



Marktanalyse voor actualisatie bestemmingsplan Eeserwold

Aan gemeente Steenwijkerland

Desirée Wetzter, Erik de Leve en Boudewijn Kuijl



Marktanalyse voor
actualisatie
bestemmingsplan
Eeserwold

Inhoudsopgave

1	Uw situatie en vraag	
1.1	Uw situatie en vraag.....	3
1.2	Leeswijzer.....	3
2	Locatie Eeserwold	
3	Trends en ontwikkelingen	
3.1	Relevante trends woningmarkt.....	7
3.2	Relevante trends bedrijventerreinen.....	8
4	Bestaande voorraad	
4.1	De woningvoorraad en marktontwikkelingen in Steenwijkerland.....	10
4.2	De voorraad bedrijventerreinen en marktontwikkelingen in Steenwijkerland.....	13
5	Marktbehoefte woningbouw en bedrijventerreinen	
5.1	Marktbehoefte woningbouw.....	14
5.1.1	Behoeftte aan 1 Eeserwoldse woonkavel per jaar door Steenwijkerlandse huishoudens.....	14
5.1.2	Jaarlijks 3 tot 7 Eeserwoldse kavels verkopen aan huishoudens 'van buiten' mogelijk.....	14
5.2	Marktbehoefte bedrijventerreinen 2015 - 2025: zo'n 30 tot 36 hectare.....	17
5.2.1	Uit BLM-raming blijkt een behoefte van 34 tot 36 hectare tussen 2015 en 2025.....	17
5.2.2	Extrapolatie van historische uitgifte: behoefte van 30 hectare tussen 2015 en 2025.....	20
5.2.3	Behoeftte voornamelijk van middelgrote bedrijven actief in nijverheid en logistiek.....	20
6	Ladder voor duurzame verstedelijking	
6.1	Toepassing van de Ladder is verplicht.....	22
6.2	Toepassing van de Ladder leidt tot duurzaam ruimtegebruik.....	22
6.3	Aflopen ladder woningmarkt voor Eeserwold.....	23
6.4	Aflopen ladder bedrijventerreinen.....	24
7	Conclusie	
7.1	In de planperiode ('15 - '25) uitgifte van slechts 25 - 50% van de woningkavels mogelijk.....	26
7.2	Tussen 2015 - 2025 marktbehoefte aan 60 - 80% van bedrijventerrein.....	26

Bijlage A: lokaal en regionaal aanbod

Bijlage B: projecten

Bijlage C: interviews

Bijlage D: leegstand bedrijfsmatig vastgoed

Bijlage E: lokale Eeserwoldse woonkavel-behoefte

1 Uw situatie en vraag

1.1 Uw situatie en vraag

Het bestemmingsplan voor Eeserwold wordt binnenkort herzien. Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 2005 en in 2011 is daarop voor onderdelen een herziening gemaakt. Nu moet het bestemmingsplan integraal geactualiseerd worden en wilt u de markttechnische onderbouwing grondig in beeld hebben.

Eeserwold is binnen uw gemeente in meerdere opzichten een bijzondere ontwikkelingslocatie. Het is een private ontwikkeling waarbij meerdere partijen betrokken zijn (onder meer Esborg en Roelofs). Qua woningbouw is de locatie gericht op het luxe segment van de woningmarkt, waarbij de insteek bovenregionaal is. Ook voor het bedrijventerrein geldt dat het een regionale functie heeft. Het is een locatie die dient bij te dragen aan het vergroten van de streekfunctie van Steenwijkerland voor het omliggende gebied en waar werken, wonen en recreëren samenkomen. Het is daarnaast een locatie waaraan al ruim tien jaar actief gewerkt wordt en waarvan de voortgang, mede door de crisis, achterblijft bij de uitgangspunten bij de start.

Het plan Eeserwold is opgezet als uitvloeisel van het rijks, provinciaal, regionaal en lokaal beleid waarbij Steenwijk is aangewezen als streekcentrum en waarbij een impuls aan de regionale economie moet worden gegeven door:

- De koopkracht en koopkrachtbinding in en met de stad te versterken
- Het aantal inwoners van de stad Steenwijk toe laten toenemen
- Het versterken van het voorzieningenniveau
- Het aantrekken van nieuwe ondernemingen en ondernemers
- Het stimuleren van de lokale werkgelegenheid en verder versterken van de zorgsector
- Het voorzien van een hoogwaardig en bovenlokaal woonmilieu

Daarom wilt u inzicht in de marktbehoefte voor woningbouw en bedrijven op Eeserwold. U wilt rond de zomer van 2014 over de uitkomsten beschikken. Dan gaat u aan de slag met de feitelijke actualisatie van het bestemmingsplan. Daarbij gaf u aan dat u het belangrijk vindt dat de twee functies afzonderlijk worden geanalyseerd, omdat ze redelijk los van elkaar staan en ook omdat ze een andere benadering vragen.

Voor de actualisatie van het bestemmingsplan is het noodzakelijk om deze te toetsen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hier gaan we in deze rapportage ook verder op in en we voeren de toetsing aan de drie treden van de ladder uit.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk gaan we eerst in op de locatie, aan de hand van een locatieprofiel voor de twee verschillende functies. Daarna volgen trends en ontwikkelingen op de markt voor wonen en bedrijventerreinen die van belang zijn voor de uitgifte op Eeserwold. In hoofdstuk 4 geven we een overzicht van de bestaande voorraad in uw gemeente. De marktbehoefte aan wonen en bedrijventerreinen komt in hoofdstuk 5 aan de orde. We toetsen in hoofdstuk 6 de marktbehoefte en de ontwikkeling aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De rapportage sluit af met conclusies over Eeserwold, gevolgd door de in de bijlagen opgenomen informatie.

2 Locatie Eeserwold

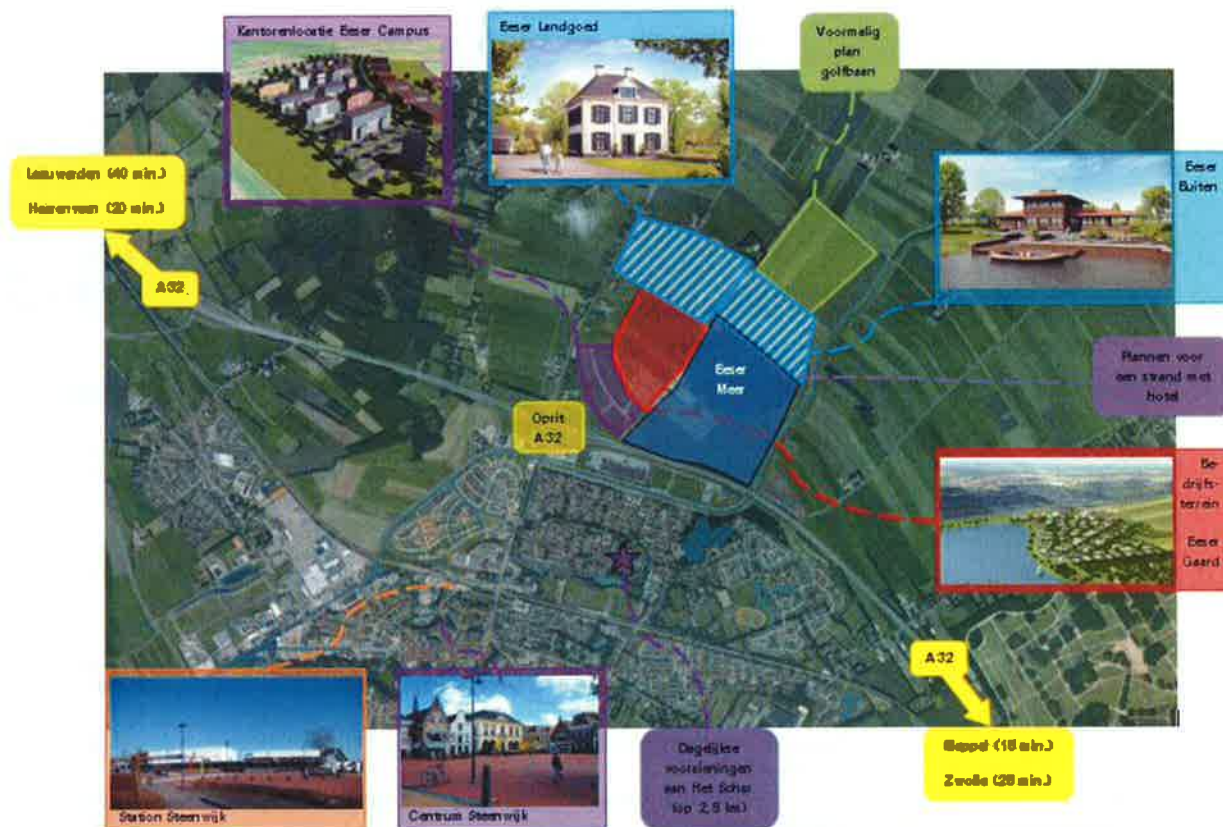
In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de locatie en uitgangspunten van Eeserwold voor woningbouw en bedrijventerreinen. We gaan eerst in op het locatieprofiel van Eeserwold voor wonen met een SWOT, gevolgd door het locatieprofiel voor de functie bedrijventerreinen.

Woonlocatie

Eeserwold	
Ligging en bereikbaarheid	
Situatie/ligging	- Plangebied Eeserwold wonen ligt ten noorden van de stad Steenwijk. Het ligt ten noorden van bedrijventerrein Eeser Gaard en kantorenpark Eeser Campus. - De zuidgrens van het gehele plangebied Eeserwold volgt de A32. De westkant grenst aan de Eesveenseweg en aan de oostkant aan de Steenwijker Aa.
Bereikbaarheid auto	Het terrein is goed per auto bereikbaar. Het is vrijwel direct ontsloten door de A32.
Bereikbaarheid OV Multimodaliteit	- Aan de rand van het terrein is een bushalte. Hier stopt lijn 13 richting Steenwijk en Noordwolde. - Het treinstation Steenwijk ligt op ruim 20 minuten loopafstand.
Profiel	
Type locatie	Een 'landschapspark' waar ruimte is voor landhuizen en villa's.
Doelgroepen	- Vermogende mensen die op zoek zijn naar een ruime woning in een rustige omgeving. - Daarnaast is de doelstelling om het terrein een groene opzet te geven. Er is kortom veel ruimte voor groenvoorzieningen.
Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	Eeserwold wonen biedt ruimte aan 61 klassieke villa's, 69 villa's met een watergericht woonpark en 24 appartementen. Door toepassing van binnenplanse wijzigingsregeling zou het aantal woningen overigens nog verhoogd kunnen worden tot 170.
Kavelprijzen	- Kavelprijzen liggen tussen de € 240.000 en € 319.000 per kavel. - De prijs per m² varieert ongeveer van € 100 tot € 150 per m².
Omvang en type kavels	- Fase 1: Eeser Landgoed 20 kavels en Eeser Buiten 27 kavels, voor beide gebieden geldt een minimum van 2.000 m² per kavel. - Totaal: Eeser Landgoed 61 kavels en Eeser Buiten 69 kavels en 24 appartementen.
Planning/ fasering	- Fase 1 is op dit moment in verkoop, er zijn 8 kavels verkocht en 3 in optie. - De overige 56 kavels van fase 1 zijn nog niet verkocht. - Verdere fasering van overige fases is op dit moment nog onduidelijk.
Partijen betrokken bij uitgifte	Private ontwikkeling van Esborg.
Kwaliteit/ uitstraling	
Kwaliteit	Grote kavels aan gebogen lanen en aan de randen van een meer
Uitstraling	Nieuwe wijk waarin wonen, werken en recreëren worden gecombineerd. Een wijk met twee verschillende architectuurstijlen.



SWOT Eeserwold wonen



Sterk	Zwak
Gunstige ligging aan de rand van het bestaande weefsel van Steenwijk.	Gebied in ontwikkeling, Eeserwold moet zich nog bewijzen als woonlocatie.
Op ruim 10 fietsminuten van centrum van Steenwijk.	Afstand tot centrum van Steenwijk is (zeker voor ouderen) groot.
Weids uitzicht richting het westen, noorden en oosten. De groenzone maakt ook onderdeel uit van het plan.	Onderdeel van de plannen zijn een bedrijventerrein en een kantorenpark, dit is niet aantrekkelijk voor een woonplek.
Goede autobereikbaarheid: de oprit van de A32 is binnen enkele autominuten te bereiken. Zwolle is dan te bereiken binnen 30 minuten.	De kavels vallen allemaal in het dure segment, er is weinig variatie in prijzen.
Redelijk goede OV-bereikbaarheid: station Steenwijk ligt per bus op 5 minuten, per fiets op 15 minuten. Vanaf busstation Eesveen Bultweg ieder uur bussen naar station Steenwijk.	
Dagelijkse voorzieningen in de wijk Oostermeeenthe op 2,5 km aan Het Schar (Albert Heijn).	(Nog) geen (dagelijkse-, horeca en culturele-) voorzieningen in directe omgeving.
Grote kavels in een groene en waterrijke omgeving, langs een Ecologische Verbindingszone.	
Kansen	Bedreigingen (of aandachtspunten)
Er is een vergunning verleend voor de komst van een hypermarkt in het plangebied voor het bedrijventerrein, dit kan zorgen voor meer aantrekkingskracht.	Aantal kavels is (te) groot in deze tijd en op deze locatie.
Beperkte concurrentie in de omgeving.	Concurrentie op andere plekken buiten de Randstad.
Er kan worden gekozen voor een andere invulling van (een deel van) het gebied door andere woningtypen mogelijk te maken. Een ander product (met name kleinere kavels) betekent wel een andere doelgroep.	Het kan zijn dat het gebied nog jarenlang in ontwikkeling blijft, dit is niet wenselijk.
Er zijn mogelijkheden voor de bouw van een hotel in het gebied.	Doordat de aanleg van een golfbaan niet is doorgegaan, heeft het gebied aan aantrekkelijkheid ingeleverd.

