



VAN PLAATS GENOEG NAAR DE BESTE PLEKKEN

Marktanalyse werklocaties Gemeente Groningen

Projectnummer 1137

Aangeboden aan: Gemeente Groningen
1 maart 2018

Auteur(s): Joost Hagens, Maarten Kruisselbrink, Miles Copping &
Bart van Rijkom

BUITEN, Bureau voor Economie en Omgeving
Achter Sint Pieter 160
NL-3512 HT Utrecht
info@bureaubuiten.nl
www.bureaubuiten.nl
+31 (0)30-2318945



INHOUD

SAMENVATTING	4
1. INLEIDING	20
1.3 Aanpak	23
1.4 Opbouw van de rapportage	24
2. UITGANGSSITUATIE GRONINGEN	26
2.2 Beleidskaders	28
2.3 Trends en ontwikkelingen	32
2.4 Doorvertaling van trends en ontwikkelingen	34
3. VRAAG	36
3.2 Werkgelegenheid Groningen 2017-2025-2035	37
3.3 Ruimtelijke verdeling banen	42
3.4 Ruimtegebruik per baan	44
3.5 Ruimtebehoefte	46
3.6 Verhuisbewegingen	53
4. AANBOD	56
4.1 Gemengd stedelijk gebied	56
4.2 Bedrijventerreinen	57
4.3 Kantoren	64
4.4 Grondprijzen benchmark	66
5. VRAAG-AANBOD-CONFRONTATIE	68
5.1 Gemengd stedelijk gebied	68
5.2 Bedrijventerreinen	69
5.3 Kantorenlocaties	73
6. EVALUATIE RODE LOPER BELEID	75
7. ANTWOORDEN EN VISIE	78
7.1 Hoofdvragen en antwoorden	78
7.2 Visie: ontwikkelingsgerichte kwaliteitsimpuls	84
7.3 Uitwerking per locatie	85
BIJLAGE 1 ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID PER LOCATIETYPE	91
BIJLAGE 2 GROEICIJFERS WERKGELEGENHEID	92
BIJLAGE 3 LOCATIEVOORKEUR	94
BIJLAGE 4 RAMING ONTWIKKELING TERREIN QUOTIENT	96
BIJLAGE 5 BEHOEFTERAMING BEDRIJVENTERREINEN	97
BIJLAGE 6 BEHOEFTERAMING KANTOREN	98



BIJLAGE 7	PLANAANBOD BEDRIJVENTERREINEN	99
BIJLAGE 8	UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN IN 2017	100
BIJLAGE 9	TRANSFORMATIEPLANNEN BEDRIJVENTERREINEN	101
BIJLAGE 10	OVERIGE GEGEVENS KANTORENMARKT GRONINGEN	102
BIJLAGE 11	VERHUISBEWEGINGEN, 2006-2016	105

SAMENVATTING

Aanleiding en vraag

De gemeente Groningen heeft Bureau BUITEN gevraagd de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte per werklocatie in kaart te brengen en advies uit te brengen voor een toekomstige strategie werklocaties inclusief aanbevelingen voor de regionale samenwerking. Het voorliggende rapport is hier het resultaat van. Dit rapport is een verbijzondering voor de gemeente Groningen in het kader van de Marktanalyse Werklocaties voor de RGA. Er is een separaat rapport voor de RGA opgesteld.

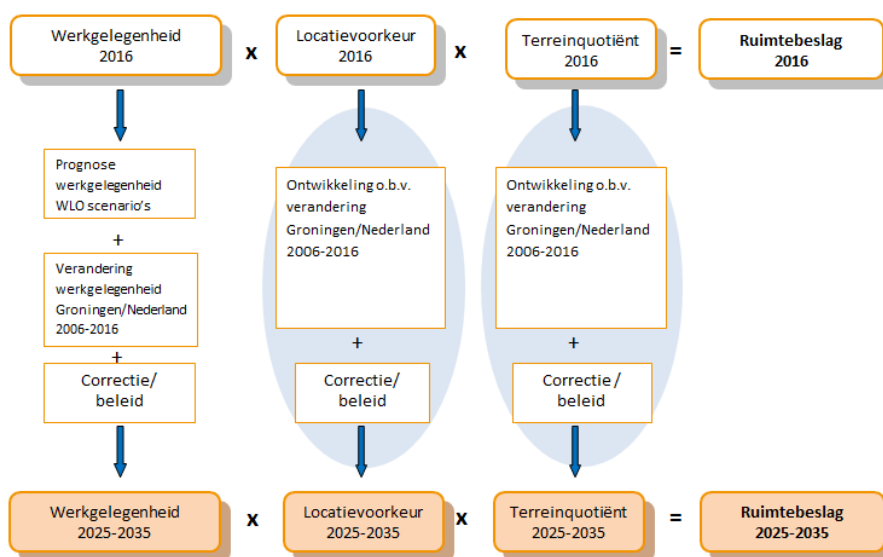
Vraag

Methodiek vraagraming

Voor de vraagraming is de 'terreinquotiëntenmethode' gebruikt: op basis van werkgelegenheidsontwikkeling het verwachte ruimtegebruik in beeld brengen. Een methodiek op basis van uitgiften is daarnaast als 'naïeve' voorspeller en vergelijkingsmateriaal gehanteerd. Voor de berekeningen zijn regio-specifieke data voor werkgelegenheid, de ruimtelijke verdeling daarvan (de locatietype-voorkeur) en het ruimtegebruik gehanteerd. De kantorenvraag is op soortgelijke manier geanalyseerd.

Vanwege fundamentele onzekerheid is met scenario's gewerkt waarvoor de lange termijn-scenario's van PBL en CPB als basis zijn gebruikt (de zogeheten WLO-scenario's). In de meest recente WLO-scenario's is een onderscheid gemaakt in een laag en een hoog scenario. De methodiek is gelijk aan die van de voormalige Bedrijfslocatiemonitor van CPB/PBL en gelijk aan de methodiek in het recente PBL-rapport 'De toekomst van kantoren' (PBL, 2016). In de onderstaande figuur is de methodiek weergegeven.

Figuur A: Vraagramingsmethodiek Bedrijventerreinen

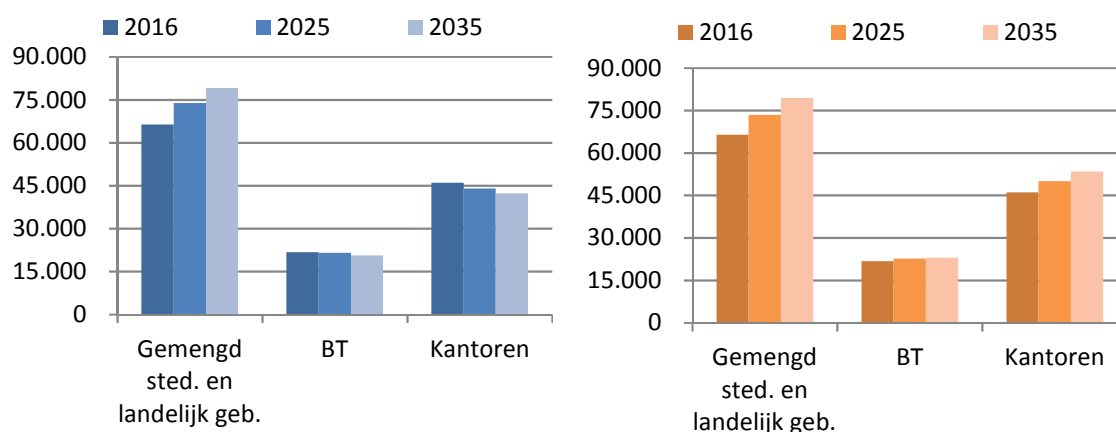


De gebruikte raming brengt de uitbreidingsvraag in beeld. Vervangingsvraag – vanwege onttrekking voor transformatie bijvoorbeeld – zit niet in deze berekeningen, maar komt wel aan bod. Op basis van drie componenten – werkgelegenheid, locatievoorkeur en ruimtegebruik – is de ruimte-vraag in 2025 en 2035 berekend.

Werkgelegenheidsraming

Tot 2025 verwachten we dat de werkgelegenheids-groei zich in een bandbreedte van 5.200 tot 11.900 banen bevindt (laag respectievelijk hoog scenario; 4% respectievelijk 9% groei). Tot 2035 zal de werkgelegenheids-groei (2016-2035) zich naar verwachting bevinden in een bandbreedte van 7.900 tot 21.700 banen (laag respectievelijk hoog scenario; 6% respectievelijk 16% groei). In de figuren hieronder staat de ruimtelijke verdeling van de werkgelegenheids-groei weergegeven.

Figuur B: Werkgelegenheidsraming en ruimtelijke verdeling in Laag (links) en hoog (rechts)



In Hoog is er sprake van een flink stijgend aandeel van het gemengd stedelijk gebied, terwijl het aantal banen op bedrijventerreinen zowel absoluut als relatief veel minder stijgt. Tot 2035 stijgt het aantal banen in het gemengd stedelijk gebied met 13.000 (dat is +20%), terwijl in datzelfde scenario het aantal banen op bedrijventerreinen maar met 1.300 stijgt (+6%). De kantorenlocaties zitten hier tussenin: een toename van ruim 7.000 banen (+16%).

In Laag is er sprake van een absolute afname van het aantal banen op bedrijventerreinen en in kantoren, maar met een flink stijgend aandeel in het gemengd stedelijk gebied. Het verschil met het hoog scenario is op dit punt zelfs verrassend klein. De beperkte groei in Laag (in totaal tot 2035 afgerond +8.000 banen) zit vooral in de niet op bedrijventerreinen georiënteerde sectoren en landt ruimtelijk vooral in het overige stedelijk gebied.

Als we deze uitkomsten naast elkaar leggen, dan zien we dat het zowel in Laag als in Hoog aannemelijk is dat er banengroei in het gemengd stedelijk gebied optreedt. Voor de bedrijventerreinen zijn de verwachte veranderingen in termen van het totaal aantal banen relatief beperkt (bescheiden groei in Hoog, bescheiden krimp in Laag), terwijl de kantorenmarkt met

meer onzekerheid is omgeven: ofwel behoorlijke groei, dan wel eveneens behoorlijke afname.

Ruimtebehoefte bedrijventerreinen

In onderstaande tabellen wordt de geraamde uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen gepresenteerd, zowel voor het lage als het hoge scenario. In de eerste kolom staat het areaal bedrijventerrein in netto ha dat nu in gebruik is (cumulatief uitgegeven grond). In de kolommen erachter staat de uitbreidingsbehoefte per periode.

Tabel A: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in scenario Laag (2017-2035) ha netto

	Areaal in gebruik 2016	Ontwikkeling 2016-2025	Ontwikkeling 2025-2035
Groningen Stad	674	+19	-11

**Tabel B: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in per deelre-
gio in scenario Hoog (2017-2035) ha netto**

	Areaal in gebruik 2016	Ontwikkeling 2016-2025	Ontwikkeling 2025-2035
Groningen Stad	674	+55	+28

Voor Groningen Stad wordt tot 2025 een uitbreidingsvraag voorzien van 19-55 ha (2-7 ha per jaar) en nadien van -11 - +28 ha (-1 - + 3 ha per jaar). Op korte termijn dus nog bescheiden groei, maar op lange termijn wordt nog maar een beperkt positieve tot licht negatieve uitbreidingsbehoefte verwacht.

In deze cijfers voor de uitbreidingsvraag is impliciet verondersteld dat het huidige areaal aan bedrijventerreinen beschikbaar blijft en van voldoende marktconforme kwaliteit is. Ook zijn de cijfers exclusief bijzondere doelgroepen zoals datacenters en incidentele grote vragers.

Differentiatie binnen de vraag

In deze marktanalyse is de volgende vraagsegmentering gehanteerd

- Gemengde bedrijventerreinen voor kleine en middelgrote gebruikers uit diverse branches met kavels tot 1 ha voor kleine gebruikers en 1-3 ha voor middelgrote bedrijven. Het aantal vragers is hier groot en divers.
- Grootchalige bedrijventerreinen voor bedrijven uit vooral industrie en (grootchalige) logistiek, al dan niet met milieuruimte met kavels vanaf 1 ha. Het aantal vragers is beperkt, maar door de grote gemiddelde omvang is het aandeel in het areaal aanzienlijk.
- Hoogwaardige locaties voor kennisintensieve bedrijvigheid. Het betreft een beperkt deel van de vraag.

De vraag naar gewone gemengde bedrijventerreinen komt veelal van lokale tot regionale bedrijvigheid. De vraag van grootchalige en van kennisintensieve bedrijven omvat naast lokaal/regionaal ook een bovenregionale component. Voor de verdeling van de vraag wordt de verdeling 45% gemengde vraag, 45% grootchalige vraag en 10% hoogwaardige vraag gehanteerd. In de vraag-aanbod-confrontatie wordt deze verdeling toegepast en omgerekend naar hectares.

Ruimtebehoefte kantoren

Qua kantoren is in het hoge scenario voor Groningen een uitbreidingsvraag van bijna 50.000 m² en in scenario laag een forse krimp waarneembaar.

Tabel C: **Ontwikkeling ruimtebehoefte kantoren in m² bvo in scenario Laag (2016-2035)**

	2016	Ontwikkeling 2016-2025	Ontwikkeling 2025-2035
Groningen Stad	921.019	-66.097	-85.124

Tabel D: **Ontwikkeling ruimtebehoefte kantoren in m² bvo in scenario Hoog (2016-2035)**

	2016	Ontwikkeling 2016-2025	Ontwikkeling 2025-2035
Groningen Stad	921.019	+48.844	+1.529

De kwalitatieve vraag naar kantoorruimte spitst zich in toenemende mate toe op energiezuinige panden die flexibel ingedeeld kunnen worden.

Naast de uitbreidingsvraag is ook de vervangingsvraag relevant. De vervangingsvraag kan niet worden geïnterpreteerd als volume nieuwe kantoren. Er zijn verschillende manieren waarop de vervangingsvraag naar kantoorruimte kan worden ingevuld:

- slopen van verouderde panden en op dezelfde plaats of een andere plaats nieuw bouwen;
- transformeren van verouderde panden en op een andere plaats nieuw bouwen;
- aanpassingen doen aan bestaande kantoren om deze weer af te stemmen op de wensen van kantoorgebruikers en energielabelwetgeving.

De totale voorraad in gebruik in Groningen is 921.019m² (voorraad min de leegstand). Wanneer we rekenen met een levensduur van 40 jaar, komt dat neer op een vervangingsvraag van 23.000m² per jaar. Als we uitgaan van een markttechnische levensduur van 20 jaar, is de jaarlijkse vervangingsvraag 46.000m² per jaar. Gemiddeld komt dit neer op een jaarlijkse vervangingsvraag van ca. 35.000m² per jaar, wat tot 2025 tot een vervangingsvraag van 280.000m² leidt. Gezien de onzekerheid over de markttechnische levensduur van panden gaan we er vanuit dat de vervangingsvraag voor kantoren in Groningen tot 2025 zich in de bandbreedte van 180.000m² tot 370.000m² bevindt.

Specifieke segmenten

Naast de hierboven beschreven vraag zijn er enkele specifieke segmenten die daarin niet of niet geheel kunnen worden 'gevat'. Het gaat hierbij om drie categorieën: datacenters, de in Groningen snel groeiende E-commerce-bedrijven en incidentele grote vragers.

Verhuisbewegingen

Om een scherper zicht te krijgen op de vraagkant van de markt is een analyse gemaakt van alle bedrijfsverplaatsingen in de regio, waaronder ook die in, van en naar de stad Groningen. Op basis van de verhuisbewegingen concluderen we dat er geen trek naar de stad Groningen plaatsvindt. De groei van de stad Groningen komt niet voort uit het aantrekken van bedrijvigheid vanuit het ommeland maar ontstaat vooral in Groningen zelf en wordt verklaard uit het feit dat nieuwe en snel ontwikkelende sectoren in de stad Groningen sterk vertegenwoordigd zijn (energie, zorg, IT, logistiek en kennis).

Er is een nadere analyse gemaakt van de verhuisbewegingen van bedrijven binnen de gemeente Groningen. Hieruit volgt dat er sprake is van een duidelijke beweging van centrum en west naar oost. Op basis van deze analyse wordt geconcludeerd dat voor de gewone gemengde bedrijventerreinen de west-oost-verdeling over de stad een relevante factor is, waarbij het aandeel oost hoger is dan west. Voor de toekomst wordt daarom gerekend met een verdeling $\frac{3}{4}$ oost en $\frac{1}{4}$ west.

Aanbod

Aanbod in gemengd stedelijk gebied

Een groot – en groeiend – deel van de werkgelegenheid vindt ruimtelijk een plaats in het gemengd stedelijk gebied. Het betreft hier een groot en divers palet aan merendeels kleinere werklocaties, variërend van kantoren en kantoortjes tot singuliere bedrijfspanden, winkels en horecapanden. Voor een groot deel gaat het om locaties in het centrum van de stad; voor een kleiner deel ook om locaties daarbuiten, ook in woonwijken. Ook thuiswerklocaties kunnen tot het ‘aanbod’ binnen gemengd stedelijk gebied worden gerekend.

Doordat er sprake is van zeer uiteenlopende locaties met een breed scala aan pandeigenaren bestaat er van het huidige en toekomstige aanbod in gemengd stedelijk gebied geen goed inzicht, zowel kwantitatief als kwalitatief. De behoefteraming laat een stijgende vraag zien voor werken in gemengd stedelijk gebied. In beginsel kan hieraan op twee manieren invulling worden gegeven: via het absorberen van meer werkfuncties in het bestaand gemengd stedelijk gebied en/of via het realiseren van meer gemengd stedelijk gebied.

Aanbod aan bedrijventerreinen

Groningen kent kwantitatief nog een groot aanbod van bedrijventerreinen, als we dat afzetten tegen de uitgifte in de afgelopen jaren. Er wordt onderscheid gemaakt naar:

- aanbod dat direct zonder voorwaarden uitgeefbaar is;
- aanbod dat onder voorwaarden (direct) uitgeefbaar is;
- hard planaanbod: niet direct/onder voorwaarde uitgeefbaar, maar wel planologisch al bestemming bedrijventerrein;
- zacht planaanbod: in gemeentelijke plannen indicatief als bedrijventerrein gelabeld, maar nog geen (ontwerp) bestemmingsplan.

In Groningen gaat het om 113 ha direct uitgeefbaar en hard aanbod. Overigens, ligt het verwachte aanbod per 1-1-2018 met 91 ha flink lager, door grote uitgaven in 2017.

Het toekomstig aanbod wordt daarnaast beïnvloed door eventuele transformaties (onttrekkingen) van bestaande bedrijventerreinen. Bovendien beschikken de bestaande uitgegeven bedrijventerreinen over een bepaalde absorptiecapaciteit. Bedrijven hebben soms extra ruime kavels afgenomen, met het oog op toekomstige groei, maar hebben die capaciteit tot dusver nog niet volledig benut.

De kwaliteit van de bedrijventerreinen Groningen voldoet doorgaans voor het segment wat bediend wordt. Er zijn weinig plekken waar de huidige kwaliteit (sterk) ondermaats is. De variatie aan type bedrijventerreinen is relatief beperkt. Er zijn weinig bedrijventerreinen die bestemd zijn voor een specifiek type bedrijvigheid en het aanbrengen van kleur binnen het bestaande aanbod mag sterker.

Transformatie

De gemeente Groningen heeft verschillende transformatieplannen. In totaal wordt er tot 2025 voor bijna 40 ha bedrijventerrein getransformeerd. Naar verwachting leiden de transformaties tot een vervangingsvraag van ongeveer 50%. Dat betekent dat we in de vraag-aanbod-confrontatie rekening houden met een additionele vraag (dus bovenop de uitbreidingsvraag) van respectievelijk 20 ha tot 2025 en van nog eens 16 ha tot 2035.

Transformatie biedt kansen voor het realiseren van moderne, gemengde woon-werkmilieus. Voor Groningen is dat relevant, mede gezien de verwachte toename van de vraag naar werken in het gemengd stedelijk gebied, zoals eerder aangegeven. In dit stuk pleiten we ervoor om de geplande transformaties door te zetten.

Aanbod aan kantoren

De kantorenvorraad in Groningen bedraagt ruim één miljoen m². De leegstand van kantoren in Groningen per 1 januari 2016 is 137.000 m², wat 13% van de voorraad en rond het nationale gemiddelde is. In 2017 is de leegstand fors gedaald, naar 7,5% (C&W, 2017).

In totaal is er in Groningen ongeveer **42.000m² planaanbod** voor kantoren, verdeeld over Kranenburg, Europapark, Eemskanaal en het stationsgebied. Het gaat om 17.000 m² harde plannen plus zacht planaanbod bij station Groningen.

Op pandniveau is de kwaliteit van kantoorpanden in Groningen hoog maar de kantoren sluiten niet altijd aan bij de toekomstige vraag naar kantoorruimte. Opneembare metrages zijn groot en de panden zijn veelal niet flexibel aanpasbaar voor meerdere kleinere gebruikers, terwijl daar wel de vraag zit. Ook voldoen sommige panden (nog) niet aan nieuwe energielabelwetgeving, die in 2023 van kracht wordt. De energielabelwetgeving voor utiliteitsbouw schrijft voor dat kantoorpanden in 2023 minimaal energielabel C moeten hebben en in 2030 minimaal energielabel A. De gemeente Groningen gaat in 2018 een inventarisatie doen van de panden

en plekken waar nog actie nodig is om te voldoen aan de energielabelwetgeving.

Grondprijzen

Uit een uitgevoerde benchmark van grondprijzen, zowel binnen als buiten de RGA, blijkt dat de grondprijzen in zowel Groningen als de RGA hoger liggen dan op de Friese bedrijventerreinen. De prijzen in de stad Groningen – althans op Westpoort – liggen echter wel vrijwel binnen dezelfde range als Hessenpoort Zuid in Zwolle (waar o.a. Scania en Wehkamp zijn gevestigd). De zichtlocaties van Hessenpoort zijn wel duurder dan Westpoort.

Vraag-aanbodconfrontatie

Gemengd stedelijk gebied

Een vraag-aanbodconfrontatie is voor gemengd stedelijk gebied lastig te maken aangezien het aanbod niet compleet in beeld te brengen is. De vraag is waarschijnlijk substantieel: er is sprake van een flinke toename van het aantal banen in gemengd stedelijk gebied en Groningen zal hierbinnen meer banen kunnen en moeten gaan inpassen, in een ordegrootte tot maximaal 13.000 banen tot 2035.

We schatten in dat de helft van de vraag in gemengd stedelijk gebied op thuiswerklocaties (in woningen) gealloceerd zal worden. Daarnaast zijn er in gemengd stedelijk gebied altijd wel panden die beschikbaar komen, vaak tijdelijk, voor werkfuncties. Een belangrijke aanvulling op de capaciteit voor werken in gemengd stedelijk gebied kan en moet komen uit de transformaties; hier ligt een expliciete kans voor Groningen om nieuwe woon-werkmilieus te realiseren.

De ingeschatte uitbreiding van ca. 20% van werkplekken buiten formele werklocaties (bedrijven- en kantorenterreinen) is een forse maar zeker geen onhaalbare opgave. Het hoort ook bij de voortdurende ontwikkeling van een groeiende stad. Ook kan worden geconstateerd dat het overgrote deel van de banen (en dus daarbij horende werklocaties) dienstengerelateerde werkgelegenheid betreft die dus ook makkelijk inpasbaar is in het stedelijk weefsel.

Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen

In onderstaande tabellen zijn de vraag-aanbod-confrontaties voor bedrijventerreinen opgenomen.

Tabel E: Vraag-Aanbod-confrontatie bedrijventerreinen Groningen tot 2025(aanbod 1-1-2017), ha netto

	Uitbreidingsvraag 2017-2025		Vervangingsvraag 2018-2025 (50% van transformatie)	Totale vraag 2018-2025		Planvoorraad	VA-confrontatie 2025	
	Laag	Hoog		Laag	Hoog		Laag	Hoog
	A	B	C	D=A+C	E=B+C	F	G=F-D	H=F-E
Groningen Stad	19	55	20	39	75	113	74	38

Tabel F: Vraag-Aanbod-confrontatie bedrijventerreinen Groningen 2025 – 2035 (aanbod 1-1-2017), ha netto

	Uitbreidingsvraag 2025-2035		Vervangingsvraag 2025-2035 (50% van transformatie)	Totale vraag 2025-2035		Resterend aanbod VA- confrontatie 2025		VA-confrontatie 2035	
	<i>Hoo</i>		<i>C</i>	<i>Laag Hoog</i>		<i>Laag Hoog</i>		<i>Laag Hoog</i>	
	<i>Laag</i>	<i>g</i>		<i>Laag</i>	<i>Hoog</i>	<i>Laag</i>	<i>g</i>	<i>H=F-D</i>	<i>I=G-E</i>
	<i>A</i>	<i>B</i>		<i>D=A+C</i>	<i>E=B+C</i>	<i>F</i>	<i>G</i>		
Groningen Stad	-11	28	16	5	45	74	38	70	-6

Uit de vraag-aanbod-confrontatie blijkt dat zowel in het Laag- als in het Hoog-scenario tot 2025 voldoende ruimte beschikbaar is. Hierbij is rekening gehouden met een transformatie-opgave van 40 ha voor 2025 en 32 ha in de periode erna. Daarbij is verondersteld dat elke ha transformatie leidt tot ongeveer 0,5 ha behoefte elders. Tot 2025 is er voor de totale markt – nog niet gedifferentieerd naar segmenten – nog een relatief ruime markt. In het lage scenario is dat ook op lange termijn het geval. In het hoge scenario sluit de vraag-aanbod-confrontatie bijna op nul (een tekort van -6 ha in 2035). De vraag is hoe dit beeld eruit ziet als rekening wordt gehouden met de grote uitgifte in 2017 en als er naar differentiatie van de vraag en het aanbod wordt gekeken.

Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen incl. uitgifte 2017

In 2017 heeft de gemeente Groningen relatief veel bedrijventerrein uitgegeven. Daarom is een aanvullende analyse gemaakt.

Tabel G: Vraag-Aanbod-confrontatie bedrijventerreinen Groningen tot 2025 (aanbod 1-1-2018), ha netto

	Uitbreidingsvraag 2018-2025		Vervangingsvraag 2018-2025 (50% van transformatie)	Totale vraag 2018-2025		Planvoorraad	VA-confrontatie 2025	
	<i>Laag Hoog</i>		<i>C</i>	<i>Laag Hoog</i>		<i>F</i>	<i>Laag Hoog</i>	
	<i>A</i>	<i>B</i>		<i>D=A+C</i>	<i>E=B+C</i>		<i>G=F-D</i>	<i>H=F-E</i>
Groningen Stad	17	49	20	37	69	91	55	22

Tabel H: Vraag-Aanbod-confrontatie bedrijventerreinen Groningen 2025-2035 (aanbod 1-1-2018), ha netto

	Uitbreidingsvraag 2025-2035		Vervangingsvraag 2025-2035 (50% van transformatie)	Totale vraag 2025-2035		Resterend aanbod VA- confrontatie 2025		VA-confrontatie 2035	
	<i>Hoo</i>		<i>C</i>	<i>Laag Hoog</i>		<i>Laag Hoog</i>		<i>Laag Hoog</i>	
	<i>Laag</i>	<i>g</i>		<i>Laag</i>	<i>Hoog</i>	<i>Laag</i>	<i>g</i>	<i>H=F-D</i>	<i>I=G-E</i>
	<i>A</i>	<i>B</i>		<i>D=A+C</i>	<i>E=B+C</i>	<i>F</i>	<i>G</i>		
Groningen Stad	-11	28	16	5	45	55	22	50	-22

Wanneer de uitgiften en andere aanbodmutaties in 2017 in de analyse worden meegenomen resulteert een iets krappere, maar nog altijd voldoende voorraad aan bedrijventerrein in de gemeente in de periode tot 2025. Maar in de periode tot 2035 ontstaat in het hoge scenario een tekort van ruim 20 hectare. Dat tekort ontstaat dan ongeveer vanaf 2030.

In het licht van de hoge uitgifte in 2017 is het zaak het tempo van de uitgifte en van de transformatie de komende jaren te blijven monitoren. Blijkt de uitbreidingsvraag structureel hoger te liggen dan de geprognostiseerde 6ha per jaar en is het transformatietempo inderdaad zoals verwacht, dan schuift het moment waarop moet worden gereageerd naar voren. Belangrijk is om op basis van 2018, 2019 en vervolgjaren te bepalen of 2017 een (positief) incident is geweest of een trendbreuk.

Gesegmenteerde vraag-aanbod-confrontatie

Wanneer de gesegmenteerde vraag met een dienovereenkomstig aanbod wordt geconfronteerd ontstaat onderstaand beeld.

Tabel I: Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen gesegmenteerd 2018-2035 (ha netto), scenario hoog

Vraag 2018-2035	West	Oost	Totaal
Gemengd	12	36	49
Grootschalig	52		52
Hoogwaardig	12		12
Totaal			113
Aanbod 1-1-2018			
Gemengd		6	6
Grootschalig	70		70
Hoogwaardig	15		15
Totaal			91
Vraag-aanbod-confrontatie 2035			
Gemengd	-12	-30	-42
Grootschalig	18		18
Hoogwaardig	2		2
Totaal			-22

Uit deze confrontatie blijkt dat de stad voor grootschalige gebruikers voldoende bedrijventerrein heeft, ook op langere termijn. Voor de hoogwaardige, kennisintensieve gebruikers ontstaat een tekort maar pas op langere termijn. Voor de lokale/regionale vraag uit het MKB ontstaat er aan beide zijden van de stad een tekort. Aan de minder populaire westkant is geen terrein voor uitgifte beschikbaar en aan de oostzijde is dat binnen enkele jaren het geval.

Vraag-aanbodconfrontatie kantorenlocaties

Hieronder zijn de vraag-aanbod-confrontaties voor kantorenlocaties opgenomen voor Groningen, voor het hoge scenario, uitgesplitst naar de middellange (2025) en lange (2035) termijn. Voor het lage scenario is het niet zinvol een vraag-aanbod-confrontatie op te stellen: in Groningen is de uitbreidingsvraag in dit scenario ruimschoots negatief (-66.000m²). In dat scenario moet de stad veel meer transformeren/ slopen dan dat er nieuw wordt bijgebouwd.

Tabel J: Vraag-Aanbod-confrontatie kantoren Groningen tot 2025 (scenario hoog) m²

	Uitbreidings- vraag tot 2025	Transfor- matieplannen			Aanbod 2025	VA- confrontatie 2025
	A	B	C	D	E=B-C+D	F=E-A
Groningen Stad	48.844	137.447	105.000	17.000	49.447	603

Tabel K: Vraag-Aanbod-confrontatie kantoren Groningen 2025-2035 (scenario hoog) m²

	Resterend aanbod VA-confrontatie 2025	Uitbreidingsvraag 2025-2035	Transformatieplan- nen	VA-confrontatie 2035
	A	B	C	D=A-B-C
Groningen Stad	603	1.529	137.500	-138.426

De kantorenmarkt wordt vooral een vervangingsmarkt en niet, of veel minder, een uitbreidingsmarkt. Er is verondersteld dat er jaarlijks 12.500m² aan kantooruimte wordt getransformeerd of aan de voorraad wordt onttrokken door sloop. Dat tempo is gebaseerd op de realisatie in het recente verleden en de concrete verwachtingen voor de komende jaren. De energielabelwetgeving – de eis dat kantoren van 2023 ten minste energielabel C moet hebben – zal hierin een extra impuls betekenen. Ook voor de lange termijn is uitgegaan van een dergelijk transformatietempo, wat wellicht wat ambitieus is. Tegelijkertijd wordt daarmee wel ruimte gecreëerd voor het vernieuwen van de kantorenvorraad, wat gelet op veranderende vestigingsvoorkeuren van belang is.

Uit de tabellen wordt zichtbaar dat Groningen plannen voor toevoeging van kantoren – of sloop-nieuwbouw – kan en moet ontwikkelen, mits de stad er gelijktijdig ook in slaagt om oude kantooruimte uit de markt te (laten) halen.

Vraag-aanbod-confrontatie kantoren incl. uitgifte 2017

Ook voor kantoren geldt dat de uitgifte (opname) in 2017 relatief hoog is geweest. Dit valt af te leiden uit cijfers die eind december gepresenteerd zijn door Cushman & Wakefield. De leegstand van kantoren in Groningen stad is in 2017 gedaald van 117.570 m² naar 67.050 m², een daling van 43% (een gedeelte derde plaats qua omvang daling binnen Nederland). Het leegstandpercentage komt daarmee op 7,5 %. Dat is fors lager dan het eerder genoemde leegstandpercentage van 13% op 1 januari 2016.

Evaluatie Rode Loper-beleid

In 2014 heeft Groningen in het **Rode Loper-beleid** beschreven hoe de gemeente met haar werklocaties en activiteiten een positieve bijdrage wil leveren aan de stedelijke en regionale economie en de werkgelegenheid. Een specifieke vraag in het kader van deze marktanalyse was dit beleid te evalueren. Dit is door deskresearch, de analyses en gesprekken met ondernemers en ambtenaren gedaan.

Er kan worden geconcludeerd dat de gemeente werk heeft gemaakt van de strategische keuzes die in het Rode Loper-beleid zijn gemaakt, ook al wordt dat nog niet op alle punten bevestigd door de ondernemers. De gemeente doet er goed aan de ingezette lijn krachtig voort te zetten, ook omdat er tijd nodig is om op alle fronten tot effectieve resultaten te komen die merkbaar zijn voor ondernemers.

Ook de uitkomsten van de vraag-aanbodconfrontatie geven aanleiding door te gaan met het beleid. Het is goed om de focus in eerste instantie te leggen op de bestaande stad en verdere verbetering van de dienstverlening aan ondernemers. In het licht van de uitkomsten van de analyse is voorzetting van het beleid gericht op meer flexibiliteit en multifunctionaliteit van werklocaties nodig om in te spelen op veranderende vestigingsvoorkeuren.

Antwoorden

De verschillende onderzoeksvragen zijn samen te vatten in een aantal hoofdvragen voor toekomstig beleid, namelijk:

1. Beschikt de gemeente Groningen op lange termijn over voldoende werklocaties? En hoe is dat voor de verschillende categorieën bedrijvigheid?
2. Kan de voorgenomen transformatie van werklocaties naar andere functies vanuit economisch perspectief doorgaan zonder dat de werkfunctie van de stad verloren gaat en leidt de druk van de woningmarkt niet tot teveel verdringing van de werkfunctie?
3. Kan de voorgenomen transformatie van werklocaties naar andere functies worden doorgezet zonder dat er tekorten aan goedkope werkplekken optreden?
4. Welke rol en positie in de regionaal-economische samenwerking op het vlak van werklocaties is goed voor Groningen en goed voor de regio Groningen-Assen?

De antwoorden worden toegelicht. De antwoorden vormen ook de basis voor de visie en uitwerking daarvan per locatie. Voor de visie en uitwerking per locatie wordt verwezen naar het hoofdrapport.

Ad 1 Voldoende locaties?

Uit de analyse blijkt dat de stad zowel bij een gunstig als een ongunstig scenario een flinke tot aanzienlijke groei van het aantal banen in het gemengd stedelijk gebied kan verwachten en moet accommoderen (gemiddeld 1% per jaar, een toename met ca. 13.000 banen tot 2035). Een flink deel van de werkgelegenheidsgroei (naar schatting de helft) gaat 'geruisloos' in woningen. Voor de andere helft zal gefaseerd ander aanbod moeten worden gecreëerd. De bestaande stad kan daarin als altijd een rol vervullen. Extra capaciteit kan de stad met name creëren op de transformatielocaties die op een relatief centrale plek in de stad liggen en waar nieuwe gemengde woon-werkmilieus kunnen gecreëerd. Bureau BUITEN adviseert deze transformaties door te zetten en voor die transformaties te

mikken op stevige dichtheden ($fs1 = 1$ of hoger) en een programma met (ten minste) 10% ruimte (in vloeroppervlak¹) voor werken. Naast deze expliciete werkruimte zullen de nieuwe transformatiemilieus ook ruimte bieden aan werk in- en vanuit huis.

Uit de vraag-aanbodconfrontaties blijkt dat de gemeente Groningen op de 'korte' termijn (2025) over voldoende aanbod aan bedrijventerreinen beschikt, als niet wordt gesegmenteerd. Op de lange termijn ontstaat er in het hoge scenario een tekort van 22 ha in 2035 (vraag-aanbodconfrontatie op basis aanbod 2018). Er is dan rond 2030 geen nieuw bedrijventerrein meer beschikbaar in Groningen stad. Groningen heeft met Meerstad nog een planlocatie in de pijplijn zitten. Puur kwantitatief bekeken zou die locatie uiterlijk in 2030, gefaseerd, beschikbaar moeten komen voor uitgifte.

De stad moet zich inspannen om bestaande terreinen zo goed mogelijk te benutten door goed onderhoud en beheer, door de flexibiliteit te benutten die in het Rode Loper beleid zit en door in samenspraak met ondernemers en vastgoedpartijen mogelijkheden voor intensivering te onderzoeken. De MK-bedrijven zouden in theorie ook kunnen worden doorverwezen naar omliggende gemeenten, maar zijn vaak verbonden met de stad en uit de verhuisanalyse blijkt dat bedrijven bij voorkeur binnen de stad verhuizen. Het niet-transformeren van oudere bedrijventerreinen zou ook een optie kunnen zijn, maar is onwenselijk omdat de kwaliteit daar nu tekort schiet en die plekken nodig zijn voor nieuwe woon-werkmilieus. Uit de gesegmenteerde vraag-aanbodconfrontatie blijkt bovendien dat er al op korte termijn een tekort aan gemengd kleinschalig terrein ontstaat. Dan is het gefaseerd ontwikkelen van Meerstad als gemengd bedrijventerrein met vooral kleinere kavels (1.000, 3.000, 5.000 m², 1 ha) al op korte termijn (komende Collegeperiode) nodig. Aangeraden wordt de vraag nog enkele jaren te monitoren en ook te bezien of de transformaties zo snel kunnen worden uitgevoerd als voorzien.

Als Groningen op enig moment geen kavels op maat kan aanbieden, kan deze vraag uitwijken naar de omliggende gemeenten (Leek, Hogezeand-Sappemeer). Met name voor de grootschaliger vraag is dit een reële optie. De gemeente Groningen vormt ook nu al een regionaal-economische eenheid met het omliggende gebied. De door Bureau BUITEN bevroegde ondernemers onderschrijven dit.

Voor de bovenkant van de markt kan Groningen prima aan de vraag voldoen met de hoogwaardige locatie Zernike Sciencepark en – in de niet-bedrijventerreinsfeer – vestigingsmogelijkheden bij het UMCG.

