



**Stand van zaken bedrijventerreinen
- uitgifte en aanbod -
Regio Groningen-Assen**

IJkmoment 1-1-2015

Versie 1.1
Regio Groningen-Assen
Groningen, 26 maart 2015

Inleiding

Jaarlijks stellen de deelnemers aan de Regio Groningen-Assen een bedrijventerreinen-monitor op. De monitor heeft meerdere doelen. Ten eerste wordt de ontwikkeling in verkoop en verhuur van het afgelopen jaar geschetst. Ook is de monitor input voor de regionale planningslijst bedrijventerreinen. Monitoren is geen doel op zich, maar een instrument om ontwikkelen en beleid te volgen, conclusies te trekken en vergezichten te schetsen. Snelle en correcte gegevens zijn hierbij van groot belang. Doordat alle regio-gemeenten in de eerste week van januari de cijfers aanleveren, kan de monitor zeer snel worden opgemaakt. Dit in tegenstelling tot de IBIS cijfers die pas in aan het eind van de jaar bekend worden.

Het aanbod van nieuwe kavels op bedrijventerreinen is grotendeels in handen van de overheid. Om een completer beeld van de bedrijfsonroerendgoedmarkt te krijgen, worden ook gegevens over het aanbod van bestaande planden en hun ruimtebeslag in beeld gebracht. Deze informatie is afkomstig van de van de NVM. Hierbij is uniek dat het NVM sinds 2 jaren ook gegevens beschikbaar heeft over vanaf 250m². Dit sluit beter aan bij de twee koppen van de regionale economie: relatieve ondervertegenwoordiging van middenbedrijven.

Eind 2012 is het regionale instemmingsmodel ondertekend, met daarbij de planningslijst 2012 bedrijventerreinen. In januari 2013 heeft het PO Economie de planningslijst 2013 vastgesteld. Deze lijst is als uitgangspunt gehanteerd bij het opstellen van de bedrijventerreinenmonitor en de planningslijst 2015 bedrijventerreinen.

Inhoudsopgave

Beschouwing 2014	3
Historische uitgifte	5
Plancapaciteit 2015	6
Aanbod gegevens NVM	7

Colofon

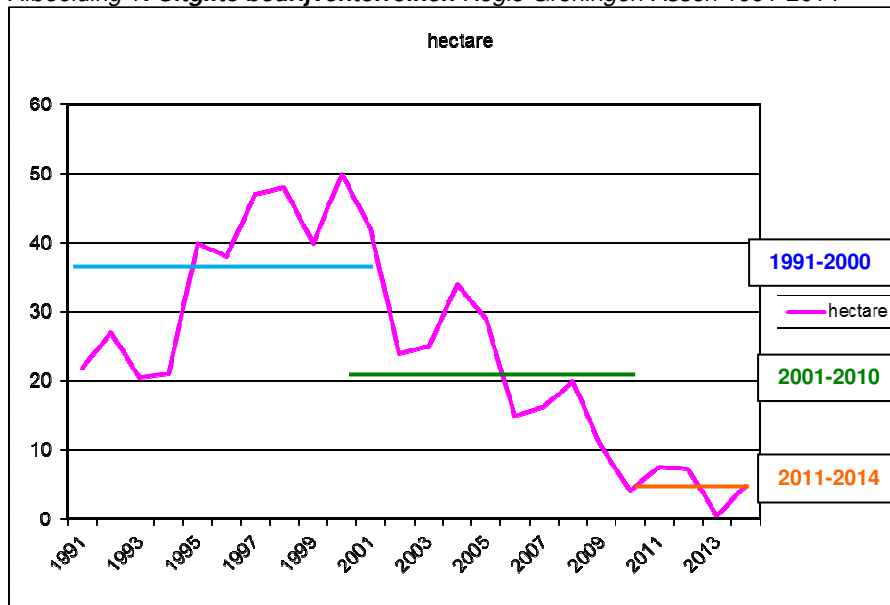
Datum/versie: 26 maart 2015
Documentnaam: Stand van zaken bedrijventerreinen, ijkmoment 1-1-2015
Status: versie voor besluitvorming in PO Economie op 20 april 2015

