

Marktanalyse Business Centre Treeport

Hieronder treft u een marktverkenning met bijbehorende analyse voor de ontwikkeling van het themapark Treeport Europe en gebaseerd op het uitgangspunt dat met deelname van de Vlaamse gemeente Hoogstraten, c.q. de inbreng van een deel van het Vlaamse bedrijfsterein *Meer*, het themapark een internationaal karakter krijgt. Een voorbeeld van een grensoverschrijdend, duurzaam themapark.

Voordat wij hieronder de marktverkenning - met de klassieke elementen van vraag en aanbod - in beeld brengen is het wellicht nuttig om wat uitgebreider stil te staan bij een nieuw fenomeen, namelijk de SER ladder.

Een instrument om de verrommeling van de open ruimte tegen te gaan. Met veel applomb aangekondigd, maar helaas is de effectiviteit van de zogeheten SER-ladder wat minder.... Het idee hierachter is dat alle mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen moeten worden benut voordat er een nieuw terrein mag worden aangelegd. Tot nu toe had de SER-ladder een vrijblijvend karakter en is het succes ervan beperkt.

Op steeds meer plaatsen langs de snelwegen in Nederland verrijzen opvallende bedrijfsgebouwen. Zichtlocaties zijn bij ondernemers zeer in trek. Tot verdriet van landschapsliefhebbers. Want nieuwe bedrijventerreinen dijen steeds verder uit en verouderde terreinen raken in het slop. Al in 1999 adviseerde de Sociaal-Economische Raad, in een commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid, gemeenten zorgvuldiger om te gaan met de ruimte die beschikbaar is voor bedrijven. Volgens de SER kozen gemeenten te gemakkelijk voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en overlegden ze onderling te weinig over de vraag hoeveel er in regionaal opzicht nodig zouden zijn. Dat leidde niet alleen tot een overaanbod en verwaarlozing van bestaande terreinen, maar ook tot lage grondprijzen in de regio.

De SER introduceerde daarom de SER-ladder: een methode om tot een goede afweging te komen als het gaat om nieuwe bedrijventerreinen. Volgens de SER-ladder moet eerst worden bekeken of er op de bestaande bedrijventerreinen nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Pas als al die mogelijkheden zijn benut, mag er tot de aanleg van een nieuw bedrijventerrein worden besloten. En dan nog moeten de verschillende belangen tegen elkaar worden afgewogen, want "bedrijventerreinen dienen de kwaliteit van natuur en landschap te respecteren en waar mogelijk te versterken", aldus het SER-advies.

Het ministerie van VROM gaat met elke provincie afzonderlijk afspraken maken over het bedrijvenbeleid tot 2020. Daarbij wordt ook gekeken naar de capaciteit van bestaande terreinen en de ruimte die vrijkomt als verouderde terreinen worden opgeknapt. VROM wil ook dat regio's meer gaan

samenwerken bij de planning van bedrijventerreinen, om overcapaciteit en veroudering van bestaande terreinen te voorkomen.

Van de zijde van de directie van Treeport heeft reeds overleg plaats gevonden met de provincie Noord-Brabant over de ontwikkelingskansen van een thematisch bedrijventerrein langs de A-16/E-19 ter hoogte van Zundert/Meer. Hoewel nog geen formeel definitief standpunt is ingenomen is wel het signaal gegeven dat een dergelijke ontwikkeling als positief en structuurversterkend wordt ervaren. Flankerend beleid met betrekking tot het voorkomen van nieuwe boom- en heesterteelt ontwikkelingen kan daarbij voorwaarde zijn.

Volgens een recent rapport van de Algemene Rekenkamer (oktober 2008) is een derde van de bedrijventerreinen verouderd. Deze terreinen moeten in meer of mindere mate worden opgeknapt om aan de eisen te voldoen. Succesvolle herstructurering zal de noodzaak om nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen verminderen, maar gaat volgens de Rekenkamer miljarden kosten. Het probleem is dat bedrijven en gemeenten liever voor nieuwe terreinen kiezen, omdat dat gemakkelijker en een stuk goedkoper is dan herstructurering van bestaande terreinen. Dat gaat echter vaak ten koste van de open groene ruimte. En door de leegstand op bestaande bedrijventerreinen neemt daar de verpaupering toe. Als we – met als achtergrond de SER-ladder - in kaart brengen hoe het staat met de kwaliteit van de bedrijfsterreinen in de directe omgeving van Zundert, Breda, Oosterhout, Etten Leur en het Vlaamse Hoogstraten dan constateren wij dat de revitaliseringslag in de genoemde West-Brabantse steden, met inbegrip van Zundert, reeds heeft plaats gevonden.

Uitzonderingen daargelaten kan worden vastgesteld dat met financiële ondersteuning van de Europese Unie en de provincie Noord-Brabant de West-Brabantse gemeenten erin geslaagd zijn om relatief verouderde, zo niet verpauperde gebieden nieuw elan te geven. Etten Leur vormt met de Parklaan en omgeving daarvan een treffend en illustratief voorbeeld, maar ook de Krogt in Breda heeft een ware (positieve) metamorfose ondergaan, evenals het bedrijventerrein Hazeldonk. In dat rijtje mag tenslotte ook niet het bedrijventerrein Vijf IJken in Oosterhout ontbreken, welk terrein een aantrekkelijke exposure heeft gekregen dank zij diezelfde revitaliseringsinspanning.

Zonder te overdrijven heeft het oostelijk deel van de West-Brabantse regio de slag van de revitalisering al gemaakt, daarmee dus volledig inspelend op de eisen en het beleid van de SER-ladder. De volledigheid en eerlijkheid gebiedt te zeggen, dat één park in de grensoverschrijdende West-Brabantse-Vlaamse regio als een dissonant geldt, namelijk het Vlaamse, aanpalende distributiepark *Meer*. Maar door dit gebied te integreren in het nieuwe Treeport concept wordt een basis voor vernieuwing, revitalisering en verbetering gecreëerd als gevolg waarvan het effect optreedt wat de SER ladder beoogt, zij het dat dit zich dan zal manifesteren in het Vlaamse land en formeel uiteraard niet onder de vigeur van de SER-ladder kan worden gebracht.

Op basis van het bovenstaande kan derhalve de conclusie worden getrokken, dat gegeven de SER-ladder de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein langs de A-16/E19 ter hoogte van Zundert/Meer haalbaar is.

Inleiding marktanalyse

De markt voor bedrijfsruimten en bedrijventerreinen is belangrijk veranderd ten opzichte van een aantal jaren geleden. Niet in de laatste plaats vanwege de gewijzigde economische orde.

