

Telefoon 0652306338/ Marten Pothof
Onderwerp Vastgoedmonitor 2013

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

Datum **19 JUN 2013**

Bijlage(n) 4

Ons kenmerk RO13.3701063

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over de vastgoedmonitor 2013. 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. Naast de kantoren en bedrijfsruimtemarkt besteden wij dit jaar extra aandacht aan het thema leegstand.

Vraag en aanbod zijn op de Groningse vastgoedmarkt nog niet in evenwicht. Door de financiële en economische crisis zijn een aantal structurele veranderingen op de vastgoedmarkt zichtbaar geworden. Denk daarbij aan ontwikkelingen als kortere en flexibele huurtermijnen en de teruglopende kantoorruimte per medewerker door het nieuwe werken. Deze ontwikkelingen zijn wellicht versterkt door de crisis, maar zullen bij economisch herstel vermoedelijk ook doorzetten. De belangrijkste ontwikkelingen in 2012 zijn:

Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in Groningen kenmerkt zich door een licht herstel van de verhoudingen op de kantorenmarkt. De opname van kantoorruimte groeide dit jaar voor het eerst in vier jaar weer. De leegstand nam iets toe (12 % staat leeg) omdat er naast de groei in opname ook kantoorruimte vrij kwam. De leegstand en het overaanbod op de kantorenmarkt doen zich met name voor in het zuiden van de stad. Van deze leegstaande kantoren staat nu 44% langer dan twee jaar leeg. In vergelijking met de nationale cijfers gaat het in Groningen nog steeds iets beter.

Bedrijfsruimtemarkt

Op de bedrijfsruimtemarkt in Groningen zien we een ander beeld. De opname van bedrijfsruimte daalde en de leegstand nam net als bij de kantorenmarkt iets toe (10 % staat leeg). De leegstand is met name te vinden op de oudere bedrijventerreinen. Toch

is er ook leegstand opgelost. Op bedrijventerrein de Hoogte heeft het Groningse bedrijf Gjaltema bijna 6000 vierkante meter bedrijfsruimte in gebruik genomen.

Betrokkenheid vastgoedeigenaren en gebruikers

De conceptresultaten van de monitor zijn gepresenteerd aan stakeholders uit de vastgoedmarkt en andere betrokken partijen (bedrijvenverenigingen, Regio Groningen Assen). De bijeenkomst was druk bezocht en het kwalitatieve deel van de monitor is mede tot stand gekomen door de informatie uit deze bijeenkomst. Daarnaast zijn met een aantal belangrijke stakeholders van de Groningse vastgoedmarkt en twee opmerkelijke verhuizers (Grontmij en Century Autogroep) nog interviews gehouden.

Leegstand

Mede door de economische onzekere tijden en structurele veranderingen is het niet uit te sluiten dat de leegstand voor zowel de kantoren als bedrijfsruimtemarkt nog verder oploopt. Het is te verwachten dat er bedrijven zijn die nu nog met langjarige huurcontracten zitten, maar daar van af willen zodra het contract is afgelopen. Daarnaast bestaat er nu al een deel verborgen leegstand, die niet terug komt in de cijfers. Hiermee worden delen van ruimten bedoeld die wel verhuurd zijn, maar door de gebruiker al niet meer worden gebruikt. Zodra het huurcontract afloopt zullen deze ongebruikte vierkante meters naar verwachting ook als leegstand aan het licht komen.

De oorzaken van de leegstand zijn divers. De leegstand en het grote aanbod zijn voor een deel te wijten aan de kwaliteit van de panden. Het is daarbij niet in alle gevallen zo dat de kwaliteit van de panden slecht is, maar de vraag is dermate beperkt dat de panden met de laagste kwaliteit leeg staan.

Een veel genoemde klacht vanuit de markt gaat over beperkingen binnen bestemmingsplannen. Concreet voorbeeld was het bestemmingsplan Kranenburg. Zowel voor het bestemmingsplan Kranenburg als voor de bestemmingsplannen Europapark, Martini Trade Park en bedrijventerrein Zuidoost zoeken we naar verruiming van vestigingsmogelijkheden.

Samenwerking en maatwerk

De afgelopen jaren zijn diverse projecten opgestart die een bijdrage moeten leveren aan het oplossen van de leegstand en het gezond maken van de vastgoedmarkt. Voorbeelden zijn de manifestatie Bouwjong waarbij leegstaande panden omgezet worden in studentenhuisvesting, de revitalisering van bedrijventerreinen, het opgezette ondernemersfonds en het aanjagen en ondersteunen van initiatieven voor incubators. Afgelopen jaar is daar een gerichte aanpak bijgekomen onder de noemer Intense Verbouw. Het project Intense Verbouw richt zich op locaties waar de leegstand duidelijk zichtbaar is en een negatief effect heeft om de omgevingskwaliteit of waar de opgave voorbeeld stellend kan zijn voor de stedelijke ontwikkeling. Met het onlangs gelanceerde "bouwoffensief" stimuleren wij de woningmarkt. Ook dit biedt kansen in dit opzicht.

Op de discussiebijeenkomst met de stakeholders van de Groningse vastgoedmarkt is de vraag voorgelegd wat de rol van de gemeente zou moeten zijn. Zij zien een faciliterende rol. De eigenaar van een pand blijft de eerst verantwoordelijke voor de aanpak de eigen leegstand. De gemeente moet zich vooral bezig houden met creëren van gunstige omstandigheden en snelle dienstverlening om de leegstand tegen te gaan. De gemeente ziet haar rol dan ook vooral als die van 'olieman' tussen de partijen. Daarom zijn we bezig de interne organisatie te verbeteren, zodat slagvaardiger en sneller met marktpartijen kan worden samengewerkt. Een goed voorbeeld van samenwerking en maatwerk is het traject in kantorenpark Corpus den Hoorn (22 % leegstand). Hier werken de bedrijvenvereniging, vastgoedeigenaren en de gemeente samen aan een actieprogramma om het gebied nieuwe impulsen voor de toekomst te geven.

Transformaties

Ondanks een aantal succesvolle transformaties dit jaar blijft het vaak een lastige opgave om dit rendabel uit te voeren. Het probleem om transformaties rendabel te krijgen begint vaak bij een te hoge boekwaarde. Daarbij zijn banken steeds minder bereid om te investeren in dergelijke transformatie. Op termijn zal transformatie niet de gehele leegstand op kunnen lossen en is ook sloop noodzakelijk.

Tijdens de discussiebijeenkomst werd ook door Groningse spelers naar voren gebracht dat regionale en liefst landelijke samenwerking noodzakelijk is om sloop van panden een reële optie te laten zijn. Wel blijven we inzetten op het stimuleren van (duurzame) transformatie.

Een tussenvorm of opmaat naar transformatie is leegstandsbeheer. In Groningen heeft een groot aantal panden in tijdelijk beheer waar men momenteel ongeveer 400 ondernemers huisvest. Dit zijn met name ondernemers uit de creatieve sector. Op dit moment onderzoeken we ook de mogelijkheden voor langere perioden van tijdelijk gebruik, zodat de kwaliteit van het beheer en de mogelijkheden voor de startende ondernemers vergroot wordt.

De twee factsheets, de monitor en leegstandsk kaart in de bijlage van deze brief geven u een totaal overzicht van de ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

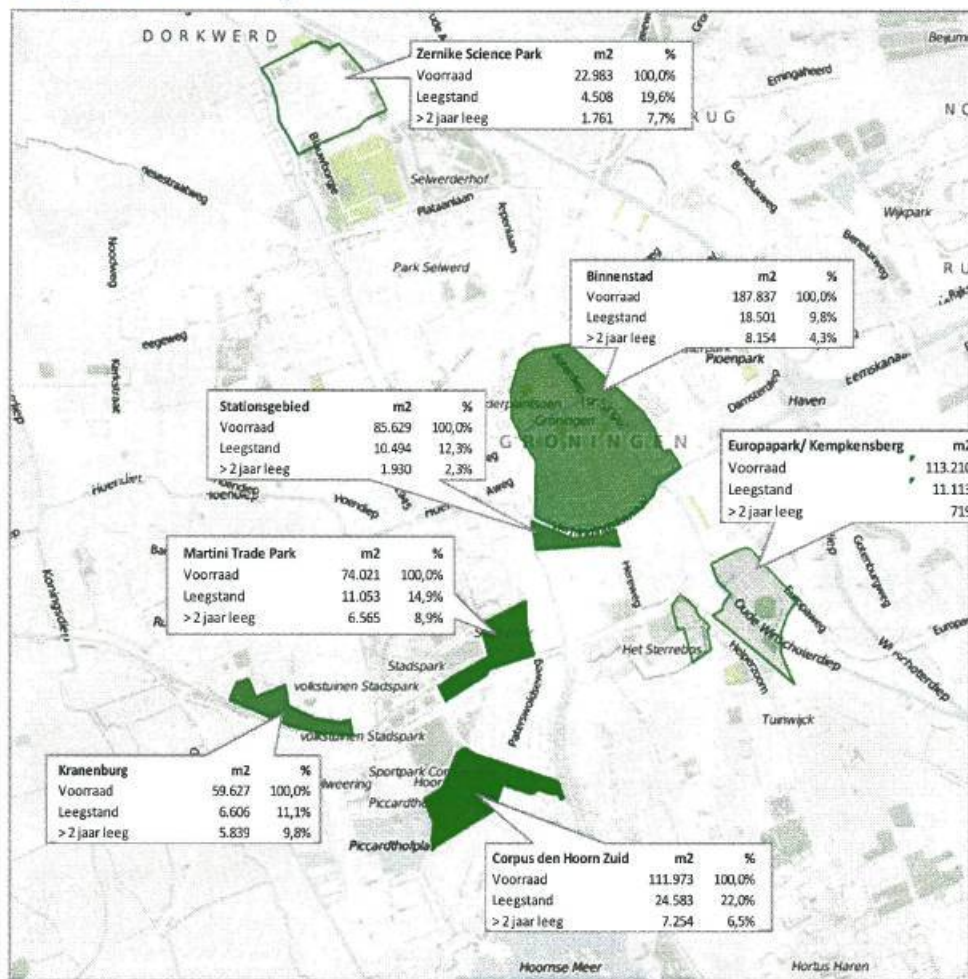
de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



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



Leegstand aandachtsgebieden



Situatie 2013 en ontwikkeling t.o.v. 2012 (in %)

Voorraad
1.110.451 m2
-1,1 %

Leegstand
132.170 m2
+ 18,1 %

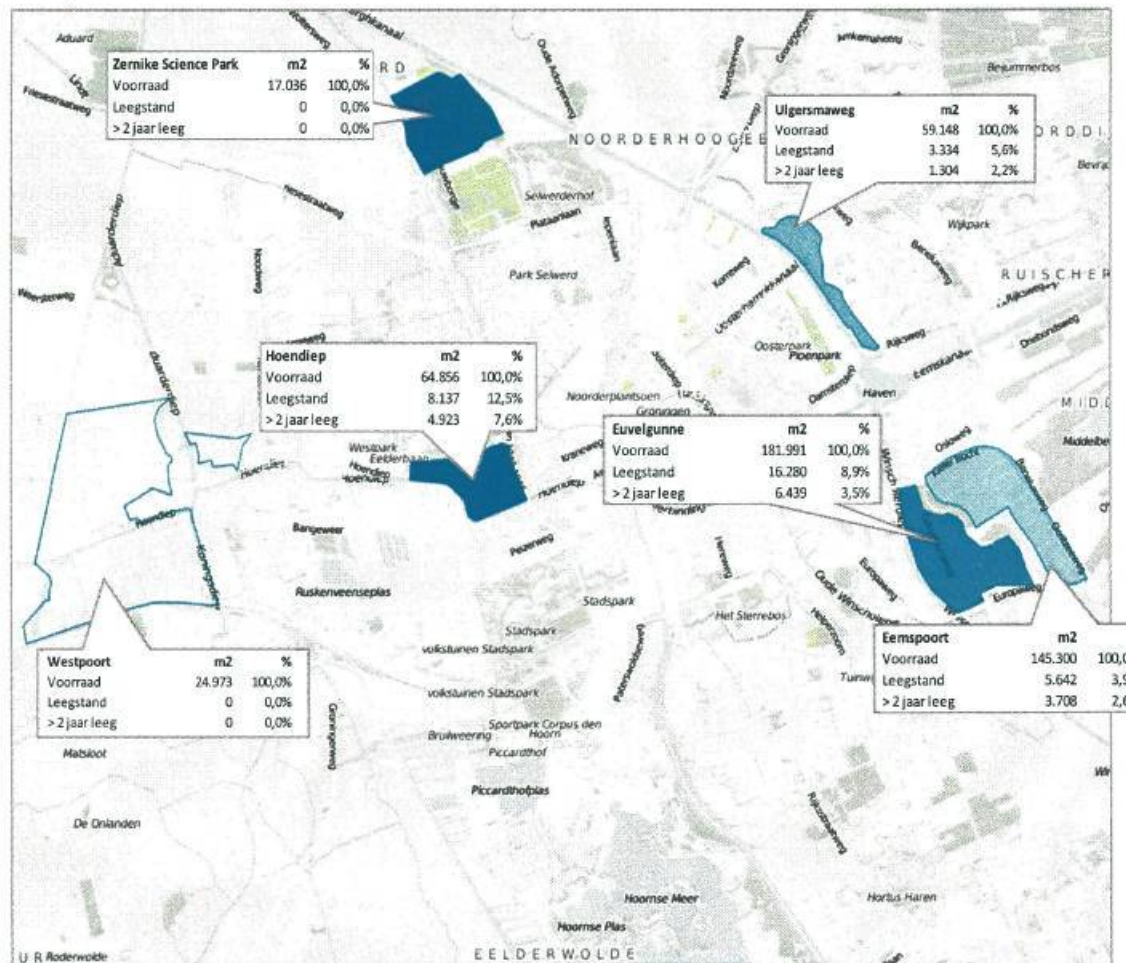
Aanbod
139.074 m2
-0,3 %

Opname
25.121 m2
+ 22,3 %

Leegstand %
11,9 %
+ 1,9 %

Ratio
18,1 %
+ 3,4 %

Leegstand aandachtsgebieden



Situatie 2013 en ontwikkeling t.o.v. 2012 (in %)

