



# Bedrijventerreinenmonitor

De thermometer voor bedrijventerreinen





Afstudeeronderzoek  
**‘Bedrijventerreinenmonitor’**  
De thermometer voor bedrijventerreinen

**Periode: september 2009 –februari 2010**

Beoordelaar: Mevr. M. Sommer

**Opdrachtgever**

Gemeente Groningen  
Afdeling Economische Zaken

**Opleidingsinstituut**

Hanzehogeschool Groningen  
Vastgoed & Makelaardij

**Bedrijfsmentor**

Dhr. E Vening  
Beleidsadviseur  
Economische Zaken

**Coach**

Mevr. P. Slagmolen  
Begeleidster  
Hanzehogeschool

**Auteur**

Barend Haaijer  
Studentnummer 298946  
Cursusjaar 4

## Voorwoord

Het voor u liggende rapport is de kroon op mijn studie Vastgoed & Makelaardij aan de Hanzehogeschool te Groningen. De afgelopen 4 jaar heb ik veel kennis opgedaan tijdens deze studie en heb deze kennis gebruikt voor de uitvoering van dit rapport. Dit rapport is in opdracht van de gemeente Groningen afdeling Economische Zaken geschreven. Het onderzoek heeft plaatsgevonden van september 2009 tot en met februari 2010.

Dit rapport geeft een antwoord op hoe we het functioneren van een terrein kunnen meten. Dit wordt gemeten door de bedrijventerreinenmonitor. In de periode februari 2009- juni 2009 heeft een voormalig student Vastgoed & Makelaardij een onderzoek verricht naar de indicatoren voor en bedrijventerreinenmonitor. Het rapport dat voor u ligt is uitgewerkt tot een volledig en naar behoren werkende monitor. Dit rapport kan gebruikt worden door de gemeente Groningen om het functioneren van een terrein te meten. Wanneer de gemeente dit wil kan dit de monitor uiteindelijk toegepast worden op de regio Groningen – Assen.

Dankzij de goede sfeer en behulpzaamheid van de gemeente Groningen ben ik tot dit eindproduct gekomen. Ik heb het ontzettend naar mijn zin gehad op de afdeling Economische Zaken en ben elke dag met plezier naar mijn stage gegaan. Via deze weg wil ik graag iedereen bedanken die heeft bijgedragen aan de totstandkoming van dit rapport. In het bijzonder wil ik Erwin Vening, mijn begeleider vanuit de gemeente Groningen en mijn begeleidster vanuit de Hanzehogeschool Pien Slagmolen bedanken voor hun steun. Als laatste wil ik graag mijn ouders bedanken voor hun steun tijdens mijn gehele studie.

Barend Haaijer

Groningen, februari 2010

## Samenvatting

De gemeente Groningen wil een goed vestigingsklimaat creëren voor ondernemers. Het moet aantrekkelijk zijn om zich als ondernemer te vestigen in de stad Groningen. De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen verouderen en er worden te snel nieuwe bedrijventerreinen uitgegeven. Vanuit de overheid worden er maatregelen ingevoerd om dit tegen te gaan. Om een goed vestigingsklimaat in de stad Groningen te kunnen waarborgen is er een bedrijventerreinenmonitor opgesteld. In deze monitor wordt periodiek een scan van elk bedrijventerrein in de stad gemaakt waarmee de kwaliteit en het functioneren van de bedrijventerreinen in beeld wordt gebracht. Hierdoor kunnen de effecten van revitalisering gemeten worden. Ook kunnen er door middel van deze monitor makkelijker subsidieaanvragen gedaan worden en zullen bij periodieke uitvoering trends zichtbaar worden waardoor er vroegtijdig ingegrepen kan worden op vervallende bedrijventerreinen.

De probleemstelling van dit onderzoek luidt:

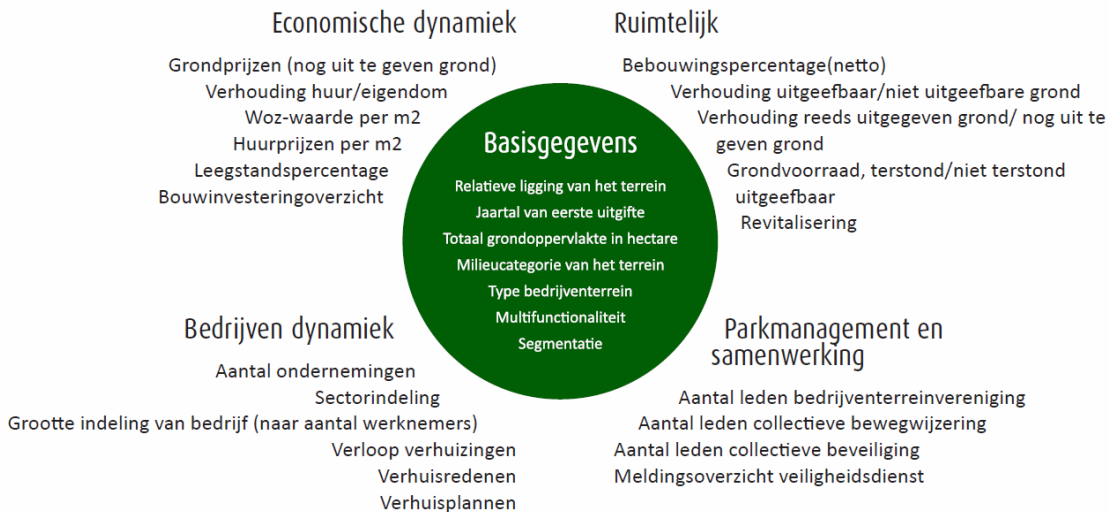
***“Op welke manier kan de gemeente Groningen een instrument ontwikkelen waardoor actuele informatie en de laatste trends van bedrijventerreinen zichtbaar weergegeven kunnen worden?”***

De doelstelling van dit onderzoek luidt:

***“Een instrument toepasbaar maken waardoor de kwaliteit en het functioneren van een bedrijventerrein duidelijk in beeld wordt gebracht en welke toegepast kan worden op alle bedrijventerreinen in de stad Groningen.”***

Dit onderzoek heeft gebruik gemaakt van drie methodes van onderzoek. Deskresearch, hierin is alle relevante beschikbare informatie geanalyseerd en beschreven. Fieldresearch, in de vorm van Interviews, wat het deskresearch aanvult en onderbouwt. Als derde is de monitor getest op vijf verschillende bedrijventerreinen waarbij is gekeken of het beeld wat de bedrijventerreinenmonitor scheidt overeenkomt met de werkelijkheid.

Door gebruik te maken van de monitor kan de gemeente Groningen actuele informatie en de laatste trends van bedrijventerreinen zichtbaar weergegeven. Dit is dan ook het antwoord op de probleem- en doelstelling. De ontwikkelde bedrijventerreinenmonitor bestaat uit 28 indicatoren die zijn onderverdeeld in een vijftal hoofdsectoren. Deze zijn in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1: de bedrijventerreinenmonitor

De indicatoren zijn tot stand gekomen door de gebruikte methodes (deskresearch, interviews en test). De interviews zijn een goede aanvulling geweest op het deskresearch en de test is een goede aanvulling op de resultaten van het deskresearch en de interviews. Er is helder welke indicatoren er gebruikt moeten worden en hoe deze gepresenteerd moeten worden.

De test is uitgevoerd op vijf bedrijventerreinen in Groningen, namelijk: de kantorenlocatie Corpus den Hoorn Zuid en de vier bedrijventerreinen Eemspoort, Hoendiep, Ulgersmaweg en Winschoterdiep. Door de terreinen met elkaar te vergelijken zijn er verbanden gevonden. Deze verbanden zijn er tot nu toe alleen onderling. Pas in de toekomst zullen deze met elkaar in de tijd te vergelijken zijn. De verwachting is dat er pas tussen 5-7 jaar de eerste verbanden gevonden kunnen worden. Onderling zijn de terreinen wel met elkaar vergeleken. Hier zijn een aantal verbanden in gevonden. Het ouderdom met de WOZ waarde van de terreinen, hoe ouder hoe lager de waarde. De bouwinvesteringen zeggen ook veel over de dynamiek van een terrein. Hieruit valt af te lezen wat de dynamiek op de private gebieden is.

Uit de vergelijking van de uitkomsten van de monitor met de werkelijkheid is gebleken dat de meningen van de accountmanagers op één lijn liggen met de uitkomsten van de monitor. Uit de test van de monitor is Eemspoort het beste terrein is en Ulgersmaweg het slechtste terrein. Dit is ook gebleken uit de interviews met de accountmanagers. Tijdens de eindpresentatie zijn de uitkomsten gepresenteerd, hierbij is gekeken of het beeld wat de monitor schept overeenkomt met de werkelijkheid. De aanwezigen gaven aan dat door de uitkomsten van de monitor men in de juiste richting werd gewezen. Zo kan er d.m.v. de monitor gezien worden wat de problemen zijn maar ook de punten waarop het terrein goed functioneert. Het beeld wat de monitor gaf kwam goed overeen met het beeld van de aanwezigen. Aan de hand van de match met de werkelijkheid kan geconcludeerd worden dat de monitor naar behoren functioneert en het een duidelijk beeld van de bedrijventerreinen geeft. Men wordt de richting van de problemen gewezen, al heeft men meer kennis van het desbetreffende terrein nodig om de vinger op de zere plek te kunnen leggen omdat cijfers alleen onvoldoende zeggen. Daarnaast is de monitor slechts over 1 jaar uitgevoerd waardoor dit nog een beperkt beeld geeft van de bedrijventerreinen. In de toekomst zullen trends beter zichtbaar worden.

De bedrijventerreinenmonitor is goed bruikbaar is voor de Stad Groningen, tevens is de monitor ook voor de regio Groningen-Assen en landelijk goed bruikbaar. Er lopen andere onderzoeken in Nederland waarin veelal dezelfde indicatoren worden gebruikt. Deze gegevens zijn grotendeels landelijk bekend. Het grootste knelpunt is de aanlevering van gegevens. Elke gemeente houdt de gegevens op een andere manier bij en leveren ze op een andere manier aan. Wanneer dit probleem opgelost kan worden zullen bedrijventerreinen eenvoudig landelijk met elkaar vergeleken worden, waardoor er een uiteindelijk een benchmark zou kunnen ontstaan.

Doordat het invullen van de monitor erg arbeidsintensief is, lijkt het onmogelijk om deze jaarlijks uit te voeren. Echter om een goede indruk van de kwaliteit en het functioneren van een terrein te houden is het belangrijk dit wel jaarlijks uit te voeren. Een aanbeveling voor het sneller verwerken van de gegevens is het schrijven van een computerprogramma. Hierin is het van belang dat jaarlijks de input op dezelfde manier wordt aangeleverd zodat dit door het programma gelezen kan worden. Als dit programma werkt zal de monitor relatief eenvoudig in te vullen zijn voor de verschillende bedrijventerreinen.



## INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	<b>10</b>
1.1 Probleemomschrijving	10
1.2 Doelstelling/probleemstelling	10
1.3 Onderzoeksmethode	12
1.4 Leeswijzer	12
<b>2. ORGANISATIESTRUCTUUR</b>	<b>13</b>
2.1 Gemeente Groningen	13
2.2 Dienst RO/EZ	13
2.3 Afdeling EZ	13
<b>3. INLEIDENDE THEORIE</b>	<b>15</b>
3.1 Geschiedenis	15
3.2 Locatietheorieën	15
3.2.1 <i>De klassieke en neoklassieke locatietheorie</i>	15
3.2.2 <i>De behaviorale theorie</i>	16
3.2.3 <i>De institutionele theorie</i>	16
3.2.4 <i>Push en pull factoren</i>	17
3.2.5 <i>Keepfactoren</i>	18
3.3 Huidige ontwikkelingen en trends	18
3.4 Herstructurering	20
3.5 Groningen	20
3.6 Gemeente Groningen	21
3.7 Vergelijkbare monitoren	21
<b>4 OPZET EN UITVOERING VAN HET ONDERZOEK</b>	<b>23</b>
4.1 Onderzoekstype	23
4.2 Onderzoeksinstrument	23
4.3 Kwalitatieve analyse	25
4.4 Kwaliteit van de resultaten	25
<b>5. BEDRIJVENTERREINENMONITOR</b>	<b>26</b>
5.1 Indicatoren	26
5.2 Presentatie monitor	29



<b>6. TEST BEDRIJVENTERREINENMONITOR</b>	<b>31</b>
<b>6.1 Conclusies uitkomsten</b>	<b>31</b>
Corpus den Hoorn Zuid	31
Eemspoort	31
Hoendiep	32
Ulgersmaweg	32
Winschoterdiep	32
<b>6.2 Verbanden</b>	<b>33</b>
<b>6.3 Vergelijking uitkomsten met de werkelijkheid</b>	<b>36</b>
<b>7. LANDELIJKE BRUIKBAARHEID BEDRIJVENTERREINENMONITOR</b>	<b>37</b>
<b>8. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN</b>	<b>38</b>
<b>8.1 Conclusies</b>	<b>38</b>
<b>8.2 Aanbevelingen</b>	<b>40</b>
<b>LITERATUURLIJST</b>	<b>42</b>
<b>BIJLAGEN</b>	<b>43</b>
Bijlage 1: Kaart van bedrijventerreinen in Groningen	44
Bijlage 2: Overzicht bebouwingspercentages Groningen	45
Bijlage 3: Interview accountmanagers	46
Bijlage 4: Interviews & Workshop	52
Bijlage 5: Indicatoren Bedrijventerreinenmonitor	57
Bijlage 6: Uitkomsten 5 terreinen	67

## 1. Inleiding

De gemeente Groningen wil een goed vestigingsklimaat creëren voor ondernemers. Het moet aantrekkelijk zijn om als ondernemer zich te vestigen in de stad Groningen. Kwaliteit van een bedrijventerrein is dus van groot belang om een goed vestigingsklimaat te hebben. Doordat ondernemers zich in de stad huisvesten zal de werkgelegenheid en economie van de stad sterker worden.

Om een goed vestigingsklimaat te kunnen waarborgen wil de gemeente Groningen een monitor opstellen waarin periodiek een scan van elk bedrijventerrein in de stad zal worden gemaakt. Hiermee wordt de kwaliteit en het functioneren van deze terreinen in beeld gebracht.

Momenteel heeft de gemeente wel bepaalde ideeën over terreinen, maar ze kan deze niet hard maken. In de huidige situatie merkt de gemeente vaak pas te laat dat een terrein verloederd. Bij revitalisering is de vraag die nu altijd blijft hangen is, worden de revitaliseringskosten terugverdiend? Functioneert het terrein nu beter? Deze vragen zullen beantwoord kunnen worden door een monitor. Een monitor moet worden ontwikkeld om een beter inzicht te krijgen in de kwaliteit en vitaliteit van een bedrijventerrein. De gemeente wil graag de revitalisering van terreinen beter kunnen beheersen om zo verloedering tegen te gaan en kwaliteit te waarborgen. Kortom het doel van de monitor is om een goede weerspiegeling van bedrijventerreinen te geven, waarna er (na een aantal jaren) ontwikkelingen en trends geconstateerd kunnen worden. Wanneer de verloedering goed aantoonbaar is, kan er tevens makkelijker een beroep worden gedaan op subsidieaanvragen. Andersom worden ook de effecten van revitalisering meetbaar.

### 1.1 Probleemomschrijving

De gemeente Groningen wil graag een goed vestigingsklimaat creëren, het is voor de gemeente van belang ondernemers aan te trekken om hiermee de werkgelegenheid en economie te stimuleren. Om dit te creëren is de kwaliteit van de bedrijventerreinen zeer belangrijk. De gemeente Groningen heeft weinig grip op de ontwikkelingen van de bedrijventerreinen. Er zijn wel bepaalde ideeën over bedrijventerreinen maar dit is niet aantoonbaar door middel van harde informatie. Dit komt omdat de kwaliteit van bedrijventerreinen nog niet meetbaar is. Een monitor moet een duidelijk beeld geven over de kwaliteit van een terrein en hoe het functioneert. De bestaande terreinen moeten aan de huidige kwaliteitseisen blijven voldoen. Sommige oude terreinen voldoen niet meer aan deze eisen en sommige nieuwe terreinen vertonen al de eerste signalen van verloedering. Om in deze gebieden functioneel in te grijpen moet men in een vroeg stadium bekend zijn met de komende problemen. Een monitor kan trends en ontwikkelingen al vroeg signaleren waardoor, wanneer nodig, kan worden ingegrepen op de desbetreffende terreinen. Door vroeg in te grijpen kan er met relatief weinig middelen de kwaliteit op peil worden gehouden.

### 1.2 Doelstelling/probleemstelling

De doelstelling van dit rapport luidt:

***“Een instrument toepasbaar maken waardoor de kwaliteit en het functioneren van een bedrijventerrein duidelijk in beeld wordt gebracht en welke toegepast kan worden op alle bedrijventerreinen in de stad Groningen.”***

Het gaat hier om het toepasbaar maken van een instrument welke de kwaliteit en het functioneren van de bedrijventerreinen in beeld kan brengen. We willen namelijk niet alleen de kwaliteit maar ook het functioneren in beeld brengen. Dit is het vervolg op het onderzoek ‘bedrijventerreinenmonitor’ Jochem Beekhuizen. Hierin zijn verschillende indicatoren gevonden om dit te meten. In dit onderzoek zal er nogmaals naar de indicatoren worden gekeken, hoe deze gepresenteerd moeten worden en

hoe er verbanden in de indicatoren kunnen worden aangebracht. Hieronder is de probleemstelling van dit onderzoek geformuleerd.

De probleemstelling van dit rapport luidt:

***“Op welke manier kan de gemeente Groningen een instrument ontwikkelen waardoor actuele informatie en de laatste trends van bedrijventerreinen zichtbaar weergegeven kunnen worden?”***

Naar aanleiding van de probleemstelling zijn er 5 deelvragen opgesteld.

Deelvraag 1:

*Welke huidige informatie is bekend over bedrijventerreinen ten aanzien van kwaliteitbepaling?*

Onderzoeksvragen:

- *Welke algemene informatie ten aanzien van bedrijventerreinen is beschikbaar?*
- *Zijn er al andere monitoren gemaakt?*

Deelvraag 2:

*Welke indicatoren van het voorgaande rapport zijn relevant voor de monitor?*

Onderzoeksvragen:

- *Wat vinden de interne experts hiervan?*
- *Wat vinden de interne experts van de gegevensvergaring?*
- *Moeten er nog indicatoren geschrapt of toegevoegd worden?*
- *Kan er ook een score beoordeling op basis van een cijfer worden verbonden aan de monitor?*

Deelvraag 3:

*Hoe kunnen de gegevens van de monitor het beste worden gepresenteerd?*

Onderzoeksvragen:

- *Hoe kunnen de gegevens het beste worden gepresenteerd?*
- *Hoe kunnen er verbanden worden gelegd?*

Deelvraag 4:

*Schept de monitor het beeld dat men ook daadwerkelijk van het bedrijventerrein heeft?*

Onderzoeksvragen:

- *Wat vinden externe experts hiervan?*
- *Wat vinden de gebruikers hiervan?*
- *Moeten er veranderingen aan de monitor aangebracht worden?*

Deelvraag 5:

*In hoeverre is de monitor buiten de gemeente Groningen bruikbaar?*

Onderzoeksvragen:

- *Is de monitor bruikbaar in de regio Groningen-Assen?*
- *In hoeverre is de monitor landelijk bruikbaar?*

### **1.3 Onderzoeksmethode**

Er wordt gebruik gemaakt van verschillende onderzoeksmethoden. In de eerste plaats zal er deskresearch worden uitgevoerd. Hierin worden verschillende bronnen zoals: internet, literatuur en voorgaande onderzoeken onderzocht. De tweede stap is het houden van een workshop met interne experts. Tijdens deze workshop zal er gediscussieerd worden over de aanlevering van gegevens van verschillende afdelingen. Tijdens dit fieldresearch zullen er ook verschillende interviews met interne experts worden gehouden. De derde stap is het houden van interviews met externe experts. Hierin wordt gekeken of de monitor de juiste vorm heeft gekregen. Daarna zal in stap vier de monitor getest worden op een vijftal terreinen en worden gekeken of het beeld wat de monitor scheidt matcht met de werkelijkheid. De laatste stap, stap vijf, zal aangeven in hoeverre de monitor bruikbaar is buiten de gemeente. Dit zal onderzocht worden door middel van interviews met externe experts.

### **1.4 Leeswijzer**

Dit rapport is als volgt opgebouwd, hoofdstuk twee geeft de organisatiestructuur van de gemeente Groningen weer. Hoofdstuk drie geeft een onderbouwende theorie voor het vervolg van dit rapport, geeft een oriëntatie van de huidige problematiek omtrent bedrijventerreinen en er worden een aantal vergelijkbare monitoren weergegeven.

Hoofdstuk vijf geeft de opzet en uitvoering van het onderzoek weer. De beantwoording van de deelvragen vindt plaats in hoofdstuk vijf en zes. Hierin wordt de bedrijventerreinenmonitor beschreven en wordt de test op deze uitgevoerd.

In hoofdstuk zeven wordt de landelijke bruikbaarheid van de bedrijventerreinenmonitor beschreven en in het laatste hoofdstuk, hoofdstuk acht, worden de conclusies en aanbevelingen gegeven. Aan de hoofdtekst van dit rapport is een aantal bijlagen met detailinformatie toegevoegd.

## 2. Organisatiestructuur

In dit hoofdstuk wordt een weergave gegeven van de gemeente Groningen, de dienst Ruimtelijke Ordening / Economische Zaken en de afdeling Economische zaken. De doelstelling van deze afdeling is werkgelegenheid creëren, hieruit is dit onderzoek voortgekomen. In dit hoofdstuk wordt ook het belangrijkste beleidsdocument tot en met 2014 beschreven.

### 2.1 Gemeente Groningen

De stad Groningen heeft 188.000 inwoners en 14.000 bedrijven en instellingen. De gemeente Groningen heeft als doel om de stad zo goed mogelijk te besturen. Het wonen, werken en recreëren, moet op het hoogst mogelijke niveau worden aangeboden. De gemeente Groningen is opgedeeld in acht diensten waarin elke dienst zijn eigen verantwoordelijkheden en doelstellingen heeft.

### 2.2 Dienst RO/EZ

De dienst RO/EZ houdt zich bezig met het optimaal inrichten en onderhouden van de ruimte in de stad Groningen. Er worden plannen ontwikkeld voor bedrijventerreinen, binnenstad, woonwijken, parkeren, groen, etc. Tevens worden hier de vergunningen en ontheffingen verstrekt voor ruimtelijke plannen voor bijvoorbeeld horeca en detailhandel.

### 2.3 Afdeling EZ

Op de afdeling EZ worden 14.000 bedrijven en instellingen gefaciliteerd en wordt de werkgelegenheid gewaarborgd. Het is het doel om het zo aantrekkelijk te maken voor bedrijven om zich te vestigen in de stad. Om hierdoor de economie van de stad te stimuleren.

De missie en visie van deze afdeling is:

*“Het stimuleren van de werkgelegenheid via activiteiten gericht op het direct en indirect ondersteunen van werkgevers in de publieke en private sector.”*

Het belangrijkste beleidsdocument voor deze afdeling in de komende jaren is G-kracht. Hierin wordt beschreven wat de focus is in de toekomst. Er lopen daarbinnen drie programma's.

- Groningen piekt;
- Bedrijvig Groningen;
- Gastvrij Groningen.

#### *Groningen Piekt*

De stimulering van de kenniseconomie heeft (in aansluiting op het kennisprofiel van de Rijksuniversiteit Groningen, het Universitair Medisch Centrum Groningen en de Hanzehogeschool Groningen) een scherpe focus op kennisontwikkeling, kennistoepassing en profilering van (groene) energie en gezond oud worden. Beleid gericht op innovatieve ICT die ontwikkelingen in deze speerpunten mogelijk maakt, fungeert als ondersteuner. Er is ook aandacht voor het stimuleren van ontwikkelingen op het snijvlak van technologieën. Aangezien zich hier vaak innovaties voordoen, is dit een aangrijpingspunt voor economisch beleid. Zo is er binnen “gezond oud worden” bijvoorbeeld een duidelijke samenhang tussen sensortechnologie, ICT en life sciences.

### *Bedrijvig Groningen*

Bestaande bedrijven en instellingen zijn het economisch kapitaal van de stad. Activiteiten die hierop zijn gericht, zijn het verlenen van diensten op maat, het revitaliseren van werklocaties, het stimuleren van starters, wijkconomie, microfinanciering en het bij elkaar brengen van creativiteit en ondernemerschap.

### *Gastvrij Groningen*

Dit deelprogramma is gericht op het aantrekken van zowel bezoekers als talent. Historische centra zijn bij uitstek de plaats voor vermaak, ontmoeting en toerisme en daarmee sleutel voor de stimulering van de stedelijke vrijetijdseconomie. Naast een aantrekkelijke en gastvrije binnenstad, zijn hoogwaardige kennisinstellingen en een goed ondernemingsklimaat van belang voor het aantrekken van talent.<sup>1</sup>

In figuur 2.1 is een weergave gegeven van de 3 programma's. Vanwege de onderlinge samenhang van deze programma's vertonen de cirkels overlap.

### **De deelprogramma's van G-kracht schematisch weergegeven:**



Figuur 2.1: deelprogramma's G-Kracht

<sup>1</sup> Bron: beleidskader 'G-kracht' Gemeente Groningen

### 3. Inleidende theorie

**Het jaar 2009 is een tijd van recessie, bedrijven wachten met uitbreiden, investeren minder en sommigen gaan failliet. Dit heeft grote gevolgen voor bedrijventerreinen. Er wordt minder geïnvesteerd en de vraag naar bedrijventerreinen is aanzienlijk lager dan het verleden. De bedrijven die nog willen en kunnen investeren staan nu sterk, het is een vragersmarkt. Zij hebben de beste positie, de prijzen staan onder druk en de kwaliteit van een bedrijventerrein wordt steeds belangrijker. In dit hoofdstuk wordt de geschiedenis van bedrijventerreinen, vier locatietheorieën en de laatste ontwikkelingen en trends van bedrijventerreinen weergegeven.**

#### 3.1 Geschiedenis

In de vroegere jaren werden bedrijven veelal in het centrum van de stad geplaatst. Het centrum was een goed bereikbaar gebied voor de omwonenden. Echter door gebrek aan ruimte en milieuhinder zijn de terreinen eerst naar de rand van de stad geplaatst en later door de groeiende mobiliteit naar snelweglocaties. De eerdere benaming van bedrijventerreinen was industrieterrein, er vonden dan ook voornamelijk industriële werkzaamheden plaats. De scheiding van functies binnen het stedenbouwkundige concept van de functionele stad leverde een versterking op in de scheiding tussen wonen en werken. In de jaren 70-80 is het idee ontstaan om bedrijventerreinen te lokaliseren aan snelwegen binnen groeikernen en stadsgewesten. Dit idee werd in de jaren negentig opgevolgd door het lokaliseren van de bedrijventerreinen binnen economische corridors.<sup>2</sup>

#### 3.2 Locatietheorieën

Een theorie kan worden gezien als een systeem van uitspraken die op een logische manier met elkaar verbonden zijn. Een locatietheorie kan worden beschreven als een geheel van samenhangende uitspraken die een verklaring geven voor de vestigingsplaatskeuze van bedrijven. Meestal worden locatietheorie pas na lange tijd toegepast in de geografische wetenschap. Door veel diversiteit welke veroorzaakt wordt door zowel bedrijfsinterne als bedrijfsexterne factoren bestaat er geen optimale locatie. Er bestaan meer dan twintig theorieën die de vestigingsplaatsbeslissingen theoretisch verklaren<sup>3</sup>. Deze worden hier onderverdeeld in vier categorieën:

- De klassieke locatietheorie;
- De neoklassieke locatietheorie;
- De behaviorale theorie;
- De institutionele theorie.

