

Telefoon intern (050) 367 8091/ Sander Akkerman  
Onderwerp Marktanalyse werklocaties

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Datum 19-09-2018

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 7129558

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte leden van de raad,

Het afgelopen jaar heeft Bureau Buiten een marktanalyse werklocaties uitgevoerd voor zowel de gemeente Groningen als de Regio Groningen-Assen. De analyse voor Groningen geeft een confrontatie tussen vraag en aanbod op onze werklocaties (bedrijventerreinen en kantoorlocaties). Uit deze analyse vloeien aanbevelingen voor onze werklocaties voor de middellange termijn (2025/2035). De komende collegeperiode willen we hier een keuze in maken. Hierin nemen we de uitgifteprognose van bedrijventerreinen mee, wat gevolgen kan hebben op het financiële resultaat van onze grondexploitaties. Deze financiële effecten zullen worden meegewogen in de keuze. Tot slot heeft de analyse input geleverd voor onze omgevingsvisie The Next City.

Met deze brief informeren we u over de uitkomsten van de analyse (bijgevoegd) en benoemen we de belangrijkste opgaves en onze strategie.

**Achtergrond: In 2017 heeft de economische groei doorgezet**

In 2017 zagen we een verhoogde verplaatsingsdynamiek bij bedrijven. Dit heeft geleid tot verkoop van 46,8 hectare aan commerciële activiteiten in 2017 en een aantal nieuwe kantoorontwikkelingen (in combinatie met wonen) op het Europapark. Van deze 46,8 hectare is 22 hectare verkocht op werklocaties die in exploitatie genomen zijn. Daarnaast is de kantorenleegstand in Groningen volgens Cushman & Wakefield met 43% afgenomen (één van de hoogste percentages in Nederland). Het leegstandspercentage daalde naar 7,5%. Naast een aantrekkelijke markt komt deze afname vooral door vervanging en transformatie. Op 18 april 2018 hebben wij u per brief geïnformeerd over de gevolgen hiervan voor de actualisatie van de grondexploitaties.

### **Relatie met de Regio Groningen-Assen**

Op basis van de marktanalyses van Groningen en de regio verwachten we dat de economische groei in de regio zich (met name in het hoge scenario) steeds meer in Groningen concentreert. Waar Groningen in beide scenario's de ruimtevrage ziet toenemen en er zelfs sprake kan zijn van een tekort aan ruimte (zie ook hieronder), blijkt uit de regionale rapportage dat er in 2035 (in de hele regio) sprake is van een overschot aan bedrijventerreinen tussen de 118 (hoge groei) en 292 (lage groei) hectare. Op dit moment is het aanbod 288 ha. Bij lage economische groei ontstaat dus zelfs meer aanbod dan nu en zal de leegstand toenemen. Hiermee blijft sprake van een aanzienlijk overaanbod aan werklocaties in de regio, terwijl de vraag in Groningen toeneemt.

Daarnaast zien we dat de ruimtevrage van bedrijven in beperkte mate regionaal uitwisselbaar is. In Groningen zorgen met name de kleine en middelgrote bedrijven voor groei. Deze zijn voor hun ruimtevrage georiënteerd op de stad. Bedrijven met een grotere ruimtebehoefte oriënteren zich wel regionaal. We willen in de Regio Groningen-Assen afspraken maken over deze groep ruimtevragers, om te voorkomen dat elke gemeente hier ruimte voor reserveert en we in de Regio hierop gaan concurreren.

### **Belangrijkste uitkomsten marktanalyse Groningen**

We hebben 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.

Vanwege fundamentele onzekerheid is met scenario's gewerkt waarvoor de lange termijn-scenario's van het Planbureau voor de Leefomgeving en Centraal Planbureau 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 werkgelegenheid groeit door en verandert*

In de stad komen er tot 2035 tussen de 8.000 en 22.000 banen bij (laag en hoog scenario) op kantoorlocaties, bedrijventerreinen en gemengd stedelijk gebied. In The Next City houden we rekening met een gemiddelde groei van 15.000 banen. We zien het als belangrijke opgave om de juiste randvoorwaarden te scheppen om deze groei te kunnen faciliteren.

#### *Ruimte bieden voor nieuwe werkmilieus*

Binnen bovenstaande werkgelegenheidsgroei groeit de werkgelegenheid in gemengd stedelijk gebied in beide scenario's door met ongeveer 13.000 arbeidsplaatsen. Het gaat dan om bijvoorbeeld plekken in woonwijken en de binnenstad. Een belangrijke aanvulling op de capaciteit voor werken in gemengd stedelijk gebied kan echter komen uit de transformatie van verouderde bedrijventerreinen (Eemskanaalzone, Hoendiep-Zuid, mogelijk Ulgersmaweg). Hier zien we een expliciete kans voor Groningen om in deze ontwikkelzones nieuwe woon-werkmilieus te realiseren.

#### *Ruimtevrage bedrijventerreinen*

Naast dat een groot deel van de arbeidsplaatsen in het stedelijk gebied zijn plek zal vinden, voorzien we een totale vrage naar bedrijventerrein van 37-69 ha tot 2025 (respectievelijk laag en hoog scenario) en een kleinere vrage van 5-45 ha tussen 2025 en 2035. In totaal gaat het dus om een vrage tot 2035 van 42-114 hectare. In deze prognose zijn bijzondere doelgroepen

zoals datacenters, e-commerce/logistieke bedrijven en incidentele grote vragers niet meegenomen. De vraag naar gemengde bedrijventerrein voor kleine en middelgrote gebruikers (tot 3 ha) is groot en divers. De (grootschalige) vraag van bedrijven met milieuruimte of in de logistieke sector is beperkt, maar door het aandeel in het areaal aanzienlijk. Verder blijkt uit de analyse van verhuisbewegingen dat er sprake is van een beweging van centrum en west naar oost. Dit leidt tot het volgende beeld:

Vraag-aanbod-confrontatie 2035 (scenario hoog)			
	West	Oost	Totaal
Gemengd	-12	-30	-42
Grootschalig		18	18
Hoogwaardig		2	2
<b>Totaal</b>			-22

