

Onderwerp Vastgoedmonitor 2014

Steller Marten Pothof



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 84 42 Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 4567144

Datum 17-09-2014 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over de belangrijkste ontwikkelingen van het afgelopen jaar op de vastgoedmarkt zoals beschreven in de Vastgoedmonitor 2014. Het betreft hier de stand van zaken per 1 januari 2014 en de ontwikkelingen ten opzichte van voorgaande jaren. U krijgt deze brief omdat u in 2011, bij de vaststelling van de 'Structuurvisie kantoren 2010-2020', hebt aangegeven meer inzicht te willen krijgen in de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Dit jaar besteden we voor het eerst, naast de kantorenmarkt en bedrijfsruimtemarkt, ook aandacht aan de detailhandelsmarkt.

Meest opvallende ontwikkeling is dat de leegstand in alle segmenten van de markt (kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel) is afgenomen. Hiermee gaat Groningen tegen de landelijke trend in, waar de leegstand gemiddeld verder toenam. Oorzaak van de dalende leegstand is overwegend een gevolg van transformaties van panden naar andere functies, zoals bijvoorbeeld de ombouw van een kantoor in Corpus naar zorgwoningen. Verder zien we een aantal mooie ontwikkelingen en transacties waaronder de komst van IBM naar de binnenstad en de transactie door Bauhaus in het Sontweggebied. Naast deze positieve ontwikkelingen laten de cijfers echter nog geen echte kentering zien. Zo daalde het aantal verhuurde of verkochte vierkante meters vastgoed en waren er minder transacties. Ook nam het aanbod van kantoor, bedrijfs- en winkelruimte verder toe en is de verhouding tussen vraag en aanbod nog altijd scheef. Toch verwachten de stakeholders op de Groningse vastgoedmarkt dat de markt de komende jaren weer aan zal trekken.

Kantorenmarkt

Het aantal leegstaande vierkante meters kantoorruimte is afgelopen jaar afgenomen, waardoor het leegstandspercentage dit jaar uit komt op 10,6% (landelijk groei naar 15,7%). De leegstand in de binnenstad is zelfs gedaald naar een gezond percentage van 5,5%. Verder bleef de opname van kantoorruimte op hetzelfde niveau als het voorgaande, waar deze landelijk met 11% daalde. Opvallend hierbij is de opkomst van flexibele kantoorconcepten, zoals de vestiging van Seats2meet op Kranenburg.

Doordat het aanbod echter wel groeide is ook in Groningen nog altijd sprake van een ongezonde marktsituatie. Op het gebied van transformatie van leegstaande kantoren stellen wij ons als college open op en zijn we bereid zo meer verschillende functies in de kantoorgebieden toe te staan. Mooi voorbeeld hiervan is Corpus den Hoorn waar de leegstand behoorlijk is gedaald. In Corpus den Hoorn werken we samen met vastgoedeigenaren en ondernemers aan de aanpak van de openbare ruimte en het energieneutraal maken van de panden om zo de aantrekkelijkheid en verhuurbaarheid van het gebied te verbeteren. Naast Corpus blijft het Martini Trade Park een belangrijk aandachtsgebied met een hoge leegstand en relatief weinig dynamiek.

Bedrijfsruimtemarkt

Op de bedrijfsruimtemarkt is het gemiddelde leegstandspercentage nu 9,8%. De leegstand is met name te vinden op de oudere bedrijventerreinen, denk hierbij bijvoorbeeld aan het gebied rond de Ulgersmaweg. Verder zien we dat het aanbod is toegenomen, net als bij de kantorenmarkt, en dat de opname is gedaald. Dit overigens in lijn met de landelijke trend en ook in vergelijking met andere noordelijke steden. Opvallend is wel dat gemiddelde huurprijs bij de gerealiseerde transacties hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Positief is dat we als gemeente merken dat de interesse in bouwkvelds voorzichtig aan toeneemt, met de verkoop van 5 hectare op de Zernike Campus voor Entrance als prachtig voorbeeld. Ook is de Rode Loper aanpak waarbij we meer ruimte bieden voor ondernemers positief ontvangen en gaan wij ons nog meer richten op marketing en acquisitie.

Detailhandelsmarkt

Op de detailhandelsmarkt is, landelijk en ook in Groningen, een daling in de voorraad te zien door afname van winkelruimten. De leegstand is afgelopen jaar gedaald naar 11%, wat iets hoger is dan het landelijk gemiddelde van 10%. Wel vormt Groningen een positieve uitzondering op de landelijk nog altijd stijgende winkelleegstand. Aandachtsgebieden hierbij vormen het Hoendiep en het oostelijk deel van de binnenstad. Verder is de totale opname verdubbeld ten opzichte van vorige jaar, wat grotendeels verklaard wordt door de transactie van Bauhaus. Maar ook als we deze transactie buiten beschouwing zouden laten kent Groningen nog een behoorlijke opname vergeleken met andere noordelijke steden. Mooi voorbeeld hiervan is de vestiging van The Fantasy Shop in de Zwanestraat, waarbij ook gelijk de ontwikkeling zichtbaar wordt van webwinkels die ook een fysieke winkel openen.

Verder zien we dat kleinere (aanloop)straten in de binnenstad het steeds beter doen zoals de Oude Kijk in't Jatstraat en Zwanestraat. Bij de Zwanestraat hebben ondernemers en gemeente de handen ineen geslagen. Hier is de regelgeving als experiment versoepeld, zo zijn er meer mogelijkheden voor uitstallingen en reclameuitingen en is de straat weer toegankelijk voor fietsers. Hierdoor is het mogelijk dat ondernemers voor de winkel ook een deel van hun assortiment kunnen tonen. Fietsers die door de straat fietsen zorgen voor een grotere passantenstroom. Het doel met de versoepeling van de regels is om de Zwanestraat aantrekkelijker te maken voor bezoekers.

Betrokkenheid vastgoedeigenaren en gebruikers

De resultaten van de monitor zijn gepresenteerd aan stakeholders uit de vastgoedmarkt en andere betrokken partijen. De bijeenkomst op 22 april jl. 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 stakeholders en nieuwkomers nog interviews gehouden.