##### 3.2.1 De klassieke en neoklassieke locatietheorie

De klassieke traditie komt oorspronkelijk uit Duitsland. Von Thünen, Launhardt en Weber zijn de grondleggers van de 'least-cost theory of plant location' (kostenminimalisatie theorie). Deze theorieën dateren uit de tweede helft van de achttiende eeuw. De centrale vraag in deze vestigingsplaatstheorie is: Wat is de beste plaats voor een ondernemer vanuit een economisch standpunt? De theorie gaat uit van een zevental aannames, hierdoor wordt het mogelijk om ontwikkelingen te voorspellen. Een aanname ervan is dat er slechts één afzetmarkt en het overall evenveel moeite kost om de producten naar de afzetmarkt te vervoeren. Tevens wordt er vanuit gegaan dat het een volledig vrije markt met volledige mededinging betreft. Er wordt in deze theorie echter niet uitgegaan van rationale vestigingsfactoren als cultuur, historie, psychologische en sociale

<sup>2</sup> Ruimtelijk planningproces van bedrijventerreinen, Johan Dolstra(Thesis WageningenUniversiteit)

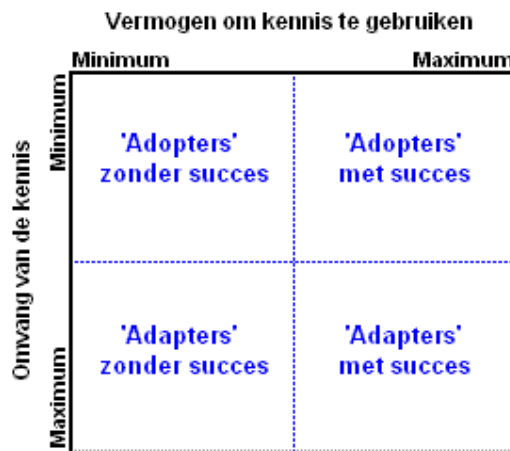
<sup>3</sup> Bedrijventerreinen in Tynaarlo, Machiel Adema(thesis RUG)

kenmerken. In de neoklassieke theorie gelden grotendeels dezelfde theorieën alleen wordt hierbij ook gekeken naar schaalvoordelen en concurrentie.<sup>2</sup>

### 3.2.2 De behaviorale theorie

De Amerikaanse economisch geograaf Allen Pred heeft in 1967 getracht psychologische omstandigheden en motieven voor de vestigingsplaatskeuze onder te brengen in een schema: de behaviorale matrix. Pred ging uit van het feit dat kennis en informatie niet altijd voldoende aanwezig zijn. Een locatiebeslissing kan worden beoordeeld op basis van het vermogen van de ondernemer, dat wil zeggen:

- Heeft de ondernemer het vermogen om veel en goede informatie te verkrijgen?
- Heeft de ondernemer de capaciteit om de verkregen informatie optimaal te benutten?



Figuur 3.1 Matrix van Pred

Door leereffecten kan de positie van een bedrijf in de matrix in de loop der tijd veranderen. Langzamerhand kan het bedrijf zich dan voortbewegen naar het vakje rechtsonder 'Adapters met succes'. Dit is het kwadrant waar men bij de klassieke theorieën als vanzelfsprekend vanuit gaat. Het is echter niet mogelijk om een bedrijf te plaatsen in de matrix. Er is bijvoorbeeld geen richtlijn waar een bedrijf aan moet voldoen om te worden omschreven als 'Adapter met succes'. De ondernemer zal altijd proberen om voor deze titel in aanmerking te komen: Hij wil niet bekend staan als iemand die zijn kennis niet weet te gebruiken, hij zal altijd proberen zijn keuze te rechtvaardigen.<sup>4</sup>

### 3.2.3 De institutionele theorie

Op vrijwel hetzelfde moment dat er meer interesse kwam voor het behaviorale denken komt er een stroming op gang die de opkomst van grote multinationale bedrijven probeert te verklaren. Deze stroming wordt bekend onder de naam 'geography of enterprise'.

Locatiebeslissingen worden in de institutionele benadering beschouwd als een uiting van de investeringsstrategie van bedrijven. De multinationals worden gezien als bedrijven die zoveel invloed hebben dat de vestigingsplaatsfactoren geen gegeven zijn. Zij kunnen de condities zelf scheppen. Dit heeft alles te maken met macht. Door de macht van grote bedrijven wordt het mogelijk met externe factoren, zoals overheden, vakbonden en andere bedrijven, te onderhandelen over vestigingsplaatscondities zoals loonniveau, belastingniveau, transportkosten, regionaal beleid, subsidies en infrastructuur. Het belang van macht blijkt ook uit het feit dat doelen en

<sup>4</sup> Geoclopedie <http://www.geoclopedie.nl/Rest/economie/Economie-Pred.htm> geraadpleegd op 8 december 2009



aandachtspunten van een bedrijf het resultaat zijn van de 'strijd' tussen individuen, stakeholders en coalities. Deze actoren staan vervolgens weer onder invloed van factoren uit de economische, sociale en culturele omgeving.

Bij het verklaren van de locatiedynamiek van multinationals staan het belang van nationaal beleid, arbeidsmarkten en bedrijfsstrategieën centraal. Bij de locatiekeuze is de rol van de instituties van groot belang en niet de locatiekeuze op zich. De structuur en kwaliteit van onderzoek in een regio, de R&D instellingen en science parken, de infrastructuur voor ondersteunende technologietransfers en het technologiebeleid zijn de spelregels die het gedrag van economische actoren bepalen. Met andere woorden, het zijn niet de bedrijfsinterne factoren die een belangrijke rol spelen in het locatieproces, zoals het geval is bij de klassieke benadering, maar juist de omgeving en de actoren die daar een rol in spelen zijn van groot belang.<sup>5</sup>

### 3.2.4 Push en pull factoren

Van de vier behandelde locatietheorieën komt de behaviorale theorie het dichtst bij dit onderzoek, hierin worden namelijk de overwegingen gewogen die ondernemers moeten nemen voordat ze zich ergens gaan vestigen of juist vertrekken. Deze criteria worden de vestigingsplaatscriteria of ook wel de push en pull factoren genoemd.

De pushfactoren zijn factoren die een ondernemer als negatief ervaart op de huidige locatie. Ze dragen er aan bij dat een ondernemer het bedrijf wil verplaatsen. Deze pushfactoren kunnen betrekking hebben op de 'site' en op de 'situation'.

- Site-factoren hebben betrekking op het terrein en het pand van vestiging. Voorbeelden van deze factoren zijn weinig parkeergelegenheden en de uitbreidingsmogelijkheden. Ontwikkelingen binnen het bedrijf, zoals groei, fusie en overname, hebben vaak tot gevolg dat een locatie niet meer aan de eisen voldoet;
- Situation-factoren hebben betrekking op de ligging van het bedrijf ten opzichte van belangrijke productiefactoren, ook wel de relatieve ligging genoemd. Infrastructuur en bereikbaarheid spelen hierbij een belangrijke rol. Voorbeelden van deze factoren zijn de afstand tot de woonplaatsen van het personeel, de leveranciers, klanten en de bereikbaarheid.

Naast deze pushfactoren zijn er de pullfactoren. Het zijn de factoren die leiden tot een voorkeur voor een bepaalde nieuwe vestigingsplaats. Vaak zijn het de pushfactoren van de oude locatie die de pullfactoren voor een nieuwe locatie zijn. In het volgende figuur worden de belangrijkste push- en pullfactoren weergegeven.<sup>6</sup>

Pushfactoren	Pullfactoren
1. Onmogelijkheid uitbreiding	1. Mogelijkheid uitbreiding
2. Pand niet representatief	2. Pand representatief
3. Parkeermogelijkheden	3. Parkeermogelijkheden
4. Aan- en afvoer van goederen	4. Bereikbaarheid auto
5. Bereikbaarheid auto	5. Aan- en afvoer goederen
6. Ligging t.o.v. afnemers/ consumenten	6. Pand is groter
7. Ligging t.o.v. leveranciers	7. Ligging t.o.v. afnemers/ consumenten
8. Kwaliteit woonomgeving	8. Bereikbaarheid openbaar vervoer
9. Sloop/onteigening/brand/verkoop pand	9. Ligging t.o.v. leveranciers
10. Fusie/reorganisatie	10. Kwaliteit woonomgeving

<sup>5</sup> Bedrijventerreinen in Tynaarlo, Machiel Adema(thesis RUG)

<sup>6</sup> Bedrijventerreinen in Tynaarlo, Machiel Adema(thesis RUG)

Hoewel dit bovenstaand figuur een goede indruk van de push- en pullfactoren geeft, geeft dit geen garantie voor het doen plaatsvinden van bedrijfsverplaatsingen. Een push factor moet een bepaald gewicht hebben bereikt. De voordelen moeten opwegen tegen de nadelen van verhuizen. Het is voor de ondernemers dan ook vaak een complexe aangelegenheid voor ondernemers. Een goede locatiekeuze is vaak essentieel voor een bedrijf. Gemiddeld gezien spelen twee tot drie pushfactoren een belangrijke rol en drie tot vier pullfactoren.<sup>6</sup>

### 3.2.5 Keepfactoren

Keepfactoren zijn argumenten die een bedrijf op de bestaande locatie vasthouden en dus aanleiding zijn om niet te verhuizen. Keepfactoren hebben vaak betrekking op de nadelen die zijn verbonden aan een bedrijfsverplaatsing (Atzema, 2002). Arbeidsmarktoverwegingen spelen een belangrijke rol bij het al dan niet verplaatsen van het bedrijf. Ondernemers zijn bang personeel te verliezen. Verder speelt nog mee dat ondernemers een compensatieregeling moeten treffen voor het personeel als de nieuwe vestiging ver van de oude af ligt. Hierbij kan het gaan om een financiële tegemoetkoming in onder andere de verhuiskosten.

Een andere belangrijke keepfactor is van emotionele aard. Hierbij speelt het zogenaamde 'neighbourhood effect' een rol (Atzema, 2002). Hiermee wordt bedoeld dat mensen de voorkeur geven aan de eigen omgeving, waarmee men vertrouwd is. Het bedrijf heeft ook vaak een bepaalde band met de omgeving, zoals dat het er is opgericht of het een familiebedrijf is. Dit maakt het voor een ondernemer erg moeilijk om een bepaalde locatie te verlaten.<sup>7</sup>

### 3.3 Huidige ontwikkelingen en trends

In het verleden zijn er veel bedrijventerreinen uitgegeven in Nederland. Doordat het belang van kwaliteit minder was, is er weinig in deze terreinen geïnvesteerd om dit op peil te houden. Hierdoor vervielen de oude bedrijventerreinen en werden er eenvoudig nieuwe terreinen uitgegeven. Dit had als gevolg dat er veel van onze schaarse ruimte verloederd werd achtergelaten. Doordat het gebrek aan ruimte in Nederland en de vraag naar kwalitatieve terreinen steeds belangrijker werd heeft de Taskforce herstructurering bedrijventerreinen onder leiding van Noordanus op 3 juli 2008 de SER-ladder ingevoerd. Dit houdt het volgende in:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.<sup>8</sup>

Hierdoor werd er vanuit de overheid duidelijk gemaakt dat het uitgeven van nieuwe terreinen en vooral het laten verloederen van oude terreinen niet meer kan in deze tijd. Dit is niet het enige initiatief vanuit de overheid, de ministers Cramer (VROM) en Van der Hoeven (EZ) hebben namelijk

---

<sup>7</sup> Bedrijventerreinen in Tynaarlo, Machiel Adema(thesis RUG)

<sup>8</sup> Sociaal Economische Raad, [http://www.ser.nl/nl/actueel/persberichten/2000-2008/2008/20080703\\_1.aspx](http://www.ser.nl/nl/actueel/persberichten/2000-2008/2008/20080703_1.aspx)

de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen (THB) ingesteld. De Taskforce heeft, onder voorzitterschap van dhr. Noordanus, in september 2008 haar advies uitgebracht: "Kansen voor kwaliteit – Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen". Een centrale boodschap van het advies is dat een strakkere planning van bedrijventerreinen op regionaal niveau noodzakelijk is voor een duurzame aanpak.

Het is duidelijk dat de overheid wil dat provincies, gemeenten en bedrijven bewuster met ruimtegebruik omgaan. Toch is dit niet de enige trend binnen bedrijventerreinen. Mensen en bedrijven worden bewuster van energie en het milieu, er vinden nieuwe technologieën plaats en bedrijven eisen steeds meer kwaliteit. Hierdoor zijn er een aantal nieuwe trends welke in tabel 1 en 2 zijn weergegeven.

Tabel 1 Trends en ontwikkelingen – economie en ruimte

Trends en ontwikkelingen	Kansen/Bedreigingen	Ruimtelijke impact
1 Groei goederenstromen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versterken van logistieke sector</li> <li>• Overlast door transitoverkeer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkelen van logistieke knooppunten</li> <li>• Aandacht voor infrastructurele knelpunten</li> </ul>
2 Toenemende welvaart	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toerisme &amp; Recreatie</li> <li>• Wellness</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toenemende eisen aan omgeving</li> <li>• Toenemende aandacht voor quality of life</li> </ul>
3 Connectivity	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investeren in fysieke bereikbaarheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betere bereikbaarheid</li> </ul>
4 Kennis als belangrijkste productiefactor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderwijs afgestemd op speerpunten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Combinaties leggen tussen bedrijven en kennisinstellingen → leer-werklandschappen</li> </ul>
5 Concentratie en specialisatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doorontwikkelen van speerpuntsectoren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkelen specifieke vestigingsmilieus</li> </ul>
6 Open innovatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kennis vermarkten</li> <li>• Specialisatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nabijheid van universiteiten en bedrijven</li> </ul>
7 Arbeidsmobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toenemende arbeidsmobiliteit hoger opgeleiden(Global)</li> <li>• MBO-er blijft sterk gebonden aan regio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitgebreid netwerk van HOV locaties nodig</li> <li>• Spreiding van werklocaties over regio</li> </ul>
8 Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwe manier van bouwen, gebruik van materialen en energiegebruik, omgaan met producten en processen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwe concepten voor terreinen en gebouwen</li> </ul>

Bron: Nota bedrijventerreinenbeleid Eindhoven 2009

Tabel 2 Trends en ontwikkelingen – vastgoed en ruimte

Trends en ontwikkelingen	Kansen/bedreigingen	Ruimtelijke impact
1 Bestaand vastgoed wordt groeimarkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Complexe bouwopgaven</li> <li>• Parkmanagement als stimuleren sturingsmiddel</li> <li>• Karakteristieke terreinen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastgoed op bestaande terreinen wordt steeds meer herontwikkeld</li> <li>• Aandacht voor flexibel vastgoed</li> </ul>
2 Ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen steeds schaarser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleidsmatige rem op nieuwe terreinen</li> <li>• Behouden van werkgelegenheid binnen gemeentegrens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Noodzaak van effectief ruimtegebruik van bestaande terreinen</li> <li>• Medegebruik collectieve functies</li> </ul>
3 Verdienstelijken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschuiving banen naar de tertiaire sector</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toename aandeel kantoorvloeroppervlak, toename van kantoor-hal combinaties</li> </ul>
4 Kwaliteitsslag	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eisen t.a.v. belevingskwaliteit</li> <li>• Investeringsmogelijkheden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Upgrade vastgoed en uitstraling omgeving</li> </ul>
5 Toename aandeel huur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiële overwegingen klant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexibel inzetbaar vastgoed</li> </ul>
6 Functiemenging	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verrommeling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigenaar</li> <li>• Mix van functies</li> <li>• Veel niet reguliere functies</li> </ul>

Bron: Nota bedrijventerreinenbeleid Eindhoven 2009

Een belangrijke trend is dat de bereikbaarheid van bedrijventerreinen nog belangrijker gaat worden en dat het belang van kennisinstellingen steeds groter wordt. Deze helpen namelijk met de specialisatie van bedrijven. Daarnaast zien we dat het vastgoed en het parkmanagement steeds belangrijker wordt. Het parkmanagement kan namelijk gebruikt worden als stimuleringsmiddel voor

het sturen van onderhoud en beheer en het vastgoed moet steeds flexibeler worden. Tevens zien we, zoals eerder vermeld, dat bestaande terreinen steeds meer worden herontwikkeld.

### 3.4 Herstructurering

Onder het begrip 'herstructurering' vallen alle eenmalige ingrepen op het bedrijventerrein die tot doel hebben veroudering van het terrein als geheel te bestrijden en die niet tot regulier onderhoud behoren. De ingrepen kunnen betrekking hebben op elk van de vier aspecten van veroudering: ruimtegebruik, aanzicht, ontsluiting en milieuhygiëne (BLM). Het gaat om de volgende vier typen herstructurering:

- beperkte herstructurering (groot onderhoud): grote opknapbeurt bij (deels) technische veroudering van het terrein;
- revitalisering: een integrale aanpak is nodig om de deels technische, economische en maatschappelijke veroudering tegen te gaan. Het vestigingsmilieu wordt vernieuwd waarbij bestaande economische functies behouden blijven;
- herprofilering: het terrein krijgt (deels) een andere werkfunctie met een hogere vastgoedwaarde (bijvoorbeeld kantoren). Een integrale aanpak bestrijdt de economische, maatschappelijke en ruimtelijke veroudering;
- transformatie: het terrein met economische en ruimtelijke veroudering krijgt door een integrale aanpak een andere functie, zoals wonen, Leisure en/of retail.

#### *Processen van veroudering*

Veroudering is het proces dat voorafgaat aan herstructurering. Vier processen kunnen worden onderscheiden, namelijk:

- technische veroudering door een gebrek aan onderhoud;
- economische veroudering door een wijziging in marktontwikkelingen;
- maatschappelijke veroudering door bijvoorbeeld gewijzigde regelgeving (milieu, veiligheid, arbeidsomstandigheden);
- ruimtelijke veroudering door ongunstige aspecten van de ligging, conflict tussen verschillende grondgebruikfuncties.

Symptomen van veroudering zijn: inefficiënt ruimtegebruik, lelijke uitstraling, slechte ontsluiting en milieubelasting.<sup>9</sup>

### 3.5 Groningen

De provincie Groningen heeft een provinciaal ontwikkelingsplan samengesteld, de hoofddoelstelling van het provinciale omgevingsbeleid is:

***“Duurzame ontwikkeling - voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën.”***

De drie centrale uitgangspunten van de provincie Groningen zijn werken aan een duurzame leefomgeving, een eigen karakter handhaven, het versterken van steden en een vitaal platteland. De provincie wil door de toetreding binnen de EU zich meer gaan richten op het Oosten. Daarnaast ziet de provincie Groningen op korte termijn een noodzaak voor de verbetering van de weg-, spoor-, vaar- en vliegverbindingen. Door het verbeteren van de verbindingen zal de bedrijvigheid in Groningen een impuls krijgen. Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen rond bedrijventerreinen blijkt dat de voorraad bedrijventerreinen en de plannen die in ontwikkeling zijn

<sup>9</sup>Ministerie van VROM, (2008) IBIS werklocaties

binnen de kernzones tot circa 2020 voldoende zijn om aan de vraag naar bedrijventerreinen te voldoen. De provincie wil de bestaande ruimte optimaal benutten. Er wordt prioriteit gegeven aan herstructurering en revitalisering van bestaande terreinen en er wordt verwacht dat na 2020 het areaal aan bedrijventerreinen nauwelijks meer zal toenemen.

### **3.6 Gemeente Groningen**

De hoofddoelstelling van de Dienst RO/EZ is het leveren van een bijdrage aan het bereiken van 135.000 arbeidsplaatsen binnen de gemeente Groningen eind 2014. Om dit te bereiken wordt er op de volgende uitgangspunten ingezet:

- Een focus op (groene) energie en gezond oud worden. Ondersteuning van deze sectoren door ICT, sensortechnologie, internationale contacten en het aantrekken van talent/kenniswerkers;
- aandacht voor het behoud en versterking van het zittende bedrijfsleven en starters via proactieve dienstverlening;
- accentverschuiving revitalisering: van bedrijventerreinen naar verouderde kantorenlocaties;
- naast aandacht voor het economisch functioneren van de binnenstad ook aandacht voor het bevorderen van ondernemerschap in de wijken;
- vanuit vraagzijde bijdragen aan het arbeidsmarktbeleid in een regionale context.

### **3.7 Vergelijkbare monitoren**

#### *Sterrensysteem DHV*

Het sterrensysteem van DHV is een kwaliteitsscan voor bedrijventerreinen. Een bedrijventerrein wordt beoordeeld op ongeveer 30 criteria welke in vijf sectoren vallen. Voor elke sector wordt een aantal sterren gegeven afhankelijk van de kwaliteit in die sector. De volgende sectoren worden beoordeeld:

- Ruimtelijk inrichting, beeldkwaliteit;
- Faciliteiten en voorzieningen;
- Milieuprestaties;
- Economie;
- Organisatie en beheer.

Het maximaal te behalen sterren zijn vijf, deze sterren zijn te behalen door punten te behalen op de criteria. De weging van verschillende criteria zijn afhankelijk van het type terrein. Zo worden er vijf verschillende wegingen toegepast voor vijf typen terreinen. Deze opdeling is conform de typering van het Ministerie van EZ.

- Hoogwaardig;
- Modern;
- Gemengd;
- Logistiek;
- Zware industrie.

Aan de uiteindelijke score wordt een lijst van aanbevelingen toegevoegd. In deze aanbevelingen staat hoe men de potentiële kwaliteit van een terrein kan behalen en hoe de sterrenkwalificatie duurzaam behouden kan worden.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Gesprek met Nanda Pellenbarg, DHV 8 december 2009

### *IBIS*

Het ministerie van VROM laat jaarlijks een IBIS rapportage uitvoeren. Het doel van deze inventarisatie is drieledig: het inventariseren van en informeren over de eigenschappen van het bedrijventerreinenbestand, de uitgifte op bedrijventerreinen en de aard en omvang van de planning van nieuwe bedrijventerreinen in Nederland. De cijfers hebben betrekking op de voorraad en de uitgifte. Provincies en gemeenten steken veel tijd in het vullen van de database. Voor eigen gebruik, maar ook voor een groot aantal andere gebruikers:

- (hogere) overheden gebruiken IBIS om beleid te maken, de uitgifte van terreinen te monitoren ten opzichte van de prognoses (Bedrijfslocatiemonitor);
- gemeenten en regio's gebruiken IBIS om de regionale markt te monitoren, gemeentelijk of regionaal beleid te maken en de ontwikkeling van nieuwe terreinen invulling te geven;
- bedrijven (eindgebruikers) kunnen vaststellen waar nog terreinen beschikbaar zijn voor vestiging. Veel provincies hebben zeer goed ontwikkelde internetsites beschikbaar op basis van IBIS-enquêtes;
- vastgoedmarktpartijen kunnen de schaarste in regio's vaststellen en kijken wat voor aanbod in een bepaalde regio kan worden verwacht.<sup>11</sup>

IBIS wordt steeds vaker gebruikt om meer te weten te komen over de veroudering van bedrijventerreinen. Tegelijkertijd is er veel kritiek op de bruikbaarheid van deze monitor. De zere plek ligt namelijk bij de aanvoering van de gegevens, elke gemeente en provincie dient namelijk deze gegevens aan te leveren. Vaak worden de gegevens op verschillende manieren aangeleverd. Hierdoor krijgt de monitor een vertekend beeld.

### *Kwaliteitscorekaart van Buck consultants international*

Buck consultants hanteert de kwaliteitsscan voor werklocaties. Deze is in 2006 uitgevoerd voor alle terreinen in de regio Groningen-Assen. Buck consultants gebruikt een dertigtal criteria welke zijn onderverdeeld in 6 hoofdcriteria. Op deze hoofdcriteria kan een score worden verdiend, dit wordt bij elkaar opgeteld en komt uit op een cijfer tussen de 0 en de 10. Hoe hoger het cijfer, hoe beter de kwaliteit van het terrein. De hoofdcriteria zijn de volgende:

- Bereikbaarheid;
- Kwaliteit terrein;
- Segmentering/clustering;
- Rol overheid;
- Terreinvorzieningen;
- Toekomstpotentieel.

Het doel van deze scan was om de terreinen in de regio Groningen-Assen op een eenduidige en uniforme manier met elkaar te vergelijken en om deze na ongeveer 3-4 jaar opnieuw uit te voeren.

---

<sup>11</sup> Ministerie van VROM, (2008) IBIS werklocaties

## 4 Opzet en uitvoering van het onderzoek

**Nu we op de hoogte zijn van de problematiek betreffende bedrijventerreinen en wat het doel van dit onderzoek is wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het onderzoek. Hieronder wordt beschreven hoe het doel bereikt gaat worden zodat aan het einde antwoord op de probleemstelling gegeven kan worden. Er is per onderdeel weergegeven hoe het onderzoek uitgevoerd is.**

### 4.1 Onderzoekstype

In de periode februari 2009 - juli 2009 is al onderzoek verricht naar de bedrijventerreinenmonitor. In dit onderzoek is duidelijk geworden welke indicatoren van belang zijn voor de kwaliteit van een bedrijventerrein. Het onderzoekstype van zowel het onderzoek van Jochem Beekhuizen als dit onderzoek kan getypeerd worden als ontwikkelend. Het is namelijk de bedoeling een monitor te ontwikkelen welke de kwaliteit en het functioneren van alle bedrijventerreinen in de stad Groningen in beeld kan brengen. Door middel van kwalitatief onderzoek zal onderzocht worden welke indicatoren een goede indicatie van de kwaliteit van een bedrijventerrein geven. Tevens zullen er in de indicatoren verbanden worden gelegd om een scherp en veelzeggende uitkomst te generen uit de monitor.

### 4.2 Onderzoeksinstrument

Om de validiteit van dit onderzoek ten goede te laten komen is er gekozen voor drie methodes van onderzoek. Er wordt deskresearch gedaan, hierin wordt alle relevante beschikbare informatie geanalyseerd en beschreven. Als tweede worden er interviews gehouden, zowel met accountmanagers op de afdeling Economische Zaken van de gemeente Groningen als met externe deskundigen. Als derde wordt er een test uitgevoerd op vijf verschillende terreinen, hiervan worden alle indicatoren ingevuld en zal er gekeken worden of het beeld wat de monitor schept overeenkomt met het beeld wat de ondernemers of bedrijventerreinenverenigingen hebben. Hieronder zal nader worden toegelicht wat de bedoeling is van de verschillende methodieken:

#### *Deskresearch*

Tijdens het deskresearch zal gezocht worden naar alle relevante informatie voor de bedrijventerreinenmonitor. Vakbladen, literatuur, internet en andere rapporten zijn gebruikt om zoveel mogelijk informatie te winnen. Hierdoor zal de kwaliteit van dit onderzoek omhoog gaan. Deskresearch is gebruikt bij de volgende punten:

- oriëntatie onderzoeksobject;
- theoretisch kader;
- vergelijkbare monitoren;
- bedrijventerreinenmonitor.