Bedrijvenpark



Eeserwold	
Ligging en bereikbaarheid	
Situatie/ligging	Plangebied Eeserwold ligt ten noorden van de stad Steenwijk. De zuidgrens van het plangebied volgt de A32. De westkant grenst aan de Eesveenseweg en aan de oostkant aan de Steenwijker Aa. Aan de noordkant staan woningen gepland.
Bereikbaarheid (vracht)auto	Het terrein is goed per auto bereikbaar. Het is vrijwel direct ontsloten door de A32.
Bereikbaarheid OV Multimodaliteit	- Aan de rand van het terrein is een bushalte. Hier stopt lijn 13 richting Steenwijk en Noordwolde. - Het treinstation Steenwijk ligt op ruim 20 minuten loopafstand.
Profiel	
Type terrein	- Bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 worden op het terrein toegelaten. - Doelstelling is om het terrein ruim op te zetten: van het uitgeefbare terrein mag maximaal 60% worden bebouwd. - Daarnaast is de doelstelling om het terrein een groene opzet te geven. Er is kortom veel ruimte voor groenvoorzieningen.
Doelgroepen	- Het bedrijvenpark richt zich primair op de standaard doelgroep van bedrijventerreinen: productie, handel, distributie en kantoren. - Terrein richt zich op de lokale en (boven) regionale markt. - Voorbeeld van bedrijven die al op het terrein gevestigd zijn: Eeserhout bewerking, Aquasport en UR Cool. - De verwachting is dat het leeuwendeel (circa 90%) lokale of regionale marktbehoefte is.
Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	Eeserwold heeft een bruto omvang van 35 hectare en een netto omvang van 26 hectare. Hiervan is reeds 1,1 hectare uitgegeven.
Grondprijs	Grondprijzen liggen tussen € 73 en 100 per m².
Omvang en type kavels	Eeserwold richt zich primair op middelgrote bedrijven.
Planning/ fasering	De exploitatie van het bedrijventerrein is nog niet gestart. Het terrein is bouwrijp en is momenteel nog (deels) in gebruik als agrarisch gebied en tijdelijke natuur.
Partijen betrokken bij uitgifte	Private ontwikkeling van Roelofs.
Kwaliteit/uitstraling	
Zichtbaarheid	Bedrijventerrein Eeserwold heeft zichtlocaties aan de A32.
Parkmanagement	- Op het terrein is parkmanagement aanwezig. - Daarnaast keurmerk Veilig Werken. Ook is koudewinning mogelijk (UR Cool).

3 Trends en ontwikkelingen

3.1 Relevante trends woningmarkt

Structureel lagere woningbehoefte

De komende jaren is er sprake van een structureel lagere woningbehoefte dan in voorgaande decennia. Dit zal vooral in de koopmarkt effect hebben: het idee van automatische stijging van woningwaardes heeft een klap gekregen. Daarnaast zijn meer en meer huishoudens geïnteresseerd in en genooddaakt tot flexibiliteit, zowel qua werk (zzp-ers, tijdelijk contracten) als qua woning (opkomst duurdere huurwoningmarkten). Eeserwold zal hier direct minder mee te maken krijgen, want een kavel op dit project 'koop je voor het leven' en 'om je droomwoning te realiseren'. Ook is in dit prijssegment de concurrentie met huurwoningen er niet of zeer gering. Wel zal er indirect een effect zijn van huishoudens die willen doorschuiven en nog eerst hun oude woning moeten verkopen (in een lagere prijsklasse), voordat zij de stap naar een kavel/woning op Eeserwold kunnen maken.

Sowieso tot 2025 toename van huishoudens

In de gemeente Steenwijkerland en de corop Noord-Overijssel is er in ieder geval tot en met 2025 nog sprake van huishoudenstoename en dus uitbreidingsbehoefte¹. Deze zal na 2025 sterk afnemen. Voor de regio Noord & Oost Nederland zien we een afname van de huishoudensgroei die al vanaf 2005 gaande is en doorzet tot 2030 (en verder). De huishoudenstoename in deze beide landsdelen in de periode 2025 – 2030 liggen op slechts 1/3 van de huishoudensgroei in de periode 2005 – 2010. De totale behoefte aan nieuwe woningen zal hierdoor jaarlijks dalen.

Financiering is voor consumenten lastiger rond te krijgen

Vanwege de crisis op de woningmarkt wordt het voor consumenten steeds moeilijker de financiering voor de aankoop van een woning rond te krijgen. Zowel de banken zijn voorzichtiger geworden met het verstrekken van hypotheeklen als de normen van de overheid zijn aangescherpt. In vrijwel alle gemeenten en regio's zagen we een (sterke) teruggang in de uitgiftedcijfers van kavels voor nieuwbouw en transacties in de bestaande bouw; de gemeente Steenwijkerland vormt hierop geen uitzondering. Gevolg voor Eeserwold is dat er over de afgelopen jaren slechts zes kavels verkocht zijn. De behoefte aan kavels voor woningen in met name het duurdere segment zal in de komende jaren lager zijn dan in de jaren vlak voor de crisis.

Herstel van de woningmarkt zal geen inhaalslag opleveren

Verwacht voor Eeserwold geen of maar een beperkte inhaalslag voor de verkoop van de kavels, ondanks een stijging van het consumentenvertrouwen en een stijging van het aantal woningtransacties in Nederland de afgelopen maanden. Van veel van de huishoudens die zich een kavel in de prijsklasse zoals op Eeserwold kunnen veroorloven, is de huidige woning sterk in prijs gedaald. Daarnaast zijn deze huishoudens afhankelijk van verkoop van hun huidige woning. Het herstel van de woningmarkt vindt nu vooral plaats aan de onderkant van de woningmarkt (de goedkopere prijssegmenten) en zal door het doorschuifeffect later in de duurdere prijssegmenten doordringen.

Kopersmarkt: groot aanbod in verhouding tot de behoefte

Doordat er nog steeds sprake is van een groot aanbod in vergelijking met de behoefte, is nog steeds sprake van een kopersmarkt. Ondanks voorzichtig herstel is alleen sprake van toename van het aantal transacties, niet van prijsstijgingen. Het verschil tussen courante woningen op goede locaties en minder courante woningen op minder gewilde locaties wordt steeds groter (zogenaamde 'tweekoppigheid' van de markt). Dit leidt ertoe dat er binnen Nederland grote verschillen zijn op de woningmarkt: de druk op de woningmarkt blijft in de Randstad en delen van Noord-Brabant groot, terwijl de woningmarkt in de meer

¹ Bron: CBS 2014 en ABF Primos prognose.

perifeer gelegen gebieden (Noorden en Oosten van Nederland) flinke klappen heeft gekregen en naar verwachting niet goed meer zal herstellen.

Binnen de gemeente Steenwijkerland is er echter een verwacht woningtekort, waardoor de druk op de woningmarkt op termijn kan toenemen. De lokale vraag is echter niet groot genoeg voor Eeserwold, vanwege het specifieke (prijs)segment (en benodigde inkomen). De locatie Eeserwold heeft echter aantrekkelijke eigenschappen die op een bovenregionaal niveau en nationaal niveau huishoudens kunnen aantrekken. De regio Noord-Overijssel kent echter een minder sterke woningmarkt, uitgezonderd de stad Zwolle. Het is dus voor Eeserwold belangrijk om op bovenregionaal en landelijk niveau de doelgroep te bereiken.

Particuliere ontwikkeling minder gevoelig voor crisis

De crisis op de woningmarkt en markt voor nieuwbouwwoningen heeft er in het segment van particuliere ontwikkeling (PO) minder hard ingehakt. Waar in de woningmarkt voor nieuwbouw van ontwikkelaarswoningen en de bestaande bouw een vraaguitval van 50% ten opzichte van 2008 heeft plaatsgevonden, was dit in de markt voor zelfbouwers 'slechts' een vraaguitval van 20%. De markt voor PO was dus minder crisisgevoelig dan de gehele woningmarkt.

3.2 Relevante trends bedrijventerreinen

Behoefte aan bedrijventerrein structureel lager

De behoefte aan bedrijventerrein ligt de komende tien tot twintig jaar structureel lager dan in voorgaande decennia. In de corop Noord-Overijssel² is er in ieder geval tot en met 2025 nog sprake van uitbreidingsbehoefte³. Deze is wel beduidend lager dan in voorgaande jaren. De totale ruimtebehoefte tussen 2020 en 2030 is ongeveer de helft van de ruimtebehoefte tussen 2010 en 2020. Een soortgelijk beeld zien we in de Provincie Overijssel. Voor Eeserwold betekent dit dat er de komende jaren rekening gehouden moet worden met een substantieel lagere ruimtebehoefte.

Voor ondernemers lastiger om financieringen rond te krijgen

In de huidige crisis wordt het voor bedrijven steeds lastiger de financiering voor investeringen rond te krijgen. Ondernemers blijven hierdoor op dit moment vaker op hun huidige locatie zitten waardoor het aantal verhuizingen afneemt en de ruimtebehoefte aan nieuw bedrijventerrein duidelijk lager is dan in de jaren voor de crisis. In vrijwel alle gemeenten en regio's zien we een (sterke) teruggang in de uitgiftecijfers van bedrijventerrein; de gemeente Steenwijkerland vormt hierop geen uitzondering. Gevolg voor Eeserwold is dat de ruimtebehoefte de komende jaren een stuk lager zal zijn dan in de jaren voor de crisis.

Tweekoppigheid van de markt

Als gevolg van 'ontspanning' van de markt neemt de keuzevrijheid van bedrijven bij verhuizing toe. Het verschil tussen courant vastgoed op goede locaties en incourant vastgoed op 'second best' locaties wordt steeds groter (zogenaamde 'tweekoppigheid' van de markt). Gevolg is dat regio's en terreinen op goede locaties nog redelijk goed lopen, maar minder aantrekkelijke regio's en locaties flinke klappen krijgen. Sterke regio's in Nederland zijn de Randstad en Noord-Brabant. Uit het jaarlijkse onderzoek naar de economische toplocaties van Elsevier scoort de regio Zwolle met een vijfde plaats erg goed. Aantrekkelijk aan de locatie Eeserwold is de ligging aan de snelweg.

Stedelijke functies en voorzieningen steeds vaker op bedrijventerreinen

Stedelijke functies en voorzieningen zoeken steeds vaker een plekje op een bedrijventerrein. Vooral uit financieel-economische overwegingen. Maar ook vanwege de goede autobereikbaarheid en beschikbaarheid van ruimte. Het gaat om grootschalige functies, als PDV/GDV of een onderwijsinstelling maar ook kleinere voorzieningen of functies als fitness. De verwachting is daarom dat dit type functies vaker een verzoek zal doen om te mogen landen op Eeserwold.

Internet leidt tot andere vastgoedbehoeftes

Internet leidt tot andere vastgoedbehoeftes. Verkoop via internet is 'booming'. Nederland telt inmiddels circa 40.000 webwinkels en de € 10 miljard-grens (omzet) is gepasseerd. Verkoop via internet verloopt via

² een Corop-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden. Twee provincies (Flevoland en Utrecht) zijn elk in hun geheel een COROP-gebied, de overige zijn een gedeelte van een provincie en bestaan uit een aantal gemeenten.

³ Bron: bedrijfslocatiemonitor, Planbureau van de Leefomgeving.

drie bedrijven: 1) e-tailers (bedrijven die alleen via internet verkopen, zoals Bol.com), 2) bricks en clicks (winkelketens die én een winkel én een webshop hebben, zoals Hema en Albert Heijn) en 3) producenten die individuele consumenten zelf beleveren (zoals Nike en Apple). Hierdoor komt het steeds vaker voor dat internetbedrijfjes een verzoek indienen om zich op een bedrijventerrein te vestigen. De verwachting is dat dit ook geldt voor de bestaande bedrijventerreinen in Steenwijkerland. Een deel van deze internetbedrijfjes blijft echter ook vanuit huis werken.

Kwaliteit wordt steeds belangrijker

De behoefte aan bedrijfslocaties is in toenemende mate gericht op kwaliteit, door toenemende concurrentie en – steeds meer – de sociaal maatschappelijke druk op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en zorgvuldig ruimtegebruik. Effect hiervan is het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

4 Bestaande voorraad

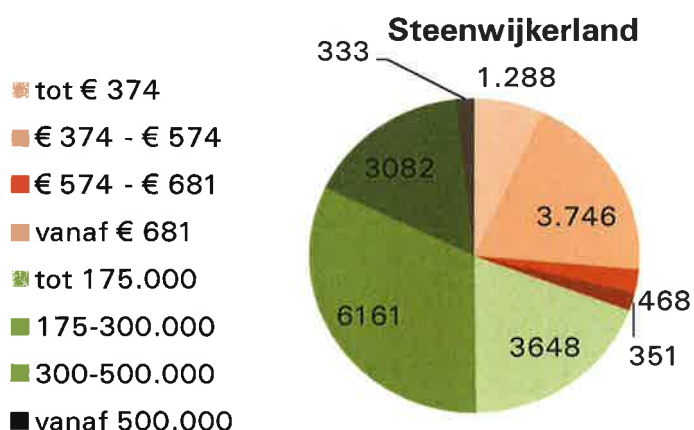
In dit hoofdstuk gaan we kort in op de bestaande voorraad in de gemeente Steenwijkerland. Als eerste gaan we in op de woningvoorraad en geven we een kort beeld van de ontwikkelingen. Daarna volgt de stand van zaken op de bedrijventerreinenmarkt.

4.1 De woningvoorraad en marktontwikkelingen in Steenwijkerland

Tweederde van de woningvoorraad is koop

De woningmarkt in Steenwijkerland bestaat voor eenderde uit huurwoningen en voor tweederde uit koopwoningen. De helft van alle koopwoningen heeft een waarde tussen € 175.000 en € 300.000. De koopwoningen in het segment vanaf € 500.000 beslaan ongeveer 3% van de koopwoningvoorraad en ongeveer 1,5% van de totale woningvoorraad (huur + koop).

Figuur 1: verdeling woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse op 1-1-2013

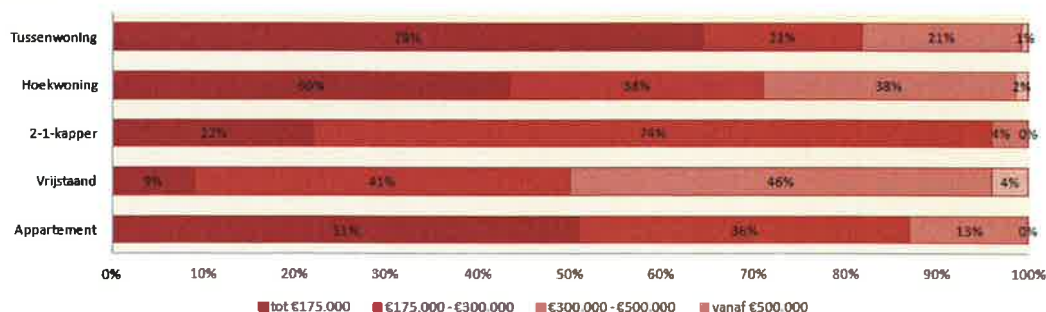


Bron: gemeente Steenwijkerland, CFV, WoON 2012

Verdelen we de koopwoningen naar type, dan zien we het volgende beeld in Steenwijkerland (figuur 2):

- Ongeveer tweederde van de rijtjeswoningen heeft een WOZ-waarde tot € 175.000.
- De helft van de vrijstaande woningen heeft een WOZ-waarde tot € 300.000.
- Driekwart van de 2-onder-1-kappers heeft een WOZ-waarde tussen € 175.000 en € 300.000.
- De helft van de appartementen is goedkoper dan € 175.000.

