

VASTGOEDMONITOR GRONINGEN 2016 - 2017

kantoren- en bedrijfsruimtemarkt



In opdracht van:
Gemeente Groningen
Afdeling Economische Zaken
Postbus 30026
9700 RM Groningen

Uitgevoerd door:
Vinco Vastgoed
Heliconweg 62
8914 AT Leeuwarden
Telefoon: 088- 2040400

www.vincovastgoed.nl
info@vincovastgoed.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	4
1 Inleiding	6
1.1 Introductie.....	6
1.2 Opbouw rapport	6
2 Economische ontwikkelingen	8
2.1 Landelijke economische ontwikkeling	8
2.2 Regionale economische ontwikkeling.....	9
3 Kantorenmarkt	12
3.1 Kantorenmarkt Nederland.....	12
3.2 Kantorenvorraad	14
3.3 Opname kantoorruimte.....	16
3.4 Leegstand kantoorruimte	19
3.5 Aanbod kantoorruimte.....	21
4 Bedrijfsruimtemarkt.....	25
4.1 Bedrijfsruimtemarkt Nederland	25
4.2 Bedrijfsruimtevoorraad	26
4.3 Opname bedrijfsruimte.....	27
4.4 Leegstand bedrijfsruimte	30
4.5 Aanbod bedrijfsruimte.....	32
4.6 Aanbod – voorraad ratio.....	34
Samenvatting.....	36
Conclusies	41
Begrippenlijst.....	44
Onderzoeksverantwoording.....	45
Bronnenlijst.....	46

Voorwoord

In deze, voor de vastgoedwereld hectische tijd, is er behoefte aan informatie. Informatie over belangrijke marktelementen zoals de voorraad, het aanbod, de opname en de leegstand van alle deelmarkten binnen de totale vastgoedmarkt. Alleen op basis van een gedegen onderbouwing kan namelijk een juiste strategie voor de toekomst worden ontwikkeld. Wij verwachten met de Vastgoedmonitor Groningen 2016-2017, die wij in samenwerking met medewerkers van de gemeente Groningen hebben opgesteld, een bijdrage te hebben geleverd aan de marktkennis over de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt.

In dit rapport vindt u een kwantitatief beeld van de ontwikkelingen in de Groninger kantoren- en bedrijfsruimtemarkt over de jaren 2015 en 2016. De totale Groninger markt is hierbij opgedeeld naar diverse deelgebieden. Op deze manier en met dergelijke gedetailleerde informatie kan adequaat worden gereageerd op veranderingen in de markt en kan door de gemeente Groningen worden gestuurd in de randvoorwaarden voor een gezonde en attractieve kantoren- en bedrijfsruimtemarkt.

Om een zo volledig mogelijk beeld van de ontwikkelingen te kunnen geven zijn dit jaar tevens 1.620 kantoor- en bedrijfsgebouwen bezocht, zijnde circa 85 % van het totale metrage. Hierbij zijn, net zoals in 2015, ook de gebruikers van de diverse kantoor- en bedrijfsruimten in beeld gebracht, zodat ook een zo volledig mogelijk beeld van de opname kan worden bepaald.

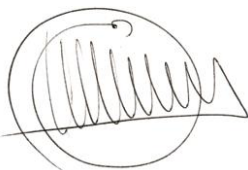
Tevens is in 2016 gestart met het aanbrengen van een verdere detaillering van de vierkante meters in de gebouwen. Naast de reeds bekende bruto vloeroppervlakten (b.v.o.) worden ook, waar mogelijk, de verhuurbare vloeroppervlakten (v.v.o.) van de gebouwen in kaart gebracht. Met deze metrages kan in de toekomst een nog betere aansluiting bij de markt worden gevonden. Vooralsnog is in deze rapportage gebruik gemaakt van de b.v.o. systematiek.

Graag bedanken wij alle bedrijfsmakelaars, eigenaren en kantoor- en bedrijfsruimtegebruikers, welke ons hebben voorzien van nadere informatie voor dit rapport. Heeft u na het lezen van de Vastgoedmonitor Groningen 2016-2017 nog vragen, neem dan contact met ons op. Wij zijn graag bereid uw vragen te beantwoorden.

Voor informatie kunt u ook terecht bij de gemeente Groningen.

Wij wensen u veel leesplezier!

Met vriendelijke groet,
namens Vinco Vastgoed

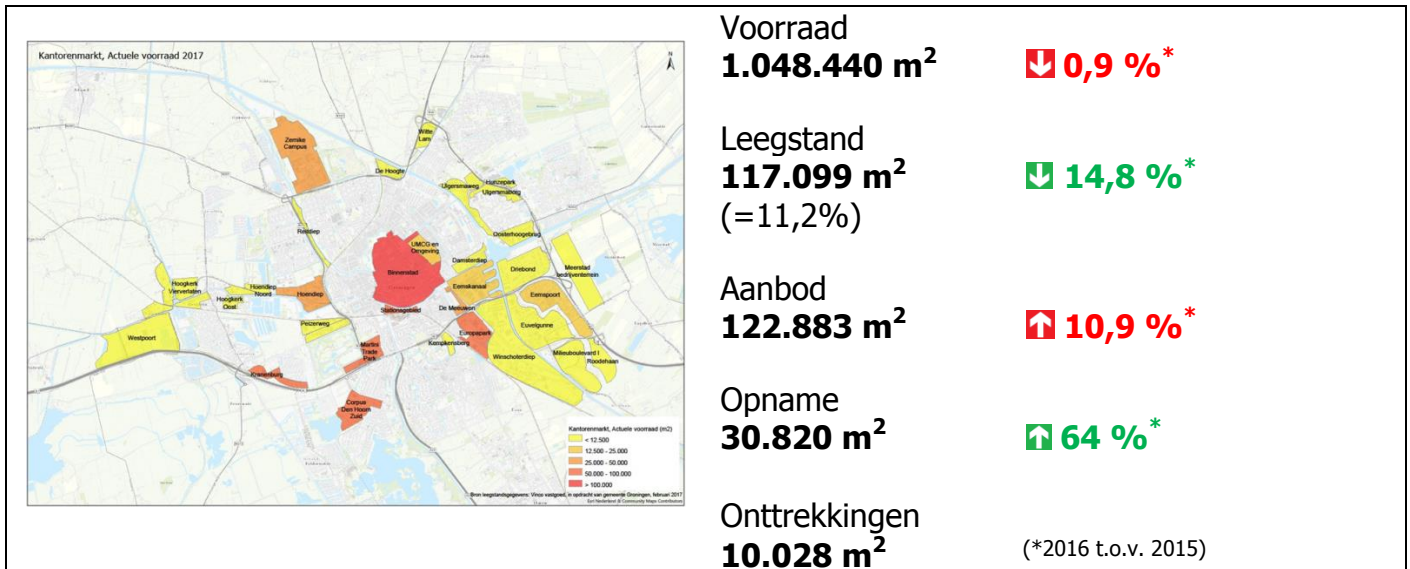


drs. E.W. (Erik) de Jong MRE

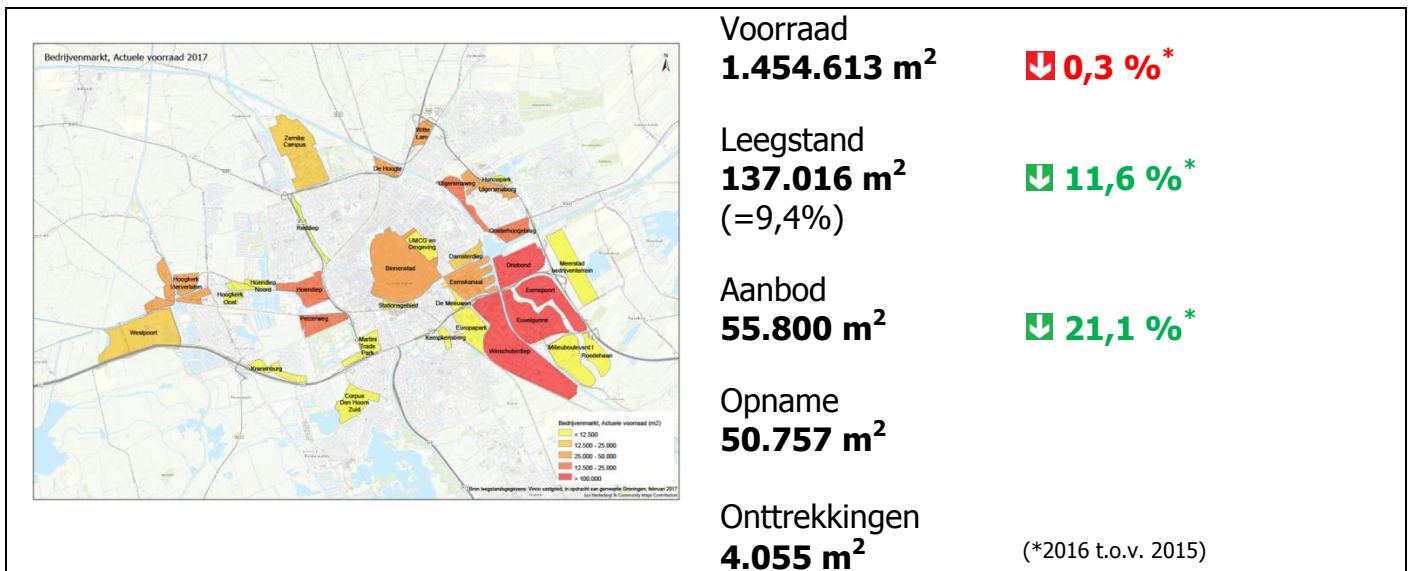
Leeuwarden, 3 april 2017

Factsheets Vastgoedmarkt Groningen

Kantoorruimtemarkt Groningen op 1 januari 2017



Bedrijfsruimtemarkt Groningen op 1 januari 2017



1 Inleiding

"The next City. Hoe ziet Groningen er in 2030 uit en welke rol speelt vastgoed, en het beleid daaromtrent, in de op te stellen toekomstvisie?"

1.1 Introductie

De komende jaren wordt gewerkt aan een toekomstvisie voor Groningen. In een breed kader wordt nagedacht hoe de stad klaar te stomen voor de toekomst. Vanzelfsprekend speelt vastgoed, en het beleid daaromtrent, hier ook een nadrukkelijke rol in. Om in dit kader betere analyses te kunnen maken, zijn er in deze rapportage een aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van voorgaande jaren. Werd er in de voorgaande versies nog gesproken over WOZ-adressen; nu is er gekozen om diverse WOZ-adressen onder "één dak" te bundelen en ook daadwerkelijk te beschouwen als één gebouw. Dit resulteert in 2.882 kantoor- en bedrijfsruimte gebouwen. Daarnaast zijn kantoorruimten welke dienstbaar en ook daadwerkelijk zijn verbonden aan een bedrijfsruimte verplaatst naar de bedrijfsruimtevoorraad. Vanzelfsprekend geldt dit vice versa.

Ook zijn de werklocaties, zoals die in de vorige edities van de monitor op kaarten werden aangegeven, aangepast en in lijn gebracht met de werklocaties zoals deze beleidsmatig door de gemeente worden gehanteerd. Door deze aanpassingen wordt een beter inzicht verkregen in de feitelijke situatie. Hierdoor kan beter ingespeeld worden op toekomstige veranderingen op de vastgoedmarkt.

1.2 Opbouw rapport

De Vastgoedmonitor Groningen 2016-2017 start met een beeld van de Nederlandse vastgoedmarkt, waarna zal worden ingezoomd op de stad Groningen. Allereerst komt de economische ontwikkeling aan bod. Groei van de bedrijvigheid, in combinatie met de werkgelegenheid, vormt een belangrijke basis voor de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt. De vastgoedmarkt in Groningen komt aan bod in de hoofdstukken 3 en 4. Hier wordt achtereenvolgens de voorraad geanalyseerd, de opname van kantoorruimte en bedrijfsruimte bekeken en zal worden stilgestaan bij het aanbod en de leegstand. In de bijlagen vindt u tot slot de onderbouwing van dit rapport. Naast de onderzoeksverantwoording zijn in de bijlagen ook de gehanteerde definities in de begrippenlijst opgenomen en de gebruikte bronnen voor de Vastgoedmonitor Groningen 2016-2017. Tot slot is voor de grootste werklocaties de informatie per werklocatie aan de bijlagen toegevoegd. Dit om ook een beeld van de markt op microniveau te geven.



2 Economische ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de economische ontwikkelingen, welke relevant zijn voor de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. In de eerste paragraaf wordt ingegaan op de landelijke ontwikkelingen, waarna in paragraaf twee wordt stilgestaan bij de regionale situatie.

2.1 Landelijke economische ontwikkeling

Een bijzonder hersteljaar 2016, en het economisch herstel zet door, aldus het Centraal Planbureau (CPB)¹. De productie per hoofd van de bevolking is eind 2016 terug op het niveau van 2008. Eind 2017 geldt dit naar verwachting ook voor de werkgelegenheid. De werkloosheid daalt sterk (5,4% in december 2016, 6,4% in december 2015), maar ligt nog wel boven het langjarig gemiddelde van 5%, en boven het lage 4% werkloosheidspercentage van 2008. In 2016 zien we de grootste daling in 10 jaar.

De consumptie levert in 2016 de belangrijkste bijdrage aan de economische groei. Huishoudens passen hun uitgaven geleidelijk aan hun inkomen aan. De sterke groei op de huizenmarkt wakkert de consumptie verder aan, doordat mensen verhuizen en hun nieuwe huis inrichten. Naast consumptie en investeringen in woningen dragen ook de bedrijfsinvesteringen, overheidsbestedingen en de Nederlandse export positief bij aan de economische groei. In 2015 zorgden de handel, horeca, ICT, zakelijke en overige diensten en onderwijs voor meer banen.

Het aantal ondernemingen groeit in 2016 (net als in 2015) en ten opzichte van 2015 met 3% tot het recordaantal van 1.832.812 ondernemingen, aldus de Kamer van Koophandel². De groei in het aantal ondernemingen per provincie is weergegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1 Groeiontwikkeling aantal ondernemingen per provincie in 2016

Provincie	Ontwikkeling
Noord Holland	3,7 %
Gelderland	3,5 %
Zuid Holland	3,5 %
Utrecht	3,1 %
Groningen	2,9 %
Overijssel	2,8 %
Noord Brabant	2,7 %
Flevoland	2,6 %
Limburg	2,5 %
Drenthe	2,4 %
Friesland	2,2 %
Zeeland	2,2 %

Bron: Jaaroverzicht Ondernemend Nederland 2016, Kamer van Koophandel

De groei van het aantal zelfstandigen zonder personeel (zzp) is 4% (toename ten opzichte van 2015) tot in totaal 882.694 zzp'ers. De groei vlakt echter vanaf juni 2016 wel iets af. Het aantal parttime zzp'ers groeit in 2016 sneller: met 5% ten opzichte van 2015 tot in totaal 219.079. Voor het eerst is de meerderheid van deze parttime-starters vrouw.

Het aantal ondernemingen in de industrie neemt in 2016 20% toe en in de logistiek groeit het aantal ondernemingen met 7%. De belangrijkste oorzaak van deze laatste toename is een nieuwe taxiwet in 2016, waardoor taxibedrijven zich vaker inschrijven bij de KvK. Het aantal bedrijven in de land- en tuinbouw daalt al jaren; in 2016 met 15%. In tabel 2.2 is de ontwikkeling per sector voor het jaar 2016 in beeld gebracht.

¹ 'Decemberraming 2016, Economische vooruitzichten 2017', Centraal Planbureau, december 2016

² 'Jaaroverzicht Ondernemend Nederland 2016', Kamer van Koophandel, januari 2017

Tabel 2.2 Ontwikkeling aantal ondernemingen per sector in Nederland (2016 t.o.v. 2015)

Sector	Totaal		
	Stand 2016	Stand 2015	% groei
Bouw	179.104	173.840	3%
Cultuur, sport en recreatie	98.157	93.809	5%
Detailhandel	204.526	202.182	1%
Energie, water en milieu	6.817	6.522	5%
Financiële instellingen	34.969	34.894	0%
Gezondheid	164.059	153.227	7%
Groothandel	121.814	122.173	0%
Horeca	66.329	63.914	4%
ICT en media	103.726	100.475	3%
Industrie	90.010	74.723	20%
Land- en tuinbouw	68.592	80.742	-15%
Logistiek	52.504	48.949	7%
Overig	83.067	76.691	8%
Persoonlijke dienstverlening	82.300	78.893	4%
Zakelijke diensten	476.838	466.149	2%
Totaal	1.832.812	1.77.183	3%

Bron: Jaaroverzicht Ondernemend Nederland 2016, Kamer van Koophandel

2.2 Regionale economische ontwikkeling

Wanneer er vervolgens wordt gekeken naar de regionale economische ontwikkeling³ dan valt op dat de inwoners van Groningen, volgens een recente peiling (2015) van de Europese Commissie, het meest gelukkig en tevreden zijn van een selectie van ondervraagde Nederlandse steden, waaronder Rotterdam en Amsterdam. Dat is opvallend, omdat de gemeente Groningen in andere ranglijsten gemiddeld scoort als het gaat om woonaantrekkelijkheid en sociaaleconomische prestaties.

Een verklaring kan liggen in de samenstelling van de (beroeps-)bevolking. Groningen heeft een stijgende en bij uitstek jonge beroepsbevolking. De stad staat zelfs (bijna) bovenaan als het gaat om de jongste beroepsbevolking, alleen Wageningen scoort hoger. Dit hoge aandeel van de jongeren komt vooral door de aanwezigheid van kennisinstellingen als de Wageningen University in Wageningen en de RUG en Hanzehogeschool in Groningen.