Conclusie

De aandacht voor de leegstandsproblematiek en de gezamenlijke aanpak hiervan lijkt zijn vruchten af te werpen. Op alle deelgebieden van de vastgoedmarkt in Groningen zien we een afname van de leegstand. Daarmee vormt Groningen een positieve uitzondering op het landelijke beeld. Tegelijk laten de cijfers van opname en aanbod zien dat er ook in de Groningse vastgoedmarkt nog relatief weinig tekenen van herstel te zien zijn. De stakeholders op de Groningse vastgoedmarkt verwachten echter dat de markt de komende jaren weer aan zal trekken. Dit in lijn met de landelijke verwachting rond de vastgoedbranche en de eerste voortekenen van economische herstel.

Verder is de opkomst van de binnenstad als werklocatie niet alleen landelijk en internationaal waarneembaar. Ook in Groningen is de binnenstad weer meer in trek als werklocatie. Tijdens de bijeenkomst de vastgoedmarkt gaf de helft van de aanwezigen aan de binnenstad als de belangrijkste kantoorlocatie van Groningen.

Samenwerken met eigenaren en gebruikers uit een gebied verschuift langzaam van 'uitzondering' naar 'in de regel'. De veranderende opstelling van de gemeente naar een meer op samenwerking gerichte aanpak en het loslaten van strenge regelgeving in bepaalde gebieden wordt door de vastgoedmarkt gewaardeerd. De versoepeling van regelgeving en samenwerking zorgt hier voor nieuwe dynamiek.

Ter afsluiting vindt u in de bijlagen de vastgoedmonitor zelf en een drietal factsheets om u van een totaal overzicht te voorzien.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

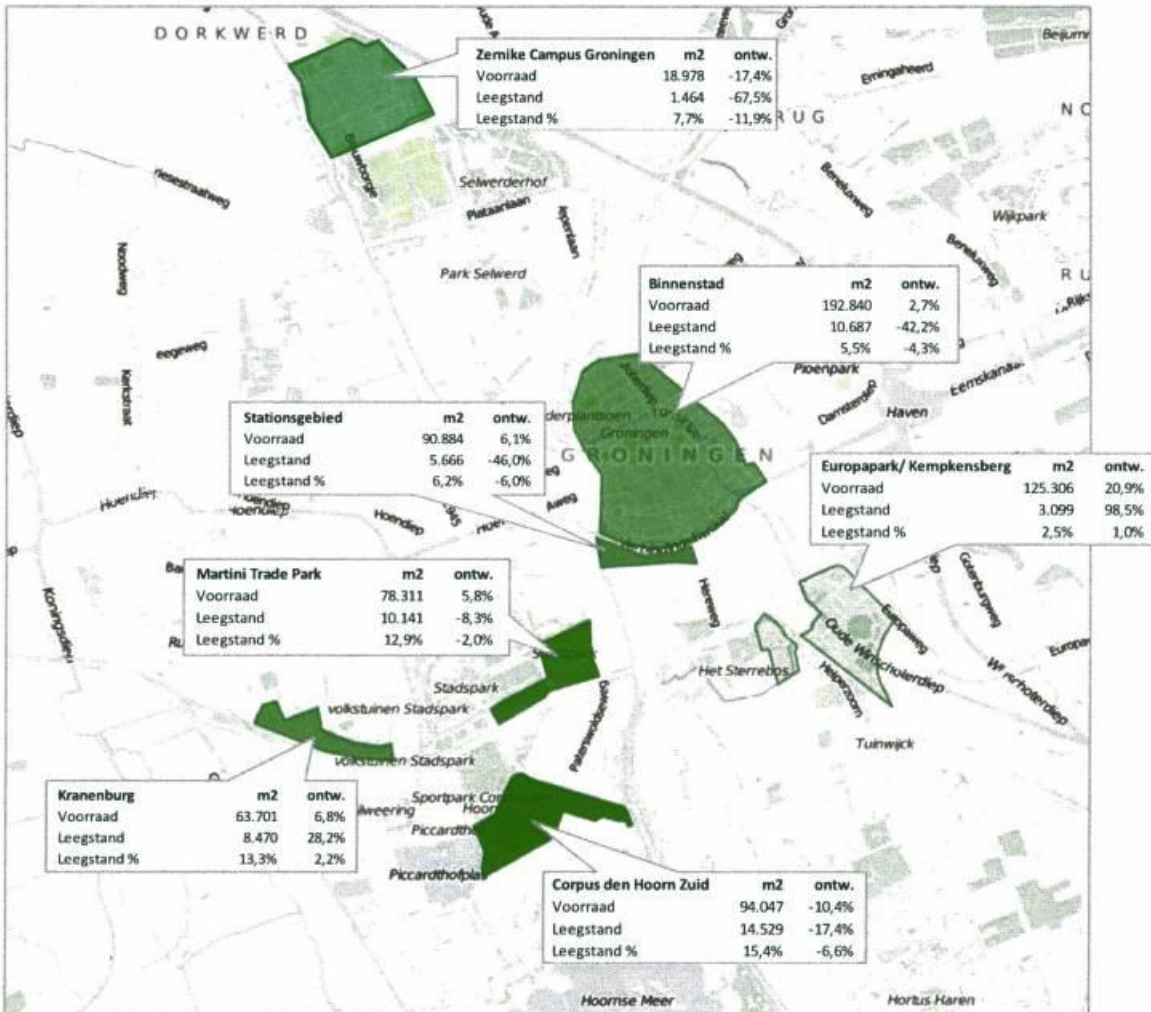


de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

Aandachtsgebieden



Situatie 2014 en ontwikkeling t.o.v. 2013 (in %)

