

kadaster



774 objecten

396 woningen

378 niet woningen



# Aan welke woorden denkt u bij het winkelgebeid van Terneuzen?



# Inhoudsopgave

## Themakaarten:

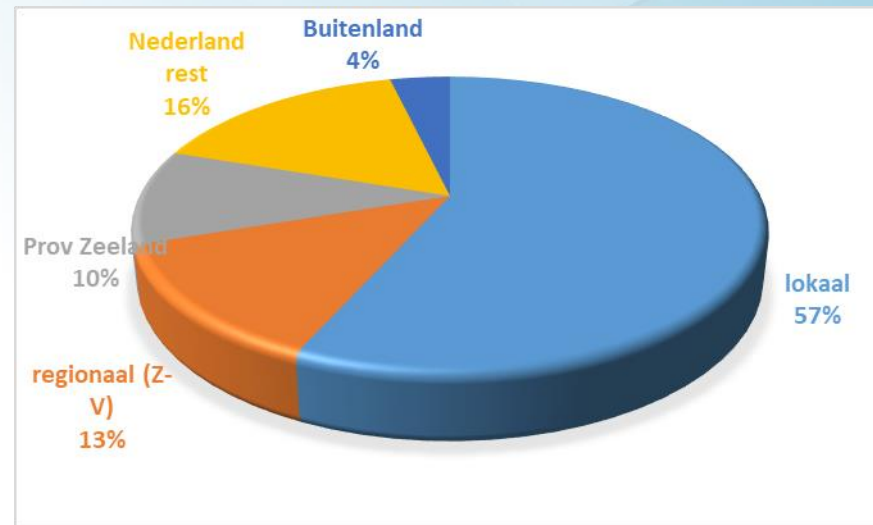
- Woonplaats eigenaar (*Kadaster - 2017*)
- Leeftijd eigenaar (*Kadaster - 2017*)
- Transacties (*Kadaster - 2017*)
- Eigendomspositie (*Kadaster - 2017*)
- Gebruiksdoel (*BAG – 2017*)

## Aanvullend:

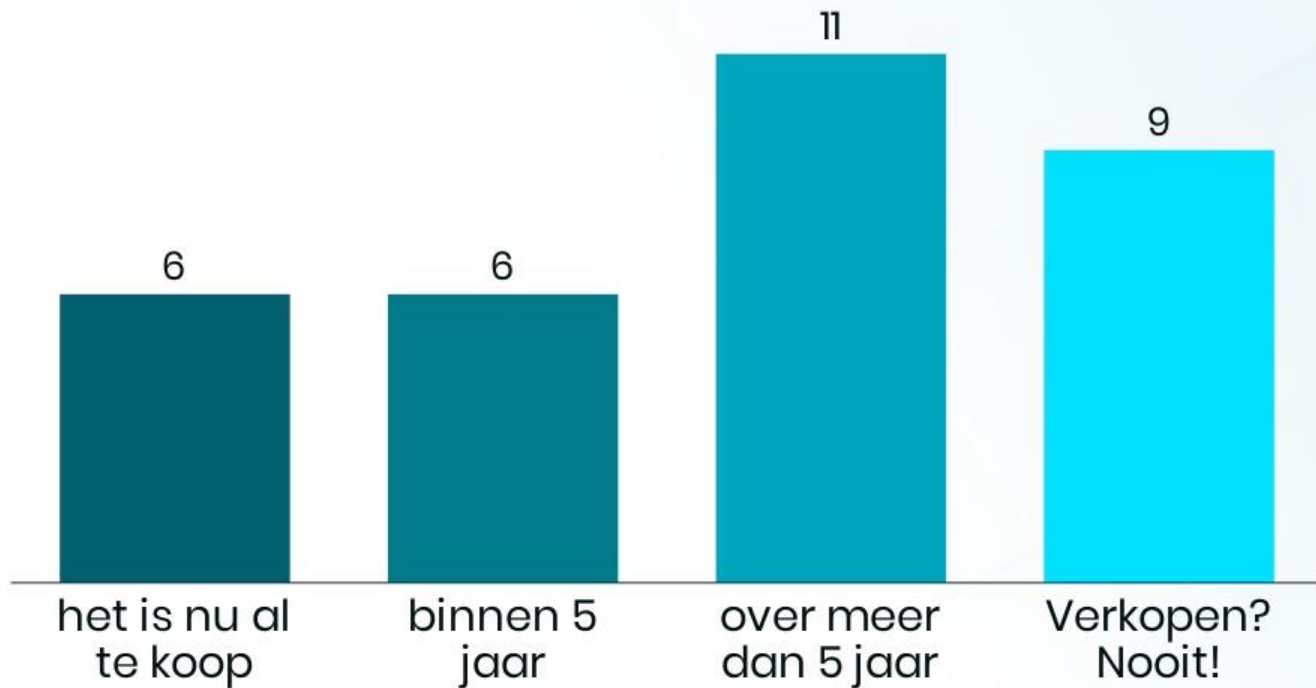
- Waardeoverzichten (*Sabewa – 2014 en 2017*)
- Leegstand (*Locatus - 2017*)
- Parkeren (*parkeerbeleid gemeente Terneuzen*)