Figuur 2: verdeling koopwoningvoorraad naar prijsklasse en type op 1-1-2013

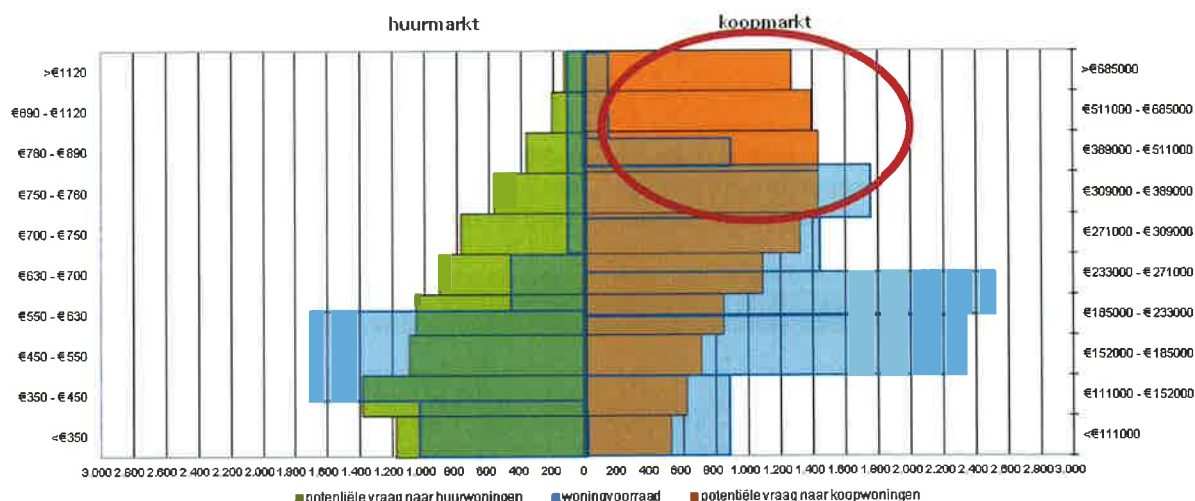


Bron: gemeente Steenwijkerland

In Steenwijkerland is marktruimte voor duurdere koopwoningen (vanaf € 390.000)

In onderstaande figuur is grafisch weergegeven wat de verhouding is tussen de woningvoorraad in Steenwijkerland (de blauwe blokken) en de bestedingskracht van huishoudens (oranje en groene staven). Op basis van deze figuur is te zien dat op de langere termijn, er een tekort is in de woningvoorraad aan duurdere koopwoningen in Steenwijkerland. Deze figuur geeft weer wat huishoudens in Steenwijkerland KUNNEN betalen, niet wat zij WILLEN betalen. De huidige financieringsmogelijkheden en het huidige huisvestingsbeleid zijn meegenomen. Veranderingen op één of meerdere vlakken kunnen onderstaande figuur doen veranderen.

Figuur 3: marktruimtemodel gemeente Steenwijkerland



Bron: WoOn2012, CBS 2014, gemeente Steenwijkerland 2014, Input 2014, bewerking Stec Groep 2014

UITLEG MARKTRUIMTEMODEL

In het marktruimtemodel is de woningvoorraad in Steenwijkerland ingedeeld naar prijssegmenten (de blauwe blokken), afgezet tegen de potentiële behoefte (groene en oranje staven). De gegevens voor het aantal huur- en koopwoningen per prijssegment zijn afkomstig uit de gemeentelijke basisadministratie. De potentiële behoefte is gebaseerd op de omvang van de inkomensgroepen in Steenwijkerland (bron: CBS). De groene staven geven het aantal huishoudens per inkomensgroep weer dat de voorkeur heeft voor een huurwoning, de oranje de huishoudens met een voorkeur voor een koopwoning. De verdeling over de inkomensgroepen vormt het uitgangspunt voor de maximale uitgave voor de kale huur en koop door huishoudens. De maximale uitgave is per inkomensgroep bepaald door het toepassen van koop- en huurquotes (bron: Nibud, ministerie I&M, diverse hypotheekverstrekkers en WoON2012). Het marktruimtemodel houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het fenomeen scheefwonen. Huishoudens met een lager inkomen kunnen zich met huurtoeslag een duurdere woning permitteren die niet bij hun inkomen past. Daar staat tegenover dat huishoudens die nu de potentiële ruimte vormen voor de duurdere segmenten in de markt soms te goedkoop (scheef) wonen.

Binnen de bestaande bouw nam het aantal transacties af en de verkooptijd toe. In onderstaande tabellen staan de data van de transacties in de woningmarkt in de bestaande bouw in Steenwijkerland. Zoals uit tabel 1 blijkt, is ten opzichte van 2008 het aantal transacties sterk gedaald in 2013. De gegevens over 2014 hebben betrekking op de eerste 5 maanden van 2014.

Tabel 1: aantal verkopen bestaande bouw in Steenwijkerland 2000 – 2014 naar prijsklasse

Prijsklasse	2000	2005	2008	2013	2014*
< 300.000	179	177	162	156	60
300.000 - 500.000	40	61	48	18	8
500.000 - 1000.000	3	6	15	2	2
> 1000.000	0	0	1	0	0

Bron: NVM 2014, * tot en met mei 2014

Niet alleen is het aantal transacties in de periode 2008 – 2013/2014 sterk gedaald, ook de tijd die het kost om een woning te verkopen is sterk gestegen. Met name in het duurdere segment (vanaf € 500.000) is de verkooptijd erg toegenomen, van 211 dagen in 2008 tot bijna 800 in 2013/2014.

Tabel 2: gemiddelde verkooptijd bestaande bouw in Steenwijkerland in 2000 – 2014 naar prijsklasse

Prijsklasse	2000	2005	2008	2013	2014*
< 300.000	63	153	173	252	315
300.000 - 500.000	110	285	258	472	441
500.000 - 1000.000	36	176	211	793	755
> 1000.000	0	0	257	0	0

Bron: NVM 2014

Uit het huidige aanbod blijkt dat er vooral woningen tot € 300.000 worden aangeboden. In dit segment wordt echter ook het meeste verkocht: de verhouding aanbod/verkocht afgelopen jaar staat op 'slechts' 277%, tegenover de duurdere klassen (vanaf € 300.000) met een verhouding die oploopt tot 878%.

Tabel 3: aanbod en verkochte woningen afgelopen 12 maand in Steenwijkerland naar prijsklasse

Prijsklasse	Huidig aanbod	Verkocht in afgelopen 12 maand	Verhouding aanbod/koop
< 300.000	750	271	277%
300.000 - 500.000	281	32	878%
500.000 - 1000.000	59	8	738%
> 1000.000	4	0	

Bron: Funda 2014

Door het overaanbod in de bestaande bouw heeft de verkoop van nieuwbouwwoningen en kavels in Steenwijkerland enigszins te lijden.

In Steenwijkerland neemt het woningtekort toe met circa 34 woningen per jaar. Het bouwprogramma van de gemeente Steenwijkerland (gemeentelijke projecten en van derden) gaat uit van de realisatie van ongeveer 860 woningen in de periode 2015 – 2025. In onderstaande tabel is aangegeven over welke woningtypen dit is verdeeld. Wanneer we het aantal woningen vergelijken met de jaarlijkse behoefte, dan zien we dat er een jaarlijks woningtekort is van circa 34 woningen. Het woningtekort ten opzichte van de woningvoorraad ligt echter rond de 1% wat lager is dan het Nederlands gemiddelde van 3%. Hierdoor is de druk op de woningmarkt relatief beperkt in Steenwijkerland.

In de vrijstaande bouw worden volgens het programma jaarlijks gemiddeld 33 woningen opgeleverd. Hiervan ligt het aantal in de eerste jaren nog vrij laag, waarbij het geleidelijk aan zal toenemen.

Tabel 4: bouwprogramma Steenwijkerland 2015 - 2025

	Soc. huur	Rij koop	241 kap	Vrijst.	Ovang	Totaal
Aantal woningen	146	150	174	339	48	857

Bron: gemeente Steenwijkerland 2013

4.2 De voorraad bedrijventerreinen en marktontwikkelingen in Steenwijkerland

Duidelijke teruggang in de dynamiek op bedrijventerreinen

We zien de afgelopen jaren duidelijk een teruggang in de dynamiek. De hoeveelheid en omvang van de transacties in Steenwijkerland en directe omgeving is tussen 2009 en 2013 duidelijk lager dan in de periode 2005 – 2009 (grootweg zo'n 10%). Bron: PropertyNL. Ook wanneer we de huurprijsniveaus van de periode 2005-2008 vergelijken met de periode 2009 tot heden zien we een daling van 5 tot 10%. De gemiddelde huurprijs daalde namelijk van circa € 50 per m² naar € 46 per m². Bron: PropertyNL.

Vier terreinen geherstructureerd

In het Provinciaal Herstructurerings Programma (PHP) van de Provincie Overijssel zijn vier bedrijventerreinen opgenomen: Groot Verlaat, Dolderkanaal, De Weijert en Boterberg. Alle terreinen hebben status '1' wat inhoudt dat de terreinen tussen 2009 en 2011 zijn geherstructureerd. Ruimtewinst is op korte termijn niet te verwachten.

Nog bijna 31 hectare uitgeefbaar op bestaande terreinen

Momenteel is nog bijna 12 hectare uitgeefbaar op de bestaande terreinen in de gemeente Steenwijkerland. Dit is verdeeld over grootweg twaalf bedrijventerreinen. De terreinen met grond uitgeefbaar zijn (naast Eeserwold) Kanaalweg (2,4 hectare), Boterberg-Zuid (3,5 hectare), Woldmeenthe (1,4 hectare), Dolderkanaal (1,9 hectare), De Weijert (1,2 hectare), Ossenzijl (0,15 hectare), Groot Verlaat (0,2 hectare), Novac (0,4 hectare) en Oostermeentherand (0,4 hectare). Zie bijlage A voor een nadere uitwerking van de kenmerken van deze terreinen. Eeserwold is ook een bestaand terrein waarbij van de 31 hectare nog 19 hectare uitgeefbaar is.

Circa 3 tot 5 hectare aanbod in bestaande voorraad

Als we kijken naar het bestaande aanbod op Funda blijkt er een courant aanbod van maximaal 5 hectare netto⁴. Hierbij is het totale aanbod van bedrijfsruimtes in bvo's vertaald naar een kaveloppervlakte. Voor deze vertaling van bvo naar kaveloppervlakte gaan we uit van een fsi⁵ van 0,6. Dit is zeer gebruikelijk op de bedrijventerreinenmarkt. Medio mei was er sprake van een aanbod van bijna 30.000 m²; uitgaande van een fsi van 0,6 komt dit neer op een aanbod van circa 5 hectare netto.

Dit wijkt overigens nauwelijks af van de leegstandscijfers op Groot Verlaat die we van de gemeente ontvingen (peildatum 2013). Hieruit blijkt dat op dit bedrijventerrein circa 5.250 m² leeg staat⁶.

Gecombineerd met een fsi van 0,6 komt dit neer op circa 0,9 hectare. Dit is circa 1,5% van de oppervlakte van het bedrijventerrein (0,9/60,55). Uitgaande van een netto voorraad bedrijventerrein van grootweg 237 hectare komt dit neer op ruim 3 hectare (237*1,5%). Zie hiervoor ook bijlage D.

⁴ Bron: Funda. Geraadpleegd op 20 mei 2014.

⁵ De floor space index (f.s.i.) is de verhouding tussen de kavelgrootte en het totaal bruto vloeroppervlak. Een f.s.i. van 1,0 betekent bijvoorbeeld dat op een perceel van 1.000 m² ook 1.000 m² vloeroppervlak aanwezig is. Is het vloeroppervlak twee maal het kaveloppervlak dan is de f.s.i. 2,0. Is het vloeroppervlak de helft ervan dan is de f.s.i. 0,5 et cetera. De f.s.i. kan zowel per kavel als voor een heel bedrijventerrein worden gemeten.

⁶ Na raadpleging van de BAG-viewer.

5 Marktbehoefte woningbouw en bedrijventerreinen

5.1 Marktbehoefte woningbouw

In deze paragraaf gaan we in op de marktbehoefte aan woningbouwkavels. De behoefte is opgebouwd uit lokale behoefte (binnen de gemeente Steenwijkerland), regionale behoefte (direct omliggende gemeente) en bovenregionale behoefte. Omdat Eeserwold een project is dat zich vanwege de bijzondere eigenschappen (en het bijbehorende prijsniveau) vooral op de regionale en bovenregionale behoefte moet richten, wordt kort ingegaan op de lokale behoefte. Deze is verder uitgewerkt in bijlage E. De (boven)regionale behoefte aan kavels op Eeserwold komen in deze paragraaf uitgebreider aan bod.

5.1.1 Behoefte aan 1 Eeserwoldse woonkavel per jaar door Steenwijkerlandse huishoudens

Verwacht voor Eeserwold een verkoop aan lokale (Steenwijkerlandse) huishoudens van circa 1 kavel per jaar. Dit is gebaseerd op het overaanbod aan woningen in het duurdere koopsegment (vanaf € 300.000 en vanaf € 500.000), de lokale verhuisbewegingen en huishoudenstoename tot 2024, de lokale voorkeuren voor duurdere, vrijstaande woningen en de voorkeur voor zelfbouw, de bestedingskracht van lokale huishoudens en het feit dat er weinig tot geen lokale concurrerende projecten zijn (Bodelaeke, Kornputkwartier). De uitwerking van deze punten vindt u in bijlage E.

5.1.2 Jaarlijks 3 tot 7 Eeserwoldse kavels verkopen aan huishoudens 'van buiten' mogelijk

We kijken voor Steenwijkerland naar de direct omliggende gemeenten, omdat vanwege de ligging van de gemeente, er op korte afstand vier provincies Friesland, Drenthe, Flevoland en Overijssel en de daarbinnen vallende subregio's en woningmarktgebieden liggen. Vanwege de ligging direct naast andere provincies, is de interactie met andere provincies relatief groot. Voor de relatief sterk grensoverschrijdende woningmarkten zoals in Steenwijkerland, is er geen uitvoerig regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd door een samenwerkingsverband van de gemeenten, provincies en/of andere regionale overheden.

Omdat Eeserwold een project is dat voor een groot deel inspringt op bovenregionale behoefte, is de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de omliggende gemeenten en de landsdelen Noord- en Oost Nederland ook van groot belang. Deze beide gebieden kennen een forse jaarlijkse groei. In tabel 5 is de ontwikkeling van de huishoudens weergegeven voor de periode 2015 – 2025 voor Steenwijkerland, de direct omliggende gemeenten en Noord & Oost Nederland.

