Bestuursdienst

gemeente Groningen

Telefoon (050) 367 8316/ Diane Groeneweg
Onderwerp Kantorenmarktonderzoek Groningen 2007

GRIFFIE
reg.nr. GR08.162627
ingek. 22 MEI 2008
class. -2.07-51
te beh. door: GR
kopie gez. aan:

De leden van de raad van de
gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Datum 22 MEI 2008 Bijlage(n) - Ons RO08.1603460

Uw brief van Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Hierbij presenteren wij u de uitkomsten van de kantorenmonitor 2007. In het bijgevoegde rapport wordt de ontwikkeling van de Groningse markt weergegeven en geanalyseerd door de opstellers van het rapport, DTZ Zadelhoff. Tevens willen wij u informeren over de voortgang van de bijsturingmaatregelen zoals beschreven in de notitie 'Aanpak knelpunten kantoren' van 21 augustus 2007.

Ontwikkelingen op de kantorenmarkt.
De situatie op de Groningse kantorenmarkt is in 2007 in meerdere opzichten verbeterd ten opzichte van het voorgaande jaar. Eén van de redenen hiervoor is de gunstige economische situatie van de afgelopen twee jaar. Als gevolg hiervan zijn veel kantoorhoudende organisaties gegroeid, waardoor bij verhuisbewegingen evenveel vierkante meters worden opgenomen als er worden achtergelaten. Dit positieve sentiment was op de landelijke kantorenmarkt in 2006 al merkbaar, maar speelde het afgelopen jaar ook in Groningen een rol.

De totale kantorenvoorraad is gedurende 2007 licht toegenomen met 16.000 m², doordat op de locaties Europark en Kranenburg een aantal kantoren in aanbouw zijn genomen. Hierdoor komt het totaal van de voorraad uit op 916.000 m². Ten opzichte van de andere noordelijke steden is de groei met 1,7 % het grootst. De groei landelijk was met 3 % nog sterker. Wanneer we de groei over de afgelopen 6 jaar vergelijken ligt de groei van Groningen met 1,9 % iets onder het landelijke gemiddelde van 2,2 %. Eind 2007 werd 110.800 m² kantoorruimte te koop of te huur aangeboden. Dit is ongeveer 20% minder dan het aanbod ultimo 2006.

SE.4.C

In 2007 werd circa 44.400 m² kantoorruimte in gebruik genomen, tegenover 35.000 m² in 2006. De opname in 2007 was daarmee vergelijkbaar met de langjarig gemiddelde opname van 47.000 m². Dit is opmerkelijk omdat grootschalige transacties (> 5000 m²) in 2007 niet hebben plaatsgevonden. Het beeld dat Groningen een sterke basis heeft van kleine kantoren, wordt daarmee verder bevestigd.

In tegenstelling tot voorgaande jaren is het aanbod in het nieuwbouwsegment duidelijk toegenomen. In 2007 werd ongeveer 7.500 m² aan nieuwbouwkantoorruimte opgenomen. De vraag naar kwalitatief goede kantoorhuisvesting blijft onverminderd hoog, maar anders dan in voorgaande jaren vond in 2007 een deel van de kwalitatieve vraag zijn weg naar het bestaande segment. Deze vraag betrof vooral middelgrote kantoorruimte.

Eind 2007 stond 65.400 m² kantoorruimte fysiek leeg in de gemeente Groningen. Dit betekent dat de leegstand is gedaald t.o.v. een jaar eerder. [1]Indien we de kantoorruimte tot 500 m² buiten beschouwing laten was het leegstandspercentage in 2006 circa 8 % en in 2007 komen we uit op 7 %. We komen daardoor weer in de buurt van de 5 %, wat als een gezond niveau wordt aangemerkt. Ten opzichte van de landelijke cijfers en Zwolle steken we gunstig af. In Zwolle is juist de leegstand verder toegenomen en het landelijk gemiddelde ligt, ondanks een daling, nog steeds hoog met 10,7 %.

De huurprijzen voor eersteklas kantoorruimte, zijn mede als gevolg van de aantrekkende marktsituatie - in het bijzonder in het kwalitatief hoogwaardige segment - gestegen naar een niveau van €155, - per m². Wanneer we naar de huurprijsontwikkeling van Zwolle, Assen en Leeuwarden kijken valt op dat Zwolle stabiel blijft en Assen en Leeuwarden net als Groningen stijgen.

