

Workshop Marketing Westpoort

(stadhuis Groningen, 2 dec 2005)

P.H. Pellenbarg

Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

Rijksuniversiteit Groningen

Reacties/aanvullingen bij de marktanalyse van BCI

- Bedrijfsterreinen
- Bedrijfsruimten
- Bedrijfsmigratie

1. Bedrijfsterreinen

(uit de Vastgoedrapportage Groningen/Assen 2005)

Gemeente	opp	uitgeg	2004ui	uitgeefbaar	terst	rest
Assen	229	203	4	26	26	
Bedum	21	17	0	5	5	0
Groningen	711	637	8	74	45	30
Haren	9	5	0	4	0	4
Hoogezand	218	203	12	15	6	9
Leek	133	88	3	46	6	40
Noordenveld	114	97	0	17	4	13
Slochteren	52	37	0	15	5	10
Ten Boer	22	18	0	4	2	2
Tynaarlo	45	28	1	17	9	7
Winsum	36	34	0	2	2	0
Zuidhorn	46	42	0	3	2	2
totaal	1636	1409	28	228	112	117

Bedrijfsterreinen

(uit de Vastgoedrapportage Groningen/Assen 2005)

- Er is vooral aanbod van gemengde terreinen
- *Krapte is te verwachten in de kleinere centra:
Ten Boer, Winsum, Zuidhorn*
- Prijsniveau landelijk gezien laag:

landelijk gemiddelde	€ 95	per m ²
in Groningen/Assen	€ 38 - 52	per m ²
in Groningen	€ 46 - 54	per m ²

Bedrijfsterreinen: woon/werkterreinen

- ‘Woon/werkcombinatie’ is een concept met zeer verschillende uitwerkingen:
 - werkruimte/atelierruimte in huis
 - kleinschalige bedrijfsruimten in woonwijken
 - mix van huizen en kantoren
 - wonen op bedrijfsterreinen
- *Teveel ruimte voor te weinig werkgelegenheid?*



WOON-WERK UNITS

WOON-WERK





2. Bedrijfsruimten

(uit de Vastgoedrapportage Groningen/Assen 2005)

- Bedrijfsruimtemarkt in Nederland is nog steeds relatief ruim
- Idem in de regio Groningen-Assen
- *Het grote aanbod veroorzaakt een meer dan normale c.q. noodzakelijke verschuiving van oude naar nieuwe terreinen (>migraties)*
- *Komende jaren veel nieuwbouw te verwachten, van uitgestelde investeringsplannen (>migraties)*

Bedrijfsruimten

(uit de Vastgoedrapportage Groningen/Assen 2005)

- *De bedrijfsruimte markt in Groningen-Assen is vooral een regionale markt*
- Ze reageert daardoor minder heftig op veranderingen in de markt
- Aanbod regio Groningen in 2004²: 55.000 m²
opname 2004: 11.000 (FGH) tot 13.000 (Strabo)
- Noordelijke bedrijfsruimtemarkt kent relatief *weinig huur* : 19% tegen landelijk 32%

Van Geffen (STEC) zegt:

Van de grote bedrijven die door het hele land op zoek zijn naar een locatie voor productie of distributie komt 40-45% uiteindelijk in het Noorden terecht, vanwege:

- De lage grondkosten
- De gemiddeld 8% lagere personeelskosten
- De subsidies

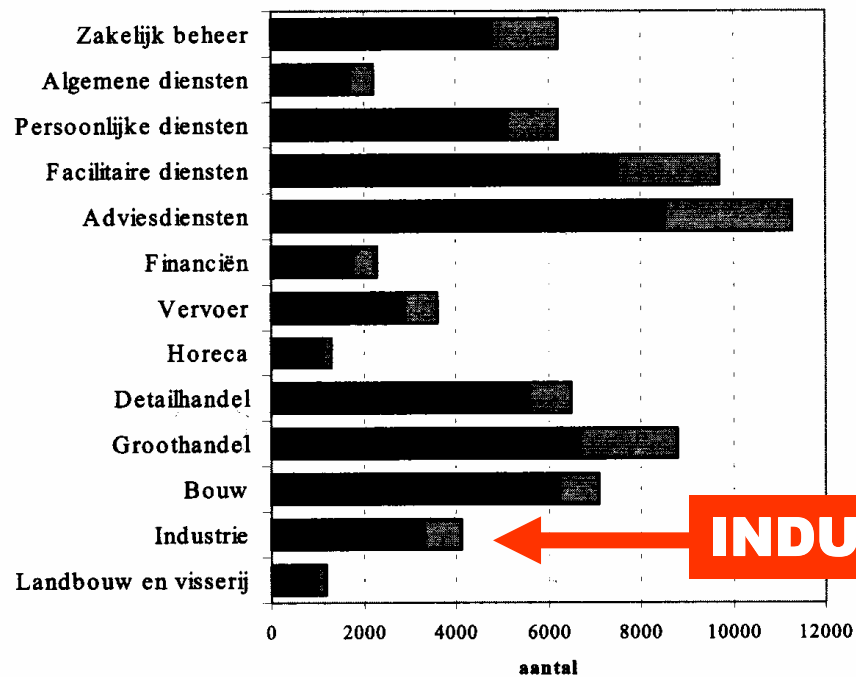
Zo bezien lijkt er meer aanleiding te zijn voor migratie naar dan binnen het Noorden

3. Bedrijfsmigratie

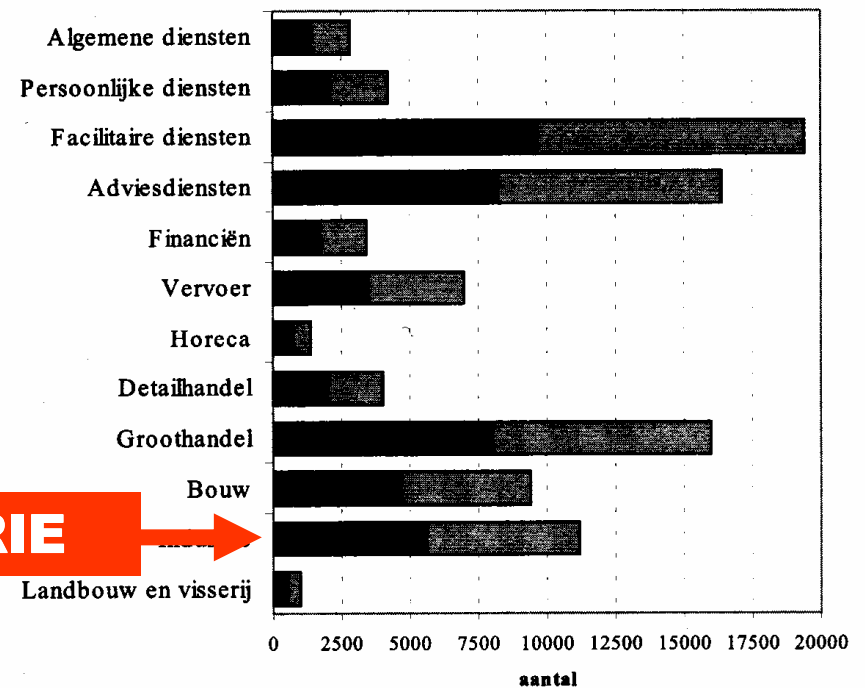
- Data van KvK en LISA versus STEC; veel provincie grensoverschrijdende migraties in het Noorden?
- Geen verschil in aantrekkingskracht tussen Groningen, Friesland en Drente?
- Bedrijfsmigratie in verband met herstructurering van bedrijventerreinen

