



Behoefteonderzoek bedrijven op bedrijventerreinen gemeente Dalfsen 2018

BMC
A. van den Heuvel, J. Stok en L. Engelbertink
December 2018

BMC

YACHT GROUP

Inhoud

1. Inleiding
2. Samenvatting en conclusies
3. Bedrijventerreinenmarkt Dalfsen in beeld
4. Enquête ruimtevraag ondernemers Dalfsen
5. Toekomst & confrontatie prognose en extrapolatie van realisatie met planaanbod

Bijlage A. Toelichting enquête ruimtevraag ondernemers 2018

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Een sterke economie kan niet zonder een gezonde bedrijventerreinenmarkt. U wilt als gemeente Dalfts en daarom sturen op vitale bedrijventerreinen en een goede balans tussen ruimtevraag en aanbod. U wilt zo bedrijven de ruimte bieden om te blijven ondernemen en groeien. Om dit te bereiken wilt u kwantitatief voldoende aanbod ontwikkelen en programmeren en in kwalitatief opzicht aansluiten bij de eisen en wensen vanuit de markt.

1.2 Uw vraag

U vroeg BMC om een ruimtebehoefteonderzoek naar bedrijventerreinen. U wilt als gemeente Dalfts en, parallel aan de regionale bestuurlijke programmeringsafspraken, weten of het gepland bedrijventerreinaanbod overeenkomt met de geprognosticeerde behoefte en wat het bottom-up signaal is ondernemers zelf.

1.3 Onze aanpak

Dit onderzoek volgt in grote lijnen dezelfde systematiek als het onderzoek in 2015. Het neemt de modelmatige Pantea-prognose en de 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020' als vertrekpunt. Deze modelmatige benadering wordt aangevuld met een bottom-up enquête onder ondernemers in de gemeente Dalfts en cijfers over de historische uitgifte. In 2015 is onderzoek gedaan onder alle ondernemers. Dit jaar is alleen gekeken naar ondernemers gevestigd op uw bedrijventerreinen. Daarmee zijn de uitkomsten niet 1-op-1 vergelijkbaar met het onderzoek uit 2015.

Omdat we nu enkel een (weliswaar substantieel) gedeelte van de markt peilen, terwijl ook daarbuiten dynamiek te verwachten is geven we de resultaten reëel weer, zonder extrapolatie naar de totale markt.

1.4 Leeswijzer

We starten in hoofdstuk 2 met een korte samenvatting en opsomming van de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek. Vervolgens schetsen we in hoofdstuk 3 een beeld van het sociaaleconomische belang van bedrijventerreinen binnen de gemeente Dalfts en. Vervolgens brengen we in hoofdstuk 4 de ruimtevraag van ondernemers in beeld en in hoofdstuk 5 confronteren we de Pantea-prognose en extrapolatie van de gerealiseerde uitgifte met het uitgeefbaar areaal en planaanbod.

In bijlage A vindt u tot slot een toelichting op de online enquête en steekproef.

2. Samenvatting en conclusies

- Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor uw economie. Zo'n 30 tot 40% van de werkgelegenheid zit op een bedrijventerrein.
- Om grip te krijgen op de actuele ruimte vraag is een enquête uitgezet onder bijna 675 bedrijfsvestigingen op een bedrijventerrein in de gemeente Dalfsen. In totaal hebben 177 ondernemers de enquête ingevuld, wat neerkomt op een respons van 26%.
- Deze bottom-up benadering gebruiken we naast de algemeen geaccepteerde modelmatige Pantea-prognose (2015), gebaseerd op werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt. De uitkomsten toetsen we op realiteit door extrapolatie van de historische uitgifte.
- Ondernemers in de gemeente Dalfsen zien de toekomst overwegend positief tegemoet. Van de ondernemers die de enquête heeft ingevuld voorziet 68% een stijging in de omzet voor de komende drie jaar. Slechts 1% verwacht een daling.
- In de enquête geven 69 van de 177 ondernemers aan plannen te hebben om te verplaatsen of het huidige ruimtegebruik uit te breiden. Hetzij op de huidige plek, hetzij elders binnen of buiten de gemeente Dalfsen. Redenen: vooral een verwachte toename van de bedrijfsactiviteiten en vanwege (noodzakelijke) renovaties of modernisering.
- Het gros van de plannen (67) is al concreet: men wil binnen vijf jaar de verplaatsing dan wel uitbreiding realiseren.
- Van 42 ondernemers is de ruimte vraag bekend: in totaal zo'n 165.000 m² b.v.o. in de komende tien jaar, waarvan 160.000 m² b.v.o. binnen de gemeente Dalfsen. Dit ligt substantieel hoger dan in 2015 vooral – zo taxeren we nu – omdat sprake is van een gunstige economie en groei waarvan vrijwel alle sectoren profiteren.
- Gelet op de hardheid van de financiering kan de ruimte vraag in potentie zo'n 95.000 m² b.v.o. zijn; bij een f.s.i. van 0,55 indicatief 17,5 hectare netto. Echter, wij taxeren dat de daadwerkelijke ruimte vraag lager zal uitvallen. Gelet op onder meer de realisatie van de laatste vijf en tien jaar. Bovendien slaat een groot gedeelte van de vraag neer in de bestaande bedrijfsruimtenmarkt.
- De gemeente Dalfsen kan op basis van de regionale ruimtebehoefteraming van Pantea (2015) een vraag naar additioneel 25 hectare netto bedrijventerrein verwachten van 2016 tot 2026. Na aftrek van de uitgifte in 2016 en 2017 resteert tot 2026 afgerond 22 hectare netto. Dit ligt in lijn met de bottom-up gepeilde ruimte vraag.
- Met een uitgifte van gemiddeld 1 hectare per jaar valt de realisatie in de laatste vijf jaar echter substantieel lager uit dan de prognose. Bovendien is een nieuwe provinciale raming in de maak. De verwachting is dat de ruimte vraag daarin ook lager uitpakt.
- Met ruim 14 hectare netto uitgeefbaar (opgenomen in harde bestemmingsplannen) en zacht planaanbod van 1,46 hectare netto uitgeefbaar lijkt sprake van redelijke balans tot (licht) tekort tussen vraag en aanbod.

Conclusie ramingsmethodieken Dalfsen	Periode	Hectare netto
Enquête ondernemers op bedrijventerreinen	2018-2023	17,5
Pantea en regionale programmeringsafspraken (na aftrek van uitgifte 2016&2017)	2018-2026	22
Realisatie (gemiddelde afgelopen 5 jaar)	2018-2028	10
Hard planaanbod (netto uitgeefbaar)		14,29
Per saldo: redelijke balans tot (licht) tekort		

3. Bedrijventerreinenmarkt Dalfsen in beeld

3.1 Robuuste, sterke regionale economie

Uw economie en de economie van Noordwest-Overijssel heeft een sterke regionale binding met grote en kleine bedrijven, verdeeld over diverse krachtige sectoren. De regionale economie vertoont al jaren een robuust beeld, zelfs in de economische crisistijd van de afgelopen jaren.

Regionale analyse Daily Urban System Zwolle

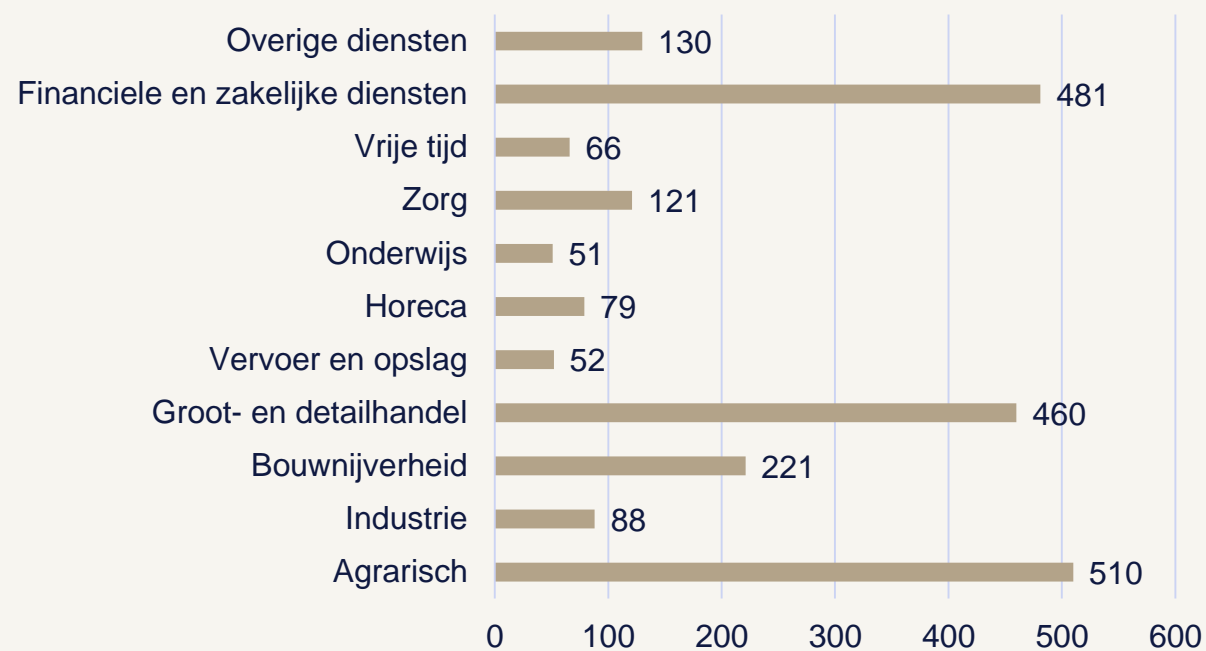
Uit de analyse blijkt dat de regio Zwolle profiteert van positieve regionale omstandigheden, maar een ongunstige sectorsamenstelling heeft. Zo zijn veel banen te vinden in sectoren met een geringe toegevoegde waarde, zoals zorg en detailhandel. Ook kent het gebied een lichte achterstand als het gaat om kansrijke bedrijvigheid (rising stars) en draait de economie vooral op bewezen kracht (geroutineerd regime).