(negatief is tekort in aantal hectares, positief is overschot in aantal hectares)

Uit deze confrontatie blijkt dat de stad voor grootschalige gebruikers voldoende bedrijventerrein lijkt te hebben, ook op langere termijn. Incidentele grote ruimtevragers zijn echter lastig te voorspellen en niet meegenomen in het onderzoek. Voor de hoogwaardige, kennisintensieve gebruikers kan op langere termijn mogelijk een tekort ontstaan. Voor de lokale/regionale vraag uit het MKB ontstaat er aan beide zijden van de stad een tekort. Aan de westkant (Westpoort) is het terrein voor deze doelgroep niet ingericht. Ook is de westzijde lastig geschikt te maken gezien de grote afstand tot overige bedrijven uit de doelgroep. Aan de oostzijde van de stad is er binnen enkele jaren een tekort. De marktanalyse ondersteunt hiermee onze aannames vanuit de actualisatie grondexploitaties omtrent de uitgifte van 5 ha per jaar.

Daarnaast kan door de hoge uitgifte in 2017 in de periode na 2025 in het hoge scenario aan de oostzijde van de stad een tekort ontstaan van ruim 20 hectare. Aan de andere kant kan een overaanbod ontstaan aan grootschalige kavels, met name aan de westzijde van de stad (Westpoort).

In het licht hiervan blijven we het tempo van de uitgifte en van de transformatie de komende jaren monitoren. Blijkt de uitbreidingsvraag structureel hoog en is het transformatietempo inderdaad zoals verwacht, dan schuift het moment waarop we kunnen starten met de voorbereiding van een nieuwe werklocatie naar voren. De komende collegeperiode wordt onderzocht of het ontwikkelen van een nieuwe werklocatie in Meerstad opportuun is. We wegen deze ontwikkeling af in nauwe samenhang met het mogelijke overaanbod aan bedrijventerrein aan de westkant van Groningen (Westpoort).

#### *Ruimtelijke groei kantoorlocaties*

De kantorenmarkt wordt vooral een vervangingsmarkt en niet, of veel minder, een uitbreidingsmarkt. We zien in het hoge scenario een uitbreidingsvraag naar extra vierkante meters kantoren van bijna 50.000 m<sup>2</sup> tot 2035. In het lage scenario wordt een krimp voorzien van 150.000 m<sup>2</sup>. De ruimtebehoefte voor kantoren wordt daarom met name gevoed door een vervangingsvraag. De jaarlijkse vervangingsvraag is met 23.000 m<sup>2</sup> per jaar fors en kan voor een grote verschuiving zorgen in onze kantoorlocaties. Dat tempo is gebaseerd op de daadwerkelijke transformaties in het recente verleden en de concrete verwachtingen voor de komende jaren. De energielabelwetgeving – de eis dat kantoren in 2023 tenminste energielabel C moet

hebben – zal hierin een extra impuls betekenen. Transformatie creëert hiermee ruimte voor het vernieuwen van de kantorenvoorraad, wat gelet op veranderende vestigingsvoorkeuren van belang is. Dit uitgangspunt zorgt ervoor dat we onze inzet in kantoorlocaties verbreden: we willen de basis op orde brengen en meer kwaliteit en variatie bieden. Dit kan ertoe leiden dat we, om kantoorgebieden aantrekkelijk te houden, beperkt functieverruiming mogelijk maken. Daarnaast willen we hoogwaardige, kantoorachtige werkgelegenheid in de binnenstad behouden.

#### *De kwaliteit van de werklocaties voldoet aan de marktvrage*

Er zijn weinig plekken waar de kwaliteit niet op orde is. Wel willen we, samen met de bedrijvenverenigingen, door duidelijke segmentering en profilering het aanbod verder versterken. Dit geldt met name voor (mogelijke) toplocaties als Zernike (kennis), Stationsgebied (hoogwaardige kantoren) en Westpoort (hoogwaardige logistiek en datacenters). Ook willen we een aantal verouderde bedrijventerreinen transformeren naar gemengde woon-werkgebieden, om aan de stedelijke vraag naar wonen en werken te kunnen blijven voldoen. Het gaat dan met name om de Eemskanaalzone, Hoendiep-Zuid en (op termijn) Ulgersmaweg.

#### *Evaluatie Rode Loper en benchmark van grondprijzen*

De grondprijzen in zowel Groningen als de Regio Groningen-Assen liggen hoger dan op de Friese bedrijventerreinen. De prijzen in de stad Groningen (Westpoort) liggen echter wel vrijwel binnen dezelfde range als Hessenpoort Zuid in Zwolle.

Bureau Buiten adviseert ons dat we er goed aan doen de ingezette lijn van het Rode Loper beleid 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 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.

#### **Vertaling naar strategie 2019-2022**

We hebben de uitkomsten van de marktanalyse vertaald in strategische uitgangspunten voor onze werklocaties. Hiermee heeft de marktanalyse gediend als (ruimtelijk economische) onderlegger voor The Next City. De definitieve strategie bereiden we voor in samenhang met het nieuwe economische programma.

Willen we de (ruimtelijk-) economische groei kunnen blijven accommoderen dan staan we komende jaren (tot 2022) voor een stedelijke investeringsopgave om de groeiende stad te faciliteren, een aantrekkelijk stad te blijven en flexibel en wendbaar te kunnen inspelen op de veranderende economie. In onze economische structuur houden we ruimte voor alle werkgelegenheid op alle niveaus, hoog-, middelbaar en laagopgeleid. De komende jaren richten we ons op onderstaande opgaves.

1. Bij het faciliteren van de groei van de stad werken we aan voldoende ontwikkellocaties. We:
  - onderzoeken of er een nieuw bedrijventerrein in Groningen-Oost kan komen en versterken onze inzet in Westpoort;
  - passen de verkaveling aan en werken aan functiemenging (van grootschalig naar gemengd) in Roodehaan;
  - bieden ruimte aan werk in stedelijke ontwikkelzones (zoals de Eemskanaalzone en Hoendiep-Zuid);
  - bouwen onze campussen verder uit om (fysiek en niet-fysiek) kennisuitwisseling te faciliteren;
  - verruimen de binnenstad voor het huisvesten van bovenstedelijke voorzieningen (casino, Oosterpoort).
  
