

Bedrijventerreinenmonitor 2025

uitgifte en aanbod bedrijventerreinen



Regio Groningen-Assen
STEDELIJK NETWERK

Colofon

Datum/versie: definitieve versie d.d. 24-02-2025
Documentnaam: Bedrijventerreinenmonitor 2025
Opgesteld door: Regiobureau Regio Groningen-Assen
Status: vastgesteld in POE d.d. 24-02-25
Contactpersonen: Luuk Ronde

Telefoon: 06 4619 5503 (secretariaat)
E-mail: info@regiogroningenassen.nl
Website: www.regiogroningenassen.nl

1. Inleiding

Op 24 april 2024 is in het Portefeuillehoudersoverleg Economie de door Stec opgestelde Marktanalyse Werklocaties vastgesteld. In deze marktanalyse geeft Stec een indicatie van de ruimtebehoefte van bedrijven in onze regio tot 2040. Besloten is om de ruimtevrage van bedrijven binnen de regio te willen faciliteren.

De laatste jaren is op dit vlak de samenwerking binnen de regio steeds verder toegenomen. Dit vanuit het besef, dat we alleen samen de ruimtevrage van bedrijven kunnen bedienen. Het feit dat de vrij beschikbare ruimte binnen de regio steeds schaarser wordt, is hierbij mede-redengevend.

Het is evident dat goede en gedetailleerde informatie over 'vraag en aanbod' hierbij van groot belang is. De bedrijventerreinenmonitor - die jaarlijks door de Regio Groningen-Assen wordt opgesteld op basis van de verkoopdata van de regiogemeenten - is hiervoor een belangrijk instrument.

In de afgelopen jaren is de bedrijventerreinenmonitor stapsgewijs verder uitgebouwd. De monitor bevat daarom - naast kwantitatieve data over de ontwikkeling in de kavelverkoop - ook steeds meer kwalitatieve informatie.

De bedrijventerreinenmonitor vormt tevens de basis voor de jaarlijkse aanpassing van de planningslijst bedrijventerrein. Met deze lijst - die in 2012 voor het eerst bestuurlijk is vastgesteld - kan worden gestuurd op de binnen de regio beschikbare voorraad bedrijfskavels. Aanpassing van deze lijst - middels het aan de voorraad toevoegen van nieuwe bedrijventerreinen - geschiedt op basis van het Regionaal instemmingsmodel, dat eveneens in 2012 is vastgesteld en ondertekend.

De bedrijventerreinenmonitor geeft met name inzicht in de verkoop van bedrijfskavels. Het aanbod van nieuwe kavels op bedrijventerreinen is grotendeels in handen van de overheid, waardoor de verkoop goed inzichtelijk kan worden gemaakt. Bij de bespreking van de Marktanalyse werklocaties in het Portefeuillehoudersoverleg Economie is echter vastgesteld, dat het bestaande bedrijfsnonroerend goed in de toekomst steeds belangrijker zal gaan worden, bij het bieden van ruimte aan bedrijven. Daarover biedt deze bedrijventerreinenmonitor geen informatie.

2. Beschouwing 2024

1. Verkoop bedrijfskavels

In 2024 is op bedrijventerreinen in de regio Groningen-Assen 40 ha uitgegeven. Daarbij was de uitgifte verdeeld over vijf gemeenten (zie ook de tabel op p. 7).

