Bedrijventerreinenmonitor 2019

uitgifte en aanbod bedrijventerreinen

Regio Groningen-Assen
STEDELIJK NETWERK

Colofon

Datum/versie:	1 maart 2019
Documentnaam:	Bedrijventerreinenmonitor 2019
Opgesteld door:	Regiobureau Regio Groningen-Assen
Status:	Vastgesteld in PO Economie op 4 april 2019
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 2018 5

3. UITGIFTE KAVELS OP NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN 8

4. PLANCAPACITEIT 2019 BEDRIJVENTERREINEN 9

5. NVM BEDRIJFSRUIMTEMARKT 10

6. NVM KANTORENMARKT 12

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 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 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 bedrijfsonroerendgoedmarkt te krijgen, worden ook gegevens over het aanbod van bestaande panden en hun ruimtebeslag in beeld gebracht. Deze informatie is afkomstig van de NVM. Hierbij is uniek, dat de NVM sinds een aantal jaar ook gegevens beschikbaar heeft over transacties vanaf 0 m2. Dit sluit beter aan bij de karakteristieke opbouw van onze regionale economie met een relatieve ondervertegenwoordiging van middelgrote bedrijven.

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 2019 bedrijventerreinen.

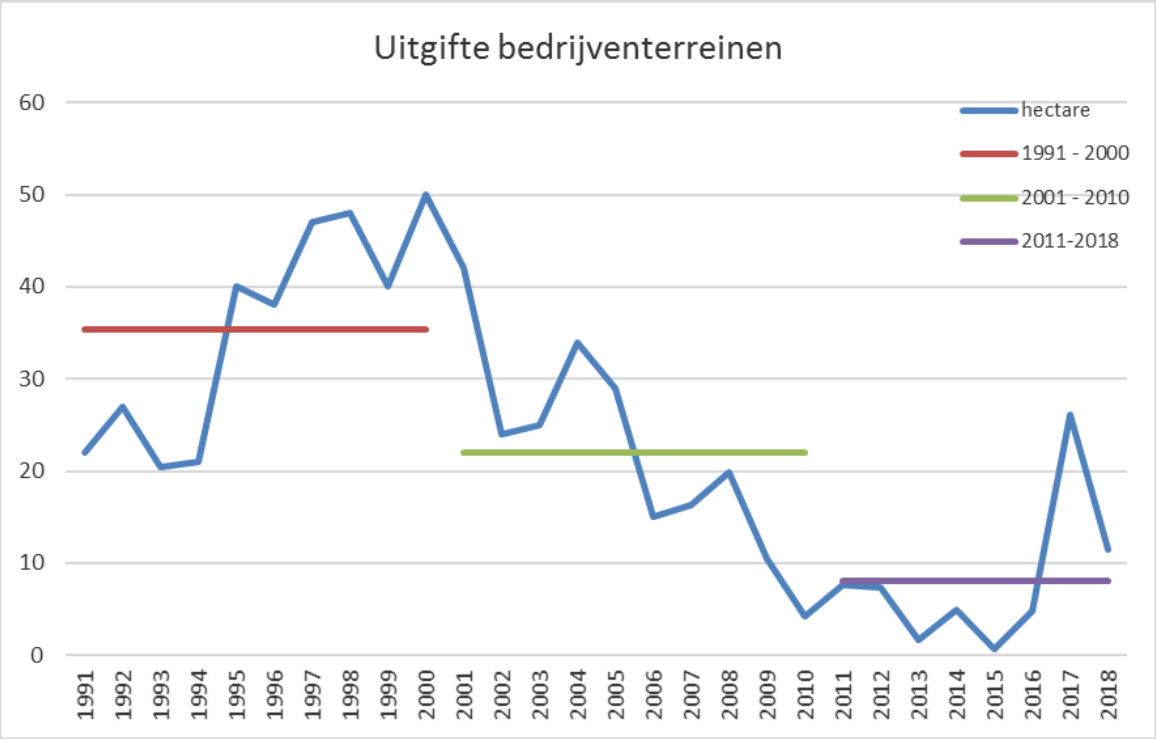
Meer informatie over Regio Groningen-Assen, zie www.regiogroningenassen.nl.

