

Samenvatting

SOCIAAL-ECONOMISCH PERSPECTIEF

In de regio Groningen-Assen lag in de periode 2000-2004 de bevolkingsgroei (+ 3,2%) boven het landelijke gemiddelde (+ 2,5%). De beroepsbevolking is eveneens sneller gegroeid. De werkloosheid, vanouds in het noorden boven het landelijk niveau, is sinds 2002 wel opgelopen maar minder snel dan in andere delen van het land. Het jaar 2004 laat een toegenomen investeringsbereidheid zien, een groeiend ondernemersvertrouwen en de verwachting van een exportstijging door bedrijven in de regio. In de economische ontwikkeling tekent zich een keerpunt ten goede af.

INFRASTRUCTUUR

Decentralisatie van bevoegdheden op verkeers- en vervoersgebied krijgt langzamerhand zijn beslag. De komende vijf jaar zal met de beschikbare middelen een aantal knelpunten worden opgelost. De verdubbeling van de N33 (Assen-Veendam) en de reconstructie van de zuidelijke ringweg om Groningen (A7/A28) zijn de meest opvallende infrastructuurprojecten. Op alternatieven voor de zweeftrein wordt nog gestudeerd.

WONINGMARKT

De gemiddelde verkoopprijs van woningen in de regio steeg wat sterker (+ 5,6%) ten opzichte van Nederland. Het gemiddelde prijsniveau ligt echter nog steeds beduidend lager dan van Nederland als geheel (- 17%). De gemiddelde verkooptijd is in 2004 vrijwel stabiel gebleven: begin 2005 was dat 59 dagen, veel gunstiger dan het landelijke beeld (85 dagen). De afstand tussen vraag en verkoopprijs nam het afgelopen jaar licht af; dit duidt op een zekere ontspanning op de regionale koopwoningmarkt.

De oplevering van nieuwbouwwoningen in de regio steeg van 1.412 in 2003 tot 1.499 in 2004. Gezien de stijging van het aantal afgegeven bouwvergunningen valt een verdere toename van de woningproductie te verwachten, vooral in de gemeenten waar de woningbouw zich beleidsmatig dient te concentreren. (Assen, Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Leek-Roden). De stijging van de woningbouwproductie is dringend nodig vanwege het woningtekort dat de afgelopen jaren door achterblijvende nieuwbouw is opgelopen.

WINKELMARKT

Het afnemend consumentenvertrouwen sinds 2001 laat zijn sporen na op de winkelmarkt. Vanaf 2002 daalde het aantal transacties, en sinds 2004 ook het gebruiksoppervlak. De opgelopen leegstand betreft vooral de panden op B- en C-locaties. In de stad Groningen (5,9%) ligt de leegstand iets boven het landelijke gemiddelde (5,3%), in Assen echter daaronder (4,2%). De huurontwikkeling op A1-locaties is stabiel ondanks de blijvende belangstelling van (internationale) ketenbedrijven. Op andere locaties is sprake van neerwaartse aanpassingen van de contractuur ten opzichte van de vraagprijs. Ondanks het economische tij is er geen gebrek aan ondernemersinitiatieven. In de regio staan tientallen plannen op stapel. Bijzondere aandacht vraagt de branchevervaging op perifere locaties en de mogelijke consequenties voor de aantrekkelijkheid van de binnenstad.

KANTORENMARKT

Buiten de Randstad heeft Groningen met Arnhem het grootste aanbodvolume. Het bijzondere is, dat Groningen ook de grootste stijger qua aanbod was in 2004 (9% van de voorraad), én positief scoorde met een gestegen opnamevolume. Ook in Assen nam het aanbod toe, zelfs sterker dan het landelijke gemiddelde.

Het sterk gestegen aanbod heeft gevolgen voor het huurprijsniveau. Ten opzichte van 2003 is er een neerwaartse correctie. Voor toplocaties wordt nu

