

Telefoon 0652306338/ Marten Pothof
Onderwerp Vastgoedmonitor 2012

Aan de leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum **26 JUN 2012**

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO12.3065786

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over de vastgoedmonitor 2012. U heeft in 2011 bij de vaststelling van de 'Structuurvisie kantoren 2010-2020' aangegeven meer inzicht te willen krijgen in de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Hierbij schetsen wij de belangrijkste ontwikkelingen. De twee factsheets en de monitor in de bijlage van deze brief geven u een uitgebreider overzicht van de ontwikkelingen.

De vastgoedmonitor geeft de trends en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt in de stad Groningen weer. Het verschil tussen kantoren en bedrijven vervaagt steeds verder. Daarom is besloten om in de monitor niet alleen de kantorenmarkt weer te geven, maar ook de bedrijfsruimtemarkt. De komende vier jaar gaat E&E Advies deze monitor jaarlijks uitvoeren. De resultaten uit de monitor zijn belangrijk omdat wij als college met dit inzicht snel op veranderingen in de vastgoedmarkt kunnen inspelen.

De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- *De omvang van de kantorenvorraad is nagenoeg gelijk gebleven. De leegstand nam iets toe (10 % staat leeg). De omvang van het aanbod is toegenomen (12 % van kantoren staat in aanbod). Voor een gezonde markt is een frictieleegstand van 5 á 6 % nodig.*
- *leegstand en overaanbod op de kantorenmarkt doen zich met name voor in het zuiden van de stad.*
- *de bedrijfsruimtemarkt staat er beter voor dan de kantorenmarkt (8 % staat leeg). De omvang van de voorraad en leegstand is in het afgelopen jaar ongeveer gelijk gebleven.*
- *in lijn met de landelijke trend zijn een flink aantal succesvolle bedrijfsverzamelgebouwen opgericht.*



3154581

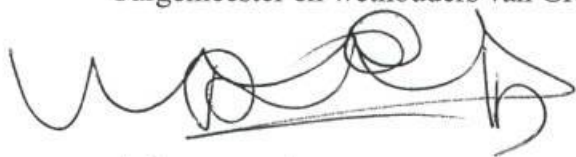
De afgelopen jaren is onder invloed van de financiële en economische crisis de groei van de vastgoedmarkt gestagneerd. De markt is veranderd van een groeimarkt in een vervangingsmarkt. Door het hele land heeft dit de problematiek van leegstand en herstructureringsproblemen met zich meegebracht. Deze problematiek vraagt om flexibele bestemmingsplannen waardoor revitalisering, herbestemming en creatief maatwerk op pandniveau mogelijk worden.

In de stad Groningen is de situatie beter dan elders. Groningen heeft een gemiddelde leegstand van kantoren van 10 % ten opzichte van 15 % leegstand landelijk. Succesvolle voorbeelden van het tegengaan van leegstand zijn: de nieuwe huisvesting van Gasterra in het voormalig ABN kantoor en het geschikt maken van het oude belastingkantoor aan de Hofstede de Grootkade voor jongerenhuisvesting.

Het is van groot belang dat de gemeente de vastgoedontwikkelingen goed blijft volgen. Voor een aantal locaties in Groningen heeft de gemeente wel een reden om zich zorgen te maken. Deze locaties zijn onderkend in het kantorenbeleid dat uw Raad in 2011 heeft vastgesteld.

Met name Corpus den Hoorn komt nadrukkelijk naar voren omdat hier relatief het grootste deel van het aanbod en de leegstand zit. Voor o.a. Corpus den Hoorn gaan we de komende maanden met de marktpartijen in gesprek om in te zetten op een aantal verbeteringen zoals beschreven in de visie 'Kantorenpark Corpus den Hoorn Zuid'. Deze aanpak is gericht op gezamenlijke inzet van gemeente, vastgoedeigenaren en gebruikers.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

LS

Vastgoedmonitor Gemeente Groningen 2012



Verantwoording

Project	Vastgoedmonitor gemeente Groningen 2012
Opdrachtgever	Gemeente Groningen
Projectleider	Wim Bakker MSc
Projectmedewerker	Cor Rentier BRE

Colofon

E&E advies
Laan Corpus den Hoorn 300
9728 JT Groningen
Telefoon (050) 360 44 33
www.eeadvies.nl

Inleiding

Groningen is de kantorenstad van Noord-Nederland. Daarom houdt de gemeente Groningen al vele jaren de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt nauwgezet bij middels een jaarlijkse kantorenmonitor. De afgelopen jaren is onder invloed van diverse ontwikkelingen als de financiële en economische crisis, afnemende groei van de verdienstelijking van de economie en een veranderend werklandschap (flexibel, multifunctioneel en minder ruimtegebruik) de groei van de vastgoedmarkt gestagneerd. Hierdoor is de vastgoedmarkt in veel gebieden (waaronder Noord-Nederland) veranderd van een groeimarkt in een vervangingsmarkt en dit heeft in vele steden door het hele land de problematiek van grote leegstand en herstructureringsvraagstukken met zich meegebracht. Om een goed antwoord te bieden op deze ontwikkelingen heeft de gemeente Groningen een Structuurvisie kantoren 2010-2020 opgesteld, die in het voorjaar van 2011 is vastgesteld.

Het is nu zaak de ontwikkelingen op de Groningse vastgoedmarkt goed te blijven monitoren, zodat de ontwikkeling beleidsmatig kan worden gefaciliteerd en ondersteund in lijn met de vastgestelde Structuurvisie. Daartoe zal jaarlijks een vastgoedmarktmonitor worden opgesteld, waarin zowel de ontwikkelingen op de kantoren- als bedrijfsruimtemarkt worden meegenomen.

Voor u ligt de Vastgoedmonitor 2012. In het eerste hoofdstuk zal worden ingegaan op een aantal economische ontwikkelingen en landelijke vastgoedtrends. Vervolgens komen in separate hoofdstukken de kantorenmarkt en de bedrijfsruimtemarkt aan bod. In het kader van de monitor zijn ook een 8-tal interviews gehouden met spelers op de Groningse vastgoedmarkt. Een analyse van de cijfers met de verdieping die deze interviews hebben geboden vindt u in hoofdstuk 4. Tot slot komen in hoofdstuk 5 de conclusies aan bod.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Trends en ontwikkelingen	1
Economische ontwikkelingen	2
Trends en ontwikkelingen in de vastgoedmarkt	4
Hoofdstuk 2: Kantorenmarkt	6
Factsheet kantorenmarkt	7
Kantorenmarkt naar grootteklassen en objecten	8
Huidige situatie en ontwikkeling aandachtslocaties	9
Benchmark	12
H3 Bedrijfsruimtemarkt	16
Factsheet bedrijfsruimtemarkt	15
Ontwikkeling deelgebieden	16
Bedrijfsverzamelgebouwen	18
H4 Kwalitatieve analyse	22
Kwalitatieve analyse	22
H5 Conclusies	26
Bijlagen	28

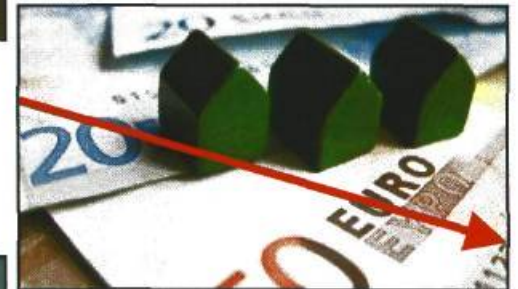
Hoofdstuk 1: Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk

Dit hoofdstuk schetst het bredere kader aan trends en ontwikkelingen waaraan de ontwikkelingen op de Groningse vastgoedmarkt kunnen worden gerelateerd en gespiegeld.

In essentie gaat het in het vastgoedbeleid om het bieden van passende ruimte voor economische ontwikkeling. Daarbij is, zoals onderkend in de Structuurvisie kantoren 2010-2020 de Groningse vastgoedmarkt een vervangingsmarkt. Het is goed om kennis te hebben van lokale en regionale economische ontwikkelingen als men zicht wil houden op de ontwikkeling en de te verwachten vraag naar bedrijfsmatig vastgoed. In dit hoofdstuk zullen we daarom alvorens op de vastgoedmarkt in te zoomen eerst stilstaan bij de economie van Groningen.

Naast de economische ontwikkeling gaat dit hoofdstuk in op een aantal belangrijke landelijke trends op de vastgoedmarkt. Dit om het bredere kader van de vastgoedontwikkeling in Groningen te schetsen en vervolgens te kunnen beoordelen in welke mate de ontwikkelingen in Groningen de landelijke trend volgen of daarvan afwijken.



Economische ontwikkelingen (1)

Ontwikkeling bedrijvigheid en werkgelegenheid

Ondanks de financiële en economische crisis is het aantal vestigingen en banen in Groningen sinds 2007 gegroeid.