# Woonplaats eigenaar

	Aantal percelen	% van percelen *
Gemeente Terneuzen	142	57%
Zeeuws-Vlaanderen (overig)	44	13%
Provincie Zeeland (overig)	37	10%
Nederland (overig)	48	16%
Buitenland	11	4%
<b>TOTAAL</b>	<b>298</b>	<b>100%</b>

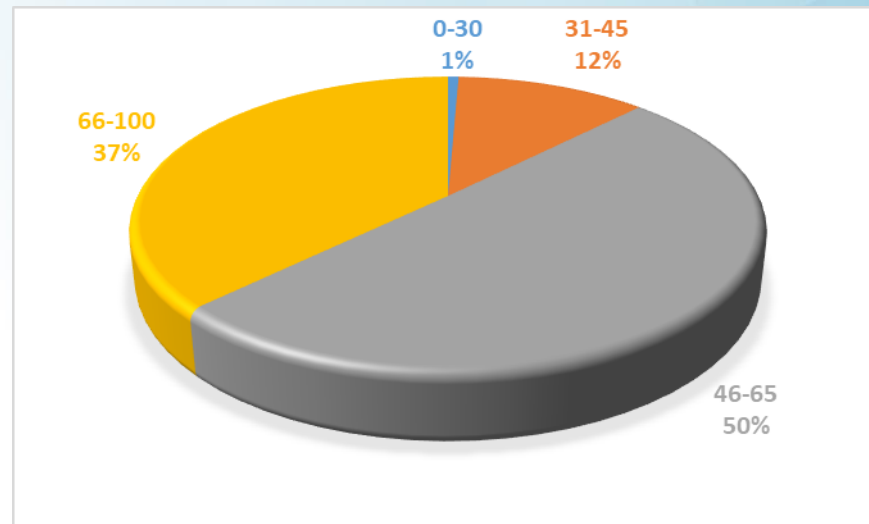


# Over hoeveel jaar denkt u het vastgoed te verkopen?

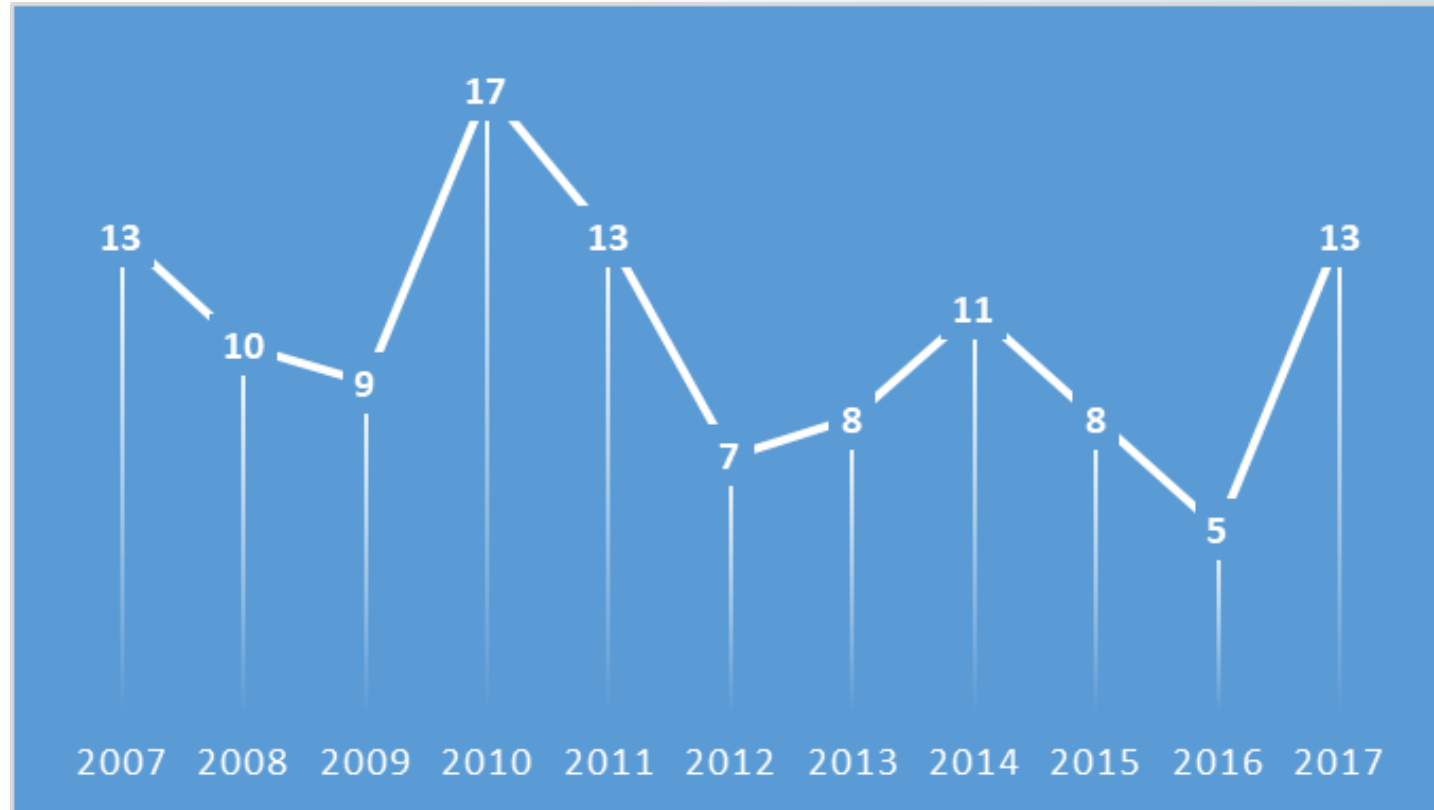


# Leeftijd eigenaar (NP)

Leeftijd	Aantal	%
0-30 jaar	1	1%
31-45 jaar	18	12%
46-65 jaar	77	50%
66-100 jaar	57	37%
TOTAAL	153	100%