Naast de effecten van de financiële crisis openbaren zich onverwacht nieuwe omstandigheden zoals de nieuwe bancaire normen op basis van het verdrag van Basel, waarbij de banken een hogere solvabiliteit moeten aanhouden. De kern van Basel III is dat banken over veel meer kapitaal en liquiditeit moeten beschikken tegenover hun bestaande beleggingen dan tot nu toe. Om die weerbaarheid te vergroten wordt de financieringsruimte van banken drastisch beperkt, ergo de mogelijkheid tot financiering van bedrijfsactiviteiten, c.q. bedrijfsonroerend goed wordt de komende jaren kleiner. Tegelijkertijd worden instrumenten ontwikkeld om al of niet in het verband van de Europese Investeringsbank (EIB) daarvoor alternatieven te vinden. Het is nog onduidelijk of en in hoeverre dit effectief zal worden.

Vervolgens openbaren zich ook de negatieve effecten van de demografische ontwikkelingen, namelijk krimp van de beroepsbevolking. Daarnaast manifesteert zich de opgaaf van de landelijke overheid – op instigatie van de EU - om substantieel en structureel te bezuinigen. Vervolgens mag niet onvermeld blijven het gegeven, dat het vertrouwen van het bedrijfsleven en consument in een spoedig herstel van de economie, ontbreekt.

Daarnaast wordt terughoudendheid bespeurd bij diezelfde consument vanwege het nieuwe pensioenstelsel en een verder beslag op hun financiële middelen met tenslotte een rigide financieringsstelsel rond de woningbouw wat op de korte termijn niet tot een krachtig herstel van de bouwsector zal leiden.

Een combinatie van veel negatieve factoren derhalve als gevolg waarvan een substantieel economische groei op de korte termijn niet zal plaats vinden en de algemene verwachting heerst dat niet eerder dan in 2019/2020 een wat steviger economisch herstel zal plaats vinden. Tegelijkertijd zijn er - in weerwil van dat betrekkelijk sombere beeld - ook signalen die aangeven dat er mogelijk een gematigde uitgifte van gronden zal kunnen plaats vinden, omdat gedurende een reeks van jaren – vanaf het begin van de crisis – een stuwmeer is ontstaan van bedrijven die lange tijd hebben gewacht en nu langzaam maar zeker genoodzaakt zijn hun uitbreiding- dan wel hun krimpbehoefte te verwezenlijken. Toegegeven dat stuwmeer zal minder spectaculair zijn als wij ervaren hebben in de tachtiger en negentiger jaren van de vorige eeuw toen ook een langere tijd een recessie zich aandiende.

Daarnaast hebben exporterende bedrijven nog steeds een relatief sterke positie en weten zij zwarte cijfers te schrijven. Dat segment zal ook in grotere bedrijfsruimten investeren naast partijen die vanwege krimp uitzien naar geschikte nieuwe huisvesting. En tenslotte zijn er constructies in de maak om de financiering van bedrijfsvastgoed op een andere wijze vorm te geven.

Onnodig te zeggen, dat deze omstandigheden tot een andere marktvraag leiden, c.q. de behoefte aan bedrijventerreinen en bedrijfsruimten alles tezamen genomen afwijkt van het klassieke beeld of om concreter te zijn, de behoefte aan bedrijfsterrein zal de eerstkomende jaren minder worden.

Het schrijven van een marktanalyse voor het nieuw te ontwikkelen themapark Treeport vraagt daarom een zorgvuldige en kritische benadering. Was het tot voor enkele jaren geleden common sense om op basis van het uitgifteniveau uit het verleden de behoefte aan de bedrijfsterreinen in de toekomst te extrapoleren en dit mede als basis toe te passen, in de huidige markt is een dergelijke benadering niet langer opportuun of beter nog, niet verantwoord.

Tegelijkertijd is het een uitdaging voor de beleidmakers om evenwicht te zoeken en ervoor te waken dat de slinger niet te ver doorslaat. Streven naar voldoende capaciteit in het geval de verwachtingen anders, c.q. gunstiger uitpakken dan nu redelijkerwijs kan worden voorzien. Want de historie geeft aan dat het moeilijk is om een verantwoorde voorspelling te doen voor het eerstkomende jaar, laat staan dat dit mogelijk is voor een periode van vijf jaar.

Als we vervolgens de lens wat scherper instellen en de focus richten op de kansen voor de ontwikkeling van een themapark voor boom- en heesterteelt Treeport Europe in Zundert/Hoogstraten is het belangrijk de randvoorwaarden, c.q. uitgangspunten in willekeurige volgorde te noemen. Een themapark met een internationale allure nu ook de Vlaamse gemeente Hoogstraten heeft uitgesproken om een deel van het bestaande bedrijfsterrein in te willen brengen in de structuur van Treeport Europe. Een themapark betekent per definitie een beperking van de kring van investeerders. De bedrijfsactiviteit moet immers passen in het thema en daarmee is de kans op scores geringer. Tegelijkertijd geeft een thematische benadering kansen, omdat de bedrijven een onderlinge versterking kunnen genereren, waarbij op basis van samenwerking, symbiose en synergie een krachtig en betere performance kan worden toegepast en de bedrijfskolom wordt verstevigd. Het zwaan kleef aan effect ontstaat en de formule kan vervolgens als katalysator gaan werken.

In den lande zijn daarvan vele succesvolle voorbeelden te noemen, waarbij overigens altijd een concept wordt toegepast dat niet gekozen wordt voor een rigide filtering van toe te laten bedrijven, maar ook aan de sector (breed) gelieerde bedrijfsactiviteiten worden toegestaan, dan wel de formule wordt gekozen dat onderlinge samenwerking, symbiose en synergie de drijfveer moet vormen.

Die aanpak – geen rigide filtering, maar bedrijven toelaten die aan het thema gelieerd zijn – is een conditio sine qua non voor het succesvol opzetten van een themapark, zo blijkt.



<http://maps.google.nl/>

Tweede uitgangspunt, c.q. randvoorwaarde wordt gevormd door het risicoprofiel. Gegeven de economische perspectieven zal een zekere concurrentie optreden en dus is een competitieve grondprijs van het aller grootste belang. Waar het grondprijsniveau van de klassieke bedrijfsterreinen in dit deel van de West-Brabantse regio in een bandbreedte beweegt van € 130,- per m² tot € 170,- per m², zal voor het themapark een lagere grondprijs moeten worden geboden, eventueel te differentiëren naar de aard van de bedrijvigheid.

De bedrijven uit het segment van de boom- en heesterteelt - die vaak oppervlakte gevoelig zijn en doorgaans in het relatief goedkope buitengebied opereren - zullen niet bereid zijn om een prijsniveau van € 170, per m² te accepteren. Dat ligt wat minder gevoelig voor de bedrijven die aan de boom- en heesterteelt zijn gelieerd. Derhalve lijkt een prijsdifferentiatie op zijn plaats.

Daarnaast moet gegeven de andere economische orde afgestapt worden van het traditionele model van ontwikkeling van bedrijfsterreinen. De huidige tijdsgeest vraagt om een voorzichtige ontwikkeling. *Step by step....* Slechts een areaal grond aankopen dat strikt noodzakelijk is en vervolgens eerst bouwrijp maken als de grondtransactie heeft plaats gevonden, waardoor aldus de renteverliezen (in de dagelijkse praktijk de *killer* voor een sluitende exploitatie) tot het uiterste kan worden beperkt. In die context past ook een invulling om vooralsnog niet te kiezen voor een grootschalige invulling en te streven naar een relatief bescheiden metrage. Een oppervlakte van 20 ha bruto terrein beschouwen wij als zijnde “kleinschalig” met voldoende schaalgrootte om de kosten van openbare werken voldoende te kunnen omslaan.