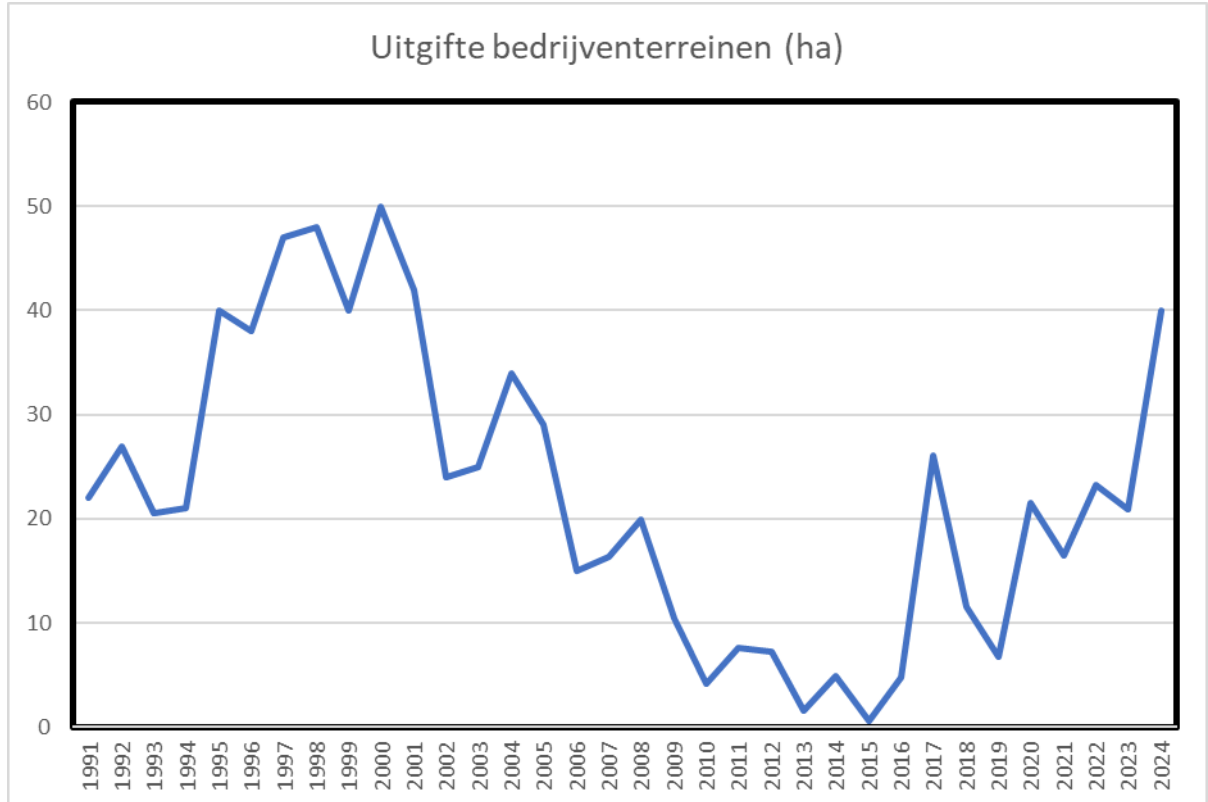
De uitgifte ligt beduidend hoger dan in 2023 - toen 20,9 ha werd verkocht - en ook ruim boven de gemiddelde verkoop in de afgelopen 5 jaar (24,4 ha; zie ook tabel 1).

Daar staat tegenover, dat 2024 voor wat betreft het aantal transacties een sterke teruggang laat zien: het afgelopen jaar werden 17 kavels verkocht, terwijl dat er in 2023 nog 31 waren.

De verklaring voor het bovenstaande is, dat de cijfers voor 2024 met name worden bepaald door één grote transactie: de verkoop op Westpoort van een kavel van bijna 23 hectare aan Google. En daarnaast werden nog eens zes kavels verkocht met een oppervlak tussen de 2 en 4 hectare, waarvan vier op Assen-Zuid, één op Westpoort en één op Roode Haan.

Ter vergelijking: in 2023 was er maar één grote transactie: een kavel van 7,5 hectare in Westerbroek. Van de overige verkopen waren er drie net iets groter dan 1 hectare, de rest lag daar onder.

Omvangrijke transacties hebben een grote invloed op de kavelverkoop, zeker ook omdat ze niet ieder jaar voorkomen. In dat licht beschouwt, moet de hoge verkoop in 2024 worden gezien als een incident. Dat laat onverlet, dat gemeenten ook nu nog enkele forse transacties in portefeuille hebben.



Figuur 1: Uitgifte bedrijventerreinen Regio Groningen-Assen 1991-2024

Overigens had in 2024 nog meer grond kunnen worden verkocht, ware het niet dat netcongestie roet in het eten gooide. Hoewel de problematiek in de hele regio speelt, gingen met name in Assen en Westerkwartier concrete verkopen om deze reden niet door.

2. **Prognose van Stec**

In de Marktanalyse Werklocaties van 2023 heeft Stec de ruimtebehoefte van bedrijven berekend. Voor de periode 2022 - 2030 is de prognose van Stec, dat de kavelverkoop tussen de 106 en 187 ha zal liggen. Dit afhankelijk van het economische scenario.