Ontwikkelingen aantal banen en vestigingen

	2007	2008	2009	2010	2011
Banen	126.720	129.770	133.200	131.020	134.460
Index groei (2007=100)	100	102,4	105,1	103,4	106,1
Vestigingen	11.170	12.330	13.150	13.820	14.510
Index groei (2007=100)	100	110,4	117,7	123,7	129,9

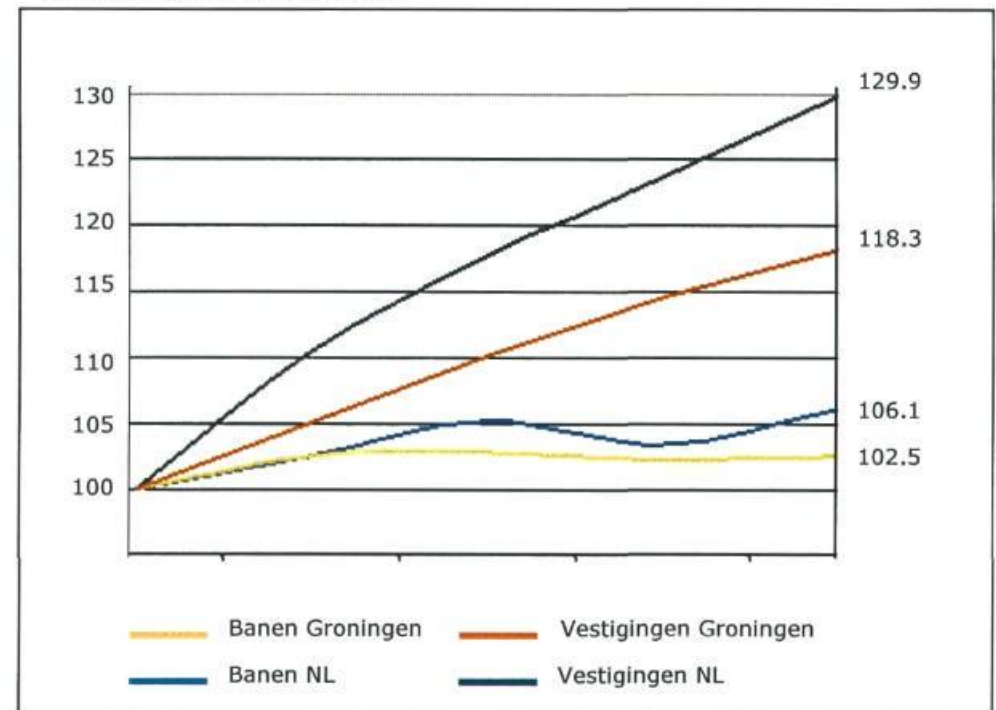
Bron: Lisa (2012), bewerking E&E advies

De grootste groei zat in 2011 in de zakelijke dienstverlening. Hier kwamen er 293 vestigingen en 1144 banen bij in Groningen. Ook de sector vervoer, opslag en communicatie groeide behoorlijk met 82 vestigingen en 345 banen. De groei van de zakelijke dienstverlening en logistiek lijkt positief voor de vastgoedmarkt. De groei is echter voor een belangrijk deel te verklaren uit de snelle groei van het aantal ZZP'ers in de afgelopen jaren. Deze groep 'bedrijven' maakt vaak geen of nauwelijks gebruik van kantoor of bedrijfsruimte en zal dus ook niet direct veel invloed hebben op de vastgoedmarkt. Wel kan de toename van kleine ondernemers terug te vinden zijn in bedrijfsverzamelgebouwen, het gebruik van tijdelijke en flexibele kantoorruimte en de huur van kleine opslagruimten.

Ontwikkeling t.o.v. Nederland

De groei was in Groningen ook groter dan landelijk. Waar landelijk sinds 2008 geen werkgelegenheidsgroei meer is kende Groningen ondanks een dipje in 2010 nog wel groei.

Ontwikkelingen t.o.v. Nederland

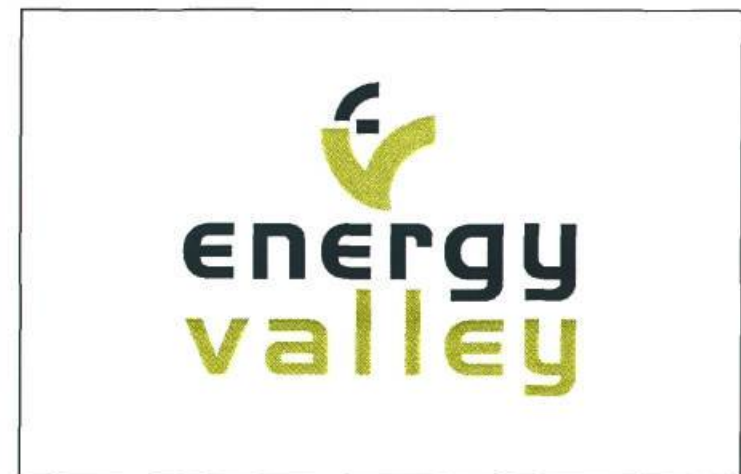
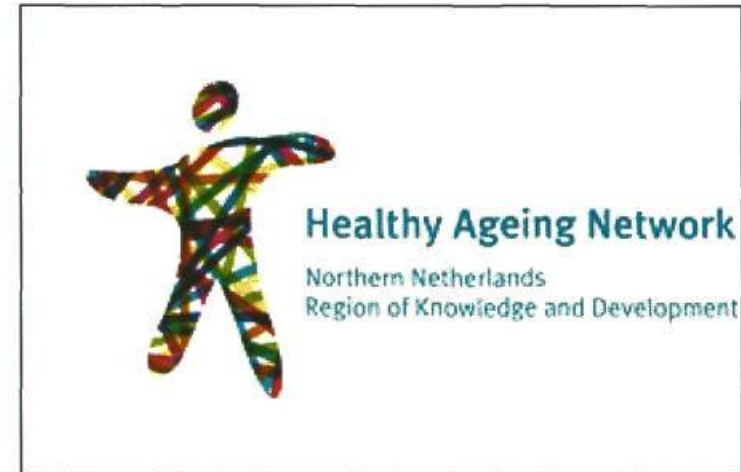


Bron: Lisa (2012), bewerking E&E advies

Economische ontwikkelingen (2)

Energie en Healthy Aging

Groningen zet voor haar economische ontwikkeling sterk in op de clusters Energie en Healthy Ageing. Vanuit deze clusters zou dan ook een groeiende behoefte aan bedrijfsmatig vastgoed moeten ontstaan. Binnen het energiecluster bevinden zich ruim 3.200 banen en de werkgelegenheid in de sector is de afgelopen 10 jaar met 34% toegenomen. Voor het cluster Healthy Ageing zijn geen specifieke groeicijfers bekend, maar het aantal banen in de gezondheidszorg groeide in dezelfde periode met nagenoeg hetzelfde percentage (33%). Het is moeilijk te zeggen of de banengroei binnen de clusters al significante impact op de vastgoedmarkt heeft gehad. Groningse makelaars geven aan hier tot nog toe weinig van te merken.



Trends en ontwikkelingen in de vastgoedmarkt (1)



Belangrijkste trends nationale kantorenmarkt 2011

De vastgoedmarkt wordt nog altijd gekenmerkt door onzekerheid. Hierdoor ontstaat een tweedeling in de markt. Zowel voor de kantoren- als bedrijfsruimtemarkt geldt dat de (beperkte) vraag zich met name richt op de beste locaties. Deze locaties blijven daardoor 'in de markt', terwijl oudere locaties verder buiten de markt worden geplaatst.

- De opname van kantoorruimte op de vrije markt lag in 2011 10% lagere dan in 2010. Daarmee is een sinds 2007 dalende trend doorgezet.
- De terugval in vraag was met name te zien in het segment middelgrote kantoren (1.000 – 5.000m²). De vraag naar kantoren groter dan 5.000 m² bleef op peil en in het segment van kleine kantoren was sprake van groei.
- Het aanbod van kantoorruimte is in 2011 met 6% gegroeid. Hierdoor zijn de verhoudingen op de markt verder verslechterd en staat er momenteel ongeveer 14,5% van de Nederlandse kantorenvoorraad te huur of te koop. Dit is bijna 10% meer dan wat men als normale frictieleegstand kan beschouwen.
- De gemiddelde huurprijs van kantoorruimte is in 2011 met ongeveer 5% gedaald. De marktverwachting is dat de prijzen nog verder zullen dalen om te stabiliseren op een blijvend lager niveau. De werkelijke prijzen liggen waarschijnlijk nog lager doordat steeds vaker allerhande forse incentives worden verstrekt.
- Veel huurders op de kantorenmarkt blijven zitten. Er was in 2011 een duidelijke toename zichtbaar van het aantal huurverlengingen en het aantal sale en leaseback transacties.

Bron: Dynamis (2012), NVM (2012), Vastgoedmarkt (2012)

Trends en ontwikkelingen in de vastgoedmarkt (2)

Belangrijkste trends nationale bedrijfsruimtemarkt 2011

- Het aanbod van bedrijfsruimte is in 2011 met 1% toegenomen. De toename van het aanbod vond plaats in het Noorden en Zuiden van het land. Daar was sprake van een toename met ongeveer 10%, terwijl in de rest van het land een afname van 10% te zien was.
- De opname van bedrijfsruimte trok daarentegen landelijk ook aan met een groei van 7%. Deze groei vond met name plaats in de eerste helft van 2011. Dit ten gevolge van het aantrekken van de Nederlandse economie aan het begin van het jaar.
- Ook het aantal beleggingen is in 2011 fors toegenomen met 75%.
- Ondanks een groei van de opname is de verhouding opname/aanbod op de bedrijfsruimtemarkt nog altijd 1 op 5. Een verhouding die niet gezond is.
- De scheve verhouding tussen opname en aanbod vertaalt zich op de bedrijfsruimtemarkt nog niet, zoals dit op de kantorenmarkt het geval is, in grootschalige leegstand. De leegstand lag in 2011 met 5-6% rond de frictieleegstand. Waarschijnlijk is de leegstand in werkelijkheid iets hoger vanwege verborgen leegstand, maar is zeker nog niet alarmerend.
- De gemiddelde verkoop en huurprijs van bedrijfsruimte is in 2011 ligt gestegen. Wel is er sprake van langere looptijden en een groei van het structurele aanbod.
- Al met al zijn er op de bedrijfsruimtemarkt dus weer wat lichtpuntjes aan de horizon en staat deze markt er beter voor dan de kantorenmarkt.

