



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

IJkmoment 1-1-2016

Versie 1.4
Regio Groningen-Assen
Groningen, 16 maart 2016

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 kunnen 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 NVM. Hierbij is uniek dat het NVM sinds een aantal jaar ook gegevens beschikbaar heeft over vanaf 0 m2. 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 2016 bedrijventerreinen.

Inhoudsopgave

Beschouwing 2015	3
Historische uitgifte	5
Plancapaciteit 2016	6
NVM bedrijventerreinenmarkt	7
NVM kantorenmarkt	8

Colofon

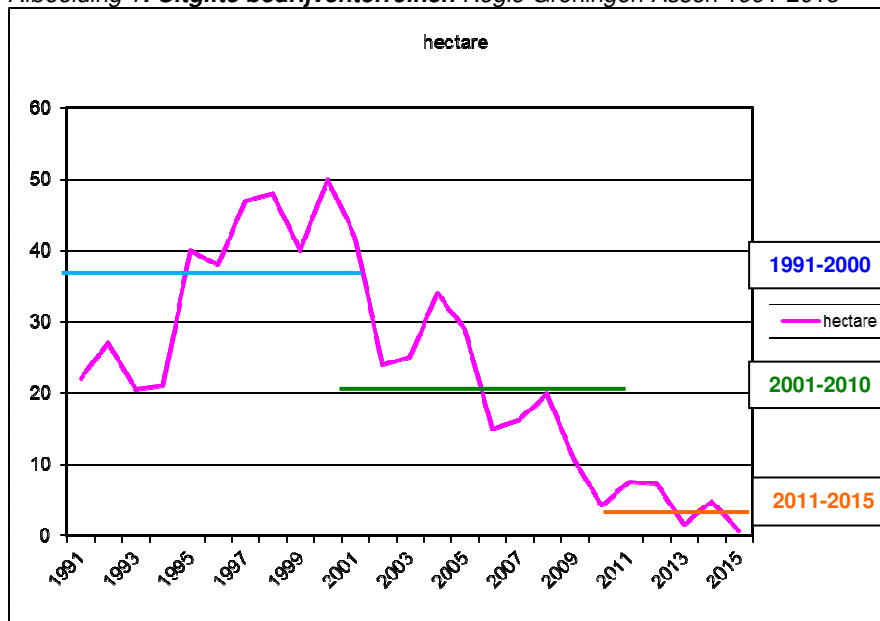
Datum/versie: 16 maart 2016
Documentnaam: Stand van zaken bedrijventerreinen, ijkmoment 1-1-2016
Status: Besluitvorming in PO Economie op 7 april 2016

Opgesteld door: Regiobureau Groningen-Assen
Contactpersoon: Erwin Vening en Hero Havenga de Poel

1. Beschouwing 2015

1. In 2015 is de uitgifte van kavels bedrijventerreinen bijna stil komen te liggen. Er is in Regio Groningen-Assen 0,6 ha uitgegeven. In vergelijking met vorig jaar een daling van ruim 4 ha. De uitgifte blijft - voor het 5^e jaar oprij - 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 4,4 ha. Derhalve blijft de uitgifte ook achter bij de 10 jaarsgemiddelden over 1991-2000 en 2001-2010 (zie afbeelding 1). In vijf jaar tijd blijft in totaal de uitgifte 38 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 aan kavels bestaande bedrijventerreinen.

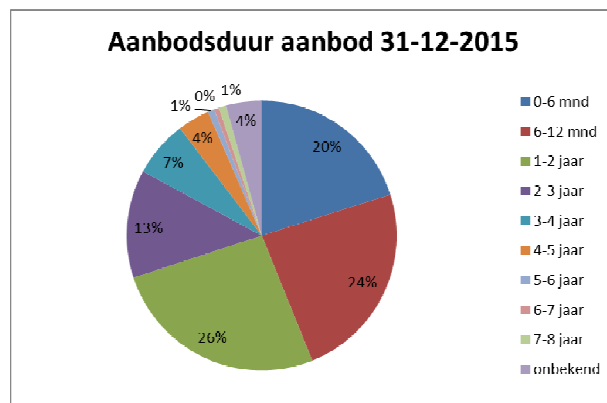
Afbeelding 1: **Uitgifte bedrijventerreinen** Regio Groningen-Assen 1991-2015