Tabel 5: ontwikkeling huishoudens 2015 - 2025

Gebied	Huishoudens aantal		Huishoudenstoename 2015 - 2025	
	2015	2025	totaal	jaarlijks
Gemeente Steenwijkerland	18.800	20.000	+ 1.200	+ 120
Omliggende gemeenten ⁷	162.000	174.000	+ 12.000	+ 1.200
Noord & Oost Nederland	2.341.000	2.483.000	+ 142.000	+ 14.200

Bron: ABF Research Primos 2013, bewerking Stec Groep* afgerond op 50-tallen

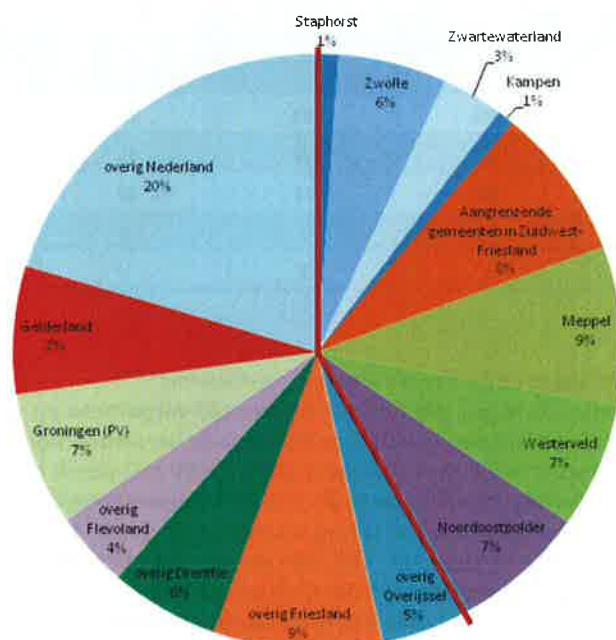
7 Kampen, Lemsterland, Meppel, Noordoostpolder, Ooststellingwerf, Staphorst, Westerveld, Weststellingwerf, Zwartewaterland en Zwolle.

Steenwijkerland kent over de afgelopen jaren een gemiddelde jaarlijkse netto-instroom van 38 personen. De gemeente Steenwijkerland heeft over de periode 2003 - 2012 een positief migratiesaldo van gemiddeld 38 personen jaarlijks. Het aandeel verhuizingen binnen de gemeente (45% in Steenwijkerland tegen 42% in Nederland) is iets hoger, maar niet veel. Dit betekent dat de woningmarkt in Steenwijkerland een gemiddelde interactie kent met andere gemeenten in Nederland.

Tabel 6: verhuysbewegingen binnen en tussen gemeenten 2003 - 2021

Jaartal	Binnen gemeenten verhuiste personen	Gevestigde personen	Vertrokken personen	Binnenlands migratiesaldo
Gemiddeld	2.214	1.382	1.344	38
Aandeel	45%	28%	27%	
Nederland	42%	29%	29%	

Bron: CBS 2014

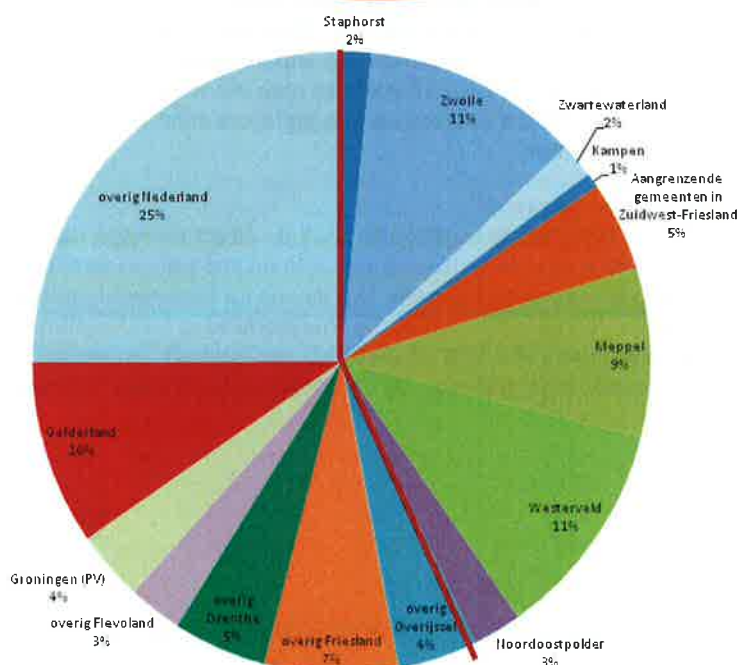


40 - 45% van de instroom uit direct omliggende gemeenten

De totale instroom komt voor een groot deel uit direct omliggende gemeenten, zowel in de corop-regio als de omliggende provincies. Dit aandeel bedraagt circa 40% van de instroom (rechts van de rode lijn). Daarnaast komt nog ongeveer 20% van de vestigers van verder weg: West of Zuid Nederland.

Figuur 4: herkomst vestigers in personen in 2008 - 2012 in Steenwijkerland

Bron: CBS 2014



Figuur 5: herkomst vestigers kopers nieuwbouwwoningen 2000 - 2013 in Steenwijkerland

In de nieuwbouwkop komt 68% van de huishoudens uit de eigen gemeente. In vergelijking met het Nederlands gemiddelde (73%) kent Steenwijkerland relatief meer instroom van buiten. Ook komen binnen de nieuwbouwkop veel huishoudens uit de direct omliggende gemeenten en gebieden. Van de kopers van nieuwbouwwoningen komt circa 42% uit de direct omliggende gemeenten (rechts van de rode lijn). Ongeveer 25% van de huishoudens die een nieuwbouwwoning in Steenwijkerland kopen komt van verder: uit het Westen of Zuiden van het Land.

Bron: MNW 2014

In de direct omliggende gemeenten is een uitbreidingsbehoefte van 4 tot 25 landelijke kavels. In onderstaande tabel zijn de voorkeuren van de (verhuiscapaciteit) doelgroepen, gekruist met de jaarlijkse toename van deze doelgroepen in de belangrijkste donorgemeenten⁸, van Steenwijkerland. Uit deze gemeenten komen de meeste personen/huishoudens die in een (nieuwbouwkoo)woning in Steenwijkerland komen wonen. De voorkeuren van deze doelgroepen zijn gesplitst naar de verschillende segmenten (eigendomsvorm, prijsklasse, woningtype en woninggrootte). Omdat veel van de segmenten overlappen (duurdere en vrijstaande woningen, grotere en vrijstaande woningen et cetera) geven we hier de voorkeur van de nieuwe huishoudens per segment weer. Daarnaast hebben we alleen naar de huishoudens gekeken die een voorkeur hebben voor de woonmilieus die in Steenwijkerland worden geboden (landelijk en centrum dorps). De voorkeur van de nieuwe huishoudens naar zelfbouwkavels is circa 20%. Hiermee komt de uitbreidingsbehoefte in de belangrijkste herkomstgemeenten voor Steenwijkerland naar zelfbouwkavels in het duurdere segment in landelijke en dorpse woonmilieus op 4 tot 25 per jaar.

Tabel 7: huishoudensontwikkeling direct omliggende gemeenten 2015 - 2025

	Voorkeur vrijstaande koopwoning	Voorkeur woning vanaf € 300.000	Voorkeur woning vanaf € 500.000	Voorkeur koopwoning vanaf 140 m ² gbo
Aandeel binnen totale jaarlijkse huishoudenstoename	19%	10%	3%	11%
Omvang jaarlijkse uitbreidingsbehoefte	233	124	41	136
Voorkeur woonmilieus zoals Steenwijkerland	132	65	20	75
Voorkeur zelfbouwkavel a 20%	25	15	4	15
Verwachte behoefte Eeserwold	3	2	1	2

Bron: CBS 2014, WoON2014, bewerking Stec Groep 2014

Reken op verkoop van 1 tot 3 kavels aan huishoudens uit de direct omliggende gemeenten. Eeserwold is een aantrekkelijk project binnen de regio. We hebben Eeserwold vergeleken op verschillende criteria met andere projecten die vrije kavels aanbieden (zie bijlage B): ligging, bereikbaarheid, directe omgeving, het plan, voorzieningen. Het product (vrije kavels vanaf 1.500 a 2.000 m²) wordt daarnaast niet of nauwelijks aangeboden in de andere projecten. (Stadshage in Zwolle en Nieuwveense landen in Meppel bieden vooral kleinere kavels aan en van veel projectlocaties is nog weinig bekend over het programma.). Verwacht daarom voor Eeserwold, een aandeel van circa 10 - 15% van de jaarlijkse behoefte aan ruime vrije kavels in het gebied dat de direct omliggende gemeenten bevat (exclusief Steenwijkerland zelf). (Zie tabel 7 voor het afpellen van de verwachte behoefte op basis van voorkeuren van huishoudenstoename in de omliggende gemeenten). Dit betreft 10 - 15% vanwege de concurrentiepositie en omdat de behoefteraming voor de regio ook uitgaat van woningen van € 300.000. Dit is een kwalitatieve inschatting van het aandeel dat Eeserwold van de totale behoefte kan bedienen. De andere projecten in de regio zullen hier ook in een groot deel voorzien. Ten opzichte van de behoefteraming naar woningen vanaf € 500.000 maakt Eeserwold een grotere aanspraak op afzet. Reken daarom op een jaarlijkse afzet van 1 tot 3 kavels aan huishoudens uit de direct omliggende gemeenten.

Reken op verkoop van 2 tot 4 kavels aan huishoudens 'van verre'

Over de afgelopen jaren bedroeg het aandeel inkomende huishoudens uit de direct omliggende gemeenten (belangrijkste donorgemeenten) 40% van de instroom, zowel in de koop als in de totale woningmarkt. Wanneer we deze verhouding ook voor de behoefte aan kavels op Eeserwold aanhouden, dan is de verwachting dat 60% van de uitgifte van kavels aan niet-Steenwijkerlandse huishoudens van verder zal zijn dan de direct omliggende gemeenten. Als 40% uit de direct omliggende gemeenten correspondeert met 1 tot 3 kavels, dan correspondeert 60% van de verkoop van kavels aan huishoudens 'van verre' met 2 tot 4 stuks.

⁸ Kampen, Lemsterland, Meppel, Noordoostpolder, Ooststellingwerf, Staphorst, Westerveld, Weststellingwerf, Zwartewaterland en Zwolle.

CONCLUSIE:

Lokale behoefte (Steenwijkerland) = circa 1 kavel per jaar

Regionale behoefte (direct omliggende gemeente) = 1 tot 3 kavels per jaar

Bovenregionale behoefte (verder) = 2 tot 4 kavels per jaar

Totale jaarlijkse behoefte kavels Eeserwold = 4 tot 8 kavels per jaar

Sinds de verkoop van kavels is begonnen, zijn er echter maar 8 kavels verkocht. Nu de woningmarkt enigszins begint aan te trekken, komen er weer geïnteresseerden naar Eeserwold. De verwachting is echter dat de jaarlijkse afzet de aankomende jaren niet hoger zal worden dan 10 kavels per jaar. Hiermee wordt ook rekening gehouden met de structureel lagere behoefte aan woningen de aankomende jaren.

5.2 Marktbehoefte bedrijventerreinen 2015 - 2025: zo'n 30 tot 36 hectare

Uit tabel 8 blijkt dat er tussen 2015 en 2025 behoefte is aan 30 tot 36 hectare netto bedrijventerrein. Dit komt neer op een jaarlijkse behoefte van ruim 3 hectare. We hebben hierbij gebruik gemaakt van twee methodes: 1) BLM-methodiek en 2) extrapolatie van de historische uitgifte. Hieronder gaan we in op beide methodes.

De geraamde behoefte wijkt sterk af van de behoefte in 2009. Destijds werd voor de periode 2009 – 2020 een behoefte van circa 80 hectare geraamd. Dit komt neer op een jaarlijkse behoefte van bijna 7 hectare. Belangrijkste oorzaak van deze bijstelling is de economische crisis en het feit dat de behoefte aan bedrijventerrein de komende jaren structureel lager ligt dan in voorgaande decennia. Zie hiervoor ook de trends en ontwikkelingen in hoofdstuk 3.

Tabel 8: totale ruimtebehoefte 2015 – 2025 in netto hectares

	BLM-methodiek	Extrapolatie historische uitgifte
Uitbreidingsbehoefte	20	
Vervangingsbehoefte	12 - 14	
Bovenregionale behoefte	2	
Totale marktbehoefte	34 - 36	30

Bron: Stec Groep, 2014

5.2.1 Uit BLM-raming blijkt een behoefte van 34 tot 36 hectare tussen 2015 en 2025

De BLM raamt de toekomstige ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Nederland. Het vertrekpunt van de BLM wordt gevormd door de vier toekomstscenario's voor de economische en demografische ontwikkeling op de lange termijn van het CPB. De scenario's worden aangeduid als Strong Europe (SE), Transatlantic Market (TM), Regional Communities (RC) en Global Economy (GE). De scenario's zijn gebaseerd op twee sleutelonzekerheden.

- De eerste betreft de mate waarin landen bereid en in staat zijn om internationaal samen te werken. Een belangrijke vraag is of Europa kiest voor een gezamenlijke aanpak van grensoverschrijdende problemen, of dat lidstaten meer belang hechten aan hun eigen soevereiniteit en identiteit.
- De tweede sleutelonzekerheid is de hervorming van de collectieve sector. Alle Europese landen krijgen in de komende decennia te maken met een vergrijzende bevolking, verdergaande individualisering en een naar verwachting toenemende loonongelijkheid tussen hoog- en laagopgeleiden. De vraag is voor welk niveau van publieke voorzieningen de lidstaten zullen kiezen.

In RC hechten landen veel waarde aan hun soevereiniteit en identiteit, en hervormingen in de collectieve sector komen nauwelijks tot stand. In SE vinden wel enige hervormingen plaats in de sociale zekerheid. In TM wordt de collectieve sector wel hervormd, maar zijn de Europese landen niet bereid om een deel van hun soevereiniteit in te leveren. In GE wordt internationale samenwerking gecombineerd met een grondige herziening van de collectieve sector. Deze vier scenario's leiden tot grote verschillen in economische groei. Deze groei is het hoogst in het Global Economy scenario, het laagst in Regional Communities (zie ook de tabel hieronder).

Tabel 9: belangrijkste parameters scenario's BLM

	Regional Communities	Strong Europe	Transatlantic Market	Global Economy
Groei van het BBP	0,7	1,2	1,7	2,1
Inkomensgelijkheid	+	0	-	-
Grensoverschrijdend milieu	0	+	-	--
Soevereiniteit en identiteit	+	-	0	-

Bron: Centraal Planbureau, 2005

De BLM-raming is opgebouwd uit drie elementen: de uitbreidingsbehoefte, de vervangingsbehoefte en de (boven)regionale behoefte. Hieronder gaan we op elk element in.