Bron: *Dynamis (2012), NVM (2012), Vastgoedmarkt (2012)*



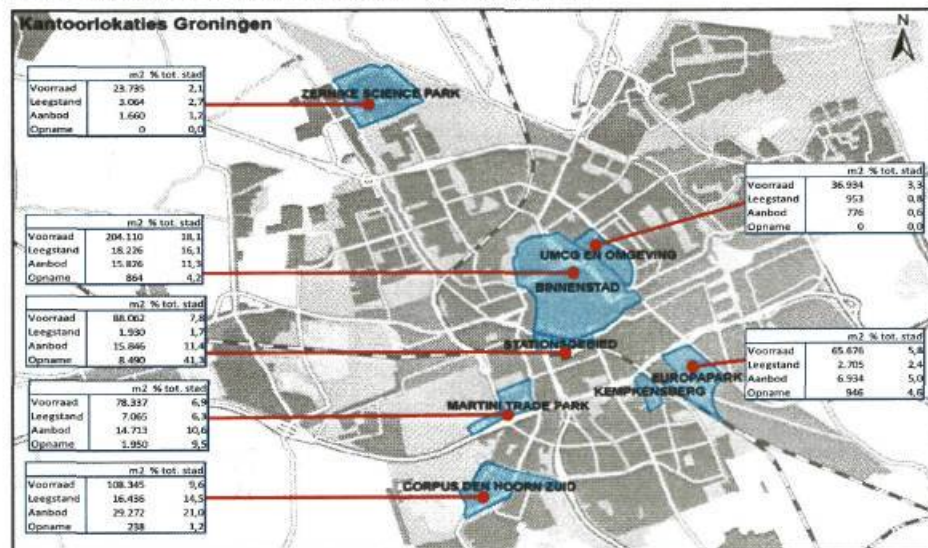
Hoofdstuk 2: Kantorenmarkt

In dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de situatie en ontwikkelingen op de Groninger kantorenmarkt in 2011. Hierbij wordt gekeken naar de ontwikkeling van de voorraad, leegstand, aanbod en opname. Daarbij wordt tevens specifiek ingezoomd op een aantal voor Groningen belangrijke kantoorlocaties. De belangrijkste ontwikkelingen zijn weergegeven op de factsheet kantorenmarkt. Aanvullend op de factsheet wordt daarna in dit hoofdstuk dieper ingegaan op de ontwikkeling van de kantorenmarkt naar grootteklassen en objecten en de ontwikkeling van de kantoorlocaties. Tot slot wordt nog een vergelijking gemaakt met de marktsituatie in de andere Noordelijke kantoorsteden, te weten: Leeuwarden, Assen en Zwolle.



Aandachtslocaties: omvang van de voorraad, leegstand, aanbod en opname op de locatie en het aandeel dat dit uitmaakt van de totale voorraad, leegstand, aanbod en opname in de stad



Bron: Diverse (zie bijlage), bewerking E&E

Belangrijkste ontwikkelingen

• De omvang van de kantorenvorraad is in 2011 nagenoeg gelijk gebleven en bedraagt ruim 1.1 miljoen vierkante meter. De leegstand nam wel toe. Aan het begin van 2011 bedroeg het percentage leegstaande vierkante meters 10%. Begin 2012 was dit percentage gestegen naar 10,7%.

Vorraadontwikkelingen kantoorruimte Groningen (in m2)

Jaar	Voorraad (m2)	Jaar	Voorraad (m2)
2001	831.000	2007	916.000
2002	860.000	2008	918.000
2003	892.000	2009	964.143
2004	887.000	2010	1.064.954
2005	889.000	2011	1.127.213
2006	900.000	2012	1.127.327

Bron: DTZ 2009, Gemeente Groningen, bewerking E&E

Omvang voorraad en leegstand 2011-2012

Jaar	Voorraad (m2)	Leegstand (in m2)	Leegstand (in %)
2011	1.127.213	112.279	10,0%
2012	1.127.327	121.037	10,7%
Mutatie	144	8759	0,7%

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

• De omvang van het aanbod fluctueert over de laatste jaren. Het afgelopen jaren is het aanbod weer toegenomen. Bij aanvang van 2012 stond 12,4% van de kantorenvorraad in aanbod. Dit is iets lager dan het landelijk cijfer van 14,5%.

• De landelijk doorzettende trend van een dalende opname was ook in Groningen (hoewel iets minder sterk met 5,5%) te zien. In Groningen was de opname in 2010 echter al zeer laag en in 2011 was sprake van een historisch lage opname.

• De verhouding tussen aanbod en opname (kantorenmarkratio) is met 14,7% ongezond. Dit zou voor een gezonde markt minimaal 50% moeten zijn. Landelijk was de kantorenmarkratio in 2011 16%.

Ontwikkeling aanbod en opname 2002-2011

Jaar	Aanbod	Opname	Ratio
2002	69.000	39.600	57,2%
2003	101.600	38.500	37,9%
2004	105.300	71.200	67,6%
2005	127.900	39.800	31,1%
2006	133.200	35.600	26,7%
2007	110.800	44.400	40,1%
2008	123.000	62.700	51,0%
2009	142.143	42.500	29,9%
2010	122.599	21.640	17,7%
2011*	139.456	20.533	14,7%

Bron: DTZ 2009, NVM 2012

* Ten behoeve van de werkbaarheid van de gegevens is de aanbodpeiling van januari 2012 gebruikt als aanbodpeiling ultimo 2011.

• De marktverhoudingen op de Groningse kantoorlocaties zijn iets gezonder (22,2%), doordat het merendeel (60%) van het aanbod zich buiten deze locaties bevindt. Bij de opname is dit omgekeerd: 60% van de transacties vonden plaats op de kantoorlocaties. Dit sluit aan bij de landelijke trend van een tweedeling in de markt.

• Voor de leegstand geldt ook dat ongeveer 60% zich buiten de kantoorlocaties bevindt. Het is niet eenduidig te zeggen waar het zwaartepunt van de leegstand ligt, want deze is verspreid over de hele stad. Grote brokken zijn bijna 6.000 m2 leegstand op Kranenburg en ruim 8.000 aan de Hofstede de Grootkade nummer 13.

• De binnenstad is de grootste 'kantoorlocatie' van de stad is met ruim 18% van de totale voorraad. In het zuiden van de stad in Corpus den Hoorn zit het grootste deel van het aanbod en de leegstand (relatief). Het grootste deel van de opname vond plaats in het Stationsgebied. Dit betrof twee grote transacties (Gasterra en Gemeente Groningen).

Kantorenmarkt naar grootteklassen en objecten*

- Ten opzichte van 2010 was er in 2011 een daling van de opname zichtbaar in de meeste grootteklassen. Voor de objecten kleiner dan 250 m2 was de opname nagenoeg gelijk. Objecten met een vloeroppervlak van 1.000 – 2.000 m2 kenden meer transacties. Dit is tegen de landelijk tendens in, maar aangezien het slechts enkele transacties betreft kan er niet statistisch verantwoord over trends en verschillen worden gesproken. De meeste transacties vinden in Groningen plaats in het segment van de kleine kantoren (< 500m2). Binnen deze grootteklassen staan echter ook de meeste objecten in aanbod en is er sprake van een bovengemiddelde leegstand.
- Het grootste overaanbod zit in de objecten met een vloeroppervlak tussen de 500 en 1.000m2. De verhouding opname/aanbod betreft hier slechts 6,8%. Het wekt dan ook geen verbazing dat we in dit segment ook de grootste leegstand zien met 14,7%.

Voorraad en leegstand in 2012

	Voorraad		Leegstand		
	m2	objecten	m2	objecten	%
≤250 m2	130332	1132	17591	150	13,5%
251-500 m2	123727	352	15810	44	12,8%
501-1.000 m2	129869	179	19059	26	14,7%
1.001-2.000 m2	162678	113	22964	16	14,1%
2.001-5.000 m2	225498	72	19517	7	8,7%
5.001-10.000 m2	187826	30	26096	3	13,9%
>10.000 m2	167397	24	0	0	0,0%
Totaal	1127327	1902	121037	246	10,7%

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Opnameverdeling kantorenmarkt Groningen 2010

	m2	objecten
≤250 m2	1.482	10
251-500 m2	3.497	9
501-1.000 m2	4.211	6
1.001-2.000 m2	1.400	1
2.001-5.000 m2	11.050	3
Totaal	21.640	29

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Opnameverdeling kantorenmarkt Groningen 2011

	m2	objecten
≤250 m2	1.363	10
251-500 m2	2.840	8
501-1.000 m2	2.041	3
1.001-2.000 m2	5.799	4
2.001-5.000 m2	8.490	2
Totaal	20.533	27

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Aanbodverdeling kantorenmarkt Groningen 2012

	m2	objecten
≤250 m2	10778	81
251-500 m2	12921	38
501-1.000 m2	30195	40
1.001-2.000 m2	21833	17
> 2.000 m2	63729	17
Totaal	139.456	193

Bron: NVM 2012, PropertyNL 2012, bewerking E&E

* **Definitie object:** Een object is in het geval van de voorraad en de leegstand een ruimte met één zelfstandige adres. Waar het de opname en het aanbod betreft is een object een zelfstandig aangeboden ruimte. In vrijwel alle gevallen komt dit overeen met de definitie voor de voorraad en leegstand.

Huidige situatie en ontwikkeling aandachtslocaties (1)

- De grootste kantoorlocaties in de stad zijn naast de Binnenstad, Corpus den Hoorn Zuid, het Stationsgebied en het Martini Trade Park. Het Europapark komt anno 2012 met een kantorenvorraad van bijna 66.000 m2 qua omvang gestaag in de buurt van deze locaties.
- Twee derde van de kantoorruimte kleiner dan 500 m2 bevindt zich in de binnenstad. Dit is daarmee overduidelijk het domein van de kleine kantoorgebruiker. Het marktsegment waarvan zojuist is geconstateerd dat het de meest dynamiek kent, maar ook een bovengemiddelde leegstand.