2. Beschouwing 2018

Uitgifte kavels op nieuwe bedrijventerreinen

1. In 2018 is op bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen 11,5 ha uitgegeven. Daarbij was de uitgifte verdeeld over 7 gemeenten (zie p. 7). Daarmee blijft de uitgifte flink achter bij 2017, toen in totaal 26,1 ha werd uitgegeven. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst, dat destijds de uitgifte voor een belangrijk deel voor rekening kwam van een tweetal grote transacties in de gemeente Groningen: 13,1 ha op Roodehaan aan Sweco en 6,1 ha op Hoendiep Noord t.b.v. de bouw van een crematorium.
   De uitgifte ligt wèl fors boven die van de jaren 2013 tot 2016, toen gemiddeld nog geen 3 hectare per jaar werd uitgegeven. Daarmee kan worden gesteld, dat het in 2017 ingezette herstel van de kaveluitgifte ook in 2018 aanhoudt.

   De uitgifte ligt met 11,5 ha vlak onder het door STEC (2012) berekende TM-scenario voor bedrijventerreinen van 12 ha per jaar (voor de periode 2011-2030). Het 5-jaarsgemiddelde van de uitgifte ligt echter nog steeds zo'n 20% onder dit TM-scenario, namelijk op 9,6 ha. Sinds 2011 is de uitgifte in totaal 32 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*).
2. 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 2018 gerealiseerde uitgifte neigt dus naar het door Buiten geschetste hoge scenario, wat correspondeert met de economisch groei van het afgelopen jaar.
3. Per 1 januari 2019 beschikt de Regio Groningen-Assen over een voorraad van 195,9 ha aan bedrijfskavels. Uitgaande van de gemiddelde uitgifte in de afgelopen 5 jaar is dat voldoende voor ruim 20 jaar (of voor ruim 16 jaar wanneer je uitgaat van het TM-scenario (STEC) of meer dan 23 jaar uitgaande van het hoge scenario tot 2035 van Buiten).

