

Bestuursdienst

Telefoon 06-21885134/ Zhen Chih Tan  
Onderwerp Kantorenmonitor 2008



De leden van de raad van de gemeente  
Groningen  
te  
Groningen

Datum 10 SEP 2009

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk RO09.1986143

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij presenteren wij u het door DTZ Zadelhoff uitgevoerde kantorenmarktonderzoek 2008. Het kantorenbeleid hebben we met het kantorenmarktonderzoek jaarlijks gevolgd en op kleine punten bijgesteld. Alvorens wij u in deze brief een samenvatting geven van de resultaten van het onderzoek, gaan wij nader in op de achtergronden van de herziening van het kantorenbeleid.

De veranderende ontwikkelingen in de kantorenmarkt, onze ambitie met het Akkoord van Groningen en de concurrentie met andere kantoorsteden maken het nodig het kantorenbeleid, vastgesteld in 1999, te herzien. Thema's die bij de herziening een rol gaan spelen zijn de aanpak van de leegstand, kwaliteit en omvang van toekomstige kantorenvorraad, profilering van Groningen als kantorenstad en differentiatie in het aanbod wat betreft omvang van kantoorunits. Wij signaleren bijvoorbeeld dat de markt nog onvoldoende inspeelt op de vraag naar kantoorunits < 500 m<sup>2</sup>. De verwachting is dat wij u de herziening van het kantorenbeleid na de gemeenteraadsverkiezingen van 2010 zullen kunnen voorleggen.

In de bijlagen van deze brief treft u het volledig rapport van DTZ Zadelhoff en een overzicht van de stand van zaken van diverse beleidslijnen en acties aan.

### **Herziening kantorenbeleid**

Als gevolg van de economische ontwikkeling groeit of krimpt de kantorenmarkt. Voor Groningen hebben we de afgelopen jaren gezien dat, door de grote aanwezigheid van niet-commerciële instellingen, er geen grote uitschieters zijn. Met andere woorden, in een economische hoogconjunctuur blijft de vraag en opname van kantoorruimte achter bij de rest van Nederland. Daartegenover staat dat als het minder gaat, de teruggang ook niet zo groot is.

Verder zijn, zoals wel vaker, de effecten in Groningen later merkbaar. Ook nu zien we de reactie van de Groninger kantorenmarkt pas een half jaar later optreden. Maar dwars door de conjuncturele ontwikkelingen blijft de behoefte aan kantoren - weliswaar nu gestaag - groeien en groeit ook de totale voorraad aan m<sup>2</sup> kantoorruimte. Deze trend zal zich de komende jaren voort moeten blijven zetten om te kunnen voldoen aan de ambitie van een kennisstad. Met een gemiddelde voorraad van 5 m<sup>2</sup> kantooroppervlak per inwoner doen

we het landelijk niet slecht. Echter, de andere noordelijke steden Leeuwarden en Zwolle scoren met bijna 6 m<sup>2</sup> en bijna 6,5 m<sup>2</sup> beter dan Groningen.

De huidige planvoorraad van Groningen is groot. Met de huidige planvoorraad wordt kwantitatief in voldoende mate voorzien in de vraag naar kwalitatief goede kantoorruimte. Echter, bij een groei van de voorraad en de te verwachten krimp in de afname, schuilt het gevaar dat het effect direct terug te zien is in de toename van de leegstand. Bestaande kantoreengebieden lopen met het vrijkomen van veel nieuwbouwkantoren verhoogd risico op leegstand. In het bijzonder zal rekening gehouden moeten worden met de huidige kantoreengebieden die al kampen met leegstand.

In de herziening zal ook rekening gehouden worden met de uitkomsten van de onderzoeksresultaten met betrekking tot de nieuwe impulsen die aan de binnenstad gegeven worden ten gevolge de verplaatsing van de dienst SoZaWe naar het Europapark.

### **Kantorenmarkt Groningen komt (nog) niet overeen met landelijke situatie**

In 2008 heeft de Nederlandse economie een omslagpunt gekend van economische groei naar een stilstaande economische ontwikkeling. De gevolgen van de economische teruggang, zoals de oplopende werkloosheid, de teruglopende investeringen door bedrijven en overheden en een afname van de consumentenbestedingen hebben er in 2008 toe geleid dat de opname op de landelijke kantoorruimtemarkt is gedaald. Daarnaast is de voorraad gestegen door het aanbod van nieuwe kantorengedebouwen waarvan de ontwikkeling reeds in gang was gezet.

Het beeld van de Groningse kantorenmarkt anno 2008 komt (nog) niet overeen met de landelijke situatie. Een belangrijke reden hiervoor is dat Groningen over het algemeen een minder conjunctuurgevoelige economie kent. Dit komt tot uiting in de opnamecijfers van 2008. Echter, voor de Groningse kantorenmarkt in 2009 verwachten wij de effecten van de gevolgen van de economische teruggang terug te kunnen zien in de opname- en voorraadcijfers. De cijfers van de eerste helft van 2009 (Groningen/Assen) bevestigen dit beeld: de opname is gekrompen met 42% en het aanbod is gegroeid met 28%.