Hierdoor is een direct verband zichtbaar met de omvang van de onderwijssector: een kleine 12% van de werkende beroepsbevolking in de regio Groningen werkt in deze sector. Daarmee staat Groningen op gelijke hoogte met Nijmegen en Enschede.

De jonge beroepsbevolking zorgt voor een zeer dynamisch economisch klimaat. Eind 2015 telde de stad 132.000 banen en eind 2016 bijna 134.000. Dat is iets lager dan de gemeentelijke ambitie van 135.000 en het gewenst aantal van 137.500 in 2019. Het bereiken van deze ambitie lijkt overigens realistisch in de huidige economische context. Groningen doet het daarbij de afgelopen jaren goed in vergelijking met steden van vergelijkbare grootte of gemeenten met een vergelijkbare graad van stedelijkheid.

Tabel 2.3 Ontwikkeling aantal banen in de gemeente Groningen (2012 t/m 2016)

	2012	2013	2014	2015	2016
Totaal aantal banen	134.110	131.370	130.400	131.900	133.820

Bron: LISA, 2015, 2016

³ 'Digitale innovatie, Accentverlegging van de Groningse Economische Koers naar Stimulering van Start-ups en de Digitale Economie', Gemeente Groningen, december 2016

Groningen is vooral sterk in sectoren als Gezondheids- en welzijnszorg, Openbaar bestuur, Handel én Verhuur en Overige zakelijke dienstverlening. In termen van sectoren daalt de werkgelegenheid vooral bij de Financiële instellingen. De groei van de werkgelegenheid zit vooral in de Gezondheidszorg, Welzijn en Onderwijs, Handel en Advies en Onderzoek. De groei van het aantal banen zit vooral in de groep van zzp'ers.

In feite verschuift de werkgelegenheid van grotere bedrijven naar kleinere bedrijven. Groningen loopt hiermee in de pas met het landelijke beeld, hoewel de stijging van het aantal zzp'ers groter is. Het hoge aantal zzp'ers is een indicatie van de grote dynamiek in ondernemerschap in de stad. Dat blijkt ook uit het feit dat de stad Groningen de hoogste startup-ratio heeft van Noord-Nederland. Dit is een belangrijke indicatie van economische dynamiek, hoewel deze startup-ratio zich nog niet (direct) vertaalt in werkgelegenheidsgroei.

Tabel 2.4 Aantal vestigingen in de gemeente Groningen (2012 t/m 2016)

	2012	2013	2014	2015	2016
Totaal aantal vestigingen	15.560	15.620	15.690	16.150	16.670

Bron: LISA, 2015, 2016

Het - in verhouding kleine - aandeel exporterende bedrijven in het totaal aantal bedrijven is eveneens een belangrijk kenmerk van de Groningse economie. Het is om te beginnen een indicatie dat de Groningse economie een belangrijke regionale en nationale functie heeft en in iets mindere mate een internationale functie. Althans, langs deze maatstaf gemeten. Wanneer onderwijs wordt meegeteld als 'exportproduct', scoort Groningen als 'Talent Town' vermoedelijk hoger.

De ontwikkelingen rond ICT en globalisering leiden tot verlies van banen, hoewel Groningen daar volgens eerste schattingen minder mee te maken heeft dan omliggende gemeenten en andere delen van het land.



3 Kantorenmarkt

Elk deel van de Nederlandse kantorenmarkt heeft haar eigen kenmerken; haar eigen sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen. Zowel op nationaal niveau, als ook op regionaal en uiteindelijk lokaal niveau kan worden ingezoomd en worden gekeken naar de verschillen tussen de verschillende deelmarkten.

De omvang van de aanwezige voorraad, de ontwikkeling van deze voorraad in de afgelopen jaren, de huidige planvoorraad en de onttrekkingen aan de markt, vindt u in dit hoofdstuk terug. Daarnaast zal ook de opname, de leegstand en het aanbod aan de orde komen.

3.1 Kantorenmarkt Nederland

Na enkele lastige jaren heeft de kantorenmarkt zich in 2015 en 2016 positief ontwikkeld. Er is een betere balans bereikt tussen enerzijds de vraag naar kantoorruimte en anderzijds het aanbod en de voorraad. Grotendeels doordat er in 2015 en 2016 een aanzienlijk aantal vierkante meters kantoorruimte aan de markt is onttrokken, maar ook door een hogere effectieve opname in 2016.

In 2016 is er, vergelijkbaar met 2015, bijna 750.000 vierkante meter kantoorruimte onttrokken aan de voorraad. Op een totale voorraad van 49 miljoen vierkante meter is dit ongeveer 1,5%. Het merendeel van de onttrokken voorraad is de afgelopen jaren getransformeerd naar woonruimte. Dit valt met name te verklaren door de aanzienlijke prijsstijging van woonruimte in de Randstad, waardoor het voor de eigenaar aantrekkelijker is een gebouw als woonruimte te handhaven en te exploiteren dan als kantoorruimte.

Een hogere effectieve opname is een tweede variabele die in 2016 positief bijdraagt aan een betere balans op de kantorenmarkt. De totale opname in 2016 bedroeg 1,25 miljoen vierkante meter. Een aanzienlijke stijging ten opzichte van 2015. Het overgrote deel van de opname vond in 2016 plaats in de regio Amsterdam (35%). De vier grote steden in Nederland waren verantwoordelijk voor maar liefst 64% van de totale opname.

Opmerkelijk is de groei van opname van relatief kleine kantoorruimten. Een combinatie van een aantrekkende economie en een hoog aantal startups zorgt voor zowel een verhuisbeweging van thuiswerken naar flexibele kantoorruimten, maar ook voor een doorgroei vanuit flexibele kantoorruimten naar een meer permanente huisvesting. Veel van deze kleinere opnamen kunnen worden geduid als een 100% effectieve opname, waarvoor geldt dat de kantoorgebruiker geen andere kantoorruimte achterlaat.

Het grootste deel van de opname is afkomstig vanuit de zakelijke dienstverlening en de ICT. Hier staat tegenover dat de financiële dienstverleners (banken, verzekeraars) en de overheden (belastingdienst) nog altijd kantoorruimte achterlaten. Gezien de diverse reorganisaties bij bedrijven en overheidsorganisaties wordt verwacht dat deze trend zich nog even voort zal zetten.

Door de onttrekkingen aan de markt samen met de hogere effectieve opname, bedraagt het aanbod van beschikbare kantoorruimte op 1 januari 2017 ongeveer 7,6 miljoen vierkante meter. Dit is een daling van 6,2% ten opzichte 1 januari 2016. De onderlinge verschillen tussen de regio's zijn groot. Zo daalde het beschikbare aanbod in de vier grote steden met 16%, terwijl het aanbod in de overige regio's licht steeg.

De leegstand in Nederland daalde door bovengenoemde ontwikkelingen met meer dan 10% tot een kleine 7 miljoen vierkante meter. Dit is ongeveer 14% van de totale voorraad. In tabel 3.1 is de leegstand weergegeven voor de gemeenten met zowel de hoogste, als ook laagste leegstandpercentages op 1 januari 2017. Voor een vergelijking van gemeenten in Noord-Nederland met andere gemeenten, zijn de volgende noordelijke gemeenten in de tabel opgenomen: Heerenveen, Zwolle, Smallingerland, Assen, Groningen en Leeuwarden.

Tabel 3.1 Leegstand kantorenmarkt per gemeente op 1-1-2017 (in percentages)

Gemeenten met een hoog leegstandpercentage		Gemeenten met een laag leegstandpercentage	
Capelle aan den IJssel	34,2 %	Groningen	13,0 %
Stichtse Vecht	34,1 %	Leeuwarden	11,2 %
Almere	31,9 %	Son en Breugel	10,2 %
Hengelo	25,3 %	Roermond	9,8 %
Schiedam	24,9 %	Etten-Leur	9,5 %
Gouda	24,4 %	Diemen	8,9 %
Deventer	23,1 %	Haarlem	8,7 %
Helmond	22,7 %	's Hertogenbosch	8,5 %
Amersfoort	22,4 %	Oosterhout	8,5 %
Veenendaal	21,9 %	Tilburg	7,4 %
Heerenveen	17,6 %	Venlo	4,6 %
Zwolle	16,6 %	Veldhoven	2,9 %
Smallingerland	16,5 %		
Assen	16,4 %		
Nederland gemiddeld	14,1 %	Nederland gemiddeld	14,1 %

Bron: Cushman & Wakefield, 2017

Een vooruitblik naar 2017 door vastgoedadviseur Dynamis leert ons dat "het landelijke opnamevolume in 2017 naar verwachting licht hoger zal uitkomen in verhouding tot 2016. Deze stijging zal grotendeels worden verklaard door nieuwe toetreders. Daarnaast zal het beschikbare aanbod in de meeste regio's verder dalen, zowel vanwege een hogere effectieve opname, als door de transformaties die nog op stapel staan"⁴.

Vastgoedadviseur Jones Lang Lasalle (JLL) geeft in haar Outlook Kantoren 2017⁵ aan dat "de huidige dynamiek met name wordt bepaald door tech-gerelateerde bedrijven. Bedrijven uit de tech-sector kennen, vanwege de huidige marktontwikkelingen, een onvoorspelbare groei. Hierdoor richten zij zich in hun start-up/expanding fase met name op een flexibele en een volledig gefaciliteerde werkomgeving. Daarnaast verandert 'het kantoor' van een plek om te moeten werken, naar een plek om te willen werken. Het kantoor wordt ingezet als instrument om aan te trekken, kennis over te dragen en een identiteit uit te stralen. De aanbieders van deze flexibele en full-serviced werkplek-concepten spelen hier op in en profiteren van deze veranderende vraag".

Daarnaast richt de vraag van de Nederlandse kantorenmarkt zich steeds meer op de grotere steden. JLL verwacht dat dit aandeel de komende jaren gaat groeien. "Met name ov-knooppunten binnen grootstedelijke gebieden gaan profiteren van de toenemende stedelijke druk. Omdat de autobereikbaarheid in veel steden is verslechterd door congestie, zijn ov-knooppunten van steeds groter belang bij de huisvestingskeuze. JLL verwacht dat in deze gebieden de opnamevolumes gaan stijgen, hoewel gebrek aan (kwalitatief) kantorenaanbod een remmend effect heeft. Deze gebieden gaan zich de komende jaren kenmerken door een zeer stabiele prestatie waar zowel gebruiker als belegger bereid is een premium voor te betalen. Als gevolg van mogelijk overvolle topgebieden gaan in 2017 de subtop-gebieden profiteren van de aanhoudende druk op de grote steden".

⁴ 'Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2017', Dynamis B.V., januari 2017

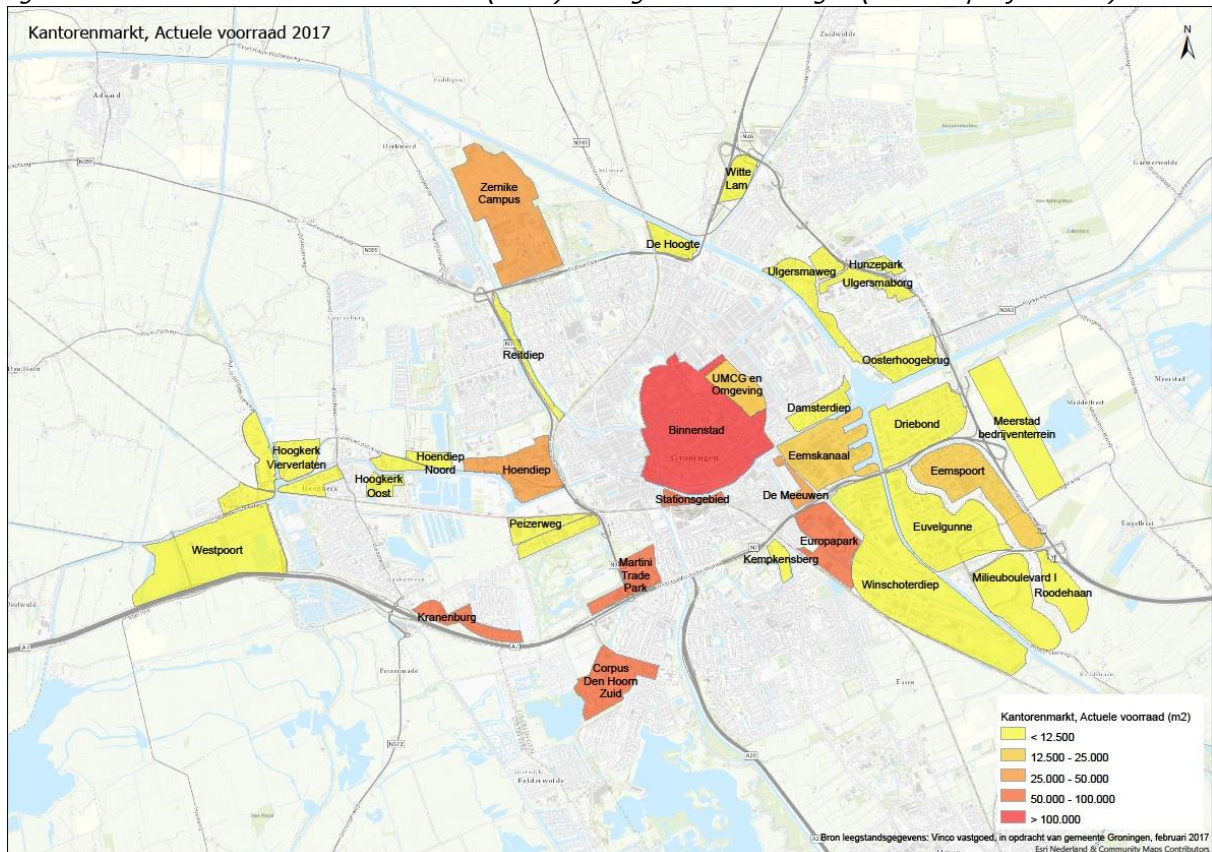
⁵ 'Outlook Kantoren 2017', Jones LangLasalle, januari 2017

3.2 Kantoreenvoorraad

Met in ons achterhoofd de informatie vanuit de vorige hoofdstukken over de landelijke vastgoedmarkt en de economische ontwikkelingen, zal nu worden ingezoomd op de Groningse kantorenmarkt.

Op 1 januari 2017 omvat de totale voorraad kantoorruimte **1.048.440 m²**. De verspreiding van de kantoreenvoorraad over de werklocaties is weergegeven in figuur 3.1.

Figuur 3.1 Werklocaties en kantoreenvoorraad (in m²) in de gemeente Groningen (situatie op 1 jan. 2017)



Bron: Gemeente Groningen, Vinco Vastgoed 2017

De onderliggende tabel voor figuur 3.1. vindt u terug in de bijlagen. De grootste concentratie van kantoorruimte is terug te vinden in de "Binnenstad". 20% van de gehele kantoreenvoorraad bevindt zich hier. Voor "Binnenstad" en het aangrenzend "Stationsgebied" samen bedraagt dit percentage zelfs 28%. Daarna bevinden zich in "Corpus den Hoorn Zuid" (9%), "Martini Trade Park" (8%) en "Europapark" (7%) de grootste kantoorruimteconcentraties van de stad. Buiten de door de gemeente Groningen gehanteerde werklocaties, verspreid over de stad, bevindt zich nog 23% van de kantoreenvoorraad (categorie "Overig").

Voorraadontwikkeling kantoren

De totale voorraad bedroeg op 1 januari 2016 nog **1.058.468 m²** kantoorruimte. De voorraad op 1 januari 2017 is ten opzichte van een jaar eerder afgenomen met **10.028 m²**. Deze afname (ongeveer 0,9% van de totale voorraad) is veroorzaakt door onttrekkingen van kantoorruimte uit de markt met als doel deze oppervlakten te transformeren naar woonruimte. Het totaal metrage aan onttrekkingen in 2015 bedroeg **21.048 m²** (2% van de totale voorraad). Het landelijke percentage aan onttrekkingen lag de afgelopen twee jaren op circa 1,5% van de totale voorraad.

In tabel 3.2 is een overzicht gegeven van de in 2016 onttrokken adressen en de betreffende metrages.

Tabel 3.2 Onttrokken kantoorruimten in Groningen in 2016

Locatie	Doel	Metrage
Waterloolaan 1	t.b.v. woonruimte	4.427 m ²
Geulstraat 49	t.b.v. woonruimte	2.260 m ²
Hora Siccamasingel 312	t.b.v. woonruimte	1.419 m ²
Praediniussingel 2	t.b.v. woonruimte	850 m ²
Guyotplein 4	t.b.v. woonruimte	575 m ²
Pleiadenlaan 8 (deels)	t.b.v. woonruimte	295 m ²
Parklaan 26	t.b.v. woonruimte	202 m ²

Bron: Vinco Vastgoed 2017

De locaties van deze onttrekkingen bevinden zich in de werklocaties "Binnenstad" (1.425 m²) en "Overig" (8.603 m²). Met uitzondering van de Hora Siccamasingel zijn alle getransformeerde of gesloopte gebouwen ouder dan 20 jaar. Ook in 2015 betroffen alle onttrekkingen (totaal 10 stuks) gebouwen ouder dan 20 jaar. Naast "Binnenstad" en "Overig" waren er in 2015 relatief grote transformaties in de gebieden "Stationsgebied" en "Damsterdiep".

Het pand Reitemakersrijge 13 wordt mogelijk in 2017 aan de markt onttrokken. De eigenaar van het gebouw is van plan om het pand (7.379 m²) te transformeren en heeft daartoe medio 2016 een vergunning ingediend.

Van aanwas door nieuwbouw was in 2015 en 2016 geen sprake. Wel kan met ingang van 2017 de uitbreiding van het gebouw van TKP aan de Europaweg tot de voorraad worden gerekend. Hier wordt momenteel de nieuwbouw van ongeveer 3.000 m² kantoorruimte afgerond.

