



Alternatieve marktverkenning Bedrijfslocaties Noord-Nederland

Prof.dr. P.H. Pellenbarg

Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen

Urban and Regional Studies Institute URSI

t.g.v. SGP congres 2009

Bedrijventerreinen – Tijd voor ruimtelijke kwaliteit



Alternatieve verkenning:

- geen raming van kwantitatieve behoeften,
- maar inzicht in de plaatsen waar de vraag zich op richt (vestigingsvoorkeuren),
- en welke trendmatige veranderingen we hierbij zien in de loop van de tijd.



agenda

- > Nationale locatievoorkeuren (stated preferences, Nederland) (1983-1993-2003)
- > Regionale locatievoorkeuren (stated preferences, Noord-Ned.) (1986-1997-2007)
- > Interne versus externe beoordeling (beeld en werkelijkheid)
- > Voorkeuren voor verschillende typen bedrijfsterreinen in Noord-Nederland (stated preferences) (2007)
- > Het ruimtelijk patroon van bedrijfsverhuizingen in Noord-Nederland (revealed preferences) (1999-2006)
- > Conclusies

PLACES TO BE VALUED AS POSSIBLE FIRM LOCATIONS

Vragenformulier gebruikt in enquêtes in 1983-1993-2003, onder een representatieve steekproef van bedrijven in Nederland met > 10 wp in de sectoren industrie, groothandel, transport, bouw, en commerciële diensten

Source:
Meester en Pellenburg
Various publications



AVERAGE RATING OF LOCATIONS

1ST SURVEY, 1983



AVERAGE RATING OF LOCATIONS

2ND SURVEY, 1993



Source:
Meester en Pellenburg
Various publications

AVERAGE RATING OF LOCATIONS

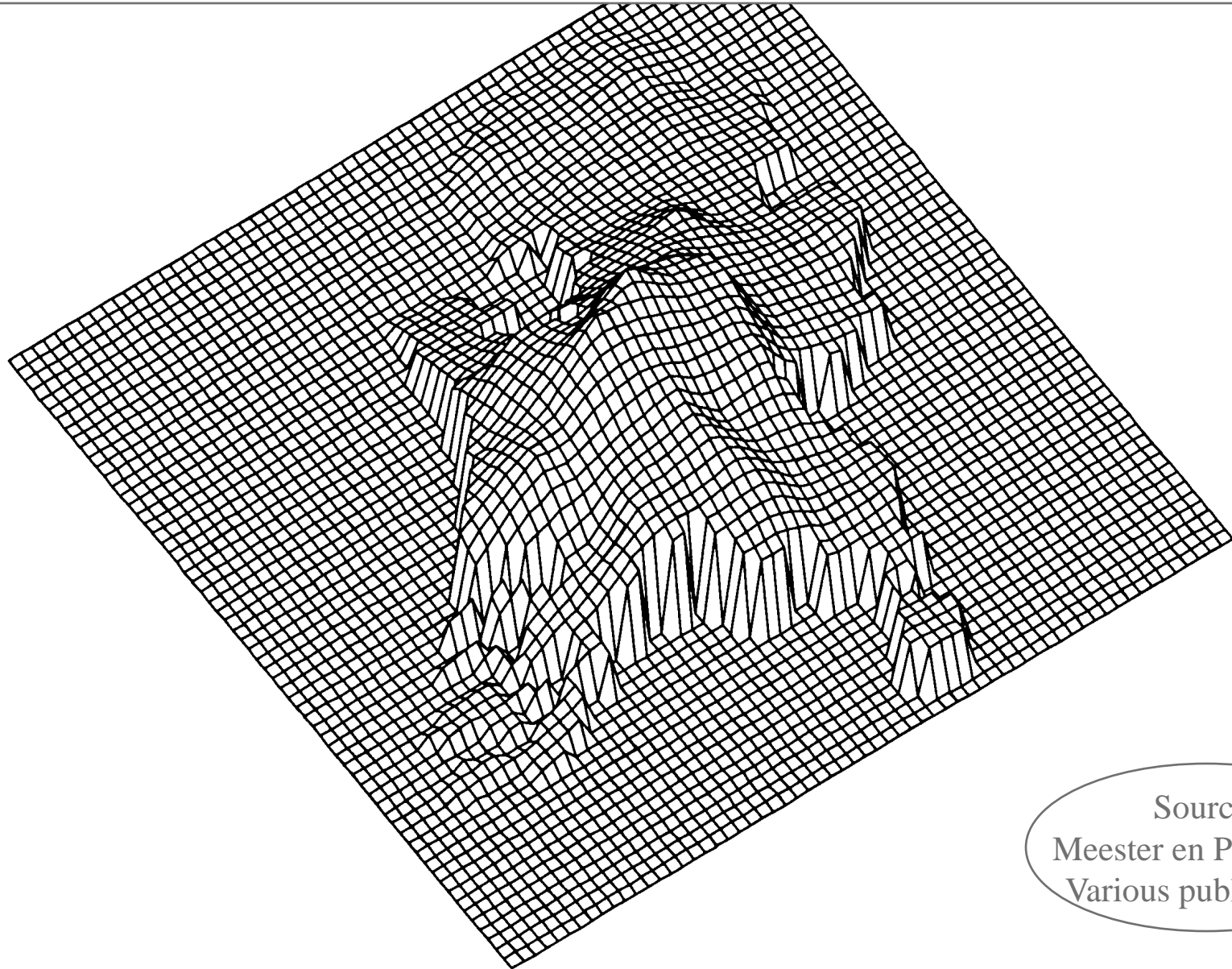
3RD SURVEY, 2003

Alegemeen beeld voor de locaties in Noord Nederland in deze nationale surveys van de 'locatiemarkt' :

NIET GOED

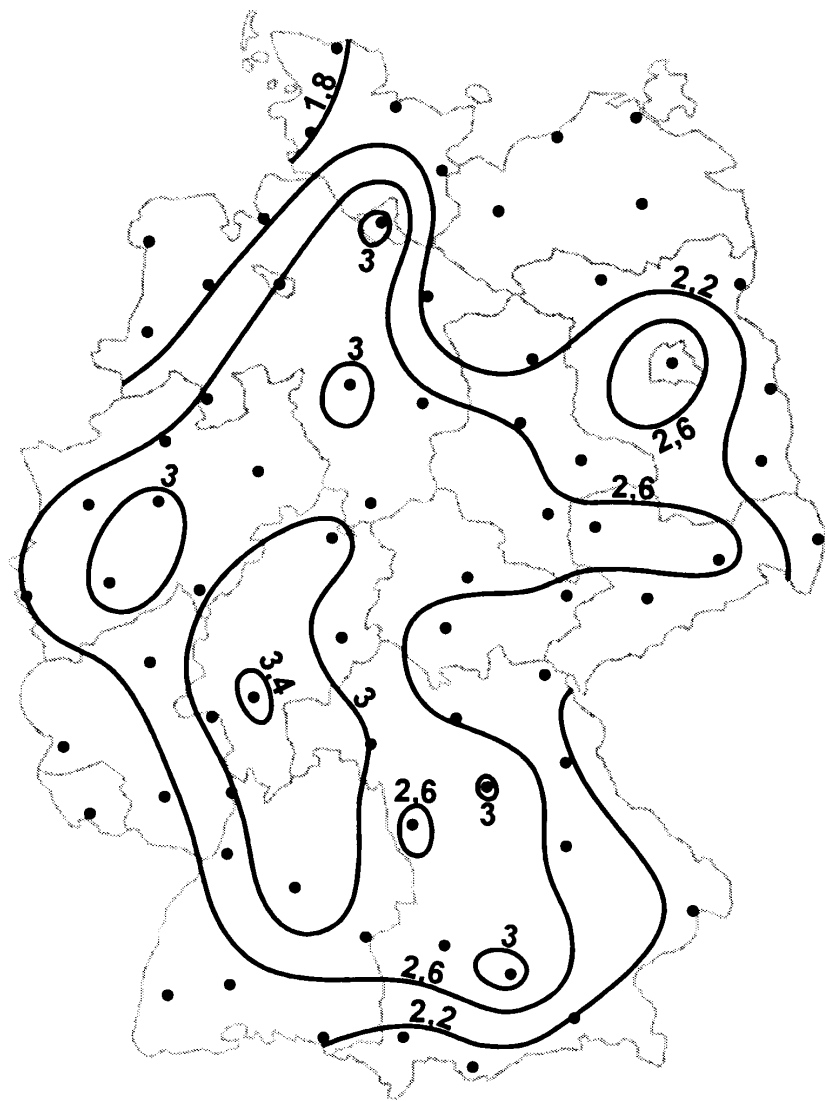


3-DIMENSIONAL REPRESENTATION OF THE AVERAGE RATING OF LOCATIONS IN 1993



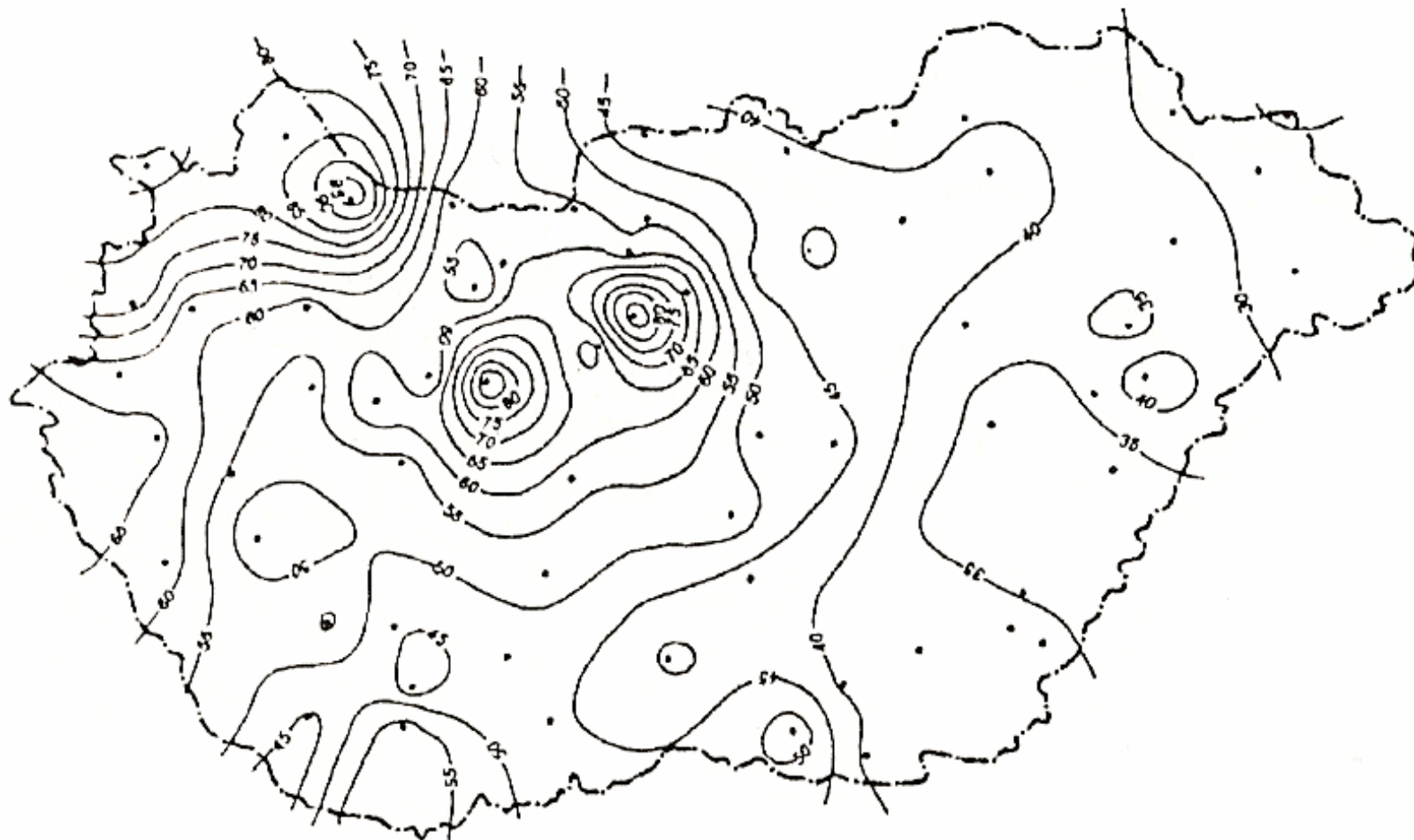
Source:
Meester en Pellenbarg
Various publications

