

Regio-analyse Noord-Nederland

'Het Noorden zit in een stroomversnelling'

De stad Groningen is het brandpunt die de gehele regio meetrekt. Door de grote vraag en het gebrek aan aanbod spreidt het zoek- en vestigingsgebied van bedrijven zich steeds verder uit. Slechts mondjesmaat is nog plaats. Het gaat hard in de regio. Daarbij komt nog de trend van het mixen met woningbouw. **Theo Overduin**, eigenaar van OC Bedrijfsmakelaars uit Groningen, is vooral actief in de stad maar heeft zijn voelsprietten in de brede regio. 'Er is sprake van een inhaaleffect.'

Groningen heeft maar liefst 20 bedrijventerreinen, waaronder overigens ook een aantal verouderde terreinen. Maar voor alle terreinen geldt hetzelfde, aldus Theo Overduin: niet of nauwelijks aanbod. 'In de koopsector komt er nauwelijks iets vrij, en als dat al gebeurt gaat het vaak middels inschrijving. Omdat de vraag ondertussen erg groot is, verwachten we in 2035 een tekort van 50 hectare aan bedrijventerreinen.' Het door de gemeente geïnitieerde bedrijventerrein Westpoort is inmiddels helemaal ingevuld, met grote spelers als Aldi met een distributiecentrum. Er komen nog een 2e en 3e fase aan, waarvoor onder meer Google zich heeft gemeld met een datacentrum.

Mixen als strategie

Bij nieuwbouw is er de kink in de kabel van de stroomaansluiting. De wachttijd bedraagt nu al meer dan anderhalf jaar. Een duidelijke trend die bovendien in de Groningse regio zichtbaar is, is de mix van wonen en werken. ➤



Regio-analyse Noord-Nederland

Dat gaat naar twee kanten toe: zowel woningen op geplande of bestaande bedrijventerreinen, als bedrijven in woonwijken. Dat laatste is het geval in Meerstad, een grote gebiedsontwikkeling van 10.000 woningen rondom het Woldmeer. Theo: 'In de aansluiting tussen Groningen en Meerstad komt een combinatie van wonen en werken, waar eigenlijk alleen wonen was voorzien. Dan gaat het voornamelijk over lichte industrie en kantoor aan huis. Onder druk van de woningmarkt zien we op veel bedrijventerreinen nu woningen gerealiseerd worden. Bijvoorbeeld bij Europapark en Terborg. Dit heeft ook te maken met de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte aan huis. ZZP'ers of bedrijfjes die willen doorgroeien. Ik denk dat deze trend zich naar de toekomst toe zeker gaat door zetten. Het is ook bewuste strategie van de gemeente.'

Meer uitbreiding

Zelf was OC Bedrijfsmakelaars met een eigen

WIE IS?

Theo Overduin is mede-oprichter en inmiddels enige eigenaar van OC Bedrijfsmakelaars uit Groningen. Het kantoor bestaat 25 jaar en haalt ongeveer een tweederde van de omzet uit de stad Groningen en een derde in de brede regio. Hij doet dat met een jong team, waaronder zijn zoon die onlangs in de voetsporen van zijn vader is getreden.

belegging op bedrijventerrein Ulgersmaborg Zuid betrokken bij een omgebouwde bedrijfshal met zes bedrijfs-woningen. Theo: 'Boven zijn appartementen en beneden de bedrijfsruimtes, voor de verhuur. Dat werd heel snel ingevuld, met onder meer een internetbedrijf en een wellnessbedrijf. Het geheel heeft wel aansluiting met een woonwijk. Je kunt niet plomp verloren woningen op een industrieterrein gaan neerzetten. De consequentie is wél dat je beperkingen krijgt qua industrie. Die kan natuurlijk niet vervuilend of lawaaierig zijn als je het mixt met wonen.' Wat verder weg van de stad neemt het aanbod geleidelijk aan toe, hoewel de Eemshaven bijvoorbeeld ook 'helemaal is uitverkocht'. De gemeente Groningen heeft niet snel genoeg kunnen acteren toen de markt weer aantrok, meent Theo Overduin. 'De afgelopen drie, vier jaar is het snel gegaan. Het is de kunst om dan voldoende capaciteit te hebben. Dat lukt dan wel in Assen bijvoor-

beeld. Maar Groningen zal het echt moeten zoeken in de uitbreiding. In nog meer uitbreiding dan nu al in de pijplijn zit. Het hobbelt een beetje achter de markt aan.'

Investeren in infra én in panden

Een goede zet van de gemeente is het investeren in infrastructuur op bedrijventerreinen, waaronder ook nieuwe ontsluitingen naar

woonwijken. Theo Overduin: 'Als de gemeente de wegen en de voorzieningen op het bedrijventerrein gaat aanpakken, zien we dat dat ook effect heeft op eigenaren en ondernemers. Die pakken de panden aan met verduurzaming, uitbreiding of zelfs sloop en dan nieuwbouw. Dat heeft natuurlijk ook te maken met de enorme vraag die er is, dat het dan ook wel gemakkelijker is om in de panden te investeren.'



'Groningen zal het echt moeten zoeken in de uitbreiding'