Voortgang bijsturingsmaatregelen.
In de nota 'Aanpak knelpunten kantoren' hebben wij aangegeven dat wij op basis van ontwikkelingen op de kantorenmarkt, analyses uit de leegstandscan en de kantorenmarktonderzoeken van de laatste jaren voor de periode tot 2010 een aantal concrete bijsturingmaatregelen willen nemen. Hiermee willen wij een bijdrage leveren aan het herstellen van het evenwicht tussen vraag en aanbod. Nu, een jaar later, geven wij een voorlopige tussenstand van de ingezette acties.

Begin 2007 hebben wij u een leegstandscan vertrouwelijk ter kennis van uw raad gebracht. In dit onderzoek zijn de oorzaken en ontwikkelingskansen van 16 leegstaande kantoorlocaties onderzocht. Één jaar later blijkt dat nagenoeg alle panden een invulling hebben gekregen of transformatie hebben ondergaan, variërend van tijdelijke huur tot aan transformatie naar een woonfunctie.

[1] Leegstand in kantoorruimte tot 500 m² wordt in de 50 grootste Nederlandse steden niet gemeten. Om de positie van Groningen op leegstand gebied goed te kunnen vergelijken wordt voor Groningen ook het percentage leegstand van de kantoorruimte > dan 500 m² in het onderzoek weergegeven.

Make Your own Incubator en bedrijfsverzamelgebouwen
Onder de noemer Make Your own Incubator (MYI) vallen een aantal deelprojecten. Het gaat erom eigenaren te stimuleren hun leegstaande kantoorruimte beschikbaar te stellen voor (startende) kenniswerkers, om het beschikbaar stellen van ruimte in panden die van de gemeente zijn en het ontwikkelen van (kleine) incubatorgebouwen.

Het beschikbaar stellen van ruimte door bedrijven voor andere veelal kleine en jonge bedrijfjes is een nieuw fenomeen waar voorzichtig ervaring mee wordt opgedaan. Een van de voorlopers op dit gebied is VCD, die in hun nieuwbouw ruimte hebben gecreëerd voor kleine ICT bedrijven. Op basis van gesprekken met de bedrijven, makelaar en ontwikkelaar zien de we interesse voor deze aanpak groeien. Het komende jaar zal de aanpak worden geïntensiveerd door actieve communicatie en het ondersteunen van initiatieven. Het doel is om bij vijf bedrijven een MYI te starten.

Eén van de voorbeelden van het beschikbaar stellen van ruimte in een pand van de gemeente, betreft een deel van het pand aan de Oosterboog van ROEZ. Hier is voor een half jaar ruimte gecreëerd voor studenten van de RUG om diverse projectopdrachten uit te voeren. Daarnaast zal bij andere diensten de ruimte geïnventariseerd worden om in te kunnen zetten voor jonge kenniswerkers.

Begin 2008 is een onderzoek gestart naar de mogelijkheden die het Noorderbad biedt om als incubatorfaciliteit[2], in dit geval 'Kansrijk ondernemen', te gaan dienen. Het voorgaande ook in relatie met de ontwikkeling van wijkeconomie in de Vogelaarwijken.

In samenwerking met marktpartijen wordt het 'Ondernemershuis' ontwikkeld in het nieuw te bouwen Floreshuis. Hier vinden ondernemers een fysieke plek waar ze terecht kunnen met al hun vragen rond het ondernemerschap, startende bedrijven kunnen hier terecht voor advies en begeleiding en ze kunnen gebruik maken van faciliteiten zoals een kopieerapparaat.

Ten slotte is eind 2007 gestart met het verzamelen van ideeën voor het pand van de voormalige Noord Nederlandse Zakkenhandel. Niet alleen wordt gekeken naar de mogelijkheden voor verhuur aan culturele instellingen of marktpartijen, maar ook naar het eventueel 'ombouwen' van dit pand voor ZZP- ers en/of ondernemers uit de creatieve industrie.