#### *Interview*

Deze methode is toegepast omdat de mening van experts extra toevoeging geeft aan de kwaliteit van dit onderzoek. De monitor zal hierdoor beter uitgebalanceerd worden. Daarnaast geeft dit een extra controle op het deskresearch. In dit onderzoek zijn interviews uitgevoerd met verschillende interne en externe partijen.

### Interne interviews

Interne interviews zijn uitgevoerd met interne deskundigen, daarnaast is er een workshop gehouden met alle interne experts die de gegevens aanleveren voor de monitor. Het doel was: hoe is de aanlevering in het verleden bevallen en kunnen we beter op elkaar afstemmen in het aanleveren en verwerken. Naast deze workshop worden er ook interviews gehouden met accountmanagers van de bedrijven in Groningen. Deze weten veel over de bedrijventerreinen en kunnen een goede indicatie geven van de goede en slechte terreinen in Groningen en waarom.

### Externe interviews

Externe interviews worden uitgevoerd om verbanden binnen de indicatoren te kunnen leggen. Deze experts kennen de werking van bedrijventerreinen en kunnen ons hier een stap verder in helpen. Door ze de lijst van indicatoren voor te leggen kunnen ze hierover hun mening geven. De interviews zijn kwalitatief van aard en de interviews met de accountmanagers zullen gestructureerd plaatsvinden, het is de bedoeling om de antwoorden naast elkaar te leggen en te kijken of er conclusie uit getrokken kunnen worden. De interviews met externe experts zullen half gestructureerd plaatsvinden, er zal een vragenlijst worden opgesteld maar er is ook ruimte voor de respondent om toevoegingen te doen buiten de vragen om. Het is van belang om neutraal op te stellen tijdens deze interviews omdat de mening van de respondent niet beïnvloed mag worden.

### Respondenten

Tijdens een gesprek met dhr. Hoendervanger en dhr. van Genne in de oriënterende fase van dit onderzoek zijn we tot de conclusie gekomen om een interview af te nemen met de accountmanagers. Deze mensen zijn goed op de hoogte van de gebeurtenissen op bedrijventerreinen en hierdoor zal de kwaliteit van het interview hoog zijn. De selectieprocedure van de externe experts is door middel van een selecte steekproef gedaan. De opdrachtgever heeft een lijst van deskundigen opgesteld welke gezien hun functie en kennis een goede bijdrage konden leveren aan dit onderzoek.

### Test

De monitor is getest op vijf bedrijventerreinen in Groningen. Deze terreinen zijn gekozen op verschillende omstandigheden waar ze in verkeren en op diversiteit in de terreinen. De monitor zal worden uitgevoerd voor de volgende terreinen:

- *Winschoterdiep: een ouder bedrijventerrein waar momenteel druk gerevitaliseerd wordt;*
- *Eemspoort: een relatief nieuw bedrijventerrein waar nog kavels uit te geven zijn;*
- *Hoendiep: een ouder terrein waar in het verleden al gerevitaliseerd is. Dit terrein werkt nog niet naar behoren en er zijn nieuwe plannen om te revitaliseren;*
- *Corpus den Hoorn: Dit is een kantorenlocatie wat eveneens een werklocatie is en dus binnen het onderzoek valt;*
- *Ulgersmaweg: een matig functionerend terrein waar veel onrust heerst.*

Als de monitor volledig is uitgevoerd zal het een bepaald beeld van een terrein geven. Door middel van gesprekken met ondernemers en/of voorzitters van bedrijventerreinenverenigingen wordt er gekeken of dit beeld klopt met het beeld wat de ondernemers van het terrein hebben.



### **4.3 Kwalitatieve analyse**

Het is van belang om informatie te verwerken tot bruikbare informatie. In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van kwalitatief onderzoek wat wordt verwerkt op een eenduidige en overzichtelijke manier. Zowel deskresearch als interviews zijn kwalitatief. Bij deskresearch wordt er bestaande informatie verkregen over het desbetreffende onderwerp. Bij interviews wordt er geprobeerd een standpunt of mening te achterhalen. Interviews worden genotuleerd en zijn vervolgens ook schriftelijk gedocumenteerd waardoor ze op dezelfde manier worden verwerkt als deskresearch. Hieronder worden de stappen voor het verwerken van informatie weergegeven.

1. Het lezen van de informatie.
2. De essentie uit het verhaal halen.
3. De mate van belangrijkheid bepalen. De kwaliteit van de bronnen verschilt, er wordt gekeken naar wat de kwaliteit van de bron is wat de mate van toevoeging is voor het onderzoek.
4. Het zoeken naar verbanden in de bronnen.
5. Een duidelijk verhaal schrijven met daarin alle bronnen verwerkt.

### **4.4 Kwaliteit van de resultaten**

De kwaliteit van de resultaten wordt grotendeels bepaald door de bronnen, het is daarom van belang om goed te kijken wat de kwaliteit hiervan is.

**Betrouwbaarheid:** De betrouwbaarheid van dit onderzoek is hoog. Het onderzoek is gebaseerd op wetenschappelijke theorieën en op informatie van mensen met kennis van bedrijventerreinen. Zo is er een bewuste keuze gemaakt over de geïnterviewde mensen. Er is tevens gebruik gemaakt van de kennis die reeds bij de afdeling Economische Zaken bij de gemeente Groningen beschikbaar is. Door tussentijds te evalueren met de opdrachtgever wordt het onderzoek op koers gehouden en zal het zijn doel niet voorbij schieten.

**Validiteit:** De interne validiteit van dit onderzoek is hoog. Er wordt gebruik gemaakt van wetenschappelijke theorieën waar veelvuldig onderzoek naar is gedaan. De informatie die gebruikt is, is erg van belang voor het kunnen trekken van de juiste conclusies. De opgevraagde informatie binnen de verschillende diensten van de gemeente Groningen is ook erg betrouwbaar. WOZ gegevens, afgegeven bouwvergunningen, oppervlaktes, etc. worden al jaren eenduidig bijgehouden. Dit geeft een hoge validiteit. Een belangrijke opmerking is dat de monitor is gemaakt voor de huidige kijk op bedrijventerreinen en in de loop der jaren zal dit naar verwachting veranderen. Het is dus van belang om de monitor mee te laten veranderen. De externe validiteit wordt bepaald door een juiste afspiegeling van de populatie. Omdat er een zorgvuldige keuze is gemaakt in de te interviewen personen is deze validiteit ook erg hoog.

## 5. Bedrijventerreinenmonitor

**De bedrijventerreinenmonitor is bedoeld om de kwaliteit van een terrein te kunnen bepalen. Deze kwaliteit wordt bepaald door verschillende indicatoren. In dit hoofdstuk wordt het onderzoek naar de verschillende indicatoren en de manier waarop dit gepresenteerd moet worden.**

### 5.1 Indicatoren

Het onderzoek van Jochem Beekhuizen heeft uitgewezen welke indicatoren van belang zijn voor een goede en volledige monitor. Toch is er nogmaals gekeken naar de indicatoren, zijn alle indicatoren nodig en hoe zwaar wegen de indicatoren mee in het geheel. Door middel van interviews met zes accountmanagers kan er bepaald worden wat de belangrijkste indicatoren zijn die de kwaliteit van een bedrijventerrein bepalen. Het expertise van deze accountmanagers ligt op bedrijventerreinen. Doordat de accountmanagers veel contact hebben met de ondernemers zijn ze op de hoogte van de wensen van de ondernemers. Er is gevraagd welk terrein in Groningen het beste en slechtste bedrijventerrein is en waarom. De indicatoren die worden genoemd zijn dus blijkbaar van belang om de kwaliteit op een terrein te bepalen. Hieronder volgt de analyse van de interviews. De interviews zijn weergegeven in de bijlagen van dit onderzoek.

Met een enkele uitzondering wordt gezegd dat Eemspoort het beste terrein van Groningen is en dat Westpoort het beste terrein wordt. Dit terrein is namelijk nog volop in ontwikkeling. Er staat momenteel slechts één bedrijf. Het valt op dat het parkmanagement als erg belangrijke indicator wordt genoemd. Deze indicator geeft namelijk aan dat als dit naar behoren gebeurt, de ondernemers veel contact hebben met elkaar en zo ook gebruik van elkaar kunnen maken en gezamenlijk zorgen voor een goede uitstraling van het terrein. Daarnaast zorgt het ook voor goede contacten tussen ondernemers en overheid. Dit is een onderdeel van het parkmanagement en wordt als zeer belangrijk ervaren door de accountmanagers. Een tweede erg belangrijk en steeds terugkomende indicator is de bereikbaarheid. Eemspoort is goed bereikbaar, dit zorgt ervoor dat bedrijven zich er willen vestigen vanwege de goede transportmogelijkheden. Als derde indicator wordt aangegeven dat de beeldkwaliteit van een terrein erg belangrijk is. Als het terrein overzichtelijk is, er goed uit ziet en een goede uitstraling heeft is het een prettig gebied om te zijn. Dit komt ten goede van de veiligheid. Bedrijven willen zich vestigen op een terrein als deze.

Een terrein is een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein als het voldoet aan onderstaande punten, namelijk:

- Parkmanagement;
- Bereikbaarheid;
- Beeldkwaliteit.

Uiteraard zijn er meerdere indicatoren welke van belang zijn op de kwaliteit. Er is ook gevraagd welke terrein het slechtst functionerende terrein van Groningen is. Hierop werd veelvuldig geantwoord met Ulgersmaweg en Oosterhogebrug. Deze terreinen zijn namelijk slecht bereikbaar, hebben een slechte uitstraling (beeldkwaliteit) en er is een matige communicatie tussen de ondernemers en de overheid (parkmanagement). Er is in deze interviews dus duidelijk af te lezen dat alle facetten die binnen de bereikbaarheid, beeldkwaliteit en parkmanagement vallen de kwaliteit van een bedrijventerrein erg bepalen.

Als laatste is er gevraagd wat het beeld van een perfect bedrijventerrein is. Het antwoord op deze vraag is eigenlijk vrij simpel te beantwoorden. Het is namelijk een terrein waarop alle indicatoren, beeldkwaliteit, parkmanagement en bereikbaarheid optimaal geregeld zijn. Er kan geconcludeerd worden dat deze indicatoren zwaar mee moeten wegen in de monitor. Een groot bijkomend probleem is dat de beeldkwaliteit moeilijk objectief te meten is. Hierom wordt deze indicator nog niet volledig in de monitor meegenomen. De gemeente Groningen voert jaarlijks wel een meting van

de beheerkwaliteit uit. Hierin wordt een waardering gegeven aan verschillende indicatoren. Deze gegevens zijn grondig bestudeerd en is er besloten dat deze uitkomsten geen toegevoegde waarde bieden aan de bedrijventerreinenmonitor.

### *WOZ en bouwinvesteringen*

In een gesprek met Erwin van den Krabben (zie bijlage 4) is naar voren gekomen dat bouwinvesteringen en WOZ waardes veel kunnen zeggen over een terrein. Het probleem is echter dat de bouwinvesteringen en de WOZ waardes over één jaar nog niet veel zeggen. Pas na een verloop van jaarlijkse uitvoering van deze indicatoren zullen er verbanden in de terreinen onderling gevonden kunnen worden. Het is dan ook van belang om dit jaarlijks uit te voeren en te gaan begrijpen wat deze getallen zeggen. Door jaarlijks de cijfers met elkaar te vergelijken is duidelijk te zien of er achteruitgang, vooruitgang of stilstand op het desbetreffende terrein plaatsvindt.

Het is ook interessant om de verschillende terreinen met elkaar te vergelijken. Hieruit kunnen de waardes van terreinen, investeringen en bijvoorbeeld het aantal werknemers per hectare met elkaar worden vergeleken. Zo zullen er waarschijnlijk verbanden kunnen worden gevonden in deze gegevens. De verschillende waardes zullen een weergave geven van de kwaliteit onderling.

Hieronder zijn alle indicatoren welke gebruikt worden weergegeven, in bijlage 5 is te vinden wat de waarde van elke indicator is.

#### Basisgegevens

- Relatieve ligging van het terrein
- Jaartal van eerste uitgifte
- Totaal grondoppervlakte in hectare
- Milieucategorie van het terrein
- Type bedrijventerrein
- Multifunctionaliteit
- Segmentatie

#### Ruimtelijk

- Bebouwingspercentage(netto)
- Verhouding uitgeefbaar/niet uitgeefbare grond
- Verhouding reeds uitgegeven grond/ nog uit te geven grond
- Grondvoorraad, terstond/niet terstond uitgeefbaar
- Revitalisering

#### Economische dynamiek

- Grondprijzen(nog uit te geven grond)
- Verhouding huur/eigendom
- Woz-waarde per m2
- Huurprijzen per m2
- Leegstandspercentage
- Bouwinvesteringoverzicht

#### Bedrijven dynamiek

- Aantal ondernemingen
- Sectorindeling
- Grootte indeling van bedrijf(naar aantal werknemers)
- Verloop verhuizingen
- Verhuisredenen
- Verhuisplannen

#### Parkmanagement en samenwerking

- Aantal leden bedrijventerreinvereniging
- Aantal leden collectieve bewegwijzering
- Aantal leden collectieve beveiliging
- Meldingsoverzicht veiligheidsdienst

Bijna alle indicatoren komen uit het rapport bedrijventerreinenmonitor Jochem Beekhuizen. De enige toegevoegde indicator is het aantal leden collectieve beveiliging. Deze indicator geeft een inzicht in de samenwerkende bedrijven van de verschillende regio's (Noord-Oost, Zuid-Oost en West). Helaas is het niet mogelijk om deze aantallen uit te splitsen per bedrijventerrein<sup>12</sup>. In de toekomst zal door middel van een computerprogramma (wordt nader uitgelicht verder in dit hoofdstuk) het wel mogelijk zijn om deze getallen uit te splitsen per terrein. Daarnaast zal er een lijst moeten worden opgevraagd waarop alle deelnemers van de collectieve beveiliging vermeld zijn. Hierdoor kan dit ook per bedrijventerrein uitgesplitst worden en geven de cijfers meer waarde.

<sup>12</sup> Group 4 securicor Groningen

Naast de toegevoegde indicatoren zijn acht indicatoren verwijderd uit het onderzoek van Jochem Beekhuizen. De verwijderde indicatoren staan hieronder opgesomd en de reden van verwijdering staat vermeld:

- Voorzieningsniveau;  
In een gesprek met Erwin van de Krabben is duidelijk geworden dat er geen enkele monitor gebruik maakt van het voorzieningsniveau. Door deze indicator in de monitor te laten zal de landelijke bruikbaarheid van de monitor erg naar beneden gaan.
- Manier van ontsluiting gebied;  
De manier van ontsluiting, of eigenlijk afsluiting van een gebied zegt eigenlijk weinig van een gebied. Er wordt namelijk bedoeld of de terreinen afsluitbaar zijn, voorzien van hekwerken rondom of slagbomen op de wegen. Aangezien dit in geen van de terreinen in Groningen het geval is, is deze achterwege gelaten.
- Openbare verlichting;
- Beeldkwaliteit;
- Staat van weginfrastructuur;
- Gehanteerd onderhoudsniveau;  
Deze vier indicatoren zeggen iets over de beheerkwaliteit van een terrein. Omdat de monitor objectief moet zijn en het erg moeilijk is om deze indicatoren te laten meewegen. De beeldkwaliteit moet een weergave geven van de private en publieke ruimtes. Bovenstaande vier indicatoren geven hier geen duidelijk beeld van. Hoewel de beeldkwaliteit een erg belangrijke indicator is wordt deze, in verband met de tijd en de moeilijkheid van het objectief of subjectief te meten, achterwege gelaten.
- Overzicht gevestigde bedrijven;  
Deze indicator geeft hetzelfde weer als de sectorindeling. Aan deze indicator valt te zien welke type bedrijven gevestigd zijn op een terrein.
- Verkeersongevallen.  
Verkeersongevallen geven niet weer wat de kwaliteit en het functioneren van een terrein is.

#### *Gebieds- en begripsafbakening*

Om een eenduidige monitor te krijgen welke voor alle bedrijventerreinen op dezelfde manier ingevuld kan worden is een goede begripsafbakening nodig. Op die manier kunnen gegevens onderling en in de tijd met elkaar vergeleken worden. Daarnaast is het ook belangrijk om gebruik te maken van dezelfde gebiedsafbakening. Tijdens een workshop met de informatie aanleverende afdelingen is dit naar voren gekomen. De ene afdeling gebruikt namelijk de afbakening van de Dienst Informatie en Administratie(DIA) terwijl de andere de afbakening van de Afdeling GEO gebruikt. Tijdens deze workshop is op advies van afdeling GEO informatie de tip gegeven om in de toekomst een computerprogramma te schrijven waarin één gebiedsafbakening in zit. Daarnaast is op deze manier de verwerking van de gegevens veel eenvoudiger en efficiënter. Het is zonder programma te arbeidsintensief om dit jaarlijks voor elk terrein uit te voeren.

Het computerprogramma wat Arjan Velvis, van de afdeling GEO informatie (zie bijlage 4) voorstelde houdt het volgende in: Het zal een programma zijn waarbij alle benodigde informatie op één manier aangeleverd wordt. Dus elke verschillende afdeling zal ieder jaar op dezelfde manier informatie moeten aanleveren. Doordat deze informatie ieder jaar op dezelfde manier zal worden aangeleverd kan er een programma worden geschreven die alle data kan lezen en op de gewenste manier kan filteren. De precieze invulling van dit programma kan in een volgend plan worden uitgewerkt.

## 5.2 Presentatie monitor

### WOZ

In het onderzoek van Jochem Beekhuizen is duidelijk geworden dat de Waardering Onroerende Zaken (WOZ) gegevens van een terrein veel kunnen zeggen over een terrein, echter is het van belang dit op de juiste manier te presenteren. Tijdens een gesprek met Rien Lokerse (zie bijlage 4) is dit duidelijk geworden. Op de meeste terreinen zitten verschillende soorten bedrijven van verschillende soorten segmenten. Het is dat ook van belang om deze segmenten uit te splitsen voor de monitor. De WOZ waardes van verschillende segmenten verschillen nogal. Om het vergelijken van 'appels met peren' te voorkomen hebben we voor deze monitor drie verschillende segmenten opgesplitst, te verstaan:

- Bedrijven;
- Kantoor;
- detail/winkels.

Naast deze opsplitsing moeten de WOZ gegevens worden weergegeven in €/m<sup>2</sup>, voor zowel de huurwaarde als WOZ waarde. Door de gegevens te presenteren in €/m<sup>2</sup> zullen de gegevens met de terreinen onderling en in de tijd vergelijkbaar zijn. Een belangrijke kanttekening is dat de afdeling belastingen gebruik maakt van de huurwaardes voor het primaire gedeelte van een gebouw. Primaire ruimtes zijn de ruimtes waar het hoofdproces plaatsvindt, garages, opslag en distributieruimtes zijn volgens de afdeling belastingen primaire ruimtes. Doordat de huurwaardes van alleen het primaire deel wordt getoond kunnen deze waardes niet vergeleken worden met markthuren welke bijvoorbeeld op een factsheet van DTZ staan. Deze huren zijn namelijk gebaseerd op de huurwaarde per m<sup>2</sup> van het hele gebouw. Deze WOZ-huurwaarde is de prijs die betaald wordt voor het gebruik van de primaire ruimte.

Dhr. Lokerse geeft aan dat het van belang is om de WOZ waardes en de huurwaardes per m<sup>2</sup> te tonen. Door deze met elkaar te vergelijken kan er gezien worden wat de markt doet. Namelijk, een belegger wil een bepaald rendement bij een bepaald risico. Stijgt de waarde van het vastgoed en blijft de huurwaarde gelijk, dan daalt het rendement van de belegger. Dit betekent dat het risico lager is geworden en er dus meer zekerheid op het terrein is.

Naast de opsplitsing in segmenten is het ook verstandig om de uitkomsten op te splitsen in grootte per pand. Voor Bedrijven en kantoren wordt deze opgesplitst in de volgende groottes:

- 0-150 m<sup>2</sup>;
- 151-300 m<sup>2</sup>;
- 301-800 m<sup>2</sup>;
- 801-1500 m<sup>2</sup>;
- >1500 m<sup>2</sup>.

Voor winkels worden de WOZ waarden in zijn totaal aangegeven en dus niet uitgesplitst in grootte. Daarnaast wordt per segment aangegeven wat de leegstand is. Er is gekozen om deze opsplitsing te maken omdat dit een beter beeld geeft van de verschillende sectoren. Op sommige terreinen zijn er veelal grote panden en op sommige kleine veelal kleine. Om deze terreinen te kunnen vergelijken moeten wel de panden met ongeveer dezelfde grootte met elkaar vergeleken worden. Als de getallen zijn opgesplitst in bovenstaande sectoren is het ook van belang om de hoeveelheid van de panden in de sector toe te voegen. Op die manier ontstaat er een beter beeld van de cijfers. Dit is in dit rapport nog niet meegenomen maar dit zal in de toekomst zeker moeten gebeuren.

### *Bouwinvesteringen*

De bouwinvesteringen geven een goed beeld van de investeringsdynamiek van een terrein. Om dit op de juiste manier weer te geven zal er per terrein een totaalbedrag worden gemaakt van een jaar en zal het worden uitgesplitst in oprichting, uitbreiding, reclame, fietsenstalling, onderhoud en overige bouwvergunningen. Als deze monitor jaarlijks uitgevoerd wordt zal er een goed beeld komen van de staat en dynamiek van het terrein. Na een verloop van jaren zullen er wellicht ook verbanden tussen de dynamiek en de investeringen van terreinen gevonden worden.

De totale bouwsom van een terrein bestaan uit de opgegeven bouwsommen. Echter bij een aantal aanvragen (zeker waar de bouwsom wat hoger ligt) wordt er een bouwkostentoets uitgevoerd. De opgegeven kosten worden dan gewijzigd in de 'aannemingskosten' ofwel de kosten die door een aannemer gemaakt worden om het bouwwerk te realiseren. Ongeveer 10% van de bouwaanvragen worden hierop getoetst. De bouwkosten zijn exclusief BTW.

### *Sectorindeling*

Bij de indicator sectorindeling worden cirkeldiagrammen weergegeven waarbij de hoeveelheid bedrijven per sector aanwezig zijn. Om het diagram overzichtelijk te houden is er voor gekozen om een minimum van vier bedrijven aanwezig te laten zijn om hem in het cirkeldiagram te tonen. Naast het tonen van de sectorindeling van de bedrijven wordt de sectorindeling van arbeidsplaatsen weergegeven. Doordat de groottes van bedrijven verschillen kan er een verschil ontstaan in deze twee opsplitsingen. Bij de cirkeldiagram van de sectorindeling geldt een minimum van 30 werknemers alvorens ze in de diagram vermeld worden.

## 6. Test bedrijventerreinenmonitor

In dit hoofdstuk wordt de monitor uitgevoerd op 5 terreinen. Namelijk Corpus den Hoorn, Eemspoort, Hoendiep, Ulgersmaweg en het Winschoterdiep. De monitoren is ingevuld voor deze terreinen en toegevoegd aan de bijlagen. De vraag is of de monitor wel het beeld schept dat men ook daadwerkelijk van het terrein heeft. Eerst worden er verbanden in de monitor weergegeven en later worden de uitkomsten gecheckt door de feedback met voorzitters/bestuur van bedrijventerreinenverenigingen tijdens een presentatie van de monitor te gebruiken. Daarnaast wordt de mening van accountmanagers meegenomen om de bruikbaarheid van de bedrijventerreinenmonitor te bepalen.

### 6.1 Conclusies uitkomsten

#### Corpus den Hoorn Zuid

Corpus den Hoorn Zuid is de enige kantorenlocatie die wordt getest op de bedrijventerreinenmonitor. Dit maakt het enerzijds lastig om vergelijk te maken met traditionele bedrijventerreinen en anderzijds interessant om te vergelijken. Hoewel het terrein niet beschikt over zichtlocaties is het wel nabij gelegen aan de snelweg.

Opvallend van dit terrein is dat er veel meer werknemers per netto uitgegeven hectare aanwezig zijn dan op de andere bedrijventerreinen. Dit valt te verklaren doordat kantoren vaak meerdere verdiepingen hebben en de mensen dichter op elkaar werken. Verder valt op te merken dat de WOZ waardes en de huurwaardes veelal hoger liggen dan andere terreinen.

Er is in het jaar 2009 veel geïnvesteerd in uitbreiding en onderhoud van de panden. Hoewel slechts 12 procent van de totale gebouwen in eigen gebruik zijn. Uit de sectorindeling van bedrijven valt af te lezen dat 23 procent in de sector Gezondheids- en welzijnszorg valt terwijl de sectorindeling van werknemers aanduidt dat er 50 procent in deze sector valt. Dit verschil is voornamelijk toe te wijden aan het Martiniziekenhuis.

#### Eemspoort

Eemspoort is een recent bedrijventerrein in het oosten van de stad Groningen. Opvallend is dat de huurwaardes van dit terrein hoger zijn dan de andere traditionele bedrijventerreinen. Zo zijn deze waardes ongeveer het dubbele van Winschoterdiep en Hoendiep. De verhouding uitgeefbare grond/totale oppervlakte is erg hoog, namelijk 84 procent. Dit betekent dat er relatief weinig openbare ruimte is en de ondernemers meer verantwoordelijk zijn voor de beeldkwaliteit van het terrein.

Het aantal werknemers per hectare ligt erg hoog in vergelijking tot de andere traditionele terreinen. Er is dus intensieve bedrijvigheid op het terrein, wat zou kunnen aangeven dat het een zeer goed functionerend terrein is. Verder valt het op dat er veel werkgelegenheid is in de bouw, handel en overige zakelijke dienstverlening. Dit terwijl er minder bedrijven zijn die in deze sectoren zitten. Er zijn veel kleine bedrijven in de handel en grotere in de bouw en overige zakelijke dienstverlening. Als laatste is het erg opvallend dat er 14 bedrijven meer naar het terrein toe zijn verhuisd dan dat er vertrokken zijn in 2008. Dit zou kunnen betekenen dat het een zeer gewild terrein is. Echter doordat dit terrein het enige terrein (van de test) waar nog grond uit te geven is, is het natuurlijk logisch dat hier meer bedrijven zich vestigen.