Stations- gebied	m2	objecten
≤250 m2	864	6
251-500 m2	1.905	5
501-1.000 m2	3.382	4
1.001-2.000 m2	5.267	4
2.001-5.000 m2	20.715	6
>5.000 m2	55.929	5
Totaal	88.062	30

UMCG en omgeving	m2	objecten
≤250 m2	876	6
251-500 m2	623	2
501-1.000 m2	3.183	4
1.001-2.000 m2	0	0
2.001-5.000 m2	13.359	5
>5.000 m2	18.893	2
Totaal	36.934	19

Europapark en omgeving	m2	objecten
≤250 m2	4.857	42
251-500 m2	4.878	14
501-1.000 m2	5.464	7
1.001-2.000 m2	11.208	8
2.001-5.000 m2	6.868	2
>5.000 m2	32.401	3
Totaal	65.676	76

Zernike science park	m2	objecten
≤250 m2	898	9
251-500 m2	2.165	6
501-1.000 m2	6.192	9
1.001-2.000 m2	6.287	4
2.001-5.000 m2	8.193	3
>5.000 m2	0	0
Totaal	23.735	31

Martini Tradepark	m2	objecten
≤250 m2	3.532	27
251-500 m2	3.300	10
501-1.000 m2	3.599	5
1.001-2.000 m2	2.783	2
2.001-5.000 m2	28.637	10
>5.000 m2	36.486	1
Totaal	78.337	55

Corpus den Hoorn Zuid	m2	objecten
≤250 m2	3.125	20
251-500 m2	7.140	20
501-1.000 m2	13.371	18
1.001-2.000 m2	19.608	13
2.001-5.000 m2	28.034	9
>5.000 m2	37.067	6
Totaal	108.345	86

Binnenstad	m2	objecten
≤250 m2	37.499	331
251-500 m2	32.402	93
501-1.000 m2	28.658	39
1.001-2.000 m2	24.308	16
2.001-5.000 m2	23.432	8
>5.000 m2	57.811	6
Totaal	204.110	493

Totaal	m2	objecten
≤250 m2	51.651	441
251-500 m2	52.413	150
501-1.000 m2	63.849	86
1.001-2.000 m2	69.461	47
2.001-5.000 m2	129.238	43
>5.000 m2	238.587	23
Totaal	605.199	790

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Huidige situatie en ontwikkeling aandachtslocaties (2)

Ontwikkeling opname en aanbod aandachtslocaties

	2010	2011	2012
Stationsgebied	0	8.490	0
UMCG en omgeving	0	0	776
Europapark/Kempkensberg	914	946	6.934
Zernike science park	295	0	1.660
Martini Tradepark	7.208	1.950	14.713
Corpus den Hoorn Zuid	5.414	238	29.272
Binnenstad	2.066	864	2.786
Totaal	15.897	12.488	56.141

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Leegstand per aandachtslocatie

	M2	Objecten	Percentage
Stationsgebied	1.930	1	2,2%
UMCG en omgeving	953	1	2,6%
Europapark/Kempkensberg	2.705	8	4,1%
Zernike science park	3.064	7	12,9%
Martini Tradepark	7.065	6	9,0%
Corpus den Hoorn Zuid	16.436	16	15,2%
Binnenstad	18.226	57	8,9%
Totaal	50.379	95	8,3%

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

- Het meeste aanbod bevindt zich in het zuiden van de stad. Van de opname vond 41% plaats in het Stationsgebied. Dit betrof twee grote transacties (Gasterra en Gemeente Groningen)
- Het gemiddelde leegstandspercentage (8,32%) op de kantoorlocaties ligt iets lager dan in de stad als geheel. Desalniettemin is dit te hoog.
- De leegstand bevindt zich, wat de aandachtgebieden betreft, met name aan de zuidkant van de stad op Corpus den Hoorn en het Martini Trade Park. Ook op het Zernike en in de binnenstad is de leegstand te hoog. Het is dan ook terecht dat de gemeente speciale aandacht voor deze locaties heeft.
- Voor het Martini Trade Park spreekt dat hier de afgelopen twee jaren wel de meeste m2's zijn opgenomen.



Huidige situatie en ontwikkeling aandachtslocaties (3)

- De leegstand in Corpus den Hoorn is het meest zorgelijk en verdient des te meer aandacht gezien liefst 27% van de voorraad in het gebied in aanbod staat. Het aanbod is hier ruim hoger dan de leegstand. Dit is voor een deel door drie zaken te verklaren:

1) Eigenaren melden niet dat een pand leegstaat, terwijl dit in werkelijkheid wel het geval is. De cijfers zijn hier als deels op gecorrigeerd, maar nog steeds is te verwachten dat de leegstand in werkelijkheid hoger ligt.

2) Het pand in is in gebruik door tijdelijke gebruikers (via Carex). Het voormalig Wolters Noordhof pand (dat in beeld is voor transformatie) aan de Damsport (7.055 m²) is hier een voorbeeld van. Het werd nog aangeboden als kantoorruimte, terwijl het niet als leegstaande kantoorruimte in de WOZ staat geregistreerd, vanwege het tijdelijke gebruik door Carex.

3) Het pand staat in aanbod terwijl het (nog) niet leeg staat. Eigenaren zeten een pand soms ook in aanbod als onderdeel van een onderhandelingsproces of op het moment dat een huurcontract met een huurder nog een kleine periode doorloopt.

- Het Zernike science park is ook met recht al jaren een 'aandachtsgebied'. Anno 2012 beschikt het gebied nog 'slechts' over een kleine 24.000 m² kantoor, waarvan bijna 13% leeg staat. Deze leegstand is opvallend, aangezien hiervan maar ongeveer de helft in aanbod staat. De afgelopen jaren is er nauwelijks tot geen kantoorruimte opgenomen op het Zernike

- In het stationsgebied en de omgeving van het UMCG gebeurt qua transacties ook vrij weinig, maar het zijn wel uitgebalanceerde en gezonde gebieden met zeer beperkte leegstand.

Huurprijzen

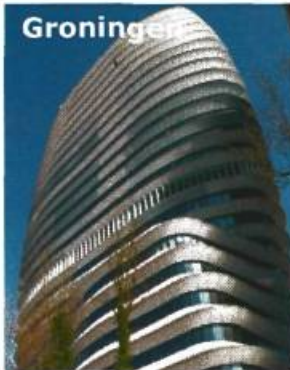
De huurprijzen blijven in Groningen nog op peil. Er is de laatste jaren wel een forse toename van het aantal incentives te zien. De gemiddelde huurprijs per m² van de aangeboden kantoorruimte per 1 januari 2012 was €148,- . Dit zijn echter niet de gerealiseerde huurprijzen. De gerealiseerde huurprijzen lagen volgens cijfers van Dynamis in 2011 enkele tientallen euro's per m² lager. Dit is te zien in de onderstaande tabel. Dynamis verwacht wisselend naar stadsdeel een daling (oost en west) of stijging (centrum) van de huurprijzen in 2012. De geïnterviewde lokale makelaars verwachten een lichte daling van de huurprijzen voor de stad als geheel.

Gerealiseerde en verwachte huren per m² kantoorruimte (in €)

	Gerealiseerd 2011	Verwacht 2012
Groningen centrum	110	130
Groningen noord	-	120
Groningen oost	140	135
Groningen west	119-141	120
Groningen zuid	120-122	125

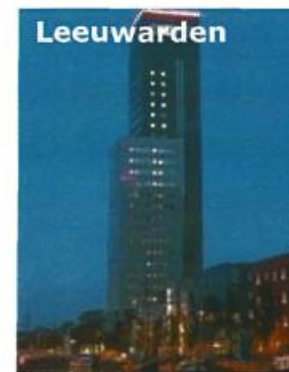
Bron: Dynamis, 2012

Benchmark (1)



- In alle Noordelijk steden was in 2011 sprake van een zeer lage opname en een naar verhouding veel te hoog aanbod van kantoorruimte. Het Noorden wijkt in dat opzicht dus niet af van de landelijke trend. Waar het Noorden in eerdere jaren 2007-2009 t.o.v. de rest van het land nog een 'relatief' goede kantorenmarktratio kende en dito leegstandspercentages is de marktsituatie in het Noorden de afgelopen twee jaar ook duidelijk verslechterd.
- De kantorenmarkten in Groningen en Zwolle zijn duidelijk groter dan die in Leeuwarden en Assen. Assen is het kleinst, maar weet als kleinste van de steden de afgelopen twee jaar de opname relatief nog het beste op peil te houden. In alle steden is de omvang van de voorraad in 2011 ongeveer gelijk gebleven (Dynamis, 2012).
- Zwolle kenden een aantal jaren een hogere opname van kantoorruimte dan Groningen, maar de afgelopen twee jaar was de opname vergelijkbaar. In Zwolle is het aanbod van kantoorruimte groter dan in Groningen en daar is het aanbodoverschot dan ook groter.

- Ten opzichte van de andere Noordelijk steden valt de situatie op de Groninger kantorenmarkt mee, want de marktsituatie in Leeuwarden is de afgelopen jaren duidelijk ongezonder en ook Zwolle kent de afgelopen twee jaar een fors groter overaanbod. Dit is echter geen reden om de vlag uit te hangen, want de situatie is in alle steden, zoals gezegd, ongezond en concurrentie zal in de huidige markt waarschijnlijk leiden tot kannibalisme.
- In alle steden staan de huurprijzen ook onder druk en zijn incentives aan de orde van de dag. Kantoorruimte in Zwolle is gem. 10-30 euro per m2 duurder dan in Groningen. De prijzen in Assen zijn vergelijkbaar met die in Groningen en Leeuwarden is 10-30 euro per m2 goedkoper. (Dynamis, 2012).
- In Zwolle en Assen is ook de ontwikkeling zichtbaar dat de binnenstad en nabijgelegen locaties met name in trek zijn. (Dynamis, 2012)



Benchmark (2)

2007	Aanbod	Opname	Ratio
Groningen*	86.600	34.600	40,0%
Assen	31.300	9.900	31,6%
Leeuwarden	60.700	9.900	16,3%
Zwolle	97.500	49.600	50,9%
Totaal	276.100	104.000	37,7%

2008	Aanbod	Opname	Ratio
Groningen*	81.700	24.900	30,5%
Assen	37.900	8.200	21,6%
Leeuwarden	49.800	4.200	8,4%
Zwolle	88.200	43.600	49,4%
Totaal	257.600	80.900	31,4%

2009	Aanbod	Opname	Ratio
Groningen*	98.100	32.800	33,4%
Assen	33.900	8.100	23,9%
Leeuwarden	48.100	8.900	18,5%
Zwolle	106.400	48.200	45,3%
Totaal	286.500	98.000	34,2%

2010	Aanbod	Opname	Ratio
Groningen*	124.700	23.600	18,9%
Assen	33.500	8.100	24,2%
Leeuwarden	93.100	23.000	24,7%
Zwolle	172.400	19.300	11,2%
Totaal	423.700	74.000	17,5%

2011	Aanbod	Opname	Ratio
Groningen*	134.600	13.700	10,2%
Assen	41.400	5.800	14,0%
Leeuwarden	83.200	800	1,0%
Zwolle	170.300	13.700	8,0%
Totaal	429.500	34.000	7,9%

Bron: Dynamis 2012, bewerking E&E

* De getoonde cijfers voor Groningen wijken af van de eerder getoonde cijfers. In deze tabel zijn cijfers van Dynamis overgenomen om een eerlijke/verantwoorde vergelijking met de andere steden te kunnen maken.