Voorraad
1.482.542 m2
-0,2%

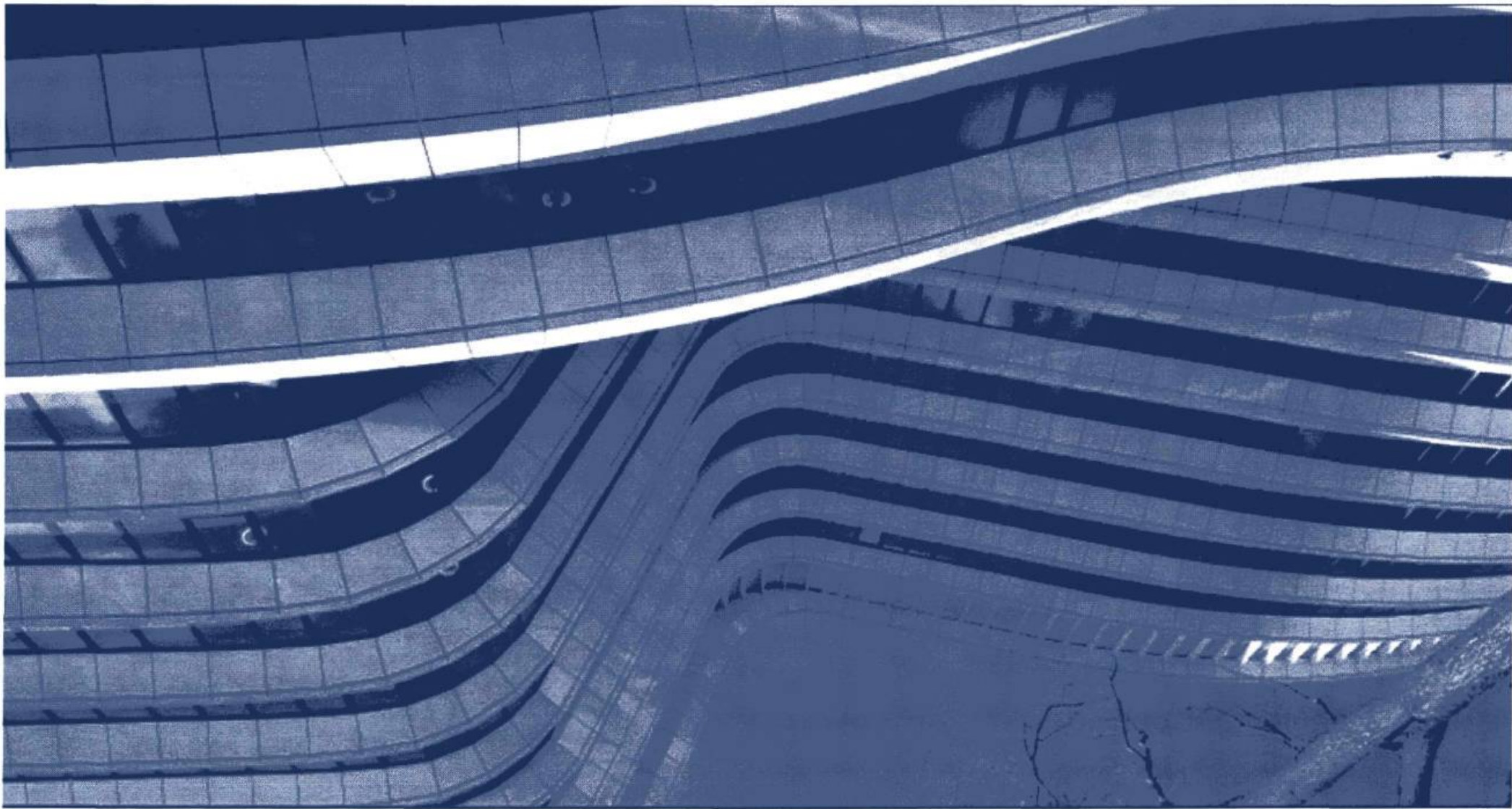
Leegstand
142.523 m2
+24,7%

Aanbod
78.410 m2
+17,4%

Opname
17.727 m2
-59,7%

Leegstand %
9,6%
+1,9%

Ratio
22,6%
-43,3%



Vastgoedmonitor Gemeente Groningen 2013

**Verantwoording**

Project	Vastgoedmonitor gemeente Groningen 2013
Opdrachtgever	Gemeente Groningen
Projectleider	Wim Bakker MSc

Colofon

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

Samenvatting

Licht herstel verhoudingen op Groningse kantorenmarkt

- Op de Groningse kantorenmarkt zijn de problemen ook nog niet voorbij. In verhouding met de nationale trend gaat het echter iets beter.
- De totale kantorenvorraad is iets gekrompen ten opzichte van het voorgaande jaar. Het aanbod bleef nagenoeg gelijk en de opname van kantoorruimte groeide voor het eerst in 4 jaar weer met 22% tot 25.100 m2.
- Door de stijging van de opname in 2012 is de kantorenmarkratio in Groningen ook verbeterd. De ratio was in 2012 18,1% ten opzichte van 13% landelijk. Een positieve ontwikkeling, maar de verhouding is nog altijd als ongezond te typeren.

Leegstand op de kantorenmarkt neemt toe

- De kantorenleegstand is het afgelopen jaar met 20.300 m2 toegenomen tot een totaal van 132.200 m2. Dat is 11,9% van de totale kantorenvorraad in de gemeente. Dit is nog altijd minder dan het landelijke leegstandspercentage van 15%.
- In totaal stonden er in Groningen op 1 januari 2013 315 kantoorobjecten leeg. Het merendeel daarvan betrof kleinen kantoorruimtes.
- De meeste leegstand is zowel relatief als absoluut te vinden op Corpus den Hoorn Zuid.
- Bijna de helft van de leegstaande kantoren (44%) staat al langer dan 2 jaar leeg.
- Hoewel de totale leegstand toenam werd er in 2012 ook ruim 34.000 m2 leegstaande kantoorruimte uit de markt genomen. Dit kon desondanks de toename niet voorkomen.

Situatie Groningse bedrijfsruimtemarkt verslechterd

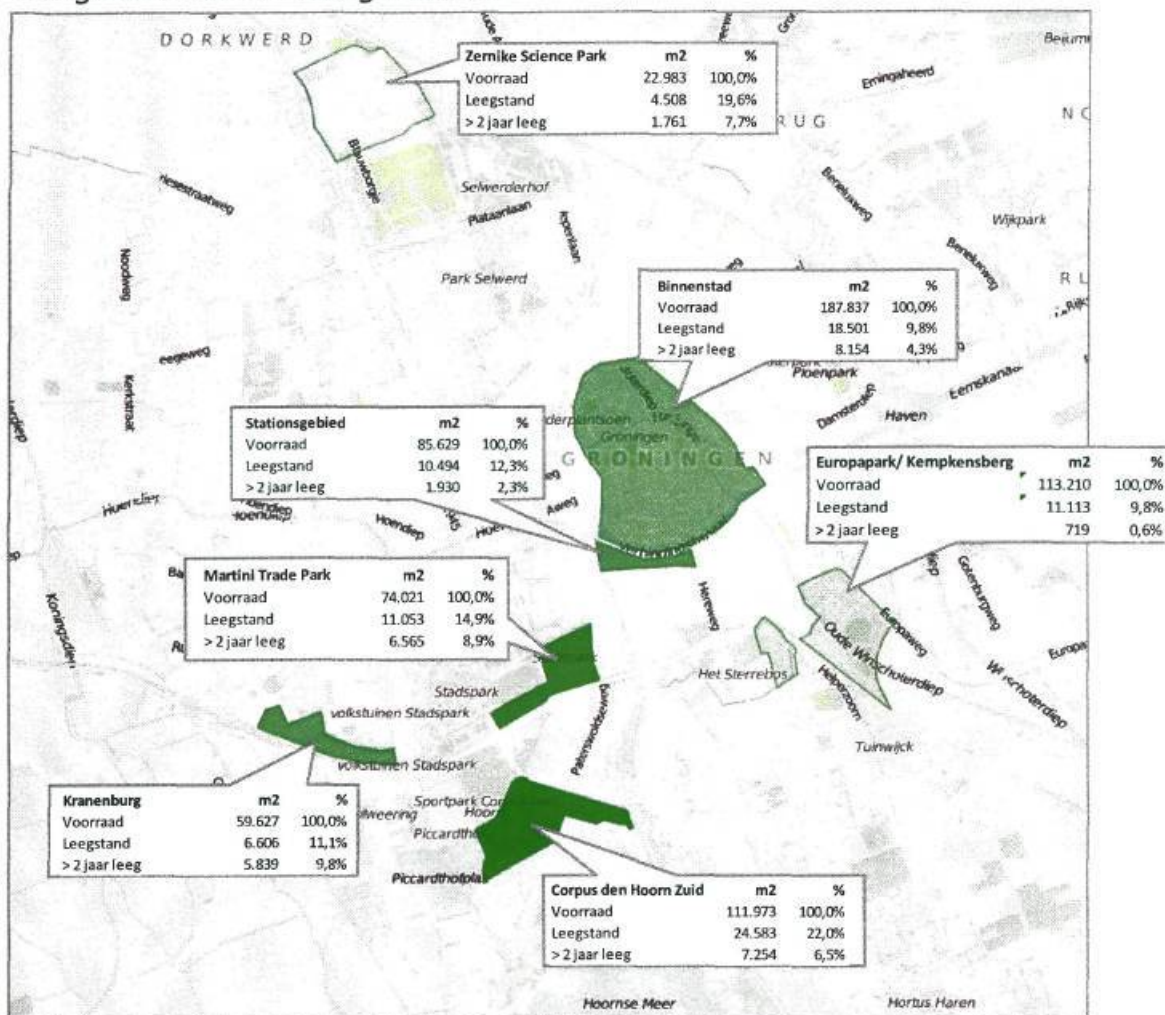
- In 2012 is de situatie op de Groningse bedrijfsruimtemarkt verslechterd.
- Het aanbod groeide met ruim 17% tot 78.400 m2 en de opname daalde met maar liefst 60% naar 17.700 m2. Hierdoor is de bedrijfsruimtemarkratio die 2011 nog gezond was ook gedaald tot een ongezonde 22,6%.
- De Groninger bedrijfsruimtemarkt staat er daarmee slechter voor dan het landelijk gemiddelde. Landelijk daalde het aanbod licht, daalde de opname minder dan in Groningen en is er sprake van een ratio van 30%.
- De omvang van de voorraad bedrijfsruimte bleef nagenoeg gelijk.

Leegstand op de bedrijfsruimtemarkt neemt toe

- De omvang van de leegstand is in 2012 met bijna 25% toegenomen tot ruim 142.000 m2. Hiermee komt het leegstandspercentage uit op 9,6%. Een percentage dat niet meer als gezond kan worden bestempeld.
- De leegstand is met name te vinden op de oudere bedrijventerreinen.
- Ruim 61.000 m2 staat al meer dan 2 jaar leeg.
- Afgelopen jaar is er voor 35.000 m2 aan leegstand opgelost (gevuld, sloop, transformatie). Dit kon desondanks niet voorkomen dat de leegstand fors is gestegen.

Kerncijfers kantorenmarkt

Leegstand aandachtsgebieden



Situatie 2013 en ontwikkeling t.o.v. 2012 (in %)

Voorraad
1.110.451 m2
-1,1 %

Leegstand
132.170 m2
+ 18,1 %

Aanbod
139.074 m2
-0,3 %

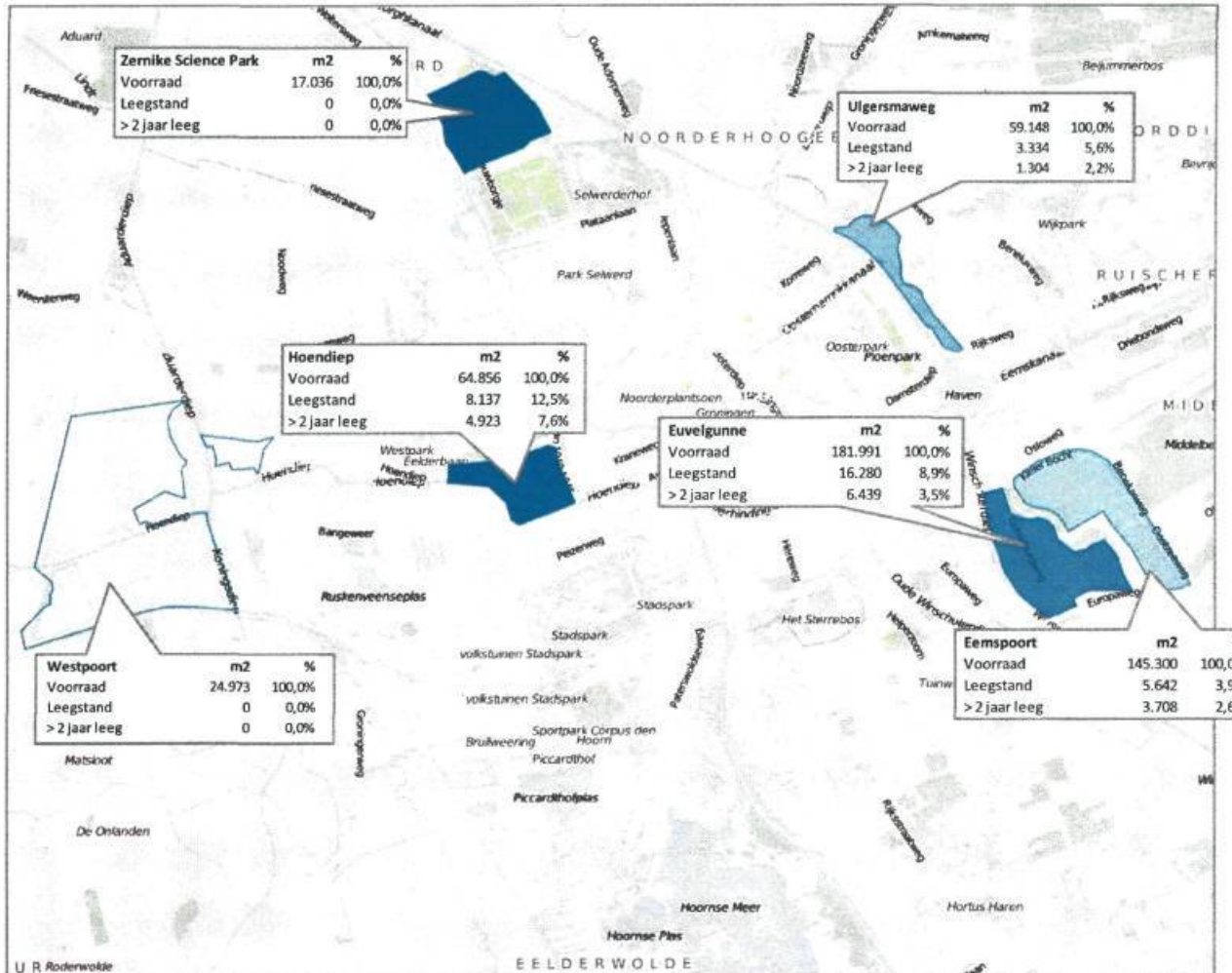
Opname
25.121 m2
+ 22,3 %

Leegstand %
11,9 %
+ 1,9 %

Ratio
18,1 %
+ 3,4 %

Kerncijfers bedrijfsruimtemarkt

Leegstand aandachtsgebieden



Situatie 2013 en ontwikkeling t.o.v. 2012 (in %)

