

## Berekening vraag & aanbod Jaagweg volgens STEC-groep in Markttoets juni 2007

Hoofdstuk 3 van de Bijlagen bij de Markttoets bevat de Vraagaanbodanalyse (bijlagen p. 17 – 31). Daar staat de onderbouwing voor de behoefteeraming voor Jaagweg. Hieronder staat in tabelvorm de berekening uitgesplitst, gevolgd door kantteningen bij de berekening.

	Kop van Noord-Holland	West-Friesland	Hoorn en Koggenland	Jaagweg
<b>Huidige situatie</b> Hoeveel ha bedrijventerrein ligt er nu?	931 ha (bijlage p 20)	445 ha (bijlage p. 20)	225 ha (bijlage p. 21)	0
<b>Vraag tot 2020</b> Hoeveel behoefte aan bedrijventerrein is er in de markt?	<b>118 ha</b> volgens hoogste scenario Global Economy (bijlage p. 19) Bron: BLM van CPB <b>-7</b> bij laagste scenario	<b>57 ha</b> maximaal want: WF is 48% van totale voorraad Kop NH (bijlage p. 20) <b>-3</b> bij laagste scenario	<b>29 ha</b> maximaal want: Hoorn + KGL ruim 50% van ruimtevraag WF Maar <b>30-45 ha</b> is mogelijk want STEC schat in dat groter deel van WF-vraag aantrekken door goede ligging (bijlage p. 21)	30-45 ha lokale vraag + 5 ha vervangingsvraag + 10-15 ha bovenregionaal + 30 ha ijzeren voorraad (3 tot 5 x jaarlijkse uitgifte Totaal: <b>60-90 ha</b> (bijlage p.25)
<b>Aanbod tot 2020</b> Hoeveel ha is er gepland aan nieuw bedrijventerrein?	??	<b>207 ha</b> (37 ha uitgeefbaar + 191 zachte plannen – 21 ha opheffen) (bijlage p. 30)	<b>78 ha</b> (20 ha WFN + 70 ha Jaagweg + 2,5 Hofland II + 4,5 Vredemaker Oost – 19 ha voor opheffing Holenweg, Gildenweg, Van Aalstweg) (bijlage p. 30)	<b>70 ha</b>

### Wat is hier vreemd aan?

#### Vraag tot 2020 West-Friesland

- Kop NH had een vraag van 118 ha volgens hoogste economische scenario. De Bedrijventerreinen Locatie Monitor (BLM) maakt geen onderscheid tussen 'lokale vraag' en 'andere vraag'. West-Friesland heeft 48% van de voorraad van Kop NH. Berekening van 118 ha naar 57 ha klopt dus, maar STEC-groep benoemt dat voor West-Friesland alleen als 'lokale vraag'. Ze bedenken er dus een categorie 'bovenlokale vraag' bij die de BLM niet hanteert. (bijlage p. 20)

#### Vraag tot 2020 Hoorn en Koggenland

- De vraag voor Westfriesland is 57 ha. Hoorn en Koggenland hebben ruim 50% van de bedrijventerreinen in West-Friesland. De berekening: 50% van 57 ha = 29 ha is juist. Maar die 57 ha is al volgens het GE-scenario, dus het economische gunstigste, maximaal haalbare in 2020. Meer dan 29 is dus onrealistisch. (bijlage p. 21)
- Argument voor extra behoefte van 30 naar 45 ha is: door de goede ligging in West-Friesland kan de regio Hoorn –Koggenland meer bedrijven naar zich toe trekken. Maar Hoorn en Koggenland zijn niet verplaatst. Die aantrekkingskracht gold ook al voor de bestaande bedrijventerreinen. Dat is al verwerkt in de cijfers: Hoorn en Koggenland hebben immers al ruim 50% van de bedrijventerreinen in West-Friesland. STEC beargumenteert die inschatting dat meer bedrijven uit West-Friesland naar Hoorn/Koggenland zouden komen, niet. Het zou betekenen dat bijna driekwart van de Westfriese bedrijven zich in Hoorn en Koggenland vestigt. Onrealistisch. (bijlage p. 21)

