

Betreft:	Beknopte update marktanalyse werklocaties RGA - Eindversie
Datum:	14-5-2020
Opgesteld door:	Joost Hagens & Miles Copping



BUREAUBUITEN
 economie & omgeving

Achter Sint Pieter 160
 NL - 3512 HT Utrecht
 T +31 (0)30 231 89 45

info@bureauBUITEN.nl
 www.bureauBUITEN.nl

1 Inleiding

Achtergrond

Regio Groningen-Assen (RGA), het samenwerkingsverband van provincies Drenthe en Groningen en de gemeenten Assen, Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen, Noordenveld, Tynaarlo en Westerkwartier – werkt onder meer aan een sterke regionale economie. Kwalitatief goede en voldoende werklocaties vormt daarin een belangrijk aandachtsveld. Daartoe is in 2017/2018 een nieuwe Marktanalyse Werklocaties RGA gemaakt door Bureau BUITEN, onder de titel ‘Van plaats genoeg naar de beste plekken’. Onderdeel van de (al eerder gemaakte) regionale afspraken is het regionaal instemmingsmodel: (planologische) uitbreiding of nieuwe werklocaties kunnen pas worden ontwikkeld na instemming op RGA-niveau.

Vraag

Jaarlijks monitort de regio de uitgifte van bedrijventerreinen, de opname van kantoren en de transacties op bestaande werklocaties. Doordat de uitgifte/opname in de afgelopen jaren flink is aangetrokken in vergelijking tot de periode daarvoor, komen er nu vanuit verschillende gemeenten verzoeken om nieuwe (deel)locaties te gaan ontwikkelen. Om deze verzoeken te beoordelen heeft de RGA aan Bureau BUITEN gevraagd een beknopte update uit te voeren van het onderzoek uit 2017/2018.

Het onderzoek bestaat uit twee onderdelen:

- Een vergelijking tussen de feitelijke ontwikkeling van de regionale economie en ruimtebehoefte en de in de eerdere prognose gehanteerde veronderstellingen;
- Een analyse van herkomst van de bedrijven die zich in de afgelopen jaren op de bedrijventerreinen hebben gevestigd.

Invloed corona op vraag

Sinds op 27 februari de eerste Covid19-besmetting in Nederland is vastgesteld, is ons leven in stroomversnelling – of misschien is vertraging hier toepasselijker – terecht gekomen, met naar het zich laat aanzien ook op de langere termijn aanzienlijke negatieve economische impact. Volgens de Corona-scenario's van het CPB is een recessie onvermijdelijk, maar wordt de diepte en duur ervan vooral bepaald door de lengte van de periode met beperkende maatregelen. Onze inschatting is dat de relatief gunstige scenario's daarvan inmiddels al buiten beeld zijn. Dat betekent dat wij verwachten dat de krimp in 2020 afgerond tussen de 5-8% zal uitkomen, gevolgd door een beperktere, maar wel verdere teruggang in 2021. Andere internationale bronnen onderschrijven dit of voorzien een nog sterkere economische krimp; de ECB spreekt over een mogelijke krimp van 12% in de eurozone dit jaar¹.

¹ Aldus mw. Lagarde, president ECB, d.d. 30-04-2020

De eerste reactie van veel bedrijven is waarschijnlijk het uit- of afstellen van investeringen – waaronder verhuizingen, verbouw en nieuwbouw. We verwachten dat de markt al vrijwel direct tot stilstand is gekomen. Ook het EIB verwacht een flinke krimp van de bouw, met een afname van maar liefst 40% van de omzet. En zoals het gezegde luidt: ‘vertrouwen komt te voet en gaat te paard’, dus het herstel zal veel langzamer gaan dan de neergang.

De verwachting is verder dat de werkgelegenheid afneemt en het aantal faillissementen toeneemt. Naast directe effecten op korte termijn spelen ook indirecte effecten (als de bouwonderneming geen huizen verkoopt, koopt hij ook minder bouwmaterialen, de leveranciers van die bouwmaterialen kopen minder grondstoffen en hebben een geringere behoefte aan vervoer, etc.) hierbij een rol. Ook vraaguitval bij zowel bedrijven als consumenten (door daling van inkomen, verlies van banen en een terughoudend consumptie) is aan de orde.

Voor de kantorenmarkt komt daarbij dat veel gebruikers op dit moment ruime ervaring opdoen met video-overleg. Weliswaar ervaren mensen daarvan ook de beperkingen, maar het is aannemelijk dat dit per saldo toch leidt tot een drukkend effect op de vraag op langere termijn.

Al met al verwachten we dus dat de regionale economie en de bedrijfshuisvestingmarkten in de RGA flink door de Coronacrisis worden geraakt. Grootschalige investeringen in grondaankoop en bouwrijp maken kunnen beter worden getemporeerd, al zijn er natuurlijk wel aanbestedingsvoordelen te behalen op de markt. Ook heeft de overheid een verantwoordelijkheid in het op gang houden van investeringen, maar enige voorzichtigheid is wel geboden.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 vergelijkt de verschillende bouwstenen van de behoefteaming voor bedrijventerreinen met de realisatie, gevolgd door een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de uitgifte in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 vergelijkt de verschillende bouwstenen van de behoefteaming voor kantoren met de realisatie. De conclusies van de analyses en aanbevelingen volgen in hoofdstuk 5.



2 Vergelijk behoefteraming-realisatie bedrijventerreinen

De Marktanalyse Werklocaties RGA raamde de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen op basis van de volgende drie bouwstenen:

1. een regio-specifieke prognose van de **werkgelegenheidsontwikkeling** op basis van de WLO-scenario's laag en hoog (ook bouwsteen voor raming kantoren);
2. de ontwikkeling van de **locatievoorkeur** voor bedrijventerreinen (het aandeel banen op bedrijventerreinen in het totaal aantal banen) op basis van algemene en regio-specifieke trends en ontwikkelingen;
3. de ontwikkeling van het **ruimtegebruik per baan** op basis van algemene en regio-specifieke trends en ontwikkelingen.

In de paragrafen hieronder wordt de prognose van de bouwstenen afgezet tegenover de feitelijke realisatie. De eerste paragraaf gaat in op de RGA als geheel, gevolgd door drie paragrafen over de deelgebieden daarbinnen: de gemeente Groningen, het overige Groningse deel van de RGA en het Drentse deel van de RGA.

2.1 Regio Groningen-Assen

Werkgelegenheid

De werkgelegenheidsscenario's voor de RGA zijn afgeleid uit de langetermijnsenario's voor de Nederlandse economie uit de publicatie Welvaart en Leefomgeving 2015 (WLO) van CPB en PBL. In de WLO zijn twee scenario's opgenomen: een laag en een hoog scenario. Nationaal laten die scenario's in historisch perspectief een bescheiden groei van de werkgelegenheid zien: 0,1%-0,6%/jaar (laag-hoog) voor de periode tot 2030.

Tabel 1: Geraamde jaarlijkse ontwikkeling bouwstenen in raming en feitelijke realisatie (2016-2019), RGA

	Scenario laag	Scenario hoog	Feitelijk
Banen	0,1%	0,6%	2,6%
➤ Ref: banen Nederland	0,1%	0,6%	2,1%
Locatievoorkeur bedrijventerreinen (in %-punten)	-0,1%	-0,1%	0,2%
Terreinquotiënt	0,5%	0,5%	-2,9%
Ruimtegebruik	0,1%	0,7%	0,7%

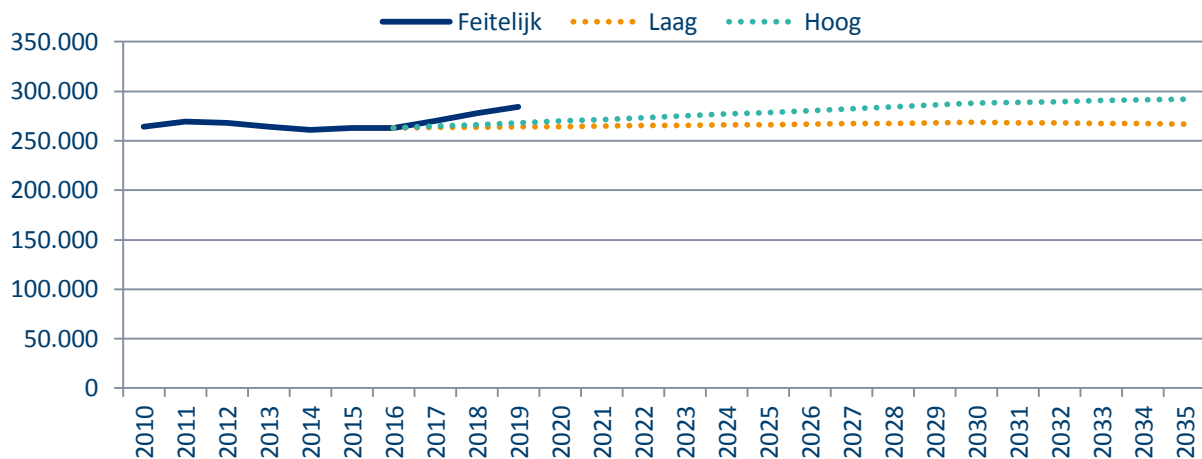
Bron: LISA en RGA

Op basis van de analyse in het verleden, was er geen aanleiding om aan te nemen dat de werkgelegenheidsontwikkeling in RGA gunstiger uit zou vallen dan die in Nederland. In de prognose – die sector- en regiospecifiek is opgebouwd – resulteert dat met Nederland vergelijkbare groeicijfers voor de RGA (zie tabel 1).