Voorraad
1.482.542 m2
- 0,2 %

Leegstand
142.523 m2
+ 24,7 %

Aanbod
78.410 m2
+ 17,4 %

Opname
17.727 m2
- 59,7 %

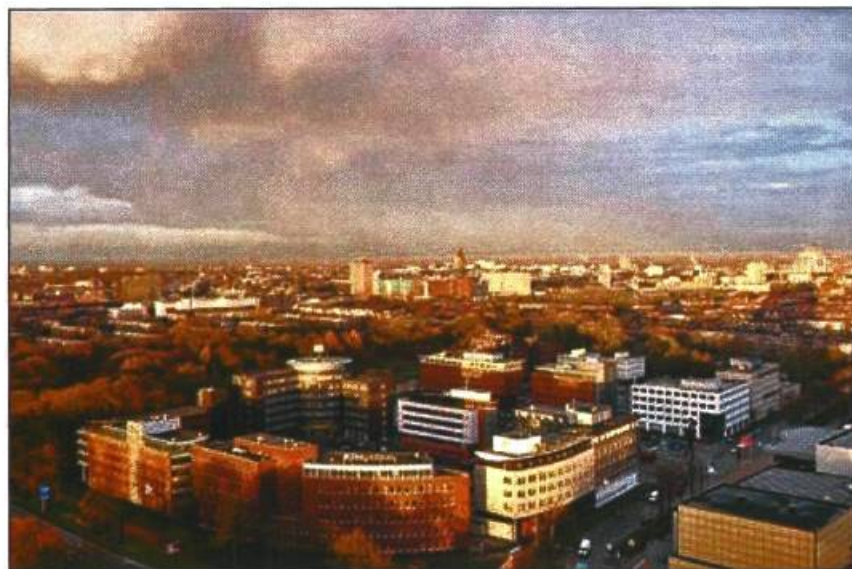
Leegstand %
9,6 %
+ 1,9 %

Ratio
22,6 %
- 43,3 %

Inhoud

Inleiding

Voor u ligt de Vastgoedmonitor 2013. In deze monitor is net als in 2012 weer aandacht voor zowel de kantorenmarkt als de bedrijfsruimtemarkt. Naast een kwantitatief deel bevat de monitor ook een kwalitatieve analyse waarin nader op het verhaal achter de getoonde cijfers wordt ingegaan. Deze editie besteden we extra aandacht aan de leegstand in Groningen.



Inhoudsopgave

Samenvatting	2
Inhoud	5
Hoofdstuk 1: Trends en ontwikkelingen	6
Economische ontwikkelingen	7
Landelijk ontwikkelingen op de vastgoedmarkt	10
Hoofdstuk 2: Kantorenmarkt	11
De kantorenvorraad	13
Leegstand	14
Leegstand op aandachtsgebieden	15
Aanbod kantorenmarkt	16
Opname kantorenmarkt	17
Marktontwikkelingen op aandachtsgebieden	18
Verhuizer in beeld	19
Benchmark	20
Hoofdstuk 3: Bedrijfsruimtemarkt	21
De bedrijfsruimtevoorraad	23
Leegstand	24
Leegstand op aandachtsgebieden	25
Aanbod bedrijfsruimtemarkt	26
Opname bedrijfsruimtemarkt	27
Marktontwikkelingen op aandachtsgebieden	28
Verhuizer in beeld	29
Benchmark	30
Hoofdstuk 4: Kwalitatieve analyse	31
Bijlagen	35

Hoofdstuk 1: Trends en ontwikkelingen

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 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

Ontwikkeling aantal vestigingen en werkgelegenheid

Het aantal bedrijfsvestigingen in Groningen is in 2012 met 3,8% gegroeid en het aantal werkzame personen is nagenoeg gelijk gebleven. Dit is redelijk vergelijkbaar met de landelijke trend. Wanneer we de ontwikkelingen over de afgelopen vijf jaar bekijken is er in Groningen wel sprake van een grotere groei dan in Nederland als geheel (zie de grafiek op de volgende pagina).

Dat de groei van het aantal vestigingen niet leidt tot een evenredige groei van het aantal arbeidsplaatsen heeft te maken met de ontwikkeling dat veel werknemers die hun baan zijn kwijt geraakt starten als ZZP'er. Op deze wijze tellen zij mee in de groei van het aantal vestigingen, maar levert dit netto geen extra werkgelegenheid op.

Afgelopen jaar heeft er een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden van het economisch programma G-kracht. De hoofddoelstelling van dit programma is de realisatie van 135.000 arbeidsplaatsen. Dit aantal is in 2011 reeds bereikt.

In het programma G-kracht zijn duurzame energie en gezond ouder worden aangewezen als speerpunten. Naast de sectoren energie en Healthy Ageing is er ook aandacht voor de ICT- en Creatieve sector. De inzet op deze sectoren zou een positief effect op de opname van kantoorruimte kunnen hebben. Landelijk behoorden (delen van) deze sectoren in 2012 namelijk tot de top 5 sectoren met de meeste opname (Dynamis, 2012). In Groningen lijkt hier echter (nog) geen sprake van te zijn.

In de sectoren Healthy Ageing en Creatief was in Groningen het afgelopen jaar sprake van een stijging van het aantal vestigingen, maar een daling van de werkgelegenheid. De werkgelegenheid in de Energie en ICT sector groeide wel met 1,8% in het afgelopen jaar.

Ontwikkeling aantal vestigingen in speerpuntsectoren en totaal

	2010	2011	2012	Ontw. 2011-2012	
				abs.	%
Energie	342	351	364	13	3,7
Healthy ageing	328	345	369	24	7,0
ICT	1.074	1.171	1.242	71	6,1
Creatieve sector	2.404	2.553	2.695	142	5,6
Totale werkgelegenheid	14.483	15.323	15.909	586	3,8

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Ontwikkeling aantal werkzame personen in speerpuntsectoren en totaal

	2010	2011	2012	Ontw. 2011-2012	
				abs.	%
Energie	4.689	4.687	4.770	83	1,8
Healthy ageing	21.696	21.967	21.541	-426	-1,9
ICT	9.217	8.908	9.066	158	1,8
Creatieve sector	6.308	6.483	6.263	-220	-3,4
Totale werkgelegenheid	132.527	135.901	135.537	-364	-0,3

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Ontwikkelingen op kantoorlocaties en bedrijventerreinen

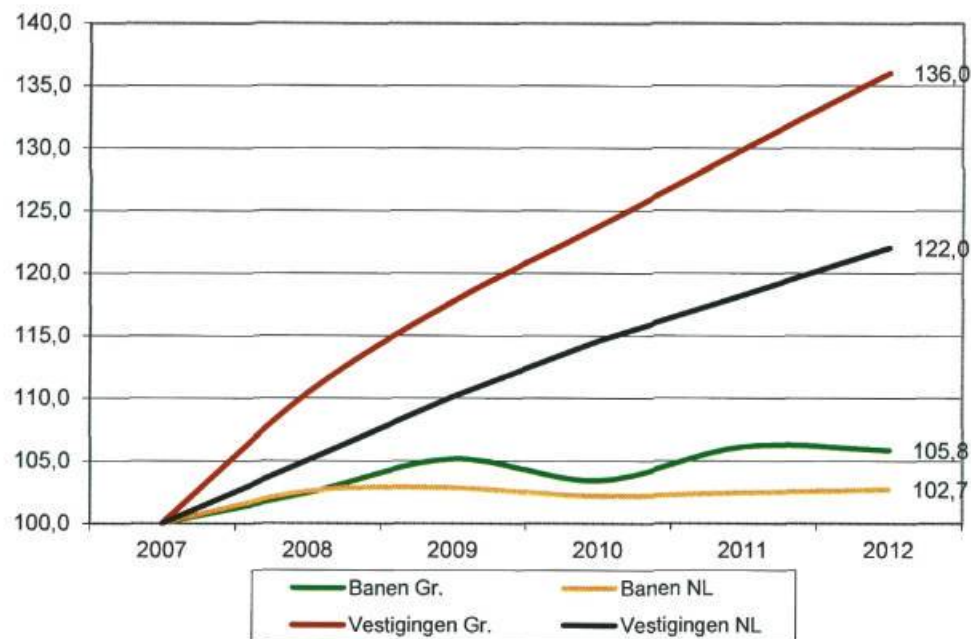
Hoewel de werkgelegenheid in totaal is gedaald is deze op de kantoorlocaties en bedrijventerreinen in de stad toegenomen. Dit ondanks een gestagneerde uitgifte van bedrijventerreinen en toename van de leegstand waar verderop in deze monitor aandacht voor is. Op de volgende pagina is de ontwikkeling van het aantal vestigingen en werkzame personen op de voor deze monitor benoemde aandachtslocaties te zien.

Voor wat betreft de kantoorlocaties zien we dat de meeste locaties in 2012 een groei van het aantal arbeidsplaatsen kenden. Het Martini Trade Park vormde de grootste negatieve uitzondering met een verlies van 252 banen in 2012.

Bij de bedrijventerreinen is er duidelijk sprake van een onderscheid tussen nieuwe/moderne en oude terreinen. Op Eemspoort en het Zernike Science Park is sprake van een groei. Op Hoendiep, Euvelgunne en de Ulgersmaweg is een daling van het aantal werkzame personen te zien.

De gemeente blijft de ontwikkelingen rond de bedrijventerreinen en kantoren actief monitoren. Daarnaast werkt de gemeente aan een nieuwe visie voor de werklocaties. Dit met als doel de locaties zo goed mogelijk in de markt te zetten en de marktpotentie te vergroten. Zo is de gemeente bijvoorbeeld gestart met de positionering van bedrijventerreinen als mogelijke vestigingslocatie voor datacenters. Een eerste resultaat hiervan is de bouw van een gezamenlijk datacenter voor een aantal Rijksdiensten op Westpoort; één van de grootste transacties in het afgelopen jaar.

Ontwikkelingen t.o.v. Nederland



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

Ontwikkeling aantal vestigingen en werkzame personen op aandachtslocaties kantoorruimte

	Vestigingen			Werkzame personen		
	2011	2012	Vershil	2011	2012	Vershil
Stationsgebied	63	62	-1	4.641	4.603	-38
Zernike Science Park	69	77	8	4.885	5.103	218
Martini Trade Park	95	80	-15	2.769	2.517	-252
Corpus Den Hoorn Zuid	153	154	1	7.184	7.499	315
Binnenstad (excl. detailhandel en horeca)	2.383	2.451	68	14.825	14.994	169
Kranenburg	32	35	3	1.514	1.467	-47
Europapark	173	192	19	3.898	4.169	271
Kempkensberg	23	24	1	2.205	2.243	38
Totaal	2.991	3.075	84	41.921	42.595	674

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E



Ontwikkeling aantal vestigingen en werkzame personen op aandachtslocaties bedrijfsruimte

	Vestigingen			Werkzame personen		
	2011	2012	Vershil	2011	2012	Vershil
Westpoort	10	11	1	172	175	3
Eemspoort	355	353	-2	5.292	5.830	538
Zernike Science Park	81	81	0	733	976	243
Ulgersmaweg	78	78	0	601	576	-25
Hoendiep	129	144	15	1.620	1.514	-106
Euvelgunne	156	160	4	2.366	2.171	-195
Totaal	809	827	18	10.784	11.242	458

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E



Landelijke ontwikkelingen op de vastgoedmarkt

Belangrijkste ontwikkelingen nationale kantorenmarkt 2012

- De problemen op de Nederlandse kantorenmarkt hebben zich in 2012 doorgezet en er is nog geen sprake van verbetering. De opname van kantoorruimte daalde met 15% en het kantorenaanbod groeide met 9%.
- De negatieve records zetten door. Nog nooit was het aanbod van leegstaande kantoren zo groot en de kantorenmarkratio is gedaald van 36% in 2007 tot slechts 13% in 2012.
- Ondanks het feit dat steeds meer gemeenten werk maken van de leegstandsproblematiek liep de leegstand verder op tot 15% voorraad.
- Kantoorgebruikers blijven in toenemende mate op zoek naar kleinere flexibele kantoorruimtes. Daarnaast zijn vanuit kosten oogpunt duurzame en efficiënt in te delen kantoren in trek.
- Onder toedoen van het voorgaande is er met name vraag naar nieuwe kleine kantoorruimte. Hierdoor stijgt het aanbod van grote oude en inflexibele panden en is er nog steeds vraag naar nieuwbouwlocaties.
- Ondanks alle problemen is er een klein lichtpuntje te benoemen in de dynamiek op de kantorenmarkt. Dynamis deed onderzoek naar de effectieve kantooropname. Bij een opname laat de kantoorgebruiker in de meeste gevallen ook een ruimte achter. De effectieve opname is het nettoresultaat van de verhuizing. Gemiddeld genomen verhuizen kantoorgebruikers naar een groter object, dan zij achterlaten.
- De positieve effectieve opname wordt veroorzaakt door de kleinere kantoorgebruikers. Zij verhuizen over het algemeen naar grotere kantoren, waar de grote kantoorgebruikers verhuizen naar kleinere kantoorruimtes. Hierdoor daalde de gemiddelde kantoor grootte verder in 2012 naar 921 m².
- De meeste transacties in Nederland vinden plaats in de grootteklasse 500 tot 1.000 m².
- De huurprijzen zijn in 2012 verder gedaald naar gemiddeld €137,- per m².