Uitbreidingsbehoefte van circa 20 hectare

- Uitbreidingsbehoefte is de ruimtebehoefte aan bedrijventerrein die ontstaat door groei van gevestigde bedrijven en (door)starters. Volgens de BLM-methodiek is de kale uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen tussen 2015 en 2025 circa 20 hectare. Hierbij is de BLM prognose voor de provincie Overijssel doorvertaald naar het niveau van de gemeente Steenwijkerland. Dit is gedaan op basis van het aandeel in de historische uitgifte en in de netto voorraad bedrijventerreinen (beide circa 8%). Hierbij is gebruik gemaakt van een bandbreedte tussen het TM- en SE-scenario.
- Het TM-scenario wordt door de meeste overheidsinstellingen gebruikt bij ramingen. Maar gezien de huidige economische ontwikkelingen en de kenmerken van de regionale economie vinden we voor deze regio een bandbreedte tussen het SE- en het TM-scenario het meest waarschijnlijk en dat komt ook sterk overeen met de verwachte ontwikkeling van het BNP⁹. Recent adviseerden we ook de regio Groningen-Assen om deze bandbreedte te hanteren.
- Dit leidt tot een uitbreidingsbehoefte van circa 20 hectare netto van 2015 tot 2025.

Vervangingsbehoefte: grofweg 12 tot 14 hectare

- Vervangingsbehoefte is de behoefte die ontstaat door onttrekking van bedrijfsruimte/-terrein, ook wel de geplande transformatieopgave. Bij een standaard (economische) levensduur van bedrijfspanden van 40 tot 50 jaar bedraagt de vervangingsbehoefte zo'n 2 tot 2,5%. Een groot deel van de panden en kavels kan via (lichte) herstructurering weer prima functioneren en behoefte faciliteren. Een goed voorbeeld hierbij is het project revitalisering bedrijventerreinen die tot 2012 is uitgevoerd. Dit betekent dus een jaarlijkse vervangingsbehoefte door kwalitatieve mismatch van 0,5 tot 0,6% van de totale voorraad (uitgegeven) bedrijventerreinen.
- Het areaal uitgegeven bedrijventerrein, in de gemeente bedraagt 237 hectare netto (peildatum 1 januari 2014). Bij de genoemde percentages betekent dit dus een jaarlijkse vervangingsbehoefte door kwalitatieve mismatch van ruim 1 hectare netto voor de gemeente Steenwijkerland. Voor de periode 2015 tot 2025 betekent dit 12 tot 14 hectare voor de gemeente Steenwijkerland. Dit is inclusief het project Vitale bedrijventerreinen.

⁹ Uit diverse bronnen blijkt dat voor de komende jaren een groei van circa 1 tot 1,5% wordt verwacht. Dit komt sterk overeen met de groeicijfers van het SE- (1,2%) en TM-scenario (1,7%) en wijkt af van het RC- (0,7%) en GE-scenario (2,1%).

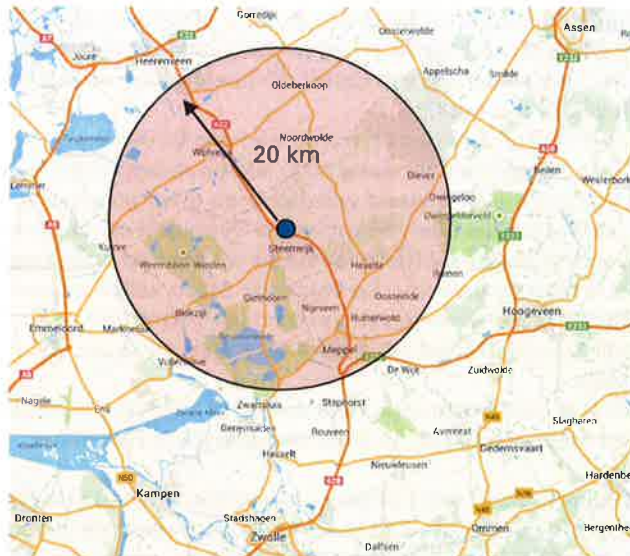
Houd rekening met een (boven)regionale behoefte van circa 2 hectare

- Bovenregionale behoefte is de extra behoefte van bedrijven buiten de regio die zich in de regio willen vestigen. We zien dat de bedrijfsruimtemarkt een sterk lokaal en regionaal karakter heeft. Circa 90% van de behoefte aan bedrijventerrein is immers afkomstig van bedrijven binnen deze straal van circa 25 kilometer, zo blijkt uit onze DLN en uit cijfers van het CBS.
- Om de bovenregionale behoefte te bepalen baseren we ons op onze Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (DLN). Hierin registreren we sinds 2000 alle bovenregionale dynamiek van grote bedrijven: verplaatsingen van bedrijven over afstand van 25 km en meer en waarbij een afweging tussen regio's wordt gemaakt. Hoeveel kans heeft de provincie Overijssel en de gemeente Steenwijkerland op instroom van bedrijven van buitenaf? Hiervoor kijken we naar de bovenregionale vestigingsdynamiek, zoals die uit onze DLN naar voren komt. De volgende zaken vallen daaruit op:
 - Nederland telt in de periode 2000-2013 (een periode van veertien jaar) bijna 240 bovenregionale locatiebeslissingen voor bedrijfsruimtegebruikers. Daarvan vond 6% plaats in de provincie Overijssel (15 in totaal).
 - Uw regio, corop Noord-Overijssel trok acht bovenregionale vestigers aan: vier in Zwolle, twee in Kampen en één in Staphorst en Steenwijkerland. In 2004 vestigde ICCU zich in uw gemeente.
- Op basis van de dynamiek uit de DLN is daarom geen extra plus te verwachten bovenop de reguliere dynamiek die al in de uitbreidingsbehoefte is verwerkt omdat het aantal bovenregionale vestigers beperkt is en de bedrijven die zich vestigden dit al jaren geleden deden. Voor de gemeente Steenwijkerland betekent dit een bovenregionale behoefte van 0 hectare voor de periode 2015 tot 2025. Bovendien houdt de BLM in zekere mate al rekening met bovenregionale instroom. De historische ontwikkeling van de werkgelegenheid is immers een belangrijke indicator voor het bepalen van de ruimtebehoefte aan bedrijventerrein.
- Wel is het zo dat de ligging ten opzichte van de corop-grenzen een negatief effect heeft op de geraamde ruimtebehoefte. De gemeente Steenwijkerland behoort namelijk tot de corop¹⁰ Noord-Overijssel. Deze corop ligt op de grens van de corop Flevoland, Zuidoost-Friesland en Zuidwest-Drenthe. Omdat bedrijven over het algemeen (circa 90% van de bedrijven) over een afstand van circa 20 kilometer¹¹ zoeken naar een nieuwe bedrijfslocatie doet sec kijken naar de behoefte in (Noord-) Overijssel dus geen recht aan de werkelijke marktsituatie in deze regio. Om deze regionale behoefte te duiden hebben we daarom twee extra analyses uitgevoerd:
 - Ten eerste hebben een quickscan van de BLM voor de omliggende corops uitgevoerd. Hieruit blijkt het volgende:
 - We verwachten dat de extra behoefte vanuit Flevoland zeer beperkt is omdat deze nauwelijks binnen de straal van 20 kilometer ligt (zie figuur 6).
 - En ook voor de corops Zuidwest Friesland, Zuidoost Friesland en Zuidwest Drenthe verwachten we dat de marktbehoefte beperkt is omdat in deze regio's eerder sprake is van overaanbod dan van een tekort aan bedrijventerrein. Bovendien is er sprake van flinke concurrentie van enkele regionale terreinen in onder andere Meppel, Zwolle en Heerenveen. Zie hiervoor ook bijlage A (regionaal aanbod).
 - Daarnaast zijn we de herkomst nagegaan van de belangrijkste transacties van bedrijfsmatig vastgoed in de gemeente Steenwijkerland sinds 2008. Hieruit blijkt dat grofweg 10% afkomstig is van buiten de gemeente maar van binnen de straal van circa 20 kilometer.
- Al met al verwachten we daarom dat de regionale behoefte circa 2 hectare bedraagt. Dit is 10% van de uitbreidingsbehoefte van 20 hectare.

¹⁰ een Corop-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden. Twee provincies (Flevoland en Utrecht) zijn elk in hun geheel een COROP-gebied, de overige zijn een gedeelte van een provincie en bestaan uit een aantal gemeenten.

¹¹ Dit blijkt uit onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen van het CBS (2013) en uit periodiek onderzoek van Stec Groep (sinds 2000). Dat bedrijven over relatief beperkte afstand verhuizen wordt verklaard uit het feit dat bedrijven op lokaal en regionaal schaalniveau klanten, toeleveranciers, netwerk, naamsbekendheid en arbeid hebben.

Figuur 6: straal van 20 kilometer rondom Eeserwold



5.2.2 Extrapolatie van historische uitgifte: behoefte van 30 hectare tussen 2015 en 2025

Uitgiftecijfer van de laatste tien jaar leidt tot behoefte van 50 hectare

Tabel 10 geeft een overzicht van de uitgiftecijfers in Steenwijkerland tussen 2003 en 2012. Hieruit blijkt een tienjaarsgemiddelde van circa 5 hectare. Vertalen we dit naar de periode 2015 – 2025 komen we tot een behoefte van 50 hectare.

Tabel 10: historische uitgifte per jaar in hectares

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
8,3	7,9	4,7	7,1	8,4	7,4	5,6	1,1	0,2	0,3	0,0

Bron: gemeente Steenwijkerland, 2014

Aanpassing is gewenst door onder andere de economische crisis: behoefte van 30 hectare

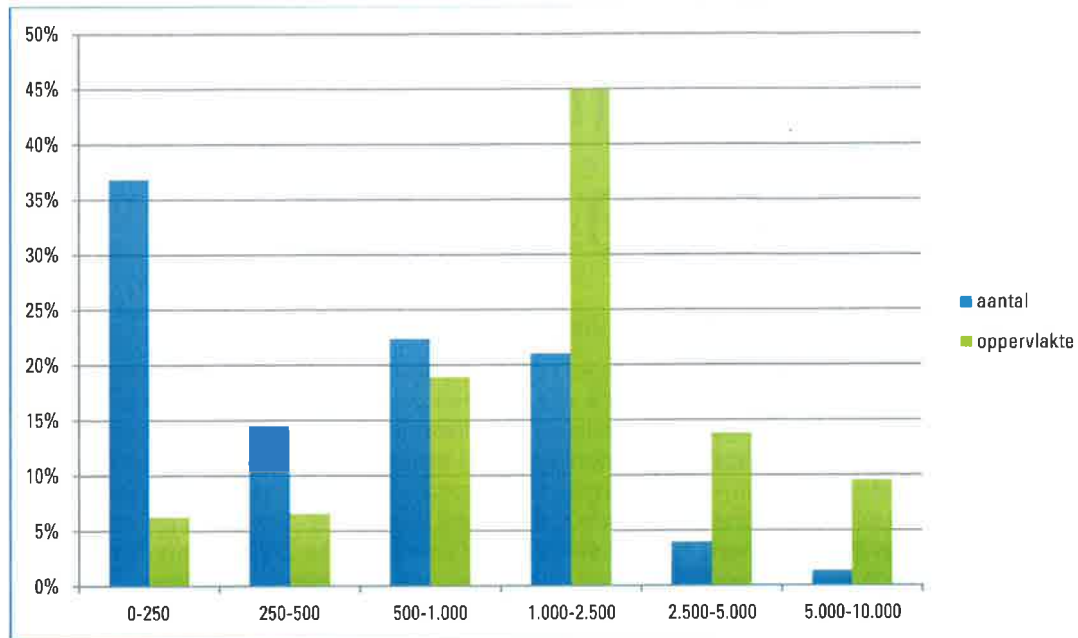
Het is gezien de economische crisis en de trends en ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt (zie onder andere hoofdstuk 3) echter aannemelijk dat de uitgiftecijfers tussen 2003 en 2008 niet langer gerealiseerd worden. We vinden daarom het vijfjaarsgemiddelde van 2008 tot en met 2012 realistischer. Dit betekent een jaarlijks uitgifte tempo van circa 3 hectare. Al met al komt dit neer op een uitbreidingsbehoefte van 30 hectare.

5.2.3 Behoefte voornamelijk van middelgrote bedrijven actief in nijverheid en logistiek

Hierboven maakten een kwantitatieve behoefte raming. Hieronder een kwalitatieve raming om te bepalen hoe deze behoefte is opgebouwd. Hiervoor gebruiken we twee methodes:

- Analyse van de grootteklasse van de transacties in Steenwijkerland en omgeving tussen 2005 en heden. Hieruit blijkt dat de meeste transacties (qua aantal) kleinschalig zijn: bijna 75% van het aantal transacties is kleiner dan 1.000 m². Kijken we echter naar de oppervlakte blijkt dat met name de middelgrote bedrijven de meeste ruimte opsouperen: de transacties tussen de 1.000 en 5.000 m² zijn goed voor bijna 60% van de totale oppervlakte van de transacties.
- Nadere analyse van de BLM-raming. Wanneer we dieper ingaan op de BLM-raming blijkt dat tussen grofweg 2010 en 2030 ruim 70% van de ruimtebehoefte afkomstig is van de sector nijverheid. Goede tweede is de logistieke sector die goed is voor bijna 20%. Beperkte behoefte is afkomstig van de financiële en zakelijke dienstverlening, overheid, zorg en andere sectoren. De sector consumentendiensten kent in deze periode een negatieve groei.

Figuur 7: opname bedrijfsruimte Steenwijkerland en omgeving naar grootteklasse (2005 – 2014)



Bron: PropertyNL, 2014

CONCLUSIE:

- Om de behoefte aan bedrijventerrein in Steenwijkerland in beeld te brengen is gebruik gemaakt van twee methodes: 1) de BLM-raming en 2) extrapolatie van historische uitgifte.
- Uit beide methodes blijkt een behoefte van 30 tot 36 hectare aan netto bedrijventerrein tussen 2015 en 2025. Dit betekent een jaarlijks uitgiftecijfer van ruim 3 hectare.
- Dit jaarlijkse uitgiftecijfer is duidelijk lager dan in de raming van 2010. Destijds werd namelijk nog gerekend met een jaarlijks uitgiftetempo van circa 7 hectare. Belangrijkste reden van deze bijstelling is de economische crisis en het feit dat de komende jaren de behoefte aan bedrijventerrein structureel lager is.
- Het merendeel van de behoefte is afkomstig van middelgrote bedrijven (1.000 tot 5.000 m² bvo) die actief zijn in de nijverheid of de logistieke sector.