De afgelopen jaren is er sprake van hoogconjunctuur. Niet alleen de economische groei (BNP en BRP) was hoog, ook de werkgelegenheid nam flink toe. In Nederland in de periode 2016-2019 met 2,1%, in de RGA zelfs met 2,6% (zie figuur 2 voor sectorale differentiatie in werkgelegenheidsgroei). Die groei ligt, zowel voor Nederland als voor de RGA, ver boven het hoge scenario. Nu is dat scenario een langjarig beeld, waarin perioden van hoog- en laagconjunctuur elkaar (kunnen) afwisselen. Maar ontegenzeggelijk is de groei van het aantal banen in de RGA veel hoger dan was verwacht. Dat betekent ook dat de werkgelegenheid in 2019 al het niveau heeft bereikt dat in de scenario's was voorzien voor 2028 (zie figuur 1).

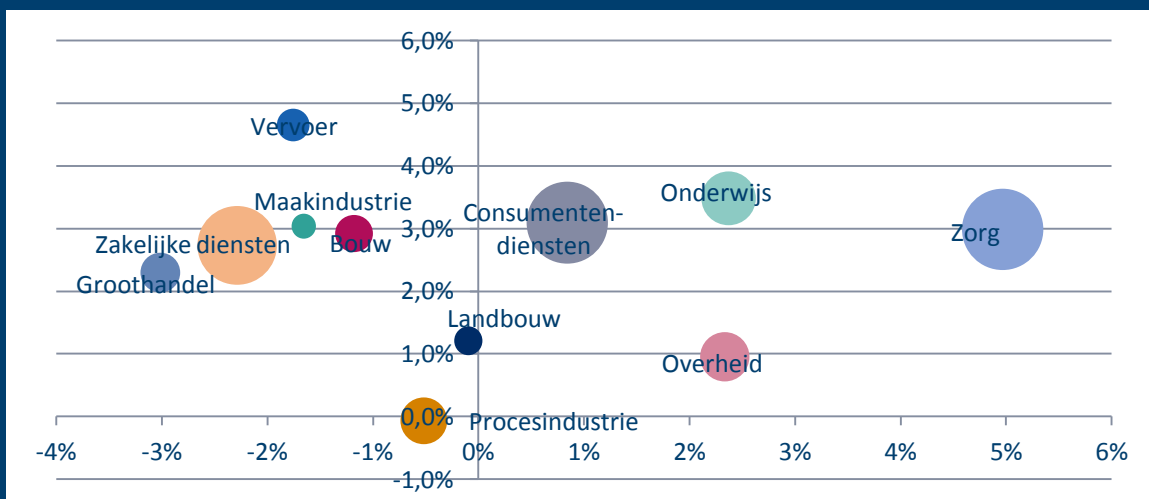


Figuur 1: Werkgelegenheidsprognose laag en hoog (2016-2035) en feitelijke ontwikkeling (2010-2019), RGA



Bron: LISA

Figuur 2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid in RGA (2016-2019) en specialisatiegraad RGA t.o.v. Nederland (2019).



Bron: LISA

- Horizontale as: regionale specialisatie (verschil RGA-Nederland in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2019)
- Verticale as: jaarlijkse groei 2016-2019 in %
- Grootte v/d bol: omvang werkgelegenheid in 2019.

De sectoren zorg, onderwijs en overheid zijn (t.o.v. Nederland) het sterkst vertegenwoordigd in de regio. In de RGA zijn zakelijke diensten, consumentendiensten en zorg in absolute zin de grootste sectoren, waarbij opgemerkt moet worden dat zakelijke diensten ten opzichte van Nederland relatief weinig banen kent in de RGA. Tussen 2016 en 2019 groeide de werkgelegenheid in RGA in bijna alle sectoren. Relatief gezien groeide de werkgelegenheid het sterkst in vervoer (+4,6%/jaar), onderwijs (+3,5%/jaar), consumentendiensten (+3,1%/jaar), maakindustrie (+3,0%/jaar) en zorg (+3,0%/jaar).



Locatievoorkeur

Voor de locatievoorkeur was gerekend met een heel lichte afname: de veronderstelling was dat de werkgelegenheidsgroei groter zou zijn in branches die meer op gemengd stedelijk gebied zijn georiënteerd en zo een lichte relatieve verschuiving van werkgelegenheid van bedrijventerreinen naar andere locaties zou plaatsvinden. Per saldo blijkt de praktijk heel licht de andere kant op te wijzen: in plaats van -0,1%-punt is er een groei met 0,2%-punt: juist een iets groter deel van de werkgelegenheid vindt op bedrijventerreinen plaats. Dat verschil is in absolute zin echter klein en heeft een beperkt effect op de uiteindelijke vraag.

Terreinquotiënt

De derde component laat ook een tegengestelde ontwikkeling zien ten opzichte van de scenario's: waar een stijging van het ruimtegebruik per baan was verwacht – onder andere als gevolg van robotisering en andere digitalisering – daar laat de praktijk een daling met bijna 3%/jaar zien. Hier speelt de sectorale mix van de groei in mee. Hieruit blijkt namelijk dat de dienstverlenende sectoren, waarin het ruimtegebruik per baan relatief laag is, bijna 44% van de werkgelegenheidsgroei op bedrijventerreinen vertegenwoordigden. In bijlage 2 staan daarvan gedetailleerde cijfers.

Ruimtegebruik

Op basis van de bouwsteenprognoses werd in de raming een jaarlijkse groei in het ruimtegebruik verwacht van 0,1%-0,7%. De feitelijke ontwikkeling ligt met een groei van 0,7%/jaar op het niveau van scenario hoog. Daarbij moet opgemerkt worden dat de periode 2016-2019 hoogconjunctuur kende en dat de scenario's langjarige prognoses zijn waarin hoog- en laagconjunctuur elkaar (kunnen) afwisselen.

2.2 Gemeente Groningen

Werkgelegenheid

De historische relatief sterke banengroei in de gemeente Groningen en de economische aantrekkingskracht van de stad waren aanleiding om in de raming een (ten opzichte van de WLO-scenario's) relatief sterke banengroei (0,4%-0,9%/jaar) op te nemen (zie tabel 2). De feitelijke gerealiseerde banengroei in de periode 2016-2019 ligt met 3%/jaar ruim boven de prognoses. De werkgelegenheid in de gemeente Groningen nam zoals verwacht sterker toe dan in de overige deelregio's.

De werkgelegenheid groeide in de gemeente Groningen tussen 2016 en 2019 dusdanig sterk dat de in scenario hoog geraamde werkgelegenheid voor 2025 nu al is bereikt. Nu is dat scenario een langjarig beeld, waarin perioden van hoog- en laagconjunctuur elkaar (kunnen) afwisselen maar de groei van het aantal banen in de gemeente Groningen is wel veel hoger dan was verwacht.

Tabel 2: Geraamde jaarlijkse ontwikkeling bouwstenen in raming en feitelijke realisatie (2016-2019), gemeente Groningen

	Scenario laag	Scenario hoog	Feitelijk
Banen	0,4%	0,9%	3,0%
Locatievoorkeur bedrijventerreinen (in %-punten)	-0,1%	-0,1%	0,4%
Terreinquotiënt	0,4%	0,4%	-3,9%
Ruimtegebruik	0,3%	0,9%	1,3%

Bron: LISA en RGA

Locatievoorkeur

Voor de gemeente Groningen was tot 2025 een afname van de locatievoorkeur voorzien van afgerond -0,1%-punt/jaar. De geraamde afname van de locatievoorkeur was daarmee voor de gemeente Groningen groter dan voor elders in de RGA omdat de bedrijventerreinen in de gemeente relatief veel



banen kennen in sectoren die steeds meer op gemengd stedelijk gebied zijn georiënteerd. In de praktijk is de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen in de periode 2016-2019 juist toegenomen met 0,4%/jaar. Zie bijlage 2 voor een overzicht van de (sectorale) werkgelegenheidsgroei en werkgelegenheidsdynamiek op bedrijventerreinen.

Terreinquotiënt

Ook het ruimtegebruik per baan laat een tegengestelde ontwikkeling zien ten opzichte van de scenario's. Als gevolg van robotisering en andere digitalisering was uitgegaan van een toename van 0,4% per jaar, terwijl in de praktijk het terreinquotiënt in de periode 2016-2019 juist is afgenomen met 3,9%/jaar. Ook in de andere deelregio's is sprake van een afname van het terreinquotiënt maar de daling was in de gemeente Groningen relatief het sterkst. Deze sterke afname laat zich verklaren door de sterke groei van de werkgelegenheid in sectoren met een relatief laag terreinquotiënt, zoals diensten (zie ook tabel 13 in bijlage 2).

Ruimtegebruik

Op basis van de ontwikkeling van de bouwstenen banen, locatievoorkeur en terreinquotiënt werd in de raming voor de gemeente Groningen een jaarlijkse toename van het ruimtegebruik geraamd van 0,3%-0,9%. Feitelijk groeide het ruimtegebruik met 1,3%/jaar in de periode 2016-2019. Daarmee groeide het ruimtegebruik in de gemeente Groningen niet alleen sterker dan geraamd maar ook sterker dan in de overige twee deelregio's. Een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de uitgifte van bedrijventerreinen is opgenomen in hoofdstuk 3.

2.3 Groningse deel RGA, exclusief gemeente Groningen

Tabel 3: Geraamde jaarlijkse ontwikkeling bouwstenen in raming en feitelijke realisatie (2016-2019), Groningse deel RGA, exclusief gemeente Groningen

	Scenario laag	Scenario hoog	Feitelijk
Banen	-0,3%	0,2%	2,4%
Locatievoorkeur bedrijventerreinen (in %-punten)	-0,1%	-0,1%	0,1%
Terreinquotiënt	0,6%	0,6%	-2,8%
Ruimtegebruik	-0,1%	0,3%	0,2%

Bron: LISA en RGA

Werkgelegenheid

Mede op basis van de afnemende werkgelegenheid in de periode voorafgaand aan 2016 werd voor het Groningse deel van de RGA (exclusief gemeente Groningen) tot 2025 een relatief lage werkgelegenheidsgroei voorzien van -0,3% tot +0,2%/jaar (zie tabel 2). De feitelijke deelregionale banengroei (+2,4%/jaar) in de periode 2016-2019 overstijgt deze prognoses (ruimschoots). Van de drie deelregio's groeide alleen de gemeente Groningen sterker in deze periode.