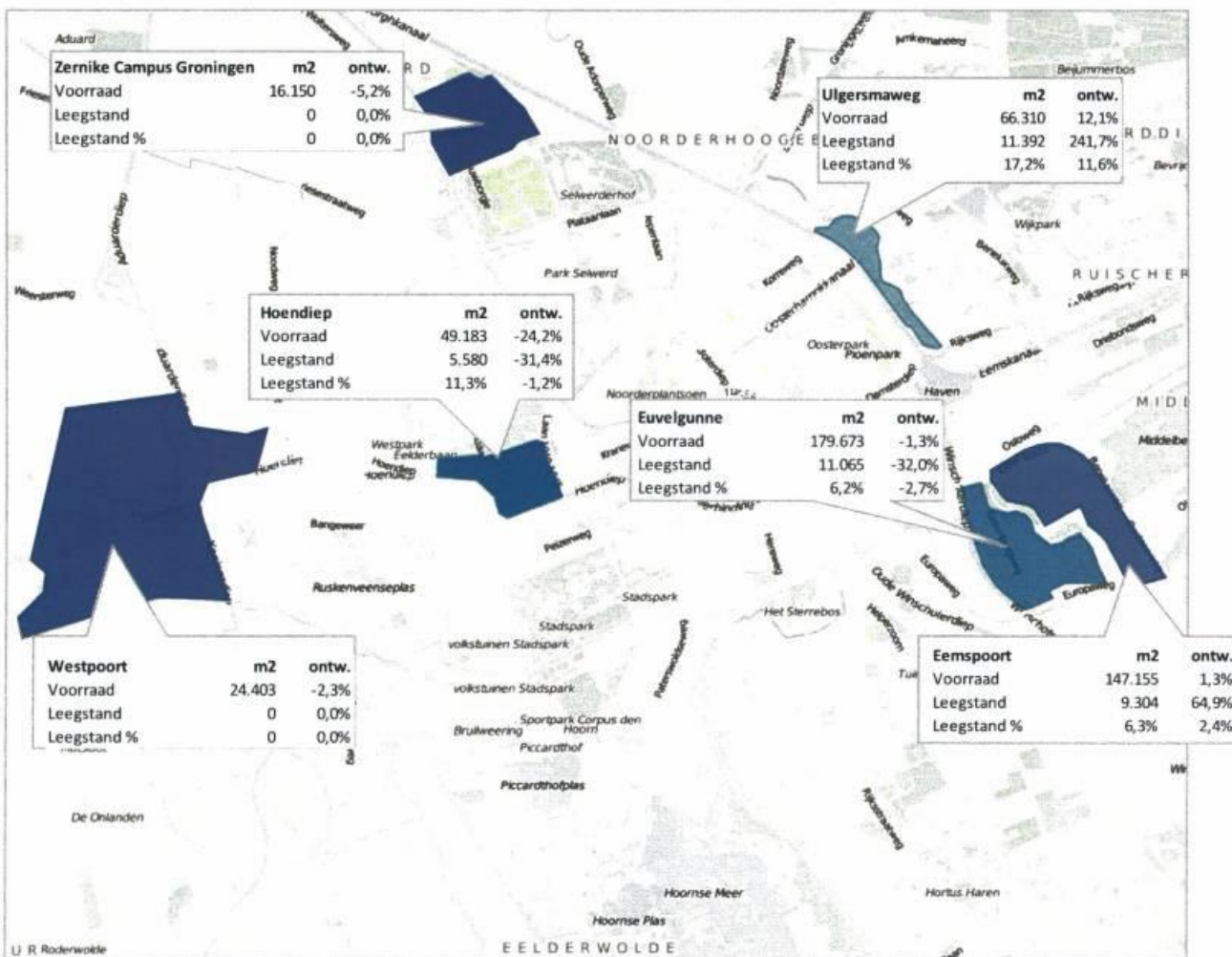
Voorraad
1.099.190 m²
-1,0 %

Leegstand
116.937 m²
-11,5 %

Leegstand %
10,6 %
-1,3 %

Kerncijfers bedrijfsruimte

Aandachtsgebieden



Situatie 2014 en ontwikkeling t.o.v. 2013 (in %)

