

## Vastgoedmonitor Groningen 2022

*“De ontwikkelingen in de jaren 2020 en 2021”*

### De kantorenmarkt in Nederland 2020 en 2021

Het jaar 2020 was door de coronapandemie een bewogen jaar voor de vastgoedmarkt. Na enkele positieve jaren is er landelijk gezien fors minder kantoorruimte verhuurd of verkocht. Het opname cijfer lag maar liefst 41% lager dan een jaar eerder (ca. 880.000 m<sup>2</sup> in 2020 ten opzichte van ca. 1.494.000 m<sup>2</sup> in 2019). Met name grotere kantoortransacties bleven uit. Kleinere bedrijven namen daarentegen wel nieuwe kantoorruimte in gebruik.

Het aanbod van kantoorruimte steeg landelijk gezien als gevolg hiervan voor het eerst sinds 2014. Opvallend is dat dit veroorzaakt werd door een toename van het aanbod in de vier grootste steden van het land. Hier is gedurende het jaar kantoorruimte op risico ontwikkeld, hetgeen wil zeggen dat er kantoren werden gebouwd, en op de markt zijn aangeboden, zonder dat hier direct vraag naar was. In de rest van Nederland daalde het aanbod in 2020 verrassend genoeg.

Los van de onduidelijkheid over hoe de invulling en de bezetting van huidige kantoren zich in de toekomst zal ontwikkelen, is vanuit diverse studies wel duidelijk dat het kantoor een belangrijk onderdeel zal blijven uitmaken van de organisatiestructuren en strategieën van bedrijven. Het doel van de kantoorlocatie zal (nog) meer gericht zijn op het samenwerken, de connectiviteit, de gezelligheid, en innovatie; activiteiten welke moeilijk op afstand te realiseren zijn.

Sinds begin van het jaar 2021, bij een afnemende pandemie en gunstige economische vooruitzichten, pakken bedrijven hun huisvestingstrajecten weer op. Dit resulteert in een toenemende vraag en uiteindelijk in een opname van ca 1.200.000 m<sup>2</sup> in 2021. Het aanbod op de kantorenmarkt neemt dientengevolge weer af. De leegstand komt daarmee landelijk gezien eind 2021 op ongeveer 8,4% uit, slechts een fractie hoger dan het laagste niveau in 2002.

Op de kantorenmarkt zien we wel een steeds grotere kloof ontstaan tussen de modernere en duurzame kantoorlocaties én de verouderde kantoren op onaantrekkelijke locaties. Deze laatste zijn steeds lastiger te verhuren. En na de economische crisis van 2008 zijn er de laatste jaren onvoldoende nieuwe kantoren bijgebouwd. Een tekort aan kwalitatief hoogwaardige kantoren (recent bouwjaar en duurzaam) ontstaat. En dat op een moment dat bedrijven, in een tijd waarin personeel schaars is, behoefte hebben aan een inspirerende werkomgeving met een gezond (werk-) klimaat om hun medewerkers tevreden te houden.

De mate van thuiswerken en de mate waarin dit een blijvend aspect zal zijn, zijn momenteel nog niet uitgekristalliseerd. Wij zien vooral een trend richting ander gebruik van het kantoor in plaats van een trend naar minder kantoor. Het kantoor blijft de primaire ontmoetingsplaats om samen met collega's en klanten te werken.

## De Groninger kantorenmarkt in 2020

### *Opname*

Groningen onderscheidt zich in 2020 van het landelijke beeld. De opname van kantoorruimte lag in 2020 met ongeveer 35.359 m<sup>2</sup> hoger dan in 2019 (ca. 33.402 m<sup>2</sup>). Ondanks de pandemie, en tegen de landelijke ontwikkeling in, zijn er in Groningen in 2020 meer vierkante meters kantoorruimte opgenomen dan een jaar eerder.

De opname vond in 2020 gespreid over de diverse deelgebieden in de stad plaats, en het merendeel van de transacties betrof een opname van kleiner dan 500 m<sup>2</sup>. Zo'n 65% van de opgenomen vierkante meters werd opgenomen in een kantoorgebouw met een label C of beter. Op basis hier van zou je wellicht kunnen zeggen dat deze kantoorgebouwen beter "presteren" dan gebouwen met een label slechter dan C.