Opstellen masterplan revitalisering Corpus den Hoorn
De kantorenlocaties van Corpus den hoorn en Martini Trade Park (MTP) kampen de afgelopen jaren met grote leegstand. Nu de economie weer aantrekt, zien we dat de meest aantrekkelijke kantoren op de bestaande locaties weer gevuld raken. Hierdoor komen de probleemgebieden steeds duidelijker in beeld.

---

[2] Ook wel bedrijfsverzamelplaats genoemd.

Eén van de gebieden waar de verbetering in gang wordt gezet is Corpus den Hoorn. In samenwerking met de bedrijvenvereniging is begin maart een symposium gehouden over de toekomst van het kantorengebied. Aan de hand van dit symposium wordt een ontwikkelingsvisie opgesteld. Deze visie zal aan het eind van het jaar klaar zijn.

Voor het MTP is een onderzoek gestart naar de mogelijkheden van collectieve parkeervoorzieningen. De aantrekkelijkheid van dit gebied wordt daardoor vergroot en er liggen kansen voor verbetering van het parkeren ten behoeve van de Martiniplaza. Daarnaast wordt gekeken of de uitstraling van het park als geheel kan worden verbeterd en wat het Stadspark nog meer kan bieden voor de gebruikers.

Positionering/marketing van de kantorenstad Groningen
Zoals aangegeven in de knelpuntennota kantoren, zetten we in op het specifiek en gericht benaderen van de kantorenmarkt, door ambtelijke contacten en door bestuurlijke overleggen met partijen uit de kantorenmarkt.

We profileren ons als kantorenstad in de rest van Nederland. Voor alsnog komen we daarvoor niet met een aparte campagne 'Groningen Kantorenstad', maar sluiten we eerst aan bij de inmiddels gestarte profilering-, marketing- en communicatiecampagne 'City of Talent'. In overleg met de partners in het Akkoord van Groningen willen we eerst kijken hoe we met gebruikmaking van al ingezette instrumenten in de deze campagne (zoals de periodieke verschijning van een paginagrote advertentie in de Volkskrant) kunnen laten zien wat Groningen voor, in dit geval bedrijven, te bieden heeft.

Verwachtte ontwikkelingen.
Zowel uit de kantorenmarktonderzoeken van de laatste jaren, als uit het ETIN onderzoek naar de huisvesting van de creatieve industrie, komt de vraag naar kantorenunits < dan 500 m² steeds weer naar voren. In dit kantorensegment is sprake van een grote mismatch tussen vraag en aanbod. De markt pakt deze signalen tot nu toe onvoldoende op.

Er worden op dit moment meerdere beleidslijnen ontwikkeld om tegemoet te komen aan de vraag naar kleine kantoorunits. Deze zullen ook via diverse nota's de komende maanden aan u worden voorgelegd, zoals het Ebbingekwartier. Daarnaast is met de nota Terrein in Bedrijf, die vorig najaar door uw raad is vastgesteld, ruimte gekomen voor de kleine kantoorgebruikers < 500 m².

Conclusie
Wij concluderen dat de kantorenmarkt weer duidelijk groei laat zien en dat het vertrouwen van gebruikers en eigenaren is toegenomen. Dit is ook af te lezen aan de plannen die de afgelopen tijd zijn gepresenteerd voor zowel nieuwbouw als voor renovatie van kantoren. We verwachten dat de positieve ontwikkeling zich dit jaar verder zal voortzetten. Wel zullen we alert moeten blijven op het kwaliteitsniveau van

de kantorenmarkt. Naast nieuwbouw zal ook voldoende aanbod moeten komen uit de herontwikkeling van verouderde kantoren.

Zoals we uit het kantorenmarktonderzoek van 2007 hebben kunnen opmaken, wordt de kantorenmarkt vooral bepaald door de economische ontwikkeling. De inzet van de gemeente is vooral gericht op het faciliteren van de markt en het scheppen van een goed vestigingsklimaat. De specifieke aandacht van de gemeente voor Corpus en het Martini Trade Park dragen bij aan een aantrekkelijke omgeving en imago van deze kantoorlocaties.
Wij hopen dat de kantorenmarkt in Groningen de opgaande lijn vasthoudt en de afstemming tussen vraag en aanbod, ook voor de kleine oppervlakten, in balans komt.
Wij houden uw raad op de hoogte.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,