De toegevoegde waarde zit in een spectrum van de specialisaties: textiel & kledingindustrie, hout & papierindustrie, voeding, technologische industrie en meubelindustrie. Daarnaast zijn ook landbouw & visserij, nutsvoorzieningen, bouw, openbaar bestuur, onderwijs en zorg sterk vertegenwoordigd.

Bron: De kracht van Oost Nederland (2016).

Noordwest-Overijssel is vooral sterk in diversiteit, maar heeft ook een aantal speerpuntsectoren benoemd die voor het stimuleren van de economische groei en de ontwikkeling van de werkgelegenheid als zeer belangrijk worden gezien. Het gaat hierbij om de clusters kunststoffen, health, logistiek, agro en vrije tijdseconomie.

Figuur: bedrijfsvestigingen over sectoren gemeente Dalfsen (2016)



Bron: provincie Overijssel, op basis van LISA Vestigingenregister (2018).

De gemeente Dalfsen kent een vrij traditionele economische structuur, waarbij landbouw en de maakindustrie sterk zijn vertegenwoordigd. Daarnaast is er relatief veel detailhandel, reparatie en horeca. Financiële en commerciële diensten zijn beperkt vertegenwoordigd.

3.2 Bedrijventerreinen zijn van grote sociaaleconomische waarde

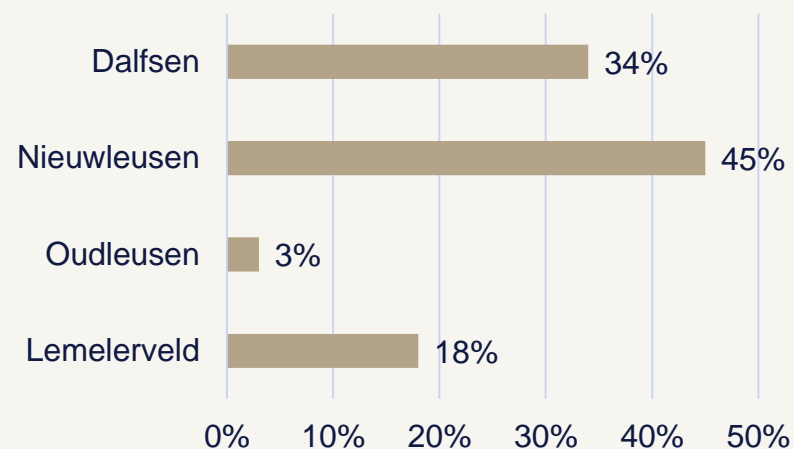
Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor uw economie. Zo'n 30 tot 40% van de werkgelegenheid in de gemeente Dalfsen zit op een bedrijventerrein.

Bedrijventerreinen en de daar gevestigde ondernemers zijn bovendien van belang voor de sociaaleconomische structuur in uw kernen. De betrokkenheid van de ondernemers is diep geworteld en heeft grote impact op het (verenigings-)leven, waarbij sponsoring en noaberschap ook daadwerkelijk leeft. Ondernemers zijn honkvast: 66% van de bedrijven is meer dan tien jaar op de huidige plek gevestigd, zo blijkt uit onze enquête.

De gemeente Dalfsen telt 14 bedrijventerreinen, goed voor 136 hectare netto areaal bedrijventerrein. Op die bedrijventerreinen zitten gezamenlijk bijna 675 bedrijfsvestigingen. Het accent ligt met 45% op de bedrijventerreinen in Nieuwleusen. In de kern Dalfsen zit bijna 35% van de vestigingen.



Tabel: bedrijfsvestigingen op bedrijventerreinen gemeente Dalfsen (%)



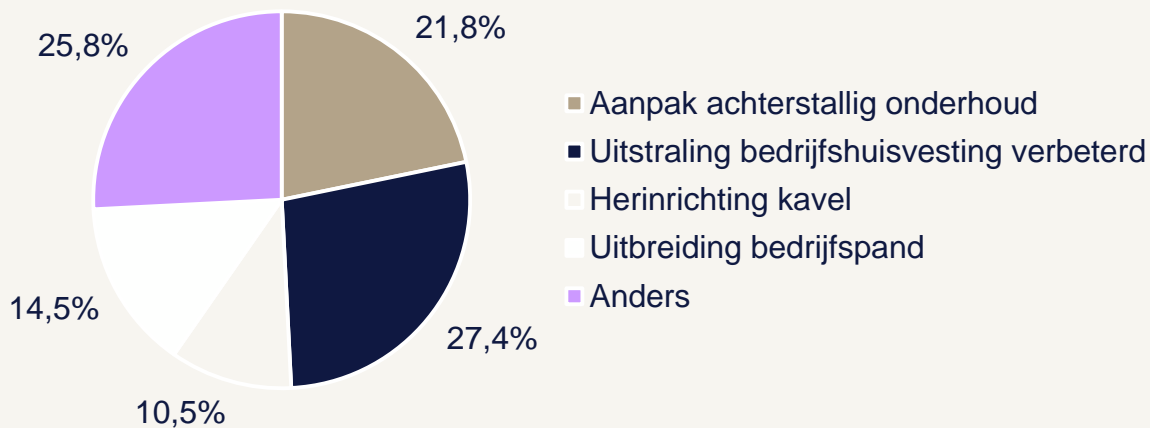
Bron: gemeente Dalfsen (2018), bewerking BMC (2018).

3.3 Markt- en investeringsperspectief ondernemers positief

Ondernemers in de gemeente Dalfsen zien de toekomst overwegend positief tegemoet. Van de ondernemers die de enquête heeft ingevuld voorziet 68% een stijging in de omzet voor de komende drie jaar. Slechts 1% verwacht een daling.

We vroegen ondernemers ook: heeft u de afgelopen vijf jaar geïnvesteerd in kavel of bedrijfshuisvesting op dit vestigingsadres? Ondernemers investeerden in 26% van de gevallen voor een bedrag tot €50.000. Nog eens 27% investeerde voor een bedrag van €50.000 of meer. Daarentegen investeerde 47% niet of niet noemenswaardig. Meer dan de helft van de ondernemers heeft kortom gewerkt aan waardevermeerdering van het bedrijfspand en het bedrijventerrein. Dat is zeer positief. Komende vijf jaar heeft 39% van de ondernemers investeringen op de rol.

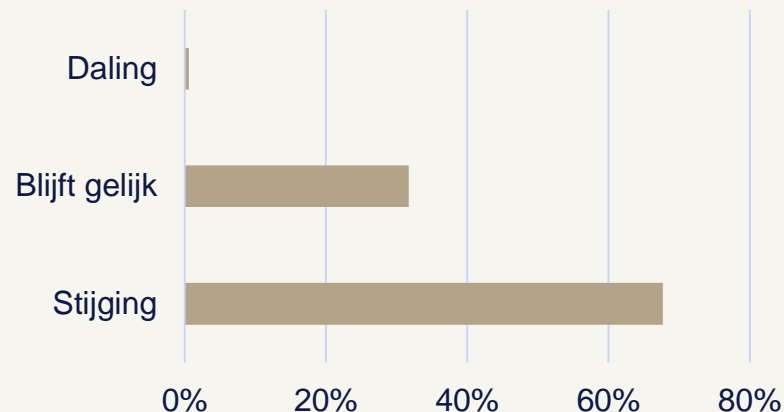
Figuur: investeringen ondernemers afgelopen vijf jaar gemeente Dalfsen (%)



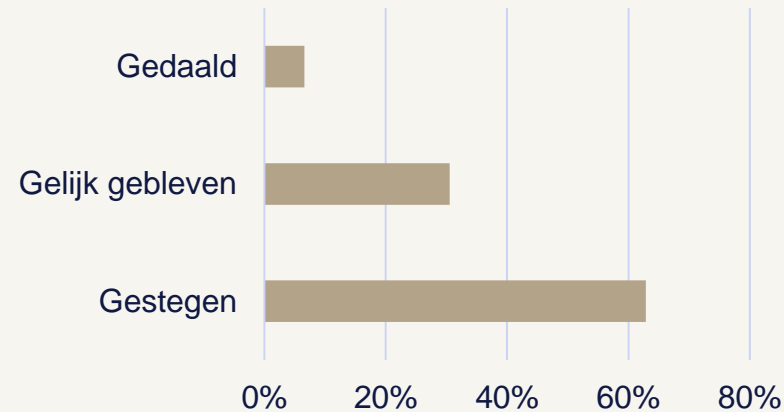
Bron: BMC (2018), Ruimtebehoefte-enquête bedrijventerreinen gemeente Dalfsen.

