijn enkele belangrijke en duidelijke conclusies te trekken voor de doelgroep met potentie tot Biobased Economy. In Nederland kenmerkt deze doelgroep zich door een brede geografische spreiding, met clustering rondom de grote steden. Dit is veelal een logisch gevolg van de grootte van deze steden waarmee veel bedrijvigheid gemoeid gaat. Daarom is er ook gekeken naar concentraties op basis van het aantal banen binnen een bepaalde plaats. Hieruit komt naar voren dat met name Amsterdam en Rotterdam veel werkgelegenheid bieden met potentie voor de Biobased Economy. Deze locaties worden opgevolgd door Arnhem, Utrecht en Breda. In datzelfde rijtje doet ook Bergen op Zoom het goed met een 18e plek, gelijk aan ruim 2.600 banen. Een groot deel daarvan is toe te schrijven aan de subdoelgroep Chemie, met circa 1.600 banen in Bergen op Zoom.

In Bergen op Zoom zijn het bedrijven zoals SABIC, DKG, Philip Morris, Allnex en Amcor die de bulk van het totaal aantal banen creëren. Deze bedrijven zijn al lange tijd gevestigd in Bergen op Zoom en hebben geen marktdynamiek laten zien in de periode van 2013 - 2022. Dit suggereert dat deze bedrijven gehecht zijn aan hun locatie en hun verplaatsingsbereidheid laag is. Typerend voor bedrijven met een lage verplaatsingsbereidheid is dat zij vaak hun vastgoed in eigendom hebben en/of er hoge investeringen gemoeid zijn bij een verplaatsing van de locatie. De vestigingskeuze van dit soort bedrijven is dus van zeer groot belang. Er valt echter niet te concluderen dat dit ook typerend is voor de bedrijven binnen de bredere doelgroep Biobased Economy. Op nationaal niveau is er namelijk meer dan voldoende marktdynamiek te zien over de periode 2013 – 2022, waarbij voornamelijk huurtransacties zijn geregistreerd.

Wel valt te concluderen dat de voorkeur vanuit de gebruiker binnen de doelgroep met potentie voor Biobased Economy en de subdoelgroepen Chemie en Hout uitgaat naar bedrijfsruimte. Verder blijkt een formaat van 1.000 - 2.500 m² v.v.o. het vaakst gekozen op basis van het totaal aantal transacties, waarbij opgenomen logistieke ruimte vaak groter is dan bedrijfsruimte (gemiddeld 12.950 tegenover 3.100 m² v.v.o.) De subdoelgroep Chemie neemt daarin veelal vastgoed met een groter formaat af dan dat de subdoelgroep Hout dat doet.

	Nederland			Bergen op Zoom		
Omvang	**Biobased Economy**	**Chemie**	**Hout**	**Biobased Economy**	**Chemie**	**Hout**
Aantal woonplaatsen	1.152	583	599	1	1	1
Aantal vestigingen	8.616	2.524	1.330	31	13	4
Aantal banen	286.700	110.950	23.750	2.600	1.600	200
Gem. aantal banen per vestiging	33	44	18	84	123	50
Bedrijfsruimte (2013 - 2022)						
Totale opname (m² v.v.o.)	1.633.500	617.200	173.500	2.550	1.600	-
Aandeel huur in % van totaal	77.2%	79.0%	74.6%	100%	100%	-
Aantal transacties	527	186	59	2	1	-
Gemiddelde transactiegrootte (m² v.v.o.)	3.100	3.300	3.000	1.250	1.600	-
Logistiek (2013 - 2022)						
Totale opname (m² v.v.o.)	790.850	248.000	44.350	20.600	-	-
Aandeel huur in % van totaal	93.4%	90.0%	83.3%	100%	-	-
Aantal transacties	61	20	6	1	-	-
Gemiddelde transactiegrootte (m² v.v.o.)	12.950	12.400	7.400	20.600	-	-

2.2 STRATEGIE



CUSHMAN & WAKEFIELD

Strategie

AMBITIES

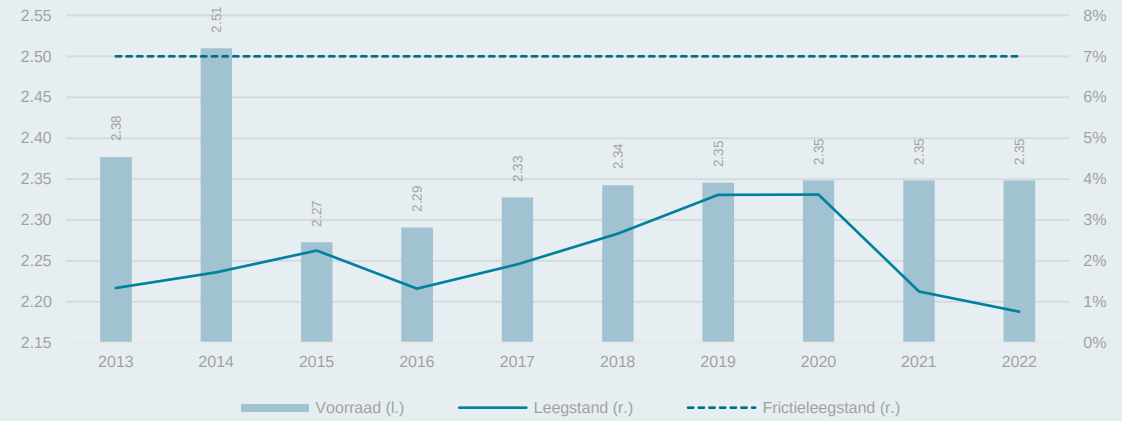
De gemeente Bergen op Zoom heeft Cushman & Wakefield gevraagd haar te adviseren over de strategische stappen die zij kan nemen om haar ambities te realiseren. De ambities van de gemeente Bergen op Zoom zijn als volgt te omschrijven:

1) Een gezonde marktverhouding tussen vraag en aanbod effectueren op de bedrijfs- en logistieke vastgoedmarkt;
2) Investeren in bestaande en kwalitatief goede locaties om aan te sluiten op de wensen van gebruikers en beleggers en het activeren van de juiste locaties om zo ruimte te bieden aan de groeiende bedrijvigheid waar nodig;
3) Het huisvesten van de Biobased Economy doelgroep met respect voor de huidige bedrijvigheid in de gemeente Bergen op Zoom.