Door de sterke banengroei ligt de werkgelegenheid in 2019 al ongeveer 3.700 banen boven de geraamde werkgelegenheid (scenario hoog) voor 2025. Nu is dat scenario een langjarig beeld, waarin perioden van hoogconjunctuur (waarvan sprake was in de afgelopen jaren) en laagconjunctuur elkaar (kunnen) afwisselen. Desalniettemin is de groei van het aantal banen in de deelregio veel hoger dan was verwacht.

Locatievoorkeur

In de raming was voor het Groningse deel van de RGA tot 2025 een afname van de locatievoorkeur voorzien van afgerond -0,1%-punt/jaar. De geraamde afname was daarmee lager dan in de RGA als geheel vanwege de relatief kleine omvang van de werkgelegenheid in sectoren die steeds meer op



gemengd gebied zijn georiënteerd. De deelregionale locatievoorkeur voor bedrijventerreinen is tussen 2016 en 2019 feitelijk ongeveer gelijk gebleven (+0,4% groei in totaal; zie tabel 15 in bijlage 2).

Terreinquotiënt

De prognoses gingen als gevolg van robotisering en andere digitalisering uit van een stijging (+0,6%/jaar) van het ruimtegebruik per baan. De praktijk laat echter een daling van het ruimtegebruik per baan zien: in de periode 2016-2019 daalde het terreinquotiënt in de deelregio met -2,8%/jaar. Deze groei valt te verklaren door de relatief sterke banengroei op de bedrijventerreinen in sectoren met een relatief laag terreinquotiënt (zie bijlage 2). De afname van het terreinquotiënt is minder sterk dan in de gemeente Groningen maar sterker dan in het Drentse deel van de RGA.

Ruimtegebruik

Voor het Groningse deel van de RGA (exclusief gemeente Groningen) is in de raming een jaarlijkse groei van het ruimtegebruik voorzien van minimaal -0,1% en maximaal +0,3%. De feitelijke gerealiseerde groei in het ruimtegebruik (+0,2%/jaar) ligt in de periode 2016-2019 binnen deze marge. Hoofdstuk 3 gaat (kwantitatief en kwalitatief) in op de uitgifte van bedrijventerreinen.

2.4 Drentse deel RGA

Werkgelegenheid

In de prognoses voor het Drentse deel van de RGA werd tot 2025 een jaarlijkse banengroei voorzien van tussen -0,1% en +0,4%. In de periode 2016-2019, een periode van hoogconjunctuur, is de werkgelegenheid in werkelijkheid met 2,0%/jaar toegenomen. Met name in de sectoren overheid en diensten kwamen er absoluut gezien veel banen bij (zie ook tabel 10 in bijlage 1). Van de drie RGA-deelregio's kende het Drentse deel wel de laagste relatieve groei.

De sterke banengroei in de periode 2016-2019 resulteert in 2019 in een werkgelegenheid die in scenario hoog pas voor 2030 was voorzien (zie figuur 11 in bijlage 1). Daarbij zij opgemerkt dat de groei over de periode 2016-2019 een periode van hoogconjunctuur betreft en dat de scenario's uitgaan van een langjarig beeld, waarin perioden van hoog- en laagconjunctuur elkaar (kunnen) afwisselen.

Tabel 4: Geraamde jaarlijkse ontwikkeling bouwstenen in raming en feitelijke realisatie (2016-2019), Groningse deel RGA, Drentse deel RGA

	Scenario laag	Scenario hoog	Feitelijk
Banen	-0,1%	0,4%	2,0%
Locatievoorkeur bedrijventerreinen (in %-punten)	-0,1%	0,0%	0,0%
Terreinquotiënt	0,4%	0,4%	-1,6%
Ruimtegebruik	0,2%	0,8%	0,5%

Bron: LISA en RGA

Locatievoorkeur

Ook voor het Drentse deel van de RGA is in de prognoses uitgegaan van een licht afnemende locatievoorkeur. De locatievoorkeur voor bedrijventerreinen is over de periode 2016-2019 feitelijk nagenoeg gelijk gebleven, het verschil met de prognose is echter miniem.

Terreinquotiënt

In de periode 2019-2019 is het gemiddelde ruimtegebruik per baan met -1,6% afgenomen. In de prognoses werd door een digitalisering en automatisering een groei van het ruimtegebruik verondersteld (+0,4%/jaar). De gerealiseerde afname valt deels te verklaren met de werkgelegenheidsdynamiek. De banengroei is grotendeels het gevolg van een groei van al gevestigde



bedrijven (zie tabel 18 in bijlage 2). Overigens is de afname van het terreinquotiënt in deelregio relatief klein ten opzichte van de afname in de overige twee deelregio's.

Ruimtegebruik

In het Drentse deel van de RGA is het ruimtegebruik voor bedrijventerreinen tussen 2016 en 2019 met +0,5%/jaar toegenomen. Deze toename valt binnen de geraamde marges van minimaal +0,2%/jaar en maximaal +0,8%/jaar. Het ruimtegebruik voor bedrijventerreinen nam in deze periode sterker toe dan in het Groningse deel van de RGA (exclusief gemeente Groningen) maar minder sterk dan in de gemeente Groningen. In het volgende hoofdstuk wordt de uitgifte van bedrijventerreinen kwantitatief en kwalitatief geanalyseerd.

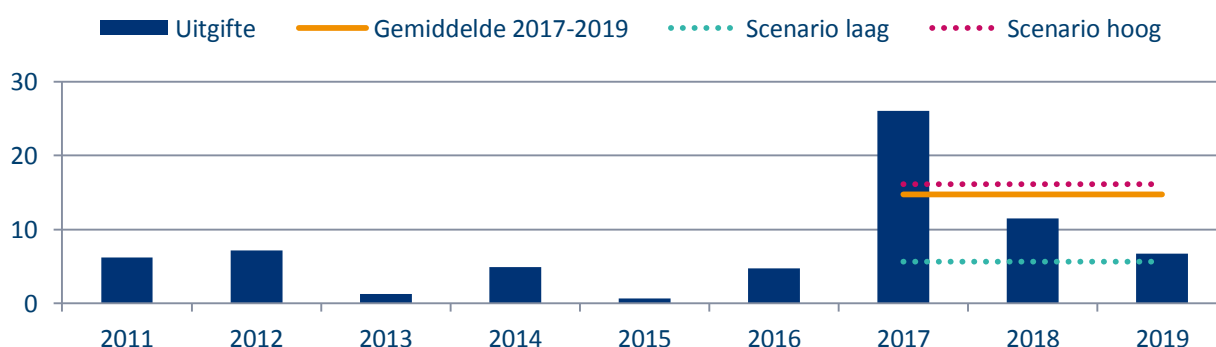
3 Analyse uitgifte

Dit hoofdstuk gaat in op de uitgifte van bedrijventerreinen in de RGA. In paragraaf 3.1 wordt de gerealiseerde uitgifte afgezet tegen de geraamde uitgifte. Paragraaf 3.2 gaat in op de uitgifte naar sector en uitgifte naar herkomst. De *missed prospects* volgen in paragraaf 3.3.

3.1 Realisatie versus verwachting

3.1.1 Regio Groningen-Assen

Figuur 3: Uitgifte per jaar (2011-2019), RGA

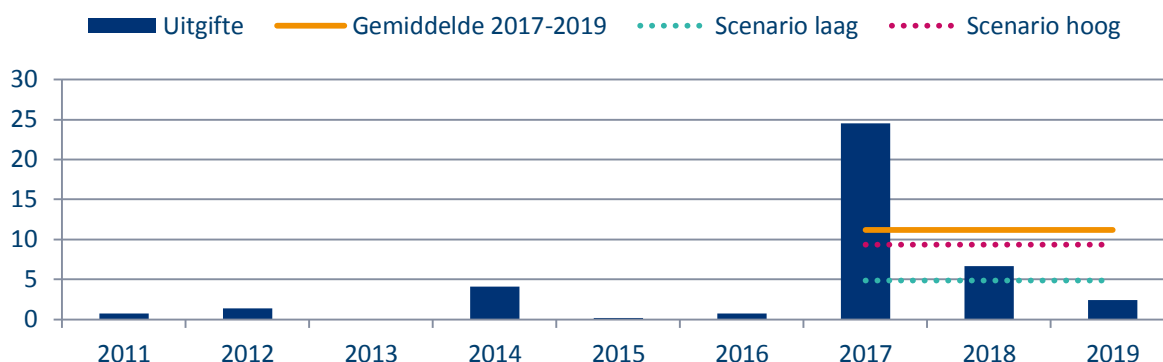


Bron: RGA

De RGA kende in de periode 2017-2019 een uitgifte van ongeveer 44 ha (ofwel afgerond gemiddeld 15 ha per jaar). Meer dan de helft van deze uitgifte vond plaats in 2017. In de afgelopen drie jaar ligt de jaarlijkse uitgifte ruim boven de jaarlijkse geraamde uitgifte in scenario laag maar onder de geraamde uitgifte in scenario hoog. De relatief hoge uitgifte hangt nauw samen met de economische hoogconjunctuur in de periode.