Hoofdstuk 3: Bedrijfsruimtemarkt

In dit hoofdstuk

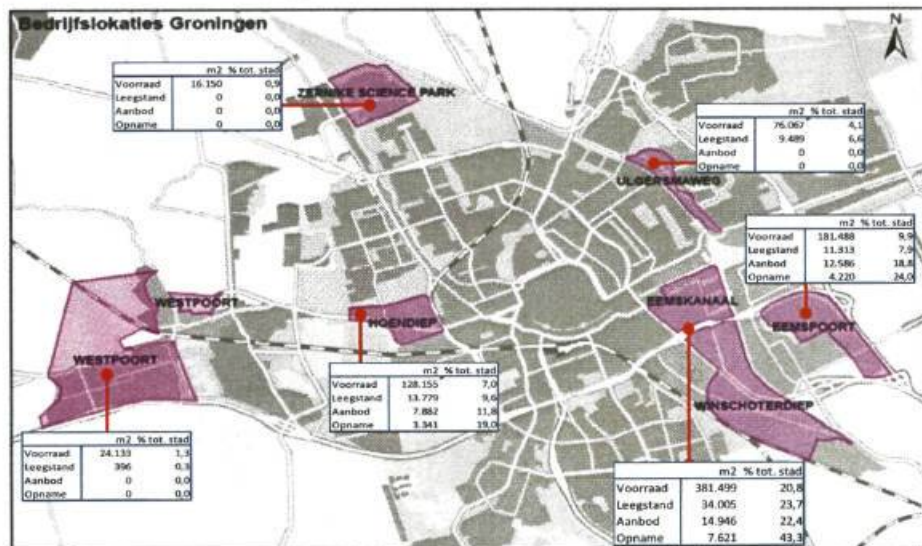
In dit hoofdstuk zal op vergelijkbare wijze als bij de kantorenmarkt de bedrijfsruimtemarkt in beeld worden gebracht. Omdat de bedrijfsruimtemarkt voor het eerst op deze manier in beeld wordt gebracht kunnen er (nog) geen meerjarige ontwikkelingen worden getoond. Voor de bedrijfsruimtemarkt zal ook op een aantal aandachtslocaties worden ingezoomd. De belangrijkste ontwikkelingen en de locaties zijn afgebeeld op de factsheet bedrijfsruimtemarkt. Aanvullend op de factsheet zal in dit hoofdstuk nader worden ingegaan op de ontwikkelingen per deelgebied. Tot slot is er specifiek aandacht voor bedrijfsverzamelgebouwen; een categorie bedrijfsruimte die steeds belangrijker wordt binnen de bedrijfsruimte/kantorenmarkt. In dit hoofdstuk zit geen benchmark met andere Noordelijke steden. Dit om de eenvoudige reden dat alleen in Zwolle ook de bedrijfsruimtemarkt in beeld wordt gebracht en bij het opstellen van deze rapportage die data nog niet beschikbaar waren.



Een belangrijk punt van aandacht bij het lezen van dit hoofdstuk is dat het voor de bedrijfsruimtemarkt een stuk ingewikkelder is gebleken om een zo compleet mogelijke marktbeeld te verkrijgen, dan voor de kantorenmarkt. Voor de markt cijfers van de opname en het aanbod zijn dezelfde bronnen en methodologie gebruikt als bij de kantorenmarkt. De cijfers voor de bedrijfsruimtemarkt zijn echter verre van compleet. Dit is goed te zien aan de omvang van het aanbod dat ruimschoots kleiner is dan de omvang van de leegstand. Verder is door de in het kader van dit onderzoek geïnterviewde makelaars ook aangegeven dat er naar hun idee meer bedrijfsruimte opgenomen is en er meer in aanbod staat dan de cijfers weergeven.

De incompleetheit van de cijfers is voor een belangrijk deel te verklaren door het feit dat aanbod en transacties van bedrijfsruimten veel minder dan bij kantoorruimte het geval is worden aangemeld bij brancheverenigingen en landelijk vakbladen en websites (de databronnen voor dit onderzoek). In de komende jaren zal dus nader moeten worden onderzocht of en hoe een completer beeld van de bedrijfsruimtemarkt kan ontstaan. Voor nu dienen de cijfers betreffende het aanbod en de opname dus niet als het totale beeld te worden beschouwd, maar geven zij wel een indruk van de verhouding tussen beide en de verhouding tussen grootteklassen en deelgebieden. De cijfers betreffende de voorraad en leegstand benaderen wel in grote mate het totale beeld. Hiervoor is net als bij de kantorenmarkt de gemeentelijke WOZ-administratie gebruikt.

Aandachtslocaties: omvang van de voorraad, leegstand, aanbod en opname op de locatie en het aandeel dat dit uitmaakt van de totale voorraad, leegstand, aanbod en opname in de stad



Bron: Diverse (zie bijlage), bewerking E&E

Belangrijkste ontwikkelingen

- De bedrijfsruimtevoorraad is gemeten naar m2 in Groningen ongeveer 1,6 keer zo groot als de kantoorvoorraad. Het leegstandspercentage ligt lager dan op de kantorenmarkt, maar met 7,84% iets hoger dan het landelijke gemiddelde. Relatief gezien kennen de kleine bedrijfsruimten de grootste leegstand.
- De omvang van de voorraad en leegstand zijn in het afgelopen jaar ongeveer gelijk gebleven.
- In 2011 was ruimschoots meer opname van bedrijfsruimte in 2011 dan in 2010. In nagenoeg alle grootteklassen was een opnamestijging te zien. Dit komt overeen met het landelijke beeld van een aantrekkende bedrijfsruimtemarkt. De groei was in Groningen echter vele malen groter dan landelijk.

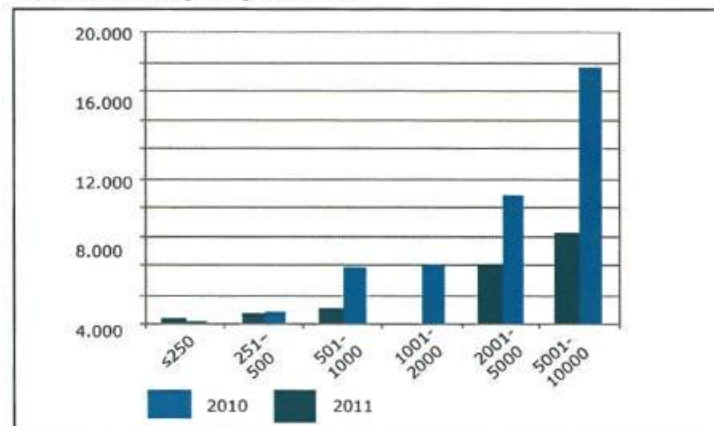
Voorraad en leegstand in 2012*

	Voorraad		Leegstand		
	m2	objecten	m2	objecten	%
≤250 m2	97.789	879	14.017	123	14,3%
251-500 m2	97.981	271	12.981	35	13,3%
501-1.000 m2	260.278	368	20.989	30	8,1%
1.001-2.000 m2	355.294	259	35.277	25	9,9%
2.001-5.000 m2	397.641	130	29.385	10	7,4%
5.001-10.000 m2	289.619	42	31.097	5	10,7%
>10.000 m2	334.446	22	0	0	0,0%
Totaal	1.833.048	1.971	143.746	228	10,7%

Bron: Diverse (zie bijlage), bewerking E&E

- In 2011 was ruimschoots meer opname van bedrijfsruimte in 2011 dan in 2010. In nagenoeg alle grootteklassen was een opnamestijging te zien. Dit komt overeen met het landelijke beeld van een aantrekkende bedrijfsruimtemarkt. De groei was in Groningen echter vele malen groter dan landelijk.

Opnameontwikkeling naar grootteklasse*



Bron: NVM 2012, PropertyNL 2012, bewerking E&E

- Het meeste aanbod (gemeten naar objecten) en de minste opname zit in het segment van de kleine bedrijfsruimten (<500m2). Dit verklaart voor een deel de leegstand in dit segment. Het lijkt er op dat het aantrekken van de bedrijfsruimtemarkt in Groningen met name plaats heeft gevonden onder de middelgrote en grote ruimtevragers.

Aanbodsverdeling bedrijfsruimtemarkt Groningen 2012

	m2	objecten
≤250 m2	3.961	25
251-500 m2	5.145	15
501-1.000 m2	13.704	18
1.001-2.000 m2	21.057	16
2.001-5.000 m2	11.164	4
5.001-10.000 m2	11.775	2
Totaal	66.806	80

Bron: NVM 2012, PropertyNL 2012, bewerking E&E

- De verhouding tussen opname en aanbod is met een ratio van 26% ongezond, maar iets beter dan landelijk.
- De gem. aanbod huurprijs lag op 1 januari op €65,- per m2 en de gem. aanbod koopprijs op €799,-.
- Winschoterdiep/Eemskanaal is verreweg het gebied met de grootste voorraad bedrijfsruimte gevolgd door het half zo grote, maar nog in ontwikkeling zijnde Eemspoort.
- Alleen op de ontwikkelingslocatie Eemspoort en revitaliserings-locaties Hoendiep en Winschoterdiep/Eemskanaal vonden transacties plaats en is sprake van aanbod. Op de andere terreinen was hier geen sprake van en deze terreinen hebben slechts marginale aandelen in de totale bedrijfsruimtemarkt.