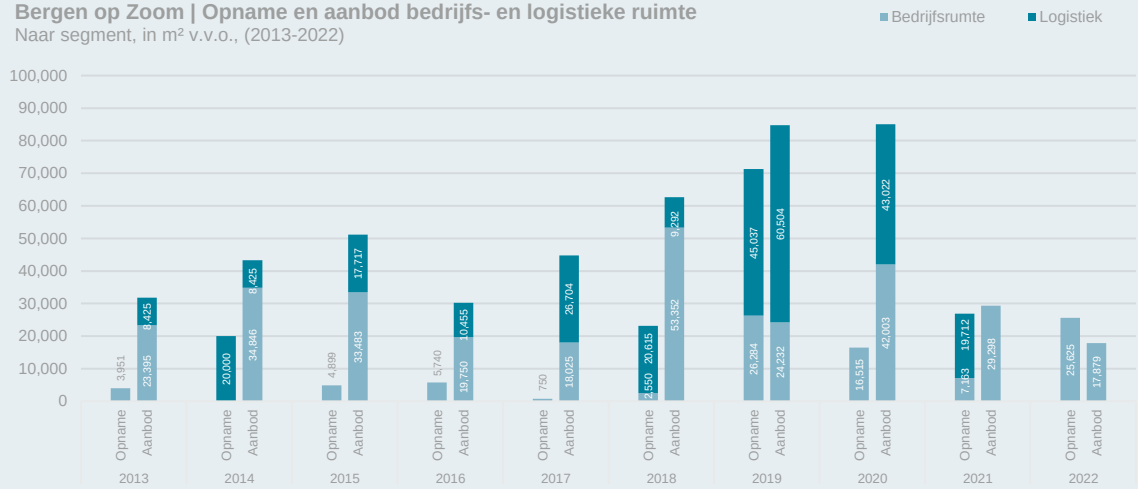
DE HUIDIGE SITUATIE – VRAAG, AANBOD, LEEGSTAND EN VOORRAAD

Bergen op Zoom kent een zeer krappe bedrijfs- en logistieke vastgoedmarkt. In de periode van 2013 tot en met 2022 is het leegstandspercentage nooit hoger geweest dan 3,6% Dit is beduidend lager dan de leegstand van 5-7% die wij normaliter als gezond beschouwen. In 2022 is het leegstandspercentage zelfs significant verder gedaald tot slechts 0,8%. In tegenstelling tot de generieke marktontwikkeling is er geen bedrijfsmatig vastgoed aan de voorraad toegevoegd om de groeiende behoefte op de markt tegemoet te komen. Het is daarmee duidelijk dat het aanbod – en al helemaal het aanbod dat voldoet aan de hoge kwaliteitseisen van gebruikers – is uitgeput en de latente marktbehoefte zich hier niet langer kan vestigen. Dit kan als één van de redenen worden beschouwd voor de beperkte marktdynamiek in Bergen op Zoom in de afgelopen periode. Waar geen aanbod is, kunnen immers ook geen gebruikersbewegingen plaatsvinden. Op basis van de huidige situatie biedt dit de mogelijkheid tot uitbreiding van de voorraad bedrijfsruimte.

Bergen op Zoom | Voorraad en leegstand bedrijfs- en logistieke ruimte
In miljoenen m² v.v.o (l.) en % (r.), 2013-2022



Bergen op Zoom | Opname en aanbod bedrijfs- en logistieke ruimte
Naar segment, in m² v.v.o., (2013-2022)



Strategie

DE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN OP DE MARKT

De landelijke ontwikkelingen die wij zien op de bedrijfs- en logistieke vastgoedmarkt zijn ook van toepassing op de regionale (Noord-Brabant) en lokale (Bergen op Zoom) bedrijfs- en logistieke vastgoedmarkt. Het aanbod is schaars en naar verwachting zal dit ook zo blijven. Het realiseren van bedrijfsmatig vastgoed om het aanbod te vergroten, is momenteel nog moeilijker geworden. Dit komt voornamelijk door twee redenen: 1) de stijgende bouwkosten (door hogere grondstofprijzen, loonkosten en strengere kwaliteitseisen) en 2) hogere financieringskosten als gevolg van de stijgende rente. Hierdoor zijn nieuwbouwprojecten momenteel zeer lastig rond te rekenen. Speculatief bouwen met de veronderstelling dat de huurprijzen blijven stijgen, zoals heeft plaatsgevonden in de afgelopen jaren, is nu vrijwel niet meer van toepassing. De reden hiervoor is de vrees voor een mogelijke stagnatie in de vraag naar bedrijfs- en logistiek vastgoed, voortkomend uit een beperkte bereidwilligheid van organisaties om deze hoge huurprijzen ook daadwerkelijk te betalen. De stijging van de energie- en grondstofprijzen heeft voor veel organisaties geleid tot hogere operationele kosten. Tegelijkertijd is er sprake van een krappe arbeidsmarkt, wat heeft bijgedragen aan stijgende loonkosten. Deze factoren maken dat winstmarges verder onder druk zijn komen te staan. Het inflatiecijfer is hier een weerspiegeling van, wat naar verwachting een negatief effect zal hebben op de consumentenbestedingen. Als gevolg hiervan zijn gebruikers – mede door de hoge huurprijzen – terughoudender geworden in hun huisvestingsbeslissingen.

Aan de andere kant van het spectrum is er ook een marktontwikkeling die de vraag naar bedrijfs- en logistiek vastgoed positief beïnvloedt. Tijdens de coronapandemie is snel duidelijk geworden hoe afhankelijk organisaties waren van internationale goederenstromen. Als reactie hierop zijn bedrijven grotere lokale voorraden gaan aanhouden, wat de vraag naar bedrijfs- of logistieke ruimte heeft doen toenemen. Bovendien zal naar verwachting het e-commerce segment in de komende jaren blijven groeien, wat de vraag verder zal stimuleren.

Daarmee kan vastgoed dat goed aansluit op de vraag nog op voldoende marktvraag rekenen, maar zal het voor minder goede locaties lastiger worden om deze te verhuren tegen de huidige hoge huurprijzen.

Aanbod blijft schaars

- In de afgelopen jaren is het aanbod opgedroogd.
- Bouwkosten zijn gestegen door hoge grondstofprijzen en personeelskosten
- Nu de financieringsrente ook gestegen is zijn nieuwbouwprojecten zeer lastig haalbaar. Speculatief bouwen wordt vrijwel niet meer gedaan.
- Ook wordt nieuw aanbod geremd door een negatief bestuurlijke steun (verdozing).