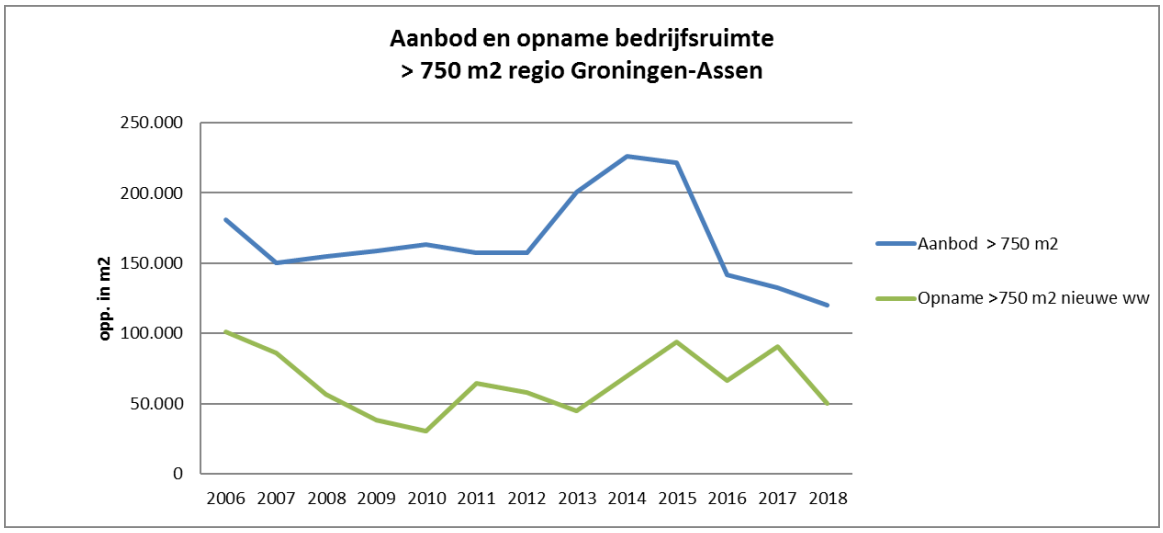


Afbeelding 1: Uitgifte bedrijventerreinen Regio Groningen-Assen 1991-2018

4. Berekeningen voor niet-bedrijventerreinen zijn niet in deze monitor betrokken.
5. In de afgelopen 5 jaren vond ruim 80 % van de transacties van nieuwe terreinen plaats in het stedelijk gebied (Groningen en Assen).
6. In 2012 zijn afspraken gemaakt over de plancapaciteit aan bedrijventerreinen van circa 600 ha: circa 1/3 wordt geschrapt, 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.
7. Alleen de uitgiftecijfers van de gemeenten met beschikbare kavels zijn in deze bedrijventerreinen-monitor geanalyseerd. De gemeenten Zuidhorn, Winsum en Ten Boer zijn niet mee genomen, omdat daar geen of alleen nog maar kleine restkavels uitgeefbaar zijn.

Transacties op bestaande bedrijventerreinen

8. Uit de analyse van de NVM-cijfers blijkt, dat de in 2016 ingezette afname van het totale aanbod doorzet. Het aantal bedrijfspanden dat te koop/huur staat, is wederom gedaald: van 260 in 2015 via 205 in 2016 en 174 in 2017 naar 161 in 2018. Dit correspondeert met circa 47 ha bedrijventerrein. Driekwart hiervan ligt in de steden Groningen (25 ha) en Assen (10 ha).
9. Verder blijkt dat in 2018 een equivalent van bijna 23 ha aan bestaande bedrijfsruimte is verhuurd/verkocht. Oftewel een daling van 33 % t.o.v. 2017. Tegelijkertijd is ook het opnamepercentage gedaald van 69% in 2017 naar 48 % in 2018. Er hebben het afgelopen jaar 110 transacties plaatsgevonden (waarvan totaal 60 % in de steden Groningen en Assen), t.o.v. 114 in 2017 en 125 in 2016.
10. Uit de analyse van de NVM cijfers blijkt, dat ruim 2/3 deel van het aanbod op de bestaande bedrijventerreinenmarkt binnen 2 jaren is verhuurd/verkocht.
11. Het aanbod (in m2) komt voor 65 % voor rekening van de grote objecten (> 1.000 m2). Gemeten in aantallen objecten is dit 21 % van de markt. Een beperkt aantal grote objecten drukt dus een fors stempel op het aanbod.



Afbeelding 2: Aanbod versus opname >750m2, bedrijfsruimte.

12. Wanneer nader wordt ingezoomd op het van het verloop van de voorraad aan bestaande bedrijfsruimte in 2018, dan blijkt dat er in 2018 een equivalent van 31,7 ha aan nieuw aanbod op de markt te zijn gebracht. Hiervan is ruim 9 ha meteen in 2018 verkocht.
    Daar staat tegenover, dat in 2018 een equivalent van 13 ha - verspreid over diverse panden - uit de verkoop is gehaald. De TT-hal in Assen heeft hier - met een oppervlak van 4,4, ha - een groot aandeel in.