De totale voorraad kan niet alleen worden opgedeeld naar werklocatie, maar ook naar grootteklasse (zie bijlage). Een opbouw van de totale voorraad naar grootteklassen maakt duidelijk dat de 48 grootste gebouwen (alle gebouwen groter dan 5.000 m²) verantwoordelijk zijn voor maar liefst 43% van de voorraad. Wanneer wordt gekeken naar alle gebouwen groter dan 2.000 m², dan blijkt dat deze 138 gebouwen 68% van de totale voorraad omvatten. Voor met name grotere kantoorgebruikers, zoekend naar een "eigen" gebouw, kan deze tabel van belang zijn, evenals het aanbod van kantoorruimten opgedeeld naar grootteklasse. Dit komt in het vervolg van dit hoofdstuk nog aan bod.

Het valt op dat de voorraad relatief verouderd is. Het overgrote deel van de voorraad (714.000 m², zijnde 68%) is ouder dan 20 jaar (zie bijlage). De afgelopen jaren zijn nieuwbouw-ontwikkelingen beperkt gebleven, waardoor er nu maar 88 gebouwen (62.000 m²) jonger zijn dan 10 jaar. Gebouwen jonger dan 10 jaar zijn met name aan- en verbouw van bestaande kantoorruimten geweest, en nieuwbouw van relatief kleinere kantoorruimten.

3.3 Opname kantoorruimte

De opname van kantoorruimte omvat het geheel aan verhuur- en verkooptransacties (voor eigen gebruik, en niet als belegging), 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.

Totale opname kantoorruimte

Landelijk gezien was er in 2016 sprake van een hogere opname dan in 2015. De opname in Groningen toont een vergelijkbaar beeld. Op basis van de informatie van de databases van Vastgoedjournaal, Vastgoedmarkt, PropertyNL en Fundainbusiness, samengevoegd met de eigen waarnemingen en interviews met lokale makelaars, eigenaren en kantoorgebruikers, komt de totale opname in Groningen in 2016 uit op **30.820 m²**. De grootste transactie in 2016 heeft betrekking op de locatie Winschoterdiep 60 (ca. 1.400 m²).

Wanneer de opname in 2016 wordt vergeleken met de opname in 2015, dan is de opname aanzienlijk gestegen. De opname bedroeg in 2015 ongeveer **19.000 m²**. Enkele grote transacties in 2015 en 2016 zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 3.3 Omvangrijke transacties kantoorruimte (in m²) in Groningen in 2015 en 2016

Locatie	Huurder/Koper	Metrage	Jaar
Jeverweg	BAM Bouw en Techniek	ca. 2.700 m ² v.v.o.	2015
Waagstraat	Belsimpel.nl	ca. 1.850 m ² v.v.o.	2015
Leonard Springerlaan	Jeugdbescherming Noord	ca. 1.650 m ² b.v.o.	2015
Winschoterdiep	Ziggo	ca. 1.384 m ² v.v.o.	2016
Eemsgolaan	Webhelp	ca. 1.275 m ² v.v.o.	2016
K. Verschuurlaan	Groninger Forum / Noorderpoort	ca. 1.272 m ² b.v.o.	2016
Trompsingel	Gemeente Groningen	ca. 700 m ² v.v.o.	2016

Bron: PropertyNL, Vastgoedjournaal, Vastgoedmarkt, Fundainbusiness, Interviews (lokale) makelaars

Onderstaande tabel laat zien dat het opgenomen metrage in 2016 (30.820 m²) hoger is dan in voorgaande jaren. In het jaar 2009 werd voor het laatst een totale opname hoger dan 30.000 m² gerealiseerd.

Tabel 3.4 Ontwikkeling van de opname (in m² b.v.o.) in Groningen (in 2007 t/m 2016)

Jaar	Aantal m ²	Jaar	Aantal m ² b.v.o.
2007	44.400	2012	25.151
2008	62.700	2013	24.183
2009	42.500	2014	17.128
2010	21.600	2015	18.796
2011	20.500	2016	30.820

Bron: E&E Advies 2013 en 2015, Vinco Vastgoed 2016, 2017

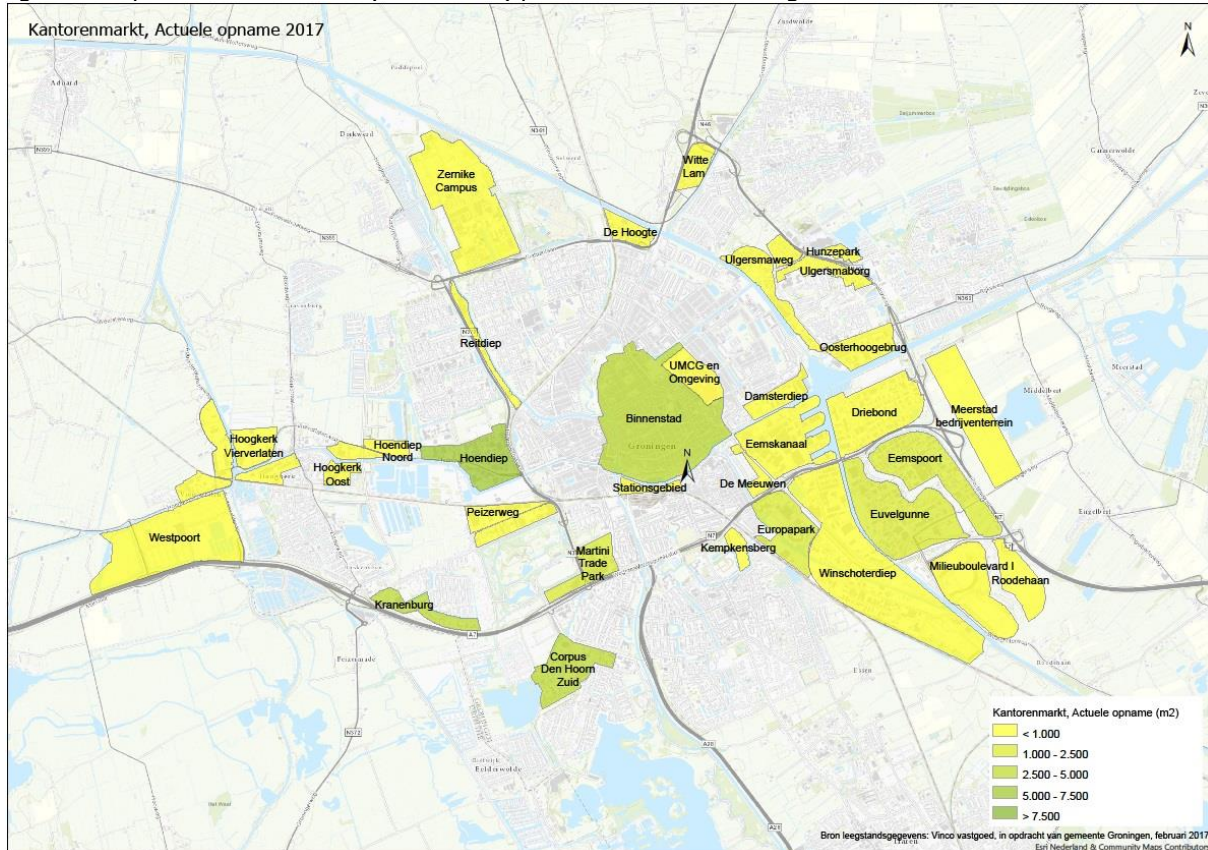
Opname kantoorruimte naar deelgebied c.q. werklocatie

Door een wijziging in de afbakening van de werklocaties (in deze rapportage per 1 januari 2015 doorgevoerd) kan er slechts een reële vergelijking worden gemaakt tussen situatie van eind 2015 en van eind 2016. Een goede vergelijking met de jaren daarvoor is niet mogelijk.

De opname in 2015 en 2016 is behoorlijk verspreid over de stad. Evenals voorgaande jaren was de werklocatie "Binnenstad" ook in 2016 populair. Ook hebben in de werklocaties Corpus den Hoorn Zuid, Hoendiep en Kranenburg diverse transacties plaatsgevonden.

In de bijlagen zijn de in totaal 69 gebouwen weergegeven (inclusief de opgenomen vierkante meters) waarin deze opnames plaatsvonden. In veel gevallen is er sprake van diverse transacties per gebouw. Dit wil zeggen dat de opname per gebouw in veel gevallen niet wordt veroorzaakt door één grote kantoorgebruiker, maar veel vaker door diverse kleinere ondernemingen. Goed voorbeeld hiervan is bedrijfsverzamelgebouw "The Rock" aan de Atoomweg 6. Diverse relatief kleinere kantoorgebruikers vonden in 2016 hun weg naar dit gebouw, wat heeft geleid tot een opname van maar liefst 5.000 m² op deze locatie.

Figuur 3.2 Opname kantoorruimte (in m² b.v.o.) per werklocatie in Groningen in 2016



Bron: Gemeente Groningen, Vinco Vastgoed 2017

Uitgaande van alle informatie over de opname, informatie van eigenaren en makelaars, komt het totale aantal transacties voor het jaar 2016 uit op ongeveer 100. Een groot aantal hiervan, zo'n 80 transacties, behelst een relatief klein metrage (kleiner dan 250 m²). Slechts twee transacties hadden betrekking op een metrage groter dan 1.000 m².

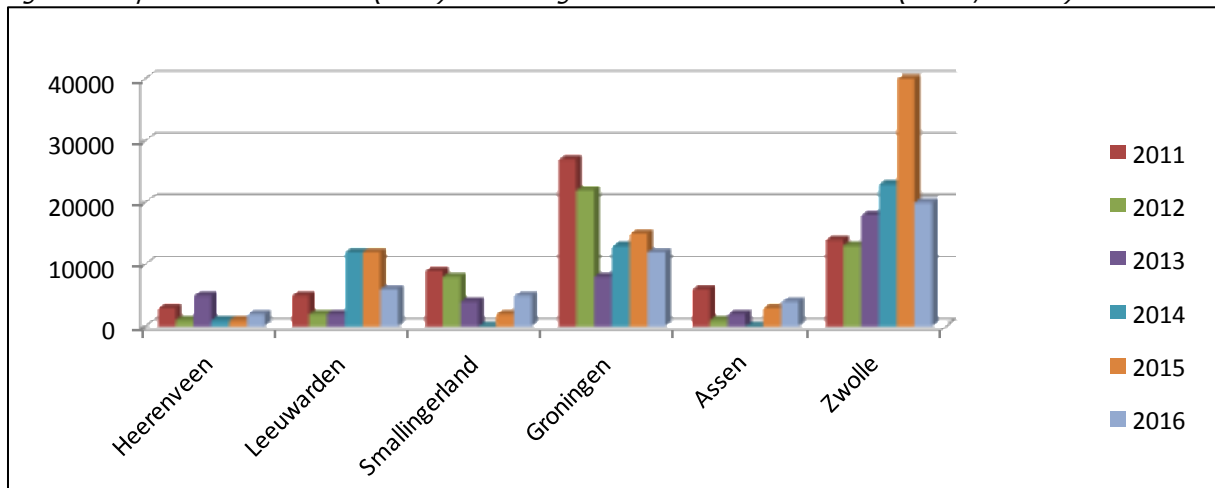
Bij bovenstaande uiteenzetting is The Big Building buiten beschouwing gelaten. Deze broedplaats voor (met name startende) bedrijven, in de voormalige locatie van PostNL aan de Achterweg, is enerzijds van tijdelijke aard, anderzijds worden er geen commerciële huurprijzen gevraagd, maar draagt iedere huurder naast een geringe vergoeding op andere wijze bij aan de "community". Vanzelfsprekend zal bij het einde van het gebruik op deze locatie een verspreiding van de diverse kantoorgebruikers over de stad plaatsvinden. In The Big Building is eind 2016 zo'n 10.000 m² gevuld. Gelet op de grote algemene ruimten en de ruim bemeten werkplekken, komt dit in een meer traditionele kantoorruimte overeen met een behoefte van ongeveer 6.000 m². Nog steeds een aanzienlijk metrage dat op den duur (naar alle verwachting) elders in de stad zal worden gehuisvest.

In 2016 heeft de opname met name plaatsgevonden in gebouwen met een leeftijd hoger dan 20 jaar. Bijna 22.000 m² van de opname vond plaats in deze leeftijdscategorie. Dit is deels verklaarbaar door de leeftijd van de gehele voorraad in Groningen. Alleen op Eemspoort, Winschoterdiep, Kranenburg en kleinere kantoorgebieden als Witte Lam, Hoogkerk Vierverlaten en Hunzepark ligt de gemiddelde leeftijd van de voorraad lager dan 20 jaar. Er is geen nader onderzoek gedaan naar de huisvestingswensen van de ondernemingen die ruimte hebben opgenomen, waardoor er geen onderbouwing kan worden gegeven voor de locatie- en gebouw keuzes.

Opname kantoorruimte Noord-Nederland

Tot slot van dit hoofdstuk wordt de opname in Groningen vergeleken met de opname in enkele grotere noordelijke gemeenten. Om een goede vergelijking te kunnen maken, is gebruik gemaakt van de gegevens van Cushman & Wakefield (voorheen DTZ Zadelhoff), ook voor wat betreft de opnamecijfers voor Groningen.

Figuur 3.3 Opname kantoorruimte (in m²) in enkele gemeenten in Noord-Nederland (2011 t/m 2016)



Bron: DTZ Zadelhoff 2011-2016, Cushman & Wakefield 2017, bewerking Vinco Vastgoed 2017

Uit deze vergelijking blijkt dat de dynamiek in Zwolle het grootst is. Hier wordt gemiddeld gezien per jaar het grootst aantal vierkante meters opgenomen. In 2016 bedroeg de opname in Zwolle 20.000 m², terwijl de opname in Groningen volgens Cushman & Wakefield 12.000 m² is.

Om daadwerkelijk iets over de gevolgen van de opname te zeggen, zou eigenlijk naar de **effectieve opname** moeten worden gekeken. Vaak wordt hiermee de opname van vierkante meters door bedrijven bedoeld, waarbij geen (of minder) vierkante meters worden achtergelaten. Waarbij er derhalve sprake is van groei en uitbreiding van de ruimtebehoefte in plaats van krimp of vervanging van kantoorruimte. Hiervoor is inzicht nodig in de achtergrond van elke transactie en kantoorgebruiker, wat binnen de opdracht voor deze rapportage niet haalbaar was.

Om toch een gevoel te krijgen bij het effect van de opname in Groningen, kan worden gekeken naar de **netto opname**. Hierbij wordt rekening gehouden met alle opgenomen leegstand, maar ook nieuw verschenen leegstand (door vertrek of faillissement van kantoorgebruikers). De netto opname komt voor Groningen voor 2016 komt uit op **10.000 m²**.

Aangezien er niet kan worden beschikt over de details van de kantorenmarkten in de overige steden kan hier geen vergelijking worden gemaakt. Wel kan verderop in dit rapport de netto opname worden afgezet tegen de leegstand en het aanbod op de markt.

3.4 Leegstand kantoorruimte

De analyse van de leegstand op de kantorenmarkt is uitgevoerd aan de hand van een door de gemeente beschikbaar gesteld databestand, dat door Vinco Vastgoed is gecontroleerd en waar nodig bijgesteld op basis van veldwerk.

Leegstand totale kantorenmarkt

Er staan op 1 januari 2017 144 kantoorobjecten (gedeeltelijk) leeg. De leegstaande vierkante meters binnen deze panden hebben een gezamenlijk oppervlak van **117.099 m²**, hetgeen circa **11,2%** van de totale voorraad betekent. Landelijk staat zoals reeds vermeld ongeveer 14,1% van de kantoorruimte leeg (gebaseerd op een iets andere definitie).

In vergelijking met 2015 is de leegstand fors afgenomen. Het aantal objecten met leegstand bedroeg per 1 januari 2016 180 met een totale oppervlakte van 137.447 m², een percentage van 13% van de totale voorraad.

De afname aan leegstand kan enerzijds worden verklaard door onttrekkingen van leegstaande kantoormetrages uit de voorraad (ongeveer 10.028 m²). De (positieve) netto opname heeft daarnaast gezorgd voor een aanzienlijk lagere leegstand, doordat bestaande en nieuwe kantoorgebruikers meer kantoorruimte opnamen, dan elders (leeg) achterlieten.