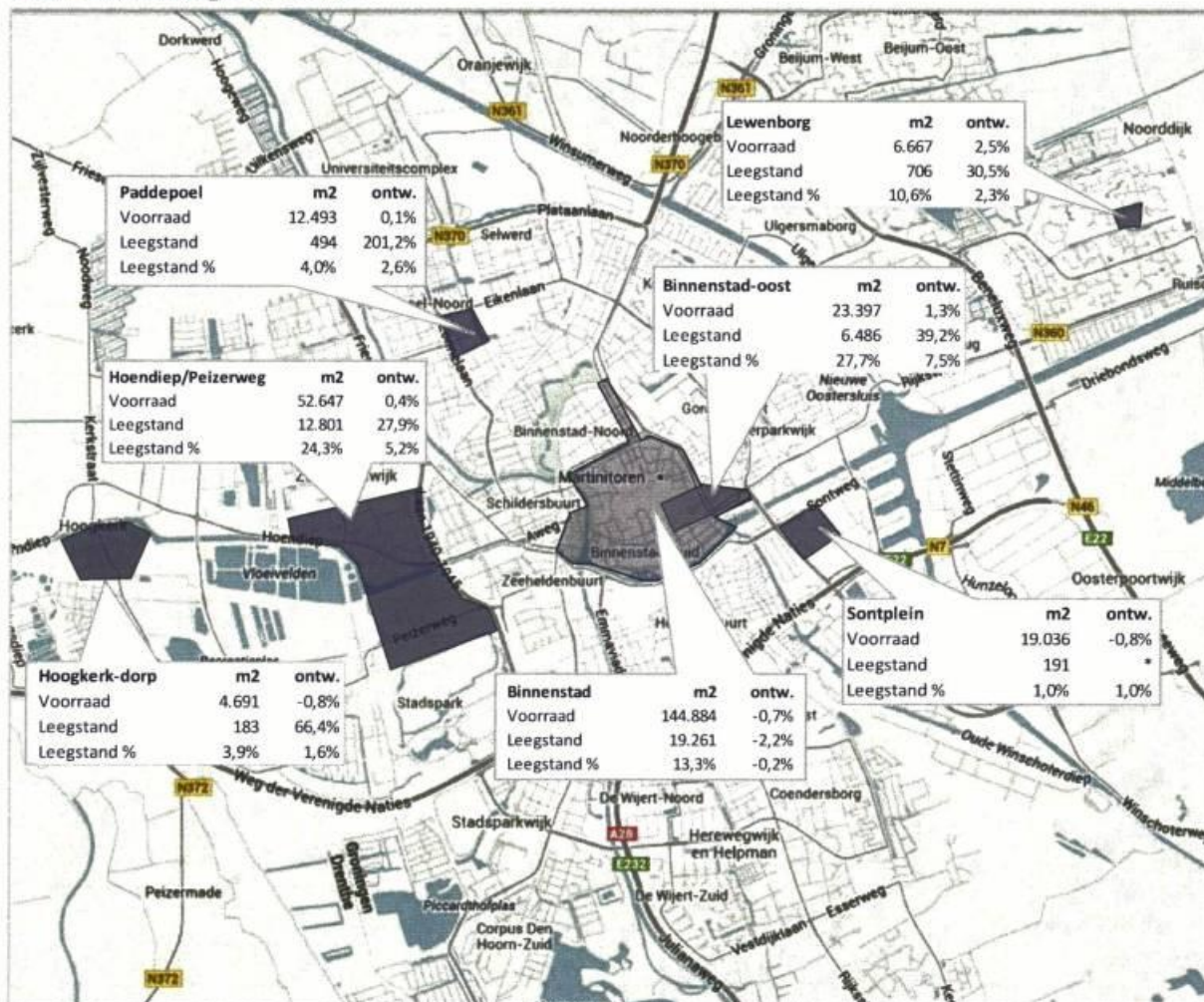
Voorraad
1.417.362 m²
-4,4 %

Leegstand
138.282 m²
-3,0 %

Leegstand %
9,8 %
+ 0,2 %

Kerncijfers detailhandelsruimte

Aandachtsgebieden



Situatie 2014 en ontwikkeling t.o.v. 2013 (in %)

Voorraad
464.561 m²
-2,4 %

Leegstand
51.267 m²
-9,9 %

Leegstand %
11,0 %
-1,0 %

Vastgoedmonitor Gemeente Groningen



Verantwoording

Project	Vastgoedmonitor gemeente Groningen 2014
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

Inhoud

Inleiding

Voor u ligt de Vastgoedmonitor 2014. In deze monitor is net als in 2013 weer aandacht voor zowel de kantorenmarkt als de bedrijfsruimtemarkt. Dit jaar wordt ook de detailhandelsmarkt meegenomen in de monitor. De monitor beschrijft de stand van zaken op de vastgoedmarkt in de stad Groningen per 1 januari 2014 en de ontwikkelingen ten opzichte van het voorgaande jaar.

Naast een kwantitatief deel bevat de monitor weer een kwalitatieve analyse waarin nader op het verhaal achter de getoonde cijfers wordt ingegaan. Deze editie besteden we extra aandacht aan de ontwikkelingen in de binnenstad van Groningen.

Inhoudsopgave

Inhoud	2
Samenvatting	3
Hoofdstuk 1: Trends en ontwikkelingen	9
Economische ontwikkelingen	10
Landelijk ontwikkelingen op de vastgoedmarkt	13
Hoofdstuk 2: Kantorenmarkt	15
De kantorenvorraad	16
Leegstand	17
Leegstand op aandachtsgebieden	18
Aanbod kantorenmarkt	19
Opname kantorenmarkt	20
Marktontwikkelingen op aandachtsgebieden	21
Nieuwkomer in beeld	22
Benchmark	23

Hoofdstuk 3: Bedrijfsruimtemarkt	24
De bedrijfsruimtevoorraad	25
Leegstand	26
Leegstand op aandachtsgebieden	27
Aanbod bedrijfsruimtemarkt	28
Opname bedrijfsruimtemarkt	29
Marktontwikkelingen op aandachtsgebieden	30
Benchmark	31
Hoofdstuk 4: Detailhandelsmarkt	32
De detailhandelsvoorraad	33
Leegstand	34
Leegstand op aandachtsgebieden	35
Aanbod detailhandelsmarkt	36
Opname detailhandelsmarkt	37
Marktontwikkelingen op aandachtsgebieden	38
Verhuizer in beeld	39
Benchmark	40
Hoofdstuk 5: Ontwikkelingen in de binnenstad	41
Vastgoedontwikkelingen in de binnenstad	42
Verkleuring naar branche in de binnenstad	43
Verkleuring naar branche in aanloopgebieden	45
Verkleuring naar branche in het oostelijk deel van de binnenstad	46
Hoofdstuk 6: Kwalitatieve analyse	47
Bijlagen	52

Samenvatting

Algehele beeld

De meest opvallende ontwikkeling is dat de leegstand in alle segmenten van de markt (kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel) is afgenomen. Hiermee gaat Groningen tegen de landelijke trend in, waar de leegstand gemiddeld verder toenam. De dalende leegstand is overwegend een gevolg van transformaties van panden naar andere functies, zoals bijvoorbeeld de ombouw van een kantoor in Corpus naar zorgwoningen. Verder zien we een aantal mooie ontwikkelingen en transacties waaronder de komst van IBM naar de binnenstad en de transactie door Bauhaus in het Sontweggebied. Naast deze positieve ontwikkelingen zien we echter nog weinig tekenen van herstel. Zo daalde het aantal verhuurde of verkochte vierkante meters vastgoed en waren er minder transacties. Ook nam het aanbod van kantoor, bedrijfs- en winkelruimte verder toe en is de verhouding tussen vraag en aanbod nog altijd scheef. Toch verwachten de stakeholders op de Groningse vastgoedmarkt dat de markt de komende jaren weer aan zal trekken.

De belangrijkste kerncijfers zijn te zien op de factsheets op pagina 5 t/m 8.