AVERAGE VALUATION OF LOCATIONS IN GERMANY 1996

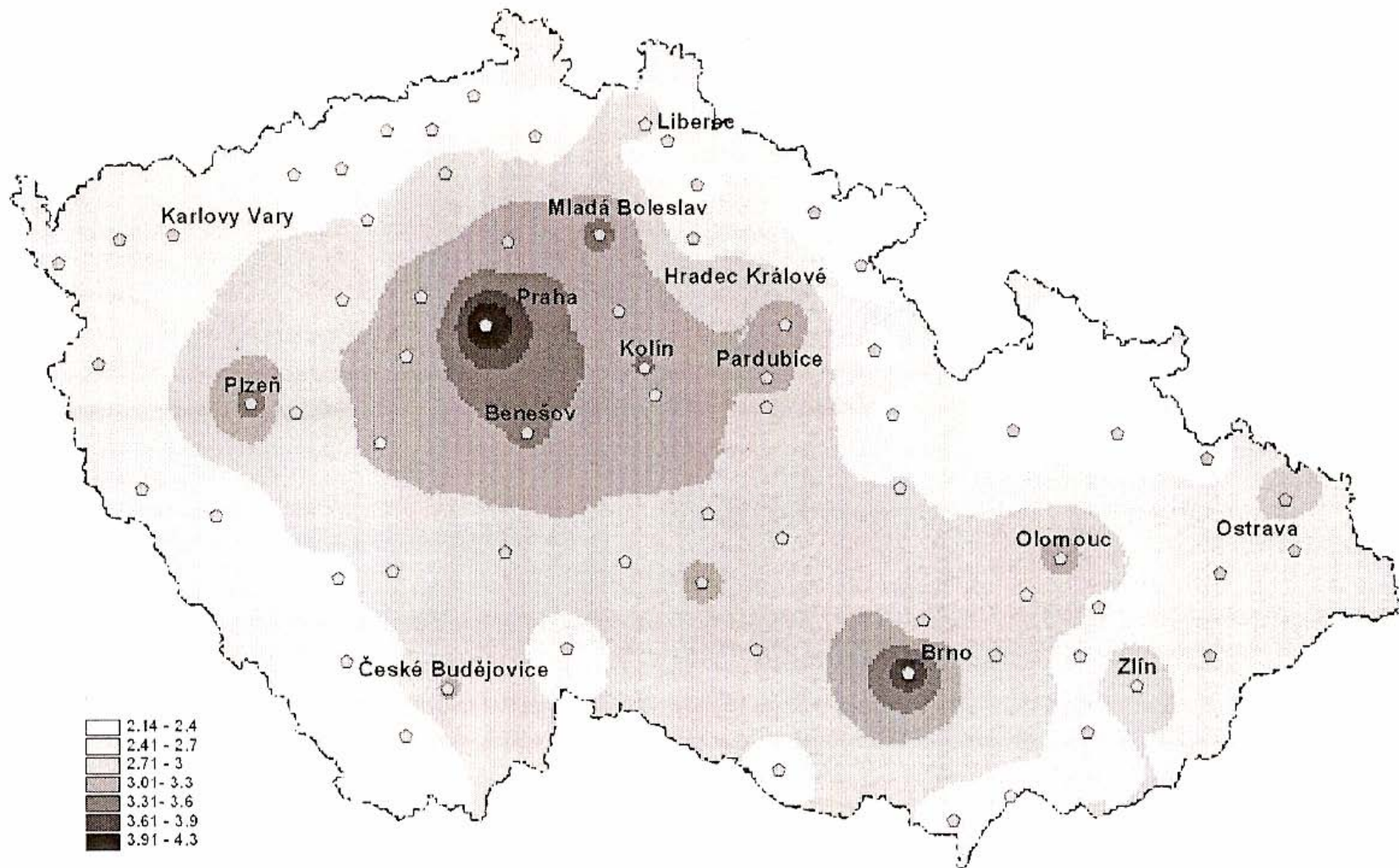


Source:
Meester 1999
(PhD thesis)

AVERAGE VALUATION OF LOCATIONS IN HUNGARY 1997/1998

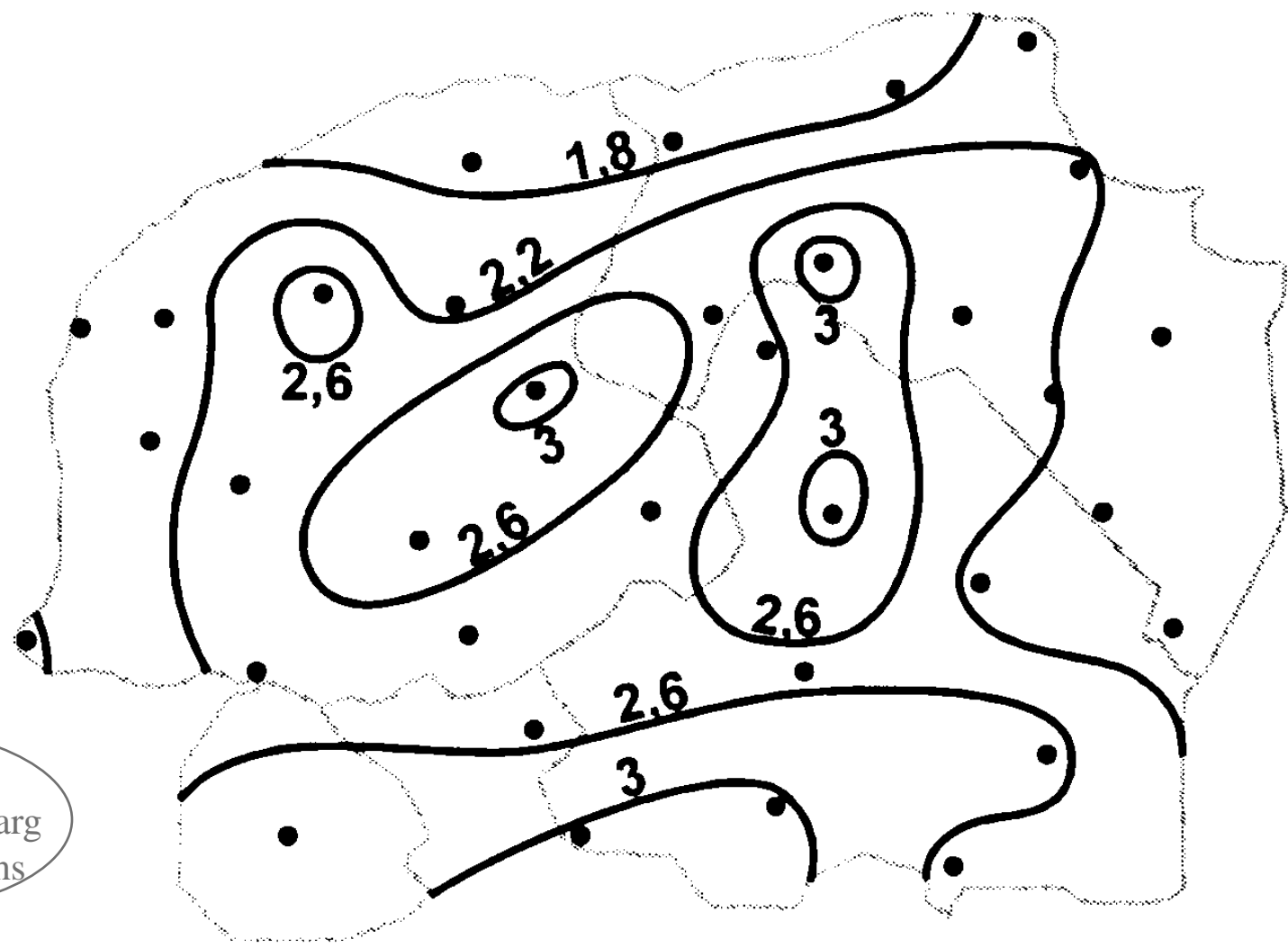


AVERAGE VALUATION OF LOCATIONS IN THE CZECH REPUBLIC 2004



AVERAGE RATING OF LOCATIONS IN THE NORTHERN NETHERLANDS, 1986

1. Groningen
2. Assen
3. Drachten
4. Hoogeveen
5. Meppel
6. Emmeloord
7. Heerenveen



Source:
Meester en Pellenburg
various publications

The Netherlands: Change in ratings

1983-1993

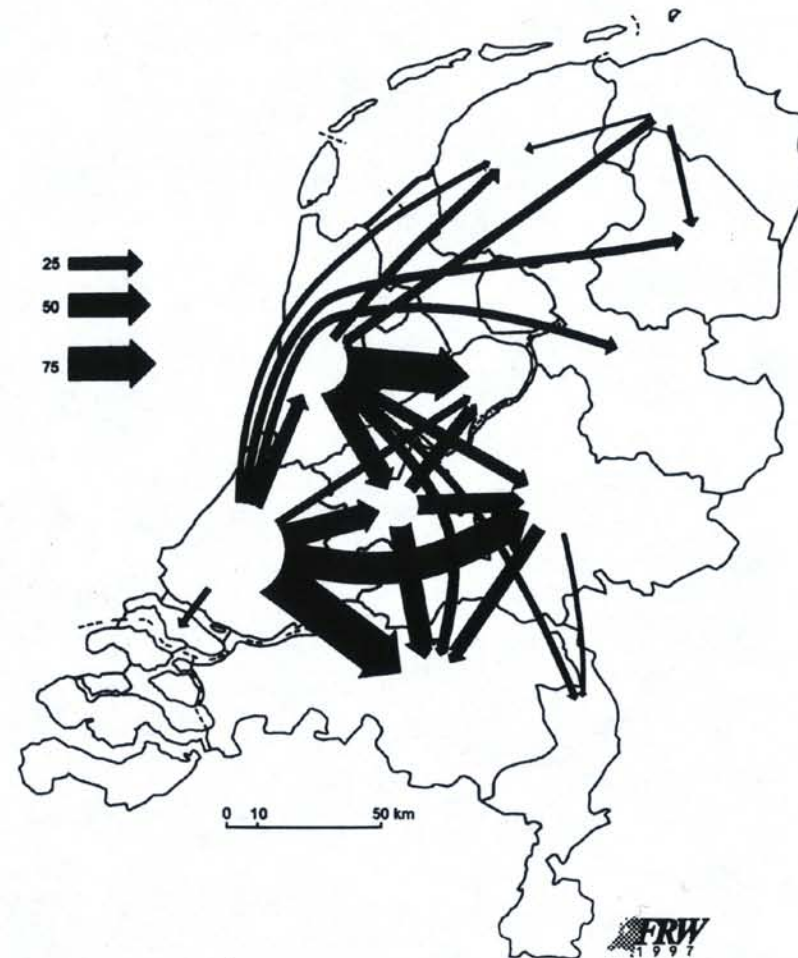
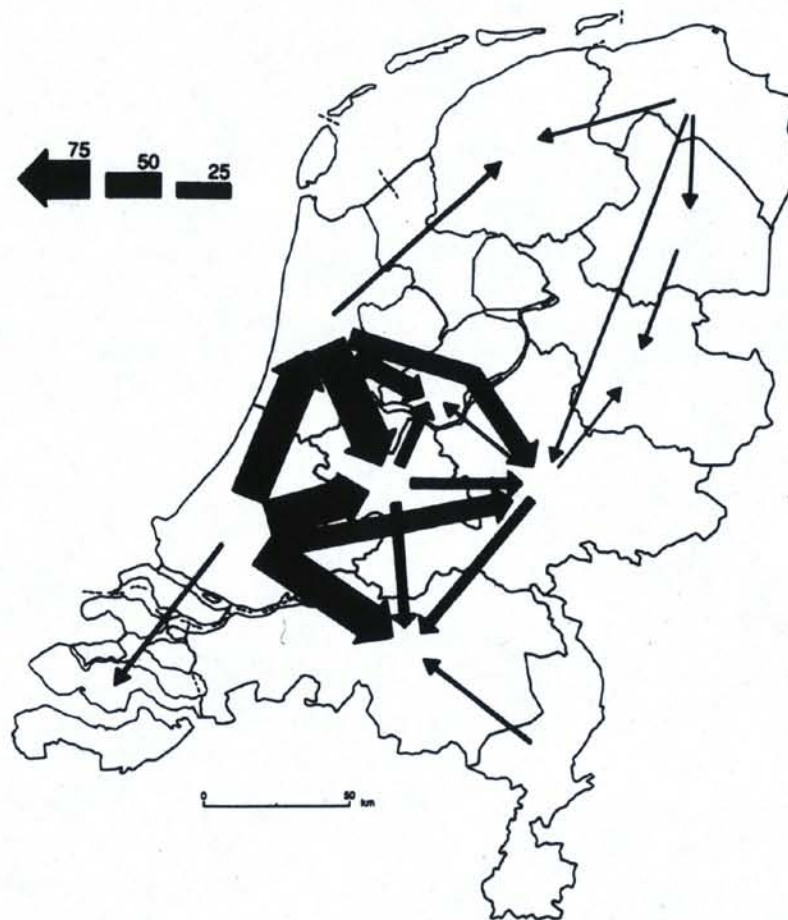
1993-2003



INTERPROVINCIAL FIRM MIGRATION (balance of in- and outgoing migrations)