Ontwikkeling deelgebieden (1)

Ontwikkeling deelgebieden

- Westpoort en het Zernike kennen beide (nog) een zeer bescheiden bedrijfsruimtevoorraad met respectievelijk 9 en 5 bedrijfsruimten. Waarbij dient te worden vermeld dat er bij de 9 op Westpoort ook een aantal oude panden horen, die al op het terrein aanwezig waren.
- Voor het Zernike geldt voor de bedrijfsruimte net als voor de kantoren dat het gebied stil ligt.
- Op Eemspoort bevinden zich verreweg de meeste bedrijfsruimten kleiner dan 250m² (253 stuks). Dit betreft voornamelijk opslagruimten. Dit segment van bedrijfsruimte kent de laatste jaren een duidelijk groei die gerelateerd kan worden aan de groei van de internetdetail –en groothandel.

Westpoort	m2	objecten
≤250 m2	45	1
251-500 m2	1.014	3
501-1.000 m2	0	0
1.001-2.000 m2	4.056	3
2.001-5.000 m2	2.200	1
>5.000 m2	16.818	1
Totaal	24.133	9

Eemspoort	m2	objecten
≤250 m2	21.541	253
251-500 m2	10.734	30
501-1.000 m2	28.555	41
1.001-2.000 m2	41.668	32
2.001-5.000 m2	44.051	16
>5.000 m2	34.939	3
Totaal	181.488	375

Eemskanaal	m2	objecten
≤250 m2	9.163	65
251-500 m2	7.794	22
501-1.000 m2	29.604	42
1.001-2.000 m2	67.147	48
2.001-5.000 m2	95.968	31
>5.000 m2	171.823	16
Totaal	381.499	224

Zernike	m2	objecten
≤250 m2	0	0
251-500 m2	0	0
501-1.000 m2	1.436	2
1.001-2.000 m2	1.537	1
2.001-5.000 m2	2.972	1
>5.000 m2	10.205	1
Totaal	16.150	5

Ulgersmaweg	m2	objecten
≤250 m2	5.323	29
251-500 m2	4.526	12
501-1.000 m2	11.154	14
1.001-2.000 m2	20.347	13
2.001-5.000 m2	8.245	3
>5.000 m2	26.472	4
Totaal	76.067	75

Hoendieo	m2	objecten
≤250 m2	3.246	25
251-500 m2	4.863	14
501-1.000 m2	20.979	28
1.001-2.000 m2	37.493	28
2.001-5.000 m2	39.597	12
>5.000 m2	21.977	2
Totaal	128.155	109

Totaal	m2	objecten
≤250 m2	39.318	373
251-500 m2	28.931	81
501-1.000 m2	91.728	127
1.001-2.000 m2	172.248	125
2.001-5.000 m2	193.033	64
>5.000 m2	282.234	27
Totaal	807.492	797

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Ontwikkeling deelgebieden (2)

Leegstand

- De gebieden Winschoterdiep/Eemskanaal, Hoendiep en Ulgersmaweg kennen een hoger leegstandspercentage dan het Gronings gemiddelde. Deze gebieden zijn dus met recht in beeld als revitaliseringslocatie.

Leegstand per aandachtsgebied

	m2	objecten	%
Westpoort	396	1	1,6%
Eemspoort	11.313	43	6,2%
Eemskanaal	34.005	26	8,9%
Zernike	0	0	0,0%
Ulgersmaweg	9.489	10	12,5%
Hoendiep	13.779	18	10,8%
Totaal	68.982	98	8,5%

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Transacties

Tot slot is het goed op te merken dat 85% van de transacties op de bedrijfsruimtemarkt plaats hadden op drie van de zes aandachtslocaties (Eemspoort, Winschoterdiep/Eemskanaal en Hoendiep). Een groot deel van de opname vond plaats op het terrein Winschoterdiep door een aantal forse transacties op het Groot Handelscentrum aan de Osloweg. Het aanbod en de leegstand waren meer gespreid over met name de overige bedrijventerreinen in de stad. Met betrekking tot de leegstand stond per 1 januari 2012 op de terreinen Driebond, De Hoogte en Euvelgunne rond de 10.000 m2 bedrijfsruimte per terrein leeg

Ontwikkeling opname en aanbod in concentratiegebieden

	Opname 2010	Opname 2011	Aanbod 2012
Westpoort	0	0	0
Eemspoort	995	4.645	12.586
Eemskanaal	0	7.621	14.946
Zernike	0	0	930
Ulgersmaweg	0	0	165
Hoendiep	380	2.750	7.882
Totaal	1.375	15.016	36.509

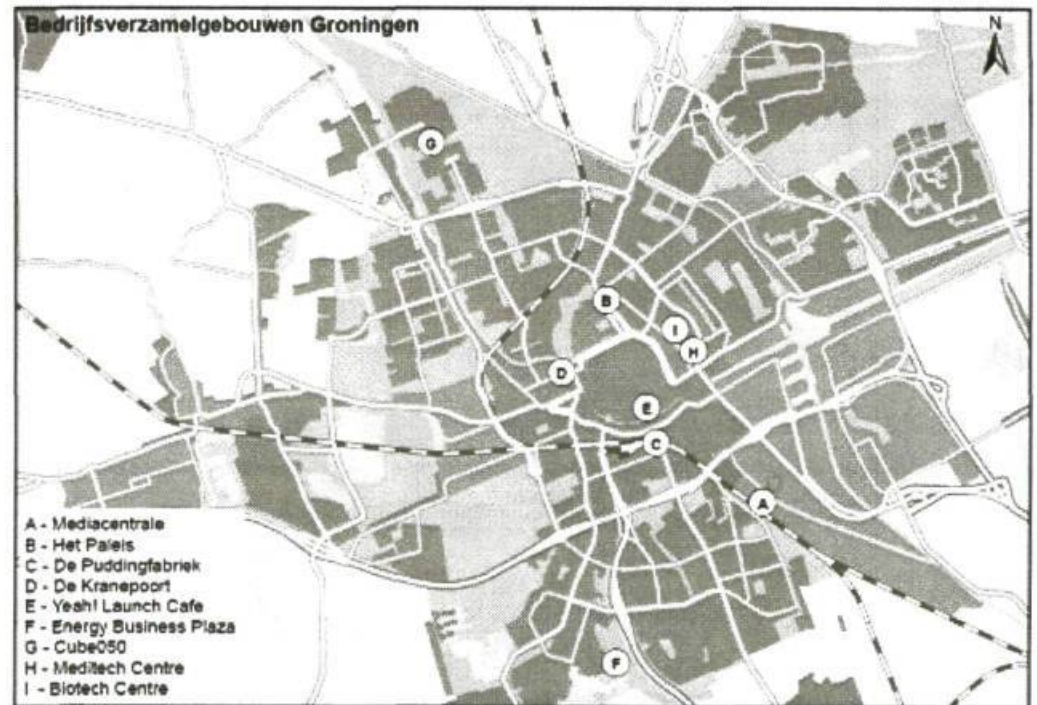
Bron: NVM 2012, PropertyNL 2012, bewerking E&E

Bedrijfsverzamelgebouwen* (1)

Speciale aandacht voor bedrijfsverzamelgebouwen

De afgelopen tien jaar zijn er een fors aantal bedrijfsverzamelgebouwen in Groningen ontstaan/ bij gekomen. Door een groeiend aantal kleine bedrijven zal deze ontwikkeling zich naar verwachting doorzetten. Daarom kijken we hier in deze paragraaf specifiek naar door een zo compleet mogelijk overzicht te geven van belangrijke en grote panden.

Het merendeel van de bedrijfsverzamelgebouwen in Groningen richt zich hoofdzakelijk op de Creatieve Industrie (Mediacentrale, Puddingfabriek, Het Paleis en De Kranepoort). Daarnaast zijn er gebouwen gericht op de clusters Energie en Healthy Ageing en de incubator Cube050 die gerelateerd is aan de onderwijsinstellingen. Alle panden zitten vol of zo goed als vol. Zo ook het Launch Café aan de Herestraat 106 dat in het voorjaar 2012 nog officieel haar deuren moet openen, maar al voor de officiële start nagenoeg vol zit. Hierover meer op de volgende pagina. In het Biotech Centre zaten oorspronkelijk meer bedrijven, maar deze zijn in de loop der jaren gefuseerd, waardoor er nu nog drie over zijn.



* **Bedrijfsverzamelgebouw:** Een door één instantie beheerd gebouw met een centrale entree, waarmee kantoorruimte en/of bedrijfsruimte wordt aangeboden aan een substantieel aantal kleinschalige zelfstandige ondernemingen. Er kan eventueel gebruik worden gemaakt van gemeenschappelijke diensten.