Haperende economie

- Energie- en grondstofprijzen doen kosten voor bedrijven stijgen.
- Krappe arbeidsmarkt heeft lonen doen stijgen en heeft de winstmarges verder onder druk gezet.
- Inflatiecijfer weerspiegeld deze kostenstijging, wat naar verwachting een negatief effect zal hebben op de bestedingen van de consument.
- Economische groei is hierdoor gestagneerd en zal na verwachting dalen.

Veranderende vraag

- Afhankelijkheid van een onverstoorde goederenstroom werd in de coronapandemie duidelijk, hierdoor zijn bedrijven hogere voorraden gaan aanhouden.
- Dit blijven bedrijven doen, maar nu door nieuwe geopolitieke onzekerheden
- E-commerce blijft groeien en heeft de focus gelegd op goed bereikbare locaties aan de rand van grote steden om afzetmarkt snel te bereiken.
- E-commerce verschuift van producten naar diensten.

Verduurzaming bedrijfsruimte

- EU Taxonomy verplicht investeerders en gebruikers om te verduurzamen.
- Dit uit zich voornamelijk in twee trends: decentrale opslag en opwekking van energie en de inzet van slimme technologieën in ‘smart buildings’

Strategie

BEDRIJFS- EN LOGISTIEK VASTGOED IN BERGEN OP ZOOM

Eerder hebben we geconcludeerd dat de bedrijfs- en logistieke vastgoedmarkt in Bergen op Zoom zeer krap is en dat zal naar verwachting voorlopig zo zal blijven als resultante van de stijgende bouw- en financieringskosten en daarmee uitblijvend nieuw aanbod. Hoewel de spanning op de bedrijfs- en logistieke vastgoedmarkt enigszins kan verbeteren door een mogelijke afzwakking van de behoefte aan de vraagzijde, lijkt dit niet voldoende om een gezonde marktverhouding tussen vraag en aanbod te bewerkstelligen. Daarom raden wij aan om kwalitatief hoogwaardige bedrijfs- en logistieke ruimte toe te voegen en bestaande ruimte kwalitatief te verbeteren waar mogelijk. Uit dit onderzoek blijkt immers dat gebruikers steeds kritischer worden in hun huisvestingskeuzes en kwalitatief hoogwaardige bedrijfs- en logistieke ruimte steeds belangrijker wordt.

Vergeleken met omliggende gemeenten en COROP-gebieden blijkt het bedrijfs- en logistieke vastgoed in Bergen op Zoom van hoge kwaliteit te zijn. Het COROP-gebied West-Noord Noord-Brabant waar Bergen op Zoom deel van uitmaakt, scoort gemiddeld gemeten het best op basis van kwalitatief vastgoed. Binnen dit COROP-gebied staat de gemeente Bergen op Zoom op de eerste plek met een gemiddelde AQR score van 52. Ondanks deze hoge kwaliteitsscore is actief beleid nodig om de kwaliteit verder te verhogen. Uit de analyse ‘Profielen bedrijventerreinen’ blijkt dat 54.8% van de totale voorraad in Bergen op Zoom verdere actie vereist om het kanslabel ‘kansrijk’ te verkrijgen.

In het overzicht aan de rechterzijde van deze pagina is per kanslabel een duidelijke omschrijving gegeven van de stappen die overwogen kunnen worden om verbeteringen door te voeren en de kwaliteit van de bedrijfspanden te verhogen, dan wel in stand te houden. Op de volgende pagina is bovendien per bedrijventerrein in Bergen op Zoom een overzicht gegeven van de strategische stappen die de gemeente volgens Cushman & Wakefield kan overwegen om aan haar ambities te voldoen.

★★★ Kwadrant 1 | Hoge locatiekwaliteit | Hoge pandkwaliteit

Kansrijk

Bedrijfspanden in dit kwadrant zijn het meest toekomstbestendig binnen de huidige functie. Hier is sprake van kwaliteitsbedrijfspanden die (ook in de toekomst) op marktvraag kunnen blijven rekenen vanwege de bovengemiddelde locatie- en pandkwaliteit. Desondanks bestaan er verdere optimalisatiemogelijkheden om (nog) beter op de (toekomstige) marktvraag in te spelen. Bovendien vereist dit vastgoed actief beheer en management om marktconform en toekomstbestendig te blijven. Eventuele toevoeging van nieuwe bedrijfspanden zou bij voorkeur tevens gebeuren binnen dit kwadrant, dus waar sprake is van een bovengemiddelde locatie- en pandkwaliteit.

★★☆ Kwadrant 2 | Hoge locatiekwaliteit | Lage pandkwaliteit

Kanshebbend - gebouwimpuls

Bij de bedrijfspanden in dit kwadrant is sprake van een bovengemiddelde locatiekwaliteit in combinatie met een onder gemiddelde pandkwaliteit. Door het realiseren van een kwaliteitsimpuls op gebouwniveau (bijvoorbeeld als gevolg van renovatie, verduurzaming of realisatie van grotere vloeren), neemt de pandkwaliteit toe. Op het moment dat de pandkwaliteit toeneemt tot een bovengemiddelde pandkwaliteit, kan het bedrijfspand als ‘kansrijk’ bestempeld worden en maakt het eerder aanspraak op (toekomstige) marktvraag, waarmee de toekomstbestendigheid van dit bedrijfspand geoptimaliseerd is. Als een dergelijke kwaliteitsimpuls op gebouwniveau niet mogelijk is, komen bedrijfspanden in dit kwadrant in aanmerking voor onttrekking en/of transformatie indien er leegstand blijkt te ontstaan.

★★☆ Kwadrant 3 | Lage locatiekwaliteit | Hoge pandkwaliteit

Kanshebbend - gebiedsimpuls

Bij de bedrijfspanden in dit kwadrant is sprake van een onder gemiddelde locatiekwaliteit in combinatie met een bovengemiddelde pandkwaliteit. Bij leegstand komen deze bedrijfspanden mogelijk in aanmerking voor onttrekking en transformatie als er sprake is van alternatieve aanwendbaarheid naar een andere (niet-bedrijfsmatige)functie. De wederverhuurbaarheid van deze bedrijfspanden bij een mogelijk vertrek van de huidige gebruiker(s) is dusdanig laag dat dit type bedrijfspand niet op toekomstige marktvraag kan rekenen en daarom niet toekomstbestendig is. Echter, als een concentratie van deze bedrijfspanden op een bepaalde locatie waar te nemen is, kan dit aanleiding zijn om via gebiedsontwikkeling en/of beleid te investeren in een opwaardering van de locatie(kwaliteit). Hierdoor kunnen bedrijfspanden als ‘kansrijk’ bestempeld worden.

