

Bedrijventerreinenmonitor 2021

uitgifte en aanbod bedrijventerreinen



Regio Groningen-Assen
STEDELIJK NETWERK

Colofon

Datum/versie: 26 januari 2021
Documentnaam: Bedrijventerreinenmonitor 2020
Opgesteld door: Regiobureau Regio Groningen-Assen
Status: Vastgesteld in PO Economie op 19 februari 2021
Contactpersonen: Luuk Ronde en Guus Receveur

Telefoon: 050 316 4289 (secretariaat)
E-mail: info@regiogroningenassen.nl
Website: www.regiogroningenassen.nl

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
2. BESCHOUWING 2020.....	5
3. UITGIFTE KAVELS OP NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN.....	7
4. PLANCAPACITEIT 2021 BEDRIJVENTERREINEN.....	8

1. 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 ontwikkelingen en beleid te volgen, conclusies te trekken en vergezichten te kunnen schetsen. Snelle en correcte gegevens zijn hierbij van groot belang. Doordat alle regio-gemeenten kort na de jaarwisseling de cijfers aanleveren, kan de monitor zeer snel worden opgemaakt. Dit in tegenstelling tot de IBIS cijfers die pas aan het eind van het jaar bekend worden.

Het aanbod van nieuwe kavels op bedrijventerreinen is grotendeels in handen van de overheid. Om een compleet beeld van de bedrijfsomroerendgoedmarkt te krijgen, werden in het verleden ook gegevens over het aanbod van bestaande panden en hun ruimtebeslag in beeld gebracht. Daarbij werd gebruik gemaakt van data van de NVM.

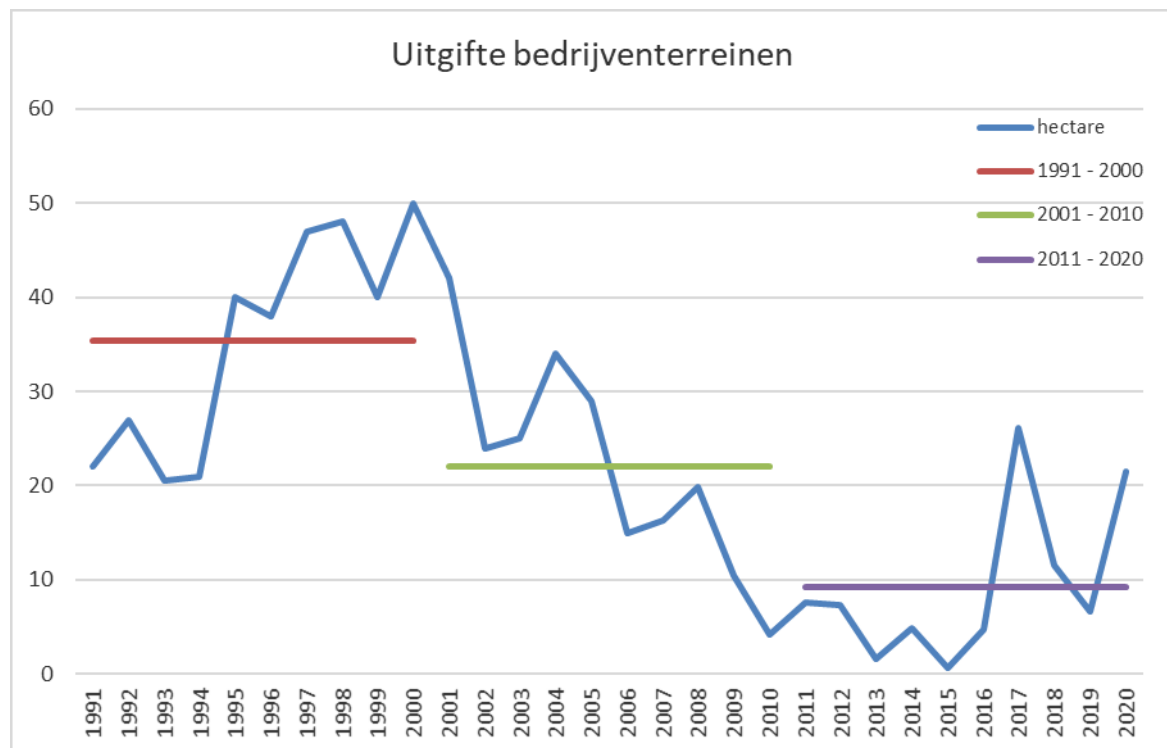
Vorig jaar heeft de NVM besloten om deze data niet langer beschikbaar te willen stellen. Daarom ontbreekt de betreffende informatie in deze monitor.