Belangrijkste ontwikkelingen nationale bedrijfsruimtemarkt 2012

- Ook de bedrijfsruimtemarkt blijft in zwaar weer verkeren. Een klein lichtpuntje is dat het aanbod van bedrijfsruimte met ruim 3% daalde. De opname daalde daarentegen landelijk ook met bijna 7%, waardoor de verhoudingen op de bedrijfsruimtemarkt er nauwelijks gezonder op zijn geworden.
- Er is met name vraag naar de kleine (< 500 m²) bedrijfsruimten en de hele grote panden (>5.000 m²).
- De vraag naar grote panden is voor een belangrijk deel te verklaren vanuit de toenemende vraag naar distributiecentra. In 2012 is bijna een half miljoen m² aan nieuwe centra bijgebouwd in Nederland. Een stijging van bijna 50% ten opzichte van 2011. De centra worden met name in het midden en zuiden van het land gebouwd. Veel investeerders zien in de distributiecentra een goede belegging en de verwachting is dat de vraag in 2013 verder toe zal nemen.
- De huurprijzen van bedrijfsruimte zijn in 2012 verder gedaald tot gemiddeld €47,- per m².

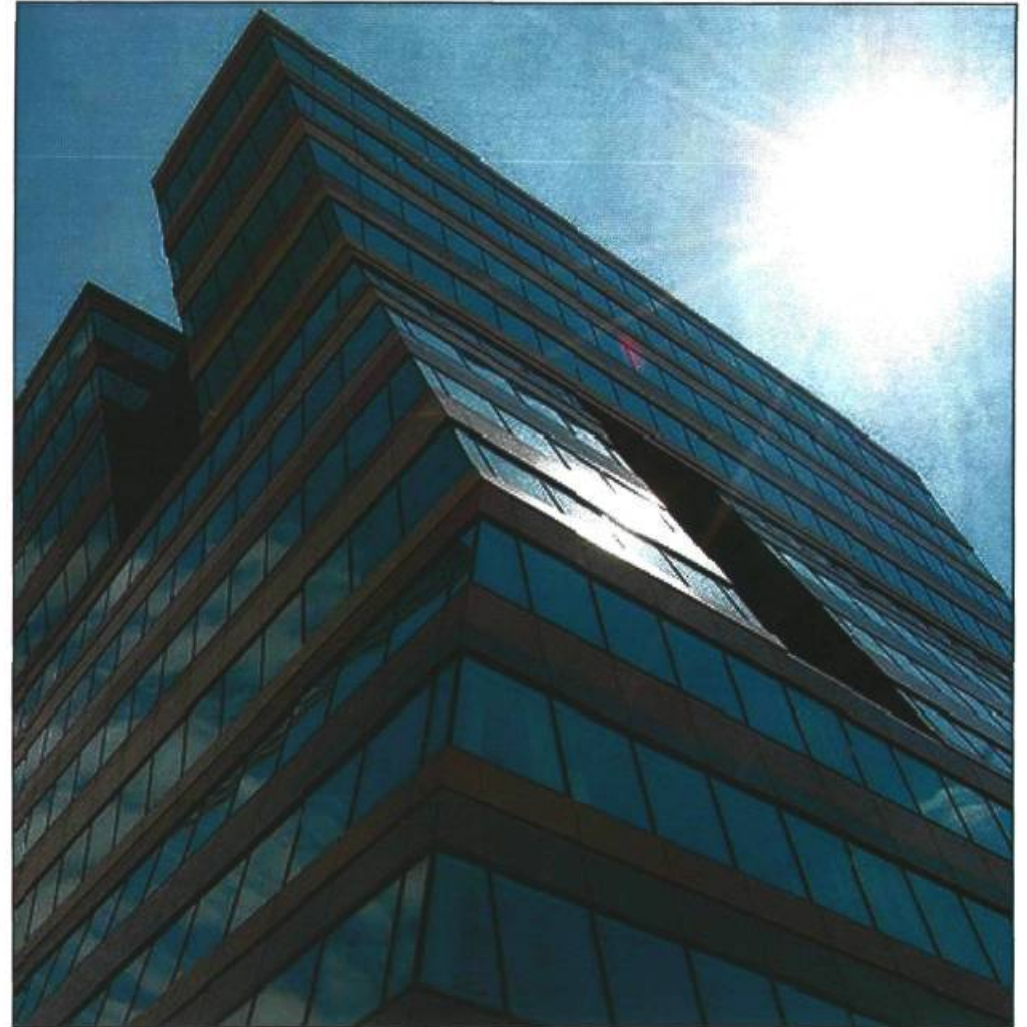
Bron: Dynamis (2013), NVM (2013), DTZ (2013) Vastgoedjournaal(2013)



Hoofdstuk 2: Kantorenmarkt

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de situatie en ontwikkelingen op de Groninger kantorenmarkt. Hierbij wordt gekeken naar de ontwikkeling van de voorraad, leegstand, aanbod en opname. Daarbij wordt specifiek ingezoomd op een aantal voor Groningen belangrijke kantoorlocaties (hierna "aandachtslocaties" genoemd). Dit jaar is Kranenburg toegevoegd als aandachtslocatie. Het "bedrijventerrein" is feitelijk een grote kantoorlocatie, waar sprake is van leegstand en een onlangs gewijzigd bestemmingsplan. Deze zaken maken het een terrein om in de gaten te houden.

Verder is er in dit hoofdstuk aandacht voor de ontwikkeling van de huurprijzen. Tot slot wordt nog een vergelijking gemaakt met de marktsituatie in de andere Noordelijke kantoorsteden, te weten: Leeuwarden, Assen en Zwolle.



De Kantorenmarkt

Ontwikkeling van de Groningse kantorenmarkt

- Op de Groningse kantorenmarkt zijn de problemen ook nog niet voorbij. In verhouding met de nationale trend gaat het echter iets beter.
- De totale kantorenvorraad is iets gekrompen ten opzichte van het voorgaande jaar en de leegstand is toegenomen. Hierdoor is het leegstandspercentage in Groningen gegroeid van 10% in 2012 tot 11,9% in 2013.
- Het aanbod bleef nagenoeg gelijk en de opname van kantooruimte groeide voor het eerst in 4 jaar weer met 22% tot ruim 25.000 m².
- Door de stijging van de opname in 2012 is de kantorenmarktratio in Groningen ook verbeterd. De ratio was in 2012 18,1% ten opzichte van 13% landelijk. Een positieve ontwikkeling, maar de verhouding is nog altijd als ongezonder te typeren.

Situatie 2013 en ontwikkeling t.o.v. 2012 (in %)

Vorraad 1.110.451 m ² -1,1 %	Leegstand 132.170 m ² + 18,1 %
Aanbod 139.074 m ² -0,3 %	Opname 25.121 m ² + 22,3 %
Leegstand % 11,9 % + 1,9 %	Ratio 18,1% + 3,4 %

Meerjarige ontwikkeling van de Groningse kantorenmarkt

Jaar	Aanbod	Opname	Ratio
2002	69.200	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	142.100	42.500	29,9%
2010	122.600	21.600	17,7%
2011	139.500	20.500	14,7%
2012	139.000	25.000	18,0%

Bron: DTZ (2009), NVM (2013), PropertyNL, Vastgoedjournaal, Vastgoedmarkt, bewerking E&E

De Kantoorvoorraad

Krimpende voorraad

- Na jaren van groei is de totale kantoorvoorraad in Groningen in 2013 licht gekrompen met 1,1% tot een omvang van 1.110.500 m².
- De krimp van de voorraad vond met name plaats in de grootteklasse 5.000-10.000 m² en de kantoorruimtes kleiner dan 500m²
- Alleen in de grootteklasse 500-1.000 m² en > 10.000 was een groei van de voorraad te zien ten opzichte van het voorgaande jaar. Het laatste betrof het nieuwe pand van de DUO en Belastingdienst.



Ontwikkeling voorraad (in m²)

	Voorraad
2002	860.000
2003	892.000
2004	887.000
2005	889.000
2006	900.000
2007	916.000
2008	918.000
2009	964.000
2010	1.065.000
2011	1.127.000
2012	1.123.000
2013	1.110.500

Bron: Gemeente Groningen,
bewerking E&E

Ontwikkeling voorraad naar grootteklassen

	2012		2013		Verschil %
	m ²	objecten	m ²	objecten	
≤250 m ²	129.331	1.120	120.802	1.060	-6,6%
250-500 m ²	120.485	344	113.658	324	-5,7%
500-1.000 m ²	129.869	181	134.039	187	3,2%
1.000-2.000 m ²	162.678	115	152.094	107	-6,5%
2.000-5.000 m ²	225.498	75	223.955	74	-0,7%
5.000-10.000 m ²	187.826	28	150.169	23	-20,0%
≥10.000 m ²	167.397	11	215.734	12	28,9%
Totaal	1.123.084	1.874	1.110.451	1.787	-1,1%

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Leegstand

- De kantorenleegstand is het afgelopen jaar met ruim 20.000 m2 toegenomen tot een totaal van 132.000 m2. Dat is 11,9% van de totale kantoren- voorraad in de gemeente. Dit is nog altijd minder dan het landelijke leegstandspercentage van 15%
- Het grootste leegstandspercentage (20%) is te vinden in de grootteklasse 500 -1.000 m2.
- Absoluut gezien is de meeste leegstand te vinden onder de kantoren met een vloeroppervlak tussen de 2.000 en 5.000 m2. In deze categorie was ook sprake van de grootste toename van de leegstand. Een voorbeeld is de Friese straatweg 213 (voormalige melkfabriek de Ommelanden).
- In totaal stonden er in Groningen op 1 januari 2013 315 kantoorobjecten leeg. Het merendeel daarvan betrof kleinen kantoorruimtes.
- Bijna de helft van de leegstaande kantoren (44%) staat al langer dan 2 jaar leeg.
- Hoewel de totale leegstand toenam werd er in 2012 ook ruim 34.000 m2 leegstaande kantooruimte uit de markt genomen. Het betrof hier onder meer de volgende panden:
 - het voormalig belastingkantoor aan de Hofstede de Grootkade (transformatie naar studio's en appartementen);
 - de Prinsenhof aan het Martinikerkhof (transformatie naar hotel en horeca);
 - Het voormalig Rabobank kantoor aan de Pleiadenlaan (wordt getransformeerd naar jongerenhuisvesting).

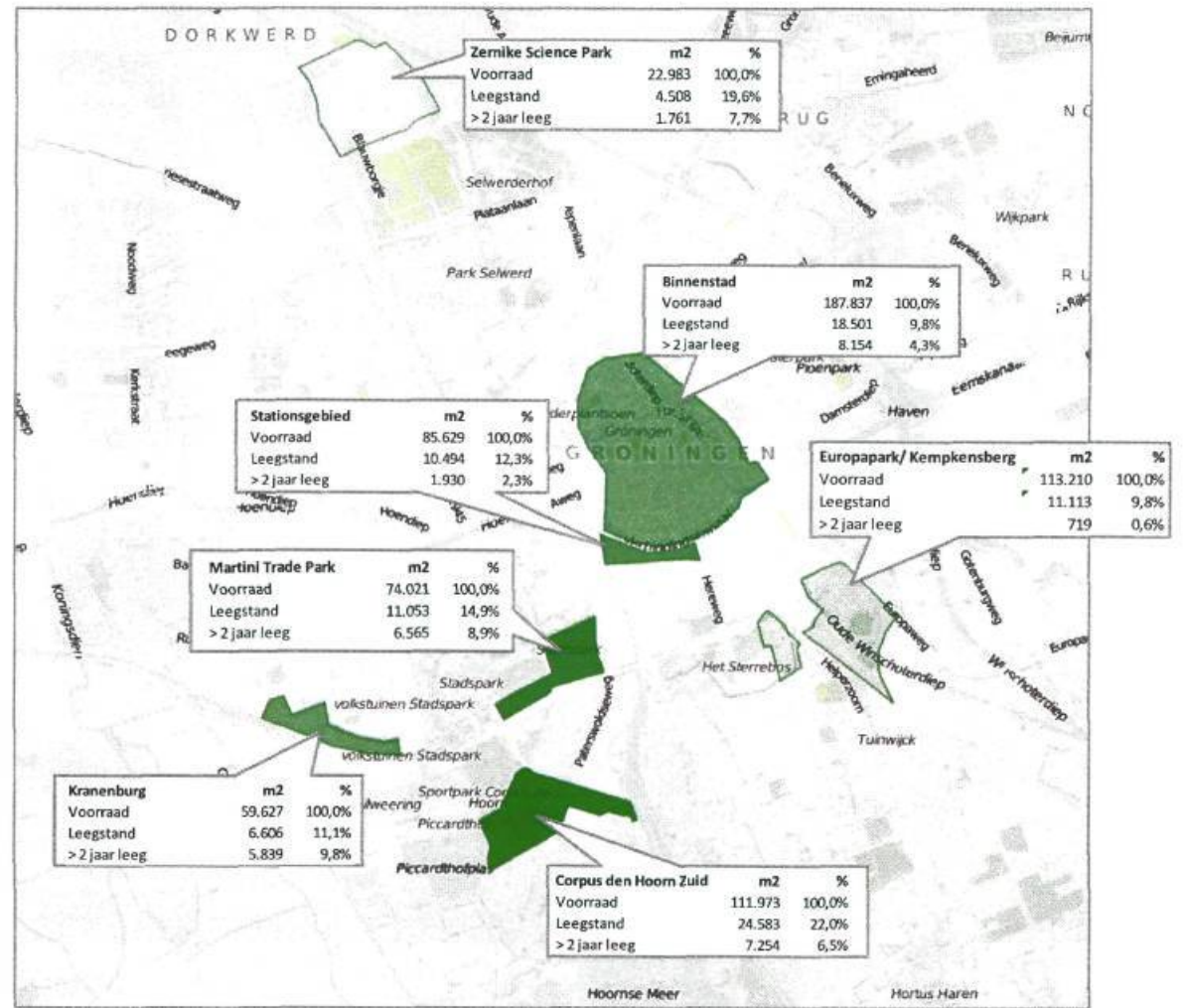
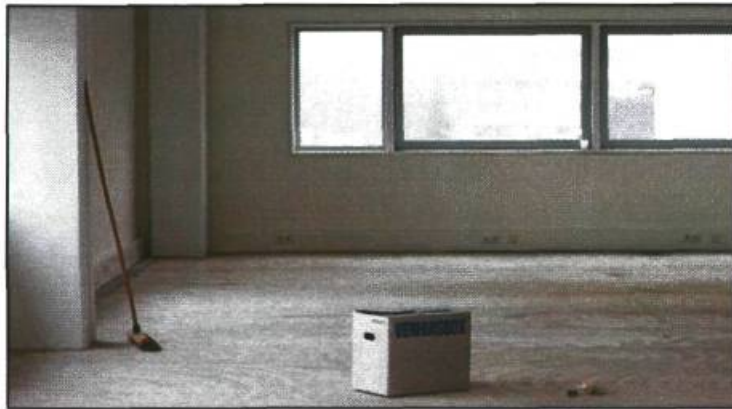
Ontwikkeling leegstand naar grootteklassen