Opgesteld door: Regiobureau Groningen-Assen
Contactpersoon: drs. H.G. (Hero) Havenga de Poel

1. Beschouwing 2014

1. In 2014 is de uitgifte van kavels bedrijventerreinen op een laag niveau gestabiliseerd. Er is in de Regio Groningen-Assen 4,9 ha uitgegeven. In vergelijking met vorig jaar een stijging. Maar de uitgifte blijft wederom achter bij het door STEC berekende TM-scenario voor bedrijventerreinen van 12 ha per jaar (voor de periode 2011-2030). Het 5-jaarsgemiddelde van de uitgifte ligt bijna 60% onder dit TM-scenario, namelijk 5,1 ha. Derhalve blijft de uitgifte ook achter bij de 10 jaarsgemiddelden over 1991-2000 en 2001-2010 (zie afbeelding 1). In vier jaar tijd blijft in totaal de uitgifte 32 ha achter, bij het door STEC berekende TM-scenario. Dat betekent dat met een jaarlijkse uitgifte tussen de 5 ha en 12 ha er voor circa 15 tot 40 jaar aan voorraad is.

Afbeelding 1: **Uitgifte bedrijventerreinen** Regio Groningen-Assen 1991-2014

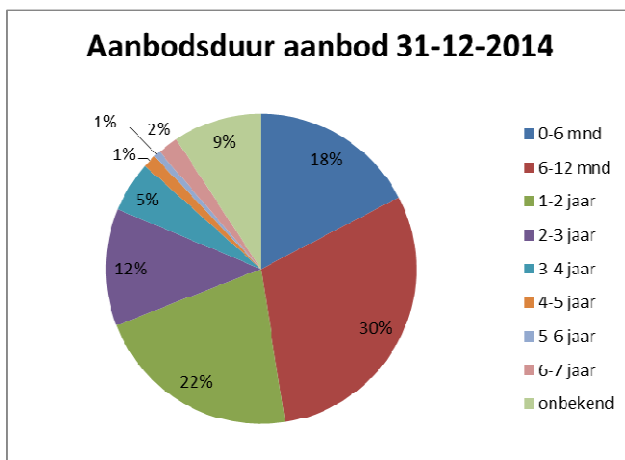


2. De door STEC berekende TM-scenario voor niet-bedrijventerreinen van 7,25 ha per jaar (voor de periode 2011-2030) is niet in deze monitor betrokken.
3. De uitgifte van bedrijventerreinen concentreert zich op de T-structuur. Waarbij het zwaartepunt ligt in midden, zuid en west.
4. De spreiding van uitgifte is groot. In de afgelopen 5 jaren kende Assen gemiddeld de hoogste uitgifte (32% v/d gehele regio), gevolgd door Groningen (27%).
5. In 2014 zijn in totaal vier kavels verkocht.
6. Over de plancapaciteit van circa 600 ha aan bedrijventerreinen is in 2012 afgesproken dat circa 1/3 wordt geschrapt, 1/3 wordt pas ontwikkeld indien er daadwerkelijke vraag is en 1/3 als plancapaciteit overeind blijft. In samenhang hiermee is een regionaal instemmingsmodel en planningslijst bedrijventerreinen 2015 opgesteld.
7. De uitkomsten van het mediation traject van gemeente Groningen en Tynaarlo over Kranenburg Zuid worden verwerkt in de planningslijst 2015. Tynaarlo dient hiervoor een schriftelijk verzoek in.
8. Vanaf 2011 worden de uitgiftecijfers van alle gemeenten in de bedrijventerreinen geanalyseerd. Alleen de gemeente Bedum is met het Bedrijventerrein Boterdiep in de monitor opgenomen, aangezien daar nog een areaal aan terreinen uitgifbaar is. In de gemeenten Zuidhorn, Winsum, Slochteren (exclusief Rengers) en Ten Boer zijn