★☆☆ Kwadrant 4 | Lage locatiekwaliteit | Lage pandkwaliteit

Kansarm

Bedrijfspanden in dit kwadrant kenmerken zich door een lage locatiekwaliteit in combinatie met een lage pandkwaliteit. Deze combinatie impliceert dat deze bedrijfspanden nauwelijks op brede marktvraag kunnen rekenen waardoor de wederverhuurbaarheid laag is in het geval van ruimte marktomstandigheden. Dit maakt deze bedrijfspanden kwetsbaar voor (langdurige) leegstand. Indien inderdaad sprake is van ‘kansarme’ bedrijfspanden en er leegstand dregt te ontstaan bestaat de potentie tot onttrekking, transformatie en/of functiewijziging naar een andere (niet-bedrijfsmatige)functie. Hierbij geldt wel dat de marktvraag naar/wederverhuurbaarheid van deze alternatieve functie hoger dient te liggen dan die van de bestaande functie.

Strategie

Geertruidapolder	Kavel B6	Bedrijfsruimte	<1.000 m² 1.000 – 2.500 m² 2.500 – 5.000 m²	PDV GDV

STRATEGISCHE STAPPEN

- Het bedrijventerrein Geertruidapolder scoort goed op markt- en locatiekwaliteit (zie bijlage AQR beschikbare kavels) en fungeert dus als geschikte locatie voor eventuele uitbreiding. Het verhogen van de bouwdichtheid (FSI) van de bestaande panden zou zoveel als mogelijk gestimuleerd moeten worden aangezien uitbreiding van dit bedrijventerrein bemoeilijkt wordt door aangelegen bebouwing. Op kavel B6 kan bedrijfsruimte worden toegevoegd, ook zal de gemeente renovatie/transformatie van bestaand vastgoed moeten stimuleren om verdere groei van bedrijvigheid in Bergen op Zoom ruimte te bieden.
- Een aantal panden op het bedrijventerrein zijn verouderd en toe aan vernieuwing. Bij vernieuwing van het bedrijfspand zal voornamelijk ingezet moeten worden op verduurzaming, verruiming van het totale metrage en een flexibele indeling. Meerlaags bedrijfsvastgoed zou hier potentieel een oplossing in kunnen bieden.
- Bij het uitbreiden van de ruimte op deze locatie is het essentieel dat de focus uitsluitend gericht is op bedrijfsruimte, gezien de grote marktvraag naar dit type vastgoed. De locatie is niet geschikt voor de realisatie van logistiek vastgoed. Houd bij de uitbreiding bovendien rekening met de gewenste grootteklassen. Dit betekent dat de afzonderlijke eenheden niet groter zouden moeten zijn dan 5.000 m².
- Handhaaf de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau en richt je op het minimaliseren van klimaatrisico's. Op dit moment zijn de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau sterke punten van dit bedrijventerrein, hoewel de bereikbaarheid met het openbaar vervoer (bus en/of tram) nog mogelijkheden biedt ter optimalisatie.
- Het bedrijventerrein Geertruidapolder biedt kans tot het uitbreiden van de reeds aanwezige doelgroepen PDV en GDV. Aan de oostzijde zijn deze al terug te vinden, wat nog verder uitgebreid kan worden. Geertruidapolder is hier een geschikte locatie voor vanwege de nabijheid van de woonfunctie.

Lage Meren Meilust	Kavel A5, A7, A10, B5, C3	Bedrijfsruimte Logistieke ruimte	<1.000 m² 1.000 – 2.500 m² 2.500 – 5.000 m² 5.000 – 10.000 m² >10.000 m²	Alle doelgroepen

STRATEGISCHE STAPPEN

- Gelegen op de beste locatie van Bergen op Zoom op basis van de AQR, ligt bedrijventerrein Lage Meren Meilust. Op dit bedrijventerrein wordt de hoogste locatiekwaliteit behaald van de vier geanalyseerde bedrijventerreinen in Bergen op Zoom. Uitbreiding op deze locatie zou voor de gemeente Bergen op Zoom de logische keuze kunnen zijn. De beschikbare kavels A5, A7, A10 en B5 zouden geactiveerd moeten worden om uitbreiding zo snel mogelijk te realiseren.
- Ook de locatie van kavel C3 zou op termijn gefaseerd geactiveerd kunnen worden t.b.v. bedrijfs- en logistieke ruimte, echter zijn voor deze locatie vanwege de enorme grootte van de locatie en ligging ook veel andere functies mogelijk. Hiervoor geldt dat verder onderzoek nodig is aangezien hier sprake zal zijn van een gebiedsontwikkeling in plaats van het activeren van enkele kavels.
- Op provinciaal en lokaal niveau is er voldoende behoefte naar extra bedrijfs- en logistieke ruimte, mits dit op de juiste locatie en aan het oplevernniveau van de markt voldoet. Vanwege de nabijheid van de snelweg en de ruimte die de kavel behelst biedt kavel A10 kans tot het realiseren van logistieke ruimte. Houd daarbij rekening met de realisatie van minstens 10.000 m² aan logistieke ruimte. Voor de overige kavels – met uitzondering van kavel C3 – lijkt de realisatie van bedrijfsvastgoed met grootteklassen variërend van <1.000 tot 10.000 m² het meest geschikt.
- Een specifieke concentratie op een bepaalde doelgroep is voor dit bedrijventerrein niet wenselijk. Het bedrijventerrein kent een gemengde groep aan gebruikers dat verder gestimuleerd kan worden.