Kantorenmarkt

- De Leegstand op de Groninger kantorenmarkt is na een aantal jaren van groei, afgelopen jaar afgenomen. Dit resulteerde in een afname van het leegstandspercentage met 1,3% tot 10,6%. Hiermee gaat Groningen tegen de landelijk trend in; landelijk nam de leegstand afgelopen jaar verder toe tot een gemiddeld percentage van 15,7%.
- Een belangrijk deel van de verklaring voor de daling van de leegstand ligt bij een aantal grote partijen (Gasterra, IBM en de Protestants Theologische Universiteit) die leegstaande panden betrokken. Mede door de twee laatstgenoemde partijen is de leegstand in de binnenstad gedaald tot een gezond percentage van 5,5%.

- Op het Martini Trade Park en Corpus den Hoorn daalde de leegstand ook, maar is nog wel sprake van een bovengemiddelde leegstand. Deze gebieden blijven dus om aandacht vragen.
- Hoewel de ontwikkeling van de leegstand de goede kant op gaat is in de marktontwikkelingen nog geen verbetering zichtbaar. Het opnameniveau bleef ongeveer gelijk aan het niveau van vorig jaar en er waren minder transacties. Landelijk daalde de opname echter met 11%, dus vanuit dat oogpunt bezien deed de Groningse markt het relatief goed.
- Wat betreft het aanbod van kantoorruimte volgde Groningen wel de landelijke trend van een toename. Daardoor werd de verhouding tussen vraag en aanbod schever en ongezonder.
- De gemiddeld gerealiseerde huurprijs voor kantoorruimte steeg in 2013 naar 127 euro m²/jaar; iets onder het landelijk gemiddelde van 133 euro m²/jaar.

Bedrijfsruimtemarkt

- In 2013 groeide het aanbod met bijna 13% en de opname daalde na een daling van 60% in 2012 afgelopen jaar nog eens met kwart. Hierdoor is de bedrijfsruimtemarktratio (verhouding tussen opname en aanbod) die in 2011 nog gezond was verder gedaald naar een ongezonde 15,1%.
- De verslechterde marktsituatie heeft nog niet geleid tot een toename in de leegstand. Het aantal leegstaande vierkante meters nam zelfs iets af. Ook hier was sprake van transformatie van leegstaande panden. De afgelopen jaren zijn bedrijfsruimten getransformeerd tot onder meer een indoorstrand, tentamenlocatie en een kerk. De meeste leegstand in de stad is te vinden op de terreinen Winschoterdiep en Driebond.
- Hoewel het aantal transacties erg laag was, lag de gemiddeld gerealiseerde huurprijs voor bedrijfsruimte afgelopen jaar met 60 euro per m² per jaar wel ruim boven het landelijk gemiddelde van 44 euro per m²/jaar.

Samenvatting

Detailhandelsmarkt

- Landelijk is al sinds 2003 een afname van het aantal vierkante meters winkelruimte per inwoner te zien. Deze trend was het afgelopen jaar ook in Groningen te zien, want de voorraad detailhandelsruimte is het afgelopen jaar met 2,4% gekrompen tot een totaal van bijna 457.000 m².
- Met de daling van de voorraad is ook de leegstand gedaald. Het leegstandspercentage in de stad als geheel bedraagt nu 11%; een procent minder dan vorig jaar. Dit is nog 1% hoger dan het landelijk gemiddelde, maar de daling in Groningen is wel een positieve uitzondering op de landelijk nog altijd stijgende winkelleegstand. De oorzaak van de afname van de leegstand zat net als bij de kantoren en bedrijfsruimte hoofdzakelijk in transformatie van panden naar andere functies.
- De leegstand in de stad verdient ondanks de daling nog altijd aandacht. Met name het Hoendiep en het oostelijke deel van de binnenstad liggen boven het gemiddelde van de stad en verdienen aandacht.
- De totale opname van detailhandelsruimte is meer dan verdubbeld afgelopen jaar. De belangrijkste oorzaak hiervoor is de grote nieuwbouwtransactie van 18.000 m² door Bauhaus in het Sontweggebied.
- Het aanbod van detailhandelsruimte bedroeg op 1 januari 2014 ruim 34.000 m². In combinatie met de gestegen opname leidt dit tot een gezonde verhouding tussen aanbod en opname van 74,6%.
- De gemiddeld gerealiseerde huurprijs voor winkelruimte bleef in 2013 stabiel op ongeveer 190 euro m²/jaar.