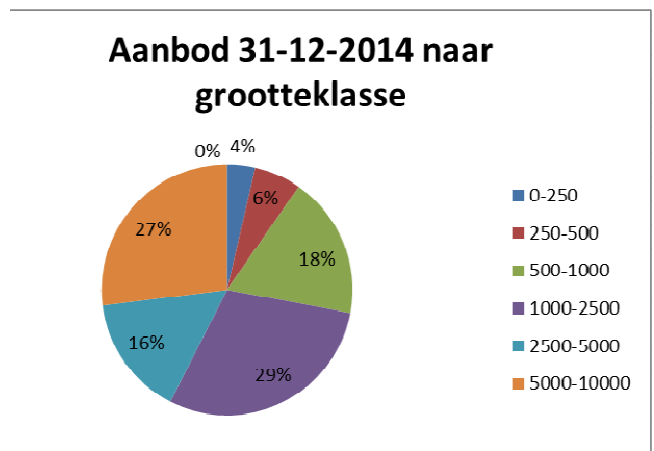
geen of alleen nog maar kleine restkavels uitgifbaar. In het provinciaal omgevingsplan van de provincie Groningen is een stringent bedrijventerreinenbeleid verwoord.

9. Voor informatie over invloedsfactoren als hypotheekrente, consumentenvertrouwen, economisch klimaat, etc wordt verwezen naar de halfjaarlijkse rapportages woningbouw- en woningmarktmonitor en de Vastgoedmonitor Groningen-Assen.
10. Uit de analyse van de NVM-cijfers blijkt dat er in de regio circa 260 bedrijfspanden (2014: circa 225) te koop/huur staan. Dit is een equivalent van circa 82,5 ha. Tweederde hiervan ligt in de steden Groningen (34 ha) en Assen (20 ha). Het aanbod in ha is sinds 2010 met meer dan 40% gestegen. Van circa 57 ha in 2010 tot circa 82 ha in 2014.
11. Uit de analyse van de NVM cijfers blijkt dat in 2014 een equivalent van bijna 27 ha aan bestaande bedrijfsruimtemarkt is verhuurd/verkocht. Dit is een stijging van 40% tov 2013. Er waren afgelopen jaar 100 transacties in de bestaande markt tov 80 in 2013. In 2014 stijgt zowel de opname als het aanbod in de bestaande markt met 40%. In absolute getallen neemt voor de derde jaar oprij (daarvoor geen cijfers beschikbaar van de NVM) de wig tussen aanbod en opnam toe.
12. Uit de analyse van de NVM cijfers blijkt dat 70% van de bestaande bedrijventerreinenmarkt binnen 2 jaren is verhuurd/verkocht. Bijna 60% van het aanbod is in de <2.500m² (zie afbeelding 2 en 3).
13. Uit de analyse van de NVM cijfers blijkt dat het aanbod (in m²), voor 75% voor rekening van de grote objecten (> 1.000 m²) komt. Gemeten in aantallen objecten is dit 90% van markt. Een beperkt aantal grote objecten drukt een grote stempel op het aanbod.
14. Uit de analyse van de NVM cijfers blijkt dat de opnamecapaciteit op de kantorenmarkt vanaf 2008 een constant dalende lijn laat zien, van 41.000m² naar 14.500m², oftewel van 33% van het aanbod naar krap 9%. In 2014 zijn 17 nieuwe huurcontracten getekend, waarvan 14 in de stad Groningen.
15. Uit de analyse van de NVM cijfers blijkt het aanbod op de kantorenmarkt na drie constante jaren (2011/2012/2013) rond de 140.000m², in 2013 stijgt naar 170.000m², en in 2014 doorstijgt naar bijna 200.000m². Sinds 2006 is het aanbod in de regio verdubbeld. In 2014 zijn 80 objecten bij de NVM geregistreerd. In Assen in 2014 stijgt het aanbod met circa 30%, in de stad Groningen met 12%.