Industriële bedrijfsverplaatsingen 2001-2002 vlg. KvK

■ Aantal verhuisde bedrijven



■ Aantal verhuisde werknemers



Industriële bedrijfsmigratie (>10 wp) tussen Coropregio's in 2001 vlg. KvK

THE NETHERLANDS IN MAPS

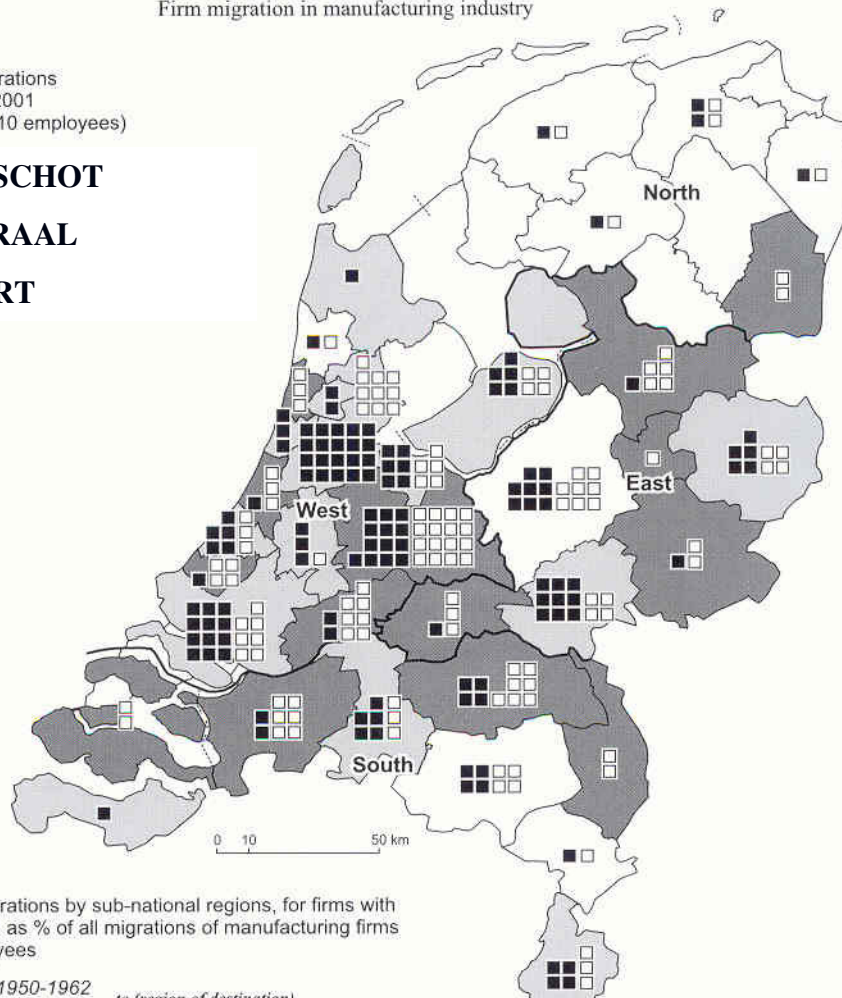
Demography of firms (part 3)

Firm migration in manufacturing industry

Manufacturing firm migrations
per COROP-region in 2001
(firm establishments ≥ 10 employees)

OVERSCHOT
 NEUTRAAL
 TEKORT

firm immigration
 firm emigration



Manufacturing firm migrations by sub-national regions, for firms with 10 or more employees, as % of all migrations of manufacturing firms with 10 or more employees

A. Annual average in 1950-1962 *to (region of destination)*

Bestemming:

NOORD

		<i>to (region of destination)</i>			Total
		East	West	South	
<i>from (region of origin)</i>	N				4
	E				11
	W				80
	S				6
	Tot	31	40	2	27

2001

		<i>to (region of destination)</i>			Total	
		North	East	West		South
<i>from (region of origin)</i>	N					5
	E					33
	W					44
	S					18
	Tot	12	32	23	33	100