Eind 2012 is het regionale instemmingsmodel ondertekend, met daarbij de planningslijst 2012 bedrijventerreinen. Deze lijst is het uitgangspunt bij het opstellen van de bedrijventerreinenmonitor en de planningslijst 2021 bedrijventerreinen.

Meer informatie over Regio Groningen-Assen, zie www.regiogroningenassen.nl.

2. Beschouwing 2020

1. In 2020 is op bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen 21,5 ha uitgegeven. Daarbij was de uitgifte verdeeld over 6 gemeenten (zie p. 7).
Daarmee ligt de uitgifte weer flink hoger dan in de voorgaande twee jaren en komt hij zelfs in de buurt van de uitgifte in 2017 toen 26,1 ha werd verkocht. Ook ligt de uitgifte ruim boven die van de jaren 2013 tot 2016, toen gemiddeld nog geen 3 hectare per jaar werd verkocht.
Op grond van de cijfers kan dus worden gesteld, dat we de 'magere jaren' in de grondverkoop nu achter ons hebben gelaten. Zeker ook wanneer je in ogenschouw neemt, dat er op diverse bedrijventerreinen binnen de regio veel belangstelling is voor de nog beschikbare kavels. Dit was in 2019 mede redengevend voor het besluit om een extra oppervlakte van 22 hectare aan de verkoopvoorraad toe te voegen. Die situatie is sindsdien onveranderd gebleven, want ook nu is een groot deel van de beschikbare verkoopvoorraad in optie uitgegeven, zodat ook voor 2021 een forse verkoop wordt verwacht.
Daarbij moet uiteraard een voorbehoud worden gemaakt voor de effecten van de Corona-crisis, die op dit moment nog lastig te voorspellen zijn.
2. De uitgifte ligt met 21,5 ha ruim boven het door STEC (2012) berekende TM-scenario voor bedrijventerreinen van 12 ha per jaar (voor de periode 2011-2030). En ook het 5-jaarsgemiddelde van de uitgifte ligt voor het eerst boven dit TM-scenario, namelijk op 14,1 ha. Wèl is de uitgifte sinds 2011 in totaal ruim 27 ha achtergebleven bij de door STEC berekende omvang. Ook blijft de uitgifte ruimschoots achter bij de 10-jaarsgemiddelden over 1991-2000 en 2001-2010 (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: Uitgifte bedrijventerreinen Regio Groningen-Assen 1991-2020

3. In 2018 is de Marktanalyse Werklocaties door Bureau Buiten uitgevoerd. Voor de periode tot 2025 heeft Buiten een gemiddelde uitgifte berekend van 5 ha voor een laag scenario en 14 ha voor een

hoog scenario. Richting 2025 - 2035 slaat dit in het lage scenario om in krimp (-2,7 ha per jaar). En in het hoge scenario daalt de uitgifte naar 6,4 ha per jaar.

De in 2020 gerealiseerde uitgifte ligt dus ruim boven de door Buiten geschetste scenario's, terwijl het 5-jaarsgemiddelde gelijk is aan het hoge scenario van Buiten.

4. Per 1 januari 2021 beschikt de Regio Groningen-Assen over een voorraad van 193,2 ha aan bedrijfskavels. Uitgaande van de gemiddelde uitgifte in de afgelopen 5 jaar is dat voldoende voor ruim 13 jaar.
Ter vergelijking: op basis van het hoge scenario van Bureau Buiten is tot 2035 ongeveer 134 ha nodig. En wanneer je uitgaat van het TM-scenario (STEC), dan is de huidige voorraad voldoende voor ruim 16 jaar.
5. Berekeningen voor niet-bedrijventerreinen zijn niet in deze monitor betrokken.
6. In de afgelopen 5 jaren vond ruim 73 % van de transacties van nieuwe terreinen (gerekend naar oppervlakte) plaats in de gemeente Groningen.
7. In 2012 zijn afspraken gemaakt over de plancapaciteit aan bedrijventerreinen van circa 600 ha: circa 1/3 wordt geschraapt, 1/3 wordt pas ontwikkeld bij daadwerkelijke vraag en 1/3 blijft voor directe uitgifte beschikbaar. In samenhang hiermee is een regionaal instemmingsmodel en planningslijst bedrijventerreinen opgesteld. De planningslijst wordt jaarlijks geactualiseerd.