Strategie

Oude Molen	Kavel A2, A8, A11 en B3	Bedrijfsruimte Logistieke ruimte	1.000 – 2.500 m² 2.500 – 5.000 m² 5.000 – 10.000 m² >10.000 m²	Alle doelgroepen

STRATEGISCHE STAPPEN

- Oude Molen biedt aanzienlijke mogelijkheden voor uitbreiding, wat kansen creëert waar de gemeente van kan profiteren. Echter, het is noodzakelijk dat de gemeente prioriteit geeft aan de kavels op Geertruidapolder, Lage Meren Meilust en kavels A11 en B3 op het bestaande bedrijventerrein Oude Molen zelf. De kwaliteit van die kavels ligt hoger. Pas daarna zouden kavels A2 en A8 kunnen worden geactiveerd, mits er sprake is van een blijvende marktvraag. Hoewel alle kavels een relatief hoge MQR en LQR behalen, gaat de voorkeur uit naar de kavels op de bestaande bedrijventerreinen.
- Kavel A8 zou mogelijk geactiveerd kunnen worden t.b.v. logistiek vastgoed. De vraag naar logistiek vastgoed is aanzienlijk, beginnend vanaf een grootte van 5.000 m². Kavel A8 biedt voldoende ruimte voor dit type vastgoed en is bovendien beter gelegen dan kavel A2. Indien er vanuit de gemeente een bereidwilligheid is voor dit type vastgoed, zou dit – in uitzondering van bovenstaand punt – direct kunnen worden gedaan. Hier is op andere kavels binnen de gemeente (en andere gemeenten) immers weinig ruimte voor.
- Er zijn kansen m.b.t. het verbeteren van de bereikbaarheid per openbaar vervoer. Dit kan door te investeren in een bus- en/of tramverbinding. Eveneens, zou revitalisatie van verouderde panden gestimuleerd kunnen worden om de wederverhuurbaarheid te verbeteren, met een focus op verduurzaming.
- Aangezien het bedrijventerrein een gunstige combinatie biedt van voldoende ruimte voor uitbreiding en een hoogwaardige locatie, adviseren wij om bij de ontwikkeling van bedrijfsruimte met name de focus te leggen op grootteklassen van 1.000 tot 2.500 m², aangevuld met enkele panden van iets grotere omvang. Dit formaat is namelijk het meest gevraagd voor dit type vastgoed.

TNP	Kavel A1, A4, A9, B1 en B2	Bedrijfsruimte Logistieke ruimte	<1.000 m² 1.000 – 2.500 m² 2.500 – 5.000 m² 5.000 – 10.000 m² >10.000 m²	Alle doelgroepen Biobased Economy

STRATEGISCHE STAPPEN

- TNP biedt potentie voor de huisvesting van de doelgroep Biobased Economy. Het bedrijventerrein profiteert van de aanwezigheid van enkele grote bedrijven binnen deze doelgroep waaronder Allnex, Amcor, SABIC en Cargill. In combinatie met een succesvol campusinitiatief kan dit terrein aantrekkelijk zijn voor andere bedrijven die actief zijn binnen de doelgroep Biobased Economy.
- Volgens Cushman & Wakefield voldoet het Green Chemistry Campus-initiatief niet volledig aan de criteria voor een goed functionerend en volwassen campusinitiatief. Desalniettemin kan dit initiatief een positieve bijdrage leveren aan het aantrekken van bedrijven binnen de Biobased Economy. Dit betekent dat dit initiatief zorgvuldig overwogen moet worden. Verder onderzoek is nodig om hier meer inzicht in te verkrijgen en op de juiste manier uit te voeren.
- Op het bedrijventerrein TNP zouden de kavels A4, A9, B1 en B2 geactiveerd kunnen worden. Kavel A1 heeft de laagste locatie (LQR) score van alle beschikbare kavels en is daarmee de minst geschikte locatie om te activeren. Om aan de marktvraag tegemoet te komen, zouden eerst de overige beschikbare kavels in overweging genomen moeten worden.
- TNP bevindt zich aan de buitenrand van Bergen op Zoom. De bereikbaarheid met de auto is goed, maar wat betreft openbaar vervoer zijn er uitdagingen. Het onderzoeken van busverbindingen of andere vormen van openbaar vervoer is aanbevolen om de bereikbaarheid te verbeteren.
- Bij uitbreiding zou de nadruk kunnen liggen op bedrijfsruimte met gedeeltelijk logistieke ruimte gebaseerd op de vraag vanuit de markt. Bedrijfsruimte is eveneens een gewild type vastgoed binnen de doelgroep Biobased Economy en de subdoelgroep Chemie, waarin Bergen op Zoom goed vertegenwoordigd is. Het formaat van 1.000 tot 2.500 m² wordt het meest frequent gekozen en verdient daarom ook de voorkeur.

Strategie

BIOBASED ECONOMY

De doelgroep met potentie voor Biobased Economy[1] kent een brede geografische spreiding met enkele concentraties van bedrijvigheid. Op provinciaal niveau is deze goed vertegenwoordigd met clusters in Tilburg, Breda, Bergen op Zoom, Den Bosch en Oss. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat met name de subdoelgroep Chemie zich in Noord-Brabant heeft gevestigd, inclusief Bergen op Zoom. In tegenstelling tot lokaal niveau, blijkt er op nationaal niveau veel dynamiek te zijn binnen zowel de doelgroep Biobased Economy als de subdoelgroep Chemie. De bereidheid tot verhuizen is hoog, dat zich uit in een aanzienlijk aandeel huurtransacties (77,2%) binnen de gehele doelgroep Biobased Economy.

Kijkend naar de specifieke ruimtebehoefte van de doelgroep Biobased Economy valt te concluderen dat de meerderheid van de bedrijven binnen deze doelgroep op zoek zijn naar bedrijfsruimte. Van de in totaal 588 transacties in de periode 2013-2022 betroffen er 527 bedrijfsruimte (90%). De gemiddelde transactiegrootte van deze 527 transacties bedroeg 3.100 m² v.v.o bedrijfsruimte. Dit is vrijwel gelijk voor de voor de subdoelgroepen Chemie (3.300 m²) en Hout (3.000 m²).

Voor logistiek vastgoed zien we aanzienlijk minder transacties, echter zijn alle transacties wel groot qua omvang. De gemiddelde transactiegrootte binnen de Biobased Economy voor logistiek vastgoed komt uit op 12.950 m² v.v.o. logistieke ruimte. Voor de subdoelgroep Chemie geldt een soortgelijk metrage van 12.400 m², maar voor de subdoelgroep Hout is dit aanzienlijk kleiner met een gemiddelde transactiegrootte van 7.400 m².

De Biobased Economy biedt goede kansen voor de gemeente Bergen op Zoom. Enkele toonaangevende partijen binnen de subdoelgroep Chemie hebben zich hier reeds gevestigd. De bredere Biobased Economy doelgroep en subdoelgroep Chemie zijn beide qua marktomvang en dynamiek vrij groot en biedt zodoende goede kansen voor de gemeente. De subdoelgroep Hout is – ook op nationaal niveau – vrij klein qua marktdynamiek en bedrijvigheid. Een focus op deze subdoelgroep biedt daarmee minder goede kansen.