2. Daarnaast zetten we in op behoud en versterken van de aantrekkelijkheid van onze stad en werklocaties. We:
  - Behouden kantoren in en om de binnenstad (geen transformatie meer en zoeken naar ontwikkelruimte);
  - Herijken onze visie op de overnachtingsmarkt;
  - Ontwikkelen handvatten voor de juiste functiemix in de binnenstad;
  - Bieden ruimte voor groei van en investeren in onze wijkcentra en concentreren wijkvoorzieningen in en rond wijkcentra;
  - maken duidelijke keuzes in de ontwikkelingsrichting en profilering van onze bestaande werklocaties en blijven investeren in de kwaliteit van deze werklocaties (gezien de grote vervangingsvraag in de kantorenmarkt).
  
3. Tot slot geldt dat we bij alles wat we doen rekening houden met economische dynamiek en onze veranderende rol. We:
  - monitoren trends en ontwikkelingen om wendbaar in te kunnen inspelen op veranderingen;
  - zien de stad als innovatieomgeving en gaan flexibel om met onze ruimtelijke ordeningsinstrumenten (waar het kan).

Deze stedelijke investeringsopgave is vertaald in bijgevoegde agenda waarmee we de basis op orde houden en slim kunnen inspelen op de toekomst. Het belang van deze agenda blijkt uit ook de uitgangspunten van The Next City. De investeringsopgave voor de komende jaren is circa 11 miljoen euro. De definitieve keuze en vaststelling van de agenda wordt gemaakt door de nieuwe gemeenteraad in samenhang met het nieuwe economische programma en de andere stedelijke meerjarenprogramma's.

Hiermee realiseren we een divers en passend aanbod van (nieuwe) werklocaties. In de agenda bouwen we voort op ons Rode Loper beleid en willen we samenwerken met de bedrijven(verenigingen). Deze ambitie wordt gedeeld door onze samenwerkingspartners in de Economische Koepel, zij zijn ook bereid om financieel bij te dragen aan de ontwikkeling van de stad. De stedelijke investeringsopgaven leveren een essentiële bijdrage aan de economische vitaliteit van de stad, die nodig is om een *Next City* kunnen zijn met Groninger leefkwaliteit als uitgangspunt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

de loco-burgemeester,  
Ton Schroor

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'P' with a vertical line through it, and a horizontal line extending to the right. The initials "I.S." are written in the upper right corner of the signature.

de loco-secretaris,  
Bert Popken

**Agenda Vestigingsklimaat  
Ruimtelijke Economie  
2019-2022**

***Ruimte bieden voor de economie van morgen***

Gemeente Groningen  
Conceptversie: 11-9-2018

## Belangrijkste opgaves en acties

Opgaves ruimtelijke economie	Belangrijkste acties
<p><b>Faciliteren groei van de stad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoe zorgen we voor voldoende ontwikkelruimte voor onze werkgelegenheid in een groeiende stad?</li> <li>- Hoe sluiten we aan bij behoefte van onze stedelijke economie, en hoe zetten we zo goed mogelijk in op stuwende werkgelegenheid en kenniseconomie (zzp, startups, campus)?</li> <li>- Hoe houden we de werkfunctie overeind in de gebieden die we transformeren naar woon-werkgebieden en hoe houden we deze in de tussentijd aantrekkelijk?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onderzoeken of er een nieuw bedrijventerrein in Groningen-Oost kan komen;</li> <li>- Aanpassen verkaveling en functiemenging (van grootschalig naar gemengd) in Roodehaan;</li> <li>- Ruimte blijven bieden aan onze campussen om kennisuitwisseling te blijven faciliteren;</li> <li>- In Eemskanaalzone en Hoendiep-Zuid (en mogelijk Ulgersmaweg) blijven we ruimte bieden aan werk in ontwikkelzones;</li> <li>- verruimen de binnenstad voor het huisvesten van bovenstedelijke voorzieningen (casino, Oosterpoort).</li> </ul>
<p><b>Behouden en versterken van een aantrekkelijke stad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoe houden we in de binnenstad ontwikkelruimte voor werkgelegenheid?</li> <li>- Hoe faciliteren we de groei van het aantal bezoekers van onze gemeente?</li> <li>- Hoe vergroten we de aantrekkelijkheid van onze bestaande werklocaties en wijkcentra?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Behouden van kantoren in en om de binnenstad (geen transformatie meer en zoeken naar ontwikkelruimte);</li> <li>- Herijken van onze visie op de overnachtingsmarkt;</li> <li>- Handvatten ontwikkelen voor de juiste functiemix in de binnenstad;</li> <li>- Ruimte bieden voor groei van en investeren in onze wijkcentra en concentreren wijkvoorzieningen in en rond wijkcentra;</li> <li>- Duidelijke keuzes maken in de ontwikkelingsrichting van bestaande werklocaties en blijven investeren in de kwaliteit.</li> </ul>
<p><b>Flexibel en wendbaar zijn bij veranderingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoe houden we zicht op trends en ontwikkelingen?</li> <li>- Hoe creëren we een stedelijke fysieke structuur die kan mee veranderen?</li> <li>- Hoe gaan we om met veranderende locatietoelagen (meer functiemenging, andere werkconcepten, druk op de binnenstad)?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Monitoren van trends en ontwikkelingen om wendbaar in te kunnen inspelen op veranderingen (Groningen City Monitor);</li> <li>- Flexibel omgaan met onze ruimtelijke ordeningsinstrumenten (waar het kan).</li> </ul>



## Inhoudsopgave

Belangrijkste opgaves en acties.....	1
1. Inleiding .....	3
2. Hoe staat Groningen er voor? .....	4
3. Waar willen we naar toe?.....	6
4. Wat gaan we doen? .....	8
4.1 Faciliteren van de groei van de stad.....	8
4.2 Behouden en versterken van de aantrekkelijkheid.....	9
4.3 Flexibel en wendbaar zijn bij veranderingen.....	10
Bijlage: indicatief overzicht projecten ruimtelijke economie 2019-2022 .....	11

## 1. Inleiding

Deze *Agenda Vestigingsklimaat* geeft onze ruimtelijke economische opgaven weer en vertaalt deze in een programma dat het vestigingsklimaat van Groningen aantrekkelijk houdt en versterkt. Zo blijft Groningen ook in de toekomst een ondernemende en leefbare stad.