Voor kantoren geldt dat er slechts beperkte groei aannemelijk is. Hier moet transformatie/sloop ruimte bieden aan nieuwbouw die goed aansluit op de vraag. In het algemeen betekent dat kleinschaliger aanbod of aanbod geschikt voor 'multi tenant'-gebruik in een meer gemengde omgeving

¹ Met % van vloeroppervlak wordt niet het aandeel van het kaveloppervlak bedoeld, maar van het totaal aantal vierkante meters dat erop wordt gerealiseerd, dus van het 'programma'.

en liefst met goed OV. Geadviseerd wordt om de kantorenlocatie aan de zuidzijde van Groningen CS in samenspraak met de markt te ontwikkelen als multifunctioneel centrumgebied waarmee een nieuw topmilieu voor kantoren – in combinatie met wonen, leisure/retail/voorzieningen - wordt gecreëerd.

Ad 2 Transformatie doorzetten?

Transformatie moet nieuwe woon-werkmilieus gaan opleveren. De absorptiecapaciteit van de woningmarkt en de realisatiesnelheid zijn hier de bepalende factoren. Een programma van 10% werken (in aandeel vloeroppervlak/programma) past bij de markt in Groningen. Daarbij is de vraag gesteld of het meewerken aan transformatie van met name kantoren naar wonen niet tot verdringing van het werken uit de stad in het algemeen en het centrum in het bijzonder leidt? Groningen centrum telt ruim 21.000 banen (2016) en licht stijgend. Er is dus (nog) geen sprake van een verdringing van werken uit het centrum. Verdringing is een vorm van ruimtelijk-economische dynamiek, die voor een centrumgebied op- en neergaande periodes kent. Hoewel een harde norm lastig is vast te stellen, kan de gemeente Groningen wel het aantal banen in het centrum monitoren en *bijvoorbeeld* afspreken dat medewerking aan transformatie wordt verleend, zolang het aantal banen niet onder de 18.000. Dit is een beleidskeuze.

De voorgenomen transformaties van bedrijventerreinen en kantoren in de stad is in kwantitatieve zin mogelijk: er zijn en blijven voldoende vestigingsmogelijkheden. Sterker nog, de transformatie van binnenstedelijke locaties biedt juist een kans voor nieuwe woon-werkmilieus. Juist deze mengmilieus zijn voor een gemeente als Groningen van groot belang (denk aan start-ups) en kunnen b.v. in plinten van transformatiepanden/-wijken worden gerealiseerd.

Ad 3 Dreigt een tekort aan goedkope plekken om te werken?

Een mogelijke keerzijde van transformaties en nieuwe gebiedsontwikkelingen is dat huidige gebruikers of tijdelijke invullingen plaats (moeten) maken voor nieuwe. Dat zou ertoe kunnen leiden dat met name de broedplaatsfunctie onder druk komt te staan, maar dat is geenszins het geval. Ook als verdere schaarste leidt tot enige prijsopdrijving aan de onderkant van de markt, beoordelen wij die situatie niet als probleem. Een eventueel weglekeffect van goedkope bedrijvigheid zal bovendien naar verwachting niet over grotere afstand maar in eerste instantie binnen de gemeente, of in tweede instantie binnen de regio plaatsvinden.

Ad 4 Welke rol in de regio is passend?

Bureau BUITEN adviseert Groningen om de samenwerking op het vlak van werklocaties in de RGA voort te zetten. De stad heeft daarin een voorttrekkersrol en moet ten aanzien van eventuele overloop geen krampachtige houding aannemen. Er is steeds meer sprake van een regio Groot-Groningen als centrum van Noord-Nederland. Bij de voorttrekkersrol past ook het ruimhartig beschikbaar stellen van kennis en capaciteit (b.v. op het gebied van herstructurering).

Een gemeenschappelijke uitdaging ligt er op het vlak van het ruimer bestemmen van bedrijventerreinen. Hierbij moet een evenwicht worden ge-

zocht tussen het beschermen van centra en het voorkomen van wildgroei enerzijds en de wens om bedrijventerreinen gevarieerder te kunnen benutten anderzijds. Dat is deels lokaal maatwerk maar regionale afstemming hierover om te zien wat er zou kunnen, biedt ook nieuw gezamenlijk perspectief.

Verder wordt aangeraden om de regionale topmilieus en bijzondere locaties – o.a. Health Hub Roden, Groningen Airport Eelde, maar ook de Eemshavens –als onderdeel van Groot-Groningen te zien, als de regiopartners zich hierin kunnen vinden. Het bedrijfsleven denkt op een dergelijke of grotere schaal.

Belangrijkste aanbevelingen Groningen i.s.m. regio

- Kom tot een regionaal revitaliseringsprogramma met provincies (en neem hierin een voortrekkersrol);
- Zorg voor (vraagbundeling voor) glasvezel en deel de kennis hierover regionaal;
- Kom tot pilots voor verduurzaming (in aanvulling op wat er al gebeurt);
- Handhaaf huidige regionale samenwerking met o.a. instemmingsmodel;
- Breid de samenwerking t.a.v. promotie en acquisitie uit om lokale concurrentie te beperken;
- (Selectieve) functieverruiming op bedrijventerreinen: trek een lijn of kies voor lokaal maatwerk (beleidskeuze).

Belangrijkste aanbevelingen Groningen

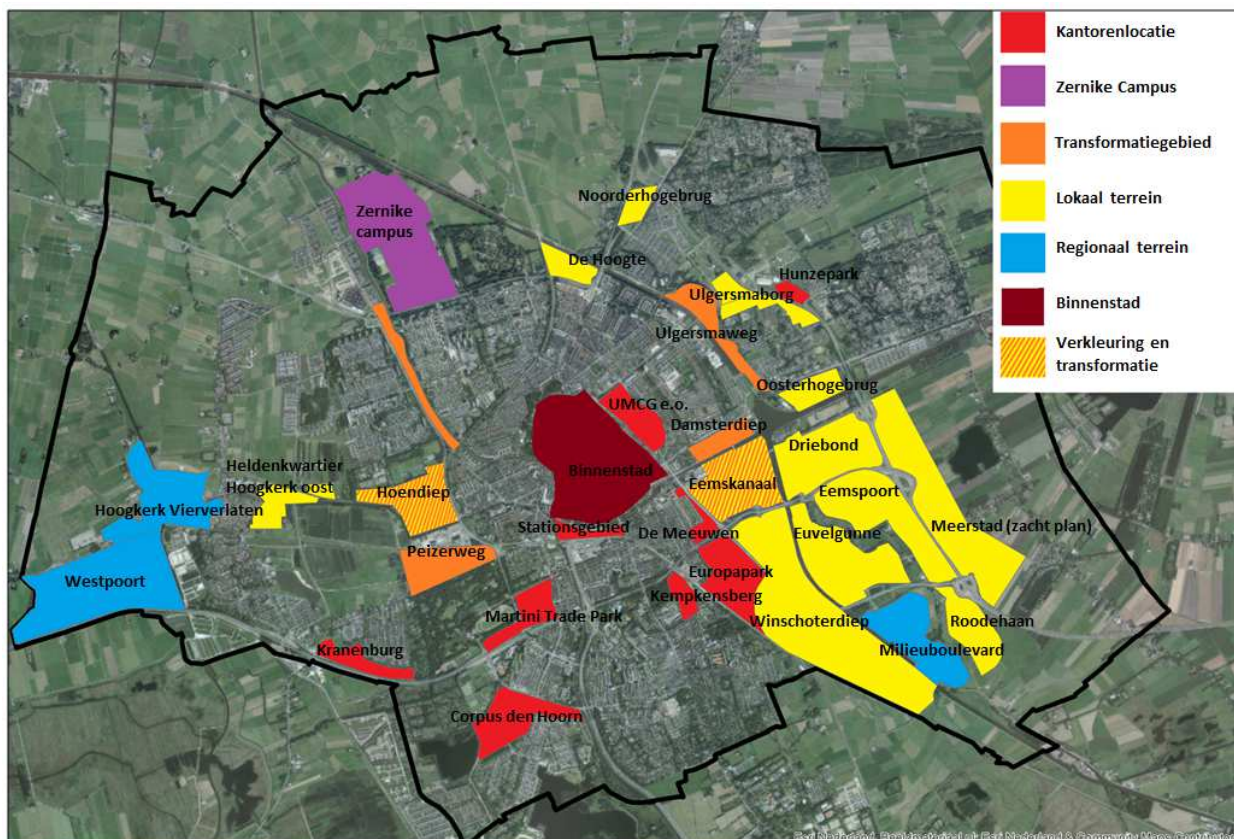
- Zet de geplande transformaties door en geef hier ruimte aan nieuwe gemengde woon-werkmilieus met ca. 10% ruimte voor werken (in bvo);
- Bevorder (selectief) mengen in wijken waar mogelijk en gewenst;
- Bied ruimte aan de veranderende werkvoorkeuren op de oude bedrijventerreinen (o.a. Peizerweg en Hoendiep). Initiatieven zoals de Printfabriek en The Rock verkleuren deze bedrijventerreinen in positieve zin.
- Bied maatwerk bij functieverruiming op bedrijventerreinen
- Neem de beslissing over de ontwikkeling van bedrijventerrein Meerstad komende collegeperiode.

Uitwerkingen per locatie

Om Groningen de beste plekken voor de economie van morgen te laten bieden, is een ontwikkelingsgerichte kwaliteitsimpuls nodig. Een inzet die erop gericht is de basis op orde te brengen en meer kwaliteit en variatie te bieden. Afhankelijk van de locatie is een inzet nodig gericht op revitaliseren, selectieve functieverruiming, ontwikkeling als toplocatie, toevoegen van een woonfunctie en/of regionaal profileren.

Werklocatie	Revitaliseren	Selectief functieverruimen	Toevoegen woonfunctie	Transformeren	Ontwikkelen als toplocatie	Regionaal profileren	Opmerkingen
Westpoort						x	Profilering gericht op logistiek en (grootschalige) datacenters
Hoogkerk/Heldenkwartier	x						Revitalisering en/of verbetering onderhoudsniveau
Driebond		x					Toekomstig beheer grootste opgave
Eemspoort		x					Toekomstig beheer grootste opgave
Euvelgunne	x	x					Toekomstig beheer grootste opgave
Roodehaan		x				x	Toekomstig beheer grootste opgave
Winschoterdiep		x					Toekomstig beheer grootste opgave
De Hoogte	x						Revitalisering van lokaal terrein
Noorderhoogebrug	x						Revitalisering van lokaal terrein
Ulgersmaborg	x						Revitalisering van lokaal terrein
Eemskanaal	x		x	x			Deels transformatielocatie (50%)
Damsterdiep			x	x			Transformatie voortzetten
Hoendiep		x	x	x			Deels transformatielocatie (10%)
Ulgersmaweg			x	x			Transformatie voortzetten
Reitdiep			x	x			Transformatie voortzetten
Peizerweg			x	x			Transformatie op lange termijn
Kranenburg		x				x	Inzet op verlevendiging van monofunctionele locatie
Corpus den Hoorn	x						Gebiedsplan maken; ontlasting verkeersdruk
Martini Trade Park	x	x					Gebiedsplan maken; aantrekkelijkheid vergroten
Kempkensberg							Conserveren
Europapark			x			x	Gemengd woon-werkgebied (kantoren); massa creëren
Zernike Campus		x	x		x	x	Verlevendigen, multifunctioneel, studentenwoningen
Hunzepark							Conserveren
(nieuwe) Stationsgebied			x		x	x	Hoogstedelijk gemengd woon-werk (kantoren bovenregionaal)
UMCG e.o.					x		Conserveren

Figuur C: Typeringen van werklocaties gemeente Groningen



1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

De Gemeente Groningen heeft behoefte aan inzicht in de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen en kantoren om (mede) daarop haar strategie voor werklocaties te baseren. Dat inzicht is nodig omdat de markt van werklocaties is veranderd en blijft veranderen. Daarnaast is inzicht benodigd in de vraag hoe Groningen in de markt staat als vestigingslocatie.

Er is onder andere een trend zichtbaar naar meer ondernemerschap, meer kleinschalige bedrijvigheid, meer mengbare bedrijvigheid en een stijgende populariteit van het stedelijk gebied en van multifunctionele gebieden, boven klassieke monofunctionele bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Tegelijkertijd is er ook schaalvergroting waarneembaar, bijvoorbeeld in de logistiek (o.a. ten gevolge van e-commerce) en een sterke groei van de smart industry. Ook zet de transitie naar een meer circulaire en duurzame economie in. Deze trends uiteten zich momenteel in een hoge druk op de stad Groningen. Werken en wonen concurreren in sommige gevallen om dezelfde locatie.

Als gemeente is het belangrijk om op deze veranderingen in economische activiteiten en daaraan gekoppeld vestigingsplaatsvoorkeuren in te spelen. De stad Groningen heeft hiervoor als economisch centrum van het Noorden met sterke kenniscentra (met als belangrijkste de RuG en UMCG) goede troefkaarten in handen. Maar naast optimale bedrijventerreinen en kantorenlocaties vragen de nieuwe economische activiteiten ook om locaties die ontmoeting en interactie faciliteren en om meer gemengde woon-werkgebieden.

Het (ook) accommoderen van deze nieuwe economie moet daarom onderdeel zijn van de nieuwe strategie werklocaties. Een strategie bovendien die niet op de plank blijft liggen, maar één die herkenbaar is, door alle betrokken partijen gedragen wordt en waarmee de partijen samen aan de slag kunnen.

1.2 Vraagstelling

De gemeente Groningen wil – om tot bovenstaande strategie te komen - inzicht krijgen in vraag naar (hoofdvraag 1) en aanbod van (hoofdvraag 2) bedrijventerreinen en kantoren en de confrontatie daarvan (hoofdvraag 3). Ook is er behoefte aan inzicht in de regionale samenwerking op dit onderwerp (hoofdvraag 4). De antwoorden op deze vier hoofdvragen leiden tot aanbevelingen voor een toekomstige strategie werklocaties inclusief aanbevelingen voor de regionale samenwerking.

Dezelfde vragen zijn ook beantwoord in een parallel en op basis van dezelfde methodiek uitgevoerd onderzoek in de Regio Groningen-Assen (RGA) waarvoor een afzonderlijke rapportage is opgesteld.

De gemeente Groningen heeft Bureau BUITEN gevraagd de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte per werklocaties in kaart te brengen. In hoofdlijnen is de vraagstelling van de voorliggende rapportage als volgt:

1. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte aan werklocaties, uitgesplitst in twee tijdvakken: 2017-2025 en 2025-2035, voor Groningen per werklocatie.
2. Geef inzicht in het aanbod aan werklocaties, met aandacht voor de kwaliteit en kwantiteit van het bestaande aanbod en de herstructureerings- en transformatieopgave.
3. Confrontatie van vraag en aanbod: (conclusies en adviezen op basis van 1 en 2): is er sprake van een kwalitatieve of kwantitatieve (mis)match?
4. Aanbevelingen voor een toekomstige strategie werklocaties en daarbij aanbevelingen voor de programmering van werklocaties en aandacht voor flexibiliteit in toekomstige ontwikkelingen.

De analyse is in de onderstaande volgorde en onderverdeling uitgevoerd:

1. Vraagaming: de regionale (kwantitatieve en kwalitatieve) ruimtebehoefte aan werklocaties:
 - uitgesplitst in korte/middellange en lange termijn (2017-2025, 2025-2035);
 - uitgesplitst per werklocatie;
 - waarbij de uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en (boven)regionale vraag in beeld is gebracht;
 - onderscheiden naar type werklocaties (centrum, station, snelweg, wonen/werken, met voor Groningen ook het onderscheid oost versus westkant stad) en per sector (met voor Groningen specifieke aandacht voor de speerpuntsectoren);
 - waarbij in de ruimtevraag onderscheid is aangebracht in de vraag naar bestaande panden en nieuwbouw;
 - en waarbij naast de ruimtebehoefte ook de verwachte bijbehorende werkgelegenheidsontwikkelingen in beeld zijn gebracht.
2. Aanbodinventarisatie: het huidige aanbod van werklocaties:
 - waarbij ingegaan is op de kwaliteit en kwantiteit van het bestaande aanbod en op hoofdlijnen de herstructurerings- en transformatieopgave per terrein in Groningen is weergegeven;
 - en waarbij inzicht is gegeven in de bedrijvendynamiek op de bestaande werklocaties van Groningen, met aandacht voor
 - o de omvang en aard van de dynamiek op werklocaties;
 - o de vraag welke bedrijven er van buiten de regio zijn gevestigd;
 - o verhuismotieven: waarom verhuizen bedrijven en waarom daar naartoe?

3. Vraag-aanbodconfrontatie: op basis van de vraag-aanbodconfrontatie worden conclusies getrokken en worden op basis daarvan adviezen gegeven over kwalitatieve en/of kwantitatieve mismatches in 2025 en 2035.

4. Evaluatie en analyse van regionale samenwerking: de huidige regionale afspraken omtrent de samenwerking rond werklocaties zijn geanalyseerd aan de hand van de:

- programmering van werklocaties;
- uitgifteontwikkeling van bedrijventerreinen;
- grondprijsystematiek inclusief regionale benchmark;
- en aan de hand van de vragen hoe de lopende samenwerking op dit thema ervaren wordt en hoe/of de samenwerking verder ontwikkeld kan worden.

5. Aanbevelingen voor toekomstige strategie t.a.v. werklocaties en de regionale samenwerking. De aanbevelingen gaan in op alle voorgaande onderwerpen met extra aandacht voor:

- de programmering voor werklocaties (aantal, type, locatie) rekening houdend met uitkomsten van de hiervoor beschreven stappen;
- flexibiliteit en strategie in werkmilieus en ontwikkelmogelijkheden en ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen (ruimte houdend voor de groei van e-commerce, datacenters en incidentele grote vragers etc.);
- aanbevelingen voor beleid/strategie t.a.v. werklocaties
- handvatten voor samenwerking op gebied van werklocaties;
- aanbevelingen voor vervolgsamenwerking op deze thema's (tussen overheden en andere stakeholders);
- de in juli 2017 verschenen vernieuwde ladder voor duurzame verstedelijking (voor uitleglocaties). De relatie tussen nieuwe stedelijke uitbreiding en de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking wordt gelegd;
- relatie met grondexploitatie;
- samenhang en afweging t.a.v. ontwikkelingen op andere programma's en beleidsvelden (druk vanuit woningmarkt, alternatieven);
- de invloed en impact van grensgebieden, gezien de (voorgenomen) gemeentelijke herindelingen.

De belangrijkste hiermee samenhangende beleidsvragen zijn:

- Heeft Groningen nu en straks voldoende en gedifferentieerde werklocaties? Daarbij gaat het om werken in zowel het gemengd stedelijk gebied (centrum en woonwijken), als om bedrijventerreinen en kantorenlocaties.
- Leiden voorgenomen transformaties van bedrijventerreinen niet tot teveel ruimtelijke verdringing van werkfuncties? Drukt wonen het werken het centrum en de stad uit en blijft er wel voldoende goedkope ruimte over?
- Als Groningen eventueel nieuw bedrijventerrein zou willen ontwikkelen, is dat dan verenigbaar met de Ladder voor Duurzame verstedelijking?
- Welke rol zou Groningen kunnen nastreven in de RGA-samenwerking op het vlak van werklocaties?

Deze vragen worden beantwoord in deze Marktanalyse werklocaties beantwoord.

Het onderzoek is door Bureau BUITEN in de periode mei tot en met december 2017 uitgevoerd. De hierbij gevolgde aanpak is beschreven in de volgende paragraaf.

1.3 Aanpak

Het project is in vijf stappen uitgevoerd. De stappen worden hieronder beschreven.

Stap 1: Vraaggraming

Voorafgaand aan de vraaggraming is een SWOT-analyse gemaakt van de regionale economie, het vestigingsklimaat en de regionale werklocatiemarkt. Ook is een typologie opgesteld van verschillende vestigingsmilieus, voor bedrijventerreinen, kantorenlocaties en gemengde werkgebieden. Het regionale vestigingsklimaat, het vestigingsgedrag van bedrijven en de typologie van vestigingsmilieus zijn in focusgroepen met ondernemers besproken. Aanvullend zijn bedrijfsmakelaars geïnterviewd. Daarnaast zijn ambtelijke en bestuurlijke gesprekken gevoerd. De uitkomsten hiervan zijn niet alleen als input voor de vraaggraming maar ook als evaluatie van de regionale samenwerking gebruikt (stap 4).

Op basis van het bovenstaande zijn drie bouwstenen voor de uiteindelijke ruimtebehoefteraming samengesteld:

- een regiospecifieke prognose van de werkgelegenheidsontwikkeling op basis van de WLO-scenario's;
- de ontwikkeling van locatievoorkeuren op basis van algemene en regiospecifieke trends en ontwikkelingen;
- de ontwikkeling van het ruimtegebruik per werknemer op basis van algemene en regiospecifieke trends en ontwikkelingen.

De vraaggraming is afgerond met het ramen van de ruimtebehoefte voor de korte/middellange termijn (2017-2025) en lange termijn (2025-2035) voor de twee scenario's, waarbij de *Bureau BUITEN-behoefteramingsmethodiek* is gehanteerd, regiospecifiek gemaakt voor Groningen-Assen. Vervolgens is de ruimtebehoefte per gemeente geraamd (en voor de stad Groningen nader uitgesplitst per werklocatie), per type werklocatie, per sector (met specifieke aandacht voor de speerpuntsectoren in Groningen). Ook is specifiek de uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en bovenregionale vraag (onderdeel uitbreidingsvraag) in beeld gebracht.

Stap 2: Aanbodinventarisatie

Op basis van de gegevens uit de Bedrijventerreinen-monitor RGA is het (plan)aanbod per locatie geïnterviewd en getoetst bij de betreffende gemeenten. Aan de hand van het *Bureau BUITEN-beoordelingskader werklocaties* is de kwaliteit van bestaande werklocaties en het nieuwe aanbod getoetst op basis van een schouw van (bijna) alle. Ook is de leegstand in kaart gebracht en is de gemeenten gevraagd naar herstructurerings- en transformatieplannen. Voor nieuwe(re) locaties zijn de monitorgegevens

over uitgeefbare grond gebruikt en beoordeeld. Om een goed beeld te krijgen van de regionale bedrijvendynamiek zijn LISA-data over meerdere jaren en vastgoeddatabases geanalyseerd. Additioneel zijn 20 interviews met bovenregionale vestigers en verhuizers uitgevoerd, ook om een beeld te krijgen van belangrijke vestigingsplaatsfactoren en verhuismotieven.

Stap 3: Vraag-aanbodconfrontatie

Vervolgens is de vraag-aanbodconfrontatie opgesteld, die inzicht geeft in de geraamde marktsituatie in de regio (op korte en (middel)lange termijn en per segment en gemeente met een verbijzondering voor de gemeente Groningen) voor de twee scenario's. Hierdoor ontstaat inzicht in mogelijke kwantitatieve overschotten en tekorten en in kwalitatieve (mis)matches op de regionale werklocatiemarkt. Tijdens deze stap zijn opnieuw focusgroep-bijeenkomsten georganiseerd.

Stap 4: Beleidsevaluatie

Zoals eerder gemeld zijn ambtelijke en bestuurlijke gesprekken gevoerd met alle in de RGA participerende gemeenten uit de provincies Groningen en Drenthe. Deze gesprekken hebben zich gefocust op de regionale afspraken ten aanzien van werklocaties (2010) en het Instemmingsmodel (2012) dat daarop van toepassing is. De uitkomsten hiervan zijn bediscussieerd in een bestuurlijke sessie op 12 oktober, waarin ook belangrijke resultaten en vragen uit de tussenrapportage zijn besproken.

Stap 5: Synthese en eindrapport

Na de concept- en eindrapportages, en de bespreking hiervan met de begeleidingscommissie en het bestuurlijke gesprek is de eindrapportage opgesteld die met de begeleidingscommissie is besproken. De resultaten worden/zijn gepresenteerd aan het ambtelijk overleg EZ RGA en gemeente Groningen en aan de betreffende bestuurders.

1.4 Opbouw van de rapportage

Dit rapport is een verbijzondering voor de gemeente Groningen in het kader van de Marktanalyse Werklocaties voor de RGA. Het rapport voor de gemeente Groningen hangt sterk samen met het rapport voor de RGA en is gebaseerd op de zelfde uitgangspunten, analyses en berekeningen.

In hoofdstuk 2 van dit rapport wordt de uitgangssituatie van Groningen besproken, met daarin aandacht voor het regionaal (economisch) profiel en de relevante beleidskaders voor deze marktanalyse. We sluiten hoofdstuk 2 af met de trends en ontwikkelingen die het toekomstperspectief van werklocaties in Groningen bepalen.

In hoofdstuk 3 wordt de gehanteerde vraagramingsmethodiek toegelicht en wordt stap voor stap (werkgelegenheid in Groningen, ruimtelijke verdeling van banen in Groningen, ruimtegebruik per baan, ruimtebehoefte per categorie bedrijvigheid) de vraag naar werklocaties in Groningen geraamd. Ook wordt ingegaan op de verhuisbewegingen van bedrijven van, naar en in Groningen.

Hoofdstuk 4 beschrijft het aanbod, kwalitatief en kwantitatief, aan werklocaties in de gemeente Groningen. Hierbij worden gemengd stedelijk gebied, bedrijventerreinen en kantorenlocaties onderscheiden. Ook wordt een benchmark gepresenteerd van grondprijzen waarin Groningen met omliggende gebieden wordt vergeleken.

In hoofdstuk 5 worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd in de vraag-aanbod-confrontatie.

In hoofdstuk 6 komt de evaluatie van het Rode Loperbeleid van Groningen aan de orde.

In hoofdstuk 7 staan antwoorden op de belangrijkste beleidsvragen. Een uitwerking per locatie moet nog worden toegevoegd.

2. UITGANGSSITUATIE GRONINGEN

In dit hoofdstuk komt de ‘beleidsomgeving’ van de visie en strategie aan de orde. Achtereenvolgens wordt kort een profiel van de stad Groningen geschetst, vervolgens enkele relevante beleidsnota’s aangestipt en worden tenslotte enkele relevante trends en ontwikkelingen besproken.

2.1 Beknopt profiel

Ligging en bereikbaarheid

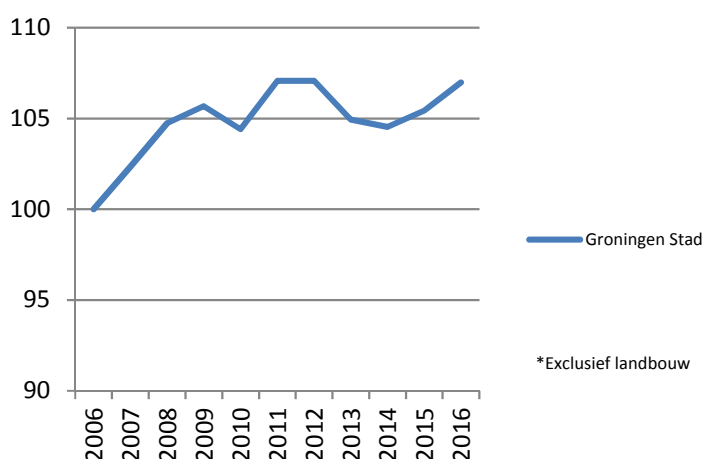
Groningen is centraal gelegen in Noord-Nederland. De stad wordt ontsloten door snelwegen (A7 en A28) die Groningen met de rest van Nederland en Noord-Duitsland verbinden. De bereikbaarheid van de Groningen verbetert de komende jaren door aanpassingen aan de ring van Groningen, waarbij bestaande *bottlenecks* worden aangepakt.

Groningen is aangesloten op het OV-kernspoorwegennet van de NS met frequente verbindingen richting Randstad en de rest van Nederland. Er is een grensoverschrijdende treinverbinding tussen Groningen en het Duitse Leer. Er wordt gestreefd naar opwaardering hiervan zodat de verbinding met Bremen verder verbeterd. Daarnaast heeft Groningen ook een directe zeeverbinding via het Eemskanaal en het Winschoterdiep. Groningen Airport Eelde levert tevens een belangrijke bijdrage aan de internationale bereikbaarheid.

Aantal inwoners en banen

De gemeente Groningen telt per 1 januari 2017 202.567 inwoners (CBS, 2017). De verwachting is dat het inwoneraantal van Groningen blijft groeien. De gemeente Groningen (2016) verwacht tot 2035 een bevolkingsgroei van circa 12%, het Sociaal Planbureau Groningen (SPG, 2015) verwacht een nog hogere groei, namelijk 12,8% tot 2025. Er zijn 134.235 banen in de gemeente Groningen (Lisa, 2016). Tussen 2006 en 2016 is het aantal banen met zo’n 7% gegroeid (figuur 1).

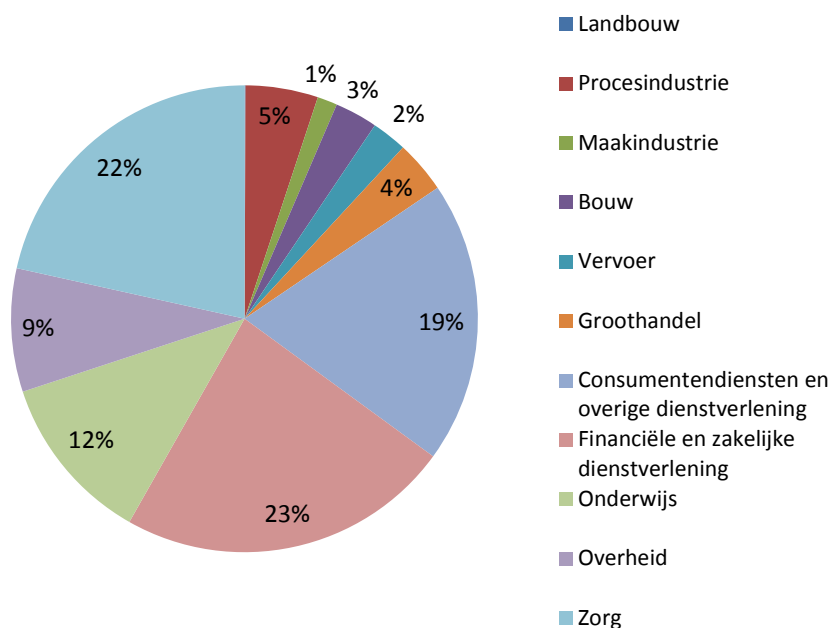
Figuur 1: Ontwikkeling banen 2006-2016*



Na minder goede jaren in de nasleep van de economische crisis zijn inmiddels andere tijden aangebroken. Voor de markt van werklocaties in Groningen was 2016 een hersteljaar. Ook zet de economische groei in 2017 door en is er weer vraag naar ruimte. Er zijn weer mogelijkheden voor groei en ontwikkeling van de economie van Groningen.

De stad Groningen heeft een centrale functie binnen Noord-Nederland als (verzorgings)centrum en economische motor. Maar liefst 1 miljoen mensen maken gebruik van de hoogwaardige voorzieningen van de stad Groningen. Dat betekent dat bijna 70% van het totale aantal inwoners van Noord-Nederland gebruik maakt van onder andere de zakelijke, culturele en medische voorzieningen die Groningen te bieden heeft. Belangrijke economische sectoren in Groningen zijn dienstverlening (zorg, consumentendiensten, financiële en zakelijke dienstverlening, onderwijs en overheid), procesindustrie, groothandel en bouw. Door de aanwezigheid van vooraanstaande kennis- en onderwijsinstellingen is er in Groningen sprake van een sterke kenniseconomie. Speerpuntsectoren van Groningen zijn *healthy ageing*, energie, creatieve industrie en IT. Deze sectoren zijn vertegenwoordigd als onderdeel van de zorg en dienstverlening. Weergegeven in figuur 2 met respectievelijk een aandeel van 22%, 19% en 23%.

Figuur 2: Sectorstructuur gemeente Groningen



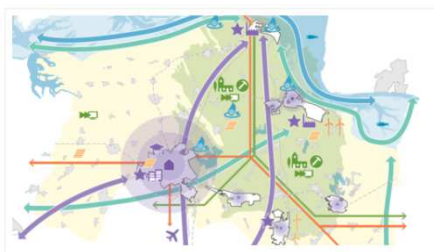
2.2 Beleidskaders

Enkele beleidsvisies en –programma's zijn relevant voor dit project. Ze worden hieronder kort besproken.

Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De provincie Groningen draagt er zorg voor dat gemeenten elkaar niet concurreren met een overaanbod van woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. De provincie werkt hierbij samen met de RGA op het gebied van de verdelingsvraagstukken voor de woningbouw en bedrijventerreinen. De provincie constateert in haar visie dat:

- de ontwikkeling van bedrijventerreinen en met name de detailhandel achter blijft;
- de scheiding tussen wonen, detailhandel, bedrijventerreinen en nieuwe vormen van bedrijfsgebouwen verdwijnt;
- het nodig is het overaanbod aan bedrijventerreinen terug te brengen;
- het overaanbod aan bedrijventerreinen bij ongewijzigd beleid nog lange tijd zal voortbestaan en dat dit onwenselijk is.



De provincie acht het van belang dat gemeenten in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling (sanering, revitalisering en eventuele uitbreiding) van de bedrijventerreinen binnen de betrokken gemeenten. Daarin moet de behoefte op regionale schaal worden aangegeven en voorwaarden voor een goede ruimtelijke inpassing zijn geborgd. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Vooruitlopend op de totstandkoming van de visie kunnen bestemmingsplannen niet voorzien in nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen, aldus de provincie in haar visie. Daarnaast wordt gestreefd naar een kantorenmarkt in de kantorenregio Groningen waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn. Samen met de gemeente Groningen en in regionaal verband (RGA) wordt jaarlijks de stand van zaken gemonitord om te bepalen in hoeverre het noodzakelijk is om extra maatregelen te treffen om leegstand te voorkomen. Er wordt door de provincie momenteel geen specifiek kantorenbeleid gevoerd.

Groningen@Work, Provincie Groningen, 2016-2019

Groningen@Work, het programma economie en arbeidsmarkt van de provincie Groningen, zet enerzijds in op duurzame bedrijven en innovatie en anderzijds het betrekken van Groningers aan de onderkant van de arbeidsmarkt, zoals mensen zonder opleiding en werklozen. Daarnaast is er speciale aandacht voor het midden- en kleinbedrijf (mkb) en snel internet. Het programma is tot stand gekomen in samenspraak met bedrijven en onderwijsinstellingen.

Regionale afspraken kwaliteit bedrijventerreinen regio Groningen-Assen (2010)

De regionale samenwerkingsafspraken over bedrijventerreinen bestaat uit een set van afspraken met als doel de kwaliteit van de bedrijventerreinen te verbeteren en de kwaliteit van de omgeving te behouden en waar nodig te ontwikkelen. Ze omvatten o.a. afspraken over de berekening van de

grondprijzen (gewenst resultaat: marktconforme grondprijzen) die het doel hebben bij te dragen aan het aantrekkelijk maken en houden van de RGA voor de vestiging en uitbreiding van bedrijven. Om dat te realiseren worden de opbrengsten van de verkoop van de terreinen gekoppeld aan de verbetering van de kwaliteit van bedrijventerreinen.

De belangrijkste overige punten waarover afspraken zijn gemaakt gaan over het opstellen van regionale herstructureringsplannen door gemeenten, het aanbod van bedrijventerreinen en het actief werken aan kwaliteitsverbetering van de terreinen. Plannen voor nieuw te ontwikkelen regionale bedrijventerreinen worden, voordat zij door de gemeenteraad worden goedgekeurd, afgestemd met de deelnemers ten aanzien van de kwantiteit (hoeveelheid uitgeefbaar gebied) en de kwaliteit van het terrein (segmentatie, beeldkwaliteit, milieucategorie etc.). Dit wordt gedaan met een regionaal instemmingsmodel (2012). Dit kan ertoe leiden dat plannen in onderling overleg anders worden gefaseerd om overaanbod te voorkomen. Deelnemers maken jaarlijks afspraken over het moment van planvorming van nieuwe terreinen, de aangeboden kwaliteit ende aangeboden kwantiteit. Tenslotte wordt naar gestreefd om samen te werken op vlakken zoals het delen van expertise, marketing van regionale bedrijventerreinen en andere kwaliteit verbeterende initiatieven zoals parkmanagement, duurzaamheid en beeldkwaliteit.

Stad op Scherp: Structuurvisie gemeente Groningen, 2008-2020

In de structuurvisie van de gemeente Groningen 'Stad op Scherp' staat beschreven dat de stad Groningen (samen met het stedelijk netwerk Groningen-Assen) een stevigere rol wil spelen in Noordwest-Europa. Door de aanwezige onderwijsinstellingen en het hoge opleidingsniveau is Groningen een *City of Talent*. De continue stroom van studenten zorgt voor innovatie en vernieuwing. Groningen is zich ervan bewust dat de binnenstad en haar topvoorzieningen volop kansen geven. Initiatiefnemers krijgen daarom de ruimte om in (inter)nationaal perspectief met nieuwe ontwikkelingen voorop te lopen.



Groningen wil voorop lopen door het duurzaamheidsgehalte en door haar eigenheid te blijven benadrukken. Zoals de gemeente Groningen beschrijft: "Groningen is compact en compleet, intens en ontspannen, nabij en wijs, vernieuwend met gevoel voor historie, hoogstedelijk en landschappelijk". De gemeente geeft aan dat het streven naar een energiezuinige, leefbare en een gezonde stad forse eisen stelt aan de manier waarop stadswijken en bedrijventerreinen ingericht worden. Specifieke aandacht zal daarbij uitgaan naar de ontwikkelingen langs de hoofdinfrastructuur, langs weg en spoor. Ook wordt uitgesproken dat de bereikbaarheid van Groningen moet verbeteren en dat Groningen moet beschikken over een concurrerend aanbod van werklocaties. De bestaande stad biedt daarvoor goede plekken en voldoende ruimte.

Visie Werklocaties: "De Rode Loper", Gemeente Groningen (2014)

De gemeente Groningen wil met haar werklocaties en activiteiten een positieve bijdrage leveren aan de stedelijke en regionale economie en de werkgelegenheid. Dit wil Groningen bereiken met het scheppen van de juiste randvoorwaarden en het faciliteren en ondersteunen van bedrijven.

Samen met bedrijven wordt gewerkt aan concurrerende werklocaties. Centraal doel is het behoud en creëren van werkgelegenheid.