Positieve factor is overigens dat de locatie die nu wordt voorzien (de locatie aan de snelweg A-16/E19, aansluitend op het bestaande Vlaamse terrein van de Meer) een gunstige grondslag kent, op grond waarvan op staal kan worden gefundeerd. Dit geeft ten opzichte van overige terreinen een kostenvoordeel van ca. € 25,- tot € 35,- per m². Derde uitgangspunt tenslotte is om een locatiekeus na te streven, waarbij het bedrijfsterrein een evidente exposure en uitstraling krijgt naar de snelweg en nadrukkelijk ook via de snelweg ontsloten is. De dagelijkse praktijk leert dat de bedrijfsterreinen aan de snelweg in termen van beleggingswaarde, value for money het best presteren en dus goed scoren.

De aard en karakter van het themapark richt zich op een bedrijfsterrein met weinig milieubelastende activiteiten, waarbij als referentie verwezen kan worden naar milieucategorie 3.2 als maximum. Bedrijfsactiviteiten die gepaard gaan met gevaarlijke stoffen, zware productie, brandgevaarlijk of explosie gevoelig met dito vrachtwagenbewegingen, emissies, stof, geurhinder en hoge geluidsbelastingen zullen uitdrukkelijk niet worden toegelaten.

Andere randvoorwaarde in deze context is ook dat er sprake is van een financieel sluitende opzet, waarbij een streven naar het genereren van een gezonde winst tot de mogelijkheden behoort.

Treeport Europe is geprojecteerd – althans in het voorkeursmodel – op een zichtlocatie. Er moeten derhalve hoge eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit van vooral het front van het terrein. In het beeldkwaliteitsplan zal dit onderdeel moeten worden bestempeld als zone van “eerste orde”. Voor het midden en resterende gebied zijn de eisen aan de beeldkwaliteit minder hoog.

Tenslotte gelden een aantal marketing uitgangspunten die van secundair belang zijn, maar niet onvermeld mogen blijven. Zoals het toepassen van adequaat parkmanagement, waardoor de ondernemers een vinger aan de pols houden als het gaat over het dagelijks onderhoud en het behoud van de kwaliteit van de omgeving.

Daarnaast is het uiteraard niet onbelangrijk om te streven naar een duurzaam concept zoals de plaatsing van windmolens, de toepassing van zonne energie en het mogelijk gebruik van geothermie of aardwarmte.

De marktverkenning is – dit als laatste toevoeging – gebaseerd op de aanname dat het de uitgifte en de ontwikkeling van het themapark in 2015/2016 zal kunnen starten.

Profiel Themaport Europe.

- Ligging op de kruising van internationale multimodale assen: de Noord-Zuid (Randstad-Belgie-Frankrijk) en de Oost-West (Randstad-Breda-Eindhoven-Venlo-Ruhrgebied).
- Centraal gelegen tussen de mainports Rotterdam en Antwerpen. Goede (Multi) modale verbindingen met beide mainports en het achterland.
- Sterke vertegenwoordiging grootschalige procesindustrie en logistieke dienstverlening in de regio, bepalend voor de groei van de regionale economie.

Naast het conservatieve scenario of zeg maar het minder rooskleurig toekomstbeeld dat wij hierboven schetsten over de gewijzigde economische orde manifesteert zich wel een evidente ontwikkeling ten faveure van de stadsregio, c.q. agglomeratie Breda..... en dat is de trend dat in toenemende mate bedrijven clusteren en mensen steeds meer in steden en grote agglomeraties gaan wonen. De belangrijkste redenen voor clustering van bedrijven zijn de zogenaamd agglomeratievoordelen. Doordat bedrijven zich dicht bij elkaar vestigen, verlagen ze de transportkosten van goederen, mensen en kennis. Dat de transportkosten van goederen een belangrijke agglomeratiekracht zijn, is te zien aan het feit dat veel steden die in de negentiende eeuw groot zijn geworden, zijn gegroeid rondom transportknooppunten, waarvan de stadsregio Breda nadrukkelijk onderdeel van uitmaakt. Clustering van bedrijven zorgt voor een grote diversiteit aan werknemers. Dit kan verklaren waarom hoger opgeleiden naar de grote agglomeraties trekken. Ondanks dat kennis kan worden overgebracht door telecommunicatie en internet, blijft voor het uitwisselen van kennis vaak face-to-face contact nodig. Niet alleen agglomeratievoordelen voor bedrijven verklaren de opmars van de grotere stad. Ook stedelijke voorzieningen spelen een belangrijkere rol. Het is goed deze trend te signaleren, omdat Treeport Europe deel mag uitmaken van de grote stedelijke agglomeratie Breda. De stadsregio Breda

biedt een divers palet aan voorzieningen zoals theaters, bioscopen, cafés en restaurants en zal daarom ondanks de economisch wat mindere perspectieven versterkt profiteren. Onnodig te zeggen, dat Treeport Europe in die slipstream mee kan bewegen. Positief element is ook dat de rijksoverheid de geconstateerde trend niet alleen signaleert, maar ook verder wil versterken...Zie in dit verband de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Treeport...Een unieke formule in de Benelux.

Het Themapark Treeport Europe kan worden beschouwd als een unieke locatie in de Benelux. Vergelijkbare concepten zijn in de Benelux beperkt aanwezig, tw. in Venlo en Boskoop waar sprake blijkt te zijn van een succesformule en het voor de sector structuurversterkend werkt.

De producenten van de boom- en heesterproducten, handelsondernemingen en logistiek komen samen en door bundeling van krachten wordt de sector beter op de kaart gezet. De formule blijkt ertoe bij te dragen- zo wordt elders ervaren en blijkt ook uit de gehouden interviews - , dat een meer gerichte en effectievere sales & marketing wordt uitgerold. Het genereert een ambiance en werkomgeving om de research en devolpment te versterken. Voldoende schaalgrootte voor kwaliteitsbewaking ontstaat, kosten voordelen als gevolg van gemeenschappelijke opslag, verpakking, transporten logistiek kunnen worden gegenereerd.

Een voorbeeld van samenwerking of zo u wilt symbiose en samenwerking die elders waarde toevoegt en als katalysator voor de sector geldt. De sector wordt aldus extra gefaciliteerd op grond waarvan de concurrentiepositie wordt versterkt, het themapark geldt dan als katalysator en er blijkt sprake te zijn van een substantiële structuurversterking. Die clustering trekt andere bedrijven aan die in of buiten de regio opereren en die kritische massa kan weer leiden tot een versteviging van dit bijzondere, unieke segment. Ruim 40% van de beroepsbevolking van Zundert is werkzaam in de boom- en heesterkweek. Dit cijfer bevestigt dat de arbeidsmarkt over de ervaring, affiniteit en kennis beschikt om de sector verder te laten groeien.