3. Uitgifte kavels op nieuwe bedrijventerreinen

Bron: Gemeenten Regio Groningen-Assen

Gemeente	Bedrijventerrein	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Assen	Messchenveld	1,1	1,3	1,1	1,1	0,4	0	0,1	0,1	0,1	0,5	1,2	0,5
	Peelerpark	0,2	0,1	0,5	0	0	0,7	0	0	0	0	1,2	0
	Huize Nassau	0,2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Groenedijk				0,5	0,7	0	0	0	0,1	0	0,1	0
	Schepersmaat	3	0	1,4	0	0	0	0	0,3	0	0	0	0,3
	Overig Assen					0,3	0	0	0	0	0	0	0
	subtotaal	4,5	1,4	3	1,6	1,4	0,7	0,1	0,4	0,2	0,5	2,5	0,9
Groningen	Eemspoort	0	0	0,5	0,8	0	0,2	0,2	0	1	0,6	0,6	1,1
	Westpoort 1 ^e fase	0	0	0,2	0,6	0	0	0	0	1,1	1	0,2	11,5
	Zernike Campus	0	0,2	0	0	0	3,9	0	0	2,6	1,4	0,8	0,9
	Ruskenveen	0	0,4	0	0	0	0	0	0,2	0	0	0	0
	Roodehaan									13,1	0	0	0,4
	Hoendiep Noord									6,1	0	0	0
	Overig Groningen	0	0	0	0,1	0	0	0	0,6	0,6	3,7	0,8	2,1
	Nesciopark, Haren	0	0	0	0	0	0	0	0,1	0	0,8	0	0,5
		subtotaal	0	0,6	0,7	1,5	0	4,1	0,2	0,9	24,5	7,5	2,4
Het Hogeland	Boterdiep, 2 ^e fase, Bedum			1,5	0,8	0	0	0	0,3	0,3	0,2	0,2	0
				1,5	0,8	0	0	0	0,3	0,3	0,2	0,2	0
Midden-Groningen	Rengers	0	0,3	0	1,6	0	0	0,1	0	0	0	0	0,2
	Schiereiland Foxhol	0,1	0	0	0	0	0	0	0,1	0	0	0,2	0,5
	Westerbroek West												2
	subtotaal	0,1	0,3	0	1,6	0	0	0,1	0,1	0	0	0,2	2,7
Noordenveld	Haarveld	0	0	0,1	0	0	0,1	0	0	0	0	0,2	0,5
	Westerd, 2 ^e fase	n.v.t.	0,2	0,2	0	0,1	0	0,1	0,3	0	0	0,3	0
	Westeres	0	0	0	0,4	0	0	0	0	0	0,2	0	0
	Vrijetijdsboulevard	1,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	subtotaal	1,9	0,2	0,3	0,4	0,1	0,1	0,1	0,3	0	0,2	0,5	0,5
Tynaarlo	Vriezerburg	0,7	0,6	1,2	0,8	0,1	0	0,1	0,4	0,8	2,2	0	0,6
	Businesspark Ter Borch	-	-	-	-	-	-	-	1,5	0	0,5	0	0
	Bedrijventerrein GAE	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
	subtotaal	0,7	0,6	1,2	0,8	0,1	0	0,1	1,9	0,8	2,7	0	0,6
Westerkwartier	Leeksterveld fase 1	3,3	1,1	0,9	0,6	0	0	0	0,9	0,3	0,4	0,9	0,3
		subtotaal	3,3	1,1	0,9	0,6	0	0	0	0,9	0,3	0,4	0,9
Totaal RGA		10,5	4,2	7,6	7,3	1,6	4,9	0,6	4,8	26,1	11,5	6,7	21,5
Gemiddelde 5-jaars uitgifte						6,2	5,1	4,4	3,8	7,6	9,6	9,9	14,1

Tabel 1: Uitgifte gemeenten Regio Groningen-Assen, 2008-2020 (netto ha.)

4. Plancapaciteit 2021 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 wordt balans aangebracht in het aanbod van locaties voor wonen en bedrijventerreinen. Uitgangspunt bij het regionale instemmingsmodel is de regionale planning, die is vastgelegd in planningslijsten voor Wonen en Bedrijventerreinen. In oktober 2012 heeft de stuurgroep hiermee voor de eerste keer 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 Bedrijventerreinen per 1 januari 2021 wordt verwezen naar separaat bijgevoegde A3. Daarin is de uitgifte van 2020 verwerkt.

Er zijn in 2020 geen verzoeken ingediend om de planningslijst aan te passen, c.q. om voorraad toe te voegen.