3.1.2 Gemeente Groningen

Figuur 4: Uitgifte per jaar (2011-2019), gemeente Groningen



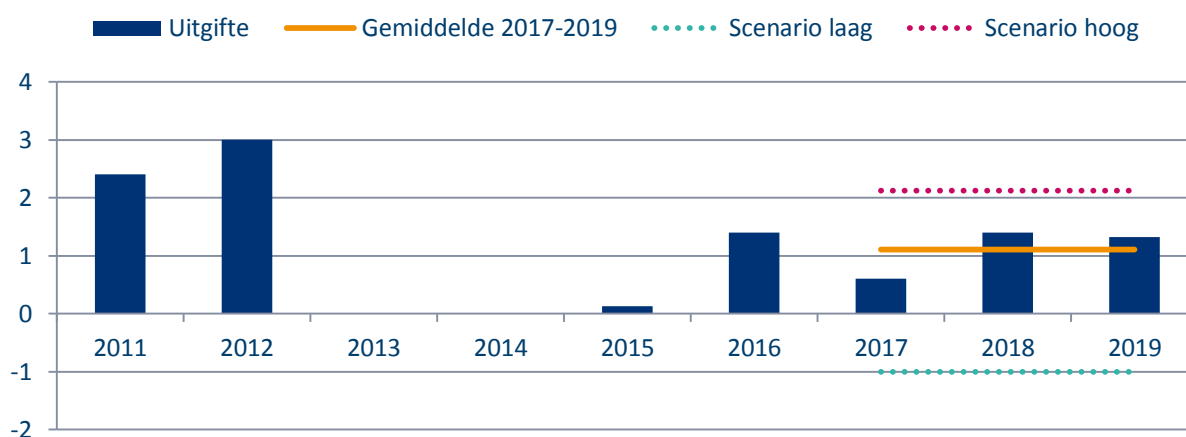
Bron: RGA

In de periode 2017-2019 is gemiddeld ruim 11 ha per jaar uitgegeven in de gemeente Groningen, waarvan het merendeel in 2017. In dat jaar nam Sweco 13 ha af. De gemiddelde jaarlijkse uitgifte lag daarmee circa 1 ha per jaar hoger dan geraamd in scenario hoog. Cumulatief bedraagt de uitgifte over de afgelopen drie jaar 34 ha. Daarmee vertegenwoordigt de deelregio ongeveer driekwart van de totale uitgifte in de RGA.

In scenario hoog was voor de periode 2017-2025 een totale ruimtebehoefte voorzien van 75 ha (inclusief vervangingsvraag). Dit betekent dat na aftrek van de reeds uitgegeven 34 ha nog een ruimtebehoefte resteert van 41 ha tot 2025 (8 ha/jaar). Met het oog op de economische gevolgen van de coronacrisis is het aannemelijk dat de jaarlijkse uitgifte de komende jaren lager is dan de jaarlijkse uitgifte in de periode 2017-2019.

3.1.3 Groningse deel RGA, exclusief gemeente Groningen

Figuur 5: Uitgifte per jaar (2011-2019), Groningse deel RGA, exclusief gemeente Groningen²



² Exclusief uitgifte in niet RGA-deel van de gemeenten. De uitgifte van 20 ha op Leeksterveld fase 3 (2019) en 10,4 ha op Leeksterveld fase 2 (2018) zijn niet opgenomen in de uitgifte omdat het geen formeel geen verkoop van bedrijfsgrond betrof maar uitgifte voor een zonnepark.

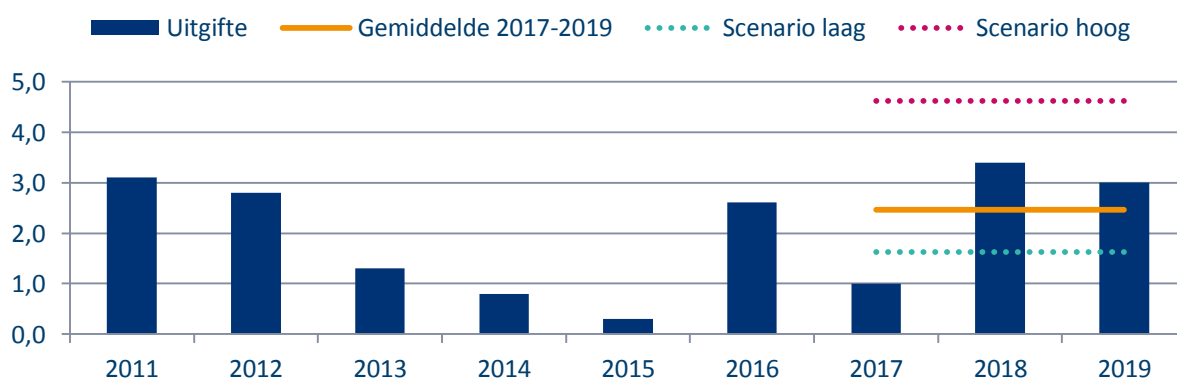


Het Groningse deel van de RGA (exclusief de gemeente Groningen) kende in de periode 2017-2019 een uitgifte van 3,3 ha, ofwel gemiddeld 1,1 ha per jaar. De uitgifte valt daarmee tussen de geraamde jaarlijkse uitgifte in scenario laag en de geraamde jaarlijkse uitgifte in scenario hoog.

In scenario hoog is voor de periode 2017-2025 een totale ruimtebehoefte voorzien van 17 ha; na vermindering met de reeds uitgegeven 3 ha resteert nog een ruimtebehoefte van 14 ha tot 2025. Het is overigens aannemelijk dat de jaarlijkse uitgifte de komende jaren (waarschijnlijk een periode van laagconjunctuur) lager ligt dan in de afgelopen drie jaren (periode van hoogconjunctuur).

3.1.4 Drentse deel RGA

Figuur 6: Uitgifte per jaar (2011-2019), Drentse deel RGA



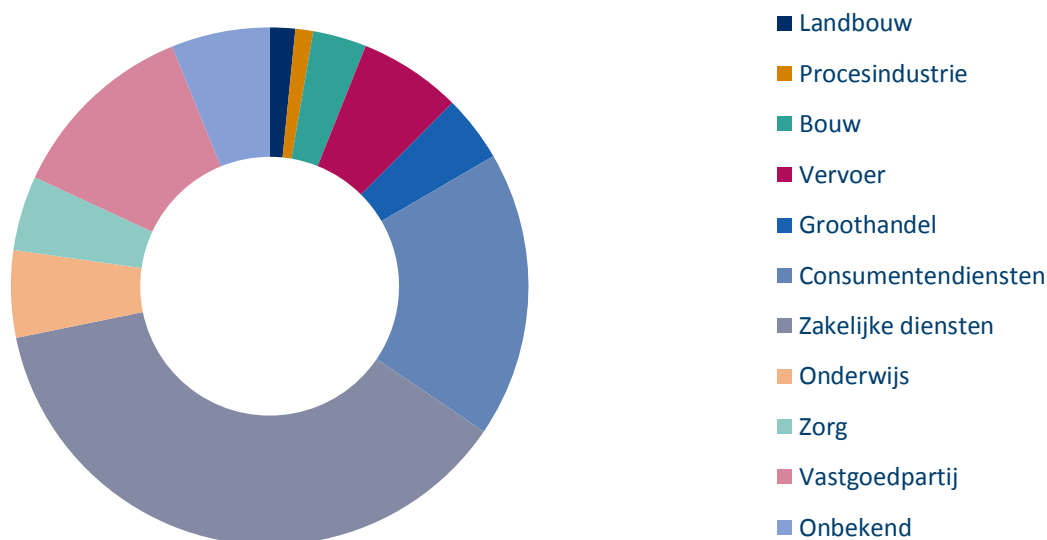
Bron: RGA

In het Drentse deel van de RGA is in de periode 2017-2019 gemiddeld 2,5 ha per jaar uitgegeven. De gemiddelde jaarlijkse uitgifte ligt daarmee tussen scenario laag en scenario hoog. Cumulatief bedraagt de uitgifte over de afgelopen drie jaar 7,4 ha.

In scenario hoog was voor de periode 2017-2025 een totale ruimtebehoefte voorzien van 37 ha; na aftrek van de reeds uitgegeven 7 ha resteert nog een ruimtebehoefte van 30 ha tot 2025 (6 ha/jaar). De economische vooruitzichten voor 2020 en 2021 zijn overigens aanleiding om een lagere jaarlijkse uitgifte te verwachten dan in de afgelopen jaren.

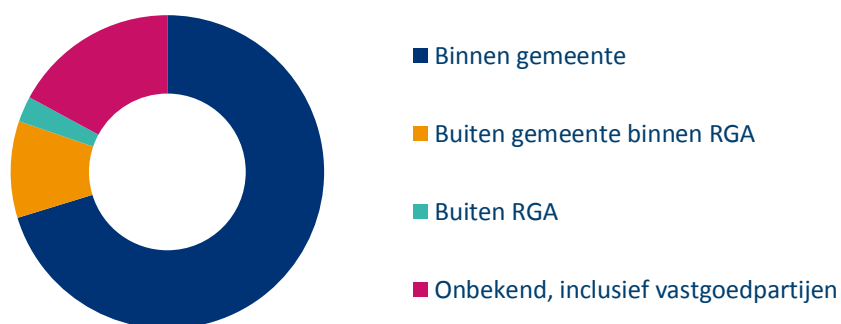
3.2 Uitgifte naar sector en herkomstgebied

Figuur 7: Uitgifte naar sector (2017-2019), RGA



De uitgegeven kavels zijn de afgelopen drie jaar voornamelijk ingevuld door bedrijven uit de sector consumentendiensten (18%) en zakelijke diensten (37%). Opvallend is dat industrie, bouw en vervoer (sectoren met een historisch gezien relatief hoge locatievoorkeur voor bedrijventerreinen) cumulatief slechts 15% van de uitgifte vertegenwoordigen. Overigens is de Sweco-uitgifte in Groningen hierbij geteld als 'zakelijke diensten', terwijl die ook als recycling kan worden gezien. Opgemerkt moet worden dat ongeveer 12% van het uitgiftevolume is uitgegeven aan een vastgoedpartij waarbij (nog) geen goed zicht is op de eindgebruiker.