Met deze agenda bieden we ruimte aan willen we de economie van morgen. De (huidige) gemeente Groningen groeit de komende jaren met 15.000 banen. Groningen heeft als economische motor een bijzondere positie in de regio: De grootste groei in werkgelegenheid vindt de komende twintig jaar hier plaats. Deze groei heeft echter een andere ruimtevraag dan voorheen en zorgt dan ook voor andere stedelijke opgaves. De afgelopen periode hebben we deze opgaves opgehaald en aangescherpt, samen met onze bedrijvenverenigingen, VNO-NCW en de Koepel-Economische Agenda. Ondernemers hebben zo aan de voorkant meegedacht, waarmee dit een gezamenlijke agenda is geworden.

In onze omgevingsvisie *The Next City* hebben we deze opgaves benoemd en uitgewerkt voor de lange termijn. Al deze ontwikkelingen vragen om een stedelijke ontwikkelingsstrategie die aansluit bij huidige vestigingstrends en de behoeftes van ondernemers. Hierbij werken we samen met economische zaken en andere programma's als wonen, bereikbaarheid, leefomgeving en energie.

Met deze agenda benoemen we onze acties en inzet voor de komende vier jaar op het gebied van ruimtelijke economie. We hebben aandacht voor de fysieke kant van economie, met zaken als locatiefactoren, ruimtelijke planning en infrastructuur. Hiermee bouwen we voort op *The Next City* en ons economisch programma en zorgen we dat de basis voor bedrijvigheid op orde is.

Joost van Keulen

Roeland van der Schaaf

Wethouder Economische Zaken en Innovatie

Wethouder Ruimtelijke Ordening en grondzaken

## 2. Hoe staat Groningen er voor?

In de Regio Groningen Assen - ons eigen ecosysteem of *daily urban system* - wonen 460.000 mensen. Met 235.000 banen, waarvan 139.000<sup>1</sup> in de stad Groningen, is deze regio de onbetwiste economische motor van Noord-Nederland. Onderwijs, zorg, het MKB en de dienstensector zijn de stuwende krachten van onze economie. Maakindustrie kennen we amper; *start ups* en zzp-ers des te meer. Een succesvolle en aantrekkelijke regio biedt meer dan alleen werk. Het moet een plek zijn waar je wilt leven, omdat het er prettig is om te wonen, studeren, ontspannen, op te groeien en oud te worden. Een aantrekkelijk leefklimaat is cruciaal om talent naar Groningen te halen en vast te houden.

### Veranderende bevolking

De bevolking van Groningen en de regio verandert. Groningen kan tot 2037 doorgroeien met 24.000 inwoners en 20.000 huishoudens. Tegelijkertijd verandert de bevolkingsamenstelling. De toename wordt voor ruim 60 procent veroorzaakt door eenpersoonshuishoudens. Deels door een groei van het aantal jongerenhuishoudens (en buitenlandse studenten), maar steeds minder hard. De groei van 65-plussers komt hiervoor in de plaats. Een groot deel van deze groep heeft veel vrije tijd en betrekkelijk veel koopkracht.

Binnen de provincie zijn grote verschillen te zien in de bevolkingsontwikkeling: waar de stad groeit, is in de ring rondom de stad sprake van een geringe daling van 4 à 5%, terwijl in de krimpgebieden sprake is van een grotere bevolkingskrimp. Deze veranderende bevolking heeft gevolgen voor de werkgelegenheid en voorzieningen in stad en regio.

### Sterke groei werkgelegenheid

Tussen april 2016 en april 2017 is het totaal aantal banen met 3,1%(4.139) gegroeid naar meer dan 139.000 banen. Dit percentage is flink hoger dan de landelijke toename van 1,5%. Ook het aantal bedrijven met 4,8% bovengemiddeld toe. Landelijk was dit 2,8%. In Groningen zien we een aanhoudende groei van eenmansbedrijven, wat een groot deel van deze groei verklaart. De werkgelegenheidsgroei heeft de laatste tien jaar met name plaatsgevonden in de binnenstad en kantoorlocaties en vooral door groei in de maakindustrie, consumentendiensten, onderwijs en zorg.

### Kantorenmarkt trekt aan, krapte in de binnenstad

In Groningen hebben we een kantorenvorraad van 1,1 miljoen m<sup>2</sup>. Het meeste aanbod bevindt zich in de binnenstad (205.000 m<sup>2</sup>). Daarnaast zijn het stationsgebied, Europapark, Corpus den Hoorn, Martini Trade Park, Kranenburg en Kempkensberg belangrijke kantoorgebieden. We zien dat er weinig nieuwbouw is gerealiseerd. Wel worden er nog steeds kantoren aan de markt onttrokken, met name voor de transformatie naar wonen. In 2017 betrof dit zo'n 12.000 m<sup>2</sup> (2016 | 10.000 m<sup>2</sup>). Daarnaast is de kantorenmarkt de afgelopen jaren aangetrokken. In 2015 heeft 18.796 m<sup>2</sup> kantoorruimte een nieuwe gebruiker gekregen, in 2016 was dit 30.820 m<sup>2</sup> en afgelopen jaar 48.490 m<sup>2</sup>. Dit resulteert in een dalende leegstand: In 2017 was deze nog 10,1%. Onze leegstand ligt hiermee ver onder het landelijke gemiddelde van 15,9%<sup>2</sup>. Hiermee is de kantorenleegstand in Groningen volgens Cushman & Wakefield met één van de hoogste percentages in Nederland (43%) afgenomen. Gezien de transformaties van de afgelopen jaren en de aantrekkende markt zien wij met name een schaarste ontstaan in de binnenstad (met 3,3% onder de frictieleegstand) en het stationsgebied.