In de categorie anders werden opvallend vaak duurzaamheidsmaatregelen genoemd: zonnepanelen, energiebesparing en isolatie.

Figuur: inschatting omzetontwikkeling komende 3 jaar gemeente Dalfsen (%)



Figuur: omzetontwikkeling afgelopen 3 jaar gemeente Dalfsen (%)



Bron: BMC (2018), Ruimtebehoefte-enquête bedrijventerreinen gemeente Dalfsen.

3.4 Areaal bedrijventerrein: 136 hectare netto

De gemeente Dalfts en telt op dit moment 14 bedrijventerreinen veelal bestaande uit verschillende (uitgifte)fasen, goed voor 136 hectare netto bedrijventerrein. Daarvan ligt 33% in de kern Dalfts en, 18% in Lemelerveld en 49% in Nieuwleusen. Het gaat om 154 hectare bruto bedrijventerrein.

In totaal is nog ruim 14 hectare netto uitgeefbaar (opgenomen in harde bestemmingsplannen).

Tabel: bedrijventerreinenvoorraad gemeente Dalfts en, 2018

Bedrijventerrein	Kern	Voorraad (bruto hectare)	Voorraad (netto hectare)
Rondweg	Dalfts en	30,25	25,13
Welsum	Dalfts en	8,14	7,34
Kampmansweg	Dalfts en	8,95	8,36
Muldersveld	Dalfts en	1,18	1,11
Schoolstraat	Dalfts en	2,73	2,67
't Febriek	Lemelerveld	14,63	13,46
Posthoornweg	Lemelerveld	4,94	4,19
Parallelweg	Lemelerveld	7,49	6,78
De Brink	Nieuwleusen	2,62	1,82
De Grift	Nieuwleusen	35,60	29,67
De Meele	Nieuwleusen	18,85	17,67
Den Hulst-De Evenboer	Nieuwleusen	12,87	12,49
Middengebied	Nieuwleusen	4,39	4,22
Oosterv/Zielem/Ste	Nieuwleusen	1,39	1,11
Totaal		154,03	136,02

Bron: www.ibis-bedrijventerreinen.nl.

3.5 Uitgifte fluctueert, laatste vijf jaar: 1 hectare per jaar

De uitgifte fluctueert de laatste vijftien jaar sterk. Met pieken bij hoogconjunctuur ligt de uitgifte in de afgelopen vijf jaar gemiddeld op 1 hectare per jaar.

De uitgifte betreft vooral kavels op De Grift III, Kampmansweg, Parallelweg en uitbreiding 't Febriek gedeelte Stappenbelt. Ook op Posthoornweg werd in 2018 een kavel uitgegeven, goed voor 0,8 hectare netto. Op Welsum werd in 2013 de laatste uitgifte geregistreerd: 0,09 hectare netto aan een eindgebruiker in de handel en dienstverlening.

Figuur: uitgifte op bedrijventerreinen gemeente Dalfsen 2001-2017 (hectare netto)



Bron: www.ibis-bedrijventerreinen.nl. Uitgifte 2017: gemeente Dalfsen (2018).

3.6 Herstructurering- en transformatie

Doorgaans kan de mogelijke terreinwinst door inbreiding bij grootschalige herstructurering zo'n 10% van het bruto oppervlak zijn, waarmee het effect heeft op de toekomstige ruimtebehoefte. Bij transformatie kan het per saldo leiden tot onttrekking van het uitgegeven areaal.

De diverse terreinen zijn echter up to date. Er liggen momenteel geen wensen of plannen tot verdere herontwikkeling, transformatie of grootschalige revitalisering.

3.7 Vastgoedaanbod en leegstand Dalfsen: 2 tot 3%

Binnen de gemeente Dalfsen staat zo'n 19.000 m² b.v.o. aan bedrijfsruimten leeg. Het leegstandspercentage ligt daarmee op 2 tot 3% en dus onder het gewenste frictieniveau van 5%. Het leegstandspercentage is vergelijkbaar met het leegstandspercentage in regio Overijssel-West (DTZ Zadelhoff, Nederland Compleet 2018 voor regio Zwolle, Apeldoorn, Deventer: aanbod-voorraadratio 3,1%). Ook ondernemers geven in de enquête aan nauwelijks leegstand te hebben, slechts 5% heeft in meer of mindere mate leegstand in het bedrijfspand (of panden). Slechts 2% verwacht binnen één à twee jaar leegstand.

Leegstand op frictieniveau is wenselijk om de investerings- en verhuisdynamiek op de bedrijfsruimtemarkt te borgen. Zo oriënteert 44% van de ondernemers uit de responsgroep met een ruimtevraag zich op de tweedehandsmarkt. Ten aanzien van de raming geeft de leegstand geen aanleiding om een correctie te doen op leegstand.

Tabel: aanbod bedrijfsruimten gemeente Dalfsen (m² b.v.o.), 2018

Kern	Aanbod (m ² b.v.o.)	Aanbod >6 maanden (%)
Dalfsen	8.756	32%
Nieuwleusen	8.648	45%
Lemelerveld	1.834	100%
Totaal	19.238	

Bron: Funda in Business, peildatum oktober 2018. Bewerking BMC (2018).

De analyse is gebaseerd op de onderstaande uitgangspunten:

- Aanbod op basis van Funda in Business oktober 2018;
- Leegstand taxatie op basis van de totale voorraad m² bedrijfsruimten per bedrijventerrein (aanbod-voorraadratio) bij een gemiddelde floor space index (f.s.i.) van 0,55. Bij bepaling van de f.s.i. is onder meer rekening gehouden met bedrijfspanden met meerdere etages.

4. Enquête ruimtevraag ondernemers Dalfsen

4.1 Toelichting methodiek enquête

In september en oktober 2018 zijn bijna 675 bedrijfsvestigingen in de gemeente Dalfsen benaderd om een online enquête in te vullen. Bedrijfsvestigingen op informele locaties (in de wijk, langs toegangswegen, in centrumgebieden, solitair, in het buitengebied, et cetera) zijn niet meegenomen.

In totaal hebben 177 ondernemers de enquête ingevuld, wat neerkomt op een respons van 26%. Na aftrek van onder andere verenigingen, stichtingen en andere vestigingen zonder fysiek ruimtegebruik is de respons 44%.

Anders, ten opzichte van de enquête in 2015 is dat nu alleen ondernemers gevestigd op uw bedrijventerreinen zijn aangeschreven. Daarmee zijn de uitkomsten niet 1-op-1 vergelijkbaar met het onderzoek uit 2015.

Omdat we nu enkel een (weliswaar substantieel) deel van de markt peilen, terwijl ook daarbuiten dynamiek te verwachten is geven we de resultaten reëel weer, zonder extrapolatie naar de totale markt.

De peiling geeft een indicatief beeld van de ruimtevraag. Niet alle bedrijven zijn bevraagd of hebben een reactie gegeven. Dit kan betekenen dat de werkelijke vraag hoger ligt. Aan de andere kant is er een belang voor ondernemers met een ruimtebehoefte (op korte termijn) om mee te werken aan een dergelijke meting (zeker vanuit strategisch oogpunt), wat ook tot overschatting kan leiden. Bovendien is het uiten van een geplande uitbreiding of verplaatsing nog geen werkelijke behoefte. Deze is pas concreet als een handtekening is gezet. In de tussenliggende

periode kunnen nog allerlei hobbels optreden, bijvoorbeeld in de sfeer van financiering en het kunnen verkopen of verhuren van het bestaande pand.

4.2 Reguliere sectoren op zoek naar modern gemengde uitstraling in bedrijfshuisvesting

Op bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen zijn voornamelijk bedrijven actief in sectoren die min of meer regulier op bedrijventerreinen voorkomen. Het gaat dan om activiteiten zoals bouwnijverheid, handel, logistiek en reguliere industrie. Ook dienstverlening heeft een relatief sterk aandeel op bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen.

Gezien de samenstelling van de bedrijvigheid, heeft het merendeel (60 tot 80%) van de bedrijven een min of meer standaard bedrijfspand nodig. Dit wordt ook bevestigd door de huidige voorraad bedrijfspanden. Daarmee is de verdeling van bedrijfsruimtegebruikers in de gemeente Dalfsen redelijk vergelijkbaar met die in Nederland, zo blijkt uit de Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld van Stec Groep (Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld, Stec Groep, 2017).

Het merendeel van de bedrijfsruimtegebruikers in de gemeente Dalfsen heeft voorkeur voor een modern-gemengd bedrijventerrein. Dit is ook zichtbaar in de huidige kwalitatieve samenstelling van het areaal. De uitstraling van het bedrijfspand en de uitstraling van de omgeving vormen steeds vaker doorslaggevende locatiefactoren voor ondernemers. Verschijningsvorm staat dan ook min of meer los van bedrijfsactiviteit (bijvoorbeeld productie, distributie, hoofdkantoor) of sector (bouw, reparatie en onderhoud, handel, IT, zakelijke dienstverlening).