Sterk element van de gekozen locatie is dat het aansluit op een bestaande, relatief grote kritische massa op het aangrenzende bedrijventerrein Meer en het aanpalende bedrijfsterrein Hazeldonk waar alle faciliteiten en ingrediënten voor een volwaardig functioneren van een bedrijvenpark al aanwezig zijn. In weerwil van de kleine schaalgrootte van dit themapark Treeport Europe (bruto 20 ha) heeft de directe omgeving een voldoende industriële schaal en daar kan Treeport profijt van hebben.

Marktkansen Thermapark Treeport Europe.

Om tot een goede beoordeling van de marktkansen voor de uitgifte van netto ca. 18 ha themapark te komen moet rekening worden gehouden met de uitgifte van twee varianten die als volgt kunnen worden afgebakend:

- 1 Uitgifte van middelgrote kavels tot maximaal 2 tot 3 ha in een aantal van 2 of 3;
- 2 Kleinschalige uitgifte van kavels voor kleinschalige bedrijven (boom- en heesterkweek, opslag, logistiek, handel, verpakking, onderhoud, transport enz. enz) in een aantal van 15 tot 20;

De wijze, waarop het terrein wordt uitgegeven (kleine en middelgrote kavels) bepalen mede de kosten die Treeport moet maken voor de ontwikkeling van de infrastructuur. Uit onderzoek is gebleken, dat zowel grotere als kleinere kaveluitgifte passen binnen de opgestelde exploitatiebegroting voor de ontwikkeling van dit terrein. De toegepaste marges in de geraamde investeringen in de infrastructuur bieden hiervoor voldoende ruimte.

Het aanbod

De analyse van de marktkansen voor een themapark Treeport Europe bestaat uit vier delen:

- a. Analyse van de vraag naar terreinen in oostelijk West-Brabant en Noord-Vlaanderen;
- b. Analyse van het aanbod van terreinen in oostelijk West-Brabant en Noord-Vlaanderen
- c. Confrontatie van vraag en aanbod;
- d. Analyse van de marktkansen voor Treeport Europe.

Ad a

Met opzet wordt gekozen voor het in beeld brengen van de vraag naar bedrijfsterrein in oostelijk West-Brabant, omvattende de lijn Etten-Leur, Breda, Oosterhout en in de Vlaamse regio Hoogstraten, Rijkevorsel, Wuustwezel en Beersel. Een cirkel met een radius van ca. 25 km en gebaseerd op de ervaring dat binnen die cirkel verhuizing van bedrijven het meest voorkomend is. Naarmate de afstand toeneemt ontstaan er meer fricties en wordt de kans van slagen geringer.

In deze analyse behoort ook stilgestaan te worden bij het grondprijsniveau in het grensgebied, t.w. de Vlaamse regio. Communis opinio of liever misvatting is, dat het grondprijz niveau in Vlaanderen belangrijk lager ligt, op grond waarvan de aanname, dat Vlaamse bedrijven zich op Treeport zullen vestigen te optimistisch kan zijn. Nader onderzoek leert echter, dat de grondaanbieding in Vlaanderen inhoudelijk niet vergeleken kan worden met het pakket in Nederland. In Nederland is het gebruikelijk om een zogenaamd all in prijs te bieden, dat betekent volledig bouwrijp met inbegrip van bijbehorende plankosten, bovenwijkse bijdragen enz.

In Vlaanderen wordt een volstrekt andere methodiek gehanteerd, namelijk een grondaanbieding, waarbij het perceel deels bouwrijp is gemaakt. Soms geëgaliseerd, maar zonder ontsluiting en zonder telecom, gas, water, elektriciteit en riolering. In het andere geval ontbreken weer de overheadkosten en planontwikkelingskosten. Als de verschillende locaties op een vergelijkbaar niveau in beeld worden gebracht dan blijkt er nauwelijks verschil, ergo van een competitief voordeel in Vlaanderen op basis van aanzienlijke lagere grondprijzen is geen sprake. De grondprijzen in Nederland kunnen derhalve concurreren met de West-Brabantse grondprijzen. Uiteraard roepen wij hier een algemeen beeld op, omdat vooral in Vlaanderen bedrijfsterreinlocaties worden ontwikkeld die ver van de snelweg liggen, een ander voorzieningenniveau hebben en alleen al om die redenen niet vergeleken kunnen worden.

Tweede vraag die zich in dit verband opdringt is of een Belgisch ondernemer überhaupt bereid is om zich in Nederland te vestigen. Behalve culturele verschillen kunnen ook hogere kosten of ongunstige fiscale systemen een rol spelen. Rewin West-Brabant heeft veel ervaring met het aantrekken van Vlaamse ondernemingen, ook in het kader van allerlei consolidatie- en beneluxeringsprocessen. Zij tekenen aan dat fiscaliteit of kosten geen struikelblok vormen, sterker nog er bestaan belangrijke kostenverschillen in termen van loonkosten en sociale premies ten faveure van Nederland. Dat verklaart ook waarom veel Vlaamse ondernemingen zich in de loop der jaren in West-Brabant hebben gevestigd ,c.q. zijn samengevoegd. Rewin West-Brabant beschikt over uitgebreide loonkostenmodellen waarin die verschillen minutieus worden gepresenteerd. Verschillen van 15 tot 25% kunnen daarbij aan de orde zijn. Het cultureel aspect kan wel een barrière vormen, zij het dat die geringer wordt naarmate het financieel voordeel groter wordt. Logisch dat een projectie van Treeport deels op Vlaams en deels op Nederlands grondgebied dat verder nivelleert, dan wel gemakkelijker maakt. Voorbeeld van de loonkostenvergelijking Nederland-België.

A. EMPLOYEE WITH NET PAY OF € 15,000, SUBJECT TO BLUE-COLLAR WORKERS CHARTER OF DEPT. FOR SOCIAL SECURITY (CALCULATIONS 1 A , 1B)

	<u>Belgium</u>	<u>Netherlands</u>
	€	€
Gross wage costs	28,656	23,229
Gross pay	19,452*	20,269
Net pay	15,000	15,000
*incl year-end bonus and holiday allowance		

B. EMPLOYEE WITH NET PAY OF € 20,000, SUBJECT TO BLUE-COLLAR WORKERS CHARTER OF DEPT. FOR SOCIAL SECURITY (CALCULATIONS 2 A, 2B)

	<u>Belgium</u>	<u>Netherlands</u>
	€	€
Gross wage costs	49,436	33,932
Gross pay	33,558*	29,342
Net pay	20,000	20,000
*incl year-end bonus and holiday allowance		