Figuur 8: Uitgifte naar herkomstgebied in ha (2017-2019), RGA

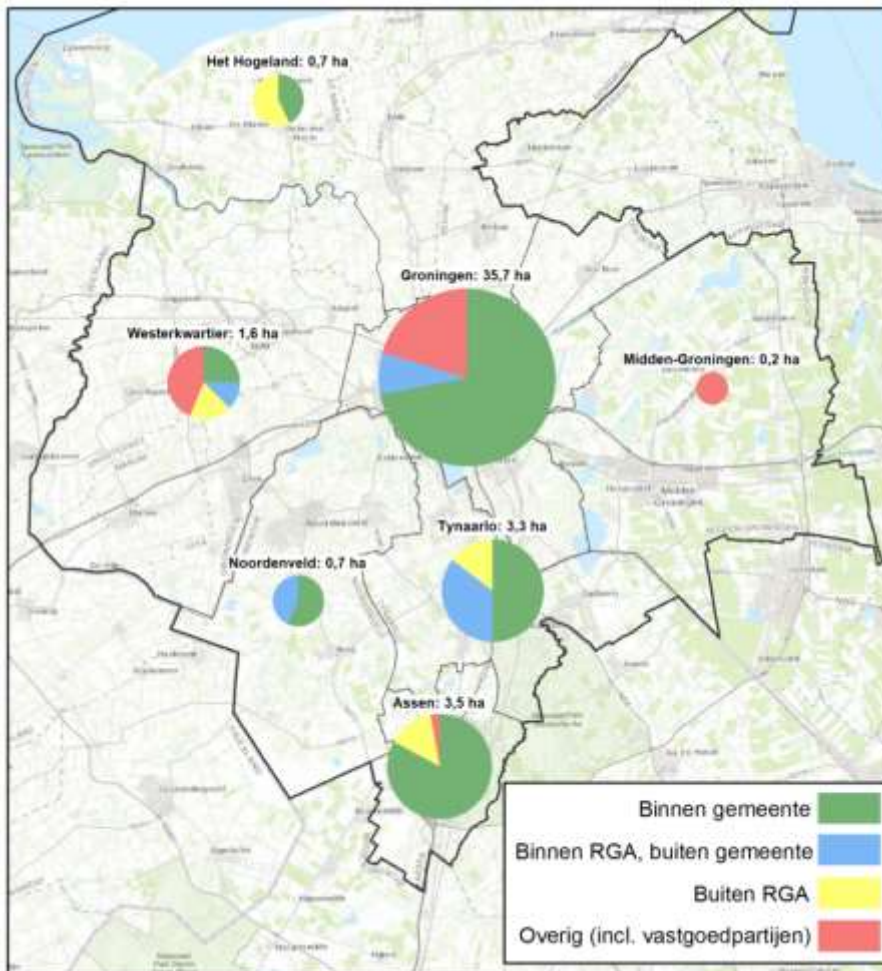


De uitgegeven kavels zijn de afgelopen drie jaar voornamelijk ingevuld door bedrijven uit de eigen gemeente (70%) of van elders in de RGA (10%)³. Ongeveer 3% van de uitgifte betreft uitgifte aan bedrijven buiten de regio. Van de overige uitgifte is de herkomst van de aankopende partij niet bekend (14%) of het betreft een vastgoedpartij die (nog) op zoek is/was naar eindgebruikers.

³ Bedrijven met een bestaande nevenvestiging (zoals Sweco) worden aangemerkt als binnen de gemeente/regio. De Sweco-uitgifte in Groningen is dus meegenomen als een herkomst 'binnen gemeente'.

Figuur 9 toont de uitgifte naar herkomstgebied per gemeente. Uit de figuur blijkt dat in sommige gemeenten een aanzienlijk deel is uitgegeven aan bedrijven van buiten de eigen gemeente. Dit is bijvoorbeeld het geval in Het Hogeland en Tynaarlo. In absolute zin is de uitgifte in die gemeente echter klein (3,3 ha in Tynaarlo en 0,7 ha in Het Hogeland). In de gemeente Groningen is veruit de meeste grond uitgegeven, waarvan bijna driekwart is afgenomen door bedrijven uit de eigen gemeente.

Figuur 9: Uitgifte naar herkomstgebied in ha per gemeente (2017-2019)



Passende uitgifte of niet

Op basis van de aangeleverde gegevens over de uitgiften in de afgelopen jaren is door Bureau BUITEN gekeken naar het al dan niet passend zijn van de uitgifte. Dat is overigens een analyse die met enige voorzichtigheid moet worden geïnterpreteerd. Strikt juridisch gezien zal elke uitgifte passend zijn in het bestemmingsplan, anders had geen omgevingsvergunning bouwen afgegeven mogen worden. Maar vanuit ruimtelijk-economisch perspectief is ook een wat andere benadering mogelijk: past deze functie op een bedrijventerrein of had dat ook anders gekund dan wel gemoeten. Daarbij is er overigens sprake van een vrij groot 'grijs' gebied. Zo heeft zich bijvoorbeeld op Nesciopark een ICT-bedrijf uit de regio gevestigd. In feite gaat het hier om een kantoorgebruiker. Bedrijventerrein is hier dus gebruikt voor de vestiging van een kantoor. Dat zou tot een oordeel 'niet passend' kunnen leiden, maar Nesciopark heeft in het bestemmingsplan expliciet de vestiging van ICT-bedrijven als doelgroep staan. We beoordelen een dergelijke uitgifte dan ook als passend. Maar dit is wel een illustratie van de complexiteit en deels subjectiviteit van een dergelijke beoordeling.

Dat gezegd hebbende, constateren wij dat we drie van de 54 uitgiftes beoordelen als niet-passend; het gaat om een bedrijfsverzamelgebouw op Westpoort (terwijl die locatie voor grootschalige bedrijven is), en twee kantoorontwikkelingen op bedrijventerrein Eemspoort in Groningen. Dergelijke kantoorontwikkeling op bedrijventerrein is vooral financieel vastgoedgedreven; ruimtelijk-economisch is kantoorontwikkeling in woon-werk-omgevingen, centra of stationsomgevingen te prefereren.

Er zijn ook enkele twijfelgevallen, bijvoorbeeld bovenregionale vraag die is opgevangen op lokale bedrijventerreinen. Keerzijde is dat mede daardoor er soms ruimte ontbreekt voor lokale groeiers. Maar die uitgiftes dragen wel bij aan de ontwikkeling van de regio en zijn daarmee toch als passend beoordeeld.

In een aantal gevallen is de boordeling niet te maken, omdat de gebruikers of soort ontwikkeling onbekend is in het databestand. Het overgrote deel van de uitgiftes wordt als passend beoordeeld.

3.3 Missed prospects

Gemeente Groningen: het beeld van de gemeente is dat de afgelopen jaren ruimtevragers goed gefaciliteerd kunnen worden in de gemeente. Niet altijd is een match kunnen maken als het gaat om de grondprijs. Er zijn enkele ruimtevragen geweest voor datacenters die uiteindelijk niet zijn geland in de gemeente. De reden daarvoor (en waar de datacenters wel zijn geland) is onbekend. Met de nieuwe 380kv kabel van Eemshaven naar Westpoort worden de kansen voor (toekomstige) vestiging van datacenters op Westpoort overigens vergroot.

Westerkwartier: de gemeente geeft aan dat zij niet bij alle ruimtevragen passend aanbod beschikbaar heeft. Daarbij wordt specifiek een ruimtevraag van A-ware – Ausnutria (zuivelindustrie) genoemd. De gemeente heeft deze ruimtevraag niet kunnen faciliteren, omdat het aanbod wat betreft benodigde oppervlakte en toegestane bouwhoogte niet voldeed. De vestiging is uiteindelijk in Heerenveen geland. Voor het overige geeft de gemeente aan dat zij lastig kunnen inschatten in hoeverre er sprake is van missed prospects omdat niet altijd duidelijk is hoe concreet de belangstelling is.

Midden-Groningen: de ruimtevraag kon de afgelopen jaren goed worden bediend met het aanbod. Wel geeft de gemeente aan dat zij inmiddels grotere ruimtevragen (meer dan 10 ha aaneengesloten) niet kunnen faciliteren in de gemeente. Bovendien is momenteel veel terrein in optie en wordt het daardoor lastiger om mogelijke nieuwe ruimtevragers te faciliteren.

Het Hogeland: de gemeente geeft aan dat het in de afgelopen drie jaar voor ongeveer 1,8 ha aan missed prospects kent. Lokale bedrijven vormen het grootste deel van deze missed prospects. In Winsum (Het Aanleg) gaat het om een productiebedrijf (2.000 m²), een handelsbedrijf (2.000 m²) en een



overheidsbedrijf (1.000 m²). Op Boterdiep (Bedum) kon de ruimtebehoefte van een productiebedrijf (5.000 m²), machinebedrijf (3.000 m²) en ICT-bedrijf (2.000-5.000 m²) niet worden gefaciliteerd. Van buiten de regio konden ruimtevragen van een Noord-Groninger restauratiebedrijf (2.000 m²) en een vastgoedbedrijf uit Noord-Friesland (1.500 m²) niet worden gefaciliteerd in de gemeente. Op de schaal van Het Hogeland zijn dit betekenisvolle gemiste kansen. De uitbreidingsvragen zijn ieder afzonderlijk van een beperkte schaal.

Assen: het is volgens de gemeente niet voorgekomen dat in de afgelopen jaren “nee” is verkocht of dat serieuze prospects definitief niet zijn doorgedaan.

Noordenveld: de gemeente geeft aan dat ze enkele ruimteveragende partijen niet hebben kunnen faciliteren omdat de bestemming van Westeres en Haarveld te eng was geformuleerd. De bestemming is inmiddels verruimd.

Tynaarlo: er zijn in de periode 2017 t/m 2019 drie ruimtevragen voor in totaal 2 ha geweest die gemeente niet heeft kunnen faciliteren. Deze aanvragen kwamen deels van binnen de RGA en deels van buiten de RGA en betroffen partijen in de zakelijke dienstverlening. De ruimtevragen zijn uiteindelijk deels geland in een andere RGA-gemeente maar ook deels buiten de RGA.