1990/1991

1994/1995



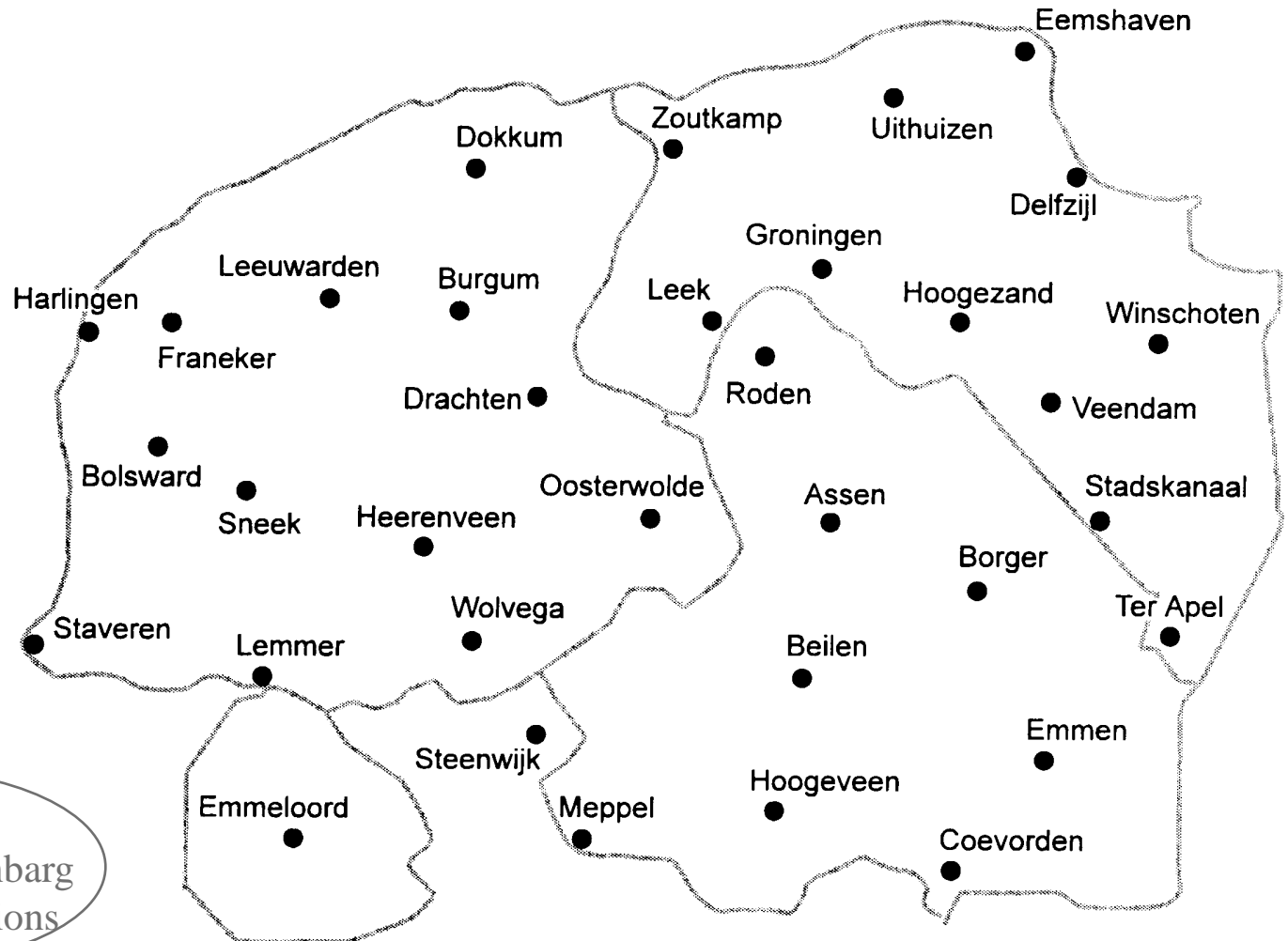
Source: Kemper and Pellenbarg 1993, 1997



Veranderingen in de vestigingsvoorkeur 1983-1993-2003 (in de nationale metingen) betreffende *locaties in Noord Nederland*:

- › ***Geen grote veranderingen voor de meeste Noordelijke locaties***
- › ***Heerenveen behoort tot de nationale winnaars***
Als we de waarderingen van de respondenten uit Noord-Nederland apart bekijken zien we :
- › ***Verbeterende posities voor Groningen en Assen in 1993 en een consolidatie in 2003***
- › ***Sterke verbetering van de positie van Heerenveen, zowel in 1993 and 2003***

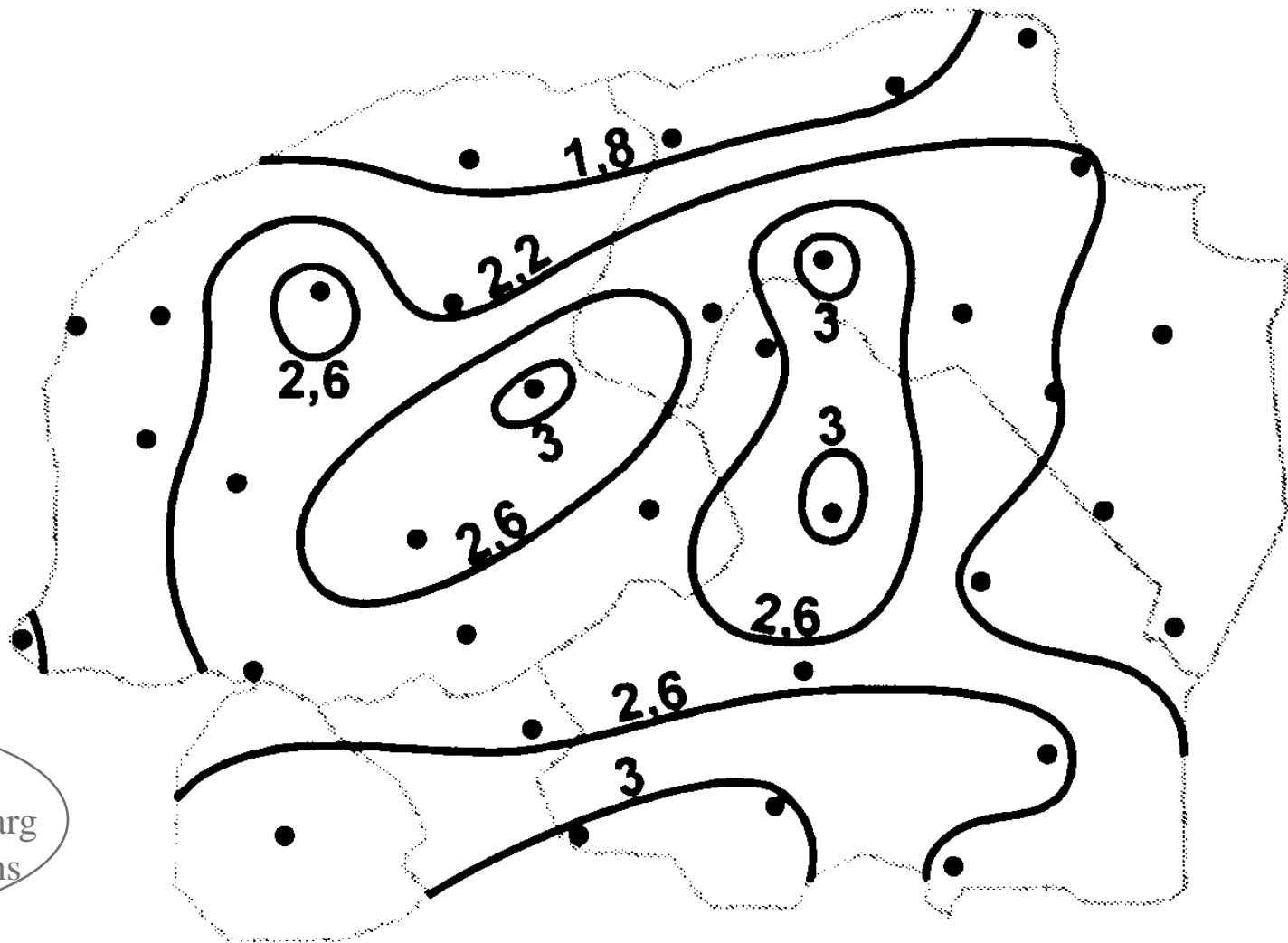
SURVEY OF LOCATION VALUATION IN THE NORTHERN NETHERLANDS, 1986



Source:
Meester en Pellenbarg
Various publications

AVERAGE RATING OF LOCATIONS IN THE NORTHERN NETHERLANDS, 1986

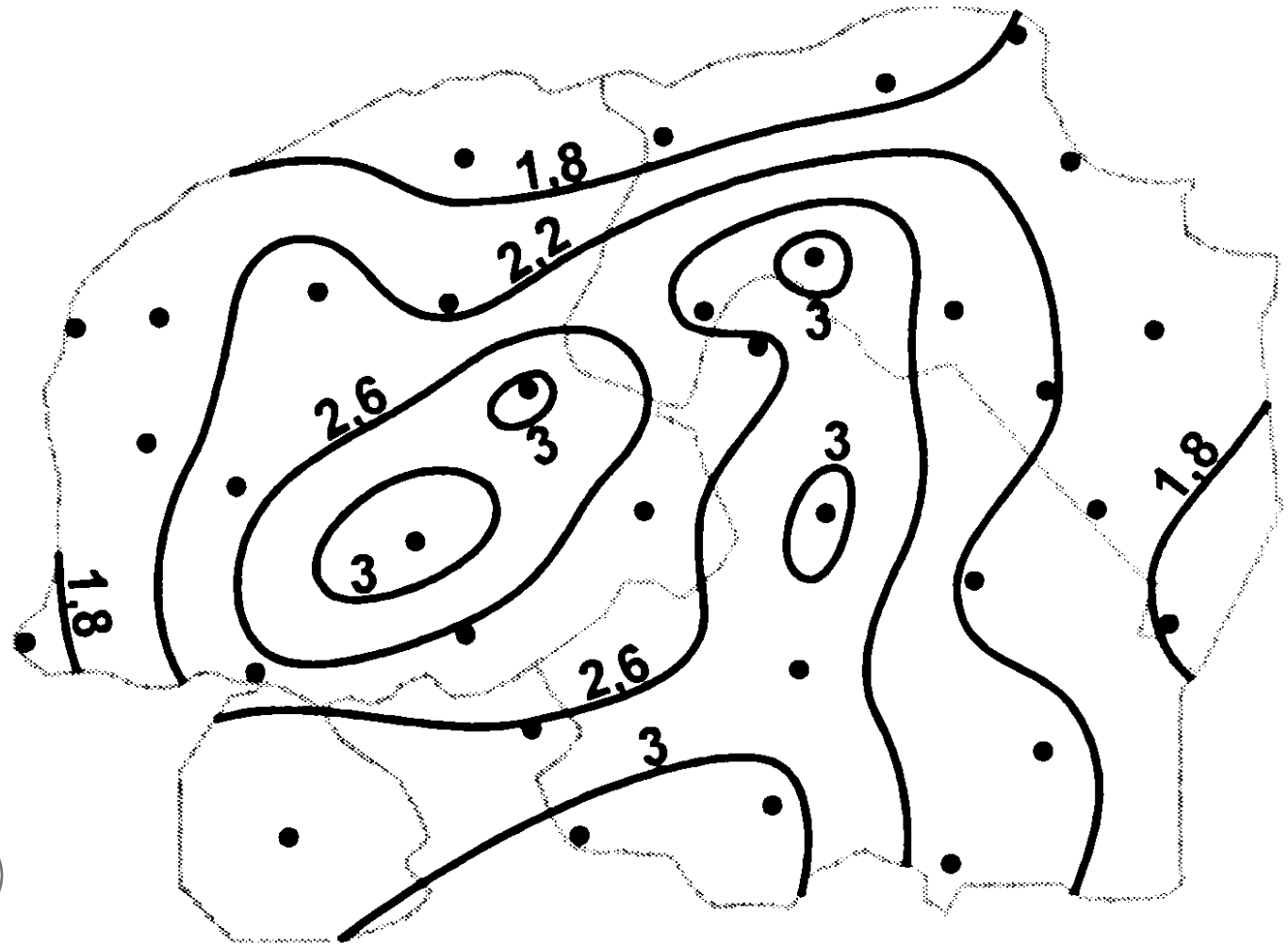
1. Groningen
2. Assen
3. Drachten
4. Hoogeveen
5. Meppel
6. Emmeloord
7. Heerenveen