De nieuwe visie op werklocaties is vertaald in een aantal strategische keuzes, namelijk:

1. Evenwicht tussen vraag en aanbod, zonder nieuwe planontwikkelingen. Om adequaat te kunnen inspelen op nieuwe marktvraag wordt een passieve voorraad aangehouden
2. Vraaggericht ontwikkelen en kansen verzilveren. Groningen gaat kansrijke sectoren verkennen en monitoren en daartoe nauwgezet de potentiële vraag.
3. Meer flexibiliteit en multifunctionaliteit. Om aan te sluiten bij de actuele vraag creëert Groningen optimale speelruimte door te gaan werken met flexibele beleidskaders.
4. Groningen als vestigingsplaats profileren. Om kansen te kunnen verzilveren, moet Groningen zichtbaar zijn met haar "Unique Buying Points" en de specifieke onderscheidende kwaliteiten van de werklocaties. De aanwezige ondernemers zijn de ambassadeurs van de stad.
5. Inzetten op marketing en gerichte acquisitie. Groningen richt zich op kansrijke sectoren waarbij Groningen en/of een specifieke werklocatie een onderscheidend profiel met een aantrekkelijke propositie heeft.
6. Uitnodigende werkwijze met 'de Rode Loper'. Het betreft een aanpak waarbij de ondernemer met zijn vragen/behoefte centraal staat: voor, tijdens en na de vestiging.
7. Focus op de bestaande stad. Bij vestigingsvraagstukken staat de vraag van de ondernemer centraal, daarbij heeft Groningen een sterke focus op bestaande en beschikbare locaties. Groningen werkt actief aan het bestrijden van leegstand en de mogelijkheden voor transformatie.
8. Samenwerking en parkmanagement. Groningen blijft samen met bedrijfsleven kwaliteitsimpulsen geven aan werklocaties, mede met het Fonds Ondernemend Groningen.
9. Uitgifteproces. Voortaan wil Groningen op werklocaties op ondernemers toegesneden uitgiftevormen aanbieden. Ook worden de mogelijkheden van "incentives" onderzocht. Deze strategische keuzes zijn geconcretiseerd in een operationeel programma waar Groningen actief mee bezig is.



G-Kwadraat, Economisch Programma 2015-2019

Duurzame, concurrerende en geschikte werklocaties zijn essentieel voor het ondernemingsklimaat en de werkgelegenheid van de stad en de regio. Groningen wil de juiste randvoorwaarden voor economische dynamiek scheppen en bedrijven ondersteunen en faciliteren. Samen met bedrijven werkt Groningen aan verbetering en versterking van goede en concurrerende werklocaties door meer in te spelen op de behoeften van de markt en meer flexibel en multifunctioneel met de beschikbare en leegstaande ruimte om te gaan. Groningen zet ook in op innovatie. De basis om te kunnen innoveren ligt in het uitwisselen van informatie en kennis. Daarom versterkt Groningen het innovatieve vestigingsklimaat. Dat wordt gedaan

door de juiste verbindingen te laten ontstaan tussen werkgevers, bedrijven en kennisinstellingen als het gaat om de werklocaties en in onze dienstverlening naar werkgevers.

Horecanota gemeente Groningen 2011-2015

Groningen wil in samenwerking met de horecabranche en het hotelwezen een kwaliteitsslag in de horeca mogelijk maken. Groningen stelt dat daarvoor een vernieuwingsimpuls noodzakelijk is, met een verrassend aanbod aan vrijetijdsbesteding. Groningen realiseert zich dat de wereld sneller verandert dan ooit en steeds minder maakbaar is. Daarom moeten optimale omstandigheden gecreëerd worden om nieuwe initiatieven aan te jagen. Daarbij hebben we de intentie om duurzaamheid in de horecabranche te faciliteren en te stimuleren en de uitstraling, zowel nationaal als internationaal, te versterken. Groningen beschrijft dat er daarom gezorgd moet worden voor passende, niet-knellende regelgeving die ook initiatieven voor nieuwe winkelformules en winkelmengvormen mogelijk maakt, zodat de positie als 'koopcentrum van het noorden' sterker kan worden.

De belangrijkste ambities van het horecabeleid 2011 – 2015 zijn:

- Ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van de horecafunctie als deel van een aantrekkelijke en bruisende binnenstad met een regionale uitstraling;
- Het creëren van mogelijkheden voor nieuwe horeca door het verruimen van het toegestane aantal en typen horecabedrijven op bepaalde locaties;
- Deregulering van de lokale regelgeving;
- Het samen met de sector ontwikkelen van instrumenten om op kwaliteit te sturen;
- Verdere verbetering van de veiligheid door nieuwe aanvullende maatregelen in het uitgaansgebied en adequate toepassing van het handhavingsbeleid;
- Voortzetting van het cameratoezicht in het uitgaansgebied;
- Verruiming van het terrassenbeleid, waaronder de invoering van het "Tropisch Weer Scenario" waarbij terrassen bij erg warm weer langer open mogen blijven.

2.3 Trends en ontwikkelingen

De ruimtebehoefte van bedrijven verandert onder invloed van de veranderende economie. De economie bevindt zich in een fase van transitie. De 'next economy' is gebaseerd op samensmelting van internet- en communicatietechnologie, mobiliteit, energieopwekking en -verbruik en de manier waarop de economie is georganiseerd. Dat vraagt onder andere locaties om deze economie in transitie te accommoderen, waaronder werklocaties, maar ook 'informele' locaties in stadscentra en overig stedelijk gebied, die voorzien in de behoefte aan ruimte voor ontmoeting.

De 5 belangrijkste trends en ontwikkelingen die het toekomstperspectief van werklocaties in Groningen bepalen zijn:

Duurzaamheid en transitie circulaire economie

De transitie naar een circulaire economie en duurzame energieopwekking heeft tal van ruimtelijk-economische consequenties, die ook de kwalitatieve ruimtebehoefte van bedrijven beïnvloedt.

- Meer aandacht voor industriële ecologie, oftewel de interactie tussen bedrijven op het vlak van grondstoffen, materialen en energie. Dit vraagt om nieuwe logistieke systemen en netwerken en ruimte voor opslag van grondstoffen en retourstromen, die werklocaties kunnen bieden.
- Werklocaties hebben potentie als locaties voor decentrale energieopwekking, bijvoorbeeld in de vorm van zonnepanelen op panden, zonneweiden op braakliggende terreinen of door restwarmte van bedrijven te benutten in nabijgelegen woonwijken. Ook kan er extra ruimte nodig zijn voor nieuwe energieinfrastructuur.
- Bereikbaarheid en mobiliteit verduurzamen door minder CO₂-uitstoot en gebruik van fossiele brandstoffen. Werklocaties kunnen bovendien een verbinding leggen tussen duurzame mobiliteit en gezondheid door elektrisch vervoer te faciliteren én werknemers te stimuleren meer te bewegen en te fietsen voor woonwerk- en werkverkeer.
- Energie is bovendien van de speerpuntsectoren van Groningen - die de regio daarom optimaal moeten willen faciliteren. Naast inzet op clustervorming en het bieden van de benodigde infrastructuur, kunnen ook fieldlabs en profilering van 'koploperlocaties' bijdragen aan de positie van Groningen op dit gebied.
- Kantoorpanden moeten voldoen aan nieuwe energielabelwetgeving voor utiliteitsbouw. Deze nieuwe wetgeving schrijft voor dat kantoorpanden minimaal energielabel C moeten hebben in 2023 (en energielabel A in 2030).



Automatisering en digitalisering

Internetverkeer blijft exponentieel groeien en toepassingen zijn steeds meer met elkaar verbonden (*internet of things*). Hoogwaardige digitale ontsluiting wordt voor meer bedrijven een prioritaire vestigingsvoorwaarde. Dat vraagt investeringen in de digitale infrastructuur van werklocaties, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken (4G).



De provincie Groningen heeft na Noord-Holland de beste digitale infrastructuur van ons land (bron: ING), ook al zijn de verschillen binnen de provincie groot. Met een aantal grote datacenters en 'Living Lab 5G' op de Zernike Campus beschikt de stad over twee extra troeven. De provincie Groningen is in Europa een van de weinige gebieden waar geëxperimenteerd wordt met de 5^e generatie mobiele netwerken en in Nederland het enige gebied. Voor de ontwikkeling van 5G netwerk is Zernike Campus is o.a. gekozen vanwege de kennisinstututen. Van deze kennis kan bij de voortgaande digitale ontsluiting van werklocaties gebruik worden gemaakt.

Behoeft informele milieus en functiemenging

Functiemenging op werklocaties neemt toe. De economie is onder invloed van technologie en de crisis veranderd en zal dit ook in de toekomst blijven doen. Eén van de meest in het oog springende veranderingen is een andere ruimtelijke verdeling van het werken: de werkgelegenheid verschuift langzamerhand (deels) van formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties, naar informele werklocaties. Dit geldt overigens meer voor kantoorlocaties dan voor bedrijventerreinen.

Aan de verschuiving van 'werken richting de stad' liggen verschillende ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen ten grondslag:



- Een steeds groter deel van de werkgelegenheid bestaat uit ZZP'ers en kleine bedrijven. Deze zijn vaker geneigd zich op informele locaties - bv. thuis of op ZZP-werkplekken - te vestigen dan grotere bedrijven.
- In de moderne kenniseconomie neemt de behoefte aan ontmoeting en interactie toe, net als aan een flexibiliteit in bedrijfsvoering en -huisvesting. Flexibele locaties gericht op interactie, zoals bedrijfsverzamelconcepten in stadscentra of in woonwijken, koffiezaken en werkplekken aan huis, groeien hierdoor in populariteit.
- De ruimtebehoefte van bedrijven aan goed (OV-)bereikbare locaties op aansprekende plekken neemt toe, terwijl een tegengestelde ontwikkeling is waar te nemen voor monofunctionele locaties die vooral met de auto bereikbaar zijn.

Er wordt daarom ook in toenemende mate gezocht naar vestigingsmogelijkheden buiten de formele werklocaties. In de stad Groningen is deze trend op diverse plekken zichtbaar. Op bedrijventerreinen en kantoorlocaties vertaalt zich dit in een vraag naar meer functiemenging. Ook daar is behoefte aan meer ontmoetingsplekken en extra voorzieningen (zoals horeca, kinderopvang, fitness etc.).

Schaalverkleining én schaalvergroting onder bedrijven



Mede onder invloed van de trends op het gebied van ICT en duurzaamheid is er een divergente ontwikkeling zichtbaar op de markt voor bedrijfshuisvesting. Waar bedrijventerreinen van oudsher bestemd waren voor (zware) industrie, komen dienstverlenende sectoren, retail en (her en der) maatschappelijke functies steeds meer voor. Enerzijds is er sprake van schaalverkleining, in de zin dat de gemiddelde bedrijfsgrootte in werkzame personen afneemt en werklocaties geschikt moeten zijn voor kleinere be-

drijven. Er is behoefte aan bedrijfsverzamelcomplexen en ondernemerscentra voor starters en zzp'ers - en werklocaties die interactie tussen grote en kleine bedrijven mogelijk maken.

Anderzijds is er schaalvergroting gaande, in de zin dat bedrijven steeds meer internationaal opereren, zowel in afzetmarkten die zij bedienen als in partijen waarmee zij samenwerking zoeken. In specifieke sectoren nemen bedrijven juist toe in grootte. Voorbeelden zijn:

- de logistiek (distributiecentra nemen toe in aantal en omvang, door de groei van e-commerce);
- de industrie (bedrijven bedienen markten over de hele wereld, waardoor de productieomvang toeneemt);
- en datacenters (met zowel zeer grote datacenters als kleinere (regionale) datacenters).

Grootschalige bedrijventerreinen zijn voor dergelijke bedrijven geschikt, waarbij ook deze gebruikers hogere eisen stellen aan de omgevingskwaliteit en functiemenging in vergelijking tot het verleden.

Flexibiliteit in bedrijfsvoering

Bedrijven streven in toenemende mate naar meer flexibiliteit in hun bedrijfsvoering, om zo beter in te kunnen spelen op de snel veranderende vraag van consumenten/afnemers. Vastgoed moet geen blok aan het been worden. Ook personeelsbestanden en samenwerkingsverbanden bewegen van statisch naar flexibel; de flexibele schil van organisaties groeit, terwijl bedrijven en kennisinstellingen in steeds wisselende verbanden samenwerken.



Dit heeft invloed op de ruimtebehoefte van bedrijven. Vroeger waren bedrijven eerder geneigd om voor een langere periode dezelfde ruimte op één manier te gebruiken, tegenwoordig bestaat er meer behoefte aan flexibel in te richten gebouwen, met flexibele huurovereenkomsten en die ontmoetingen faciliteren. Initiatiefnemers van tijdelijke ontwikkelingen moeten de ruimte krijgen om te experimenteren. Op deze manier kan ruimte worden geboden aan spin-offs en functioneren de bedrijventerreinen als broedplaats voor innovatie.

2.4 Doorvertaling van trends en ontwikkelingen

De hiervoor beschreven trends en ontwikkelingen hebben verschillende gevolgen voor de manier waarop we de marktanalyse van werklocaties voor Groningen uitvoeren. De belangrijkste worden hieronder besproken.

Duurzaamheid vergt mogelijk wat extra ruimte voor energieproductie. In de behoefte-raming wordt dit verwerkt in een stijgend terreinquotiënt in kapitaalintensieve sectoren. Verder is duurzaamheid een kans in bijvoorbeeld verdichting rond OV-knooppunten, waar we in de strategie voor met name kantoren rekening zullen houden.

De groei van de dienstensector impliceert, zeker met de trend naar meer informele milieus, een meer dan evenredige groei van werken in het stedelijk gebied en relatief (niet absoluut) minder op bedrijventerreinen. In

de sectorale groeicijfers en in het aandeel van banen dat naar het stedelijk gebied gaat zullen we daar rekening mee houden. Uiteraard geldt dat niet voor alle sectoren.

Digitalisering is één van de drijvende krachten achter de groei van de dienstensector zoals hiervoor genoemd, maar werkt breder door. De groei van e-commerce leidt tot grotere en meer gerobotiseerde distributiecentra en een behoefte aan stadsdistributiepunten. We vertalen dat in groei van de (groot)handel en ook in het eerder genoemde stijgend ruimtegebruik per baan. In de kantorensector leidt digitalisering juist tot een afname van het kantoorquotiënt.

Flexibilisering heeft onder meer een stijgende vraag naar bedrijfsverzamelconcepten in informele milieus tot gevolg, een element dat we meenemen in de uitwerking van de strategie.

3. VRAAG

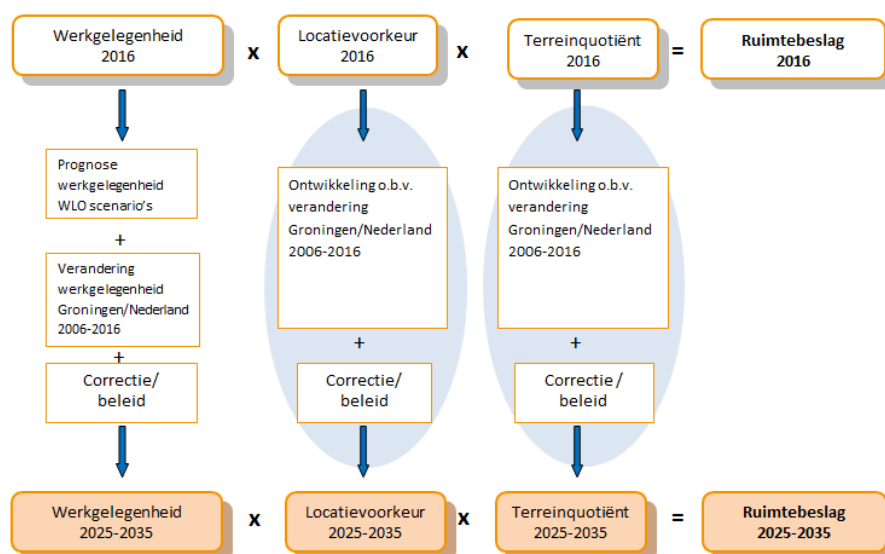
In dit hoofdstuk wordt de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen en kantoren per regio geraamd voor 2025 en 2035. Hierbij wordt een laag- en hoog scenario gehanteerd. Paragraaf 3.2 schetst de verwachte werkgelegenheid in Groningen. In paragraaf 3.3 wordt de ruimtelijke verdeling van banen in Groningen beschreven. Naast bedrijventerreinen en kantorenlocaties, gaat het daarbij niet in de laatste plaats ook over de banen die zich elders in het stedelijk gebied bevinden. In paragraaf 3.4 wordt het ruimtegebruik per baan toegelicht. Paragraaf 3.5 beschrijft de ruimtebehoefte per categorie bedrijvigheid. In paragraaf 3.6 tenslotte wordt ingegaan op de verhuisbewegingen van bedrijven van, naar en in Groningen.

3.1 Inleiding behoefteaming

Voor de vraagaming is de ‘terreinquotiëntenmethode’ gebruikt: op basis van werkgelegenheidsontwikkeling het verwachte ruimtegebruik in beeld brengen. Een methodiek op basis van uitgiften is daarnaast als ‘naïeve’ voorspeller en vergelijkingsmateriaal gehanteerd. Voor de berekeningen zijn regio-specifieke data voor werkgelegenheid, de ruimtelijke verdeling daarvan (de locatietype-voorkeur) en het ruimtegebruik gehanteerd. De kantorenvraag is op soortgelijke manier geanalyseerd.

Vanwege fundamentele onzekerheid is met scenario’s gewerkt waarvoor de lange termijn-scenario’s van PBL en CPB als basis zijn gebruikt (de zogeheten WLO-scenario’s). In de meest recente WLO-scenario’s is een onderscheid gemaakt in een laag en een hoog scenario. De methodiek is gelijk aan die van de voormalige Bedrijfslocatiemonitor van CPB/PBL en gelijk aan de methodiek in het recente PBL-rapport ‘De toekomst van kantoren (PBL, 2016). In figuur 3 is de methodiek weergegeven.

Figuur 3: Vraagamingsmethodiek Bedrijventerreinen



De gebruikte raming brengt de uitbreidingsvraag in beeld. Vervangingsvraag – vanwege onttrekking voor transformatie bijvoorbeeld – zit niet in deze berekeningen, maar komt in dit rapport wel aan bod.

Op basis van drie componenten – werkgelegenheid, locatievoorkeur en ruimtegebruik – is de ruimtevraag in 2025 en 2035 berekend. De volgende paragrafen gaan over deze drie componenten.

3.2 Werkgelegenheid Groningen 2017-2025-2035

3.2.1 Werkgelegenheid Groningen 2017 naar sector

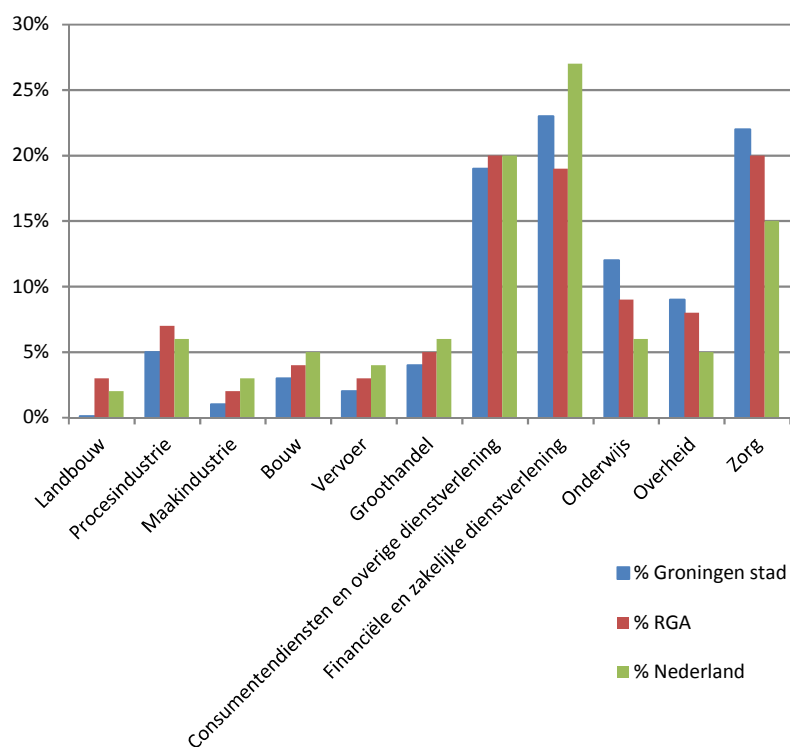
Groningen telt ruim 134.000 banen (tabel 1). Qua sectorstructuur zijn overheid, onderwijs, zorg met in totaal 43% sterk vertegenwoordigd in vergelijking tot Nederland als geheel (27%; figuur 4). De functie van bestuurscentrum, onderwijsstad (regionaal maar ook (inter)nationaal met de RuG) en als zorgcentrum voor de regio en Noord-Nederland zijn hier debet aan. De marktsector is, spiegelbeeldig met het aandeel overheid, met 57% dus een stuk kleiner dan gemiddeld in Nederland. Ook in vergelijking tot de RGA – waar Groningen overigens net iets meer dan helft van de banen voor haar rekening neemt – is dat verschil zichtbaar. De stad heeft, niet verrassend overigens, wel meer zakelijke diensten dan de regio, maar in de andere marktsectoren – industrie, bouw, vervoer/logistiek, groothandel en consumentendiensten, telt de stad relatief minder banen dan de RGA en Nederland. Dat beeld wordt nog scherper wanneer de vergelijking wordt gemaakt met de RGA minus de stad. Kort door de bocht kan Groningen worden gekarakteriseerd als dienstenstad.

Als we kijken naar de groei in de periode 2011-2016 dan kan worden geconstateerd dat de groei over vrijwel de gehele linie beperkt is geweest (zie figuur 5). Alleen de maakindustrie groeide procentueel sterk qua werkgelegenheid, maar in absolute zin is die sector klein. De veel grotere onderwijssector liet eveneens een flinke banengroei zien, met de consumentendiensten als eveneens behoorlijke groeier daarachter. De andere bedrijfstakken lieten in deze periode een daling zien.

Tabel 1: Banen Groningen per sector 2016

Sector	Banen 2016	Aandeel per sector
Landbouw	99	0%
Procesindustrie	6.733	5%
Maakindustrie	1.861	1%
Bouw	3.977	3%
Vervoer	3.281	2%
Groothandel	4.891	4%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	26.168	19%
Financiële en zakelijke dienstverlening	31.119	23%
Onderwijs	15.770	12%
Overheid	11.465	9%
Zorg	28.871	22%
Totaal	134.235	100%

Figuur 4: Aandeel werkgelegenheid per sector, Groningen in vergelijking met RGA en Nederland



Figuur 5: Groei werkgelegenheid Groningen 2011-2016 naar sector (verticaal) en locatiequotiënt (afwijking in %-punt van Nederland, horizontaal) met omvang sector (grootte van de bol)



3.2.2 Prognose werkgelegenheid

Voor de behoefte aan kantoren en bedrijventerreinen in de toekomst, is de eerste stap het maken van een prognose van de werkgelegenheid. Daarvoor gebruiken we als gezegd de WLO-scenario's laag en hoog als vertrekpunt (zie tabel 2). In kader 1 staat een toelichting op de scenario's en de basis groeivoeten voor de werkgelegenheid in de twee scenario's. De scenario's worden gekarakteriseerd door een in historisch opzicht relatief bescheiden economische groei van 1-2% per jaar (bandbreedte laag-hoog). Bij een stijgende arbeidsproductiviteit (0,9-1,4% per jaar) is er dan een verwachte werkgelegenheidsgroei van 0,1-0,6% per jaar tot 2030. Het CPB noemt dergelijke cijfers 'het nieuwe normaal'. In dat licht bezien is de nationale economische groei van 2016 en 2017 dus een (positieve) uitzondering, waarbij er sprake is van enige inhaalvraag volgend op de crisisjaren. Sectoraal is er in beide scenario's sprake van een krimp tot zeer bescheiden werkgelegenheidsgroei in landbouw, industrie en bouw.

Het lage scenario laat over de linie een zeer beperkte of negatieve werkgelegenheidsgroei zien. Het hoge scenario heeft in de dienstverlenende sectoren en overheid, onderwijs, zorg een behoorlijke groei van het aantal banen. Voor Groningen pakt dat – gezien de economische structuur- relatief gunstig uit.

We passen de groeicijfers van de WLO niet één-op-één toe op Groningen. We houden rekening met verschillen in het (recente) verleden en met trends en ontwikkelingen. Zo geeft de WLO-hoog voor de industrie een

structureel dalende werkgelegenheid aan. Maar de maakindustrie – die weliswaar klein is in Groningen – laat juist een groei zien, een ontwikkeling die we op bescheiden schaal ook in de komende perioden aannemelijk achten. Daarom laten we voor die sector de -1,1% per jaar omslaan naar een heel bescheiden werkgelegenheids groei van +0,1% per jaar (we tellen dus 1,2% per jaar op bij de WLO-cijfers). In bijlage 2 staan de aanpassingen voor Groningen vermeld.

Nederland in 2030 en 2050:
Twee referentiescenario's

TOEKOMSTVERKENNING • WELVAART EN LEEFOMGEVING

Kader 1: De WLO Scenario's

In de marktanalyse van werklocaties gebruiken we referentiescenario's die ontwikkeld zijn in de Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO) door het Centraal planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) uit 2015. De WLO-scenario's geven een doorkijk naar de middellange (2030) en lange termijn (2050).

Er zijn twee WLO-scenario's. In scenario Laag gaat een gematigde economische groei van 1% per jaar samen met een beperkte demografische ontwikkeling. Het scenario Hoog combineert een hoge(re) economische groei van 2% per jaar met een relatief sterke bevolkingsaanwas. Deze referentiescenario's zijn beleidsarm ingevuld. Ze bieden daardoor een inzicht in toekomstige knelpunten en kansen en vormen zo een kader om na te denken over (toekomstig) beleid.

In deze marktanalyse van werklocaties zijn de WLO scenario's regiospecifiek gemaakt, omdat Groningen zich vermoedelijk niet precies ontwikkelt zoals Nederland.

Tabel 2: WLO groeicijfers Nederland in scenario Laag en Hoog, 2030 en 2050

Sector	WLO tot 2030		WLO tot 2050	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Landbouw	-0,70%	-0,60%	-1,00%	-1,00%
Procesindustrie	-0,70%	-0,50%	-0,90%	-0,90%
Maakindustrie	-1,10%	-1,10%	-1,40%	-1,50%
Bouw	-0,60%	0,10%	-0,90%	-0,30%
Vervoer	-0,20%	0,40%	-0,50%	0,00%
Groothandel	0,00%	0,80%	-0,40%	0,40%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,10%	0,60%	-0,20%	0,20%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,00%	0,80%	-0,40%	0,40%
Onderwijs	0,70%	1,10%	0,40%	0,60%
Overheid	0,70%	1,10%	0,40%	0,60%
Zorg	0,70%	1,10%	0,40%	0,60%
Totaal	0,10%	0,60%	-0,20%	0,20%

Naast aanpassingen op basis van het verleden hebben we WLO-cijfers ook aangepast vanwege generieke verwachtingen over de relatieve economische ontwikkeling van de stad. Gelet op de (inter)nationale trek naar de steden in het algemeen en de concentrerende beweging die in de economie waarneembaar is, verwachten we dat Groningen het 'beter' zal doen

dan haar omgeving. Die redenering geldt voor grotere steden in het algemeen en voor universiteitssteden in het bijzonder, vanwege de samenbalg van talent en kennis, twee factoren die bepalend zijn in een kennis-economie. En voor Groningen geldt die positieve verwachting voor de stad wellicht nog sterker, omdat er in Noord-Nederland weinig nabije concurrenten zijn. Als de WLO bepaalde verwachtingen heeft voor Noord-Nederland, dan is het logisch dat een dergelijk cijfer is opgebouwd uit een hoger cijfer voor Groningen stad en dus een lager voor het ommeland. In de WLO zit bijvoorbeeld voor overheid/onderwijs/zorg in het hoog scenario een stijging van het aantal banen met 1,1% per jaar. Het is logische dat onderwijsstad Groningen hier duidelijk van profiteert, maar het ommeland in veel mindere mate. Ook hebben we de bandbreedte van de scenario's iets opgerekt. We achten het op grond van bovenstaande aannemelijk dat de bovenkant van de werkgelegenheids-groei gemiddeld – met tussentijdse conjuncturele schommelingen – in de richting van de 1% per jaar gaat.

In de WLO wordt onderscheid gemaakt in de groei tot 2030 en de periode daarna tot 2050. De prognose voor dit rapport maakt onderscheid in de periode tot 2025 en tot 2035. Voor de periode tot 2025 en de eerste vijf jaar daarna, dus tot 2030, is gebruik gemaakt van deze aangepaste groei-cijfers. Voor de lange termijn, de periode 2030-2035, is de onzekerheid dermate groot, dat we daarvoor de 'kale' WLO-cijfers hebben gehanteerd. Doordat de sectorale mix in Groningen relatief gunstig is (Groningen telt relatief veel banen in sectoren die in de WLO groeien), valt de gewogen gemiddelde groei dan niettemin iets gunstiger uit dan nationaal in het WLO-scenario. De resultaten van de analyse staan in onderstaande tabel 3.

Tabel 3: Aangepaste WLO groeicijfers Groningen in scenario Laag en Hoog, 2030 en 2050

Sector	WLO tot 2030		WLO tot 2050	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Landbouw	-0,70%	-0,60%	-1,00%	-1,00%
Procesindustrie	-0,66%	-0,52%	-0,91%	-0,87%
Maakindustrie	0,10%	0,10%	-1,40%	-1,50%
Bouw	0,10%	0,80%	-0,90%	-0,30%
Vervoer	-0,20%	0,40%	-0,50%	0,00%
Groothandel	0,20%	1,00%	-0,40%	0,40%
Consumenten- en ov. dienstverlening	0,30%	0,80%	-0,20%	0,20%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,20%	1,00%	-0,40%	0,40%
Onderwijs	0,90%	1,30%	0,40%	0,60%
Overheid	0,20%	0,60%	0,40%	0,60%
Zorg	1,00%	1,40%	0,40%	0,60%
Totaal	0,42%	0,95%	-0,06%	0,35%

We plaatsen de raming ook in het perspectief van de resultaten voor de RGA als geheel. De stad is overigens goed voor (ruim) de helft van de economie van RGA. Binnen de RGA groeit Groningen het sterkst, gevolgd door respectievelijk het Drentse deel van de RGA en het overig-Groningen (provincie) deel van de RGA.

3.2.3 Werkgelegenheidsraming

In de volgende tabel wordt de werkgelegenheidsraming gepresenteerd, gebaseerd op de WLO aangepaste groeicijfers voor Groningen uit paragraaf 3.2.2.

Tabel 4: Werkgelegenheidsraming Groningen, 2025 en 2035 in Laag en Hoog scenario

Sector	2025			2035	
	WP 2016	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Landbouw	99	93	94	85	87
Procesindustrie	6.733	6.346	6.422	5.866	5.987
Maakindustrie	1.861	1.878	1.878	1.759	1.750
Bouw	3.977	4.013	4.273	3.855	4.380
Vervoer	3.281	3.222	3.401	3.111	3.470
Groothandel	4.891	4.980	5.349	4.930	5.735
Consumenten- ov. dienstverlening	26.168	26.883	28.114	27.017	29.550
Financiële en zakelijke dienstverlening	31.119	31.684	34.034	31.367	36.492
Onderwijs	15.770	17.094	17.714	18.238	19.469
Overheid	11.465	11.673	12.099	12.028	12.845
Zorg	28.871	31.576	32.719	33.856	36.140
Totaal	134.235	139.442	146.097	142.112	155.904

Tot 2025 verwachten we dat de werkgelegenheidsgroei zich in de bandbreedte van 5.200 tot 11.900 banen bevindt (laag respectievelijk hoog scenario; 4% respectievelijk 9% groei).

Tot 2035 zal de werkgelegenheidsgroei (2016-2035) zich naar verwachting bevinden in een bandbreedte van 7.900 tot 21.700 banen (laag respectievelijk hoog scenario; 6% respectievelijk 16% groei).

3.3 Ruimtelijke verdeling banen

De focus in deze marktanalyse werklocaties ligt op de bedrijventerreinen en kantorenlocaties van de stad. Maar dat zijn niet de enige plekken waar wordt gewerkt. Sterker nog: in de rest van de stad – gemengd stedelijk (en voor zover relevant landelijk) gebied - bevinden zich in Groningen ruim 66.000 banen, terwijl de kantorenlocaties goed zijn voor 46.000 banen en de bedrijventerreinen voor bijna 22.000 banen. Procentueel gaat het om respectievelijk 50%, 34% en 16%. Zie bijlage 3 voor de verdeling van de werkgelegenheid over de locatietype per sector.

Tussen sectoren zijn er uiteraard grote verschillen: In de bouw zit bijvoorbeeld 67% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen en voor de groothandel is dat zelfs 76%. Naar de toekomst verwachten we een stijgende populariteit van het gemengd stedelijk gebied. We laten daarom het aandeel van de sectoren bouw en zakelijke diensten – waarin ook veel ZZP'ers actief zijn – met 2%-punt afnemen tot 2035. De andere locatievoorkeuren laten we ongewijzigd. We maken geen onderscheid tussen

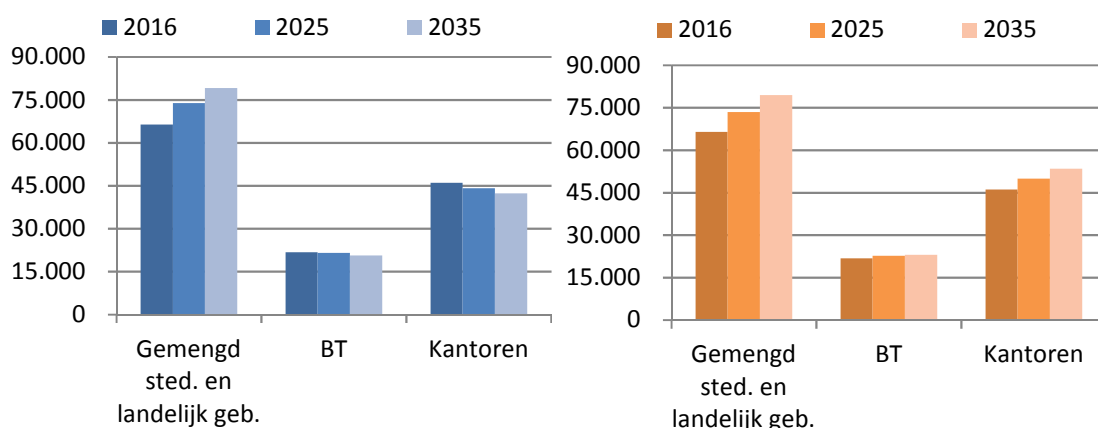
Laag en Hoog in de ontwikkeling van de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen.

Voor de locatievoorkeur voor kantoren volgen we de uitgangspunten in de CPB-/PBL-studie 'De toekomst voor kantoren'. Daarin is uitgegaan van een constant aandeel (van het totaal aantal banen) in het scenario Hoog, terwijl in Laag het kantorenaandeel in de werkgelegenheid tamelijk fors daalt (in Groningen van 34% in 2016 naar 27% in 2035).

Het aandeel van de banen in het gemengd stedelijk gebied volgt als resultaat uit deze beide (bedrijventerreinen en kantoren) ontwikkelingen.

De per saldo resulterende wijzigingen in de verdeling van het aantal banen over de drie locatietypen zijn tamelijk groot, doordat naast de verandering van de locatievoorkeur ook de veranderende sectorstructuur doorwerkt. Als de zorg groeit en die weinig op bedrijventerreinen zit, dan betekent dat per saldo een relatieve afname van het aandeel banen op bedrijventerreinen, zelfs bij gelijk blijvende locatievoorkeur voor bedrijventerreinen. In figuur 6 is de absolute ontwikkeling van het aantal banen voor de drie locatietypen weergegeven voor de scenario's Hoog en Laag.

Figuur 6: Ruimtelijke verdeling van banen in Laag (links) en Hoog (rechts)



In Hoog is er sprake van een flink stijgend aandeel van het gemengd stedelijk gebied, terwijl het aantal banen op bedrijventerreinen zowel absoluut als relatief veel minder stijgt. Tot 2035 stijgt het aantal banen in het gemengd stedelijk gebied met 13.000 (dat is +20%), terwijl in datzelfde scenario het aantal banen op bedrijventerreinen maar met 1.300 stijgt (+6%). De kantorenlocaties zitten hier tussenin: een toename van ruim 7.000 banen (+16%).

In Laag is er sprake van een absolute afname van het aantal banen op bedrijventerreinen en in kantoren, maar met een flink stijgend aandeel in het gemengd stedelijk gebied. Het verschil met het hoog scenario is op dit punt zelfs verrassend klein. De beperkte groei in Laag (in totaal tot 2035 afgerond +8.000 banen) zit vooral in de niet op bedrijventerreinen georiënteerde sectoren en landt ruimtelijk vooral in het overige stedelijk gebied.

Als we deze uitkomsten naast elkaar leggen, dan zien we dat het zowel in Laag als in Hoog aannemelijk is dat er banengroei in het gemengd stedelijk gebied optreedt. Voor de bedrijventerreinen zijn de verwachte veranderingen in termen van het totaal aantal banen relatief beperkt (bescheiden groei in Hoog, bescheiden krimp in Laag), terwijl de kantorenmarkt met meer onzekerheid is omgeven: ofwel behoorlijke groei, dan wel eveneens behoorlijke afname.

Ter nuancering is het goed hierbij te vermelden dat de door het PBL gehanteerde uitgangspunten voor kantoren in het scenario Laag door ons – Bureau BUITEN – als tamelijk radicaal worden gezien. De afname van het aantal kantorenbanen in Laag en de in onze raming spiegelbeeldige stijging in het stedelijk gebied in datzelfde scenario vormen redelijkerwijs de uitersten van het speelveld.

3.4 Ruimtegebruik per baan

Om tot de verwachte uitbreidingsvraag te komen, moet de verwachte werkgelegenheid per locatietype nog met het ruimtegebruik per baan worden vermenigvuldigd.

Voor de werkgelegenheid in het gemengd stedelijk gebied is dat niet goed mogelijk. Een flink deel van de banen betreft zelfstandige professionals die aan of vanuit huis werken, een deel betreft banen in de detailhandel waar andere specifieke ramingen voor worden gemaakt en het ontbreekt aan een goed inzicht in het ruimtegebruik van en voor de resterende banen.

Voor de beide andere locatietypen, bedrijventerreinen en kantoren, is de omrekening van banen naar ruimte wel mogelijk, met respectievelijk terreinquotiënten en het kantorenquotiënt.

Terreinquotiënten bedrijventerreinen

Voor het ruimtegebruik per baan hebben we een set aan terreinquotiënten die worden geïkht op de feitelijke situatie in Groningen in 2016. De ijkking impliceert dat banen op bedrijventerreinen per sector maal het sectorale terreinquotiënt precies de totale voorraad in gebruik geeft. In onderstaande tabel 5 staan de aldus geïkhte TQ's voor Groningen stad.