Leegstand kantorenmarkt naar deelgebied c.q. werklocatie

Opvallend is dat de leegstand in de kantorenmarkt in enkele werklocaties bovengemiddeld hoog is (zie figuur 3.4). Dit geldt voor:

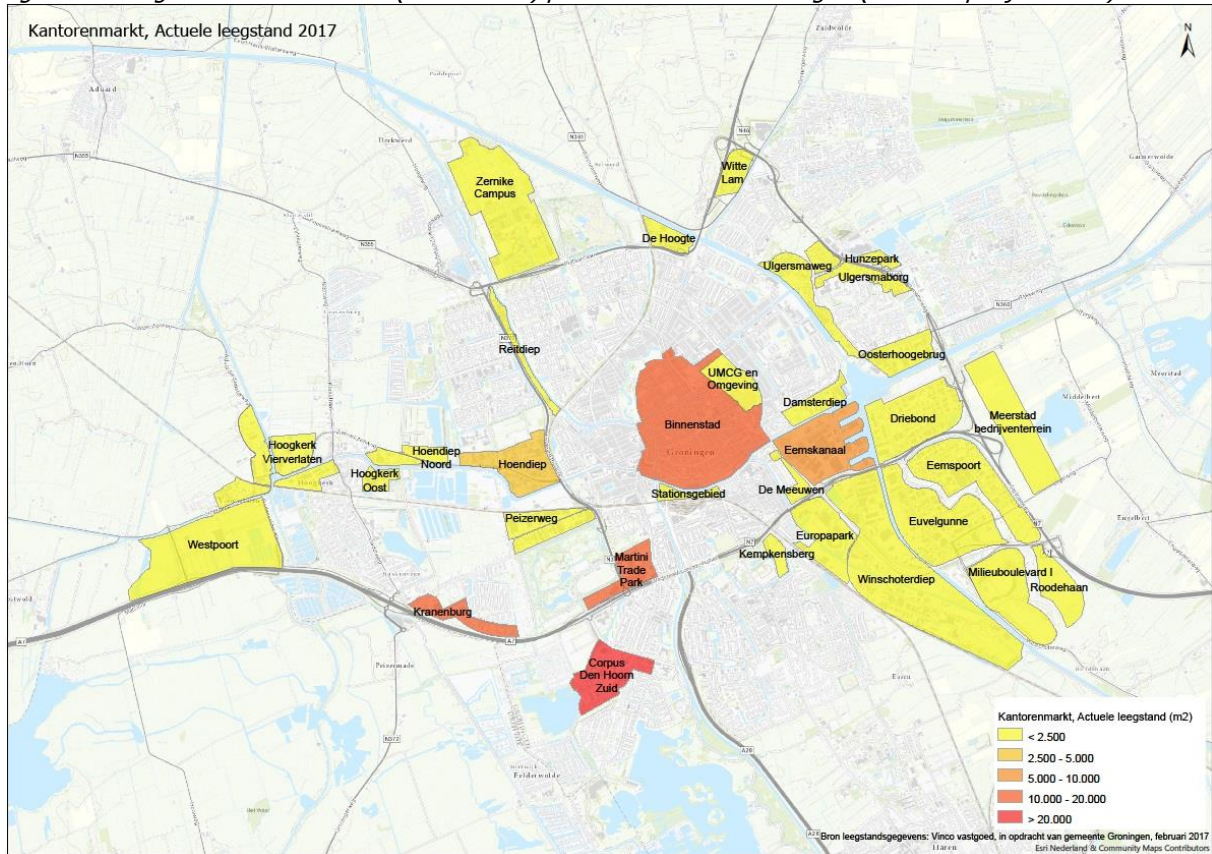
- Eemskanaal;
- Corpus den Hoorn Zuid;
- Kranenburg;
- Martini Trade Park;
- Hoendiep.

De leegstandspercentages variëren van 16,7% in Hoendiep tot 33,6% in het kleinere deelgebied Eemskanaal. De leegstandspercentages voor de Binnenstad en het Stationsgebied zijn met respectievelijk 4,9% en 1,3% erg laag.

Figuur 3.5 laat de ontwikkeling van leegstand in 2016 zien. De leegstand is licht gestegen in Kranenburg en Martini Trade Park (krimpt bij KPMG). De leegstand is procentueel gezien aanzienlijk gedaald in deelgebied Hoendiep. Bedroeg deze in 2015 nog 35,5%, nu is de totale leegstand gedaald naar 16,7% (van de totale voorraad in dit deelgebied). Dit kan worden verklaard door de opname aan de Atoomweg 6.

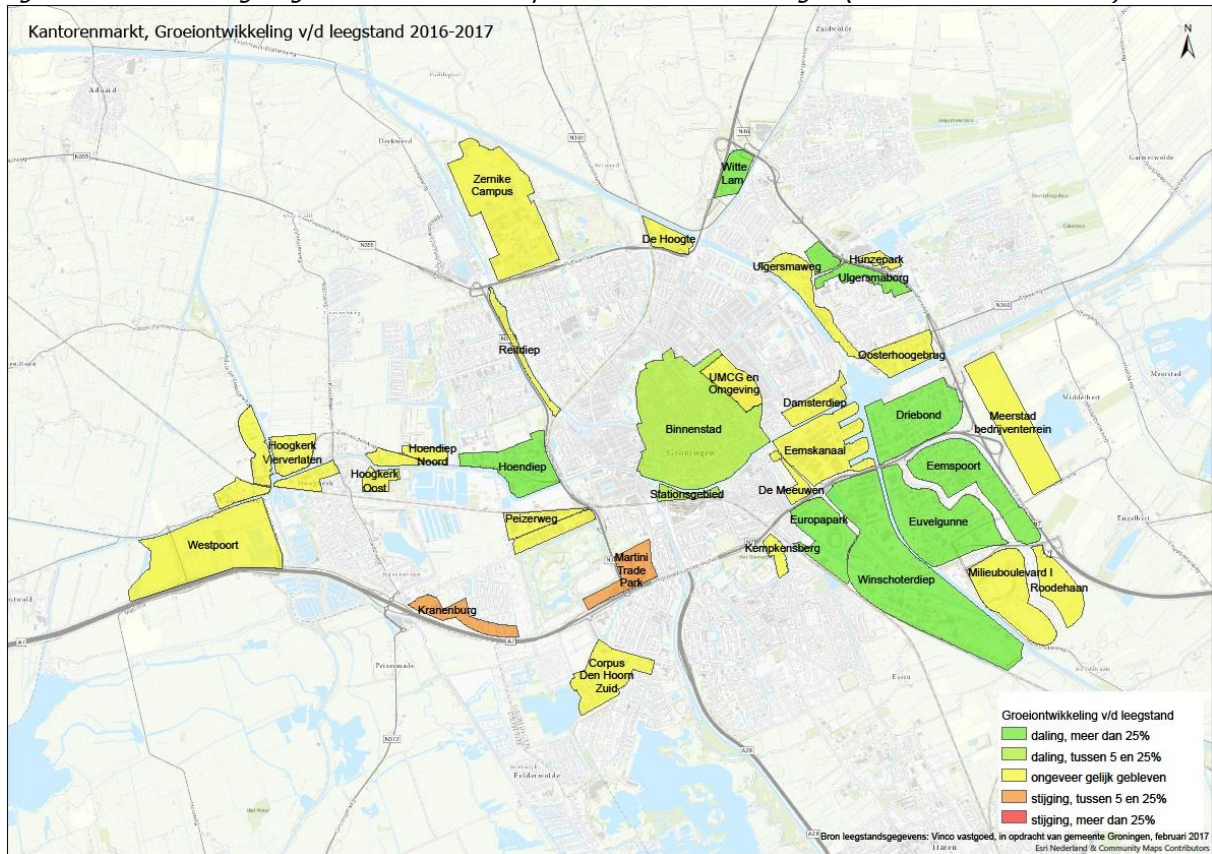
Het grootste leegstaande gebouw op 1 januari 2017 is het kantoorgebouw de Black Box (Eendrachtskade zuidzijde 2). Dit is ook het enige leegstaande gebouw groter dan 10.000 m². Daarnaast zijn er slechts drie leegstaande gebouwen met een metrage van 5.000 m² tot 10.000 m²: Europaweg 8 (voorheen Gemeente Groningen/OCSW), Leonard Springerlaan 35 (voorheen UWV) en Laan Corpus den Hoorn 102. Leegstand met een metrage van 2.000 m² tot 5.000 m² is er op de peildatum in twaalf gebouwen, met name gelegen op Kranenburg, Martini Trade Park en Corpus den Hoorn Zuid. Hierin is ten opzichte van 1 januari 2016 niets veranderd.

Figuur 3.4 Leegstand kantorenmarkt (in m² b.v.o.) per werklocatie in Groningen (situatie op 1 jan. 2017)



Bron: Gemeente Groningen, Vinco Vastgoed 2017

Figuur 3.5 Ontwikkeling leegstand kantorenmarkt per werklocatie in Groningen (situatie 2017 t.o.v. 2016)

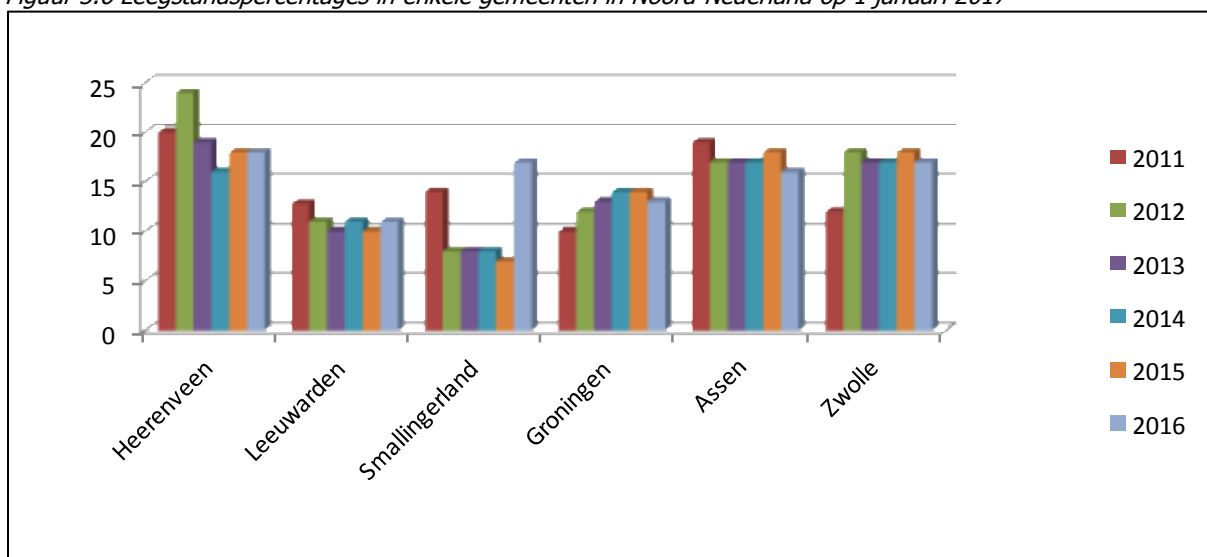


Bron: Gemeente Groningen, Vinco Vastgoed 2017

Leegstand kantoorruimte Noord-Nederland

De leegstand in Groningen is vergeleken met de leegstandspercentages in enkele grote gemeenten in Noord-Nederland: Heerenveen, Leeuwarden, Smallingerland, Assen en Zwolle. Figuur 3.6 laat zien dat het percentage in Groningen relatief laag is, alleen in Leeuwarden is het nog lager. Hier dient te worden opgemerkt dat Cushman & Wakefield in haar rapport aan Groningen een leegstandspercentage van 13,9% toekent. Om tot een reële vergelijking te kunnen komen, is voor Groningen dit percentage berekend door Cushman & Wakefield in de onderstaande figuur meegenomen.

Figuur 3.6 Leegstandspercentages in enkele gemeenten in Noord-Nederland op 1 januari 2017



Bron: DTZ Zadelhoff 2011-2016, Cushman & Wakefield 2017, bewerking Vinco Vastgoed 2017

Alleen in Groningen, Assen en Zwolle is de leegstand in 2016 afgenomen. In de overige gemeenten is de leegstand toegenomen, in Smallingerland zelfs van 7% naar 17%.

In de volgende paragraaf zal het aanbod aan de orde komen. Tegenwoordig wordt het aanbod minstens zo belangrijk gevonden als de leegstand. Immers leegstand hoeft geen daadwerkelijk probleem te zijn in het geval hier al een toekomstige invulling of (andere) bestemming voor is gevonden. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

3.5 Aanbod kantoorruimte

Het aanbod bestaat uit de kantoorruimten die beschikbaar zijn voor verhuur of verkoop. Kantoren die nog in voorbereiding zijn, tellen niet mee in het aanbod. Het aanbod betreft de inmiddels opgeleverde of nog in aanbouw zijnde objecten. Informatie over het totale aanbod hebben we voor deze vastgoedmonitor gehaald uit diverse bronnen: diverse internetsites, websites van makelaars, informatie van de gemeente Groningen en informatie verkregen van eigenaren en via bezoeken aan kantoorgebouwen.

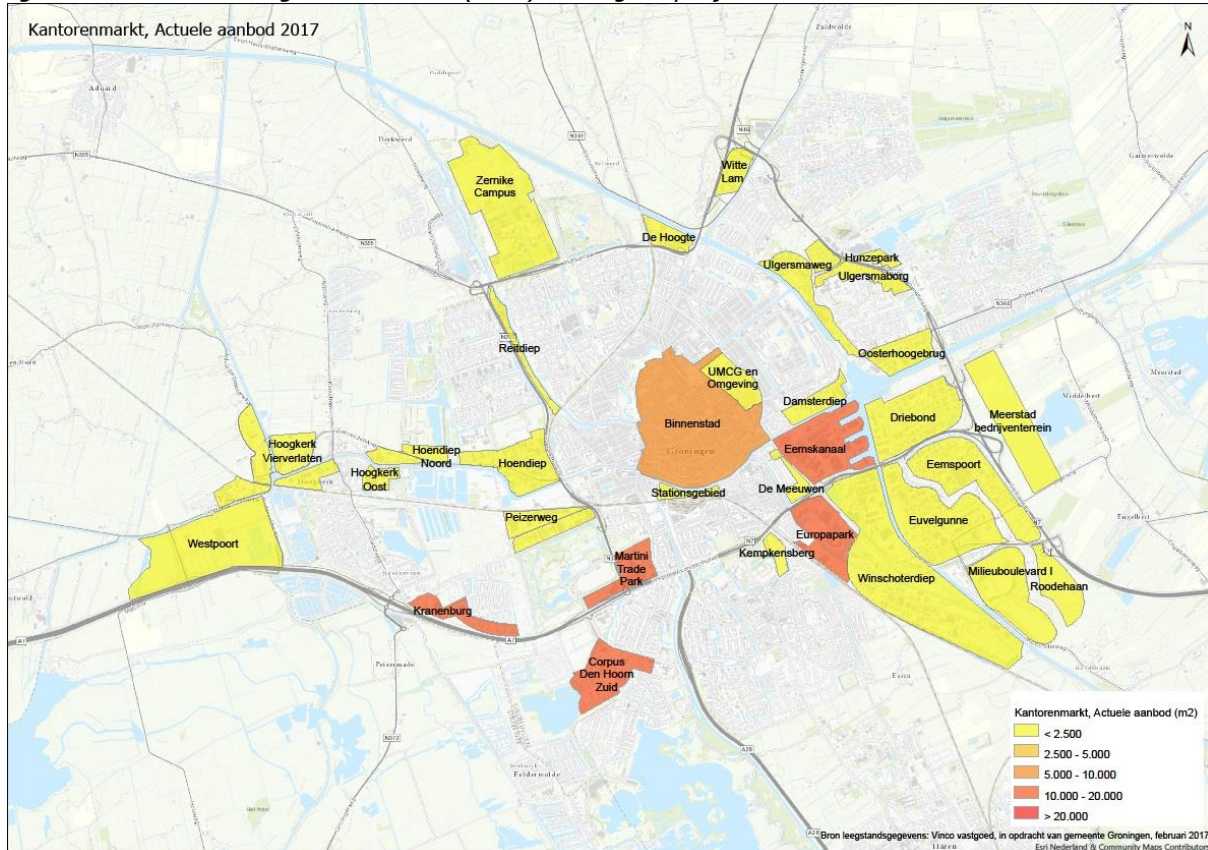
Aanbod totale kantorenmarkt

Het totale aanbod bedraagt op 1 januari 2017 **122.883 m²** en is daarmee met ruim 10% gestegen ten opzichte van 1 januari 2016 (**110.844 m²**). De stijging kan volledig worden verklaard door de toevoeging van het kantoorgebouw aan het Winschoterdiep 50 aan het aanbod. Dit gebouw omvat iets meer dan 15.000 m². De huidige gebruikers Enexis en Essent zullen het gebouw eind 2017 verlaten.

Aanbod kantorenmarkt naar deelgebied c.q. werklocatie

Het aanbod is op 1 januari 2017 met name terug te vinden in de werklocaties Corpus den Hoorn Zuid, Martini Trade Park, Kranenburg, Europapark en Eemskanaal. In al deze werklocaties wordt tussen 10.000 m² tot 20.000 m² aangeboden. Al wordt het aanbod in deze laatste twee deelgebieden grotendeels veroorzaakt door slechts één gebouw (Winschoterdiep 50 en Lübeckweg 2). Verspreid over de stad, benoemd in "Overig" wordt 27.000 m² aangeboden.

Figuur 3.7 Aanbodsverdeling kantorenmarkt (in m²) Groningen op 1 januari 2017



Bron: Gemeente Groningen, Vinco Vastgoed 2017

Ondanks het feit dat er in 2016 een positieve netto opname is geweest van ongeveer 10.000 m², die heeft geleid tot een afname van de leegstand, is het aanbod daarentegen toegenomen. Dit aanbod bevindt zich voor 45% in slechts vijf gebouwen. De twee grootste aangeboden gebouwen noemden we al: Winschoterdiep 50 en Lübeckweg 2. Daarnaast vinden we ook de Black Box aan de Eendrachtskade zuidzijde 2, Leonard Springerlaan 35 en Laan Corpus den Hoorn 102 in het aanbod terug. Voor het gebouw Eendrachtskade moet rekening worden gehouden met plannen voor (gedeeltelijke) transformatie.

In 79 (van de in totaal 106) gebouwen is de aangeboden ruimte kleiner dan 1.000 m². Tegelijk bevindt het aanbod zich in oudere gebouwen. Slechts zeven gebouwen met aanbod zijn jonger dan 10 jaar. Het overgrote deel, ongeveer tweederde van het totale aanbod, bevindt zich in gebouwen ouder dan 20 jaar.

Uit het voorgaande blijkt dat er een schaarste is aan (aanbod van) jonge gebouwen. Daarnaast is er een heel beperkt aanbod van solitaire kantoorgebouwen tussen 250 m² en 750 m². In deze grootteklasse zijn vijf gebouwen beschikbaar voor kantoorgebruikers die een solitair gebouw willen hebben. Het overige deel van het aanbod bevindt zich in grotere multi-tenant gebouwen.