Source:
Meester en Pellenburg
various publications

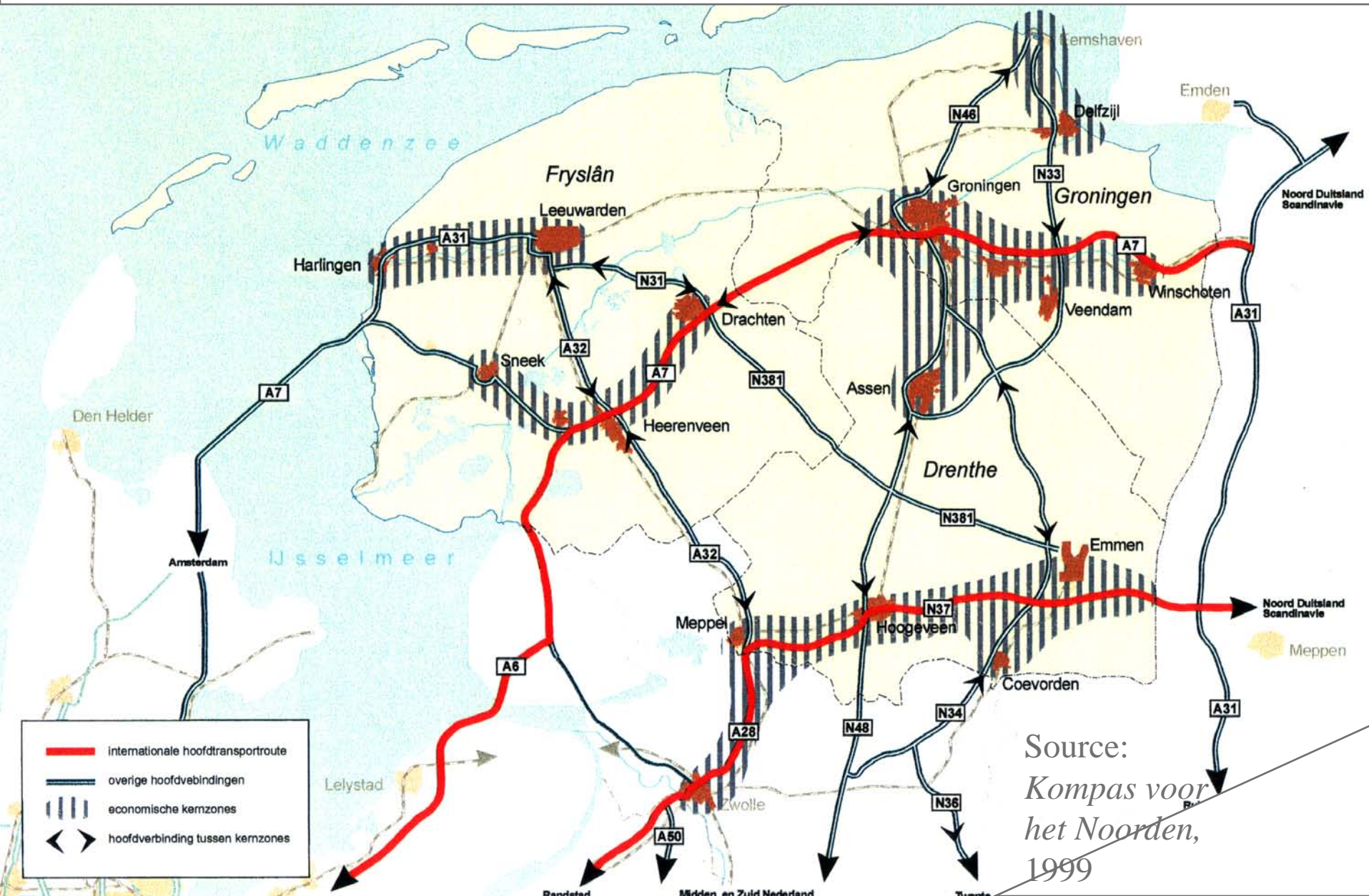
AVERAGE RATING OF LOCATIONS IN THE NORTHERN NETHERLANDS, 1997

1. Heerenveen
2. Meppel
3. Groningen
4. Hoogeveen
5. Assen
6. Drachten

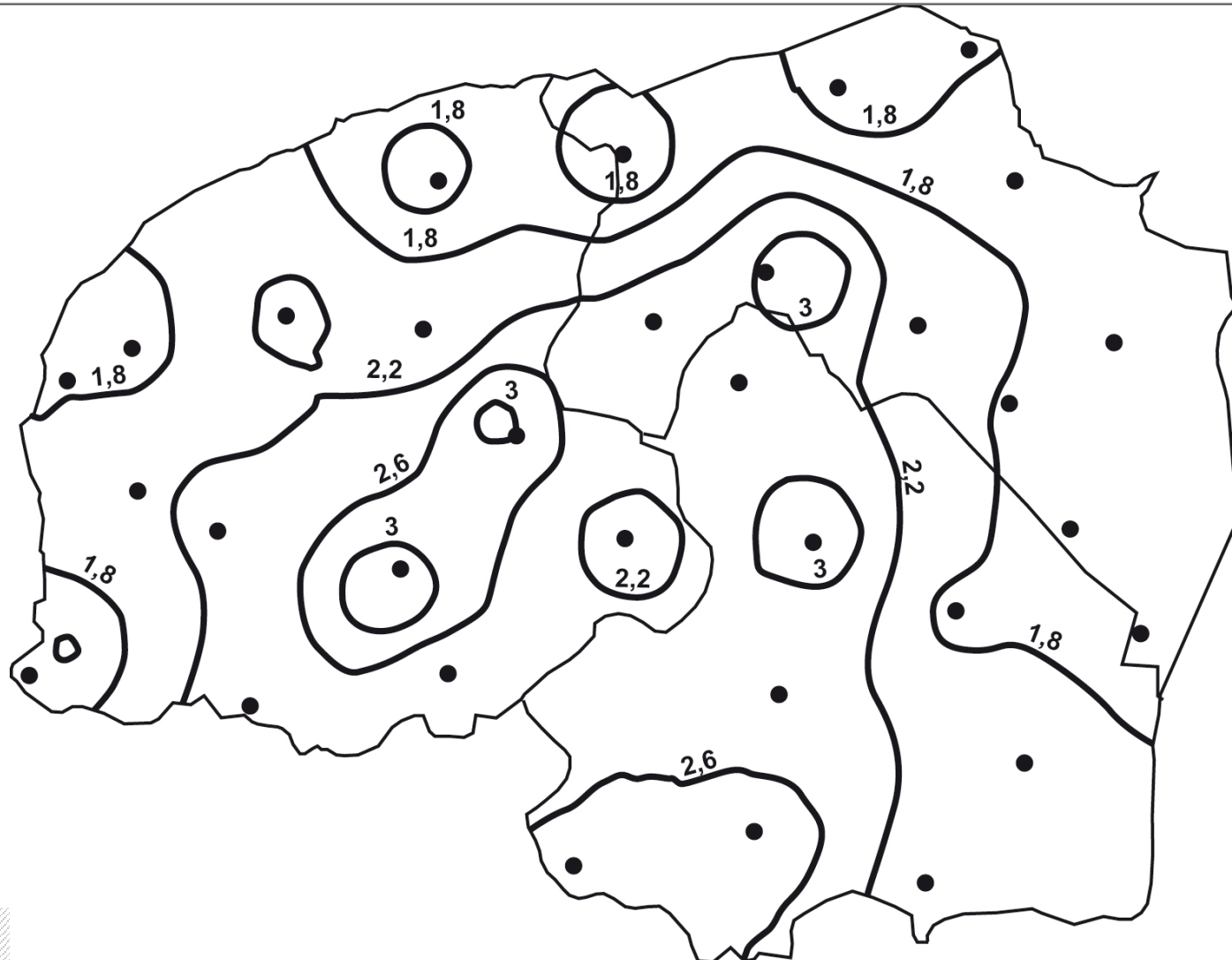


Source:
Meester en Pellenburg
Various publications

ECONOMIC CORE ZONES IN THE NORTHERN NETHERLANDS

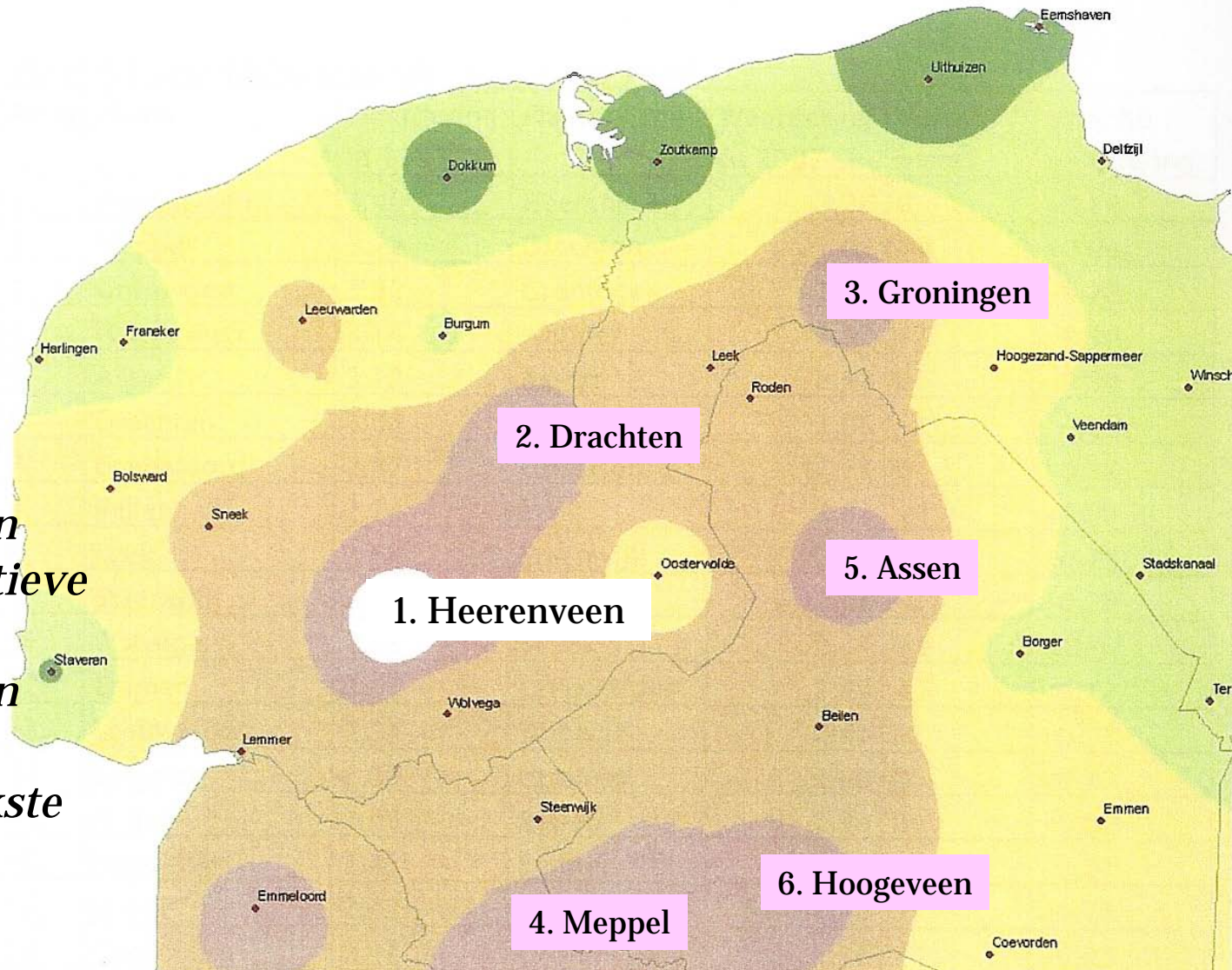


AVERAGE RATING OF LOCATIONS IN THE NORTHERN NETHERLANDS, 2007



AVERAGE RATING OF LOCATIONS IN THE NORTHERN NETHERLANDS, 2007

2007	(1997)
1. Heerenveen	(1)
2. Drachten	(6)
3. Groningen	(3)
4. Meppel	(2)
5. Assen	(5)
6. Hoogeveen	(4)



*Groningen en Assen
behouden hun relatieve
positie (3 en 5).
Binnen het Noorden
zijn Heerenveen en
Drachten hun sterkste
– en winnende –
concurrenten*

LOOKING FOR EXPLANATIONS: THE RESULTS OF FACTOR ANALYSIS

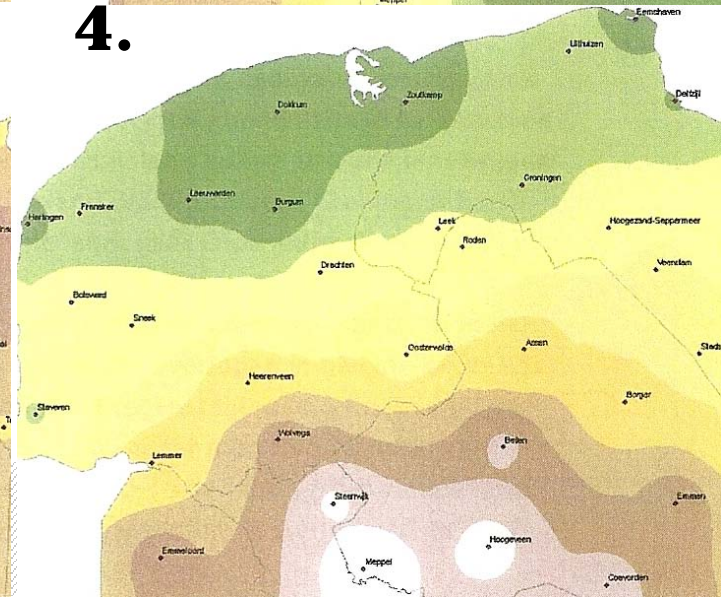
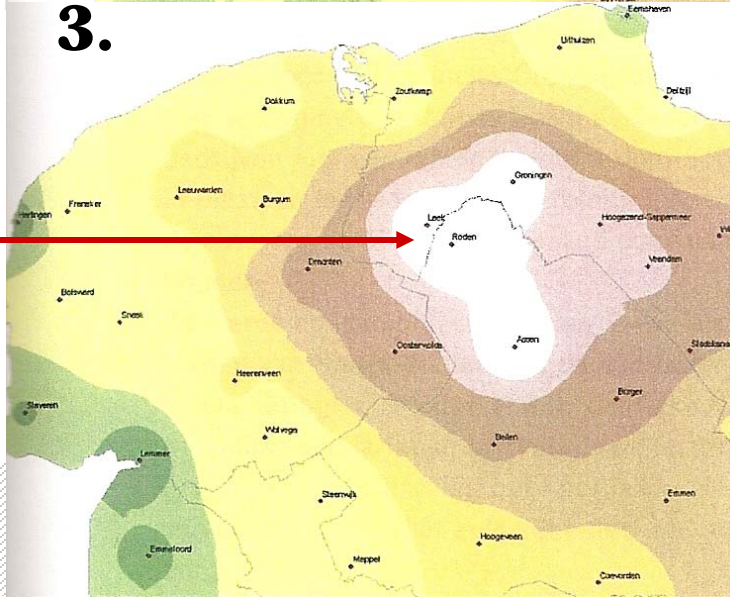
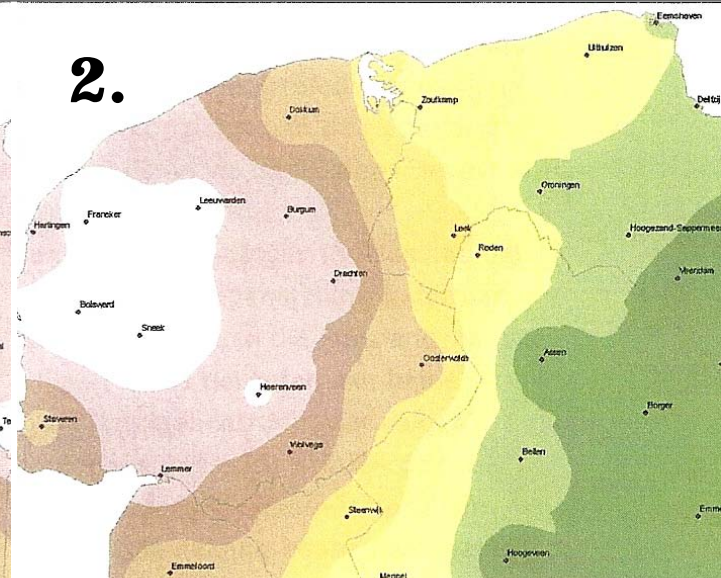
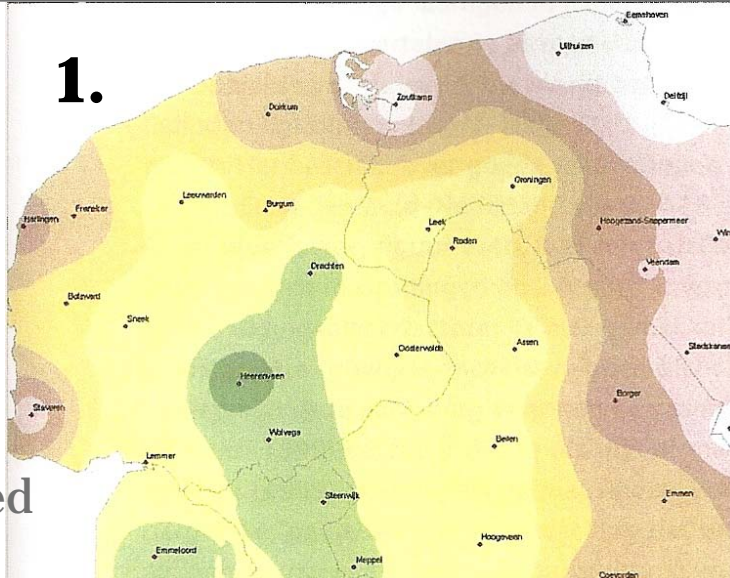
Factoren:

1.
Ligging t.o.v. het
nationale kerngebied

2.
Friesland versus de
rest vh Noorden

3.
**De Groningen-
Assen regio !!!!**

4.
Ligging t.o.v. de
rest van Nederland
en Europa

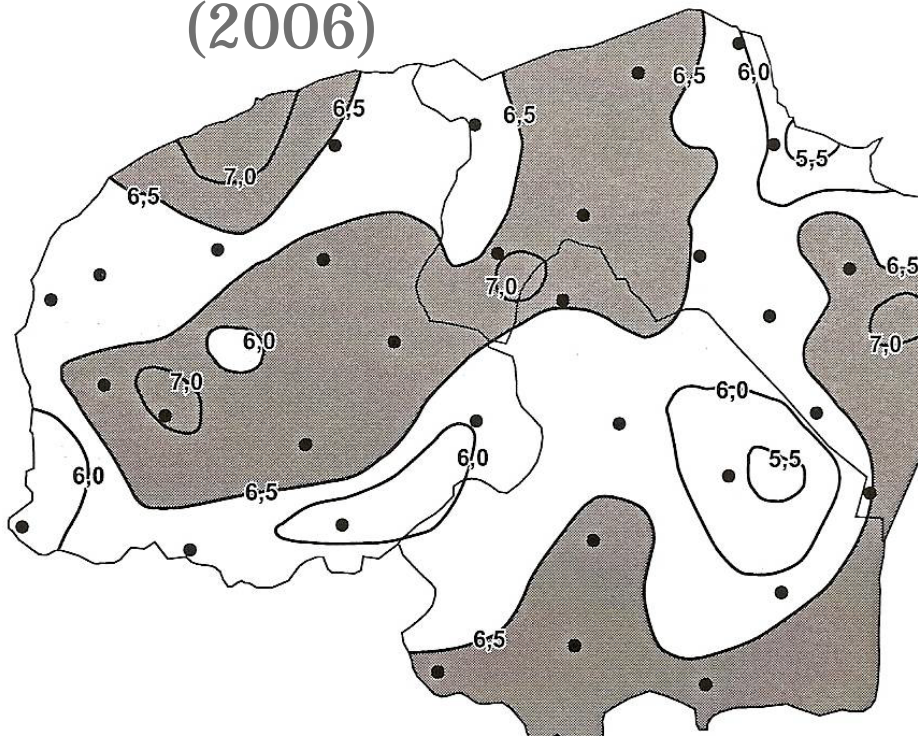




Interne versus externe imago

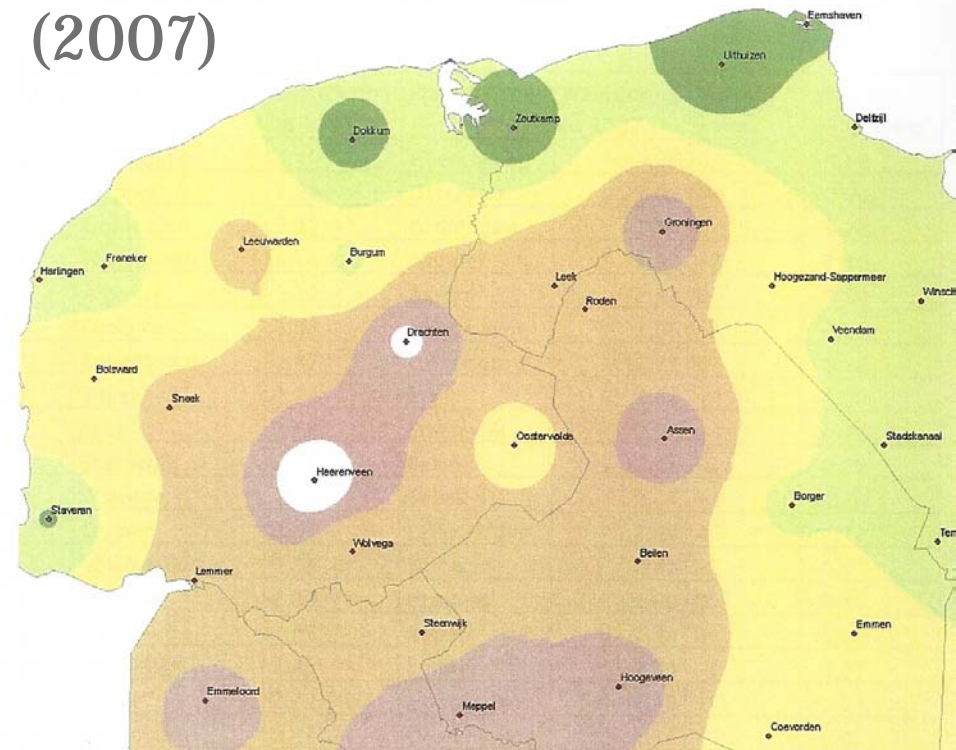
Interne imago = mate van tevredenheid onder de ondernemers ter plaatse

(2006)



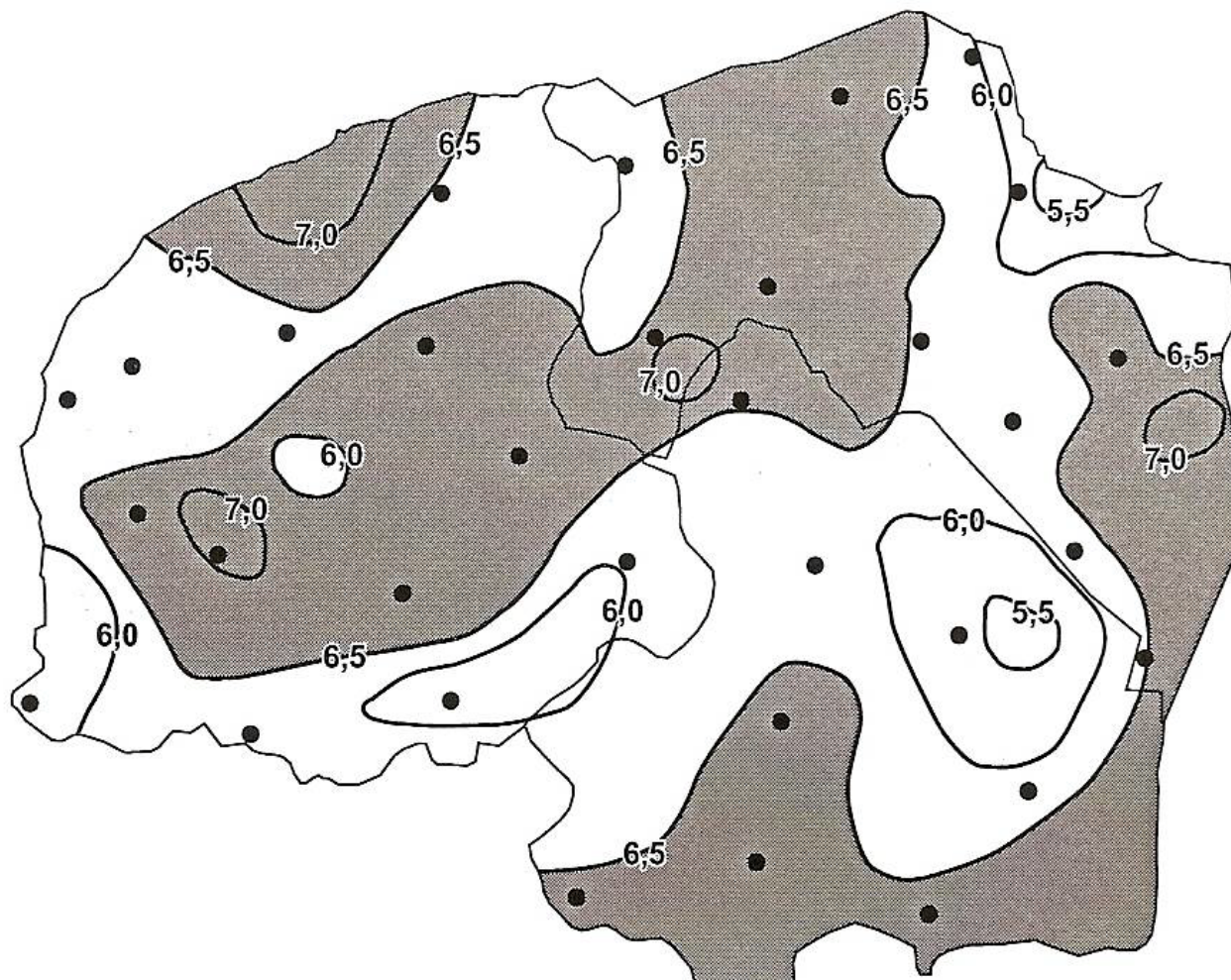
Globale overeenkomst tussen I en E: zone Heerenveen-Drachten-Groningen en in Southwest Drenthe

(2007)





Enkele opvallende zaken in de satisfactie-kaart:



Leek en Sneek
als toppers in de
hoge waardering
zone

Grouw als put in deze
zelfde zone!

Borger-Odoorn met
erg lage waardering
in Drenthe

Toppen in **Ferwer-
deradeel** en **Belling-
wedde**??!!

Diepe kuil in **Delfzijl**
(die was er in 2004
nog niet...)