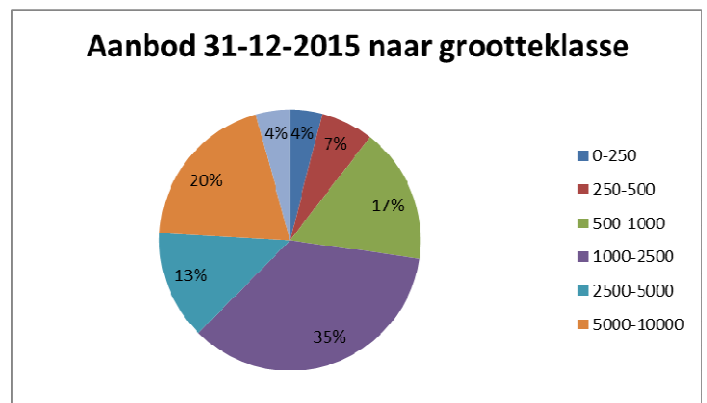
2. De door STEC berekende TM-scenario voor niet-bedrijventerreinen van 7,25 ha per jaar (voor de periode 2011-2030) is niet in deze monitor betrokken.
3. De spreiding van uitgifte is groot. In de afgelopen 5 jaren kende Assen gemiddeld de hoogste uitgifte (31% v/d gehele regio), gevolgd door Groningen (27%).
4. In 2015 zijn in totaal vijf (kleine) kavels verkocht, verspreid over vijf gemeenten
5. 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 2016 opgesteld. De planningslijst wordt jaarlijks geactualiseerd.
6. 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 uitgeefbaar is. In de gemeenten Zuidhorn, Winsum, Slochteren (exclusief Rengers) en Ten Boer zijn geen of alleen nog maar kleine restkavels uitgeefbaar. In het provinciaal omgevingsplan van de provincie Groningen is een stringent bedrijventerreinenbeleid verwoord.

7. Voor informatie over invloedsfactoren als hypotheekrente, consumentenvertrouwen, economisch klimaat, etc wordt verwezen naar de halfjaarlijkse rapportages woningbouw- en woningmarktmonitor en de Vastgoedmonitor Groningen-Assen
8. Uit de analyse van de NVM-cijfers blijkt dat er in de regio circa 260 bedrijfspanden (monitor 2015: 260; monitor 2013: 225) te koop/huur staan. Dit is een equivalent van circa 79,5 ha. Tweederde hiervan ligt in de steden Groningen (26 ha) en Assen (22,5 ha). Het aanbod in ha is sinds 2010 met bijna 40% gestegen. Van circa 57 ha in 2010 tot circa 79,5 ha in 2015. Ten opzichte van de vorige monitor (82 ha).
9. Uit de analyse van de NVM cijfers blijkt dat in 2015 een equivalent van bijna 30 ha aan bestaande bedrijfsruimtemarkt is verhuurd/verkocht. Dit is een stijging van 15% tov 2014 en bijna een verdubbeling tov 2013. Er waren afgelopen jaar 110 transacties (waarvan de helft in de stad Groningen), tov 100 in 2014 en 80 in 2013. In 2015 neemt voor het eerst sinds jaren de wig tussen opname en aanbod af.
10. Uit de analyse van de NVM cijfers blijkt dat de bestaande bedrijventerreinenmarkt (koop/huur) met name in de stad Groningen een opleving kent, met hier een verdubbeling van het aantal verkochte/verhuurde oppervlakte.
11. Uit de analyse van de NVM cijfers blijkt dat 70% van de bestaande bedrijventerreinenmarkt binnen 2 jaren is verhuurd/verkocht. Bijna 2/3 deel van het aanbod is kleiner dan 2.500m² (zie afbeelding 2 en 3).
12. Uit de analyse van de NVM cijfers blijkt dat het aanbod (in m²), voor bijna 75% voor rekening van de grote objecten (> 1.000 m²) komt. Gemeten in aantallen objecten is dit 30% van markt. Een beperkt aantal grote objecten drukt een grote stempel op het aanbod.
13. 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 2015 zijn 17 nieuwe huurcontracten getekend, waarvan 14 in de stad Groningen.
14. Uit de analyse van de NVM cijfers blijkt na jaren van stijging dat het aanbod op de kantorenmarkt in 2015 met circa 20% is gedaald ten opzichte van 2014. In de steden Assen en Groningen met 36% respectievelijk 22%. De daling in het aanbod in Assen komt overeen met de stijging in het voorgaande jaar. In 2015 zijn 80 objecten bij de NVM geregistreerd. Circa 90% van het aanbod (in m²) is in de kernen Assen en Groningen. De NVM cijfers zijn exclusief ontwikkelingen als de The Big Building, welke niet via een NVM makelaar zijn gerealiseerd.