Tabel 5: Terreinquotiënten Groningen (stad) in m² per baan

Sector	TQ 2016	TQ 2025	TQ 2035
Landbouw	166	174	178
Procesindustrie	397	417	427
Maakindustrie	212	223	229
Bouw	152	160	164
Vervoer	853	895	918
Groothandel	490	515	528
Consumentendiensten en overige dienstverlening	263	263	263
Financiële en zakelijke dienstverlening	152	152	152
Onderwijs	234	234	234
Overheid	234	234	234
Zorg	232	232	232
Gewogen gemiddelde hoogscenario	310	321	328
Gewogen gemiddelde laagscenario	310	322	329

Het ruimtegebruik per baan verandert in de loop van de tijd. Er zijn factoren die leiden tot minder ruimtegebruik – bijvoorbeeld ‘just-in-time’-leveringen, waardoor er minder ruimte nodig is voor voorraden – en factoren die leiden tot een stijgend ruimtegebruik per baan. Neem bijvoorbeeld robotisering in industrie en logistiek: net als bij andere mechanisatie- en automatiseringsprocessen, leidt dat tot een reductie van arbeid, terwijl de ruimte waarop wordt geproduceerd gelijk blijft (in ieder geval op korte termijn). Dat betekent een stijging van het TQ. Voor de periode tot 2025 veronderstellen we een stijging met 5%, gevolgd door nog eens 2,5% in de periode erna. We passen deze stijging toe op landbouw, industrie, bouw, vervoer en groothandel. Voor de dienstverlenende sectoren gaan we uit van een gemiddeld gelijk blijvend ruimtegebruik per baan.

Een andere manier om naar de stijging van het TQ te kijken is als volgt: het is de mate waarin de arbeidsproductiviteit sneller stijgt dan de ruimteproductiviteit. We maken geen onderscheid tussen de scenario’s Laag en Hoog. Op zich is het aannemelijk dat in Hoog er sprake is van een snellere technische ontwikkeling en meer investeringen dan in Laag, maar het is niet onaannemelijk dat het verschil in arbeids- en ruimteproductiviteitsontwikkeling min of meer gelijk is in de twee scenario’s. Ook voorkomen we daarmee nog een extra getallenreeks; het is dus ook een aanname omwille van de eenvoud.

Opgemerkt wordt dat het gewogen gemiddelde ruimtegebruik niet alleen verandert door veranderingen in het ruimtegebruik per baan, maar ook wordt beïnvloed door de sectorstructuur, die natuurlijk ook wijzigt in de loop van de tijd, zoals we hebben gezien in paragraaf 3.2.

Kantoorquotiënt

Voor het ruimtegebruik per baan in kantoren wordt geen onderscheid gemaakt naar sectoren, maar wordt, zoals gebruikelijk overigens, één kantoorquotiënt gehanteerd. Voor Groningen is dit geïjkt op de kantorenvorraad in gebruik, resulterend in 20m² per baan.

Het kantoorquotiënt (KQ) vertoont al enige jaren een dalende tendens. Onder invloed van het ‘nieuwe werken’, andere samenwerkingsvormen, nieuwe kantoorconcepten, kostenbesparingen en de opkomst van de ‘third place’ als werkplek (“met de laptop in de koffiebar”) wordt een voortzetting van die trend verwacht. Dat is ook zo in de prognoses opgenomen.

Het eerder aangehaalde PBL-kantorenrapport, voorziet een langzame daling van het kantoorquotiënt. Als we voor Groningen hetzelfde relatieve tempo hanteren, impliceert dit een afname naar 19,4m² in 2025 en 18,2m² in 2035. Anders geformuleerd: om ‘dezelfde’ kantorenvorraad te vullen in 2035 zijn er bijna 10% meer banen in kantoren nodig.

3.5 Ruimtebehoefte

Op basis van de drie componenten – werkgelegenheid, locatievoorkeur en ruimtegebruik per baan – kan nu het toekomstig ruimtebeslag worden berekend. We doen dat voor de bedrijventerreinen en voor de kantoren. Daaraan voorafgaand staan we stil bij de implicaties van de raming voor het gemengd stedelijk gebied.

3.5.1 Ruimte voor werken in het gemengd stedelijk gebied

Uit de verdeling van de werkgelegenheid over locatietypen komt naar voren dat er zowel in Laag als in Hoog sprake is van een flinke toename van het aantal banen in gemengd stedelijk gebied. Ook als rekening wordt gehouden met de wat extreme uitkomst bij Laag – als ‘spiegelbeeldig’ gevolg van de forse reductie van het kantorengebruik die het PBL in ‘Laag’ hanteert – is de richting in zowel Laag als Hoog duidelijk. De stad zal meer banen kunnen en moeten gaan inpassen in het gemengd stedelijk gebied, in een orde grootte tot maximaal 13.000 banen tot 2035.

Nu is dat op zichzelf een indrukwekkend getal, maar daar is de nodige nuance bij te formuleren. In de eerste plaats zal naar schatting de helft hiervan betrekking hebben op zelfstandige professionals, die in of vanuit huis werken. In de tweede plaats moet worden bedacht dat de stad ook nu veel banen – 66.000 – buiten de formele werklocaties telt. Het gaat dus om een uitbreiding daarvan met ca. 20%. Dat is geen geringe opgave, maar het valt wel in de categorie evolutie (pakweg 1% groei per jaar) en is geen revolutie. Alleen al het centrumgebied van Groningen telt, exclusief formele kantorenlocaties, 21.000 banen. Ten derde speelt op die termijn ook een verdere verdienstelijking van de economie, waardoor (nog) meer bedrijvigheid mengbaar is. Kortom, de ruimtelijke implicaties zijn weliswaar flink, maar voor een groeiende stad als Groningen wel goed in te passen.

3.5.2 Uitbreidingsbehoefte bedrijventerreinen

In de tabellen 6 en 7 wordt de geraamde uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen gepresenteerd. In de eerste kolom staat het areaal bedrijventerrein in netto ha dat nu in gebruik is (cumulatief uitgegeven grond).

In de kolommen erachter staat de uitbreidingsbehoefte per periode. Voor Laag in tabel 6, voor Hoog in tabel 7.

Tabel 6: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in scenario Laag (2017-2035) ha netto

	Areaal in gebruik 2016	Ontwikkeling 2016-2025	Ontwikkeling 2025-2035
Groningen Stad	674	+19	-11

Tabel 7: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in per deelregio in scenario Hoog (2017-2035) ha netto

	Areaal in gebruik 2016	Ontwikkeling 2016-2025	Ontwikkeling 2025-2035
Groningen Stad	674	+55	+28

Voor Groningen Stad wordt tot 2025 een uitbreidingsvraag voorzien van 19-55 ha (2-7 ha per jaar) en nadien van -11 - +28 ha (-1 - + 3 ha per jaar). Op korte termijn dus nog groei, zij het bescheiden, maar op lange termijn wordt nog maar een beperkt positieve tot licht negatieve uitbreidingsbehoefte verwacht.

In deze cijfers voor de uitbreidingsvraag is impliciet verondersteld dat het huidige areaal aan bedrijventerreinen beschikbaar blijft en (alsdan) van voldoende marktconforme kwaliteit is. Ook zijn de cijfers exclusief 'bijzondere doelgroepen', zoals grote datacenters en incidentele grote vragers. Hierop wordt verder ingegaan in 3.5.5.

De vervangingsvraag naar bedrijventerreinen – die met name samenhangt met transformatie van bestaande bedrijventerreinen – wordt omwille van dat laatste behandeld bij het aanbod.

Differentiatie binnen de vraag

In de behoefte aan bedrijventerreinen kan een zekere mate van differentiatie worden aangebracht. Aspecten die daarin een rol kunnen spelen zijn bijvoorbeeld de maat van kavels, omgevingskwaliteit, prijsniveau en milieuruimte. Op het niveau van deze marktanalyse voor de stad Groningen binnen de context van de RGA is enige differentiatie wenselijk, maar de vraag moet ook niet nodeloos veel blokjes worden onderverdeeld. Er is immers tussen verschillende segmenten ook uitwisseling mogelijk, al zijn daar ook grenzen aan. Als een bedrijventerrein klein verkaveld is en er geen grote kavel meer kan worden gevormd (door al gerealiseerde infrastructuur en andere bedrijfsbebouwing), dan past daar geen grootschalig distributiecentrum.

Voor deze marktanalyse wordt de volgende segmentering van de vraag voorgesteld:

- Gemengde bedrijventerreinen voor kleine en middelgrote gebruikers uit diverse branches (industrie, bouw, groothandel, overige diensten, etc.) met kavels tot 1 ha (en kleiner) voor kleine gebruikers en 1-3 ha voor middelgrote bedrijven. Dit is het basisproduct. Het aantal vragers is hier groot en divers.

- Grootschalige bedrijventerreinen voor bedrijven uit vooral industrie en (grootschalige) logistiek, al dan niet met milieurimte (evt. gezoneerd tot en met milieucategorie 5) met kavels vanaf 1 ha. Het aantal vragers is beperkt, maar door de grote gemiddelde omvang is het aandeel in het areaal aanzienlijk.
- Hoogwaardige locaties voor kennisintensieve bedrijvigheid. Het betreft een beperkt deel van de vraag.

De vraag naar gewone gemengde bedrijventerreinen komt veelal van lokale tot maximaal regionale bedrijvigheid. Lokale binding en oriëntatie op de stad en regio (in brede zin) is voor dit type bedrijventerrein relevant. In de verhuisanalyse (zie paragraaf 3.6) blijkt dat in Groningen de verdeling West-Oost een (onderscheidende) factor is.

De vraag van grootschalige en van kennisintensieve bedrijven omvat naast lokaal/regionaal ook een bovenregionale component.

Voor de verdeling van de vraag wordt de verdeling gehanteerd zoals die in tabel 8 staat. Die is gebaseerd op de markt in Groningen, de verwachte ontwikkeling daarin en de ervaring van Bureau BUITEN in andere regio's.

Tabel 8: Aandeel (in areaal) segmenten in vraag bedrijventerreinen

	Aandeel areaal
Gemengde vraag	45%
Grootschalige vraag	45%
Hoogwaardige vraag	10%
Totaal	100%

In de vraag-aanbod-confrontatie wordt deze verdeling toegepast en omgekeerd naar hectares.

3.5.3 Uitbreidingsbehoefte kantoren

Groningen heeft de grootste kantorenmarkt van Noord-Nederland. Voor die markt is de toekomstige kantorenbehoefte geprognoseerd. Daarbij is voor de ontwikkeling van het kantorenaandeel in de werkgelegenheid (locatievoorkeur kantoren) en voor de ontwikkeling van het kantoorquotiënt (het aantal m² bvo per baan) aangesloten op de veronderstellingen die door het PBL zijn gehanteerd in de studie “De toekomst van kantoren” (PBL, 2016).

Op basis van de veronderstellingen over banen, locatievoorkeur en KQ resulteert in het hoge scenario voor Groningen een uitbreidingsvraag van bijna 50.000 m², terwijl het scenario laag resulteert in een forse krimp.

Tabel 9: **Ontwikkeling ruimtebehoefte kantoren in m² bvo in scenario Laag (2016-2035)**

	2016	Ontwikkeling 2016-2025	Ontwikkeling 2025-2035
Groningen Stad	921.019	-66.097	-85.124

Tabel 10: **Ontwikkeling ruimtebehoefte kantoren in m² bvo in scenario Hoog (2016-2035)**

	2016	Ontwikkeling 2016-2025	Ontwikkeling 2025-2035
Groningen Stad	921.019	+48.844	+1.529

De kwalitatieve vraag naar kantoorruimte spitst zich in toenemende mate toe op energiezuinige panden die flexibel ingedeeld kunnen worden. Dit bevestigen ook de bedrijven in de interviews en de focusgroepen. Kantoorgebruikers willen kunnen groeien, maar indien nodig ook kunnen krimpen in oppervlakte. In bepaalde gevallen vraagt dat van pandeigenaren investeringen in leegstaande en verouderde panden om deze weer marktconform en toekomstbestendig te maken, of dat door hen wordt gekeken naar andere ontwikkelingsrichtingen zoals transformatie. Zowel voor de kwaliteit van panden als van gebieden is langdurig leegstand immers niet bevorderlijk.

Een veel door bedrijven in de interviews en in de focusgroepen genoemde tekortkoming is dat veel kantoorgebieden te monofunctioneel zijn en niet levendig genoeg. Mogelijkheden om dit te verbeteren, per gebied en gebouw verschillend, kunnen o.a. liggen in het ruimer bestemmen van kantoorpanden (b.v. de begane grond en eerste verdieping daarvan) om een ontwikkeling tot kleinschalig third place werkmilieu mogelijk te maken met b.v. een (zakelijke) horecafunctie en op de eerste verdieping ruimte voor starters. In Groningen lijken hiervoor op basis van de marktdichtheid redelijke kansen te liggen op Martini Trade Park en in het (nieuwe) stationsgebied. Een voorbeeld van een concept waar traditionele kantoorgebouwen zijn herontwikkeld tot multifunctioneel werkmilieu is B. Amsterdam (zie kader 2).

Kader 2: Flexibele, multifunctionele kantoren door B. Amsterdam

B. Amsterdam is een start-up ecosysteem dat in Amsterdam drie kantoorpanden (in totaal 40.000m²) – in de Riekerpolder, een tot voor kort relatief weinig populair en monofunctioneel kantoreengebied - heeft omgevormd tot een multifunctioneel kantorensysteem. Het is een van de grootste startup *ecosystemen* in Europa. B. Amsterdam biedt creatieve werkplaatsen aan waar innovatie, educatie en groei plaatsvindt. Het doel is om bruggen te bouwen tussen startups, creatievelingen en grote bedrijven door hen samen te brengen op één locatie. In deze kantoorpanden zijn kleine kantoormetragers opneembaar, wordt samenwerking gestimuleerd door gemeenschappelijke ruimten te creëren, en kunnen er samenwerkingsruimten, evenementenzalen en andere plaatsen voor ontmoeting worden gehuurd. Zoals B. Amsterdam aangeeft: *“By becoming part of the B. community, you get access to the right spaces, toolset, knowledge and social environment to improve your business in the best way possible”*.

Naast het bieden van een werkomgeving met ontmoetingsruimten biedt B. Amsterdam in de kantoorpanden lounges, een sportschool, een bioscoop en een *rooftop*-bar/restaurant dat uitkijkt over de stad. Daarnaast is er voldoende parkeerruimte. In de drie kantoorpanden van B. Amsterdam is het concept hetzelfde, maar het laatst geopende pand is specifiek toegespitst op startups en grotere bedrijven op gebied van het *internet of things*, HR technology en FinTech industrieën.



coworking space



office spaces



meeting units



event spaces

3.5.4 Vervangingsvraag kantoren

Naast de uitbreidingsvraag die in de vorige subparagraaf aan bod is gekomen, is ook de vervangingsvraag relevant voor de toekomstige kantorenmarkt in Groningen. Die berekenen we door de voorraad in gebruik te delen door de verwachte levensduur van kantoorpanden.

De vervangingsvraag kan niet worden geïnterpreteerd als volume nieuwe kantoren. Er zijn verschillende manieren waarop de vervangingsvraag naar kantoorruimte kan worden ingevuld:

- slopen van verouderde panden en op dezelfde plaats of een andere plaats nieuw bouwen;
- transformeren van verouderde panden en op een andere plaats nieuw bouwen;
- aanpassingen doen aan bestaande kantoren om deze weer af te stemmen op de wensen van kantoorgebruikers en energielabelwetgeving.

De totale voorraad in gebruik in Groningen is 921.019m². Wanneer we rekenen met een levensduur van 40 jaar, komt dat neer op een vervangingsvraag van 23.000m² per jaar. Kantoorpanden gaan tegenwoordig door snel veranderende wensen en eisen aan panden minder lang mee dan vroeger. Als we uitgaan van een markttechnische levensduur van 20 jaar, is de jaarlijkse vervangingsvraag 46.000m² per jaar. Gemiddeld komt dit neer op een jaarlijkse vervangingsvraag van ca. 35.000m² per jaar, wat tot 2025

tot een vervangingsvraag van 280.000m² leidt. Gezien de onzekerheid over de markttechnische levensduur van panden gaan we er vanuit dat de vervangingsvraag voor kantoren in Groningen tot 2025 zich in de bandbreedte van 180.000m² tot 370.000m² bevindt.

Het is de verwachting dat de vervangingsvraag van Groningen landt op de goed (met OV) bereikbare plaatsen van de stad, met een gediversifieerd functieaanbod wat op loopafstand gelegen is. Het (nieuwe) stationsgebied van Groningen springt daarbij in het oog als plaats voor (her)ontwikkeling van kantoren.

De onzekerheid over de vervangingsvraag wordt versterkt door nieuwe energielabelwetgeving. Ieder kantoor groter dan 100m² moet in 2023 minimaal energielabel C hebben (dat betekent een Energie-Index van 1,3 of beter; RVO, 2017). Naar schatting moeten bij meer dan de helft van de kantoren in Nederland aanpassingen worden gedaan aan panden om aan deze verplichting te voldoen (RVO, 2017). Vooral oudere kantoren (bouwjaar tussen 1970 en 1980) zijn doorgaans slecht geïsoleerd en moeten worden aangepast om aan de energielabelwetgeving voor utiliteitsbouw te voldoen. Wanneer een pand niet wordt aangepast (bijvoorbeeld met renovatie en isolatie) om aan de energielabelwetgeving te voldoen, mag het niet meer als kantoor gebruikt worden (er zijn enkele uitzonderingen²). Het pand moet dan gesloopt of getransformeerd worden. Omdat sommige pandeigenaren niet willen investeren in verouderde panden zorgt dat voor het incurant raken van panden, waardoor kantoorgebruikers op zoek moeten naar nieuwe kantooruimte. Daardoor ontstaat er een nieuwbouwvraag die verband houdt met verversing van de voorraad, waaraan de energielabelwetgeving dus indirect bijdraagt.

3.5.5 Bijzondere vraag bedrijventerreinen

Naast de hierboven beschreven vraag zijn er enkele specifieke segmenten die daarin niet of niet geheel kunnen worden 'gevat'. Het gaat hierbij om drie categorieën: datacenters, de in Groningen snel groeiende E-commerce-bedrijven en incidentele grote vragers. Voor deze categorieën is het vanwege de grote onzekerheid niet mogelijk een vertaling te maken naar de vraag in hectares. Desalniettemin is het noodzakelijk om voor deze vraag ruimte te reserveren.

Datacenters

In het 'Dutch Data Center Report 2016' wordt een onderscheid gemaakt in regionale/nationale datacenters, internationale datacenters en *hyperscale* datacenters. Voor de eerste twee categorieën datacenters kan worden gezegd dat die ruimte impliciet al min of meer in de raming is verwerkt en dat een eventuele behoefte kan worden ingepast binnen het beschikbare bedrijventerreinenareaal. Aandachtspunt hierbij is de energievoorziening

² Uitzonderingen wanneer (RVO, 2017):

a: de Kantoor(ruimte) gebruikt wordt als nevenfunctie (<50% gebruiksooppervlak heeft kantoorfunctie)

b: de kantoren Monumenten (Rijk/prov./gem.) zijn *beschermde stads- en dorpsgezichten behoren hier niet toe

c: binnen 2 jaar te slopen/transformeren/onteigenen panden zijn

(flinke capaciteit, dubbele aanvoer, restwarmte). Het gaat om een beperkt areaal, van vooralsnog minder dan 5 ha. Bij een hyperscale datacenter, waarvoor Groningen in beeld is dankzij de nabijheid van één van de trans-Atlantische kabels, de goede energie-infrastructuur en de beschikbare ruimte, is er sprake van een ruimtevraag van 40-80 ha. Het wordt waarschijnlijk geacht dat er meer hyperscale datacenters in Nederland komen, maar hoeveel, wanneer en waar is uiterst onzeker. Kijkend naar de Regio Groningen-Assen in ruime zin, dan ligt een locatie bij de Eemshaven, waar al een hyperscale datacenter van Google is gevestigd, voor de hand. Dichterbij kan de stad Groningen nabij/op één van de plandelen Westpoort ook locaties bieden die aan de eisen voldoen.

E-commerce bedrijven

E-commerce laat een snelle groei zien hetgeen leidt tot verandering in distributieketens en het ontstaan van nieuwe grote distributiecentra (DC). Groningen is minder dan Brabant, Limburg, Midden-Nederland en de Schipholregio in beeld voor dergelijke mega-DC's (> 50.000m² hal met inmiddels regelmatig vestigingen tussen de 100.000-200.000m² hal op kavels van 15-30 ha). Wel telt Noord-Nederland en in het bijzonder Groningen een groep van ca. 40 snel groeiende E-commerce-/ICT-bedrijven, verenigd in de Noordelijke Online Ondernemers (NOO). Groningen is voor hen een aantrekkelijke plek, vanwege de combinatie van de aanwezigheid van goed opgeleid IT-personeel (met minder concurrentie dan in de Randstad) en de flexibele arbeid die veelal met studenten wordt ingevuld. Deze bedrijven hebben een voorkeur om IT (kantoor) en warehouse te combineren, liefst in of op (veilige) fietsafstand van de stad. Ze opereren in een competitieve markt en zijn prijskritisch.

Boven een bepaald schaalniveau ligt vestiging op een regulier bedrijventerrein voor de hand. Impliciet zit deze vraag deels in de behoefteeraming. De (zeer) snelle groei van sommige spelers in de markt wordt echter niet 'gevangen' in de modelmatige benadering. De omvang van deze potentiële markt vraagt laat zich moeilijk ramen maar geschat wordt dat die vraag tot 2025 uiteen kan lopen van ca. 5 ha tot enkele tientallen ha. Vanwege deze grote onzekerheid vraagt dit een om een voor deze groep adaptieve strategie, waarbij de regio snel kan reageren. Groningen is voor deze gebruikers binnen de RGA de voorkeurslocatie, vanwege de genoemde beschikbaarheid van goed opgeleid IT-personeel en flexibele studentenarbeid.

Incidentele grote vragers

Bij incidentele 'grote vragers' gaat het om kavels van tenminste 10ha met milieuruimte en bijvoorbeeld de mogelijkheid van een grote bouwhoogte (bijvoorbeeld een energieproducent of een bedrijf in de circulaire economie). In het recente verleden zijn dergelijke grote vragers niet geland in Groningen, maar bijvoorbeeld wel in de Eemshaven of in Heerenveen op het IBF-terrein. Het gaat om een incidentele vraag, die op voorhand nauwelijks valt te ramen. Het is van belang om op RGA-niveau hiervoor een of enkele locaties 'achter de hand' te hebben, als zacht plan. De bedrijventerreinen van de stad kunnen hierbij in beeld zijn, maar logischer is dat echt grote ruimtegebruikers zich elders in de regio of bijvoorbeeld op de Eemshaven vestigen.

3.6 Verhuisbewegingen

Om een scherper zicht te krijgen op de vraagkant van de markt is in het kader van dit onderzoek een analyse gemaakt van alle bedrijfsverplaatsingen in de regio Groningen-Assen, waaronder ook die in, van en naar de stad Groningen. Het gaat om een analyse van de verhuisbewegingen tussen 2006-2016. In aanvulling daarop zijn korte interviews gehouden met 20 verhuizers, waarvan er 8 relevant zijn voor Groningen stad. Tenslotte zijn er gesprekken met kleine groepen bedrijven gehouden, die op dit punt aanvullend materiaal hebben opgeleverd.

3.6.1 Verhuizingen van en naar de gemeente Groningen

De lokale binding van verhuisde bedrijven in de regio Groningen-Assen is groot. In de regio blijft ruim meer dan driekwart van de verhuisde bedrijven (zonder ZZP'ers) binnen de eigen gemeente (88%). Voor verhuisbewegingen inclusief ZZP'ers is dit aandeel nog hoger (92%). In de gemeente Groningen zijn deze percentages nog hoger, respectievelijk 93% en 96%. Daarvoor kunnen twee redenen worden aangedragen. In de eerste plaats is de gemeente Groningen (ruimtelijk) groter dan andere omliggende gemeenten: er zijn meer plaatsen waar binnen dezelfde gemeente naartoe kan worden verhuisd. In de tweede plaats heeft Groningen kennelijk een gunstig(er) vestigingsklimaat, waardoor bedrijven liever in Groningen gevestigd blijven. Dit geldt met name voor het MKB. Grootchalige bedrijven zijn minder sterk gefocust op de stad en kijken op een schaalniveau van Noord-Nederland, of daarbuiten.

De bedrijfsverhuizingen naar buiten de gemeente Groningen vertonen een diffuus beeld: er wordt vooral verhuisd naar aangrenzende gemeenten, maar een enkeling vertrekt uit de regio. Andersom komen er ook bedrijven van andere gemeenten en andere regio's naar Groningen toe. Verrassend is enigszins dat de stad per saldo een licht verlies laat zien over deze 10-jaars-periode: De stad verliest in totaal zo'n 70 bedrijven en in zijn totaliteit per saldo 600 banen over deze 10-jaarsperiode. Per jaar gaat dit – ten opzichte van de totale dynamiek – om bescheiden getallen, die we mede gelet op de onzekerheden die in het datamateriaal zelf zitten als verwaarloosbaar beschouwen. Gelet op markttrends als schaalverkleining en de 'trek naar de stad' verwachten we dat deze bescheiden 'min' in de komende jaren wordt omgebogen naar een 'plus'.

De uitkomsten van het onderzoek naar verhuisbewegingen sluiten aan op landelijke onderzoeken naar verhuisdynamiek van bedrijven. De interviews met gemeenten en verhuisde en vestigende bedrijven ondersteunen dit beeld. De totale analyse van verhuisbewegingen, zowel absoluut als relatief en inclusief en exclusief ZZP en per locatietype is opgenomen in bijlage 11.

Op basis van de verhuisbewegingen concluderen we dat er geen trek naar de stad Groningen plaatsvindt. Dit geldt zowel voor de verhuisbewegingen zonder ZZP als verhuisbewegingen met ZZP. De groei van de stad Groningen komt niet voort uit het aantrekken van bedrijvigheid vanuit het omland. De groei van de stad Groningen ontstaat vooral in Groningen zelf

en wordt verklaard uit het feit dat nieuwe en snel ontwikkelende sectoren in de stad Groningen sterk vertegenwoordigd zijn (energie, zorg, IT, logistiek en kennis).

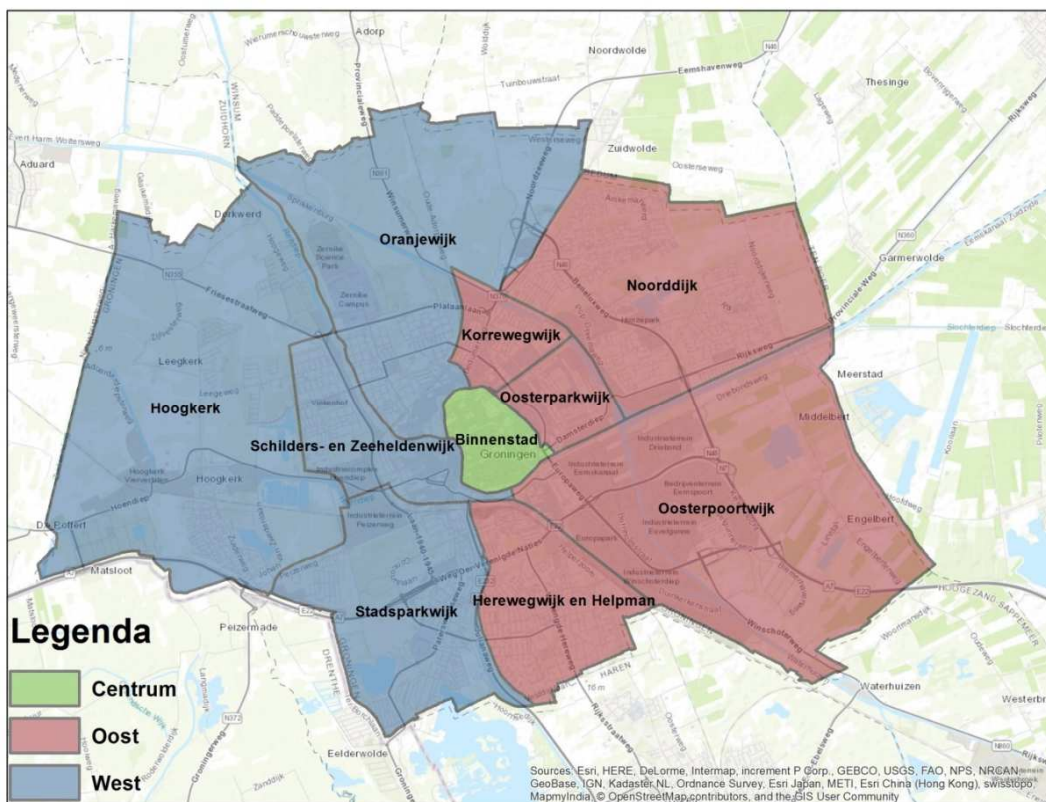
Vanuit de interviews met verhuisde en regionaal vestigende bedrijven worden veelal traditionele locatiefactoren genoemd als motief voor een bedrijfsverhuizing. Deze zijn (in volgorde van belang) de groei (of krimp) van de organisatie waardoor de huidige vestigingslocatie niet meer aansluit bij de wensen/eisen, bereikbaarheid, de eigen woonlocatie en ook de dienstverlening en welwillendheid (of afwezigheid daarvan) van een gemeente. Op dat punt zijn door enkele bedrijven kritische kanttekeningen geplaatst over de gemeente Groningen, met name waar het zaken betreft als één aanspreekpunt en reactiesnelheid. Ter nuancering wordt opgemerkt dat het hier casuïstiek betreft waarbij geen inzicht is in de mate waarin ondernemers zelf hun huiswerk op orde hadden.

3.6.2 Verhuizingen binnen de gemeente Groningen

Er is een nadere analyse gemaakt van de verhuisbewegingen van bedrijven binnen de gemeente Groningen. Hierbij is gekeken naar bedrijven die tussen 2006 en 2016 een andere locatie hebben gekozen binnen de gemeente Groningen. Hierbij is een driedeling van de gemeentelijke bedrijventerreinen gehanteerd: centrum, oost en west (zie figuur 7). Voor alle bedrijfsverhuizingen binnen de stad - dus ook die niet betrekking hebben op bedrijventerreinen is geen wezenlijke verschuiving naar een van de delen waarneembaar.

Maar dat is anders als alleen naar bedrijfsverhuizingen van- en naar bedrijventerreinen wordt gekeken. Het gaat hier dus alleen om verhuizingen waar of de vertreklocatie dan wel de bestemmingslocatie een bedrijventerrein is. Uit de analyse volgt dat er sprake is van een duidelijke beweging van centrum en west naar oost. Van de bedrijven uit het centrum kiest 86% voor een nieuwe locatie in oost tegenover slechts 14% in west. Bedrijven die al in oost gevestigd waren blijven voor het overgrote deel in dat stadsdeel: 90% kiest zijn nieuwe locatie ook in oost. Zelfs de uit west vertrekkende bedrijven kiezen voor het merendeel, bijna 70%, voor een nieuwe locatie in oost. Slechts 30% blijft in west. De met de verhuisde bedrijven gemoeide werkgelegenheid laat een vrijwel overeenkomstig beeld zien. Ook wanneer de categorie ZZP'ers afzonderlijk wordt bekeken levert dat geen wezenlijk ander beeld op.

Figuur 7: Verdeling Groningen in West en Oost bij analyse verhuisbewegingen



Voor deze ‘trek naar oost’ is geen duidelijke verklaring aanwijsbaar. Wel kan worden geconstateerd dat het aanbod in oost gedifferentieerder is dan dat in west, wat kennelijk beter aansluit bij de diverse vraag van vertrekkende bedrijven. Ook is er – van oudsher – sprake van een oriëntatie op de oost-zuidoostelijke ontwikkelingsrichting vanuit Groningen-stad naar het Groningse en Drentse achterland. De oriëntatie richting Westerkwartier en Friesland – en de ontwikkeling van bedrijfslocaties aan de westzijde – is van recenter datum en mogelijk minder prominent aanwezig in de ‘mindset’ van de Groningse ondernemer.

Op basis van deze analyse wordt geconcludeerd dat voor de gewone gemengde bedrijventerreinen de west-oost-verdeling over de stad een relevante factor is, waarbij het aandeel oost hoger is dan west. **Voor de toekomst wordt daarom gerekend met een verdeling $\frac{3}{4}$ oost en $\frac{1}{4}$ west.**

4. AANBOD

In deze paragraaf wordt het aanbod van werklocaties in Groningen uiteengezet. Hierbij wordt eerst ingegaan op het gemengd stedelijke gebied en vervolgens gefocust op het aanbod op formele locaties: de bedrijventerreinen en kantorengebieden. Hierbij wordt de onderverdeling gemaakt tussen kwantitatief aanbod en kwalitatief aanbod.

4.1 Gemengd stedelijk gebied

Zoals we in de vraagraming hebben kunnen zien, vindt een groot – en groeiend – deel van de werkgelegenheid ruimtelijk een plaats in het gemengd stedelijk gebied. Het betreft hier een groot en divers palet aan – merendeels kleinere – werklocaties, variërend van kantoren en kantoor-tjes tot singuliere bedrijfspanden, winkels en horecapanden. Voor een groot deel gaat het om locaties in het centrum van de stad; voor een kleiner deel ook om locaties daarbuiten, ook in woonwijken. Ook thuiswerklocaties kunnen tot het ‘aanbod’ binnen gemengd stedelijk gebied worden gerekend en zullen naar verwachting een groot deel (naar schatting de helft) hiervan uitmaken (vooral in aantal, minder in omvang). Doordat er sprake is van zeer uiteenlopende locaties met een breed scala aan pandeigenaren bestaat er van het huidige en toekomstige aanbod in gemengd stedelijk gebied geen goed inzicht, zowel kwantitatief als kwalitatief.

De behoefteaming laat een stijgende vraag zien voor werken in gemengd stedelijk gebied. In beginsel kan hieraan op twee manieren invulling worden gegeven: via het absorberen van meer werkfuncties in het bestaand gemengd stedelijk gebied en/of via het realiseren van meer gemengd stedelijk gebied. Dat laatste kan uiteraard in de vorm van uitleglocaties (in Groningen met name Meerstad) of door het transformeren van mono-functionele gebieden – nu vaak bedrijventerreinen, maar het kan bijvoorbeeld ook om sportvelden gaan – naar gemengd stedelijk gebied. Op dit moment wordt er ook al bedrijfsruimte voor dit vernieuwende type bedrijvigheid aangeboden op de bestaande werklocaties. Voorbeelden hiervan zijn The Rock op Peizerweg, Het Kwadraat op Eemskanaal en De Printfabriek op Hoendiep. Doordat deze terreinen ruimte bieden aan deze vernieuwende initiatieven, verkleuren de terreinen richting multifunctionele, toekomstbestendige werklocaties.

Een strikt kwantitatieve benadering van aanbod in gemengd stedelijk gebied is niet goed mogelijk, maar duidelijk is dat in Groningen de mogelijkheden voor het accommoderen van werkfuncties in het stedelijk gebied een structureel aandachtspunt moeten vormen.

4.2 Bedrijventerreinen

Kwantitatief aanbod: grote voorraad, verschillende categorieën

Groningen kent kwantitatief nog een groot aanbod van bedrijventerreinen, als we dat afzetten tegen de uitgifte in de afgelopen jaren. Er wordt onderscheid gemaakt naar:

- aanbod dat **direct** zonder voorwaarden uitgifbaar is;
- aanbod dat onder **voorwaarden** (direct) uitgifbaar is;
- **hard** planaanbod: niet direct/onder voorwaarde uitgifbaar, maar wel planologisch al bestemming bedrijventerrein;
- **zacht** planaanbod: in gemeentelijke plannen indicatief als bedrijventerrein gelabeld, maar nog geen (ontwerp) bestemmingsplan.

In Groningen gaat het om 113 ha direct uitgifbaar en hard aanbod (tabel 11). Los van kwalitatieve aspecten zijn deze cijfers ruim te noemen, in verhouding tot de recente uitgiftes en de geprognoseerde uitbreidingsvraag. De totale uitgifbare voorraad, harde plannen en zachte plannen per bedrijventerrein staat weergegeven in bijlage 7. Overigens, ligt het aanbod per 1-1-2018 met 91 ha flink lager (tabel 12), door grote uitgiften in 2017³. Dat leidt ertoe dat er aan de voor bedrijventerreingebruikers populaire oostkant van de stad nauwelijks nog aanbod resteert voor kleine en middelgrote gebruikers. En aan de westkant is er helemaal geen kleinschalig aanbod meer.

Voor de grootschaliger bedrijven en voor het kennisintensieve aanbod is de spreiding over de stad eigenlijk geen relevante factor.

Tabel 11: Planvoorraad direct uitgifbaar + hard (situatie per 1-1-2017)

Type	Locatie	West	Oost
Gemengd	Eemspoort		7,1
Grootschalig	Roodehaan		30,6
	Westpoort	57,9	
Hoogwaardig	Zernike Science Park	17,6	
Totaal Groningen		75,5	37,7

Tabel 12 Planvoorraad direct uitgifbaar + hard (situatie per 1-1-2018)

Type	Locatie	West	Oost
Gemengd	Eemspoort		6,4
Grootschalig	Roodehaan		13,1
	Westpoort	56,8	
Hoogwaardig	Zernike Science Park	15,0	
Totaal Groningen		71,8	19,5

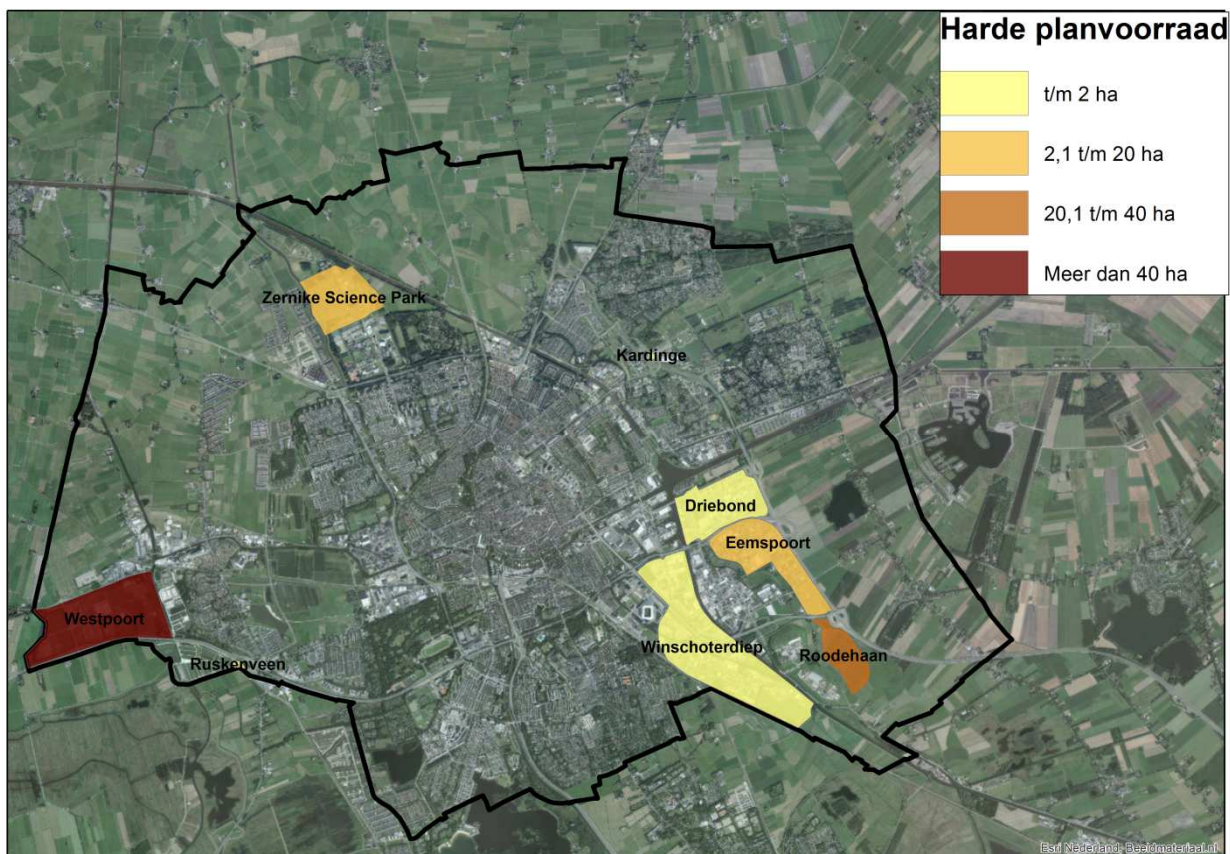
- Het grootste deel van het direct uitgifbaar aanbod en de harde plannen, ligt aan de westkant van de stad op **Westpoort**. Het terrein beschikt over een eigen aansluiting op de A7 en biedt vooral relatief grote kavels, met in principe logistiek als beoogde doel-

³ Er is in 2017 ook 4,1 ha bedrijventerrein afgeschreven.

groep. Het is ook een geschikte plek voor (grootschalige) datacenters.