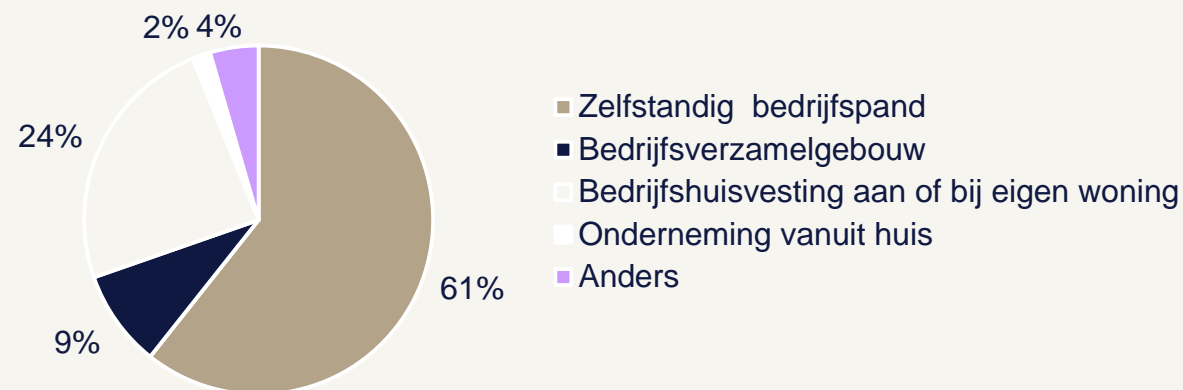
De meer reguliere bedrijfsruimtegebruikers (zo'n 65 tot 75% van alle bedrijfsruimtegebruikers) hechten over het algemeen niet erg veel waarde aan kwaliteit en uitstraling van hun huisvesting. De bulk van de vraag is dan ook standaard in verschijningsvorm en zoekt naar een regulier maar verzorgd (modern gemengd) bedrijventerrein. De overige vraag naar bedrijventerreinen, zo'n 10 tot 15% bestaat uit functionele werkterreinen. Dit zijn bedrijven waarbij de uitstraling van het terrein en pand nauwelijks van belang is (denk aan bijvoorbeeld een autosloper of milieustraat).

4.3 Midden- en kleinbedrijf belangrijk voor economie Dalfsen

We vroegen ondernemers naar hun huisvestingssituatie. Bijna tweederde van de ondernemers gebruikt op dit moment een zelfstandig bedrijfspand. Opvallend is dat zo'n 25% een bedrijfspand gebruikt aan of bij de eigen woning of een onderneming vanuit huis voert. In de categorie anders betreft het bijvoorbeeld een postadres of ondernemer die enkel bij de klant 'inhouse' opdrachten uitvoert.

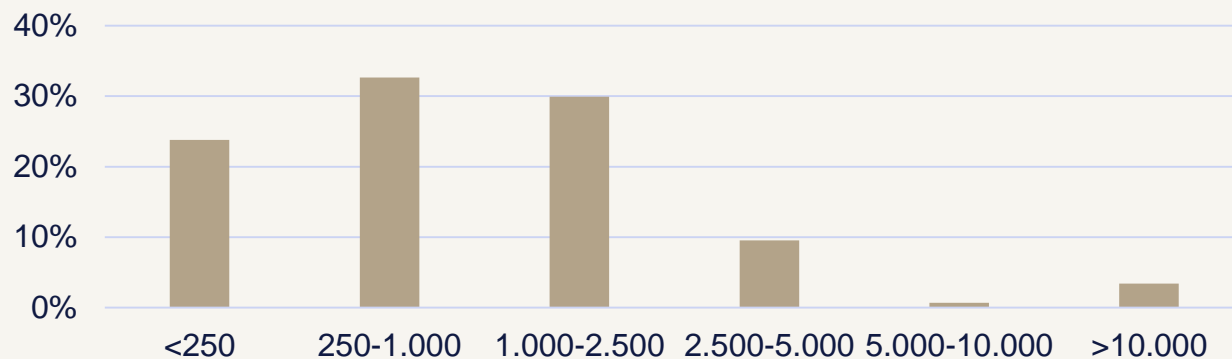
Uit de enquête blijkt verder dat momenteel iets meer dan de helft van de ondernemers op bedrijventerreinen huisvesting gebruikt tot 1.000 m² b.v.o. Dit is exclusief parkeerterreinen en buitenruimte. Nog eens zo'n 30% heeft 1.000 tot 2.500 m² ruimte in gebruik.

Figuur: type bedrijfshuisvesting gemeente Dalfsen (%)

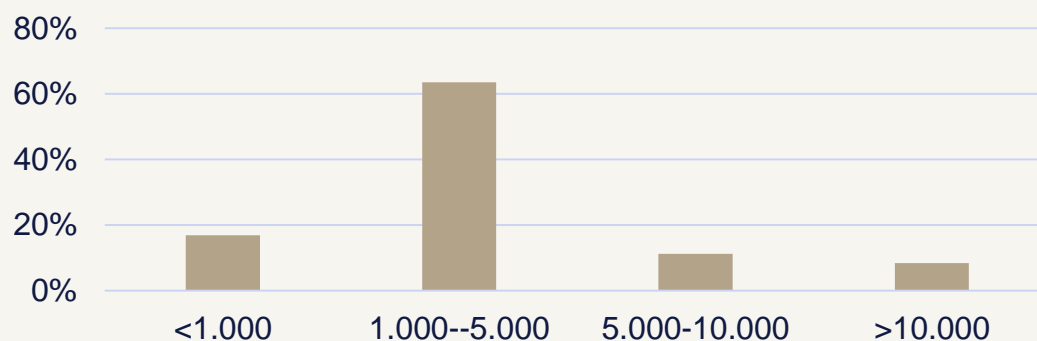


Bron: BMC (2018), Ruimtebehoefte-enquête bedrijventerreinen gemeente Dalfsen.

Figuur: huidige omvang bedrijfshuisvesting gemeente Dalfsen (m² b.v.o.)



Figuur: huidige omvang kavel gemeente Dalfsen (m²)



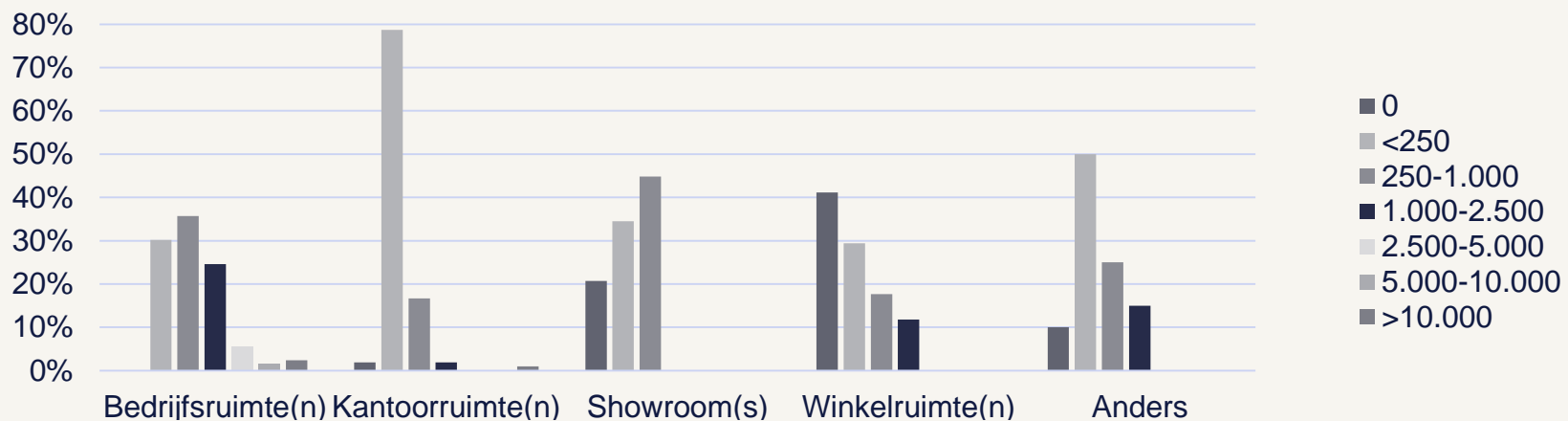
Bron: BMC (2018), Ruimtebehoefte-enquête bedrijventerreinen gemeente Dalfsen.

Verder heeft momenteel bijna tweederde van de ondernemers een bedrijfskavel met een omvang van 1.000 tot 5.000 m². Dit komt overeen met het regionale beeld. Naar grootteklasse valt op dat Noord-Overijssel relatief weinig bedrijventerreinen kent met kleine kavels, terwijl de grootteklasse 4.000-8.000 m² is oververtegenwoordigd (IBIS, 2018 en Pantea, 2015).

4.4 Vooral bedrijfsruimten met kleine kantoorcomponent

De ondernemers op een bedrijventerrein die de enquête hebben ingevuld, geven aan een overwegend kleine kantoorcomponent te gebruiken: veelal tot 250 m² b.v.o.