In werkelijkheid is in de periode 2022 - 2024 in totaal 84,2 ha verkocht. Bij extrapolatie naar de volledige periode betekent dat een verwachte verkoop van 252,5 ha. Daarmee overschrijdt de verkoop de door Stec becijferde bandbreedte in ruime mate.

Stec heeft haar prognose opgedeeld in een drietal categorieën, te weten:

- Uitbreidingsvraag; voor de groei van eigen bedrijven 42 - 103 ha
- Transformatievraag; voor de verplaatsing van bedrijven t.b.v. woningbouw 39 ha
- Additionele vraag; voor bedrijven afkomstig van buiten de regio 25 - 45 ha

Bij transformatievraag wordt als enige geen bandbreedte gehanteerd. Reden hiervan is, dat de vraag is bepaald op basis van door gemeenten aangedragen concrete projecten.

Het merendeel van de in 2022 tot en met 2024 verkochte grond - zo'n 58 ha - komt voort uit uitbreidingsvraag. Wanneer deze oppervlakte wordt geëxtrapolat naar de volledige periode t/m 2030, dan overschrijdt de vraag ruimschoots de verwachting (177 i.p.v. 103 ha). Het is belangrijk om in de gaten te houden, of deze trend zich de komende jaren doorzet.

De verkoop van de overige ruim 25 ha is het gevolg van additionele vraag. Daarbij geldt voor deze categorie hetzelfde als voor de uitbreidingsvraag: bij extrapolatie komt de waarde ruim boven de bandbreedte (75,5 i.p.v. 25 ha). Het moge duidelijk zijn, dat deze overschrijding in sterke mate wordt bepaald door de verkoop aan Google.

Tot nu toe is nog geen grond verkocht als gevolg van transformatievraag. In enkele gevallen hebben transformatieprojecten vertraging opgelopen door het ontbreken van voldoende schuifruimte.

3. **Verkoop per gemeente**

In de afgelopen 3 jaar vond ruim 46 % van de verkoop van bedrijfskavels (gerekend naar oppervlakte) plaats in de gemeente Groningen. Assen en Midden-Groningen volgen met respectievelijk ruim 22 en ruim 16 %.

Kijkend naar het aantal transacties is Noordenveld koploper met 22 verkochte kavels in de afgelopen 3 jaar, op de voet gevolgd door Groningen met 21 transacties. Op iets meer afstand volgen Midden-Groningen en Assen met beide 15 verkochte kavels.

Wanneer tenslotte wordt gekeken naar het verkochte oppervlakte per transactie, dan spant opnieuw Groningen de kroon met een gemiddelde van 1,9 ha, op enige afstand gevolgd door Assen met 1,3 ha. Dat is fors meer dan in Tynaarlo, Noordenveld en Het Hogeland, waar een verkochte kavel gemiddeld respectievelijk 0,4, 0,3 en 0,1 ha groot is. Midden-Groningen en Westerkwartier liggen daartussen met respectievelijk 0,9 en 0,8 ha per transactie.

4. Verkoop per bedrijventerrein

In onderstaande tabel is de verkoop opgesplitst per bedrijventerrein en in een langjarig perspectief geplaatst.