Bedrijfsverzamelgebouwen (2)

Sinds: **2005**
Branches: **(Creatieve) media & ICT**
Totaal vloeropp. in m2: **18.300**
Aantal bedrijven: **50**
Leeg/aanbod m2: **N.b.**



Sinds: **2012**
Branches: **Incubator innovatieve technologie**
Totaal vloeropp. in m2: **1.000 + werkplekken**
Aantal bedrijven: **22 en 50 abonnementshouders**
Leeg/aanbod m2: **kantoren vol**

Sinds: **2009**
Branches: **Creatieve industrie**
Totaal vloeropp. in m2: **n.b.**
Aantal bedrijven: **70**
Leeg/aanbod m2: **N.b.**



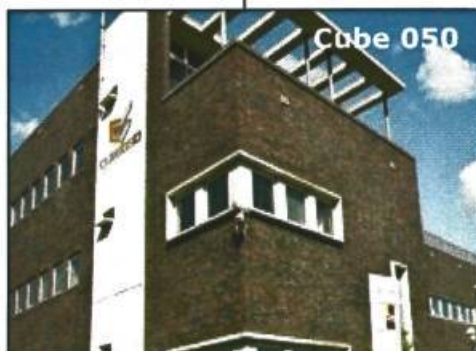
Sinds: **2003**
Branches: **Creatieve industrie**
Totaal vloeropp. in m2: **2.000**
Aantal bedrijven: **60**
Leeg/aanbod m2: **73**



Sinds: **2006**
Branches: **Creatieve industrie**
Totaal vloeropp. in m2: **1.337**
Aantal bedrijven: **n.b**
Leeg/aanbod m2: **62.**

Bedrijfsverzamelgebouwen (3)

Sinds: **2009**
Branches: **Incubator divers**
Totaal vloeropp. in m2: **1.320**
Aantal bedrijven: **27**
Leeg/aanbod m2: **vol**



Sinds: **2001**
Branches: **Meditech**
Totaal vloeropp. in m2: **3.317**
Aantal bedrijven: **18**
Leeg/aanbod m2: **265**

Sinds: **2008**
Branches: **Energie**
Totaal vloeropp. in m2: **2.346**
Aantal bedrijven: **16**
Leeg/aanbod m2: **vol**



Sinds: **2003**
Branches: **Biotech**
Totaal vloeropp. in m2: **1.721**
Aantal bedrijven: **3**
Leeg/aanbod m2: **vol**

Bedrijfsverzamelgebouwen (4)

Overal in het land verschijnen allerhande flexwerkplekken en koffiebars die overdag bevolkt worden door personen achter laptops. Als deze trend zich doorzet is het niet ondenkbaar dat er in de toekomst meer markt zal zijn voor vergelijkbare concepten als het Launch Café in Groningen. In Groningen zijn onder meer Doppio en de Coffee Company al populair bij ondernemers en is er het pand Werkplek 9 in de Kleine Pelsterstraat waar flexibele werkplekken en vergaderruimtes kunnen worden gehuurd.



In beeld: Het Launchcafe:

YEAH! introduceert met het pand aan de Herestraat 106 een nieuw concept in Groningen: het Launch Café. Het concept speelt sterk in op het nieuwe werken en bestaat uit 3 delen. Een werk café waar enkel mensen met een abonnement mogen zitten. Hierbij betaalt men voor de zitplaats en niet voor de koffie. Deze ruimte is bedoeld om innovatieve startups en ZZP'ers een goedkope werkplek te bieden waarin zij met gelijkgestemden in contact komen. Door te werken met abonnementen en geselecteerde ondernemers probeert Launch Café ondernemers een beter alternatief te bieden voor de koffiezaken in de stad. Dit zijn op dit moment populaire werkplekken bij ZZP'ers en startups.

Verder is het mogelijk om als startup één of meerdere bureaus te huren. Deze startups kunnen putten uit de interactie die plaats heeft in het werk café en visa versa. Tot slot is er zo'n 1.000 m2 ruimte voor grotere bedrijven die aan selectiecriteria voldoen. Op den duur hoopt Launch Café deze ruimten te kunnen verhuren aan startups die vanuit de koffiebar via de te huren bureaus doorgroeien.



Hoofdstuk 4: Kwalitatieve analyse

In dit hoofdstuk beschouwen we de belangrijkste ontwikkelingen op de Groningse vastgoedmarkt nog eens nader. Deze ontwikkelingen zijn in een reeks interviews besproken met spelers op de Groningse vastgoedmarkt en aan hun ervaringen gespiegeld (zie de bijlage voor de namen).

Vervangingsmarkt

De Groningse vastgoedmarkt laat zich net als de voorgaande jaren typeren als een vervangingsmarkt. Er is slechts mondjesmaat sprake van uitbreiding en deze zien we dan vooral op de bedrijfsruimtemarkt in het segment van opslagruimten voor de (detail)handel en logistiek. Dit beeld wordt door de makelaars in de stad onderschreven. Af en toe is er nog wel sprake van een grote transactie/verhuizer. Een opvallende en de grootste in 2011 was die van Gasterra naar het voormalige ABN-Amrokantoor aan de Hereweg. Hierover meer in de box hiernaast.

Weinig te merken van de clusterprogramma's

Op de vastgoedmarkt wordt door makelaars nog weinig gemerkt van de inzet op de economische clusters Energie en Healthy Ageing. Hoewel de bedrijvigheid en werkgelegenheid binnen de clusters groeien ziet men (nog) geen toenemende belangstelling naar kantoren en bedrijfsruimte vanuit deze sectoren. Hierbij dient wel in ogenschouw te worden genomen dat er binnen deze sectoren ook veel kleine bedrijven actief zijn en deze misschien niet altijd als onderdeel van een cluster worden gezien.

In beeld: Gasterra

Gasterra was op zoek naar een nieuw pand, omdat het huidige pand op Kranenburg niet meer voldoet aan de eisen die het bedrijf qua bedrijfsvoering en duurzaamheid aan haar kantoor stelt. Het kunnen toepassen van een nieuw kantoorconcept met flexplekken en het betrekken van een pand dat past bij de duurzaamheidsambities van Gasterra waren belangrijke criteria bij de zoektocht naar een nieuw pand. Vanwege het duurzaamheidsaspect zocht men ook een locatie nabij een OV-knooppunt. Aanvankelijk was men op zoek naar een nieuwbouwlocatie, maar op de aandeelhoudersvergadering werd besloten om de zoektocht vanuit duurzaamheidsoogpunt en vanuit de wens verantwoordelijkheid te willen nemen voor de situatie op de vastgoedmarkt te focussen op een bestaand pand. Een interessant en positief gegeven gezien de huidige situatie op de markt. Samen met de Triodos Bank vond men vervolgens het voormalige ABN-Amropand aan de Hereweg. Het pand wordt momenteel geheel verbouwd en verduurzaamd. Gasterra zal het pand eind 2012 betrekken.



Kwalitatieve analyse (1)

Klein versus groot

Op de Groningse vastgoedmarkt zit er met name nog beweging in het segment kleine kantoor- en bedrijfsruimten. Daar komt bij dat door ontwikkelingen als het Nieuwe Werken en flexibele kantoorconcepten de gemiddelde grootte van kantoren afneemt. Hiervan zijn de gevolgen ook te merken bij de grote kantoorgebruikers in de stad. De RGD is als de grootste kantoorgebruiker in de stad al een aantal jaren bezig met het afstoten van kantoorruimte. Binnen de RGD stapt men ook over op flexibele werkplekken en rekent men momenteel met ongeveer 0,7 werkplek per fte. Van de ongeveer 160.000 m² kantoor die de RGD in de stad had is reeds ruim 40.000 m² afgestoten en hier zal de komende jaren nog eens ongeveer 20.000 m² van worden opgezegd. Dit betreft onder meer het pand aan de het begin van de Paterswoldseweg. De nieuwe invulling van dit pand zou gezamenlijk met de naast gelegen 'Zwarte Doos' kunnen worden opgepakt. Uiteindelijk streeft de RGD er naar al haar kantoorruimte te concentreren op de Kemkensberg. Positief punt is dat men bezig is met een Masterplan voor concentratie van Rijksdiensten en Groningen aangewezen is als concentratiestad in het Noorden. Hierdoor is vertrek van diensten onwaarschijnlijk en kan er op termijn wellicht nog iets bijkomen.

De trends van inkrimping van het kantooroppervlak en concentratie van werkzaamheden door grote kantoorgebruikers zullen naar verwachting de komende jaren doorzetten. Het is dus zaak dat de gemeente goed op de hoogte blijft van de plannen van deze partijen, want hun bewegingen hebben grote invloed op het gebruik van kantoor- en bedrijfsruimte in de stad.

Met betrekking tot het thema van grote versus kleine kantoorruimten werden er vanuit de hoek van de makelaars ook opmerkingen gemaakt over de schaal van de kantoren op het Europapark.

Men zou graag zien dat hier wat flexibeler mee om werd gegaan en er meer ruimte komt voor kleinschaliger kantoorruimte op het Europapark.

"Het is niet slim om vast te houden aan de grote schaal op het Europapark. Laat de kleinere ondernemer van 400-500m² zijn pand neer zetten. Hier is altijd behoefte aan."

De tijd van de incentives

Hoewel de markt stilstaat en het aantal transacties voor wat betreft de kantoorruimte historisch laag was dalen de gemiddelde huurprijzen in de stad nog nauwelijks. Betrokkenen geven echter aan dat er in werkelijkheid wel sprake is van prijsdaling door een forse toename van het aantal incentives de laatste jaren.

"Verruiming van de markt komt uitsluitend tot uiting in de incentives. Deze kunnen oplopen tot wel 30% van de waarde van het contract."

Vastgoedeigenaren houden liever het huurprijsniveau op peil uit angst voor afwaardering van de panden. Desondanks is volgens de lokale makelaars de rek er inmiddels redelijk uit. De eerste prijsdalingen dienen zich al aan en de verwachting is dat de prijzen de komende jaren wel zullen gaan dalen.

"Belangrijk gegeven is dat er inmiddels steeds meer bereidheid bij eigenaren ontstaat om af te waarden. Dit is cruciaal om de kantorenvoorraad aan te kunnen passen."

Kwalitatieve analyse (2)

Leegstand, herstructureren en herbestemmen

De leegstand in de stad is te hoog is en gelet op het aanbod en de mate waarin kantoorlocaties en bedrijventerreinen in trek zijn is er een tweedeling zichtbaar in de markt tussen nieuwe locaties en de binnenstad en oudere (revitaliserings)locaties. Hierdoor blijft de noodzaak tot herstructureren en herbestemmen bestaan. Daarbij is er sprake van overaanbod, maar dit wil niet zeggen dat dit aanbod altijd aan de marktvraag voldoet. Lokale makelaars zeiden hierover onder meer het volgende:

" Er bestaat nog steeds een mismatch is in de bestaande markt. Bedrijfspanen worden bijvoorbeeld regelmatig afgewezen vanwege constructieve redenen als de vloersterkte. Nieuwe bedrijfsruimte zou daarom zo flexibel mogelijk gebouwd moeten worden."

