

Een impuls voor de binnenstad van Groningen

Een analyse van de werkgelegenheidsontwikkeling in de binnenstad

Uitgave

STOGO onderzoek + advies

Postbus 691

3430 AR Nieuwegein

030-2334342

info@stogo.nl

www.stogo.nl

Opdrachtgever

Gemeente Groningen

Auteurs

C. Loman MSc

T.R. Straeter MSc

Dr. M. H. Stijnenbosch

Datum

12 januari 2010

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Samenvatting	7
	2.1 Conclusies onderzoek	7
	2.2 Aanbevelingen voor een investeringsprogramma voor de binnenstad	11
3	Analyse van de bedrijvigheidsdynamiek	15
	3.1 De ontwikkeling van de werkgelegenheid	15
	3.2 De economische structuur	17
	3.3 De mutatiedynamiek	21
4	De visie van de ondernemers	24
	4.1 Bedrijfseconomisch functioneren	24
	4.2 Waardering vestigingsmilieu	30
	4.3 Verhuis- en uitbreidingsplannen	36
5	Het aanbod op de vastgoedmarkt	39
	5.1 Kantoren	39
	5.2 Detailhandel	41
6	Uitkomsten van de werkateliers	43
7	Het investeringsprogramma	48
	7.1 Hoofdpunten voor het beleid	48
	7.2 Gebiedsperspectieven	49
	7.3 Naar een uitvoeringsprogramma	50
8	Bijlagen	54
	Bijlage 1: Werkgelegenheidsontwikkeling binnenstad Groningen	54
	Bijlage 2: Ontwikkeling aantal vestigingen binnenstad Groningen	55
	Bijlage 3: Werkgelegenheid binnenstad Groningen, naar sector en wijk	56
	Bijlage 4: Werkgelegenheid kansrijke branches binnenstad Groningen	57
	Bijlage 5: Werkgelegenheid zakelijke dienstverlening binnenstad Groningen	58
	Bijlage 6: Ontwikkeling banen binnenstad Groningen, naar sector en wijk	59
	Bijlage 7: Ontwikkeling banen kansrijke branches binnenstad Groningen	60
	Bijlage 8: Ontwikkeling banen zakelijke dienstverlening binnenstad Groningen	61
	Bijlage 9: Respons naar sector	62
	Bijlage 11: Aanbod naar deelgebied binnenstad Groningen	64
	Bijlage 12: Ontwikkeling opname naar deelgebied binnenstad Groningen	65

1 Inleiding

Met de nota Binnenstad.Nu (2008) wil de gemeente Groningen een impuls geven aan de binnenstad. De nota bouwt voort op het beleid dat van de binnenstad een bruisend hart van de stad heeft gemaakt. Met ruim 22.000 arbeidsplaatsen is het gebied binnen de Diepenring één van de belangrijkste werkgelegenheidsconcentraties van Groningen. Om de binnenstad ook in de toekomst levendig en aantrekkelijk te houden is het beleid in de nota Binnenstad.Nu gericht op vernieuwing en verbreding en aanbod aan winkels, horeca en vrijetijdsfuncties. Recreatief winkelen (funshopping) is een belangrijk bezoekmotief. Daarnaast is het verbeteren van de bereikbaarheid per openbaar vervoer (regiotram) en per fiets een belangrijk aandachtspunt in het binnenstadsbeleid. Wat betreft de bereikbaarheid per auto is het beleid gericht op meer parkeervoorzieningen aan de randen van de stad (P+R) en aan de randen van de binnenstad.

Ondersteunend aan de ontwikkeling van de binnenstad zijn de zogenaamde entreegebieden. Dit zijn ontwikkelingslocaties op loopafstand van de binnenstad. Het beleid is hier gericht op het ontwikkelen van publiekstreckende functies, waarvan de bezoekers en werknemers ook potentiële klanten voor de binnenstad zijn. Daarnaast heeft de gemeente in de entreegebieden een groot gedeelte van de aan de randen van de binnenstad benodigde parkeervoorzieningen gepland. Aantrekkelijke looproutes vanaf de entreegebieden moeten vervolgens het bezoek aan de binnenstad stimuleren. Er zijn vier entreegebieden met ieder een eigen identiteit: Stationsgebied, Westerhaven, Ebbingekwartier en Damsterdiep/Sontplein. Eén gebied, het UMCG, is als dynamo gekarakteriseerd in de Structuurvisie 'Stad op Scherp' en heeft een belangrijke rol in de economische (kennis)ontwikkeling van de stad. Met zijn vele bezoekers en werknemers vervult dit gebied dezelfde rol als entreegebied voor de binnenstad. Voor het gemak wordt het UMCG in het verdere verloop dan ook aangeduid als entreegebied. De gehanteerde gebiedsindeling is gegeven in figuur 1.1. Het entreegebied Damsterdiep maakt onderdeel uit van de Binnenstad-oost. Sontplein blijft wegens het specifieke karakter van het gebied verder buiten beschouwing.

Hoewel de binnenstad volgens de detailhandelsmonitor (2008) van de gemeente goed presteert en er de afgelopen jaren veel is geïnvesteerd, is er volgens de gemeente aanleiding voor een impuls. Het raadsbesluit om de Dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid te verplaatsen naar het Europapark en de kredietcrisis zijn hiervoor aanleiding.



Figuur 1.1 Onderzoeksgebied



De gemeente Groningen wil de extra impuls onderbouwen met een onderzoek naar de werkgelegenheidsontwikkeling in de binnenstad. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek moeten richting geven aan de maatregelen en uitvoeringsprojecten ter stimulering en behoud van de werkgelegenheid in de binnenstad.

Dit rapport presenteert de uitkomsten van het onderzoek. Gezien het beleid van de gemeente richt het zich niet alleen op de binnenstad maar ook op de daarmee functioneel en/of ruimtelijk verbonden schilgebieden en entreegebieden. Het uitgevoerde onderzoek bestaat uit vier delen:

- *Een analyse van kansrijke sectoren.* Op basis van gegevens van de Onderzoek en Statistiek hebben we een beschrijving gegeven van de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de bedrijven in de periode 2004-2009. Hierbij is tevens aandacht besteed aan de onderliggende mutatiedynamiek, waardoor er ook inzicht is in de verhuisbewegingen van bedrijven, in de oprichting en opheffing van bedrijven en in groei en krimp van de bestaande bedrijven. Ook is nader ingegaan op de ontwikkeling van kansrijke sectoren zoals de informatietechnologie (ICT), de creatieve sector, de biomedische bedrijven (Life Sciences), de energie gerelateerde bedrijven en de toeristisch recreatieve bedrijven. Dit deel van het onderzoek toont in hoeverre de recente ontwikkelingen overeenstemmen met de beoogde ontwikkelingen.
- *Een enquête onder de ondernemers.* Hiermee brengen we de waardering van de ondernemers van de binnenstad als vestigingsgebied in beeld en signaleren we knelpunten, die zij ervaren. Tevens besteden we aandacht aan de investeringsplannen van de ondernemers. Hierdoor krijgen we inzicht in de verwachte ontwikkelingen in de komende vijf jaar en kunnen we perspectieven schetsen voor de kansrijke sectoren en de deelgebieden.
- *Een analyse van het vestigingsaanbod.* Op basis van gegevens uit het gemeentelijke kantorenmarktonderzoek en de gemeentelijke detailhandelsmonitor is een beeld geschetst van de positie van de binnenstad op de kantoren- en winkelmarkt. Zowel de recente ontwikkelingen van vraag en aanbod als de in de komende tien jaar geplande ontwikkelingen komen aan bod. Hiermee schetsen we een beeld van de fysieke ruimte die beschikbaar is voor verder onderzoek.
- *Toetsen uitkomsten in werkateliers.* In een werkatelier en gesprekken met belangorganisaties zijn de uitkomsten van het onderzoek gepresenteerd en is met de aanwezigen gediscussieerd over de vraag wat zij van de uitkomsten vinden of die met hun beeld van de ontwikkeling in de binnenstad strookt en waaraan zij de € 1 miljoen besteed zouden willen hebben. Aan het werkatelier hebben de Kamer van Koophandel, het Hoofd Bedrijfsschap Detailhandel, Groninger City Club, Marketing Groningen, Koninklijke Horeca Nederland, MKB Noord, Rijksuniversiteit Groningen, Rijksgebouwendienst, makelaar (van Overduin en Casander), Winkeliersvereniging Nieuwe Ebbingestraat en enkele binnenstadondernemers deelgenomen.

De resultaten van de uitgevoerde analyses geven een beeld van de kansen en ontwikkelingen van de binnenstad en de rond de binnenstad gelegen entreegebieden. Tevens doen wij aanbevelingen aan de gemeente om gewenste ontwikkelingen te stimuleren of te faciliteren, vertaald naar een investeringsprogramma.

De opbouw van dit rapport is als volgt. Hoofdstuk 2 bevat de belangrijkste conclusies en aanbevelingen en vormt met de inleiding de managementsamenvatting van dit onderzoek. Een toelichting op de conclusies en aanbevelingen is gegeven in de hoofdstukken 3 t/m 6, waarin de resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn opgenomen. In hoofdstuk zeven tenslotte worden de uitkomsten van het onderzoek vertaald in een opzet voor een investeringsprogramma.

2 Samenvatting

2.1 Conclusies onderzoek

Ontwikkeling werkgelegenheid binnenstad

Allereerst is gekeken hoe de werkgelegenheid en het aantal vestigingen zich in de laatste vijf jaar (2004-2009) in de binnenstad van Groningen ontwikkeld heeft. Daarbij is een onderscheid gemaakt in binnenstad en entreegebieden. Immers, een belangrijk onderdeel van het binnenstadsbeleid is de samenhang met de ontwikkeling in de gebieden rond het centrum, de zogeheten entreegebieden. De ontwikkeling van de entreegebieden moet een bijdrage kunnen leveren aan de veelkleurigheid en diversiteit van de binnenstad (zie kaart in de inleiding).

De uitgevoerde analyses laten het volgende beeld zien:

- De werkgelegenheid in de binnenstad en omliggende entreegebieden omvatte in april 2009 40.647 arbeidsplaatsen, dat zijn er 4.033 meer dan vijf jaar geleden; in totaal zit hier ongeveer een derde (31%) van de werkgelegenheid in de stad.
- De werkgelegenheid is daarmee in de afgelopen vijf jaar in de binnenstad (+12%) en in de entreegebieden (+10%) sneller toegenomen dan de stad als geheel (+6%).
- De groei van de werkgelegenheid zit de afgelopen vijf jaar vooral in de dienstverlenende sector, zowel in de profit als non-profit sector (+5.945 arbeidsplaatsen).
- Het aantal arbeidsplaatsen in de horeca neemt in die zelfde periode af (-258 arbeidsplaatsen) en groeit in de detailhandel maar weinig (+ 238 arbeidsplaatsen).
- In de overige sectoren als industrie, bouw en transport neemt in dezelfde periode de werkgelegenheid af met 1.892 arbeidsplaatsen.
- De groei van de werkgelegenheid zit de afgelopen vijf jaar vooral in de Binnenstad-zuid (+2.152 arbeidsplaatsen) en het gebied rondom het UMCG (+2.822 arbeidsplaatsen); Ebbingekwartier en binnenstad-oost verliezen werkgelegenheid. We constateren een verschuiving naar het zuiden.
- In het laatste jaar (april 2008 - april 2009) is de werkgelegenheid in de binnenstad met 1.280 arbeidsplaatsen (-5,5%) afgenomen. Deze afname was in het stadscentrum (- 552 arbeidsplaatsen, -7,4%) zelfs nog hoger. De periode is nog te kort om te kunnen vaststellen of als gevolg van de kredietcrisis een einde is gekomen aan de groei sinds 2004.
- Een op de vijf arbeidsplaatsen (9.292 arbeidsplaatsen, 24%) zit in 2009 in de kansrijke sectoren ICT, life science, leisure en creatieve sector. Binnen deze kansrijke sectoren overheerst de leisure (57%). Sinds 2004 blijkt het aantal arbeidsplaatsen in de ICT (-445 arbeidsplaatsen) en de creatieve sector (-50 arbeidsplaatsen) gedaald te zijn, maar in de leisure (+513 arbeidsplaatsen) en life science (+ 121 arbeidsplaatsen) gegroeid te zijn.
- Er zijn maar weinig bedrijven die van het centrum naar de entreegebieden verhuizen; er is verder weinig uitwisseling tussen de acht onderscheiden deelgebieden; Er verhuizen veel meer bedrijven en arbeidsplaatsen vanuit het centrum en de entreegebieden naar de rest van de stad dan dat er van de rest van de stad naar het centrum en de entreegebieden komt; er is dus een vertrekoverschot ten opzichte van gebieden buiten de binnenstad.

Ondernemers binnenstad positief gestemd over toekomstige bedrijfsontwikkeling

Om de mening van de bedrijven zelf te horen is een enquête gehouden onder alle bedrijven om na te gaan wat zij vinden van hun gebied. Welke plannen hebben zij, hoe gaan zij om met de economische crisis? Antwoord op deze en andere vragen is door 380 ondernemers gegeven (respons van 14%), die een representatief beeld geven. Hieruit komt het volgende beeld naar voren:

- Een kwart (23%) van de bedrijven verwacht de komende twee jaar uitbreiding van het personeel tegen slechts 6% een inkrimping. De rest verwacht de komende twee jaar geen verandering in het aantal werknemers. Per saldo wordt een toename verwacht van 110 arbeidsplaatsen in de komende twee jaar. Dit is een groei van 4% op de totale werkgelegenheid van de responderende bedrijven (2.668 arbeidsplaatsen). Dat is een positief teken in een tijd van economische recessie, zeker wanneer men weet dat het Centraal Planbureau landelijk nog geen werkgelegenheids groei ziet.
- 43% van de ondernemers geeft aan problemen als gevolg van de kredietcrisis te ondervinden. Het voornaamste probleem is dat ondernemers geen geld hebben om in het bedrijfspand te investeren, hoewel zij dat wel noodzakelijk of gewenst vinden. Voorts zijn achterstallige crediteuren ook een probleem en in mindere mate de te hoge kosten van gewenst nieuw personeel en zakelijke schulden.
- Ondanks het feit dat veel ondernemers aangeven problemen van de kredietcrisis te ondervinden, verwacht een groot aantal bedrijven dat de omzet in de komende twee jaar (sterk) zal toenemen (39%). Een gelijk aandeel verwacht geen noemenswaardige verandering van de omzet en slechts 17% verwacht een (sterke) afname. Deze trend past in de recente uitkomsten van de Conjunctuur Enquête (COEN) van het Centraal Bureau voor de Statistiek en de Kamers van Koophandel, die qua omzet verwachting voor Noord-Nederland 3% meer positieve ondernemers constateerde dan pessimistische ondernemers. Er is dus een hoog ondernemersvertrouwen.

Ondernemers positief over vestigingsmilieu

Naast het economische functioneren van de bedrijven is ook gekeken naar hun mening over hun bedrijfslocatie en hun directe omgeving. Daaruit kwam het volgende beeld naar voren:

- De ondernemers beoordelen het bedrijfspand gemiddeld met het rapportcijfer 7,4. Daarbij is geen sprake van een significant verschil in de beoordeling van ondernemers in de binnenstad (7,4) en ondernemers in de entreegebieden (7,3). Deze hoge beoordeling kan worden gerelateerd aan de voorkeur van de ondernemers om in de binnenstad gevestigd te blijven.
- De uitstraling van het pand bepaalt volgens veel respondenten (50%) de aantrekkelijkheid van het bedrijfspand. Ook de hoogte van de huurprijs (33%), de parkeergelegenheid (23%) en de beschikbaarheid van een woning (19%) zijn volgens de respondenten aantrekkelijke aspecten van hun bedrijfspand.
- De ondernemers beoordelen hun directe bedrijfsomgeving gemiddeld met het rapportcijfer 7,2. Ook hierbij is geen sprake van een significant verschil in de beoordeling van ondernemers in de binnenstad (7,2) en ondernemers in de entreegebieden (7,1). Deze waardering van gemiddeld een zeven is hoog, omdat uit andere vergelijkbare onderzoeken in andere steden vaak blijkt dat de eigen omgeving met een zesje wordt gewaardeerd.
- Ondanks deze goede waardering geeft bijna de helft van de bedrijven (47%) aan knelpunten te ervaren in hun bedrijfsomgeving. Het gaat hierbij vooral om bereik-

baarheidsknelpunten zoals het parkeren en de bereikbaarheid per auto. Met name in het stadscentrum, de Binnenstad-west en de Binnenstad-oost wordt dit vaak genoemd.

Veel dynamiek onder ondernemers

De ondernemers is ook gevraagd wat hun plannen voor de toekomst zijn wat betreft hun vestigingsplaats. Dat levert het volgende beeld op:

- Een op de vijf bedrijven (20%) heeft plannen om te verplaatsen of een nevenvestiging op te richten. De dynamiek onder ondernemers in de entreegebieden is daarbij hoger (29%) dan bij ondernemers in de binnenstad (17%). Dit is een hoog percentage als dat wordt vergeleken met recent onderzoek. Onder andere een landelijk kantorenonderzoek van de NVB (2008) leverde slechts 7% dynamiek op en onderzoek onder Utrechtse gemeenten slecht 11 à 12% dynamiek. In een tijd van economische crisis is de dynamiek in de binnenstad van Groningen en aangrenzende gebieden dus opvallend hoog. Nog opvallender is dat 59% van deze bedrijven dit binnen 1 à 2 jaar gerealiseerd wil hebben.
- Van de ondernemers die willen verplaatsen of een nevenvestiging willen oprichten, heeft een derde nog geen actie ondernomen voor het vinden van een nieuwe locatie. Van hen die dat wel hebben gedaan, wil 41% (is 5% van alle bedrijven en 14% van de verplaatste bedrijven) zich buiten de binnenstad vestigen (27% in de rest van Groningen en 14% daarbuiten). Dat past in de eerder aangegeven trend dat de binnenstad bedrijven en arbeidsplaatsen verliest aan de rest van de stad. Dat komt omdat er maar weinig uitbreidingsruimte op de locatie zelf is. Maar 14% van de respondenten geeft aan op de huidige locatie te kunnen uitbreiden.