## Hoendiep

Hoendiep is gelegen aan de westkant van de stad, het heeft een gemakkelijke verbinding met de westelijke ringweg. Het terrein is opgezet in de jaren '70. Bij dit terrein valt op dat het een hoog bebouwingspercentage t.o.v. de netto oppervlakte heeft. Dit percentage is namelijk 45 procent. Wellicht is dit hoge percentage een compensatie voor het lage uitgiftepercentage ten opzichte van het totale oppervlak. Hoe dan ook, het terrein heeft het hoogste percentage van alle gemonitorde terreinen. Op het terrein is het aantal werknemers per hectare gemiddeld, namelijk bijna 54. Daarnaast heeft het terrein relatief veel bedrijven met 10-99 werknemers. Het terrein heeft een hoog leegstandspercentage ten opzichte van de andere terreinen wat zou kunnen betekenen dat het terrein niet naar behoren functioneert. Het laatste opvallende punt is dat er veel handelsbedrijven zijn (50 procent) terwijl er slechts 20 procent van de werknemers in de handel werkt. Dit betekent dus dat er veel kleine bedrijven in de handel zijn.

## Ulgersmaweg

Het bedrijventerrein Ulgersmaweg is gelegen in het Noord-Oosten van de stad Groningen en is redelijk bereikbaar vanaf de noordelijke ringweg. De Ulgersmaweg is het oudste terrein van de gemonitorde terreinen, het heeft een hoog bebouwingspercentage en heeft recent een revitalisatie gehad.

De WOZ waardes van dit terrein liggen laag en er is het afgelopen jaar slechts € 3.000,- aan bouwinvesteringen gedaan. Tevens is het aantal werknemers per hectare erg laag. Dit alles zou kunnen aantonen dat het terrein slecht functioneert. Er zitten veel kleine handelsbedrijven. Opvallend is dat er 17 leden lid zijn van de bedrijventerreinenvereniging terwijl er 22 leden zijn voor de collectieve bewegwijzering.

## Winschoterdiep

Het Winschoterdiep is gelegen in het Zuid-Oosten van de stad Groningen, het wordt omsloten door de spoorweg Hoogezand-Groningen, het Winschoterdiep(water) en de zuidelijke ringweg. Het Winschoterdiep is een oud bedrijventerrein wat opgezet is in de jaren '60. Tevens is dit één van de grootste terreinen in Groningen, namelijk 161 hectare. Er zijn zwaardere milieucategorieën mogelijk en er wordt/is veel geïnvesteerd in revitalisering.

De WOZ waardes liggen op een gemiddeld niveau en er is redelijk veel geïnvesteerd in bouwinvesteringen het afgelopen jaar. Op het terrein zijn vooral grotere handelsvestigingen en kleinere industriële bedrijven aanwezig. Bijna de helft van de bedrijven is lid van de bedrijventerreinenvereniging. De monitor zou veronderstellen dat het terrein middelmatig functioneert.



## 6.2 Verbanden

Alleen de indicatoren zeggen nog niet veel, het is belangrijk om verbanden te leggen om conclusies te kunnen trekken uit de verkregen data. Hierdoor kunnen er vergelijkingen worden gemaakt met andere terreinen maar ook met dezelfde terreinen over een periode van één of twee jaar. In deze paragraaf zijn alleen de verbanden onderling aangetoond. Immers er zijn nog geen vergelijkingen in de tijd mogelijk.

### Ouderdom/WOZ

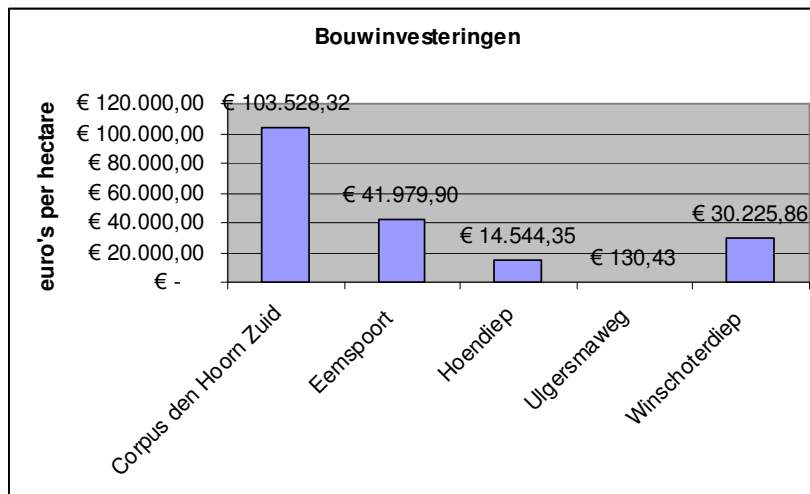
In figuur 7.1 zijn de verschillende huurwaardes van de gemonitorde terreinen ten opzichte van hun ouderdom weergegeven. Te zien is dat het ouderdom toch vaak de gemiddelde waarde van een terrein beïnvloed. Hoe ouder het terrein, hoe lager de waarde. De enige uitzondering is Corpus den Hoorn Zuid. Hier is te zien dat de huurwaarde van kantoren aanzienlijk hoger ligt dan de andere terreinen. Dit verschil kan verklaard worden doordat het terrein specifiek is aangelegd als kantorenlocatie en het dus van belang is dat de kwaliteit van deze hoog is.

	Ouderdom	huurwaarde		
		Bedrijven	kantoren	winkels
Ulgersmaweg	jaren '50	€ 34,15	€ 67,75	€ 44,17
Winschoterdiep	jaren '60	€ 36,95	€ 64,03	€ 49,50
Hoendiep	jaren '70	€ 42,10	€ 81,00	€ 78,73
Corpus den Hoorn Zuid	jaren '70	€ 66,00	€ 116,13	€ 88,50
Eemspoort	jaren '00	€ 72,53	€ 97,04	€ 80,79

Figuur 7.1: huurwaarde ten opzichte van het ouderdom

### Bouwinvesteringen

Het aantal bouwinvesteringen van een terrein geven een goede weergave van de vitaliteit van een bedrijventerrein. In figuur 7.2 zijn de bouwinvesteringen in hectare per terrein weergegeven. Te zien is dat de kantorenlocatie Corpus den Hoorn Zuid er flink bovenuit springt. Er wordt op dit terrein veel geïnvesteerd in de gebouwen, dit is verklaring voor de hoge huurwaarde. Bij de traditionele terreinen is te zien dat het nieuwe terrein Eemspoort en het toch wat oudere terrein Winschoterdiep behoorlijk vitaal is. Er is in 2009 veel geïnvesteerd in de gebouwen. Op het Winschoterdiep is een revitalisering in volle gang wat de hoge bouwinvesteringen kan verklaren. De ondernemers worden aangemoedigd om op te knappen of uit te breiden doordat de publieke ruimte ook wordt aangepakt. De Ulgersmaweg laat een zeer lage investering per hectare zien, Dit zou kunnen betekenen dat het terrein niet vitaal is.



Figuur 7.2: Bouwinvesteringen per hectare in 2009

### Deelname verenigingen en bewegwijzering

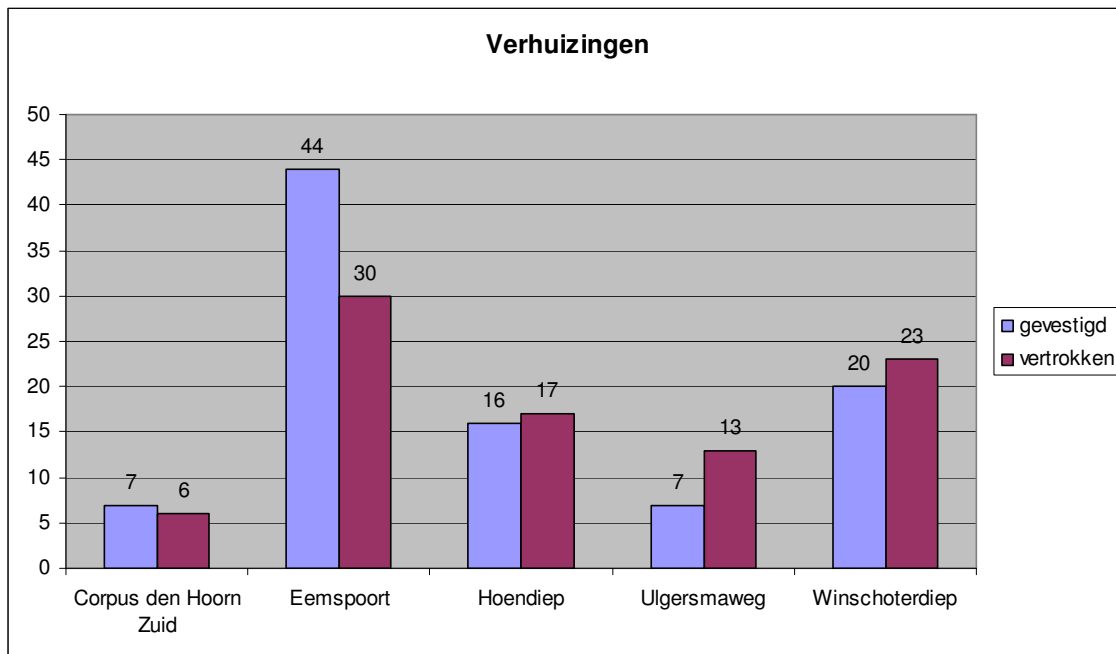
De deelname aan de bedrijventerreinenverenigingen ligt laag, dit is te zien in figuur 7.3. Doordat in de tijd van het opzetten van de terreinen het parkmanagement nog niet zo'n bekend fenomeen was ligt dit nu nog erg laag. Er wordt geprobeerd om dit omhoog te krijgen. Bij de uitgifte van nieuwe terreinen is deelname aan het parkmanagement verplicht en worden free-riders<sup>13</sup> voorkomen. Opvalt uit figuur 7.3 dat Eemspoort, Ulgersmaweg en het Hoendiep een hoog percentage leden heeft voor de collectieve bewegwijzering. Waarom dit op de andere terreinen zo laag ligt valt vooralsnog niet te verklaren.

	Aantal leden			
	Bedrijventerrein- vereniging	percentage	Aantal leden collectieve bewegwijzering	Percentage t.o.v. aantal leden bedrijventerreinvereniging
Corpus den Hoorn Zuid e.o.	47	32%	12	26%
Eemspoort	58	18%	53	91%
Hoendiep	60	49%	58	97%
Ulgersmaweg	17	25%	22	129%
Winschoterdiep	77	44%	26	34%

Figuur 7.3: Deelname verenigingen

### Verhuizingen

Figuur 7.4 laat de gevestigde en vertrokken vestigingen op de terreinen zien. Uit deze cijfers valt te concluderen dat Corpus den Hoorn Zuid en Eemspoort de enige twee bedrijventerreinen zijn die zijn gegroeid. Voornamelijk Eemspoort heeft een groei meegemaakt. Deze groei valt te wijden aan het feit dat er op dit terrein alleen nog grond uitgeefbaar is. Op de andere terreinen is alles uitgegeven. De krimp van de andere terreinen is misschien te wijden aan de huidige slechte economie, veel bedrijven hebben het moeilijk en zijn wellicht failliet gegaan.

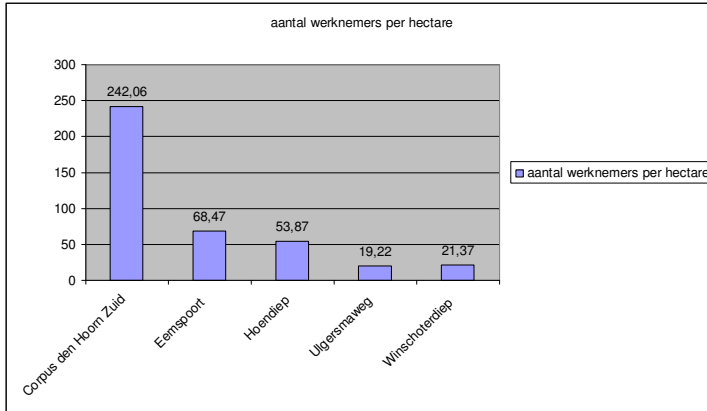


Figuur 7.4: aantal verhuizingen 1/4/2008 t/m 1/4/2009

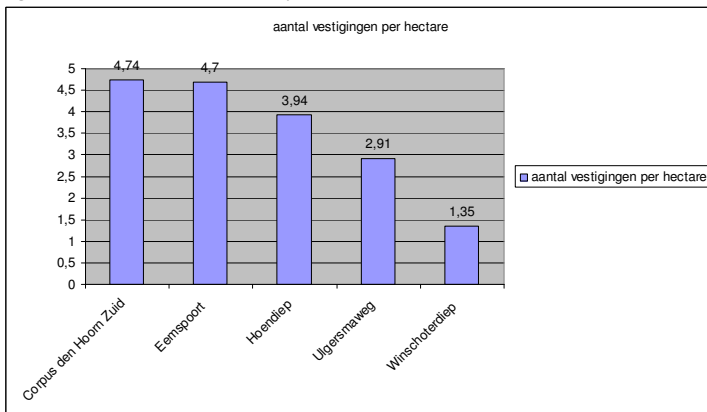
<sup>13</sup> Free-riders zijn ondernemers die niet betalen maar wel profiteren van het parkmanagement.

### Aantal vestigingen en werknemers per hectare

Het aantal werknemers per hectare zegt iets over de intensiviteit van het gebied, hoer meer werknemers hoe intenser de werkgelegenheid is. Het aantal vestigingen zegt iets over de grootte van de bedrijven. Hoe meer bedrijven hoe kleiner ze zijn. Echter dit is niet helemaal waar, want hoe dichter het gebied is bebouwd hoe meer bedrijven er gevestigd kunnen zijn. Het bebouwingspercentage zegt hier dus ook iets over. In figuur 7.5 en 7.6 zij de vestigingen en werknemers per hectare weergegeven.



Figuur 7.5: aantal werknemers per hectare



Figuur 7.6: aantal vestigingen per hectare

Er is in figuur 7.5 af te lezen dat er extreem veel werknemers per hectare zijn op Corpus den Hoorn Zuid. Dit valt te verklaren doordat Corpus den Hoorn Zuid een kantorenlocatie is. Er is veel hoogbouw en er zitten veel werknemers bij elkaar. Eemspoort laat samen met Hoendiep een hoge intensiviteit zien. Op Ulgersmaweg en Winschoterdiep ligt dit veel lager, dit is te verklaren omdat de vestigingsdichtheid veel kleiner is en omdat er veel eenmansbedrijven zijn. Voor Corpus den Hoorn Zuid en Eemspoort is een grote vestigingsdichtheid te zien. Dit zou kunnen betekenen dat er veel bedrijvigheid plaatsvindt en het terrein goed functioneert. Het hoendiep zou volgens deze tabellen middelmatig functioneren.

### **6.3 Vergelijking uitkomsten met de werkelijkheid**

#### *Interne interviews*

Uit de interviews met de accountmanagers van de afdeling Economische Zaken zijn verschillende meningen over bedrijventerreinen tot uiting gekomen. Deze mening worden vergeleken met de uitkomsten van de monitor.

Uit de monitor is gebleken dat Eemspoort een goed functionerend terrein is. Het heeft namelijk de hoogste huurwaardes en er zijn veel werknemers per hectare aanwezig. Dit betekent dat het een intensief terrein is wat aangeeft dat dit terrein goed functioneert. Uit de interviews met de accountmanagers is uit vier van de zes gesprekken gebleken dat Eemspoort het beste terrein is. De monitor geeft in dit geval het beeld dat er grotendeels ook heerst bij de accountmanagers.

Een slechter terrein is het terrein Ulgersmaweg. De monitor geeft aan dat dit terrein slecht functioneert. De WOZ waardes liggen laag, het aantal werknemers per hectare ligt laag en er zijn het afgelopen jaar bijna geen bouwinvesteringen gedaan. Er heeft de afgelopen jaren wel een revitalisatie plaatsgevonden maar deze heeft, volgens de monitor, niet veel effect gehad. De accountmanagers hebben op de vraag: 'Wat is volgens u het slechtste bedrijventerrein binnen de gemeente Groningen?' vier keer Ulgersmaweg geantwoord. Ook dit ligt dus in lijn met de bedrijventerreinenmonitor.

#### *Presentatie*

Op negen februari zijn de uitkomsten van de bedrijventerreinenmonitor gepresenteerd aan de accountmanagers en een aantal experts. Tijdens deze presentatie is gekeken of de bedrijventerreinenmonitor het beeld geeft dat men in werkelijkheid ook van het terrein heeft. De aanwezigen gaven aan dat door de uitkomsten van de monitor men in de juiste richting werd gewezen. Zo kan er d.m.v. de monitor gezien worden wat de problemen zijn maar ook de punten waarop het terrein goed functioneert. Het beeld wat de monitor gaf kwam goed overeen met het beeld van de aanwezigen. Als aanbeveling door de aanwezigen werd gegeven om het standpunt van de ondernemers mee te nemen in de monitor. Hierdoor wordt een beter beeld van het functioneren van het terrein verkregen. Hierdoor wordt het wel subjectiever.

Aan de hand van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat de monitor naar behoren functioneert en het een duidelijk beeld van de bedrijventerreinen geeft. Men wordt de richting van de problemen gewezen, al heeft men meer kennis van het desbetreffende terrein nodig om de vinger op de zere plek te kunnen leggen. In de toekomst zullen door het monitoren van de terreinen trends beter zichtbaar worden en kunnen er duidelijkere analyses gemaakt worden.

## 7. Landelijke bruikbaarheid bedrijventerreinenmonitor

**In dit hoofdstuk zal gekeken worden naar de landelijke bruikbaarheid van de monitor. Zijn de indicatoren overal bruikbaar? Naast de landelijke bruikbaarheid zal ook gekeken worden naar de bruikbaarheid voor de regio Groningen-Assen.**

De monitor, welke nu geschikt is voor het gebruik in de stad Groningen, wordt gevuld met gegevens van de gemeente Groningen. De gemeente Groningen heeft een database die erg uitgebreid is. Het is dan ook de vraag of andere gemeenten kunnen tippen aan de beschikbare informatie die de gemeente Groningen te bieden heeft. Groningen is bereid om de kennis te delen met andere gemeenten. Als de informatie overal leverbaar is zal de monitor zonder problemen gebruikt kunnen worden in de hele regio Groningen-Assen.

De landelijke bruikbaarheid van de monitor is hoog. Erwin van den Krabben is ook bezig met een onderzoek naar bedrijventerreinen en gebruikt daarbij indicatoren die landelijk beschikbaar zijn. De indicatoren die gebruikt zijn voor deze monitor komen grotendeels overeen met de indicatoren van Erwin van den Krabben. De monitor geeft een goed beeld van de bedrijventerreinen door heel Nederland. Het grootste probleem echter blijft het aangeleverd krijgen van de juiste informatie. Zo is terug te zien in het IBIS rapportage<sup>14</sup> dat er verschil zit in het aanleveren van de gegevens door de verschillende partijen. Hierdoor kunnen de gegevens scheef worden getrokken en zijn ze niet meer vergelijkbaar.

De monitor is goed bruikbaar voor de regio Groningen-Assen en landelijk goed bruikbaar. Het grootste probleem blijft echter de aanlevering van gegevens. Wanneer het probleem van de aanlevering van gegevens opgelost kan worden zullen er landelijke gegevens en gemiddelden beschikbaar komen. Hierdoor wordt er een soort benchmark opgezet waar bedrijventerreinen zich aan kunnen meten.

---

<sup>14</sup> IBIS werklocaties (2008). De stand in planning en uitgifte van bedrijventerreinen 1 januari 2008 en de uitgifte in 2007.

## 8. Conclusies en aanbevelingen

In dit laatste hoofdstuk worden de conclusies en de aanbevelingen weergegeven. De indicatoren van de bedrijventerreinenmonitor worden weergegeven en tot slot worden er nog een aantal suggesties voor vervolgonderzoek gedaan.

### 8.1 Conclusies

De probleemstelling van dit onderzoek luidt:

***“Op welke manier kan de gemeente Groningen een instrument ontwikkelen waardoor actuele informatie en de laatste trends van bedrijventerreinen zichtbaar weergegeven kunnen worden?”***

De doelstelling van dit onderzoek luidt:

***“Een instrument toepasbaar maken waardoor de kwaliteit en het functioneren van een bedrijventerrein duidelijk in beeld wordt gebracht en welke toegepast kan worden op alle bedrijventerreinen in de stad Groningen.”***

De probleemstelling kan beantwoord worden door middel van de uitgevoerde stappen. Het deskresearch heeft een basis gegeven voor de bedrijventerreinenmonitor. De interviews hebben tot resultaat gehad dat er duidelijk is geworden welke indicatoren van belang zijn voor een goede bedrijventerreinenmonitor en de test heeft uitgewezen of de bedrijventerreinenmonitor werkt zoals verwacht.

Dit onderzoek heeft de uiteindelijke bedrijventerreinenmonitor opgezet. Door gebruik te maken van deze monitor kan de gemeente Groningen actuele informatie en de laatste trends van bedrijventerreinen zichtbaar weergeven. De ontwikkelde bedrijventerreinenmonitor bestaat uit in 28 indicatoren welke zijn onderverdeeld in een vijftal hoofdsectoren, deze zijn in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1: de bedrijventerreinenmonitor

De indicatoren zijn tot stand gekomen door de gebruikte methodes (deskresearch, interviews en test). De interviews zijn een goede aanvulling geweest op het deskresearch en de test is een goede aanvulling op de resultaten van het deskresearch en de interviews. Er is helder welke indicatoren er gebruikt moeten worden en hoe deze gepresenteerd moeten worden.

De test heeft uitgewezen dat de bedrijventerreinenmonitor, de kwaliteit en het functioneren van een terrein inzichtelijk weergeeft. De terreinen worden namelijk beoordeeld op vijf verschillende sectoren: basisgegevens, Ruimtelijk, Economische dynamiek, bedrijven dynamiek en parkmanagement en samenwerking. Een belangrijke sector die de kwaliteit van bedrijventerreinen kan bepalen is de beeldkwaliteit. In deze monitor is dat nog niet meegenomen, omdat er tijdens dit onderzoek te weinig tijd is geweest om een goede manier van objectief dan wel subjectief meten te vinden. Doordat deze sector nog niet is verwerkt in de monitor zullen bedrijventerreinen nog niet volledig in beeld kunnen worden gebracht. Ondanks dat de beeldkwaliteit nog niet is meegenomen voldoet de monitor aan de eisen van de gemeente Groningen.

De test is uitgevoerd op vijf bedrijventerreinen in Groningen, namelijk: de kantorenlocatie Corpus den Hoorn Zuid en de vier bedrijventerreinen Eemspoort, Hoendiep, Ulgersmaweg en Winschoterdiep. Door de terreinen met elkaar te vergelijken zijn er verbanden gevonden. Deze verbanden zijn er tot nu toe alleen onderling. Pas in de toekomst zullen deze met elkaar in de tijd te vergelijken zijn. De verwachting is dat er pas tussen 5-7 jaar de eerste verbanden gevonden kunnen worden. Onderling is het ouderdom met de huurwaarde van de bedrijven, kantoren en winkels met elkaar vergeleken. Hieruit is gebleken dat het ouderdom van een terrein veel zegt over de huurwaarde(WOZ) van een terrein. De bouwinvesteringen kunnen ook veel zeggen over een bedrijventerrein, zo zijn de totale bouwinvesteringen in hectare per terrein vergeleken. De kantorenlocatie Corpus den Hoorn Zuid schoot er tussenuit. Op Eemspoort en Winschoterdiep is er ook veel geïnvesteerd, dit kan verklaard worden maar daarbij moet men wel weten wat er speelt op de terreinen. Zo is Eemspoort een relatief nieuw terrein met nog uit te geven grond waardoor er waarschijnlijk meer investeringen plaatsvinden en ondergaat Winschoterdiep een grote revitalisatie wat de ondernemers aanmoedigt om ook de private ruimtes te verbeteren.

Uit de vergelijking van de uitkomsten van de monitor met de werkelijkheid is gebleken dat de meningen van de accountmanagers op één lijn liggen met de uitkomsten van de monitor. De monitor gaf aan dat uit de terreinen van de test Eemspoort het beste terrein is en Ulgersmaweg de slechtste. Uit de interviews met de accountmanagers is dit ook naar voren gekomen. Tijdens de eindpresentatie zijn de uitkomsten gepresenteerd. De aanwezigen gaven aan dat door de uitkomsten van de monitor men in de juiste richting werd gewezen. Zo kan er d.m.v. de monitor gezien worden wat de problemen zijn, maar ook de punten waarop het terrein goed functioneert. Het beeld wat de monitor gaf kwam goed overeen met het beeld van de aanwezigen. Er kan geconcludeerd worden dat de monitor naar behoren functioneert en het een duidelijk beeld van de bedrijventerreinen geeft. Men wordt de richting van de problemen gewezen, al heeft men meer kennis van het desbetreffende terrein nodig om de vinger op de zere plek te kunnen leggen.

De bedrijventerreinenmonitor is goed bruikbaar is voor de Stad Groningen, tevens is de monitor ook voor de regio Groningen-Assen en landelijk goed bruikbaar. Erwin van den Krabben van de Radboud Universiteit Nijmegen is bezig met een soortgelijk landelijk onderzoek. Hierin worden veelal dezelfde indicatoren gebruikt. Deze gegevens zijn grotendeels landelijk bekend. Het grootste knelpunt is de aanlevering van gegevens. Elke gemeente houdt de gegevens op een andere manier bij en leveren ze op een andere manier aan. Wanneer dit probleem opgelost kan worden zullen bedrijventerreinen eenvoudig landelijk met elkaar vergeleken worden, waardoor er een uiteindelijk een benchmark zou kunnen ontstaan.

## 8.2 Aanbevelingen

In deze bedrijventerreinenmonitor wordt het aspect beeldkwaliteit nog niet meegenomen omdat er nog geen goede manier is om dit objectief te meten. De gegevens van de gemeente Groningen zijn voor deze monitor slechts beperkt bruikbaar, omdat ze slechts een deel van de beeldkwaliteit weergeven. Zoals uit het onderzoek is gebleken is beeldkwaliteit toch een belangrijke indicator om de kwaliteit van een terrein te bepalen. Een aanbeveling hierop is het onderzoeken van een manier om dit objectief of misschien wel subjectief te meten.

Tijdens dit onderzoek is het idee geweest om een waardering te geven aan de uitkomsten van de bedrijventerreinenmonitor. Zo kan in één oogopslag af worden gelezen wat het cijfer, en dus de kwaliteit van een terrein is en hoe dit zich in de loop der jaren ontwikkelt. Echter tijdens dit onderzoek is dit ontzettend moeilijk gebleken. Factoren die daarin meespelen zijn de verschillende soorten terreinen, kantorenlocaties, gemengd terreinen, zware industrieterreinen, distributieparks, hoogwaardige bedrijvenparks en (zee)haventerreinen. Deze terreinen moeten namelijk allemaal op een andere manier functioneren. Hierdoor zullen er waarschijnlijk verschillende wegingen moeten worden aangebracht. Dan komt de vraag: 'wanneer is een terrein goed?' om de hoek kijken. Want een goedkoper, minder mooi uitziend terrein kan prima functioneren. Hier kan nog een hele studie van gemaakt worden. Wel zou het interessant zijn om te zien hoe terreinen zich ontwikkelen op deze manier, het zou dan ook een goede toevoeging zijn om een waardering te kunnen geven aan de gemonitorde bedrijventerreinen.