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	2015
Groningen	Eemspoort	0	0	0	0,5	0,8	0	0,2	0,2
	Westpoort 1 ^e fase	4,0	0	0	0,2	0,6	0	0	0
	Zernike Campus	0,1	0	0,2	0	0	0	3,9	0
	Ruskenveen	0	0	0,4	0	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>	<u>0</u>
<i>subtotaal per jaar</i>		4,1	0	0,6	0,7	1,5	0	4,1	0,2
Haren	Nesciopark	0	0	0	0	0	0	0	0
Hoogezand-Sappemeer	Rengers	0,4	0	0,3	0	1,6	0	0	0,1
	Schiereiland Foxhol	<u>0</u>	<u>0,1</u>	<u>0</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	0,1
Leek	Leeksterveld fase 1	3	3,3	1,1	0,9	0,6	0	0	0
Assen	Messchenveld	6,1	1,1	1,3	1,1	1,1	0,4	0	0,1
	Peelerpark	1	0,2	0,1	0,5	0	0	0,7	0
	Huize Nassau	0	0,2	0	0	0	0	0	0
	Groenedijk					0,5	0,7	0	0
	Schepersmaat	1,5	3	0	1,4	0	0	0	0
	overig Assen	-	-	-	-	-	<u>0,3</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>subtotaal per jaar</i>		8,6	4,5	1,4	3,0	1,6	1,4	0,7	0,1
Noordenveld	Haarveld	0	0	0	0,1	0	0	0,1	0
	Westerd, 2 ^e fase	n.v.t.	n.v.t.	0,2	0,2	0	0,1	0	0,1
	Westeres	0	0	0	0	0,4	0	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>	<u>0</u>
<i>subtotaal per jaar</i>		0	1,9	0,2	0,3	0,4	0,1	0,1	0,1
Tynaarlo	Vriezerburg	3,8	0,7	0,6	1,2	0,8	0,1	0	0,1
	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.
Bedum [1]	Boterdiep, 2 ^e fase				1,5	0,8	0	0	0
TOTAAL RGA		19,9	10,5	4,2	7,6	7,3	1,6	4,9	0,6
Gemiddelde 5-jaarse uitgifte (in ha)					12,0	9,9	6,0	4,9	4,4

[1] vanaf 2011 wordt ook de gemeente Bedum in de bedrijventerreinenmonitor betrokken.

3. Plancapaciteit 2016 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 2016 Bedrijventerreinen wordt verwezen naar separaat bijgevoegde A3.

Er zijn geen verzoeken ingediend om de planningslijst 2016 aan te passen, los van de gebruikelijke aanpassingen door de verkoop van kavels op bedrijventerreinen.

