

# Aviolanda: 'Wij hadden klantvraag maar geen leegstaande meters, de omgekeerde wereld'

BEDRIJFSRUIMTEMARKT

08-05-2015 (13:57)



**Business Park Aviolanda was in eerste instantie bedoeld als belegging om bestaand vastgoed zo'n 20 jaar door te exploiteren. Maar er ontstond ruimte voor nieuwe projecten en momenteel is dit gebied volledig in (her)ontwikkeling. Het wordt een aerospace innovation hub, een plek waar je als vliegtuig-gerelateerd bedrijf graag gevestigd wilt zijn. VJ wilde graag meer weten over de ontwikkeling op dit Businesspark en de kansen voor beleggers en investeerders in dit gebied en sprak uitgebreid met de directeur Rob Sturm.**

Business Park Aviolanda is gelegen aan de vliegbasis in Woensdrecht. Dit is een operationeel vliegveld, maar er vinden geen passagiersvluchten plaats. Op het vliegveld is het Logistiek Centrum Woensdrecht gevestigd van de Koninklijke Luchtmacht waar tal van bedrijven zich bezighouden met het onderhoud aan vliegtuigen. Het is een themagericht Business Park met veel verschillende bedrijven met elk een eigen specialisme, bijvoorbeeld de bekleding van de vliegtuigen, de motoren, de vleugels of avionica. Er staan dan ook hangars, maar ook 'backshops' waar de verschillende componenten worden onderhouden.

## **Marktplaats en Markthal**

Sturm vertelt: "We zijn eigenlijk een marktplaats van verschillende partijen. Het is belangrijk om samenhangende activiteiten te bundelen zodat je elkaar versterkt, zoals De Markthal in Rotterdam. In Nederland zijn er tientallen bedrijven die zich bezig houden met de luchtvaart en in het buitenland zijn dat er duizenden. Er komt steeds meer internationale interesse en dat is fijn. Er zijn ook Nederlandse bedrijven die naast hun hoofdvestiging elders in het land een nevenvestiging hebben in Woensdrecht."

## **Omgekeerde wereld**

"We merkten vanuit de markt dat er behoefte was aan een verzamelgebouw met flexibele huisvestingsmogelijkheden. Dat is de Spirit geworden, een kantoorverzamelgebouw met 5 bedrijfsruimtes van 300 m2 per stuk. Alle 5 de units zijn verhuurd en de gevestigde bedrijven hebben elk hun eigen aparte bedrijf, maar maken wel gebruik van gezamenlijke faciliteiten. Tussen 2010-2012 kregen we verzoeken van bedrijven die zich wilden vestigen op Aviolanda,

maar wij hadden geen leegstaande meters. Dat was een nadeel, echt de omgekeerde wereld. Als je nieuwe partijen aan je wilt binden moet je beschikbare meters hebben", zegt Sturm.

Hij vertelt verder: "Daarom hebben we uitgebreid marktonderzoek gedaan naar wat de vraag daadwerkelijk was en hoe wij hieraan konden voldoen. We hebben toen gekozen voor 5 units van elk 300 m2 in dit gebouw en dat bleek succesvol, want het gehele complex is verhuurd. De markt was in 2012 heel slecht, met name ook de financiële kant vanuit de banken, maar vanwege de marktvraag besloten we de ontwikkeling door te zetten met eigen vermogen. Nog voor de bouw was het al voor 80% verhuurd en uiteindelijk is ook de bank erin gestapt. In januari dit jaar is het pand opgeleverd en we hebben het volledig verhuurd verkocht aan Brisco uit Oisterwijk."

### **Eigenaar en ontwikkelaar**

Sturm vertelt aan VJ dat er behoefte ontstaat naar nog een dergelijk gebouw, maar dat op dit moment de focus ligt op het accommoderen van vier andere bedrijven. "Wij zijn als eigenaar van het gebied in de rol van ontwikkelaar gaan zitten en zijn momenteel bezig met vier nieuwe projecten voor vier klanten, dus een 1 op 1 vraag. Het gaat in totaal om een investering van 16 miljoen euro. We willen zelf 1 á 2 projecten financieren en zoeken voor de andere beleggers. Eigenlijk zijn de plannen al kant en klaar inclusief huurders, dus dat is heel aantrekkelijk."

Het gaat om drie nieuwe partijen en Fokker, die al huurt op Aviolanda maar graag wil uitbreiden. De andere partijen hebben verschillende behoeftes. De ene wil een vliegtuigspuithangar, de andere ontwikkelt robots voor de vliegtuigindustrie en de derde zoekt een platform om vliegtuigen te ontmantelen.

### **Koninklijke Luchtmacht als buurman**

Tot slot zegt Sturm dat beleggers en investeerders steeds meer vertrouwen krijgen in het Business Park. "Dat komt door alle ontwikkelingen op onze terrein, maar ook door onze buurman, de Koninklijke Luchtmacht. Meer en meer gaan we samenwerken en wordt het hek tussen ons weggemasseed. Eigenlijk hebben we beide een zelfde soort centrum en we willen deze als één op markt zetten om zo onze kennis, ervaring en innovatie te delen en samen een nog betere toekomst in te gaan."

Hij vervolgt: "Op dit moment herontwikkelen wij het hele gebied en ook de Koninklijke Luchtmacht is een actieve speler. Zij gaan het onderhoud verzorgen van de JSF'S/F35 die Nederland aankoopt. De eerste 8 zijn al aangekocht en dit onderhoud aan de toestellen zal voor tientallen jaren werk opleveren, dit draagt bij aan bijvoorbeeld het aantrekken van toeleveranciers. Het geeft het gebied een flinke impuls en doet een duit in het zakje voor de propositie van de plek. In hoog tempo bouwt de Koninklijke Luchtmacht nu een geschikt gebouw hiervoor en op deze manier werken we steeds meer naar elkaar toe. Aviolanda is nu al een plek waar vliegtuig-gerelateerde bedrijven graag zitten en dit zal steeds meer worden. Ook voor beleggers is het interessant, omdat we veel met klantvragen werken en ook lange termijn contracten afsluiten, voor 10-15 jaar."

*Geïnteresseerde investeerders, beleggers en bedrijven kunnen contact opnemen met Rob Sturm*

Bron: [www.vastgoedjournaal.nl](http://www.vastgoedjournaal.nl)