### Schaarste op de bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt is qua omvang met 1,5 miljoen m<sup>2</sup> iets groter dan de kantorenmarkt. De grootste locaties zijn Driebond, Eemspoort, Euvelgunne en het Winschoterdiep. Ook hier is sprake van een aantrekkende markt: in 2017 was er een opname van 61.414 m<sup>2</sup>. De leegstand is gedaald

---

<sup>1</sup> O&S Groningen, bedrijvendynamiek en werkgelegenheid gemeente Groningen, maart 2018

<sup>2</sup> Planbureau voor de Leefomgeving, infographic leegstand van kantoren 2017,

van 9,4% naar 7%. Verder is in 2017 maar liefst 46,8 hectare aan werklocaties verkocht voor commerciële activiteiten. De bedrijfsruimtemarkt biedt inmiddels steeds minder aanbod voor uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven of toetreding van nieuwe bedrijven. Op het moment dat de landelijke en met name de regionale economische groei zich voortzet, zal de leegstand en het aanbod nog verder dalen.

### **Ruimte voor zzp'ers en starters**

De werkgelegenheid verschuift steeds meer naar kleinere bedrijvigheid: het aantal zzp'ers en starters in Groningen groeit. Groningen blijkt een *hotspot* te zijn voor start ups binnen de noordelijke provincies. In en om Groningen zijn er zo'n 15 tot 25 broedplaatsen en incubators. Regelmatig komt het initiatief bij ondernemers vandaan of worden de locaties beheerd door externe partijen (zoals The Rock, het kwadraat, MyOffice). Onderwijsinstellingen spelen een grote rol bij de ontwikkeling van deze plekken: In het geval van incubators zijn dat met name de Hanze en RuG, terwijl Noorderpoort en het Alfa College broedplaatsen opzoeken als (tijdelijke) lesruimte.

### **Groeiend bezoek aan de stad**

De stad vervult een belangrijke centrumfunctie voor onze eigen inwoners en de omliggende regio. Dat blijkt ook uit het aantal binnenstadbezoekers. De binnenstad van Groningen werd afgelopen jaar door zo'n 24 miljoen mensen bezocht<sup>3</sup>. Mede door het groeiend aantal inwoners van onze gemeente is het aandeel bezoekers uit onze eigen gemeente gestegen.

De binnenstad van Groningen is zeer in trek bij winkelend publiek, toeristen en (jonge) bedrijven. Groningen krijgt één van de hoogste waarderingen voor het winkelaanbod van Nederland<sup>4</sup>. De waarde van de binnenstad draagt hiermee bij aan een gunstig vestigingsklimaat. De belangrijkste reden waarom mensen naar de binnenstad komen is om te shoppen, op afstand gevolgd door werk en studie. Opvallend is dat toerisme/vermaak steeds vaker aangevoerd wordt als reden om de stad te bezoeken (9%)<sup>5</sup>. De binnenstad is hiermee steeds meer een plek om te werken en recreëren. Dit is ook terug te zien in de groei van het aantal overnachtingen: In 2017 zijn er bijna 580.000 toeristische overnachtingen geweest in Groningen<sup>6</sup>. De groei komt te midden van toenemende concurrentie van nieuwe toetreders van buiten de sector, zoals Airbnb. Daarnaast waren er in 2016 in de regio Groningen 86 internationale meerdaagse congressen, met een geschatte economische waarde van 19 miljoen euro.

### **Vooruitblik: De werkgelegenheid groeit door en verandert**

De komende twintig jaar wordt een werkgelegenheidsgroei voorspeld (op basis van de WLO scenario's laag en hoog) van 8.000 tot 22.000 banen<sup>7</sup>. Met name in de zorg en het onderwijs verwachten we een sterke banengroei. Andere groeisectoren zijn de groothandel, financiële en zakelijke dienstverlening, overheid en de bouw. In de provincie Groningen wordt een veel kleinere werkgelegenheidsgroei voorzien, op de lange termijn stabiliseert deze zelfs. In de stad komt de werkgelegenheidsgroei terecht op kantoorlocaties, bedrijventerreinen en in gemengde woonwerkmilieus. Een van de belangrijkste opgaves is om ruimte te bieden aan nieuwe werkmilieus. Hiervoor zien we een expliciete kans bij de transformatie van verouderde bedrijventerreinen (Eemskanaalzone, Hoendiep-Zuid, mogelijk Ulgersmaweg). Hiernaast voorzien we nog steeds een groeiende vraag naar bedrijventerreinen: in totaal gaat het tot 2035 om een uitbreidingsvraag van 42-114 hectare (laag en hoog scenario). Deze vraag zit met name

---

<sup>3</sup> Broekhuis Rijs, detailhandelsmonitor 2017, mei 2018

<sup>4</sup> Nbtc Nipo, toeristisch bezoek aan steden, maart 2017

<sup>5</sup> Sweco, Toeristisch recreatieve ontwikkelingsmonitor, maart 2018 (concept)

<sup>6</sup> O&S Groningen, cijfers toeristenbelasting 2017, juni 2018

<sup>7</sup> Bureau Buiten, marktanalyse werklocaties, maart 2018

in lokale/regionale vraag uit het MKB en – op langere termijn – vanuit de hoogwaardige, kennisintensieve gebruikers. Door de hoge uitgifte in 2017 kan er mogelijk al na 2025 een tekort ontstaan van ruim 20 hectare.

De kantorenmarkt wordt vooral een vervangingsmarkt en veel minder een uitbreidingsmarkt. De jaarlijkse vervangingsvraag kan voor een grote verschuiving zorgen in onze kantoorlocaties, zeker gezien de nieuwe energielabelwetgeving (kantoren moeten in 2023 tenminste energielabel C hebben). Transformatie creëert hiermee ruimte voor het vernieuwen van de kantorenvorraad, wat gelet op veranderende vestigingsvoorkeuren van belang is.