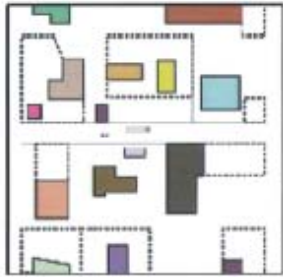
Stated preferences voor verschillende typen bedrijfsterreinen

- › Survey June 2007
- › Steekproef van 1400 bedrijven in Noord Nederland (> 10 wp, industrie, groothandel, transport, bouw, zakelijke diensten)
- › 51% wil meer nieuwe bedrijfsterreinen
34% denkt dat dat niet nodig is
- › 73% is voor herontwikkeling van oude terreinen
- › 22% vindt dat oude terreinen andere bestemmingen moeten krijgen
- › 70% heeft voorkeur voor 'middenklasse' terreinen



Stated preference by entrepreneurs

A: 6%

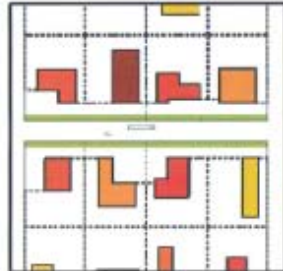


A.

grondprijs = 50 - 60 € m²



B: 70%

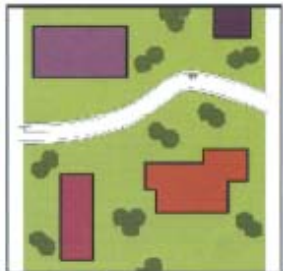


B.

grondprijs = 80 - 90 € m²



C: 24%



C.

grondprijs = 110-120 € m²





Sectorale verschillen (bij eerste voorkeur)

- › Alleen de zakelijke dienstensector geeft voorkeur aan bedrijfsterrein type C (61%)
- › Hoogste voorkeur voor type B: bij groothandel en bouw (77 en 79%)
- › Relatief hoge voorkeur voor bedrijfsterrein van type A: transport bedrijven (24%)
- › Voorkeur voor type B is significant hoger voor kleine bedrijven met locale en regionale afzetgebieden (veel bedrijven in the bouwsector)



Meest gewaardeerde aspect van terrein inrichting:

Infrastructuur op het terrein	83 %
Uitstraling	73 %
Andere bedrijven	40 %
Veiligheid	38 %
Groenvoorzieningen	32 %
Parkmanagement	17 %
Kinderopvang	5 %
Cafe's, restaurants	5 %
Winkelvoorzieningen	4 %



Revealed preferences: het ruimtelijk patroon van bedrijfsverhuizingen

- › Recent gepubliceerde nieuwe cijfers over bedrijfs-migratie in Nederland (1999-2006) tonen een afname van de deconcentratie van de Randstad naar de Intermediaire Zone en de Periferie
- › Er is ook geen significant migratieoverschot meer in de regio's rond de grote steden
- › De bedrijfsmigratiesystemen in de Periferie (i.h.b. Noord en Zuid) lijken te worden losgekoppeld van het bedrijfsmigratiesysteem in de Randstad

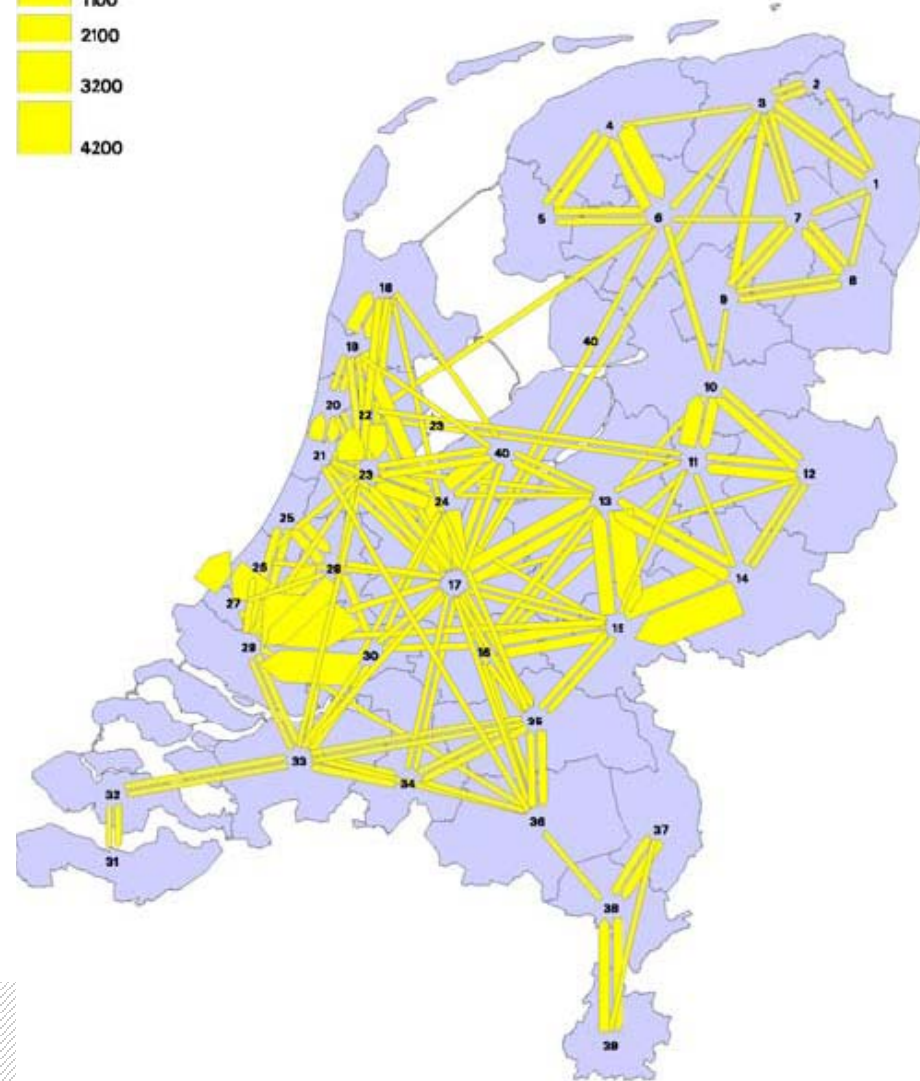


Bedrijfsmigratie in 1999-2006, het nationale beeld

Migratie overschot tussen COROP regio's (banen)

Bedrijfsmigratie, totaal 1999-2006
Verhuisde banen tussen COROP's

Alleen de stromen groter dan 50 worden weergegeven



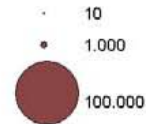


Het lokale beeld: Bedrijfsmigratie 1999/2006 (banen)

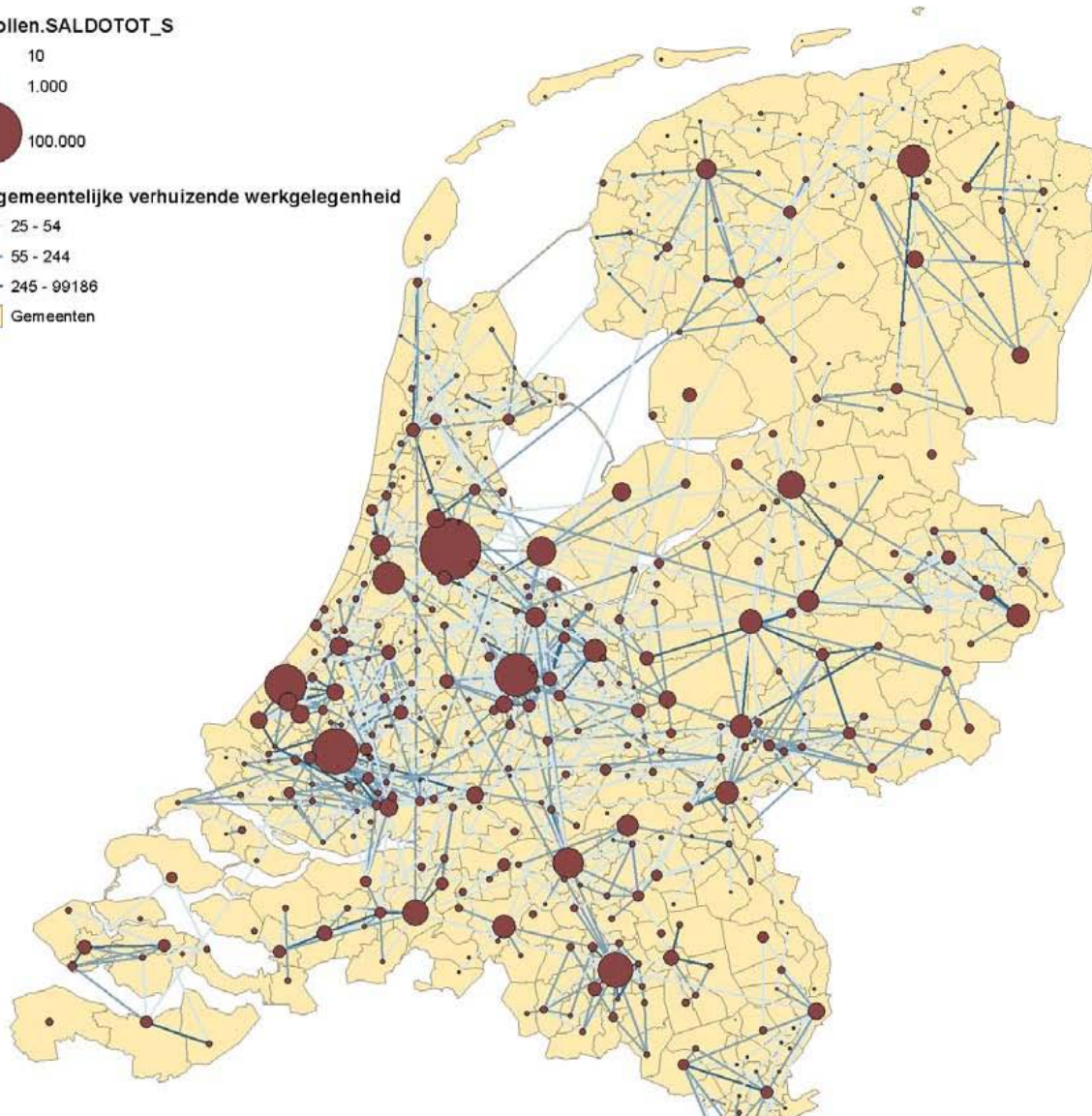
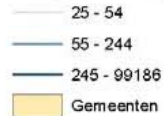
*In het Noorden lijken
zelfs de bedrijfs-
migratie systemen
van Friesland en
Groningen-Drenthe
van elkaar los te
komen*

Weltevreden et al. 2007

PPbollen.SALDOTOT_S



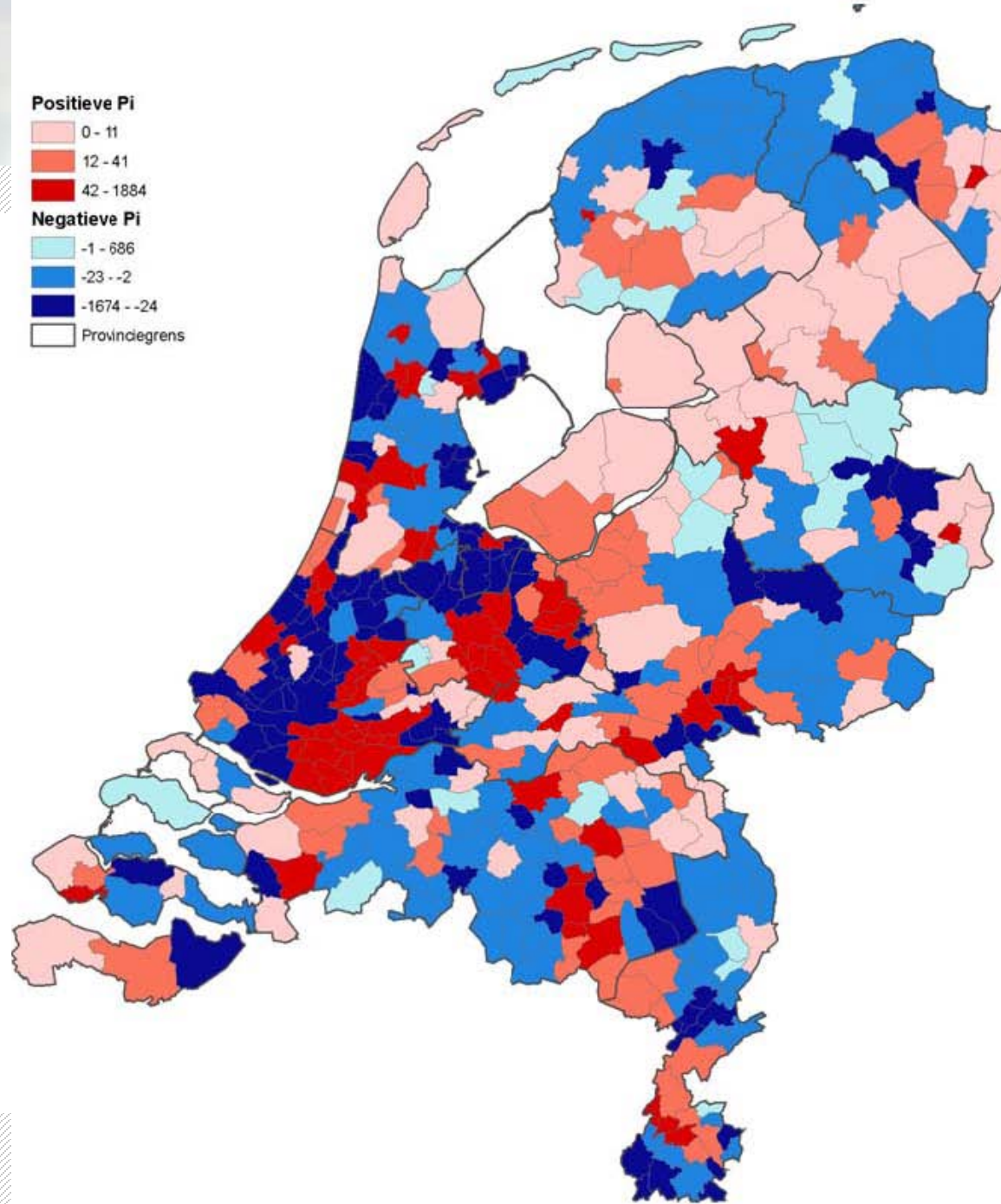
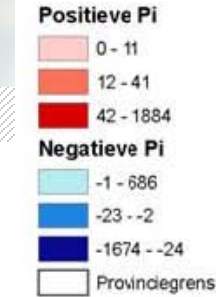
Intergemeentelijke verhuizende werkgelegenheid





Het lokale beeld:
1999/2006
Bedrijfsmigratie-
overschot (rood)
of **tekort (blauw)**
voor gemeenten
(banen)

*De bovenkant van het
Noorden (incl.
Leeuwarden en
Groningen) verliest
Zwolle is een winnaar*