Vastgoedmarkt in de binnenstad

Als derde stap is gekeken naar de vastgoedontwikkeling in de binnenstad en de entreegebieden:

- Op het gebied van de detailhandel vervult Groningen een sterke regionale en bovenregionale functie. Van het Groningse vloeroppervlak aan winkels is 30% in de binnenstad gevestigd. Het aantal m² verhuurbaar vloeroppervlak winkels per 1.000 inwoners in de gemeente Groningen (2.167 m² in 2007) ligt ruim boven het gemiddelde van gemeenten met meer dan 100.000 inwoners.
- Op pandniveau is sprake van een grote dynamiek. Tussen januari 2004 en oktober 2009 heeft zich op 29% van het totale vloeroppervlak in de binnenstad een nieuwe winkel gevestigd. Er is dus sprake van een grote dynamiek in de detailhandel.
- In de binnenstad bevindt zich circa 15% van de kantorenvorraad van de stad. Daarnaast bevindt zich veel kantooruimte in het stationsgebied. De omvang van het kantoorareaal is al jaren stabiel. Kantoorwerkgelegenheid in de binnenstad zal zich vooral moeten vestigen in de bestaande voorraad. In de entreegebieden is ruimte voor nieuwbouw van zorggerelateerde kantoren in het gebied UMCG eo, verder is er ruimte in Glauvé in de stationszone en worden er bij het Damsterdiep ook kantoorruimtes gerealiseerd (onder ander voor de woningcorporatie Nijestee).

Omvang gemeentelijke investeringen

Uit het voorafgaande is een aantal wensen en verlangens naar voren gekomen die bedrijven stellen op het gebied van het huisvesting, personeelsbestand, bereikbaarheidsknelpunten in de omgeving et cetera. Zij zouden kunnen worden samengevat onder de noemers (a) bereikbaarheid/parkeren, (b) schoon, heel en veilig en (c) regelgeving en

tarieven. Voordat een voorstel voor de invulling van de € 1 miljoen gemaakt kan worden is het zaak te kijken welke activiteiten de gemeente reeds onderneemt om aan (een deel van) deze wensen en verlangens te voldoen. Daarvoor is gekeken naar de plannen die voor de binnenstad en aangrenzende gebieden al in gang zijn gezet of op termijn in gang zullen worden gezet.

In Groningen wordt in de komende periode voor honderden miljoenen euro's geïnvesteerd om een aantrekkelijke en bereikbare binnenstad te realiseren (parkeergarages, tram, Forum, Oost- en Noordwand Grote Markt, Diepenring etc).

Met name op het gebied van de bereikbaarheid zijn veel zaken in gang gezet, die weliswaar de komende tijd tot overlast zullen leiden, maar op termijn een beter bereikbare binnenstad mogelijk maken. Hoewel niet alle ondernemers daar op de korte termijn de revenuen van ondervinden, lijkt het ons dat op het gebied van de bereikbaarheid voldoende middelen worden ingezet.

Werkateliers

Uit de bijeenkomsten kwam naar voren dat men de analyse van de werkgelegenheidsontwikkeling, met name de groeiende werkgelegenheid in de dienstverlenende sectoren en de stabiel blijvende werkgelegenheid in de detailhandel/horeca wel onderschreef. De weinig groeiende werkgelegenheid in de detailhandel/horeca betekent echter niet dat het slecht gaat met deze sectoren. Zij zijn een uiting van een groeiende omzet per m² winkeloppervlak (de zogeheten vloerproductiviteit), waardoor met evenveel mensen een hogere omzet kan worden gehaald. Ook de Detailhandelsmonitor laat zien dat de Groningse binnenstad uitstekend functioneert. Onderschreven wordt ook dat als de werkgelegenheid in de binnenstad en entreegebieden groeit dat dit dan van de groei uit de kantorensector moet komen (zowel profit als non-profit). Uit de bijeenkomsten en interviews kwamen de volgende ideeën voor de bestedingsimpuls naar voren:

- Het werkgelegenheidsbeleid in de binnenstad van Groningen moet veel meer gericht worden op de kleine ondernemingen. Leegstaande panden en ruimtes boven winkels kunnen we meer benutten voor het huisvesten van deze kleinschalige bedrijven. Deze bedrijven zitten vooral in de kleinschalige dienstverlening en in de creatieve sector.
- Er is een tekort aan kwalitatief hoogwaardige horeca zoals enkele grand cafés en hoogwaardige hotels onder andere om zo de congresfunctie van Groningen te kunnen versterken. Vestiging hiervan zou gestimuleerd moeten worden.
- De detailhandelfunctie moet behouden en vernieuwd worden door nieuwe grote formules toe te laten en te zorgen voor diversiteit van het aanbod via kleine speciaalzaken.
- Stimuleren van het ondernemerschap. Daarvoor zou een 'stimuleringsregeling' moeten worden opgesteld, die neerkomt op een bijdrage van de gemeente in de investering van de (startende) ondernemer.
- Op verschillende punten in de stad (bijvoorbeeld bij de dienst ROEZ) informatiepunten op richten ter bevordering van ondernemerschap in de stad. Daar zouden ondernemers voor informatie terecht kunnen, onder andere over de mogelijke subsidieregelingen.

- Vermindering van de regeldruk om het voor ondernemers aangenaam te maken om ergens gevestigd te blijven of om zich ergens te vestigen. Het bestemmingsplan zou geen beperkingen mogen opleggen aan de functie bij langdurig leegstaande ruimtes of mengvormen van functies (bijvoorbeeld horeca en detailhandel in één bedrijf).
- Zorgen dat de aantrekkelijkheid van de binnenstad en de entreegebieden worden versterkt door een aparte organisatie op te zetten of een coördinerend persoon aan te trekken, die daar volledig de tijd en de bevoegdheden voor krijgt om zo op tijd vernieuwingen door te voeren en op tijd op te pakken.
- Een manager aanstellen die bedrijven zoekt die zich in de langdurig leegstaande panden zouden willen vestigen. Zo'n (winkel)straatmanager zou op een zeer actieve manier de rol moeten nemen die een makelaar voor de kansloze panden laat liggen. De Nieuwe Ebbingestraat en de omgeving Nieuweweg zouden hiervoor mooie pilot projecten kunnen zijn.
- Actief de kleinere zakelijke dienstverleners en creatieve bedrijven stimuleren om zich in de binnenstad te vestigen en zorgen voor een onderling contactennetwerk. Daarvoor onder andere een centrale ontmoetingsruimte voor ZZP-ers in de binnenstad en/of entreegebieden realiseren.
- Zorgen voor lagere huren in de aanlooproutes naar de binnenstad, zoals de Nieuwe Ebbingestraat en andere straten in de entreegebieden.



- De levendigheid van de binnenstad en op die manier het ondernemersklimaat bevorderen door het aantal evenementen in de binnenstad van Groningen uit te breiden.
- De gastvrijheid van de binnenstad moet meer onder de aandacht worden gebracht. Dat kan bijvoorbeeld door bij de (de wat achterafgelegen) parkeergarages City Stewards in te zetten die de mensen actief de weg wijzen en behulpzaam zijn.
- Meer gebruik te maken van de ruime aanwezigheid van het water in de binnenstad en de entreegebieden in Groningen om de levendigheid van de binnenstad en de entreegebieden te versterken.

2.2 Aanbevelingen voor een investeringsprogramma voor de binnenstad

Voordat het geld besteed wordt, moet eerst gekeken worden naar kostenloze maatregelen. Zo moet de gemeente zich inspannen om de regelgeving te wijzigen. De wetgeving moet waar en wanneer nodig zoveel mogelijk flexibel worden geïnterpreteerd als dat vereist is voor de bevordering van de bedrijvigheid en werkgelegenheid in de binnenstad en entreegebieden. Dit zou kunnen via het instellen van 'regelvrije' zones zoals in het idee van de 'kansenzones' mogelijk is.

- Uit de analyse en de gesprekken wordt duidelijk dat de functie van (de binnenstad van) Groningen geleidelijk aan het veranderen is. In de loop van de tijd is er in de stad Groningen een trek van bedrijvigheid en werkgelegenheid vanuit het centrum naar de rand van de stad ontstaan. Deze trend zet zich nu ook nog voort. Dit zijn vooral bedrijven in de dienstverlenende sectoren die niet meer in de binnenstad willen zitten vanwege de gebrekkige bereikbaarheid en parkeerruimte. Het kost teveel tijd om vanuit de binnenstad naar buiten naar een klant in de provincie te gaan. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat, hoewel de binnenstad van Groningen voorheen vooral een werkende binnenstad was, het nu steeds meer een binnenstad wordt waar ambiance, sfeer en entertainment bepalend zijn. Het accent moet liggen op de kleine bedrijven in die sectoren die in de netwerkeconomie een belangrijke plaats in nemen en die aansluiten op de kennisinfrastructuur die in de stad beschikbaar is zoals in de ICT, creatieve sector, life sciences, maar ook in de nieuwere ontwikkelingen in de al aanwezige sectoren als detailhandel, horeca en zakelijke dienstverlening. Daarop zou in de investeringsimpuls moeten worden ingespeeld.

De gemeente investeert samen met andere partijen de komende jaren fors in de binnenstad. Voor het verbeteren van de bereikbaarheid zijn al omvangrijke investeringsbedragen beschikbaar. Daarnaast geven we een belangrijke impuls aan de werkgelegenheid en bezoekers door de ontwikkeling van het Groninger Forum. Onze visie is: de extra investeringsimpuls van € 1 miljoen te richten op het verder vergroten van de aantrekkelijkheid van de binnenstad.

Binnen het thema aantrekkelijke binnenstad verdienen twee thema's prioriteit:

- Het volledig benutten van de aanwezige bebouwing voor economische activiteiten.
- Het garanderen van een gastvrije binnenstad.

Bij de selectie van potentiële investeringsprojecten hebben wij zoveel mogelijk aangesloten bij al bestaande initiatieven en beleid (G-kracht, Binnenstad.nu), waarbij sprake is van samenwerking tussen *gemeente en ondernemers*. Naar onze mening verdienen de volgende investeringsprojecten prioriteit:

- *Vergroten van het aanbod aan evenementen en manifestaties.* Dit versterkt de positionering van de binnenstad, trekt (nieuwe) bezoekers aan en verhoogt de levendigheid en gezelligheid van de binnenstad. De ambitie om van Groningen een aantrekkelijke evenementenstad te maken is een gezamenlijk initiatief van de Groningen City Club, marketing Groningen en de gemeente.
- *Continuering en verbreding van het project aanbodversterking binnenstad (OAB).* Dit project heeft al enkele jaren gedraaid in de binnenstad. OAB is een samenwerkingsverband tussen de bedrijfsmakelaars, Groningen City Club en de gemeente. Doel is het verminderen van de leegstand en het stimuleren van variatie en kwaliteit in de winkelstraten. OAB gold voor een beperkt aantal gebieden en alleen voor winkelfuncties. In de nieuwe opzet moet het het totale gebied (binnenstad en entreegebieden) beslaan en betrekking hebben op alle functies. In eerste instantie zou men zich kunnen richten op de aanloopstraten naar de binnenstad die onder druk staan. Dat kan een bijdrage leveren aan het versterken van de relatie tussen de binnenstad en de entreegebieden. Te overwegen valt in dit kader een (win-

kel)straatmanager aan te stellen die zich richt op het terugdringen van de structurele leegstaand.

- *Continuering en verbreding van de inzet van City Stewards.* De City Stewards zijn gastheren en gastvrouwen die zowel de bezoekers aan de binnenstad als ondernemers op tal van terreinen kunnen ondersteunen. Het project is een samenwerkingsproject tussen de Groningen City Club, de Stichting Veiligheidszorg Groningen en de gemeente. De functie van City Steward wordt uitgeoefend als opstap naar een reguliere baan. De eerste lichter City Stewards is inmiddels ingestroomd in een reguliere baan. Continuering van het project verdient, gezien de positieve ervaringen, aanbeveling. Door bouwwerkzaamheden aan de parkeergarage onder het Damsterdiep is er de nodige overlast. Daar komen op termijn de werkzaamheden van het Groninger Forum, de oost- en noordkant van de Grote Markt en de Regiotrom nog bij. De City Stewards zouden ingezet kunnen worden om het ongemak zoveel mogelijk te beperken.
- *Versterking vaarrecreatie met voorzieningen Reitemakersrije.* Er moet veel meer worden geprofiteerd van de ruime aanwezigheid van het water in de binnenstad en de entreegebieden in Groningen (Diepenring). Hierop zou de bedrijvigheid en de werkgelegenheid in de directe omgeving veel meer op moeten worden toegespitst. Daar liggen de kansen en die plekken moeten meer benut worden. Het recente plan voor het Scheepvaartmuseum inclusief maritiem café biedt hier aanknopingspunten voor een gerichte investeringsimpuls.
- *Extra impuls Ebbingekwartier.* Het groeiend aantal ZZP-ers past in het toenemende belang van de netwerkeconomie. Daarin speelt de dienstverlening een steeds belangrijke rol (zakelijke dienstverlening en creatieve industrie). Het accent moet daarom liggen op de vele kleinere bedrijven die in de binnenstad te vinden zijn en die daar ook behouden dienen te blijven. Het werkgelegenheidsbeleid in de binnenstad van Groningen moet veel meer gericht worden op deze kleine ondernemingen. Daarvan is op dit moment veel te weinig sprake. Dat leidt tot een andere vraag naar bedrijfshuisvesting. Daar zou op moeten worden ingespeeld bijvoorbeeld in het Ebbingekwartier, waar vooral de kleinere creatieve bedrijven zitten. De ontwikkeling van het Ebbingekwartier begint van de grond te komen (Het Paleis als woon/werkcomplex, Simplon als poppodium en jongerenhotel, Noord Nederlands Toneel aan de Bloemstraat, Open Lab Ebbinge). Het gebied komt op als vestigingsgebied voor kleine ateliers en werkplaatsen en past daarmee binnen de trend naar een netwerkeconomie. Daarbij functioneert de Nieuwe Ebbingestraat als aanloopstraat naar het Stadscentrum. Als tegenwicht tegen de duidelijke trek zuidwaarts in de binnenstad zou dit gebied prioriteit moeten krijgen. De fysieke uitstraling en kwaliteit blijven achter bij de rest van de binnenstad. De leegstand is relatief hoog. De Nieuwe Ebbingestraat zou vooral een etalagefunctie moeten krijgen met kleinere winkels, galleries, ruimtes voor creatieve bedrijven en winkelondersteunende horeca. Hier zou een winkelmanager ingezet kunnen worden. In aanvulling op de al beschikbare middelen voor een impuls (beschikbaar in de begroting 2010) zouden extra middelen beschikbaar kunnen worden gesteld.

- *Impuls ten behoeve van functionele en ruimtelijke herwaardering Binnenstad-Oost.* Hetzelfde patroon van de netwerkeconomie en het groeiend aantal kleinere bedrijven zou een mogelijkheid zijn om invulling te geven aan de binnenstad-oost. Binnenstad-Oost wordt gekenmerkt door dalende werkgelegenheid en teruglopende kwaliteit van het detailhandelsaanbod aan de Nieuweweg. De ontwikkeling van het Damsterdiep betekent een impuls, maar deze moet worden ondersteund met een extra inzet in aanvulling op het winkelstraatmanagement om een ruimtelijk en functionele herwaardering op gang te brengen. Dit betreft niet alleen de Nieuweweg, maar ook het Damsterdiep en de tussenliggende gangen. Als tegenwicht tegen de duidelijke trek zuidwaarts in de binnenstad zou ook dit gebied prioriteit moeten krijgen.

Aanbeveling verdient de extra investeringsimpuls af te stemmen met een ondernemersfonds, waarin ondernemers gezamenlijk geld storten. Begin 2010 gaat een voorstel voor het instellen van een ondernemingsfonds naar de raad, waarna deze per 1 januari 2011 in werking treedt. Tevens zou moeten worden onderzocht of in delen van de binnenstad de instelling van een kanszone, of Business Improvement District, voordelen biedt.

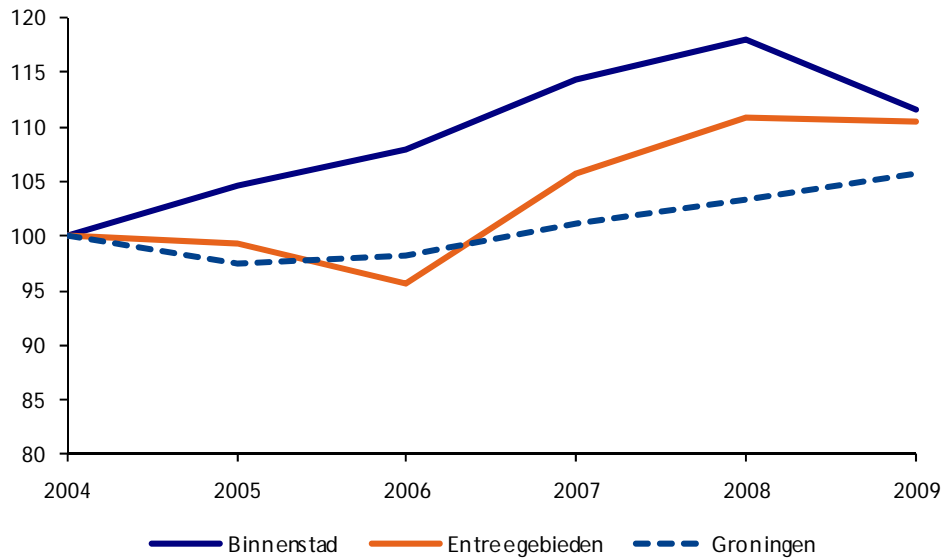
Op deze manier kan worden voldaan aan het gegeven om een extra werkgelegenheidsimpuls te geven:

- Direct door het stimuleren van ondernemerschap, waaronder ZZP-ers, ontwikkelingen in het Ebbingekwartier, de Nieuweweg en bedrijvigheid langs het water;
- indirect door de ambiance, sfeer en entertainment in de binnenstad te vergroten waardoor grote groepen mensen de binnenstad komen bezoeken, wat leidt tot meer gebruik van de horeca en de detailhandel.