### 3. Waar willen we naar toe?

We willen Groningen als economische motor versterken en zo de werkgelegenheid faciliteren. In ons economisch programma hebben we dit geconcretiseerd in de ambitie om eind 2019 137.500 mensen in onze gemeente aan het werk hebben. Uit de evaluatie van G-kwadraat blijft dat het economisch beleid heeft bijgedragen aan het versterken van de dynamiek in de stad. Afgelopen jaar groeide onze werkgelegenheid naar ruim 139.000 arbeidsplaatsen. Vanuit economische zaken werken we daarom aan een vervolg op ons economisch programma voor de komende collegeperiode. Daarnaast hebben we in onze omgevingsvisie The Next City onze uitgangspunten benoemd over de doorontwikkeling van Groningen op lange termijn. Hierin doen we uitspraken over het faciliteren van de (werkgelegenheids)groei en het aantrekkelijk en leefbaar houden van de gemeente. De afgelopen periode zijn we hierover in gesprek gegaan met de stad. Tot slot hebben we voor deze agenda input opgehaald bij alle ondernemersverenigingen. Hiermee is de agenda een optelsom van (gemeentelijke) ambities, nieuwe trends en ontwikkelingen en wensen van ondernemers. We hebben de volgende hoofdpogaves geformuleerd:

#### 3.1 Faciliteren van de groei van de stad

De kantorenmarkt trekt aan, we zien krapte op bedrijfsruimtemarkt. Ook groeit de bevolking van Groningen de komende jaren sterk door: de vraag naar werklocaties neemt toe, evenals de druk op de binnenstad. Tegelijkertijd veranderen de eisen en wensen die ondernemers stellen aan bedrijfs- en werklocaties. Dit vraagt om meer multifunctionele werklocaties, andere werkconcepten en leidt tot een veranderende vastgoedmarkt. Om de groei van de stad zo goed mogelijk te faciliteren werken we aan voldoende ontwikkellocaties, sluiten we aan bij de vestigingsbehoefte van de stedelijke economie en bieden ruimte voor economische diversiteit. We vergroten de binnenstad om ruimte te blijven bieden aan onze grote voorzieningen als casino en Oosterpoort. Hierbij werken we aan behoud van een goede bereikbaarheid (ook voor fiets en OV) en een prettige leefomgeving. We zetten in op onze stuwende werkgelegenheid en willen voldoende ruimte blijven bieden voor onze kennis-economie. In onze economische structuur houden we ruimte voor alle werkgelegenheid, hoog-, middelbaar en laagopgeleid. We streven naar werklocaties die goed kunnen inspelen op de behoefte aan nieuwe, flexibele werkmilieus. We zetten ons rode loper beleid voort om in te kunnen spelen op de concrete vraag van ondernemers.

#### 3.2 Behouden en versterken van de aantrekkelijkheid

Een aantrekkelijke stad om te wonen, te werken en te recreëren maakt Groningen interessant voor bezoekers, talenten en kenniswerkers. We zien een groeiende werkgelegenheid in de stad met intensiever ruimtegebruik. Dit heeft voor een toenemende druk op binnenstad gezorgd. Belangrijke opgave is dan ook hoe we de binnenstad aantrekkelijk houden voor bewoner, bezoeker en ondernemer. We willen groei in het toerisme faciliteren, de mogelijkheden voor functiemenging verkennen en ruimte houden voor (hoogwaardige) bedrijvigheid in de binnenstad. De binnenstad blijft hiermee een belangrijke dynamo voor de werkgelegenheid van de stad en regio.

We zetten in op het behouden en versterken van werkgelegenheid op de bestaande werklocaties. We verkennen of we meer (groei)mogelijkheden op bestaande terreinen kunnen creëren. Ook willen we verkennen hoe de leefkwaliteit verbeterd kan worden en de circulaire economie kunnen faciliteren. Ook kunnen eenzijdige terreinen door functiemenging aantrekkelijker worden als werklocatie. We willen meer inzetten op onderscheidende werklocaties en een heldere profilering. Tot slot zien we een toenemende druk op de bestaande stad door de grote bevolkingsgroei. Om ruimte te blijven bieden aan deze groei verbreden we onze wijkwinkelcentra naar wijkcentra met andere voorzieningen. Daarnaast komen verschillende verouderde werklocaties in beeld als mogelijke woningbouwlocatie. Deze ontwikkelzones transformeren we naar binnenstedelijke wijken met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Door functiemenging vergroten we de aantrekkelijkheid van de stad. Juist in deze ontwikkelzones houden we voldoende ruimte beschikbaar voor betaalbare locaties voor startende bedrijvigheid. Maar hier faciliteren we ook de banen van morgen. Het transformeren van dit soort plekken is een langjarig proces. Belangrijke opgave, juist vanuit de ondernemers, is dan ook om deze werklocaties in deze processen aantrekkelijk te houden voor zowel bestaande en nieuwe bedrijven.

### 3.3 Flexibel en wendbaar zijn bij veranderingen

Ook al laten alle prognoses groei zien, bij alles wat we doen houden we rekening met economische dynamiek en verandering. Dit betekent dat we willen werken aan meer flexibiliteit in onze plannen en inzetten op functiemenging in woon- en werkgebieden. Monitoring en vooruitkijken zijn belangrijk om goede plannen te maken. Op deze manier blijven we weerbaar bij economische, geopolitieke of technologische veranderingen.

Verder gaan andere partijen (bedrijvenverenigingen, kennisinstellingen en de Koepel Economische Agenda) structureel een grotere rol vervullen bij planontwikkeling en uitvoering. Onze gemeentelijke rol verandert naar het faciliteren, samenbrengen en soms ook stimuleren of reguleren van ontwikkelingen. Hiermee ligt de gemeentelijke opgave meer in het verbinden van programma's en een meer gebiedsgerichte aanpak. We halen samen met de stad onze opgaves op en bereiden gezamenlijk plannen voor. Hiermee wordt het faciliteren van de groei een gedeelde verantwoordelijkheid.

## 4. Wat gaan we doen?

Per opgave geven we een overzicht van onze activiteiten voor de komende vier jaar. Dat kan gaan om onderzoek, beleidsopgaves en programmatische vertaling in concrete projecten.

### 4.1 Faciliteren van de groei van de stad

#### *Belangrijkste vragen*

- hoe zorgen we voor voldoende ruimte voor onze werkgelegenheid in een groeiende stad?
- Hoe gaan we om met veranderende locatie-eisen (meer functiemenging, andere werkconcepten, druk op de binnenstad)?
- Hoe sluiten we aan bij behoefte van onze stedelijke economie, en hoe zetten we zo goed mogelijk in op stuwende werkgelegenheid en kenniseconomie?