Afbeelding 2: **Aanbod bedrijfsruimtemarkt (duur)** in Regio Groningen-Assen (bron:NVM)



Afbeelding 3 **Aanbod bedrijfsruimtemarkt (grootteklasse)** in Regio Groningen-Assen (bron :NVM)



2. Uitgifte

Tabel 1 **Uitgifte** gemeenten Regio Groningen-Assen, 2008-2014 (netto ha.)

Gemeente	Bedrijventerrein	2008	2009	2010	2011 ¹	2012	2013	2014
Groningen	Eemspoot	0	0	0	0,5	0,8	0	0,2
	Westpoort 1 ^e fase	4,0	0	0	0,2	0,6	0	0
	Zernike Campus	0,1	0	0,2	0	0	0	3,9
	Ruskenveen	0	0	0,4	0	0	0	0
	Overig Groningen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0,1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>subtotaal per jaar</i>		4,1	0	0,6	0,7	1,5	0	4,1
Haren	Nesciopark	0	0	0	0	0	0	0
Hoogezand-Sappemeer	Rengers	0,4	0	0,3	0	1,6	0	0
	Schiereiland Foxhol	<u>0</u>	<u>0,1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>subtotaal per jaar</i>		0,4	0,1	0,3	0	1,6	0	0
Leek	Leeksterveld fase 1	3	3,3	1,1	0,9	0,6	0	0
Assen	Messchenveld	6,1	1,1	1,3	1,1	1,1	0,4	0
	Peelerpark	1	0,2	0,1	0,5	0	0	0,7
	Huize Nassau	0	0,2	0	0	0	0	0
	Groenedijk					0,5	0,7	0
	Schepersmaat	<u>1,5</u>	<u>3</u>	<u>0</u>	<u>1,4</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	overig Assen	-	-	-	-	-	<u>0,3</u>	<u>0</u>
<i>subtotaal per jaar</i>		8,6	4,5	1,4	3,0	1,6	1,4	0,7
Noordenveld	Haarveld	0	0	0	0,1	0	0	0,1
	Westerd, 2 ^e fase	n.v.t.	n.v.t.	0,2	0,2	0	0,1	0
	Westeres	0	0	0	0	0,4	0	0
	Vrijetijdsboulevard	<u>0</u>	<u>1,9</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>subtotaal per jaar</i>		0	1,9	0,2	0,3	0,4	0,1	0,1
Tynaarlo	Vriezerburg	3,8	0,7	0,6	1,2	0,8	0,1	0
	Bedrijventerrein GAE	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Bedum[1]	Boterdiep, 2 ^e fase				1,5	0,8	0	0
TOTAAL RGA		19,9	10,5	4,2	7,6	7,3	0,6	4,9
Gemiddelde 5-jaarse uitgifte					12,0 ha	9,9 ha	6,0 ha	4,9 ha

3. Plancapaciteit 2015 bedrijventerreinen

In december 2012 heeft de Stuurgroep Regio Groningen-Assen het regionale instemmingsmodel Wonen en Bedrijventerreinen ondertekend. De afspraken zijn geïnitieerd en opgesteld door de Portefeuillehoudersoverleggen voor Wonen en Economie, en bekrachtigd door de Stuurgroep Regio Groningen-Assen. Met deze afspraken worden de regionale kwaliteitsdoelstellingen gerealiseerd en balans aangebracht in het aanbod van locaties voor wonen en bedrijventerreinen. Uitgangspunt bij het regionale instemmingsmodel is de regionale planning vastgelegd in planningslijsten voor Wonen en Bedrijventerreinen. Waarmee de stuurgroep in oktober 2012 voor de eerste keer heeft ingestemd.