Doordat het invullen van de monitor erg arbeidsintensief is, lijkt het onmogelijk om deze jaarlijks uit te voeren. Om een goede indruk van de kwaliteit en het functioneren van een terrein te houden is het belangrijk dit wel jaarlijks uit te voeren. Een oplossing voor het sneller verwerken van de gegevens is het schrijven van een computerprogramma. Hierin is het van belang dat jaarlijks de input op dezelfde manier wordt aangeleverd zodat dit door het programma gelezen kan worden. Als dit programma werkt zal relatief eenvoudig de monitor ingevuld kunnen worden voor de verschillende bedrijventerreinen. Hierdoor kan het jaarlijks worden uitgevoerd.

De landelijke bruikbaarheid van deze bedrijventerreinenmonitor ligt zoals in de conclusies beschreven erg hoog. Als deze monitor na verloop van tijd een positief resultaat laat zien kan er regionaal en wellicht landelijk gebruik van worden gemaakt. Landelijk zullen er dan terreinen kunnen worden vergeleken en zal er een benchmark ontstaan.

De laatste aanbeveling is dat er goed gedacht moet worden over wat men wil meten. De monitor geeft in deze tijd een goede weergave van de kwaliteit en het functioneren van een bedrijventerrein. Echter in de loop der jaren zullen er andere indicatoren belangrijker worden omdat het beeld van bedrijventerreinen verandert. Dit betekent dat de monitor geactualiseerd moet blijven worden.



Dit onderzoek roept nieuwe vragen op voor een eventueel nieuw vervolgonderzoek. Deze onderzoeken zijn hieronder beschreven:

**1. Onderzoek naar het waarderen van bedrijventerreinen**

Op welke manier kan er een waardering aan een terrein gegeven worden? Want, wanneer is een terrein goed? Wat vind de markt? En wat vind de overheid?

**2. Onderzoek naar het objectief of het subjectief meten van beeldkwaliteit**

Uit dit onderzoek is gebleken dat het objectief meten van de beeldkwaliteit een zeer belangrijke indicator is. Het is in dit rapport niet meegenomen maar als toevoeging hierop kan er onderzoek naar worden gedaan.

**3. Onderzoek naar het opzetten van een benchmark**

Nederland heeft nog geen benchmark ten aanzien van bedrijventerreinen. Het zal een doorbraak zijn om deze te kunnen introduceren. De knelpunten liggen voornamelijk in de informatieverzameling en presentatie van de informatie.

## Literatuurlijst

### Rapporten en publicaties

- Adema, M. (2005). *Bedrijventerreinen in Tynaarlo*. (thesis Rijksuniversiteit Groningen)
- Buck Consultants International, (2006). *kwaliteitscorekaart*
- Gemeente Groningen (2009). *beleidskader 'G-kracht' 2010-2014*. Dienst RO/EZ, Groningen
- DHV, *Kwaliteitsscan Bedrijventerreinen – sterren voor locaties*
- Dolstra, J. (2005). *Ruimtelijk planningproces van bedrijventerreinen*. (Thesis WageningenUniversiteit)
- Gemeente Groningen (2007). *Terrein in bedrijf, Van kwantiteit naar kwaliteit op bedrijventerreinen in de stad Groningen 2008-2015*. Dienst RO/EZ, Groningen
- Krabben, van den, E. (2010). *Evaluatie gronduitgifteprotocol bedrijventerreinen gemeente Oss*. (Radbout Universiteit Nijmegen)
- Ministerie van VROM, (2008). *IBIS werklocaties*
- Oranjewoud B.V. en Kolpron Consultants B.V. (2002). *Vitaliteitsonderzoek bestaande bedrijventerreinen*
- Vening, E. (2001). *Revitalisering en herstructurering 'in the picture'*. (Thesis Rijksuniversiteit Groningen)

### Boekenlijst

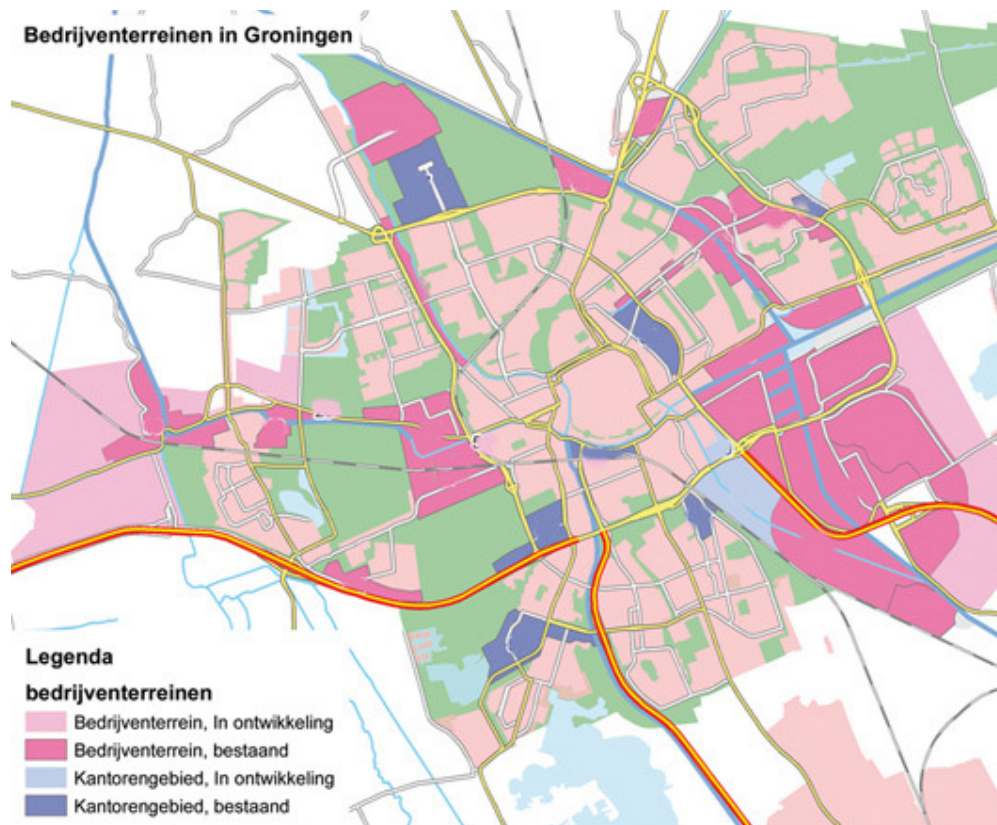
- Gaag, van der, S. (2004). *Vademecum bedrijventerreinen*. Rotterdam: uitgeverij 010
- Harvey, J & Jowsey, E. (2004). *Urban Land Economics*. China: Palgrave macmillan

### Internet

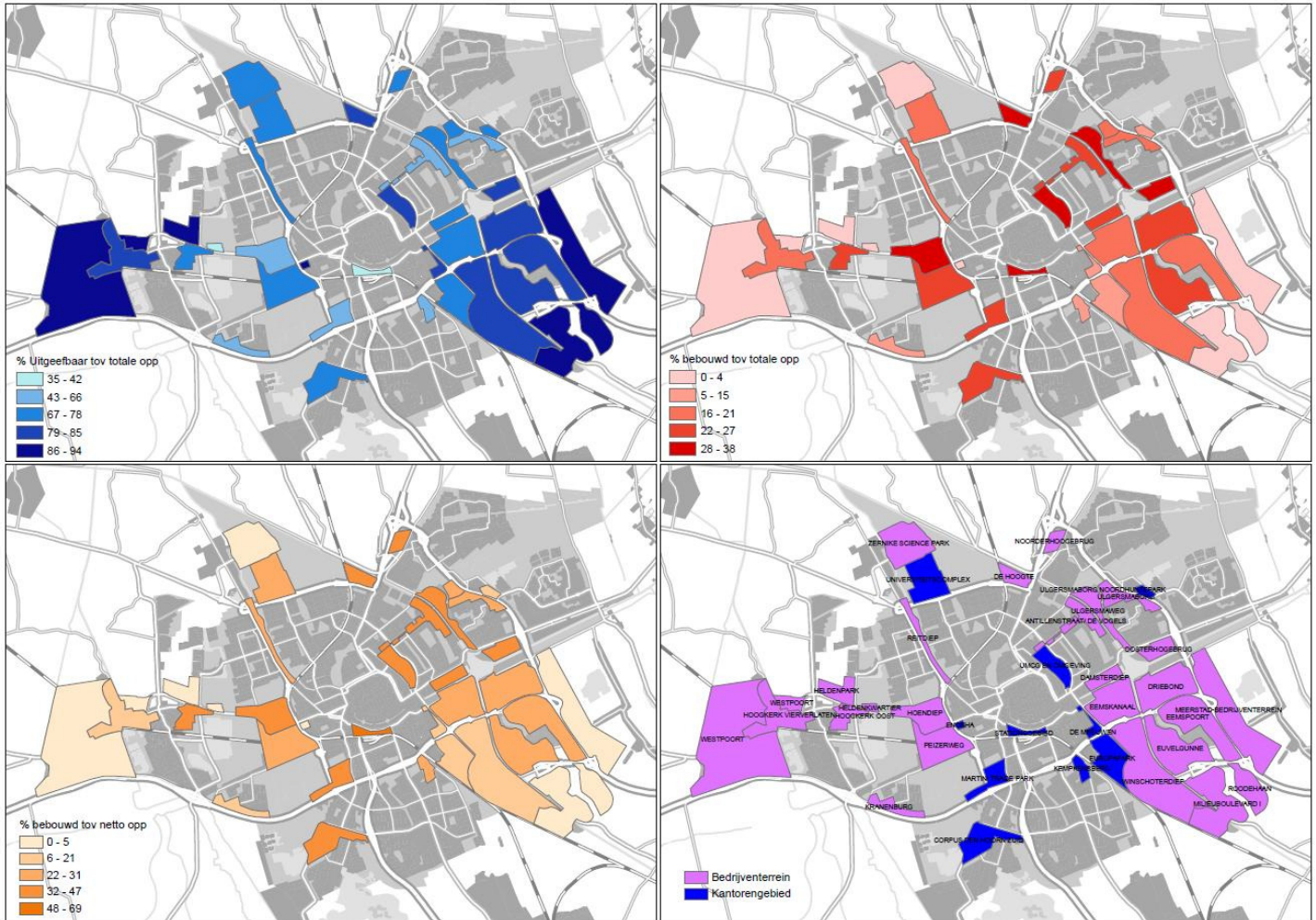
- Gemeente Groningen. Geraadpleegd op 10 december 2009, via [www.gemeente.groningen.nl](http://www.gemeente.groningen.nl)
- Geoclopedie. Matrix van Pred. Verkregen op 8 december 2009, via <http://www.geoclopedie.nl/Rest/economie/Economie-Pred.htm>
- Sociaal Economische Raad. SER ladder. Verkregen op 27 november 2009, via [http://www.ser.nl/nl/actueel/persberichten/2000-2008/2008/20080703\\_1.aspx](http://www.ser.nl/nl/actueel/persberichten/2000-2008/2008/20080703_1.aspx)

## Bijlagen

**Bijlage 1: Kaart van bedrijventerreinen in Groningen**



**Bijlage 2: Overzicht bebouwingspercentages Groningen**



### ***Bijlage 3: Interview accountmanagers***

Deze interviews zijn afgenomen met de accountmanagers van de verschillende bedrijventerreinen. Alle geïnterviewde accountmanagers zijn werkzaam bij de gemeente Groningen afdeling Economische Zaken. Het doel van deze interviews is om erachter te komen wat belangrijke indicatoren zijn die de kwaliteit van bedrijventerreinen bepalen. Tevens is bij elke accountmanager het werkgebied weergegeven. In totaal zijn er 6 Accountmanagers voor de bedrijventerreinen in Groningen. De accountmanagers hebben als functie om de spin te zijn tussen het bedrijfsleven en de overheid. Ze regelen alles, subsidies, personeel, problemen met de weg, etc. De interviews zijn mondeling afgenomen.

#### **Interview 1: Anneke Boon 17-11-09**

##### **Werkgebied: Noord Oost**

Wat is volgens u het beste bedrijventerrein binnen de Gemeente Groningen?

*Westpoort wordt het beste terrein*

Kunt u precies omschrijven waarom dit het beste terrein is?

*Op Westpoort is vanaf het begin alles goed geregeld, het parkmanagement is verplicht waardoor meelifters voorkomen worden. Hierdoor geven bedrijven die zich vestigen op Westpoort al aan dat ze het belangrijk vinden om een goede uitstraling van zowel publieke als private ruimte.*

Welke indicator(en) bepalen nou waarom dit het beste terrein is?

*Parkmanagement*

Wat is volgens u het slechtste bedrijventerrein binnen de Gemeente Groningen?

*Ulgersmaweg*

Kunt u precies omschrijven waarom dit het slechtste terrein is?

*Er is hier geen goede regelgeving en geen handhaving. Het terrein is vervallen en er is weinig beheer van de openbare ruimte. Het zit in een neerwaartse spiraal.*

Welke indicator(en) bepalen nou waarom dit het slechtste terrein is?

*Regelgeving*

*Communicatie overheid-ondernemer*

Wat is uw beeld van een perfect bedrijventerrein?

*Een terrein met nette uitstraling(goede beeldkwaliteit) van zowel de openbare ruimte als de private ruimte. En een optimaal Synergie effect tussen de bedrijven.*

## **Interview 2: Eddy Bijleveld 24-11-09**

**Werkgebied: Groningen, Voorlichter voor ondernemers die vanuit bijstandsniveau willen beginnen met een eigen bedrijf.**

Wat is volgens u het beste bedrijventerrein binnen de Gemeente Groningen?  
*Eemspoort*

Kunt u precies omschrijven waarom dit het beste terrein is?  
*Jonge nieuwe bedrijven, uitnodigend en goed bereikbaar*

Welke indicator(en) bepalen nou waarom dit het beste terrein is?  
*Bereikbaarheid, beeldkwaliteit, uitstraling*

Wat is volgens u het slechtste bedrijventerrein binnen de Gemeente Groningen?  
*Ulgersmaweg*

Kunt u precies omschrijven waarom dit het slechtste terrein is?  
*Geen geheel, het is er onaantrekkelijk en het is armoedig en wellicht vinden er louche praktijken plaats. De openbare veiligheid is laag en het is een onfris gebied*

Welke indicator(en) bepalen nou waarom dit het slechtste terrein is?  
*Beeldkwaliteit, veiligheid, branchemix(type terrein) mogelijk, de complete uitstraling*

Wat is uw beeld van een perfect bedrijventerrein?

*Schone industrie  
Veel variatie in de bedrijven/branche  
Veilig  
Overzichtelijk  
Bereikbaar  
Facility point  
Veel groen, goede verlichting  
Geen hoogbouw  
De succesfactor = bereikbaarheid  
Een horeca punt of Ondernemers Trefpunt  
Goede contacten met werkgever en werknemer  
Goede contacten met overheid en ondernemers*

### **Interview 3: Yvonne Koelemaij 24-11-09**

#### **Werkgebied: West**

Wat is volgens u het beste bedrijventerrein binnen de Gemeente Groningen?

*Eemspoort*

Kunt u precies omschrijven waarom dit het beste terrein is?

*Overzichtelijk, ruim opgezet, goede bewegwijzering, beeldkwaliteit*

Welke indicator(en) bepalen nou waarom dit het beste terrein is?

*Beeldkwaliteit, Parkmanagement*

Wat is volgens u het slechtste bedrijventerrein binnen de Gemeente Groningen?

*Oosterhogebrug, Ulgersmaweg*

Kunt u precies omschrijven waarom dit het slechtste terrein is?

*Rommelig gebied, geen eenduidig beeld naar buiten, bereikbaarheid*

Welke indicator(en) bepalen nou waarom dit het slechtste terrein is?

*Bereikbaarheid zowel intern als extern*

*Parkeren*

*Verlichting*

*Groen*

*Bewegwijzering*

Wat is uw beeld van een perfect bedrijventerrein?

*Bereikbaarheid*

*Parkeren*

*Verlichting*

*Groen*

*Bewegwijzering*

*Tevreden ondernemers*

*Goed parkmanagement*

*Goed contact tussen overheid en ondernemers*

*Glasvezel*

*Goede veiligheid*



#### **Interview 4: Monique Koolman 18-11-09**

##### **Werkgebied: West**

Wat is volgens u het beste bedrijventerrein binnen de Gemeente Groningen?

*Westpoort, op de 2<sup>e</sup> plaats Eemspoort*

Kunt u precies omschrijven waarom dit het beste terrein is?

*Hier is het beeldkwaliteitsplan erg strak, dit betekent een goede uitstraling. Ook is het Parkmanagement goed geregeld, free riders worden voorkomen door de 100% lidmaatschap. Tevens is de regelgeving en handhaving strak geregeld, parkeren op eigen terrein enz.*

Welke indicator(en) bepalen nou waarom dit het beste terrein is?

*Parkmanagement, waarin het samenwerken belangrijk is. Ook tussen overheid-ondernemers*

Wat is volgens u het slechtste bedrijventerrein binnen de Gemeente Groningen?

*Oosterhogebrug*

Kunt u precies omschrijven waarom dit het slechtste terrein is?

*Er is veel achterstallig onderhoud, de panden voldoen niet meer aan de vraag en de uitstraling is slecht. De bewegwijzering is slecht, bedrijven zijn moeilijk te vinden.*

Welke indicator(en) bepalen nou waarom dit het slechtste terrein is?

*Beeldkwaliteit (onderhoud privaat & publiek)*

*Parkmanagement*

Wat is uw beeld van een perfect bedrijventerrein?

*100 % PM, geen free riders.*

*Een terrein waarmee het contact tussen de gemeente en de ondernemers actief aanwezig is. Samenwerking van de ondernemers onderling en een goede beeldkwaliteit.*

## **Interview 5: Miranda Hoeksema 1-12-'09**

### **Werkgebied: Oost**

Wat is volgens u het beste bedrijventerrein binnen de Gemeente Groningen?

*Winschoterdiep en Eemspoort*

Kunt u precies omschrijven waarom dit het beste terrein is?

*Op het Winschoterdiep is de bereikbaarheid goed.*

Welke indicator(en) bepalen nou waarom dit het beste terrein is?

*Ligging*

*Bereikbaarheid*

*Beeldkwaliteit*

*Leegstand*

*Infrastructuur*

*Goede interne bewegwijzering*

*Variëteit aan bedrijven*

*Voldoende parkeergelegenheid*

Wat is volgens u het slechtste bedrijventerrein binnen de Gemeente Groningen?

*Ulgersmaweg*

Kunt u precies omschrijven waarom dit het slechtste terrein is?

*Leegstand, geen openbare orde, revitalisering is nooit naar tevredenheid uitgevoerd. Onrust over de toekomst onder de ondernemers*

*Geen goede communicatie tussen overheid en ondernemers*

Welke indicator(en) bepalen nou waarom dit het slechtste terrein is?

*Criminaliteit*

*Communicatie!*

Wat is uw beeld van een perfect bedrijventerrein?

*Parkmanagement*

*Bereikbaarheid*

*Parkeren*

*Infrastructuur*

*Communicatie overheid-ondernemer*

*Onderhouden van kwaliteit dmv afspraken en verantwoordelijkheden.*

## **Interview 6: Hemmo de Groot 19-11-09**

### **Werkgebied: Oost**

Wat is volgens u het beste bedrijventerrein binnen de Gemeente Groningen?

*Driebond*

Kunt u precies omschrijven waarom dit het beste terrein is?

*Dit terrein is ruim opgezet, overzichtelijk en goed bereikbaar. Het terrein is toch nog redelijk nieuw. Eemspoort is ook een goed terrein maar minder overzichtelijk.*

Welke indicator(en) bepalen nou waarom dit het beste terrein is?

*Bereikbaarheid*

*Zichtbaarheid*

*Overzichtelijkheid*

Wat is volgens u het slechtste bedrijventerrein binnen de Gemeente Groningen?

*Winschoterdiep*

Kunt u precies omschrijven waarom dit het slechtste terrein is?

*Bereikbaarheid is slecht, het is er onoverzichtelijk en rommelig*

Welke indicator(en) bepalen nou waarom dit het slechtste terrein is?

*Bereikbaarheid*

*Beeldkwaliteit*

*Aanzicht*

Wat is uw beeld van een perfect bedrijventerrein?

*Directe aansluiting snelweg, ruim opgezet, duidelijke bewegwijzering, goede beeldkwaliteit dmv beeldkwaliteitsplan, Facility point, Eenduidige marketing(website/folders), Goede verbinding binnenstad(fiets/auto/OV), Duurzaam terrein.*

#### **Bijlage 4: Interviews & Workshop**

*Op 4 november is er een workshop gehouden met als doel het verbeteren van de gegevensverzameling door interne experts van de verschillende afdelingen. Er is geprobeerd om alle noodzakelijke afdelingen voor de monitor aanwezig te laten zijn. Elke afdeling draagt gegevens aan hiervoor. Doordat deze bij elkaar kwamen kon er goed gediscussieerd worden over de aanlevering van gegevens, of er niets dubbel wordt gedaan en of ze gebruik van elkaar kunnen maken.*

#### **Workshop 4 november 2009 10:00**

Aanwezig: John de Lange/DIA, Arjan Velvis/GEO, Rien Lokerse/Belastingen, Erwin Vening/EZ, Daniel Harssema/EZ, Barend Haaijer/EZ

Afwezig: Eric van Deelen/Bouwen en wonen, Jan Koops van 't Jagt/stedelijk beheer, Harriette Frizo/Vastgoed.

De workshop een technische workshop geworden, er is vooral gediscussieerd over de vergaring van gegevens. Of er misschien indicatoren kunnen worden uitgediept door ze in verschillende segmenten op te delen of om ze juist algemeen te houden.

Het hoofdpunt is dat belangrijkste voor het verzamelen van de gegevens is, het afbakenen van een gebied. Verschillende experts gebruiken verschillende basisgegevens waarmee het gebied is afgebakend. Deze basisgegevens verschillen nogal en zijn vaak verouderd. Hierom kunnen de verschillende gegevens moeilijk met elkaar vergeleken worden.

Rien Lokerse heeft voor de workshop gegevens aangeleverd voor het terrein Eemspoort, de WOZ waardes en leegstandcijfers. Hij vertelde, omdat hij dacht dat het over een bedrijventerrein ging, alleen de gegevens van de bedrijven heeft gegeven. Dit betekent dus dat de kantoren en detailhandel missen. Daarnaast zijn voor de bedrijven alleen de cijfers van de primaire ruimten gegevens(dit zijn de ruimten waar het geld wordt verdiend, opslag, werkplaats, enz.), dus missen nog de overige ruimten. Omdat we graag een monitor voor het gehele terrein willen maken zijn deze gegevens dus toch wel noodzakelijk om een beeld te krijgen van het gebied.

Rien Lokerse:

- Kan wel VVO per verdiepingen aangeven (dus ook de hoogte in, FSI)
- Op welk detailniveau willen we monitoren?
- Huurprijs kan opgedeeld worden naar grootte bedrijf. Hierin kan het verschil in grote en kleine panden worden gemaakt, het kan over'killen' in kleintjes terwijl juist de groten het goed doen.

Arjan Velvis

- Vanaf 1 januari 2010 is de BAG in werking(gepland)
- De afbakening van de terreinen met adressen doen
- Het is mogelijk een programma te ontwikkelen waarin met een druk op de knop(na aanlevering van de adressen) alle gewenste indicatoren uit het programma rollen.
- Het is verstandig om eerst een proef te draaien met deze nieuwe manier van gegevensvergaring.

John de Lange

- Belangrijk is ook de peildatum, er kan een groot verschil zitten in deze datum per indicator. Wanneer een indicator als werkgelegenheid op 1 april bekend wordt gemaakt zal deze in november niet meer up to date zijn

Tijdens deze workshop zijn nieuwe inzichten naar boven gekomen ten aanzien van het detail van de indicatoren en het vergaren van de gegevens. Erwin Vening en ik gaan nu om de tafel om te overleggen wat de gewenste indicatoren zijn en op welk detailniveau we deze erin willen hebben. Hierna worden afspraken gepland met de experts om te kijken hoe we de gegevensvergaring hiervan zo efficiënt mogelijk kunnen laten verlopen.

## **Verslag gesprek Rien Lokerse 23 november 2009**

Rien Lokerse is werkzaam bij de afdeling belastingen en zorgt voor de waardebepaling voor de WOZ. Dhr. Lokerse verzorgt de aanlevering van de WOZ gegevens voor de monitor. De volgende punten zijn behandeld:

Voor de WOZ waardes is de peildatum 1-1-2009 (het marktniveau) voor de situatie op 1-1-2010

Belangrijk is om de bandbreedte binnen de perken te houden, om het overzichtelijk te houden. De waardes moeten worden aangegeven in €/p m2.

Dan is het verstandig om de verschillende segmenten op te splitsen, want als dit allemaal op een hoop wordt gegooid krijg je een vertekend beeld. Ze worden opgesplitst in de volgende segmenten:

- kantoor
- detail/winkels
- bedrijven

Er bestaat de mogelijkheid om een totaal bestand aan te leveren waarin alle panden van de desbetreffende omgeving zijn opgenomen. WOZ, Leegstand en kapitalisatiefactor zullen worden vermeld in dit bestand.

Tevens zullen niet alleen de WOZ waarde per m2 moeten worden aangegeven maar ook de huurwaarde. Door deze twee te illustreren is er eenvoudig aan te tonen wat er met de waarde en/of kapitalisatiefactor gebeurt.

Daarnaast zullen de opdelingen in grootte blijven zoals ze reeds zijn gedaan. Of deze indeling ook voor kantoren van toepassing moet zijn denkt meneer Lokerse nog even over na. Eind februari zijn de nieuwe taxaties bekend.

## Gesprek Nanda Pellenburg

8 december 2009

Nanda Pellenburg is verantwoordelijk voor het opzetten van het sterrenstelsel van DHV. Ze is tijdens dit gesprek nog werkzaam bij DHV maar gaat in de toekomst naar een ander bedrijf.

Sterrenstelsel, hoe werkt het?

- Het sterrenstelsel is geïntroduceerd in 2007. Er zijn 32 subcriteria en 5 wegingsfactoren (gemengd terrein, hoogwaardig terrein, enz.)
- Het rapportage van een terrein krijg ik toegestuurd.
- De laagste waarde van een thema bepaald de kwaliteit.
- een ander systeem is het kwaliteitsscoresysteem
- De ambitie van het beheer is van belang

Wat was de aanleiding een bedrijventerreinenmonitor op te zetten?

- DHV wilde een impuls geven aan bedrijventerreinen.

Wat is het doel van jullie monitor/wat willen jullie meten?

- impuls geven

Welke knelpunten hebben jullie gehad of hebben jullie?

- om onderscheidend te zijn.
- De monitor is breed opgezet.
- objectief zijn

Welke verbanden liggen er in de monitor tussen de indicatoren?