Ontwikkeling van de binnenstad

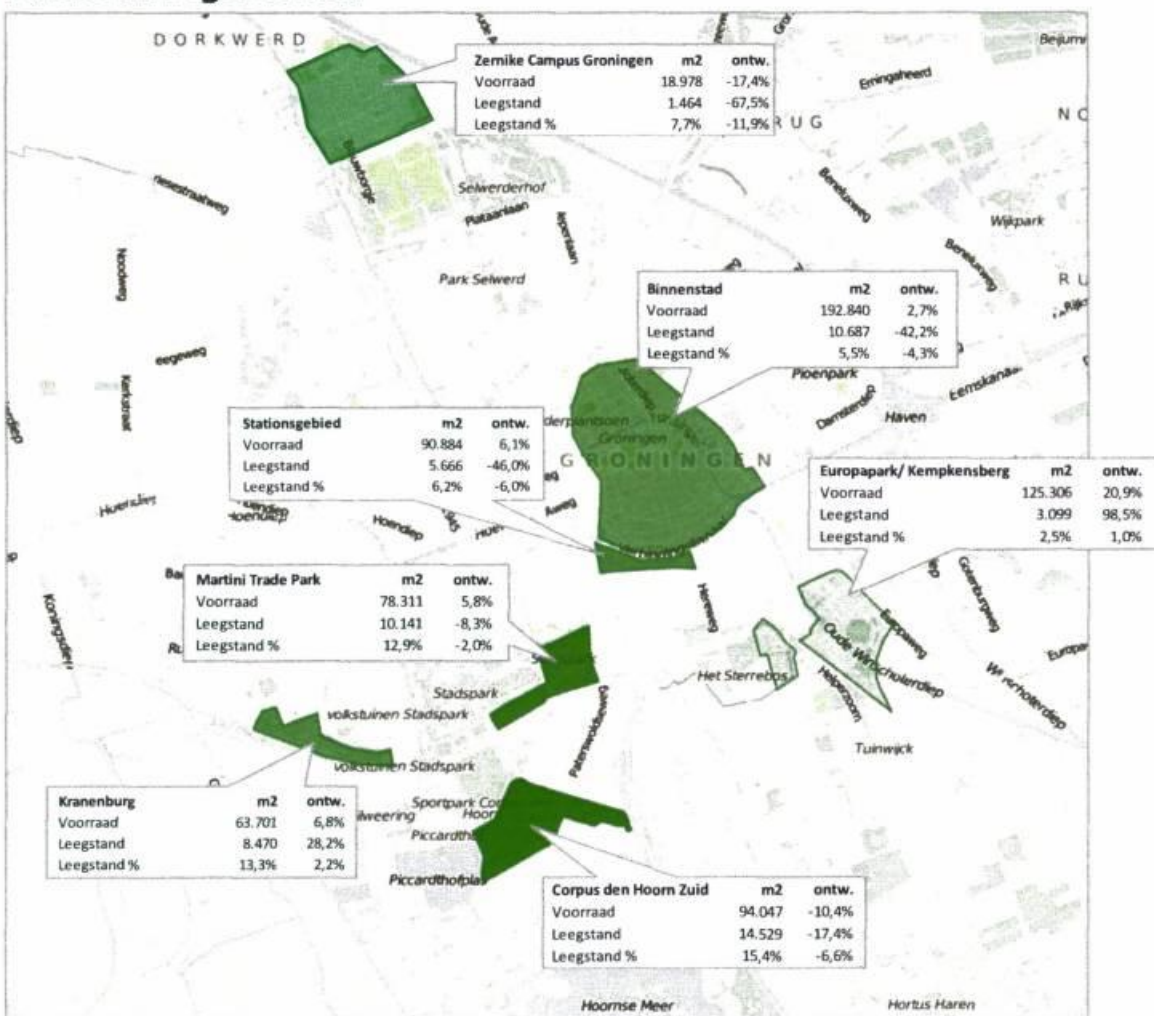
- De binnenstad is landelijk en ook in Groningen in opkomst als werklocatie. Dit is onder meer te zien aan het feit dat de opname van kantoorruimte en winkelruimte in de binnenstad in 2013 is gestegen en dat de leegstand is afgenomen.

- De leegstand en de verhouding op de markt voor kantoorruimte zijn in de binnenstad, in tegenstelling tot de rest van de stad, ook gezond te noemen.
- De winkelleegstand in de binnenstad is nog wel hoog, maar er zijn positieve ontwikkelingen te zien in de groei van het aantal tijdelijke winkels die nieuw elan geven aan winkelstraten en de komst van "fysieke webshops" naar de binnenstad.
- In het winkelapparaat was de laatste jaren een kleine verschuiving te zien naar meer winkelruimte voor dagelijkse producten en minder winkelruimte voor bruin -en witgoed, woonwinkels en media. Dit is in lijn met de landelijke trend die het gevolg is van de groei van de e-commerce.
- Opvallend was verder de opleving van enkele straten, zoals de Zwanestraat en de Nieuwe Ebbingestraat. Succesfactor in deze straten is de samenwerking tussen de ondernemers in de straat en tussen ondernemers en andere stakeholders waaronder de gemeente.



Kerncijfers kantoorruimte

Aandachtsgebieden



Situatie 2014 en ontwikkeling t.o.v. 2013 (in %)