6 Ladder voor duurzame verstedelijking

6.1 Toepassing van de Ladder is verplicht

De ladder is Rijksbeleid en eind 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de ladder. De Provincie Overijssel heeft de Ladder in haar ontwerp-omgevingsvisie onderdeel verstedelijking herbevestigd en aangekondigd naast bedrijventerrein en wonen ook meer werk te maken van kantoren en winkels. Dit in verband met het voorkomen van leegstand en overprogrammering in deze vastgoedsegmenten. De ladder is geënt op de oude 'SER- ladder' uit 1999 die al langer gebruikt wordt bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De ladder is dus juridisch bindend voor alle ruimtelijke ontwikkelingen van alle decentrale overheden: provincies, regio's en gemeenten.

Bij actualisatie van bestemmingsplannen is de Ladder (nog) niet verplicht, maar is het wel slim om het afwegingskader te volgen.

6.2 Toepassing van de Ladder leidt tot duurzaam ruimtegebruik

De ladder is opgebouwd uit drie stappen. Dit zijn:

- Hoeveel regionale (of lokale) behoefte is er in Steenwijkerland naar woningbouw en bedrijventerrein. Hierbij is de (ruimte)behoefte gelijk aan de (ruimte)behoefte minus het aanbod.
- Als uit trede 1 blijkt dat er nog een actuele, regionale ruimtebehoefte rest, is trede 2 aan de orde. Hierbij staat de vraag centraal of de behoefte aan nieuwbouwwoningen en bedrijventerrein kan worden opgevangen binnen het stedelijk gebied. Bij deze trede gaat het om feitelijk bestaand, fysiek stedelijk gebied. Dit zijn bestaande, uitgegeven bedrijfskavels op bedrijventerreinen, inclusief restruimte of woningen in woonwijken.
- Wanneer het bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om de behoefte op te vangen, is trede 3 aan de orde. In deze stap wordt gezocht naar een goed ontsloten locatie voor de nieuwe woningen en het bedrijventerrein. Hierbij gaat de voorkeur uit naar een locatie die multi-modaal te bereiken is, bijvoorbeeld met de auto en het openbaar vervoer.

Zie voor de werking van de ladder ook de volgende figuur.

Figuur 8: Ladder voor Duurzame Verstedelijking



Bron: Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking, Ministerie van I&M, oktober 2012

6.3 Aflopen ladder woningmarkt voor Eeserwold

Trede 1: bepalen marktbehoefte

Uit de analyse in hoofdstuk 3 blijkt dat de marktbehoefte aan zelfbouwkavels vanaf €200.000 in de gemeente Steenwijkerland jaarlijks ongeveer 1 bedraagt. Het project Eeserwold heeft echter kwaliteiten met een bovenregionale aantrekkingskracht. Daarnaast wil de gemeente met Eeserwold ook kapitaalkrachtige huishoudens van buiten de regio aantrekken. Op basis van de instroom uit voorgaande jaren en de concurrentiepositie van het project ten opzichte van andere projecten (lokaal, in de regio en bovenregionaal), is de verwachting dat in Eeserwold jaarlijks tussen de 5 en 8 kavels afgezet kunnen worden aan huishoudens van buiten de gemeente. Hiervan komen 1 tot 3 huishoudens uit de direct omliggende gemeenten en 2 tot 4 van verder.

Trede 2: vestigingsmogelijkheden bestaande aanbod in Steenwijkerland

- **Mogelijkheden op bestaande locaties:** In Steenwijkerland zijn er binnen de bestaande stedelijke structuur geen locaties waarop een ontwikkeling als Eeserwold kan worden gerealiseerd: ruime, luxe kavels in een landelijke omgeving. Dergelijke ontwikkelingen vinden doorgaans plaats aan de randen van kernen waardoor dit type woningbouwkavels in een meer landelijke en vrije omgeving gelegen is. Wel sluit de woningbouwlocatie aan op het bestaande bedrijventerrein Eeserwold. Hiermee sluit Eeserwold aan op de Noordkant van de kern Steenwijk. Ook zijn er op Eeserwold in de voorgaande jaren pas enige kavels verkocht, waardoor de realisatie van de overige woningen/kavels er een meer aansluitend geheel wordt gecreëerd.
- **Mogelijkheden in bestaande voorraad:** In de bestaande voorraad is sprake van overaanbod, met name in de duurdere prijssegmenten (vanaf € 300.000 en vanaf € 500.000). Binnen Steenwijkerland neemt het verwachte woningtekort voor de periode 2015 - 2025 toe. Het woningtekort in Steenwijkerland ligt met 1% echter nog beneden het Nederlandse gemiddelde van 3%. Hierdoor is de druk op de woningmarkt beperkt. Wel zal door het tekort de druk licht opgevoerd worden. De verwachting is dat dit niet of nauwelijks zal bijdragen aan extra afzet van kavels op Eeserwold.

Trede 3: conclusie marktruimte Eeserwold anno 2014

Na het aflopen van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' blijkt dat er anno 2014 beperkte marktruimte is voor de afzet van de kavels voor woningbouw in Eeserwold. De behoefte uit trede 1 (4 tot 8 kavels jaarlijks) is gebaseerd op de huidige marktbehoefte aan nieuwbouwkavels, concurrerende projecten en het aanbod in de bestaande markt. Ook voldoet Eeserwold aan de kwalitatieve eisen uit trede 3 van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'; het terrein ligt immers direct aan de A32. Voorwaarde is wel dat Eeserwold voorrang krijgt boven de andere projecten in de gemeente en regio die nu als zachte planvoorraad zijn aangewezen. Ook is het van groot belang dat Eeserwold goed in beeld blijft als interessante woonlocatie voor huishoudens die een woning zoeken in Noordwest Overijssel en daarbuiten.

6.4 Aflopen ladder bedrijventerreinen

Trede 1: bepalen marktbehoefte

Uit de analyse in hoofdstuk 3 blijkt dat de marktbehoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Steenwijkerland tussen 2015 en 2025 grofweg tussen de 30 en 36 hectare ligt.

Trede 2: vestigingsmogelijkheden bestaande aanbod in Steenwijkerland

Hieronder gaan we in op wat de mogelijkheden zijn om de behoefte aan bedrijventerreinen (trede 1) te kunnen faciliteren in het bestaande stedelijk gebied van de regio. Het gaat dan om vestigingsmogelijkheden op al in uitgifte zijnde bedrijventerreinen (bijna 12 hectare), in bestaand vastgoed (0 hectare) en door het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen (2 tot 3 hectare). We concluderen dat er in het bestaande aanbod zo'n 14 tot 15 hectare netto van de totale behoefte opvangen kan worden.

- **Mogelijkheden op uitgeefbare terreinen:** uit cijfers van IBIS blijkt dat er sprake is van een voorraad van bijna 12 hectare netto bedrijventerrein in de gemeente Steenwijkerland. Dit is verdeeld over grofweg twaalf bedrijventerreinen. De terreinen met grond uitgeefbaar zijn (naast Eeserwold) Kanaalweg (2,4 hectare), Boterberg-Zuid (3,5 hectare), Woldmeenthe (1,4 hectare), Dolderkanaal (1,9 hectare), De Weijert (1,2 hectare), Ossenzijl (0,15 hectare), Groot Verlaat (0,2 hectare), Novac (0,4 hectare) en Oostmeentherand (0,4 hectare). Zie bijlage A voor een nadere uitwerking van de kenmerken van deze terreinen
- **Mogelijkheden in bestaand vastgoed:** de mogelijkheden in het bestaande vastgoed in de gemeente Steenwijkerland zijn zeer beperkt en stellen we daarom op 0 hectare. Hiervoor hebben we de volgende argumenten:
 - Als we kijken naar het bestaande aanbod op Funda blijkt er een aanbod van bijna 30.000 m²¹². Uitgaande van een fsi van 0,6 komt dit neer op een potentieel aanbod van circa 5 hectare netto.
 - Dit wijkt overigens nauwelijks af van de leegstandscijfers op Groot Verlaat die we van de gemeente ontvingen (peildatum 2013). Hieruit blijkt dat op dit bedrijventerrein circa 5.250 m² leeg staat¹³. Gecombineerd met een fsi van 0,6 komt dit neer op circa 0,9 hectare. Dit is circa 1,5% van de oppervlakte van het bedrijventerrein (0,9/60,55). Uitgaande van een netto voorraad bedrijventerrein van grofweg 237 hectare komt dit neer op ruim 3 hectare (237*1,5%). Zie hiervoor ook bijlage D.
 - Maar om een bedrijventerreinenmarkt gezond te houden is een frictieleegstand van grofweg 3 tot 5% noodzakelijk. Uitgaande van een fsi van 0,6 komt dit neer op een leegstand van circa 40.000 tot 70.000 m² voor de gemeente Steenwijkerland (237 hectare * 0,6 * 5% = 70.000 m²). Uit bovenstaande blijkt dat de huidige leegstand lager ligt dan de frictieleegstand waardoor er weinig mogelijkheden in het bestaande vastgoed zijn.
- **Mogelijkheden door beter benutten van bestaande bedrijventerreinen:** gemiddeld genomen is het mogelijk dat zo'n 2 tot 3% op de behoefte aan nieuw terrein kan worden bespaard door actief in te zetten op betere benutting van bestaande (verouderde) terreinen. Onlangs zijn vier grotere bedrijventerreinen geherstructureerd (Groot Verlaat, Dolderkanaal, De Weijert en Boterberg); deze laten we daarom hier buiten beschouwing. Resteert een netto uitgegeven voorraad van circa 107 hectare wat neerkomt op een potentieel aanbod van 2 tot 3 hectare (107 * 2,5%)

¹² Bron: Funda. Geraadpleegd op 20 mei 2014.

¹³ Na raadpleging van de BAG-viewer.

Trede 3: conclusie marktruimte Eeserwold anno 2014

Na het aflopen van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' blijkt dat er anno 2014 voldoende marktruimte is voor de gedeeltelijke ontwikkeling van bedrijventerrein Eeserwold (16 – 21 hectare netto). De behoefte uit trede 1 (30 – 36 hectare) gecorrigeerd met het aanbod uit stap 2 (14 tot 15 hectare) is voldoende voor een (gedeeltelijke) ontwikkeling van bedrijventerrein Eeserwold. Logischerwijs dient hierbij wel opgemerkt te worden dat niet alle behoefte overal kan worden opgevangen. Zoals eerder bleek is veel van de ruimtebehoefte afkomstig van middelgrote bedrijven voornamelijk actief in de nijverheid en logistiek. De verwachting is dat deze behoefte goed kan landen op de uitgeefbare terreinen en redelijk goed op de bestaande terreinen.

Bedrijventerrein Eeserwold voldoet aan de kwalitatieve eisen uit trede 3 van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'; het terrein ligt immers direct aan de A32. Voorwaarde is wel dat Eeserwold voorrang krijgt boven de andere terreinen¹⁴ die nu als zachte planvoorraad zijn aangewezen.

¹⁴ Verlaat West (24 hectare), Hooidijk West (8 hectare) en Zuidoostelijke werklocatie (10 hectare).

7 Conclusie

7.1 In de planperiode ('15 – '25) uitgifte van slechts 25 - 50% van de woningkavels mogelijk

In het huidige programma van uitgangspunten wordt gerekend met uitgifte van circa 130 kavels voor woningbouw, waaronder appartementen. Van alle kavels voor woningbouw zijn er tot begin juli 2014 8 verkocht. Op basis van de kwaliteiten van de locatie, zal er geen behoefte aan appartementen op Eeserwold zijn (te ver van voorzieningen, te landelijke uitstraling voor appartementen). Voor de periode 2015 tot 2025 is er een verwachte totale afzet van 40 tot 80 kavels. Hiermee zal van het totale programma aan kavels maximaal 50% uitgegeven kunnen worden. Voor deze uitgifteraming gaan we uit van normaal tot licht positief economisch herstel en gelijkblijvende nationale wetgeving wat betreft financieringsmogelijkheden woning/kavelaankopen voor huishoudens, behoud hypotheekrenteaftrek en verdergaande hervorming van de huurmarkt.

7.2 Tussen 2015 - 2025 marktbehoefte aan 60 - 80% van bedrijventerrein

Na het aflopen van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' blijkt dat er anno 2014 voldoende marktruimte is voor de gedeeltelijke ontwikkeling van bedrijventerrein Eeserwold (16 – 21 hectare netto). De behoefte uit trede 1 (30 – 36 hectare) gecorrigeerd met het aanbod uit stap 2 (14 tot 15 hectare) is voldoende voor een (gedeeltelijke) ontwikkeling van bedrijventerrein Eeserwold. Deze 16 tot 21 hectare komt grofweg overeen met 60% (16 / 26 hectare) tot 80% (21 / 26 hectare) van bedrijventerrein Eeserwold.

Bijlage A: lokaal en regionaal aanbod

Lokaal aanbod

Hieronder een overzicht van de terreinen in de gemeente Steenwijkerland die nog meer dan 0,5 hectare uitgifbaar hebben.

De Weijert, Steenwijkerland (Vollenhove)	
Ligging en bereikbaarheid	
Situatie/ligging	Het terrein ligt ten oosten van de kern Vollenhove naast bedrijventerrein Schaarkampen. De OppenSwolle en de Flevoweg vormen de oostelijke en noordelijke begrenzing van het terrein.
Bereikbaarheid (vracht)auto	- Het terrein ligt op de kruising van de N331 (Emmeloord-Genemuiden) en de N762. - De dichtstbijzijnde oprit tot een autosnelweg is de A6 bij Emmeloord op 16 kilometer afstand. De A32 bij Meppel ligt op circa 21,5 kilometer. - Het terrein zelf wordt ontsloten door de Industrierweg, de Productieweg en de Weijert.
Bereikbaarheid OV Multimodaliteit	- Er zijn geen NS treinstations in de buurt. - Langs de Flevoweg stoppen een tweetal buslijnen (71 en 171).
Profiel	
Type terrein	Modern gemengd
Doelgroepen	Productie, groothandel & bouw.
Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	- Brutto 16 hectare, netto 14 hectare. - Nog 1,2 hectare uitgifbaar.
Grondprijs	Een woonwerk kavel kost € 114 per m², een standaard kavel heeft een grondprijs van € 70 per m²
Omvang en type kavels	Gevarieerde kavelomvang met uitschieters naar circa 2 hectare.
Planning/fasering	Het aangekochte deel vn het terrein is momenteel in uitgifte.
Kwaliteit/ uitstraling	
Zichtbaarheid	Panden zijn redelijk zichtbaar vanaf de ontsluitingsweg
Parkmanagement	Ondernemers in de gemeente Steenwijkerland kunnen zich aansluiten bij BCS Parkmanagement. Daarnaast KVO gecertificeerd.