- Er wordt per hoofdthema gemeten

Hoe vaak voeren jullie de monitor uit?

- De monitor is nu 50x uitgevoerd
- periodiek 1 x per 3 jaar (om te monitoren)
- De uitvoering duurt 12 weken

## Gesprek met Erwin van den Krabben

16-12-2009 Nijmegen

Erwin van den Krabben is Associate Professor in Spatial Planning aan de Radboud Universiteit Nijmegen. Erwin is bezig met 4 projecten, deze sluiten allen redelijk aan op elkaar. Tevens op het onderzoek bedrijventerreinenmonitor. Het gaat om de volgende projecten:

- oorzaken van veroudering
- vergroten van effectiviteit herstructurering
- betrokkenheid van de ondernemers
- welke meerwaarde heeft de ontwikkeling van een campus op een bedrijventerrein voor de regio

Om de oorzaken van veroudering te achterhalen gebruikt hij bouwinvesteringen en waardeontwikkeling (WOZ). De bouwinvesteringen kunnen ook per hectare worden aangegeven.

Daarnaast zit er verschil in het type bedrijventerrein en/of sectorindeling. Hiermee kunnen de bovenstaande gegevens worden vergeleken en geanalyseerd.

Leeftijd, bereikbaarheid zijn ook factoren waarom investeringen en WOZ waardes kunnen verschillen.

Uiteindelijk proberen we te achterhalen waar wel en waar niet geïnvesteerd moet worden in herstructurering of revitalisering en hoe er geïnvesteerd moet worden.

Wellicht is het mogelijk om investeringen in vaste activa zoals machines te achterhalen. Hiermee kan ook het e.e.a. worden bepaald. Het geeft een weergave van de kwaliteit van de bedrijven zelf.

Tevens is een goede vergelijking om de investering en het onderhoud+beheer van de:

- overheid
- bedrijven

met elkaar te vergelijken.

Zijn er ook taxatierapporten inzichtelijk? Hierin staat namelijk exact omschreven wat de waardeontwikkeling is van de panden.

Voorzieningen is (nog) geen goede indicator omdat hier geen landelijke kwantitatieve gegevens voor zijn. Vergelijk kan hier dus nog niet mee gemaakt worden.

Erwin geeft aan een gesprek aan te gaan met de provincie, deze doen jaarlijks een werkgelegenheidsenquête. Tevens gebruiken ze het LISA systeem, Tinus Sniijders is contactpersoon hierover voor de provincie Groningen. In dit systeem zijn ook verhuisbewegingen bekend.



## ***Bijlage 5: Indicatoren Bedrijventerreinenmonitor***

### **Basisgegevens**

#### **Relatieve ligging van het terrein**

Waarde	Deze indicator zal weergeven waar het betreffende terrein is gelegen ten opzichte van de stad Groningen. Belangrijke onderwerpen hierbij zijn: bereikbaarheid, ontsluitingswegen.
Kanttekening	Geen.
Weergave	Beschrijving van de ligging, bereikbaarheid en ontsluitingswegen. Daarnaast aangeven wat de afstand tot de snelweg(oprit) is. In de volgende klassen: 0-500 meter, 500-1000 meter, 1000-2500 meter en >2500 meter
Afkomstig	Intern Economische Zaken.
Mutatie	Het betreft een constante indicator, de verwachting is dat deze niet vaak aangepast hoeft te worden. Bij elke nieuwe uitvoering van de monitor is het aan te raden te kijken of de gegevens nog kloppen.
Periode	n.v.t.
Onderverdeling	n.v.t.
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

#### **Jaartal van eerste uitgifte**

Waarde	Geeft aan wanneer de eerste uitgifte heeft plaatsgevonden
Kanttekening	Het ouderdom zegt niets over de staat van het functioneren van een terrein. Een oud terrein kan nog prima functioneren.
Weergave	jaartal van eerste uitgifte
Afkomstig	Intern Economische Zaken.
Mutatie	Er is geen mutatie mogelijk in dit gegeven.
Periode	n.v.t.
Onderverdeling	n.v.t.
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

#### **Totale grondoppervlakte in hectare**

Waarde	Geeft een indruk over de omvang van het terrein
Kanttekening	Geen
Weergave	Totale grondoppervlakte in hectare
Afkomstig	Intern Economische Zaken
Mutatie	Geen, de omvang van een terrein wordt zelden vergroot. Mocht dit toch gebeuren dan krijgt dit gebied meestal een nieuwe naam.
Periode	n.v.t.
Onderverdeling	Geen
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

#### **Milieucategorie van het terrein**

Waarde	Dit geeft de mogelijkheden van het terrein aan. Van elk terrein wordt de maximale milieucategorie weergegeven
Kanttekening	Zware milieucategorieën komen bijna niet meer voor in Groningen
Weergave	De milieucategorie in getal 1, 2, 3, 4, 5 of 6
Afkomstig	Bestemmingsplan
Mutatie	Weinig mutatie, eigenlijk komt het nooit voor dat een milieucategorie van een terrein wordt aangepast. Bij het maken van een nieuw bestemmingsplan zou dit eventueel veranderd kunnen worden.

Periode n.v.t.  
Onderverdeling Milieucategorie mogelijkheden zijn 1, 2, 3, 4, 5 en 6  
Bron Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

### Type bedrijventerrein

Waarde Deze indicator geeft een indruk van de bedrijvigheid dat op het betreffende bedrijventerrein aanwezig is.

Kanttekening De meeste bedrijventerreinen die zich in Groningen bevinden vallen onder 'gemengde terreinen', hierdoor is de vergelijking minder interessant.

Weergave Weergeven in de verschillende onderverdelingen

Afkomstig Intern Economische Zaken

Mutatie Geen

Periode n.v.t.

Onderverdeling De bedrijventerreinen kunnen onderverdeeld worden in de volgende vijf type bedrijventerreinen (volgens IBIS werklocaties 2008):

**gemengde terreinen:** bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot de terreinen die zijn getypeerd als hoogwaardig bedrijvenpark of distributiepark. Deze terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid voornamelijk bestaande uit licht moderne industrie en overige (modale) industrie. In een enkele situatie kan men nog (wat) zwaar milieuhinderlijke industrie of een (klein) aantal transport- en distributiebedrijven aantreffen. Kenmerkend voor deze terreinen is de aanwezigheid van bedrijven uit de voedings- en genotsmiddelenindustrie, textielindustrie, kledingindustrie, schoen- en lederwarenindustrie, hout – en meubelindustrie, papier- en papierwarenindustrie, bouwmaterialen, aardewerk- en glasindustrie, metaalproductenindustrie, machine-industrie, elektrotechnische industrie, transportmiddelenindustrie, instrumenten- en optische industrie, de bouwnijverheid en bouwinstallatiebedrijven. In mindere mate kan ook gedacht worden aan groothandelsbedrijven en luchthavengebonden transport- en distributie. Milieucategorie 1 t/m 4 toegestaan.

**Hoogwaardig bedrijvenparken:** zijn terreinen die specifiek zijn bestemd voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten. Kenmerkend voor deze terreinen is de aanwezigheid van bedrijven uit de elektrotechnische industrie, instrumenten- en optische industrie en overige hoogwaardige industrie zoals muziekmiddelenindustrie en fotolaboratoria. Ook moet gedacht worden aan bedrijven uit de IT-industrie die zich specifiek richten op onderzoek en/of productie van IT-middelen. In enkele situaties kan er ook bedrijvigheid uit de voedingsmiddelenindustrie, kledingsindustrie, schoen- en lederwarenindustrie, hout- en meubelindustrie, papierindustrie, bouwmaterialen, aardewerk en gladindustrie, metaalproductenindustrie, machine-industrie, transportmiddelenindustrie, de bouwnijverheid en bouwinstallatiebedrijven aangetroffen worden. Deze industrie mag echter niet beeldbepalend voor het terrein zijn.

**Distributieparken:** zijn terreinen die specifiek zijn bestemd voor transport-, distributie- en groothandelsbedrijven. Denk aan bedrijven die activiteiten ontplooiën op het vlak van de spoorwegen, het wegvervoer en de binnenvaart. Hieronder vallen ook veem- en pakhuisbedrijven, expediteurs, cargadoors, bevrachters en andere tussenpersonen en reisbureaus waarbij het hier echte alleen gaat om die delen van de reisbureaus die de administratieve taken vervullen. Het gaat dus niet om de zogenaamde 'frontoffices' van de reisbureaus waar men een reis boekt.

**Zware industrieterreinen:** zijn terreinen waar vestiging van alle soorten bedrijvigheid is toegestaan (incl. milieuhinderlijke bedrijven). Het gaat hier om terreinen waar minimaal bedrijvigheid in hindercategorie 5 is toegestaan. Voor het overgrote deel

gaat het om zwaar milieuhinderlijke industrie. Dit geldt echt in minder sterke mate voor de gemeenten die over natte terreinen beschikken (Amsterdam, Rotterdam, Delfzijl en Terneuzen). In een enkele situatie kan het hier ook gaan om 'modale industrie'. Met name bedrijven met minder milieuvriendelijke activiteiten zullen vestiging op deze terreinen overwegen. Zeker indien afnemers of toeleveranciers (bijvoorbeeld recyclingbedrijven) zich hier al op bevinden.

**(zee)haven terreinen:** zijn terreinen met een laad-/loskade langs diep vaarwater toegankelijk voor grote zeeschepen.

**Kantorenpark:** Een park specifiek bestemd voor de aanwezigheid van kantoren.

Bron Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

### **Multifunctionaliteit**

Waarde Is het terrein multifunctioneel in de zin van functiemening

Kanttekening Geen

Weergave Beschrijving van multifunctionaliteit.

Afkomstig Bestemmingsplan

Mutatie Geen

Periode n.v.t.

Onderverdeling De volgende onderverdeling is hierbij mogelijk: Wonen en werken toegestaan? Grootschalige Detailhandel Vestigingen toegestaan? GDV's zijn winkels (handel in niet-volumineuze goederen) met over het algemeen meer dan 100 m2 oppervlak. Perifere Detailhandel Vestigingen toegestaan? Bij PDV's behoren de volgende branches: auto's, boten, caravans, detailhandel in brand- en explosie-gevaarlijke en milieuverstorende stoffen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, tuincentra, keukens en sanitair, en de gehele woninginrichting bijvoorbeeld meubelen.

Bron Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

### **Segmentatie**

Waarde Geeft een indruk van het type bedrijven dat zich op het betreffende terrein vestigt.

Kanttekening Geen

Weergave Beschrijving van verschillende type bedrijven op het terrein.

Afkomstig Intern Economische Zaken

Mutatie Geen

Periode n.v.t.

Onderverdeling Geen

Bron Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

### **Ruimtelijk**

#### **Bebouwingspercentage**

Waarde Zegt iets over de mate van intensief grondgebruik. Een gering bebouwingspercentage kan betekenen dat een bedrijfskavel voor een groot deel onbenut is waarvan het onderhoud vaak onder de maat is.

Kanttekening Het is van belang goed te kijken bij lage bebouwingspercentages of het niet een bedrijf uit de transportbranche betreft. Hier heeft men vaak veel ruimte nodig voor opslag. Dit wordt volgens deze indicator gezien als onbenutte ruimte. Een correcte analyse is dus van belang.

Weergave Het bebouwde gebied van een bedrijventerrein in procenten ten opzichte van de netto oppervlakte.

Afkomstig Intern afdeling GEO informatie, contactpersoon dhr. A. Velvis

Mutatie Deze indicator is veranderlijk, bij elke uitvoering van de monitor dient deze te worden gecheckt en eventueel aangepast.

Periode n.v.t.  
Onderverdeling n.v.t.  
Bron Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

#### **Verhouding uitgifbaar/niet uitgifbare grond**

Waarde Aan de hand hiervan kun je zien hoeveel m<sup>2</sup> een gebied aan openbare ruimte heeft. Je kunt hieraan dus zien of een gebied ruim is opgezet of juist heel efficiënt is gebruikt.

Kanttekening Dit geeft niet direct aan of het goed of slecht is, dit kan in combinatie worden gezien met de verkeersveiligheid en beeldkwaliteit.

Weergave In percentage en vierkante meters

Afkomstig Intern GEO informatie, contactpersoon dhr. A. Velvis.

Mutatie Dit gegeven zal niet snel veranderen, tenzij een stuk openbare ruimte wordt aangekocht of verkocht. Het is toch van belang dit elke keer te controleren.

Periode n.v.t.  
Onderverdeling n.v.t.  
Bron Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

#### **Verhouding reeds uitgegeven grond/ nog uit te geven grond**

Waarde Deze indicator geeft aan hoeveel grond er nog uit te geven is ten opzichte van het totaal

Kanttekening Geen

Weergave In percentage en vierkante meters

Afkomstig Intern vastgoedontwikkeling, contactpersoon mevr. H. Frizo

Mutatie Als nog niet alles is uitgegeven is het van belang om dit bij elke monitoring opnieuw op te vragen.

Periode n.v.t.  
Onderverdeling n.v.t.  
Bron Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

#### **Grondvoorraad, terstond/niet terstond uitgifbaar**

Waarde Dit geeft aan hoeveel grond gelijk uitgifbaar is en hoeveel is de toekomst uitgifbaar is.

Kanttekening Geen

Weergave In percentage en vierkante meters

Afkomstig Intern vastgoedontwikkeling, contactpersoon mevr. H. Frizo

Mutatie Als er nog uit te geven grond is moet dit elke monitoring opnieuw opgevraagd worden.

Periode n.v.t.  
Onderverdeling n.v.t.  
Bron Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

#### **Revitalisering**

Waarde Omdat dit een zeer actueel onderwerp is mag deze indicator niet missen. Een omschrijving van het type herstructurering is hierbij interessant. Dus antwoord op de vraag is herstructurering op het terrein actief of ligt het in de verwachting? Wat is het doel van de ingreep? En wat voor soort/type ingreep betreft het?

Kanttekening Geen

Weergave Beschrijving van de geplande of reeds gedane revitalisering

Afkomstig Intern Economische Zaken

Mutatie Elke monitoring zal deze indicator moeten worden geactualiseerd.

Periode	n.v.t.
Onderverdeling	<p>Mantelbegrip revitalisering: is een verzamelbegrip voor activiteiten die er allen op gericht zijn om een verouderd bedrijventerrein nieuw economische leven in te blazen. Met betrekking tot 'het opnieuw tot leven brengen', oftewel revitaliseren van een bestaand terrein onderscheidt Oranjewoud (BRON) vier ontwikkelingsstrategieën, namelijk:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Cosmetische opwaardering/face lift: bevindt het terrein zich aan het begin van de verouderingsspiraal dan kan veelal volstaan worden met een opknapbeurt van het uiterlijk; wegwerken achterstallig onderhoud, vervanging verlichting en straatmeubilair, bewegwijzering, face lift bedrijfspanden etc. de kosten van degelijke maatregelen komen vaak grotendeels voor rekening van de gemeente.</li><li>Herinrichting: is aan de orde wanneer de fysieke uitrusting van het terrein (interne en externe ontsluiting, parkeervoorzieningen, laad en losmogelijkheden, ondergrondse infrastructuur) niet meer aan de huidige maatstaven voldoet. De hoofdstructuur van het terrein blijft gehandhaafd en wordt op onderdelen verbeterd (herprofilieren wegen, aanbrengen parkeervakken, groenaankleding, wegnemen onveilige verkeerssituaties, vervanging riolering etc.) soms kunnen deze maatregelen 'meeliften' met reeds geplande ingrepen. De voorgenomen vervanging van de riolering biedt bijvoorbeeld kansen om gelijktijdig het wegprofiel aan te passen en extra parkeervakken aan te leggen.</li><li>Herstructurering; herstructurering is aan de orde wanneer het terrein haar concurrentiepositie verliest, dan wel onder haar economische 'kunnen' benut worden en/of onaanvaardbare overlast voor de omgeving veroorzaakt. Als voorbeeld kunnen terreinen met een laagwaardig of inefficiënt grondgebruik en terreinen in een stedelijke omgeving met van oudsher zwaardere bedrijfstypen genoemd worden. De ingrepen die nodig zijn om het terrein een betere dan wel nieuwe economische toekomst te geven zijn over het algemeen zeer kostbaar (bedrijfsverplaatsing, bodemsanering, herontwikkeling vrijkomende ruimte, verbetering bereikbaarheid, etc.).</li><li>Transformatie: Een totale functiewijziging van het terrein kan ook tot de oplossing behoren. Wanneer een dergelijke ingrijpende functiewijziging aan de orde is spreken we van een transformatie. Van transformatie is sprake indien bijvoorbeeld een bedrijventerrein wordt omgezet in een woongebied of kantorenlocatie. Een transformatie kan daarnaast ook voor een gedeelte van een bedrijventerrein plaatsvinden. In geval er sprake is van transformatie is het van belang rekening te houden met de directe omgeving en de positie die het terrein in het grotere geheel waar het deel van uitmaakt (stad of regio) inneemt en/of kan innemen.</li></ol>
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

## Economische dynamiek

### Grondprijzen(nog uit te geven grond)

Waarde	Dit geeft de actuele grondprijs(waarde) weer per m <sup>2</sup> van een bedrijventerrein.
Kanttekening	Prijzen hoeven niet altijd gelijk te zijn aan de waarde van de grond. De laatste jaren (en in sommige gevallen nog steeds) zijn gemeenten onderlinge concurrenten van elkaar geweest waardoor de grondprijs onder de reële waarde is beland. Deze indicator is alleen bekend als er nog grond in eigendom is van de gemeente.
Weergave	in Euro's per vierkante meter
Afkomstig	Intern afdeling vastgoedontwikkeling, contactpersoon mevr. H. Frizo
Mutatie	Bij elke uitvoering van de monitor opnieuw gegevens opvragen

Periode	Actuele waarde wordt weergegeven
Onderverdeling	Geen.
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

### **Verhouding huur/eigen gebruik**

Waarde	De verhouding huur en panden in eigen gebruik zou iets kunnen zeggen over de kwaliteit van een terrein. in tegenstelling tot de woningbouw zien we op bedrijventerreinen een kwaliteitstoeename wanneer vastgoedbeleggers actief zijn. Vanuit hun oogpunt is de waarde van het onroerend goed belangrijk en investeren zij ook in onderhoud, dit om juist de waarde te behouden.
Kanttekening	Momenteel zijn er niet zoveel vastgoedbeleggers actief op bedrijventerreinen. Maar voor de toekomst zal dit een belangrijke indicator worden vooral met het oogpunt op de toenemende aandacht voor bedrijventerreinen. Als de kwaliteit op bestaande terreinen up to date worden gehouden wordt het voor investeerders interessant.
Weergave	Percentage
Afkomstig	Intern afdeling belastingen
Mutatie	Bij elke uitvoering van de monitor opnieuw gegevens opvragen.
Periode	n.v.t.
Onderverdeling	Geen.
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

### **Woz-waarde per m2**

Waarde	Hiermee wordt de waarde van onroerend aangegeven.
Kanttekening	De waarde van een terrein zegt nog niet veel, pas na een vergelijk in jaren kan gezien worden of het terrein stijgt of daalt in waarde. Als dit gebeurt kan er gezocht worden naar een oorzaak.
Weergave	In drie sectoren: Bedrijven, kantoren en winkels. Daarna opdelen in grootte van het pand: 0-150 m2, 151-300 m2, 301-800 m2, 801-1500 m2 en >1500 m2. Deze opdeling wordt alleen gemaakt in de bedrijven en kantoren. Winkels worden als geheel weergegeven.
Afkomstig	Intern afdeling belastingen, contactpersoon dhr. R. Lokerse.
Mutatie	Bij elke uitvoering van de monitor opnieuw gegevens opvragen.
Periode	1 januari van het voorgaande jaar, dit is de peildatum van de WOZ
Onderverdeling	n.v.t.
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

### **Huurprijzen per m2 (WOZ)**

Waarde	Hiermee wordt de huurwaarde van onroerend aangegeven.
Kanttekening	De waarde van een terrein zegt nog niet veel, pas na een vergelijk in jaren kan gezien worden of het terrein stijgt of daalt in waarde. Als dit gebeurt kan er gezocht worden naar een oorzaak.
Weergave	In drie sectoren: Bedrijven, kantoren en winkels. Daarna opdelen in grootte van het pand: 0-150 m2, 151-300 m2, 301-800 m2, 801-1500 m2 en >1500 m2. Deze opdeling wordt alleen gemaakt in de bedrijven en kantoren. Winkels worden als geheel weergegeven.
Afkomstig	Intern afdeling belastingen, contactpersoon dhr. R. Lokerse
Mutatie	Bij elke uitvoering van de monitor opnieuw gegevens opvragen.
Periode	1 januari van het voorgaande jaar, dit is de peildatum van de WOZ
Onderverdeling	n.v.t.
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

### **Leegstandspercentage**

Waarde	Geef een indicatie over de leegstandspercentages op een terrein, hierdoor kan gezien worden of het gebied in trek is of niet.
Kanttekening	In sommige gevallen kunnen er specifieke redenen zijn waarom er veel leegstand heerst op een terrein. Het zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat er planontwikkelingen zijn in een gebied.
Weergave	In drie sectoren: Bedrijven, kantoren en winkels. Daarna opdelen in grootte van het pand: 0-150 m <sup>2</sup> , 151-300 m <sup>2</sup> , 301-800 m <sup>2</sup> , 801-1500 m <sup>2</sup> en >1500 m <sup>2</sup> . Deze opdeling wordt alleen gemaakt in de bedrijven en kantoren. Winkels worden als geheel weergegeven.
Afkomstig	Intern afdeling belastingen, contactpersoon dhr. R. Lokerse
Mutatie	Elke keer bij uitvoering van de monitor.
Periode	1 januari van het voorgaande jaar, dit is de peildatum van de WOZ
Onderverdeling	n.v.t.
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

### **Bouwinvesteringenoverzicht**

Waarde	Geeft een weergave van de investeringen op een terrein
Kanttekening	Van belang is goed te kijken naar het verschil in oprichtingen of andere investeringen. De bedragen zeggen niet alles, er moet ook gekeken worden naar het aantal verleende bouwvergunningen. Tevens is niet altijd helder in welke categorie de bouwvergunning valt.
Weergave	in Euro's per subgroep: oprichting, uitbreiding, reclame, fietsenstalling, onderhoud en overig. Daarnaast een weergave van totale investeringen en totale investeringen per hectare netto terrein.
Afkomstig	Intern afdeling Bouwen en Wonen, contactpersoon dhr. E. van Deelen
Mutatie	Jaarlijks
Periode	over het volle afgelopen jaar.
Onderverdeling	In oprichting, uitbreiding, reclame, fietsenstalling, onderhoud, overig.
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

### **Bedrijven dynamiek**

#### **Aantal ondernemingen en werknemers**

Waarde	Geeft een weergave van de grootte van het terrein en in combinatie met de totale oppervlakte van een terrein of er veel grote of kleine bedrijven zijn. Jaarlijks kijken of er mutatie is geweest geeft indicatie van het functioneren van een terrein.
Kanttekening	Geen.
Weergave	Aantal ondernemingen en werknemers in totaal en weergave per hectare
Afkomstig	Intern DIA, contactpersoon dhr. J. de Lange
Mutatie	Bij elke uitvoering van de monitor.
Periode	De meetdatum staat vast op 1 april, deze datum wordt vaak gebruikt als algemeen meetpunt
Onderverdeling	n.v.t.
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

#### **Aantal werknemers**

Waarde	Bij mutaties ten opzichte van vorige jaren kan gezien worden of de werkgelegenheid stijgt of daalt.
Kanttekening	Geen.
Weergave	Aantal werknemers
Afkomstig	Intern DIA, contactpersoon dhr. J. de Lange
Mutatie	Bij elke uitvoering van de monitor.

Periode	De meetdatum staat vast op 1 april, deze datum wordt vaak gebruikt als algemeen meetpunt
Onderverdeling	n.v.t.
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

#### **Groote indeling van bedrijf(naar aantal werknemers)**

Waarde	Zegt iets over de grootte van de ondernemingen.
Kanttekening	Geen.
Weergave	Geen(0 werknemers), klein(1-9 werknemers), middel(10-99 werknemers), groot(100 of meer werknemers)
Afkomstig	Intern DIA, contactpersoon dhr. J. de Lange
Mutatie	Iedere keer opnieuw opvragen bij uitvoering van de monitor
Periode	Uitgangsdatum 1 april
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

#### **Sectorenindeling in bedrijven en werknemers**

Waarde	Deze indicator geeft een goed beeld van de type bedrijven die gevestigd zijn.
Kanttekening	Summiere onderverdeling.
Weergave	In de volgende sectoren: A Landbouw C Industrie D/E nutsbedrijven F Bouw G Handel H Vervoer en opslag I Horeca J Informatie en communicatie K Financiële instellingen Deze De sectorindeling wordt weergegeven in bedrijven en werknemers, hier komen dus twee cirkeldiagrammen uit. Sectoren met minder dan 4 bedrijven of minder dan 30 werknemers worden niet meegenomen in de cirkeldiagrammen.
Afkomstig	Intern DIA, contactpersoon dhr. J. de Lange
Mutatie	Bij uitvoering monitor updaten.
Periode	1 april van het betreffende jaar
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

#### **Verloop verhuizingen**

Waarde	Door deze indicator kan er een goed beeld gekregen worden van de vertrekkende en vestigende bedrijven. Zijn er meer die vertrekken? Of meer die zich vestigen?
Kanttekening	Geen
Weergave	Aantal vertrekkende en aantal vestigende vestigingen.
Afkomstig	Intern DIA, contactpersoon dhr. J. de Lange
Mutatie	Bij elke uitvoering van de monitor opnieuw aanvragen
Periode	Metten over het afgelopen jaar, 2 april tot 1 april het volgende jaar.
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

#### **Verhuisredenen**

Waarde	De vertrekredenen van ondernemers geeft een goed beeld waarom hij van het terrein vertrekt.
Kanttekening	Niet van alle verhuizingen zijn de redenen bekend. Gezien de privacy gevoeligheid is het nog niet duidelijk of deze vragen in de toekomst geanalyseerd mag worden.