3 Analyse van de bedrijvigheidsdynamiek

3.1 De ontwikkeling van de werkgelegenheid

Figuur 3.1 Ontwikkeling werkgelegenheid* 2004-2009, index 2004 = 100



Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

*Inclusief uitzendkrachten

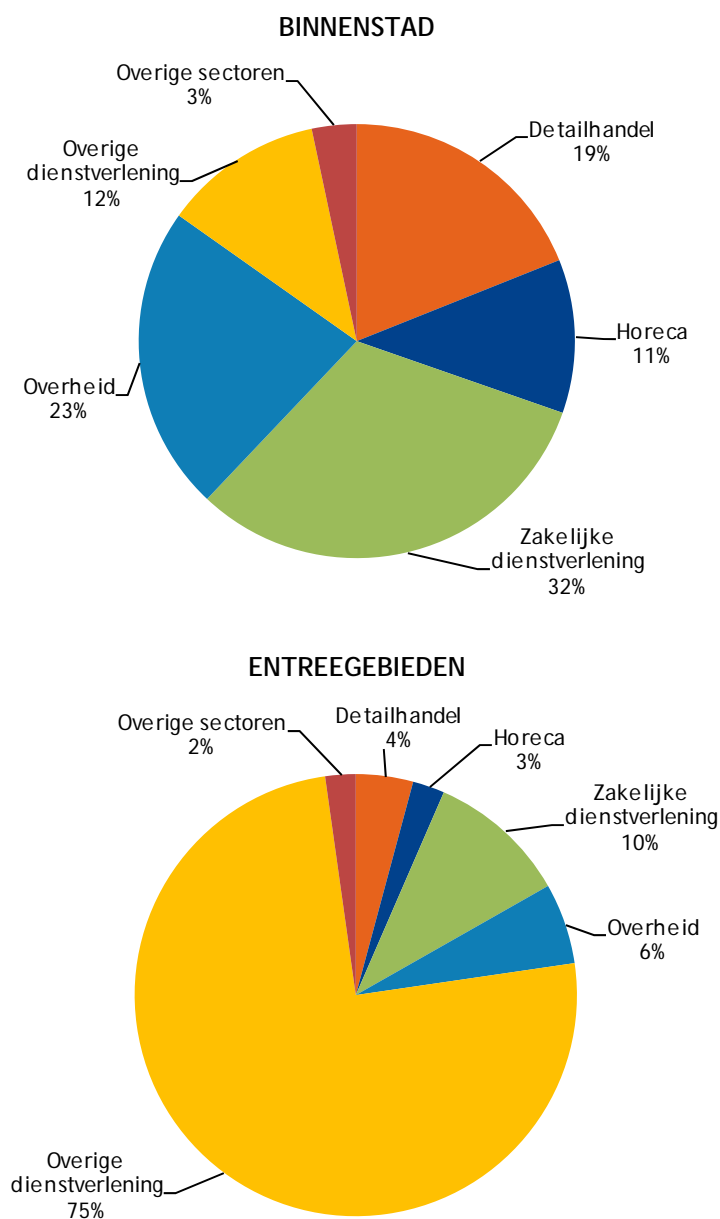
- De binnenstad is met 22.200 arbeidsplaatsen een belangrijk werkgelegenheidsgebied in de gemeente Groningen (bijlage 1). Dit is 17% van de Groningse werkgelegenheid. Inclusief 18.500 arbeidsplaatsen in de entreegebieden is het aandeel zelfs 31%.
- De meeste werkgelegenheid bevindt zich op en rondom het UMCG-terrein (12.500 arbeidsplaatsen), de Binnenstad-zuid (11.900 arbeidsplaatsen) en het Stadscentrum (6.900 arbeidsplaatsen).
- De werkgelegenheid is in de periode april 2004 - april 2009 sneller gegroeid dan in de stad als geheel. Het aantal arbeidsplaatsen in de binnenstad nam toe met 2.300 arbeidsplaatsen tot ruim 22.000. Dit is een groei van 12% tegenover een groei van 6% in de stad als geheel. De ontwikkeling in de entreegebieden bleef iets achter bij de binnenstad. Hier nam het aantal arbeidsplaatsen met 10% toe.
- De groei van de werkgelegenheid komt vrijwel geheel voor rekening van Binnenstad-zuid. Wel moet bedacht worden dat een groot deel van deze toename uitzendkrachten betreffen. De werkgelegenheid in Binnenstad-oost en Binnenstad-west is de afgelopen vijf jaar beperkt teruggelopen en in het Stadscentrum beperkt gegroeid. De werkgelegenheid in de entreegebieden is met 1.743 arbeidsplaatsen toegenomen. Deze groei komt vooral voor rekening van het UMCG eo (+2.800 arbeidsplaatsen) en in mindere mate van de Westerhaven (+371 arbeidsplaatsen). De toename bij het UMCG is een gevolg van nauwere banden met de Rijksuniversiteit Groningen wat leidt tot verplaatsingen en combineren van afdelingen. In het entreegebied Station eo was sprake van een forse daling (-1.479 ar-

beidsplaatsen). De helft hiervan (750 arbeidsplaatsen) is een administratieve wijziging binnen het personeelsbestand van KPN, waardoor de daling in feite minder groot is. Het aantal arbeidsplaatsen in het Ebbingekwartier eo is de afgelopen vijf jaar beperkt toegenomen (+47 arbeidsplaatsen).

- Tussen april 2008 en april 2009 is de werkgelegenheid in de binnenstad met 6% (1.200 arbeidsplaatsen) teruggelopen. Dit zou een gevolg kunnen zijn van de opkomende kredietcrisis. Het verlies was het grootste in de stationsomgeving (-610 arbeidsplaatsen), het Stadscentrum (-550 arbeidsplaatsen) en de Binnenstad-zuid (-370 arbeidsplaatsen). Het UMCG terrein eo liet nog groei van de werkgelegenheid zien (+460 arbeidsplaatsen). De periode van teruggang is nog te kort om hieraan conclusies te verbinden, maar waakzaamheid is geboden.
- Van het totale aantal vestigingen in het onderzoeksgebied (2.934) bevindt zich 80% (2.352) in de binnenstad en 20% (582) in de entreegebieden. Verreweg de meeste bedrijven bevinden zich in de Binnenstad-zuid (1.193), op afstand gevolgd door het Stadscentrum (571). Rond het station (56) en rond het UMCG (89) zijn weinig bedrijven gevestigd. Maar doordat dit grote bedrijven zijn, is daar wel veel werkgelegenheid.
- Het aantal bedrijfsvestigingen in de binnenstad is tussen 2004 en 2009 toegenomen met 220 tot 2.350 (een groei van 10%). De groei van het aantal bedrijven is daarmee iets achtergebleven bij de groei van de werkgelegenheid. De groei was het grootste in Binnenstad-zuid (+118 vestigingen). In de entreegebieden is het aantal vestigingen met 71 toegenomen tot 582 (+14%). De groei was het grootste in het Ebbingekwartier eo (+45 vestigingen) en de Westerhaven eo (+25 vestigingen).

3.2 De economische structuur

Figuur 3.2 Werkgelegenheid* binnenstad en entreegebieden Groningen, naar sector (2009)



Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

*Inclusief uitzendkrachten

- De werkgelegenheid in de binnenstad behoort voornamelijk tot de zakelijke dienstverlening (32%) en overheid- (23%) en detailhandelsector (19%). Het aantal arbeidsplaatsen in de overige dienstverlening (12%) en horeca (11%) is kleiner.
- In de entreegebieden wordt de werkgelegenheid gedomineerd door de overige dienstverlening en daarbinnen de aanwezigheid van het UMCG. Als die sector buiten beschouwing wordt gelaten dan nemen de zakelijke dienstverlening (10%) en de overheid (6%) een groter aandeel in dan de detailhandel (4%) en de horeca (3%).
- Detailhandel en horeca bevinden zich vooral in het Stadscentrum en de Binnenstad-zuid. Van de overige gebieden kent het Ebbingekwartier een relatief veel detailhandel en horeca.
- De zakelijke diensten en overheid zijn eveneens sterk geconcentreerd in het Stadscentrum en de Binnenstad-zuid.. Het Stadscentrum is wat sterker gericht op de overheid en de Binnenstad-zuid op de zakelijke dienstverlening. Van de overige gebieden telt de stationszone relatief veel arbeidsplaatsen bij de overheid en bij de zakelijke diensten. In vergelijking met het Stadscentrum en de Binnenstad-zuid is het aantal arbeidsplaatsen echter beperkt.
- De groei van de werkgelegenheid in de binnenstad vond de afgelopen vijf jaar (april 2004-april 2009) vooral plaats in de zakelijke dienstverlening en in mindere mate bij de overheid en de overige dienstverlening. De groei van de zakelijke dienstverlening trad vooral op in Binnenstad-zuid. Een groot deel van die groei komt van de opleidingscentra van Freia en is ook toe te wijden aan de toename van het aantal uitzendkrachten.
- De werkgelegenheid in de voor de binnenstad belangrijke detailhandel groeide nauwelijks. Het aantal in de horeca nam zelfs af, vooral in de Binnenstad-zuid.
- In de entreegebieden is de groei door de ontwikkeling van UMCG het grootste in de overige dienstverlening. Voorts is de sterke daling in de sector informatie & communicatie in de stationszone opvallend. Een groot gedeelte hiervan betreft de eerder genoemde administratieve correctie inzake KPN.

Tabel 3.1 Werkgelegenheid* in de kansrijke branches in de binnenstad Groningen, naar branche en wijk, april 2009 (in procenten)

Gebied	ICT *	Life science **	Leisure ***	Creatieve Industrie ****	Totaal	
					%	abs.
Binnenstad	13	0	67	20	100	6.648
Entreegebieden	20	23	33	24	100	2.644
Totaal	15	7	57	21	100	9.292

Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

*Inclusief uitzendkrachten

Toelichting ICT branches:	hoofdzakelijk computerservice en informatietechnologie, call centers, telecommunicatie en markt- & opinieonderzoeksbureaus;
Toelichting life science:	hoofdzakelijk natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk, medische laboratoria & bloedbanken en vervaardiging van medische instrumenten en hulpmiddelen;
Toelichting leisure branche:	hoofdzakelijk horeca (restaurants & cafetaria en cafés, ongeregeld personenvervoer per taxi & bus en sport;
Toelichting creatieve industrie branche:	hoofdzakelijk creatieve zakelijke dienstverlening (stedenbouwkundigen en reclamebureaus) en media & entertainment (uitgeverijen).

- In de economische structuur ziet de gemeente Groningen de ICT, life science, leisure en creatieve industrie branche als kansrijke sectoren. Binnen deze sectoren zit één op de twee arbeidsplaatsen in de binnenstad van Groningen in de leisure (52%).
- De werkgelegenheid in de creatieve industrie (22%) en ICT branche (20%) bedragen ieder ongeveer een kwart van de werkgelegenheid in de kansrijke sectoren. De werkgelegenheid in de life science branche is, vergeleken met de andere kansrijke branches, gering (6%).
- Wanneer de ontwikkeling van de werkgelegenheid in deze kansrijke branches in de periode april 2005 - april 2009 wordt bekeken, blijkt dat deze alleen in de ICT (-445 arbeidsplaatsen) sterk afgenomen is. Deze afname is bijna geheel te wijten aan het vertrek het SNT-callcentrum uit het Ebbingekwartier naar het Damsterdiep. Voor de creatieve industrie is een kleinere afname waarneembaar (-50 arbeidsplaatsen).
- De werkgelegenheid in de leisure branche is sterk gegroeid (+513 arbeidsplaatsen) van april 2005 - april 2009. Deze toename vond vooral plaats in de horeca (met name in de Binnenstad-zuid, het Stadscentrum en de Westershaven eo) en is niet specifiek toe te schrijven aan één of enkele bedrijven. Ook het aantal banen in de life science branche nam toe (+121 arbeidsplaatsen), vooral op en rondom het UM-CG terrein. Dit is het gevolg van de komst van Xendo en PRA International.

Tabel 3.2 Werkgelegenheid* in de zakelijke dienstverlening in de binnenstad van Groningen, naar branche en wijk, april 2009 (in procenten)

Gebied	Financiële instellingen	Onroerend goed	Advisering & onderzoek	Overige zakelijke dienstverlening	Totaal	
					%	abs.
Binnenstad	3	12	43	41	100	3.784
Entreegebieden	5	5	54	35	100	2.194
Totaal	4	10	47	39	100	5.978

Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

*Inclusief uitzendkrachten

- Binnen de zakelijke dienstverlening blijken vooral de branches advisering & onderzoek (47%) en de overige zakelijke dienstverlening (39%) de meeste arbeidsplaatsen te hebben. Met de laatstgenoemde branche wordt met name gedoeld op uitzendbureaus, reisbureaus, beveiliging & opsporing en verhuur van auto's & overige roerende goederen.
- Tussen april 2005 - april 2009 is alleen in de branche advisering en onderzoek het aantal banen toegenomen (+671 arbeidsplaatsen). Deze toename is vooral te vinden in het gebied rond het UMCG (+232 arbeidsplaatsen), het Stadscentrum (+190 arbeidsplaatsen) en de Binnenstad-oost (+126 arbeidsplaatsen).
- De werkgelegenheid in de financiële dienstverlening (-73 arbeidsplaatsen) en in de onroerend goed branche (-23 arbeidsplaatsen) nam af, maar daalde zeer sterk in de overige zakelijke dienstverlening (-913 arbeidsplaatsen).

3.3 De mutatiedynamiek

Verhuizers

Tabel 3.3 Aantal verplaatste bedrijven,
naar herkomstgebied en bestemming, april 2004 - april 2009 (in procenten t.o.v. 2004)

Naar:	Binnenstad	Entreegebieden	Elders in stad Groningen	Totaal verplaatsingen
Van:				
Binnenstad	6	1	13	20
Entreegebieden	6	2	19	27
Elders in stad Groningen	3	1	X	5
Totaal verplaatsingen	4	2	4	10

Bron: Werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

Tabel 3.4 Aantal verplaatste arbeidsplaatsen*,
naar herkomstgebied en bestemming, april 2004 - april 2009 (in procenten t.o.v. 2004)

Naar:	Binnenstad	Entreegebieden	Elders in stad Groningen	Totaal verplaatsingen
Van:				
Binnenstad	3	1	5	9
Entreegebieden	1	0	3	4
Elders in stad Groningen	1	2	X	3
Totaal verplaatsingen	1	1	1	4

Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

*Inclusief uitzendkrachten

- Van het totaal aantal bedrijven in de binnenstad is 20% verhuisd in de periode april 2004 - april 2009. Deze bedrijven verplaatsten zich vooral naar elders in de stad Groningen (13%) of naar een andere locatie in de binnenstad (6%). Bedrijven uit de binnenstad verhuizen amper naar entreegebieden (1%).
- Eén op de vier bedrijven (27%) in de entreegebieden is verplaatst in de afgelopen vijf jaar. Ook voornamelijk naar elders in de stad Groningen (19%). Weinig van deze bedrijven verhuisden naar een andere locatie in de entreegebieden (2%).
- In de afgelopen vijf jaar verhuisden bedrijven vaker van elders in de stad Groningen naar de binnenstad, dan van elders in de stad Groningen naar de entreegebieden.

Startende bedrijven

- Het percentage startende bedrijven in de binnenstad uitgedrukt in het aantal vestigingen bedraagt 54% en uitgedrukt in aantal arbeidsplaatsen 16%.
- Het percentage startende bedrijven in de entreegebieden (63%) was groter dan in de binnenstad in de periode april 2004 - april 2009 groter dan in de binnenstad. Het starterspercentage in de entreegebieden uitgedrukt in het aantal arbeidsplaatsen in de afgelopen vijf jaar bedraagt 7%.

Tabel 3.5 Aantal startende vestigingen, naar sector, april 2004 - april 2009 (in procenten)

	De- tailha ndel	Horeca	Zakelijke dienst- verlening	Overheid	Overige dienst- verlening	Overige sectoren	Totaal
Binnenstad	22	11	23	3	24	17	100
Entreegebieden	20	6	28	4	23	18	100
Totaal	22	10	24	3	24	18	100

Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

Tabel 3.6 Aantal arbeidsplaatsen* in startende bedrijven, naar sector, april 2004 - april 2009 (in procenten)

	De- tailha ndel	Horeca	Zakelijke dienst- verlening	Overheid	Overige dienst- verlening	Overige sectoren	Totaal
Binnenstad	24	21	31	3	12	9	100
Entreegebieden	13	8	24	23	14	18	100
Totaal	21	17	29	9	12	11	100

Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

*Inclusief uitzendkrachten

- In de binnenstad behoorden de meeste startende vestigingen in de afgelopen vijf jaar tot de overige dienstverlening (24%), zakelijke dienstverlening (23%), en detailhandel (22%). Het aantal starters in de horeca was kleiner (11%).
- Gekeken naar het aantal arbeidsplaatsen van startende ondernemingen in de binnenstad, is die het grootste in de zakelijke dienstverlening (31%), detailhandel (24%) en horeca (21%).
- In de entreegebieden was het aantal starters ook het grootste in de zakelijke dienstverlening (28%), overige dienstverlening (23%) en detailhandel (20%) en was het aantal startende horecaondernemingen laag (6%).
- Gekeken naar het aantal arbeidsplaatsen van startende onderneming in de entreegebieden, is deze het grootste voor de zakelijke dienstverlening (24%) en de overheid (23%).

Stoppende bedrijven

- Het percentage stoppende bedrijven in de binnenstad uitgedrukt in het aantal vestigingen bedraagt 40% en uitgedrukt in het aantal arbeidsplaatsen 12%.
- Het percentage stoppende bedrijven in de entreegebieden is groter dan dat in de binnenstad. Voor het aantal vestigingen bedraagt het aantal stoppende bedrijven 50% en uitgedrukt in het aantal arbeidsplaatsen 20%.