Woldmeentla, Steenwijkerland (Steenwijk)	
Ligging en bereikbaarheid	
Situatie/ligging	Het terrein ligt in het Noorden van Steenwijk en wordt omringd door woningen.
Bereikbaarheid (vracht)auto	- Het terrein is goed bereikbaar vanaf de A32 die op circa 200 meter ligt. - De plaatsen Heerenveen en Meppel liggen op respectievelijk 20 en 15 kilometer afstand en zijn makkelijk bereikbaar via de A32. - Het terrein zelf wordt ontsloten door de Eesveenseweg, het Ravelijn en het Bolwerk.
Bereikbaarheid OV Multimodaliteit	- Het treinstation van Steenwijk ligt op 800 meter van het terrein. - Vanaf station Steenwijk rijden er elk uur meerdere Intercity's naar Leeuwarden, Schiphol en Rotterdam. - Het terrein is bereikbaar per bus via buslijn 13.
Profiel	
Type terrein	Modern gemengd
Doelgroepen	- Productie, groothandel & bouw. - Woonwerkcombinaties. - Zakelijke dienstverlening. - Zorg
Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	- Bruto: 5 hectare; netto: 4 hectare. - Nog 1,3 hectare uitgeefbaar.
Grondprijs	- Tussen € 113,- en € 165,- per m². - Er zijn enkele kavels beschikbaar voor woon-werkcombinaties. De grondprijs voor deze kavels bedraagt € 165 per m².
Omvang en type kavels	Allemaal kleinschalige kavels van maximaal 0,5 hectare.
Planning/fasering	De uitgifte van het terrein loopt sinds 2003.
Kwaliteit/ uitstraling	
Zichtbaarheid	De locatie heeft zichtlocaties aan de Eesveenseweg.
Parkmanagement	Ondernemers in de gemeente Steenwijkerland kunnen zich aansluiten bij BCS Parkmanagement.



Boterberg, Steenwijkerland (Oldemarkt)	
Ligging en bereikbaarheid	
Situatie/ligging	De Boterberg bestaat uit een noordelijk en zuidelijk gedeelte en ligt ten westen van Oldemarkt. Het terrein wordt begrensd door de Ossenzijlerweg en de Weerdijk.
Bereikbaarheid (vracht)auto	- Het terrein ligt aan de N761 - De afslag Steenwijk-Noord langs de A32 ligt op 10 kilometer. - Het terrein zelf wordt ontsloten door de Boterberg en de Weerdijk.
Bereikbaarheid OV Multimodaliteit	- Er zijn geen NS treinstations in de buurt. - Langs de Ossenzijlerweg stoppen een tweetal buslijnen (76 en 675).
Profiel	
Type terrein	Gemengd, kleinschalig.
Doelgroepen	Productie, bouw, groothandel en volumineuze detailhandel
Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	- Bruto: 7,17 hectare; netto: 6,2 hectare. - Op de Boterberg-Zuid is nog volop ruimte om uit te breiden. Nog 3,5 hectare uitgeefbaar.
Grondprijs	Grondprijzen voor zichtlocaties zijn € 49 per m². De grondprijs voor de overige kavel op het terrein bedraagt € 45 per m². Voor een woonwerk kavel wordt een toeslag van € 20.000 gerekend.
Omvang en type kavels	Veel kleine kavels tot een maximum van circa 1 hectare.
Planning/fasering	Uitgifte voor de Boterberg-Zuid is nog in volle gang.
Kwaliteit/ uitstraling	
Zichtbaarheid	Op het terrein zijn zichtlocaties aanwezig (Ossenzijlerweg).
Parkmanagement	Ondernemers in de gemeente Steenwijkerland kunnen zich aansluiten bij BCS Parkmanagement



Dolderkanaal, Steenwijkerland (Steenwijk)	
Ligging en bereikbaarheid	
Situatie/ligging	Gelegen aan de bebouwde kom van Steenwijk aan de noordwestelijke zijde van de dorpskern. Ten noorden van het terrein ligt het plaatsje Tuk.
Bereikbaarheid (vracht)auto	- Gelegen aan de Ruxveenseweg (N334). - De A32 (afslag Steenwijk-Noord) ligt op 2,5 kilometer. - De plaatsen Heerenveen en Meppel liggen op respectievelijk 20 en 15 kilometer afstand en zijn makkelijk bereikbaar via de A32.
Bereikbaarheid OV Multimodaliteit	- Het treinstation van Steenwijk ligt op circa 1 kilometer van het terrein. - Vanaf station Steenwijk rijden er elk uur meerdere Intercity's naar Leeuwarden, Schiphol en Rotterdam.
Profiel	
Type terrein	Modern gemengd.
Doelgroepen	Productie, groothandel, bouwbedrijven en volumieuze detailhandel
Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	- Bruto: 15,0 hectare; netto: 11,1 hectare. - Er is nog zo'n 4 hectare beschikbaar voor uitgifte.
Grondprijs	Grondprijs voor zichtlocaties: € 71 per m². Grondprijs voor een kavel op het binnenterrein is € 56 per m².
Omvang en type kavels	Middelgrote kavels variërend van 0,1 tot 2 hectare.
Planning/fasering	De uitgifte van het terrein is gestart rond 2004.
Kwaliteit/ uitstraling	
Zichtbaarheid	Het terrein kent enkele zichtlocaties langs de provinciale weg N334 en Hooijdijk.
Parkmanagement	Ondernemers in de gemeente Steenwijkerland kunnen zich aansluiten bij BCS Parkmanagement



Kanaalweg, Steenwijkerland (Blokzijl)	
Ligging en bereikbaarheid	
Situatie/ligging	• Bedrijventerrein Kanaalweg ligt ten zuidwesten van de bebouwde kom van Blokzijl. Het terrein wordt door de Kanaalweg gescheiden van het kanaal. De begrenzing van het terrein bestaat verder uit agrarische gronden en sportvelden. • Terrein is eerder een complex dan een bedrijventerrein.
Bereikbaarheid (vracht)auto	• Het terrein ligt op 500 meter van de Marknesserweg (N333: Steenwijk - Marknesse). • De A6 (Almere-Sneek) bij Emmeloord ligt op 16 kilometer afstand en de A32 op circa 12 kilometer. • Het terrein zelf wordt ontsloten door de Kanaalweg.
Bereikbaarheid OV Multimodaliteit	• Er zijn geen NS treinstations in de buurt. • Langs de Marknesserweg stoppen twee buslijnen (75 en 171). De dichtstbijzijnde halte ligt op 600 meter van het terrein.
Profiel	
Type terrein	• Gemengd, kleinschalig, woonwerk.
Doelgroepen	• Productie, bouw en groothandel.
Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	• Samen met de uitbreiding uit 2004 bedraagt de omvang van het terrein, bruto: 18 hectare en netto: 16,3 hectare. • Er is nog ongeveer 2,2 hectare beschikbaar voor uitgifte.
Grondprijs	• De grondprijs is vastgesteld op € 46 per m².
Omvang en type kavels	• Veel kleine kavels tot een maximum van circa 1 hectare.
Planning/fasering	• Het terrein bestaat al meer dan twintig jaar. In 2004 is er nieuwe grond beschikbaar gesteld voor uitgifte.
Kwaliteit/ uitstraling	
Zichtbaarheid	• Er zijn geen kavels aan doorgaande wegen gelegen.
Parkmanagement	• Ondernemers in de gemeente Steenwijkerland kunnen zich aansluiten bij BCS Parkmanagement



Regionaal aanbod

Hieronder een overzicht van de voornaamste regionale terreinen in de omgeving van de gemeente Steenwijkerland.

Oevers D, Meppel (Meppel)	
Ligging en bereikbaarheid	
Situatie/ligging	Het terrein ligt aan de westkant van Meppel en is gelegen aan het Meppelerdiep. Deze ligging aan een waterweg is waar Oevers D z'n meerwaarde, imago en naam vandaan haalt.
Bereikbaarheid (vracht)auto	- Het terrein heeft een directe aansluiting op N375 en ligt op korte afstand van de A32 richting Friesland en de A28 richting Zwolle/Groningen/Duitsland. - Vanwege de provinciale wegen en het knooppunt van snelwegen is de locatie voor verkeer zeer goed te bereiken.
Bereikbaarheid OV Multimodaliteit	- Het treinstation van Meppel ligt op ca. 10 minuten fietsen of een half uur lopen - Per bus is het terrein (vooralsnog) matig bereikbaar. Wel vertrekken er vanaf station Meppel 2x per uur zowel intercity's als stoptreinen richting Groningen/Leeuwarden en Zwolle/Den Haag. Meppel is overigens geen intercity station.
Profiel	
Type terrein	Haven- en watergebonden
Doelgroepen	(scheeps)industrie, overslag, containerlogistiek, maar ook breder voor showrooms op zichtlocatie N375
Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	Het terrein bedraagt 35 hectare netto en kent zowel natte als droge kavels. Er is nog circa 12 hectare uitgeefbaar
Grondprijs	Prijzen zijn vanaf € 90,- per m².
Omvang en type kavels	Natte kavels hebben een minimale omvang van 10.000 m². Droge kavels zijn in omvang variabel
Planning/fasering	Bestemmingsplan is vastgesteld in 2011; terrein is momenteel in uitgifte
Kwaliteit/ uitstraling	
Zichtbaarheid	Het terrein heeft zichtlocaties aan de N375. Daarbij zijn er locaties in het zicht langs het Meppelerdiep. Hier brengt het zich echter geen meerwaarde met zich mee.
Parkmanagement	Nog niet aanwezig



Noord, Meppel (Meppel)	
Ligging en bereikbaarheid	
Situatie/ligging	Het terrein ligt ten noorden van Meppel en bestaat uit vier deelgebieden (Noord I t/m IV). De locatie wordt omringd door de N371, N375 en A32. Daarbij ligt het terrein aan het Meppelerdiep.
Bereikbaarheid (vracht)auto	- Het terrein is goed bereikbaar vanaf de A32, N371 en N375. - Hierdoor zijn Friesland, Groningen, Zwolle en het Duitse achterland snel en goed bereikbaar.
Bereikbaarheid OV Multimodaliteit	- Er stopt geen bus op het terrein, maar wel net daarbuiten langs de N371. Hier vertrekken eens per anderhalf uur bussen naar Assen en Meppel. - Station Meppel is daarmee ca. een kwartier met het openbaar vervoer en tussen 30 en 60 minuten lopen (afhankelijk van de locatie op het terrein) - Ondanks de aanwezigheid van het Meppelerdiep is er geen haven op het terrein.
Profiel	
Type terrein	Gemengd, van lichte tot middelzware bedrijvigheid
Doelgroepen	Handel/reparatie, logistiek, industrie en dienstverlening (zichtkavels)
Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	Het terrein bedraagt bruto: 79 hectare en netto: 56 hectare. Er is nog 12,5 ha. uitgeefbaar
Grondprijs	Prijzen zijn vanaf € 70,- per m².
Omvang en type kavels	Kavels zijn beschikbaar tussen 1.700 en 20.000 m² op zicht- en niet zichtlocaties
Planning/fasering	Grotendeels uitgegeven.
Kwaliteit/ uitstraling	
Zichtbaarheid	Veel zichtlocaties. Zowel langs de A32 (deels aan beide zijden), als langs de N375 en N371. Daarbij wordt het terrein ook door water- en spoorwegen doorkruisd.
Parkmanagement	Parkmanagement is aanwezig op het terrein. De gemeente Meppel spreekt van een 'hechte ondernemersvereniging'.



Hessenpoort, Zwolle (Zwolle)	
Ligging en bereikbaarheid	
Situatie/ligging	Omvangrijk bovenregionaal terrein ten noordoosten van Zwolle. Aan de A28 en met enkele grote partijen zoals IKEA, Van der Valk, Wehkamp en DHL.
Bereikbaarheid (vracht)auto	- Het terrein is goed bereikbaar vanaf de A28 en ligt ook aan de N340 en N758. - Het terrein adverteert met haar "Euregionale bereikbaarheid".
Bereikbaarheid OV Multimodaliteit	- Hessenpoort is per bus erg goed bereikbaar. Er lopen drie buslijnen midden over het terrein richting Meppel/Dedemsvaart en centrum Zwolle. - Via spoor en water is de locatie niet te bereiken.
Profiel	
Type terrein	Grootschalig gemengd, bovenregionaal en hoogwaardig
Doelgroepen	- Zeer gemengd. Van horeca tot handel en zakelijke dienstverlening of logistiek. - Veel grote bedrijven en bekende namen zijn al op het terrein aanwezig.
Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	Het terrein bedraagt 210 hectare netto; er is nog 140 ha. uitgeefbaar
Grondprijs	Grondprijzen liggen rond € 70,- per m²; huurprijzen van bedrijfsruimte lopen uiteen van € 45 tot € 55 per m²
Omvang en type kavels	Omvang van kavels loopt uiteen van 2.500 m² tot meer dan 10.000 m²
Planning/fasering	Hessenpoort is momenteel nog in uitgifte.
Kwaliteit/ uitstraling	
Zichtbaarheid	Zichtlocaties aan A28 en N758
Parkmanagement	Er is een actieve ondernemersvereniging op het terrein waar ondernemers zich verplicht moeten inschrijven. Hiermee is bijvoorbeeld camerabewaking geregeld.