Weergave	Redenen van vertrek
Afkomstig	Intern DIA, contactpersoon dhr. J. de Lange
Mutatie	Bij elke uitvoering van de monitor opnieuw gegevens aanvragen
Periode	Over het afgelopen jaar
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

### **Verhuisplannen**

Waarde	Geeft een weergave van mogelijk vertrekkende bedrijven, geeft aan of er veel of weinig bedrijven vertrekken en dus of het bedrijventerrein goed bevalt of niet.
Kanttkening	De redenen voor verhuisplannen zijn niet bekend. Er kan niet met zekerheid gezegd worden of het met het bedrijventerrein te maken heeft.
Weergave	Het aantal verhuisplannen
Afkomstig	Intern DIA, contactpersoon dhr. J. de Lange
Mutatie	Bij elke uitvoering van de monitor opnieuw gegevens aanvragen
Periode	stand per 1 april
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

### **Parkmanagement en samenwerking**

#### **Aantal leden bedrijventerreinvereniging**

Waarde	Geeft een weergave van de activiteit van een bedrijventerreinvereniging.
Kanttkening	Geen.
Weergave	Aantal leden bedrijventerreinvereniging
Afkomstig	Van bedrijventerreinverenigingen Noordoost/Zuidoost/West
Mutatie	Bij elke monitoring opnieuw aanvragen
Periode	n.v.t.
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

#### **Aantal leden collectieve bewegwijzering**

Waarde	Geeft een weergave van de samenwerking op een terrein.
Kanttkening	Geen.
Weergave	Aantal leden collectieve bewegwijzering, per terrein weergegeven
Afkomstig	Signs direct, Leeuwarden
Mutatie	Bij elke monitoring opnieuw aanvragen
Periode	n.v.t.
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

#### **Aantal leden collectieve beveiliging**

Waarde	Geeft een weergave van de samenwerking op een terrein.
Kanttkening	Geen.
Weergave	Aantal leden collectieve beveiliging, in deelgebieden van Zuid Oost, Noord Oost en West.
Afkomstig	Group 4 securicor, Groningen
Mutatie	Bij elke monitoring opnieuw aanvragen
Periode	n.v.t.
Bron	Intern Economische Zaken (Erwin Vening)

**Meldingsoverzicht veiligheidsdienst**

Waarde	Veiligheid is een belangrijk onderdeel op bedrijventerreinen, deze indicator geeft weergave van de gebeurtenissen op een terrein.
Kanttekening	Arbeidsintensief om juist te filteren.
Weergave	In de volgende groepen: Valse/onbekend melding, Inbraak/met oorzaak melding, Bediening/techniek melding, Overlast tippelzone, Milieudelicten, Open ramen/deuren/hekken, Verdachte auto's/personen en Assistentie Politie/Brandweer
Afkomstig	Intern Economische Zaken, contactpersoon mevr. A. Boon
Mutatie	Bij elke monitoring opnieuw de nieuwe gegevens verwerken
Periode	Per jaar weergeven.
Bron	Bedrijventerreinenmonitor, Jochem Beekhuizen (scriptie Hanzehogeschool)

## **Bijlage 6: Uitkomsten 5 terreinen**

Corpus den Hoorn Zuid

### **Basisgegevens**

#### Relatieve ligging van het terrein

Corpus den Hoorn Zuid is een kantorenlocatie in het zuiden van de stad. Vanuit het zuiden en westen is het gebied goed bereikbaar. Het terrein ligt tussen de A7 vanuit Drachten en de A28 vanuit Assen in. Op het terrein bevinden zich geen zichtlocaties.

Afstand tot snelweg: 0-500 meter

#### Ouderdom van het terrein

Jaren '70

#### Totaal grondoppervlak in hectare

45 hectare

#### Milieucategorie van het terrein

Maximale milieucategorie 2

#### Type bedrijventerrein

Kantorenpark

#### Multifunctionaliteit

Alleen werken

#### Segmentatie

Het terrein is bedoel voor kantoren. Het Martiniziekenhuis is gevestigd op dit terrein en verder zitten er voornamelijk zakelijke en financiële diensten.

### **Ruimtelijk**

Bebouwingspercentage (t.o.v. netto oppervlakte)	33%	
Verhouding uitgeefbare grond/totale oppervlakte	31 ha./45 ha.	69%
Verhouding reeds uitgegeven grond/nog uit te geven grond	31 ha./0 ha.	100%
Grondvoorraad, terstond/niet terstond uitgeefbaar	0 ha./0 ha.	

#### Revitalisering

Er wordt gewerkt aan een toekomstvisie/masterplan waarbij onder andere naar problemen betreffende parkeren, leegstand en beeldkwaliteit wordt gekeken.

### **Economische dynamiek**

#### Woz-waarde per m2-Huurprijzen per m2-Leegstandspercentage

Bedrijven	WOZ waarde per m2	Huurwaarde	leegstand
0-150	€ -	€ -	
151-300	€ -	€ -	

301-800	€	2.828,83	€	66,00	0,00%
801-1500	€	-	€	-	
>1500	€	-	€	-	
Gewogen gemiddelde	€	2.828,83	€	66,00	0,00%

Kantoren	WOZ waarde per m2	Huurwaarde	Leegstand
0-150	€ 1.318,81	€ 111,80	40,00%
151-300	€ 1.510,02	€ 111,54	7,70%
301-800	€ 3.288,42	€ 121,96	8,33%
801-1500	€ 5.161,25	€ 110,80	0,00%
>1500	€ 3.164,33	€ 109,80	20,00%
Gewogen gemiddelde	€ 3.378,21	€ 116,13	11,54%

Winkels	WOZ waarde per m2	Huurwaarde	Leegstand
Totaal	€ 2.535,39	€ 88,50	0,00%

Verhouding huur/eigen gebruik

87,76% huur

12,24% eigen gebruik

Grondprijzen (nog uit te geven grond)

Niet beschikbaar, alle grond is reeds uitgegeven

Bouwinvesteringen

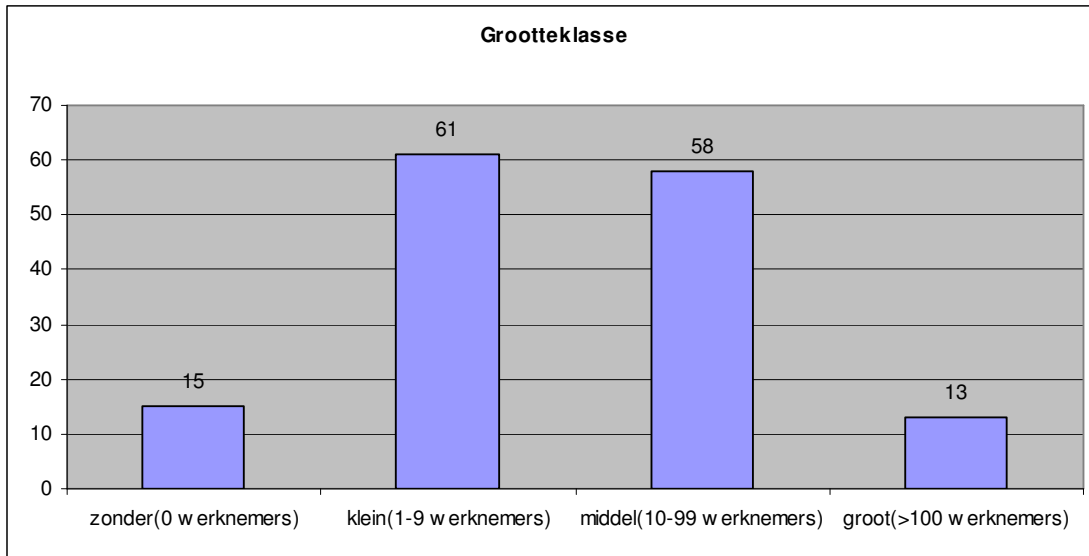
	aantal	%tov totaal aantal bedrijven	Investering
Oprichting	0	0,00%	€ -
Uitbreiding	3	2,04%	€ 615.000,00
Reclame	2	1,36%	€ 16.878,00
Fietsenstalling	0	0,00%	€ -
Onderhoud	1	0,68%	€ 2.515.000,00
Overig	1	0,68%	€ 62.500,00
Totaal	7	4,76%	€ 3.209.378,00
Totaal per hectare(netto)			€ 103.528,32

**Bedrijven dynamiek**

Aantal ondernemingen en werknemers

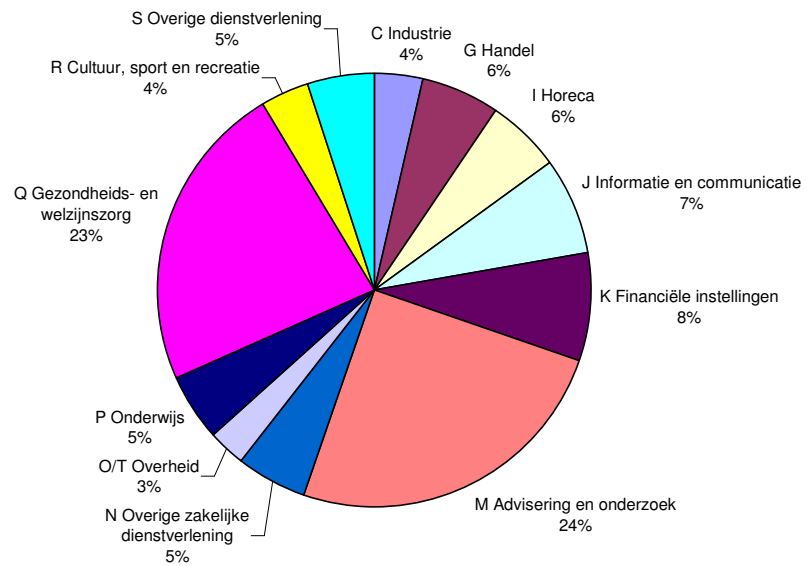
Grootte in Hectare(netto)	31
Totaal aantal vestigingen	147
Aantal vestigingen per hectare	4,74
Totaal aantal werknemers	7504
Aantal werknemers per hectare	242,06

Grootte indeling van bedrijven (naar aantal werknemers)

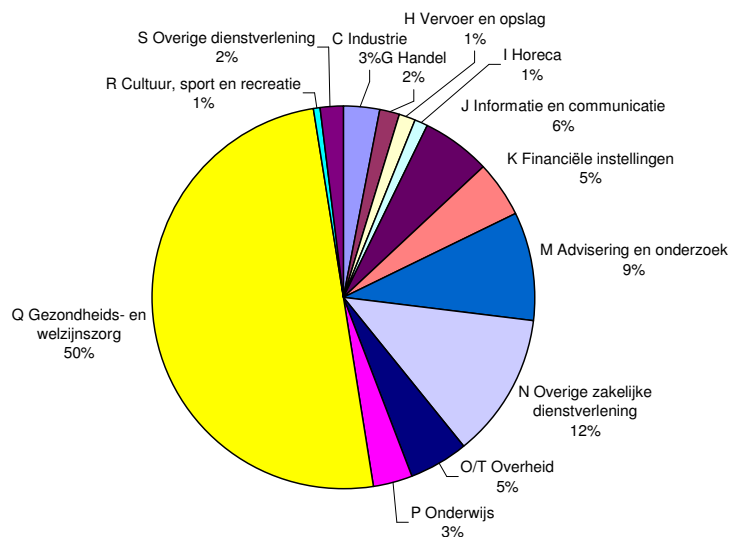


Sectorindeling

**Sectorindeling bedrijven Corpus den Hoorn Zuid**



### Sectorindeling werknemers Corpus den Hoorn Zuid



#### Verhuisverloop

Gevestigd 7

Vertrokken 6

#### Verhuisredenen

Niet opvraagbaar ivm omstandigheden

#### Verhuisplannen

Niet opvraagbaar ivm omstandigheden

### **Parkmanagement en samenwerking**

#### Aantal leden bedrijventerreinvereniging

47 (32% t.o.v. totaal aantal bedrijven)

#### Aantal leden collectieve bewegwijzering

12 (26% t.o.v. aantal leden bedrijventerreinvereniging)

#### Aantal leden collectieve beveiliging

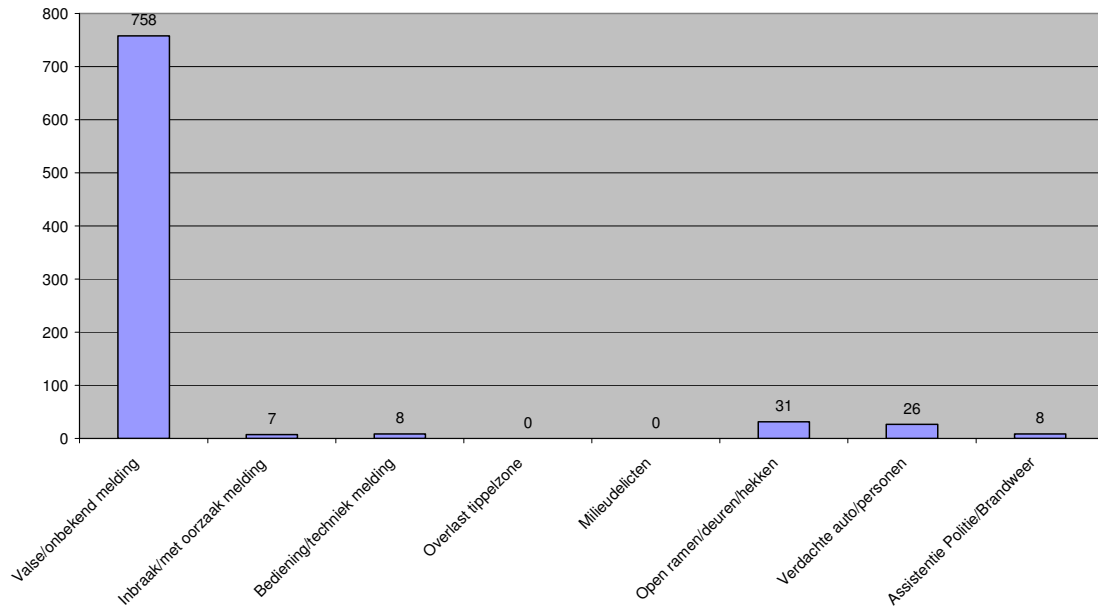
West: 43

Onder het deelgebied west vallen de volgende bedrijventerreinen: Corpus den Hoorn, Kranenburg zuid, Peizerweg, Hoendiep, Friestraatweg, Hoogkerk oost, Zernike

#### Meldingsoverzicht veiligheidsdienst

Dit is het meldingsoverzicht voor deelgebied west.

### Meldingsoverzicht West



## Eemspoort

### Basisgegevens

#### Relatieve ligging van het terrein

Eemspoort is gelegen aan de westelijke kant van de stad Groningen, het is eenvoudig bereikbaar via de ringweg voor de oostelijke en zuidelijke toegangen. Daarnaast is het via de naastgelegen A7 vanuit westelijke richting makkelijk bereikbaar. Eemspoort heeft veel goede zichtlocaties doordat het gelegen is aan de ringweg en de A7. Onderdeel van Eemspoort is de Hunzezone, een in oude glorie herstelt stukje stroomgebied van de Hunze. Dit levert niet alleen een fraaie aanblik op, maar maakt van dit deel van Eemspoort ook een aantrekkelijk verblijfsgebied.

Afstand tot snelweg: 0-500 meter

#### Ouderdom van het terrein

De eerste uitgiftes zijn begonnen in de jaren '00

#### Totaal grondoppervlak in hectare

83 hectare

#### Milieucategorie van het terrein

1 t/m 4 waarbij vrijstelling kan worden aangevraagd voor categorie 5

#### Type bedrijventerrein

Gemengd terrein

#### Multifunctionaliteit

Werken, klein gedeelte wonen/werken

#### Segmentatie

Voornamelijk handel gerelateerde bedrijven, daarnaast veel overige zakelijke dienstverleningen en advisering en onderzoek.

### Ruimtelijk

Bebouwingspercentage (t.o.v. netto oppervlakte)	24%	
Verhouding uitgeefbare grond/totale oppervlakte	70 ha./83 ha.	84%
Verhouding reeds uitgegeven grond/nog uit te geven grond	60 ha./10 ha.	83%
Grondvoorraad, terstond/niet terstond uitgeefbaar	1,4 ha./8,5 ha.	

#### Revitalisering

Geen

### Economische dynamiek

#### Woz-waarde per m2-Huurprijzen per m2-Leegstandspercentage

Bedrijven	WOZ waarde per m2	Huurwaarde	leegstand
0-150	€ 1.688,32	€ 82,42	12,26%
151-300	€ 1.901,01	€ 61,80	0,00%
301-800	€ 1.391,15	€ 56,68	5,00%
801-1500	€ 1.071,86	€ 53,70	10,00%



>1500	€	829,60	€	43,00	0,00%
Gewogen gemiddelde	€	1.285,78	€	72,53	9,40%

Kantoren	WOZ waarde per m2	Huurwaarde	Leegstand
0-150	€ 1.617,62	€ 96,16	6,45%
151-300	€ 1.536,84	€ 94,70	10,00%
301-800	€ 2.628,55	€ 104,29	0,00%
801-1500	-	-	-
>1500	-	-	-
Gewogen gemiddelde	€ 1.998,76	€ 97,04	6,25%

Winkels	WOZ waarde per m2	Huurwaarde	Leegstand
Gewogen gemiddelde	€ 1.293,47	€ 80,79	21,43%

#### Verhouding huur/eigen gebruik

68,57% huur

31,43% eigen gebruik

#### Grondprijzen (nog uit te geven grond)

€ 100 - € 130 per m2 excl. BTW prijspeil 2010

#### Bouwinvesteringen

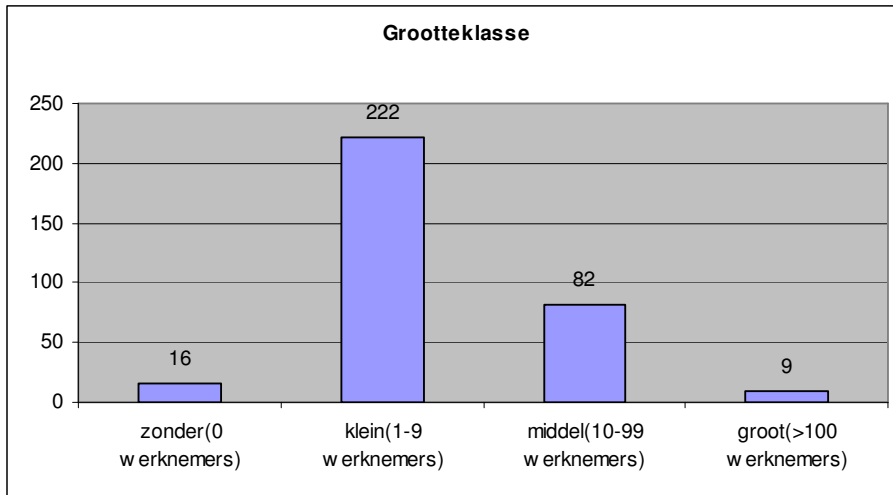
	aantal	%tov totaal aantal bedrijven	Investering
Oprichting	1	0,30%	€ 1.356.000,00
Uitbreiding	2	0,61%	€ 303.000,00
Reclame	6	1,82%	€ 46.425,00
Fietsenstalling	0	0,00%	€ -
Onderhoud	4	1,22%	€ 1.196.668,00
Overig	3	0,91%	€ 36.500,00
Totaal	16	4,86%	€ 2.938.593,00
Totaal per hectare(netto)			€ 41.979,90

### **Bedrijven dynamiek**

#### Aantal ondernemingen en werknemers

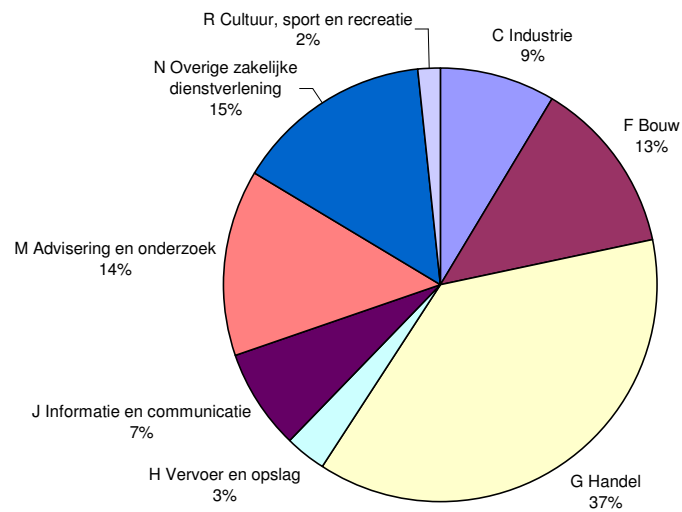
Grootte in Hectare (netto)	70
Totaal aantal vestigingen	329
Aantal vestigingen per hectare	4,70
Totaal aantal werknemers	4793
Aantal werknemers per hectare	68,47

#### Grootte indeling van bedrijven (naar aantal werknemers)

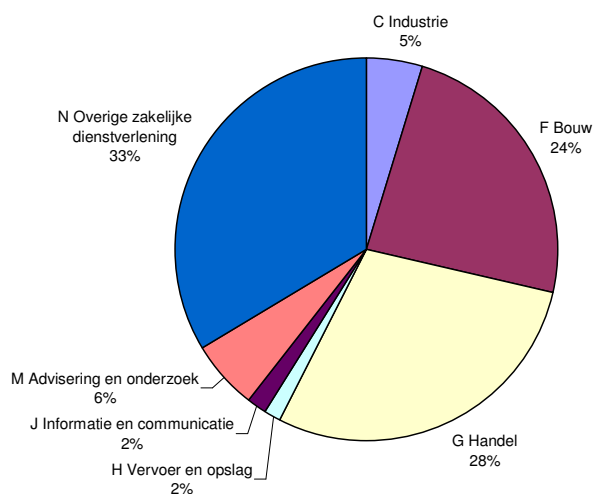


Sectorindeling

Sectorindeling bedrijven Eemspoort



### Sectorindeling werknemers Eemspoort



#### Verhuis verloop

Gevestigd 44

Vertrokken 30

#### Verhuisredenen

Niet opvraagbaar ivm omstandigheden

#### Verhuisplannen

Niet opvraagbaar ivm omstandigheden

### **Parkmanagement en samenwerking**

#### Aantal leden bedrijventerreinvereniging

58 (18% t.o.v. totaal aantal bedrijven)

#### Aantal leden collectieve bewegwijzering

53 (91% t.o.v. aantal leden bedrijventerreinvereniging)

#### Aantal leden collectieve beveiliging

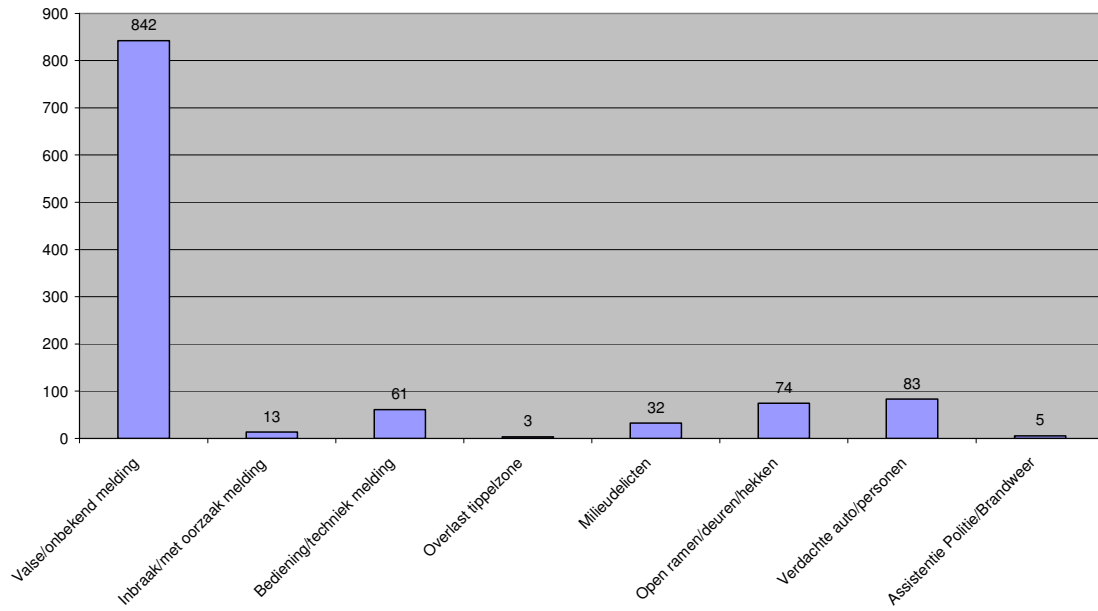
Zuid-Oost: 159

Onder Zuid-Oost vallen de volgende terreinen: Winschoterdiep, Euvelgunne, Europapark, eemskanaal, Driebond, Eemspoort

#### Meldingsoverzicht veiligheidsdienst

Dit is het meldingsoverzicht voor deelgebied Zuid Oost.

### Meldingsoverzicht Zuid Oost



Hoendiep

### **Basisgegevens**

#### Relatieve ligging van het terrein

Het Hoendiep is gelegen aan de westelijke ringweg van Groningen, hierdoor is het een gemakkelijk te bereiken gebied. Het wordt begrensd door het Hoendiep (water), de Diamantlaan, het sportpark Vinkhuizen en de westelijke ringweg. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het terrein een gemengd bedrijventerrein met woninginrichting als trekker is. Een groot deel van het terrein is ingericht als meubelboulevard.

Afstand tot snelweg: 1000-2500 meter

#### Ouderdom van het terrein

Jaren '70

#### Totaal grondoppervlak in hectare

48 Hectare

#### Milieucategorie van het terrein

1 t/m 3

#### Type bedrijventerrein

Gemengd

#### Multifunctionaliteit

Wonen en werken

#### Segmentatie

Handel, voornamelijk in interieur. Een gedeelte is een meubelboulevard.

### **Ruimtelijk**

Bebouwingspercentage (t.o.v. netto oppervlakte)	45%	
Verhouding uitgeefbare grond/totale oppervlakte	31 ha./48 ha.	64%
Verhouding reeds uitgegeven grond/nog uit te geven grond	31 ha./0 ha.	100%
Grondvoorraad, terstond/niet terstond uitgeefbaar	0 ha./0 ha.	

#### Revitalisering

Voor Hoendiep is de 1<sup>e</sup> fase uitgevoerd. De 2<sup>e</sup> fase is in ontwikkeling.