Tabel 3.7 Aantal stoppende vestigingen, naar sector, april 2004 - april 2009

	De- tailha ndel	Horeca	Zakelijke dienst- verlening	Overheid	Overige dienst- verlening	Overige sectoren	Totaal
Binnenstad	28	14	25	1	17	15	100
Entreegebieden	23	11	33	5	12	16	100
Totaal	27	14	27	2	16	15	100

Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

Tabel 3.8 Aantal arbeidsplaatsen* in stoppende bedrijven
naar sector en wijk, april 2004 - april 2009

	De- tailha ndel	Horeca	Zakelijke dienst- verlening	Overheid	Overige dienst- verlening	Overige sectoren	Totaal
Binnenstad	25	27	21	4	13	9	100
Entreegebieden	4	3	25	17	16	35	100
Totaal	12	12	24	12	15	25	100

Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

*Inclusief uitzendkrachten

- In de binnenstad behoorden de meeste stoppende bedrijven in de afgelopen vijf jaar tot de detailhandel (28%) en zakelijke dienstverlening (25%). Het aantal stoppende bedrijven in de horeca was kleiner (14%).
- Gekeken naar de omvang van het aantal arbeidsplaatsen van de stoppende bedrijven in de binnenstad in de afgelopen vijf jaar, blijkt dat die het grootste was in de horeca (27%), detailhandel (25%) en zakelijke dienstverlening (21%).
- In de entreegebieden waren de meeste stoppende bedrijven actief in de zakelijke dienstverlening (33%) en detailhandel (28%) en juist minder in de horeca (11%).
- Gekeken naar het aantal arbeidsplaatsen van stoppende bedrijven in de entreegebieden, blijkt dat deze het grootste is voor de zakelijke dienstverlening (25%) en in minder mate voor de overheid (17%) en overige dienstverlening (16%). Het aantal als gevolg van stoppende bedrijven verdwenen arbeidsplaatsen in de horeca was gering (3%).

4 De visie van de ondernemers

4.1 *Bedrijfseconomisch functioneren*

Het doel en de respons van de enquête

- De enquête is afgenomen onder ondernemers die volgens het werkgelegenheidsregister van de gemeente Groningen in de binnenstad en entreegebieden van Groningen gevestigd zijn.
- Het doel van de enquête is inzicht te krijgen in de visie (de waardering en de knelpunten van de binnenstad) van deze ondernemers en hun investeringsprogramma.
- De respons op de enquête betreft 14%. In totaal hebben 380 van de 2.733 aangeschreven bedrijven de enquête volledig ingevuld. Daarmee is de respons voldoende representatief voor de visie van de ondernemers op de kwaliteit van de binnenstad en op potentiële investeringen om de kwaliteit te versterken. De totale werkgelegenheid van deze responderende bedrijven bedraagt 2.668 arbeidsplaatsen.
- De meeste responderende bedrijven behoren tot de detailhandel & horeca en tot de ICT & zakelijke dienstverlening en overheid & overige dienstverlening. Slechts een gering aantal bedrijven uit de industrie & bouw, groothandel en transport heeft de enquête volledig ingevuld. Echter relatief weinig ondernemers in de binnenstad en entreegebieden behoren tot deze sector.
- De meeste responderende bedrijven zijn gevestigd in de binnenstad, voornamelijk in de Binnenstad-zuid en het Stadscentrum.
- Voor een uitgebreide responsanalyse zie bijlage 7 en 8.

Weinig problemen bij het invullen van vacatures

Tabel 4.1 Structurele problemen bij invullen vacatures, naar sector (in procenten; n=226)

Sector	Ja	Nee	Geen vacatu- res	Totaal	
				%	abs
Industrie & bouw/Groothandel/Transport	0	69	31	100	16
Detailhandel/Horeca	7	67	26	100	118
ICT/Zakelijke dienstverlening	6	65	30	100	54
Overheid/Overige dienstverlening	13	63	24	100	38
Totaal	7	66	27	100	226

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

Tabel 4.2 Structurele problemen bij invullen vacatures, naar gebied (in procenten; n=226)

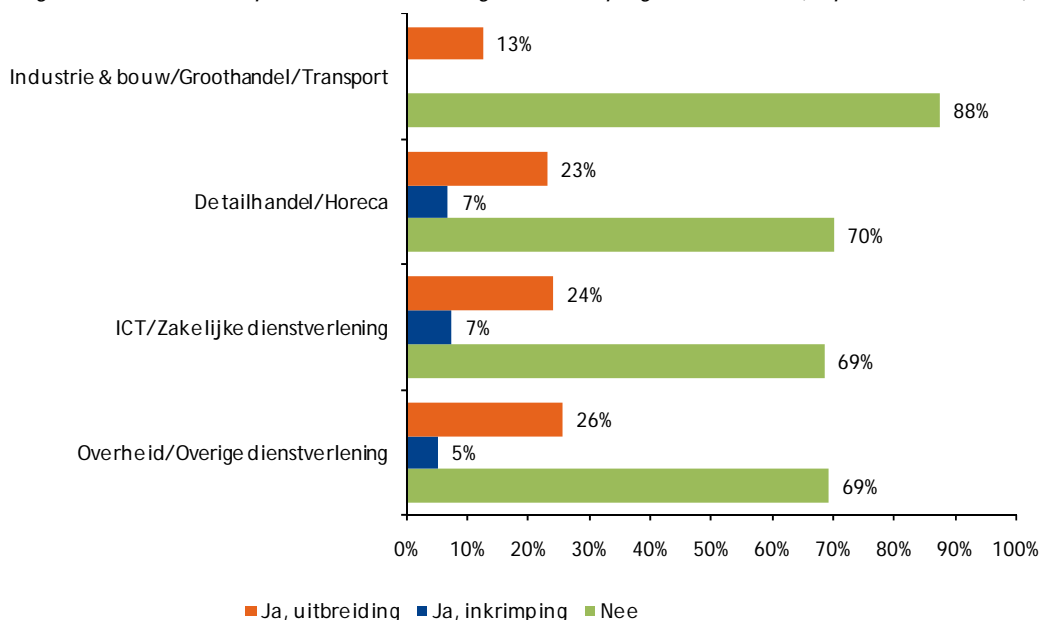
Gebied	Ja	Nee	Geen vacatu- res	Totaal	
				%	abs
Binnenstad	8	64	28	100	170
Entreegebieden	4	73	23	100	56
Totaal	7	66	27	100	226

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

- Slechts 7% van de ondernemers geeft aan problemen te ervaren bij het invullen van vacatures. De meerderheid ervaart geen problemen bij het invullen van vacatures (66%) of hebben geen vacatures (27%). In het kader van de kredietcrisis is dit verklaarbaar.
- Het beperkte aantal respondenten dat wel problemen ervaart, behoort voornamelijk tot de overheid of overige dienstverlening. Daarnaast ondervinden respondenten in de binnenstad (vooral in het Stadscentrum) vaker problemen dan ondernemers in de entreegebieden.
- Het voornaamste probleem dat de ondernemers ervaren is het gebrek aan werknemers die (hoog)opgeleid, flexibel en gemotiveerd zijn.
- De ondernemers die zelf vacatureproblemen oplossen, doen dit door middel van het doorvoeren van flexibelere werktijden en door de manier van werken te verbeteren.
- Van het beperkte aantal ondernemers dat aangeeft problemen te ervaren bij het invullen van vacatures denkt 30% dat de gemeente Groningen hen daarbij kan helpen. De meest voorgedragen oplossingen zijn personeelsubsidies en een voor werknemers beter bereikbare binnenstad.

Ondernemers verwachten personeelsuitbreiding

Figuur 4.1 Verwachte personeelsuitbreiding of -inkrimping, naar sector (in procenten; n=226)



Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

Tabel 4.3 Verwachte personeelsuitbreiding of -inkrimping, naar gebied (in absolute aantallen en procenten; n=226)

Gebied	Ja, uitbreiding	Ja, inkrimping	Nee	Totaal	
				Vestigingen (%)	Vestigingen (abs)
Binnenstad	19	6	75	100	170
Entreegebieden	34	7	59	100	56
Totaal	23	6	71	100	226

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

- De meerderheid (71%) van de ondernemers verwacht in de komende twee jaar geen verandering in het aantal werknemers.
- De ondernemers die dit wel denken, verwachten hoofdzakelijk een uitbreiding (23%). Van deze ondernemers is 42% eigenaar van een startende onderneming.
- Slechts 6% van de ondernemers gaat uit van een personeelsinkrimping. Hiervan denkt meer dan de helft (54%) de bedrijfsvoering binnen twee jaar te beëindigen. De meeste van hen zijn actief in de detailhandel en horeca en gevestigd in de entreegebieden.
- De totale personeelsuitbreiding betreft naar verwachting 132 arbeidsplaatsen en de totale personeelsinkrimping 22 arbeidsplaatsen. Per saldo wordt een toename verwacht van 110 arbeidsplaatsen in de komende twee jaar. Dit is een groei van 4%

op de totale werkgelegenheid van de responderende bedrijven (2.668 arbeidsplaatsen).

- Voornamelijk ondernemers in de detailhandel en horeca verwachten een personeelsuitbreiding (23%), maar tegelijkertijd ook een inkrimping (7%). In de industrie & bouw, groothandel en transport verwacht men de minste dynamiek. Geen van het beperkte aantal ondernemers behorende tot deze sector verwacht een personeelsinkrimping en slechts 13% verwacht een personeelsuitbreiding.
- De ondernemers in de entreegebieden (34%) verwachten vaker een personeelsuitbreiding dan de ondernemers in de binnenstad (19%). De verwachte uitbreiding van het aantal arbeidsplaatsen in de entreegebieden is echter wel beperkt (52 arbeidsplaatsen).

Veel problemen door kredietcrisis

Tabel 4.4 Problemen door kredietcrisis, naar sector (in procenten; n=362)

Sector	Ja	Nee	Nvt	Totaal	
				%	abs
Industrie & bouw/Groothandel/Transport	39	57	4	100	23
Detailhandel/Horeca	47	45	8	100	143
ICT/Zakelijke dienstverlening	41	52	7	100	104
Overheid/Overige dienstverlening	39	48	13	100	94
Totaal	43	48	9	100	364

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

- Maar liefst 43% van de ondernemers geeft aan problemen als gevolg van de kredietcrisis te ondervinden.
- Ondernemers uit de detailhandel en horeca (47%) ervaren vaker problemen.
- Ondernemers in de binnenstad (44%) ondervinden wat vaker problemen door de kredietcrisis dan ondernemers in de entreegebieden (39%).
- Het voornaamste probleem als gevolg van de kredietcrisis is dat ondernemers geen geld hebben om in het bedrijfspand te investeren, hoewel zij dat wel noodzakelijk of gewenst vinden. Voorts zijn achterstallige crediteuren, de te hoge kosten van gewenst nieuw personeel en zakelijke schulden een probleem.
- Van de ondernemers die door de kredietcrisis problemen ondervinden, denkt 29% dat de gemeente Groningen kan bijdragen in een oplossing van deze problematiek.
- Volgens hen zou de gemeente Groningen met name de bereikbaarheid van de binnenstad (per auto) en de parkeermogelijkheden moeten verbeteren. Ook zien de ondernemers graag een verbeterd binnenstadsbeleid met minder regels waardoor zij beperkt worden in hun mogelijkheden. Voorts zouden veel ondernemers ook een gemeentelijk bijdrage voor de huur van het pand of voor de personeelkosten (werklozen subsidie) waarderen.

Ondernemers positief over groei omzet

Tabel 4.5 Verwachte ontwikkeling omzet komende twee jaar, naar sector (in procenten; n=324)

Sector	Sterke afname	Afname	Gelijk	Toename	Sterke toename	Nvt	Totaal	
							%	Abs
Industrie & bouw/Groothandel/Transport	9	4	53	26	4	4	100	23
Detailhandel/Horeca	2	19	31	44	2	2	100	124
ICT/Zakelijke dienstverlening	3	14	36	34	10	3	100	93
Overheid/Overige dienstverlening	0	15	48	25	4	8	100	84
Totaal	2	15	39	35	5	4	100	324

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

- Ondanks dat veel ondernemers aangeven problemen van de kredietcrisis te onderkennen, verwacht een groot aantal dat de omzet in de komende twee jaar (sterk) zal toenemen (39%). Een gelijk aandeel verwacht geen noemenswaardige verandering van de omzet en slechts 17% verwacht een (sterke) afname.
- Voornamelijk ondernemers behorend tot de detailhandel en horeca (46%) en ICT en zakelijke dienstverlening (44%) verwachten een (sterke) toename van de omzet. De ondernemers in deze sectoren zijn echter ook degenen die het frequentst aangeven een (sterke) afname van de omzet te verwachten.
- Ondernemers in de entreegebieden (vooral in UMCG eo) verwachten wat vaker een (sterke) toename van de omzet, terwijl ondernemers in de binnenstad (vooral in de Binnenstad-zuid) vaker een (sterke) afname van de omzet incalculeren.

4.2 Waardering vestigingsmilieu

Ondernemers vooral gebonden aan eigen wijk

Tabel 4.6 Gebondenheid bedrijf aan locatie, naar type bedrijf (in procenten; n=377)

Type	Binnenstad	Stad Groningen	Provincie Groningen	Niet gebonden	Totaal	
					%	abs
Bestaand	41	23	9	27	100	278
Starter	25	26	9	40	100	99
Totaal	37	24	9	30	100	377

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

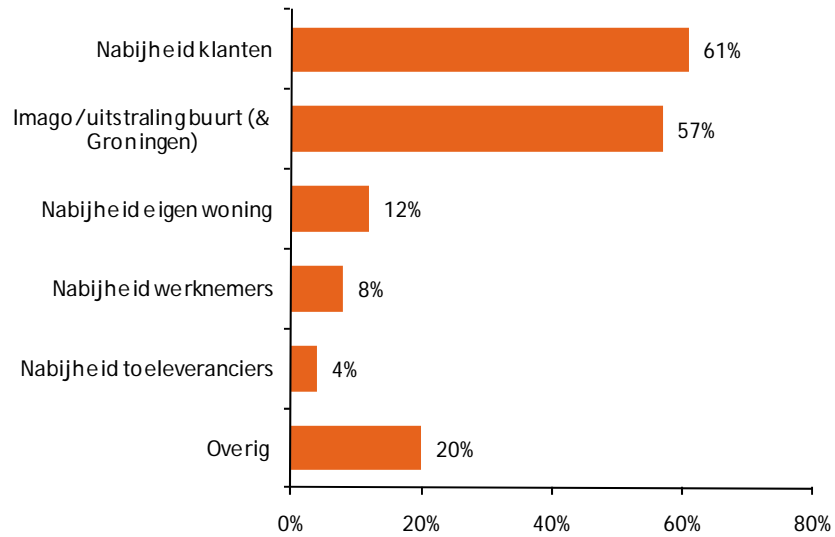
Tabel 4.7 Gebondenheid bedrijf aan locatie, naar sector (in procenten; n=377)

Sector	Binnenstad	Stad Groningen	Provincie Groningen	Niet gebonden	Totaal	
					%	abs
Industrie & bouw/Groothandel/Transport	33	13	8	46	100	24
Detailhandel/Horeca	51	21	8	20	100	149
ICT/Zakelijke dienstverlening	28	27	9	36	100	107
Overheid/Overige dienstverlening	28	28	10	34	100	97
Totaal	37	24	9	30	100	377

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

- Veel ondernemers geven aan gebonden te zijn aan de eigen wijk (de binnenstad) (37%). Ook is er een redelijke gebondenheid met de stad Groningen (24%). De gebondenheid met de provincie Groningen (9%) is echter aanzienlijk kleiner.
- Maar liefst 30% van de ondernemers zegt zich niet gebonden te voelen aan Groningen of de provincie.
- De ondernemers van al bestaande bedrijven (41%) geven beduidend vaker aan zich gebonden te voelen met de eigen wijk, dan de starters (25%). Starters voelen zich aanzienlijk vaker dan bestaande bedrijven niet gebonden (40%).
- Hoewel kleine en grote bedrijven zich in dezelfde mate gebonden voelen met de eigen wijk, is de binding met de stad Groningen en de provincie Groningen van grote bedrijven groter dan van kleine bedrijven. Kleine bedrijven zijn opvallend vaker niet gebonden.
- Vooral ondernemers behorend tot de detailhandel en horeca geven aan gebonden te zijn aan de eigen wijk. Ondernemers in de industrie & bouw, groothandel en transport geven vaak aan niet gebonden te zijn.

Figuur 4.2 Wijze van gebondenheid van ondernemers met de binnenstad van Groningen, naar reden (in procenten, n=140)



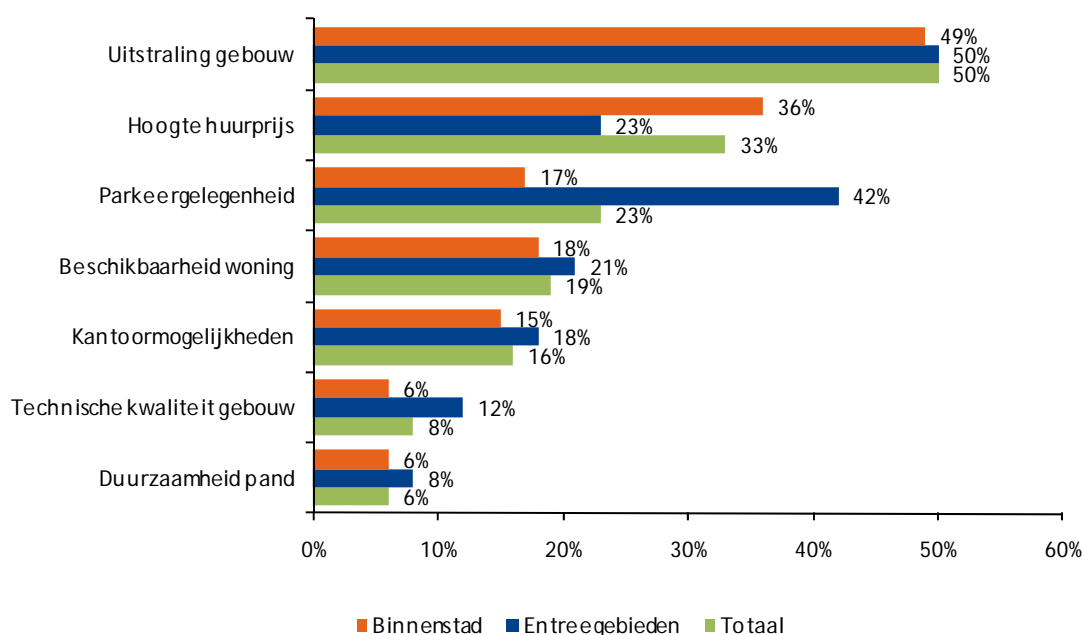
Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

- Ondernemers die zeggen binding te hebben met de binnenstad geven hiervoor de nabijheid van klanten of hun afzetmarkt als voornaamste reden. Daarnaast speelt ook het imago/uitstraling van de binnenstad een rol bij de binding.