### *Leegstand*

Deze opname heeft 26.900 m<sup>2</sup> aan leegstand ingevuld. De leegstand op de kantorenmarkt is mede hierdoor gedurende het jaar 2020 afgenomen van 83.438 m<sup>2</sup> naar 51.929 m<sup>2</sup>, een afname van de leegstand met maar liefst 31.500 m<sup>2</sup>. Het leegstandspercentage daalde daarmee van 7,1% naar 4,5%. Een stuk lager dan het landelijk gemiddelde.

### *Onttrekkingen*

Naast de opname van leegstaande kantoorruimten waren onttrekkingen (o.a. transformaties) verantwoordelijk voor een directe afname van de leegstand met 14.500 m<sup>2</sup>. Het totale aantal vierkante meters dat aan de markt werd onttrokken lag in 2020 op ongeveer 18.725 m<sup>2</sup>. De "Zwarte Doos" aan de Eendrachtskade was verantwoordelijk voor het grootste deel hiervan.

### *Voorraad*

De totale voorraad kantoorruimte in Groningen nam hierdoor iets af van 1.168.484 m<sup>2</sup> op 1 januari 2020 naar 1.164.580 m<sup>2</sup> op 1 januari 2021. Een afname met ongeveer 5.600 m<sup>2</sup>. Je zou verwachten dat met het onttrokken aantal vierkante meters de voorraad nog verder zou zijn afgenomen. Echter door nieuwe vierkante meters voorraad, circa 11.500 m<sup>2</sup>, is de afname van de voorraad beperkt gebleven. Nieuwe vierkante meters kantoorruimte zijn met name toegevoegd door het realiseren van Het Groot Handelshuis aan de Grote Markt, als ook een nieuwbouwontwikkeling aan het Helperpark.

### *Aanbod*

De opname heeft er ook toe bijgedragen dat het aanbod is afgenomen. In de gebouwen waar opname heeft plaatsgevonden, daalde het aanbod met ongeveer 19.000 m<sup>2</sup> in 2020. Het totale aanbod is gedurende het jaar 2020 gedaald met zo'n 9.400 m<sup>2</sup> (van 55.591 m<sup>2</sup> naar 46.196 m<sup>2</sup>). Nieuw aanbod (circa 10.000 m<sup>2</sup>) zorgt voor deze balans, welke met name voortkomt door het nieuwe aanbod van de nieuw gerealiseerde kantoorverdiepingen in het Groot Handelshuis.

## 2021

De Groninger kantorenmarkt zet de lijn van de jaren 2019 en 2020 in 2021 voort. De voorraad kantoorruimte werd iets kleiner (1.158.116 m<sup>2</sup> t.o.v. 1.164.580 m<sup>2</sup> een jaar eerder), de leegstand daalde en ook het aanbod daalde verder.

### *Opname*

De opname van kantoorruimten ligt in 2021 op ongeveer 32.000 m<sup>2</sup>. In korte tijd is onder andere de kantoorruimte in Het Groot Handelshuis verhuurd. Een bevestiging van de stelling dat kwalitatief hoogwaardige kantoorgebouwen op goede locaties gretig aftrek vinden. Een positieve netto opname zorgde voor een directe vermindering van de leegstand. Dit naast vermindering van de leegstand door onttrekkingen (sloop en transformatie). Overeenkomstig de landelijke situatie is er in Groningen ook een dalende trend waarneembaar ten aanzien van het aantal onttrokken vierkante meters kantoorruimte. De meest geschikte gebouwen zijn de afgelopen jaren al getransformeerd, met name naar wooneenheden.

### *Leegstand*

Zoals al aangegeven zorgde de opname, naast de onttrekkingen, voor een vermindering van de leegstand. Bedroeg de leegstand eind 2016 nog 11,2% van de totale voorraad, en in 2017 en 2018 respectievelijk 10,1% en 8,5%, in de periode van 2019 tot eind 2021 daalde het leegstandpercentage naar 3,5%, zijnde ongeveer 40.500 m<sup>2</sup>.