Figuur: verdeling type ruimte huidige bedrijfshuisvesting gemeente Dalfsen (%)



Bron: BMC (2018), Ruimtebehoefte-enquête bedrijventerreinen gemeente Dalfsen.

4.5 Dynamiek onder ondernemers Dalfsen veelal lokaal

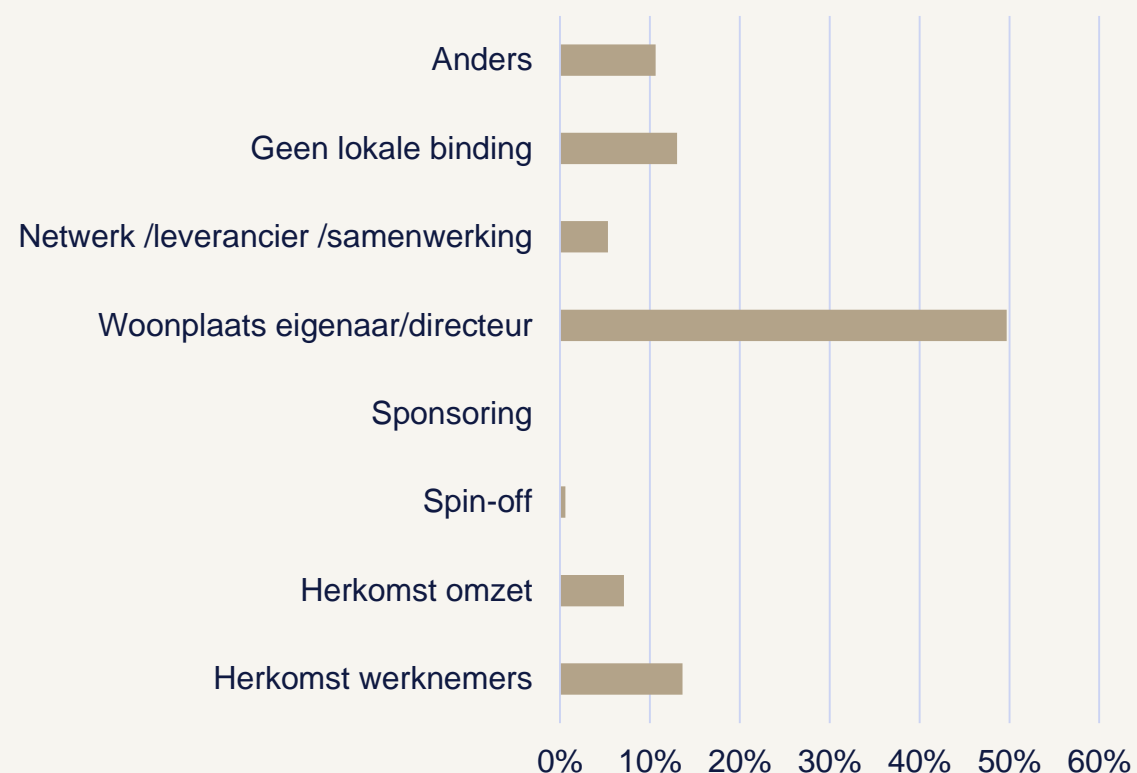
Verhuizingen binnen de bedrijfsruimtenmarkt vinden voornamelijk plaats binnen de eigen gemeente. Ook in Dalfsen is de bedrijventerreinenmarkt vooral een lokaal georiënteerde markt, met een sterke binding van ondernemers met de oorspronkelijke vestigingsplaats. Dit past bij de omvang van de gemeente Dalfsen, de landelijkheid en de ligging binnen Nederland.

Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio plaatsvindt. Een groot deel blijft binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. In totaal zijn er jaarlijks zo'n 65.000 bedrijfsverplaatsingen. Ruim tweederde deel daarvan vindt binnen de gemeentegrenzen plaats. Uit diverse onderzoeken (1) komt naar voren dat:

- Slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- Zo'n 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- Zo'n 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

1. Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam). Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente, CBS, donderdag 15 augustus 2013 (Artikel op de website).

Figuur: lokale binding ondernemers gemeente Dalfsen (%)



Bron: BMC (2018), Ruimtebehoefte-enquête bedrijventerreinen gemeente Dalfsen.

4.6 Bottom-up ruimtevraag van ondernemers in Dalfsen

In de enquête geven 69 van de 177 ondernemers gevestigd op een bedrijventerrein aan plannen te hebben om te verplaatsen of het huidige ruimtegebruik uit te breiden. Hetzij op de huidige plek, hetzij elders binnen of buiten de gemeente Dalfsen. Redenen: vooral een verwachte toename van de bedrijfsactiviteiten en vanwege (noodzakelijke) renovaties of modernisering.

Voor het gros van de ondernemers (67) zijn de plannen al concreet: men wil binnen vijf jaar de verplaatsing dan wel uitbreiding realiseren. Dit strookt met de status van de financiering. Zo'n 25% van de ondernemers die dynamiek verwacht heeft de financiering gereed. De helft is actief bezig met of oriënteert zich op de mogelijkheden voor financiering.

Tabel: plannen uitbreiding ruimtegebruik of verplaatsing (m² b.v.o.)

Status financiering en termijn	Uitbreiding op huidige plek		Elders uitbreiden of verplaatsen		Buiten gemeente Dalfsen	
	<5 jaar	<10 jaar	<5 jaar	<10 jaar	<5 jaar	<10 jaar
Plannen klaar en financiering gereed	17.390	0	10.200	0	700	0
Plannen klaar, nog bezig met financiering	0	0	58.900	0	0	0
Geen financiering nodig	260	0	20.500	0	0	0
Nog aan het oriënteren	30.700	0	9000	0	5.000	0
Voornemen nog niet concreet gemaakt	10.850	1.600	700	0	0	0
Totaal	59.200	1.600	99.300	0	5.700	0

Bron: BMC (2018), Ruimtebehoefte-enquête bedrijventerreinen gemeente Dalfsen.

Tabel: plannen uitbreiding ruimtegebruik of verplaatsing (aantal)

Plannen	<1 jaar	<5 jaar	<10 jaar	Totaal
Uitbreiding op huidige plek	4	23	2	29
Elders uitbreiden of verplaatsen	8	25	0	33
Buiten gemeente Dalfsen	2	5	0	7
Totaal				69

Bron: BMC (2018), Ruimtebehoefte-enquête bedrijventerreinen gemeente Dalfsen.

Van 42 ondernemers is een indicatie van de ruimtevraag bekend, naar schatting zo'n 165.000 m² b.v.o. in de komende tien jaar, waarvan zo'n 160.000 m² b.v.o. binnen de gemeente Dalfsen.

De nu gepeilde ruimtevraag ligt substantieel hoger dan in het onderzoek in 2015 (63.125 m² b.v.o. in vijf en 7.875 m² b.v.o. in vijf tot tien jaar). Daarin was bij 28% de financiering gereed of was men daarmee bezig. Relevant is dat nu sprake is van een sterke economische groei waarvan alle sectoren profiteren. Ook de industrie.

Vijf jaar is een voor ondernemers overzichtelijke investeringstermijn. Gezien de hardheid van de financiering taxeren we dat de ruimtevraag in potentie zo'n 95.000 m² b.v.o. kan zijn. Bij een f.s.i. van 0,55 betekent dit indicatief 17,5 hectare netto. Een deel daarvan landt overigens in de tweedehandsbedrijfsruimtenmarkt. Gezien de voorkeuren van ondernemers gaat dit naar verwachting om bijna de helft van de ruimtevraag (zo'n 45%).

Omdat we nu, anders dan in 2015 enkel de bedrijventerreinenmarkt peilen, terwijl ook daarbuiten dynamiek te verwachten is geven we de resultaten reël weer, zonder extrapolatie naar de totale markt.

Tabel: plannen uitbreiding ruimtegebruik of verplaatsing binnen 5 jaar (m² b.v.o.)

Status financiering	Oppervlak m ² b.v.o.	Hardheid factor	Oppervlak m ² b.v.o.	F.s.i. 0,55	Hectare netto
Plannen klaar en financiering gereed	27.590	100%	27.590	➔	5,0
Plannen klaar, nog bezig met financiering	58.900	50%	29.450		5,4
Geen financiering nodig	20.760	100%	20.760		3,8
Nog aan het oriënteren	39.700	40%	15.880		2,9
Voornemen nog niet concreet gemaakt	11.550	20%	2.310		0,4
Totaal	158.500		95.990		17,5

Bron: BMC (2018), Ruimtebehoefte-enquête bedrijventerreinen gemeente Dalfsen.

Zie ruimtevraag als input voor beleid, niet als planningsopgave toekomst

Belangrijk evenwel is dat dit een momentopname betreft. De ruimtevraag moet als richtinggevend worden gezien en als input voor beleid, maar niet als planningsopgave voor de toekomst. De bottom-up peiling geeft ten eerste inzicht in latente vraag. Slechts een deel zal zich omzetten in daadwerkelijke dynamiek. Ten tweede zijn niet alle bedrijven bevroegd. De ervaring leert overigens wel dat de respons in praktijk vaak juist bestaat uit bedrijven waar een ruimtevraag aan de orde is. Anderzijds ligt er ook een belang voor ondernemers met een ruimtevraag om mee te werken aan een dergelijke meting (vanuit strategisch oogpunt), wat ook tot overschatting kan leiden.