	2012			2013		
	m2	objecten	% leegstand	m2	objecten	% leegstand
≤250 m2	17.521	148	13,5%	21.235	190	17,6%
250-500 m2	14.733	41	12,2%	19.307	56	17,0%
500-1.000 m2	19.659	27	15,1%	26.855	37	20,0%
1.000-2.000 m2	22.964	16	14,1%	21.729	15	14,3%
2.000-5.000 m2	19.517	7	8,7%	29.992	10	13,4%
5.000-10.000 m2	17.456	2	9,3%	13.052	2	8,7%
≥10.000 m2	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Totaal	111.850	241	10,0%	132.170	310	11,9%

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Leegstand op aandachtsgebieden

- Wanneer we inzoomen op de aandachtsgebieden is te zien dat alleen de Binnenstad en Europapark/Kempkensberg een leegstandspercentage beneden de 10% kennen.
- De meeste leegstand is zowel absoluut als relatief gezien te vinden in Corpus den Hoorn Zuid.
- Het Zernike kent ook een relatief hoge leegstand.
- De Binnenstad kent absoluut gezien de grootste hoeveelheid langdurige leegstand (> 2 jaar). Relatief gezien kent Kranenburg de meeste langdurige leegstand. Wellicht dat hier door de verruiming van het bestemmingsplan op Kranenburg verandering in gaat komen.



Aanbod kantorenmarkt

- Op 1 januari 2013 stonden er 212 objecten in aanbod; 19 meer dan een jaar eerder. De totale omvang van het aanbod bleef nagenoeg gelijk.
- Hoewel de totale omvang van het aanbod gelijk bleef zijn er binnen het aanbod wel veranderingen opgetreden. Zo was er een toename van het aanbod kleine kantoorruimten en nam het aanbod middelgrote kantoren af.
- Wanneer we dieper inzoomen op de cijfers en bekijken wat er is gebeurd met de panden die op 1 januari 2012 in aanbod stonden zien we dat:
 - 54.747 m2 in 2013 nog in aanbod stond (39%);
 - 15.223 m2 in 2012 is opgenomen (11%);
 - 69.486 m2 uit aanbod is gehaald (50%).
- Een deel van de panden dat niet meer in aanbod stond en niet als transactie is vermeld is getransformeerd en een ander deel betrof huurverlengingen (welke niet meegeteld zijn bij de opname). Wat er met de rest van het "verdwenen aanbod" is gebeurd is niet compleet duidelijk. Navraag bij de spelers uit de markt leverde hier geen sluitend antwoord op. Een deel zal niet meer openbaar aangeboden worden. Een andere deel zou bij een gemengde bestemming voor het pand als een andere functie kunnen worden aangeboden.

Aanbodsverdeling kantorenmarkt Groningen 2012 & 2013

	1-jan-12		1-jan-13		verschil	
	m2	objecten	m2	objecten	m2	objecten
≤250 m2	10.278	81	12.138	95	1.860	14
250-500 m2	13.421	38	18.186	53	4.765	15
500-1.000 m2	29.195	40	22.589	32	-6.606	-8
1.000-2.000 m2	22.833	17	22.708	16	-125	-1
2.000-5.000 m2	41.657	14	45.156	14	3.499	0
">5.000 m2	22.072	3	18.297	2	-3.775	-1
Totaal	139.456	193	139.074	212	-382	19

Bron: NVM (2013), PropertyNL, bewerking E&E

Opname kantorenmarkt

Transacties

- In 2012 groeide de opname van kantoorruimte voor het eerst in vier jaar weer naar 25.121 m².
- De groei zat in de kleine kantoorruimten, waardoor het aantal transacties bijna verdubbelde. In 2012 vonden 51 transacties plaats.
- De opname van de grootste kantoorruimten nam af. Dit beeld komt overeen met de landelijk geconstateerde trend van kleine kantoorgebruikers die verhuizen naar iets grotere kantoren en grote gebruikers die verhuizen naar kleine kantoren.
- Uit het eerder genoemde landelijke onderzoek van Dynamis (2013) blijkt echter wel dat de effectieve opname in Groningen is gedaald. Dit in tegenstelling tot veel andere steden in Nederland. De sector met de grootste negatieve effectieve opname was het openbaar bestuur en overheidsdiensten. Hierbij is te denken aan o.a. de verhuizing van Staatsbosbeheer naar een kleiner pand op het Martini Trade Park.

Huurprijsontwikkeling

- De gemiddeld gerealiseerde huurprijs* daalde in 2012 naar 108 euro per m²/jaar ten opzichte van 127 euro in 2011.
- De huurprijzen liggen daarmee in Groningen lager dan landelijk (€137,- m²/jaar) en de daling is groter. Dat de daling groter is kan echter ook worden veroorzaakt doordat het gemiddelde op basis van veel minder transacties wordt bepaald. Van belang is dat er duidelijk een neergaande trend in de huurprijzen te zien is.
- Ook de hoogst geregistreerde huurprijs van een transactie is gezakt. Waar in 2011 nog €194,- m²/jaar werd gerealiseerd aan de Ubbo Emmiusingel was dit in 2012 €178,- m²/jaar aan het Hereplein.
- Er is geen significant onderscheid in huurprijs te ontdekken tussen de verschillende kantoorlocaties in de stad. Dit hangt veel meer samen met het type pand en het totaal aantal verhuurde m²s (kleine ruimten zijn over het algemeen duurder per m²).

* Niet van alle transacties is de huurprijs bekend. Dit cijfers zijn bepaald aan de hand van ongeveer 40% van de transacties.

Opnameverdeling kantorenmarkt Groningen 2011 & 2012

	2011		2012		verschil	
	m2	objecten	m2	objecten	m2	objecten
≤250 m2	1.363	10	3.120	22	1.757	12
251-500 m2	2.840	8	5.052	13	2.212	5
501-1.000 m2	2.041	3	7.339	12	5.298	9
1.001-2.000 m2	5.799	4	3.233	3	-2.566	-1
2.001-5.000 m2	8.490	2	6.377	1	-2.113	-1
Totaal	20.533	27	25.121	51	4.588	24

Bron: Vastgoedjournaal, Vastgoedmarkt, NVM (2013), bewerking E&E

Marktontwikkelingen op aandachtsgebieden

Aanbod naar aandachtsgebieden

	1-jan-12	1-jan-13	Vershil
Stationsgebied	0	776	
Europapark/Kempkensberg	6.934	10.841	56,3%
Zernike Science Park	1.660	1.660	0,0%
Martini Trade Park	14.713	14.713	0,0%
Corpus Den Hoorn Zuid	29.272	29.272	0,0%
Binnenstad	15.846	16.361	3,3%
Kranenburg	<i>geen gegevens</i>	18.240	
Totaal	68.425	91.863	

Bron: NVM (2013), PropertyNL, bewerking E&E

- Van de aandachtsgebieden is nog altijd het meeste aanbod te vinden in Corpus den Hoorn Zuid.
- De grootste groei van het aanbod vond plaats op het Europapark. Het betreft hier een nog nieuw te bouwen kantoorpand op de hoek van de Boumaboulevard, dat reeds in aanbod staat.
- De omvang van het aanbod op het Zernike Science Park, Martini Trade Park en Corpus den Hoorn Zuid bleef gelijk. Het betrof hier echter niet in alle gevallen dezelfde objecten.
- Tweederde van het opgenomen kantooroppervlak bevond zich op de aandachtsgebieden.
- Over de afgelopen drie jaar zijn er gemiddeld de meeste m2s opgenomen op het Martini Trade Park.
- In 2012 was de grootste opname te zien op het dit jaar aan de monitor toegevoegde Kranenburg. Dit is met name te wijten aan de verhuizing van Grontmij. Op de volgende pagina gaan we nader in op deze verhuizing.

Opname naar aandachtsgebieden

	2010	2011	2012	Gemiddelde
Stationsgebied	0	8.490	0	2.830
Europapark/Kempkensberg	914	946	0	620
Zernike Science Park	295	0	1.700	665
Martini Tradepark	7.208	1.950	2.340	3.833
Corpus Den Hoorn Zuid	5.414	238	1.006	2.219
Binnenstad	2.066	864	4.291	2.407
Kranenburg	<i>geen gegevens</i>	<i>geen gegevens</i>	7.432	7.432
Totaal	15.897	12.488	16.769	15.051

Bron: Vastgoedjournaal, Vastgoedmarkt, NVM (2013), bewerking E&E

Verhuizer in beeld: Grontmij

Vorig jaar hadden we in de vastgoedmonitor aandacht voor de verhuizing van Gasterra van Kranenburg naar het stationsgebied. Dit jaar spraken we met Grontmij over hun verhuizing naar het voormalig Gasterra pand op Kranenburg.

Keuze voor Groningen

Grontmij heeft altijd een decentrale huisvestingsstrategie gehad. In 2010 heeft men echter besloten van 22 kantoren in heel Nederland naar 8 kantoren te gaan. Dit omdat de markt en werkprocessen zijn veranderd. Daarbij had men de wens om meer disciplines op een locatie bijeen te brengen. Alle locaties in Nederland heeft men tegen het licht gehouden en daarbij de volgende criteria gehanteerd:

- 1) Werknemers moeten binnen een uur reisafstand van het kantoor zitten
- 2) Het kantoor moet dicht in de buurt van relevante opleidingsinstellingen zitten.
- 3) Door de verhuizingen moet de ecologische footprint omlaag gaan.

Op basis van bovenstaande criteria is besloten de noordelijke kantoren van Grontmij (Drachten, Haren en Assen) te clusteren in Groningen. Een extra voordeel van Groningen dat meegewogen is in de beslissing is de aanwezigheid van de energiesector en Gasunie waar Grontmij veel voor werkt en de ontwikkeling van de Energy Academy waar Grontmij bij aan wil sluiten.

Bestaande bouw op Kranenburg

Vanuit haar eigen visie op de markt en advieswerkzaamheden op het gebied van hergebruik was Grontmij op zoek naar een bestaand pand. Daarbij was men op zoek naar 1 pand, omdat op andere locaties de ervaring was opgedaan dat meerdere losse panden op dezelfde locatie niet optimaal zijn voor de interne werkprocessen.

Er zijn panden op het terrein Eemskanaal en aan de Sweitzerlaan in overweging genomen, maar het voormalig Gasterra pand op Kranenburg bleek het meest geschikt. Voordelen van dit pand zijn voor Grontmij de vooruitgang van panden met een energielabel G naar een label A en het feit dat het pand weinig verdiepingen heeft. Dit laatste hangt samen met de werkprocessen. Mensen gaan sneller lopen op een verdieping, dan dat ze naar een andere verdieping gaan en voor Grontmij is samenwerking tussen werknemers een belangrijk aspect. Het pand wordt daarom ook nog verbouwt. De "kamerstructuur" gaat er uit en er worden ontmoetingsruimtes gecreëerd.




Minder m2s

Grontmij betreft minder m2s dan men achterlaat. Het pand in Drachten is al in een eerder stadium verlaten en van de ongeveer 8.800 m2 in Assen en Haren gaat men naar ruim 6.000 m2 in Groningen. Grontmijmedewerkers zitten vaker buiten de deur en ook binnen Grontmij is er een toename van flexwerken en thuiswerken. In heel Nederland is Grontmij van ooit 1.000.000 m2 kantoorruimte naar 300.000 m2 (als de centralisatie is voltooid) gegaan. Dit voorbeeld onderstreept de landelijke trend van grote gebruikers die teruggaan in kantooroppervlak.



Benchmark

Martkontwikkeling in de vier noordelijke kantorensteden

		2010	2011	2012	2011-2012
	Aanbod	134.600	129.800	129.500	-0,2%
	Opname	23.600	13.700	21.150	54,4%
	Ratio	17,5%	10,6%	16,3%	5,8%
Zwolle	Aanbod	170.300	159.800	129.400	-19,0%
	Opname	19.300	13.700	8.700	-36,5%
	Ratio	11,3%	8,6%	6,7%	-1,8%
	Aanbod	83.200	77.500	106.400	37,3%
	Opname	23.000	800	1.500	87,5%
	Ratio	27,6%	1,0%	1,4%	0,4%
	Aanbod	41.400	56.300	43.400	-22,9%
	Opname	8.100	5.800	5.500	-5,2%
	Ratio	19,6%	10,3%	12,7%	2,4%

Bron: Dynamis (2013), bewerking E&E

Percentage voorraad in aanbod op 1 januari

	2011	2012	2013	2012-2013
Groningen	14,9%	14,4%	14,3%	-0,1%
Zwolle	19,6%	18,3%	14,9%	-3,5%
Leeuwarden	16,0%	14,8%	20,3%	5,5%
Assen	13,8%	18,8%	14,7%	-4,1%

Bron: Dynamis (2013), bewerking E&E

- In de tabellen links zijn de marktontwikkelingen in Groningen afgezet tegen die in Zwolle, Leeuwarden en Assen. De cijfers voor Groningen wijken iets af van de getoonde cijfers in de rest van deze monitor, omdat er ten behoeve van een gelijkwaardige benchmark en andere bron is gebruikt. Het gaat hier dan ook niet zo zeer om de absolute getallen als wel om de verhouding en relatieve verschillen in de ontwikkeling tussen de vier steden.
- Men kan stellen dat Groningen het afgelopen jaar de meest positieve ontwikkelingen heeft gekend.
- Zwolle en Assen kenden een grotere daling van het aanbod, maar doordat deze steden ook een daling van de opname kenden was de ontwikkeling van de kantorenmarkratio daar slechter dan in Groningen. Groningen kent dan ook de hoogste kantorenmarkratio. De ratio van 16,3% is nog wel altijd als ongezond te beschouwen.
- De daling van het aanbod in Zwolle en Assen is terug te zien in het percentage van de voorraad dat op 1 januari 2013 in aanbod stond. Dit ligt in beide steden net als in Groningen tussen de 14 en 15%. In Leeuwarden is dit percentage als gevolg van een sterke stijging van het aanbod juist gestegen tot ruim 20%.
- Leeuwarden is ook een buitenbeentje op het gebied van de opname. Ook in 2012 was daar nauwelijks sprake van opname. Groningen kende een hogere opname dan de andere drie noordelijke steden bij elkaar. Dit is echter meer een teken van de malaise in de markt, dan dat dit gezien kan worden als een bijzonder goede prestatie van Groningen.