Kerngegevens regio Groningen-Assen

| Bevolking | | Toe- of afname in % |
|--|-----------|---------------------|
| Inwonertal regio per 1-1-2005 | 446.150 | +0,6 |
| Aantal arbeidsplaatsen per mei 2004 | 189.682 | - 0,8 |
| Aantal bedrijven/instellingen per mei 2004 | 23.490 | +7,6 |
| Woningen | | |
| Woningvoorraad per 1-1-2005 | 191.954 | +0,5 |
| Aantal transacties 2004 | 5.586 | +1,7 |
| Gemiddelde koopsom 2004 | € 181.879 | +5,6 |
| Gemiddelde hypotheeksom | € 198.495 | +5,4 |
| Mediane verkooptijd | 59 dagen | -1,7 |
| Woningproductie 2004 | 1.499 | +6,2 |
| Detailhandel | | |
| Aantal winkels per 1-1-2005 | 5.981 | +0,1 |
| Voorraad winkelruimte in m ² wvo | 841.307 | -0,1 |
| Aantal verhuurtransacties 2004 | 125 | -3,1 |
| Aanbod Assen en Groningen in m ² per 1-1-2005 | 379 | n.b. |
| Oprname Assen en Groningen 2004 | 224.668 | n.b. |
| Gem. huurprijs kernwinkelgebied Assen 2004 | € 130 | +10,2 |
| Gem. huurprijs kernwinkelgebied Groningen | € 208 | -7,7 |
| Planvoorraad (projecten > 2500 m ²) | 251.900 | n.b. |
| Kantoren | | |
| Voorraad kantooruimte in m ² bvo per 1-1-2005 | 1.157.264 | 0,8 |
| Aanbod Assen per 1-1-2005 | 16.810 | +40 |
| Aanbod Groningen | 57.890 | -13 |
| Oprname Assen 2004 | 9.200 | -43 |
| Oprname Groningen | 49.000 | +40 |
| Gem. huurprijs nieuwbouw Assen | € 125 | onv. |
| Gem. huurprijs bestaande bouw Assen | € 115 | onv. |
| Gem. huurprijs nieuwbouw Groningen | € 140 | -3,5 |
| Gem. huurprijs bestaande bouw Groningen | € 129 | +3,2 |
| Planvoorraad in m ² bvo per 1-1-2005 (alleen G) | 187.659 | n.b. |
| Bedrijfsruimten | | |
| Aanbod Assen in m ² bvo per 1-1-2005 | 31.000 | +50 |
| Aanbod Groningen | 55.000 | +45 |
| Oprname Assen 2004 | 2.500 | n.b. |
| Oprname Groningen | 11.000 | n.b. |
| Huurprijsniveau bedrijfsruimte Assen | € 25-50 | onv. |
| Huurprijsniveau bedrijfsruimte Groningen | € 35-60 | onv. |
| Bedrijventerreinen | | |
| Uitgifte in ha in 2004 | 28 | + 6,1 |
| Terstond uitgeefbaar per 1-1-2004 | 112 | +15 |
| Op termijn uitgeefbaar per 1-1-2004 | 117 | -21,3 |
| Uitgifteprijsniveau Assen | € 29-55 | - 7,1 |
| Uitgifteprijsniveau Groningen | € 46-54 | - 4,9 |

Toe- of afname ten opzichte van het voorafgaande jaar
onv. = onveranderd
n.b. = niet bekend

€ 140,- per m² betaald (Groningen-Zuid). Toch blijven Groningen en Assen goedkoopte-eilanden vergeleken met locaties in de Randstad. De structurele leegstand vraagt nadrukkelijk om behoedzaam beleid van overheidswege enerzijds, en om ingrijpende (transformatie)beslissingen van eigenaren anderzijds. Momenteel is het Europapark in Groningen het grootste kantorenproject in de regio waar gefaseerd nieuwbouw op de markt wordt gebracht.

BEDRIJFSRUIMTE

De bedrijfsruimtemarkt van de regio volgde in 2004 de landelijke trend met een gelijkblijvende tot licht stijgende opname en een verdere verruiming van het aanbod. Deze discrepantie heeft geleid tot een daling van de huurprijs vooral voor bestaande bedrijfsruimte. Het prijsniveau verschilt overigens wel binnen de regio per locatie. In de stad Groningen varieert de huurprijs per m² tussen € 35,- en € 60,-; in Assen wordt tussen € 25,- en € 40,- betaald. Zolang het aanbod de vraag in sterke mate overtreft, blijft het huurprijsniveau onder druk staan.

BEDRIJVENTERREINEN

In 2003 is in de regio 28 ha bedrijventerrein uitgegeven, een lichte stijging ten opzichte van het voorafgaande jaar. Per 1 januari 2004 was het aanbod aan terstond uitgeefbaar terrein 112 ha, een toename van 15%. Daarvan ligt bijna tweederde in de gemeenten Assen en Groningen.

TOEKOMSTSCENARIO'S VOOR DE REGIO GRONINGEN-ASSEN

Onder het motto 'Regio's op eigen kracht' staat het noorden open voor economische structuurversterking. In dat kader schetsen drie experts een uitdagende toekomstvisie voor Energy Valley, de 50-plus industrie en Groningen-Seaports. Elk scenario belicht dit economische trekpaard in de regio dat, gezien tal van nationale en internationale ontwikkelingen, kansen heeft uit te groeien tot een onderscheidende bedrijfstak met duurzame werkgelegenheid. Samenwerking van private investeerders en overheid kan die kansen tot realiteit brengen. Het belang van een goede en verder te verbeteren weg- en railinfrastructuur wordt daarbij benadrukt.