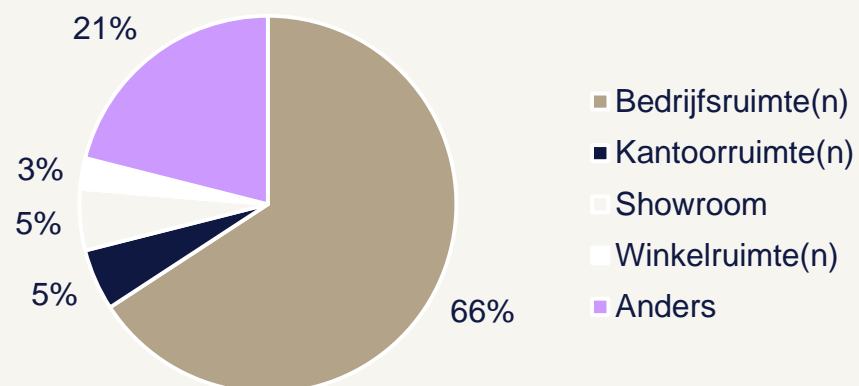
Met de kanttekening dat de ruimtevraag naar verwachting lager zal uitvallen kunt u met het huidige planaanbod van ruim 14 hectare netto op korte en middellange termijn in de vraag voorzien. Wel kan de balans tussen vraag en aanbod per kern en naar segmentering verschillen.

4.7 Gewenste bedrijfspand en vestigingslocatie

Ondernemers met een ruimtewens hebben overwegend voorkeur voor De Grift. Ook nog een substantieel aantal ondernemers kiest voor De Meele in geval van een uitbreiding, verplaatsing dan wel nieuwvestiging. Bijna 10% geeft aan zich buiten de gemeente Dalfsen te oriënteren.

Zo'n tweederde van de ondernemers met een ruimtewens oriënteert zich op bedrijfsruimte(n). Andere mogelijkheden zijn kantoorruimte(n) en showroom (beide 5%) en winkelruimte(n) (3%). Een vijfde van de ondernemers heeft een andere behoefte of zoekt een combinatie van twee of meer typen bedrijfspanden, zoals een bedrijfsruimte met een aandeel kantoor voor administratie, kantine of sales.

Figuur: verdeling naar gewenst type bedrijfspand (%)



Bron: BMC (2018), Ruimtebehoefte-enquête bedrijventerreinen gemeente Dalfsen.

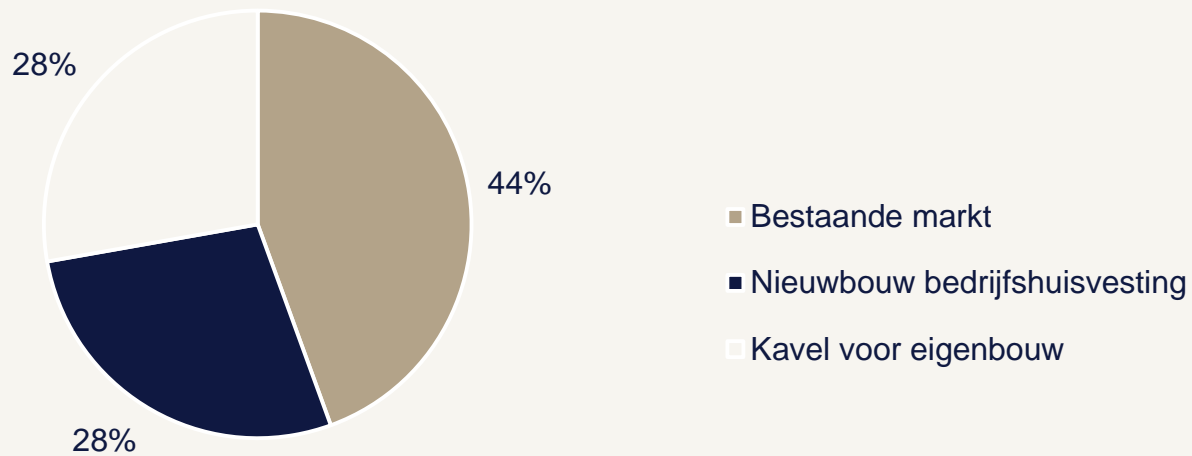
Tabel: verdeling naar gewenst bedrijventerrein (%)

Bedrijventerrein	Voorkeur (%)
De Grift	23%
De Brink	3%
De Meele	14%
Den Hulst-De Evenboer	0%
Rondweg	3%
Welsum	6%
Kampmansweg	6%
Muldersveld	0%
Schoolstraat	0%
't Febriek	6%
Posthoornweg	0%
Parallelweg	0%
Buiten de gemeente Dalfsen	9%
Anders	31%

Bron: BMC (2018), Ruimtebehoefte-enquête bedrijventerreinen gemeente Dalfsen.

Uit de enquête blijkt verder: 44% van de ondernemers in de responsgroep met plannen voor uitbreiding van het ruimtegebruik of verplaatsing oriënteert zich op de tweedehandsmarkt. Ruim een kwart wil een kavel voor eigenbouw en nog eens ruim een kwart oriënteert zich op bestaand aanbod.

Tabel: gewenste bedrijfshuisvesting bij ruimtewens gemeente Dalfsen (%)



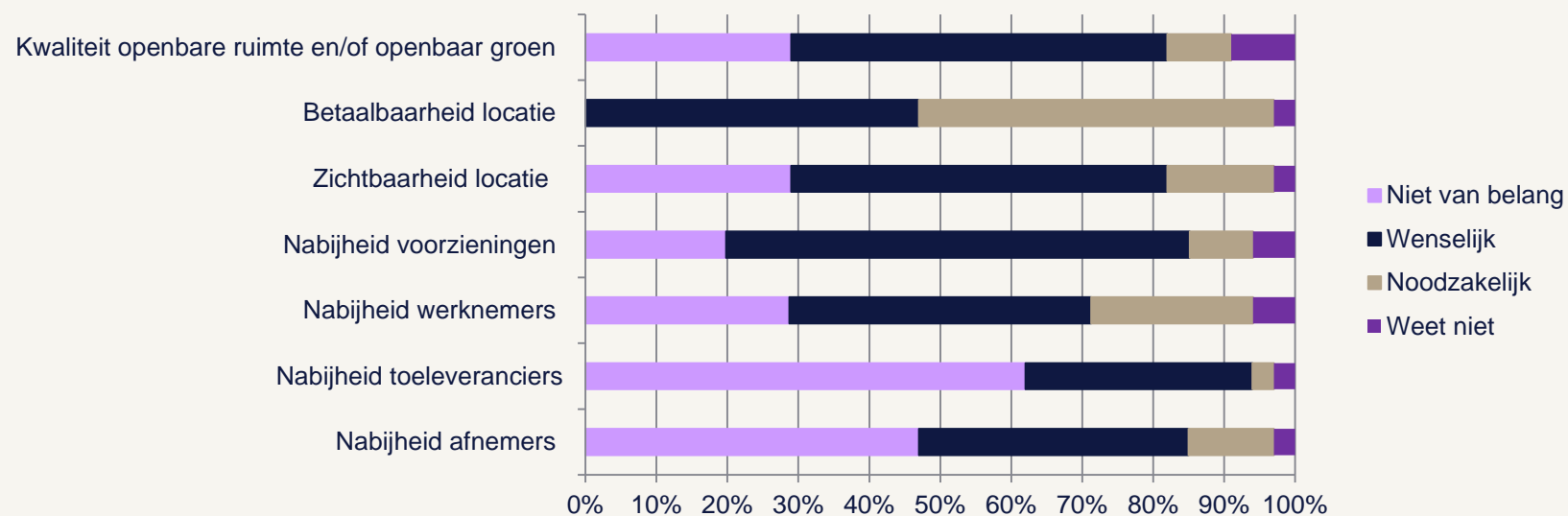
Bron: BMC (2018), Ruimtebehoefte-enquête bedrijventerreinen gemeente Dalfsen.

4.8 Eisen en wensen aan vestigingslocatie en omgeving

Voor ondernemers met een ruimtewens is vooral betaalbaarheid van de huisvesting noodzakelijk. Naast nabijheid van werknemers.

Nabijheid van voorzieningen, zichtbaarheid en de kwaliteit van openbare ruimte en/of openbaar groen worden eveneens als minimaal wenselijk dan wel noodzakelijk geacht.

Figuur: eisen aan toekomstige vestigingslocatie (%)



Bron: BMC (2018), Ruimtebehoefte-enquête bedrijventerreinen gemeente Dalfsen.

5. Toekomst & confrontatie prognose en extrapolatie realisatie met planaanbod

5.1 Ruimtebehoefteprognose Pantea 2018-2026

De gemeente Dalfsen kan op basis van de regionale ruimtebehoefteraming een vraag naar additioneel bedrijventerrein ter grootte van zo'n 25 hectare netto verwachten van 2016 tot 2026. Kortom, 2,5 hectare netto per jaar. In 2016 en 2017 is in totaal 2,61 hectare netto grond uitgegeven. De resterende ruimtevraag voor de periode 2018 tot 2026 komt hiermee uit op afgerond 22 hectare netto. Er staat op korte en middellange termijn geen herstructurering of transformatie gepland die zorgt voor een vervangingsvraag.