4 Vergelijk behoefteraming-realisatie kantoren

De Marktanalyse Werklocaties RGA raamde de ruimtebehoefte voor kantoren op basis van de volgende drie bouwstenen:

1. een regio-specifieke prognose van de **werkgelegenheidsontwikkeling** op basis van de WLO-scenario's laag en hoog (ook bouwsteen voor raming bedrijventerreinen);
2. de ontwikkeling van de **locatievoorkeur** voor kantoren (het aandeel banen in kantoren in het totaal aantal banen) op basis van algemene en regio-specifieke trends en ontwikkelingen;
3. de ontwikkeling van het **ruimtegebruik per baan** op basis van algemene en regio-specifieke trends en ontwikkelingen.

In de paragraaf hieronder wordt de prognose van de bouwstenen locatievoorkeur en ruimtegebruik per baan afgezet tegenover de feitelijke realisatie. De werkgelegenheidsprognose is al in hoofdstuk 2 geanalyseerd en wordt hier niet nogmaals aangehaald.

4.1 Gemeente Groningen

Tabel 5: Geraamde jaarlijkse ontwikkeling bouwstenen kantoren in raming en feitelijke realisatie (2016-2019), gemeente Groningen

	Scenario laag	Scenario hoog	Feitelijk
Banen	0,4%	0,9%	3,0%
Locatievoorkeur kantoren (in %-punten)	-0,3%	0,0%	2,0%
Kantoorquotiënt	-0,3%	-0,3%	-3,5%
Kantoorgebruik	-0,8%	0,6%	4,2%

Bron: LISA en Vastgoedmonitor Groningen (Vincó Vastgoed)



Locatievoorkeur

De prognose uit 2017/2018 ging uit van een gelijkblijvende voorkeur voor kantoren in scenario hoog en een lichte afname van 0,3%-punt/jaar in scenario laag. In de periode 2016-2019 is de locatievoorkeur voor kantoren feitelijk met 2%jaer toegenomen.

Kantoorquotiënt

Onder meer door de verdere groei van flexwerken is de raming uitgegaan van een afname van het kantoorquotiënt. Er werd een afname van -0,3%/jaar geraamd maar de feitelijke ontwikkeling laat een afname zien van -3,5%/jaar.

Kantoorgebruik

Op basis van de prognose van de bouwstenen werkgelegenheid, locatievoorkeur en kantoorquotiënt werd voor de periode tot 2025 een jaarlijkse groei van het kantoorgebruik geraamd van -0,8% tot +0,6%. Het kantoorgebruik is in de periode 2016-2019 in de praktijk met 4,2%/jaar toegenomen, aanzienlijk meer dan geraamd.

Groningen maakt de positie als kantorenstad van het noorden waar. In absolute zin groeide het kantoorgebruik tussen 2016 en 2019 van 921.000 m² tot 1.041.500 m², dit is een toename van 120.500 m². Het kantoorgebruik in Groningen ligt per 2019 al (ruim) hoger dan geraamd voor 2025 (afgerond 970.000 m² in scenario hoog).

Tegelijkertijd daalde de leegstand van 13,0% tot 8,5%. De kantorenmarkt van Groningen is daarmee (nog) niet als krap te definiëren maar de sterke groei van het gebruik gecombineerd met de sterke afname van de leegstand is wel aanleiding om de ontwikkeling van de stationsomgeving versneld op te pakken of in ieder geval klaar te hebben staan voor als private partijen – ondanks de coronacrisis – willen investeren.

4.2 Assen

Tabel 6: Geraamde jaarlijkse ontwikkeling bouwstenen kantoren in raming en feitelijke realisatie (2016-2019), Assen

	Scenario laag	Scenario hoog	Feitelijk
Banen (Drentse deel RGA)	-0,1%	0,4%	2,0%
Locatievoorkeur kantoren (in %-punten)	-0,1%	0,0%	0,6%
Kantoorquotiënt	-1,2%	-1,2%	-6,6%
Kantoorgebruik	-1,6%	-0,8%	-1,4%

Bron: LISA & Nederland Compleet (Cushman & Wakefield)

Locatievoorkeur

Voor Assen werd een afname van de locatievoorkeur voor kantoren voorzien (maximaal 0,1%/jaar in scenario hoog). In werkelijkheid is de locatievoorkeur voor kantoren in de periode 2016-2019 met 0,6%/jaar toegenomen.

Kantoorquotiënt

In de raming werd verondersteld dat door de verdere groei van flexwerken het kantoorquotiënt zou afnemen met -1,2%/jaar. De feitelijke afname is met -6,6%/jaar aanzienlijk sterker. De afname van het ruimtegebruik per baan was over de periode 2016-2019 dus sterker dan voorzien.

Kantoorgebruik

Hoewel de ontwikkeling van de individuele bouwstenen banen, locatievoorkeur en kantoorquotiënt buiten de geraamde bandbreedte valt, ligt de ontwikkeling van het ruimtegebruik wél binnen de



geraamde bandbreedte. Het kantoorgebruik nam met -1,4%/jaar af, er was een jaarlijkse afname geraamd van tussen -0,8% en -1,6% voor de periode tot 2025.

Het kantoorgebruik in de gemeente Assen daalde tussen 2016 en 2019 met 10.000 m². Voor de periode tot 2025 werd een totale afname voorzien van 22.500 m². Middelgrote steden hebben een relatief zwakke positie op de kantorenmarkt, die een steeds sterkere concentratie laat zien. Groningen profiteert van die ontwikkeling, Assen ondervindt er helaas de nadelen van. De verwachting is dat die tweedeling in de markt door de coronacrisis nog wordt verscherpt, waarbij overigens de gehele kantorenmarkt kwetsbaar is.

5 Conclusie en aanbevelingen

Sterke banengroei en hoge uitgifte door hoogconjunctuur in de afgelopen jaren

De werkgelegenheid is in de afgelopen jaren in alle RGA-deelregio's sterk gegroeid. Deze groei valt te verklaren met de hoogconjunctuur waar nationaal en dus ook in de RGA sprake van was. De werkgelegenheid in de gemeente Groningen (3,0%/jaar) groeide relatief het sterkst van de RGA-deelregio's maar ook in het overige Groningse Deel (+2,4%) en het Drentse deel (+2,0%) groeide de werkgelegenheid sterk. De gerealiseerde groei lag overal hoger dan langjarig geraamd.

De jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen in de RGA lag ondanks de hoogconjunctuur en relatieve sterke banengroei binnen de geraamde bandbreedte. De jaarlijkse uitgifte licht wel dicht bij (maar onder) de geraamde uitgifte in scenario hoog, vooral door de hoge uitgifte in 2017. De gemeente Groningen vertegenwoordigt ongeveer driekwart van de totale uitgifte in de periode 2017-2019. De deelregio Groningen kent daarmee als enige een hogere jaarlijkse uitgifte dan geraamd in scenario hoog.

Geen aanleiding tot aanpassing ruimtebehoefteprognose bedrijventerreinen

De uitbraak van het coronavirus heeft een abrupt einde gemaakt van aan de relatieve hoogconjunctuur van de afgelopen jaren. De verwachting is dat de werkgelegenheid afneemt en het aantal faillissementen toeneemt. Bovendien verwachten wij dat veel bedrijven investeringen (waaronder verhuizingen, verbouw en nieuwbouw) uit- of afstellen.

Voor bedrijventerreinen betekent dit dat het uitgiftetempo de komende jaren lager zal liggen dan in de afgelopen periode. De aanstaande periode van laagconjunctuur betekent waarschijnlijk dat ook voor de gemeente Groningen de gemiddelde jaarlijkse uitgifte binnen de geraamde bandbreedte komt. Voor de overige regio's was dit al het geval. Op basis van de analyse van de uitgifte en de verwachtingen m.b.t. de coronacrisis is er dus geen aanleiding om de ruimtebehoefteprognose te herzien.

Eerste fase bedrijventerrein Meerstad in ontwikkeling nemen

Het aanbod van bedrijventerrein in de gemeente Groningen is – behoudens de terreinen Zernike en Westpoort die specifieke doelgroepen hebben – dusdanig teruggelopen dat het raadzaam is om een eerste fase van bedrijventerrein Meerstad als gemengd bedrijventerrein voor het MKB in ontwikkeling te nemen. Met het oog op de coronacrisis wordt aangeraden die eerste fase beperkt van omvang te laten zijn.

Ruimte bieden aan opvang lokale groei

Enkele gemeenten geven aan dat zij ruimtevragen niet hebben kunnen faciliteren door een kwalitatieve/kwantitatieve mismatch. Het aanbod in de gemeente Het Hogeland was ontoereikend om de ruimtebehoefte van lokale ondernemers te faciliteren, waardoor de economische groei van deze bedrijven mogelijk is belemmerd. Voor de gemeente Tynaarlo geldt dat zij partijen van binnen én buiten



de RGA niet hebben kunnen faciliteren. Ook in de gemeente Westerkwartier was sprake van een missed prospect. Aanbevolen wordt om in de verschillende deelregio's bescheiden extra ruimte toe te laten voor het faciliteren van uitbreidingsvraag van reeds in de gemeente/deelregio gevestigde bedrijven. Deze aanbeveling is in lijn met de reeds in het rapport 'Van plaats genoeg naar de beste plekken' opgenomen voorstellen.