Groningen kantorenmarkt	2007	2008
aanbod (m <sup>2</sup> )	110.800	123.000
opname (m <sup>2</sup> )	44.400	62.700
aanbod/opname (norm = 1,5)	2,5	2,0
voorraad (m <sup>2</sup> )	916.000	918.000
leegstand t.o.v. voorraad (norm = 5%)	7,1%	8,0%
huurprijzen (€/m <sup>2</sup> )	€ 150,00	€ 155,00

### ***Groei in opname en aanbod***

De opname van kantoorruimte in de gemeente Groningen kende in 2008 geen terugval, maar juist een stijging ten opzichte van 2007. In 2008 wisselde in Groningen circa 62.700 m<sup>2</sup> kantoorruimte van gebruiker. In vergelijking met de gemiddelde opname (46.200 m<sup>2</sup>) van voorgaande jaren is dit hoog. De hoge opname bestond voor een groot deel uit twee grote huurtransacties voor tijdelijke huisvesting. Wanneer deze twee transacties niet meegerekend worden, kan de opname van 2008 als een gemiddeld jaar getypeerd worden. Als verwacht blijkt ook in 2008 de overheid en non-profit sector, met een aandeel van circa 47% in de totale opname, weer een belangrijke speler op de Groningse kantorenmarkt. Het grootste deel (42%) van de totale opname vond plaats in de

grootteklasse 5.000 m<sup>2</sup> – 10.000 m<sup>2</sup>. Dergelijke grote transacties zien we in Groningen periodiek eens in de paar jaar terug.

Ondanks de relatief hoge opname is het aanbod van kantoorruimte, na een daling in 2007, gedurende 2008 toegenomen met 11% tot circa 123.000 m<sup>2</sup>. De aanbodstijging ten opzichte van 2007 vond met name plaats in de grootteklasse 1.000 m<sup>2</sup> – 2.500 m<sup>2</sup> en in de categorie 5.000 m<sup>2</sup> – 10.000 m<sup>2</sup>. In de klasse 2.500 m<sup>2</sup> – 5.000 m<sup>2</sup> nam het aanbod juist af. De kantorenmarkt is in 2008 t.o.v. van 2007 krappere geworden, maar biedt met een aanbod-opname verhouding van 2,0 nog voldoende schuifruimte op de kantorenmarkt. Het aanbod is 2 keer zo groot als de opname. Een ratio van 1,5 wordt als gezond evenwicht beschouwd.

#### ***Voorraadontwikkeling: toekomst veel nieuwbouw***

De groei van het aantal m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlakte kent in Groningen een geringe groei. Maar Groningen mag zich kantorenstad blijven noemen met gemiddeld circa 5 m<sup>2</sup> kantoor/inwoner. Opmerkelijk is de omvang van de planvoorraad. Waar in de benchmarksteden de omvang van de planvoorraad 10% of 30% van de totale voorraad behelst, ligt dit percentage in Groningen op 53%.

#### ***Lichte groei leegstand***

Het percentage voor Groningen steeg van 7,1% ultimo 2007 naar 8,0% ultimo 2008 (73.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte). Dit percentage ligt ver onder het landelijk gemiddelde van 12%. Meer dan de helft van de leegstaande kantoorruimtes bevond zich in deelgebied Zuid. Op het Martini Trade Park stond ultimo 2008 circa 17.700 m<sup>2</sup> kantoorruimte leeg. De overige steden van Noord-Nederland kenden ook een stijging van de leegstand gedurende 2008. In Zwolle, Assen en Leeuwarden liep de leegstand op naar respectievelijk 10,3%, 6,9% en 6,0% van de totale voorraad.

#### ***Huurprijs Groningen op gelijk niveau Zwolle***

Voor eerste klas kantoorruimte is de huurprijs in Groningen t.o.v. 2007 gestegen van 150 naar 155 €/m<sup>2</sup>. Daarmee komt de huurprijs op een gelijk niveau met Zwolle. De verklaring van de stijging van de huurprijs is tweeledig. Ten eerste heerst er schaarste aan kwalitatief goede kantoorruimte. Ten tweede zijn de bouwkosten van nieuwbouw in 2008 gestegen.