De kernpunten revitalisering Hoendiep zijn:

- scheiden van doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer Meubelboulevard
- betere verbinding tussen noord- en zuidkant Meubelboulevard
- efficiënter benutten van parkeer capaciteit
- intensiever onderhoud
- herontwikkeling middenterrein
- betere verlichting

### **Economische dynamiek**

Woz-waarde per m2-Huurprijzen per m2-Leegstandspercentage

Bedrijven	WOZ waarde per m2	Huurwaarde	leegstand
0-150	€ 953,66	€ 43,04	8,00%
151-300	€ 832,33	€ 43,10	10,00%
301-800	€ 882,96	€ 42,78	17,39%
801-1500	€ 588,82	€ 38,00	20,00%
>1500	€ 675,87	€ 36,40	20,00%
Gewogen gemiddelde	€ 759,24	€ 42,10	13,23%

Kantoren	WOZ waarde per m2	Huurwaarde	Leegstand
0-150	€ 1.930,00	€ 99,33	33,33%
151-300	€ 966,24	€ 71,25	12,50%
301-800	€ 1.982,17	€ 83,33	33,33%
801-1500	€ 1.514,40	€ 81,50	50,00%
>1500	-	-	-
Gewogen gemiddelde	€ 1.601,56	€ 81,00	29,17%

Winkels	WOZ waarde per m2	Huurwaarde	Leegstand
Gewogen gemiddelde	€ 999,39	€ 78,73	20,45%

Verhouding huur/eigen gebruik

11,71% eigen gebruik  
88,29% huur

Grondprijzen (nog uit te geven grond)

Niet beschikbaar, alle grond is reeds uitgegeven

Bouwinvesteringen

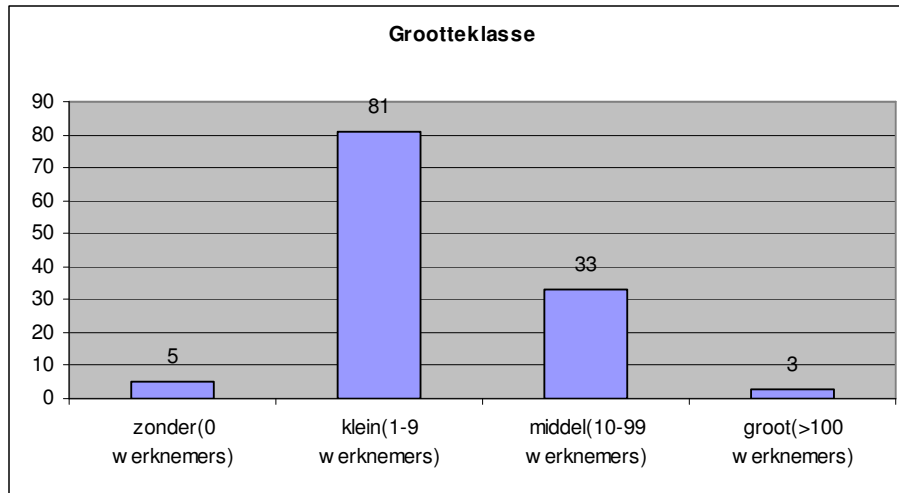
	aantal	%tov totaal aantal bedrijven	Investering
Oprichting	0	0,00%	€ -
Uitbreiding	2	1,64%	€ 238.900,00
Reclame	4	3,28%	€ 19.500,00
Fietsenstalling	0	0,00%	€ -
Onderhoud	3	2,46%	€ 83.475,00
Overig	1	0,82%	€ 109.000,00
Totaal	10	8,20%	€ 450.875,00
Totaal per hectare(netto)			€ 14.544,35

**Bedrijven dynamiek**

Aantal ondernemingen en werknemers

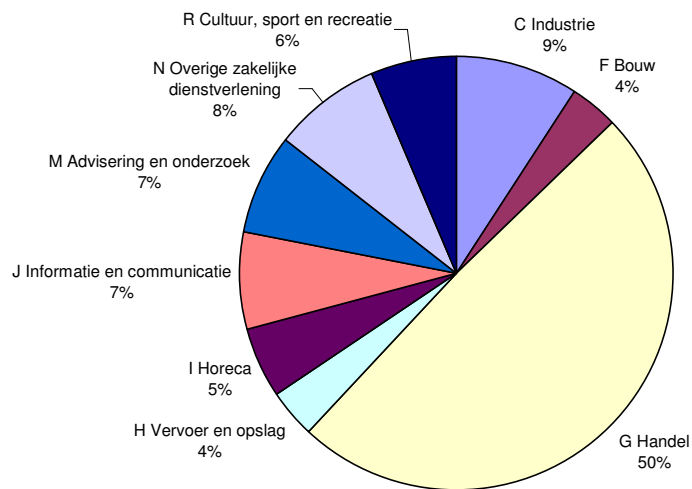
Grootte in Hectare(netto)	31
Totaal aantal vestigingen	122
Aantal vestigingen per hectare	3,94
Totaal aantal werknemers	1670
Aantal werknemers per hectare	53,87

Grootte indeling van bedrijven (naar aantal werknemers)

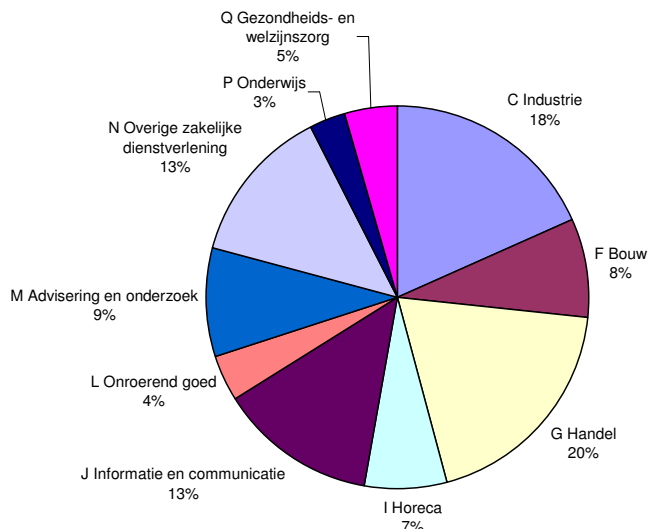


Sectorindeling

**Sectorindeling bedrijven Hoendiep**



### Sectorindeling werknemers Hoendiep



#### Verhuisverloop

Gevestigd 16

Vertrokken 17

#### Verhuisredenen

Niet opvraagbaar ivm omstandigheden

#### Verhuisplannen

Niet opvraagbaar ivm omstandigheden

### **Parkmanagement en samenwerking**

#### Aantal leden bedrijventerreinvereniging

60 (49% t.o.v. totaal aantal bedrijven)

#### Aantal leden collectieve bewegwijzering

58 (97% t.o.v. aantal leden bedrijventerreinvereniging)

#### Aantal leden collectieve beveiliging

West: 43

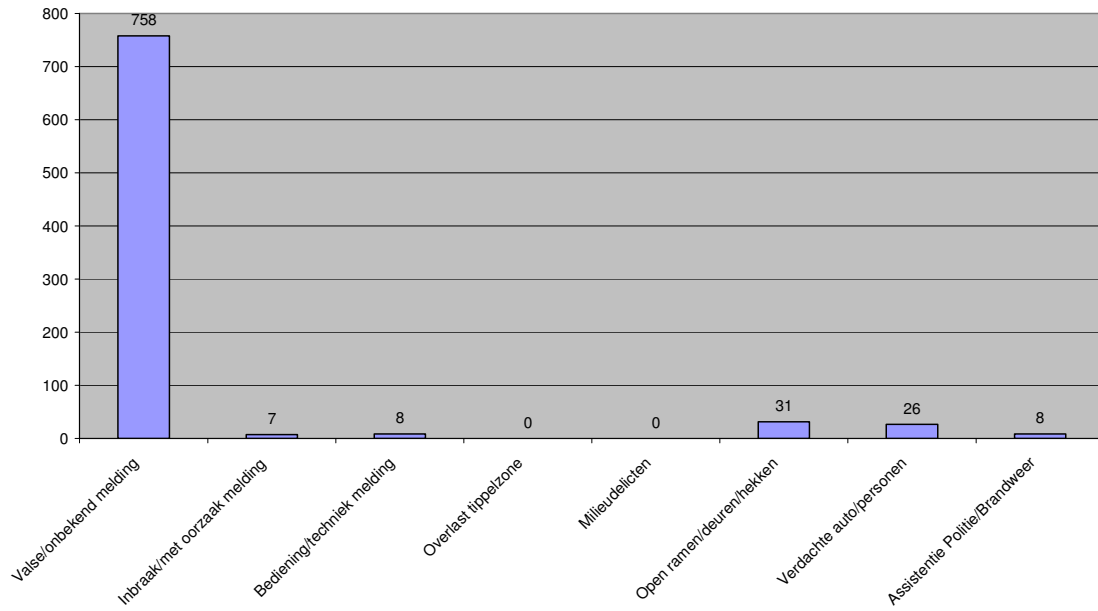
Onder het deelgebied west vallen de volgende bedrijventerreinen: Corpus den Hoorn, Kranenburg zuid, Peizerweg, Hoendiep, Friesestraatweg, Hoogkerk oost, Zernike

#### Meldingsoverzicht veiligheidsdienst

Dit is het meldingsoverzicht voor deelgebied west.



### Meldingsoverzicht West



## Ulgersmaweg

### Basisgegevens

#### Relatieve ligging van het terrein

De Ulgersmaweg is gelegen in het Noord-oosten van de stad Groningen. Het is redelijk bereikbaar via de oostelijke en noordelijke ringweg en via het water is dit terrein goed bereikbaar. Er zijn op dit terrein geen zichtlocaties.

Afstand tot snelweg: >2500 meter

#### Ouderdom van het terrein

Jaren '50

#### Totaal grondoppervlak in hectare

29 hectare

#### Milieucategorie van het terrein

De categorieën 1,2 en 3 zijn toegestaan, bedrijven die nu nog gelocerd zijn op dit terrein en een hogere categorie hebben mogen deze houden.

#### Type bedrijventerrein

Gemengd

#### Multifunctionaliteit

Terrein voor handel en lichte industrie

#### Segmentatie

Bouwnijverheid en (groot)handel

### Ruimtelijk

Bebouwingspercentage (t.o.v. netto oppervlakte)	38%	
Verhouding uitgeefbare grond/totale oppervlakte	23 ha./29 ha.	78%
Verhouding reeds uitgegeven grond/nog uit te geven grond	23 ha./0ha.	100%
Grondvoorraad, terstond/niet terstond uitgeefbaar	0 ha./0 ha.	

#### Revitalisering

Voor de Ulgersmaweg is de eerste fase reeds uitgevoerd, het hoofdonderdeel hiervan was het opknappen en aanpassen van de wegenstructuur. De 2<sup>e</sup> visie gaat een stuk breder over de revitalisering van het gebied.

### Economische dynamiek

#### Woz-waarde per m2-Huurprijzen per m2-Leegstandspercentage

Bedrijven	WOZ waarde per m2	Huurwaarde	leegstand
0-150	€ 494,38	€ 40,43	21,43%
151-300	€ 606,64	€ 37,75	12,50%
301-800	€ 557,96	€ 31,47	13,33%
801-1500	€ 436,66	€ 25,56	22,22%

>1500	€	309,71	€	22,80	40,00%
Gewogen gemiddelde	€	429,31	€	34,15	17,91%

Kantoren	WOZ waarde per m2	Huurwaarde	Leegstand
0-150			
151-300	€ 1.061,71	€ 77,33	0,00%
301-800	€ 298,75	€ 39,00	0,00%
801-1500	-	-	-
>1500	-	-	-
Gewogen gemiddelde	€ 731,60	€ 67,75	0,00%

Winkels	WOZ waarde per m2	Huurwaarde	Leegstand
Gewogen gemiddelde	€ 520,19	€ 44,17	0,00%

#### Verhouding huur/eigen gebruik

21,15% eigen gebruik

73,85% huur

#### Grondprijzen (nog uit te geven grond)

Niet beschikbaar, alle grond is reeds uitgegeven

#### Bouwinvesteringen

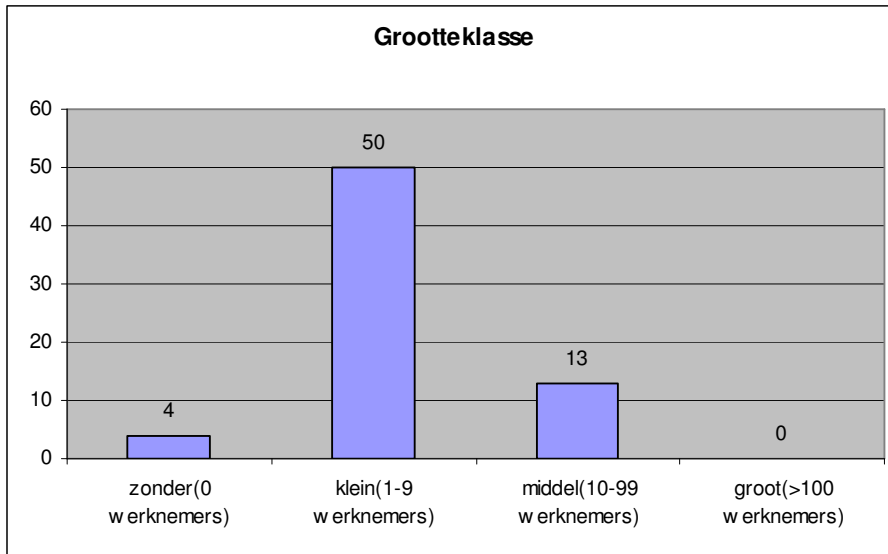
	aantal	%tov totaal	Investering
Oprichting	0	0,00%	€ -
Uitbreiding	0	0,00%	€ -
Reclame	0	0,00%	€ -
Fietsenstalling	0	0,00%	€ -
Onderhoud	0	0,00%	€ -
Overig	1	1,49%	€ 3.000,00
Totaal	1	1,49%	€ 3.000,00
Totaal per hectare(netto)			€ 130,43

#### **Bedrijven dynamiek**

##### Aantal ondernemingen en werknemers

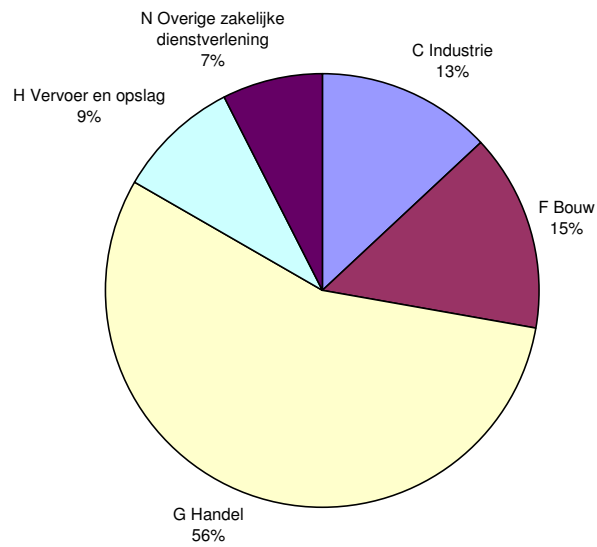
Grootte in Hectare(netto)	23
Totaal aantal vestigingen	67
Aantal vestigingen per hectare	2,91
Totaal aantal werknemers	442
Aantal werknemers per hectare	19,22

##### Grootte indeling van bedrijven (naar aantal werknemers)

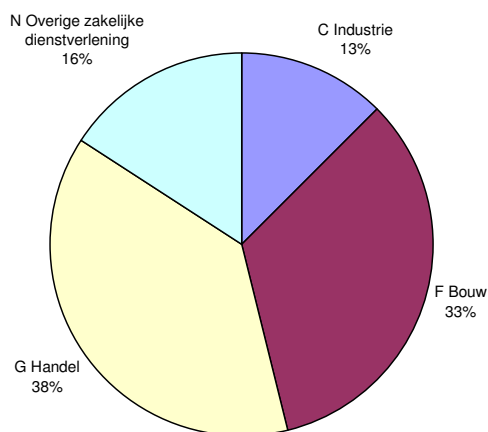


### Sectorindeling

#### Sectorindeling bedrijven Ulgersmaweg



### Sectorindeling werknemers Ulgersmaweg



#### Verhuis verloop

Gevestigd 7

Vertrokken 13

#### Verhuisredenen

Niet opvraagbaar ivm omstandigheden

#### Verhuisplannen

Niet opvraagbaar ivm omstandigheden

### **Parkmanagement en samenwerking**

#### Aantal leden bedrijventerreinvereniging

17 (25% t.o.v. totaal aantal bedrijven)

#### Aantal leden collectieve bewegwijzering

22 (129% t.o.v. aantal leden bedrijventerreinvereniging)

#### Aantal leden collectieve beveiliging

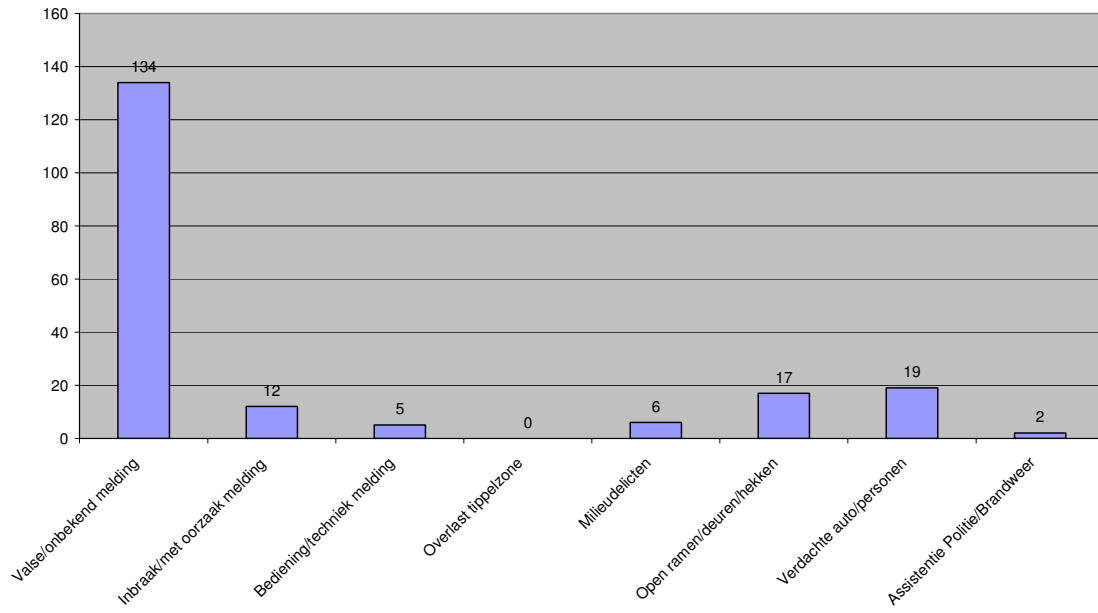
Noord Oost: 4

Onder Noord Oost vallen de volgende terreinen: Oosterhogebrug, Ulgersmaweg, Ulgersmaborg  
Noord, Noorderhogebrug, De Hoogte

#### Meldingsoverzicht veiligheidsdienst

Dit is het meldingsoverzicht voor het deelgebied Noord Oost.

### Meldingsoverzicht Noord-Oost



## Winschoterdiep

### Basisgegevens

#### Relatieve ligging van het terrein

Het bedrijventerrein Winschoterdiep ligt in het zuidoosten van de gemeente Groningen. Het is dan ook een onderdeel van het bedrijvenpark Zuid-oost. Het terrein wordt omsloten door de spoorlijn tussen Hoogezand en Groningen, het Winschoterdiep en de zuidelijke ringweg van Groningen. Het terrein is het grootste terrein van Groningen met 161 hectare. In het bestemmingsplan staat een bestemming voor lichte, middelzware en zware industrie in combinatie met wonen en werken. Het terrein is tevens voorzien van een verbinding via water.

Afstand tot snelweg: 500-1000 meter

#### Ouderdom van het terrein

Jaren '60

#### Totaal grondoppervlak in hectare

161 Hectare

#### Milieucategorie van het terrein

2 t/m 4, waar op 2 locaties in de Zuidoosthoek ook de mogelijkheid bestaat voor bedrijfsactiviteiten in categorie 5.

#### Type bedrijventerrein

Gemengd terrein

#### Multifunctionaliteit

Lichte, zware en middelzware industrie, transport en ambachtelijke bedrijven in combinatie met wonen en werken.

#### Segmentatie

Kleinschalige handel en industrie

### Ruimtelijk

Bebouwingspercentage (t.o.v. netto oppervlakte)	21%	
Verhouding uitgeefbare grond/totale oppervlakte	130 ha./161 ha.	81%
Verhouding reeds uitgegeven grond/nog uit te geven grond	130 ha./0 ha.	100%
Grondvoorraad, terstond/niet terstond uitgeefbaar	0 ha./0 ha.	

#### Revitalisering

De overheid, gemeente en Rijk, investeren ongeveer 25 miljoen euro in de revitalisering van Winschoterdiep / Eemskanaal, twee oudere bedrijventerreinen in de gemeente Groningen.

Dat geld wordt gestoken in de verbetering en aanleg van wegen, de aanleg van fietspaden, opknappen en aanplant van meer groen en het stimuleren van efficiënter ruimtegebruik. Ook door ondernemers wordt geïnvesteerd in de verbetering van hun terrein en in onder meer gezamenlijk groenonderhoud, collectieve beveiliging en uniforme bewegwijzering.

Het masterplan revitalisering Winschoterdiep/Eemskanaal ligt hieraan ten grondslag.

## Economische dynamiek

### Woz-waarde per m2-Huurprijzen per m2-Leegstandspercentage

Bedrijven	WOZ waarde per m2	Huurwaarde	Leegstand
0-150	€ 887,75	€ 43,96	17,39%
151-300	€ 829,90	€ 37,14	27,78%
301-800	€ 688,48	€ 33,59	12,12%
801-1500	€ 772,42	€ 35,04	12%
>1500	€ 576,50	€ 33,47	5,88%
Gewogen gemiddelde	€ 677,26	€ 36,95	15,79%

Kantoren	WOZ waarde per m2	Huurwaarde	Leegstand
0-150	€ 819,30	€ 65,24	23,52%
151-300	€ 976,20	€ 65,81	18,75%
301-800	€ 927,64	€ 59,75	25%
801-1500	-	-	-
>1500	€ 388,09	€ 48,00	0%
Gewogen gemiddelde	€ 748,32	€ 64,03	20,50%

Winkels	WOZ waarde per m2	Huurwaarde	Leegstand
Gewogen gemiddelde	€ 623,28	€ 49,50	16,67

### Verhouding huur/eigen gebruik

28,20% eigen gebruik

71,80% huur

### Grondprijzen (nog uit te geven grond)

Niet beschikbaar, alle grond is reeds uitgegeven

### Bouwinvesteringen

	aantal	%tov totaal	Investering
Oprichting	2	1,14%	€ 1.714.000,00
Uitbreiding	4	2,27%	€ 232.750,00
Reclame	4	2,27%	€ 17.400,00
Fietsenstalling	3	1,70%	€ 44.000,00
Onderhoud	1	0,57%	€ 20.000,00
Overig	3	1,70%	€ 87.660,00
Totaal	17	9,70%	€ 2.115.810,00
Totaal per hectare(netto)			€ 30.225,86

## Bedrijven dynamiek

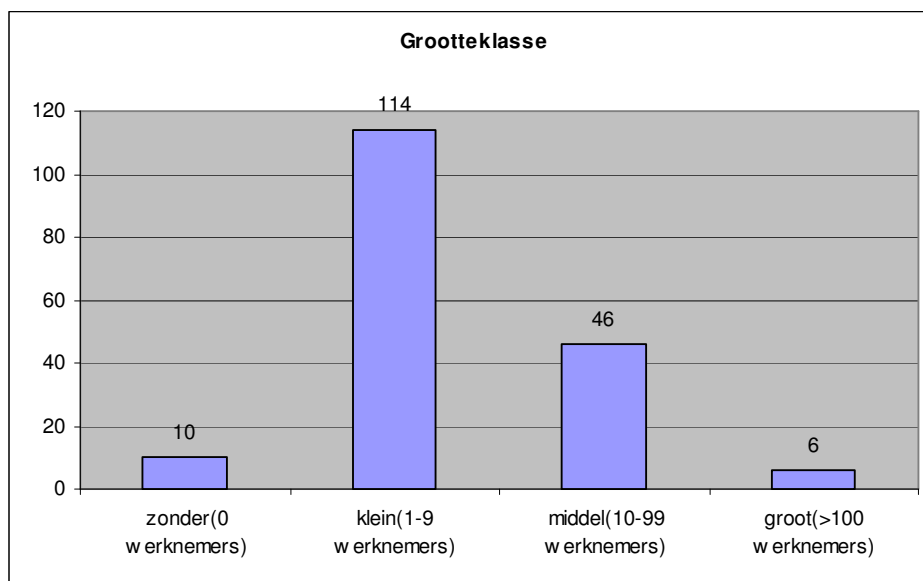
### Aantal ondernemingen en werknemers

Grootte in Hectare(netto)	130
Totaal aantal vestigingen	176
Aantal vestigingen per hectare	1,35



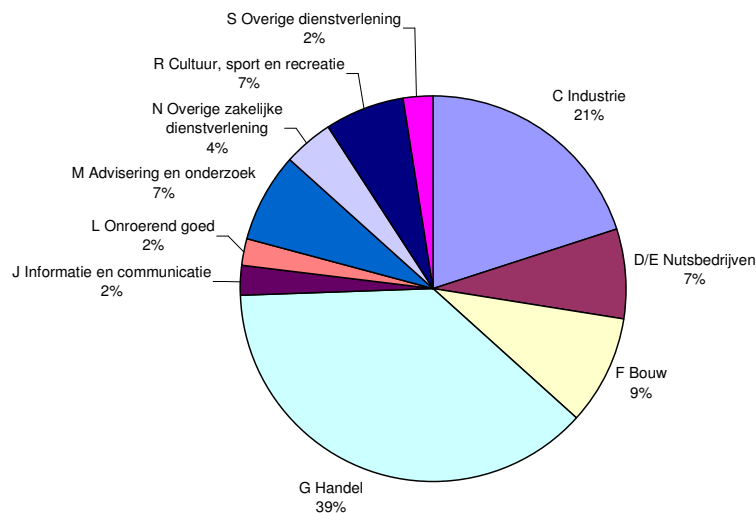
Totaal aantal werknemers	2778
Aantal werknemers per hectare	21,37

**Grootte indeling van bedrijven (naar aantal werknemers)**

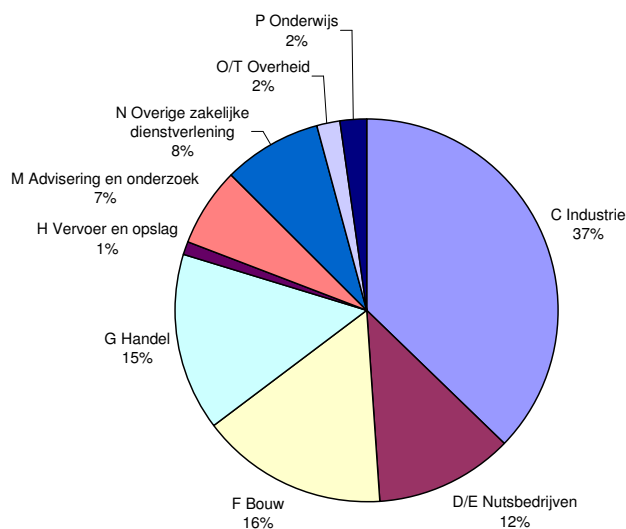


**Sectorindeling**

Sectorindeling bedrijven Winschoterdiep



**Sectorindeling werknemers Winschoterdiep**



#### Verhuisverloop

Gevestigd 20

Vertrokken 23

#### Verhuisredenen

Niet opvraagbaar ivm omstandigheden

#### Verhuisplannen

Niet opvraagbaar ivm omstandigheden

#### **Parkmanagement en samenwerking**

##### Aantal leden bedrijventerreinvereniging

77 (44% t.o.v. totaal aantal bedrijven)

##### Aantal leden collectieve bewegwijzering

26 (34% t.o.v. aantal leden bedrijventerreinvereniging)

##### Aantal leden collectieve beveiliging

Zuid-Oost: 159

Onder Zuid-Oost vallen de volgende terreinen: Winschoterdiep, Euvelgunne, Europapark, eemskanaal, Driebond, Eemspoort

##### Meldingsoverzicht veiligheidsdienst

Dit is het meldingsoverzicht voor deelgebied Zuid Oost.

### Meldingsoverzicht Zuid Oost