Gemeente	Bedrijventerrein	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Assen	Messchenveld	0,1	0,1	0,1	0,5	1,2	0,5	0,5	0,7	1,7	0
	Peelerpark	0	0	0	0	1,2	0	0	0	0	0
	Groenedijk	0	0	0,1	0	0,1	0	0,2	0,2	0,1	0
	Schepersmaat	0	0,3	0	0	0	0,3	0	0	0	0
	Assen Zuid							1,5	6,3	0	8,9
	Overig Assen	0	0	0	0	0	0	0,3	0	0	0,9
	subtotaal	0,1	0,4	0,2	0,5	2,5	0,9	2,4	7,3	1,8	9,7
Groningen	Eemspoort	0,2	0	1	0,6	0,6	1,1	2	0,5	0,4	0
	Westpoort 1 ^e fase	0	0	1,1	1	0,2	11,5	1,4	5,8	1,7	27,1
	Zernike Campus	0	0	2,6	1,4	0,8	0,9	2	0	0	0
	Ruskenveen	0	0,2	0	0	0	0	0	0	0	0
	Roodehaan			13,1	0	0	0,4	1,5	0,6	0,7	2
	Hoendiep Noord			6,1	0	0	0	0	0	0	0
	Overig Groningen	0	0,6	0,6	3,7	0,8	2,1	0,3	0	0	0
	Nesciopark, Haren	0	0,1	0	0,8	0	0,5	0,1	0	0	0
	subtotaal	0,2	0,9	24,5	7,5	2,4	16,5	7,3	6,9	2,8	29,1
Het Hogeland	Boterdiep, 2 ^e fase, Bedum	0	0,3	0,3	0,2	0,2	0	0	0	0	0
	Het Aanleg, Winsum									0	0,3
	subtotaal	0	0,3	0,3	0,2	0,2	0	0	0	0	0,3
Midden-Groningen	Rengers 3	0,1	0	0	0	0	0,2	3	1,4	3,8	0,2
	Rengers 4							1,6	1	0	0
	Schiereiland Foxhol	0	0,1	0	0	0,2	0,5	0,3	0	0	0
	Westerbroek West						2	0	0	7,5	0
	subtotaal	0,1	0,1	0	0	0,2	2,7	4,9	2,4	3,8	0,2
Noordenveld	Haarveld	0	0	0	0	0,2	0,5	0,9	4	2,6	0,7
	Westerd, 2 ^e fase	0,1	0,3	0	0	0,3	0	0,4	0,1	0	0
	Westeres	0	0	0	0,2	0	0	0	0	0	0
	Vrijetijdsboulevard	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	subtotaal	0,1	0,3	0	0,2	0,5	0,5	1,3	4,1	2,6	0,7
Tynaarlo	Vriezerburg	0,1	0,4	0,8	2,2	0	0,6	0	0	0	0
	Businesspark Ter Borch	-	1,5	0	0,5	0	0	0	0	0,4	0
	subtotaal	0,1	1,9	0,8	2,7	0	0,6	0	0	0,4	0
Westerkwartier	Leeksterveld fase 1	0	0,9	0,3	0,4	0,9	0,3	0,6	2,4	2,1	0
	subtotaal	0	0,9	0,3	0,4	0,9	0,3	0,6	2,4	2,1	0
Totaal RGA		0,6	4,8	26,1	11,5	6,7	21,5	16,5	23	20,9	40
Gemiddelde 5-jaars uitgifte		4,4	3,8	7,6	9,6	9,9	14,1	16,5	15,8	17,7	24,4

Tabel 1: **Uitgifte** gemeenten Regio Groningen-Assen, 2015-2024 (netto ha.)

5. Verkoop per sector

Sinds 2023 wordt ook in beeld gebracht uit welke sectoren bedrijven afkomstig zijn, die een kavel hebben afgenomen.

sector	verkochte oppervlakte	aantal transacties	gemiddelde kavelgrootte
industrie / productie	7,7	7	1,11
transport & logistiek	7,2	4	1,79
handel	12,4	8	1,55
bouw	3,7	10	0,37
datacentre	22,7	1	22,69
dienstverlening	1,6	7	0,23
vastgoed / ontwikkeling	2,8	9	0,31
overheid	2,9	2	1,43
totaal	60,9	48	1,27

Tabel 2: Kavelverkoop per sector (2023 en 2024)

Van de in 2023 en 2024 verkochte kavels ging - gerekend naar oppervlakte - ruim een derde deel naar het datacenter van Google.

Daarnaast werd 12,4 hectare verkocht aan bedrijven uit de sector Handel. Ook hier werd de omvang echter grotendeels bepaald door één transactie: de verkoop in 2023 van 7,5 hectare aan de grondbank in Westerbroek.

De sectoren Industrie / productie en Transport & logistiek waren goed voor respectievelijk 7,7 en 7,2 hectare.

Kijkend naar het aantal transacties gingen de sectoren Bouw en Vastgoed(ontwikkeling) aan kop met respectievelijk 10 en 9 transacties. De gemiddelde kavelgrootte was met 0,37 en 0,31 hectare echter beduidend lager dan in de overige sectoren (m.u.v. Dienstverlening).