4. NVM Bedrijfsruimtemarkt

Bron: NVM, deels bewerkt

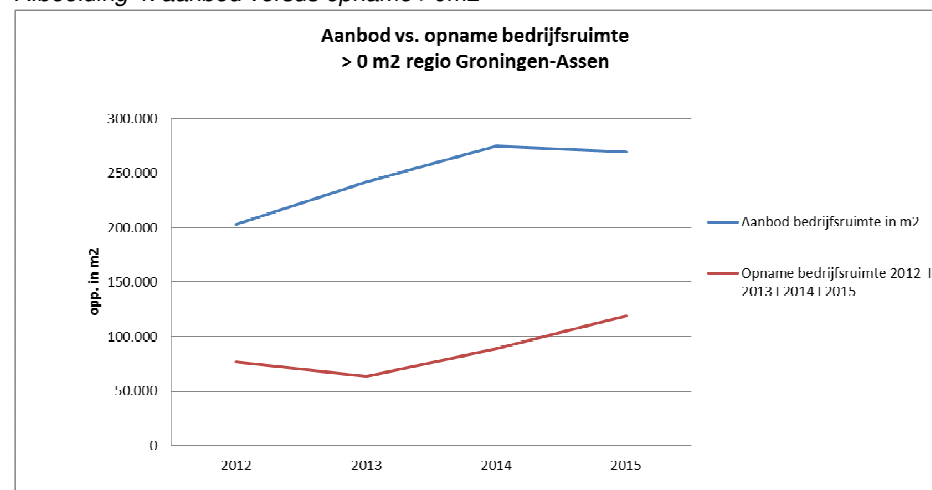
Tabel 3: Aanbod en opname bedrijfsruimtemarkt RGA

	2012	2013	2014	2015
Aanbod, >0 m ²	202.967	241.796	274.673	269.302
Opname, >0 m ²	76.539	63.426	89.179	119.361
Opname	38%	26%	32%	44%

Tabel 4: Aanbod en opname bedrijfsruimtemarkt RGA

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aanbod > 750 m ²	163.090	157.650	157.122	200.623	226.005	221.741
Opname >750 m ²	30.451	64.265	58.206	44.760	69.692	93.954
Opname	19%	41%	37%	22%	31%	42%

Afbeelding 4: aanbod versus opname >0m²



Tabel 5: Aanbod en transacties bestaande bedrijfsruimtemarkt omgerekend naar equivalent in hectares RGA

gemeente >0m ² , afgerond op 0,5 ha	aanbod 2015	aanbod 2014	transac. 2015	transac. 2014
Groningen	26,0 ha ↓	34,0 ha	18,0 ha ↑	8,5 ha
Assen	22,5 ha ↑	19,5 ha	3,5 ha ↓	4,5 ha
Hoogezand-Sappemeer (incl Rengers)	11,0 ha ↑	10,0 ha	1,0 ha ↑	0,5 ha
Leek	6,5 ha ↔	6,5 ha	1,0 ha ↓	2,0 ha
Noordenveld	3,5 ha ↑	4,5 ha	2,0 ha ↓	7,0 ha
Tynaarlo	2,5 ha ↔	2,0 ha	1,0 ha ↓	4,0 ha
Haren	1,0 ha ↔	0,5 ha	0 ha ↔	0 ha
Winsum	1,0 ha ↓	2,0 ha	2,5 ha ↑	0 ha
Zuidhorn	4,0 ha ↑	2,0 ha	1,0 ha ↑	0 ha
Ten Boer	0,5 ha ↔	0,5 ha	0 ha ↔	0 ha
Bedum	0,5 ha ↔	0,5 ha	0 ha ↔	0 ha
Slochteren	0,5 ha ↔	0,5 ha	0 ha ↔	0 ha
Totaal	79,5 ha	82,5 ha	30,0 ha	26,5 ha

5. NVM Kantorenmarkt

Bron: NVM, deels bewerkt

Tabel:2 Aanbod en opname kantorenmarkt RGA

>500m2	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aanbod	158.025	141.705	140.165	141.595	169.665	197.985	157.902
Opname	26.605	26.635	20.915	16.005	14.655	14.375	11.155
Opname	17%	19%	15%	11%	9%	7%	7%

Afbeelding 5: aanbod versus opname >0m2