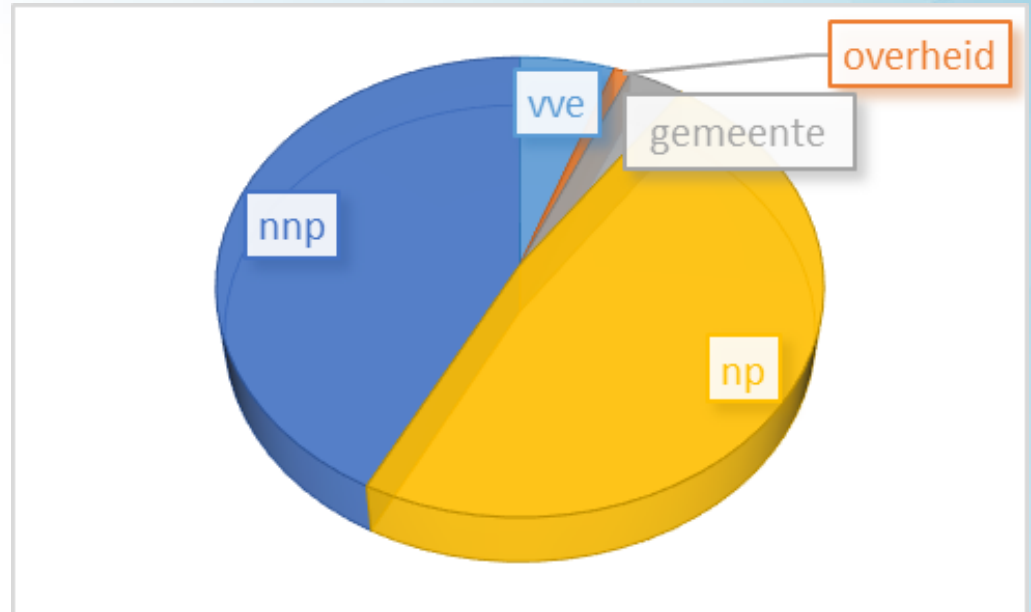
# Transacties



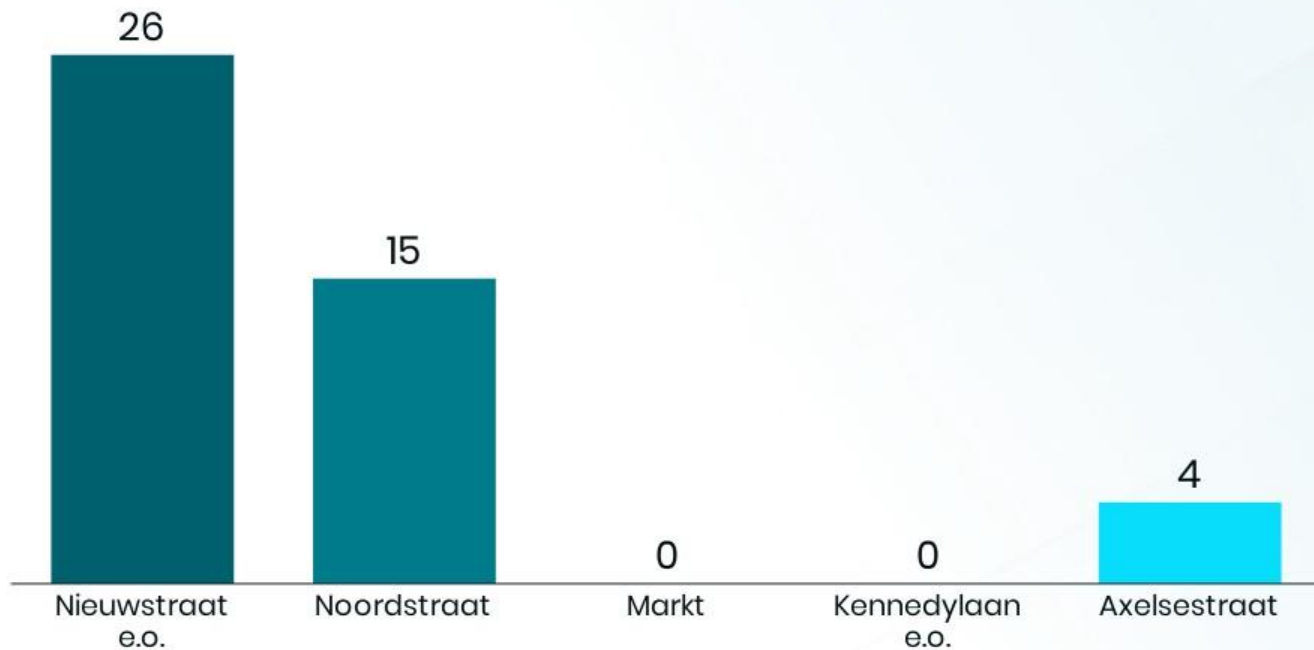