#### *Strategie*

- Behouden en versterken van bestaande bedrijven. In onze economische structuur houden we ruimte voor alle werkgelegenheid, hoog- en laagopgeleid.
- Inzetten op stuwende werkgelegenheid en ruimte bieden voor de kenniseconomie. We gaan het Zernike Science Park meer opnemen in het stedelijk weefsel van Groningen. Ook voor het UMCG en Martini Ziekenhuis blijven we ruimte bieden. Door onze campussen en toplocaties via de ringweg beter met de stad te verbinden vergroten we het economisch potentieel.
- Inzet op (hoogwaardig) werk in binnenstad: binnenstad is van groot belang vanwege nabijheid en functiemenging voor economische ontwikkeling. Ook verruimen we de binnenstad voor het huisvesten van bovenstedelijke voorzieningen (casino, Oosterpoort).
- Door de snel teruglopende leegstand in de kantorenmarkt stoppen we transformatie van bestaande kantoren in de binnenstad en omliggende wijken. Daarnaast zoeken we mogelijkheden om nieuwe kantoorfuncties in en rond de binnenstad toe te voegen. Ook houden we vast aan grootschalige kantorenontwikkeling op het Europapark.
- Functiemenging vergroten. Om de groei van de stedelijke economie te faciliteren zijn gemengde woonwerkmilieu met zelfstandige werklocaties en voorzieningen belangrijk.
- Behoud rafelranden stad voor starters/creatieve industrie. Dit betekent mogelijk een transformatie van zittende werkgelegenheid naar andere vormen van werkgelegenheid.

#### *Uitvoering 2019 - 2022*

1. Westpoort – ontwikkeling fase 2/fase 4 - het wegnemen van belemmeringen ten behoeve van toekomstige ontwikkelingen – ontwikkeling bestemmingsplan - opstarten project 2018, uitvoering 2019;
2. Westpoort (relatie met bereikbaarheid) – Verleggen Bietenroute/Suikertransport/transport Taraberging – onderzoek naar nieuwe routes in relatie tot gehele gewenste stedelijke ontwikkeling en bijbehorende infrastructuur in relatie tot ontwikkeling Westpoort als suikerhub. Onderzoek samen met de provincie en SuikerUnie. Uitvoering 2021 met partners;
3. Oost – Onderzoek nieuwe werklocatie Groningen-Oost, starten in 2019/2020;
4. Scandinavische havens – onderzoek watergerelateerde bedrijvigheid (in 2018/2019), verplaatsingskansen en revitaliseringsmogelijkheden;
5. Eemspoort-Roodehaan - onderzoek aanpassen verkaveling en functiemenging (van grootschalig naar gemengd);
6. Zernike - toekomstige wensen zoals de ontwikkeling van het middengebied en parkeeroplossingen passen op dit moment niet in de grondexploitatie (en afspraken met RuG en Hanze). (2022);
7. Stationsgebied – ontwikkeling van (cluster aan commerciële voorzieningen in) dit gebied is op te nemen in een nog te maken gebiedsexploitatie en investeringsplan.

## 4.2 Behouden en versterken van de aantrekkelijkheid

### *Belangrijkste vragen*

- Hoe houden we in de binnenstad ontwikkelruimte voor werkgelegenheid?
- Hoe faciliteren we de groei van het toerisme en recreatie?
- Hoe vergroten we de aantrekkelijkheid van onze bestaande werklocaties?
- Welke gebieden willen we transformeren naar woon-werkgebieden en hoe houden we deze ontwikkelzones in de tussentijd aantrekkelijk?

### *Strategie*

- Aantrekkelijke binnenstad. We houden grip op de functiemix in de binnenstad van wonen, werken, winkelen en recreëren. We verkennen de opgaves in de overnachtingsmarkt.
- Faciliteren van werk in de hele stad. Naast wonen verkennen we de mogelijkheden voor werken in onze ontwikkelzones. Hier bieden we ruimte voor bedrijven die behoefte hebben aan vestigingslocaties met stedelijke interactie. Daarnaast bieden we ruimte voor groei van onze wijkcentra en concentreren wijkvoorzieningen in en rond wijkcentra;
- Tussentijd. We denken na over wonen en werken op verouderde werklocaties. We bepalen welke locaties nodig zijn voor onze werkgelegenheid. Bij transformatiegebieden zetten we in op het behoud van aantrekkelijkheid voor bestaande en nieuwe bedrijven in de tussentijd.
- Behouden van werk in de regio. De RGA heeft kwantitatief voldoende ruimte aan bedrijventerreinen om verplaatsing op te vangen. Afstemming tussen projecten, gronduitgifte en de RGA blijft nodig om ondernemerschap te behouden voor stad en regio.