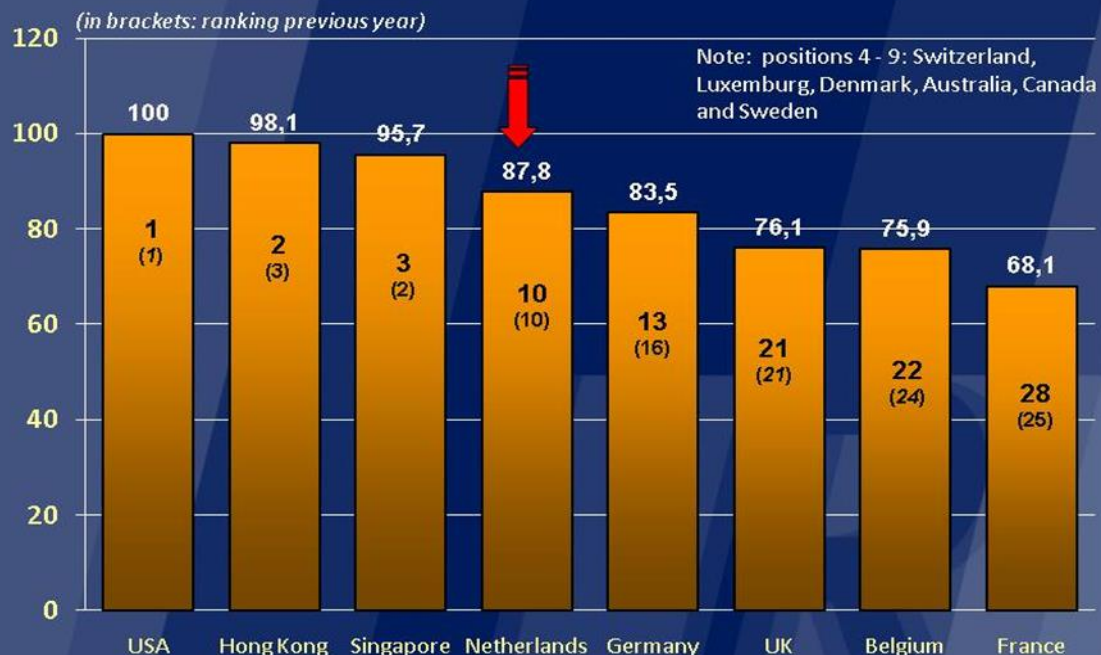
C. EMPLOYEE WITH NET PAY OF € 20,000, SUBJECT TO WHITE-COLLAR WORKERS CHARTER OF DEPT. FOR SOCIAL SECURITY (CALCULATIONS 3 A, 3B, 3C)

	<u>Belgium</u>	<u>Netherlands</u>	
		Excl. 30%-ruling	Incl. 30%-ruling
	€	€	€
Gross wage costs	43,639	33,932	26,081
Gross pay	32,907	29,342	23,823
Net pay	20,000	20,000	20,000

D. EMPLOYEE WITH NET PAY OF € 30,000, SUBJECT TO WHITE-COLLAR WORKERS CHARTER OF DEPT. FOR SOCIAL SECURITY (CALCULATIONS 4 A, 4B, 4C)

	<u>Belgium</u>	<u>Netherlands</u>	
		Excl. 30%-ruling	Incl. 30%-ruling
	€	€	€
Gross wage costs	75,223	53,507	41,787
Gross pay	56,724	46,778	37,810
Net pay	30,000	30,000	30,000

World competitiveness scoreboard 2009: Overall ranking business climate (325 criteria)



Source: World Competitiveness Yearbook 2009/IMD, OFSO

REWIN

Een grafische weergave van de concurrentiepositie Nederland-België. In het kader van de voorbereidingen voor de ontwikkeling van het terrein Moerdijkse Hoek zijn door BCI ruimtebehoefte ramingen gemaakt tot 2020/2025. Daarbij is gebruik gemaakt van een minimum en een maximum scenario. Dat leidt tot een bandbreedte van 1020 ha tot 1535 ha. Gelet op de gewijzigde economische omstandigheden achten wij het niet verantwoord om dit model als uitgangspunt te nemen.

In het verleden werd op basis van het aantal grondtransacties in West-Brabant ook vaak geïnterviewd in welke grootteklasse in de loop der jaren gronden werden uitgegeven. In de klasse 1000 tot 20.000 m² werd in de periode tot 1995-2002 bijvoorbeeld ruim 660 grondtransacties geregistreerd op bedrijfsterreinen. Daarbij was een niet onaanzienlijk deel gericht op oostelijk West-Brabant. Als er geen sprake was geweest van de relatief extreme omslag na de crisis in 2007/2008 zouden die cijfers als basis kunnen dienen om vervolgens via een extrapolatie tot een ruwe schatting te kunnen komen. Maar ook dat is op dit moment geen verantwoorde aanpak. De eerlijkheid gebiedt te zeggen, dat op dit moment geen verantwoord model voorhanden is om tot een objectieve raming of te wel een verantwoorde behoefteberekening te komen.

Slechts kan worden aangegeven, dat in de sector boom- en heesterkweek nog steeds een economische groei plaats vindt en dat de nieuwe productiegebieden en aanverwante bedrijfsruimten in de respectieve buitengebieden van de sector in verschillende gemeenten aan banden wordt gelegd met als uitgangspunt een concentratie. Dit gegeven gevoegd bij een behoefte uit de sector in de gemeenten Zundert, Rucphen en Rijsbergen leidt tot een vraag aan dit specifieke bedrijfsterrein. Daarnaast veronderstellen wij ook een behoefte uit de steden Etten Leur, Breda, Oosterhout van bedrijven die aan de sector gelieerd zijn, c.q. het interessant vinden om in dit cluster te opereren. Daarbij moet worden gedacht aan het brede spectrum van logistiek, transport, opslag, verpakking, handel en techniek.

Vervolgens is als vanouds de Randstad een donorgebied en in het bijzonder de omgeving Boskoop. Eerder zijn boomkwekers uit die omgeving naar de omgeving Zundert verhuisd, omdat de voorraad grond in de regio Boskoop relatief duur was en in sommige gevallen niet aanwezig was. Interviews met bedrijven uit de omgeving van Boskoop bevestigen dat er nauwelijks bedrijfsgrond aanwezig is en dat terwijl er sprake is van een aanzienlijk hoger prijsniveau in Boskoop en omgeving...

Samenvattend komen wij tot de volgende potentiële bedrijven die belangstelling zullen tonen voor een vestiging op Treeport Europe:

- 1 Lokale boom- en heesterkwekers vanuit Zundert, Rucphen, Rijsbergen, Hoogstraten, Beerse en Wuustwezel;
- 2 Lokale bedrijven uit Zundert, Rucphen, Rijsbergen, Hoogstraten, Beerse en Wuustwezel die gelieerd zijn aan de sector;
- 3 Lokale behoefte vanuit Treeport in de vorm van een experience center, een servicepunt voor Treerun en/of ruimte voor de jaarlijkse beurs.
- 4 Regionale bedrijven uit Breda, Etten Leur, Oosterhout en Turnhout die gelieerd zijn aan de sector;
- 5 Regionale en boven-regionale bedrijven uit West-Brabant, Nederland en Vlaanderen, die gelieerd zijn aan de sector.