- Aan de (zuid)oostkant van de stad kan **Roode Haan** ook voorzien de behoefte aan grote kavels. Het terrein beschikt in feite ook over een eigen aansluiting op de A7. De doelgroep is breed, met onder meer mogelijkheden voor vestiging van logistiek en industrie.
- Ook **Eemspoort** ligt aan de oostkant van de stad, maar is wat meer gericht op iets kleinere bedrijven. Doelgroepen zijn onder andere kleinschalige lokale en regionale productie, bouw, autobedrijven etc.
- Naast deze bedrijventerreinen beschikt Groningen in de vorm van het **Zernike Science Park** over een hoogwaardig terrein aan de noordwestkant van de stad. Het terrein biedt ruimte aan kennisintensieve bedrijven, met een bepaalde relatie met de gevestigde onderwijsinstellingen. Ten opzichte het aanbod op de bedrijventerreinen, zijn de kavels kleinschaliger. Zernike Science Park bedient daarmee de bovenkant van de markt.

Figuur 8: Harde planvoorraad naar locatie



Naast het bovengenoemde aanbod heeft Groningen nog een zacht plan voor een bedrijventerrein bij Meerstad van 39 ha netto.

Het toekomstig aanbod wordt daarnaast beïnvloed door eventuele transformaties (ook wel aangeduid als onttrekkingen) van bestaande bedrijven-

terreinen. Transformatie komt aan bod in 4.2.1. Bovendien beschikken de bestaande uitgegeven bedrijventerreinen over een bepaalde **absorptiecapaciteit**. Bedrijven hebben soms ook extra ruime kavels afgenomen, met het oog op toekomstige groei, maar hebben die capaciteit tot dusver mogelijk nog niet volledig benut. Bij groei van het aantal werknemers, zal door bedrijven meestal eerst gekozen worden voor uitbreiding door aanbouw – en pas als na verdere groei de grenzen van de kavel echt worden bereikt volgt verhuizing naar een grotere kavel. Na een economische crisis, waarin het aantal werknemers vaak is afgenomen, is de absorptiecapaciteit over het algemeen wat groter dan tijdens hoogconjunctuur. De absorptiecapaciteit nu zal naar verwachting niet (meer) zo groot zijn dat er voor gecorrigeerd moet worden in de vraag-aanbodconfrontatie.

Kwalitatief aanbod: redelijke kwaliteit, weinig variatie en fragmentatie

De kwaliteit van de bedrijventerreinen Groningen voldoet doorgaans voor het segment wat bediend wordt. Er zijn weinig plekken waar de huidige kwaliteit (sterk) ondermaats is. Er zijn enkele bedrijventerreinen waarvan het kwaliteitsniveau hoger kan om de aantrekkelijkheid te vergroten, zoals Winschoterdiep en Ulgersmaweg (wat overigens ook een mogelijke transformatielocatie is).

Het voorzieningenniveau op verschillende bedrijventerreinen in Groningen is beperkt. Kijkend naar de ontwikkelingen aan de vraagkant zien we dat traditionele bedrijventerreinensectoren niet heel hard (meer) groeien, terwijl bijvoorbeeld 'Overige diensten' (o.a. sport en leisure) dat nog wel doen. Ook geven zittende bedrijven aan - in de focusgroepen en interviews - dat zij graag zien dat er meer functiedifferentiatie wenselijk is. Over de mate waarin en wijze waarop wordt in het volgende hoofdstukken – de vraag-aanbod-confrontatie en de strategie – ingegaan.

De variatie aan type bedrijventerreinen is relatief beperkt. Er zijn weinig bedrijventerreinen die bestemd zijn voor een specifiek type bedrijvigheid en het aanbrengen van kleur binnen het bestaande aanbod mag sterker. Eigenlijk zijn alleen de Zernike Campus en het grootschalige Westpoort anders dan de overige gemengde bedrijventerreinen. Op de overige terreinen in Groningen zien we dat er een breed palet aan bedrijvigheid gevestigd is.

Op Westpoort, waar nog veel terrein terstond uitgeefbaar is, valt de gefragmenteerde uitgifte op. Die zorgt ervoor dat het bedrijventerrein leeg oogt. Dat maakt het minder aantrekkelijk voor andere bedrijven om zich er te vestigen.

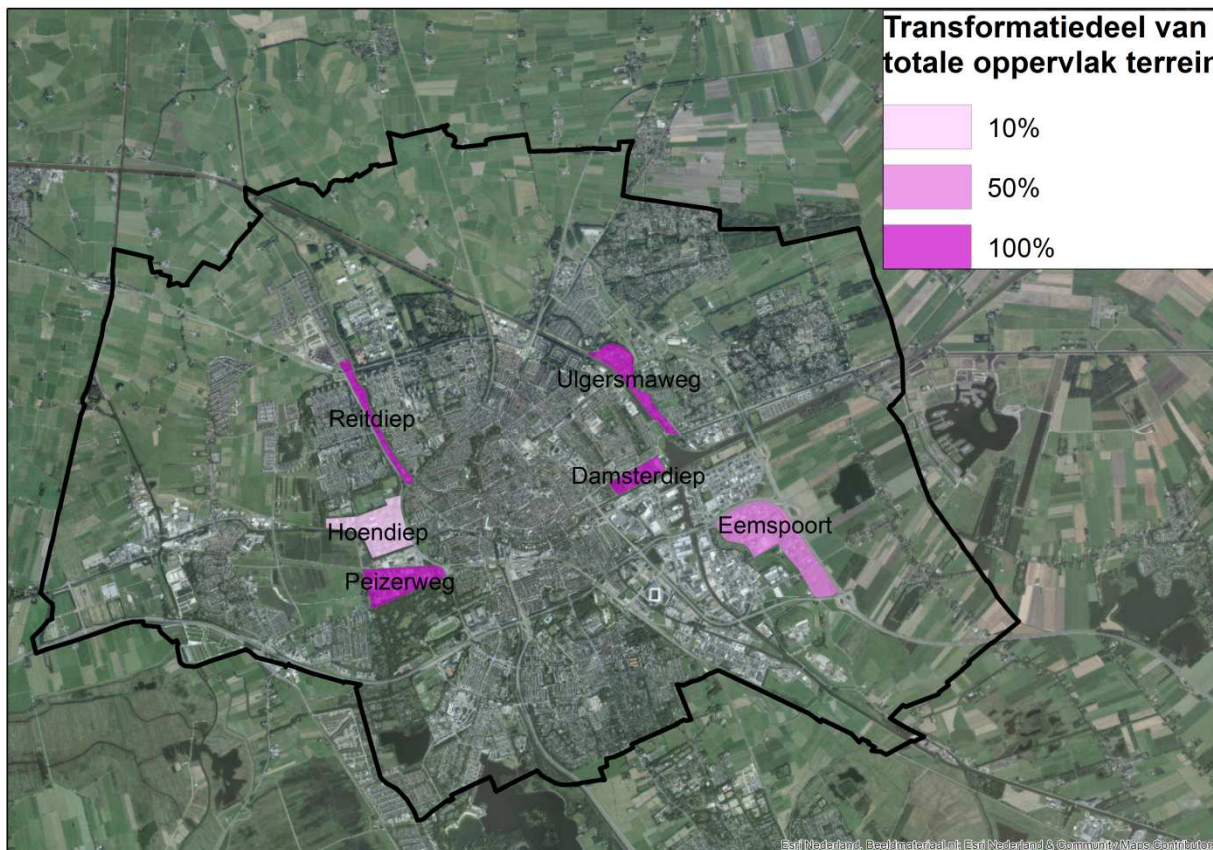
4.2.1 Transformatie en vervangingsvraag

Kwantitatief

De gemeente Groningen heeft verschillende transformatieplannen. In totaal wordt er tot 2025 voor bijna 40 ha bedrijventerrein getransformeerd. Damsterdiep en Reitdiep worden volledig getransformeerd (12,5 respectievelijk 8,4 ha) en Eemskanaal en Hoendiep worden deels getransformeerd (11,5 respectievelijk 7,4 ha). Tussen 2025 en 2035 staat er een transformatieopgave gepland van 32 ha (op Eemskanaal en Ulgersmaweg).

Het is ook mogelijk dat Peizerweg op de lange termijn getransformeerd wordt (na 2035; 23,5 ha). Het volledige overzicht van transformatielocaties en de transformatiefasering staat weergegeven in bijlage 9.

Figuur 9: Transformatieplannen naar locatie



Naar verwachting leiden de transformaties tot een **vervangingsvraag** van ongeveer **50%**. Dat betekent dat we in de vraag-aanbod-confrontatie rekening houden met een additionele vraag (dus bovenop de uitbreidingsvraag) van respectievelijk 20 ha tot 2025 en van nog eens 16 ha tot 2035. De transformatielocaties blijven ook belangrijk als plek om te werken: enerzijds voor de vraag van traditionele werkgelegenheid als bedrijventerrein (voor de bedrijven die niet vertrekken bij transformatie), maar met name voor de vraag naar nieuwe werkmilieus in de stad.

Kwalitatief en effect transformatie naar gemengde woon-werk-milieus

Transformatie van bedrijventerrein lijkt in eerste instantie vooral een reductie van de ruimte voor werken ten faveure van meer mogelijkheden voor wonen. Nu is dat wonen overigens ook van belang voor de economie van de stad (binden van talent). Maar bovendien is transformatie een kans voor het realiseren van moderne, gemengde woon-werkmilieus. Eindhoven (Strijp-S), Utrecht (Merwedekanaalzone) en Amsterdam (Haven-Stad) streven daar ook naar (zie kaders 3, 4 en 5 op volgende pagina's). Voor Groningen is dat ook relevant, mede gezien de verwachte toename van de vraag naar werken in het gemengd stedelijk gebied, zoals die in hoofdstuk 3 is berekend.

In de genoemde grote transformaties in Eindhoven, Utrecht en Amsterdam is een flink aandeel 'werken' in de programma's opgenomen. In Am-

sterdam zelfs 20% van het te realiseren vloeroppervlak binnen een ambitieniveau met hoge dichtheden. Bij Groningen lijkt een lagere ambitie – in een ordegrrootte van 10% van het programma – realistischer, gelet op het verschil in ruimtelijke druk. Stel dat de Groningse transformaties met een fsi⁴ van 1 worden gerealiseerd en 10% daarvan is bestemd voor werken, dan gaat het om 1.000 m² bvo op elke ha transformatie. De voorgenomen transformaties tot 2025 (40 ha) zouden dan tot 40.000m² vloer voor werkfuncties leiden. Bij een benutting van 50-100m² per baan gemiddeld bieden deze transformaties dan plek aan 400-800 banen, nog los van de werkgelegenheid die zijn plek vindt in de er te realiseren woningen.

Kader 3: De transformatie van Haven-Stad, Amsterdam

In Amsterdam wordt tot 2040 het Westelijk Havengebied getransformeerd in Haven-Stad. Het is een gebied dat qua oppervlakte vergelijkbaar is met Leidsche Rijn bij Utrecht. In de ontwikkelstrategie Haven-Stad staan de ambities en uitgangspunten voor de transformatie van 12 deelgebieden van Haven-Stad beschreven. Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwikkelstrategie.

Haven-Stad wordt een nieuw stuk Amsterdam waarin wonen, winkels, bedrijven en voorzieningen in een hoge dichtheid worden gecombineerd. In Haven-Stad wonen en werken straks meer dan 150.000 mensen.

In Haven-Stad wordt gestreefd naar een verhouding (in vloeroppervlak) wonen en niet-wonen van 80% : 20%. In die 20% zitten onder meer de werkfunctie en ook andere voorzieningen zoals scholen en winkels. Een aandeel van 20% lijkt beperkt, maar aangezien Haven-Stad een hoge bebouwingsdichtheid krijgt, zal ook het vloeroppervlak voor niet-woonfuncties fors zijn.

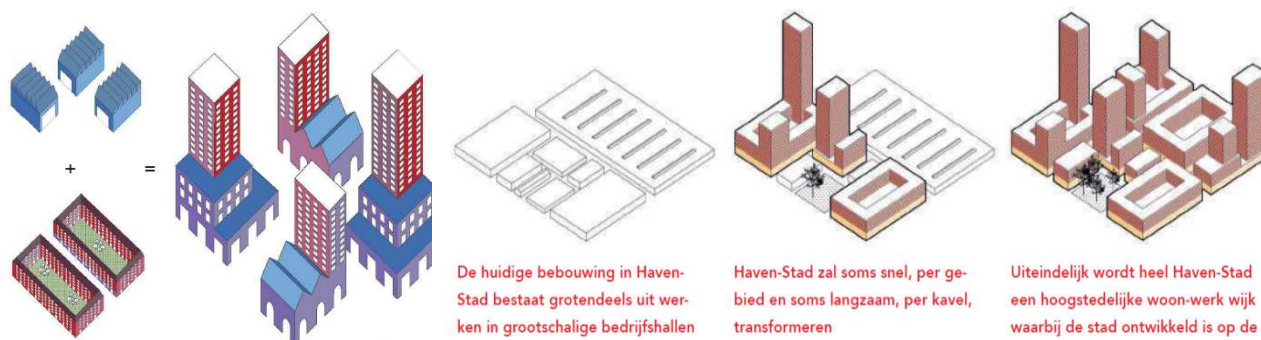
In Haven-Stad zijn woon-werkgebouwen een nieuwe hybride vorm van bebouwing. In de onderste verdieping(en) van gebouwen zijn bedrijven gevestigd, waaronder winkels en andere voorzieningen). De hogere verdiepingen bestaan uit woningen.

Dit is ook goed denkbaar bij Groningse transformaties. Wel zou er bij een Groningse transformatie waarschijnlijk moeten worden gekozen voor een dominantere woonfunctie dan bij Haven-Stad (denk aan ongeveer 90% : 10%).



In Haven-Stad zijn woon-werkgebouwen een nieuwe hybride vorm van bebouwing. In de onderste verdieping(en) van gebouwen zijn bedrijven gevestigd, waaronder winkels en andere voorzieningen). De hogere verdiepingen bestaan uit woningen.

Geleidelijke transformatie van bedrijfshallen naar gemengde woon-werkgebieden in een hoogstedelijk milieu:



De huidige bebouwing in Haven-Stad bestaat grotendeels uit werken in grootschalige bedrijfshallen

Haven-Stad zal soms snel, per gebied en soms langzaam, per kavel, transformeren

Uiteindelijk wordt heel Haven-Stad een hoogstedelijke woon-werk wijk waarbij de stad ontwikkeld is op de bestaande industriekavels

Bron: Gemeente Amsterdam, Ontwikkelstrategie Haven-Stad

⁴ Fsi = floor space index: een fsi van 2 betekent dat in een plangebied van 3 ha bruto (30.000m²) in totaal 60.000m² vloeroppervlak wordt gerealiseerd. Omdat er ook ruimte nodig is voor infrastructuur en openbare ruimte, leidt een ambitieniveau van een fsi van 2 tot flinke hoogbouw.

Kader 4: De transformatie van de Merwedekanaalzone, Utrecht

De Merwedekanaalzone in Utrecht wordt getransformeerd naar een duurzame en gezonde hoogstedelijke stadswijk. Het is een van de prioritaire gebieden waar Utrecht de groei van de stad wil opvangen met 6.000 tot 10.000 woningen (ca. 20.000 bewoners). Daarnaast komt er een gevarieerd aanbod van voorzieningen en bedrijvigheid. Detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen krijgen hier een plek. Daarnaast worden Oude industriële gebouwen ingezet als dragers voor de identiteit van het gebied.

In de Merwedekanaalzone wordt gestreefd om bestaande (creatieve) bedrijven en voorzieningen voor het gebied te behouden. Deze functies zorgen voor levendigheid en ontmoeting, wat belangrijk is voor de nieuwe Merwedekanaalzone. Naast het behouden van bestaande bedrijvigheid biedt de nieuwe Merwedekanaalzone ook plaats aan nieuwe creatieve en maatschappelijke bedrijfsgebouwen. De kantoor- en distributiefunctie van het gebied wordt langzaam maar zeker afgeschaald. De transformatie is al bezig en moet rond 2030 afgerond zijn.



Bron toekomstbeeld: Marco Broekman

Bron: Gemeente Utrecht, Merwedekanaalzone: Naar een duurzame en gezonde hoogstedelijke stadswijk

Kader 5: De transformatie van Strijp-S, Eindhoven

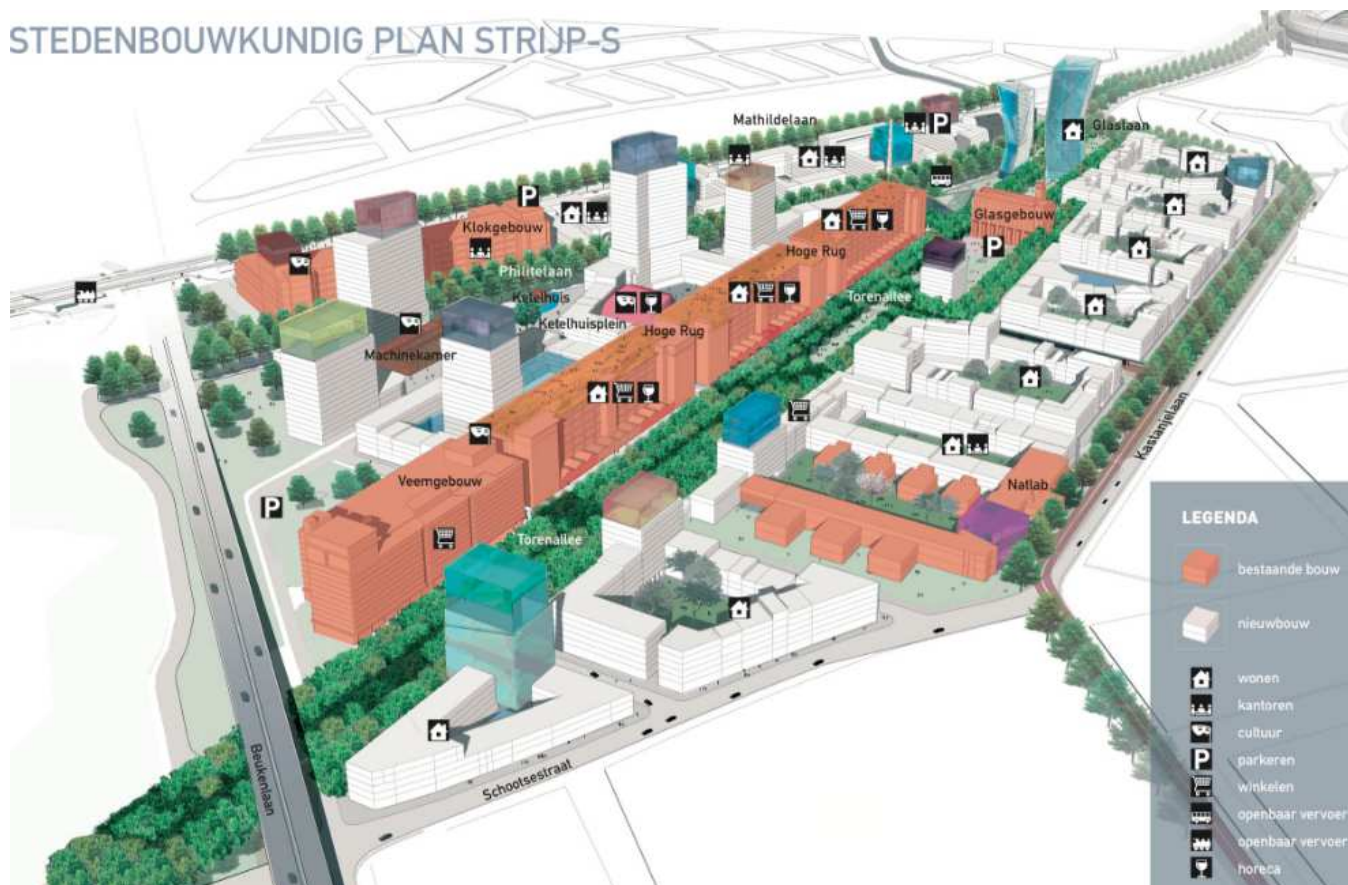
Strijp-S was de 'verboden stad' van Eindhoven in het Philips tijdperk, maar veranderde na het wegtrekken van Philips in een 'verlaten stad'. Inmiddels heeft Strijp-S een nieuw leven gekregen door transformatie. Strijp-S kan nu gekarakteriseerd worden als 'creatieve stad'.

Sinds 2005 wordt Strijp-S getransformeerd. De transformatie duurt nog tot ongeveer 2030. Het doel van de transformatie is om een nieuw dynamisch subcentrum van Eindhoven te creëren. Strijp-S wordt een nieuw multifunctioneel stedelijk milieu van Eindhoven, met een mix van functies, waaronder wonen, werken, cultuur en andere hoogstedelijke voorzieningen.

Op Strijp-S staan tot 2030 (in 4 fasen gerealiseerd) de volgende voorzieningen gepland:

- 90.000 m² werk- en kantoorruimte,
- 2.500 – 3.000 woningen (290.000m²),
- 60.000 m² voorzieningen (horeca, designclusters, winkels, cultuur en creatieve industrie),
- 135.000 m² bvo (rijks)monumenten,
- 5.000 (gestapelde c.q. ondergrondse) parkeerplaatsen.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN STRIJP-S



Bron: Strijp-S & VolkerWessels
Bron afbeelding: NRP Academie

4.3 Kantoren

Kantorenvorraad kwantitatief

De kantorenvorraad in Groningen bedraagt ruim één miljoen m². De leegstand van kantoren in Groningen per 1 januari 2016 is 137.000 m², wat 13% van de voorraad is en zich rond het nationale gemiddelde bevindt (tabel 13). In 2017 is die leegstand overigens flink gedaald, volgens Cushman & Wakefield, naar een leegstandpercentage van 7,5% (67.050m²).

Tabel 13: Kantorenvorraad en leegstand

	Kantorenvorraad	Leegstand
Groningen	1.058.468	137.447

Bron: Vastgoedmonitor Groningen 2016-2017 (Vinco Vastgoed)

Kantorenvorraad kwalitatief

Op pandniveau is de kwaliteit van kantoorpanden in Groningen hoog maar de kantoren sluiten niet altijd aan bij de toekomstige vraag naar kantoorruimte. Opneembare metrages zijn groot en de panden zijn veelal niet flexibel aanpasbaar voor meerdere kleinere gebruikers, terwijl daar wel de vraag zit.

Een groot deel van het Groningse aanbod (met name Kranenburg en Martini Trade Park) is tamelijk monofunctioneel: er zijn weinig andere functies zoals horeca of sportvoorzieningen en er is weinig openbaar groen. Deze locaties sluiten niet aan bij de toekomstige vraag naar kantoorruimte. Kantorenlocaties die (met enige aanpassing) wel aansluiten bij de toekomstige vraag naar kantoorruimte zijn Corpus den Hoorn (multifunctioneel), Zernike Campus (boven)regionale aantrekkingskracht, kennisklimaat), het Stationsgebied (bereikbaarheid en nabijheid centrum) en Europapark (multifunctionele invulling met wonen, leisure, retail en kantoren). Per locatie is een andere toekomstbestendigheidsaanpak benodigd: voor Kranenburg en Martini Trade Park is dat vergroten van de multifunctionaliteit, bij Europapark: doorontwikkeling (ook multifunctioneel) en meer massa, voor Corpus den Hoorn is meer aandacht voor parkeren en mobiliteit wenselijk en op de Zernike Campus moet meer worden ingezet op levendigheid en uitwisseling van typen activiteiten.

Planaanbod kantoren

In totaal is er in Groningen ongeveer **42.000m² planaanbod** voor kantoren, verdeeld over Kranenburg, Europapark, Eemskanaal en het stationsgebied. Het gaat om 17.000 m² harde plannen plus zacht planaanbod bij station Groningen. De ordegrrootte voor dit zachte planaanbod is indicatief. Het totale planaanbod is relatief bescheiden te noemen, gezien de omvang van de kantorenvorraad.

- Het grootste deel van het planaanbod (10.000m²) is gepland op **Europapark**. Voor het Europapark zet Groningen in op een mix van kantoren en andere stedelijke functies.
- Het **Stationsgebied Zuid** wordt herontwikkeld na 2025. Wat werkgelegenheid betreft ziet de gemeente hier goede kansen voor specifieke kantoorfuncties die belang hebben bij een goede bereikbaarheid en uitstekende ontsluiting. Daarbij passen ook een hotel/congres-

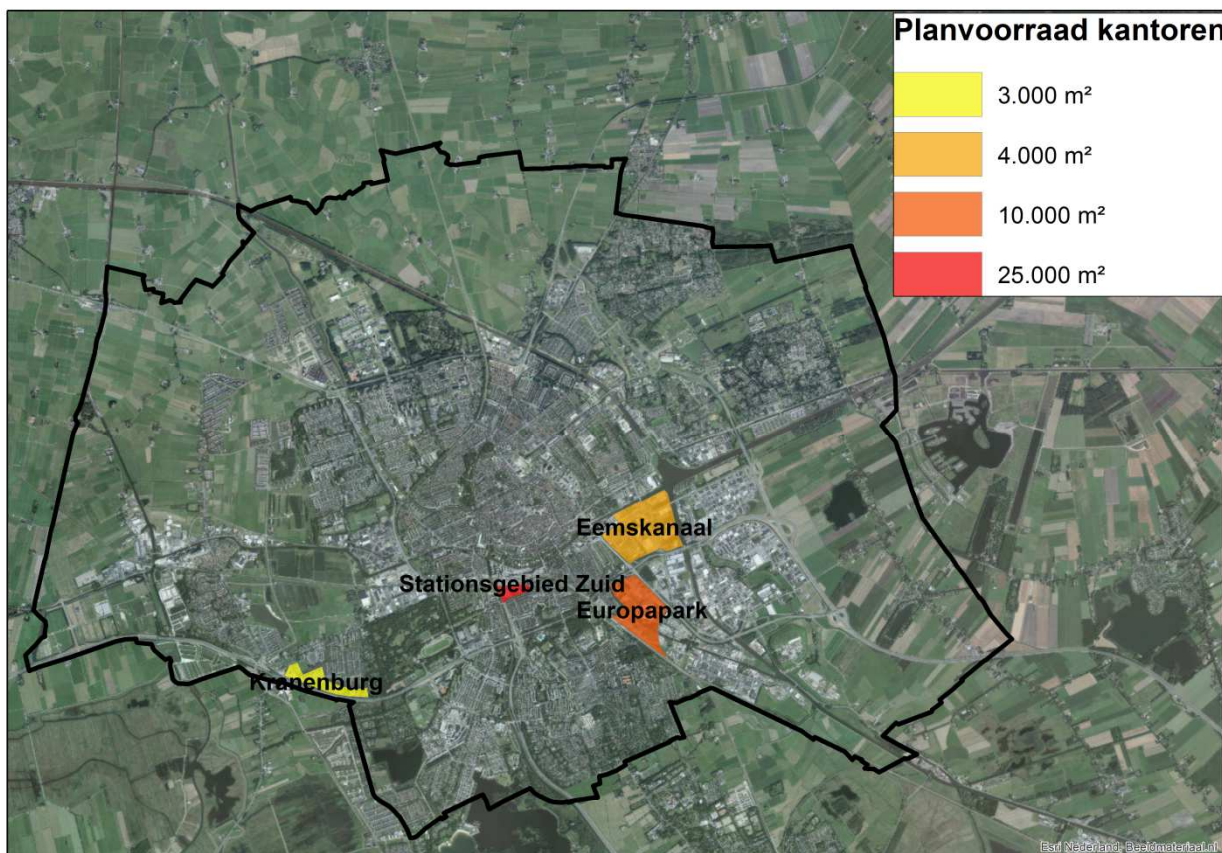
centrum en seats-2-meet achtige concepten (Gemeente Groningen, Uitgangspunten Gebiedsontwikkeling Zuidzijde Spoorzone Groningen). Daarbij zet de gemeente in op kantoren die meer zijn dan de 'reguliere' kantoren. Daarvoor is het Europapark bestemd; het is niet de bedoeling dat Europapark en het Stationsgebied concurreren. Gedacht kan worden aan kantoren met een bovenregionale uitstraling (bijvoorbeeld een groot hoofdkantoor of een Rijksdienst).

Tabel 14: Planaanbod kantoren, Groningen

Gemeente	Locatie	Hard planaanbod in m ²	Zacht planaanbod in m ²
Groningen	Kranenburg	3.000	
Groningen	Europapark	10.000	
Groningen	Eemskanaal	4.000	
Groningen	Stationsgebied Zuid		25.000
Totaal		17.000	25.000

- Verder is er op een paar plekken op **Kranenburg** en **Eemskanaal** specifiek bestemmingsplanruimte voor kantoren opgenomen, overigens zonder dat daar al concrete initiatieven zijn.

Figuur 10: Planvoorraad kantoren naar locatie



4.4 Grondprijzen benchmark

In deze paragraaf wordt een benchmark van grondprijzen beschreven, zowel binnen de RGA als buiten de RGA. Grondprijzen vormen immers een aspect van het aanbod en bovendien een onderwerp waar verhuizende bedrijven mee te maken hebben. Het is daarmee een heel 'zichtbaar' onderdeel van het regionale en lokale vestigingsklimaat.

In het convenant Bedrijventerreinen 2010 - 2020 onderschrijven de gemeenten uit de Regio Groningen-Assen dat de bedrijventerreinenmarkt een regionale (grond)markt is. Prijsafspraken zijn niet toegestaan, maar er kunnen wel afspraken gemaakt worden over de te hanteren grondprijsmethodiek. Een voorbeeld daarvan is de residuele grondwaardemethodiek, die in de RGA gehanteerd wordt.

Tabel 15: Grondprijzen in de RGA

Plaats	Grondprijs per m ² in €, 2017 (excl. BTW)	Bron
Assen	67-151	Grondprijzenbrief, Gemeente Assen
Bedum	70	Gemeente Bedum
Groningen	70-150	Gemeente Groningen
Hoogezand-Sappemeer	85-110	Gemeente Hoogezand-Sappemeer
Leek	80-115	Gemeente Leek
Noordenveld	75-120	Gemeente Noordenveld

De grondprijzen in de gemeente Groningen liggen behoorlijk hoger dan in de andere delen van de RGA (tabel 15). Voor Westpoort bijvoorbeeld gaat het om prijzen van €100 tot zo'n €150 per m², waar de hoogste prijzen in Leek, Hoogezand en Noordenveld op € 110-120 per m² liggen. Overigens is het logisch dat de prijzen in Groningen stad de hoogste zijn van de RGA.

Direct buiten de RGA – in de gemeente Midden Drenthe en bij bedrijventerrein De Gouden Driehoek (Gemeente Menterwolde) – liggen de prijzen rond de €60 per m² en zijn dus flink lager. Kwalitatief heeft de RGA en zeker Groningen als economisch centrum van het noorden overigens ook pluspunten: grotere economische massa met o.a. nabijheid van meer andere bedrijven, dichter op een grotere arbeids- en afzetmarkt en meer voorzieningen als onderdeel van een aantrekkelijk woonklimaat. Over de grens in Duitsland zijn de grondprijzen overigens (veel) lager, hoewel de vergelijking daarmee om verschillende redenen niet goed op gaat (relatief perifeer en prijsniveau ligt in Duitsland over het algemeen fors lager).

Om te kunnen bepalen of de gehanteerde grondprijzen marktconform zijn, is een benchmark uitgevoerd naar enkele werklocaties in Noord- en Oost-Nederland. De uitkomsten zijn in tabel 15 weergegeven.

Tabel 15: Grondprijzen regio's buiten de RGA

Bedrijventerrein	Plaats	Grondprijs per m ² in €, 2017 (excl. BTW)	Bron
Hessenpoort	Zwolle	127-200	Grondprijzennota Zwolle
Hessenpoort Zuid	Zwolle	135-140	Grondprijzennota Zwolle
IBF	Heerenveen	60-75	Gemeente Heerenveen
Haskerveen	Heerenveen	45-50	Gemeente Heerenveen
A7 Zuid	Drachten	58-90	Gemeente Smallingerland
A7 Noord	Drachten	Geen kavels beschikbaar	Gemeente Smallingerland
De Gouden Driehoek	Menterwolde	50-68	Gemeente Menterwolde

Uit de benchmark blijkt dat de grondprijzen in zowel Groningen als de RGA hoger liggen dan op de Friese bedrijventerreinen. De prijzen in de stad Groningen – althans op Westpoort – liggen echter wel vrijwel binnen dezelfde range als Hessenpoort Zuid in Zwolle (waar o.a. Scania en Wehkamp zijn gevestigd). De zichtlocaties van Hessenpoort zijn wel duurder dan Westpoort.

5. VRAAG-AANBOD- CONFRONTATIE

In dit hoofdstuk worden de berekende vraag en het geïnventariseerde aanbod met elkaar vergeleken, zowel voor het gemengd stedelijk gebied, als de bedrijventerreinen en de kantoorlocaties. Hierbij wordt zowel een kwantitatieve vraag-aanbod-vergelijking gemaakt als een kwalitatieve.

5.1 Gemengd stedelijk gebied

Een vraag-aanbodconfrontatie is voor gemengd stedelijk gebied lastig te maken. In het vorige hoofdstuk werd al beschreven dat het aanbod hiervoor niet compleet in beeld te brengen is. Over de vraag valt iets meer te zeggen. In hoofdstuk 3 werd aangegeven dat deze waarschijnlijk substantieel is: er is sprake van een flinke toename van het aantal banen in gemengd stedelijk gebied en Groningen zal meer banen kunnen en moeten gaan inpassen in het gemengd stedelijk gebied, in een ordegrootte tot maximaal 13.000 banen tot 2035.

Een confrontatie met het aanwezige aanbod is lastig te maken aangezien we geen exacte cijfers hebben over het aanbod. Ook moet bedacht worden dat b.v. thuiswerkplekken ook tot het aanbod in gemengd stedelijk gebied te rekenen zijn. Dit aanbod is natuurlijk flexibel: in principe is vrijwel in elk woonhuis een werkplek (of meerdere) te creëren. We schatten in dat de helft van de vraag in gemengd stedelijk gebied op deze locaties (in woningen) gealloceerd zal worden. Daarnaast zijn er in gemengd stedelijk gebied altijd wel panden die beschikbaar komen, vaak tijdelijk, voor werkfuncties. Denk hierbij aan oude schoolgebouwen, winkels en werkplaatsen.

Een belangrijke aanvulling op de capaciteit voor werken in gemengd stedelijk gebied kan en moet komen uit de transformaties (zie paragraaf 4.2.1). Hier ligt een expliciete kans voor Groningen om nieuwe woon-werkmilieus te realiseren. De transformatielocaties zijn allen gelegen in de nabijheid van het stadscentrum, wat ze kansrijk maakt als multifunctionele binnenstedelijke woon-werkgebieden.

De ingeschatte uitbreiding van ca. 20% van werkplekken buiten formele werklocaties (bedrijven- en kantorenterreinen) is een forse maar zeker geen onhaalbare opgave. Zoals eerder gezegd: het valt in de categorie evolutie (pakweg 1% groei per jaar) maar is geen revolutie. Het hoort ook bij de voortdurende ontwikkeling van een groeiende stad. Ook kan worden geconstateerd dat het overgrote deel van de banen (en dus daarbij horende werklocaties) diensten gerelateerde werkgelegenheid betreft die dus ook makkelijk inpasbaar is in het stedelijk weefsel.

5.2 Bedrijventerreinen

5.2.1 Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen

In tabel 16 en 17 zijn de vraag-aanbod-confrontaties voor bedrijventerreinen opgenomen voor zowel het lage als het hoge scenario, uitgesplitst naar de middellange (2025) en lange (2035) termijn. Eerst wordt in deze subparagraaf de vraag van hoofdstuk 3 geconfronteerd met de aanbodgegevens van hoofdstuk 4. Dat gaat om de situatie per 1-1-2017. Maar omdat inmiddels 2018 is aangebroken en omdat de uitgifte in 2017 opvallend hoog is, wordt in de subparagraaf erna aanvullend de situatie per 1-1-2018 in beeld gebracht.

Vraag-aanbod-confrontatie per 1-1-2017

Uit de vraag-aanbod-confrontatie blijkt dat zowel in het Laag- als in het Hoog-scenario tot 2025 voldoende ruimte beschikbaar is. Hierbij is rekening gehouden met een transformatie-opgave van 40 ha voor 2025 en 32 ha in de periode erna. Daarbij is verondersteld dat elke ha transformatie leidt tot ongeveer 0,5 ha behoefte elders. Gangbaar is om te rekenen met een vervangingsvraag van tussen de 30%-70%. Dit percentage verschilt natuurlijk per transformatieopgave en is afhankelijk van diverse factoren, waaronder leeftijd van de ondernemers (keuze van stoppen versus verhuizen), inpasbaarheid van de gevestigde bedrijven in de nieuwe situatie (milieucategorieën) en bereidwilligheid van ondernemers om te verplaatsen naar een andere locatie.