### *Uitvoering 2019 - 2022*

1. Ontwikkeling Binnenstad – investeren in toekomstbestendige binnenstad via programma Bestemming Binnenstad;
2. Ontwikkeling Oosterhaven – ontwikkeling van een schakelpunt tussen Sontplein/Binnenstad - via programma Bestemming Binnenstad;
3. MartiniTradePark – Faciliteren nieuwe ontwikkelingen (hotel en Martini Plaza), herinrichting openbare ruimte Martini Trade Park en verkeersafwikkeling/parkeren (vanaf 2019);
4. Doorontwikkeling Europapark – verkenning uitbreiding Europapark (2021), Fietsverbinding station Europapark-Driebond-Eemspoort (uitvoering 2022);
5. Gebiedsontwikkeling Ulgersmaweg – transformatie en herstructurering naar gemengd woon-werkgebied inclusief vestiging nieuwe werkgelegenheid (uitvoering vanaf 2020);
6. Aanpak Zuid-oost – project herinrichting bedrijventerrein met VBZO, rotonde Antwerpenstraat in 2020;
7. Driebond – onderzoek gebruik en functie Driebondsweg, genoemd in EKZ-visie (2021). Uitvoering na 2022;
8. Aanpak Kranenburg – Herinrichting openbare ruimte kantoorlocatie ten behoeve van versterking toekomstbestendigheid werklocatie (2018/19);
9. Corpus den Hoorn Zuid – Onderzoek gewenste programmatische ontwikkeling, functieverruiming, verkeersafwikkeling en kwaliteit openbare ruimte. Uitvoering na 2022, ook in samenhang met gebiedsontwikkeling ALO-locatie;
10. Sontplein – herinrichting Sontplein I, II en III n.a.v. Masterplan Sontplein in 2019;
11. Transformatie Hoendiep-Zuid – onderdeel van gebiedsontwikkeling Suikerfabriek-terrein;
12. Herontwikkeling Hoendiep Noordzijde – Herinrichting winkelstructuur en infrastructuur inclusief bestemmingsplanverruiming – uitvoering vanaf 2020;
13. Herinrichting winkelstructuur Beijum – onderzoek en voorbereiding 2020, uitvoering 2022;
14. Ontwikkeling winkelcentrum Paddepoel – herinrichting Pleiadenlaan en Dierenriemstraat in relatie tot ontwikkeling winkelcentrum. Planfase en voorbereiding 2021, uitvoering na 2022 (onder voorbehoud van draagvlak);
15. Winkelcentrum Hoogkerk – onderzoek naar doorontwikkeling winkelcentrum in 2022.



## 4.3 Flexibel en wendbaar zijn bij veranderingen

### *Belangrijkste vragen*

- Hoe creëren we een stedelijke fysieke structuur die kan mee veranderen?
- Op welke manier krijgen we meer grip op trends en ontwikkelingen?
- Hoe geven we invulling aan onze veranderende rol in de samenleving?

### *Strategie*

- Adaptief. Binnen onze fysieke projecten zetten we in op een adaptieve fysieke structuur van de stad die kan meeveranderen en kan faciliteren.
- Ruimte bieden. We bieden ruimte aan experimenten, innovaties en *living labs*, vooral op het gebied van grote maatschappelijke opgaven zoals energietransitie, *healthy ageing* en verduurzaming. We creëren mogelijkheden en bieden ruimte voor innovatie-werkplaatsen, *incubators* en broedplaatsen voor *start ups* en *scale ups*.
- Gemeente faciliteert en verbindt. We halen samen met de stad onze opgaves op, bereiden gezamenlijk plannen voor en werken deze uit. We zetten meer in op eigen verantwoordelijkheid van ondernemers en verbinden plannen. We werken gebiedsgericht.
- Gemeente monitort. We houden in de gaten hoe onze stad zich ontwikkelt en waar knelpunten en kansen ontstaan. Samen met de stad spelen we hierop in.

### *Uitvoering*

1. Dashboard economie - Gezamenlijk met ondernemers doorontwikkelen van een dashboard/monitor voor stedelijke ontwikkelingen;
2. Strategie onderzoeken - Betere inrichting monitoring en onderzoek (jaarlijks vertalen in ambities en opgaves);
3. Manier van werken – advisering initiatieven en bouwplannen, inzetten op functiemenging, van initiatief naar beleidsaanpassing, samenwerking extern (koepel, verenigingen, initiatiefnemers, deskundigen, regio, rijk ) en intern (EZ, werk en inkomen, grondzaken, projecten, gebiedszaken, stadsontwikkeling);
4. Beleidskeuzes – op basis van signalen uit de samenleving en onze monitoring bepalen we of en hoe we inspelen op nieuwe beleidsopgaves. Voor de komende vier jaar gaat het om:
  - a. *Horeca* – op verzoek van KHN en de GCC brengen we de opgaves op het gebied van horeca in beeld. Op basis hiervan bepalen we gezamenlijk of en hoe we ons beleid aanpassen (2019).
  - b. *Kantoren* – op basis van de marktanalyse werklocaties actualiseren we onze beleidskeuzes op onderdelen.
  - c. *Detailhandel* – op basis van de Groninger Ondernemers Agenda en detailhandelsmonitor beoordelen we samen met de verenigingen medio 2019 of onze visie geactualiseerd moet worden.
  - d. *duurzaamheid op werklocaties* – samen met het programma energie en ondernemersverenigingen willen we de duurzaamheid op onze werklocaties verbeteren
  - e. *Ateliers en broedplaatsen* – afgelopen periode is gewerkt aan beleid op het gebied van ateliers en broedplaatsen. Hiermee willen we ruimte blijven bieden aan starters.
  - f. *Overnachtingenmarkt* – de toenemende drukte op de overnachtingsmarkt (hotelontwikkelingen, airbnb, short stay) zorgt voor de wenselijkheid om meer grip te krijgen op deze sector. In 2019 komen we met een herijking.

Bijlage: indicatief overzicht projecten ruimtelijke economie 2019-2022

	2019		2020		2021		2022		
	Voorbereiding	Uitvoering	Voorbereiding	Uitvoering	Voorbereiding	Uitvoering	Voorbereiding	Uitvoering	
1. Westpoort		800							
2. Westpoort bietenroute	100					2000			
3. Oost			100						
4. Scandinavische havens		300							
5. Eemspoort-Roodehaan									
6. Zernike							100		
7. Stationsgebied									
8. binnenstad									
9. Oosterhaven									
10. MartiniTradePark		750		750					
11. Europapark					150			1000	
12. Ulgersmaweg	100			500		500			
13. Zuid-Oost				300					
14. Driebond					100				
15. Kranenburg		350							
16. Corpus den Hoorn Zuid			100						
17. Sontplein		500							
18. Hoendiep Zuid									
19. Hoendiep noord	100			1500					
20. WC Beijum			100					1500	
21. WC Paddepoel					100				
22. WC Hoogkerk							100		
<b>totaal voorbereiding</b>	<b>300</b>		<b>300</b>		<b>350</b>		<b>200</b>		<b>1150</b>
<b>Totaal uitvoering</b>		<b>2700</b>		<b>3050</b>		<b>2500</b>		<b>2500</b>	<b>10750</b>
<b>Kapitaalslasten</b>		<b>123</b>		<b>139</b>		<b>114</b>		<b>114</b>	