De onttrekkingen waren verantwoordelijk voor een afname van de leegstand met 1.500 m<sup>2</sup>. Het overige deel (circa 10.000 m<sup>2</sup>) komt door invulling c.q. opname van de leegstaande ruimten.

Met name het lage leegstandspercentage in de werklocaties Binnenstad (1,1%) en Stationsgebied is opmerkelijk (1,0%, zie tabel 1), maar ligt in lijn met het landelijke beeld; een zeer beperkt aanbod van beschikbare kantoorruimte op centrale locaties in steden. Ook namen de leegstandpercentages op Corpus den Hoorn Zuid, Kranenburg en Martini Trade Park af en liggen deze eind 2021 ook op een ontzettend laag niveau (variërend van 1,6% tot 3,8%).

### *Aanbod*

Misschien wel belangrijker dan het leegstandscijfer is het aanbod van kantoorruimte. Landelijk gezien daalde het totale aanbod in 2021, maar met verschillen tussen regio's en steden. In Groningen daalde het aanbod de afgelopen twee jaren van ongeveer 55.000 m<sup>2</sup> eind 2019 naar ongeveer 27.000 m<sup>2</sup> eind 2021. Nieuw aanbod zien we in 2021 niet of nauwelijks terug. Het beperkte aanbod dat eind 2021 nog aanwezig is, is met name terug te vinden in de werklocaties Europapark (5.738 m<sup>2</sup>) en Kranenburg (3.274 m<sup>2</sup>) en het overige deel van de stad (6.191 m<sup>2</sup>).

Uit nadere analyse van het aanbod blijkt een schaarste aan jonge kantoorgebouwen. Het merendeel van het aanbod is ouder dan 20 jaar. Slechts drie gebouwen met aanbod zijn jonger dan 10 jaar (van de totaal 57 gebouwen met te huur staande kantoorruimte).

**Tabel 1. Ontwikkeling leegstand naar  
deelgebieden**

	1-1-2021			1-1-2022		
	m2	objecten	% leegstand	m2	objecten	% leegstand
<b>Binnenstad</b>	3.611	23	1,6%	2.516	18	1,1%
<b>Corpus Den Hoorn Zuid</b>	2.372	5	2,8%	1.368	4	1,6%
<b>Damsterdiep</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>De Hoogte</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>De Meeuwen</b>	356	1	1,1%	0	0	0,0%
<b>Driebond</b>	213	1	2,7%	196	1	2,4%
<b>Eemskanaal</b>	7.983	2	32,3%	7.757	2	31,4%
<b>Eemspoort</b>	953	3	3,8%	152	1	0,6%
<b>Europapark</b>	3.738	10	4,1%	4.454	11	5,0%
<b>Euvelgunne</b>	521	1	8,1%	749	2	11,7%
<b>Haren</b>	254	3	0,0%	60	1	0,0%
<b>Hoendiep</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Hoendiep Noord</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Hoogkerk Oost</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Hoogkerk Vierverlaten</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Hunzepark</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Kempkensberg</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Kranenburg</b>	2.660	4	4,3%	2.390	4	3,8%
<b>Martini Trade Park</b>	4.744	5	5,5%	1.462	2	1,7%
<b>Meerstad bedrijventerrein</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Milieuboulevard I</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Oosterhoogebrug</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Overig</b>	19.350	22	9,5%	14.133	9	7,0%
<b>Peizerweg</b>	4.070	2	47,1%	3.820	1	44,2%
<b>Reitdiep</b>	250	1	2,1%	250	1	2,1%
<b>Roodehaan</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Stationsgebied</b>	801	1	1,0%	801	1	1,0%
<b>Ten Boer</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Ulgersmaborg</b>	53	1	0,9%	185	1	3,3%
<b>Ulgersmaweg</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>UMCG en Omgeving</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Westpoort</b>	0	0	0,0%	290	2	20,0%
<b>Winschoterdiep</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Witte Lam</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Zernike Campus</b>	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Totaal</b>	<b>51.929</b>	<b>85</b>	<b>4,5%</b>	<b>40.583</b>	<b>61</b>	<b>3,5%</b>

Tot slot kan worden geconcludeerd dat, evenals de leegstand, het aanbod van kantoorruimten zeer gering is in de Binnenstad en in het Stationsgebied, terwijl dit voor veel kantoorgebruikers (en hun personeel) een zeer aantrekkelijke locatie in de stad is.