Transacties op de kantorenmarkt

13. De in 2017 ingezette stijging van de opnamecapaciteit op de kantorenmarkt heeft zich in 2018 doorgezet. Na een opname van 18.800 m2 in 2017 is de opname doorgegroeid naar 43.400 m2 in 2018 (waarvan 38.600 m2 in Groningen). Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst, dat de opname mede is bepaald door één grote transactie van bijna 14.000 m2 in Groningen.
    Afgezet tegen het aanbod is de opname gegroeid van 12 % in 2017 naar 34 % in 2018. Deze opname is het resultaat van 29 transacties, waarvan 22 in de stad Groningen.
14. Na een forse daling in 2015 is het aanbod in de jaren daarna redelijk stabiel gebleven. Het afgelopen jaar is het aanbod echter opnieuw flink gedaald: van 153.800 m2 in 2017 naar 126.000 m2 in 2018. Van dit aanbod bevindt zich 81.000 m2 in Groningen en 30.000 m2 in Assen.
15. Bij nadere bestudering van de cijfers blijkt, dat er in 2018 zo'n 29.700 m2 aan nieuw aanbod op de markt is gebracht. Van dit nieuwe aanbod is overigens 15.750 m2 meteen in 2018 weer verkocht.
16. De afname van het aanbod wordt mede veroorzaakt door het feit, dat er - verspreid over diverse panden - zo'n 21.600 m2 uit de verkoop is gehaald.
17. De NVM cijfers zijn exclusief ontwikkelingen als The Big Building, die niet via een NVM makelaar zijn gerealiseerd. Per 31 december 2018 staan 71 objecten bij de NVM geregistreerd.

3. Uitgifte kavels op nieuwe bedrijventerreinen

Bron: Gemeenten Regio Groningen-Assen

Gemeente	Bedrijventerrein	2008	2009	2010	2011[1]	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Groningen	Eemspoort	0	0	0	0,5	0,8	0	0,2	0,2	0	1,0	0,6
	Westpoort 1e fase	4,0	0	0	0,2	0,6	0	0	0	0	1,1	1,0
	Zernike Campus	0,1	0	0,2	0	0	0	3,9	0	0	2,6	1,4
	Ruskenveen	0	0	0,4	0	0	0	0	0	0,2	0	0
	Roodehaan										13,1	0
	Hoendiep Noord										6,1	0
	Overig Groningen	0	0	0	0	0,1	0	0	0	0,6	0,6	3,7
	subtotaal	*4,1*	*0*	*0,6*	*0,7*	*1,5*	*0*	*4,1*	*0,2*	*0,8*	*24,5*	*6,7*
Haren	Nesciopark	0	0	0	0	0	0	0	0	0,1	0	0,8
	subtotaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0,1	0	0,8
Midden-Groningen	Rengers	0,4	0	0,3	0	1,6	0	0	0,1	0	0	0
	Schiereiland Foxhol	0	0,1	0	0	0	0	0	0	0,1	0	0
	subtotaal	*0,4*	*0,1*	*0,3*	*0*	*1,6*	*0*	*0*	*0,1*	*0,1*	*0*	*0*
Leek	Leeksterveld fase 1	*3,0*	*3,3*	*1,1*	*0,9*	*0,6*	*0*	*0*	*0*	*0,9*	*0,3*	*0,4*
	subtotaal	*3,0*	*3,3*	*1,1*	*0,9*	*0,6*	*0*	*0*	*0*	*0,9*	*0,3*	*0,4*
Assen	Messchenveld	6,1	1,1	1,3	1,1	1,1	0,4	0	0,1	0,1	0,1	0,5
	Peelerpark	1	0,2	0,1	0,5	0	0	0,7	0	0	0	0
	Huize Nassau	0	0,2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Groenedijk					*0,5*	0,7	0	0	0	0,1	0
	Schepersmaat	1,5	3	0	1,4	0	0	0	0	0,3	0	0
	Overig Assen						0,3	0	0	0	0	0
	subtotaal	*8,6*	*4,5*	*1,4*	*3,0*	*1,6*	*1,4*	*0,7*	*0,1*	*0,4*	*0,2*	*0,5*
Noordenveld	Haarveld	0	0	0	0,1	0	0	0,1	0	0	0	0
	Westerd, 2e fase	n.v.t.	n.v.t.	0,2	0,2	0	0,1	0	0,1	0,3	0	0
	Westeres	0	0	0	0	0,4	0	0	0	0	0	0,2
	Vrijetijdsboulevard	0	1,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	subtotaal	*0*	*1,9*	*0,2*	*0,3*	*0,4*	*0,1*	*0,1*	*0,1*	*0,3*	*0*	*0,2*
Tynaarlo	Vriezerburg	3,8	0,7	0,6	1,2	0,8	0,1	0	0,1	0,4	0,8	2,2
	Businesspark Ter Borch	-	-	-	-	-	-	-	-	1,5	0	0,5
	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.
	subtotaal	*3,8*	*0,7*	*0,6*	*1,2*	*0,8*	0,1	0	0,1	*1,9*	*0,8*	*2,7*
Bedum	Boterdiep, 2e fase				*1,5*	*0,8*	*0*	*0*	*0*	*0,3*	*0,3*	*0,2*
	subtotaal				*1,5*	*0,8*	*0*	*0*	*0*	*0,3*	*0,3*	*0,2*
Totaal RGA		**19,9**	**10,5**	**4,2**	**7,6**	**7,3**	**1,6**	**4,9**	**0,6**	**4,8**	**26,1**	**11,5**
Gemiddelde 5-jaars uitgifte					**12,0**	**9,9**	**6,0**	**4,9**	**4,4**	**3,8**	**7.6**	**9,6**