Tabel: ruimtevraag gemeente Dalfsen 2016-2026 en 2018-2026 (hectare netto)

Periode	Netto hectare
1-1-2016 tot 1-1-2026	25
Uitgifte 2016&2017	2,61
Restant 1-1-2016 tot 1-1-2026 na aftrek van uitgifte 2016&2017	22

Bron: Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West-Overijssel 2017-2020.

*Scenario versneld.

Basis is het in 2015 door onderzoeksbureau Panteia in opdracht van de provincie Overijssel gepresenteerde onderzoek 'Werklocaties in Overijssel; trends, ontwikkelingen en prognoses' en de daarop volgende 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West-Overijssel 2017-2020'. De ramingen zijn gemaakt op grond van algemeen geldende methodieken. Uitgangspunt is een planperiode van tien jaar.

Overigens is een nieuwe raming in de maak. De uitkomsten worden in de loop van 2019 verwacht. Ook worden dan nieuwe regionale afspraken gemaakt over toedeling naar gemeenten. De verwachting is evenwel dat de prognose lager uitpakt dan de Pantea-raming.

Prognose Pantea (2015) en regionale programmeringsafspraken (2017)

Voor het berekenen van de uitbreidingsvraag is, door Panteia, de systematiek gebruikt die oorspronkelijk ook is gehanteerd in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau (CPB, 2005). Het model gaat uit van drie parameters:

1. Ontwikkeling werkgelegenheid per sector (in arbeidsplaatsen);
2. Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen per sector (locatietypevoorkeur);
3. Gemiddeld ruimtegebruik per werkzame persoon per sector (terreinquotiënt).

Uitgangspunt voor de raming zijn de drie economische (herstel-)scenario's (vertraagd, gemiddeld en versneld) van het CPB ('Roads to recovery', 2014); de prognoses zijn daarmee dus ook beleidsarm.

Het saldo tussen het totale 'netto areaal bedrijventerreinen in gebruik' (oftewel, het totaal netto uitgegeven) en die in de toekomst, is de potentiële uitbreidingsvraag.

In de daarop volgende 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West-Overijssel 2017-2020' is vervolgens gekozen voor het versnelde economische scenario, in lijn met de historische groei en uitgifte en toedeling naar gemeenten op basis van het aandeel in de historische uitgifte 2001-2015.

5.2 Langetermijn trends achter ruimtevrage

Verskillende economische en ruimtelijke trends zijn van invloed op de ruimtevrage van bedrijven.

De uitbreidingsvraag is de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerreinen; deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven).

Werkgelegenheidsgroei was in het verleden een van de drijvende krachten achter de snelle groei van het areaal bedrijventerreinen. In de meest actuele prognoses voor de lange termijn loopt de groei van de werkgelegenheid, ook in de provincie Overijssel, terug. Al sinds 2008 wordt overigens een afname van werkgelegenheid in meerdere bedrijfssectoren in (West-)Overijssel, waaronder in de bouwnijverheid, geconstateerd. De groei van de vraag naar nieuw areaal bedrijventerrein is in West-Overijssel de komende tien jaar vooral toe te schrijven aan schaalvergroting (meer m² per werkzame persoon) binnen sectoren zoals industrie en logistiek & groothandel. Groei van werkgelegenheid is beperkt aanwezig en van aanzienlijk minder grote invloed op de ruimtevrage.

Hierna zetten we de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de bedrijventerreinenmarkt uiteen die invloed hebben op de aard en omvang van de ruimtebehoefte in de gemeente Dalfsen de komende jaren. We geven per

trend/ontwikkeling een beknopte beschrijving van de specifieke ontwikkeling en de gevolgen die dit heeft voor de ruimtevrage naar bedrijventerreinen.

Trends met impact op ruimtevrage gemeente Dalfsen

- Circulaire economie & verduurzaming
- Smart industry
- Detailhandels- en vrijetijdconcepten perifeer
- Automatisering & robotisering
- Groeiend ondernemerschap
- Globalisering & schaalvergroting
- B2C en B2B e-commerce

Trends	Taxatie impact op ruimtevraag bedrijventerrein in gemeente Dalfsen
Circulaire economie & verduurzaming	Bedrijfsprocessen worden anders ingericht. Circulariteit, minimalisering van waardeverlies in de productie en consumptieketen en slimme koppeling en hergebruik van reststromen vraagt om fysieke nabijheid van 'vervuiler' bij 'verwerker'. Verwachting: toename ruimtevraag zware en hinderlijke bedrijvigheid op bedrijventerreinen.
Smart industry	De opkomende 'smart industry' maakt maximaal gebruik van de nieuwste informatie en technologische ontwikkelingen zodat deze efficiënter, flexibeler en kwalitatief beter kan produceren. Productieprocessen worden als gevolg steeds meer gefragmenteerd over diverse, specialistische bedrijven. 'Outsourcing' komt meer voor. Verwachting: grootste deel van de ruimtevraag zal blijven naar regulier terrein maar specifieke bedrijven vragen of specifieke terreinprofielen en profilering voor specialisatie, clustering & cocreatie.
Detailhandels- en vrijetijdconcepten perifeer	Door ontwikkeling van nieuwe concepten vindt in toenemende mate verkleuring op bedrijventerreinen plaats. Bedrijventerreinen zijn aantrekkelijk voor met name grootschalige concepten, vanwege de aanwezige ruimte en de relatief lage huisvestigingslasten. De trend is al zichtbaar. Profilering is ook hier van belang.
Automatisering & robotisering	Productie- en logistieke processen worden geautomatiseerd, gerobotiseerd of gevirtualiseerd. Met name technisch personeel voor onderhoud en reparaties, het bedienen of voeden van robots en machines en het uitlezen van (complexe) data is in toenemende mate gewild. Toegevoegde waarde op terreinen neemt toe, laaggeschoolde arbeidsvraag neemt naar verwachting af. Bedrijfsprocessen worden niet alleen sneller, maar ook compacter en ruimte-efficiënter. Daardoor wordt de ruimtevraag kleiner.
Groeiend ondernemerschap	In de laatste jaren is het zzp-schap een steeds groter segment op de arbeidsmarkt geworden. Niet alleen als gevolg van gedwongen ontslagen tijdens de economische crisis, maar ook als resultaat van veranderende arbeidswetgeving en andere maatschappelijke waarden. Het aandeel zelfstandigen lijkt nu te stagneren. Vaak houden zelfstandigen kantoor en opslag aan huis, op een bedrijventerrein of met name in het geval van dienstverlening, in een bedrijfsverzamelgebouw in een levendige, multifunctionele omgeving en binnensteden.
Globalisering & schaalvergroting	Bedrijven opereren steeds meer globaal. Dat kan ook steeds gemakkelijker; het instapniveau om internationaal te opereren wordt steeds lager. Voornaamste oorzaken: de opkomst van nieuwe locatietechnologie, kleiner wordende internationale economische- en handelsbarrières en lagere 'transactiekosten' voor internationale operatie. Met name logistiek is in toenemende mate op zoek naar grootschalige kavels. Naar verwachting zal deze grootschalige vraag nu en in de toekomst slechts beperkt landen in Dalfsen.
B2C en B2B e-commerce	Consumenten doen steeds meer aankopen online. Van manufacturer tot consument worden logistieke stromen als gevolg hiervan anders georganiseerd ("vanavond besteld, morgen in huis"). Dat heeft een aanzienlijke invloed op het B2C-netwerk – de logistieke stromen van retailer naar consument – en dat vertaalt zich ook weer door naar het B2B-netwerk, de logistieke stroom tussen manufacturer, groothandel en depots. De toenemende vraag naar pick-up points en kleinere distributiecentra in de nabijheid van de consument zal zich mogelijk meer vestigen in Dalfsen.

5.3 Realisatie: 1 netto hectare per jaar

Als check voor de prognoses wordt vaak gekeken naar de uitgifte van bouw kavels in het verleden. In de afgelopen vijf jaar is gemiddeld 1 hectare netto per jaar uitgegeven op bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen. In totaal betreft het bijna 5 hectare netto uitgifte. Voor dit jaar, 2018 is inmiddels zo'n 0,8 hectare netto uitgegeven (peildatum augustus 2018).

De uitgifte betreft vooral kavels op De Grift III, Kampmansweg, Parallelweg en uitbreiding 't Fabriek gedeelte Stappenbelt. Ook op Posthoornweg werd in 2018 een kavel uitgegeven, goed voor 0,8 hectare netto. Op Welsum werd in 2013 de laatste uitgifte geregistreerd: 0,09 hectare netto aan een eindgebruiker in de handel en dienstverlening.

Tabel: uitgifte op bedrijventerreinen gemeente Dalfsen 2013-2017

Jaar	Uitgifte (netto hectare)
2013	0,09
2014	0,15
2015	2,14
2016	0,80
2017	1,81
Gemiddeld per jaar	1,00

Bron: gemeente Dalfsen (2018). Bewerking BMC (2018).