### *Energielabels*

Met het oog op de naderende wettelijke verplichting voor eigenaren om met ingang van 1 januari 2023 elk kantoorgebouw (behoudens monumenten en kantoorruimten kleiner dan 100 m<sup>2</sup>) te hebben voorzien van een energielabel van minimaal C, is op peildata 1 januari 2020 en 1 januari 2021 op adresniveau in beeld gebracht wat er aan energielabels aanwezig is. Geconcludeerd kan worden dat de kantorenvorraad erg langzaam wordt verduurzaamd en er nog een grote stap moet worden gezet. Op 1 januari 2021 heeft 50,2% nog geen energielabel (begin 2021 69,4%). 228 gebouwen hebben inmiddels minimaal een energielabel C. Dit is nog slechts 34,1% van de totale voorraad. Er ligt dus nog een aanzienlijke opgave bij vastgoedeigenaren om te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichtingen.

### Bedrijfsruimtemarkt in Nederland in 2020 en 2021

De bedrijfsruimtemarkt wist tijdens de coronacrisis, en gedurende de jaren 2020 en 2021, goed overeind te blijven. Het totale aangeboden aantal vierkante meters steeg landelijk gezien in 2020 weliswaar. Echter, dit was te wijden aan een toename van een aantal nog te verhuren (grotere) distributiecentra. Het aantal beschikbare bedrijfspanden daalde met 10% gedurende 2020. Het (dreigende) tekort aan kleinere bedrijfsruimten nam toe, met name in de noordelijke provincies, aldus de NVM.

De vraag naar, en de opname van, bedrijfsruimten bleef ook in 2021 op niveau. Sterker nog, corona gaf e-commerce een duw in de rug en veel bedrijven wisten daarvan te profiteren, waarmee de leegstand (en ook het aanbod) in de bedrijfsruimtemarkt in 2021 verder afnam. “Hoogtijdagen voor bedrijfsruimten” geeft Rabobank aan.

De NVM bevestigt dit beeld. De opname van bedrijfsruimte steeg landelijk gezien in 2021 ten opzichte van een jaar eerder, met name door grotere logistieke transacties. Een tekort aan aanbod ontstaat. Met name daalde in 2021 het aantal transacties in kleinere oppervlakten, simpelweg omdat het beschikbare aanbod opdroogt. De situatie is volgens de NVM problematisch, aangezien de meeste bedrijven niet naar een andere regio willen verhuizen vanwege de afhankelijkheid van hun medewerkers en de bedrijvigheid in de regio waarin ze zitten.

### De Groninger bedrijfsruimtemarkt in de jaren 2020 en 2021

De bedrijfsruimtemarkt in Groningen is in de jaren 2020 en 2021 krappert geworden, in de zin dat de voorraad is afgenomen. In de afgelopen twee jaar is er ongeveer 12.500 m<sup>2</sup> onttrokken aan de voorraad en slechts 9.500 m<sup>2</sup> aan nieuwbouw gerealiseerd. Dit laatste met name op Eemspoort. Wel staan er nog diverse ontwikkelingen op stapel op zowel de werklocatie Eemspoort, als ook op Westpoort, waardoor de voorraad komend jaar naar verwachting zal stijgen.

### *Voorraad*

De totale voorraad bedrijfsruimte in Groningen bedraagt eind 2021 ongeveer 1.606.000 m<sup>2</sup>. Deze voorraad is opgebouwd uit 1.387.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimten (zonder kantoor en exclusief buitenterreinen) en 219.000 m<sup>2</sup> bedrijfskantoren. We hebben het dan totaal over circa 2.029 gebouwen. De bedrijfsruimtevoorraad concentreert zich met name op de werklocaties “Driebond”, “Eemspoort”, “Euvelgunne” en “Winschoterdiep”. Meer dan 50% van de gehele bedrijfsruimtevoorraad bevindt zich op deze vier locaties.