Een aantal plaatselijke boom- en heesterkweek bedrijven uit de sector zijn geïnterviewd. Die insteek is gemakkelijk, omdat de betrokkenen rechtsreeks kunnen worden benaderd. Hoewel veel (broodnodige) details ontbreken zoals grondprijsniveau, tijdstip van uitgifte, schaalgrootte, milieucategorie enz. bleken 8 lokale partijen geïnteresseerd te zijn. Logisch dat vanwege de vele onduidelijkheden die verklaringen een zeer vrijblijvend karakter hebben.

Daarnaast zijn interviews georganiseerd met een aantal willekeurige bedrijven – gelieerd aan de sector - in en buiten de regio. Van de 20 benaderde bedrijven bleken 6 bedrijven in beginsel belangstelling te hebben. Daaronder een tuinbouwmachinebedrijf uit Oud-Beijerland, een zaadveredelingsbedrijf uit Ridderkerk, een greenhouse/pdv met een landelijke keten, een verpakkingsbedrijf uit Etten Leur, een transportbedrijf in koel- en vriestransport en een belegger voor de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw. Uit de gehouden interviews bleek dat de grondvoorraad in de regio Boskoop en Reeuwijk dramatisch beperkt is. Het leidt in die regio tot hoge grondprijzen als het benodigde areaal al beschikbaar is!! De telers nemen daarom hun toevlucht tot experimenten als het aanleggen van drijvende teeltvloeren als oplossing voor problemen met ruimte en wateropslag in die regio waar de grond dus zeer schaars is en niet te vergeten extreem duur. Dat verklaart ook waarom reeds enkele kwekers en handelshuizen uit de regio Boskoop in de regio Zundert zijn gevestigd. De interviews bevestigen dat vanwege de schaarste, de kwaliteit van het oppervlaktewater en het hoge grondprijsniveau ook andere kwekers zich oriënteren op vestiging in Noord-Brabant. Zonder te overdrijven ligt hier een kans, c.q. een markt. De regio Boskoop als donorgebied voor Treeport Europe.



Impressie van de aanleg van een drijvende teeltvloer in Boskoop. Het illustreert hoe nijpend de grondvoorraad is en dus de kansen voor de regio Zundert. Helaas blijkt het niet mogelijk om harde commitments te verkrijgen. Dat spreekt voor zich, omdat details over het Treeport project ontbreken. Een investeerder wil immers eerst een concrete en harde uitspraak doen als bekend is wanneer het terrein op de markt komt, wat het grondprijsniveau is, wat de bestemmingsplanvereisten zijn etc. etc.



Zo lang dat ontbreekt zal geen investeerder bereid zijn om een verplichting uit te spreken, laat staan een juridisch sluitende verklaring te ondertekenen. Overigens is een dergelijke benadering hoogst ongebruikelijk. Geen enkel bedrijfsterrein is in het verleden ontwikkeld op basis van vooraf aangegane schriftelijke verplichtingen. Als wij de scores zoals samengevat onder de punten 1 t/m 5 kwantificeren dan lijkt een uitgiftepatroon van ca. 2 ha per jaar, is in 10 jaar ruim 20 ha, alleszins redelijk, c.q. een conservatieve schatting.

Aanbod van grootschalige kavels in oostelijk West-Brabant.

Naast het in beeld brengen van de vraag van bedrijven naar bedrijfsterreinen in en buiten de regio is uiteraard ook van belang welke terreinen beschikbaar zijn, opdat vervolgens vraag en aanbod met elkaar een confrontatie kunnen aangaan. Hieronder wordt een actueel beeld gegeven van de bedrijfsterreinen binnen een straal van 25 km van Zundert./ Meer, te beginnen bij de gemeente Zundert. Een overzichtskaart, waarop de “concurrente” gebieden zijn aangegeven zoals hieronder verder gespecificeerd.

Overzicht beschikbare bouwgrond bedrijventerrein in de gemeente Zundert – versie mei 2013.

Beekzicht	Kleinschalig terrein van 5,8 ha Alleen lokale bedrijven	Grondprijnsindicatie € 130,- per m ²
Waterman	Kleinschalig terrein van 2,5 ha Alleen lokale bedrijven	Grondprijnsindicatie € 130,- per m ²

Voor het overige heeft de gemeente Zundert geen andere plannen in relatie tot nieuwe bedrijfsterreinen in ontwikkeling.

Overzicht beschikbare bouwgrond bedrijventerreinen Etten-Leur – versie mei 2013

Bedrijventerrein Vosdonk

Pauvreweg (ong.)	3550 m ²	Grondprijnsniveau tussen € 130, en € 160,- per m ²
Tussendonk/Nijverheidsweg (ong.)	8866m ²	Idem
Parallelweg/Transferium	2308 m ²	Idem
Parallelweg (ong.)	Ca. 35.000m ²	Idem
Verschuurweg (ong.)	Ca. 10.000m ²	
Patagonweg (ong) – bedrijf	vanaf 1500m ²	
Patagonweg (ong) – woon/werk	Ca 1200 m ²	
Tussendonk	Ca. 17.000m ²	
Vosdonk	Ca. 5600m ²	
Penningweg	Ca. 7500 m ²	

Bedrijventerrein Attelaken

Pottenbakkerstraat	3106 m ²	
Pottenbakkerstraat	Enkele kleine kavels.	

Bedrijventerrein Zwartenberg

Zeedijk	5096 m ²	
---------	---------------------	--

De gemeente Etten Leur heeft nog geen concreet plan in voorbereiding tot uitbreiding van het industrie- of uitbreidingsterrein. Verwacht wordt dat omstreeks 2015 daarover een uitspraak zal worden gedaan en dat op zijn vroegst in 2018/2019 die ontwikkeling zal worden opgestart. Vooral nog is de ambtelijke visie, dat de schaalgrootte van het nieuwe terrein beperkt moet zijn.

Overzicht beschikbare bouwgrond bedrijventerreinen Rucphen – versie mei 2013

Nijverhei	Woon- en werkkavels ca. 2,7 ha. Alleen lokale bedrijven.	Grondprijsindicatie € 114-134, per m2
-----------	---	---------------------------------------

De gemeente heeft een nieuw kleinschalig bedrijventerrein in voorbereiding. De verwachting is dat dit terreintje van bijna 5 ha omstreeks 2018/2019 op de markt komt. Het grondprijsniveau is nog niet vastgesteld.

Overzicht beschikbare bouwgrond bedrijventerrein in Breda –versie mei 2013.