Hoofdstuk 3: Bedrijfsruimtemarkt

In dit hoofdstuk zal op vergelijkbare wijze als bij de kantorenmarkt de bedrijfsruimtemarkt in beeld worden gebracht. De bedrijfsruimtemarkt wordt in Groningen pas sinds vorig jaar meegenomen in de monitor. Hierdoor is nog geen langjarige ontwikkeling te tonen, maar kan dit jaar wel een vergelijking worden gemaakt met het voorgaande jaar.

Positiever beeld 2011 door veranderde methodiek

De getoonde cijfers wijken af van de vastgoedmonitor 2012, doordat dit jaar meerdere bronnen zijn gebruikt om tot een completer marktbeeld te komen. Hierdoor pakt het beeld voor 2011 gunstiger uit dan vorig jaar geschetst.



De Bedrijfsruimtemarkt

Ontwikkeling van de Groningse bedrijfsruimtemarkt

- In 2012 is de situatie op de Groningse bedrijfsruimtemarkt verslechterd. Het aanbod groeide met ruim 17% tot 78.400 m² en de opname daalde met maar liefst 60% naar 17.700 m². Hierdoor is de bedrijfsruimtemarktratio die 2011 nog gezond was ook gedaald tot een ongezonde 22,6%.
- De Groninger bedrijfsruimtemarkt staat er daarmee slechter voor dan het landelijk gemiddelde. Landelijk daalde het aanbod iets, daalde de opname minder en is er sprake van een ratio van 30% (DTZ, 2013).
- De stijging van het aanbod ging gepaard met een forse toename van de leegstand. Het leegstandspercentage nam hierdoor toe tot 9,6%.
- De omvang van de voorraad bedrijfsruimte bleef nagenoeg gelijk.

Situatie 2013 en ontwikkeling t.o.v. 2012 (in %)

Voorraad 1.482.542 m ² - 0,2 %	Leegstand 142.523 m ² + 24,7 %
Aanbod 78.410 m ² + 17,4 %	Opname 17.727 m ² - 59,7 %
Leegstand % 9,6 % + 1,9 %	Ratio 22,6 % - 43,3 %



De Bedrijfsvoorraad

- De totale omvang van de bedrijfsvoorraad veranderde nauwelijks. Wel was er een verschil in het aantal objecten. Dit verschil is bijna geheel toe te schrijven aan een toename van het aantal van de kleinste bedrijfsruimten. Deze zijn gemiddeld genomen nog kleiner geworden, want het totale oppervlak van deze kleine ruimten is weinig veranderd.
- Gemeten naar vloeroppervlak is alleen in de categorie ruimten van 5.000 tot 10.000 m² een noemenswaardige verandering opgetreden; een daling met 9,7%.
- Onder het netto oppervlak veranderde er wel meer, want er is in 2012 ruim 46.600 m² aan nieuwe bedrijfsruimte bij gekomen. Daarvan maakte ondermeer de nieuwbouw van Century Autogroep aan de Bornholmstraat deel uit. Century komt later dit hoofdstuk nog als uitgelichte verhuizer aan bod.



Ontwikkeling voorraad naar grootteklassen

	2012		2013		Verschil %
	m ²	objecten	m ²	objecten	
≤250 m ²	95.340	860	95.947	928	0,6%
250-500 m ²	88.323	245	89.844	249	1,7%
500-1.000 m ²	237.030	337	238.221	336	0,5%
1.000-2.000 m ²	300.988	218	294.504	213	-2,2%
2.000-5.000 m ²	334.014	111	346.966	116	3,9%
5.000-10.000 m ²	238.581	35	215.426	32	-9,7%
≥10.000 m ²	191.381	14	201.634	15	5,4%
Totaal	1.485.657	1.820	1.482.542	1.889	-0,2%

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Leegstand

- De omvang van de leegstand is in 2012 met bijna 25% toegenomen tot ruim 142.000 m2. Hiermee komt het leegstandspercentage uit op 9,6%. Een percentage dat niet meer als gezond kan worden bestempeld.
- Een belangrijk aandachtspunt bij de stijging van de leegstand is dat het hier voor een groot deel (ongeveer 16.500 m2) panden betrof die begin 2012 nog niet als bedrijfsruimte stonden geregistreerd. Ruim 61.000 m2 staat al meer dan 2 jaar leeg.
- Wanneer de leegstand per grootteklasse wordt bekeken valt op dat bijna alle klassen een leegstandspercentage boven de 10% kennen, waar dit vorig alleen voor de bedrijfsruimten tot 500 m2 gold.
- De leegstand nam het sterkst toe in de categorie bedrijfsruimte met een vloeroppervlak tussen de 1.000 en 2.000 m2. In deze categorie bevinden zich ook de meeste lege m2s.
- Afgelopen jaar is er voor 35.000 m2 aan leegstand opgelost (gevuld, sloop, transformatie). Grootste objecten waren de Virulystraat 6 (5.900 m2) en Campinglaan 1 (4.200 m2). Dit kon desondanks niet voorkomen dat de leegstand fors is gestegen.

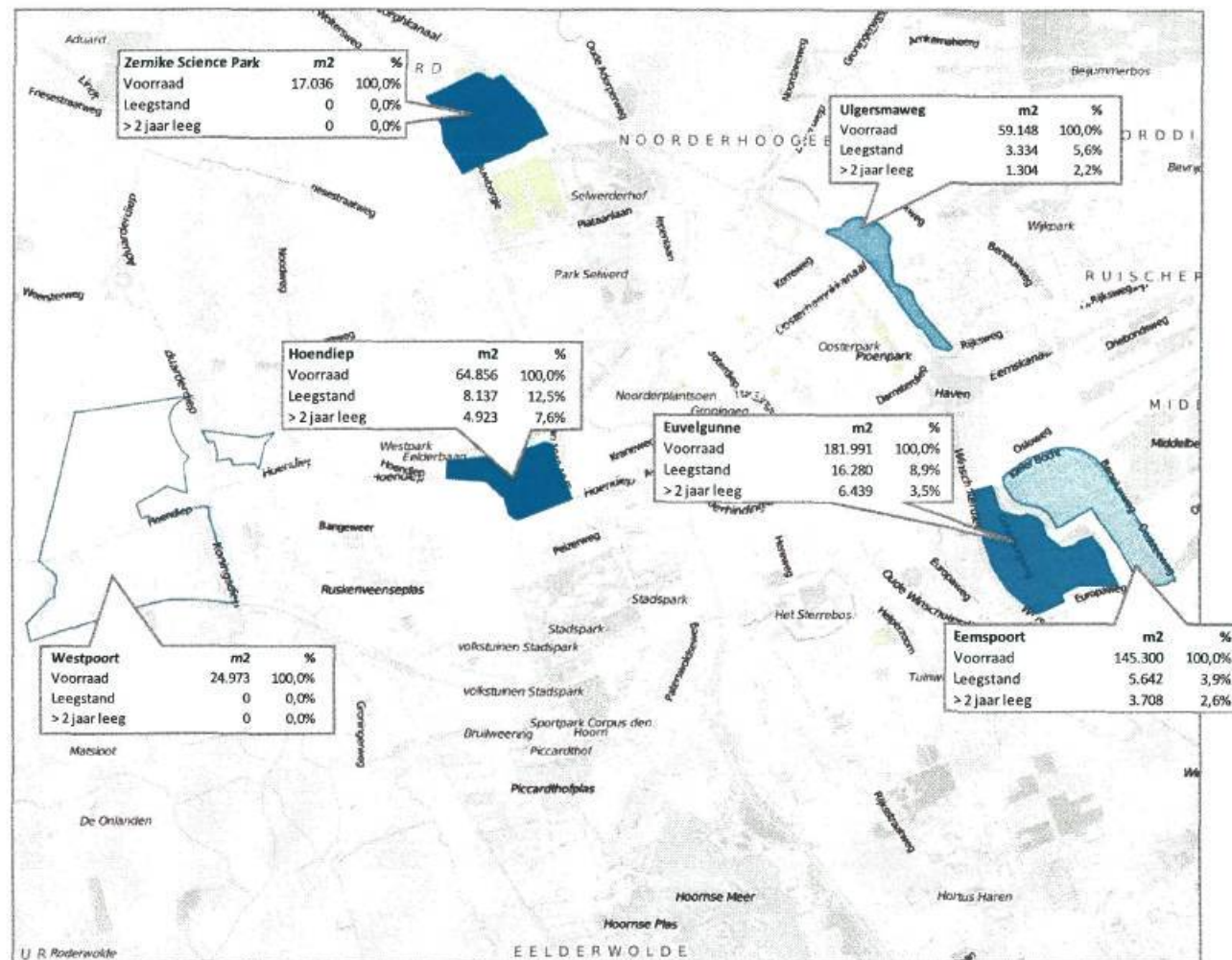
Ontwikkeling leegstand naar grootteklassen

	2012			2013		
	m2	objecten	%	m2	objecten	%
≤250 m2	13.999	122	14,7%	12.216	113	12,7%
250-500 m2	11.897	32	13,5%	12.986	37	14,5%
500-1.000 m2	17.039	25	7,2%	26.565	37	11,2%
1.000-2.000 m2	25.116	18	8,3%	39.019	27	13,2%
2.000-5.000 m2	29.385	10	8,8%	35.718	13	10,3%
5.000-10.000 m2	16.872	3	7,1%	16.019	3	7,4%
≥10.000 m2	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Totaal	114.308	210	7,7%	142.523	230	9,6%

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Leegstand op aandachtsgebieden

- Het leegstandspercentage op de aandachtslocaties is voor de meeste terrein laag en niet zorgwekkend. Van deze locaties kennen alleen de oudere terreinen Euvelgunne en Hoendiep een redelijk groot leegstandspercentage.
- In het geval van het terrein Hoendiep staan 60% van de lege m2s al ook al meer dan twee jaar leeg.
- De Ulgersmaweg valt positief op. Ondanks de leeftijd van het terrein staat er niet veel meer leeg dan een normale frictieleegstand van 5%.
- NB: op de terreinen Westpoort, Zernike en Eemspoort zijn nog wel lege kavels. In deze monitor wordt echter alleen naar lege panden gekeken.
- De meeste langdurige leegstand bevindt zich op het terrein Winschoterdiep. Het gaat hier om 11.573 m2 verdeeld over 14 panden.
- Ook op het terrein Antillenstraat/De Vogels bevindt zich een aanzienlijke hoeveelheid langdurige leegstand. De situatie is op dit terrein in werkelijkheid zelfs nog erger, doordat Carex er ook een groot aantal panden in beheer heeft die niet staan geregistreerd als leegstand.



Aanbod bedrijfsruimtemarkt

- Op 1 januari 2013 stonden er 101 objecten in aanbod; 21 meer dan een jaar eerder. De totale omvang van het aanbod groeide naar 78.410 m².
- De groei vond in termen van objecten voor het grootste deel plaats in de kleinste categorie bedrijfsruimten.
- In termen van oppervlakte zat het grootste deel van de groei in de categorie bedrijfsruimten tussen de 2.000 en 5.000 m².
- Van de panden die op 1 januari 2012 in aanbod stonden, stond een jaar later 42% nog in aanbod.



Aanbodverdeling bedrijfsruimtemarkt Groningen 2012 & 2013

	2012		2013		verschil	
	m2	objecten	m2	objecten	m2	objecten
≤250 m2	3.711	24	5.037	33	1.326	9
250-500 m2	4.895	15	6.865	20	1.970	5
500-1.000 m2	13.204	18	14.723	20	1.519	2
1.000-2.000 m2	20.057	16	23.580	18	3.523	2
2.000-5.000 m2	13.164	5	23.185	9	10.021	4
">5.000 m2	11.775	2	5.020	1	-6.755	-1
Totaal	66.806	80	78.410	101	11.604	21

Bron: NVM (2013), PropertyNL, bewerking E&E

Opname bedrijfsruimtemarkt

Transacties

- Ten opzichte van 2011 is er in 2012 significant minder bedrijfsruimte opgenomen.
- Waar de opname van kleine objecten ongeveer gelijk bleef, zat de daling in de grotere bedrijfsruimten.
- De landelijk trend van een groeiende vraag naar grote ruimten en de ontwikkeling van distributiecentra is in Groningen niet zichtbaar.

Huurprijsontwikkeling

- De gemiddeld gerealiseerde huurprijs* is licht gestegen van €54,- per m2/jaar naar €58,-. Dit prijsniveau ligt hoger dan het landelijk gemiddelde van €47,- (DTZ, 2013).
- De spreiding van huurprijzen was in 2012 minder groot dan in 2011. Deze liep uiteen van €42,- (op Euvelgunne) tot €69,- (op Eemspoort), waar de prijzen een jaar eerder varieerden van €20,- (op het Hoendiep) tot €75,- (ook op het Hoendiep).

* Niet van alle transacties is de huurprijs bekend. Dit cijfers zijn bepaald aan de hand van 11 transacties voor elk jaar (resp. 31% en 48% van de transacties).