6. De voorraad bedrijventerreinen

Gevolg van de verkoop is uiteraard, dat de verkoopvoorraad is afgenomen. Per 1 januari 2025 beschikt de regio nog over 156 hectare uitgeefbare grond.

Daarnaast beschikt de regio met Meerstad en Ten Boer nog over 44 ha bedrijventerrein, dat nog in ontwikkeling is. Dit terrein is weliswaar onderdeel van de verkoopvoorraad, maar nog niet uitgeefbaar.

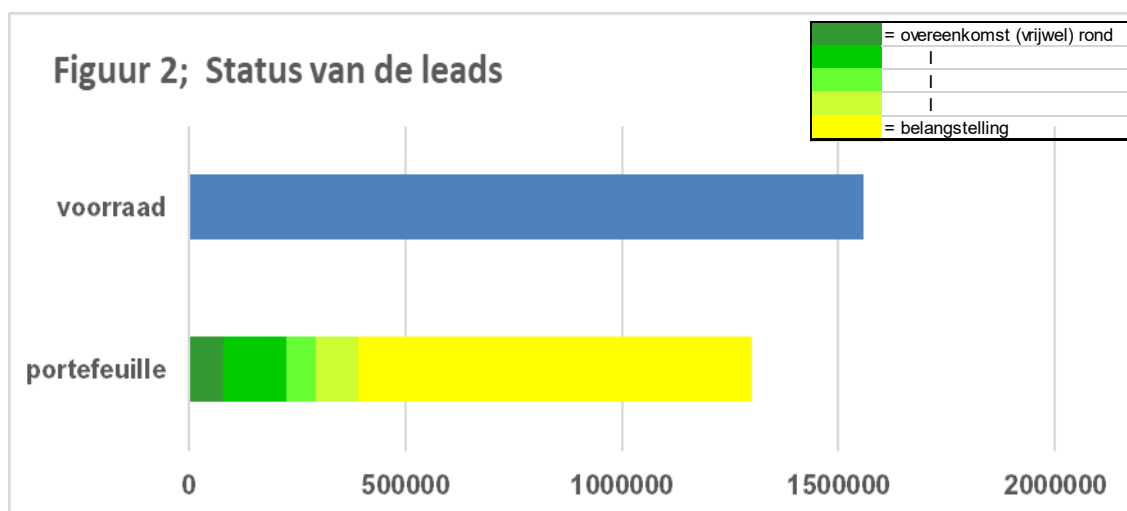
Daarmee beschikt de regio dus over een voorraad aan bedrijventerreinen van in totaal 200 hectare. Uitgaande van de gemiddelde uitgifte in de afgelopen 5 jaar (zie hiervoor in tabel 1) is dat rekenkundig gezien voldoende voor ongeveer 8 jaar.

Uiteraard wordt ook deze berekening in sterke mate beïnvloed door de verkoop aan Google. Wanneer je deze buiten beschouwing laat, is de voorraad voldoende voor 10 jaar.

7. Vraag naar kavels

Door de forse verkoop in 2024 is de omvang van de vraag naar kavels binnen de regio Groningen-Assen natuurlijk ook afgenomen. Opgeteld komt de belangstelling - rijp en groen - overeen met een totale oppervlakte van bijna 130 ha. Voor wat betreft de verkoop van zo'n 8 ha zijn de gesprekken inmiddels vrijwel afgerond. Daarnaast bevindt nog eens bijna 15 ha zich in een

vergevorderd stadium. Daar staat een vraag van ongeveer 90 ha tegenover, waarbij de belangstelling nog pril is.



Figuur 2: Vraag naar bedrijfskavels in de regio Groningen-Assen (peildatum 1 januari 2025)

Op grond hiervan is de verwachting, dat de uitgifte in 2025 flink lager zal zijn dan in 2024.

8. Vraag per bedrijventerrein

In tabel 3 wordt de vraag opgesplitst per bedrijventerrein en afgezet tegen de nog beschikbare voorraad. Daaruit blijkt dat op meerdere bedrijventerreinen binnen de regio geen grond meer vrij beschikbaar is.