#### **Resumé**

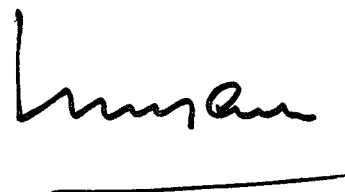
De Nederlandse economische ontwikkeling kent in 2008 een omslagpunt van groei naar stilstand. De effecten van het economisch klimaat zijn in Groningen later merkbaar: De eerste cijfers van 2009 laten, in tegenstelling tot de cijfers uit de kantorenmarktonderzoek 2008, een krimp in de aanbod en afname cijfers zien. Het kantorenbeleid, vastgesteld in 1999, verdient met de veranderende ontwikkelingen in de kantorenmarkt, onze ambitie met het Akkoord van Groningen en de concurrentie met andere kantoorsteden een herziening. Belangrijke thema's in de herziening zijn de aanpak van de leegstand, kwaliteit en omvang van toekomstig kantorenvorrade, profilering van Groningen als kantorenstad en differentiatie in het aanbod wat betreft omvang van kantoorunits. De verwachting is dat wij u de herziening van het kantorenbeleid na de gemeenteraadsverkiezingen van 2010 zullen kunnen voorleggen.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  *lh*

de secretaris,

---

## **Bijlage 2    Stand van zaken beleidslijnen en acties**

Deze bijlage geeft een overzicht van de stand van zaken op het gebied van diverse acties en ontwikkelingen op het gebied van ons kantorenbeleid.

### **Make Your own Incubator en bedrijfsverzamelgebouwen**

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

Het beschikbaar stellen van ruimte door bedrijven voor andere veelal kleine en jonge bedrijven is aan het opkomen, maar blijft nog te veel bij de niet-commerciële vastgoedaanbieders liggen. Wij zien bijvoorbeeld dat de economische recessie de belangstelling bij commerciële aanbieders doet temperen om een MYI te ontwikkelen. De verwachting is dat met een verbetering van het economisch klimaat de ontwikkeling van MYIs weer worden opgepakt.

De 'Oosterboog' en 'Cube 050' zijn voorbeelden van gerealiseerde projecten. In het eerstgenoemde pand van de gemeente zijn vijf startende (student)bedrijven gevestigd. Het laatstgenoemde project van de Hanzehogeschool, de RUG en gemeente Groningen, geeft spin-offs van kennisinstellingen tijdelijke huisvesting langs de westelijke Ringweg en voorzieningen om een onderneming op te zetten. Verder is in samenwerking met marktpartijen het 'Ondernemershuis' ontwikkeld aan het Floresplein. Het 'Ondernemershuis' biedt startende ondernemers advies en begeleiding rond het ondernemerschap, maar ook hulp bij de aanvraag van microkredieten, workshops en bedrijfsbezoeken.

### **Gebiedsontwikkeling**

Momenteel zijn nieuwe impulsen op diverse kantorenlocaties als renovatie en nieuwbouw zichtbaar in de stad. Hierbij kunt u denken aan de renovatie bij de Meeuwen en de gerealiseerde en start van nieuwbouw op het Europapark en Kempkensberg. Anderzijds zien we dat de kantorenlocaties van Corpus den Hoorn en Martini Trade Park (MTP) de afgelopen jaren met leegstand kampen. Vooral MTP heeft problemen: 35% van de voorraad staat leeg of wordt aangeboden. Op bepaalde plaatsen in Corpus den Hoorn is het kantorenbestand verouderd en zijn er problemen met de interne bereikbaarheid en parkeren.

Eén van de gebieden waar de verbetering in gang wordt gezet is Corpus den Hoorn. Deze zomer wordt de ontwikkelingsvisie voor het bedrijvenpark afgerond en besproken met de ondernemers. Voor het MTP is een onderzoek gehouden naar de mogelijkheden voor collectieve parkeervoorzieningen en verbetering van de uitstraling van het park als geheel.

Eind juni hebben we met de partners in het Akkoord van Groningen de versie 2.0 gepresenteerd aan minister president Balkenende. Eén van de projecten uit dit Akkoord is de ontwikkeling van een nieuwe visie voor Zernike Campus. In 2009 willen samen met Hanzehogeschool, RUG en UMCG komen tot een visie op de samenwerking. In 2010 zal deze visie worden uitgewerkt tot een masterplan Zernike Campus.

### **Bestemmingsplannen meer ruimte voor mix wonen en werken**

Meer en meer worden in de laatste jaren beroepen aan huis uitgeoefend dan wel kleinschalige bedrijvigheid aan huis bedreven. Dit wordt nog eens onderstreept door de toename van inschrijvingen bij de Kamer van Koophandel en onderzoeken in het kader van de ontwikkeling van wijk economie die de laatste tijd landelijk worden gepubliceerd. In het licht van deze trend en het feit dat burgers meer en meer tot mengvormen van ZZP (Zelfstandige Zonder Personeel)-activiteiten en loondienst neigen om in hun bestaan te voorzien, worden in bestemmingsplannen aan huis verbonden beroepen toegestaan evenals kleinschalige bedrijvigheid aan huis.

### **City of Talent – Kantorenstad Groningen**

We profileren ons als kantorenstad in de rest van Nederland met de marketing- en communicatiecampagne 'City of Talent'. In overleg met de Akkoordpartners kijken we op welke wijze we, met gebruik van de al ingezette instrumenten, kunnen laten zien wat Groningen te bieden heeft. Bij de herijking van het kantorenbeleid zal de marketing van Groningen als kantorenstad één van de thema's zijn.