Opnameverdeling bedrijfsruimtemarkt Groningen 2011 & 2012

	2012		2013		verschil
	m2	objecten	m2	objecten	
≤250 m2	925	5	813	5	-12,1%
251-500 m2	2.060	5	1.710	5	-17,0%
501-1.000 m2	8.774	11	5.174	7	-41,0%
1.001-2.000 m2	12.289	8	4.815	4	-60,8%
2.001-5.000 m2	19.985	6	5.215	2	-73,9%
Totaal	44.033	35	17.727	23	-60%

Bron: Vastgoedjournaal, Vastgoedmarkt, NVM (2013), bewerking E&E

Marktontwikkelingen aandachtsgebieden

Aanbod naar aandachtsgebieden

	2012	2013	Vershil
Westpoort	0	0	
Eemspoort	12.586	20.373	61,9%
Zernike Science Park	930	930	0,0%
Ulgersmaweg	165	2.465	1393,9%
Hoendiep	7.882	9.399	19,2%
Euvelgunne	<i>geen gegevens</i>	10.297	
Totaal	21.563	43.464	101,6%

Bron: NVM (2013), PropertyNL, bewerking E&E

- De meeste aangeboden objecten bevinden zich op het terrein Eemspoort. Het betreft hier veelal loodsruimtes in de kleinste categorie (< 250m²).
- Na Eemspoort is het meeste aanbod te vinden op het naastgelegen terrein Euvelgunne.
- Op Westpoort is nog altijd geen sprake van aanbod.
- Van het aanbod van 1 januari 2012 stonden op 1 januari 2013 nog 28.005 m² (30 objecten) in aanbod.

Opname naar aandachtsgebieden

	2011	2012	Vershil
Westpoort	0	2.600	
Eemspoort	5.948	4.012	-32,5%
Zernike Science Park	0	0	
Ulgersmaweg	1.824	2.797	53,3%
Hoendiep	1.650	1.250	-24,2%
Euvelgunne	10.053	640	-93,6%
Totaal	19.475	11.299	-42,0%

Bron: Vastgoedjournaal, Vastgoedmarkt, NVM (2013), bewerking E&E

- Wanneer we kijken naar de opname op de aandachtsgebieden is te zien dat op Westpoort en Ulgersmaweg een toename was te zien. Op Westpoort betreft het 1 transactie, namelijk de bouw van een duurzaam datacenter voor de Noordelijke Rijksdiensten door KPN. Op de Ulgersmaweg waren twee transactie, waarvan de opname door Indoorstrand Binn'Pret van 2615 m² de grootste was.
- De meeste opname was te zien op Eemspoort. Het betrof hier meerdere kleine en middelgrote panden.
- Op de andere terreinen daalde de opname. De grootste daling vond plaats op Euvelgunne.

Verhuizer in beeld: Century Autogroep

Net als bij de kantorenmarkt hebben we dit jaar ook gesproken met een opmerkelijke verhuizer op de bedrijfsruimtemarkt; Century Autogroep. Century Autogroep verhuisde in 2012 met haar merken Volkswagen, Audi en Century Autoverhuur naar nieuwbouwpanden aan de Bornholmstraat. SEAT vond een nieuw onderkomen in een bestaand pand aan de Rostockweg op de Autoboulevard.

Nieuwbouw aan de Bornholmstraat

Century was op de oude locatie aan de Paterswoldseweg uit haar jasje gegroeid. Verbouw was te kostbaar, omdat de panden dienen te voldoen aan richtlijnen van de autofabrikant. Eén van deze richtlijnen is dat elk merk zijn eigen pand moet hebben. Om deze reden is ook niet gekeken naar bestaande panden.

De locatie Bornholmstraat is gekozen vanwege de ligging aan de ring van Groningen met een ontsluiting aan de zuidelijke ringweg. Het feit dat het dichtbij het centrum is en er veel bedrijven in de omgeving zitten speelde ook mee. Daarbij is het mooi dat men nu tegenover de Euroborg gevestigd is.

Bij de nieuwbouw is uitgebreid aandacht besteed aan de duurzaamheid van de panden. Zo maakt men onder meer gebruik van aardwarmte en aardkoeling. Century hoopt hiermee het Bovag certificaat "erkend duurzaam" te krijgen.

Voor SEAT heeft men bewust een andere locatie op de autoboulevard gekozen. SEAT is een ander type automerk dat men daarom ook apart wilde houden. Hiervoor was een bestaand pand tussen de concurrenten van SEAT de goedkoopste en beste optie. Men heeft het pand niet ingrijpend verbouwd, maar bijvoorbeeld wel LED-verlichting aangebracht.

Samenwerking met het Noorderpoortcollege

Het Noorderpoortcollege heeft besloten ook nieuw te gaan bouwen naast de panden van Century Autogroep aan de Bornholmstraat. De onderwijsinstelling werkt samen met Century en de importeur aan het opzetten van een merkenklas. Het idee is dat het personeel van de dealer en andere dealers in Noord-Nederland daar wordt opgeleid. Een voorbeeld van hoe samenwerking tussen bedrijfsleven en onderwijs hand in hand kunnen gaan met de ontwikkeling van een bedrijfslocatie.




Het achtergebleven pand

De nieuwe locaties zijn ongeveer 50% groter dan het oude pand aan de Paterswoldseweg. Hier is dus in tegenstelling tot de Grontmijverhuizing sprake van een netto groeiverhuizing. Zowel de nieuwbouwpanden als het achtergebleven pand zijn in eigendom van PON. Men is dus nog betrokken bij de zoektocht naar een nieuwe huurder voor het oude pand.



Benchmark

Martkontwikkeling in de vier noordelijke steden per 1 juli

		2010	2011	2012	2011-2012
	Aanbod	65.300	66.100	114.100	72,6%
	Opname	11.900	30.500	26.900	-11,8%
	Ratio	18,2%	46,1%	23,6%	-22,6%
Zwolle	Aanbod	83.700	138.100	137.800	-0,2%
	Opname	21.200	31.600	22.400	-29,1%
	Ratio	25,3%	22,9%	16,3%	-6,6%
	Aanbod	125.700	75.600	85.600	13,2%
	Opname	1.000	6.900	3.100	-55,1%
	Ratio	0,8%	9,1%	3,6%	-5,5%
	Aanbod	38.200	43.300	37.700	-12,9%
	Opname	3.200	800	10.800	1250,0%
	Ratio	8,4%	1,8%	28,6%	26,8%

Bron: Dynamis (2012), bewerking E&E

- In de tabellen links zijn de marktontwikkelingen in Groningen afgezet tegen die in Zwolle, Leeuwarden en Assen. De cijfers voor Groningen wijken iets af van de getoonde cijfers in de rest van deze monitor, omdat er ten behoeve van een gelijkwaardige benchmark en andere bron is gebruikt. Hier worden ook cijfers met als peildatum 1 juli gebruikt i.p.v. kalenderjaren. Het gaat hier dan ook niet zo zeer om de absolute getallen als wel om de verhouding en relatieve verschillen in de ontwikkeling tussen de vier steden.
- Groningen kende een veel sterkere toename van het aanbod dan de andere noordelijke steden. Landelijk gezien kende Groningers zelfs op Amersfoort na de grootste stijging van het aanbod. Het aanbod is absoluut gezien nog wel kleiner dan in Zwolle. Dit cijfer laat zien dat het aanbod in Groningen in 2012 grote fluctuaties heeft gekend, want (hoewel de bron verschilt) het aanbod lag een half jaar later alweer veel lager.
- Uit cijfers van Dynamis blijkt verder dat de gemiddelde grootte van een bedrijfsruimte in aanbod in Groningen het kleinst van Nederland is.
- Wat de opname betreft was in Zwolle en Leeuwarden ook sprake van een opnamedaling en kende Assen een stijging van het aantal opgenomen m2s. Groningen keden ondanks de daling wel de hoogste opname van de vier Noordelijke steden.
- Doordat in Assen het aanbod is gedaald en de opname gestegen kent de Drentse hoofdplaats nu de minst ongunstige marktverhoudingen, gevolgd door Groningen. Minst ongunstig, want in alle vier de steden ligt de ratio op een ongezond niveau.
- Ondanks de stevige verslechtering van de markt staat de Groningse markt er nog altijd beter voor dan die in Zwolle en Leeuwarden.

Hoofdstuk 4: Kwalitatieve analyse

In dit hoofdstuk beschouwen we de belangrijkste ontwikkelingen op de Groningse vastgoedmarkt nog eens nader. Deze ontwikkelingen zijn tijdens een bijeenkomst begin april besproken en bediscussieerd met ruim 40 spelers uit verschillende segmenten van de Groningse vastgoedmarkt en aan hun ervaringen gespiegeld. Daarnaast zijn in het kader van de focus op leegstand nog gesprekken gevoerd met de programmaleider Intense Verbouw van de gemeente en met leegstandsbeheerder Carex. Deze bijeenkomst en gesprekken hebben als input gediend voor dit hoofdstuk.

Einde "vastgoedcrisis" nog niet in zicht

Uit de cijfers blijkt dat de problemen op de kantorenmarkt nog niet voorbij zijn en de situatie op de bedrijfsruimtemarkt is verslechterd. Het einde van de vastgoedcrisis is volgens de spelers op de Groningse markt ook nog niet in zicht. Door de financiële en economische crisis zijn een aantal structurele veranderingen op de vastgoedmarkt zichtbaar geworden. Denk daarbij aan ontwikkelingen als kortere en flexibele huurtermijnen en teruglopende oppervlakten kantoorruimte per medewerker door ruimte-efficiëntere manieren van werken. Van dit laatste is de eerder beschreven Grontmijcase een goed voorbeeld. Deze ontwikkelingen zijn wellicht versterkt door de crisis, maar zullen ook bij economisch herstel doorzetten. Men kan zich daarom de vraag stellen in welke mate we te maken hebben met een vastgoedcrisis en in welke mate met structurele veranderingen in de markt die vragen om een andere benadering van de markt.

De leegstand is in 2012 zowel op de kantoren- als bedrijfsruimtemarkt gestegen. Mede door de economische onzekere tijden en structurele veranderingen is het niet uit te sluiten dat de leegstand nog verder oploopt. Het is te verwachten dat er bedrijven zijn die nu nog met langjarige huurcontracten zitten, maar daar van af willen zodra het contract is afgelopen. Daarnaast bestaat er nu al een deel verborgen leegstand, die niet terug komt in de cijfers. Hiermee worden delen van ruimten bedoeld die wel verhuurd zijn, maar door de gebruiker al niet meer worden gebruikt. Zodra het huurcontract afloopt zullen deze ongebruikte m2s naar verwachting ook als leegstand aan het licht komen.



Kwalitatieve analyse (2)

Oorzaken leegstand niet alleen te wijten aan kwaliteit panden

De oorzaken van de leegstand zijn divers. De leegstand en het grote aanbod zijn voor een deel te wijten aan de kwaliteit van de panden. Het is daarbij niet in alle gevallen zo dat de kwaliteit van de panden slecht is, maar de vraag is dermate beperkt dat de panden met de laagste kwaliteit leeg staan (ook al is deze kwaliteit niet per definitie laag). Desalniettemin zijn het toch vaak de verouderde panden en panden op oudere locaties die leeg staan. Dit is te zien aan concentraties van leegstand in Corpus den Hoorn Zuid voor wat betreft de kantorenmarkt en op de oudere bedrijventerreinen in Groningen Zuid voor wat betreft de bedrijfsruimtemarkt.

Ook omgevingsfactoren spelen een rol bij de leegstand. Een veel genoemde klacht waren te rigide bestemmingsplannen. Concreet voorbeeld daarvan was Kranenburg. De gemeente heeft daarom besloten flexibeler om te gaan met bestemmingsplannen en de eisen voor Kranenburg versoepeld. Het moet nog blijken in welke mate dit bij gaat dragen aan het soepeler functioneren van de markt.

Een andere omgevingsfactor zijn parkeerfaciliteiten. Tijdens de bijeenkomst met spelers uit de markt werd, de al vaker genoemde klacht, over de parkeerterreinen op het Martini Trade Park geuit. De verouderde parkeerterreinen op de het Trade Park worden gezien als een belangrijke oorzaak voor de (relatief) lage interesse voor de panden op deze locatie.

Het feit dat leegstand op een locatie zichtbaar is kan ook een omgevingsfactor zijn die maakt dat de leegstand blijft. Locaties waar bijvoorbeeld veel makelaarsborden hangen worden niet gezien als succesvolle locatie waar je als bedrijf graag wil zitten of mee wil worden geassocieerd. Er zijn daarom al gebieden waar men deze borden verwijderd.

Een veel gehoord argument is dat panden leeg blijven staan, omdat de prijzen te hoog zijn. Er zit nog altijd lucht in de markt wat betreft de vastgoedprijzen.

Waar we voorgaande jaren zagen dat prijzen kunstmatig hoog werden gehouden door te werken met incentives zien we in de cijfers over 2012 dat de prijzen mondjesmaat echt beginnen te dalen (er wordt overigens nog altijd op grote schaal met incentives gewerkt). Tijdens de discussiebijeenkomst werd hierbij opgemerkt, dat in het zakken van de huurprijzen geen panacee voor de leegstand moet worden gezien. Het zal bijdragen, maar veel leegstand bestaat ook vanwege de eerder genoemde structurele veranderingen in de markt.

Transformatie leegstand vraagt om samenwerking en maatwerk

De gemeente Groningen heeft de afgelopen jaren diverse projecten opgestart die een bijdrage moeten leveren aan het oplossen van de leegstand en het gezond maken van de vastgoedmarkt. Voorbeelden zijn de manifestatie Bouwjong waarbij leegstaande panden omgezet worden in studentenhuisvesting, de revitalisering van bedrijventerreinen, het opgezette ondernemersfonds en het aanjagen en ondersteunen van initiatieven voor incubators. Afgelopen jaar is daar een gerichte aanpak bijgekomen onder de noemer Intense Verbouw. Het project Intense Verbouw richt zich op locaties waar de leegstand duidelijk zichtbaar is en een negatief effect heeft om de omgevingskwaliteit of waar de opgave voorbeeld stellend kan zijn voor de stedelijke ontwikkeling.

Deze focus wordt ook in diverse andere steden in Nederland gehanteerd.