Leads per bedrijventerrein				
gemeente	bedrijventerrein	voorraad	vraag	+/-
Totaal:		155,9	130,0	
Assen	Assen Zuid, 1e fase	11,8	5,5	6,3
	Assen Zuid, 2e fase			
	Groenedijk	0,6	0,6	0,0
	Messchenveld 1a	26,3	15,8	10,5
	Peelerpark	3,9	1,3	2,6
Groningen	Eemspoort	0,4	9,4	-9,0
	Eemspoort - Roodehaan	8,0	9,2	-1,2
	Meerstad	0,0	0,0	0,0
	Westpoort fase 1	11,2	34,0	-22,8
	Westpoort fase 2	43,0	8,0	35,0
	Zernike Park	11,3	0,4	10,9
	Nesciopark, Haren	0,6	0,8	-0,2
	Dijkshorn, Ten Boer	0,0	0,5	-0,5
Het Hogeland	Bedum		2,2	-2,2
	Het Aanleg, Winsum	1,2	1,2	0,0

Leads per bedrijventerrein				
gemeente	bedrijventerrein	voorraad	vraag	+/-
Midden-Groningen	Rengers 3	3,2	0,5	5,3
	Rengers 4	2,5		
	Westerbroek West	0,0	0,0	0,0
Noordenveld	Haarveld	1,5	2,0	-0,4
	Haarveld, private deel	0,7	0,3	0,4
	Westeres	0,3	1,4	-1,1
	Westeres, uitbreiding	0,5	0,0	0,5
Tynaarlo	Businesspark Ter Borch	11,6	6,1	5,5
	Vriezerbrug	1,0	1,0	0,0
Westerkwartier	Leeksterveld fase 1	2,7		
	Leeksterveld fase 2	13,5	29,9	-13,7

Tabel 3: Vraag en aanbod per bedrijventerrein (peildatum: 1 januari 2025)

Het tekort aan ruimte betreft met name de gemeente Westerkwartier met een vraag, die het aanbod met bijna 14 ha overstijgt. Zoals hiervoor al aangegeven, is er desondanks in 2024 geen kavel verkocht. Dit omdat er op de kavels geen stroom kan worden geleverd.

Daarnaast is ook op verschillende terreinen in Groningen, Het Hogeland en Noordenveld de vraag groter dan de nog beschikbare voorraad. Voor Bedum geldt dat een uitbreiding van bedrijventerrein Boterdiep in het verschiet ligt. Voor Groningen moet op termijn Meerstad verlichting bieden.

Daar staat tegenover, dat in Midden-Groningen nieuwe ruimte is ontstaan. Dit doordat een optie op een kavel van 5,5 hectare werd teruggegeven. De gemeente werkt aan een herverkaveling van dit perceel.

In de gemeenten Assen en Tynaarlo is op diverse terreinen nog wèl wat ruimte beschikbaar.

3. Plancapaciteit 2025 bedrijventerreinen

In 2012 zijn in de regio Groningen-Assen afspraken gemaakt over de destijds beschikbare plancapaciteit aan bedrijventerreinen van circa 600 ha. Besloten werd om ongeveer een derde hiervan beschikbaar te houden voor directe uitgifte. Daarnaast werd een derde deel geschrapd en werd een derde beschikbaar gehouden voor ontwikkeling wanneer de vraag daar aanleiding toe zou geven. In samenhang hiermee werd een regionaal instemmingsmodel opgesteld, dat in december 2012 door de Stuurgroep Regio Groningen-Assen werd vastgesteld en ondertekend.

De gemaakte afspraken zijn geïnitieerd en opgesteld door de Portefeuillehoudersoverleggen voor Wonen en Economie. 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.

De planningslijst bedrijventerreinen wordt jaarlijks geactualiseerd en ter vaststelling voorgelegd aan het Portefeuillehoudersoverleg Economie. Bij het ontbreken van unanimiteit in het POE wordt de planningslijst voorgelegd aan de stuurgroep Regio Groningen-Assen.

De Planningslijst bedrijventerreinen 2025 is als bijlage bij deze notitie gevoegd. De uitgifte van kavels in 2024 - zoals in het voorgaande beschreven - is in deze lijst verwerkt.

In 2024 zijn in het POE geen besluiten genomen, om nieuwe terreinen aan de voorraad toe te voegen. Wèl is door de gemeente Het Hogeland een verzoek ingediend voor de uitbreiding van bedrijvenpark Boterdiep in Bedum met 8 hectare (bruto). Dit verzoek wordt geagendeerd voor het POE van 24 februari 2025.