Tabel 16: Vraag-Aanbod-confrontatie bedrijventerreinen Groningen tot 2025 (aanbod 1-1-2017), ha netto

	Uitbreidingsvraag		Vervangingsvraag		Totale vraag		Planvoorraad	VA-confrontatie	
	2017-2025		2018-2025 (50% van transformatie)		2018-2025			2025	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog	Laag	Hoog	Laag	Hoog	
	A	B	C	D=A+C	E=B+C	F	G=F-D	H=F-E	
Groningen Stad	19	55	20	39	75	113	74	38	

Tabel 17: Vraag-Aanbod-confrontatie bedrijventerreinen Groningen 2025 – 2035 (aanbod 1-1-2017), ha netto

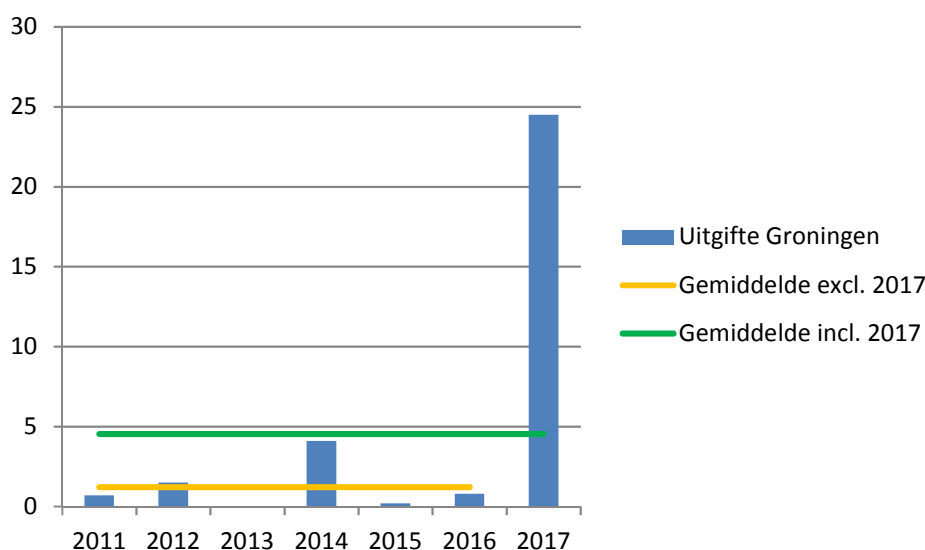
	Uitbreidingsvraag		Vervangingsvraag		Totale vraag		Resterend aanbod VA-confrontatie		VA-confrontatie	
	2025-2035		2025-2035 (50% van transformatie)		2025-2035		2025		2035	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog	Laag	Hoog	Laag	Hoog	Laag	Hoog
	A	B	C	D=A+C	E=B+C	F	G	H=F-D	I=G-E	
Groningen Stad	-11	28	16	5	45	74	38	70	-6	

Tot 2025 is er voor de totale markt – nog niet gedifferentieerd naar segmenten – nog een relatief ruime markt. In het lage scenario is dat ook op lange termijn het geval. In het hoge scenario sluit de vraag-aanbod-confrontatie bijna op nul (een tekort van 6 ha in 2035). De vraag is hoe dit beeld eruit ziet als rekening wordt gehouden met de grote uitgifte in 2017 (5.2.2) en als er naar differentiatie van de vraag en het aanbod wordt gekeken (5.2.3).

5.2.2 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen inclusief 2017-uitgifte

In 2017 heeft de gemeente Groningen relatief veel bedrijventerrein uitgegeven. In onderstaande figuur staat de gronduitgifte van 2011-2017 in Groningen weergegeven. De uitgifte van bedrijventerreinen in Groningen in 2017 bedroeg 24,5 ha. De uitgifte 2017 wordt gedomineerd door een grote uitgifte van ruim 13 ha op Roodehaan. Omdat de 2017-cijfers sterk afwijken van de jaren ervoor en het beeld over de beschikbare voorraad beïnvloeden, is in de tabellen 18 en 19 aanvullend de vraag-aanbodconfrontatie gemaakt rekening houdend met de uitgifte in 2017. Tevens is de vraag in de eerste periode met één jaar (naar rato) vermindert.

Figuur 11: Uitgifte bedrijventerreinen gemeente Groningen (ha netto), ultimo 2017



Tabel 18: Vraag-Aanbod-confrontatie bedrijventerreinen Groningen tot 2025 (aanbod 1-1-2018), ha netto

	Uitbreidingsvraag 2018-2025		Vervangingsvraag 2018-2025 (50% van transformatie)	Totale vraag 2018-2025		Planvoorraad	VA-confrontatie 2025	
	Laag	Hoog	C	Laag	Hoog		Laag	Hoog
	A	B		D=A+C	E=B+C		G=F-D	H=F-E
Groningen Stad	17	49	20	37	69	91	55	22

Tabel 19: Vraag-Aanbod-confrontatie bedrijventerreinen Groningen 2025-2035 (aanbod 1-1-2018), ha netto

	Uitbreidingsvraag 2025-2035		Vervangingsvraag 2025-2035 (50% van transformatie)	Totale vraag 2025-2035		Resterend aanbod VA-confrontatie 2025		VA-confrontatie 2035	
	Laag	Hoog	C	Laag	Hoog	Laag	Hoog	Laag	Hoog
	A	B		D=A+C	E=B+C	F	G	H=F-D	I=G-E
Groningen Stad	-11	28	16	5	45	55	22	50	-22

De verschillen tussen de tabellen 16 en 17 respectievelijk de tabellen 18 en 19 hebben dus twee achtergronden. Allereerst is het aanbod lager door de uitgifte van 18 ha hard planvoorraad en een afname van 4 ha harde planvoorraad op Roodehaan. Daarnaast is de vraag met een jaar gereduceerd (naar rato van de berekende vraag).

Zoals uit de tabellen kan worden afgeleid zorgt de hogere uitgifte in 2017 voor een iets krappere, maar nog altijd voldoende voorraad aan bedrijventerrein in de gemeente in de periode tot 2025. Maar in de periode tot 2035 ontstaat in het hoge scenario een tekort van ruim 20 ha. Dat tekort ontstaat dan ongeveer vanaf 2030. Ruim voordien zou moeten worden bepaald of het zachte plan Meerstad moet worden gerealiseerd. In de volgende subparagraaf komt aan de orde of er ook nog andere, kwalitatieve overwegingen relevant zijn hierbij.

In het licht van de hoge uitgifte in 2017 is het zaak het tempo van de uitgifte en van de transformatie de komende jaren te blijven monitoren. Blijkt de uitbreidingsvraag structureel hoger te liggen dan de geprognostiseerde 6 ha per jaar en is het transformatietempo inderdaad zoals verwacht, dan schuift het moment waarop moet worden gereageerd naar voren. Belangrijk is om op basis van 2018, 2019 en vervolgjaren te bepalen of 2017 een (positief) incident is geweest of een trendbreuk.

5.2.3 Gesegmenteerde vraag-aanbod-confrontatie

In hoofdstuk 3 is de vraag gesegmenteerd naar drie brede typen gebruikers. In hoofdstuk 4 is het aanbod dienovereenkomstig verdeeld.

Tabel 20: **Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen gesegmenteerd 2018-2035 (ha netto)**

Vraag 2018-2035	West	Oost	Totaal
Gemengd	12	36	49
Grootschalig	52		52
Hoogwaardig	12		12
Totaal			113
Aanbod 1-1-2018			
Gemengd		6	6
Grootschalig	70		70
Hoogwaardig	15		15
Totaal			91
Vraag-aanbod-confrontatie 2035			
Gemengd	-12	-30	-42
Grootschalig	18		18
Hoogwaardig	2		2
Totaal			-22

In tabel 20 zijn die cijfers met elkaar geconfronteerd, waarbij voor de gemengde bedrijventerreinen voor het midden- en kleinbedrijf een indicatieve verdeling van de vraag over west- en oostzijde van de stad is gehanteerd.

Uit deze confrontatie blijkt dat de stad voor grootschalige gebruikers voldoende bedrijventerrein heeft, ook op langere termijn. Weliswaar is dit aanbod vooral geconcentreerd op Westpoort, maar voor de grotere gebruikers zou dat geen belemmering hoeven te zijn, zeker als het knooppunt Julianaplein is verbeterd. Bovendien is voor deze groep uitwijken naar Leek of Hoogezand een optie. In de regio is immers nog veel aanbod.

Voor de hoogwaardige, kennisintensieve gebruikers ontstaat een tekort maar pas op langere termijn. Over vijf jaar – of eerder als monitoring daarop wijst – kan worden geëvalueerd hoe de feitelijke voortgang is en kan zo nodig naar vervolgmogelijkheden worden gekeken. Voor medische bedrijvigheid kan overloop naar de Health Hub Roden een optie zijn, al zullen veel gebruikers juist bewust kiezen voor Zernike of UMCG.

Voor de lokale/regionale vraag uit het MKB ontstaat er aan beide zijden van de stad een tekort. Aan de minder populaire westkant is geen terrein voor uitgifte beschikbaar en aan de oostzijde is dat binnen enkele jaren het geval. Er zijn dan de volgende beleidsmogelijkheden:

- komen tot een intensievere benutting van de bestaande bedrijventerreinen;
- de voorgenomen transformaties niet uitvoeren;
- bedrijven verwijzen naar de omliggende gemeenten;
- bedrijventerrein Meerstad tijdig ontwikkelen.

Het eerste moet de stad zoveel mogelijk nastreven en het Rode Loper beleid (zie hoofdstuk 2 en 6) is hier onder andere op gericht.

De voorgenomen transformaties niet uitvoeren zou betekenen dat de stad minder woningen kan bouwen, de bestaande bedrijventerreinen flink zou moeten opknappen (het zijn immers niet de ‘beste’ bedrijventerreinen) en – het allerbelangrijkste – niet de nieuwe woon-werkmilieus kan realiseren die belangrijk zijn voor het absorberen van de marktvraag in bestaand stedelijk gebied en die blijkens hoofdstuk 3 aanzienlijk is.

Bedrijven verwijzen naar omliggende gemeenten is enerzijds een reële optie, aangezien er elders in de RGA nog een ruim aanbod is. Hiervoor wordt verwezen naar het parallel opgestelde RGA-rapport. Anderzijds is geconstateerd dat de stad *trending* is en dat juist het MKB vaak mede op de stad is georiënteerd (andere bedrijven, herkomst personeel, afzet, voorzieningen). Een deel betreft mogelijk bedrijven die van de transformatielocaties afkomstig zijn.

Als laatste optie kan de stad besluiten Meerstad te ontwikkelen.

In hoofdstuk 7 wordt het advies op dit punt uitgewerkt.

5.3 Kantorenlocaties

5.3.1 Vraag-aanbodconfrontatie kantorenlocaties

In tabel 21 en 22 zijn de vraag-aanbod-confrontaties voor kantorenlocaties opgenomen voor Groningen, voor het hoge scenario, uitgesplitst naar de middellange (2025) en lange (2035) termijn.

Voor het lage scenario is het niet zinvol een vraag-aanbod-confrontatie op te stellen: in Groningen is de uitbreidingsvraag in dit scenario ruimschoots negatief (-66.000m²). In dat scenario moet de stad veel meer transformeren/slopen dan dat er nieuw wordt bijgebouwd. Waarschijnlijk zijn de PBL-veronderstellingen voor kantoren in dit scenario wel erg negatief, dus mogelijk valt de ontwikkeling zelfs in een sombere conjunctuur iets minder negatief uit.

Maar één ding is helder: de kantorenmarkt wordt (o.a. door energielabelwetgeving label C in 2023 en label A in 2030)⁵ vooral een vervangingsmarkt (zie 3.5.4.) en niet, of veel minder, een uitbreidingsmarkt. In het hoge scenario – dat in de tabellen 21 en 22 staat – is dat vervangingselement nadrukkelijk aanwezig. In de tabellen is verondersteld dat er jaarlijks 12.500m² aan kantooruimte wordt getransformeerd of aan de voorraad wordt onttrokken door sloop. Dat tempo is gebaseerd op de realisatie in het recente verleden en de concrete verwachtingen voor de komende jaren. De energielabelwetgeving – de eis dat kantoren van 2023 tenminste energielabel C moet hebben – zal hierin een extra impuls betekenen. Ook voor de lange termijn is uitgegaan van een dergelijk transformatietempo, wat wellicht wat ambitieus is. Tegelijkertijd wordt daarmee wel ruimte gecreëerd voor het vernieuwen van de kantorenvorraad, wat gelet op veranderende vestigingsvoorkeuren van belang is.

Tabel 21: Vraag-Aanbod-confrontatie kantoren Groningen tot 2025 (scenario hoog) m²

	Uitbreidings- vraag tot	Transfor- matieplannen				VA- confrontatie
	2025	Leegstand	Planvoorraad	Aanbod 2025	2025	
	A	B	C	D	E=B-C+D	F=E-A
Groningen Stad	48.844	137.447	105.000	17.000	49.447	603

Tabel 22: Vraag-Aanbod-confrontatie kantoren Groningen 2025-2035 (scenario hoog) m²

	Resterend aanbod VA-confrontatie 2025	Uitbreidingsvraag 2025-2035	Transformatieplan- nen	VA-confrontatie 2035
	A	B	C	D=A-B-C
Groningen Stad	603	1.529	137.500	-138.426

Uit de tabellen wordt zichtbaar dat Groningen plannen voor toevoeging van kantoren – of sloop-nieuwbouw – kan en moet ontwikkelen, mits de stad er gelijktijdig ook in slaagt om oude kantooruimte uit de markt te (la-

⁵ De gemeente Groningen inventariseert in 2018 de energielabels van kantoren, om een direct beeld te krijgen van de panden en plekken waar nog actie nodig is.

ten) halen. Dat geldt ook met oog op de berekende vervangingsvraag voor kantoren in Groningen (zie 3.5.4).

Kantoorontwikkeling bij station Groningen, op Zernike en – met mate - op andere ‘traffic’-locaties dragen bij aan versterking van de economie van de stad. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de feitelijke marktvraag en moeten er vooral kantoren voor multi-tenant gebruik worden ontwikkeld of direct voor eigenaar-gebruikers of ontwikkelaar-met-huurders.

5.3.2 Opname kantoren 2017

Ook voor kantoren geldt dat de uitgifte (opname) in 2017 relatief hoog is geweest. Dit valt af te leiden uit cijfers die eind december gepresenteerd zijn door Cushman & Wakefield. De leegstand van kantoren in Groningen stad is in 2017 gedaald van 117.570 m² naar 67.050 m², een daling van 43% (een gedeelte derde plaats qua omvang daling binnen Nederland). Het leegstandpercentage komt daarmee op 7,5 %.

Een leegstandspercentage van 7,5% gaat richting de percentages van frictieleegstand (ca. 4-8%), wat kan wijzen op een krapte op de kantorenmarkt van Groningen. Als deze krapte zich in de komende jaren blijft manifesteren is het aan te bevelen om het planaanbod voor kantoren te ontwikkelen. Ook dan geldt nog steeds het advies te ontwikkelen door eigenaar-gebruikers of door ontwikkelaars-met-huurders.

6. EVALUATIE RODE LOPER BELEID

In 2014 heeft Groningen in het **Rode Loper beleid** beschreven hoe de gemeente met haar werklocaties en activiteiten een positieve bijdrage wil leveren aan de stedelijke en regionale economie en de werkgelegenheid. In paragraaf 2.2 is de inhoud van het beleid al toegelicht. Een specifieke vraag in het kader van deze marktanalyse is of en hoe dat beleid tot dusverre functioneert. In dit hoofdstuk wordt die vraag beantwoord. Het is een tussenhoofdstuk, voordat in hoofdstuk 7 de kernvragen van het onderzoek worden beantwoord.

Naast deskresearch en de eerdere hoofdstukken in dit rapport is de beantwoording van de evaluatievraag mede gebaseerd het beeld dat naar voren komt uit contactmomenten met ondernemers (interviews vestigers en verhuizers, focusgroepen, contact parkmanagers) en ambtenaren (tijdens overleggen begeleidingscommissie, bij de schouw etc.).

Het centrale doel van het Rode Loper beleid is het behoud en het creëren van werkgelegenheid. Op basis van de forse groei die de werkgelegenheid in Groningen sinds 2014 heeft doorgemaakt, kan geconstateerd worden dat de gemeente daarin is geslaagd. De mate waarin de groei valt toe te schrijven aan beleid is echter niet eenduidig vast te stellen. Ook landelijk nam de werkgelegenheid in deze periode namelijk toe, hoewel een fractie minder dan in Groningen. Ook de groei van het aantal bedrijven in Groningen lag boven het landelijk gemiddelde (bron: LISA). Wanneer wordt ingezoomd op de sectoren die hier groot aandeel in hadden, blijken landelijk sterk groeiende sectoren in deze periode (zoals de ICT) in Groningen goed vertegenwoordigd. Daar kan de groei dus vooral aan worden toegewezen.

Tegelijk wordt daarmee geconstateerd dat die sectoren hier wel het juiste vestigingsklimaat vonden om die groei door te maken. Het scheppen van de juiste randvoorwaarden en het faciliteren en ondersteunen van bedrijven, is ook precies wat het Rode Loper beleid beoogt. Dat Groningen bedrijven een aantrekkelijk vestigingsklimaat weet te bieden, wordt door de meeste bedrijven in de focusgroepen en interviews bevestigd, al zijn er ook kritische kanttekeningen geplaatst. Het Rode Loper beleid lijkt daarmee zijn vruchten af te werpen.

Meer in detail kan het Rode Loper beleid tegen het licht worden gehouden aan de hand van de **strategische keuzes** die daarin zijn opgenomen:

1. **Evenwicht tussen vraag en aanbod, zonder nieuwe planontwikkelingen. Om adequaat te kunnen inspelen op nieuwe marktvaart wordt een passieve voorraad aangehouden.**

Er zijn in deze periode geen nieuwe bedrijventerreinen tot ontwikkeling gebracht, ook omdat het uitgiftetempo als gevolg van de crisis

laag lag. Bedrijventerrein Meerstad is als passieve voorraad achter de hand gehouden.

2. Vraaggericht ontwikkelen en kansen verzilveren. Groningen gaat kansrijke sectoren verkennen en de potentiële vraag monitoren.

Groningen houdt de ontwikkelingen op de markt voor kantoren en bedrijventerreinen nauwlettend in de gaten via o.a. het instrument van de Vastgoedmonitor en voorliggende marktanalyse.

3. Meer flexibiliteit en multifunctionaliteit. Om aan te sluiten bij de actuele vraag creëert Groningen optimale speelruimte door te gaan werken met flexibele beleidskaders.

Op een aantal plekken in de stad, waaronder op Hoendiep en Peizerweg, heeft Groningen hier werk van gemaakt. Daarbij is er wel een spanningsveld tussen daarbij gewenste verruimingen van bestemmingsplannen en het vigerend ruimtelijk beleid. Kijkend naar trends op de markt, zal die spanning vaker optreden. Een verruiming valt te overwegen om diverser gebruik op bedrijventerreinen mogelijk te maken.

4. Groningen als vestigingsplaats profileren, zichtbaar zijn met “Unique Buying Points” en onderscheidende kwaliteiten van werklocaties. Ondernemers als ambassadeurs van de stad.

Ondernemers geven aan dat de profilering van de stad beter wordt gedaan wordt dan voorheen, maar ook dat de profilering in samenhang met de regio (RGA) en Noord-Nederland als geheel nog aandacht verdient. In vergelijking tot andere toplocaties in Nederland, kunnen de toplocaties van de stad (Zernike, Stationsgebied en Westpoort) nog nadrukkelijker in de etalage worden gezet.

5. Inzetten op marketing en gerichte acquisitie. Groningen richt zich op kansrijke sectoren en/of een specifieke werklocatie met onderscheidend profiel en aantrekkelijke propositie.

Het speerpuntsectorenbeleid healthy ageing, energie, creatieve industrie en IT is hierop gericht. Over het algemeen blijken de speerpuntsectoren het qua werkgelegenheid relatief goed te doen.

6. Uitnodigende werkwijze met ‘de Rode Loper’; een aanpak waarbij de ondernemer met zijn vragen/behoefte centraal staat: voor, tijdens en na de vestiging.

Hierover is het beeld diffuus. Een deel van de ondernemers waarmee contact is geweest geeft bij de gemeente aan een duidelijk aanspreekpunt te hebben, maar in de focusgroepen en interviews met verhuizende en vestigende bedrijven wordt ook aangegeven dat de gemeente er nog onvoldoende in slaagt één aanspreekpunt te hantieren en korte doorlooptijden te halen.

7. Focus op de bestaande stad. Bij vestigingsvraagstukken staat de vraag van de ondernemer centraal, daarbij is er een sterke focus op bestaande/beschikbare locaties. Groningen werkt actief aan bestrijding van leegstand en mogelijkheden voor transformatie.

Ook hiervan is het beeld niet eenduidig. Enerzijds zijn er initiatieven om de leegstaand terug te dringen, bijvoorbeeld door initiatieven gericht op verlevendiging van kantoorlocatie Kranenburg. Anderzijds lijkt er een bepaalde focus te bestaan op uitgifte van nieuwe kavels op uitleglocaties (Westpoort, Eemspoort en Roodehaan) en realisatie van de nieuwe uitleglocatie Meerstad.

8. Samenwerking en parkmanagement. Groningen blijft samen met bedrijfsleven kwaliteitsimpulsen geven aan werklocaties, mede met het Fonds Ondernemend Groningen.

Parkmanagementorganisaties geven aan tevreden te zijn met de samenwerking met de gemeente. Tegelijkertijd wordt wel aangegeven dat de kwaliteit op veel bedrijventerreinen te laag is en dat verbetering nodig is. Het ondernemersfonds helpt maar moet voor een professioneel beheer groter. Dat zal overigens niet door alle ondernemers worden onderschreven.

9. Uitgifteproces. Voortaan wil Groningen toegesneden uitgiftevormen aanbieden. Ook worden mogelijkheden van “incentives” onderzocht, te concretiseren in een programma.

Het aantal uitgiften de afgelopen paar jaar is relatief beperkt geweest. Van een aantal bedrijventerreinen is door de gemeente aangegeven dat verschillende vormen van uitgifte (koop, erfpacht) worden aangeboden.

Over het geheel genomen kan worden geconcludeerd dat de gemeente werk heeft gemaakt van de strategische keuzes die in het Rode Loper beleid zijn gemaakt, ook al wordt dat nog niet op alle punten bevestigd door de ondernemers waarmee contact is geweest. De gemeente doet er goed aan de ingezette lijn krachtig **voort te zetten**, ook omdat het tijd voor nodig is om op alle fronten tot effectieve resultaten te komen die merkbaar zijn voor ondernemers.

Ook de uitkomsten van de **vraag-aanbodconfrontatie** geven aanleiding om door te gaan met het Rode Loper beleid. Het is goed om de focus in eerste instantie te leggen op de bestaande stad en verdere verbetering van de dienstverlening aan ondernemers. In het licht van de uitkomsten van de (eerdere) kwalitatieve analyse is voorzetting van het beleid gericht op meer flexibiliteit en multifunctionaliteit van werklocaties nodig om in te spelen op veranderende vestigingsvoorkeuren.

7. ANTWOORDEN EN VISIE

In de voorafgaande hoofdstukken is, na een korte schets van de relevante trends en ontwikkelingen en beleidskaders, eerst de vraag naar werklocaties in Groningen geprognostiseerd, vervolgens het aanbod in kaart gebracht en tenslotte zijn de vraag en het aanbod met elkaar in verband gebracht. In hoofdstuk 6 is het Rode Loper beleid geëvalueerd.

In dit hoofdstuk worden op basis daarvan de opgaven besproken waarvoor de gemeente Groningen zich ten aanzien van werklocaties gesteld ziet. Daarbij worden de door de gemeente gestelde hoofdvragen beantwoord. Vervolgens wordt onze visie op de Groningse werklocatiemarkt voor de komende jaren geformuleerd en toegelicht.

7.1 Hoofdvragen en antwoorden

De verschillende onderzoeksvragen leiden uiteindelijk toe naar een aantal hoofdvragen voor het toekomstig beleid. Die hoofdvragen zijn de volgende:

1. Beschikt de gemeente Groningen op lange termijn over voldoende werklocaties? En hoe is dat voor de verschillende categorieën bedrijvigheid?
2. Kan de voorgenomen transformatie van werklocaties naar andere functies vanuit economisch perspectief doorgaan zonder dat de werkfunctie van de stad verloren gaat en leidt de druk van de woningmarkt niet tot teveel verdringing van de werkfunctie?
3. Kan de voorgenomen transformatie van werklocaties naar andere functies worden doorgezet zonder dat er tekorten aan goedkope werkplekken optreden?
4. Welke rol en positie in de regionaal-economische samenwerking op het vlak van werklocaties is goed voor Groningen en goed voor de regio Groningen-Assen?

Ad 1. Voldoende en gedifferentieerde werklocaties?

Deze vraag wordt onderverdeeld in de driedeling die ook in de hoofdstukken 3, 4 en 5 is gehanteerd. Eerst komt het gemengd stedelijk gebied aan de orde, dan de bedrijventerreinen en vervolgens de kantoren.

Werken in het gemengd stedelijk gebied

Uit de analyse blijkt dat de stad zowel bij een gunstig als een ongunstig scenario een flinke tot aanzienlijke groei van het aantal banen in het gemengd stedelijk gebied kan verwachten en moet accommoderen. Het gaat om een groei van het aantal banen in gemengd gebied met gemiddeld 1% per jaar, een toename met ca. 13.000 banen tot 2035. Een flink deel, naar schatting de helft gaat 'geruisloos' in woningen. Voor de andere helft zal gefaseerd ander aanbod moeten worden gecreëerd. De bestaande stad kan daarin als altijd een rol vervullen. Een oude school of kerk kan een werkfunctie krijgen, een leegstaand pand op een bedrijventerrein krijgt

Stad moet flinke groei werken in gemengd stedelijk gebied accommoderen

Deels in- en vanuit huis

Nieuwe woon-werkmilieus kunnen en moeten flinke bijdrage gaan leveren aan werken in de stad

tijdelijk een andere invulling etcetera. Extra capaciteit kan de stad met name creëren op de transformatielocaties – zie bijlage 9 – die op een relatief centrale plek in de stad liggen en waar nieuwe gemengde woon-werkmilieus kunnen gecreëerd. Bureau BUITEN adviseert deze transformaties door te zetten. Op basis van voorbeelden van andere steden – Eindhoven, Utrecht, Amsterdam – en rekening houdend met de verschillen tussen Groningen en elders, adviseren wij voor die transformaties te mikken op stevige dichtheden ($fs1 = 1$) en een programma met 10% ruimte (in vloeroppervlak) voor werken. Naast deze expliciete werkruimte zullen de nieuwe transformatiemilieus ook ruimte bieden aan werk in- en vanuit huis.

Bedrijventerreinen

Uit de vraag-aanbodconfrontaties blijkt dat de gemeente Groningen op de 'korte' termijn (2025) ogenschijnlijk over voldoende aanbod aan bedrijventerreinen beschikt. Op de lange termijn ontstaat er in het hoge scenario een tekort van 22 ha in 2035 (vraag-aanbod-confrontatie op basis aanbod 2018). Er is dan rond 2030 geen nieuw bedrijventerrein meer beschikbaar in Groningen stad. Groningen heeft met Meerstad nog een planlocatie in de pijplijn zitten. Puur kwantitatief bekeken zou die locatie uiterlijk in 2030, gefaseerd, beschikbaar moeten komen voor uitgifte.

Als de gesegmenteerde vraag wordt gecombineerd met het overeenkomstig verdeelde aanbodaanbod dan is in 5.2.3 aangetoond dat de stad voor het MKB al op relatief korte termijn geen nieuw aanbod meer heeft. De stad kan en moet zich inspannen om de bestaande terreinen zo goed mogelijk te benutten door goed onderhoud en beheer, door de flexibiliteit te benutten die in het Rode Loper beleid zit en door in samenspraak met ondernemers en vastgoedpartijen mogelijkheden voor intensivering te onderzoeken. De MKB-bedrijven zijn vaak verbonden met de stad en zullen daardoor niet direct willen verhuizen naar de omliggende gemeenten. Het niet-transformeren van oudere bedrijventerreinen is ook een optie, maar is onwenselijk omdat de kwaliteit daar nu tekort schiet en hierboven is geschreven dat die plekken nodig zijn voor nieuwe woon-werkmilieus. Dan is op relatief korte termijn Meerstad gefaseerd ontwikkelen als gemengd bedrijventerrein met vooral kleinere kavels (1.000, 3.000, 5.000 m², 1 ha) nodig. Aangeraden wordt de vraag nog enkele jaren te monitoren en ook te bezien of de transformaties zo snel kunnen worden uitgevoerd als voorzien. De beslissing moet in de komende Collegeperiode worden genomen.

Beslissing Meerstad in komende Collegeperiode

Is Meerstad dan passend binnen de Ladder voor Duurzame verstedelijking? Dat is geen gelopen race. De stad zal meerjarig – dus niet alleen in 2017 – moeten aantonen dat de vraag zich op of boven het hoogste scenario bevindt, aannemelijk moeten maken dat er maximale inspanningen zijn gepleegd om de bestaande terreinen te benutten en duidelijk moeten maken dat de transformaties op schema liggen en noodzakelijk zijn voor woningbouw en nieuwe gemengde woon-werkmilieus. Tenslotte moet worden aangetoond dat de doelgroep een binding met Groningen stad heeft. Door in te zetten op kleine kavels en te laten zien dat een deel van de bedrijvigheid afkomstig zal zijn van de transformatielocaties, is dit mogelijk. Ook richting de regionale partners zijn deze stappen overigens nodig. De

Meerstad en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking: zorgvuldige aanpak nodig

woningbehoefte en de in dit rapport geprognosticeerde behoefte aan werplekken in gemengd gebied zijn daarbij een steun in de rug van de stad.

Ondernemers zien RGA al als één gebied

Overigens, als Groningen op enig moment geen kavels op maat kan aanbieden, dan is het ook niet erg als deze vraag uitwijkt naar de omringende gemeenten (Leek, Hogeveen-Sappemeer). Met name voor de grootschaliger vraag is dit een reële optie. De gemeente Groningen vormt ook nu al een regionaal-economische eenheid met het omringende gebied. Zowel woningmarkt en voorzieningen als arbeidsmarkt en bedrijvigheid opereert tegenwoordig op regionale schaal. De door Bureau BUITEN bevroegde ondernemers onderschrijven dit.

Zernike prima voor hoogwaardige vraag

Voor de bovenkant van de markt kan Groningen momenteel nog aan de vraag voldoen met de hoogwaardige locatie Zernike Sciencepark en – in de niet-bedrijventerreinsfeer – vestigingsmogelijkheden bij het UMCG. Wij achten Zernike geschikt (met beperkte aanpassingen, zie volgende paragraaf) en achten het niet noodzakelijk maar ook niet wenselijk gezien de ‘dunne markt’ op dit gebied hiernaast nog een ander bedrijventerrein gericht op hoogwaardige bedrijven te ontwikkelen. Wanneer de uitgifte op Zernike Campus boven verwachting hoog is, kan er op de lange termijn worden gedacht aan uitbreiding. De vraag naar Zernike Campus is niet uitwisselbaar met andere bedrijventerreinen van Groningen, of van de regio.

Transformatieprogramma uitwerken en faciliteren

Kantoren

Voor kantoren geldt dat er slechts beperkte groei aannemelijk is. Hier moet transformatie/sloop ruimte bieden aan nieuwbouw die goed aansluit op de vraag. In het algemeen betekent dat kleinschaliger aanbod of aanbod geschikt voor ‘multi tenant’-gebruik in een meer gemengde omgeving en liefst met goed OV. Geadviseerd wordt om de kantorenlocatie aan de zuidzijde van Groningen CS in samenspraak met de markt te ontwikkelen als multifunctioneel centrumgebied waarmee een nieuw topmilieu voor kantoren – in combinatie met wonen, leisure/retail/voorzieningen - wordt gecreëerd. Voor het overige biedt de stad voldoende en gedifferentieerd aanbod. Op die locaties zijn wel verbeteringen mogelijk en nodig; dat komt in het laatste hoofdstuk (pm) aan bod. Ook de transformatielocaties kunnen - kleinschalig – een bijdrage leveren aan nieuw aanbod op de kantorenmarkt.

Kantorenlocatie CS ontwikkelen

Ad 2. Kan transformatie en zet woningmarkt werken niet teveel onder druk?

Transformatie kan tot verdringing leiden, maar is nog geen probleem en het is een vraag of het dat wel wordt

In het voorafgaande is de transformatievraag voor de hiervoor beoogde bedrijventerreinen al met ‘ja’ beantwoord. Die locaties moeten nieuwe woon-werkmilieus gaan opleveren. De absorptiecapaciteit van de woningmarkt en de realisatiesnelheid zijn hier de bepalende factoren. Onze inschatting is dat een programma van 10% werken (in aandeel vloeroppervlak) past bij de markt in Groningen.

Er is in het verlengde hiervan ook een andere vraag aan de orde gekomen met betrekking tot de binnenstad van Groningen. Leidt het meewerken aan transformatie van met name kantoren naar wonen niet tot een probleem in de binnenstad? Of iets breder: wordt door transformatie het werken weggedrongen uit de stad in het algemeen, en het centrum in het bijzonder? Als gevolg van de stijgende prijzen op de woningmarkt is het transformeren van kantoren of andere werkruimte naar wonen populair, met name in het centrum van Groningen. Aantrekkelijke steden ontlenen een deel van hun populariteit en kwaliteit aan een gemengd centrum: een gebied waarin wordt gewoond, gewerkt en uitgegaan. Het bestemmingsplan voor het centrum is – afgezien van de functies horeca en retail – tamelijk flexibel. Er bestaat daardoor een risico dat de functie werken door de ‘wall of money’ wordt weggedrukt uit het centrum. De vraag is of dat erg is.

Er blijven voldoende vestigingsmilieus beschikbaar

Om te beginnen telt Groningen centrum ruim 21.000 banen (2016). Het aantal banen in het centrum is sinds 2010 min of meer constant en de laatste jaren licht gestegen. Er is dus nog geen sprake van een verdringing van werken uit het centrum. Het aantal banen in de binnenstad van Groningen is vergelijkbaar met het aantal banen in de binnenstad van Utrecht (exclusief het stationsgebied). Ook in die vergelijking valt Groningen dus niet uit de toon. Er is geen norm voor een optimaal of minimum aantal banen voor een gezond stadscentrum. Bureau BUITEN erkent het risico van verdringing, maar ziet dat aan de andere kant ook als een vorm van ruimtelijk-economische dynamiek, die voor een centrumgebied op- en neergaande periodes kent. Een befaamd voorbeeld is de Amsterdamse grachtengordel: ooit goed voor meer dan 100.000 banen, gedaald naar ca. 70.000 banen en inmiddels weer in de lift zittend, ondanks de eveneens hoge druk vanuit wonen. Er is wat Bureau BUITEN betreft (nog) geen reden voor ongerustheid over te weinig ruimte voor werken in de binnenstad van Groningen. Hoewel een harde norm lastig is vast te stellen, kan de gemeente Groningen wel het aantal banen in het centrum monitoren en bijvoorbeeld afspreken dat medewerking aan transformatie wordt verleend, zolang het aantal banen niet onder de 18.000 (hier overigens betrekkelijk arbitrair als voorbeeld gesteld) zakt. Dit is een beleidskeuze, die aan de politiek is.

Dynamiek past bij groeiende stad

Op basis van de vraag-aanbodconfrontatie concluderen wij dat de voorgenomen transformaties van bedrijventerreinen en kantoren in de stad in kwantitatieve zin mogelijk is: er zijn en blijven voldoende vestigingsmogelijkheden. Sterker nog, de transformatie van binnenstedelijke locaties biedt juist een kans om nieuwe stedelijke vestigingsmilieus te bieden, milieus waar de stad behoefte aan heeft. De te transformeren locaties lenen zich namelijk uitstekend voor het creëren van de steeds meer gezochte ‘mixmilieus’, locaties waar wonen en werken gemengd plaatsvinden. Juist deze mengmilieus zijn voor een gemeente als Groningen van groot belang (denk aan start-ups) en kunnen b.v. in plinten van transformatiepanelen/-wijken worden gerealiseerd.

Ad 3. Te weinig goedkope werkplekken over?

Een mogelijke keerzijde van transformaties en nieuwe gebiedsontwikkelingen is dat huidige gebruikers of tijdelijke invullingen plaats (moeten)

Voldoende goedkoop aanbod over

maken voor nieuwe. Dat zou ertoe kunnen leiden dat met name de broedplaatsfunctie voor jonge bedrijven onder druk komt te staan. Zo moet bijvoorbeeld de Big Building plaatsmaken. Dat is zo, maar dat is aan de andere kant ook een deel van het continue veranderingsproces waar dynamische centrumsteden als Groningen aan onderhevig zijn. Als de stad alleen maar aanbod in het hogere segment zou overhouden, dan zou dat vanuit economische optiek tot een kwetsbare situatie kunnen leiden. Maar dat is geenszins het geval: noch op de bedrijventerreinenmarkt, noch op de kantorenmarkt⁶. Ook als verdere schaarste leidt tot enige prijsopdrijving aan de onderkant van de markt, beoordelen wij die situatie niet als probleem. Een eventueel weglekeffect van goedkope bedrijvigheid zal bovendien naar verwachting niet over grotere afstand maar in eerste instantie binnen de regio plaatsvinden. Ook hiervoor geldt naar onze mening dat de 'ruimere stad Groningen' (inclusief aangrenzende gemeenten) ook op langere termijn een voldoende aanbod kan bieden. Dit geldt met name voor grootschalige bedrijvigheid en minder voor de aan de stad verbonden sectoren en MKB-bedrijven.

Een vermindering van het aanbod aan goedkope ruimte in de binnenstad zien wij eerder als een teken van positieve dynamiek, dan als een indicatie van een gebrek aan ruimte voor werken. Bij een groeiend Groningen past een ruimer centrumbeeld en hier en daar stijgende prijzen.

Eventueel een gericht broedplaatsenbeleid

Groningen zou in aanvulling hierop kunnen overwegen een expliciet broedplaatsenbeleid te kunnen gaan voeren om goedkope bedrijfsruimte of specifieke plekken voor de creatieve sector in stand te houden. Amsterdam heeft dit, Utrecht werkt hieraan op basis van een advies van Bureau BUITEN. Vooralsnog achten wij de beschikbaarheid van goedkope ruimte in Groningen geen knelpunt.

Ad 4 Rol in de regio

Bureau BUITEN adviseert Groningen om de samenwerking op het vlak van werklocaties in de RGA voort te zetten. De stad heeft daarin een voortrekkersrol en moet ten aanzien van eventuele overloop geen krampachtige houding aannemen. Er is steeds meer sprake van een regio Groot-Groningen als centrum van Noord-Nederland. De gemeentegrenzen zijn in economische optiek niet zo heel interessant of relevant. Administratief en bestuurlijk zijn ze dat uiteraard wel.

Bij de voortrekkersrol past ook het ruimhartig beschikbaar stellen van kennis en capaciteit, bijvoorbeeld waar het gaat om herstructurering van bedrijventerreinen. Ook zal Groningen inzake de Meerstad-discussie de regionale partners moeten meekrijgen, wat alleen lukt als de stad de lijnen die daarover bij de 'ladder' zijn geformuleerd in samenspraak met de regio uitwerkt.