" Kwalitatief is er zeker geen overaanbod, eerder een tekort. Met thematisering en slimme innovaties lukt het nu wel om panden gevuld te krijgen in deze laagconjunctuur"

Gezien de dynamiek binnen de markt van kleine kantoren en bedrijfsruimten lijkt het splitsen van panden voor de hand te liggen. Toch is dit geen aantrekkelijk alternatief voor veel pandeigenaren. Door het splitsen van panden lopen de beheerskosten over het algemeen namelijk op. Vastgoedeigenaar Hanzevast lost dit probleem op door samen te werken met organisaties die optreden als Huismeester.

Qua herbestemmen is het veranderen van kantoren in woonruimte nog geen aantrekkelijk alternatief. Wanneer de huurprijzen gaan dalen worden de perspectieven voor deze vorm van herbestemmen

waarschijnlijk wel beter. Hanzevast ziet landelijk een trend (en gaat hier zelf in mee) van transformatie van kantoorruimte in hotels. In Groningen is dit nog niet het geval. Wel heeft onlangs een groot pand aan de Friesestraatweg een zorgbestemming gekregen. De makelaars zien nog maar mondjesmaat de bereidheid bij eigenaren tot functiewijzigingen. Zij proberen hierin ook zelf een actieve rol te spelen.

"Ik zie nog weinig bereidheid bij eigenaren tot functiewijzigingen. Idem bij de banken. Het hervormen van de kantorenmarkt zou moeten komen uit het durven nemen van verliezen."

Wat betreft de revitalisering van bedrijventerreinen wordt de opwaardering van het Winschoterdiep als positief ervaren. Een goede ruimtelijke en sociale ontsluiting van het terrein zullen cruciale punten zijn voor het succes van de opwaardering, aldus een aantal makelaars.

" Wat betreft het Winschoterdiep zou een goede ontsluiting met het Europapark en de Helperzoom veel kunnen doen. Het terrein staat voor een kruising of het goed of slecht zal aflopen. Het terrein is sociaal nog niet ontsloten. Als hieraan tegemoet gekomen kan worden zou het een succesvolle revitalisering kunnen worden."

Kwalitatieve analyse (3)

Vernieuwende concepten op pandniveau

Als het aan de spelers op de vastgoedmarkt ligt is de tijd van thematische terreinen voorbij. Met betrekking tot Kranenburg en het Europapark werd in de interviews meerder malen aangegeven dat het goed zou zijn om respectievelijk de thematiek en vastgestelde grootteklassen te verruimen. Thematisering op pandniveau met aandacht voor "leisure-achtige" netwerk mogelijkheden wordt gezien als de oplossing om panden gevuld te krijgen.

"De sectorale terreinen zijn voorbij. Eenzijdige bestemmingsplannen zoals op Kranenburg worden door huurders, eigenaars en het makelaarskantoor als storend ervaren. De toekomst ligt in sectorale gebouwen."

"Losse werkplekverhuur werkt niet. Werkplekken in panden met thema's wel. Thema's als duurzaamheid, cradle to cradle of netwerk gerelateerde thema's. Netwerkargumenten zullen belangrijker zijn dan inhoudelijke argumenten om te gaan clusteren."

"De leisure-achtige kant van samenwerken gaat groot worden. Bij elkaar werken voor de gezelligheid."



Beweging in de binnenstad

Ondanks de stilstand op de vastgoedmarkt gaven alle geïnterviewde makelaars aan dat panden in de binnenstad nog altijd in trek zijn. Dit betreft vooral de markt van de kleine bedrijven. Klassieke panden zijn in trek en er is in toenemende sprake van gecombineerd woon/werkgebruik van panden. Daarnaast is de binnenstad het domein van het groeiende segment van flexwerkplekken, "de koffiebar-ZZZ'er" en de jongste Groninger bedrijfsverzamelgebouwen.

"Op dit moment lopen de klassieke kantoorpanden in het centrum het best."

Zorgenkind Zernike

In tegenstelling tot de binnenstad staat het Zernike stil. Er waren de laatste jaren nauwelijks transacties en er is weinig vraag vanuit de markt naar deze locatie. Wellicht dat de komst van de Energy-Academy een impuls aan het gebied kan geven. Wil men op het Zernike succesvol zijn dan zal men in lijn met het eerder genoemde ook hier ruimte moeten bieden voor vernieuwende concepten op pandniveau.

"Zernike is een dorp en geen echt onderdeel van de stad. Het mist namelijk verbindingen op macroniveau, die je terug kunt brengen naar pand niveau."

Hoofdstuk 5: Conclusies

- De Groninger vastgoedmarkt is nog altijd te typeren als een vervangingsmarkt.
- De situatie op de kantorenmarkt is in 2011 verslechterd. Het aanbod (139.456 m²) en de leegstand (121.037 / 10,7%) zijn toegenomen en de opname is gedaald tot een historisch dieptepunt van 20.533 m². Dit vraagt om een verdere focus op revitalisering, herbestemming en creatief maatwerk op pandniveau. Dit geldt des te meer, omdat lokale makelaars aangeven dat er ondanks een overaanbod in de meeste gevallen geen sprake is van een kwalitatief overaanbod.
- Problemen met betrekking tot leegstand en overaanbod doen zich met name voor in het zuiden van de stad op Corpus den Hoorn en in mindere mate het Martini Trade Park. Hoewel de leegstand in de binnenstad ook aan de hoge kant is, is dit wel het gebied met de meeste dynamiek en dat momenteel het best in de markt ligt. Op het Zernike is daarentegen sprake van geen enkele dynamiek. De marktverhoudingen in het Stationsgebied en op het Europapark zijn gezond, maar het aantal transacties is laag (hoewel er het afgelopen jaar in het Stationsgebied door de omvang van de transacties relatief veel m²'s zijn opgenomen). Op het Europapark is weliswaar weinig leegstand, maar nog wel veel ontwikkelingsruimte.
- De doorzettende trend van een kleiner worden aantal vierkante meters per kantoorgebruiker heeft nog eens een versterkend effect op het afnemen van de vraag en potentiële groei van overaanbod en leegstand. Dit is zowel te zien aan de kant van de kleine kantoorgebruiker die steeds meer kiest voor tijdelijke flexibele werklocaties als aan de kant van de grote gebruikers die forse hoeveelheden m²'s afstoren.
- Huurprijzen zijn nog niet gedaald, maar het aantal incentives is de afgelopen jaren fors toegenomen. Lokale makelaars verwachten wel dat binnen afzienbare tijd de prijzen zullen gaan dalen. Prijsverlaging en daarmee vaak afwaardering van panden zou een goede stap zijn om de vastgoedmarkt in beweging te krijgen en mogelijkheden voor herbestemming van panden te verruimen.
- De bedrijfsruimtemarkt staat er iets beter voor dan de kantorenmarkt. De opname trok het afgelopen jaar namelijk flink aan van 6.135 m² in 2010 tot 17.617 m² in 2011. Wel is er hier ook sprake van een te hoge leegstand (143.746 m²/ 7,8%) en blijft herstructureren en revitaliseren noodzaak.
- Waar op Westpoort geen ontwikkelingen zijn is Eemspoort in trek bij de ondernemers. Hier werd nog een redelijk aantal bedrijfsruimten opgenomen. De meeste leegstand bevindt zich op het te revitaliseren terrein Winschoterdiep. Makelaars achten een goede ontsluiting van het terrein van groot belang voor een succesvolle revitalisering van dit gebied.
- Er is de afgelopen 10 jaar in lijn met landelijke trends in Groningen een flink aantal bedrijfsverzamelgebouwen opgericht. Deze panden zitten over het algemeen binnen afzienbare tijd vol en de verwachting is dat in de toekomst meer ruimte binnen de markt bestaat voor nieuwe verzamelgebouwen en flexibele werkplekconcepten. Locaties in of nabij de binnenstad zijn hierbij populair.

Conclusies

Tot slot zijn er nog enkele methodologische conclusies te trekken die als aanbeveling kunnen worden meegenomen bij het opstellen van deze monitor in de komende jaren.

- Ten eerste is gebleken dat de marktcijfers over de bedrijfsruimtemarkt verre van compleet zijn wanneer de zelfde methodiek wordt gevolgd voor het verkrijgen van de cijfers als bij de kantorenmarkt. Hier worden transacties en aanbod namelijk veel minder goed geregistreerd. Voor de komende jaren is het dus raadzaam om wellicht in gezamenlijkheid met lokale bedrijfsmakelaars te onderzoeken hoe een completer beeld van de marktontwikkelingen op dit gebied kan worden verkregen.

- Ten tweede is gebleken dat de geregistreerde leegstand in de WOZ-administratie lager uit kan vallen dan de werkelijke leegstand en er hierdoor een vertekend beeld kan ontstaan. Vertroebeling in het beeld ontstaat bijvoorbeeld doordat leegstaande panden tijdelijke gebruik kennen en daarmee dus niet als leegstand staan geregistreerd.

Bovenstaande neemt niet weg dat deze monitor nog steeds goed kan worden gebruikt als instrument dat de stand van zaken en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt in beeld brengt en op basis waarvan acties kunnen worden ontplooid.



Bijlagen

Geïnterviewde personen:

Walter Reinke	Gemeente Groningen (vastgoed)
Peter Sliep en Anjo Tuinsma	Rijks Gebouwen Dienst
Eddie Jonker	projectmanager verhuizing Gasterra
Jos Westra	Hanzevast
Koen Atema	Yeah! Groningen
René Hoving	VosHoving bedrijfsmakelaars
Paul Casander	Overduin en Casander bedrijfsmakelaars
Ellen van der Kley	Hofbeek bedrijfsmakelaardij