*Tabel 1: **Uitgifte** gemeenten Regio Groningen-Assen, 2008-2018 (netto ha.)*

[1] vanaf 2011 wordt ook de gemeente Bedum in de bedrijventerreinenmonitor betrokken. Andere gemeenten niet, omdat daar geen of alleen nog maar kleine restkavels uitgeefbaar zijn.

4. Plancapaciteit 2019 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 2019 Bedrijventerreinen wordt verwezen naar separaat bijgevoegde A3.

Er zijn in 2018 twee verzoeken ingediend om de planningslijst aan te passen:

1. De gemeente Groningen heeft bij brief van 17 mei 2018 het verzoek gedaan om enkele wijzigingen aan te brengen in de planningslijst:

   - Uit een inventarisatie van de voorraad bedrijventerreinen bleek, dat de regionale planningslijst op een aantal punten afweek van de grondexploitatiecijfers van de gemeente Groningen. Daarbij ging het om kleine afwijkingen op Westpoort (+0,2 ha) en Eemspoort (-0,6 ha) en een grotere afwijking op Zernike (+7,9 ha);

   - Voor de uitbreiding van het afvalverwerkingsbedrijf Stainkoeln op Roodehaan vormde de aanleiding voor enkele aanpassingen:
     - Uitbreiding van de uitgeefbare plancapaciteit van 13 ha naar 13,4 ha;
     - Verkoop van 14,4 ha onder ‘ontwikkelen onder voorwaarde’;
     - Schrappen van 4,1 ha op Eemspoort-Roodehaan;
     - Schrappen van 4,5 ha op Winschoterweg/ Roodehaan

   Het Portefeuillehoudersoverleg Economie heeft op 24 mei 2018 is ingestemd met het verzoek van de gemeente Groningen.

2. De gemeente Midden-Groningen heeft bij brief van 19 juni 2018 om aanpassing van de planningslijst. Dit in verband met een lopende onderhandeling over een grondverkoop op het bedrijventerrein Westerbroek. Het verzoek betreft de verplaatsing van het terrein van de categorie 'ontwikkelen onder voorwaarde' naar de 'uitgeefbare plancapaciteit', alsmede een wijziging van de oppervlakte van 9,0 naar 9,5 hectare.

   Het Portefeuillehoudersoverleg heeft na een schriftelijke ronde ingestemd met het verzoek.

De bovengenoemde wijzigingen èn de uitgifte in 2018 zijn verwerkt in de bij deze notitie gevoegde planningslijst.