Hoge beoordeling bedrijfslocatie

- De ondernemers beoordelen het bedrijfspand gemiddeld met het rapportcijfer 7,4.
- Ondernemers behorend tot de ICT en zakelijke dienstverlening geven de hoogste beoordeling (7,8) en ondernemers behorend tot de industrie & bouw, groothandel en transport de laagste beoordeling (7,1).
- Er is geen sprake van een significant verschil in de beoordeling van ondernemers in de binnenstad (7,4) en ondernemers in de entreegebieden (7,3).

Figuur 4.3 Pandspecifieke factoren die locatie aantrekkelijk maken, naar gebied (in procenten; n=335)



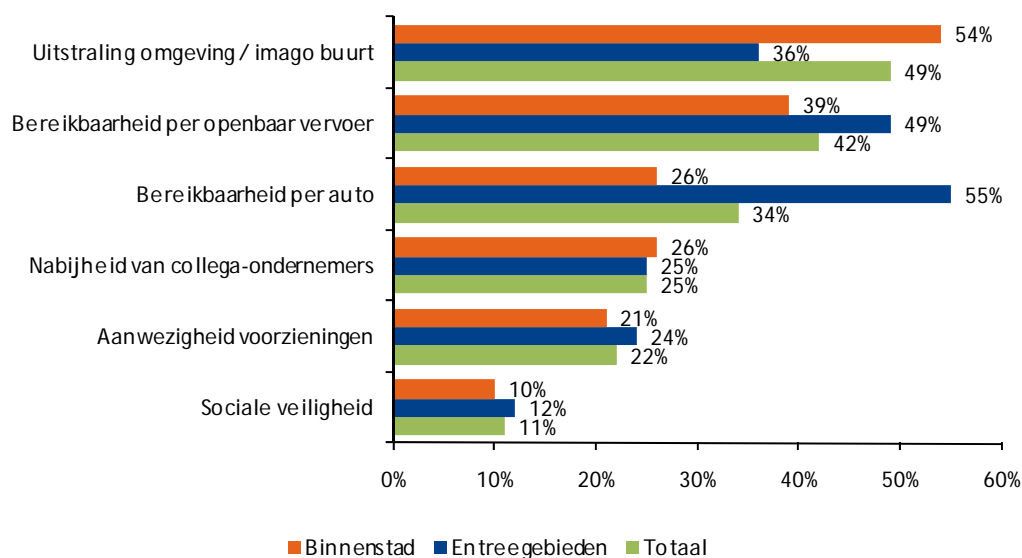
Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

- De uitstraling van het pand bepaalt volgens veel respondenten de aantrekkelijkheid van het bedrijfspand. De helft van alle respondenten antwoordt ja op de vraag of deze indicator het huidige bedrijfspand aantrekkelijk maakt. Ook de hoogte van de huurprijs (33%), de parkeergelegenheid (23%) en de beschikbaarheid van een woning (19%) zijn volgens de respondenten aantrekkelijke aspecten van hun bedrijfspand.
- Ondernemers in de entreegebieden beschouwen de parkeergelegenheid beduidend vaker als aantrekkelijk, terwijl de hoogte van de huurprijs door de ondernemers in de binnenstad positiever beoordeeld wordt.
- Wel wordt door ondernemers in de binnenstad en de entreegebieden benadrukt dat er vooral behoefte is aan goedkopere bedrijfs- en kantoorruimte. Daarnaast wensen zij ook een kortere huurperiode en een groter aanbod van kleinere bedrijfs- en kantoorruimte.

Goede beoordeling bedrijfsomgeving

- De ondernemers beoordelen de bedrijfsomgeving gemiddeld met het rapportcijfer 7,2.
- Ondernemers behorend tot de ICT en zakelijke dienstverlening (7,4) kennen het hoogste rapportcijfer toe en ondernemers behorend tot de detailhandel en horeca de laagste beoordeling (7,0).
- Er is niet sprake van een significant verschil in de beoordeling van ondernemers in de binnenstad (7,2) en ondernemers in de entreegebieden (7,1).

Figuur 4.4 Locatiespecifieke factoren die locatie aantrekkelijk maken, naar gebied (in procenten; n=335)



Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

- De uitstraling van de omgeving en het imago van de buurt (49%) zijn in de ogen van de respondenten in sterke mate bepalend voor de aantrekkelijkheid van de bedrijfsomgeving. Ook de bereikbaarheid per openbaar vervoer (42%) en auto (34%) spelen een rol.
- De uitstraling van de omgeving en het imago van de buurt scoren bij respondenten uit de binnenstad beduidend vaker als aantrekkelijke factor van de bedrijfsomgeving, terwijl de ondernemers in de entreegebieden de bereikbaarheid per auto en per openbaar vervoer frequenter als aantrekkelijke factoren beschouwen.

Ondernemers ervaren veel knelpunten in bedrijfsomgeving

- 47% van de ondernemers ervaart knelpunten in de bedrijfsomgeving.
- In de binnenstad (48%) ondervinden ondernemers wat vaker knelpunten dan in entreegebieden (43%). Ondernemers in Binnenstad-west (56%) en Binnenstad-Oost (50%) ervaren vaker knelpunten dan in het stadscentrum en Binnenstad-zuid.

Bereikbaarheid

Tabel 4.8 Bereikbaarheidsknelpunten in bedrijfsomgeving, naar gebied (in procenten; n=156)

Gebied	Parkeren	Bereikbaarheid per auto	Bereikbaarheid per vrachtauto	Bereikbaarheid per openbaar vervoer	Laden en lossen
Binnenstad	62	57	23	9	45
Entreegebieden	64	60	22	11	33
Totaal	62	57	22	10	42

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

- De ondernemers met knelpunten, ondervinden vooral bereikbaarheidsknelpunten. Zij noemen parkeren en de bereikbaarheid per auto vaak als problematisch. Met name in het Stadscentrum, de Binnenstad west en de Binnenstad oost.
- Ondernemers met knelpunten en gevestigd in de binnenstad ervaren het laden en lossen vaker als problematisch dan ondernemers in de entreegebieden. Met name in het Stadscentrum en de Binnenstad-zuid is het laden en lossen een probleem.
- De ondernemers met bereikbaarheidsknelpunten, benadrukken dat de gemeente Groningen een bijdrage kan leveren aan het verhelpen hiervan door met name meer parkeerruimte en laad- en losmogelijkheden te realiseren. Ook zien zij graag dat de gemeente de bereikbaarheid per (vracht)auto en de doorstroming van het verkeer in de binnenstad verbeterd.

Leefbaarheid

Tabel 4.9 Knelpunten veiligheid en overlast in bedrijfsomgeving, naar gebied (in procenten; n=156)

Gebied	Zwerfvuil	Geluid verkeer	Te hard rijden	Politie surveillance	Drugsgebruikers/-dealers	Jongeren
Binnenstad	19	20	23	14	21	19
Entreegebieden	36	25	19	22	25	19
Totaal	23	21	22	16	22	19

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

Tabel 4.10 Knelpunten fysieke kwaliteit in bedrijfsomgeving, naar gebied (in procenten; n=156)

Gebied	Aanzien wijk	Openbare verlichting	Onderhoud bestrating
Binnenstad	13	9	7
Entreegebieden	17	3	17
Totaal	14	8	9

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

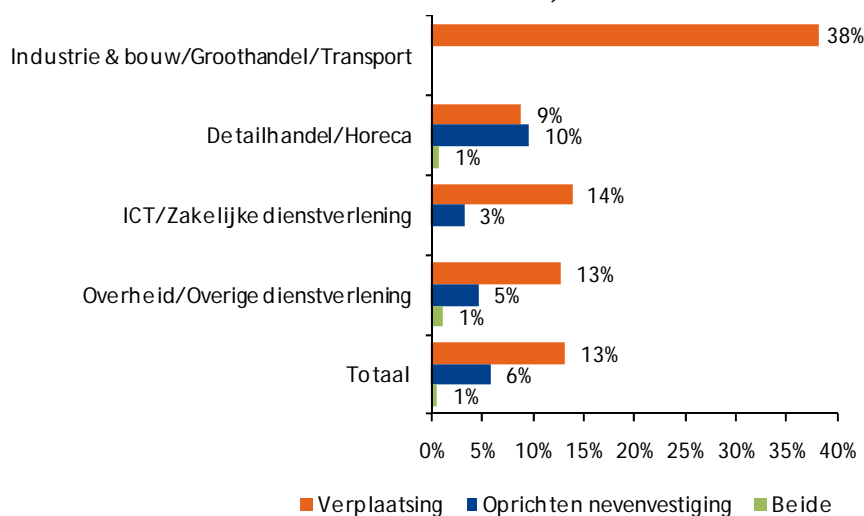
- Voorts geven de ondernemers die knelpunten ervaren aan dat zwerfvuil (23%), te hard rijden (22%), overlast van drugsgebruikers en -dealers (22%) en geluidsoverlast van het verkeer (21%) problematisch zijn. In mindere mate zien zij de overlast van jongeren (19%) en de beperkte politie surveillance (16%) ook als knelpunt.
- Opvallend is dat ondernemers in de entreegebieden beduidend vaker zwerfvuil als knelpunt ervaren, dan ondernemers in de binnenstad. Dit geldt ook voor de geringe politie surveillance.
- De ondernemers die aangeven knelpunten te ervaren, zien ook het slechte imago van de wijk als probleem (14%). In mindere mate zijn het gebrekkige onderhoud van de bestrating (9%) en de slechte openbare verlichting (8%) knelpunten.
- Vooral het gebrekkige onderhoud van de bestrating wordt door ondernemers in de entreegebieden vaker als knelpunt ervaren dan ondernemers in de binnenstad.
- De ondernemers met knelpunten denken dat de gemeente Groningen kan helpen bij het oplossen van de genoemde knelpunten door de stad schoon te houden (30%), te zorgen voor meer sociale veiligheid (26%) en minder drugsgebruik in het openbaar (26%). Ook zouden de verkeersveiligheid (23%) en het onderhoud van wegen, fietspaden en trottoirs (22%) verbeterd moeten worden.

4.3 Verhuis- en uitbreidingsplannen

Ondernemers verwachten veel dynamiek en uitbreiding

Dynamiek

Figuur 4.5 Plannen voor verplaatsing of oprichten nevenvestiging, naar sector (in procenten; n=325)



Tabel 4.11 Plannen voor verplaatsing of oprichten nevenvestiging, naar gebied (in procenten, n=325)

Gebied	Verplaatsing (%)	Oprichten nevenvestiging (%)	Ja, beide (%)	Nee (%)	%	Totaal abs
Binnenstad	11	5	1	83	100	241
Entreegebieden	21	8	0	71	100	83
Totaal	13	6	1	80	100	324

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies

- 20% van de ondernemers heeft plannen om te verplaatsen of een nevenvestiging op te richten. De sectoren industrie & bouw, groothandel en transport springen eruit met bijna 40%, hoewel het hierbij om een beperkt aantal bedrijven gaat. Dit is waarschijnlijk te verklaren uit het feit dat de binnenstad niet het meest geëigende vestigingsmilieu voor deze bedrijven is.
- In de detailhandel en horeca (10%) willen veel bedrijven een nevenvestiging starten.
- Ondernemers in de entreegebieden willen vaker verplaatsen of een nevenvestiging oprichten dan ondernemers in de binnenstad.

- Van de ondernemers die willen verplaatsen of een nevenvestiging willen oprichten, wil 59% deze plannen binnen 1 á 2 jaar ten uitvoer brengen. 11% weet nog niet op welke termijn de plannen worden gerealiseerd.
- De bedrijven, die binnen 1 á 2 jaar willen verplaatsen, tellen in totaal 106 werkzame personen (oprichten nevenvestiging: 69 arbeidsplaatsen; beide: 1 arbeidsplaats).
- Ongeveer 60% hiervan wil zich na verplaatsing buiten de binnenstad vestigen. Daarnaast heeft 39% van hen voorkeur neer te strijken in een bestaand pand en heeft 53% geen voorkeur voor een bestaand of nieuw pand. Voorts prefereert 35% van hen om een pand te huren en heeft 41% geen voorkeur voor huren of kopen.
- Van de ondernemers die willen verplaatsen of een nevenvestiging willen oprichten, heeft een derde nog geen actie ondernomen voor het vinden van een nieuwe locatie. Zij die wel actie ondernomen hebben, noemen vooral oriënteren op internet (30%), via vrienden en kennissen (24%) en het geven van een zoekopdracht makelaar (18%).

Uitbreiding

- 14% van de ondernemers kan uitbreiden binnen het pand of op het perceel.
- 3% van de ondernemers (8 bedrijven) wil binnen 1 á 2 jaar uitbreiden.
- De meeste ondernemers die willen uitbreiden hebben nog geen actie hiervoor ondernomen (41%). Indien al wel actie ondernomen is, is dit veelal over de financiering (30%), is er contact geweest met de gemeente (28%), is een bouwvergunning aangevraagd (21%) of is al een bouwopdracht gegeven (18%).

Voorkeur voor eigen wijk

Tabel 4.12 Gewenste locatie voor verhuizing of oprichting nevenvestiging, naar gebied (in procenten; n=64)

Wijk	Dezelfde wijk	Andere wijk in Groningen	Buiten gemeente Groningen	Totaal	
				%	Abs
Binnenstad	59	28	13	100	40
Entreegebieden	56	28	16	100	25
Totaal	59	27	14	100	65

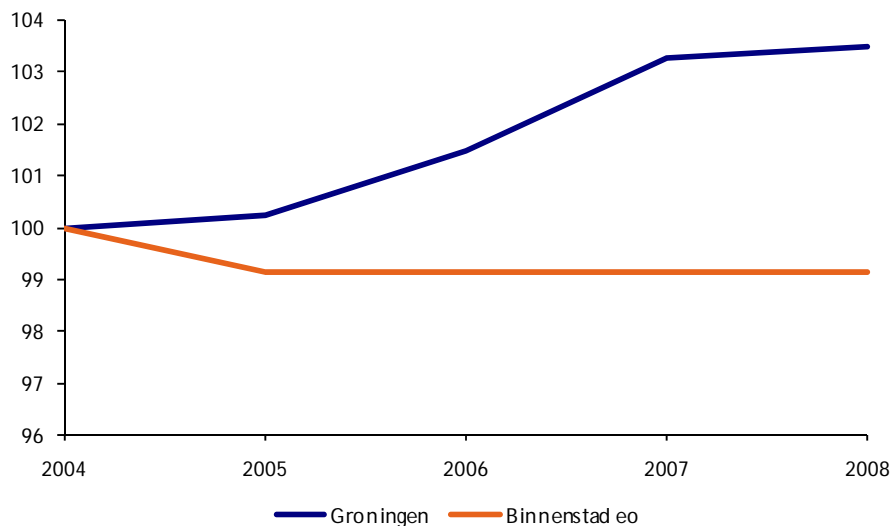
Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

- Veruit de meeste ondernemers die overwegen om te verhuizen en/of een nevenvestiging op te richten, prefereren dit in dezelfde wijk te doen als waar zij al gevestigd zijn (59%). In mindere mate prefereren zij een andere wijk in Groningen als nieuwe locatie (27%). Locaties buiten de stad Groningen zijn beduidend minder in trek (14%).
- De ondernemers die aangeven een locatie in de eigen wijk te prefereren, geven aan de meeste waarde te hechten aan de uitstraling van het pand, de hoogte van de huurprijs, de parkeergelegenheid en de duurzaamheid. Uitgezonderd de hoogte van de huurprijs, wijzen ondernemers in de entreegebieden vaker op deze eisen dan ondernemers in de binnenstad.
- Wat betreft de kenmerken van de bedrijfsomgeving, zien zij graag een goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, evenals de aanwezigheid van klanten. Ook hiervoor geldt dat de ondernemers in de entreegebieden hieraan meer waarde hechten dan ondernemers in de binnenstad.

5 Het aanbod op de vastgoedmarkt

5.1 Kantoren

Figuur 5.1 Ontwikkeling kantorenvorraad Groningen en binnenstad 2004-2008, index 2004= 100



Bron: Vastgoedmonitor Groningen; bestand Bak

- Groningen functioneert als de kantorenstad van het noorden. Volgens gegevens uit de gemeentelijke vastgoedmonitor 2008 is de totale kantorenvorraad in de gemeente 918.000 m² (in panden groter dan 500 m²). Hiervan bevindt 18% (330.000 m²) zich in de binnenstad en 18% in de entreegebieden.
- Het kantorenmilieu in de binnenstad is primair gericht op kleine commerciële kantoren. Ook zijn er enkele grote overheidskantoren met een publieks-/baliefunctie. Volgens de huidige kantorennota (1999) is sprake van een doorschuifmarkt: veel kleine (startende) kantoren die na verloop van tijd verhuizen naar de grotere kantorenlocaties elders in de stad. Dit is ook zichtbaar in de eerdere gesignaleerde dynamiek van de binnenstad. Per saldo neemt de werkgelegenheid toe in de zakelijke dienstverlening, maar er is sprake van enige uitstroom van bedrijven naar locaties elders in de stad.
- De grootste kantorenlocatie in het onderzoeksgebied is de stationszone. Hier bevindt zich circa 100.000 m². Daarnaast tellen ook het Stadscentrum en de Binnenstad-zuid veel kantoren. Het Ebbingekwartier eo en de Binnenstad-oost tellen weinig kantoren.



- In het onderzoeksgebied is naast de ruimte in kantoorgebouwen groter dan 500 m² ook nog 87.000 m² in kantoorgebouwen kleiner dan 500 m² aanwezig. Deze kleine kantoorgebouwen bevinden zich overwegend in de binnenstad. Hier is 75% van de oppervlakte in deze kleine kantoren te vinden.
- De groei van de Groningse kantorenvorraad heeft sinds 2004 buiten de binnenstad en de entreegebieden plaats gevonden. Sinds 2005 is de voorraad kantoorruimte in de binnenstad eo stabiel. Na 2000 zijn er in de binnenstad geen nieuwe kantoren meer gerealiseerd. Na 2000 heeft nieuwbouw van kantoren in de entreegebieden nauwelijks plaatsgevonden. De belangrijkste projecten waren (Cascade II in het entreegebied Station eo, waar SVB is gevestigd) en in het UMCG-gebied (13.000 m² in de zuidpunt). In 2004 is er nog voor het laatst 2.860 m² van de voorraad onttrokken in het Stadscentrum.