Een gemeenschappelijke uitdaging ligt er op het vlak van het ruimer bestemmen van bedrijventerreinen. Hierbij moet een evenwicht worden gezocht tussen het beschermen van centra en het voorkomen van wildgroei (ongewenste (nacht)horeca op bedrijventerreinen die tot overlast leidt)

⁶ Een zoektocht op enkele vastgoedsites laat een ruime keus tegen bescheiden prijzen zien

enerzijds en de wens en ook door de markt geuite noodzaak om bedrijventerreinen gevarieerder te kunnen benutten anderzijds. Dat is aan de ene kant maatwerk en dus lokaal. Ook voor Groningen zelf is die vraag relevant. Maar regionale afstemming hierover om te zien wat er zou kunnen, biedt ook nieuw gezamenlijk perspectief. Verder wordt aangeraden om de regionale topmilieus en bijzondere plekken – o.a. Health Hub Roden, Groningen Airport Eelde, maar ook de Eemshavens – vooral als onderdeel van Groot-Groningen te zien, als de regiopartners zich hierin kunnen vinden. Het bedrijfsleven denkt op een dergelijke of grotere schaal.

Belangrijkste aanbevelingen m.b.t. beantwoording hoofdvragen

Belangrijkste aanbevelingen gemeente Groningen

- Zet de geplande transformaties door en geef hier ruimte aan nieuwe gemengde woon-werkmilieus met ca. 10% ruimte voor werken (in bvo);
- Bevorder (selectief) mengen in wijken waar mogelijk en gewenst;
- Bied ruimte aan de veranderende werkvoorkeuren op de oude bedrijventerreinen (o.a. Peizerweg en Hoendiep). Initiatieven zoals de Printfabriek en The Rock verkleuren deze bedrijventerreinen in positieve zin.
- Bied maatwerk bij functieverruiming op bedrijventerreinen
- Neem de beslissing over bedrijventerrein Meerstad in de komende collegeperiode.

Belangrijkste aanbevelingen Groningen i.s.m. regio

- Kom tot een regionaal revitaliseringsprogramma met provincies en neem hierin een voortrekkersrol;
- Zorg voor (vraagbundeling voor) glasvezel en deel de kennis hierover regionaal;
- Kom tot pilots voor verduurzaming (in aanvulling op wat er al gebeurt);
- Handhaaf huidige regionale samenwerking met o.a. instemmingsmodel;
- Breid de samenwerking t.a.v. promotie en acquisitie uit om lokale concurrentie te beperken;
- (Selectieve) functieverruiming op bedrijventerreinen: trek een lijn of kies voor lokaal maatwerk (beleidskeuze).

7.2 Visie: ontwikkelingsgerichte kwaliteitsimpuls

De ambitie van Groningen is om de beste plekken te kunnen bieden voor de economie van morgen. De gemeente wil bedrijven en instellingen kwalitatief hoogwaardige vestigingsmilieus kunnen bieden, die passen bij hun veranderende behoeften en waarmee de stad invulling geeft aan het economische en ruimtelijke beleid. Het kader hieronder schets het streefbeeld.

Beste plekken in Groningen in 2025

We verplaatsen ons zeven jaar vooruit in de tijd. Groningen bruist als nooit tevoren. Nergens in Nederland komen de levendigheid van de stad en de ruimte van de regio zo mooi bij elkaar als hier. De stad heeft haar eigen unieke kwaliteiten weten te versterken en weten uit te dragen. Groningen en de regio doen het goed.

In 2025 staat Groningen bekend als een van beste voorbeelden van een stad die stedelijke dynamiek weet te koppelen aan kwaliteit van wonen, werken en leven. De stad is daarin nationaal onderscheidend en werkt als magneet op jonge, innovatieve en creatieve mensen, die wonen en werken in het palet aan hoogwaardige gebieden die de stad rijk is. Waar het tien jaar geleden moeite kostte talent voor Groningen te behouden, blijft de Randstad weliswaar trekken, maar wordt de stad nu ook als een kansrijk alternatief gezien. Ook ouderen en gezinnen vinden er hun aantrekkelijke en betaalbare stad en transformatie van een aantal oude bedrijventerreinen heeft daaraan bijgedragen.

Groningen is in 2025 de internationale kennisstad waar innovatieve, kennisintensieve sectoren in energie, healthy ageing, ICT en creatieve industrie de economie van de stad, de regio en Noord Nederland voortstuwten. Een aantrekkelijke stad die bezoekers, toeristen, zakenmensen, studenten, kenniswerkers en nieuwe bedrijvigheid weet aan te trekken, en bestaande aan zich weet te binden. Een bedrijvige stad met een goed ondernemings- en vestigingsklimaat waar de inzet van overheid en bedrijfsleven gericht op samenwerken, innoveren en profileren zijn vruchten heeft afgeworpen.

Bedrijven kunnen kiezen uit een groter palet aan plekken om te werken. Op tal van locaties zijn specifieke interactiemilieus gecreëerd waar ontmoeting en kennisuitwisseling centraal staan. Multifunctionele gebieden, waar wonen, werken en leisure door elkaar heen lopen. Bedrijven vinden ze onder andere op de twee Groningse internationale toplocaties: nieuwe centraal stationsgebied en Zernike Campus. Goed bereikbare plekken waar de interactie tussen bedrijven - van multinationals tot regionaal MKB en starters - zorgt voor bedrijvenecosystemen rond innovatie.

Bedrijventerreinen en kantoorlocaties bieden ook meer ruimte voor interactie, onder andere door op plekken horeca, (vormen van) detailhandel en woonwerk-combinaties ruimte te geven. Voetpaden, groen en recreatiemogelijkheden maken kantoorlocaties en bedrijventerreinen aantrekkelijke plekken voor ontmoeting, beweging en lunchen en vergaderen op inspirerende plekken buiten de deur. De kwaliteit en bereikbaarheid (in alle vormen) is er op peil gebracht door verhoging van het onderhoudsniveau en revitalisering, met ook verduurzaming als uitgangspunt.

Economische ontwikkeling en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn hiervoor hand in hand gegaan, via effectief werklocatiebeleid gericht op de kwaliteit van onderscheidende Groningse vestigingsmilieus. Het nieuwe stationsgebied doet nu als toplocatie mee in de nationale voorhoede. Een levendig gebied door toevoeging van inloop- en verzamelkantoren voor starters en nieuwe functies in de plinten van gebouwen. Creatief Groningen heeft op een aantal plekken vaste grond onder de voeten gekregen met

nieuwe kantoren in oude gebouwen. Het rauwe randje is behouden, de economische waarde voor de stad is groter dan ooit. De Zernike Campus is versterkt met wereldspelers die er een innovatieve plek in de omgeving van jong talent hebben gevonden.

Transformatie van enkele oude bedrijventerreinen naar gemengde woonwerk-gebieden heeft de ruimte gekregen door per gebied de juiste afweging maken tussen functies, en tussen planmatig sturen en organisch ontwikkelen. Er is ruimte op tal van plekken voor starters, zzp'ers en nieuwe bedrijven die kantooractiviteiten combineren met schone, vaak gerobotiseerde productiemethoden zoals 3D-printen.

Bedrijven, intermediairs en de gemeente weten als ambassadeurs van de stad samen nieuwe bedrijven aan te trekken. Goede dienstverlening, accountmanagement en netwerkbijeenkomsten zorgen ervoor dat alle betrokkenen bij de werklocatiemarkt steeds weten wat er voor nodig is om beste plekken voor de economie van morgen nog verder te verbeteren.

7.3 Uitwerking per locatie

Om Groningen de beste plekken voor de economie van morgen te laten bieden, is een ontwikkelingsgerichte kwaliteitsimpuls nodig. Een inzet die erop gericht is de basis op orde te brengen en meer kwaliteit en variatie te bieden. Afhankelijk van de locatie is een inzet nodig gericht op revitaliseren, selectieve functieverruiming, ontwikkeling als toplocatie, toevoegen van een woonfunctie en/of regionaal profileren. Wat hieronder wordt verstaan wordt toegelicht:

1. Revitaliseren

Er is weliswaar kwantitatief voldoende aanbod, er zijn voor de korte termijn nog geen grote kwalitatieve mismatches tussen vraag en aanbod en uit de schouw zijn geen 'onvoldoendes' naar voren gekomen, maar er is wel een aantal werklocaties waar het kwaliteitsniveau een trede hoger getild moet worden. Op een paar plekken, zoals delen van Winschoterdiep en Euvelgunne, Eemskanaal, Corpus den Hoorn en Martini Trade Park is een vorm van revitalisering de beste oplossing. Het ambitieniveau verschilt per terrein. Er blijven 'reguliere' bedrijventerreinen nodig, waarvoor verhoging van het onderhoudsniveau of een lichte vorm van revitalisering nodig is om de basis op orde te brengen/houden.

2. Selectief functieverruimen

Groningen wil een internationale kennisstad, een bedrijvige stad en een aantrekkelijke stad zijn. Dat vraagt locaties die ontmoeting en kruisbestuiving faciliteren tussen grote namen en innovatieve nieuwkomers, die ruimte bieden aan zowel grote als kleine bedrijven en groei binnen hetzelfde milieu door kunnen maken en waar voorzieningen zoals horeca, winkels en sport- en recreatie nooit ver uit de buurt zijn. Om de formele locaties beter in te laten spelen op veranderende vestigingsvoorkeuren, dient op kantoorlocaties en bedrijventerreinen te worden nagedacht over selectieve functieverruiming. Welke functies en waar (het hele bedrijventerrein of alleen een bepaalde zone of locatie) vraagt maatwerk. Per initiatief kan worden nagegaan of daarvoor binnenplannen kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

3. Toevoegen woonfunctie

Groningen kent werklocaties waar toevoeging van de woonfunctie de kwaliteit van de locatie ten goede zal komen. Dat geldt natuurlijk voor de voorgenomen transformatielocaties, waar de woonfunctie grotendeels in plaats van de werkfunctie komt, maar ook voor Zernike Campus en Martini Trade Park. Bij Zernike kan de toevoeging van wonen bijdragen aan de levendigheid van het gebied, ook in de avonduren. Dit is ook de reden dat de meeste internationale campussen ook een woonfunctie hebben, vanzelfsprekend gericht op studenten. Op Martini Trade Park kan transformatie van leegstaande kantoren naar woonappartementen een impuls geven aan de levendigheid van het gebied.

4. Transformeren

De voorgenomen transformaties van bedrijventerreinen en kantoren bieden een kans om nieuwe stedelijke vestigingsmilieus te bieden als 'mixmilieus' waar wonen en werken gemengd plaatsvinden. Ook voor andere nieuwe werkmilieus (zoals third places) springen de te transformeren (en verkleurende) bedrijventerreinen in het oog. Terreinen waar de inzet gericht blijft op transformatie zijn bijvoorbeeld Eemskanaal, Hoendiep en op lange termijn ook Peizeweg. Deze mengmilieus zijn voor de economie van Groningen van groot belang.

5. Ontwikkelen als toplocatie

Groningen heeft kwalitatief een redelijk aanbod aan werklocaties, maar er zijn geen (of weinig) echte toplocaties. Toch zijn er wel werklocaties die zich als zodanig kunnen ontwikkelen, om de toplocaties van Noord-Nederland te worden. Wij zien hier potentie voor het nieuwe CS gebied, Zernike Campus en het UMCG gebied. Op de toplocaties is het verstandig om in te zetten op een hoge ruimtelijke kwaliteit en een veelzijdig functieaanbod. Daarnaast zou het aantrekken van internationale bedrijvigheid (wellicht door middel van een World Trade Center bij het nieuwe stationsgebied) een extra impuls kunnen geven aan de economie.

6. Regionaal profileren

Groningen positioneert zich als de internationale kennisstad, aantrekkelijke stad en bedrijvige stad. De stad heeft ondernemers veel te bieden. Groningen biedt ondernemers en bewoners een aantrekkelijke en levendige stad, een goed woonklimaat, uitstekende onderwijsvoorzieningen en een uitgebreid aanbod van hoogstedelijke voorzieningen. Groningen zou die kwaliteiten nog meer uit mogen dragen. De hiervoor beschreven toplocaties promoten samen met regio en Noord Nederland kan daar aan bijdragen. Zernike Topcampus, het nieuwe stationsgebied en de creatieve broedplaatsen kunnen worden ingezet als sterke beeldmerken in samenspraak met de regio.

Tabel 23 geeft de belangrijkste voorgestelde accenten per locatie weer. Daarna wordt kort ingegaan op de belangrijkste locaties, aan de hand een indeling in transformatielocaties, bedrijventerreinen en kantoren.

Tabel 23: Accent uitwerking ontwikkelingsgerichte kwaliteitsimpuls per locatie

Werklocatie	Revitaliseren	Selectief functieverruimen	Toevoegen woonfunctie	Transformeren	Ontwikkelen als toplocatie	Regionaal profileren	Opmerkingen
Westpoort						x	Profilering gericht op logistiek en (grootschalige) datacenters
Hoogkerk/Heldenkwartier	x						Revitalisering en/of verbetering onderhoudsniveau
Driebond		x					Toekomstig beheer grootste opgave
Eemspoort		x					Toekomstig beheer grootste opgave
Euvelgunne	x	x					Toekomstig beheer grootste opgave
Roodehaan		x				x	Toekomstig beheer grootste opgave
Winschoterdiep		x					Toekomstig beheer grootste opgave
De Hoogte	x						Revitalisering van lokaal terrein
Noorderhoogebrug	x						Revitalisering van lokaal terrein
Ulgersmaborg	x						Revitalisering van lokaal terrein
Eemskanaal	x		x	x			Deels transformatielocatie (50%)
Damsterdiep			x	x			Transformatie voortzetten
Hoendiep		x	x	x			Deels transformatielocatie (10%)
Ulgersmaweg			x	x			Transformatie voortzetten
Reitdiep			x	x			Transformatie voortzetten
Peizerweg		x		x			Transformatie op lange termijn
Kranenburg		x				x	Inzet op verlevendiging van monofunctionele locatie
Corpus den Hoorn	x						Gebiedsplan maken; ontlastend verkeersdruk
Martini Trade Park	x	x					Gebiedsplan maken; aantrekkelijkheid vergroten
Kempkensberg							Conserveren
Europapark			x			x	Gemengd woon-werkgebied (kantoren); massa creëren
Zernike Campus		x	x		x	x	Verlevendigen, multifunctioneel, studentenwoningen
Hunzepark							Conserveren
(nieuwe) Stationsgebied			x		x	x	Hoogstedelijk gemengd woon-werk (kantoren bovenregionaal)
UMCG e.o.					x		Conserveren

7.3.1 Transformatielocaties

- De voorgenomen transformaties van **Hoendiep** (deels) en **Reitdiep** kunnen worden doorgezet. Hoendiep laat als werkmilieu nu ook al een ontwikkeling in de richting van vestigingsplaats voor innovatieve/creatieve bedrijvigheid zien. Hier zou de insteek gekozen kunnen worden om te bestemmen wat niet wordt toegestaan i.p.v. wat wel. Goede parkeeroplossingen vragen speciale aandacht. Vooral Hoendiep kent nu al een hoge parkeerdrukniveau op sommige plaatsen; her en der wordt er al geparkeerd op de openbare weg.
- Ook de beoogde transformatie van bedrijventerreinen **Ulgersmaweg** en **Damsterdiep** kunnen worden doorgezet. Het gaat om verouderde werklocaties, die vanwege hun ligging op relatief korte afstand van het centrum aantrekkelijk zijn voor woningbouw.

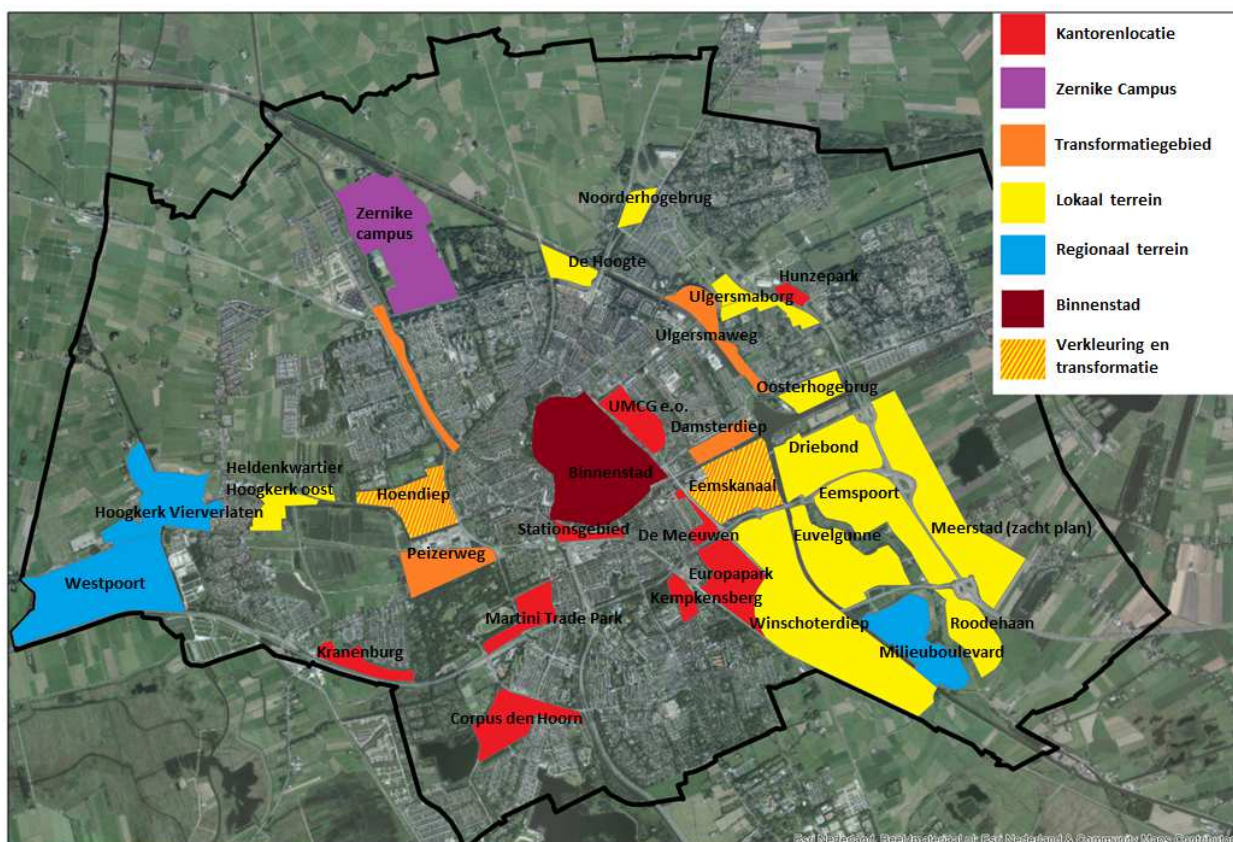
7.3.2 Bedrijventerreinen

- Bij **Westpoort** dient de inzet gericht te zijn op regionale profilering van dit grootschalige bedrijventerrein met een accent op logistiek en grootschalige datacenters. Aan de oostkant van de stad is aanbod op **Roodehaan**, dat ook een monofunctioneel bedrijventerrein blijft. De inzet is gericht op de uitgifte van de beschikbare kavels.
- De terreinen **Ulgersmaborg**, **Winschoterdiep**, **Driebond**, **Euvelgunne** en **Eemspoort** zijn monofunctionele bedrijventerreinen met een grote variëteit aan bedrijven. De kwaliteit op deze terreinen is over het algemeen voldoende, maar kan op sommige plaatsen beter. Toekomstig beheer is daarbij de grootste opgave. Mengten met wonen en solitaire kantoren zijn hier niet aan de orde. Functies zoals fitness of locatieverzorgende horeca zouden alleen selectief o.b.v. binnenplanse afwijkingen mogelijk moeten zijn. Op het terrein **Eemskanaal** is het van belang dat de GDV/PDV functie goed vorm gegeven wordt/blijft. Voldoende parkeergelegenheid en goede ontsluiting zijn daarbij aandachtspunten. Een deel van Eemskanaal wordt getransformeerd (zo'n 50%); deze transformatie kan worden doorgezet.
- De **Zernike Campus** (bedrijvengedeelte) is als tech- en kenniscluster een vanzelfsprekende toplocatie van de stad. De Zernike Campus kan levendiger worden door wonen voor studenten (en niet alleen internationale studenten zoals nu het geval) toe te staan. Meer woonstudenten op Zernike Campus geeft het gebied meer 24-uurs levendigheid. Voor uitbreiding van het voorzieningenaanbod, bijvoorbeeld een kleine supermarkt, kan dan ook voldoende draagvlak zijn.

7.3.3 Kantoren

- **Corpus den Hoorn** is een locatie die zich positief heeft ontwikkeld. Er is weinig leegstand en het gebied oogt levendig. Die positieve ontwikkeling uit zich echter wel in een toenemende parkeerproblematiek. Veel auto's zijn geparkeerd op de openbare weg en op stoepen. Een multimodaal bereikbaarheidsplan gericht op verbetering van de fiets-, auto en ov-bereikbaarheid wordt aanbevolen, als onderdeel van een revitalisering van deze locatie.
- In haar Rode Loper beleid geeft de gemeente al maximale speelruimte aan initiatieven op **Europapark** om het gebied verder te ontwikkelen, waaronder toevoeging van meer wonen. In dat beleid gaat de gemeente al uit van een 'ja, tenzij' houding i.p.v. een 'nee, mits' houding. Wij zien dit als goede methode om met dit gebied om te gaan. Zo kan Europapark op de lange termijn een multifunctioneel woon-werkgebied worden.
- **Kranenburg** is een professionele kantorenlocatie met bedrijfspanden van hoge kwaliteit. Maar het is ook een monofunctionele werklocatie, met kantoren die gemaakt zijn voor één gebruiker en daardoor relatief kwetsbaar voor leegstand. Selectieve functieverruiming voor horeca o.b.v. een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan kan bijdragen aan zowel de levendigheid als het voorzieningenniveau zonder dat de gemeente de grip verliest.
- **Martini Trade Park** is een monofunctionele kantorenlocatie met een relatief hoge leegstand. Kleine ingrepen zijn waarschijnlijk niet voldoende om deze gunstig gelegen locatie weer aantrekkelijk te maken. Revitalisering vanuit een integraal gebiedsplan van ondernemers, pandeigenaren en gemeente wordt aanbevolen. Transformatie van structureel leegstaande kantoormeters naar appartementen, vergroting van de aantrekkelijkheid van het centrale (parkeer)plein en selectieve functieverruiming voor horeca o.b.v. een binnenplanse afwijking wordt geadviseerd.
- Het **stationsgebied** kan de komende decennia uitgroeien tot een toplocatie van de regio. Het volume dat nu in de plannen wordt aangehouden is realistisch. De beoogde mix van stedelijke functies, met ruimte voor kantoren, woningen en leisure, kunnen het tot een grootstedelijke toplocatie maken die bovenregionale vestigers weet aan te trekken. Inzet op multi-tenant gebruik wordt geadviseerd, zodat zowel grote als kleine gebruikers zich kunnen vestigen. Profilering in regionaal verband wordt geadviseerd.

Figuur 12: Typering van werklocaties gemeente Groningen



BIJLAGE 1 ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID PER LOCATIETYPE

Tabel B1.1: **Ontwikkeling ruimtelijke verdeling van werkgelegenheid naar locatietype voor Groningen Stad (2011-2016)**

	2011	Aandeel 2011	2016	Aandeel 2016	Ontwikkeling 2011-2016 absoluut	Ontwikkeling 2011-2016 rela- tief
Centrumgebied	19.594	16%	21.651	17%	2.057	10%
Gemengd Ste- delijk gebied	50.929	41%	52.454	40%	1.525	3%
Bedrijventerrein	24.421	19%	21.755	17%	-2.666	-11%
Kantoreengebied	30.576	24%	34.710	27%	4.134	14%
Totaal	125.520	100%	130.570	100%	5.050	4%

Bron: LISA, 2016

BIJLAGE 2 GROEICIJFERS WERKGELEGENHEID

Tabel B.2.1: WLO Scenarios, 2030 en 2050

Sector	WLO tot 2030		WLO tot 2050	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Landbouw	-0,70%	-0,60%	-1,00%	-1,00%
Procesindustrie	-0,70%	-0,50%	-0,90%	-0,90%
Maakindustrie	-1,10%	-1,10%	-1,40%	-1,50%
Bouw	-0,60%	0,10%	-0,90%	-0,30%
Vervoer	-0,20%	0,40%	-0,50%	0,00%
Groothandel	0,00%	0,80%	-0,40%	0,40%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,10%	0,60%	-0,20%	0,20%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,00%	0,80%	-0,40%	0,40%
Onderwijs	0,70%	1,10%	0,40%	0,60%
Overheid	0,70%	1,10%	0,40%	0,60%
Zorg	0,70%	1,10%	0,40%	0,60%
Totaal	0,10%	0,60%	-0,20%	0,20%

De weergegeven groeicijfers zijn groeicijfers per jaar.

Tabel B.2.2: Groeicijfers Werkgelegenheid Groningen Stad in hoogscenario

	WLO tot 2030	Aanpassing o.b.v. historische groei	Aanpassing o.b.v. gebiedskenmerken	Groei tot 2030	Groei na 2030
	A	B	C	D=A+B+C	E
Landbouw	-0,6%			-0,6%	-1,0%
Procesindustrie	-0,5%			-0,5%	-0,9%
Maakindustrie	-1,1%	1,2%		0,1%	-1,5%
Bouw	0,1%		0,7%	0,8%	-0,3%
Vervoer	0,4%			0,4%	0,0%
Groothandel	0,8%		0,2%	1,0%	0,4%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,6%		0,2%	0,8%	0,2%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,8%		0,2%	1,0%	0,4%
Onderwijs	1,1%	0,2%		1,3%	0,6%
Overheid	1,1%		-0,5%	0,6%	0,6%
Zorg	1,1%		0,3%	1,4%	0,6%

De weergegeven groeicijfers zijn groeicijfers per jaar.

Tabel B2.3: Groeicijfers Werkgelegenheid Groningen Stad in laagscenario

	WLO tot 2030	Aanpassing o.b.v. histori- sche groei	Aanpassing o.b.v. ge- bieds- kenmerken	Groei tot 2030	Groei na 2030
	A	B	C	D=A+B+C	E
Landbouw	-0,7%			-0,7%	-1,0%
Procesindustrie	-0,7%			-0,7%	-0,9%
Maakindustrie	-1,1%	1,2%		0,1%	-1,4%
Bouw	-0,6%		0,7%	0,1%	-0,9%
Vervoer	-0,2%			-0,2%	-0,5%
Groothandel	0,0%		0,2%	0,2%	-0,4%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,1%		0,2%	0,3%	-0,2%
Financiële en zakelijke dienstverle- ning	0,0%		0,2%	0,2%	-0,4%
Onderwijs	0,7%	0,2%		0,9%	0,4%
Overheid	0,7%		-0,5%	0,2%	0,4%
Zorg	0,7%		0,3%	1,0%	0,4%

De weergegeven groeicijfers zijn groeicijfers per jaar.

BIJLAGE 3 LOCATIEVOORKEUR

Tabel B3.1: Ontwikkeling locatievoorkeur Groningen Stad in hoogscenario

	Gemengd stedelijk en landelijk gebied			Bedrijventerreinen			Kantoren		
	2016	2025	2035	2016	2025	2035	2016	2025	2035
Landbouw	99%	99%	99%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
Procesindustrie	30%	30%	30%	45%	45%	45%	25%	25%	25%
Maakindustrie	1%	1%	1%	85%	85%	85%	14%	14%	14%
Bouw	31%	32%	33%	67%	66%	65%	2%	2%	2%
Vervoer	40%	40%	40%	45%	45%	45%	15%	15%	15%
Groothandel	16%	16%	16%	76%	76%	76%	8%	8%	8%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	75%	75%	75%	8%	8%	8%	17%	17%	17%
Financiële en zakelijke dienstverlening	8%	9%	10%	20%	19%	18%	72%	72%	72%
Onderwijs	89%	89%	89%	1%	1%	1%	10%	10%	10%
Overheid	27%	27%	27%	3%	3%	3%	70%	70%	70%
Zorg	76%	76%	76%	1%	1%	1%	23%	23%	23%
Totaal	49%	50%	51%	16%	16%	15%	34%	34%	34%

Tabel B3.2: Ontwikkeling locatievoorkeur Groningen Stad in laagscenario

	Gemengd stedelijk en landelijk gebied			Bedrijventerreinen			Kantoren		
	2016	2025	2035	2016	2025	2035	2016	2025	2035
Landbouw	99%	99%	99%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
Procesindustrie	30%	32%	33%	45%	45%	45%	25%	23%	22%
Maakindustrie	1%	2%	3%	85%	85%	85%	14%	13%	12%
Bouw	31%	32%	33%	67%	66%	65%	2%	2%	2%
Vervoer	40%	41%	42%	45%	45%	45%	15%	14%	13%
Groothandel	16%	16%	17%	76%	76%	76%	8%	7%	7%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	75%	76%	77%	8%	8%	8%	17%	16%	15%
Financiële en zakelijke dienstverlening	8%	14%	18%	20%	19%	18%	72%	67%	64%
Onderwijs	89%	90%	90%	1%	1%	1%	10%	9%	9%
Overheid	27%	32%	35%	3%	3%	3%	70%	65%	62%
Zorg	76%	77%	78%	1%	1%	1%	23%	21%	20%
Totaal	49%	53%	56%	16%	15%	15%	34%	32%	30%

De verwachting is dat de locatievoorkeur voor kantoren en bedrijventerreinen in het laagscenario sterker afneemt dan in het hoogscenario. De locatievoorkeur voor het gemengd stedelijk gebied (functie van de locatievoorkeur voor kantoren en locatievoorkeur voor bedrijventerrein) neemt daarom in het laagscenario sterker toe dan in het hoogscenario.

Tabel B3.3: Ontwikkeling werkgelegenheid per locatietype in Groningen Stad in hoogscenario

	Gemengd stedelijk en landelijk gebied			Bedrijventerreinen			Kantoren		
	2016	2025	2035	2016	2025	2035	2016	2025	2035
Landbouw	98	93	86	1	1	1	0	0	0
Procesindustrie	2.052	1.957	1.824	2.998	2.860	2.666	1.683	1.606	1.497
Maakindustrie	18	19	17	1.582	1.596	1.488	261	263	245
Bouw	1.220	1.354	1.432	2.677	2.833	2.861	80	85	88
Vervoer	1.307	1.355	1.382	1.482	1.536	1.567	492	510	520
Groothandel	772	844	905	3.728	4.077	4.372	391	428	459
Consumentendiensten en overige dienstverlening	19.660	21.122	22.201	2.012	2.162	2.272	4.496	4.830	5.077
Financiële en zakelijke dienstverlening	2.398	2.963	3.542	6.315	6.566	6.675	22.406	24.505	26.274
Onderwijs	14.030	15.760	17.321	163	183	201	1.577	1.771	1.947
Overheid	3.073	3.242	3.442	367	387	411	8.026	8.469	8.992
Zorg	21.801	24.707	27.289	430	487	538	6.640	7.525	8.312
Totaal	66.429	73.415	79.442	21.755	22.689	23.052	46.051	49.993	53.410

Tabel B3.4: Ontwikkeling werkgelegenheid per locatietype in Groningen Stad in laagscenario

	Gemengd stedelijk en landelijk gebied			Bedrijventerreinen			Kantoren		
	2016	2025	2035	2016	2025	2035	2016	2025	2035
Landbouw	98	92	84	1	1	1	0	0	0
Procesindustrie	2.052	2.045	1.959	2.998	2.826	2.612	1.683	1.475	1.296
Maakindustrie	18	37	46	1.582	1.596	1.495	261	244	218
Bouw	1.220	1.277	1.269	2.677	2.661	2.518	80	75	68
Vervoer	1.307	1.317	1.294	1.482	1.456	1.405	492	450	412
Groothandel	772	814	824	3.728	3.796	3.758	391	370	348
Consumentendiensten en overige dienstverlening	19.660	20.521	20.839	2.012	2.067	2.077	4.496	4.295	4.101
Financiële en zakelijke dienstverlening	2.398	4.356	5.676	6.315	6.113	5.738	22.406	21.215	19.953
Onderwijs	14.030	15.328	16.438	163	177	189	1.577	1.590	1.611
Overheid	3.073	3.700	4.204	367	374	385	8.026	7.599	7.439
Zorg	21.801	24.351	26.472	430	470	504	6.640	6.754	6.880
Totaal	66.429	73.838	79.104	21.755	21.535	20.682	46.051	44.068	42.326

BIJLAGE 4 RAMING ONTWIKKELING TERREIN QUOTIENT

Tabel B4.1: Raming ontwikkeling terreinquotient Groningen Stad

	2016	2025	2035
Landbouw	166	174	178
Procesindustrie	397	417	427
Maakindustrie	212	223	229
Bouw	152	160	164
Vervoer	853	895	918
Groothandel	490	515	528
Consumentendiensten en overige dienstverlening	263	263	263
Financiële en zakelijke dienstverlening	152	152	152
Onderwijs	234	234	234
Overheid	234	234	234
Zorg	232	232	232
Gewogen gemiddelde hoogscenario	310	321	328
Gewogen gemiddelde laagscenario	310	322	329

Het verschil in het gewogen gemiddelde tussen het laag- en het hoogscenario is toe te schrijven aan het verschil in de sectorcompositie die in 2025 en 2035, gelet op de verschillende groeicijfers, verschilt tussen het hoog- en laagscenario.

BIJLAGE 5 BEHOEFTERAMING BEDRIJVENTER REINEN

Tabel B5.1: Raming ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Groningen Stad in 2025 (hoogscenario)

	Banen	Locatievoorkeur	Terreinquotiënt	Ruimtebehoefte in ha
Landbouw	94	1%	174	0
Procesindustrie	6.422	45%	417	119
Maakindustrie	1.878	85%	223	36
Bouw	4.273	66%	160	45
Vervoer	3.401	45%	895	138
Groothandel	5.349	76%	515	210
Consumentendiensten en overige dienstverlening	28.114	8%	263	57
Financiële en zakelijke dienstverlening	34.034	19%	152	100
Onderwijs	17.714	1%	234	4
Overheid	12.099	3%	234	9
Zorg	32.719	1%	232	11
Totaal/gewogen gemiddelde	146.097			729

Tabel B5.2: Raming ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Groningen Stad in 2025 (laagscenario)

	Banen	Locatievoorkeur	Terreinquotiënt	Ruimtebehoefte in ha
Landbouw	93	1%	174	0
Procesindustrie	6.346	45%	417	118
Maakindustrie	1.878	85%	223	36
Bouw	4.013	66%	160	43
Vervoer	3.222	45%	895	130
Groothandel	4.980	76%	515	195
Consumentendiensten en overige dienstverlening	26.883	8%	263	54
Financiële en zakelijke dienstverle- ning	31.684	19%	152	93
Onderwijs	17.094	1%	234	4
Overheid	11.673	3%	234	9
Zorg	31.576	1%	232	11
Totaal/gewogen gemiddelde	139.442			693

BIJLAGE 6 BEHOEFTERAMING KANTOREN

Tabel B6.1: Raming ruimtebehoefte kantoren in Groningen (hoogscenario)

Jaar	Banen	Gewogen locatievoorkeur	Kantoorquotiënt	Kantoorbehoefte in m ²
2025	146.097	34,2%	19,4	969.863
2035	155.904	34,3%	18,2	971.392

Tabel B6.2: Raming ruimtebehoefte kantoren in Groningen (laagscenario)

Jaar	Banen	Gewogen locatievoorkeur	Kantoorquotiënt	Kantoorbehoefte in m ²
2025	139.442	31,6	19,4	854.921
2035	142.112	29,8	18,2	769.797

BIJLAGE 7 PLANAAANBOD BEDRIJVENTERREI- NEN

Tabel B7.1: Planaanbod bedrijventerreinen per 1-1-2017, gemeente Groningen*

Gemeente	Plannaam	Direct uitgeef- baar	Hard Plan	Zacht plan	Ontwikkelaar onder voorwaarde
Groningen	Eemspoort	7,1			
Groningen	Hoendiep Noord			6,1	
Groningen	Meerstad- Bedrijventerrein			75,0	Ja
Groningen	Roodehaan	30,6			
Groningen	Westpoort	57,9			
Groningen	Zernike Science Park	17,6			
Totaal		113,2		81,1	

* Exclusief plancapaciteit van losse kavels (0,6 ha) waarover in de regio Groningen-Assen geen afspraken zijn gemaakt.

Tabel B7.2: Planaanbod bedrijventerreinen per 1-1-2018, gemeente Groningen

Gemeente	Plannaam	Direct uitgeef- baar	Hard Plan	Zacht plan	Ontwikkelaar onder voorwaarde
Groningen	Eemspoort	6,4			
Groningen	Meerstad- Bedrijventerrein			75,0	Ja
Groningen	Roodehaan	13,1			
Groningen	Westpoort	56,8			
Groningen	Zernike Science Park	15,0			
Totaal		91,3		75,0	

BIJLAGE 8 **UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN IN 2017**

Tabel B8.1: (Verwachte) uitgifte bedrijventerreinen in 2017*

	Uitgifte in netto ha, 2017
Roodehaan	13,4
Hoendiep Noord	6,1
Zernike Science Park	2,6
Westpoort	1,1
Eemspoort	0,7
Losse kavels	0,6
Eindtotaal	24,5

*Exclusief 4,1 ha op Eemspoort-Roodehaan dat (samen met een deel agrarische grond) voor twintig jaar wordt verhuurd en in gebruik wordt genomen als zonnepark.