Groningen verstevigt positie als kantorenstad van noorden, mogelijkheid voor nieuw aanbod creëren

Het kantoorgebruik in de gemeente Groningen groeide tussen 2016 en 2019 dusdanig sterk (+120.500), dat het kantoorgebruik in 2019 het geraamde kantoorgebruik voor 2025 al ruimschoot overstijgt. Voor 2025 was een kantoorgebruik voorzien van 970.000 m², het kantoorgebruik per 2019 ligt al op 1.041.500. Omdat tegelijkertijd de leegstand is afgenomen tot 8,5% (nog wel iets boven het niveau van frictieleegstand), staat de gemeente voor de opgave om additionele ruimte te creëren voor kantorennieuwbouw. Aangeraden wordt de planontwikkeling voor de omgeving van station Groningen verder op te pakken. De coronacrisis is hierbij wel een dilemma; voor grote fysieke investeringen past wellicht enige terughoudendheid.

Voor Assen is de ontwikkeling van het kantoorgebruik in lijn met de raming. Er is daarom geen aanleiding om de raming aan te passen. Er zijn helaas ook weinig mogelijkheden om de kantorenmarkt in Assen aan te jagen.



Bijlage 1: Werkgelegenheidsontwikkeling per regio

RGA

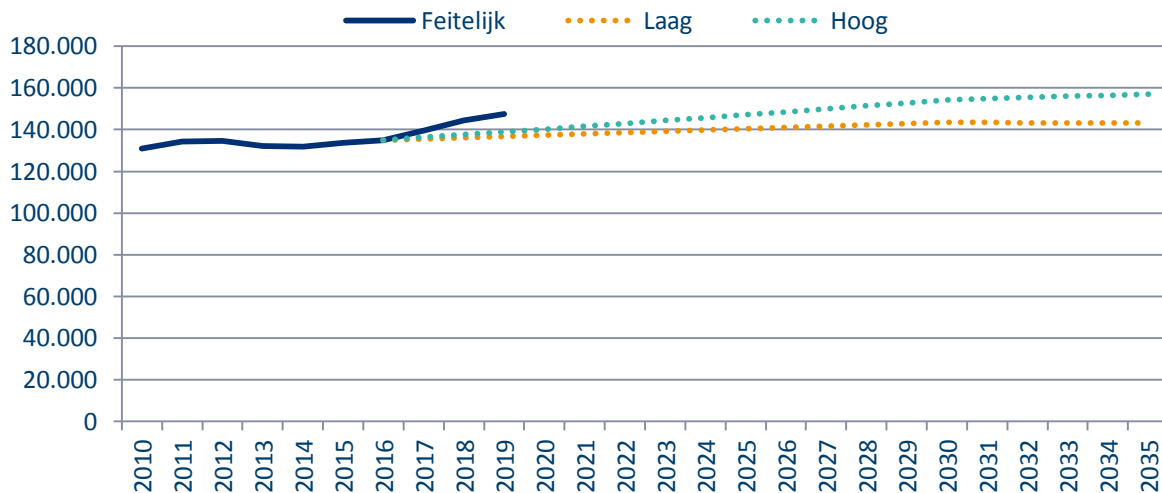
Tabel 6: Jaarlijkse sectorale groei in prognose laag en hoog (2016-2019) en feitelijke ontwikkeling per jaar (2016-2019), RGA

	Laag (rel/jaar)	Hoog (rel/jaar)	Feitelijk (rel/jaar)	Feitelijk (absoluut)
Landbouw	-0,7%	-0,6%	1,2%	250
Procesindustrie	-0,8%	-0,7%	-0,1%	-40
Maakindustrie	-0,7%	-0,7%	3,0%	450
Bouw	0,0%	0,7%	2,9%	1.010
Vervoer	-0,2%	0,4%	4,6%	1.200
Groothandel	0,0%	0,8%	2,3%	910
Consumentendiensten	0,1%	0,6%	3,1%	5.080
Zakelijke diensten	-0,1%	0,7%	2,7%	4.240
Onderwijs	0,8%	1,2%	3,5%	2.500
Overheid	0,2%	0,6%	1,0%	590
Zorg	0,6%	1,0%	3,0%	4.920
Totaal	0,1%	0,6%	2,6%	21.110

Bron: LISA

Gemeente Groningen

Figuur 9: Werkgelegenheidsprognose laag en hoog (2016-2035) en feitelijke ontwikkeling (2010-2019), gemeente Groningen



Bron: LISA



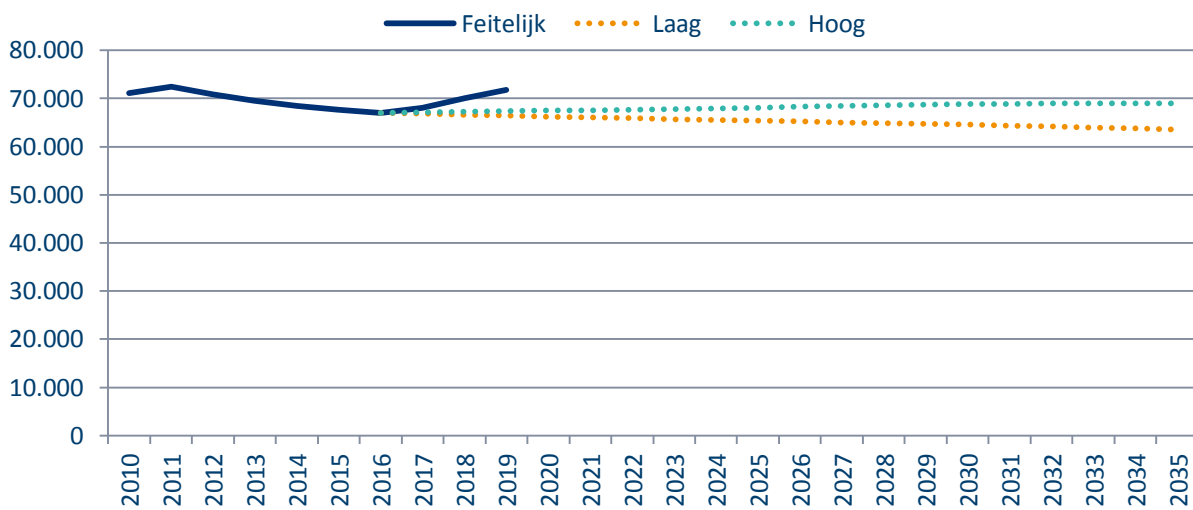
Tabel 7: Jaarlijkse sectorale groei in prognose laag en hoog (2016-2019) en feitelijke ontwikkeling per jaar (2016-2019), gemeente Groningen

	Laag (rel/jaar)	Hoog (rel/jaar)	Feitelijk (rel/jaar)	Feitelijk (absoluut)
Landbouw	-0,7%	-0,6%	-1,0%	0
Procesindustrie	-0,7%	-0,5%	-1,4%	-270
Maakindustrie	0,1%	0,1%	5,9%	290
Bouw	0,1%	0,8%	3,7%	470
Vervoer	-0,2%	0,4%	2,7%	270
Groothandel	0,2%	1,0%	3,6%	550
Consumentendiensten	0,3%	0,8%	4,3%	3.560
Zakelijke diensten	0,2%	1,0%	3,1%	3.070
Onderwijs	0,9%	1,3%	3,1%	1.540
Overheid	0,2%	0,6%	0,0%	0
Zorg	1,0%	1,4%	3,3%	2.970
Totaal	0,4%	0,9%	3,0%	12.450

Bron: LISA

Groningse deel RGA, exclusief gemeente Groningen

Figuur 10: Werkgelegenheidsprognose laag en hoog (2016-2035) en feitelijke ontwikkeling (2010-2019), Groningse deel RGA, exclusief gemeente Groningen



Bron: LISA



Tabel 8: Jaarlijkse sectorale groei in prognose laag en hoog (2016-2019) en feitelijke ontwikkeling per jaar (2016-2019), Groningse deel RGA, exclusief gemeente Groningen

	Laag (rel/jaar)	Hoog (rel/jaar)	Feitelijk (rel/jaar)	Feitelijk (absoluut)
Landbouw	-0,7%	-0,6%	0,8%	140
Procesindustrie	-0,9%	-0,7%	0,4%	100
Maakindustrie	-2,0%	-2,0%	0,4%	20
Bouw	0,3%	1,0%	0,7%	100
Vervoer	-0,6%	0,0%	4,5%	330
Groothandel	0,0%	0,8%	3,2%	440
Consumentendiensten	-0,1%	0,4%	1,9%	830
Zakelijke diensten	-0,8%	0,0%	2,2%	540
Onderwijs	0,5%	0,9%	5,3%	650
Overheid	0,2%	0,6%	-2,0%	-150
Zorg	0,2%	0,6%	5,7%	1.860
Totaal	-0,3%	0,2%	2,4%	4.850

Bron: LISA

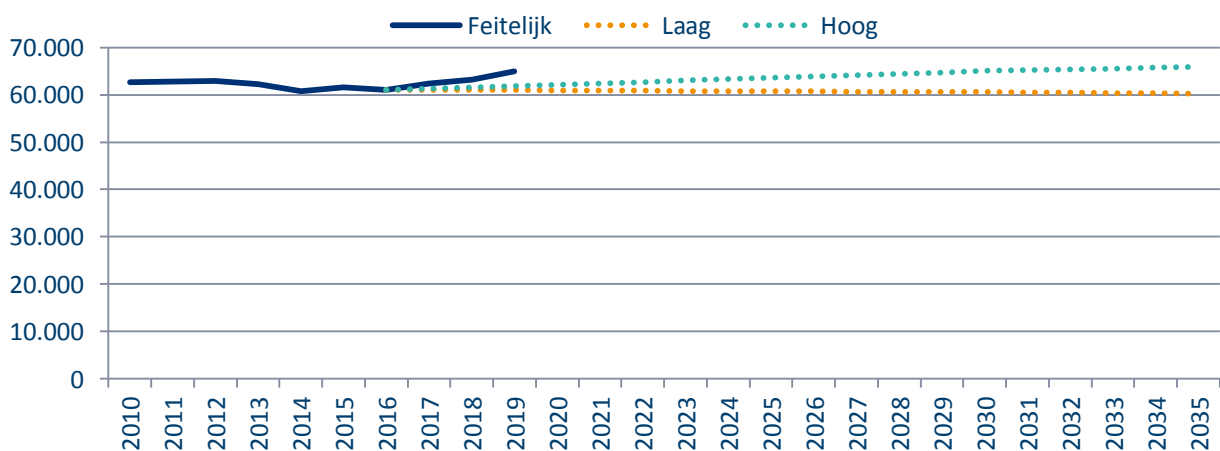
Tabel 9: Werkgelegenheidsontwikkeling per gemeente (2016-2019), provincie Groningen, exclusief gemeente Groningen