Vraag-aanbod

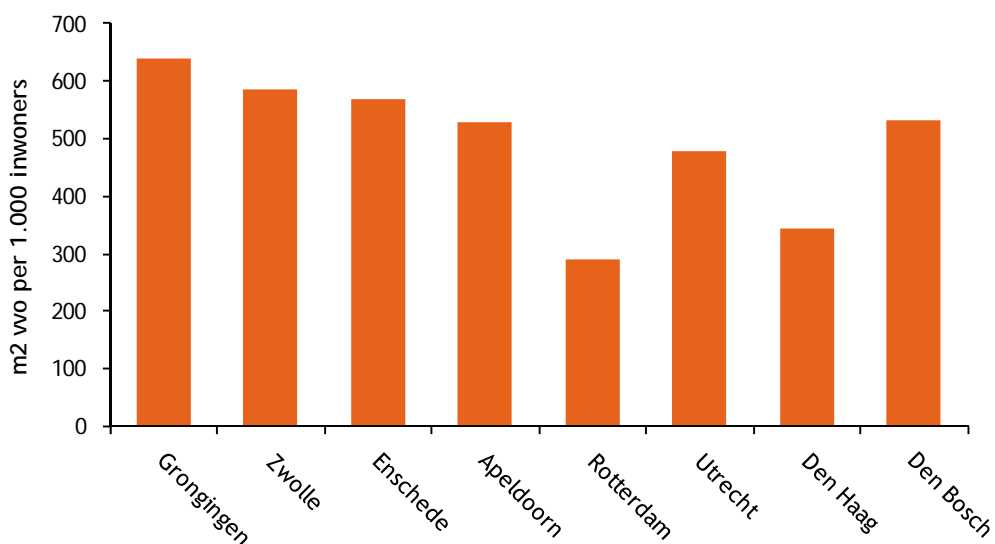
- De opname op de kantorenmarkt in de binnenstad en de entreegebieden is relatief beperkt. In de periode 2004-2008 bedroeg deze gemiddeld ongeveer 4.000 m² vvo per jaar in kantoorpanden groter dan 500 m². Dit is nog geen 10% van de gemiddelde jaarlijkse opname in de stad. De opname wordt sterk bepaald door enkele uitschieters zoals in 2007 en 2008. Zo nam het Kadaster in 2007 3.655 m² vvo op in de Cascade bij het Station. In 2008 heeft in de Westerhaven eo één omvangrijke transactie plaatsgevonden voor de tijdelijke huisvesting van de IB Groep aan de Steenhouwerskade.
- Het aanbod in de binnenstad en de entreegebieden is eveneens relatief beperkt. Op 1 januari 2009 werd er in kantoorpanden groter dan 500 m² 17.000 m² aangeboden. Dit is 5% van de voorraad. Het totale aanbod in Groningen bedroeg op dat moment 123.000 m² (13% van de voorraad).

Kantorenbeleid

- Het kantorenbeleid van de gemeente Groningen voor de binnenstad is erop gericht deze uitstroom te beperken door het verbeteren van de bereikbaarheid (vooral uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen en verbeteren van het parkeerverwijssysteem) en door een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte.
- Ruimte voor grootschalige uitbreiding van kantoren in de binnenstad is niet meer beschikbaar. Binnen het vigerende kantorenbeleid van de gemeente Groningen zijn er mogelijkheden om de kantorenfunctie in de entreegebieden te versterken op de volgende locaties: Stationszone-zuid (100.000 m²); het UMCG eo (50.000 m² voor zorggerelateerde kantorenfuncties) en Glaudé (20.000 m²);
- Naast Stationszone-zuid zijn Europapark (100.000 m²) en Zernike (100.000 m²) belangrijke nieuwe kantoorgebieden.
- Volgens de kantorenmonitor 2009 is het totale planvolume voor kantoren in Groningen (circa 500.000 m²) fors in verhouding tot het al aanwezige kantorenareaal (920.000 m²) en de aan het beleid ten grondslag liggende raming van de uitbreidingsvraag (12.000-16.000 m² per jaar). Op dit moment vindt een heroverweging plaats van het beleid, waarbij ook de perspectieven van de verschillende kantorenlocaties aan de orde komen. De ontwikkelingsmogelijkheden voor kantoren in de binnenstad en directe omgeving zijn hierbij een belangrijk aandachtspunt.

5.2 Detailhandel

Figuur 5.2 Vierkante meters winkelvloeroppervlak in de binnenstad per 1.000 inwoners in een aantal bovenregionale koopcentra (2007)



Bron: Detailhandelsmonitor 2007

- In de binnenstad bevindt zich ruim 115.000 m² v.v.o. winkelruimte, waarvan 10.000 m² voor dagelijkse goederen en 105.000 m² voor niet dagelijkse goederen. Van het Groningse vloeroppervlak aan winkels is 30% in de binnenstad gevestigd.
- Uit de detailhandelsmonitor van de gemeente Groningen blijkt dat de binnenstad van Groningen al jaren een sterke regionale en bovenregionale functie vervult. Ook volgens de indeling van Locatus is de verzorgingsindex van Groningen hoog.
- Het aantal m² v.v.o. winkels per 1.000 inwoners (2.167 m² in 2007) is hoog in de gemeente Groningen en ligt ruim boven het gemiddelde van gemeenten met meer dan 100.000 inwoners.
- Ook wat betreft de binnenstad scoort Groningen hoog met 640 m² per 1.000 inwoners.
- Circa de helft van de bezoekers aan de binnenstad komen van buiten Groningen. De bezoekers van buiten de gemeenten besteden gemiddeld meer dan de Groningse bezoekers.
- Winkelen is veruit het belangrijkste motief om de binnenstad te bezoeken. Aanbod en kwaliteit van de winkels worden positief beoordeeld. Het aantal bezoekers dat komt winkelen is aanzienlijk toegenomen.
- Analyses van het bedrijfseconomisch presteren van de detailhandel laten zien dat in de Groninger binnenstad een hoge vloerproductiviteit en koopkrachtbinding behaalt, zowel in de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector. De toevloeiing is hoog en vergelijkbaar met andere centra met grote (boven)regionale aantrekkingskracht als Utrecht en Den Bosch. In omzetvolume wordt de Groninger binnenstad alleen overtroffen door de binnensteden van Rotterdam en Utrecht.

Opname en aanbod

- Op pandniveau is sprake van een grote dynamiek. Tussen januari 2004 en oktober 2009 is volgens gegevens van Strabo ruim 30.000 m² winkelruimte opgenomen. Dit is 29% van het totale winkelvloeroppervlak.
- In de branches kleding en mode accessoires werden de meeste meters opgenomen. Door de komst van de Bijenkorf in 2004 scoort ook de branche warenhuis hoog.
- Na 2005 is zowel het aantal transacties als het opgenomen oppervlakte sterk afgenomen. Volgens gegevens uit Realnext bedroeg het aanbod aan winkelpanden in de binnenstad 14.000 m². Dit is 12% van de totale winkelvoorraad. Het aanbod in de binnenstad ligt daarmee wat hoger dan elders in de stad. Hier wordt 8% van de voorraad aangeboden.

Detailhandelsbeleid

- De gemeente Groningen legt in haar detailhandelsbeleid prioriteit bij de binnenstad en bij de entreegebieden. Aansluitend bij de aankoopmotieven van consumenten richt het beleid voor de binnenstad zich op recreatief winkelen en leisure. Grootschalige publieksintensieve functie waarvoor de binnenstad en de entreegebieden geen ruimte is waren in eerste instantie aangewezen op de locatie Sontweg. Hier is onder meer IKEA gevestigd.
- Om aantrekkelijk te blijven zal de binnenstad zich moeten blijven vernieuwen en moeten inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Cruciaal voor het functioneren van de binnenstad is een goede bereikbaarheid. Om het verzorgingsgebied te kunnen vergroten zet de gemeente in op verbetering van het openbaar vervoer. De tram speelt hierbij een belangrijke rol.
- Aandachtspunten voor verdere versterking van de binnenstad zijn volgens de detailhandelsmonitor:
 - het verbeteren van het verblijfsklimaat door het toevoegen van attracties die leiden tot verlenging van de verblijfsduur;
 - het blijven profileren van Groningen als de winkelstad van Noord-Nederland;
 - versterking van het aanbod (toevoegen van trekkers en verder complementeren van de al bestaande diversiteit);
 - het verbeteren van de *uitwisseling* met andere publiekstrekkende voorzieningen.

6 Uitkomsten van de werkateliers

In twee werkateliers en gesprekken met belangenorganisaties zijn de uitkomsten van het onderzoek gepresenteerd en is met de aanwezigen gediscussieerd over de vraag wat zij van de uitkomsten vinden of die met hun beeld van de ontwikkeling in de binnenstad strookt en waaraan zij de € 1 miljoen besteed zouden willen hebben. Aan het werkatelier hebben de Kamer van Koophandel, het Hoofd Bedrijfsschap Detailhandel, Groninger City Club, Marketing Groningen, Koninklijke Horeca Nederland, MKB Noord, Rijksuniversiteit Groningen, Rijksgebouwendienst, makelaar (van Overduin en Casander), Winkeliersvereniging Nieuwe Ebbingestraat en enkele binnenstadondernemers deelgenomen.

Dit hoofdstuk bevat een samenvattend verslag van de uitkomsten van de twee werkateliers. Voor de inhoud zijn de deelnemers verantwoordelijk en hoeft daarom niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de conclusies van STOGO elders in dit rapport.

Werkgelegenheid bevorderen of behouden

Naar aanleiding van de gepresenteerde analyse- en enquêteresultaten is duidelijk dat er werkgelegenheid wegtrekt uit het centrum van Groningen. In de loop van de tijd is er in de stad Groningen een trek van bedrijvigheid en werkgelegenheid vanuit het centrum naar de rand van de stad waargenomen. Deze trend zet zich nu ook nog voort. Ook recentelijk, na april 2009, zijn er nog een paar grote bedrijven vanuit de binnenstad vertrokken naar de rand van de stad. Dit zijn vooral bedrijven in de dienstverlenende sectoren die niet meer in de binnenstad willen zitten vanwege de gebrekkige bereikbaarheid en parkeerruimte. Het kost teveel tijd om vanuit de binnenstad naar buiten naar een klant in de provincie te gaan. De werkgelegenheid in de binnenstad is in de afgelopen vijf jaar vooral gegroeid door de kantorensector. Dat zal zich de komende periode niet meer voordoen. Enerzijds omdat de binnenstad en zijn omliggende entreegebieden niet de ruimte hebben om nieuwe kantoren te huisvesten met de daarbij horende parkeergelegenheid, maar ook omdat het gemeentelijke beleid er op is gericht om kantoren in andere delen van de stad te gaan concentreren en bevorderen.

Het accent moet daarom liggen op de vele kleinere bedrijven die in de binnenstad te vinden zijn en die daar ook behouden dienen te blijven. Het werkgelegenheidsbeleid in de binnenstad van Groningen moet veel meer gericht worden op deze kleine ondernemingen, de zogeheten Zelfstandigen Zonder Personeel (ZZP). Daarvan is op dit moment veel te weinig sprake. Deze ZZP-ers bevinden zich vooral in de zakelijke dienstverlening en creatieve industrie. Het groeiend aantal ZZP-ers past in het toenemende belang van de netwerkeconomie. Daarin speelt de dienstverlening een steeds belangrijke rol. Ook is het door het gebruik van software, telecommunicatie en internet mogelijk om op alle plaatsen te werken. In toenemende mate gaat men voor zichzelf werken. Het werknemerschap wordt als het ware vervangen door het ondernemerschap. Gevolg van deze schaalverkleining in de economische structuur is dat naast een sterke groei van het aantal startende bedrijven ook een grotere en andere vraag naar geëigende bedrijfs-huisvesting ontstaat. Daar zou op moeten worden ingespeeld.

Naast het aantrekken van kleinschalige dienstverlenende bedrijvigheid moeten er vooral nieuwe horecabedrijven komen zoals enkele grand cafés en hoogwaardige hotels. Er

is vooral behoefte aan kwalitatieve horeca. Daarnaast zou Groningen veel meer een congresstad moeten worden, dan dat het nu is (vijfde congresstad van Nederland). Op dit moment loopt Groningen veel congressen mis, omdat het ontbreekt aan hoogwaardige (4 of 5 sterren) hotels. Daarom moet aan horecabedrijven meer de ruimte worden gegeven.

In de werkgelegenheidsstructuur moet het accent niet alleen op de franchises van de grote winkel- en bedrijvenformules worden gericht, maar ook op (kleinere/startende) particuliere ondernemers. Deze zouden meer gefaciliteerd moeten worden door de gemeente in het kader van het stimuleren van startend ondernemerschap. Er zou daarvoor een 'stimuleringsregeling' moeten worden opgesteld, die neerkomt op een bijdrage van de gemeente in het startkapitaal van de startende ondernemer.

Het ondernemerschap in de binnenstad en de entreegebieden zou bevorderd moeten worden. Daar zou een denktank eens over na moeten denken, waarbij vooral de ondernemers zelf betrokken zouden moeten worden. Bovendien blijkt dat ondernemers maar zeer beperkt op de hoogte zijn van de verschillende gemeentelijke subsidiemogelijkheden. De informatie hierover bereikt de ondernemer onvoldoende. Een oplossing zou kunnen zijn om in de stad op verschillende locaties (zoals bij ROEZ) informatiepunten op te richten ter bevordering van ondernemerschap in de stad. Daar zouden ondernemers voor informatie terecht kunnen.

Het moet voor ondernemers aangenaam worden gemaakt om ergens gevestigd te blijven of om zich ergens te vestigen. Daarvoor zou het beleid van de gemeente Groningen op enkele punten aangepast moeten worden, zodat ondernemers niet onnodig belemmerd worden bij hun bedrijfsvoering (vermindering van de regeldruk). Met name de ontwikkeling naar nieuwe mengvormen van detailhandel, horeca en bedrijvigheid ondervindt hierdoor problemen.

Leegstaande panden

Er ontstaat op bepaalde plaatsen in de binnenstad en omliggende wijken leegstand zowel bij winkels als bij kantoren. Leegstaande panden in de binnenstad zijn ook waarneembaar in andere Nederlandse steden en is niet een specifiek Gronings fenomeen. De leegstand in de binnenstad van Groningen (en andere Nederlandse steden) komt doordat de binnenstad de kantoorgebruikers (de bedrijven in de zakelijke dienstverlening) niet kan faciliteren. De omgevingskenmerken (en ook de pandkenmerken) zijn niet aantrekkelijk genoeg. Hoewel in het Stationsgebied UWV de leegstand van het vertrokken KPN heeft opgevuld is het zeer de vraag of andere kantoorhoudende bedrijven wel de interesse hebben om zich in het Stationsgebied te vestigen.

De veelal leegstaande ruimtes boven winkels kunnen wellicht goed benut worden voor het huisvesten van de kleinschalige dienstverlenende bedrijven. De ZZP-ers moeten uit hun zolderkamer komen en zich verenigen/vestigen in de binnenstad of entreegebieden. Daarvoor zijn passende faciliteiten in de binnenstad nodig zoals flexibele verhuurbare ruimtes. Deze ruimtes moeten als het ware een zogenaamde hub-functie hebben. Deze ruimtes moeten een ontmoetingsplek voor (jonge) zelfstandige ondernemers worden. Het is wel noodzakelijk dat dit een vaste plek is en dat de locatie niet steeds verandert. Het initiatief van het Open LAB Ebbinge past hierin.

De Nieuwe Ebbingestraat is een aanloopstraat naar de binnenstad. Het belang van de vroegere Noord-Zuid verbinding is verdwenen. Dat heeft effect gehad op het winkelbestand, waardoor het momenteel een minder aantrekkelijke winkelstraat is met veel leegstand (momenteel staan er 16 panden leeg). De parkeergarage aan het Boterdiep is nog maar net gerealiseerd en kan een positieve impuls geven aan het gebied. Het inzetten van een winkelmanager naar voorbeeld van Nel de Jager, die een vergelijkbare situatie op de Haarlemmerstraat in Amsterdam heeft opgelost, zou hiervoor de benodigde impuls kunnen geven.

Naast de leegstaande ruimten boven winkels is er op meerdere plaatsen in de binnenstad en omliggende entreegebieden op bepaalde plekken, vooral in de aanloopstraten, sprake van langdurige leegstand. Er willen zich maar weinig ondernemers vestigen in die panden en het verloop is vaak zeer groot. Dat leidt veelal tot andere mindere goede invullingen. Zo gebeurt het vaak dat zich in leegstaande panden horecagelegenheden, studentenwoningen of antikraak worden gerealiseerd. De leegstand en de verplaatsingsdynamiek wordt bepaald door de werking van de markt. De overheid kan hier op zich weinig invloed op uitoefenen. Toch zou bepaalde leegstand (met name de zeer langdurige leegstand en de leegstand van zogenaamde kansloze panden (de panden die voor makelaars oninteressant zijn)) wel degelijk door de gemeente opgepakt kunnen en ook moeten worden. Dat zijn panden die toch niet door makelaars worden opgepakt om te verhuren/verkopen, althans niet actief. Hier ligt een mogelijke rol/taak voor de gemeente Groningen. Er zouden instrumenten moeten komen om die leegstand te verkleinen. Het is echter lastig om te bepalen welke instrumenten dit moeten zijn. De instrumenten moeten erg locatiespecifiek zijn. Elke locatie/ieder pand vraagt om een verschillende aanpak.