#### Vraag tot 2020 Jaagweg

- De lokale vraag voor Hoorn EN Koggenland (30-45) – die al fors overdreven is - wordt volledig toegeschreven aan Jaagweg. Er blijft voor Hoorn in deze berekening niks over. Minimaal zou de 20 ha voor Westfrisia-Noord van de 30-45 moeten worden afgetrokken. (bijlage p. 21)
- Voor 'bovenregionaal' wordt 10-15 ha gereserveerd. In periode 2000-2006 heeft zich slechts 1 bovenregionaal bedrijf gevestigd in Hoorn/Koggenland (Lidl). STEC-groep verwacht in toekomst een zelfde hoeveelheid vestigers: 1 in elke paar jaar. Dan is 15 ha mogelijk reeel. Maar hoe zat het in de periode ervoor? Bovendien zit deze vestiging van Lidl al in de vraagcijfers van de afgelopen jaren verwerkt. En die worden er nu nogmaals bij opgeteld. Dat is heel raar. Bovendien: hoeveel bovenregionale vestigers waren er in de periode 1986 – 2006? Tot slot: er zijn ook bovenregionale vertrekkers: Philips is juist vertrokken uit Hoorn. (bijlage p. 25)
- Rekenen met een ijzeren voorraad is volgens de VROM-raad onjuist. Het drijft de behoeftecijfers enorm op. Het is ook onzin om 30 ha extra te reserveren voor een eventuele grote vestiger. Die zit ook al vele malen verrekend in de cijfers. Eerst in de marge van de lokale vraag, daarna in de marge van de bovenlokale vraag en vervolgens nog een keer in de ijzeren voorraad. Volstrekt onrealistische berekeningswijze. (bijlage p. 25)

**Kortom:** er worden redeneringsfouten gemaakt maar er worden vooral enorme marges bovenop marges gestapeld. Het komt er nu op neer dat de totale vraag voor Jaagweg (90 ha) bijna gelijk zou zijn aan de volledige vraag in de gehele Kop van Noord-Holland (118 ha). Dat is volledige onzin.

#### En er komt natuurlijk nog bij:

- Jaagweg is opgerekend van 70 naar 78 ha door de raad in juni 2007. Volledig tegen de cijfers in! De raad kende dit rapport toch? Ze nemen toch geen ongefundeerde besluiten? (Koggenland raadsvergadering 11 juni 2007)
- Voor Westfrisia-Noord is inmiddels 70 ha gepland in plaats van de 20 ha waar STEC nog mee rekent.
- Ecorys meldde in januari 2009 een overschot van 53 - 102 ha in West-Friesland (Ecorys Kwaliteitsmatch p. 12). Was dus in 2007 al bekend.
- Hoeveelheid klaarliggend terrein voor transport en distributie in heel Noord-Holland is 607 ha. (Ecorys Monitor Bedrijventerreinen NHN p. 8-10)
- De beroepsbevolking neemt op korte termijn als een van de eerste regio's af, waardoor het aantal arbeidsplaatsen in de beroepsbevolking afneemt (Markttoets p. 15).
- Na 2010 neemt de vraag naar bedrijfsruimte door de lokale markt in de regio relatief af (Markttoets p. 20).
- De maximale vraag is minder dan naar voren kwam uit voorgaande ramingen van ondermeer het Jan-Baas-rapport en het streekplan (bijlage p. 26). Dus in 2007 was al bekend dat deze ramingen niet klopten.
- Een lijst met potentiële kandidaten noteert een vraag naar 30,3 tot 34,8 ha, waarvan naar verwachting 5 tot 15 ha gerealiseerd kan worden (Markttoets p. 20). 'Reken u dan ook niet rijk met dergelijke kandidatenlijsten', waarschuwt de STEC-groep (bijlage p. 73).
- Welke keuzes zou de gemeente Opmeer voor bedrijventerrein De Veken gemaakt hebben in de afgelopen jaren als zij de behoeftecijfers van dit STEC-rapport gekend had?