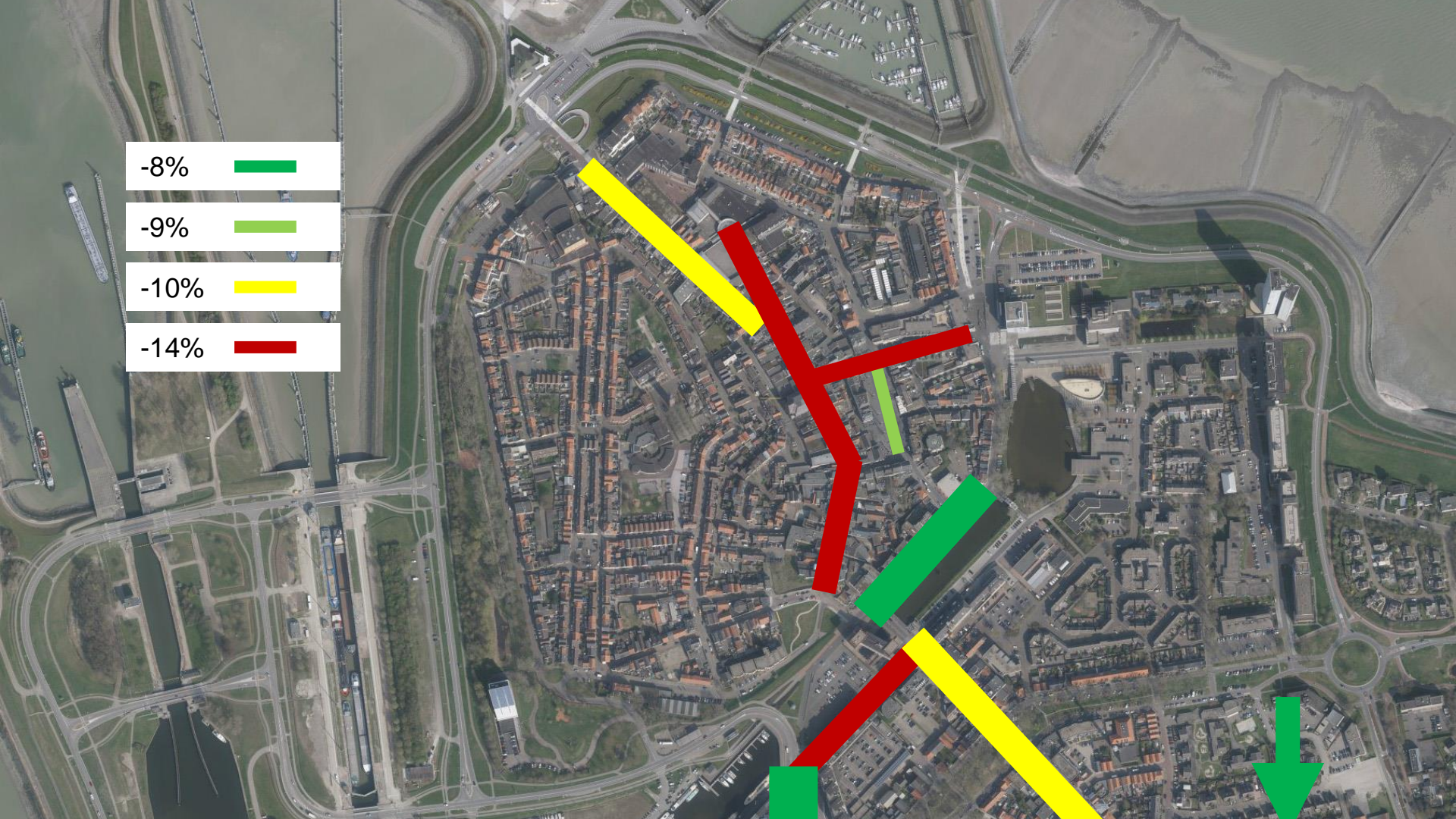
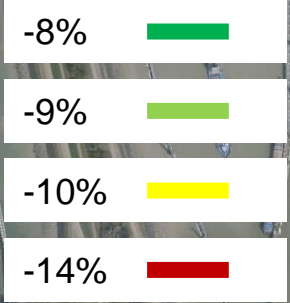
# Eigendomspositie