5. NVM bedrijfsruimtemarkt

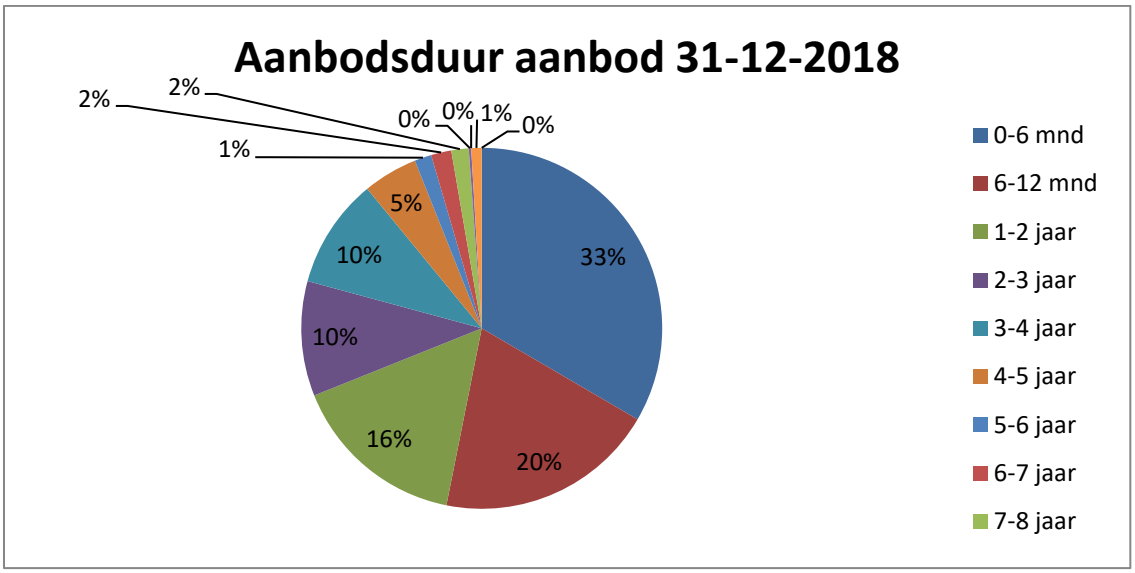
Bron: NVM, deels bewerkt

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aanbod, >0 m2	*202.967*	*241.796*	*274.673*	*269.302*	*205.502*	*167.842*	*155.680*
Opname, >0 m2	*76.539*	*63.426*	*89.179*	*119.361*	*89.473*	*115.303*	*75.423*
	38%	***26%***	***32%***	***44%***	***44%***	***69 %***	***48 %***

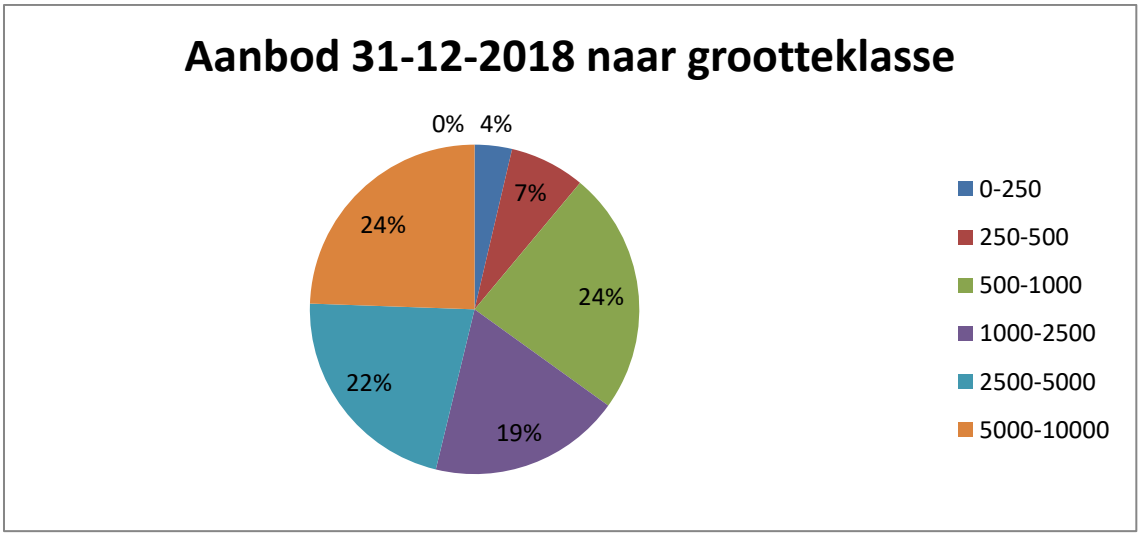
Tabel 2: Aanbod en opname bedrijfsruimtemarkt RGA (in m2 vloeroppervlak)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aanbod, >750 m2	155.055	158.775	163.090	157.650	157.122	200.623	226.005	221.741	141.560	132.356	120.299
Opname, >750 m2	56.580	38.408	30.451	64.265	58.206	44.760	69.692	93.954	66.589	90.439	50.331
Opname	**36%**	**24%**	**19%**	**41%**	**37%**	**22%**	**31%**	**42%**	**47%**	**68 %**	**42 %**