Tot slot kan worden geconcludeerd dat het aanbod van kantoorruimten zeer gering is in de binnenstad en in het Stationsgebied. Voor een kantoorruimte groter dan 500 m² is het aanbod in de binnenstad beperkt tot drie gebouwen. Als het Stationsgebied vervolgens aan de zoekvraag wordt toegevoegd, dan brengt dit slechts één extra optie. Onder verwijzing naar de visie van JLL, kan worden verwacht dat op deze locaties opwaartse prijsdruk zal ontstaan en dat het beperkte aanbod hier zal leiden tot uitwijking naar sub-locaties.

Aanbod versus Leegstand

Opvallend is dat niet alle gebouwen, die op 1 januari 2017 leegstaan, voor verhuur of verkoop worden aangeboden. In totaal betreft dit 45.790 m².

Tabel 3.5 Aanbod kantorenmarkt versus leegstand (in m² b.v.o.) in Groningen op 1 januari 2017

Adres	Leegstand
Europaweg 8	7.533 m ²
Van Swietenlaan 23	4.910 m ²
Damsport 1	2.323 m ²
Gedempte Zuiderdiep 12	1.012 m ²

Bron: Vinco Vastgoed 2017

In bovenstaande tabel 3.5 zijn enkele grote leegstaande objecten weergegeven, die niet (openbaar) te koop of te huur worden aangeboden. Voor een deel is deze situatie verklaarbaar, doordat men voor deze locaties herontwikkeling op het oog heeft, bedrijfsruimten worden gerenoveerd of verbouwd, maar ook kan een herinvulling of wederverhuur aanstaande zijn. Hierdoor zijn deze ruimten wel in de leegstandcijfers zichtbaar, maar niet in de aanbodcijfers. De genoemde ontwikkelingen en transacties zullen in de toekomst zorgen voor een daling van de leegstandcijfers.

Sommige kantoorgebouwen die nog in gebruik zijn, worden te huur of te koop aangeboden en tellen daarom mee in de aanbodcijfers. Voor deze gebouwen wordt verwacht dat op (korte) termijn leegstand zal ontstaan. Van het totale aanbod staat circa 50.391 m² nog niet in de leegstandsljst vermeld.

De twee grootste gebouwen in deze groep, met in totaal een b.v.o. van bijna 30.000 m², zijn Winschoterdiep 50 en Lübeckweg 2. Geconcludeerd kan worden dat er voor de overige 50 gebouwen, met een totaal aangeboden metrage van ongeveer 20.000 m², een risico bestaat dat de huidige gebruikers gaan verhuizen of krimpen. Voor het opstellen van deze vastgoedmonitor is geen onderzoek gedaan naar eventuele beweegredenen van huurders en/of gebruikers.

Met name in Corpus den Hoorn Zuid en in de binnenstad worden ruimten aangeboden die nog niet leegstaan; respectievelijk 3.937 m² in acht gebouwen en 4.241 m² in veertien gebouwen.



4 Bedrijfsruimtemarkt

Elk deel van de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt heeft haar eigen kenmerken; haar eigen sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen. Zowel op nationaal niveau, als ook op regionaal en lokaal niveau kan worden ingezoomd en worden gekeken naar de verschillen tussen de verschillende deelmarkten.

De omvang van de aanwezige voorraad, de ontwikkeling van deze voorraad in de afgelopen jaren, de huidige planvoorraad en de onttrekkingen aan de markt, vindt u in dit hoofdstuk terug. Daarnaast zal ook de opname, leegstand en het aanbod aan de orde komen.

4.1 Bedrijfsruimtemarkt Nederland

Net als de kantorenmarkt kende ook de bedrijfsruimtemarkt in Nederland in de jaren 2015 en 2016 een positieve ontwikkeling⁶.

De opname is in 2016 ten opzichte van 2015 met 12% gestegen naar 3.574.000 m². In 2015 steeg de opname ook al met 18% ten opzichte van 2014. Bij een redelijk gelijkblijvende voorraad, slechts een groei (in hectares) van 1%, betekende dit in 2016 een afname van het aanbod van 2,8% (in 2015 steeg het aanbod nog licht). Het totale aanbod aan bedrijfsruimte bedraagt eind 2016 ongeveer 9,4 miljoen m². De aanbod – voorraad ratio daalde hiermee naar 3,5%, een daling van 2,5% ten opzichte van eind 2015.

De verbetering kan worden verklaard door de economische groei die Nederland heeft doorgemaakt gedurende de afgelopen twee jaar. Met name de voor de bedrijfsruimte belangrijke sectoren als Industrie en Logistiek ontwikkelden zich positief. Naast de groei van het aantal banen in de industrie, groeide ook het aantal bedrijven in de sectoren Industrie en Logistiek.

Hoewel bovenstaande uiteenzetting een erg positief beeld toont voor het gehele land, zijn er onderlinge verschillen tussen steden in Nederland. In onderstaande tabel is de aanbod – voorraad ratio weergegeven voor de gemeenten met zowel de hoogste, als ook laagste leegstandpercentages op 1 januari 2017. Voor een vergelijking van gemeenten in Noord-Nederland met andere gemeenten, zijn de volgende noordelijke gemeenten in de tabel opgenomen: Assen, Zwolle, Smallingerland, Heerenveen, Leeuwarden, Groningen en Emmen.

Tabel 4.1 Aanbod-voorraad ratio per gemeente op 1 januari 2017

Gemeente met een hoog aanbod-voorraad ratio		Gemeente met een laag aanbod-voorraad ratio	
Stichtse Vecht	16,8%	Heerenveen	3,4%
Wijchen	16,5%	Leeuwarden	2,2%
Diemen	10,5%	Capelle a/d IJssel	1,5%
Rotterdam	9,4%	Groningen	1,5%
Moerdijk	8,3%	Bergen op Zoom	1,3%
Eindhoven	7,7%	Helmond	1,3%
Houten	7,6%	Emmen	1,2%
Assen	3,9%	Venray	1,2%
Zwolle	3,8%		
Smallingerland	3,8%		
Nederland	3,5%	Nederland	3,5%

Bron: Cushman & Wakefield, 2017

⁶ Factsheets Bedrijfsruimtemarkt januari 2017, Cushman & Wakefield, januari 2017

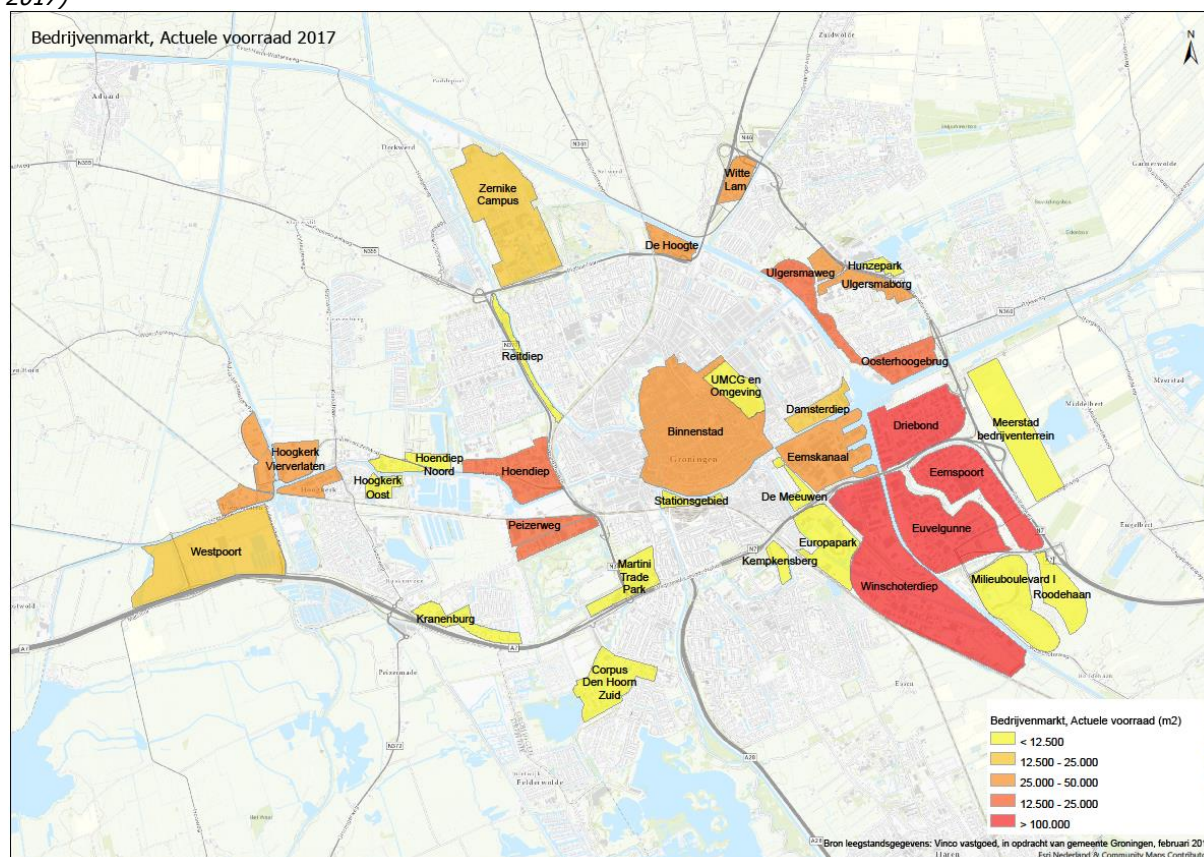
ING⁷ en Rabobank⁸ verwachten dat 2017 ook een goed economisch jaar zal worden, al ligt de geraamde groei onder het niveau van 2016. De bouwproductie zal naar verwachting met 3,5% groeien (ten opzichte van ongeveer 4% in 2016). Ook wordt opnieuw groei verwacht voor de sector transport en logistiek. Deze groei komt in 2017 zeer waarschijnlijk, anders dan bij eerdere jaren, vooral vanuit het binnenland.

4.2 Bedrijfsruimtevoorraad

Onder bedrijfsruimte worden alle ruimten verstaan, 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.

Op 1 januari 2017 omvat de totale voorraad bedrijfsruimte **1.454.613 m²**. De verspreiding van de bedrijfsruimtevoorraad over de werklocaties is weergegeven in figuur 4.1. Deze voorraad is opgebouwd uit 1.230.642 m² bedrijfsruimten (zonder kantoor en exclusief buitenterreinen) en 223.971 m² bedrijfskantoren. Deze oppervlakten zijn gesitueerd in totaal 1.757 gebouwen.

Figuur 4.1 Werklocaties en bedrijfsruimtevoorraad (in m² b.v.o.) in de gemeente Groningen (situatie op 1 jan. 2017)



Bron: Gemeente Groningen, Vinco Vastgoed 2017

Bedrijfskantoren zijn kantoren die onderdeel uitmaken van een bedrijfsgebouw. Zelfstandige kantoorgebouwen op bedrijventerreinen zijn opgenomen in de kantorenvorraad (zie hoofdstuk 3). In de kantorenvorraad staan de solitaire kantoorgebouwen vermeld of gebouwen waarbij de kantoorfunctie domineert. Hiermee zijn dubbeltellingen vermeden.

De oppervlakten van de bedrijfskantoren volgen net als de oppervlakten van de bedrijfsruimten uit de WOZ-bestanden van de gemeente Groningen. Evenals bij de kantorenvorraad zijn

⁷ ING Economische Bureau, december 2016

⁸ Bouwbericht Rabobank, augustus 2016

meerdere WOZ-adressen bij de bedrijfsruimten samengevoegd tot één object, in geval de adressen betrekking hebben op één bedrijfsgebouw.

De onderliggende tabel voor figuur 4.1 is weergegeven in de bijlagen. De grootste concentratie van ruimte is terug te vinden in de werklocaties "Winschoterdiep", "Euvelgunne", "Driebond" en "Eemspoort". Meer dan 50% van de gehele bedrijfsruimtevoorraad bevindt zich hier.

Voorraadontwikkeling bedrijfsruimte

De totale voorraad bedroeg per 1 januari 2016 nog **1.458.668 m²** bedrijfsruimte. De voorraad per 1 januari 2017 is ten opzichte van een jaar eerder afgenomen met **4.055 m²**. Deze afname (ongeveer 0,3% van de totale voorraad) is veroorzaakt door onttrekkingen van bedrijfsruimte uit de markt. Tabel 4.2 geeft de adressen van de bedrijfsruimte die onttrokken zijn.

Tabel 4.2 Onttrokken bedrijfsruimten in Groningen in 2016

Locatie	Doel	Metrage
Helper Westsingel 88	Gesloopt	1.865 m ²
Virulystraat 16	Gesloopt	1.065 m ²
Concourslaan 7	Gesloopt	615 m ²
Oudeweg 24	t.b.v. winkel-/kantoorruimte	510 m ²

Bron: Vinco Vastgoed 2017

In 2015 bedroeg het totaal metrage aan onttrekkingen **6.835 m²** (0,45% van de totale voorraad).

De onttrekkingen in 2016 liggen verspreid over vier werklocaties: "Binnenstad" (510 m²), "De Hoogte" (1.065 m²), "Martini Trade Park" (615 m²) en "Overig" (1.865 m²). Met uitzondering van het pand Concourslaan 7 zijn alle aan de markt onttrokken gebouwen ouder dan 20 jaar. Alle in 2015 onttrokken gebouwen (totaal 4 stuks) waren eveneens ouder dan 20 jaar.

Van aanwas door nieuwbouw was in 2016 geen sprake. In 2015 zijn twee gebouwen toegevoegd aan de voorraad, namelijk Kaskinenweg 9 (720 m²) en Kaskinenweg 11 (950 m²).

De opbouw van de totale voorraad naar grootteklassen (zie bijlagen) maakt duidelijk dat 28,5% van de voorraad zich bevindt in slechts 47 grote bedrijfsruimtegebouwen in Groningen (allen groter dan 5.000 m²). Iets meer dan de helft (54%) van de voorraad bevindt zich in 171 gebouwen (allen groter dan 2.000 m²).

Het merendeel van de voorraad, ongeveer 1.000 gebouwen (van de totaal 1.700 gebouwen), is ouder dan 20 jaar. Dit deel van de voorraad omvat 967.812 m², zijnde 62,5% van de markt (zie bijlagen). De afgelopen jaren zijn de nieuwbouwontwikkelingen beperkt gebleven, waardoor er slechts 13 gebouwen (12.193 m²) jonger zijn dan vijf jaar. De nieuwe aanwas bestaat voornamelijk uit nieuwbouw van relatief kleinere bedrijfsruimten en "garageboxen". Geconcludeerd kan worden dat in Groningen de leeftijd van de bedrijfsruimtegebouwen gemiddeld genomen lager ligt dan die van de kantoorgebouwen.

4.3 Opname bedrijfsruimte

De opname van bedrijfsruimte omvat het geheel aan verhuur- en verkooptransacties (voor eigen gebruik, en niet als belegging), 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.

Totale opname bedrijfsruimte

Op basis van de informatie verkregen van Vastgoedmarkt, PropertyNL, Vastgoedjournaal, Fundainbusiness, waarnemingen van Vinco Vastgoed en informatie verkregen van lokale makelaars, komt de totale opname van bedrijfsruimte voor het jaar 2016 uit op **50.757 m²** (inclusief bijhorende kantoorruimten, groot circa 13.526 m²). De opname in 2016 is qua omvang vrijwel gelijk aan de opname in 2015. Enkele grote transacties in 2015 en 2016 zijn in onderstaande tabellen weergegeven.

Tabel 4.3.1 Omvangrijke transacties bedrijfsruimte (in m² b.v.o.) in Groningen in 2015

Locatie	Huurder/Koper	Metrage
Euvelgunne	Bulthuis Truck- en Traileronderdelen	8.548 m ²
De Hoogte	Gemeente Groningen	4.549 m ²
Winschoterdiep	Roossien Hoogwerktechniek	3.310 m ²

Bron: PropertyNL, Vastgoedjournaal, Vastgoedmarkt, Fundainbusiness, Interviews (lokale) makelaars

Tabel 4.3.2 Omvangrijke transacties bedrijfsruimte (in m² b.v.o.) in Groningen in 2016

Locatie	Huurder/Koper	Metrage
Driebond	Gadero	6.510 m ²
Eemspoort	Bouwderij B.V.	3.009 m ²
Euvelgunne	Noordlease	2.180 m ²
Driebond	Dabeko	1.842 m ²

Bron: PropertyNL, Vastgoedjournaal, Vastgoedmarkt, Fundainbusiness, Interviews (lokale) makelaars

Onderstaande tabel laat de opname per jaar over de afgelopen tien jaar zien. Voor de jaren 2007 t/m 2012 betreft het een indicatie, omdat in onderzoeken van Vastgoedadviseur Dynamis de kleinere bedrijfsruimten (kleiner dan 250 m²) niet zijn meegeteld. Bij de cijfers van DTZ Zadelhoff c.q. Cushman & Wakefield worden alle ruimten kleiner dan 750 m² achterwege gelaten. Dit heeft daarom gevolgen voor de onderlinge vergelijkbaarheid van de verschillende jaren. Met toevoeging van ook de kleinere ruimten, zouden de opnamecijfers in de jaren 2007 t/m 2012 ongetwijfeld hoger hebben gelegen. De totale opname lag in 2015 en 2016 op een hoog niveau in vergelijking met 2013 en 2014.