Eigendomspositie	aantal	percenta ge
vve	17	6%
overheid	3	1%
gemeente	10	3%
np	147	48%
nnp	130	42%
<b>TOTAAL</b>	<b>307</b>	<b>100%</b>

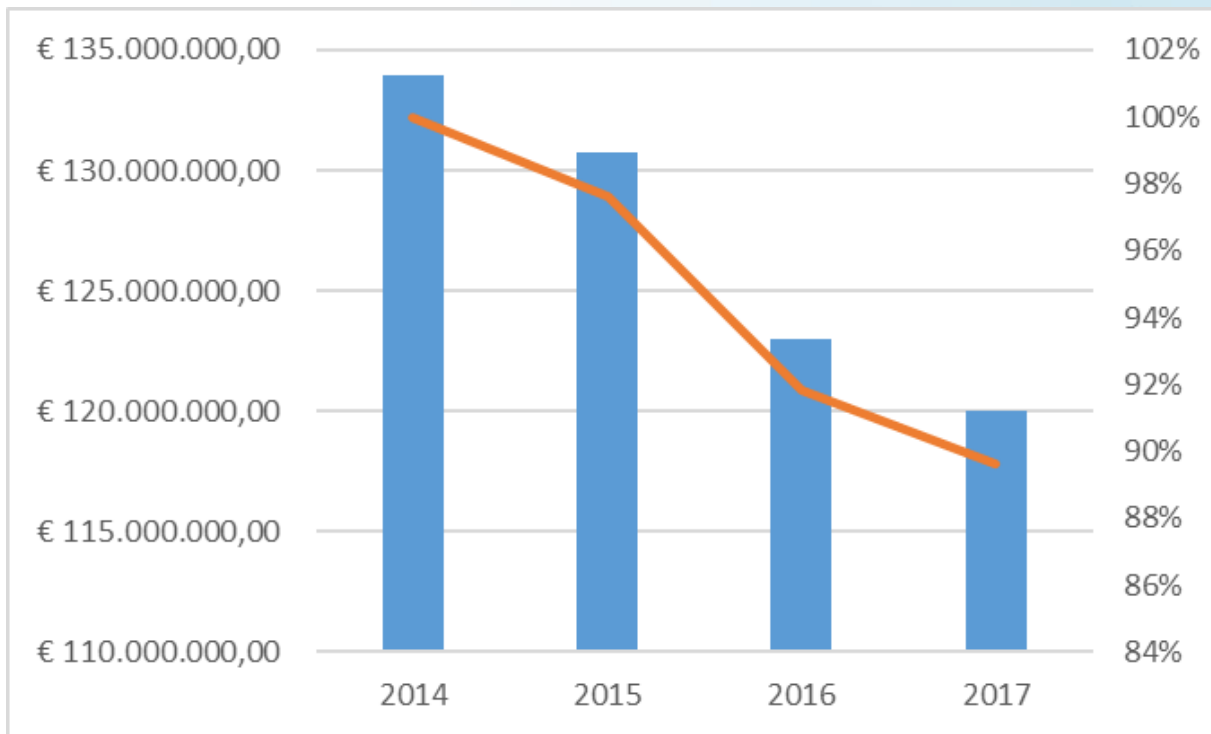


# In welke straat denkt u dat de meeste waardedaling heeft plaatsgevonden?





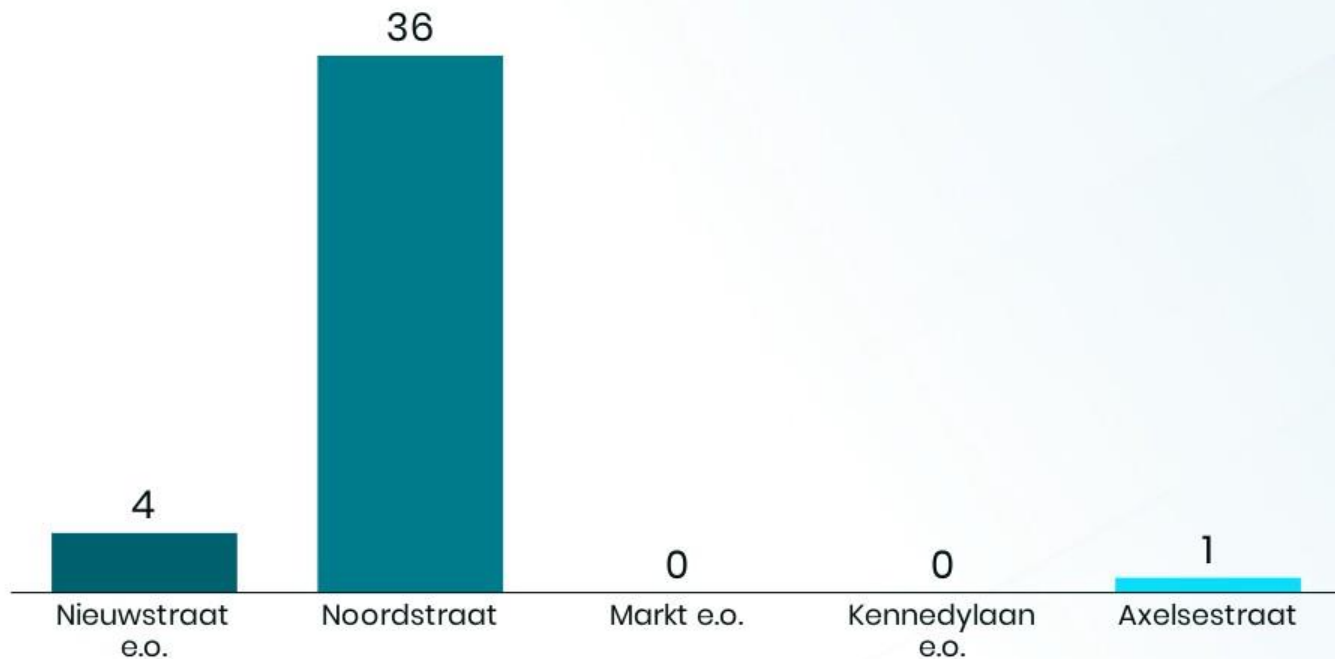
# Waardeoverzichten



# Waarde verschil 2017 tov 2014

WOZ-waarde 2017 tov 2014	In absolute aantallen	Percentage van het totaal*	
0,5-0,6	6	2%	88% is in waarde gedaald
0,6-0,7	10	3%	
0,7-0,8	18	6%	
0,8-0,9	112	35%	
0,9-1,0	140	43%	
1,0-1,1	32	10%	12% is in waarde gestegen
1,1-1,2	1	0%	
1,2-1,3	2	1%	
1,3-1,4	2	1%	

Waar denkt u dat de meeste winkelleegstand is?  
(met betrekking tot aantal leegstaande panden)



# Leegstand 2014 en 2017



# Leegstand

	2014	2017	verschil	2014 en 2017
<b>Aantal winkels</b>	28	40	+43%	+/+12
<b>BVO</b>	5.488	12.160	+122%	+/+2,520
<b>gem. BVO</b>	196	304	+55%	+/+180
<b>WVO</b>	3.668	9.120	+149%	+/+1.890
<b>gem. WVO</b>	131	228	+74%	+/+135