Tabel 3: Aanbod en opname bedrijfsruimtemarkt RGA (in m2 vloeroppervlak)



Afbeelding 3: Aanbod bedrijfsruimtemarkt (duur) RGA



Afbeelding 4: Aanbod bedrijfsruimtemarkt (grootteklasse) RGA

	aanbod				transacties			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Assen	22,5	21,0	19,6	10,0	3,5	2,5	2,7	6,7
Bedum	0,5	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Groningen	26,0	21,0	15,5	25,0	18,0	10,5	22,3	9,1
Haren	1,0	0,0	0,3	0,4	0,0	1,0	0,1	0,3
Leek	6,5	6,5	4,2	2,4	1,0	4,0	3,0	1,8
Midden-Groningen	11,5	6,0	4,3	4,4	1,0	2,5	2,6	1,3
Noordenveld	3,5	3,5	3,2	2,1	2,0	1,5	1,9	2,7
Ten Boer	0,5	0,0	0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,0
Tynaarlo	2,5	1,0	1,6	1,1	1,0	0,0	0,5	0,5
Winsum	1,0	0,5	0,3	0,5	2,5	0,0	0,2	0,1
Zuidhorn	4,0	1,0	0,4	0,5	1,0	2,5	0,1	0,1
Totaal	**79,5**	**60,5**	**49,5**	**46,6**	**30,0**	**24,5**	**33,6**	**22,6**

Tabel 4: Aanbod en transacties bestaande bedrijfsruimtemarkt omgerekend naar equivalent in hectares RGA. Daarbij is de vuistregel gehanteerd, dat 1.000 m2 vloeroppervlak correspondeert met 0,3 ha bedrijventerrein.

	voorraad per 31-12-17	uit verkoop gehaald	transacties in 2018	nieuw aanbod, verkocht	nieuw aanbod, niet verkocht	registratie verschil	voorraad per 31-12-18
Assen	19,6	7,1	6,7	1,5	3,1	0,3	10,0
Bedum	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Groningen	15,5	1,5	9,1	5,5	13,7	-1,0	25,0
Haren	0,3	0,0	0,3	0,3	0,1	0,0	0,4
Leek	4,2	1,5	1,8	0,4	1,2	0,0	2,4
Midden-Groningen	4,3	1,9	1,3	0,6	3,0	0,3	4,4
Noordenveld	3,2	0,4	2,7	0,8	0,8	-0,4	2,1
Ten Boer	0,1	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
Tynaarlo	1,6	0,3	0,5	0,0	0,3	-0,1	1,1
Winsum	0,3	0,0	0,1	0,1	0,2	0,0	0,5
Zuidhorn	0,4	0,1	0,1	0,0	0,2	0,0	0,5
Totaal	**49,5**	**13,0**	**22,6**	**9,1**	**22,7**	**-0,9**	**46,6**