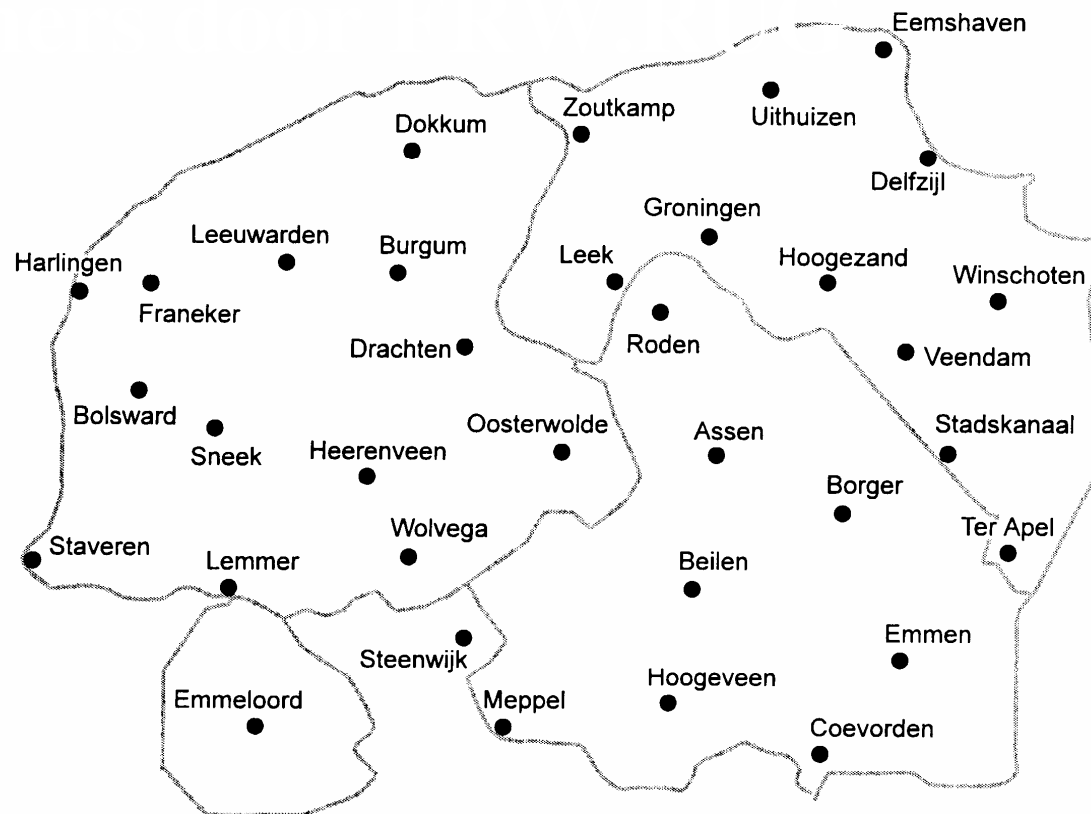
Bedrijfsmigratiepatronen volgens LISA

Geen verschil in aantrekkingskracht noordelijke provincies?

> Onderzoek (1986, 1997)