BIJLAGE 9

 TRANSFORMATIEPLANNEN BE-
DRIJVENTERREINEN

Tabel B9.1: Transformatieplannen van bedrijventerreinen en fasering, gemeente Groningen

Gemeente	Plannaam	Netto oppervlak uitgegeven (ha.)	Aandeel van uitgegeven terrein (netto) dat wordt getransformeerd	Netto oppervlak transformatie voor 2025 (ha.)	Netto oppervlak transformatie na 2025 (ha.)	netto transformatie na 2035 (ha.)
Groningen	Damsterdiep	12,5	100%	12,5		
Groningen	Ulgersmaweg	20,9	100%		20,9	
Groningen	Reitdiep	8,4	100%	8,4		
Groningen	Peizerweg	23,5	100%			23,5
Groningen	Eemskanaal (alleen transformatiedeel)	46,0	50%	11,5	11,5	
Groningen	Hoendiep (alleen transformatiedeel)	74,0	10%	7,4		
Totaal		185,3		39,8	32,4	23,5

Tabel B10.1: Kantorenvorraad Groningen naar gebied per 1 januari 2016

	1-1-2016	
	m2	objecten
Binnenstad	211.350	395
Corpus Den Hoorn Zuid	91.134	30
Damsterdiep	1.329	4
De Meeuwen	29.958	8
Driebond	7.836	14
Eemskanaal	23.536	5
Eemspoort	20.868	48
Europapark	69.516	26
Euvelgunne	6.398	9
Hoendiep	27.513	11
Hoogkerk Oost	1.383	2
Hoogkerk Vierverlaten	1.049	2
Hunzepark	10.558	9
Kranenburg	62.538	13
Martini Trade Park	86.059	16
Oosterhoogebrug	1.190	5
Overig	240.135	469
Peizerweg	8.645	3
Reitdiep	10.161	10
Stationsgebied	81.715	19
Ulgersmaborg	5.642	5
Ulgersmaweg	417	2
UMCG en Omgeving	22.862	2
Winschoterdiep	3.357	4
Witte Lam	5.218	6
Zernike Campus	28.101	16
Totaal	1.058.468	1.133

Integraal overgenomen uit vastgoedmarkt Groningen 2016-2017 (Vincos Vastgoed)

Tabel B10.2: Kantorenleegstand Groningen naar gebied per 1 januari 2016

	1-1-2016	
	m2	objecten
Binnenstad	11.716	54
Corpus Den Hoorn Zuid	21.818	11
Damsterdiep	0	0
De Meeuwen	929	1
Driebond	303	4
Eemskanaal	7.907	3
Eemspoort	1.567	5
Europapark	3.110	7
Euvelgunne	1.563	3
Hoendiep	9.771	4
Hoogkerk Oost	0	0
Hoogkerk Vierverlaten	0	0
Hunzepark	0	0
Kranenburg	0	0
Martini Trade Park	11.002	5
Oosterhoogebrug	16.805	8
Overig	0	0
Peizerweg	42.126	63
Reitdiep	0	0
Stationsgebied	52	1
Ulgersmaborg	1.449	2
Ulgersmaweg	1.833	2
UMCG en Omgeving	0	0
Winschoterdiep	2.011	1
Witte Lam	959	1
Zernike Campus	232	2

Integraal overgenomen uit vastgoedmarkt Groningen 2016-2017 (Vinco Vastgoed)

Tabel B10.3: Kantorenvorraad Groningen naar grootteklasse per 1 januari 2016

m2	1-1-2016	
	m2	objecten
≤250	69.977	599
250-500	65.368	188
500-1.000	88.770	126
1.000-2.000	113.377	80
2.000-5.000	272.197	92
5.000-10.000	229.945	34
>10.000	218.834	14
Totaal	1.058.468	1.133

Integraal overgenomen uit vastgoedmarkt Groningen 2016-2017 (Vinco Vastgoed)

Tabel B10.4: Kantorenvorraad Groningen naar leeftijd per 1 januari 2016

	1-1-2016	
	m2	objecten
≤ 5 jaar	16.215	26
5-10 jaar	63.675	88
10-20 jaar	272.188	138
> 20 jaar	711.112	883
Totaal	1.063.190	1.135

Integraal overgenomen uit vastgoedmarkt Groningen 2016-2017 (Vinco Vastgoed)

Tabel B10.5: Kantorenleegstand Groningen naar grootteklasse per 1 januari 2016

m2	1-1-2016	
	m2	objecten
≤250	10.817	95
250-500	9.344	28
500-1.000	16.515	22
1.000-2.000	23.546	17
2.000-5.000	36.851	13
5.000-10.000	27.065	4
>10.000	13.309	1
Totaal	137.447	180

Integraal overgenomen uit vastgoedmarkt Groningen 2016-2017 (Vinco Vastgoed)

Tabel B10.6: Kantorenleegstand Groningen naar leeftijd per 1 januari 2016

	1-1-2016	
	m2	objecten
≤ 5 jaar	73	1
5-10 jaar	8.537	18
10-20 jaar	26.055	23
> 20 jaar	102.782	138
Totaal	137.447	180

Integraal overgenomen uit vastgoedmarkt Groningen 2016-2017 (Vinco Vastgoed)



BIJLAGE 11

VERHUISBEWEGINGEN, 2006-2016

Tabel B11.1: Tussen gemeenten; aantal vestigingen (inclusief ZZP) (alle grootteklassen)

Van/naar	Hoogezand-Sappemeer																		Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Groote-gast	Haren	Leek	Marum	Menterwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn			
Assen	1.537	0	0	1	36	1	3	3	3	2	0	35	2	0	67	0	0	1.690	
Bedum	1	111	1	2	6	0	7	1	0	1	0	0	3	10	0	6	1	150	
De Marne	0	2	128	9	7	0	2	2	2	1	0	0	0	2	0	20	6	181	
Eemsmond	1	5	11	209	5	3	2	3	1	1	1	0	1	2	1	12	3	261	
Groningen	38	20	7	12	8.231	9	138	53	48	6	12	47	34	22	102	30	45	8.854	
Groote-gast	0	0	0	1	2	132	2	0	17	17	0	3	1	1	0	0	16	192	
Haren	4	0	2	3	23	0	252	15	3	2	2	2	9	0	4	2	2	325	
Hoogezand-Sappemeer	3	1	3	2	21	1	12	385	4	1	13	0	44	2	1	1	0	494	
Leek	0	1	3	4	8	11	2	2	326	27	2	5	2	0	0	1	15	409	
Marum	0	0	0	0	4	10	0	1	32	106	0	1	0	0	0	0	4	158	
Menterwolde	0	1	0	0	3	1	2	7	3	1	79	0	9	2	1	0	1	110	
Noordenveld	39	0	1	0	27	4	2	1	16	2	0	583	1	0	33	0	0	709	
Slochteren	0	1	0	1	9	0	4	40	2	0	9	1	192	12	1	1	3	276	
Ten Boer	0	6	2	2	5	1	2	3	0	1	1	1	5	57	1	1	2	90	
Tynaarlo	57	0	1	1	43	0	11	5	1	2	0	32	4	0	443	1	1	602	
Winsum	0	6	13	6	12	1	2	0	1	0	1	1	3	2	0	143	1	192	
Zuidhorn	1	2	10	1	12	13	1	2	19	4	1	2	3	2	1	10	234	318	
Totaal RGA	1.681	156	182	254	8.454	187	444	523	478	174	121	713	313	114	655	228	334	15.011	



Tabel B11.2: Tussen gemeenten, aantal vestigingen (alle grootteklassen) in % naar bestemmingsgemeente

Van/naar	Hoogezand-Sappemeer																		Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Grooetegast	Haren	Leek	Marum	Menterwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn			
Assen	91%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	4%	0%	0%	100%		
Bedum	1%	74%	1%	1%	4%	0%	5%	1%	0%	1%	0%	0%	2%	7%	0%	4%	100%		
De Marne	0%	1%	71%	5%	4%	0%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	11%	100%		
Eemsmond	0%	2%	4%	80%	2%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	5%	100%		
Groningen	0%	0%	0%	0%	93%	0%	2%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	1%	100%		
Grooetegast	0%	0%	0%	1%	1%	69%	1%	0%	9%	9%	0%	2%	1%	1%	0%	0%	100%		
Haren	1%	0%	1%	1%	7%	0%	78%	5%	1%	1%	1%	1%	3%	0%	1%	1%	100%		
Hoogezand-Sappemeer	1%	0%	1%	0%	4%	0%	2%	78%	1%	0%	3%	0%	9%	0%	0%	0%	100%		
Leek	0%	0%	1%	1%	2%	3%	0%	0%	80%	7%	0%	1%	0%	0%	0%	4%	100%		
Marum	0%	0%	0%	0%	3%	6%	0%	1%	20%	67%	0%	1%	0%	0%	0%	3%	100%		
Menterwolde	0%	1%	0%	0%	3%	1%	2%	6%	3%	1%	72%	0%	8%	2%	1%	0%	100%		
Noordenveld	6%	0%	0%	0%	4%	1%	0%	0%	2%	0%	0%	82%	0%	0%	5%	0%	100%		
Slochteren	0%	0%	0%	0%	3%	0%	1%	14%	1%	0%	3%	0%	70%	4%	0%	1%	100%		
Ten Boer	0%	7%	2%	2%	6%	1%	2%	3%	0%	1%	1%	1%	6%	63%	1%	2%	100%		
Tynaarlo	9%	0%	0%	0%	7%	0%	2%	1%	0%	0%	0%	5%	1%	0%	74%	0%	100%		
Winsum	0%	3%	7%	3%	6%	1%	1%	0%	1%	0%	1%	1%	2%	1%	0%	74%	100%		
Zuidhorn	0%	1%	3%	0%	4%	4%	0%	1%	6%	1%	0%	1%	1%	1%	0%	3%	74%	100%	
Totaal RGA	11%	1%	1%	2%	56%	1%	3%	3%	3%	1%	1%	5%	2%	1%	4%	2%	100%		

Conclusie: Gemiddeld blijft 76% van de vestigingen binnen de eigen gemeente bij een verhuizing.

In Groningen blijft 93% van de verhuizende bedrijven binnen de gemeente.



Tabel B11.3: Tussen gemeenten; aantal vestigingen (alle grootteklassen); in % naar herkomstgemeente

Van/naar	Hoogezand-Sappemeer																		Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Groote-gast	Haren	Leek	Marum	Menterwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn			
Assen	91%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	0%	5%	1%	0%	10%	0%	0%	11%		
Bedum	0%	71%	1%	1%	0%	0%	2%	0%	0%	1%	0%	1%	9%	0%	3%	0%	1%		
De Marne	0%	1%	70%	4%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	2%	0%	9%	2%	1%		
Eemsmond	0%	3%	6%	82%	0%	2%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	2%	0%	5%	1%	2%		
Groningen	2%	13%	4%	5%	97%	5%	31%	10%	10%	3%	10%	7%	11%	19%	16%	13%	59%		
Groote-gast	0%	0%	0%	0%	0%	71%	0%	0%	4%	10%	0%	0%	1%	0%	0%	5%	1%		
Haren	0%	0%	1%	1%	0%	0%	57%	3%	1%	1%	2%	3%	0%	1%	1%	1%	2%		
Hoogezand-Sappemeer	0%	1%	2%	1%	0%	1%	3%	74%	1%	1%	11%	0%	14%	2%	0%	0%	3%		
Leek	0%	1%	2%	2%	0%	6%	0%	0%	68%	16%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	3%		
Marum	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	7%	61%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%		
Menterwolde	0%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	1%	1%	65%	0%	3%	2%	0%	0%	1%		
Noordenveld	2%	0%	1%	0%	0%	2%	0%	0%	3%	1%	0%	82%	0%	0%	5%	0%	5%		
Slochteren	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	8%	0%	0%	7%	0%	61%	11%	0%	0%	2%		
Ten Boer	0%	4%	1%	1%	0%	1%	0%	1%	0%	1%	1%	0%	2%	50%	0%	0%	1%		
Tynaarlo	3%	0%	1%	0%	1%	0%	2%	1%	0%	1%	0%	4%	1%	0%	68%	0%	4%		
Winsum	0%	4%	7%	2%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	2%	0%	63%	0%		
Zuidhorn	0%	1%	5%	0%	0%	7%	0%	0%	4%	2%	1%	0%	1%	2%	0%	4%	70%		
Totaal RGA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		



Tabel B11.3: Tussen gemeenten; aantal vestigingen (zonder ZZP'ers)

Van/naar	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Groote-gast	Haren	Hoogezand-Sappemeer	Leek	Marum	Menterwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn	Totaal RGA
Assen	675	0	0	0	7	0	1	1	0	0	0	12	0	0	32	0	0	728
Bedum	1	48	0	0	1	0	3	1	0	1	0	0	2	4	0	4	1	66
De Marne	0	1	49	3	2	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	8	3	69
Eemsmond	0	1	3	90	2	1	2	1	0	0	0	0	0	1	1	3	1	106
Groningen	7	3	1	0	2.754	3	18	14	17	0	4	8	7	6	22	6	7	2.877
Groote-gast	0	0	0	1	0	52	1	0	6	8	0	1	0	0	0	0	8	77
Haren	1	0	1	1	9	0	95	5	0	1	0	0	1	0	0	0	2	116
Hoogezand-Sappemeer	0	0	0	1	4	1	3	162	2	0	6	0	23	0	1	0	0	203
Leek	0	0	0	2	4	6	0	0	135	7	0	1	0	0	0	0	3	158
Marum	0	0	0	0	0	4	0	0	11	39	0	1	0	0	0	0	2	57
Menterwolde	0	1	0	0	1	0	1	3	3	0	28	0	3	1	0	0	0	41
Noordenveld	12	0	0	0	8	0	0	0	4	0	0	233	0	0	11	0	0	268
Slochteren	0	0	0	0	3	0	0	25	1	0	3	0	62	1	0	1	1	97
Ten Boer	0	2	0	1	0	1	0	2	0	1	1	1	2	19	1	0	1	32
Tynaarlo	28	0	0	0	9	0	0	1	0	0	0	13	0	0	186	0	1	238
Winsum	0	3	3	2	2	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	53	0	66
Zuidhorn	0	0	3	1	2	6	1	1	8	0	0	0	2	0	0	3	88	115
Totaal RGA	724	59	60	102	2.808	74	125	217	188	57	43	270	103	34	254	78	118	5.314



Tabel B11.4: Tussen gemeenten; aantal vestigingen (zonder ZZP'ers); in % naar bestemmingsgemeente

Van/naar	Hoogezand-Sappemeer																		Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Groote-gast	Haren	Leek	Marum	Menterwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn			
Assen	93%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	4%	0%	0%	100%		
Bedum	2%	73%	0%	0%	2%	0%	5%	2%	0%	2%	0%	3%	6%	0%	6%	2%	100%		
De Marne	0%	1%	71%	4%	3%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	12%	4%	100%		
Eemsmond	0%	1%	3%	85%	2%	1%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	3%	1%	100%		
Groningen	0%	0%	0%	0%	96%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	100%		
Groote-gast	0%	0%	0%	1%	0%	68%	1%	0%	8%	10%	0%	1%	0%	0%	0%	10%	100%		
Haren	1%	0%	1%	1%	8%	0%	82%	4%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	2%	100%		
Hoogezand-Sappemeer	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%	80%	1%	0%	3%	0%	11%	0%	0%	0%	100%		
Leek	0%	0%	0%	1%	3%	4%	0%	0%	85%	4%	0%	1%	0%	0%	0%	2%	100%		
Marum	0%	0%	0%	0%	0%	7%	0%	0%	19%	68%	0%	2%	0%	0%	0%	4%	100%		
Menterwolde	0%	2%	0%	0%	2%	0%	2%	7%	7%	0%	68%	0%	7%	2%	0%	0%	100%		
Noordenveld	4%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	87%	0%	4%	0%	0%	100%		
Slochteren	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	26%	1%	0%	3%	0%	64%	1%	0%	1%	100%		
Ten Boer	0%	6%	0%	3%	0%	3%	0%	6%	0%	3%	3%	3%	6%	59%	3%	0%	100%		
Tynaarlo	12%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	78%	0%	100%		
Winsum	0%	5%	5%	3%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	2%	2%	0%	80%	100%		
Zuidhorn	0%	0%	3%	1%	2%	5%	1%	1%	7%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	3%	77%	100%	
Totaal RGA	14%	1%	1%	2%	53%	1%	2%	4%	4%	1%	1%	5%	2%	1%	5%	1%	2%	100%	



Tabel B11.5: Tussen gemeenten; aantal vestigingen (zonder ZP'ers); in % naar herkomstgemeente

Van/naar	Hoogezand-Sappemeer																		Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Groote-gast	Haren	Leek	Marum	Menterwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn			
Assen	93%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	13%	0%	0%	14%		
Bedum	0%	81%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	2%	0%	2%	12%	0%	5%	1%	1%		
De Marne	0%	2%	82%	3%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	3%	0%	10%	3%	1%		
Eemsmond	0%	2%	5%	88%	0%	1%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	4%	1%	2%		
Groningen	1%	5%	2%	0%	98%	4%	14%	6%	9%	0%	9%	3%	7%	18%	9%	8%	54%		
Groote-gast	0%	0%	0%	1%	0%	70%	1%	0%	3%	14%	0%	0%	0%	0%	0%	7%	1%		
Haren	0%	0%	2%	1%	0%	0%	76%	2%	0%	2%	0%	0%	1%	0%	0%	2%	2%		
Hoogezand-Sappemeer	0%	0%	0%	1%	0%	1%	2%	75%	1%	0%	14%	0%	22%	0%	0%	0%	4%		
Leek	0%	0%	0%	2%	0%	8%	0%	0%	72%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	3%		
Marum	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	6%	68%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	1%		
Menterwolde	0%	2%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	2%	0%	65%	0%	3%	3%	0%	0%	1%		
Noordenveld	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	86%	0%	0%	4%	0%	5%		
Slochteren	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	12%	1%	0%	7%	0%	60%	3%	0%	1%	2%		
Ten Boer	0%	3%	0%	1%	0%	1%	0%	1%	0%	2%	2%	0%	2%	56%	0%	0%	1%		
Tynaarlo	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	73%	0%	4%		
Winsum	0%	5%	5%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%	3%	0%	68%	1%		
Zuidhorn	0%	0%	5%	1%	0%	8%	1%	0%	4%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	4%	2%		
Totaal RGA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		



Tabel B11.6: Tussen gemeenten; aantal banen (alle grootteklassen)

Van/naar	Hoogezand-Sappemeer																		Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Groote-gast	Haren	Leek	Marum	Men-terwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn			
Assen	11.335	0	0	1	51	1	5	9	3	2	0	490	2	0	234	0	0	12.133	
Bedum	2	391	1	2	7	0	13	2	0	2	0	0	5	42	0	12	3	482	
De Marne	0	3	322	18	53	0	2	3	25	1	0	0	0	3	0	41	20	491	
Eemsmond	1	9	15	723	12	4	7	4	1	1	1	0	1	11	2	18	14	824	
Groningen	51	23	8	12	48.430	18	199	87	248	6	21	56	57	41	156	44	56	49.513	
Groote-gast	0	0	0	11	2	527	3	0	65	56	0	4	1	1	0	0	64	734	
Haren	8	0	6	5	55	0	802	34	3	5	2	2	10	0	4	2	10	948	
Hoogezand-Sappemeer	3	1	3	3	75	2	23	2.219	8	1	26	0	664	2	2	1	0	3.033	
Leek	0	1	3	9	16	18	2	2	1.348	40	2	7	2	0	0	1	20	1.471	
Marum	0	0	0	0	4	42	0	1	66	430	0	2	0	0	0	0	10	555	
Menterwolde	0	9	0	0	4	1	4	28	22	1	232	0	16	5	1	0	1	324	
Noordenveld	800	0	1	0	51	4	2	1	42	2	0	1.703	1	0	83	0	0	2.690	
Slochteren	0	1	0	1	13	0	4	156	6	0	25	1	508	21	1	5	5	747	
Ten Boer	0	8	2	3	5	2	2	46	0	3	2	2	15	174	3	1	5	273	
Tynaarlo	179	0	1	1	98	0	11	16	1	2	0	77	4	0	1.429	1	2	1.822	
Winsum	0	14	18	10	16	1	2	0	1	0	3	1	4	6	0	398	1	475	
Zuidhorn	1	2	27	2	16	124	3	57	114	4	1	2	7	2	1	20	609	992	
Totaal RGA	12.380	462	407	801	48.908	744	1.084	2.665	1.953	556	315	2.347	1.297	308	1.916	544	820	77.507	



Tabel B11.7: Tussen gemeenten; aantal banen (alle grootteklassen); % naar bestemmingsgemeente

Van/naar	Hoogezand-Sappemeer																		Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Groote-gast	Haren	Leek	Marum	Men-terwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn			
Assen	93%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	2%	0%	0%	100%		
Bedum	0%	81%	0%	0%	1%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	1%	9%	0%	2%	1%	100%		
De Marne	0%	1%	66%	4%	11%	0%	0%	1%	5%	0%	0%	0%	1%	0%	8%	4%	100%		
Eemsmond	0%	1%	2%	88%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	2%	2%	100%		
Groningen	0%	0%	0%	0%	98%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%		
Groote-gast	0%	0%	0%	1%	0%	72%	0%	0%	9%	8%	0%	1%	0%	0%	0%	9%	100%		
Haren	1%	0%	1%	1%	6%	0%	85%	4%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	100%		
Hoogezand-Sappemeer	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%	73%	0%	0%	1%	0%	22%	0%	0%	0%	100%		
Leek	0%	0%	0%	1%	1%	1%	0%	0%	92%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	100%		
Marum	0%	0%	0%	0%	1%	8%	0%	0%	12%	77%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	100%		
Menterwolde	0%	3%	0%	0%	1%	0%	1%	9%	7%	0%	72%	0%	5%	2%	0%	0%	100%		
Noordenveld	30%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	63%	0%	0%	3%	0%	100%		
Slochteren	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%	21%	1%	0%	3%	0%	68%	3%	0%	1%	100%		
Ten Boer	0%	3%	1%	1%	2%	1%	1%	17%	0%	1%	1%	1%	5%	64%	1%	0%	100%		
Tynaarlo	10%	0%	0%	0%	5%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	78%	0%	100%		
Winsum	0%	3%	4%	2%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	1%	0%	84%	100%		
Zuidhorn	0%	0%	3%	0%	2%	13%	0%	6%	11%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	2%	61%	100%	
Totaal RGA	16%	1%	1%	1%	63%	1%	1%	3%	3%	1%	0%	3%	2%	0%	2%	1%	1%	100%	



Tabel B11.8: Tussen gemeenten; aantal banen (alle grootteklassen); %naar herkomstgemeente

Van/naar	Hoogezand-Sappemeer																	Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Groo-te-gast	Haren	Leek	Marum	Menterwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn		
Assen	92%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	21%	0%	0%	12%	0%	0%	16%	
Bedum	0%	85%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	14%	0%	2%	0%	1%	
De Marne	0%	1%	79%	2%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	8%	2%	1%	
Eemsmond	0%	2%	4%	90%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	3%	2%	1%	
Groningen	0%	5%	2%	1%	99%	2%	18%	3%	13%	1%	7%	2%	4%	13%	8%	8%	64%	
Groo-te-gast	0%	0%	0%	1%	0%	71%	0%	0%	3%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	
Haren	0%	0%	1%	1%	0%	0%	74%	1%	0%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	
Hoogezand-Sappemeer	0%	0%	1%	0%	0%	0%	2%	83%	0%	0%	8%	0%	51%	1%	0%	0%	4%	
Leek	0%	0%	1%	1%	0%	2%	0%	0%	69%	7%	1%	0%	0%	0%	0%	2%	2%	
Marum	0%	0%	0%	0%	0%	6%	0%	0%	3%	77%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	
Menterwolde	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	74%	0%	1%	2%	0%	0%	0%	
Noordenveld	6%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	2%	0%	0%	73%	0%	0%	4%	0%	3%	
Slochteren	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	6%	0%	0%	8%	0%	39%	7%	0%	1%	1%	
Ten Boer	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%	1%	0%	1%	56%	0%	0%	0%	
Tynaarlo	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	75%	0%	2%	
Winsum	0%	3%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	2%	0%	73%	1%	
Zuidhorn	0%	0%	7%	0%	0%	17%	0%	2%	6%	1%	0%	0%	1%	1%	0%	4%	1%	
Totaal RGA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	



Tabel B11.9: Tussen locatietypen; aantal vestigingen (alle grootteklassen)

	Centrumgebied	Gemengd stedelijk gebied	Bedrijventerrein	Kantoreengebied	Landelijk gebied	Totaal RGA
Centrumgebied	986	897	122	37	24	2.066
Gemengd Stedelijk gebied	776	7.186	879	168	705	9.714
Bedrijventerrein	65	435	968	64	71	1.603
Kantoreengebied	37	108	47	122	7	321
Landelijk gebied	7	485	135	1	679	1.307
Totaal RGA	1.871	9.111	2.151	392	1.486	15.011

Tabel B11.10: Tussen locatietypen; aantal vestigingen (alle grootteklassen) in % naar bestemmingsgemeente

	Centrumgebied	Gemengd stedelijk gebied	Bedrijventerrein	Kantoreengebied	Landelijk gebied	Totaal RGA
Centrumgebied	48%	43%	6%	2%	1%	100%
Gemengd Stedelijk gebied	8%	74%	9%	2%	7%	100%
Bedrijventerrein	4%	27%	60%	4%	4%	100%
Kantoreengebied	12%	34%	15%	38%	2%	100%
Landelijk gebied	1%	37%	10%	0%	52%	100%
Totaal RGA	12%	61%	14%	3%	10%	100%

Tabel B11.11: Tussen locatietypen; aantal vestigingen (alle grootteklassen) in % naar herkomstgebied

	Centrumgebied	Gemengd stedelijk gebied	Bedrijventerrein	Kantoreengebied	Landelijk gebied	Totaal RGA
Centrumgebied	53%	10%	6%	9%	2%	14%
Gemengd Stedelijk gebied	41%	79%	41%	43%	47%	65%
Bedrijventerrein	3%	5%	45%	16%	5%	11%
Kantoreengebied	2%	1%	2%	31%	0%	2%
Landelijk gebied	0%	5%	6%	0%	46%	9%
Totaal RGA	100%	100%	100%	100%	100%	100%



Tabel B11.12: Tussen locatietypen; aantal vestigingen (zonder ZZP'ers)

	Centrumgebied	Gemengd stedelijk gebied	Bedrijventerrein	Kantoreengebied	Landelijk gebied	Totaal RGA
Centrumgebied	462	206	80	26	6	780
Gemengd Stedelijk gebied	201	1.866	469	103	188	2.827
Bedrijventerrein	36	189	716	34	26	1.001
Kantoreengebied	29	61	40	113	6	249
Landelijk gebied	3	127	88	0	239	457
Totaal RGA	731	2.449	1.393	276	465	5.314

Tabel B11.13: Tussen locatietypen; aantal vestigingen (zonder ZZP'ers) % naar bestemmingsgemeente

	Centrumgebied	Gemengd stedelijk gebied	Bedrijventerrein	Kantoreengebied	Landelijk gebied	Totaal RGA
Centrumgebied	59%	26%	10%	3%	1%	100%
Gemengd Stedelijk gebied	7%	66%	17%	4%	7%	100%
Bedrijventerrein	4%	19%	72%	3%	3%	100%
Kantoreengebied	12%	24%	16%	45%	2%	100%
Landelijk gebied	1%	28%	19%	0%	52%	100%
Totaal RGA	14%	46%	26%	5%	9%	100%

Tabel B11.14: Tussen locatietypen; aantal vestigingen (zonder ZZP'ers) % naar herkomstgebied

	Centrumgebied	Gemengd stedelijk gebied	Bedrijventerrein	Kantoreengebied	Landelijk gebied	Totaal RGA
Centrumgebied	63%	8%	6%	9%	1%	15%
Gemengd Stedelijk gebied	27%	76%	34%	37%	40%	53%
Bedrijventerrein	5%	8%	51%	12%	6%	19%
Kantoreengebied	4%	2%	3%	41%	1%	5%
Landelijk gebied	0%	5%	6%	0%	51%	9%
Totaal RGA	100%	100%	100%	100%	100%	100%



Tabel B11.15: Tussen Groningse wijken; aantallen vestigingen (alle vestigingsgrootten)

	Herewegen		Hoogkerk	Korrewegwijk	Noorddijk	Oosterpark- wijk	Ooster- poortwijk	Schilders- en Zeehelden- wijk			Totaal Gro- ningen
	Binnenstad	Helpman						Oranjewijk	Stadsparkwijk		
Binnenstad	923	136	19	103	75	67	164	98	147	84	1.816
Herewegen Helpman	122	317	27	42	42	35	77	41	49	94	846
Hoogkerk	19	11	155	13	11	4	31	27	20	19	310
Korrewegwijk	110	65	20	190	72	52	61	77	52	36	735
Noorddijk	54	29	33	36	339	30	89	56	34	26	726
Oosterparkwijk	48	41	17	40	49	136	37	45	28	31	472
Oosterpoortwijk	94	73	18	30	52	24	532	40	47	67	977
Oranjewijk	99	43	24	70	49	49	61	232	82	54	763
Schilders- en Zeehelden- wijk	147	68	34	52	49	40	96	71	365	74	996
Stadsparkwijk	56	67	15	22	38	18	59	33	42	240	590
Totaal Groningen	1.672	850	362	598	776	455	1.207	720	866	725	8.231



Tabel B11.16: Tussen Groningse wijken; aantal vestigingen (alle vestigingsgrootten); % naar bestemmingsgemeente

	Herewegen		Hoogkerk	Korrewegwijk	Noorddijk	Oosterpark- wijk	Ooster- poortwijk	Oranjewijk	Schilders- en Zeehelden- wijk		Stadsparkwijk	Totaal Gro- ningen
	Binnenstad	Helpman										
Binnenstad	51%	7%	1%	6%	4%	4%	9%	5%	8%	5%	100%	
Herewegen Helpman	14%	37%	3%	5%	5%	4%	9%	5%	6%	11%	100%	
Hoogkerk	6%	4%	50%	4%	4%	1%	10%	9%	6%	6%	100%	
Korrewegwijk	15%	9%	3%	26%	10%	7%	8%	10%	7%	5%	100%	
Noorddijk	7%	4%	5%	5%	47%	4%	12%	8%	5%	4%	100%	
Oosterparkwijk	10%	9%	4%	8%	10%	29%	8%	10%	6%	7%	100%	
Oosterpoortwijk	10%	7%	2%	3%	5%	2%	54%	4%	5%	7%	100%	
Oranjewijk	13%	6%	3%	9%	6%	6%	8%	30%	11%	7%	100%	
Schilders- en Zeehelden- wijk	15%	7%	3%	5%	5%	4%	10%	7%	37%	7%	100%	
Stadsparkwijk	9%	11%	3%	4%	6%	3%	10%	6%	7%	41%	100%	
Totaal Groningen	20%	10%	4%	7%	9%	6%	15%	9%	11%	9%	100%	



Tabel B11.17: Tussen Groningse wijken; aantal vestigingen (alle vestigingsgrootten); % naar herkomst

	Herewegen		Hoogkerk	Korrewegwijk	Noorddijk	Oosterpark-wijk	Oosterpoortwijk	Oranjewijk	Schilders- en Zeehelden-wijk		Stadsparkwijk	Totaal Groningen
	Binnenstad	Helpman							wijk	wijk		
Binnenstad	55%	16%	5%	17%	10%	15%	14%	14%	17%	12%	22%	
Herewegen Helpman	7%	37%	7%	7%	5%	8%	6%	6%	6%	13%	10%	
Hoogkerk	1%	1%	43%	2%	1%	1%	3%	4%	2%	3%	4%	
Korrewegwijk	7%	8%	6%	32%	9%	11%	5%	11%	6%	5%	9%	
Noorddijk	3%	3%	9%	6%	44%	7%	7%	8%	4%	4%	9%	
Oosterparkwijk	3%	5%	5%	7%	6%	30%	3%	6%	3%	4%	6%	
Oosterpoortwijk	6%	9%	5%	5%	7%	5%	44%	6%	5%	9%	12%	
Oranjewijk	6%	5%	7%	12%	6%	11%	5%	32%	9%	7%	9%	
Schilders- en Zeehelden-wijk	9%	8%	9%	9%	6%	9%	8%	10%	42%	10%	12%	
Stadsparkwijk	3%	8%	4%	4%	5%	4%	5%	5%	5%	33%	7%	
Totaal Groningen	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	



Tabellen B11, 18-23: OOST-WEST VERHUIZINGEN

Verhuizingen, Van-Naar, alle vestigingen

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	923	545	348	1.816
Oost	428	2.490	838	3.756
West	321	851	1.487	2.659
Totaal	1.672	3.886	2.673	8.231

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	51%	30%	19%	100%
Oost	11%	66%	22%	100%
West	12%	32%	56%	100%
Totaal	20%	47%	32%	100%

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	55%	14%	13%	22%
Oost	26%	64%	31%	46%
West	19%	22%	56%	32%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Verhuizingen, Van-Naar, zonder ZZP

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	411	144	108	663
Oost	121	886	229	1.236
West	90	244	521	855
Totaal	622	1.274	858	2.754

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	62%	22%	16%	100%
Oost	10%	72%	19%	100%
West	11%	29%	61%	100%
Totaal	23%	46%	31%	100%

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	66%	11%	13%	24%
Oost	19%	70%	27%	45%
West	14%	19%	61%	31%
Totaal	100%	100%	100%	100%



Tabellen B11, 24-26:: Verhuizingen, Van-Naar, alleen ZZP

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	12	401	240	1.153
Oost	307	1.604	609	2.520
West	231	607	966	1.804
Totaal	1.050	2.612	1.815	5.477

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	44%	35%	21%	100%
Oost	12%	64%	24%	100%
West	13%	34%	54%	100%
Totaal	19%	48%	33%	100%

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	49%	15%	13%	21%
Oost	29%	61%	34%	46%
West	22%	23%	53%	33%
Totaal	100%	100%	100%	100%



Tabellen B11, 27-32: **Werkgelegenheid**

Werkgelegenheid, alle vestigingen

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	4.208	1.669	1.517	7.394
Oost	1.302	14.486	5.561	21.349
West	754	6.780	12.153	19.687
Totaal	6.264	22.935	19.231	48.430

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	57%	23%	21%	100%
Oost	6%	68%	26%	100%
West	4%	34%	62%	100%
Totaal	13%	47%	40%	100%

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	67%	7%	8%	15%
Oost	21%	63%	29%	44%
West	12%	30%	63%	41%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Werkgelegenheid, zonder ZZP

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	3.696	1.268	1.277	6.241
Oost	995	12.882	4.952	18.829
West	523	6.173	11.187	17.883
Totaal	5.214	20.323	17.416	42.953

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	59%	20%	20%	100%
Oost	5%	68%	26%	100%
West	3%	35%	63%	100%
Totaal	12%	47%	41%	100%

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	71%	6%	7%	15%
Oost	19%	63%	28%	44%
West	10%	30%	64%	42%
Totaal	100%	100%	100%	100%



Tabellen B11, 33-35: **Werkgelegenheid, alleen ZZP**

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	512	401	240	1.153
Oost	307	1.604	609	2.520
West	231	607	966	1.804
Totaal	1.050	2.612	1.815	5.477

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	44%	35%	21%	100%
Oost	12%	64%	24%	100%
West	13%	34%	54%	100%
Totaal	19%	48%	33%	100%

	Centrum	Oost	West	Totaal
Centrum	49%	15%	13%	21%
Oost	29%	61%	34%	46%
West	22%	23%	53%	33%
Totaal	100%	100%	100%	100%



Tabellen B11, 36-41: Vestigingen naar bedrijventerreinen, alle vestigingen

	Oost	West	Totaal
Centrum	82	13	95
Oost	610	69	679
West	159	73	232
Totaal	851	155	1.006

	Oost	West	Totaal
Centrum	86%	14%	100%
Oost	90%	10%	100%
West	69%	31%	100%
Totaal	85%	15%	100%

	Oost	West	Totaal
Centrum	10%	8%	9%
Oost	72%	45%	67%
West	19%	47%	23%
Totaal	100%	100%	100%

Vestigingen naar bedrijventerreinen, zonder ZZP

	Oost	West	Totaal
Centrum	51	9	60
Oost	426	43	469
West	102	55	157
Totaal	579	107	686

	Oost	West	Totaal
Centrum	85%	15%	100%
Oost	91%	9%	100%
West	65%	35%	100%
Totaal	84%	16%	100%

	Oost	West	Totaal
Centrum	9%	8%	9%
Oost	74%	40%	68%
West	18%	51%	23%
Totaal	100%	100%	100%



Tabellen B11, 42-44: Vestigingen naar bedrijventerreinen, alleen ZZP

	Oost	West	Totaal
Centrum	31	4	35
Oost	184	6	210
West	57	18	75
Totaal	272	48	320

	Oost	West	Totaal
Centrum	89%	11%	100%
Oost	88%	12%	100%
West	76%	24%	100%
Totaal	85%	15%	100%

	Oost	West	Totaal
Centrum	11%	8%	11%
Oost	68%	54%	66%
West	21%	38%	23%
Totaal	100%	100%	100%



Tabellen B11, 44-49: **Werkgelegenheid naar bedrijventerreinen, alle vestigingen**

	Oost	West	Totaal
Centrum	279	61	340
Oost	7.032	1.253	8.285
West	1.660	1.027	2.687
Totaal	8.971	2.341	11.312

	Oost	West	Totaal
Centrum	82%	18%	100%
Oost	85%	15%	100%
West	62%	38%	100%
Totaal	79%	21%	100%

	Oost	West	Totaal
Centrum	3%	3%	3%
Oost	78%	54%	73%
West	19%	44%	24%
Totaal	100%	100%	100%

Werkgelegenheid naar bedrijventerreinen, zonder ZZP

	Oost	West	Totaal
Centrum	248	57	305
Oost	6.848	1.227	8.075
West	1.603	1.009	2.612
Totaal	8.699	2.293	10.992

	Oost	West	Totaal
Centrum	81%	19%	100%
Oost	85%	15%	100%
West	61%	39%	100%
Totaal	79%	21%	100%

	Oost	West	Totaal
Centrum	3%	2%	3%
Oost	79%	54%	73%
West	18%	44%	24%
Totaal	100%	100%	100%



Tabellen B11, 50-52: **Werkgelegenheid naar bedrijventerreinen, alleen ZZP**

	Oost	West	Totaal
Centrum	31	4	35
Oost	184	26	210
West	57	18	75
Totaal	272	48	320

	Oost	West	Totaal
Centrum	89%	11%	100%
Oost	88%	12%	100%
West	76%	24%	100%
Totaal	85%	15%	100%

	Oost	West	Totaal
Centrum	11%	8%	11%
Oost	68%	54%	66%
West	21%	38%	23%
Totaal	100%	100%	100%



Tabellen B11, 53-58: Vestigingen vanaf bedrijventerreinen

	Centrum	Oost	West	Totaal
Oost	36	530	85	651
West	9	57	73	139
Totaal	45	587	158	790

	Centrum	Oost	West	Totaal
Oost	6%	81%	13%	100%
West	6%	41%	11%	100%
Totaal	6%	74%	24%	100%

	Centrum	Oost	West	Totaal
Oost	80%	90%	54%	82%
West	20%	10%	46%	18%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Vestigingen vanaf bedrijventerreinen, zonder ZZP

	Centrum	Oost	West	Totaal
Oost	17	376	44	437
West	6	4	48	88
Totaal	23	410	92	525

	Centrum	Oost	West	Totaal
Oost	4%	86%	10%	100%
West	7%	39%	11%	100%
Totaal	4%	78%	21%	100%

	Centrum	Oost	West	Totaal
Oost	74%	92%	48%	83%
West	26%	8%	52%	17%
Totaal	100%	100%	100%	100%



Tabellen B11, 59-61: Vestigingen vanaf bedrijventerreinen, alleen ZZP

	Centrum	Oost	West	Totaal
Oost	19	154	41	214
West	3	23	25	51
Totaal	22	177	66	265

	Centrum	Oost	West	Totaal
Oost	9%	72%	19%	100%
West	6%	45%	12%	100%
Totaal	8%	67%	31%	100%

	Centrum	Oost	West	Totaal
Oost	86%	87%	62%	81%
West	14%	13%	38%	19%
Totaal	100%	100%	100%	100%