GREEN CHEMISTRY CAMPUS

Binnen Bergen op Zoom is de Green Chemistry Campus gevestigd. De Green Chemistry Campus is onderdeel van de Circular Biobased Delta, dat zich voornamelijk in Zuid-West Nederland herbergt. Op de Green Chemistry Campus in Bergen op Zoom werken ondernemers, overheden en kennisinstellingen aan de opschaling van nieuwe, duurzame materialen en chemicaliën binnen de Biobased Economy. In samenwerking wordt door de gemeente Bergen op Zoom en de provincie Noord-Brabant geprobeerd de aantrekkingskracht van de campus te benutten, om zo meer bedrijvigheid binnen de subdoelgroep Chemie naar Bergen op Zoom te trekken.

Echter, op dit moment bevindt de campus zich nog in de opstartfase en mist het enkele essentiële elementen van een volwassen campuslocatie. De primaire doelstelling van een campus is het creëren van een geïntegreerde hub voor onderzoek, ontwikkeling, productie en samenwerking binnen een bepaalde doelgroep. Het succes van een dergelijke campus is daarbij wat ons betreft afhankelijk van vier belangrijke factoren: plaats, partijen, participatie en promotie.

Kijkend naar plaats, is de Green Chemistry Campus momenteel een gesloten, ontoegankelijke en slecht bereikbare locatie. Hiermee bestaan kansen tot het creëren van een aantrekkelijke, meer publieke omgeving. Er wordt slechts beperkt ruimte aangeboden, welke qua kwaliteit en grootte niet direct aansluit bij de wensen van gebruikers binnen de doelgroep Biobased Economy. Kavel A1 op bedrijventerrein TNP zou mogelijk in overweging genomen kunnen worden t.b.v. een uitbreiding van de campus. Hiermee wordt ook de flexibiliteit van de locatie verder gewaarborgd: partijen – vooral innovatieve, startende organisaties – wensen voldoende ruimte te hebben voor potentiële toekomstige groei. Een positief element is de aanwezigheid van gedeelde (lab) faciliteiten, al zal dit mogelijk wel uitgebreid moeten worden indien nieuwe gebruikers worden aangetrokken.

[1] De doelgroep Biobased Economy is lastig te definiëren middels traditionele categorisatiesystemen (SBI). Daarom zijn in de analyses in het onderzoek alle sectoren met **potentie** voor Biobased productieprocessen meegenomen: SBI codes C10 - 17, C19 - 22, C31, D35 en M72.11

Strategie

Qua partijen heeft de Green Chemistry Campus een relatief goede propositie waarbij zowel overheid, als onderwijs en ondernemingen gerepresenteerd zijn. Met de juiste middelen kunnen deze worden ingezet om nog meer partijen aan te trekken. Daarvoor zijn de laatste elementen – hoewel vaak onderbelicht wanneer gesproken over campusontwikkelingen – essentieel: participatie en promotie. Het succes van een campus is niet zozeer afhankelijk van de wel of niet aanwezige fysieke componenten, maar eerder van de mate waarin sterke community building kan worden gerealiseerd. Er kan worden gedacht aan het aanstellen van een bevlogen accountmanager die naast kennis van zaken, tevens kundig is in het zowel intern (participatie) als extern (promotie) op de kaart zetten van de propositie van de campus en aanwezige partijen.

Al met al is het opzetten van een campus propositie geen eenvoudige opgave, die naast de nodige fysieke ingrepen vooral dient in te zetten op het aanjagen van het netwerkcomponent. Mocht de gemeente Bergen op Zoom voornemens zijn om de Green Chemistry Campus naar een niveau te brengen, is het dan ook sterk aanbevolen om verdiepend onderzoek te doen naar mogelijke ingrepen ten behoeve van succes.

ADVIES

Op basis van dit onderzoek adviseert Cushman & Wakefield als volgt:

- Tracht de krappe marktsituatie tegen te gaan. Ondanks de verwachting dat de vraag naar bedrijfs- en/of logistieke ruimte in de toekomst iets onder druk komt te staan, is er sprake van te weinig (kwalitatief hoogwaardig) aanbod. Monitor de vraag en het aanbod op de markt nauwgezet en voeg ruimte toe, mits van hoge kwaliteit – gebruikers zullen in de toekomst namelijk kritischer zijn.

- Activeer de beschikbare kavels op de bedrijventerreinen zelf, met een nadruk op Geertruidapolder, Lage Meren Meilust en Oude Molen. Werk tevens mee aan de revitalisering van verouderd vastgoed om de algehele kwaliteit van de voorraad te verhogen.

- Bij toevoeging van nieuwe bedrijfsruimte en/of revitalisatie van bestaand vastgoed adviseren wij om de nadruk te leggen op bedrijfsruimte van 1.000 – 2.500 m² v.v.o. De vraag naar dit type en formaat vastgoed is het hoogst. Dit geldt ook voor de doelgroep Biobased Economy en subdoelgroep Chemie.

- Indien gewenst, voeg logistiek vastgoed toe in Bergen op Zoom op de eerder vermelde locaties. Hier is vraag naar op de markt. Typerend voor dit type vastgoed is de minimale grootte van 5.000 m² v.v.o. De voorkeur heeft de grootteklasse >10.000 m² v.v.o.

- Voor de revitalisatie van verouderd vastgoed, zijn duurzaamheid en flexibiliteit in de indeelbaarheid de voornaamste aspecten waarmee kwaliteit kan worden gewaarborgd. Voor de toevoeging van nieuw bedrijfsmatig vastgoed, dient daarbij rekening gehouden te worden met de locatiekwaliteit.

- Het Green Chemistry Campus-initiatief scoort volgens Cushman & Wakefield onvoldoende op cruciale elementen, waaronder de mate aan interne en externe community building. Een goed uitgevoerd campusinitiatief heeft het potentieel om veel bedrijvigheid aan te trekken binnen een bepaalde doelgroep, zoals de Biobased Economy. We raden aan om nader onderzoek te verrichten om een weloverwogen beslissing te nemen over eventuele verdere investeringen in dit initiatief.