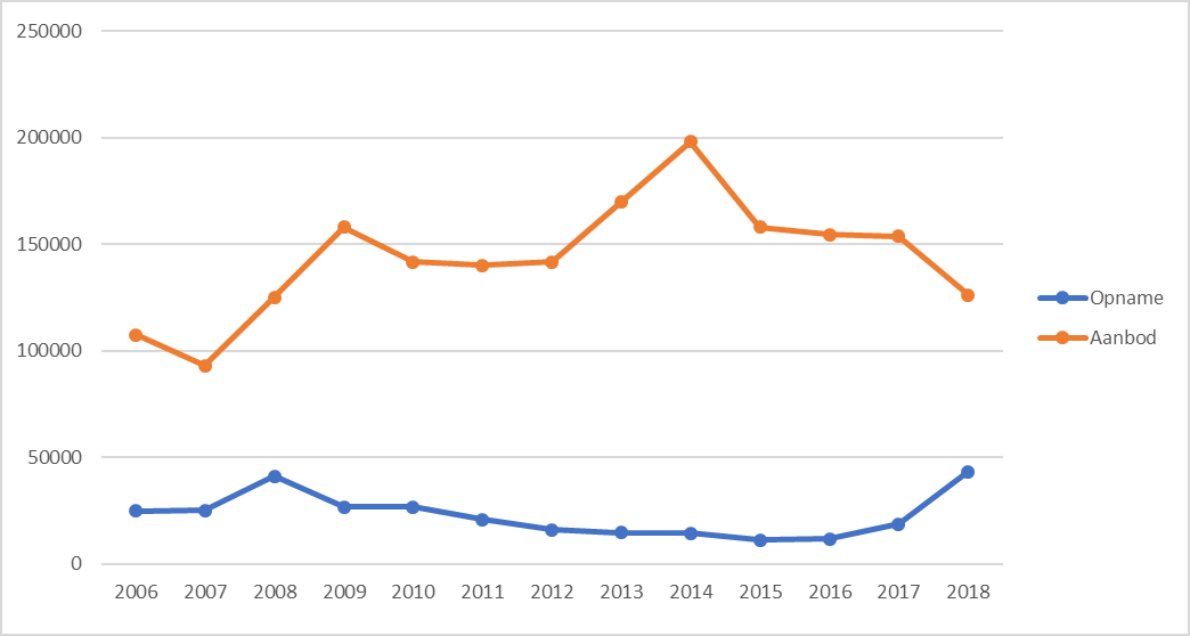
Tabel 5: Mutaties op de bestaande bedrijfsruimtemarkt omgerekend naar equivalent in hectares RGA. Daarbij is de vuistregel gehanteerd, dat 1.000 m2 vloeroppervlak correspondeert met 0,3 ha bedrijventerrein.

6. NVM Kantorenmarkt

Bron: NVM, deels bewerkt

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aanbod, >500 m2	141.705	140.165	141.595	169.665	197.985	157.902	154.433	153.841	126.059
Opname, >500 m2	26.635	20.915	16.005	14.655	14.375	11.155	11.661	18.819	43.425
Opname	**19%**	**15%**	**11%**	**9%**	**7%**	**7%**	**8%**	**12%**	**34%**

Tabel 6: Aanbod en opname kantorenmarkt RGA



Afbeelding 5: Aanbod versus opname >750m2

	voorraad per 31-12-2017	uit verkoop gehaald	transacties in 2018	nieuw aanbod, verkocht	nieuw aanbod, niet verkocht	registratie verschil	voorraad per 31-12-2018
Assen	37.762	8.421	1.464	1.206	2.662	1.590	30.155
Groningen	101.184	11.122	38.655	13.321	7.793	-9.113	81.634
Leek	630	630	0	0	0	0	0
Midden-Groningen	4.554	0	2.090	0	2.900	0	5.364
Noordenveld	923	0	0	0	0	0	923
Tynaarlo	8.788	1.405	1.216	1.216	600	0	7.983
Totaal	**153.841**	**21.578**	**43.425**	**15.743**	**13.955**	**-7.523**	**126.059**

Tabel 7: Mutaties op de bestaande kantorenmarkt in m2 vloeroppervlak.