5.4 Planaanbod

Hard planaanbod

In de gemeente Dalfsen is een hard planaanbod (in een bestemmingsplan vastgesteld) dat nog beschikbaar is van ruim 14 hectare per 1 januari 2018, terwijl er in het versnelde scenario van Pantea (2015) een resterende vraag is voor de periode tot 2026 van 22 hectare netto. Daarmee kent de gemeente Dalfsen een situatie van balans tot lichte onderprogrammering.

- In Lemelerveld is er nog beperkt beschikbaar bedrijventerrein. Het betreft het nieuwe gedeelte van 't Febriek en Parallelweg. Beide terreinen zijn gepositioneerd als een gemengd terrein. Er zijn onder meer een constructiebedrijf, autobedrijf en een transportbedrijf gevestigd. De laatste 0,11 hectare van 't Febriek is evenwel in de eerste helft van 2018 verkocht. Parallelweg is particulier bezit en daarmee niet terstond uitgifbaar.
- In Nieuwleusen ligt de Uitbreiding De Grift III, een doorontwikkeling van De Grift I en II nabij de N377 en A28 (afslag Lichtmis). Het is gepositioneerd als een gemengd terrein. Het terrein kent in theorie 8 kavels met een zichtlocatie en laat bedrijvigheid toe tot en met milieucategorie 3. Ook op het Middengebied (0,5 hectare netto) is nog enige ruimte beschikbaar.
- In de kern Dalfsen is op Kampmansweg een strook wonen-werken kavels en enkele kavels voor reguliere bedrijfsactiviteiten goed voor 1,8 hectare netto uitgifbaar. Het terrein betreft particuliere bedrijfsgrond en is daarmee niet terstond uitgifbaar. Het bestemmingsplan staat lichte bedrijfsactiviteiten toe voor de strook voor wonen-werken; dit is mede ingegeven vanwege de naast

gelegen woonwijk.

- Op de Rondweg in Dalfsen tot slot is 0,30 hectare netto uitgifbaar beschikbaar.

Tabel: hard planaanbod bedrijventerreinen gemeente Dalfsen, 1 januari 2018

Bedrijventerrein	Kern	Voorraad (bruto hectare)	Voorraad (netto hectare)	Uitgifbaar (netto hectare)
Rondweg	Dalfsen	30,25	25,13	0,30
Kampmansweg*	Dalfsen	8,95	8,36	1,80
't Febriek	Lemelerveld	14,63	13,46	0,11
Parallelweg*	Lemelerveld	7,49	6,78	0,77
De Grift	Nieuwleusen	35,60	29,67	10,81
Middengebied	Nieuwleusen	4,39	4,22	0,502
Totaal				14,29

Bron: www.ibis-bedrijventerreinen.nl. Update gemeente Dalfsen (oktober 2018), n.a.v. Monitoring Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB) West-Overijssel.

* In particulier bezit. Stand per 1 januari 2018.

Zacht planaanbod

In totaliteit hebt u plannen voor uitbreiding van 't Febriek, gedeelte Stappenbelt. Uw plan omvat een gebied van 4,59 hectare bruto, 2,18 hectare netto en 1,46 hectare netto uitgifbaar.

5.5 Confrontatie ruimtebehoefteprognose en extrapolatie van realisatie met planaanbod

Belangrijk naast de korte en middellange termijn plannen en veranderende ruimtebehoefte van ondernemers is evenwel het lange termijn beeld vanuit de ruimtebehoefteprognose van Pantea en het daadwerkelijk gerealiseerde ruimtebeslag als gevolg van de uitgifte afgelopen jaren.

- In de gemeente Dalfsen is een hard planaanbod (in een bestemmingsplan vastgesteld) dat nog beschikbaar is van ruim 14 hectare per 1 januari 2018, terwijl er in het versnelde scenario een resterende vraag is voor de periode tot 2026 van 22 hectare netto. Daarmee kent de gemeente Dalfsen een situatie van lichte onderprogrammering. Wel hebt u nog het zachte plan voor uitbreiding van 't Febriek op de plank liggen, gedeelte Stappenbelt (1,46 hectare netto uitgeefbaar), waarmee de bedrijventerreinenmarkt redelijk in balans is.
- In de afgelopen vijf jaar is gemiddeld 1 hectare netto per jaar uitgegeven op bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen. Bij dit uitgiftetempo hebt u met het beschikbare hard planaanbod (in een bestemmingsplan vastgesteld) van ruim 14 hectare netto voldoende capaciteit voor de komende 14 jaar. Dit staat overigens los van kwaliteit en segmentering.

Bijlage A. Toelichting enquête ruimtevraag ondernemers 2018

Deze actualisatie volgt in grote lijnen dezelfde systematiek als het onderzoek in 2015 maar neemt de Pantea-prognose en de 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020' als vertrekpunt, aangevuld met een ruimtebehoefte-enquête onder ondernemers in de gemeente Dalfsen. Anders, ten opzichte van 2013 en 2015 is dat nu alleen ondernemers gevestigd op uw bedrijventerreinen zijn aangeschreven. Daarmee zijn de uitkomsten niet 1-op-1 vergelijkbaar met het onderzoek uit 2013 en 2015.

Populatie

In september en oktober 2018 zijn bijna 675 bedrijfsvestigingen geregistreerd gevestigd op een benaderd om een internetenquête over ruimtebehoefte in de gemeente Dalfsen in te vullen. Basis is uw vestigingenlijst uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel uit 2018. Er is geen selectie gemaakt naar type bedrijfsactiviteit. Bedrijfsvestigingen op informele locaties (in de wijk, langs toegangswegen, in centrumgebieden, solitair, in het buitengebied, et cetera) zijn niet meegenomen in het onderzoek.

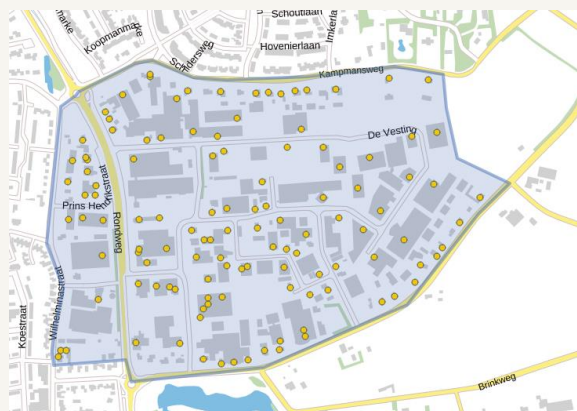
Respons

Om respons te verhogen zijn twee acties uitgevoerd. Alle benaderde bedrijfsvestigingen hebben een herinneringsbrief gehad. Daarnaast is een 'bel-actie' uitgevoerd. Daarbij zijn bijna 540 bedrijven aselect gebeld en in staat gesteld de enquête mondeling door te lopen. In totaal hebben 177 ondernemers de enquête ingevuld. De respons was daarmee 26%, maar na aftrek van non valide registraties en vervuiling in de steekproef 44%.

Aspect	Aantal	Toelichting
Totaal aantal bedrijfsvestigingen bij start	673	
Online respons, na aankondigingsbrief (&herinnering)	97	
Bedrijfsvestigingen nagebeld	538	
Totale respons, na aankondigingsbrief, belactie of e-mail	177	
Non respons	225	<ol style="list-style-type: none">1. Geen interesse in deelname2. Slechte ervaringen met enquêtering3. Telefoon wordt meermaals niet opgenomen4. Bedrijf verhuisd, adres onbekend5. Ander, onbekend bedrijf of gebruiker op vestigingsadres6. Niet op tijd bereikt met belactie en overige redenen7. Onjuist ingevulde enquête
Non valide en 'vervuiling' in de lijst	271	<ol style="list-style-type: none">1. Dubbel (meer BV's/Holding op vestigingsadres, STAK's e.d.): 1632. Onbereikbaar, onbekend, geen contact- of bedrijfsgegevens e.d.: 108
Respons, op totaal aantal bedrijfsvestigingen bij start	26%	
Respons, na aftrek van non valide en 'vervuiling' in de lijst	44%	

De onderstaande kaarten geven een overzicht van uw selectie van ondernemers, binnen de contouren van bedrijventerreinen in gemeente Dalfsen.

Dalfsen



Nieuwleusen



Oudleusen



Lemelerveld



Betrouwbaarheid & representativiteit

De respons is relatief groot op de Rondweg, De Meele, De Grift en 't Febriek en is daarmee representatief verdeeld over de bedrijventerreinen in de gemeente Dalfsen.

Tabel: respons naar bedrijventerrein gemeente Dalfsen (%)

Bedrijventerrein	Aandeel (%)
De Grift	14%
De Brink	0%
De Meele	19%
Den Hulst-De Evenboer	7%
Rondweg	25%
Welsum	6%
Kampmansweg	4%
Muldersveld	1%
Schoolstraat	2%
't Febriek	14%
Posthoornweg	1%
Parallelweg	0%
Anders	8%

Bron: BMC (2018), Ruimtebehoefte-enquête bedrijventerreinen gemeente Dalfsen.