Greenery A-16	Grote kavels vanaf 3 ha, totaal ca. 18 ha	Grondprijsindicatie € 165,- per m2
Ritmeesterpark A-16	Hoogwaardige logistiek, totaal ca. 12 ha, waarvan deel grootschalig.	Grondprijsindicatie € 140,- per m2
Hoogeind III langs A-27	Hoogwaardige logistiek, grootschalig ca. 9 ha.	Grondprijsindicatie € 150,- per m2.
Diverse restkavels	Ca. 8 ha	Grondprijsindicatie € 140,-
Voormalig douaneterrein	Ca. 5 ha	Grondprijsindicatie € 150,-

Percelen in ha per 01 oktober 2012	Breda				
					Totaal
Bedrijventerrein	Adres	Eigenaar	Gereserveerd	Vrij	Uitgeefbaar
Hoogeind	Tuin v. Beckers	BrIM	0,2880		0,2880
Hoogeind I		BrIM	0,3260		0,3260
De Krogten	Hazepad	De Bunte Vastgoed BV	0,2815		0,2815
Goeseelsstraat		De Bunte Vastgoed BV		0,5325	0,5325
BP Van Rijkvorsel		De Bunte Vastgoed BV		2,2200	2,2200
Achter Emer		Gemeente Breda	0,6962		0,6962
Hazeldonk III		Gemeente Breda	0,5950		0,5950
Hazeldonk III		Gemeente Breda	0,6544		0,6544

Hoogeind I		Gemeente Breda	0,1783		0,1783
Hoogeind II		Gemeente Breda		0,4980	0,4980
Hoogeind III		Gemeente Breda	2,9817		2,9817
Paardeweide		Gemeente Breda		0,1950	0,1950
Slingerweg	Smederijstraat	Gemeente Breda	0,1279		0,1279
Steenakker Noord	Kavel 75	Gemeente Breda		0,3131	0,3131
Van de Reijtsstraat	Kavel 12	Gemeente Breda		0,2853	0,2853
Van de Reijtsstraat	Kavel 13	Gemeente Breda		0,2003	0,2003
Van de Reijtsstraat	Kavel 5	Gemeente Breda		0,3420	0,3420
Werkdonken	Kavel 1	Gemeente Breda		0,1774	0,1774
Werkdonken	Kavel 2	Gemeente Breda		0,1400	0,1400
Werkdonken	Kavel 3	Gemeente Breda		0,1400	0,1400
Werkdonken	Kavel 4	Gemeente Breda		0,1200	0,1200
Werkdonken	Kavel 5	Gemeente Breda		0,1200	0,1200
Werkdonken	Kavel 6	Gemeente Breda		0,1000	0,1000
Werkdonken	Kavel 7	Gemeente Breda		0,1000	0,1000
Werkdonken	Kavel 8	Gemeente Breda		0,1000	0,1000
Werkdonken	Kavel 11	Gemeente Breda		0,1860	0,1860
Werkdonken	Kavel 12	Gemeente Breda		0,1909	0,1909
Werkdonken	Kavel 13	Gemeente Breda		0,4959	0,4959
Werkdonken	Kavel 14	Gemeente Breda		0,2248	0,2248
Krogten	Prinsenhil	Pro Delta		1,0000	1,0000
Digit Parc				3,3350	3,3350
Druivenstraat		Reeburg Vastgoed III BV		2,6000	2,6000
Totaal			6,1290	13,6162	19,7452

Volgens een opgaaf van de gemeente Breda van 23 mei jl. is per 1 oktober 2012 in Breda ca. 19,7 ha bedrijventerrein uitgifbaar, waarvan 6,12 ha in optie is verstrekt.... 13,6 ha is derhalve uitgifbaar. De gemeente Breda spreekt uit, dat de bestaande voorraad – ik citeer “kwantitatief gezien beperkt is te noemen. Kwalitatief gezien is er sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. De door de markt gevraagde kwaliteit sluiten vaak niet aan bij het beschikbare aanbod, bijvoorbeeld qua ligging, omvang, kwaliteit van de omgeving en ontsluiting. Bovendien is er sprake van versnippering. Breda wil zuinig omgaan met haar voorraad bedrijventerreinen en past daarom de SER-ladder toe. Door de financiële gevolgen, die de economische crisis voor de gemeente met zich meebrengt, staat de realisering van nieuwe bedrijventerreinen onder druk, met alle risico's voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de lokale economie”.

Een visie overigens die ook de regionale ontwikkelingsmaatschappij Rewin West-Brabant wordt gedeeld. Het grootschalig bedrijventerrein (bruto ca. 150 ha) ter hoogte van Bavel langs de A27/A-58 is door de gemeente Breda geschrapt. Het ligt in de bedoeling dit plan al of niet geamendeerd in ontwikkeling te brengen, nadat het Ritmeesterpak is uitgegeven. Gelet op het programma van eisen m.b.t. het Ritmeesterpak wordt verwacht dat dit bedrijfsterrein op zijn vroegst in 2020-2025 zal zijn uitverkocht. De gemeente Breda heeft eerder in een structuurvisie een plan ontwikkeld voor een grootschalige bedrijventerrein ontwikkeling ter hoogte van Bavel. Die plannen zijn opgeschort.

Onduidelijk is of en zo ja in hoeverre dat plan in de toekomst gerealiseerd gaat worden. Het laat zich aanzien dat de eerste 5 jaar hierover geen besluit mag worden verwacht...De conclusie moet worden getrokken, dat het eerstkomende decennium het aanbod van beschikbare bedrijfsterrein in Breda gering is en dat het redelijk is te veronderstellen, dat een aantal aan de boom- en heesterkweek gelieerde kandidaten makkelijker zullen uitwijken naar Treeport.

Overzicht beschikbare bouwgrond bedrijventerrein in Oosterhout –versie mei 2013.

Restkavel Vijf IJken	Kavel van 1,5 ha	Grondprijsindicatie € 150,- per m2
Restkavel Weststad II	Kavels van ca. 5 ha, grootschalig.	Grondprijsindicatie vanaf € 140,- per m2
Restkavel Westad I	Kavel van ca. 8 ha. Grootschalig via ontwikkelaar	Grondprijsindicatie vanaf € 150,-.

De gemeente Oosterhout heeft plannen in voorbereiding om twee nieuwe bedrijfsterreintjes te ontwikkelen, tw Everdenberg-Oost en Heihoef met een totale oppervlakte van ca. 20 ha. Verwachting is dat de eerste fase in 2015/2016 op de markt komt. Op beide terreinen kunnen zowel grootschalige als kleinschalige ontwikkelingen plaats vinden.

Overzicht beschikbare bouwgrond bedrijventerrein in Rucphen.

Nijverhei	Kavels vanaf 1000 m2,totaal 2,7 ha	Grondprijsindicatie € 130,-
-----------	------------------------------------	-----------------------------

Geertruidenberg –versie mei 2013.

Geertruidenberg	Kavel aan het water van ca. 1,5 ha	Grondprijsindicatie ca. € 150,- per m2
Essent terrein aansluitend op de elektriciteitscentrale	Kavels aan het water, grootschalig, totaal ca. 10 ha	Grondprijsindicatie vanaf € 150,- per m2.