Tabel 4.4 Ontwikkeling opname van bedrijfsruimte (in m² b.v.o.) in Groningen in 2007 t/m 2016

Jaar	Metrage	Jaar	Metrage
2007	40.600 m ²	2012	5.000 m ²
2008	13.300 m ²	2013	13.351 m ²
2009	18.400 m ²	2014	22.020 m ²
2010	10.800 m ²	2015	50.760 m ²
2011	40.000 m ²	2016	50.757 m ²

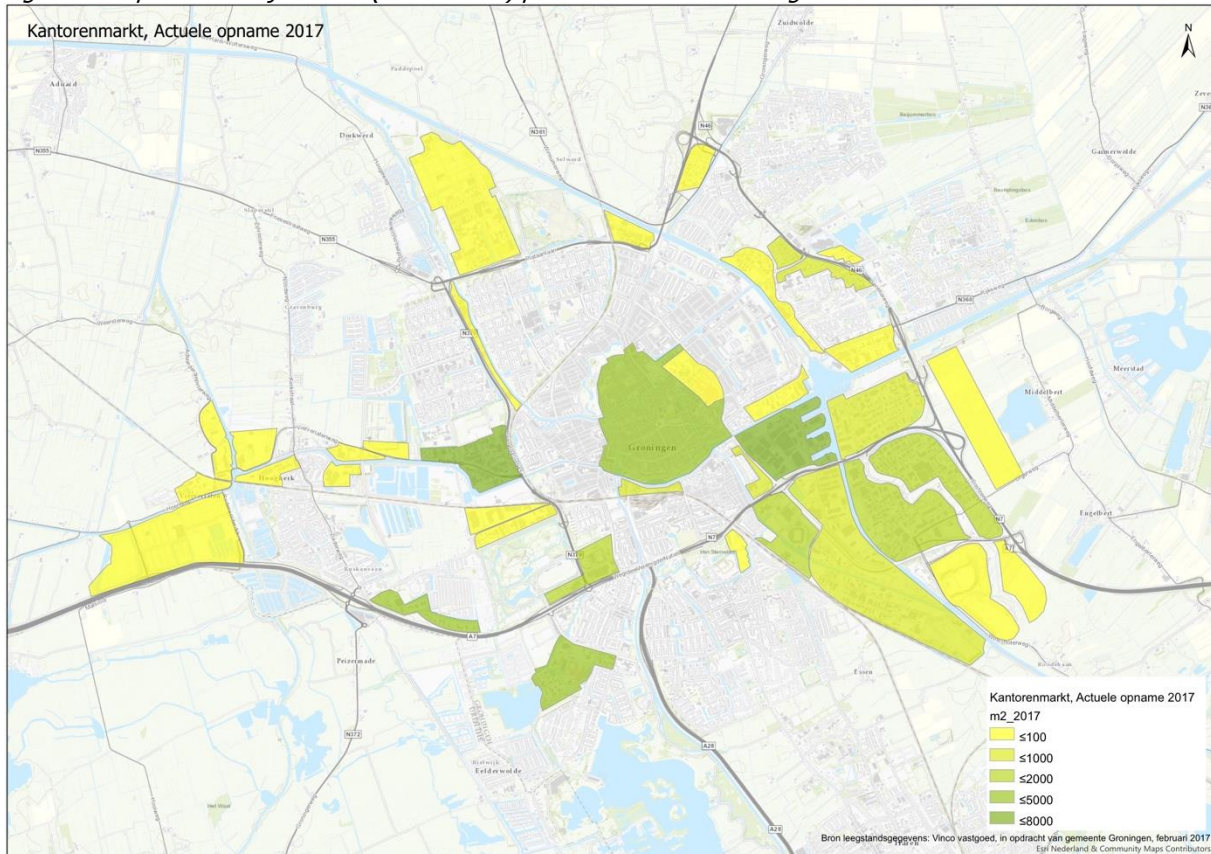
Bron: Dynamis 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, DTZ Zadelhoff 2012, E&E Advies 2013, 2014 2015, Vinco Vastgoed 2016, 2017

Opname bedrijfsruimte naar deelgebied c.q. werklocatie

In 2016 is de omvang van de opname van bedrijfsruimte het grootst in de werklocaties "Driebond", "Eemspoort", "Euvelgunne" en "Winschoterdiep" (zie figuur 4.2).

Circa 70% van de totale opname vond hier plaats. Ook de opname in 2015 vond voornamelijk plaats in deze deelgebieden. Dit is volgens verwachting, omdat een groot deel van de totale voorraad bedrijfsruimte geconcentreerd is op deze werklocaties. De gebouwen (in totaal 90), waarin deze opnames plaatsvonden, zijn weergegeven in de bijlagen. Het aantal transacties in het jaar 2016 komt uit op ongeveer 100 transacties. Drie transacties hadden betrekking op een metrage groter dan 2.000 m². De grootste 15 transacties zijn verantwoordelijk voor meer dan de helft van de opname. Circa de helft (55 transacties) van de transacties betreffen gebouwen met een relatief klein metrage (kleiner dan 500 m²). Net als bij de kantoorruimte, heeft ook bij de bedrijfsruimte het overgrote deel van de opname plaatsgevonden in gebouwen met een leeftijd ouder dan 20 jaar.

Figuur 4.2 Opname bedrijfsruimte (in m² b.v.o.) per werklocatie in Groningen in 2016

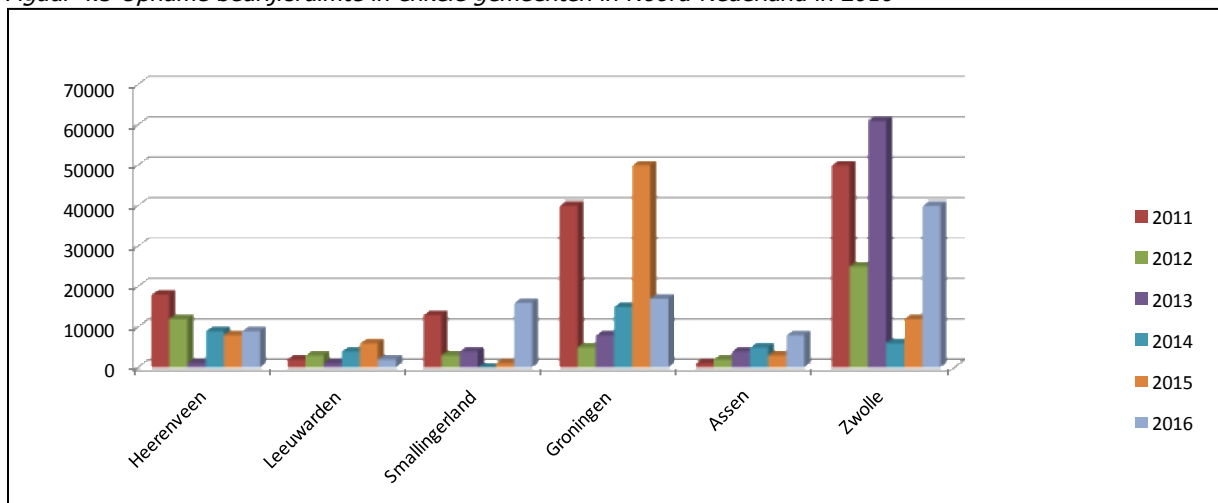


Bron: Gemeente Groningen, Vinco Vastgoed 2017

Opname bedrijfsruimte Noord-Nederland

De opname in Groningen is vergeleken met de opname in de enkele gemeenten in Noord-Nederland. Bij de totstandkoming van figuur 4.3 is gebruik gemaakt van de gegevens van Cushman & Wakefield (voorheen DTZ Zadelhoff), ook voor wat betreft de opnamecijfers voor Groningen.

Figuur 4.3 Opname bedrijfsruimte in enkele gemeenten in Noord-Nederland in 2016



Bron: DTZ Zadelhoff 2011-2016, Cushman & Wakefield 2017, bewerking Vinco Vastgoed 2017

Overeenkomstig de kantorenmarkt wordt gemiddeld gezien per jaar het grootste aantal vierkante meters opgenomen in Zwolle. Hierna kent de stad Groningen de meeste dynamiek.

Om iets over de gevolgen van de opname te zeggen, zou naar de **effectieve opname** moeten worden gekeken. Om een exact beeld van de effectieve opname te kunnen geven, is inzicht in de achtergrond van elke transactie en gebruiker van bedrijfsruimte gewenst. Dit was binnen de opdracht voor deze rapportage niet haalbaar. Op basis van de grotere transacties kan wel worden geconcludeerd dat er sprake is van een positieve opname doordat deze bedrijven meer ruimte hebben opgenomen dan elders leeg hebben achtergelaten.

Bij de **netto opname** wordt rekening gehouden met alle opgenomen leegstand, maar ook nieuw verschenen leegstand (door vertrek of faillissement van gebruikers). De netto opname is positief en komt voor Groningen voor 2016 uit op ongeveer **15.000 m²**.

4.4 Leegstand bedrijfsruimte

In deze rapportage tellen bedrijfsruimten mee in de leegstandcijfers als de bedrijfsruimte op 1 januari 2017 feitelijk niet in gebruik is. Dat betekent dat in aanbouw zijnde gebouwen buiten de leegstandsregistratie blijven.

Leegstand totale bedrijfsruimtemarkt

Er staan op 1 januari 2017 168 bedrijfsgebouwen (incl. bijbehorende kantooruimten) geheel of gedeeltelijk leeg. Deze objecten hebben een gezamenlijk oppervlak van circa **137.016 m²**, hetgeen circa **9,4%** van de totale voorraad bedrijfsruimte betekent. In 2015 was deze leegstand nog 154.946 m², circa 10,6% van de totale voorraad.

De leegstand in 2016 van kantooruimten behorende bij de bedrijfsruimten bedraagt 62.348 m². Dit betekent dat bijna de helft van alle leegstand in de bedrijfsruimte bestaat uit kantooruimte. Dit is vergelijkbaar met de cijfers over 2015. In 2015 stond er namelijk 72.080 m² kantooruimte behorende bij bedrijfsruimte leeg (46,5%). Hieruit kan de conclusie getrokken worden dat er een mismatch is tussen het aantal vierkante meters kantooruimte en bedrijfsruimte in de bedrijfsruimtemarkt. Bedrijven lijken de kantooruimte, die op dit moment bij de diverse bedrijfsruimten beschikbaar is, niet (meer) nodig te hebben.

Leegstand bedrijfsruimtemarkt naar deelgebied c.q. werklocatie

Opvallend is dat het leegstandspercentages op 1 januari 2017 op de werklocaties "Hoogkerk Vierverlaten" (30,5%), "Oosterhoogebrug" (29,6%) en "Peizerweg" (15,2%) bovengemiddeld hoog liggen. Ook valt op dat in de grotere deelgebieden "De Hoogte" (2,5%) en "Eemspoort" (3,4%) verassend weinig leegstand is. In tabel 4.5 zijn de leegstandspercentages in de grootste werklocaties weergegeven.

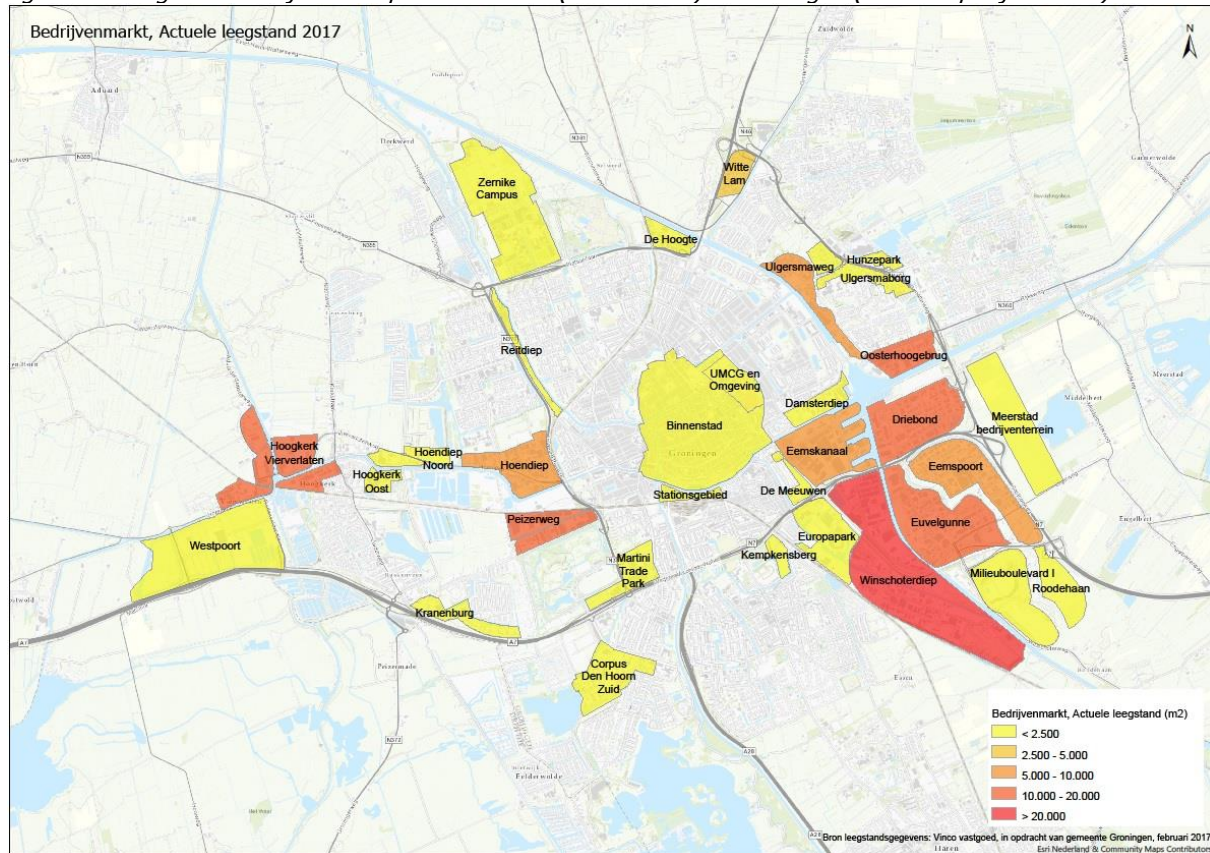
Tabel 4.5 Leegstandspercentages in de grootste werklocaties in Groningen (situatie op 1 jan. 2017)

Werklocatie	Leegstandspercentage	Metrage
Winschoterdiep	12,0 %	28.611 m ²
Euvelgunne	6,8 %	12.895 m ²
Driebond	8,0 %	13.824 m ²
Eemspoort	3,4 %	5.186 m ²

Bron: Vinco Vastgoed 2017

In figuur 4.4 is de leegstand op 1 januari 2017 per werklocatie in Groningen weergegeven.

Figuur 4.4 Leegstand bedrijfsruimte per werklocatie (in m² b.v.o.) in Groningen (situatie op 1 jan. 2017)



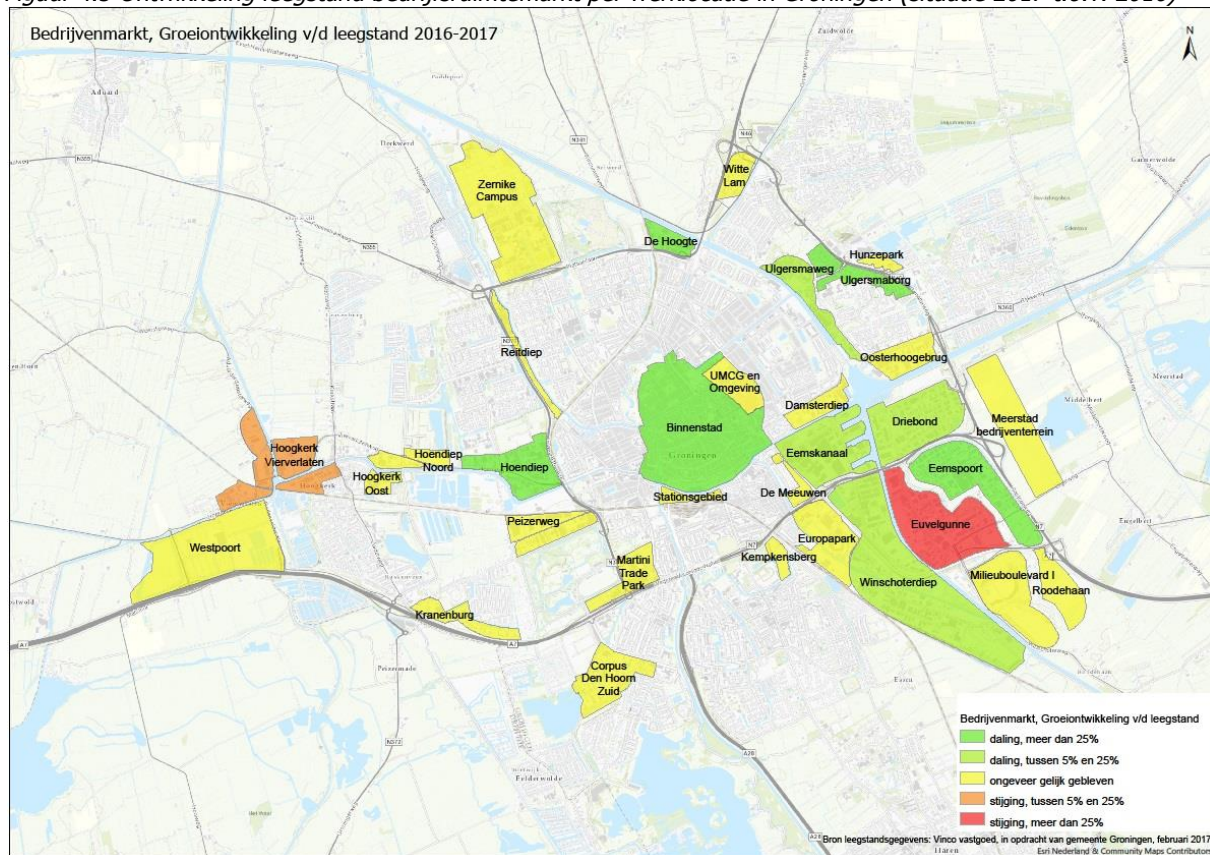
Bron: Gemeente Groningen, Vinco Vastgoed 2017

Het grootste leegstaande gebouw op 1 januari 2017 staat aan de Peizerweg (voorheen Alfa Laval), gevolgd door gebouwen aan de Koningsweg (voorheen Raab Karcher) en Hoendiep (voorheen Zwartwoud). De eerste twee genoemde gebouwen hebben ieder een oppervlakte groter dan 10.000 m². De vijf grootste leegstaande gebouwen zijn tezamen verantwoordelijk voor meer dan 50.000 m² leegstand, maar liefst 37% van de leegstand in de bedrijfsruimtemarkt.