Toch zouden een aantal instrumenten nuttig kunnen zijn:

- De verantwoordelijkheid om de panden gevuld te krijgen zou bij de woningcorporatie kunnen worden gelegd. Zij dragen wel vaker zorg voor onder andere goede huisvesting voor particuliere ondernemers. Hoewel het niet reëel is als een corporatie zich richt op grote leegstaande panden, zou een corporatie zich wel kunnen inzetten om leegstaande ruimtes als bedrijfsverzamelgebouwen aan te pakken.
- Een 'gemeentelijk vastgoedbedrijf' is ook niet de oplossing, zoals resultaten uit het verleden laten zien bij verschillende gemeenten. Het is zelfs de vraag of dit qua wetgeving nog wel mag (niet toegestaan overheidssteun). Ook als er meerdere partijen bij betrokken zijn bij zo'n initiatief is het geen lang leven beschoren.
- Er kan een manager aangewezen kunnen worden die bedrijven zoekt die zich in de langdurig leegstaande panden zouden willen vestigen. Zo'n (winkel)straatmanager zou op een zeer actieve manier de rol moeten nemen die een makelaar voor de kansloze panden laat liggen, namelijk heel actief overal in de stad bedrijven/winkels benaderen om zich in de leegstaande panden te vestigen. Over de invulling daarvan moet zeer goed worden nagedacht. Het moet een gekwalificeerd persoon zijn met de nodige kennis en een 'rugzak'. De winkelstraatmanager moet ervoor zorgen dat de aanwezige ondernemers (winkeliers) beter gefaciliteerd worden dan op dit moment het geval is. Dit moet ertoe leiden dat deze ondernemers gestimuleerd worden om langer te blijven en hun onderneming (inclusief pand) te upgraden.
- Leegstand zou hoe dan ook voorkomen moeten worden. Eigenlijk zou het bestemmingsplan geen beperkingen mogen opleggen aan de functie van leegstaande ruimtes. Dat is op dit moment een knelpunt. De toegestane functies van leegstaande

ruimten is vaak erg beperkt. De gemeente zou ervoor moeten zorgen dat de toegestane functie van leegstaande ruimtes niet op voorhand te zeer beperkt wordt. Er moeten door de gemeente dus meerder functies worden toegestaan.

- De aanlooproutes naar de binnenstad, zoals de Nieuwe Ebbingestraat en andere straten in andere entreegebieden, zouden veel minder leegstand kennen indien de huurprijzen van de panden een stuk lager zouden zijn. De hoge huurprijs is de doorslaggevende factor voor de omvangrijke leegstand.
- De hoge huurprijs is niet de enige doorslaggevende factor voor de omvangrijke leegstand, ook het grote verloop van winkels en bedrijven speelt een rol. Indien de bedrijven gestimuleerd worden om langer ergens te blijven zitten, zal de leegstand automatisch teruglopen. Ook de relatief slechte staat van veel panden (in bijvoorbeeld de Nieuwe Ebbingestraat) is een belangrijke oorzaak van de omvangrijke leegstand. Veel ondernemers willen zich niet vestigen als de staat van de panden slecht is, ook al is de huur goedkoop.

Levendigheid bevorderen

Om de levendigheid van de binnenstad en op die manier het ondernemersklimaat te bevorderen is het een goed idee om het aantal evenementen dat in de binnenstad van Groningen plaatsvindt uit te breiden. Dit trekt veel mensen aan die daardoor ook meer zullen besteden in de binnenstad van Groningen. Het doel moet uiteindelijk zijn om de bezoekers en daarmee ook de ondernemers in het centrum te behouden. Hiervoor is reeds dit jaar een begin gemaakt. Sinds drie maanden is er een programmamanager actief (gedetacheerd bij Marketing Groningen) die de verschillende evenementen en acties op elkaar probeert af te stemmen, een jaarkalender te maken en de opzet van evenementen te professionaliseren.

Om de gastvrijheid te verbeteren zijn er sinds twee jaar 'City Stewards' in de stad actief. De eerste lichter van 10 'City Stewards' is, zoals de bedoeling was, doorgestroomd naar een reguliere baan. Dit jaar stagneert de doorstroming, omdat de bedrijven/winkels ze niet opnemen. Het verlangen is dat deze 'City Stewards' ook in de komende jaren aanwezig moeten blijven.

De levendigheid zou ook bevorderd kunnen worden door veel meer gebruik te maken van de ruime aanwezigheid van het water in de binnenstad en de entreegebieden in Groningen (denk aan: de Diepenring). Hierop zou de bedrijvigheid en de werkgelegenheid in de directe omgeving veel meer op moeten worden toegespitst. Daar liggen de kansen en die plekken moeten meer benut worden.

Gedane suggesties:

- Het werkgelegenheidsbeleid in de binnenstad van Groningen moet veel meer gericht worden op deze kleine ondernemingen. De veelal leegstaande panden en ruimtes boven winkels kunnen benutten voor het huisvesten van de kleinschalige bedrijven. Deze zitten vooral in de kleinschalige dienstverlening en in de creatieve sector.
- Er is een tekort aan kwalitatief hoogwaardige horeca zoals enkele grand cafés en hoogwaardige hotels onder andere om zo de congresfunctie van Groningen te kunnen versterken. Vestiging hiervan zou gestimuleerd moeten worden.
- De detailhandelfunctie moet behouden en vernieuwd worden door nieuwe grote formules toe te laten en te zorgen voor diversiteit van het aanbod via kleine speciaalzaken.
- Stimuleren van het startend ondernemerschap. Daarvoor zou een 'stimuleringsregeling' moeten worden opgesteld, die neerkomt op een bijdrage van de gemeente in het startkapitaal van de startende ondernemer.
- Op verschillende punten in de stad (bijvoorbeeld bij het ROEZ) informatiepunten op richten ter bevordering van ondernemerschap in de stad. Daar zouden ondernemers voor informatie terecht kunnen onder andere over de mogelijke subsidie-regelingen.
- Vermindering van de regeldruk om het voor ondernemers aangenaam te maken om ergens gevestigd te blijven of om zich ergens te vestigen. Het bestemmingsplan zou geen beperkingen mogen opleggen aan de functie bij langdurig leegstaande ruimtes.
- Zorgen dat de aantrekkelijkheid van de binnenstad en de entreegebieden worden versterkt door een aparte organisatie op te zetten of een coördinerend persoon aan te trekken, die daar volledig de tijd en de bevoegdheden voor krijgt om zo op tijd vernieuwingen door te voeren en op te pakken.
- Een manager aanstellen die bedrijven zoekt die zich in de langdurig leegstaande panden zouden willen vestigen. Zo'n (winkel)straatmanager zou op een zeer actieve manier de rol moeten nemen die een makelaar voor de kansloze panden laat liggen. De Nieuwe Ebbingestraat en de omgeving Nieuweweg zou hiervoor mooie pilot projecten kunnen zijn.
- Actief de kleinere zakelijke dienstverleners en creatieve bedrijven stimuleren om zich in de binnenstad te vestigen en zorgen voor een onderling contactennetwerk. Daarvoor onder andere een centrale ontmoetingsruimte voor ZZP-ers in de binnenstad en/of entreegebieden realiseren.
- Zorgen voor lagere huren in de aanlooproutes naar de binnenstad, zoals de Nieuwe Ebbingestraat en andere straten in de entreegebieden.
- De levendigheid van de binnenstad en op die manier het ondernemersklimaat bevorderen door het aantal evenementen in de binnenstad van Groningen uit te breiden.
- De gastvrijheid van de binnenstad moet meer onder de aandacht worden gebracht. Dat kan bijvoorbeeld door bij de (de wat achterafgelegen) parkeergarages City Stewards in te zetten die de mensen actief de weg wijzen en behulpzaam zijn.
- Meer gebruik te maken van de ruime aanwezigheid van het water in de binnenstad en de entreegebieden in Groningen om de levendigheid van de binnenstad en de entreegebieden te versterken.

7 Het investeringsprogramma

7.1 Hoofdpunten voor het beleid

Het gemeentelijke beleid in de nota 'Binnenstad.Nu' is gericht op het in standhouden en versterken van de al sterke positie van de binnenstad. De binnenstad moet aantrekkelijk blijven, zodat bezoekers voldoende reden hebben om te (blijven) komen en om ook langer te blijven. Naast de aandacht voor het verbeteren van de bereikbaarheid door de komst van de regiotram en het realiseren van voldoende parkeergelegenheid aan de randen van de binnenstad, ligt daarom een accent op de veelzijdigheid en diversiteit. Dit heeft niet alleen betrekking op het winkelaanbod maar met name op de mix van functies: winkels, horeca, leisure, evenementen en de inrichting van de openbare ruimte. Een verdere vernieuwing en verbreding van het aanbod is nodig om de binnenstad levendig te houden en de bezoekers te blijven boeien en binden. Als knelpunten signaleert de nota 'Binnenstad.Nu' onder andere:

- het ontbreken van winkelaanbod in het hogere segment;
- onvoldoende ruimte voor schaalvergroting;
- toename van filialisering;
- eenzijdige ontwikkeling van de horeca;
- inrichting en gebruik van de openbare ruimte.

Een belangrijk onderdeel van het binnenstadsbeleid is de samenhang met de ontwikkeling in de gebieden rond het centrum (entreegebieden). De ontwikkeling van de entreegebieden moet een bijdrage kunnen leveren aan de veelkleurigheid en diversiteit van de binnenstad. De publieksaantrekkende functies in de entreegebieden betekenen bovendien nieuwe bezoekers voor de binnenstad (combinatiebezoek). Daarnaast kunnen de entreegebieden de vraag naar parkeren van de binnenstadbezoekers accommoderen. Voorwaarde is wel een verbetering van de verbinding tussen entreegebieden en binnenstad. Aantrekkelijke looproutes moeten combinatiebezoek stimuleren en bezoekers van de binnenstad stimuleren om gebruik te maken van de parkeermogelijkheden in de entreegebieden.

Er zijn vier entreegebieden:

- Damsterdiep (wonen, horeca en kantoren);
- Stationszone (kantoren en openbaar vervoerknooppunt);
- Westerhaven (grootschalige detailhandel);
- Ebbingekwartier (creatieve industrie).

Eén gebied, het UMCG, is als dynamo gekarakteriseerd in de Structuurvisie 'Stad op Scherp' en heeft een belangrijke rol in de economische (kennis)ontwikkeling van de stad. In dit onderzoek is ook het UMCG benoemd als entreegebied.

In de komende periode worden honderden miljoenen euro's geïnvesteerd in een aantrekkelijke en bereikbare binnenstad en in het ontwikkelen van een aantal entreegebieden. In de binnenstad gaat het onder meer om:

- ontwikkeling van Forum en de oost- en de noordwand in combinatie van een nieuwe inrichting van de Grote Markt;

- het verbeteren van de bereikbaarheid door onder andere de aanleg van de regio-tram, veilige fietsroutes naar de binnenstad, de aanleg van P&R voorzieningen aan de rand van de stad en parkeergarages aan de rand van de binnenstad;
- herinrichting van de Diepenring;
- benutten van de kwaliteiten van het water langs de singels.



7.2 *Gebiedsperspectieven*

Binnenstad

De binnenstad van Groningen heeft zich een sterke functie op het gebied van horeca en winkels verworven. Er is sprake van (boven)regionale aantrekkingskracht. Er is nog vraag naar winkels in het hogere kwaliteitssegment en naar zelfstandige speciaalzaken die geen deel uitmaken van de grote ketens. Ook in de horeca is er nog uitbreidingsruimte in het hogere segment zoals bijvoorbeeld in het Forum gerealiseerd zou kunnen worden (ruimte voor 5.000 m² horeca). Vernieuwing in de binnenstad bestaat overigens niet alleen uit het aantrekken van nieuwe formules maar ook uit het vervangen van oude meters door nieuwe meters.

Verdere uitbreiding van de kantorenfunctie is niet aan de orde in het kader van het Groningse kantorenbeleid. De kantorensector is aangewezen op de kleinschalige kantorenpannen en op de bestaande grotere kantorenpannen. De courantheid van deze panden vraagt wel nadrukkelijk aandacht mede in relatie tot de nieuwbouwplannen elders in de stad (Europapark, Zernike, Stationszone-Zuid). Rekening moet worden gehouden met een blijvende voorkeur van grotere kantoorgebruikers voor locaties buiten de binnenstad. Een betere bereikbaarheid en meer ruimte voor parkeren zijn hiervoor de belangrijkste motieven.

Westerhaven eo

Dit gebied heeft de beoogde functie voor grootschalige winkels gekregen. De parkeergarage wordt intensief gebruikt. Uit de analyses in hoofdstuk 3 blijkt dat dit deelgebied zich relatief goed heeft ontwikkeld. De verbindingsroutes met het kernwinkelgebied vragen nog aandacht.

Stations eo

In dit entreegebied staat de ontwikkeling onder druk. De werkgelegenheidsontwikkeling blijft achter bij die van de binnenstad en de andere entreegebieden. De kantorenfunctie staat onder druk door het vertrek van enkele grote gebruikers. Het Groningse kantorenbeleid voorziet geen grootschalige ontwikkeling meer in het gebied met uitzondering van Glaudé. Wel is in de stationszone-zuid nog 100.000 m² voorzien. Dit valt echter

globaal buiten het entreegebied. De plannen voor de stationszone-zuid zijn aandachtspunt bij de actualisering van het kantorenbeleid van de gemeente Groningen. Hierbij gaat het met name om de heroverweging van de huidige planvoorraad in relatie tot de in de komende tien jaar te verwachten groei.

Ebbingekwartier

De beoogde ontwikkeling tot entreegebied moet nog grotendeels van de grond komen. Een begin is gemaakt met het aanleggen van de parkeergarage aan het Boterdiep, waarvan de effecten nog niet zichtbaar zijn. In het Ebbingekwartier zijn relatief veel creatieve en culturele functies gevestigd. Het Ebbingekwartier functioneert vooral als vestigingsgebied voor kleine ateliers en werkplaatsen. De Nieuwe Ebbingestraat functioneert als aanloopstraat naar het Stadscentrum. Er zijn veel dagelijkse winkels gevestigd. Uit de analyses in hoofdstuk 3 blijkt dat de omgeving van het Ebbingekwartier zich tussen 2004 en 2009 relatief ongunstig heeft ontwikkeld. Het gebied lijkt minder in trek bij bedrijven en winkels. In de binnenstad is een duidelijke trek zuidwaarts gaande. De fysieke uitstraling en kwaliteit blijven achter bij de rest van de binnenstad. De leegstand is relatief hoog. Mede hierdoor vraagt de verbinding met het Stadscentrum via de Nieuwe Ebbingestraat om een nieuwe impuls. De ontwikkeling van het Ciboga terrein is in 2008 na een lange stagnatie op gang gekomen.

De plannen voor het Ebbingekwartier zijn gericht op het verder uitbouwen van het gebied als creatief kwartier met bijzondere horeca, galeries en winkels. De gedachte is dat dit als onderscheidend milieu kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Het Boterdiep, waar onder meer het Open Lab Ebbinge komt, kan hierin als centrale as fungeren. Het kan tevens functioneren als openbare ruimte voor uiteenlopende activiteiten en manifestaties die passen in de sfeer van het gebied. De Nieuwe Ebbingestraat zou vooral een etalagefunctie moeten krijgen met kleinere winkels, galeries en winkelondersteunende horeca.

UMCG

De functionele invulling van deze 'dynamo' kent al een langere historie, met de strategische keuze om deze in de binnenstad te behouden. De werkgelegenheid is tussen 2004 en 2009 sterk gegroeid. Verdere uitbreiding vindt plaats op het aangrenzende Bodenterrein. Hier zal circa 120.000 m² bvo nieuwbouw worden gerealiseerd voor uitbreiding van UMCG en RUG. Daarnaast zullen bestaande voorzieningen met een vloeroppervlak van 45.000 m² bvo worden vernieuwd. Aandachtspunten voor dit entreegebied zijn het verbeteren van de bereikbaarheid, het stimuleren van combinatiebezoek en de zorg voor aantrekkelijke looproutes naar het centrum.

7.3 *Naar een uitvoeringsprogramma*

Op grond van de in paragraaf 7.2 geschetste gebiedsperspectieven en de tijdens de interviews en werkateliers naar voren gebrachte ideeën stellen wij voor de extra investeringsimpuls van € 1 miljoen te richten op het verder vergroten van de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Voor het verbeteren van de bereikbaarheid zijn al omvangrijke investeringsbedragen beschikbaar zoals bij het realiseren van het Forum.

Binnen het thema aantrekkelijke binnenstad verdienen twee thema's prioriteit:

- het volledig benutten van de aanwezige bebouwing voor economische activiteiten.
- het garanderen van een gastvrije binnenstad.

Bij de selectie van potentiële investeringsprojecten hebben wij zoveel mogelijk aangesloten bij al bestaande initiatieven, waarbij sprake is van samenwerking tussen *gemeente en ondernemers*. Dit, omdat het gaat om een incidentele bijdrage van € 1 miljoen, die een grotere impact kan hebben als wordt aangesloten bij bestaande projecten die een structurele basis kunnen krijgen. Naar onze mening verdienen de volgende investeringsprojecten prioriteit:

- *Vergroten van het aanbod aan evenementen en manifestaties.* Dit versterkt de positionering van de binnenstad, trekt (nieuwe) bezoekers aan en verhoogt de levendigheid en gezelligheid van de binnenstad. De ambitie om van Groningen een aantrekkelijke evenementenstad te maken is een gezamenlijk initiatief van de Groningen City Club, marketing Groningen en de gemeente.



- *Continuering en verbreding van het project aanbodversterking binnenstad (OAB).* Dit project heeft al enkele jaren gedraaid in de binnenstad. OAB is een samenwerkingsverband tussen de bedrijfsmakelaars, Groningen City Club en de gemeente. Doel is het verminderen van de leegstand en het stimuleren van variatie en kwaliteit in de winkelstraten. OAB gold voor een beperkt aantal gebieden en alleen voor winkelfuncties. In de nieuwe opzet moet het totale gebied (binnenstad en entreegebieden) beslaan en betrekking hebben op alle functies. In eerste instantie zou men zich kunnen richten op de aanloopstraten naar de binnenstad die onder druk staan. Dat kan een bijdrage leveren aan het versterken van de relatie tussen de binnenstad en de entreegebieden. Te overwegen valt in dit kader een (winkel)straatmanager aan te stellen die zich richt op het terugdringen van de structurele leegstaand.
- *Continuering en verbreding van de inzet van City Stewards.* De City Stewards zijn gastheren en gastvrouwen die zowel de bezoekers aan de binnenstad als ondernemers op tal van terreinen kunnen ondersteunen. Het project is een samenwerkingsproject tussen de Groningen City Club, de Stichting Veiligheidszorg Groningen en de gemeente. De functie van City Steward wordt uitgeoefend als opstap naar een reguliere baan. De eerste lichte City Stewards is inmiddels ingestroomd in een reguliere baan. Continuering van het project verdient, gezien de positieve ervaringen, aanbeveling. Door bouwwerkzaamheden aan de parkeergarage onder het Damsterdiep is er de nodige overlast. Daar komen op termijn de werkzaamheden van het Groninger Forum, de oost- en noordkant van de Grote Markt en de Regiotrom nog bij. De City Stewards zouden ingezet kunnen worden om het ongemak zoveel mogelijk te beperken.