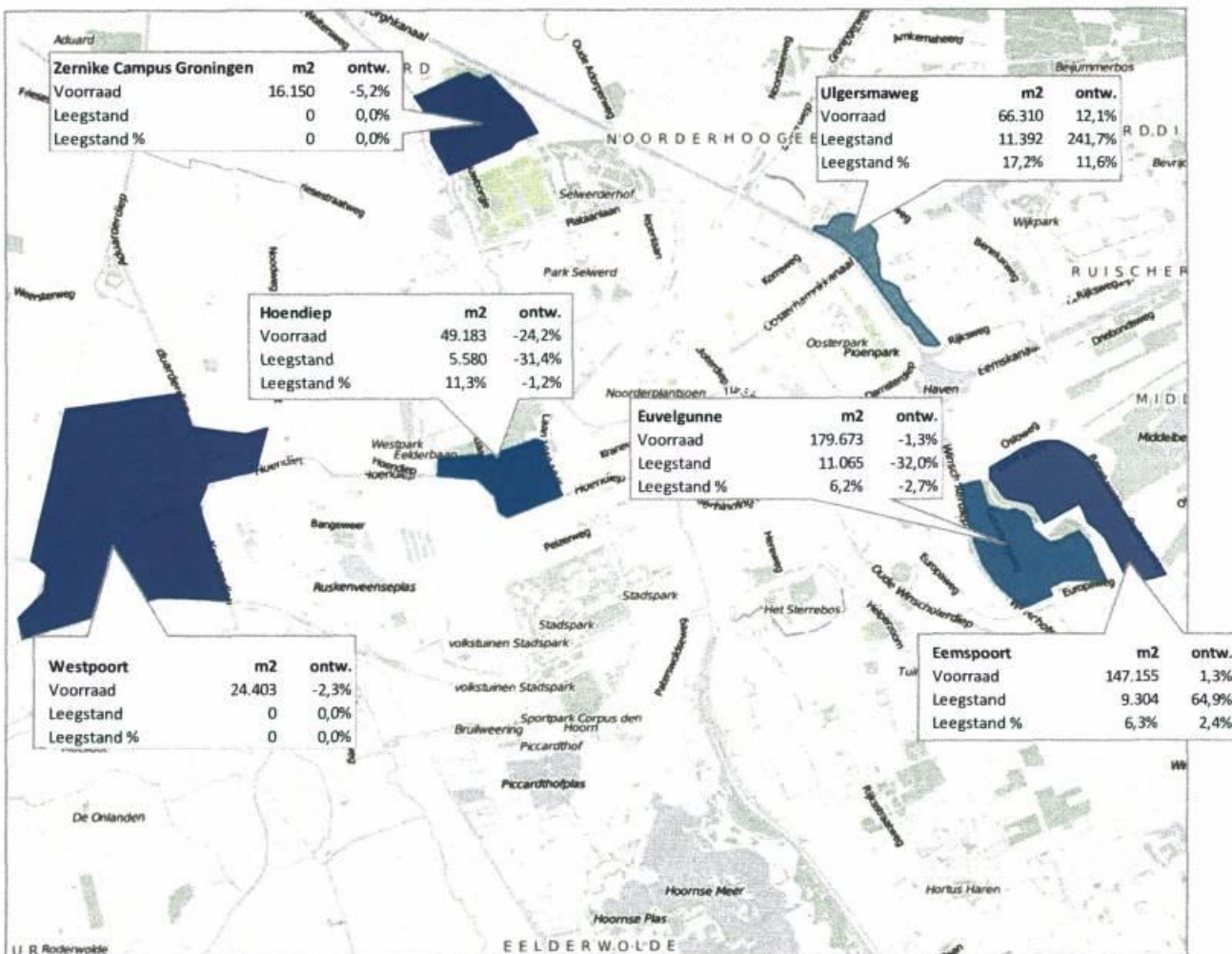
Voorraad
1.099.190 m²
-1,0 %

Leegstand
116.937 m²
-11,5 %

Leegstand %
10,6 %
-1,3 %

Kerncijfers bedrijfsruimte

Aandachtsgebieden



Situatie 2014 en ontwikkeling t.o.v. 2013 (in %)

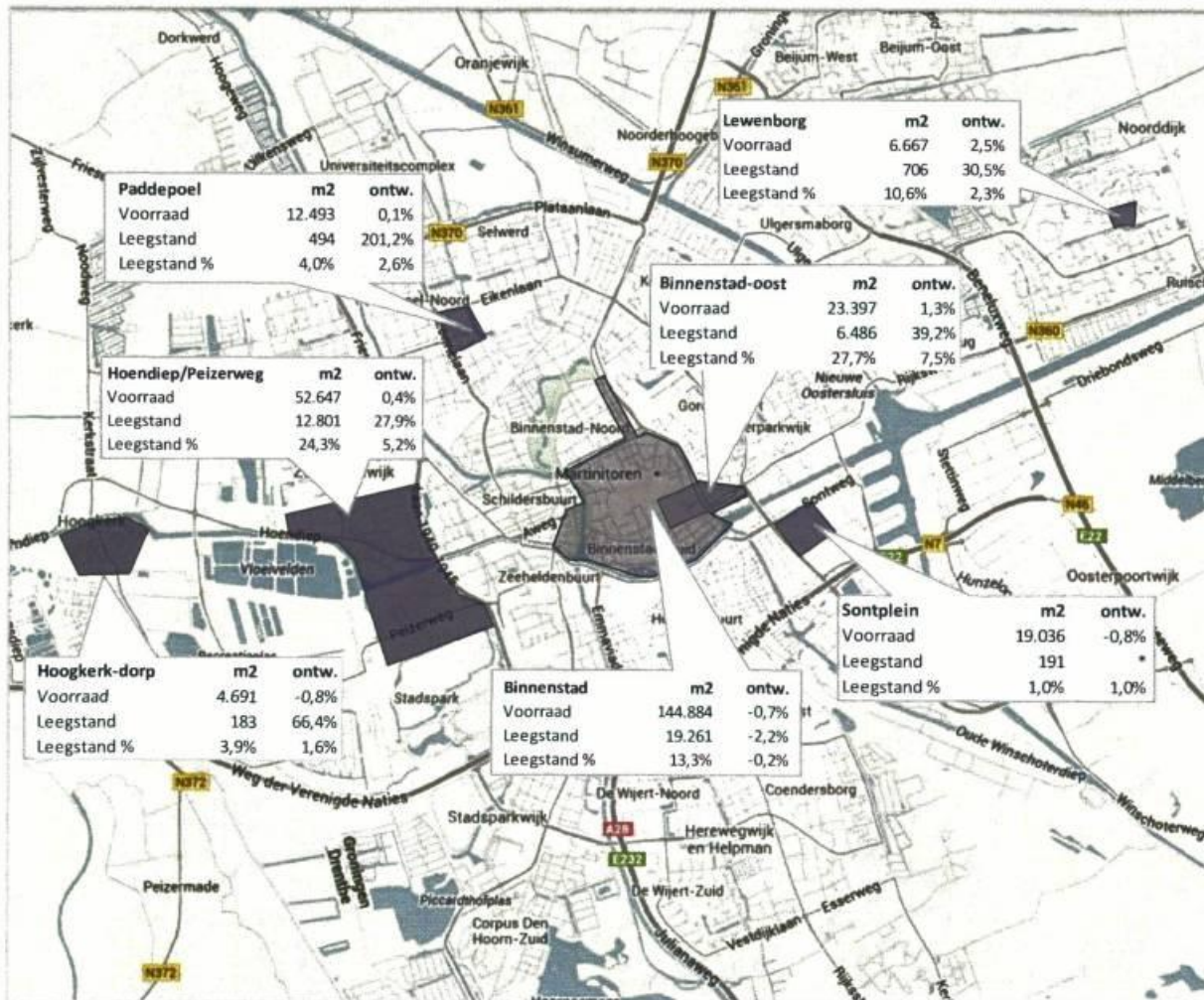
Voorraad
1.417.362 m²
-4,4 %

Leegstand
138.282 m²
-3,0 %

Leegstand %
9,8 %
+ 0,2 %

Kerncijfers detailhandelsruimte

Aandachtsgebieden



Situatie 2014 en ontwikkeling t.o.v. 2013 (in %)