De gemeente ziet haar rol vooral als die van facilitator en "olieman" tussen de partijen. Daarom is de gemeente bezig de interen organisatie te verbeteren, zodat slagkrachtiger en sneller met marktpartijen kan worden samengewerkt. Vanuit het project Intense verbouw wordt nagedacht over mogelijkheden voor subsidies en leningen, worden kleine partijen met een ruimtevraag bij elkaar gebracht en wil men uiteindelijk in samenwerking met marktpartijen minimaal tien panden succesvol transformeren. Op de discussiebijeenkomst is de spelers uit de markt de vraag voorgelegd wat de rol van de gemeente zou moeten zijn. Zij zien ook een faciliterende rol. De eigenaar van een pand blijft de eerst verantwoordelijke voor de aanpak de eigen leegstand. De gemeente moet zich vooral bezig houden met creëren van gunstige omstandigheden om de leegstand tegen te gaan.

Kwalitatieve analyse (3)

Het probleem om transformaties rendabel te krijgen begint vaak bij een te hoge boekwaarde. Daarbij zijn banken steeds minder bereid om te investeren in dergelijke transformatie. De gemeente zou hier ook een rol in kunnen nemen door gunstige financieringsconstructies aan te bieden.

Op termijn zal transformatie niet de gehele leegstand op kunnen lossen en zal er ook sloop noodzakelijk zijn. Momenteel wordt er vanuit het Rijk in navolging op de nationale Kantorentop en het Nationaal Convenant Aanpak Leegstand Kantoren nagedacht over de opzet van regionale sloofofondsen waar marktpartijen een verplichte bijdrage aan zullen moeten leveren. Tijdens de discussiebijeenkomst werd ook door Groningse spelers naar voren gebracht dat regionale en liefst landelijke samenwerking noodzakelijk is om sloop van panden een reële optie te laten zijn. Eerder heeft in Amsterdam een pilot gelopen voor een regionaal fonds. De ervaring daar was dat marktpartijen wel willen samenwerken, maar in meerderheid niet bereid zijn om zelf een financiële bijdrage te leveren. Dat is onder meer de reden dat door het Rijk nu naar de mogelijkheden van een verplichte bijdrage wordt gekeken.

Een tussenvorm of opmaat naar transformatie is leegstandsbeheer. In Groningen heeft Carex een groot aantal panden in beheer waar men momenteel ongeveer 400 ondernemers huisvest. Dit zijn met name ondernemers uit de creatieve sector. Carex neemt voor een symbolische bedrag het gehele beheer van het pand over van de eigenaar (de leegstandskosten; rentelasten etc. blijven voor kosten van de eigenaar) en kan hierdoor tegen een zeer geringe prijs bedrijfsruimte aanbieden. Op dit moment heeft men met name panden van niet marktpartijen in beheer.

Op dit moment onderzoekt Carex in samenwerking met de gemeente ook de mogelijkheden voor broedplaatsen. Dat is een ander verhaal dan het leegstandsbeheer waar men zich niet met de toekomst van het pand bemoeit. Het idee van de broedplaatsen is om voor een langere termijn samen te gaan werken met de eigenaar, want bij het reguliere leegstandsbeheer houdt het vaak op als het een beetje begint te "broeden" in een pand.

Om het broeden te stimuleren zorgt Carex er voor dat men de ondernemers kent en een juiste mix in een pand krijgt. Op deze wijze werkt men reeds bij de panden die men in beheer heeft.

Volgens Carex is er veel vraag uit de markt naar goedkope ruimten die een tussenvorm zijn tussen echte tijdelijke ruimten en marktconforme ruimten. Een nadeel van de tijdelijke ruimten is dat de huurders niet investeren in een ruimte, omdat ze er over een maand weer uit kunnen zijn. Langere termijnen kunnen dit opvangen. De langere termijnen zijn goed mogelijk binnen de nieuwe leegstandswet. Zolang de invulling maar tijdelijk is. Volgens Carex is er binnen de leegstandswet overigens nog veel meer mogelijk dan de gemeente nu benut.



Kwalitatieve analyse (4)

Groei in tijden van krimp

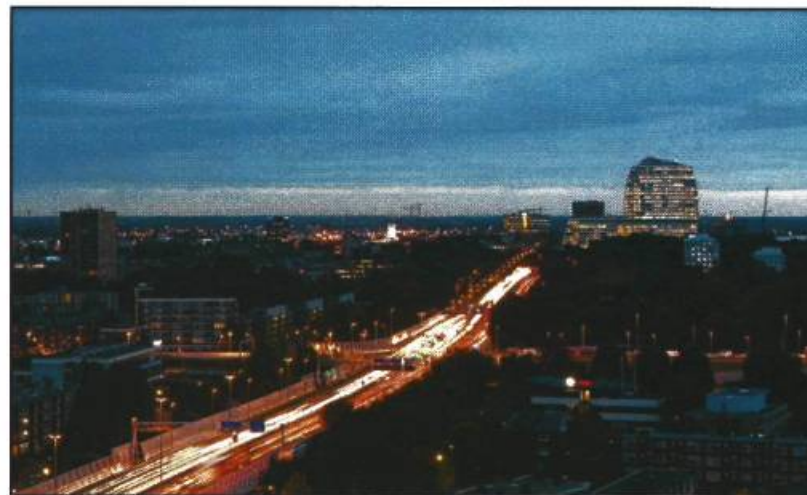
Binnen de krimpende vastgoedmarkt zijn er lichtpunten te ontdekken. Er zijn nog altijd deelsegmenten waar groei op treedt en die daarom goed in de gaten gehouden en gekoesterd dienen te worden. Voorbeelden van groei hebben we gezien bij de eerder in deze monitor uitgelichte verhuizers. Century groeit door de groei van haar automerken. De vastgoedportefeuille van Grontmij groeit als geheel niet, maar door haar keuze voor centralisatie in Groningen levert het wel groei op voor Groningen. Een groei die mede het gevolg is van de aanwezigheid van kennisinstellingen in de stad en de opzet van de Energy Academy.

Het aantal studenten in de stad groeit nog elk jaar en de verwachting en ambitie van de kennisinstellingen is dat deze lijn zich doorzet. Hierdoor blijft er ook een groeiende vraag naar studentenhuisvesting. Dit biedt extra transformatiemogelijkheden. De gemeente ondervindt vanuit grote marktpartijen ook nog veel belangstelling voor jongerenhuisvesting. Een speciaal deelsegment binnen de studentenhuisvesting is de huisvesting van buitenlandse studenten en promovendi. Ook hierin is een toename te zien en voor deze groep bestaat een specifieke vastgoednichemarkt. Zo is afgelopen jaar in Amsterdam in navolging van andere Europese steden een zogenaamd "studenthotel" geopend waar buitenlandse studenten volledig verzorgd terecht kunnen voor hun tijdelijk verblijf. Hier ligt voor Groningen eventueel ook een kans.

Naast studentenhuisvesting kan ook aan andere zaken worden gedacht zoals transformatie naar hotelruimte als gevolg van de inspanningen voor groeiend toerisme en groei van het Groningen als congresstad. Meer broedplaatsen als gevolg van de toename van het aantal ZZP'ers en verdergaande stimulering van jonge start-ups die bedrijfsruimte zoeken, maar nog geen marktconforme huren kunnen betalen.

Voor wat betreft de bedrijfsruimte is landelijk een toenemende vraag te zien naar logistieke centra. Deze grote centra vestigen zich met name in het midden en zuiden van het land langs de grote transportcorridors, maar in Groningen is wel een toename te zien van het aantal opslagruimten. De gemeente is bezig met het aantrekken van grote datacenters. Hier is één van de grootste transacties van afgelopen jaar een eerste voorbeeld van en de verwachting is dat er meer groeipotentieel in deze markt zit.

Tot slot geven de Groninger marktpartijen ook aan dat er een focus moet zijn op groeikansen. Een focus die zich richt op bedrijven en instellingen die men in de stad wil behouden en wil ontvangen. Het zou goed zijn om zich in hun vragen te verdiepen en te bekijken wat zij nodig hebben.



Bijlage 1: methodologie en gehanteerde bronnen

Voor deze monitor is getracht een zo compleet mogelijk beeld van de kantorenmarkt en bedrijfsruimtemarkt te geven. Daarom zijn alle objecten (vanaf 0 m²) meegenomen in deze monitor. De kleinste objecten worden meegenomen, omdat dit segment een significant en groeiend aandeel heeft in de Groninger vastgoedmarkt.

Er bestaan (nog) geen volledige database met vastgoedgegevens in Nederland, daarom zijn voor de compleetheid van de cijfers diverse bronnen gecombineerd.

Voorraad en leegstand

Voor de cijfers over de voorraad is de gemeentelijke WOZ-administratie gebruikt (peildatum 1 januari 2013). Door de cijfers te vergelijken met de administratie van eerdere jaren is de ontwikkeling bepaald. Een object wordt als leegstand geteld op het moment dat er voor de WOZ geen gebruiker staat geregistreerd. Hier kunnen soms kleine fouten in zitten, doordat objecten leeg staan en er nog een gebruiker staat geregistreerd en vice versa. Voor de grootste panden is daarom een controle uitgevoerd. Dit jaar zijn voor het eerst de leegstandcijfers met elkaar vergeleken. Daarbij is een controle en kleine correctie uitgevoerd op de cijfers van eerdere jaren. De cijfers in deze monitor wijken daardoor iets af van die in de monitor van vorig jaar. Door vergelijking van de leegstandcijfers is de duur van de leegstand bepaald.

Voor de langjarige ontwikkelingen op de kantorenmarkt zijn tevens cijfers uit kantorenmonitoren van eerdere jaren meegenomen.

Aanbod

Het cijfers over het aanbod zijn tot stand gekomen door combinatie van de volgende bronnen: Funda.nl (NVM) en de PropertyNL database. Voor de langjarige ontwikkelingen op de kantorenmarkt zijn tevens cijfers uit kantorenmonitoren van eerdere jaren meegenomen.

Opname en huurprijzen

De cijfers over opname en huurprijzen zijn tot stand gekomen door de combinatie van de volgende bronnen:

De NVM transactiedatabase, de Vastgoedmarkt transactiedatabase en de Vastgoedjournaal transactiedatabase. Vastgoedjournaal is dit jaar als bron toegevoegd, waardoor er met name voor de bedrijfsruimtemarkt een vollediger beeld is ontstaan. De cijfers van voorgaande jaren zijn hier op gecorrigeerd. Voor de langjarige ontwikkelingen op de kantorenmarkt zijn tevens cijfers uit kantorenmonitoren van eerdere jaren meegenomen.

Benchmark

Voor de benchmarkparagrafen zijn cijfers van Dynamis gebruikt. Ten behoeve van een goede vergelijking zijn hier ook de Dymamis cijfers voor Groningen gehanteerd, waardoor de cijfers in de benchmark iets afwijken van de overige cijfers in de monitor.

In de monitor worden cijfers ook regelmatig vergeleken met landelijke cijfers. Hiertoe zijn landelijk rapportages van DTZ Zadelhof en Dynamis gebruikt (zie bronvermeldingen in de tekst).

Economie

Voor de economische cijfers uit het eerste hoofdstuk zijn de vlugschriften van de gemeente als bron gebruikt.

Kwalitatieve analyse (hoofdstuk 4)

De ontwikkelingen op de vastgoedmarkt zijn tijdens een bijeenkomst op 3 april besproken en bediscussieerd met ruim 40 spelers uit verschillende segmenten van de Groningse vastgoedmarkt en aan hun ervaringen gespiegeld. De lijst met deelnemers aan deze bijeenkomst is te vinden in de volgende bijlage. Daarnaast zijn in het kader van de focus op leegstand nog gesprekken gevoerd met:

- Michiel de Boer - programmaleider Intense Verbouw Gemeente Groningen;
- Azing Wierda en Jan Derk Diekema van leegstandsbeheerder Carex.

Deze bijeenkomst en gesprekken hebben als input gediend voor dit hoofdstuk.

Verhuizer in beeld

Voor deze paragrafen zijn interviews gehouden met:

- Jeroen Rijnhart, divisiedirecteur Water en Energie, Grontmij
- Erik Meems, algemeen directeur, Century Autogroep

Bijlage 2: deelnemers bijeenkomst 3 april

Ralph Steenbergen	NESK / vastgoedrapport Assen Groningen	Gemeente Groningen:
Jos Westra	Hanzevast	Wethouder Joost van Keulen
Merijn Vos	Voshoving	Afdeling Beleid en Programmering
René Hoving	Voshoving	Afdeling Economische Zaken
Jan Willem Kooistra	Kooistra Feenstra	Afdeling Vastgoed
Paul Casander	Overduin en casander bedrijfsmakelaars	
Ellen van der Kley	Hofbeek bedrijfsmakelaars	Marten Pothof
Stefan Ensing	DTZ	Erwin Vening
Sander Boomgaardt	Boomgaardt bedrijfsmakelaars	Hanneke van der Does
Mieke Oostra	noorderruimte	Hans Ohlenroth
Azing Wierda	Carex	Michiel de Boer
Marieke Spijkers	BAM	Ferdi Hendriks
René Agema/Peter Liewes	Waarborg	Diderik Koolman
Edward v.d. Meer	UMCG/Triade	Mischa de Gier
Marco Mol	Visser Vastgoed	Peter Langeland
André Hermans	CBRE	Henk Slagter
Hero Havenga - de Poel	Regio Groningen-Assen	Harriëtte Frizo
Andries Telgenhof	Regio Groningen-Assen	Martijn Doornbosch
Dennis van der Veen	Aprisco	
Michael Keijnemans	NTC vastgoed	
Herman Wentzel	Troostwijk	
Marcel de Boer	Troostwijk	
Reint Brondijk	Rabobank	
T. toe Schwartzenberg en Hohenlansberg	M205	
Gert Sanders	VBZO	
Simon Leijendekker	VBGW	
Flip Roordink	VBGW	
Frits van der Heide	VBNO	
Bert Oost	VBNO	
Harry Wobben	BAM	
John Ottens	BAM	

Overzicht leegstand Groningen 2013

JLAGE

Leegstand Winkels

- Leegstand (m2)
- <= 500
 - 500 t/m 2000
 - 2000 t/m 4000
 - 4000 t/m 9000

Leegstand Kantoren

- Leegstand (m2)
- <= 500
 - 500 t/m 2000
 - 2000 t/m 4000
 - 4000 t/m 9000
 - 9000 t/m 12500

Leegstand Bedrijven

- Leegstand (m2)
- <= 500
 - 500 t/m 2000
 - 2000 t/m 4000
 - 4000 t/m 9000