### *Opname*

De opname in 2020 en 2021 bedroeg respectievelijk ongeveer 60.000 m<sup>2</sup> en 21.000 m<sup>2</sup>. Overeenkomstig de landelijke trend droogt ook in Groningen het aanbod op en worden er aanzienlijk minder transacties gedaan in 2021. De opname in 2021 heeft circa 15.000 m<sup>2</sup> aanwezige leegstand ingevuld. Voor het overige deel betrof het grotendeels wederverhuur c.q. -ingebruikname. De leegstand is gedurende de afgelopen twee jaren nog verder gedaald en er is amper nog aanbod in Groningen aanwezig.

### *Leegstand*

Op 1 januari 2020 staan slechts 47 bedrijfsgebouwen (incl. bijbehorende kantoorruimten) geheel of gedeeltelijk leeg. Deze objecten hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 23.661 m<sup>2</sup>, hetgeen circa 1,5% van de totale voorraad bedrijfsruimte betekent. Een jaar eerder was deze leegstand nog 40.632 m<sup>2</sup>, circa 2,5% van de totale voorraad.

### *Aanbod*

Het aanbod van bedrijfsruimte bedroeg op 1 januari 2021 46.061 m<sup>2</sup> en op 1 januari 2022 nog slechts 8.458 m<sup>2</sup>. De aanwezige schaarste leidt tot logischerwijs tot stijgende prijzen. En omdat de tekorten voorlopig aanhouden, door de beperkte nieuwbouw (o.a. door prijsstijgingen en langere levertijden), blijft er druk op de (huur- en koop) prijzen van bedrijfsruimte.

### *Afsluitend*

De pandemie heeft voornamelijk niet geleid tot veel minder vraag naar kantoren, maar juist naar vraag van andere kantoren. Kantoorgebruikers willen gebouwen van hoge kwaliteit, duurzaam en gericht op gezondheid en welzijn op toplocaties in binnensteden. Men wil gehuisvest zijn op plekken met een goede bereikbaarheid, waar hoogwaardige faciliteiten dichtbij zijn en waar werk gecombineerd kan worden met ontmoeten. Voldoende kansen voor Groningen om hier, onder andere middels het Spookkwartier, in de nabije toekomst in te (blijven) voorzien.

Om vertrek van bedrijven naar bijvoorbeeld naastgelegen gemeenten als Leek of Assen te voorkomen, zullen nieuwbouwwontwikkelingen van bedrijfsruimte moeten worden gefaciliteerd en gestimuleerd. Enkele nieuwbouwprojecten zijn al gestart en kansen voor Groningen liggen er nog volop op onder andere de werklocaties Eemspoort en Westpoort.

## Begrippenlijst

*Hieronder volgt een korte uitleg van definities ter onderbouwing van de diverse gebruikte marktelementen gebruikt bij de totstandkoming van de cijfers voor de Vastgoedmonitor Groningen.*

### **Kantoor**

Onder een kantoor wordt een ruimtelijk zelfstandige eenheid verstaan grotendeels in gebruik voor bureau gebonden werkzaamheden of ondersteunende werkzaamheden. Kantoorruimten onderdeel uitmakende van bedrijfsgebouwen (bedrijfsruimten), verzorgingstehuizen, scholen of ziekenhuizen worden in principe niet als kantoor aangemerkt (definitie NVM).

### **Bedrijfsruimte**

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan alle ruimten welke in hoofdzaak bestemd zijn voor werkzaamheden in de sectoren bouw, transport/logistiek, groothandel, lichte en zware industrie en garagebedrijven. Gemengde kantoor / bedrijfsruimten zijn tevens in de registratie meegenomen. In de gepresenteerde cijfers voor Groningen wordt vervolgens duidelijk onderscheid gemaakt tussen de werkelijke bedrijfsruimte (bedrijfs-, productie-, opslaghal), en de kantoorruimte. Volumineuze of perifere detailhandel wordt (in tegenstelling tot de definitie van de NVM) niet als bedrijfsruimte aangemerkt en valt derhalve buiten onze registratie.

### **Opname en aanbod**

Onder opname wordt verstaan de verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden. Nieuwbouw ten behoeve van eigenaars-gebruikers (de zogenoemde eigenbouw) wordt – evenals sale-and-lease-back transacties en contractverlengingen – buiten beschouwing gelaten. Het opname niveau is opgesteld op basis van de gegevens van de gemeente Groningen en vervolgens getoetst aan de hand van cijfers van de NVM, Dynamis en de lokale makelaars en interviews met vastgoedeigenaren en -gebruikers.