Overzicht beschikbare bouwgrond bedrijventerrein in de Vlaamse grensstreek ter hoogte van Hoogstraten

Hoogstraten	Geen grond beschikbaar.	
Wuustwezel	Restkavel van ca. 2,5 ha;	Niet bouwrijp
Beerse	Ca. 8 ha beschikbaar	
Rijkevorsel	Restkavel van ca. 1,5 ha	Niet bouwrijp
Minderhout	Alleen ambachtelijke bedrijven. Ca. 07, ha	Niet bouwrijp
Zoersel	Ca. 0,8 ha	

Het IOK Vlaanderen geeft desgevraagd aan, dat er geen nieuwe terreinen in ontwikkeling zijn ondanks het feit, dat er een tekort wordt signaleerd.

Conclusie ten aanzien van de voorraad bedrijfsterreinen

Op basis van het bovenstaande overzicht kan de conclusie worden getrokken, dat de voorraad bedrijfsterreinen in dit deel van de regio en afgestemd op het segment van 1000 m² tot 20.000 m² relatief beperkt is. Als de kavels aan het water buiten beschouwing worden gelaten, evenals de woon-werk kavels dan is de ijzeren voorraad op dit moment in het oostelijk deel van West-Brabant en de Vlaamse grensstreek ruwweg slechts 35 ha...exclusief een aantal opties die zijn verstrekt. Een analyse, c.q. conclusie die door de regionale ontwikkelingsmaatschappij Rewin West-Brabant wordt onderschreven.

Voorraad bestaand bedrijfs onroerend goed.

Deze analyse zou niet compleet zijn als ook geen schets wordt gegeven van de beschikbare bedrijfspanden in het oostelijk deel van de West-Brabantse regio. De voorraad kantoren laten we daarbij buiten beschouwing, omdat dat segment op de Treeport locatie niet aan de orde is. Feit is dat de beschikbare zelfstandige bedrijfsruimten in de steden Breda, Oosterhout en Etten Leur relatie beperkt is.

Onderstaande afdruk geeft een indruk van de vastgoedbank uwpand.nl die de regionale ontwikkelingsmaatschappij Rewin West-Brabant ontwikkeld heeft voor de regio Zuid-West-Nederland en welke databank dagelijks wordt gemuteerd. Alle beschikbare bedrijfs- en kantoorpanden in de regio zijn daarin opgenomen. De databank bevat ruim 1400 bedrijfs- en kantoorpanden en geeft dus een actueel beeld van de beschikbare bedrijfsgebouwen.

Op het moment dat dit stuk wordt geschreven is er op basis van de vastgoedbank van Rewin West-Brabant in het oostelijk deel van de regio (Etten Leur, Zundert, Breda, Oosterhout) een voorraad van ca. 200 panden. In Breda wordt een aantal leegstaande gebouwen genoteerd van bijna 120, Oosterhout scoort in dat verband met 45 leegstaande panden, terwijl Etten Leur op een niveau beweegt van ca. 38....Die leegstand neigt naar een frictie leegstand en in tegenstelling tot de kantorensector kan in het segment van de zelfstandige bedrijfsruimten derhalve niet gesproken worden van een evident structurele leegstand. Een visie die door de makelaardij uit Breda en omgeving en de regionale ontwikkelingsmaatschappij wordt Rewin West-Brabant wordt gedeeld.

A3862







[Lijst](#) [Selectiepagina](#) [Afdrukvoorbeeld](#)
4

Adres:	Weidehek 8 4824 AS Breda Bedrijventerrein Achter Emer
Algemeen:	Het betreft hier een bedrijfsruimte met een totale oppervlakte van 1.500 m². Gelegen op een bedrijventerrein dichtbij in en uitvalswegen, goede aansluiting op de A16 en A58. Goed bereikbaar met auto en openbaar vervoer.
Indeling:	De beschikbare oppervlakte bestaat uit: -785 m² kantoorruimte voorzien van kabel infrastructuur, kitchenette, sanitaire voorzieningen, systeem plafond, systeem wand, tapijt en verlichting. -843 m² bedrijfsruimte voorzien van verlichting en een overheaddeur. Max. vloerbelasting 2.500 kg/m².
Parkeren:	Parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein.
Prijs:	Huurprijs: € 90.880 per jaar (excl BTW). Aanvaarding in overleg.
Makelaar:	DTZ Zadelhoff v.o.f. , +31 (0)76 5 209 209 Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars, +31 (0)76-5147454

Confrontatie vraag en aanbod- Eindconclusie

Op de korte en middellange termijn is de grondvoorraad voor kleinschalige bedrijvigheid beperkt. Vooral in Geertruidenberg, Oosterhout en ook in Breda is er sprake van een zeer bescheiden voorraad, terwijl de voorraad in Etten Leur - in mindere mate weliswaar - weer wat groter is. Die beperkte voorraad geldt evens voor beschikbare, passende, bedrijfspanden, sterker nog in het onderste segment is de voorraad zeer beperkt.

Datzelfde beeld manifesteert zich in Vlaanderen waar sprake is van een nog beperktere voorraad. Overigens met de aantekening dat het grondprijsniveau in alle vier steden en in mindere mate in de Vlaamse grensstreek aanzienlijk hoger ligt dan in het geprognosticeerde model van Treeport.

Daarbij mag voorts niet uit het oog worden verloren, dat een aantal terreinen niet courant zijn, omdat de lengte/breedte verhoudingen onjuiste verhoudingen hebben, in andere gevallen is de bestemming ontoereikend of leent de (woon)omgeving zich niet voor een verantwoorde bedrijfsvoering. Bovendien heeft een groot deel van de beschikbare een grote schaal, uitsluitend geschikt voor grote ontwikkelingen in de distributiesector of aanverwante. Daarnaast ligt het prijsniveau van een groot deel van die kavels op een zodanig niveau dat niet kan worden gesproken over concurrerende prijzen.

Gelet op de krappe grond voorraad (bebouwd en onbebouwd) in oostelijk West-Brabant en de Vlaamse grensstreek, het aanzienlijk hogere prijsniveau en de gunstige ligging van Treeport Europe langs de A-16 schatten wij de marktkansen van dit nieuwe themapark met een voorlopige capaciteit van 20 ha bruto, hoog in en dat uiteraard afgestemd op de randvoorwaarden zoals die hiervoor zijn verwoord. De laatste toevoeging is uiteraard niet onbelangrijk.

Een uitgifte van 18 ha binnen een planperiode van tien jaar moet gegeven de voorraad en de te verwachten aantrekkende markt zoals hiervoor geschetst haalbaar zijn. Een visie die wordt gedeeld door de regionale ontwikkelingsmaatschappij Rewin West-Brabant en overigens ook door enkele beleidsmakers van enkele gemeenten in oostelijk West/Brabant worden onderschreven. Dat oordeel is zoals gezegd mede afgestemd op de voorraad reeds bestaande, beschikbare bedrijfspanden. Daarmee wordt een voorspoedige ontwikkeling van Treeport Europe als uitermate kansrijk beschouwd.