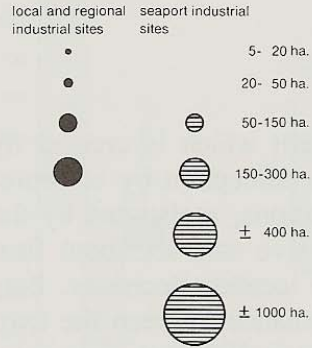


Enkele tussentijdse conclusies

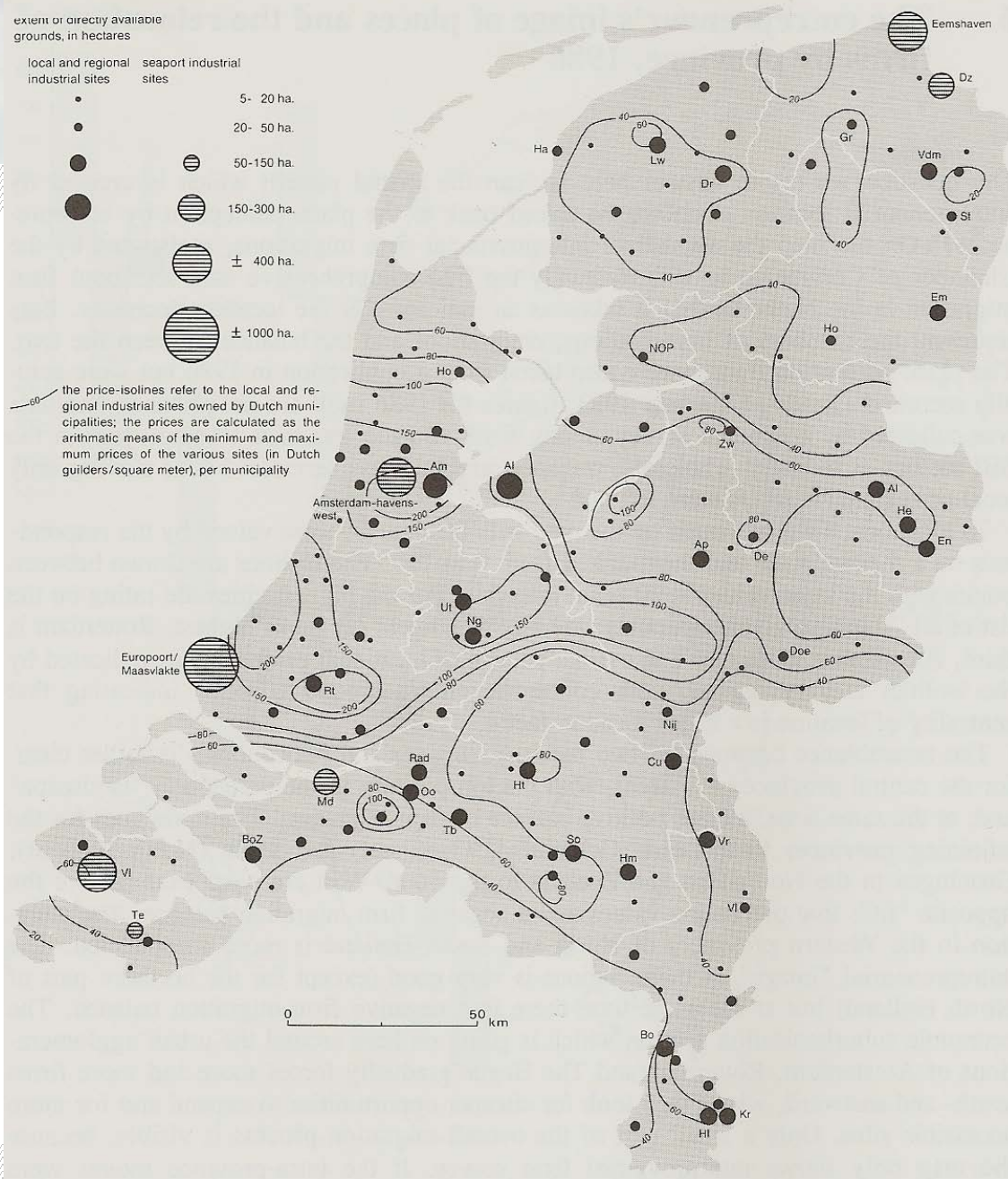
- › Verwacht geen grote aantallen bedrijven meer van elders aan te trekken
- › Noordelijke locaties bedienen voornamelijk een regionale markt
- › Op deze markt concurreren ze met elkaar in het aanbieden van middenklasse terreinen aan kleine en middelgrote bedrijven
- › Terreinen in de regio Groningen/Assen concurreren met Heerenveen en Drachten voor zover het om de beeldvorming gaat
- › De regio Groningen/Assen concurreert met Meppel/Hoogeveen als het om marktpotentieel gaat
- › In de 'place war' met Zwolle, verliest Gr/Assen terrein
- › Dit blijkt ook uit een *prijsvergelijking* > > > > > > >



extent or directly available
grounds, in hectares



the price-isolines refer to the local and regional industrial sites owned by Dutch municipalities; the prices are calculated as the arithmetic means of the minimum and maximum prices of the various sites (in Dutch guilders/square meter), per municipality



Beschikbaarheid en prijs van bedrijfs- terreinen in 1986/1987

Source: RPD/IBIS

Taken from:
Pellenbarg&Ter Brugge 1988
(*the Netherlands in Maps 1988/2*)



Beschikbaarheid en prijs van bedrijfs- terrein in 1994

Source: RPD/IBIS

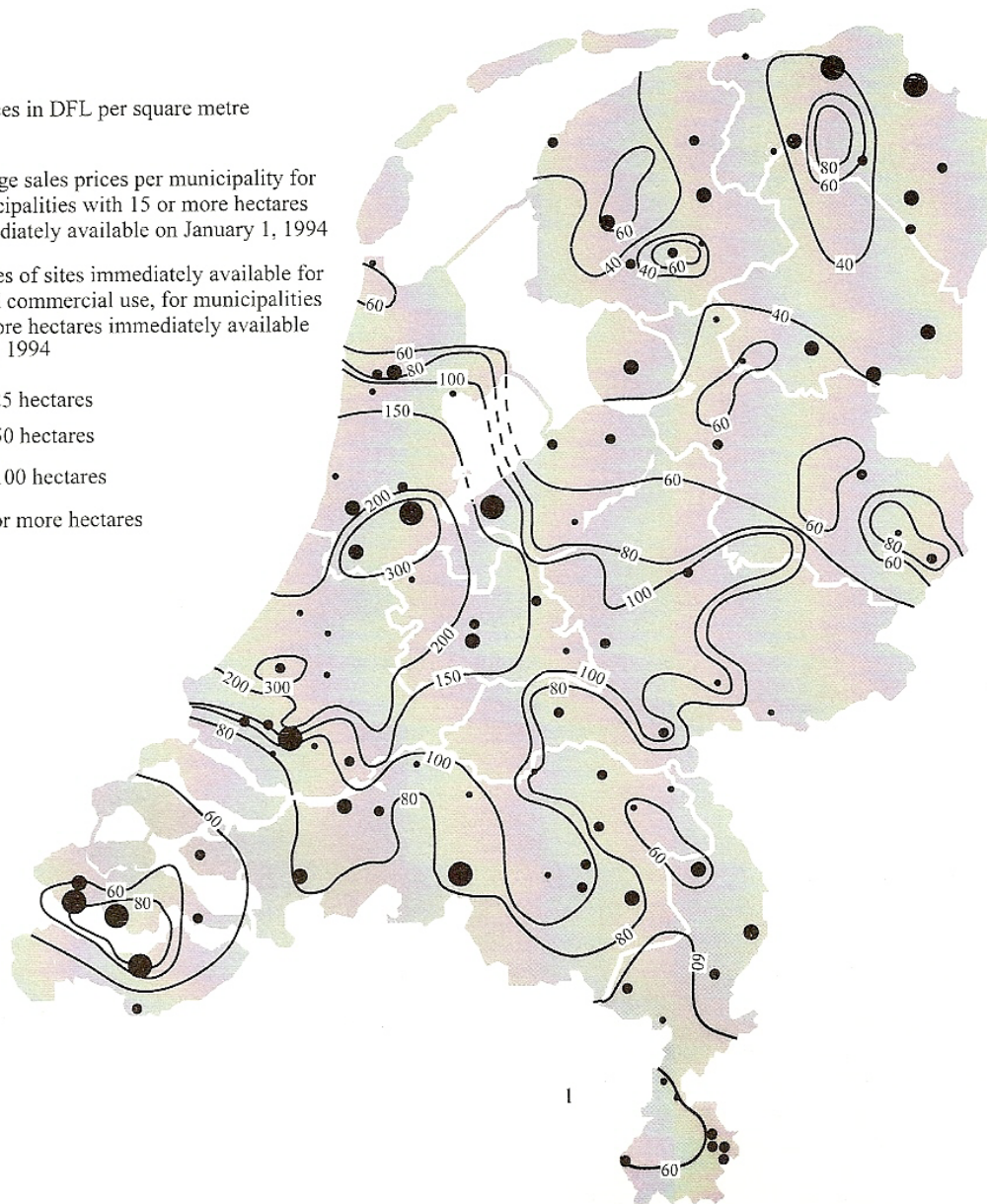
Taken from:
Pellenburg & van Steen 1995
(*the Netherlands in Maps*
1995/4)

Average prices in DFL per square metre

80 — average sales prices per municipality for municipalities with 15 or more hectares immediately available on January 1, 1994

Size categories of sites immediately available for industrial and commercial use, for municipalities with 15 or more hectares immediately available on January 1, 1994

- 15 - 25 hectares
- 25 - 50 hectares
- 50 - 100 hectares
- 100 or more hectares





rijksuniversiteit
groningen

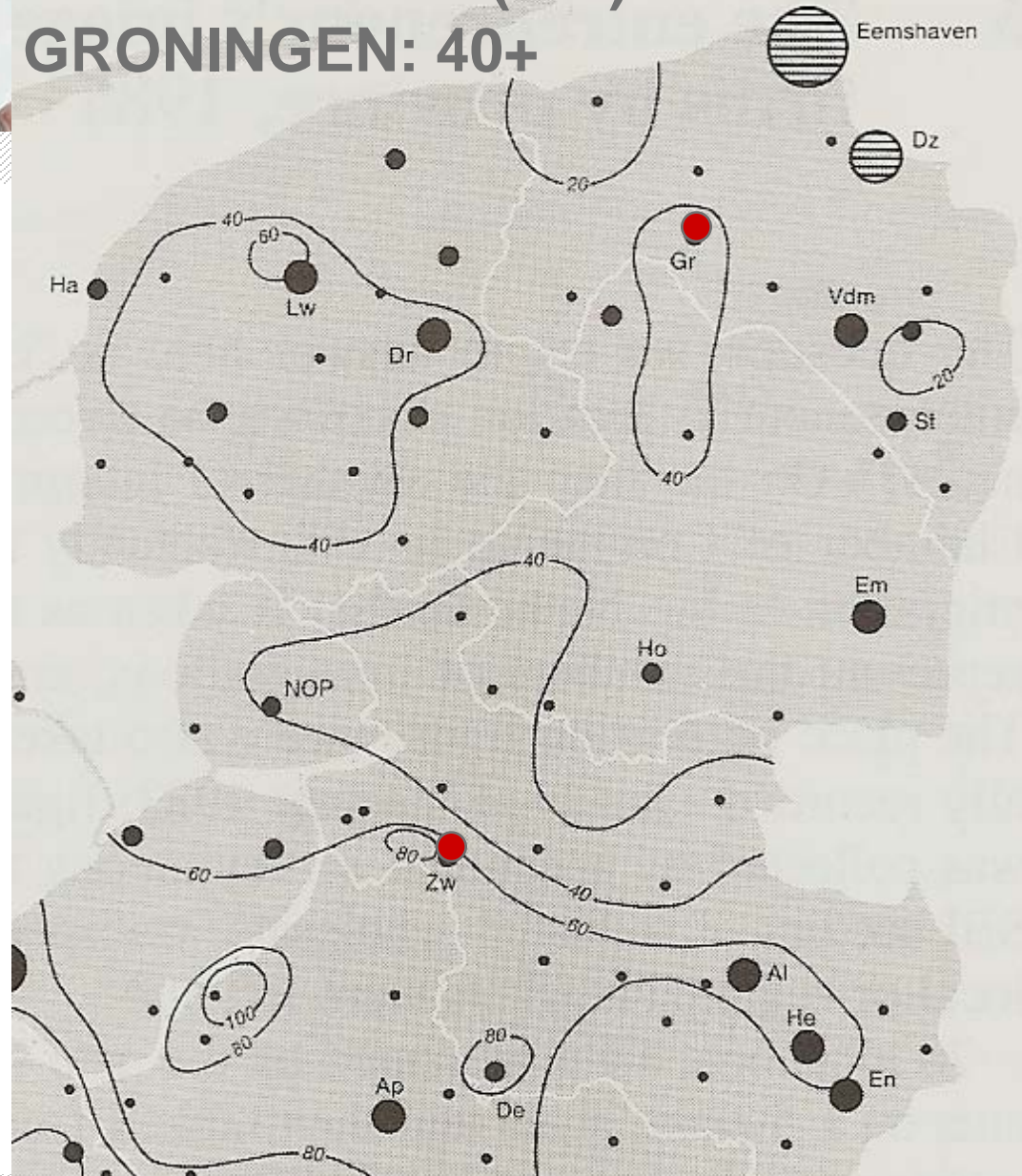
ZWOLLE: 60-80 (Hfl.)
GRONINGEN: 40+

Beschikbaarheid en prijs van bedrijfs- terrein 1986/1987 in Noord-Oost Nederland

Source: RPD/IBIS

Taken from:
Pellenbarg&Ter Brugge 1988
(*the Netherlands in Maps 1988/2*)