BIJLAGE

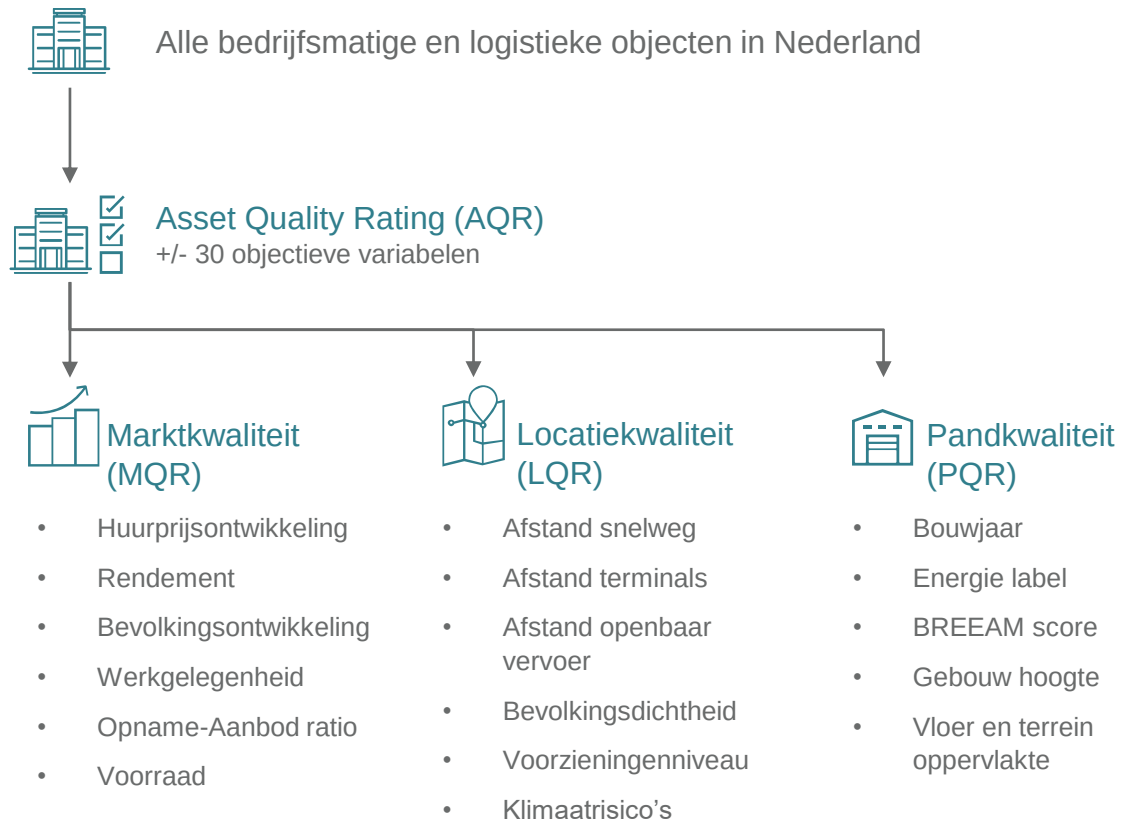
CUSHMAN & WAKEFIELD

Bijlage I | Methodologie Asset Quality Rating

METHODOLOGIE

Asset Quality Rating (AQR) drukt de kwaliteit (kans op verhuur/courantheid) van alle bedrijfsmatige en logistieke objecten in Nederland – waaronder dus in Bergen op Zoom – uit in een score tussen 0 en 100. De AQR is gebaseerd op circa 30 kwantificeerbare variabelen die te groeperen zijn in drie categorieën, te weten markt-, locatie- en pand-specifieke kenmerken. De AQR geeft data-gedreven inzicht in de specifieke sterktes, zwaktes en optimalisatiekansen van ieder object en kan zo als kwaliteitsbenchmark worden gebruikt. Hoe hoger de AQR, hoe hoger de (verhuur)potentie van het betreffende object. In theorie kan een AQR van 100 worden verkregen. In de praktijk geldt echter dat geen enkel object in Nederland voor iedere variabele maximaal scoort. De markt-, locatie- en pand-specifieke kenmerken hebben een eigen weging gekregen, die het belang van het betreffende kenmerk vertegenwoordigt. Deze weging is gebaseerd op de input van ervaren vastgoedprofessionals vanuit verschillende vastgoedperspectieven: taxatie, gebruikers, beleggers en beheer. Zo is marktkennis en – gevoel gecombineerd in de data-gedreven AQR – methodiek. Deze variabelen met hun eigen wegingen en scores, vormen onafhankelijk van elkaar de sub-scores voor de drie categorieën (markt, locatie en pand): Market Quality Rating (MQR), Location Quality Rating (LQR) en Property Quality Rating (PQR). Samen vormen zij de totale AQR-score.

Deze methodiek maakt het mogelijk om vastgoedobjecten door heel Nederland op een consistente manier te vergelijken op basis van exact dezelfde intersubjectieve variabelen. Zo wordt duidelijk of de kwaliteit van het betreffende object zich onder, op of boven het gemiddelde bevindt en of dit wordt gedreven door locatie-, markt- en/of pand-specifieke kenmerken. De AQR draagt bij aan een beter begrip van (de drijfveren achter) de kwaliteit van ieder individueel object of van de voorraad in zijn geheel. Daarmee biedt de AQR de mogelijkheid voor ieder object te bepalen of deze in de huidige functie nu en de komende jaren op vraag kan rekenen of niet. Zo kan een eerste schifting worden gemaakt in welke objecten behouden moeten worden, welke een kwaliteitsimpuls nodig hebben en welke in de huidige en toekomstige markt niet of nauwelijks op vraag kunnen rekenen.