Structurele leegstand: 14 verkooppunten  
Totaal 307 verkooppunten



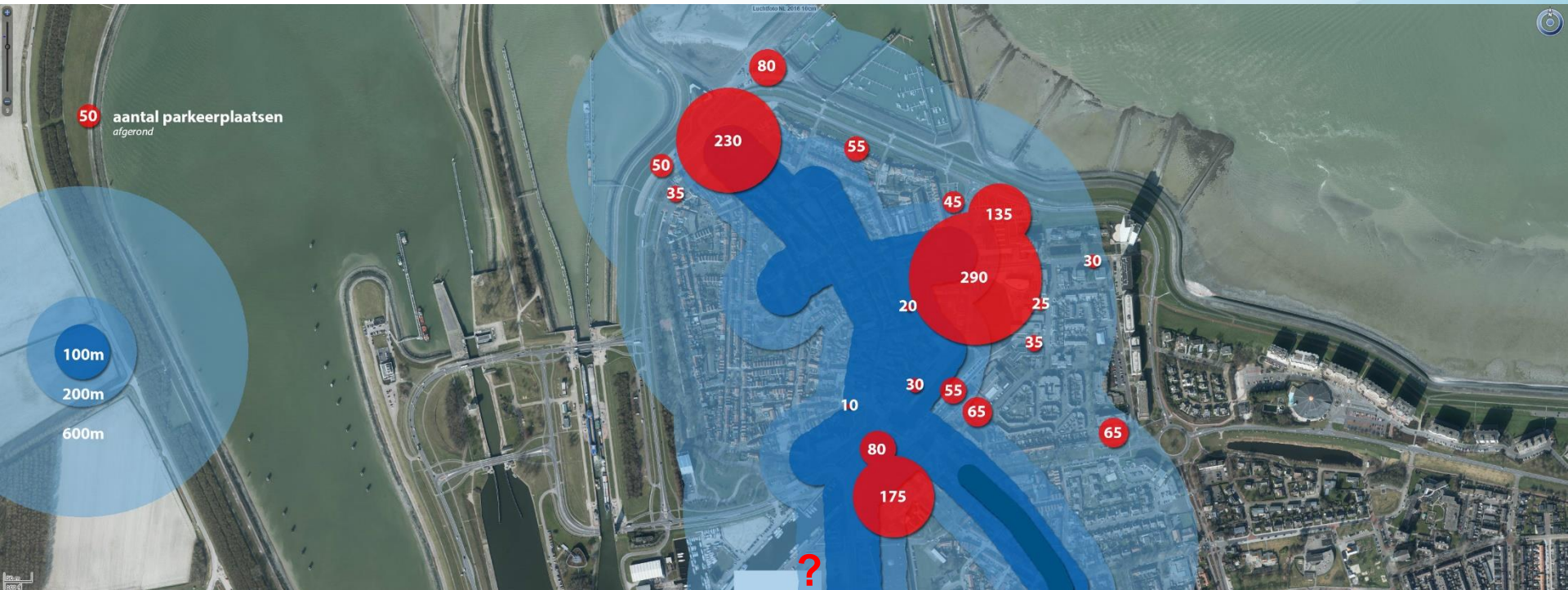
# Leegstand

Eigendoms-positie	2014	2017	toename
<b>gemeente</b>	3	4	33%
<b>NP</b>	11	11	0%
<b>NNP</b>	12	17	42%
<b>VVE</b>	2	7	250%
<b>onbekend</b>	0	1	
<b>TOTAAL</b>	<b>28</b>	<b>40</b>	<b>43%</b>

# Leegstand

Vestigingsplaats eigenaar	2014	2017	totaal	Resp.
<b>gemeente</b>	3	4		
<b>Lokaal (Gem. Terneuzen)</b>	8	8	169	5%
<b>Regionaal (Z-Vlaanderen)</b>	1	6	39	15%
<b>Provincie Zeeland</b>	5	9	31	<b>29%</b>
<b>Nederland</b>	7	9	48	19%
<b>buitenland</b>	2	1	11	9%
<b>onbekend</b>	2	3		
	28	40		