Transacties worden echter ook geregistreerd met een verschillende minimale omvang, waardoor verschillen in uiteindelijke uitkomsten mogelijk zijn.

Het aanbod bestaat uit de kantoor- en bedrijfsruimte die beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Kantoren en bedrijfsruimten welke nog in voorbereiding zijn worden niet meegenomen. Het aanbod heeft derhalve alleen betrekking op reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde objecten.

Het totale aanbod voortvloeiende uit de WOZ-gegevens is getoetst en gecorrigeerd door middel van de diverse bezoeken aan panden en de informatie verkregen van websites als fundainbusiness.nl, realnext.nl en websites van de lokale (bedrijfs-) makelaars. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de aangeboden oppervlakten kantoorruimte op de diverse internetsites meestal in v.v.o. zijn aangeduid, in tegenstelling tot de b.v.o. meters bij de leegstandcijfers en cijfers van de totale voorraad.

### **Voorraad**

De totale kantoren- en bedrijfsruimtevoorraad bestaat uit het totaal van bestaande kantoor- en bedrijfsruimten. In aanbouw zijnde kantoor- en bedrijfsruimten worden niet tot de voorraad gerekend. In tegenstelling tot rapporten van derden worden in de cijfers voor de Vastgoedmonitor Groningen alle m<sup>2</sup> meters meegenomen op basis van de WOZ-gegevens (combinatie van b.v.o. en v.v.o. metrages) van de Gemeente Groningen en niet slechts deze met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> v.v.o. of meer.

### **Leegstand**

De leegstand betreft de kantoor- en bedrijfsruimte in gereed zijnde gebouwen welke op het peilmoment van de cijfers niet (meer) in gebruik zijn. De leegstand is gebaseerd op de WOZ-gegevens van de gemeente Groningen, en fysieke controles, en wordt in de cijfers voor de Vastgoedmonitor Groningen uitgedrukt in een totaal aantal m<sup>2</sup> b.v.o. en tevens in percentage van de totale kantorenavoorraad.

### **Onttrekkingen**

Kantoor- of bedrijfsruimten welke aan de voorraad zijn onttrokken, ofwel door sloop ofwel door functiewijziging.

## Bronnen:

### Literatuur

- NVM, Vastgoedmarkt in beeld, 2020 in feiten en cijfers, maart 2021
- NVM, Stand van Zaken kantorenmarkt 2022, april 2022
- Dynamis B.V., Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2021, 2021
- Rabobank, "Vastgoedsector, blik op 2021 én 2022", december 2021

### Internet

[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)  
[www.dynamis.nl](http://www.dynamis.nl)  
[www.rabobank.nl](http://www.rabobank.nl)  
[www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)  
[www.gemeente.groningen.nl](http://www.gemeente.groningen.nl)  
[www.boekenrode.nl](http://www.boekenrode.nl)  
[www.fundainbusiness.nl](http://www.fundainbusiness.nl)  
[www.overduincasander.nl](http://www.overduincasander.nl)  
[www.bedrijfspan.com](http://www.bedrijfspan.com)  
[www.kantoor-groningen.nl](http://www.kantoor-groningen.nl)  
[www.realnext.nl](http://www.realnext.nl)  
[www.flexas.nl](http://www.flexas.nl)  
[www.vastgoedmarkt.nl](http://www.vastgoedmarkt.nl)  
[www.propertynl.nl](http://www.propertynl.nl)  
[www.vastgoedjournaal.nl](http://www.vastgoedjournaal.nl)  
[www.mvgm.nl](http://www.mvgm.nl)  
[www.voshoving.nl](http://www.voshoving.nl)  
[www.kooistrafeenstra.nl](http://www.kooistrafeenstra.nl)  
[www.boomgaardtbedrijfsmakelaars.nl](http://www.boomgaardtbedrijfsmakelaars.nl)

### Gevoerde gesprekken c.q. interviews

- Gemeente Groningen;
- Lokale (bedrijfs-) makelaars;
- Enkele eigenaren c.q. beleggers;
- Diverse huurders / gebruikers.