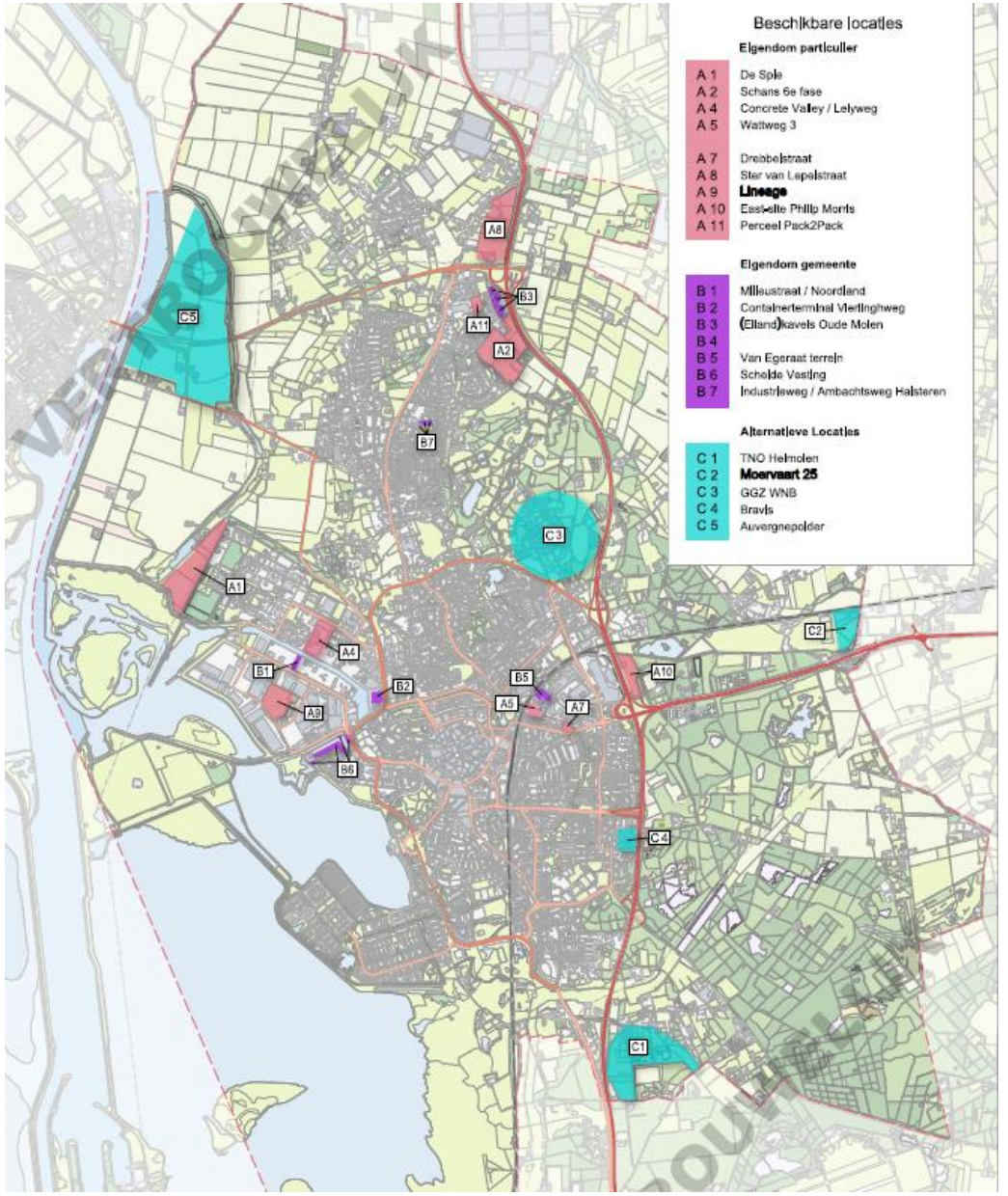


Bijlage II | AQR beschikbare kavels

AQR BESCHIKBARE KAVELS

Aan de hand van de Asset Quality Rating van Cushman & Wakefield zijn de verschillende beschikbare kavels voor logistieke- en/of bedrijfsruimte in kaart gebracht. In dit geval is de pandkwaliteit buiten beschouwing gelaten aangezien er op deze kavels nog geen sprake is van een fysiek pand. Er is zodoende enkel gekeken naar de markt- en locatiekwaliteit. Hieronder zijn de verschillende score uiteengezet:

Kavel ID	Omschrijving	MQR	LQR	Opmerkingen
A1	De Spie	65	54	Gematigde prioriteit om te ontwikkelen. Enkel bij grootschalige investeringen in infrastructuur en locatiekwaliteit.
A2	Schans 6e fase	50	62	Prioriteit om te ontwikkelen.
A4	Concrete Valley / Lelyweg	65	57	Prioriteit om te ontwikkelen.
A5	Wattweg 3	60	69	Hoge prioriteit om te ontwikkelen.
A7	Drebbelstraat	56	69	Hoge prioriteit om te ontwikkelen.
A8	Ster van Lepelstraat	50	65	Prioriteit om te ontwikkelen.
A9	Lineage	65	57	Prioriteit om te ontwikkelen.
A10	East-site Phillip Morris	56	68	Hoge prioriteit om te ontwikkelen. Focus op logistiek vastgoed
A11	Perceel Pack2Pack	50	61	Hoge prioriteit om te ontwikkelen.
B1	Millieustraat / Noordland	65	57	Prioriteit om te ontwikkelen.
B2	Containerterminal Vlierlinghweg	65	64	Prioriteit om te ontwikkelen.
B3	(Eiland)kavels Oude Molen	50	65	Hoge prioriteit om te ontwikkelen.
B5	Van Egeraat terrein	56	66	Hoge prioriteit om te ontwikkelen.
B6	Schelde Vesting	65	63	Hoge prioriteit om te ontwikkelen.
B7	Industrieweg / Ambachtsweg Halsteren	50	62	Ongeschikt voor bedrijfs- of logistiek ruimte. Focus op wonen.
C1	TNO Heimolen	50	58	Geen prioriteit om de ontwikkelen. Voor de lange termijn als optie houden.
C2	Moervaart 25	50	62	Prioriteit om te ontwikkelen. Betrek ruimte waar het afvalverwerkingsbedrijf van Heerle zit en laat het terrein aansluiten om de op- en afrit van de A58
C3	GGZ WNB	56	62	Prioriteit om te ontwikkelen. Gezien de grootte verder onderzoek doen om gebiedsontwikkeling te realiseren.
C4	Bravis	56	70	Geen prioriteit om te ontwikkelen.
C5	Auvergnepolder	50	61	Enkel geschikt voor bedrijfs- en logistiek ruimte bij grootschalige gebiedsontwikkeling. Bereikbaarheid per auto en bus zouden hier niet de enige opties moeten zijn. Bekijk mogelijkheden voor trein, haven en/of tram.



CONTACT

CUSHMAN & WAKEFIELD
STRATEGIC CONSULTANCY
GUSTAV MAHLERLAAN 362-364
1082 ME, AMSTERDAM
THE NETHERLANDS
OFFICE: +31 (0) 20 800 2000

CUSHMAN & WAKEFIELD