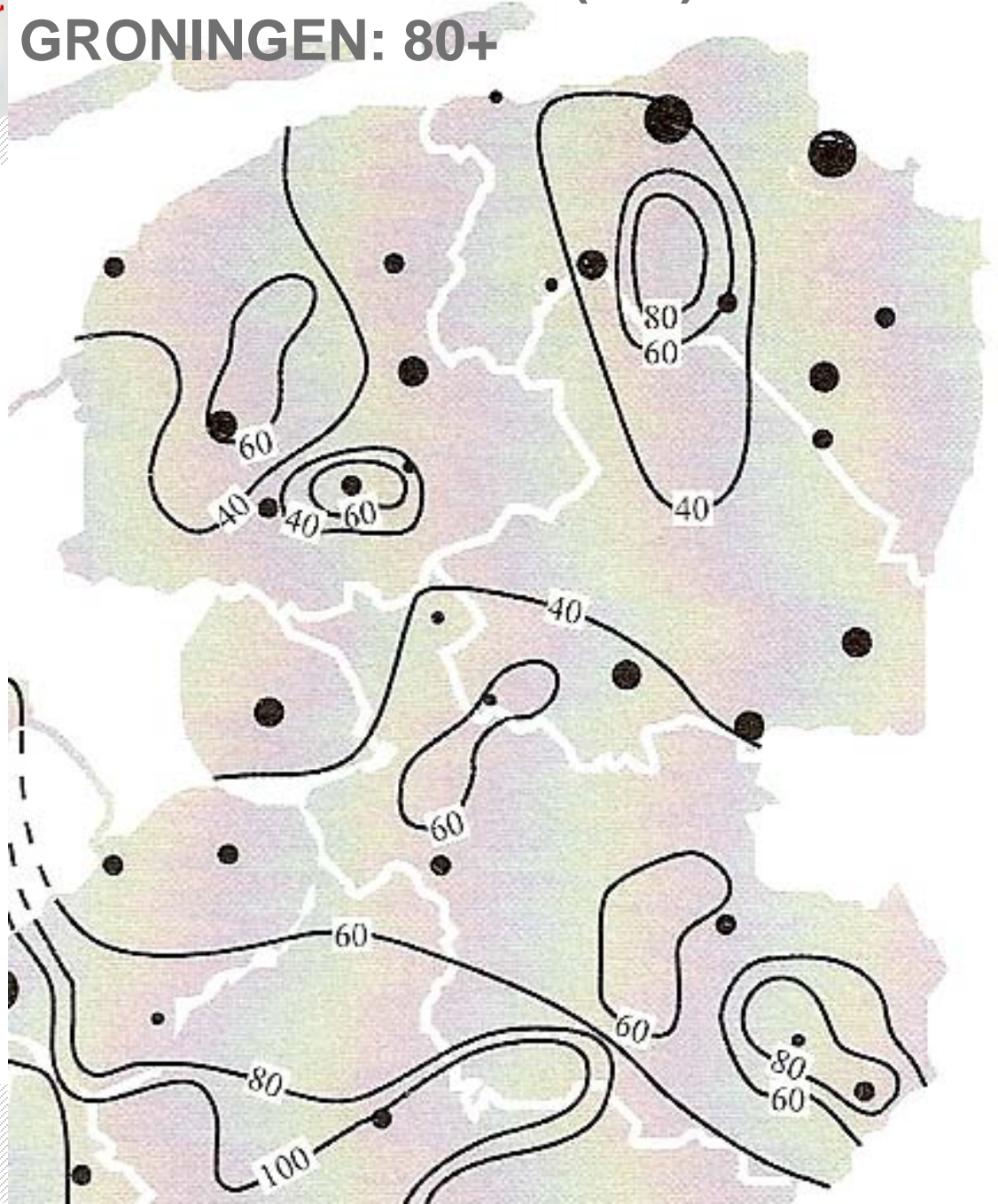
**In de jaren 80 zijn
terreinen in Groningen
goedkoper dan in Zwolle**





rijksuniversiteit
groningen

ZWOLLE: almost 60 (Hfl.)
GRONINGEN: 80+



Beschikbaarheid en
prijs van bedrijfs-
terrein in 1994 in
Noord-Oost
Nederland

Source: RPD/IBIS

Taken from:
Pellenbarg&van Steen1995
(*the Netherlands in Maps*
1995/4)

In de jaren 90
overstijgt Groningen
ohet prijsniveau
van Zwolle

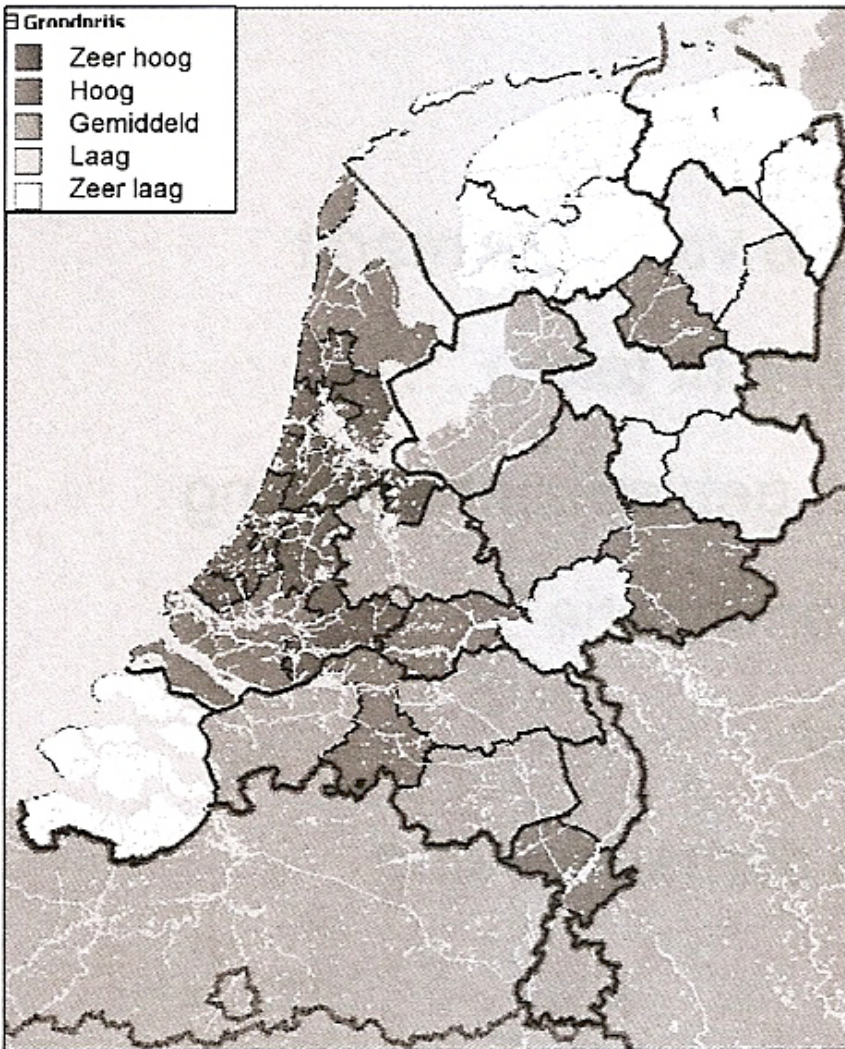


Minimale en maximale prijzen op alle bedrijfsterreinen in 2003, in de stedelijke gebieden Groningen en Zwolle

PRIJS per m ² >	MINIMUM (Euro)	MAXIMUM (Euro)
STEDELIJK GEBIED		
GRONINGEN	44	51
ZWOLLE	76	99

**Maar 10 jaar later
komt Groningen weer
ver achter Zwolle !!**

Bron: IBIS, Werklocaties 2003

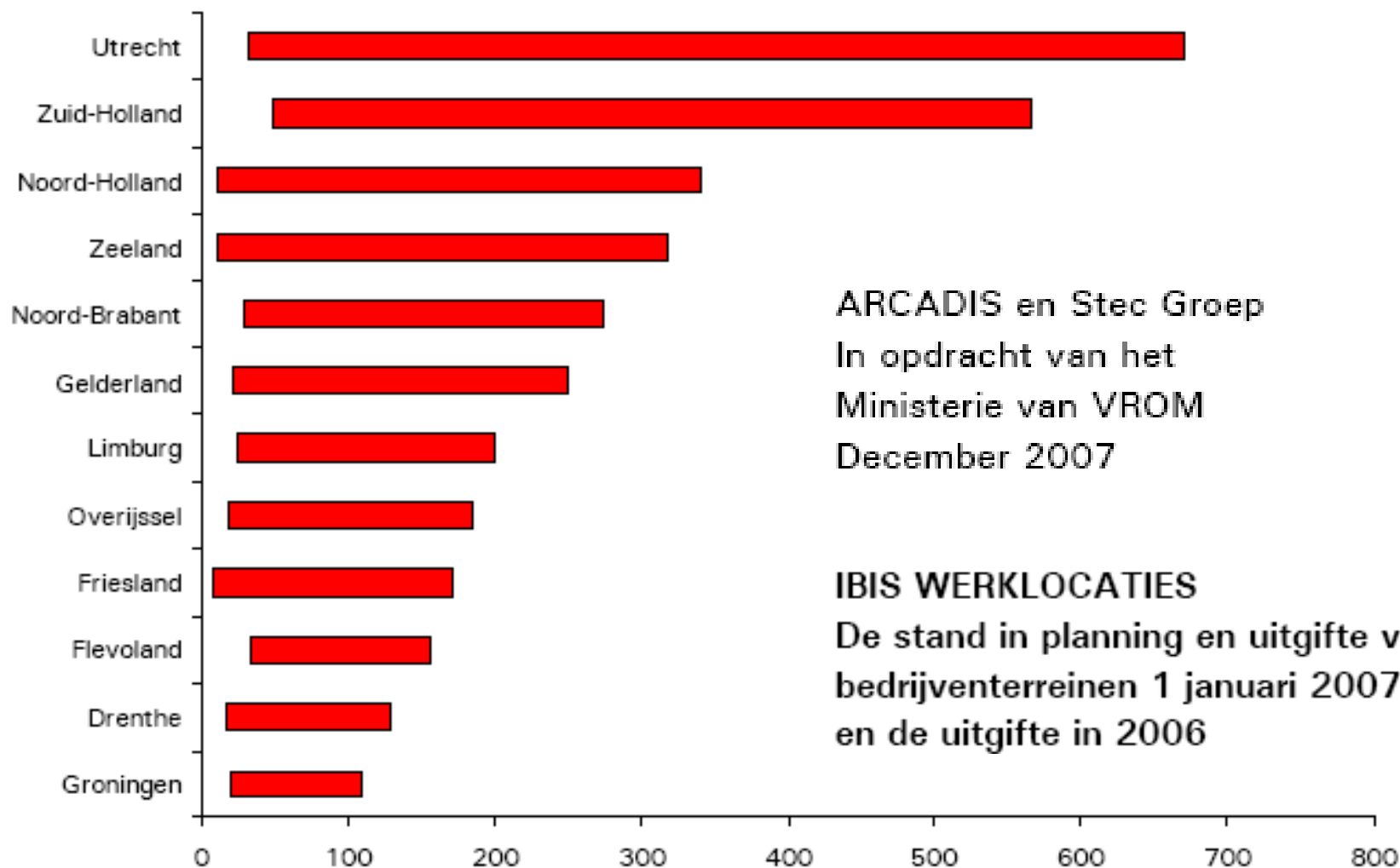


- gemiddeld 115-130 euro per meter
- 30 tot 350 euro per meter
- verschillen binnen één regio
- verschillen nemen toe

STEC (uit Nijmegen) zegt:
grondprijzen op bedrijfsterreinen
zijn te laag. In Noord-Nederland
zijn de prijzen nu het laagst
van heel Nederland



Figuur 12: bandbreedte grondprijzen per provincie (peildatum 1 januari 2007)



ARCADIS en Stec Groep
In opdracht van het
Ministerie van VROM
December 2007

IBIS WERKLOCATIES
De stand in planning en uitgifte van
bedrijventerreinen 1 januari 2007
en de uitgifte in 2006



Prof. Van Dinteren in 'Bedrijven als sprinkhanenplaag' (Real Estate Magazine 2008)

- › Het is echter onwaarschijnlijk dat de grondprijs een sterk bepalende factor is bij een vestigingsplaatskeuze De grondkosten maken namelijk maar een beperkt deel uit van de investeringen...namelijk 1,3%. Bedrijfsgebouwen doen voor 16,3% mee en het overgrote deel gaat naar allerlei equipment (CBS 2005)



Conclusies / vragen

- › Moeten alle bedrijventerreinen, ook in Noord-Nederland *duurder worden*? Of is het daar even niet het moment voor?
- › Wat doen we aan de merkwaardige verschillen tussen *beeld en werkelijkheid* mbt kwaliteiten van vestigingsplaatsen?
- › Kan een toegespitste *marketing campagne* de terreinen in de Groningen-Assen regio succesvol herpositioneren tegenover de terreinen in de Hoogeveen/Meppel/Zwolle regio?



DANK U VOOR UW AANDACHT !

**Alternatieve marktverkenning
Bedrijfslocaties Noord-Nederland**

Prof.dr. P.H. Pellenbarg

Faculty of Spatial Sciences

Urban and Regional Studies Institute URSI

t.g.v. SGP congres 2009

Bedrijventerreinen – Tijd voor ruimtelijke kwaliteit