In figuur 4.5 is te zien dat de opname (inclusief onttrekkingen) in de bedrijfsruimtemarkt in 2016 in bijna alle gebieden heeft geleid tot een afname van de leegstand. Alleen in de deelgebieden "Hoogkerk Vierverlaten" en "Euvelgunne" is de leegstand toegenomen. Deze toename is veroorzaakt door het vertrek van Stork en Ballast Nedam vanuit de Gotenburgweg 46, waar zij tijdelijk gehuisvest waren.

Cijfers met betrekking tot de leegstand in de bedrijfsruimtemarkt in de overige noordelijke steden zijn niet voorhanden. Hierdoor kan de leegstand in de bedrijfsruimtemarkt in de verschillende steden in Noord-Nederland niet onderling worden vergeleken.

Figuur 4.5 Ontwikkeling leegstand bedrijfsruimtemarkt per werklocatie in Groningen (situatie 2017 t.o.v. 2016)



Bron: Gemeente Groningen, Vinco Vastgoed 2017

4.5 Aanbod bedrijfsruimte

Het aanbod bestaat uit de bedrijfsruimten die beschikbaar zijn voor verhuur of verkoop. Het aanbod betreft de inmiddels opgeleverde of nog in aanbouw zijnde objecten. Informatie over het totale aanbod hebben we voor deze vastgoedmonitor gehaald uit diverse bronnen: diverse internetsites (o.a. fundainbusiness.nl, realnext.nl), websites van makelaars, informatie van de gemeente Groningen en informatie verkregen van eigenaren en via bezoeken aan kantoorgebouwen.

Aanbod totale bedrijfsruimtemarkt

Het totale aanbod bedrijfsruimte bedraagt op 1 januari 2017 **55.800 m²** en is daarmee met ruim 21% gedaald ten opzichte van 1 januari 2016 (68.363 m²). In deze bedrijfsruimten is een totaal metrage van circa 26.425 m² te huur of te koop staande kantoorruimte inbegrepen. Op 1 januari 2016 was dit nog 23.483 m². Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat het aanbod van bedrijfsruimte in Groningen in 2016 aanzienlijk is afgenomen.

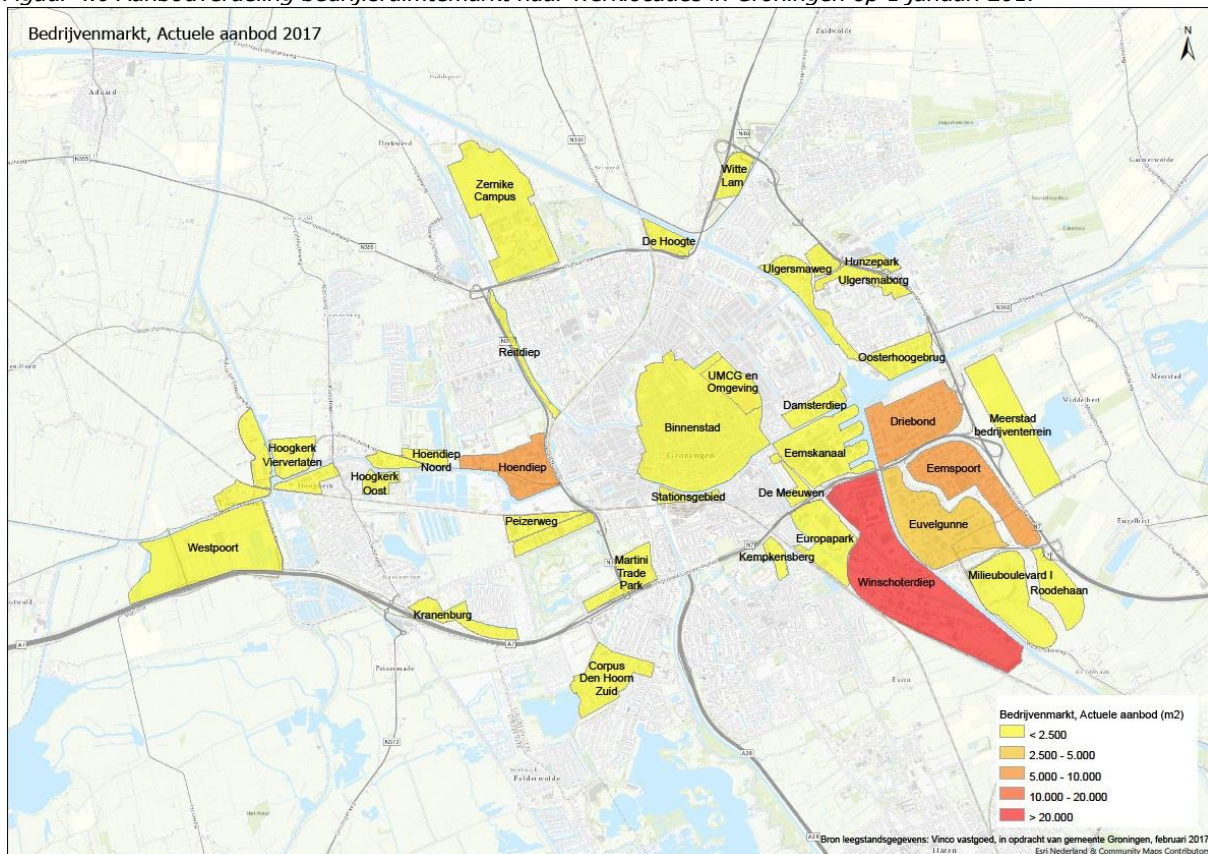
Er is geen sprake van dubbeltellingen met de leegstand van kantoorruimten op bedrijventerreinen, zoals die vermeld zijn in de kantorenvoorraad. De leegstand die in de kantorenmarkt is opgenomen betreft enkel solitaire kantoorgebouwen.

Aanbod bedrijfsruimtemarkt naar deelgebied c.q. werklocatie

Vrijwel het totale aanbod is terug te vinden in de vier grootste werklocaties. Circa de helft (45,7%) van het aanbod op 1 januari 2017 is terug te vinden in de werklocatie "Winschoterdiep". De andere helft van het aanbod is verspreid over de werklocaties "Driebond", "Eemspoort", "Euvelgunne" en "Hoendiep". Figuur 4.6 geeft een duidelijk beeld van de aanbodverdeling van de bedrijfsruimten per werklocatie. Het aanbod is alleen toegenomen in de locatie "Winschoterdiep".

Mede door de positieve netto opname is naast de leegstand ook het aanbod verminderd. Een groot deel van het aanbod (25%) bevindt zich daarbij in twee gebouwen: Bornholmstraat 46 en Atoomweg 19. Alle overige aangeboden oppervlakten zijn kleiner dan 3.200 m². In 44 gebouwen (van het totale aanbod van 64 gebouwen) is de aangeboden ruimte kleiner dan 1.000 m². Ongeveer de helft van het totale aanbod bevindt zich in gebouwen die ouder zijn dan 20 jaar. Slechts drie gebouwen met aanbod zijn jonger dan 10 jaar.

Figuur 4.6 Aanbodverdeling bedrijfsruimtemarkt naar werklocaties in Groningen op 1 januari 2017



Bron: Gemeente Groningen, Vinco Vastgoed 2017

Aanbod versus Leegstand

Vrijwel vergelijkbaar met een jaar eerder blijken op 1 januari 2017 niet alle leegstaande gebouwen te worden aangeboden op de markt. Een deel van alle leegstaande bedrijfsruimte staat niet te huur of te koop. Totaal bedraagt dit metrage maar liefst **100.963 m²**.

In tabel 4.6 zijn enkele grote leegstaande objecten weergegeven, die niet (openbaar) te koop of te huur worden aangeboden. Voor het overgrote deel is deze situatie verklaarbaar, doordat men voor deze locaties herontwikkeling op het oog heeft, bedrijfsruimten worden gerenoveerd of verbouwd, maar ook kan een herinvulling of wederverhuur aanstaande zijn. Hierdoor zijn deze ruimten wel in de leegstandcijfers zichtbaar, maar niet in de aanbodcijfers. De genoemde ontwikkelingen en transacties zullen in de toekomst zorgen voor een daling van de leegstandcijfers.

Tabel 4.6 Aanbod bedrijfsruimtemarkt versus leegstand (in m² b.v.o.) in Groningen op 1 januari 2017

Adres	Leegstand
Peizerweg 97	13.380 m ²
Koningsweg 12	12.843 m ²
Hoendiep 271	9.322 m ²
Gotenburgweg 46	8.037 m ²
Osloweg 131	5.677 m ²

Bron: Vinco Vastgoed 2017

Sommige bedrijfsruimten die nog in gebruik zijn, worden te huur of te koop aangeboden en tellen daarom mee in de aanbodcijfers. Voor deze gebouwen wordt verwacht dat op (korte) termijn leegstand zal ontstaan. Van het totale aanbod staat circa 18.182 m² nog niet in de leegstandslijst vermeld. Deze vierkante meters zijn echter verdeeld over 35 gebouwen, waardoor het risico op leegstand ook gespreid ligt over zowel gebouwen (kleinere metrages) als ook over de werklocaties.

4.6 Aanbod – voorraad ratio

De aanbod–voorraad ratio komt op de peildatum 1 januari 2017 uit op **3,8%** (55.800 m² aanbod / 1.454.613 m² voorraad). Deze ratio bedroeg op 1 januari 2016 nog 4,7%.

Bij het berekenen van deze ratio is, overeenkomstig de definities van de NVM, ook de kantoorruimte die deel uitmaakt van de bedrijfsruimte meegeteld. Het verschil met de aanbod–voorraad ratio, zoals die door bijvoorbeeld Cushman & Wakefield voor Groningen is berekend (1,5% op 1 januari 2017), vloeit voort uit een andere berekeningswijze. Cushman & Wakefield berekent de voorraad aan de hand van de reeds uitgegeven bedrijventerreinen (verminderd met een bebouwingspercentage van 50%) en dus niet aan de hand van de werkelijke voorraad.



Samenvatting

De Nederlandse vastgoedmarkt beleefde in 2016 een positief jaar. Vraag en aanbod van kantoorruimte zijn landelijk gezien meer in evenwicht gekomen. Enerzijds door onttrekkingen van kantoorruimte uit de markt, waarbij transformatie naar woonruimte heeft plaatsgevonden. Anderzijds door een hogere effectieve opname. Deze opname betrof met name relatief kleine kantoorruimten, opgenomen voor een groot deel door startups. Branches als zakelijke dienstverlening en ICT waren verantwoordelijk voor het grootste deel van de opname. Financiële dienstverleners en overheden daarentegen lieten juist vierkante meters achter.

Deze ontwikkelingen zijn mede het gevolg van de economische groei die Nederland heeft gekend in 2016. De werkloosheid daalde sterker dan ooit in de afgelopen tien jaar, de huizenmarkt trok aan en huishoudens consumeerden meer. Het aantal ondernemingen groeit tot een recordaantal, waarbij de groei van het aantal zelfstandigen zonder personeel noemenswaardig is. Het aantal bedrijven in de industriële sector stijgt met 20% het snelst. Behalve in de land- en tuinbouw groeit het aantal bedrijven in alle andere sectoren.

Als gevolg daarvan daalde het aanbod op de kantorenmarkt in 2016 landelijk gezien met ruim 6% ten opzichte van 2015. De leegstand, nog altijd zo'n 7 miljoen m², daalde naar 14% van de totale markt.

Groningen volgt het landelijke beeld

Groningen volgt in grote mate het landelijke beeld; groei van het aantal bedrijven, groei van het aantal banen, waarbij de groei met name zit in de groep zzp'ers. De werkgelegenheid verschuift in feite van grotere naar kleinere bedrijven. Groningen is hierbij vooral sterk in sectoren als Gezondheids- en welzijnszorg, Openbaar bestuur, Handel én Verhuur en Overige zakelijke dienstverlening. De groei van de werkgelegenheid zit vooral in de Gezondheidszorg, Welzijn en Onderwijs, Handel en Advies en Onderzoek. De sectoren als Financiële instellingen, Bouw, Industrie en Onroerend goed hebben het al jaren moeilijk.

De effecten van de positieve economische ontwikkelingen waren in 2016 zichtbaar op de Groningse vastgoedmarkt. De kantorenvorraad van 1.048.440 m² daalde met ongeveer 10.000 m². Met name oudere kantoorgebouwen, bijvoorbeeld gebouwen in de binnenstad en buiten de door de gemeente aangemerkte werklocaties, leenden zich voor transformatie naar woonruimte. Van nieuwbouw was de afgelopen twee jaren geen sprake.

Opname kantoorruimte

Een aanzienlijke groei van de opname van kantoorruimte in 2016, zorgt voor een betere kwantitatieve verhouding tussen vraag en aanbod. De opname steeg met maar liefst 63% van 19.000 m² in 2015 naar bijna 31.000 m² in 2016, de hoogste opname sinds 2009. Een positieve netto opname, doordat er ongeveer 10.000 m² meer door kantoorgebruikers zijn opgenomen dan leeg achtergelaten, zorgde voor een directe vermindering van de leegstand. Dit naast vermindering van de leegstand door onttrekkingen.

Opvallend ten opzichte van eerdere jaren, maar in lijn met het landelijk beeld, is het grote aantal relatief kleinere transacties. Dit is een resultaat van de groei van het aantal zzp'ers en van het aantal startups. De bedrijven verantwoordelijk voor de opname vonden hun weg naar bijna alle werklocaties. Een lichte voorkeur lijkt er op basis van de opgenomen metrages te zijn voor de Binnenstad, Corpus den Hoorn Zuid, Hoendiep en Kranenburg.

Een vergelijk van de opname in Groningen met de opname in "concurrerende" noordelijke steden leert ons dat de opname in Groningen alleen achterblijft bij de opname in Zwolle. De netto opname kan door gebrek aan detailgegevens van de overige steden helaas niet worden vergeleken.

Vermindering leegstand kantoorruimte

Zoals al aangegeven zorgde de opname, naast de onttrekkingen, voor een vermindering van de leegstand. Eind 2016 bedroeg de leegstand 117.000 m², zijnde ongeveer 11,2% van de totale voorraad; een positiever beeld dan het landelijke percentage van 14,1%. De leegstand is ten opzichte van een jaar eerder fors afgenomen. Eind 2015 stond er nog ongeveer 137.000 m² leeg, 13% van de toenmalige voorraad.

De leegstandspercentages in de werklocaties met de meeste leegstand lopen uiteen van 16,7% in Hoendiep tot 33,6% in de kleinere werklocatie Eemskanaal. In de werklocaties Binnenstad en Stationsgebied is nauwelijks leegstand (respectievelijk 4,9% en 1,3%). Stijging van de leegstand vindt licht plaats op Kranenburg en het Martini Trade Park. De grootste daling vond plaats in de werklocatie Hoendiep, doordat diverse relatief kleinere bedrijven in 2016 verhuisden naar kantoorverzamelgebouw "The Rock" aan de Atoomweg 6.

Kijkend naar het leegstandspercentage in Groningen, en dit vergelijkend met de "concurrerende" noordelijke steden, dan blijkt dat Groningen, na Leeuwarden, het laagste leegstandspercentage kent.

Aanbod kantoorruimte

Misschien wel belangrijker dan het leegstandscijfer is het aanbod van kantoorruimte. Landelijk gezien daalde het totale aanbod, maar met grote verschillen tussen regio's en steden. Daar waar het aanbod in de grootste steden van het land daalde, zo steeg het in vele andere steden; zo ook in Groningen. Op 1 januari 2017 werd ongeveer 123.000 m² aangeboden. Dit betekent een stijging van zo'n 12.000 m² ten opzichte van een jaar eerder. Deze stijging kan weliswaar worden verklaard door de toevoeging aan het aanbod in het pand Winschoterdiep 50 (meer dan 15.000 m² toegevoegd).

Het aanbod bevindt zich met name in de deelgebieden Corpus den Hoorn, Martini Trade Park, Kranenburg, Europapark en Eemskanaal. In al deze gebieden wordt 10.000 m² tot 20.000 m² kantoorruimte aangeboden, al wordt dat in de laatste twee gebieden veroorzaakt door slechts twee gebouwen (Europapark: Winschoterdiep 50 en Eemskanaal: Lübeckweg 2). Deze twee gebouwen zijn samen met de Black Box aan de Eendrachtskade zuidzijde 2, Leonard Springerlaan 35 en Laan Corpus den Hoorn 102 goed voor 45% van het totale aanbod. Hierbij moet worden opgemerkt dat het onzeker is hoeveel vierkante meters kantoorruimte er, na mogelijke (gedeeltelijke) transformatie van de Eendrachtskade zuidzijde 2, voor de markt resteren.

Uit nadere analyse van het aanbod blijkt een schaarste aan jonge kantoorgebouwen. Het merendeel van het aanbod is ouder dan 20 jaar. Daarnaast is het aanbod van solitaire kantoorruimten tussen 250 m² en 750 m² beperkt. Wanneer een kantoorgebruiker een "eigen" gebouw in deze grootteklasse wenst, is er slechts keuze uit een vijftal gebouwen.