	Rel/jaar	Absoluut
Haren	2,5%	530
Het Hogeland	2,3%	1.080
Midden-Groningen	2,3%	1.510
Ten Boer	-2,9%	-160
Westerkwartier	2,9%	1.900
Totaal	2,4%	4.850

Bron: LISA

Drentse deel RGA

Figuur 11: Werkgelegenheidsprognose laag en hoog (2016-2035) en feitelijke ontwikkeling (2010-2019), Drentse deel RGA



Bron: LISA



Tabel 10: Jaarlijkse sectorale groei in prognose laag en hoog (2016-2019) en feitelijke ontwikkeling per jaar (2016-2019), Drentse deel RGA

	Laag (rel/jaar)	Hoog (rel/jaar)	Feitelijk (rel/jaar)	Feitelijk (absoluut)
Landbouw	-0,7%	-0,6%	3,1%	110
Procesindustrie	-0,9%	-0,7%	1,2%	120
Maakindustrie	0,1%	0,1%	3,4%	130
Bouw	-0,6%	0,1%	5,7%	450
Vervoer	0,1%	0,7%	7,1%	590
Groothandel	-0,3%	0,5%	-0,8%	-80
Consumentendiensten	-0,1%	0,4%	1,8%	700
Zakelijke diensten	-0,3%	0,5%	2,0%	640
Onderwijs	0,7%	1,1%	3,0%	320
Overheid	0,2%	0,6%	3,8%	730
Zorg	0,2%	0,6%	0,2%	100
Totaal	-0,1%	0,4%	2,0%	3.810

Bron: LISA



Bijlage 2: locatievoorkeur bedrijventerreinen per regio

RGA

Tabel 11: Sectorale werkgelegenheidsontwikkeling op bedrijventerreinen (2016-2019) en ontwikkeling sectorale locatievoorkeur voor bedrijventerreinen (2016-2019), RGA

	Banengroei (absoluut)	Banengroei (rel/jaar)	Ontwikkeling locatievoorkeur BT (in %-punt)
Landbouw	40	18,6%	0,4%
Procesindustrie	180	1,6%	1,0%
Maakindustrie	440	11,1%	1,3%
Bouw	760	12,7%	1,8%
Vervoer	1.320	24,9%	5,8%
Groothandel	980	10,7%	2,5%
Consumentendiensten	1.270	25,0%	1,3%
Zakelijke diensten	1.770	12,7%	1,1%
Onderwijs	190	26,5%	0,4%
Overheid	200	9,1%	0,7%
Zorg	-200	-5,9%	-0,9%
Totaal	6.960	11,4%	0,7%

Bron: LISA

Tabel 12: Dynamiek werkgelegenheid bedrijventerreinen (2016-2019), RGA

	Bij	Af	Saldo
Groei/krimp	9.740	-3.330	6.410
Start/stop	4.830	-5.440	-610
Inkomend/uitgaand	2.010	-850	1.160
Totaal	16.580	-9.620	6.960

Bron: LISA

- Start betreft vestigingen die zijn gestart op een bedrijventerrein en vestigingen die zijn binnengekomen op een bedrijventerreinen van buiten de RGA.
- Stop betreft vestigingen die zijn gestopt op een bedrijventerrein en vestigingen die zijn vertrokken naar buiten de RGA.
- Inkomend betreft vestigingen die vanuit een niet-bedrijventerrein in de RGA zijn verhuisd naar een bedrijventerrein.
- Uitgaand betreft vestigingen die vanuit een bedrijventerrein zijn verhuisd naar een niet-bedrijventerrein in de RGA.



Gemeente Groningen

Tabel 13: Sectorale werkgelegenheidsontwikkeling op bedrijventerreinen (2016-2019) en ontwikkeling sectorale locatievoorkeur voor bedrijventerreinen (2016-2019), gemeente Groningen

	Banengroei (absoluut)	Banengroei (rel/jaar)	Ontwikkeling locatievoorkeur BT (in %-punt)
Landbouw	0	0,0%	0,0%
Procesindustrie	-190	-2,0%	-0,9%
Maakindustrie	280	6,6%	1,7%
Bouw	340	3,8%	0,1%
Vervoer	580	10,9%	12,6%
Groothandel	460	3,8%	0,3%
Consumentendiensten	760	10,2%	1,5%
Zakelijke diensten	1.420	5,9%	2,0%
Onderwijs	180	15,7%	0,8%
Overheid	10	1,1%	0,1%
Zorg	270	13,8%	0,7%
Totaal	4.110	5,4%	1,3%

Bron: LISA

Tabel 14: Dynamiek werkgelegenheid bedrijventerreinen (2016-2019), gemeente Groningen

	Bij	Af	Saldo
Groei/krimp	4.460	-1.530	2.930
Start/stop	2.230	-1.850	380
Inkomend/uitgaand	1.170	-380	790
Totaal	7.860	-3.760	4.110

Bron: LISA

- Start betreft vestigingen die zijn gestart op een bedrijventerrein en vestigingen die zijn binnengekomen op een bedrijventerreinen van buiten de RGA.
- Stop betreft vestigingen die zijn gestopt op een bedrijventerrein en vestigingen die zijn vertrokken naar buiten de RGA.
- Inkomend betreft vestigingen die vanuit een niet-bedrijventerrein in de RGA zijn verhuisd naar een bedrijventerrein.
- Uitgaand betreft vestigingen die vanuit een bedrijventerrein zijn verhuisd naar een niet-bedrijventerrein in de RGA.



Groningse deel RGA, exclusief gemeente Groningen

Tabel 15: Sectorale werkgelegenheidsontwikkeling op bedrijventerreinen (2016-2019) en ontwikkeling sectorale locatievoorkeur voor bedrijventerreinen (2016-2019), Groningse deel RGA, exclusief gemeente Groningen

	Banengroei (absoluut)	Banengroei (rel/jaar)	Ontwikkeling locatievoorkeur BT (in %-punt)
Landbouw	30	4,8%	0,4%
Procesindustrie	250	1,3%	1,9%
Maakindustrie	30	0,8%	0,8%
Bouw	130	2,6%	2,0%
Vervoer	190	4,5%	0,1%
Groothandel	570	7,1%	6,6%
Consumentendiensten	180	5,1%	0,7%
Zakelijke diensten	-20	-0,3%	-1,7%
Onderwijs	70	16,4%	1,1%
Overheid	30	23,1%	1,4%
Zorg	60	19,4%	0,4%
Totaal	1.520	3,0%	0,4%

Bron: LISA

Tabel 16: Dynamiek werkgelegenheid bedrijventerreinen (2016-2019), Groningse deel RGA, exclusief gemeente Groningen

	Bij	Af	Saldo
Groei/krimp	2.290	-1.020	1.270
Start/stop	1.280	-1.360	-80
Inkomend/uitgaand	530	-210	320
Totaal	4.100	-2.590	1.520

Bron: LISA

- Start betreft vestigingen die zijn gestart op een bedrijventerrein en vestigingen die zijn binnengekomen op een bedrijventerreinen van buiten de RGA.
- Stop betreft vestigingen die zijn gestopt op een bedrijventerrein en vestigingen die zijn vertrokken naar buiten de RGA.
- Inkomend betreft vestigingen die vanuit een niet-bedrijventerrein in de RGA zijn verhuisd naar een bedrijventerrein.
- Uitgaand betreft vestigingen die vanuit een bedrijventerrein zijn verhuisd naar een niet-bedrijventerrein in de RGA.



Drentse deel RGA

Tabel 17: Sectorale werkgelegenheidsontwikkeling op bedrijventerreinen (2016-2019) en ontwikkeling sectorale locatievoorkeur voor bedrijventerreinen (2016-2019), Drentse deel RGA

	Banengroei (absoluut)	Banengroei (rel/jaar)	Ontwikkeling locatievoorkeur BT (in %-punt)
Landbouw	10	13,9%	0,7%
Procesindustrie	120	2,0%	1,4%
Maakindustrie	140	3,5%	0,4%
Bouw	290	6,2%	0,8%
Vervoer	560	7,2%	0,1%
Groothandel	-50	-0,6%	0,5%
Consumentendiensten	330	6,0%	1,8%
Zakelijke diensten	360	2,7%	0,9%
Onderwijs	-50	-6,7%	-2,1%
Overheid	160	2,8%	-0,8%
Zorg	-520	-6,9%	-3,8%
Totaal	1.340	2,1%	0,1%

Bron: LISA

Tabel 18: Dynamiek werkgelegenheid bedrijventerreinen (2016-2019), Drentse deel RGA

	Bij	Af	Saldo
Groei/krimp	3.000	-780	2.220
Start/stop	1.310	-2.240	-930
Inkomend/uitgaand	310	-260	50
Totaal	4.620	-3.280	1.340

Bron: LISA

- Start betreft vestigingen die zijn gestart op een bedrijventerrein en vestigingen die zijn binnengekomen op een bedrijventerreinen van buiten de RGA.
- Stop betreft vestigingen die zijn gestopt op een bedrijventerrein en vestigingen die zijn vertrokken naar buiten de RGA.
- Inkomend betreft vestigingen die vanuit een niet-bedrijventerrein in de RGA zijn verhuisd naar een bedrijventerrein.
- Uitgaand betreft vestigingen die vanuit een bedrijventerrein zijn verhuisd naar een niet-bedrijventerrein in de RGA.