- *Versterking vaarrecreatie met voorzieningen Reitemakersrijje.* Er moet veel meer worden geprofitteerd van de ruime aanwezigheid van het water in de binnenstad en de entreegebieden in Groningen (Diepenring). Hierop zou de bedrijvigheid en de werkgelegenheid in de directe omgeving veel meer op moeten worden toegespitst. Daar liggen de kansen en die plekken moeten meer benut worden. Het recente plan voor het Scheepvaartmuseum inclusief maritiem café biedt hier aanknopingspunten voor een gerichte investeringsimpuls.
- *Extra impuls Ebbingekwartier.* Het groeiend aantal ZZP-ers past in het toenemende belang van de netwerkeconomie. Daarin speelt de dienstverlening een steeds belangrijke rol (zakelijke dienstverlening en creatieve industrie). Het accent moet daarom liggen op de vele kleinere bedrijven die in de binnenstad te vinden zijn en die daar ook behouden dienen te blijven. Het werkgelegenheidsbeleid in de binnenstad van Groningen moet veel meer gericht worden op deze kleine ondernemingen. Daarvan is op dit moment veel te weinig sprake. Dat leidt tot een andere vraag naar bedrijfshuisvesting. Daar zou op moeten worden ingespeeld bijvoorbeeld in het Ebbingekwartier, waar vooral de kleinere creatieve bedrijven zitten. De ontwikkeling van het Ebbingekwartier begint van de grond te komen (Het Paleis als woon/werkcomplex, Simplon als poppodium en jongerenhotel, Noord Nederlands Toneel aan de Bloemstraat, Open Lab Ebbinge). Het gebied komt op als vestigingsgebied voor kleine ateliers en werkplaatsen en past daarmee binnen de trend naar een netwerkeconomie. Daarbij functioneert de Nieuwe Ebbingestraat als aanloopstraat naar het Stadscentrum. Als tegenwicht tegen de duidelijke trek zuidwaarts in de binnenstad zou dit gebied prioriteit moeten krijgen. De fysieke uitstraling en kwaliteit blijven achter bij de rest van de binnenstad. De leegstand is relatief hoog. De Nieuwe Ebbingestraat zou vooral een etalagefunctie moeten krijgen met kleinere winkels, galleries, ruimtes voor creatieve bedrijven en winkelondersteunende horeca. Hier zou een winkelmanager ingezet kunnen worden. In aanvulling op de al beschikbare middelen voor een impuls (beschikbaar in de begroting 2010) zouden extra middelen beschikbaar kunnen worden gesteld.
- *Impuls ten behoeve van functionele en ruimtelijke herwaardering Binnenstad-Oost.* Hetzelfde patroon van de netwerkeconomie en het groeiend aantal kleinere bedrijven zou een mogelijkheid zijn om invulling te geven aan de binnenstad-oost. Binnenstad-Oost wordt gekenmerkt door dalende werkgelegenheid en teruglopende kwaliteit van het detailhandelsaanbod aan de Nieuweweg. De ontwikkeling van het Damsterdiep betekent een impuls, maar deze moet worden ondersteund met een extra inzet in aanvulling op het winkelstraatmanagement om een ruimtelijk en functionele herwaardering op gang te brengen. Dit betreft niet alleen de Nieuweweg, maar ook het Damsterdiep en de tussenliggende gangen. Als tegenwicht tegen de duidelijke trek zuidwaarts in de binnenstad zou ook dit gebied prioriteit moeten krijgen.

Aanbeveling verdient de extra investeringsimpuls af te stemmen met een ondernemersfonds, waarin ondernemers gezamenlijk geld storten. Begin 2010 gaat een voorstel voor het instellen van een ondernemingsfonds naar de raad, waarna deze per 1 januari 2011 in werking treedt. Tevens zou moeten worden onderzocht of in delen van de binnenstad de instelling van een kanszone, of Business Improvement District, voordelen biedt.

Op deze manier kan worden voldaan aan het gegeven om een extra werkgelegenheidsimpuls te geven:

- direct door het stimuleren van ondernemerschap, waaronder ZZP-ers, de ontwikkelingen in het Ebbingekwartier, de Nieuweweg en bedrijvigheid langs het water;
- indirect door de ambiance, sfeer en entertainment in de binnenstad te vergroten waardoor grote groepen mensen de binnenstad komen bezoeken, wat leidt tot meer gebruik van de horeca en de detailhandel.

8 Bijlagen

Bijlage 1: Werkgelegenheidsontwikkeling binnenstad Groningen

Tabel 8.1 Werkgelegenheidsontwikkeling binnenstad Groningen,
naar gebied en wijk, april 2004 - april 2009*

Wijk	2004	2005	2006	2007	2008	2009
BINNESTAD	19.879	20.798	21.452	22.735	23.449	22.169
Stadscentrum	6.627	6.390	6.584	7.084	7.460	6.908
Binnenstad-zuid	9.780	10.950	11.337	11.792	12.301	11.932
Binnenstad-oost	1.264	1.299	1.431	1.575	1.472	1.240
Binnenstad-west	2.208	2.159	2.100	2.284	2.216	2.089
ENTREEGEBIEDEN	16.735	16.624	15.998	17.689	18.546	18.478
Ebbingekwartier eo	1.445	1.716	1.415	1.515	1.574	1.492
Westerhaven eo	1.083	1.103	1.149	1.382	1.295	1.454
Station eo	4.536	4.644	4.135	3.364	3.647	3.039
UMCG eo	9.671	9.161	9.299	11.428	12.030	12.493
Totaal	36.614	37.422	37.450	40.424	41.995	40.647

Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

*Inclusief uitzendkrachten

Bijlage 2: Ontwikkeling aantal vestigingen binnenstad Groningen

Tabel 8.2 Ontwikkeling aantal vestigingen binnenstad Groningen,
naar gebied en wijk, april 2004 - april 2009

Wijk	2004	2005	2006	2007	2008	2009
BINNENSTAD	2.135	2.135	2.169	2.213	2.296	2.352
Stadscentrum	536	527	528	548	567	571
Binnenstad-zuid	1.075	1.080	1.097	1.124	1.152	1.193
Binnenstad-oost	289	288	288	283	296	304
Binnenstad-west	235	240	256	258	281	284
ENTREEGEBIEDEN	511	519	497	501	527	582
Ebbingekwartier eo	237	247	239	223	252	282
Westerhaven eo	130	127	123	137	137	155
Station eo	64	66	59	59	59	56
UMCG eo	80	79	76	82	79	89
Totaal	2.646	2.654	2.666	2.714	2.823	2.934

Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

Bijlage 3: Werkgelegenheid binnenstad Groningen, naar sector en wijk

Tabel 8.3 Werkgelegenheid* binnenstad Groningen,
naar sector en wijk, april 2009 (in procenten)

Wijk	Detail- handel	Horeca	Zakelijke dienst- verlening	Over- heid	Overige dienst- verlening	Overige sectoren	Totaal	
							%	abs.
BINNENSTAD	19	11	32	23	12	3	100	22.169
Stadscentrum	24	10	21	30	14	1	100	6.908
Binnenstad-zuid	19	13	41	12	11	4	100	11.932
Binnenstad-oost	8	11	14	33	22	12	100	1.240
Binnenstad-west	10	8	25	50	5	2	100	2.089
ENTREEGEBIEDEN	4	3	10	6	75	2	100	18.478
Ebbingekwartier eo	40	13	21	6	15	5	100	1.492
Westerhaven eo	17	12	44	0	18	9	100	1.454
Station eo	1	5	35	45	3	11	100	3.039
UMCG eo	1	1	3	0	95	0	100	12.493
Totaal	12	8	24	17	36	3	100	40.647

Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

*Inclusief uitzendkrachten

Bijlage 4: Werkgelegenheid kansrijke branches binnenstad Groningen

Tabel 8.4 Werkgelegenheid* in de kansrijke branches in de binnenstad van Groningen, naar branche en wijk, april 2009 (in procenten)

Wijk	ICT	Life science	Leisure	Creatieve industrie	Totaal	
					%	abs.
BINNENSTAD	13	0	67	20	100	6.648
Stadscentrum	16	0	59	25	100	1.864
Binnenstad-zuid	5	0	80	15	100	3.577
Binnenstad-oost	31	1	47	21	100	618
Binnenstad-west	36	0	32	32	100	589
ENTREEGEBIEDEN	20	23	33	24	100	2.644
Ebbingekwartier eo*	13	1	51	35	100	680
Westerhaven eo	34	1	36	29	100	1.128
UMCG eo	6	74	13	7	100	836
Totaal	15	7	57	21	100	9.292

Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

*Inclusief uitzendkrachten

* Exclusief Korrewegbuurt. Deze gegevens konden door Onderzoek & Statistiek niet aangeleverd worden. Hetzelfde geldt voor de gegevens van het entreegebied Station eo.

Toelichting ICT branches:	hoofdzakelijk computerservice en informatietechnologie, call centers, telecommunicatie en markt- & opinieonderzoeksbureaus;
Toelichting life science:	hoofdzakelijk natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk, medische laboratoria & bloedbanken en vervaardiging van medische instrumenten en hulpmiddelen;
Toelichting leisure branche:	hoofdzakelijk horeca (restaurants & cafetaria en cafés, ongeregeld personenvervoer per taxi & bus en sport;
Toelichting creatieve industrie branche:	hoofdzakelijk creatieve zakelijke dienstverlening (stedenbouwkundigen en reclamebureaus) en media & entertainment (uitgeverijen).

Bijlage 5: Werkgelegenheid zakelijke dienstverlening binnenstad Groningen

Tabel 8.5 Werkgelegenheid* in de zakelijke dienstverlening in de binnenstad van Groningen, naar branche en wijk, april 2009 (in procenten)

Wijk	Financiële instellingen	Onroerend goed	Advisering en onderzoek	Overige zakelijke dienstverlening	Totaal	
					%	abs.
BINNENSTAD	3	12	43	41	100	3.784
Stadscentrum	6	16	51	27	100	1.048
Binnenstad-zuid	3	12	32	53	100	2.106
Binnenstad-oost	1	5	79	15	100	280
Binnenstad-west	0	4	59	37	100	350
ENTREEGEBIEDEN	5	5	54	35	100	2.194
Ebbingekwartier eo*	8	9	72	11	100	361
Westerhaven eo	6	7	42	45	100	963
UMCG eo	3	2	60	35	100	870
Totaal	4	10	47	39	100	5.978

Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

*Inclusief uitzendkrachten

* Exclusief Korrewegbuurt. Deze gegevens konden door Onderzoek & Statistiek niet aangeleverd worden. Hetzelfde geldt voor de gegevens van het entreegebied Station eo.

Toelichting overige zakelijke dienstverlening: hoofdzakelijk uitzendbureaus, reisbureaus, beveiliging & opsporing en verhuur van auto's & overige roerende goederen

Bijlage 6: Ontwikkeling banen binnenstad Groningen, naar sector en wijk

Tabel 8.6 Absolute groei werkgelegenheid* binnenstad Groningen,
naar sector en wijk, 2004-2009

	Detail- handel	Horeca	Zakelijke dienst- verlening	Overheid	Overige dienst- verlening	Overige sectoren	Totaal
BINNENSTAD	91	- 360	1.663	650	460	- 214	2.290
Stadscentrum	23	-74	102	153	226	-149	281
Binnenstad-zuid	131	-248	1.748	309	227	-15	2.152
Binnenstad-oost	-27	-38	-93	170	13	-49	-24
Binnenstad-west	-36	0	-94	18	-6	-1	-119
ENTREEGEBIEDEN	147	102	- 77	- 376	3.625	- 1.678	1.743
Ebbingekwartier eo	96	86	-117	-64	33	13	47
Westerhaven eo	66	59	66	0	146	34	371
Station eo	-2	-2	-40	213	41	-1.707	-1.497
UMCG eo	-13	-41	14	-525	3.405	-18	2.822
Totaal	238	-258	1.586	274	4.085	-1.892	4.033

Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

*Inclusief uitzendkrachten

Bijlage 7: Ontwikkeling banen kansrijke branches binnenstad Groningen

Tabel 8.7 Absolute groei werkgelegenheid* in de kansrijke branches in de binnenstad van Groningen, naar branche en wijk, 2005-2009

Wijk	ICT	Life science	Leisure	Creatieve industrie
BINNENSTAD	306	-59	444	-107
Stadscentrum	277	-7	86	-103
Binnenstad-zuid	-29	-25	372	-24
Binnenstad-oost	135	-27	0	-2
Binnenstad-west	-77	0	-14	22
ENTREEGEBIEDEN	-751	180	69	57
Ebbingekwartier eo*	-985	-2	30	-4
Westerhaven eo	227	2	74	50
UMCG eo	7	180	-35	11
Totaal	-445	121	513	-50

Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

*Inclusief uitzendkrachten

* Exclusief Korrewegbuurt. Deze gegevens konden door Onderzoek & Statistiek niet aangeleverd worden. Hetzelfde geldt voor de gegevens van het entreegebied Station eo.

Toelichting ICT branches:	hoofdzakelijk computerservice en informatietechnologie, call centers, telecommunicatie en markt- & opinieonderzoeksbureaus;
Toelichting life science:	hoofdzakelijk natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk, medische laboratoria & bloedbanken en vervaardiging van medische instrumenten en hulpmiddelen;
Toelichting leisure branche:	hoofdzakelijk horeca (restaurants & cafetaria en cafés, ongeregeld personenvervoer per taxi & bus en sport;
Toelichting creatieve industrie branche:	hoofdzakelijk creatieve zakelijke dienstverlening (stedenbouwkundigen en reclamebureaus) en media & entertainment (uitgeverijen).

Bijlage 8: Ontwikkeling banen zakelijke dienstverlening binnenstad Groningen

Tabel 8.8 Absolute groei werkgelegenheid* in de zakelijke dienstverlening in de binnenstad van Groningen, naar branche en wijk, 2004-2009

Wijk	Financiële instellingen	Onroerend goed	Advisering en onderzoek	Overige zakelijke dienstverlening
BINNENSTAD	-88	-16	354	117
Stadscentrum	-22	-23	190	114
Binnenstad-zuid	-52	18	54	168
Binnenstad-oost	-7	5	126	-29
Binnenstad-west	-7	-16	-16	-136
ENTREEGEBIEDEN	15	-7	317	-1.030
Ebbingekwartier eo*	-4	-21	43	-1.051
Westerhaven eo	7	-1	42	-7
UMCG eo	12	15	232	28
Totaal	-73	-23	671	-913

Bron: werkgelegenheidsregister gemeente Groningen

*Inclusief uitzendkrachten

* Exclusief Korrewegbuurt. Deze gegevens konden door Onderzoek & Statistiek niet aangeleverd worden. Hetzelfde geldt voor de gegevens van het entreegebied Station eo.

Toelichting overige zakelijke dienstverlening: hoofdzakelijk uitzendbureaus, reisbureaus, beveiliging & opsporing en verhuur van auto's & overige roerende goederen

Bijlage 9: Respons naar sector

Tabel 8.9 Aantal responderende bedrijven en bijbehorende arbeidsplaatsen, naar sector (in absolute aantallen en procenten; n=380)

Sector	Aantal bedrijven	%	Aantal arbeidsplaatsen	%
Industrie & bouw/Groothandel/Transport	25	6	278	10
Detailhandel/Horeca	151	40	884	33
ICT/Zakelijke dienstverlening	107	28	581	22
Overheid/Overige dienstverlening	97	26	926	35
Totaal	380	100	2.668	100

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

Bijlage 10: Respons naar gebied en wijk

Tabel 8.10 Aantal responderende bedrijven en bijbehorende arbeidsplaatsen, naar gebied en wijk (in absolute aantallen en procenten; n=380)

Wijk	Aantal bedrijven	%	Aantal arbeidsplaatsen	%
BINNENSTAD	288	76	2.162	82
Stadscentrum	74	20	658	25
Binnenstad-zuid	143	38	1.210	46
Binnenstad-oost	35	9	196	7
Binnenstad-west	36	9	98	4
ENTREEGEBIEDEN	92	24	505	18
Ebbingekwartier eo	42	11	144	5
Westerhaven eo	31	8	176	7
Station eo	9	2	119	4
UMCG eo	10	3	66	2
Totaal	380	100	2.668	100

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2009

Bijlage 11: Aanbod naar deelgebied binnenstad Groningen

Tabel 8.11 Aanbod kantoorruimte naar deelgebied binnenstad Groningen 2004-2008 (in m² vvo)

	2004	2005	2006	2007	2008
BINNENSTAD > 500 m ²	11.100	9.440	3.300	4.620	5.575
Stadscentrum > 500 m ²	4.625	3.525	960	500	0
Binnenstad-zuid > 500 m ²	6.475	5.915	2.340	4.120	5.575
ENTREEGEBIEDEN > 500 m ²	2.445	10.470	9.900	1.500	3.075
UMCG eo > 500 m ²	500	500	500	500	500
Westerhaven eo > 500 m ²	1.945	9.970	9.400	0	1.410
Station eo > 500 m ²	-	-	-	1.000	1.165
Buurt onbekend > 500 m ²	-	500	500	9.190	8.475
Totaal > 500 m ²	13.545	20.410	13.700	15.310	17.125

Bron: Gegevens van Bak

NB: Panden met meer dan 500 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo). Gegevens voor oppervlakten minder dan 500 m² konden niet worden berekend, omdat in de kantorenmonitor het gebied dat het centrum genoemd is ook het kantoreengebied De Meeuwen en Europapark omvat (zie kaart kantorenmonitor 2008, pag. 40).

Bijlage 12: Ontwikkeling opname naar deelgebied binnenstad Groningen

Tabel 8.12 Opname kantoorruimte naar deelgebied binnenstad Groningen 2005-2009, in m²

	2005	2006	2007	2008	2009
Binnenstad-zuid	270	1.365	940	345	325
Westerhaven eo	-	-	460	7.750	-
Stadscentrum	-	505	-	235	-
Station eo	-	775	4.700	385	1.005
Buurt onbekend	-	-	-	-	400
Totaal binnenstad	270	2.645	6.100	8.715	1.730

Bron: Gegevens van Bak