vestigingsvoorkeur Noordelijke

onder

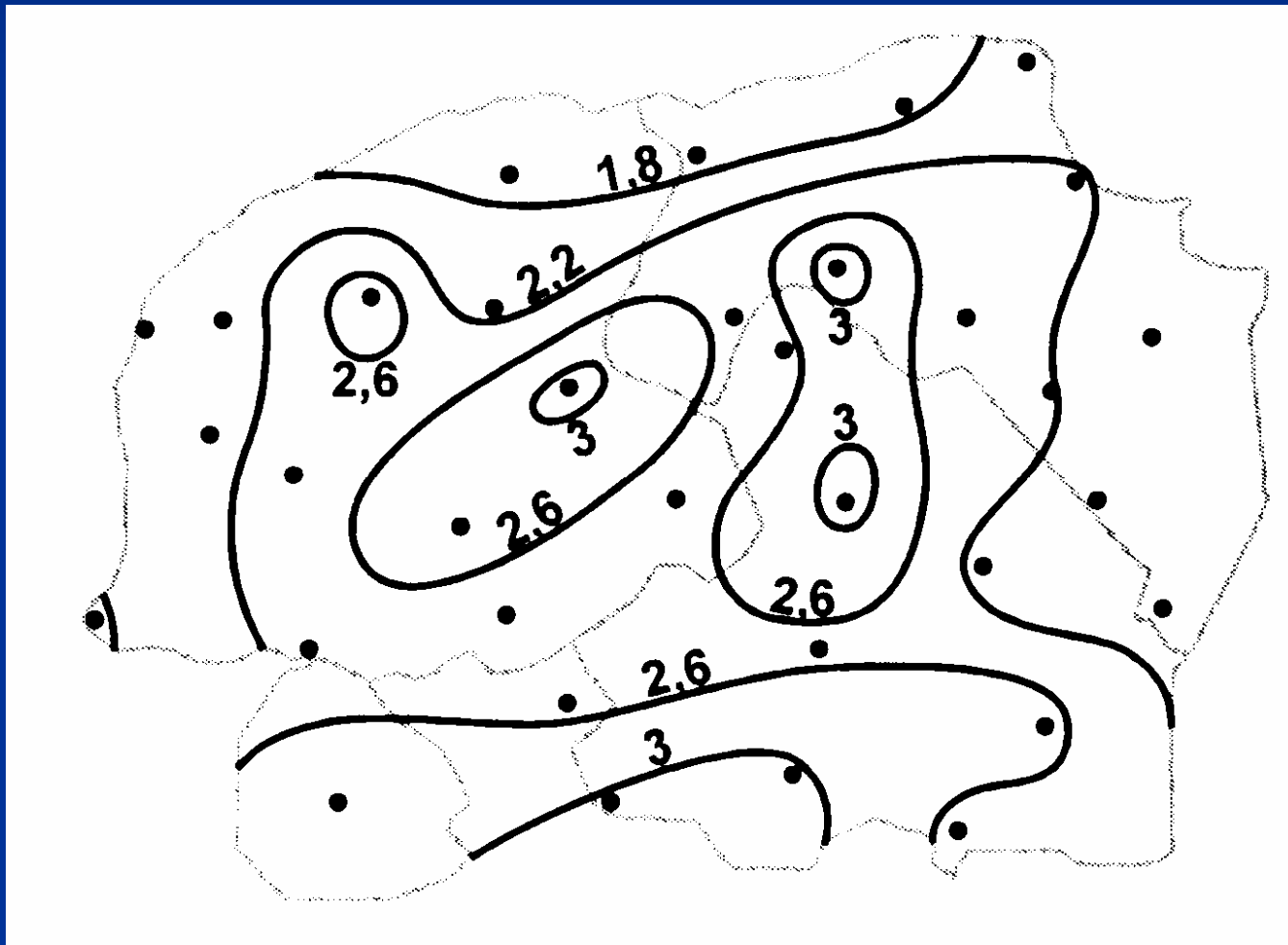




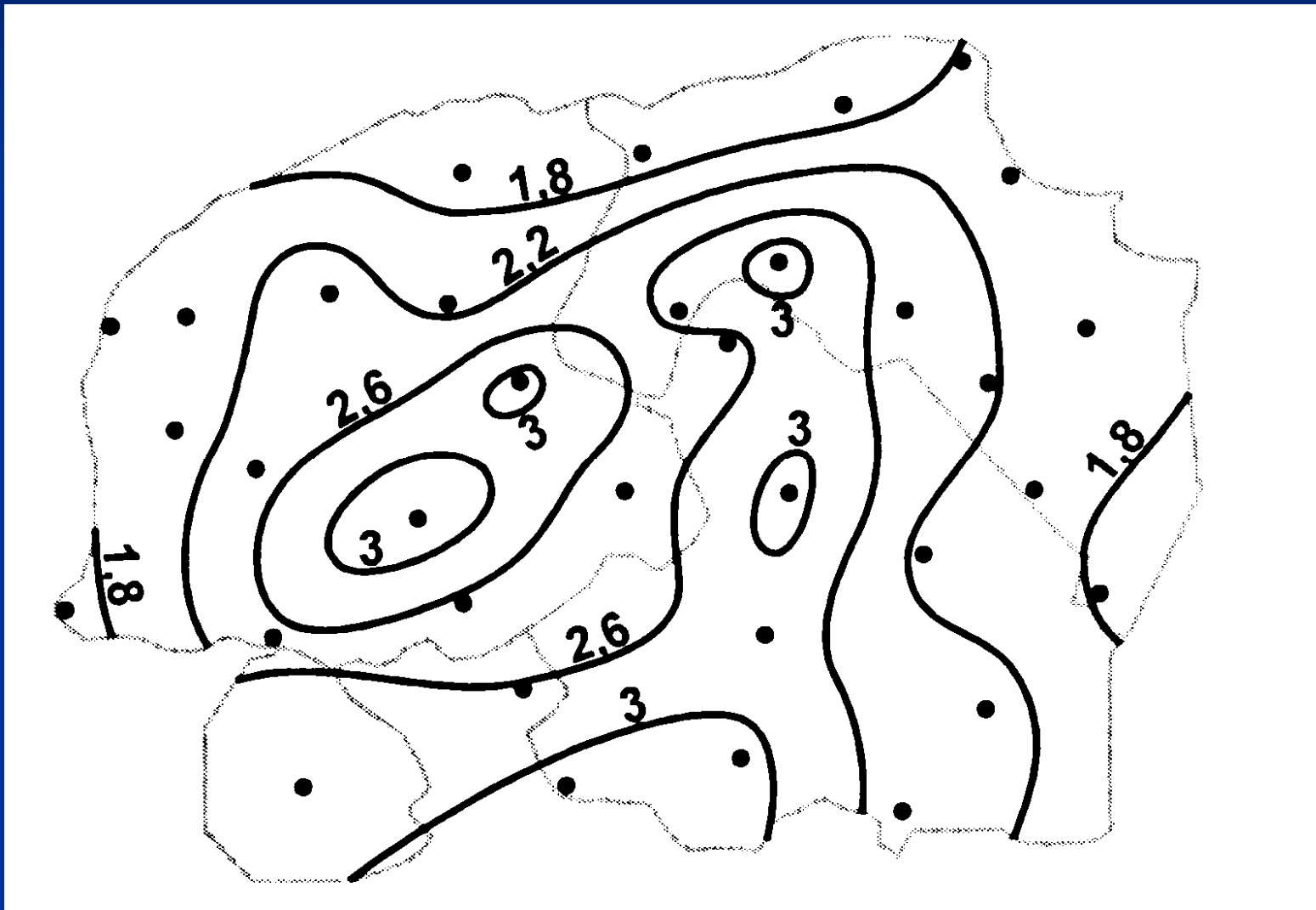
**Het beeld in
't landelijk
onderzoek:**

**Gemiddelde
waardering
2003**

**Gemiddelde waardering van alleen
Noordelijke ondernemers, 1986:
“de DAG-driehoek”**



Gemiddelde waardering in 1997: “lokaties langs de snelwegen”



Herstructurering en bedrijfsmigratie

- Herstructurering treft een steeds groter deel van de bedrijventerreinen
- Voor sommige bedrijven kan dit aanleiding zijn voor verplaatsing
- Dit kan ook heel goed *verplaatsingen binnen de gemeente Groningen* betreffen: bijvoorbeeld vanuit de bedrijventerreinen Zuidoost.

DISCUSSIE