Het aanbod is gering in aantrekkelijke en multifunctionele gebieden als de binnenstad en het Stationsgebied. In deze gebieden waren op 1 januari 2017 drie gebouwen met meer dan 500 m² beschikbaar.

Opvallend is dat niet alle leegstaande gebouwen aangeboden worden. Een deel van de leegstaande kantoorruimte staat niet te huur of te koop. Totaal bedraagt dit metrage 45.790 m². Voor een deel is deze situatie verklaarbaar, doordat men voor deze locaties herontwikkeling op het oog heeft, bedrijfsruimten worden gerenoveerd of verbouwd, maar ook kan een herinvulling of wederverhuur aanstaande zijn. Hierdoor zijn deze ruimten wel in de leegstandcijfers zichtbaar, maar niet in de aanbodcijfers. De genoemde ontwikkelingen en transacties zullen in de toekomst zorgen voor een daling van de leegstandcijfers.

Sommige kantoorgebouwen die nog in gebruik zijn, worden te huur of te koop aangeboden en tellen daarom mee in de aanbodcijfers. Voor deze gebouwen wordt verwacht dat op (korte) termijn leegstand zal ontstaan. Van het totale aanbod staat circa 50.391 m² nog niet in de

leegstandslijst vermeld. De twee grootste gebouwen in deze groep, met in totaal een b.v.o. van bijna 30.000 m², zijn Winschoterdiep 50 en Lübeckweg 2. Geconcludeerd kan worden dat er voor de overige 50 gebouwen, met een totaal aangeboden metrage van ongeveer 20.000 m², een risico bestaat dat de huidige gebruikers gaan verhuizen of krimpen.

Opname bedrijfsruimte

De bedrijfsruimtemarkt in Nederland kende evenals de kantorenmarkt een positief jaar. De totale opname van bedrijfsruimte steeg, het totale aanbod daalde. Met name de banengroei, en de groei van het aantal bedrijven, in de sector Industrie en Logistiek zorgden voor een verbetering van de landelijke bedrijfsruimtemarkt in 2016.

Er zijn nog altijd grote verschillen tussen de diverse gemeenten. Ten opzichte van overige grote noordelijke steden kent Groningen een erg lage aanbod-voorraad ratio. Groningen kent één van de laagste percentages van Nederland.

Ook in 2016 heeft de opname van bedrijfsruimten gezorgd voor een vermindering van de leegstand en een lager aanbod in Groningen. De opname bedroeg ongeveer 50.000 m² (inclusief bijhorende kantooruimten, groot circa 13.526 m²) en lag daarmee op eenzelfde hoog niveau als in 2015. De deelgebieden "Driebond", "Eemspoort", "Euvelgunne" en "Winschoterdiep" profiteerden het meest van deze opname. 70% van de totale opname vond hier plaats. Ook de opname in 2015 vond voornamelijk plaats in deze deelgebieden. Meer dan 50% van de gehele voorraad bevindt zich in deze vier deelgebieden. De totale voorraad bestaat op 1 januari 2017 uit 1.454.613 m² en is opgebouwd uit 1.230.642 m² bedrijfsruimten (zonder kantoor en exclusief buitenterreinen) en 223.971 m² bedrijfskantoren. Deze oppervlakten zijn gesitueerd in 1.757 gebouwen. Door gebrek aan nieuwbouw en beperkte transformatie en/of sloop is de omvang van de voorraad de afgelopen twee jaren vrijwel onveranderd.

De 15 grootste transacties waren verantwoordelijk voor meer dan de helft van de opname. Het grootste deel van de transacties had echter betrekking op bedrijfsruimten (of bijbehorende kantooruimte) kleiner dan 500 m². Bij de bedrijfsruimte heeft het overgrote deel van de opname plaatsgevonden in gebouwen met een leeftijd ouder dan 20 jaar. Noemenswaardig is het feit dat er sprake was van een positieve netto opname. Bedrijven hebben in 2016 meer bedrijfsruimte opgenomen dan elders in de stad leeg achtergelaten. Dit werd enerzijds veroorzaakt door groei van bedrijven, anderzijds door nieuwe toetreders.

Vermindering leegstand bedrijfsruimte

De leegstand in bedrijfsruimten is mede door de positieve netto opname gedaald van 154.946 m² op 1 januari 2016 naar 137.016 m² op 1 januari 2017, zijnde 9,4% van de voorraad. De leegstand over het jaar 2016 in de kantooruimten behorende bij de bedrijfsruimten bedraagt 62.348 m². Dit betekent dat bijna de helft van alle leegstand in de bedrijfsruimte bestaat uit kantooruimte. Dit is vergelijkbaar met de cijfers over 2015.

De leegstandspercentages liggen bovengemiddeld hoog in de deelgebieden "Hoogkerk Vierverlaten" (30,5%), "Oosterhoogebrug" (29,6%) en "Peizerweg" (15,2%). Al valt dit bij "Hoogkerk Vierverlaten" en "Peizerweg" te verklaren door slechts één of twee grotere leegstaande gebouwen, in relatief kleine deelgebieden. Anderzijds valt op dat in de grotere deelgebieden "De Hoogte" (2,5%) en "Eemspoort" (3,4%) verassend weinig leegstand is.

In 2016 is, ondanks de positieve opname, de leegstand toegenomen in de deelgebieden "Hoogkerk Vierverlaten" en "Euvelgunne". Hier zorgde het vertrek van Stork en Ballast Nedam vanuit hun tijdelijke huisvesting aan de Gotenburgweg 46 tot nieuwe leegstand.

De leegstand spitst zich met name toe op een aantal grote gebouwen. Het grootste leegstaande gebouw op 1 januari 2017 staat aan de Peizerweg (voorheen Alfa Laval), gevolgd door gebouwen aan de Koningsweg (voorheen Raab Kärcher) en Hoendiep (voorheen Zwartwoud). De eerste twee genoemde gebouwen hebben ieder een oppervlakte van meer dan 10.000 m². De vijf

grootste leegstaande gebouwen in de markt zijn tezamen verantwoordelijk voor meer dan 50.000 m² leegstand, maar liefst 37% van de leegstand in de bedrijfsruimtemarkt.

Aanbod bedrijfsruimte

Het aanbod van bedrijfsruimten bedroeg begin 2016 nog ongeveer 68.000 m². Gedurende 2016 is dit met 21% gedaald naar 55.800 m². In deze bedrijfsruimten is een totaal metrage van circa 26.425 m² te huur of te koop staande kantoorruimte inbegrepen. Opmerkelijk is dat dit metrage begin 2016 lager lag (23.483 m²).

Het aanbod is met name terug te vinden in de vier grootste deelgebieden, waarbij "Winschoterdiep" zo'n 45% voor haar rekening neemt. Ongeveer 25% van het totale aanbod op de markt bevindt zich in twee gebouwen: Bornholmstraat 46 en Atoomweg 19. Alle overige aangeboden oppervlakten zijn kleiner dan 3.200 m². Het merendeel van de aangeboden ruimten is zelfs kleiner dan 1.000 m².

Ongeveer 100.000 m² in leegstaande bedrijfsgebouwen wordt nog niet aangeboden. Mogelijk verschijnt dit nog, maar mogelijk is voor een deel van deze leegstand al een herinvulling aanstaande. Ongeveer 18.000 m² van het aanbod staat nog niet leeg. Mogelijk dat hier in de nabije toekomst wel leegstand ontstaat. Het aantal vierkante meters aanbod is echter relatief laag en is daarnaast verspreid over 35 gebouwen, waardoor het risico op leegstaande, grote gebouwen beperkt is.

De positieve ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt hebben gezorgd voor een lagere aanbod-voorraad ratio. De ratio is in 2016 gedaald van 4,7% naar 3,8%.



Conclusies

Kantoorruimte Groningen

Na enkele lastige jaren op de landelijke kantorenmarkt laten de jaren 2015 en 2016 een positieve ontwikkeling zien. In 2015 vindt voor het eerst sinds jaren weer een vermindering van de leegstand plaats. Daarnaast stijgt de vraag naar kantoorruimte, afgelezen aan de opnamecijfers.

Grootste verantwoordelijke voor de vermindering van de leegstand is de onttrekking van leegstaande kantoorruimte aan de markt. In Groningen is in 2015 en 2016 ook zo'n 30.000 m² aan leegstand onttrokken en hoofdzakelijk getransformeerd naar woonruimte (studentenhuisvesting).

Het grootste deel van de huidige nog beschikbare en aangeboden voorraad zit op kantoorlocaties als Corpus den Hoorn, Martini Trade Park, Kranenburg, Europapark en Eemskanaal. Er is een nadrukkelijke schaarste aan beschikbare ruimten in de binnenstad en in het Stationsgebied. Dit terwijl er nog zeker vraag is naar kantoorruimte op deze locaties. Voor deze locaties kan een opwaartse prijsdruk worden verwacht en het beperkte aanbod hier zal kunnen leiden tot overloop van kantoorgebruikers naar sub-locaties. Op het moment dat de kenmerken van deze sub-locaties niet aansluiten bij de wensen van de kantoorgebruiker wordt een risico gelopen dat bedrijven zich buiten de stad Groningen zullen huisvesten. Gezien echter de verschuiving van grotere bedrijven naar kleinere en meer lokale bedrijven (zzp'ers, startups) wordt dit risico, door een grotere mate van verbondenheid met de stad Groningen, kleiner.

Naast de schaarste op voornoemde locaties, is er schaarste aan (aanbod van) jonge gebouwen. Daarnaast is er een heel beperkt aanbod van solitaire kantoorgebouwen tussen 250 m² en 750 m². Nader onderzoek naar de wens van de kantoorgebruiker zou een beeld kunnen geven in hoeverre deze schaarste kwaad kan. Op het eerste gezicht lijkt de huidige vraag zich prima te kunnen vestigen in multi-tenant gebouwen, gebouwen met meerdere gebruikers.

Herinvulling of onttrekking aan de markt van één of meer kantoorgebouwen (bijvoorbeeld Winschoterdiep 50, Lübeckweg 2, Europaweg 8 en/of Eendrachtskade zuidzijde 2) kan een heel ander beeld opleveren van de omvang van het aanbod en de leegstand.

Geadviseerd wordt om aandacht blijven geven aan de leegstand op de werklocaties Martini Trade Park, Kranenburg en Corpus den Hoorn Zuid. De leegstandspercentages liggen bovengemiddeld hoog en met name op Corpus den Hoorn kan meer leegstand worden verwacht. Initiatieven voor transformatie binnen dit gebied kunnen tot een betere verhouding tussen vraag en aanbod c.q. voorraad leiden.

Bedrijfsruimte Groningen

Economische groei met (netto) uitbreiding van bedrijven, toetreding van nieuwe bedrijvigheid, meer banen in de industrie, minder leegstand en minder aanbod tot gevolg, zorgt voor krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Groningen.

Eenzijds lijkt het huidige aanbod ook na mogelijke verbouwingen niet altijd aan te sluiten bij de vestigingswensen van een gebruiker. Zo is de verhouding tussen de kantoorruimte en bedrijfsruimte vaak niet optimaal, waardoor te veel kantoorruimte moet worden gehuurd. Dit komt mede doordat veel van deze gemixte bedrijfs- en kantoorruimtes zijn gebouwd in een periode waar het aantal kantoormetrage per werknemer hoger lag dan dat op dit moment gangbaar is.

Daarnaast is het totale aanbod in vierkante meters beperkt. Op 1 januari 2017 wordt er slechts 37.000 m² bedrijfsruimte aangeboden (exclusief de bijhorende kantoorruimte). Veelal in kleinere eenheden. De groei van de vraag daarentegen, afgeleid uit de netto opname in 2016, kwam uit op 15.000 m².

De bedrijfsruimtemarkt biedt inmiddels steeds minder aanbod voor uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven of toetreding van nieuwe bedrijven. Op het moment dat landelijke en met name regionale economische groei zich voortzet, leegstand en aanbod nog verder dalen, lijkt nieuwbouw de enige optie voor bedrijven te zijn om binnen de stad Groningen te kunnen blijven. Hier ligt enerzijds een risico op vertrek van bedrijvigheid naar andere noordelijke steden met meer aanbod en keuze. Anderzijds liggen hier kansen voor nieuwe bedrijvigheid op een terrein als Westpoort. De reeds bewerkstelligde verruiming van de mogelijkheden op dit bedrijventerrein zou vestiging van bedrijven moeten bevorderen.

Onttrekking (en in veel gevallen sloop) van bedrijfsruimte vindt de laatste twee jaren plaats buiten de vier grootste bedrijventerreinen, waardoor het vermoeden rijst dat bedrijven de dynamiek van de grotere bedrijventerreinen opzoeken.



Begrippenlijst

Hieronder volgt een korte uitleg van definities ter onderbouwing van de diverse in het rapport gebruikte marktelementen.

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 het rapport 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 de registratie.

Werkgelegenheid / Vestigingen

De cijfers omtrent de werkgelegenheid en het aantal kantoorbanen zijn afkomstig van openbare informatie, LISA, Provincie Groningen en de Gemeente Groningen.

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 Cushman & Wakefield, NVM, Dynamis en de lokale makelaars en interviews met vastgoedeigenaren en -gebruikers. Cushman & Wakefield, Dynamis en de NVM registreren echter transacties van 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 de cijfers van Cushman & Wakefield worden in dit rapport alle m² 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 m² v.v.o. of meer.

Leegstand

De leegstand betreft overeenkomstig de definitie van Cushman & Wakefield de kantoor- en bedrijfsruimte in gereed zijnde gebouwen welke op het peilmoment van dit rapport niet (meer) in gebruik zijn. De leegstand is gebaseerd op de WOZ-gegevens van de gemeente Groningen en wordt in dit rapport uitgedrukt in een totaal aantal m² b.v.o. en tevens in percentage van de totale kantorenvoorraad.

Netto opname

De netto opname komt overeen met de netto vermindering van de leegstand, rekening houdende met de opname van daadwerkelijk leegstaande gebouwen en toename van leegstand door vertrokken bedrijven en eventuele faillissementen. Onttrekkingen van leegstaande gebouwen zijn buiten beschouwing gelaten.

Aanbod-voorraad ratio

De verhouding tussen het aanbod en de totale voorraad, in procenten, wordt de aanbod-voorraad ratio genoemd.

Onderzoeksverantwoording

De gegevens ten behoeve van de Vastgoedmonitor Groningen 2016-2017 zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid verzameld.

Het basiscijfermateriaal en de daaruit voortvloeiende tabellen en grafieken zijn gebaseerd op de door de gemeente Groningen beschikbaar gestelde (WOZ-) gegevens, met peildatum 1 januari 2016 en peildatum 1 januari 2017.

Door een daadwerkelijk bezoek aan meer dan 50% van de kantoor- en bedrijfsruimtegebouwen, ongeveer 85% van het totaal metrage, verificatie van de WOZ-gegevens aan de hand van de cijfers van DTZ Zadelhoff c.q. Cushman & Wakefield en Dynamis, controle van het aanbod op websites als fundainbusiness.nl en realnext.nl, en interviews met (lokale) bedrijfsmakelaars, is getracht een zo volledig en correct mogelijk beeld van de kantorenmarkt in Groningen te geven. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Bronnenlijst

Literatuur

- Nederland Compleet, Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, Cushman & Wakefield, januari 2017
- Nederland Compleet, Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt' DTZ Zadelhoff, januari 2016
- Jones LangLasalle, Outlook Kantoren 2017, januari 2017
- Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2017, Dynamis B.V., februari 2016 en januari 2017
- Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2017', Dynamis B.V., februari 2016 en januari 2017
- Dutch Economy Chart Book, ING Economics Department, januari 2017
- Digitale innovatie, Accentverlegging van de Groningse Economische Koers naar Stimulering van Start-ups en de Digitale Economie, december 2016
- Stadsmonitor 2015, Gemeentebegroting 2016, Gemeente Groningen
- Decemberraming 2016, Economische vooruitzichten 2017, Centraal Planbureau, december 2016
- Bouwbericht 2016, Rabobank, augustus 2016
- ING Economische Bureau, december 2016
- Provinciaal Werkgelegenheidsregister 2015, Provincie Groningen
- Vastgoedmonitor gemeente Groningen 2015, E&E Advies

Internet

- www.gemeente.groningen.nl, mei 2016, januari 2017
- www.boekenrode.nl, mei 2016, januari 2017
- www.fundainbusiness.nl, mei 2016, januari 2017
- www.overduincasander.nl, mei 2016, januari 2017
- www.bedrijfspan.com, mei 2016, januari 2017
- www.kantoor-groningen.nl, mei 2016, januari 2017
- www.realnext.nl, mei 2016, januari 2017
- www.flexas.nl, mei 2016, januari 2017
- www.vastgoedmarkt.nl, mei 2016, januari 2017
- www.ilocate.nl/groningen, mei 2016, januari 2017
- www.propertynl.nl, mei 2016, januari 2017
- www.Lisa.nl, mei 2016, januari 2017
- www.vastgoedjournaal.nl, mei 2016, januari 2017
- www.dtz.nl, mei 2016
- www.cushmanwakefield.com, januari 2017
- www.mvgm.nl, mei 2016, januari 2017
- www.voshoving.nl, mei 2016, januari 2017
- www.kooistrafeenstra.nl, mei 2016, januari 2017
- www.boomgaardtbedrijfsmakelaars.nl, mei 2016, januari 2017
- www.lisa.nl, mei/juni 2016, januari/februari 2017

Gevoerde gesprekken c.q. interviews

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

Overige

- WOZ-gegevens gemeente Groningen per 1 januari 2016 en 1 januari 2017
- bespreking tijdens de presentatie van de concept-Vastgoedmonitor op 16 maart 2017 (The Rock, Groningen)