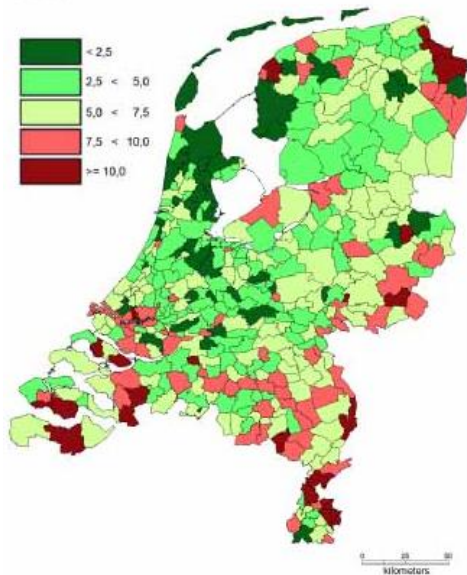
# Parkeren



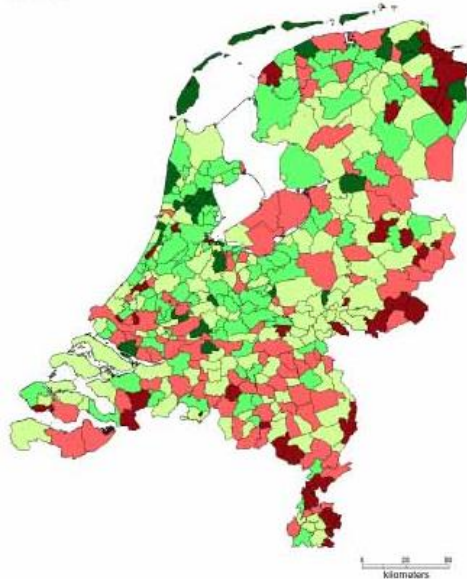
# Trends en ontwikkelingen

- leegstand van winkelruimtes
- transactiepreizen per m<sup>2</sup>
- toename winkelaanbod
- schaalvergroting in de winkelstructuur
- schaalvergroting van winkels
- meer zelfstandigen gaan met pensioen
- vergrijzing
- verschuiving bestedingen naar internet
- retail shifts (*verandering, snelheid, adaptatie*)

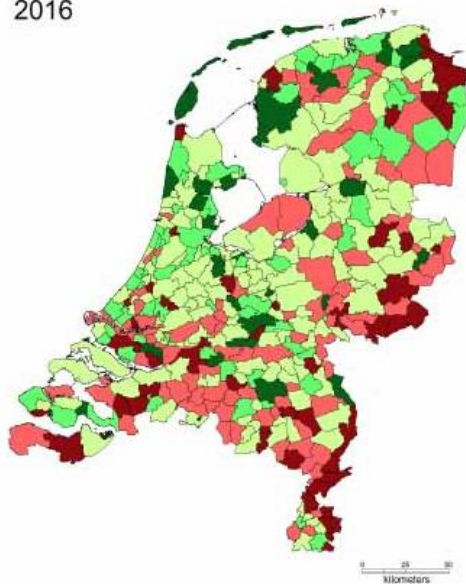
2012



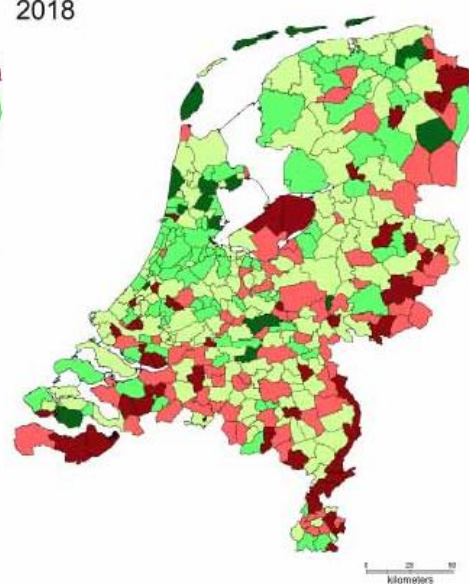
2014



2016



2018



# constateringen

- 48% in eigendom van NP (147 van de 307)
- 13% eigenaren NP < 45 jaar
- gemiddelde object grootte: NNP (569 m<sup>2</sup>) vs. NP (268 m<sup>2</sup>)
- bouwjaar objecten: NNP (1957) vs. NP (1932)
- 80% van de eigenaren woont in Zeeland
- nieuwere panden hebben een hogere waarde en koopsom/m<sup>2</sup>
- van € 134 miljoen naar € 120 miljoen tussen 2014 en 2017 (-10%)
- koopsom/m<sup>2</sup> geen specifiek locatie onderscheid
- 88% in waarde gedaald (bandbreedte 50% tot 140%)

# constateringen

- leegstand toegenomen in m2 BVO (+60%)
- leegstand bij VVE's en bij eigenaren uit de provincie (buiten Z.-Vlaanderen)
- gros van de leegstand ligt bij NNP, NP heeft resp. minder leegstand
- ontbreken zichtlocatie en korte loopafstand tussen kernwinkelgebied en Kennedylaan
- meer zelfstandigen gaan met pensioen

# constateringen

- leegstand trekt leegstand aan
- leegstand lost zichzelf niet op
- versnippering van detailhandel en horeca
- geen (grote) trekkers in binnenstad
- leegstand heeft financiële én maatschappelijke kant
- gebruik het momentum van nu:  
*de woningmarkt biedt een mogelijke uitweg*



# enkele aanbevelingen

- gebruik leegstand als schuifruimte om wensen te realiseren
- herbestem structurele leegstand
- doorstroming van (vergrijzende) particuliere vastgoedeigenaren
- onderzoek effecten van positieve waardeontwikkeling
- transformatie van bestaand vastgoed
- herverkaveling / kavelruil

# mogelijk in te zetten middelen

- simulatiespel
- transformatie vastgoed
- wenssessies
- scenarioplanning
- keukentafelgesprekken
- stedelijke kavelruil / herverkaveling



Waar wilt u (als eigenaar) aan meedoen voor het toekomstbestendig maken van het winkelgebied van Terneuzen?