IBF, Heerenveen (Heerenveen)	
Ligging en bereikbaarheid	
Situatie/licging	Het internationale bedrijventerrein Friesland (IBF) ligt ten oosten van de kern Heerenveen aan de A7 tegen een ander bedrijventerrein (De Kavels) aan.
Bereikbaarheid (vracht)auto	- Het terrein ligt aan een afrit van de A7 en dichtbij de A32, in de oksel van het verkeersknooppunt Heerenveen. - Het terrein is daarmee goed bereikbaar richting Leeuwarden, Sneek, Meppel/Zwolle/Hoogeveen, Groningen en Emmeloord/Almere.
Bereikbaarheid OV Multimodaliteit	- Er lopen meerdere buslijnen over en langs het terrein. Hiermee is het terrein verbonden met Heerenveen en Drachten. - Station Heerenveen ligt op 30 tot 60 minuten loopafstand. - Het terrein is niet via het spoor of water te bereiken.
Profiel	
Type terrein	Gemengd, klein- tot grootschalig, tevens gericht op internationaal
Doelgroepen	Uiteenlopend. Logistiek en handel, (zuivel)industrie, ook hoogwaardiger en dienstverlening
Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	Is ca. 150 hectare in omvang en op dit moment is nog tussen 75 en 80 ha. uitgeefbaar
Grondprijs	Prijzen liggen tussen de € 60,- en € 85,- per m².
Omvang en type kavels	Uiteenlopend van 1.700 m² tot enkele hectares in omvang.
Planning/fasering	Momenteel in uitgifte.
Kwaliteit/ uitstraling	
Zichtbaarheid	Het terrein ligt aan de A7 en heeft daar goede zichtlocaties
Parkmanagement	Er is sprake van een ondernemersvereniging op het terrein en van collectieve beveiliging



Bijlage B: projecten

Project	Locatie	Programma	Planning	Prijsniveau	Oppervlakte (m² gbo)	Prijs/m²	Inschatting concurrentiekracht t.o.v. Eeserwold (+/-)
 Stadshagen Zwolle	In het noorden van Zwolle	Resterend programma: 2025 woningen voor de komende 10 jaar	Start bouw: 1995	Breecamp Oost ¹⁵ : zelfbouw: € 117.000 tot € 254.000	Bree-camp Oost: perceel: 351 m² tot 740 m²	Bree-camp Oost: € 333 tot € 343	(-), Gedeeltelijk gelijktijdig op de markt, echter vooral goedkopere woningen en veel kleinere kavels.
 Waterrijk Almelo	In het noorden van Almelo	Oorspronkelijk minimaal 4200 woningen tot 2020, inmiddels 1100 woningen. Ook dit deel is nu onzeker.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	(-), Het is zeer de vraag of het plan nog doorgaat. Als het doorgaat zal dit in afgeslankte vorm zijn. Ook de planning en de grootte van de kavels zijn grote vraagtekens.
 Reeve Kampen	Ten westen van Kampen, tussen de Zwartendijk en het Drontermeer	Totaal: 1300 woningen	Start verkoop: Vanaf 2017	n.b.	n.b.	n.b.	(+/-0), Gedeeltelijk gelijktijdig op de markt, echter nog veel onduidelijk over fasering. Ook de vraag of er wel grote kavels zijn.
 De Schans Steenwijk	Ten zuiden van Steenwijk	Totaal: 400 woningen	Start bouw: 2015	n.b.	n.b.	n.b.	(+/-0), Waarschijnlijk gedeeltelijk gelijktijdig op de markt, echter het project staat op dit moment in de ijskast. Ook de vraag of er wel grote kavels zijn.
 Nieuwveense landen Meppel	Ten noorden van Meppel	Totaal: 3400 woningen voor de komende 25 jaar	Start bouw: juni 2014	Landshof ¹⁶ : zelfbouw: € 149.000 tot € 165.000	perceel: 494 m² tot 551 m²	€ 299 tot € 302	(-), Gedeeltelijk gelijktijdig op de markt, nu al op de markt en veel kleinere kavels.
 Bodelaeke Giethoorn	Ten zuiden van Giethoorn	48 vrije kavels voor permanente bewoning	n.b.	n.b.	perceel: 932 m² tot 1507 m²	n.b.	(0/+), Gedeeltelijk gelijktijdig op de markt, kleinere kavels.
 Blauwestad Oldambt	In de gemeente Oldambt	Nog ongeveer 1000 kavels beschikbaar	Start bouw: 2004 Oplevering in 2051	n.b.	perceel: 600 m² tot 7200 m²	n.b.	(-/-0), Ook grote kavels, maar mindere locatie en worden nauwelijks kavels verkocht.

¹⁵ Breecamp Oost is een van de wijken binnen Stadshagen Zwolle.

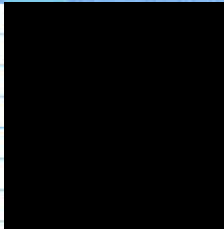
¹⁶ Landshof is een van de deelpjecten binnen Nieuwveenselanden Meppel.

 Almere DUIN	Aan het IJmeer, ten zuidwesten van Almere	Totaal: 4535 woningen	Start verkoop: juni 2014 Oplevering in 2030	n.b.	n.b.	n.b.	(0/-), Mogelijk gedeeltelijk gelijktijdig op de markt, de vraag of er ook grote kavels komen.
 Ossehaar Coevorden	In het oosten van Coevorden	Totaal: 325 woningen, waarvan 44 vrije kavels (De Oevers)	Start verkoop: 2010	<i>zelfbouw:</i> € 175.000 tot € 200.000	<i>perceel:</i> vanaf 1000 m ²	€ 175 tot € 200 ¹⁷	(+/-), Mogelijk gedeeltelijk gelijktijdig op de markt en grote kavels.
 Steenbrugge	Tussen Diepenveen en Schalkhaar, in de gemeente Deventer	Totaal: 400 woningen	Start verkoop: 2015	n.b.	n.b.	n.b.	(0/-), Mogelijk gedeeltelijk gelijktijdig op de markt, de vraag of er ook grote kavels komen.
 Almere Overgooi	Aan het Gooimeer, ten zuidoosten van Almere	Totaal: 238 kavels. 1 ^e fase: 138 (nog 16 te koop) 2 ^e fase: 100 (nog 95 te koop)	Start verkoop: 2 ^e fase: 2009	<i>zelfbouw:</i> € 433.000 tot € 796.000	<i>perceel:</i> 1500 m ² tot 5000 m ²	€ 159 tot € 289	(+), Nu al op de markt, ook grote kavels.
 Park Wildyck	Ten westen van Borne	Totaal: 15 kavels (nog 10 te koop)	n.b.	<i>zelfbouw:</i> € 421.000 tot € 652.000	<i>perceel:</i> 2830 m ² tot 5875 m ²	€ 110 tot € 149	(+), Nu al op de markt, ook grote kavels.
 Kwelderland Delfzijl	In het noordoosten van Delfzijl	Totaal: 33 kavels waarvan 15 grote kavels	Start bouw: mei 2014	<i>zelfbouw:</i> € 86.000 tot € 152.000	<i>perceel:</i> 1149 m ² tot 3157 m ²	€ 48 tot € 75	(-), Binnenkort op de markt, ook grote kavels. Goedkoop, maar mindere locatie.
 Zuidoevers Tynaarlo	In De Groeve, in de gemeente Tynaarlo	Totaal: 25 kavels nu in verkoop: 6	n.b.	<i>zelfbouw:</i> € 193.000 tot € 222.000	<i>perceel:</i> 1250 m ² tot 3323 m ²	€ 67 tot € 154	(+), Nu al op de markt, ook redelijk grote kavels.

¹⁷ Voor iedere vierkante meter boven 1000 m² geldt een prijs van € 50 inclusief BTW per vierkante meter.

Bijlage C: interviews

Hieronder een kort overzicht van de personen met wie gesproken is.

Naam	Organisatie
	Roelofs
	Boelens Jorritsma
	Provincie Overijssel
	Provincie Overijssel
	Esborg
	Makelaardij De Boer en Ten Hoeve
	Fehse Makelaardij

Bijlage D: leegstand bedrijfsmatig vastgoed

Onderstaande kaart geeft een overzicht van leegstaand bedrijfsmatig vastgoed op bedrijventerrein Groot Verlaat¹⁸. De peildatum van deze figuur is 2013 en is daarmee niet meer geheel actueel, maar is goed bruikbaar voor de inventarisatie van kansen in de bestaande voorraad. De leegstaande panden zijn rood gearceerd. Na raadpleging van de BAG-viewer blijkt dat dit overeenkomt een met circa 5.250 m² bedrijfsvloeroppervlak. Gecombineerd met een fsi van 0,6 (dit is zeer standaard op bedrijventerreinen) komt dit neer op circa 0,9 hectare. Dit is circa 1,5% van de oppervlakte van het bedrijventerrein (0,9/60,75). Uitgaande van een netto voorraad bedrijventerrein van grofweg 237 hectare in de gehele gemeente komt dit neer op grofweg 3 hectare (237*1,5%).



¹⁸ Bron: gemeente Steenwijkerland. Peildatum 2013.

Bijlage E: lokale Eeserwoldse woonkavel-behoefte

In deze bijlage gaan we in op de lokale (Steenwijkerlandse) behoefte aan kavels voor woningen op Eeserwold. Omdat vanuit de lokale markt (de behoefte vanuit de gemeente zelf) de behoefte minder belangrijk is dan de regionale en bovenregionale behoefte aan kavels op deze bijzondere locatie, is deze behoefte raming opgenomen in de bijlage. De andere behoefte ramingen (regionaal en bovenregionaal) maken wel onderdeel uit van het hoofd rapport.

Er is een overaanbod in het duurdere woningsegment in Steenwijkerland. In het segment vanaf € 300.000 en ook het segment vanaf € 500.000 is er in Steenwijkerland een overaanbod. Zoals uit het vorige hoofdstuk blijkt, zijn de verkooptijden lang. Dit heeft effect op de behoefte aan kavels van Eeserwold: geïnteresseerde huishoudens wegen af wat voordeliger is, een bestaande koopwoning waar onderhandelingsruimte is in de vraagprijs maar waar mogelijk veel opknappwerk aan gedaan moet worden of een nieuwbouwkavel op Eeserwold.

Jaarlijks zijn er 60 tot 70 verhuigeneigde huishoudens met genoeg middelen voor een kavel zoals in Eeserwold. Wanneer we kijken naar de omvang van de doelgroep voor kavels in de gemeente Steenwijkerland, dan kunnen we de volgende berekening aanhouden. Van alle huishoudens in Steenwijkerland is circa 8% geïnteresseerd in een zelfbouwkavel. Van deze huishoudens is ongeveer 16% verhuigeneigd binnen één jaar. Van deze groep huishoudens heeft echter slechts 28% voldoende inkomen (bruto € 68.900) en voldoende vermogen (gemiddeld € 68.700) om een kavel vanaf € 200.000 en daarop een woning van € 200.000 a € 300.000 te realiseren. (CBS 2014, regionale inkomensverdeling, gemiddeld gespaard vermogen en hypotheeksites Rabobank, ING en Nibud 2014). De omvang van deze jaarlijkse behoefte betreft de behoefte van zittende huishoudens. Ondanks dat deze huishoudens een voorkeur voor een zelfbouwkavel hebben, zal een deel van deze huishoudens uiteindelijk toch in de bestaande bouw terechtkomen.

Tabel E1: berekening jaarlijkse omvang doelgroep gemeente Steenwijkerland

	Aandeel	Omvang groep
Aantal huishoudens Steenwijkerland 2014		19.000
Waarvan huishoudens geïnteresseerd in een kavel	8%	1.520
Waarvan huishoudens verhuigeneigd	16% jaarlijks	245
Waarvan huishoudens met voldoende inkomen en vermogen	28%	60 - 70

Bron: CBS 2014, WoON2014, bewerking Stec Groep 2014

Steenwijkerland groeit jaarlijks met 120 huishoudens tot 2025

De huishoudensgroei in de gemeente Steenwijkerland vindt voornamelijk plaats door de toename van het aantal oudere huishoudens van 75 jaar en ouder en die van 55 t/m 74 jaar. Het aantal jongere huishoudens en de gezinnen nemen in aantal in de periode 2015 – 2025 af. In Steenwijkerland is dus, net als in veel andere gemeenten in Nederland sprake van vergrijzing en ontgroening.

Tabel E2: huishoudensontwikkeling Steenwijkerland 2015 - 2025

Rijlabels	2015	2025	2015-2025	Jaarlijks
Alleenstaanden t/m 24	278	275	-3	+0

Alleenstaanden 25 t/m 34	652	592	-60	-6
Stellen t/m 34	868	702	-166	-17
(1-ouder)gezinnen	6.528	6.405	-123	-12
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 54	2.270	2.420	+150	+15
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74	5.453	5.932	+479	+48
Huishoudens 75+	2.680	3.587	+907	+91
Overig	79	70	-9	-1
Totaal* afgerond op 50-tallen	18.800	20.000	+1.200	+120

Bron: WoON 2012, bewerking Stec Groep, gebaseerd op gemeenten met eenzelfde stedelijkheid, eenzelfde aantal inwoners en gemeenten in landsdeel Noord

Er is door Steenwijkerlandse huishoudens uitbreidingsbehoefte aan 1 tot 5 zelfbouwkavels voor duurdere, ruime, vrijstaande koopwoningen

In onderstaande tabel zijn de voorkeuren van de (verhuiscapaciteit) doelgroepen, gekruist met de jaarlijkse toename van deze doelgroepen in Steenwijkerland, vertaald naar de verschillende segmenten (eigendomsvorm, prijsklasse, woningtype en woninggrootte). Omdat veel van de segmenten overlappen (duurdere en vrijstaande woningen, grotere en vrijstaande woningen etcetera) geven we hier de voorkeur van de nieuwe huishoudens per segment weer. De voorkeur van de nieuwe huishoudens naar zelfbouwkavels is circa 20%. Hiermee komt de uitbreidingsbehoefte van nieuwe huishoudens in de gemeente Steenwijkerland naar zelfbouwkavels op circa 1 tot 5 per jaar. Voor deze uitbreidingsbehoefte gaan wij er van uit dat deze geheel opgevangen wordt in de gemeente Steenwijkerland.

Tabel E3: huishoudensontwikkeling Steenwijkerland 2015 - 2025

	Voorkeur vrijstaande koopwoning	Voorkeur woning vanaf € 300.000	Voorkeur woning vanaf € 500.000	Voorkeur koopwoning vanaf 140 m² gbo
Aandeel binnen totale jaarlijkse huishoudenstoename	15 - 20%	5 - 10%	1 - 2%	5 - 10%
Omvang jaarlijkse uitbreidingsbehoefte	20 tot 25	Circa 10	1 tot 3	Circa 10
Voorkeur zelfbouwkavel 20%	Circa 5	Circa 2	Circa 1	Circa 2

Bron: CBS 2014, WoON2014, bewerking Stec Groep 2014.

De belangrijkste lokale concurrenten zijn project Kornputkwartier en Bodelaake in Steenwijkerland

In Steenwijkerland worden binnen de projecten Kornputkwartier en Bodelaake vrije kavels aangeboden, naast die in Eeserwold. De verwachting is dat deze projecten circa 80% van de lokale behoefte jaarlijks kunnen trekken van de huishoudens die een woning zoeken vanaf € 300.000. Dit is gebaseerd op de aantrekkelijkheid van deze beide locaties, de bereikbaarheid en de ligging ten opzichte van die van Eeserwold. Ook wordt op het Kornputkwartier vooral het nieuwbouwsegment van € 300.000 tot € 500.000 aangeboden. De behoefte aan het segment nieuwbouw vanaf € 500.000 wordt vooral/alleen bediend met de kavels op Eeserwold. In Bodelaake is het vanwege het diepe doorgaande vaarwater mogelijk om met een boot (aan huis) verder te varen en bijvoorbeeld de Friesse Meren op te gaan. Dit draagt sterk bij aan de concurrentie ten opzichte van Eeserwold. Hiermee komt de jaarlijkse lokale behoefte voor Eeserwold op ongeveer 20% van de behoefte aan zelfbouwkavels in Steenwijkerland van de lokale huishoudens. Dit betekent een jaarlijkse lokale behoefte van circa 1 kavel.