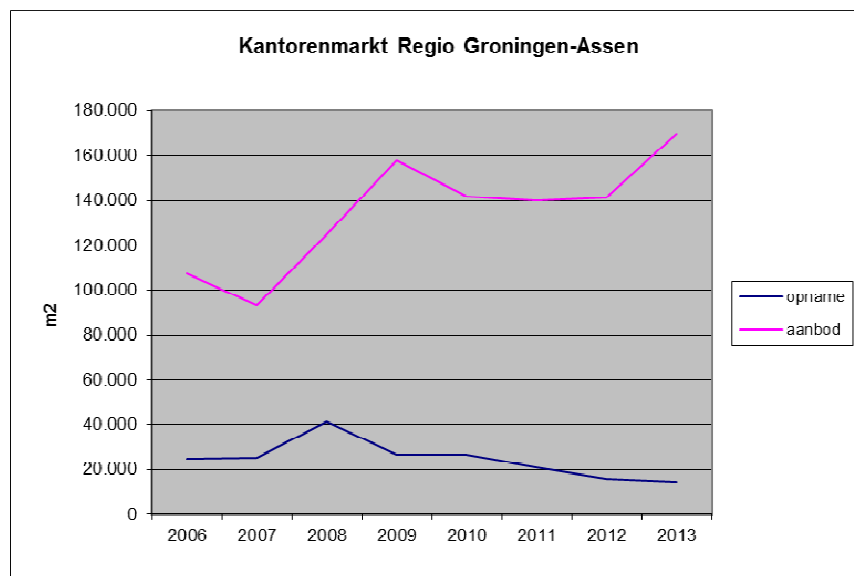
Bijstelling en het jaarlijks updaten van de regionale planningslijsten vindt plaats door instemming in het portefeuillehoudersoverleg. Bij het ontbreken van unanimiteit in het PO wordt de planningslijst voorgelegd aan de stuurgroep Regio Groningen Assen. Voor een overzicht van de Plancapaciteit 2015 Bedrijventerreinen wordt verwezen naar separaat bijgevoegde A3.

Gemeente Tynaarlo en Groningen hebben een intensief mediationtraject doorlopen voor de locatie Kranenburg-Zuid. Het verzoek van beide gemeenten is om de uitkomsten van dit traject te verwerken. Conform besluitvorming van het Portefeuillehoudersoverleg zal de planningslijst 2015 hierop worden aangepast.

4. Aanbod gegevens NVM kantoren- en bedrijfsruimtemarkt

Tabel 2: Aanbod en opname kantorenmarkt Regio Groningen-Assen

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aanbod	125.030	158.025	141.705	140.165	141.595	169.665	197.985
Opname	41.155	26.605	26.635	20.915	16.005	14.655	14.375
Opname	33%	17%	19%	15%	11%	9%	7%



Bron: NVM, deels bewerkt

Tabel 3: Aanbod en opname bedrijfsruimtemarkt Regio Groningen-Assen

	2012	2013	2014	
Aanbod, >0 m²	202.967	241.796	274.673	gegevens vanaf 0m beschikbaar sinds 2012
opname, >0 m²	76.539	63.426	89.179	
Opname	38%	26%	32%	

Tabel 4: Aanbod en opname bedrijfsruimtemarkt Regio Groningen-Assen

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aanbod > 750 m²	158.775	163.090	157.650	157.122	200.623	226.005
Opname >750 m²	38.408	30.451	64.265	58.206	44.760	69.692
Opname	24%	19%	41%	37%	22%	31%

Tabel 5: Aanbod bestaande bedrijfsruimtemarkt Regio Groningen-Assen

gemeente met aanbod >0m², afgerond op 0,5ha	2014	2013	verschil '13 / '14
Groningen	34,0 ha	26,5 ha	↑
Assen	19,5 ha	15,5 ha	↑
Hoogezand-Sappemeer (incl Rengers)	10,0 ha	9,0 ha	↑
Leek	6,5 ha	5,5 ha	↑
Noordenveld	4,5 ha	8,0 ha	↓
Tynaarlo	2,0 ha	4,5 ha	↓
Winsum	2,0 ha	1,5 ha	↔
Zuidhorn	2,0 ha	0,5 ha	↑
Ten Boer	0,5 ha	0,5 ha	↔
Bedum	0,5 ha	0,5 ha	↔
Slochteren	0,5 ha	0,5 ha	↔
Haren	0,5 ha	0,0 ha	↔
Totaal	82,5 ha	72,5 ha	