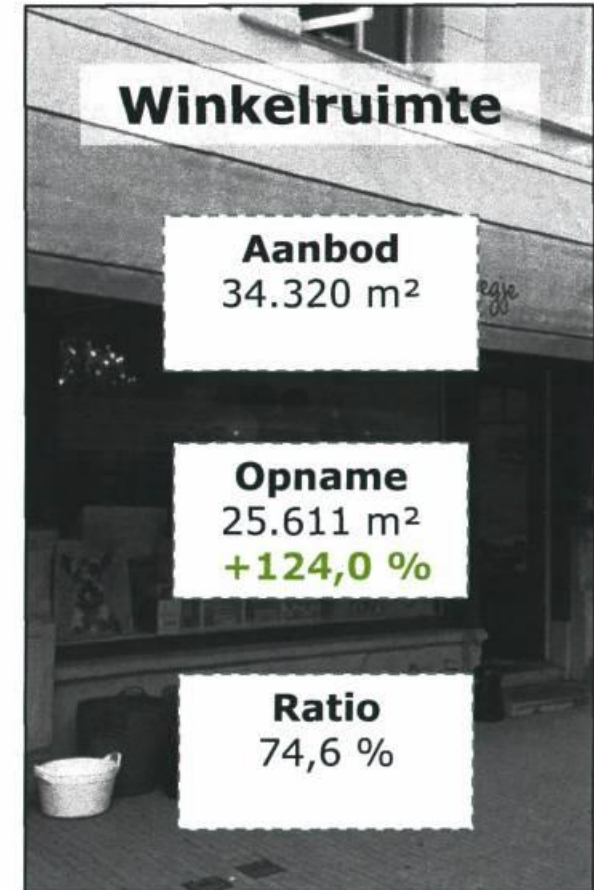
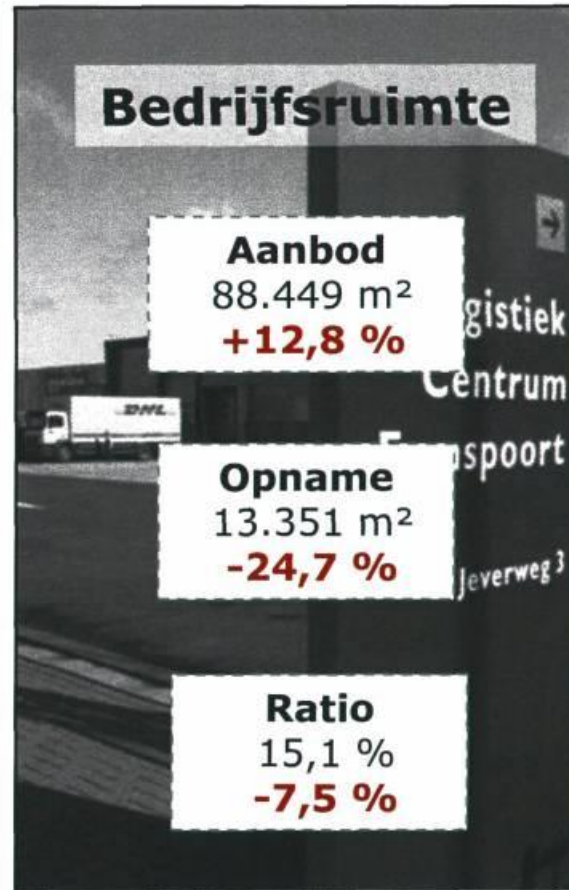
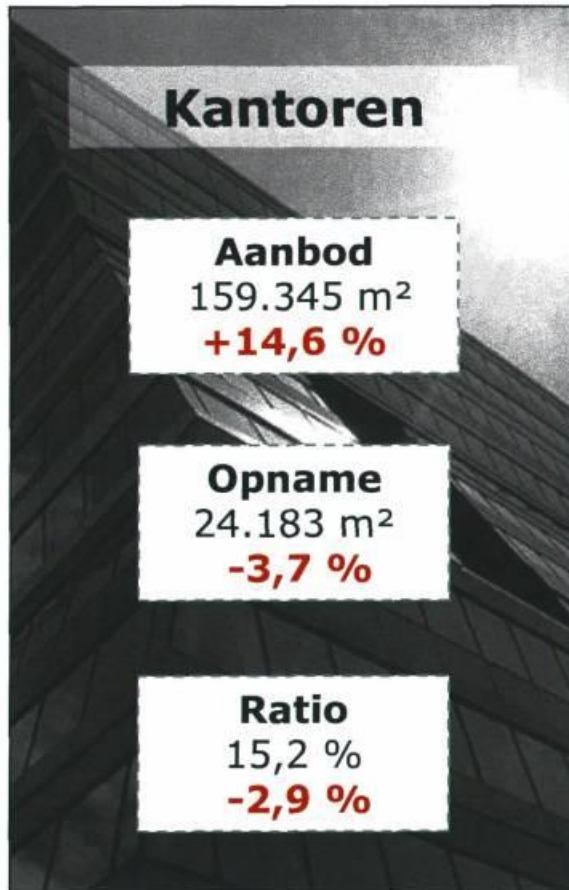
Voorraad
464.561 m²
-2,4 %

Leegstand
51.267 m²
-9,9 %

Leegstand %
11,0 %
-1,0 %

Kerncijfers vastgoedmarkt

Situatie 2014 en ontwikkeling t.o.v. 2013 (in %)



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 2013 met 4,3% gedaald en het aantal werkzame personen is met 2,8% gedaald. Landelijk groeide het aantal vestigingen nog wel met 1,8% in 2013. Wel was er een landelijk ook een daling van het aantal banen te zien, maar de daling was met 1,2% minder groot dan in Groningen.

De hoofddoelstelling van het economisch programma van de gemeente (G-kracht) is de realisatie van 135.000 arbeidsplaatsen. Dit aantal is in 2011 reeds bereikt, maar door de daling van het aantal arbeidsplaatsen zijn dit er nu weer minder.

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. In alles speerpuntsectoren was in Groningen het afgelopen jaar sprake van een daling van het aantal vestigingen. De werkgelegenheid in de Healthy Ageing en ICT sector groeide wel iets in het afgelopen jaar. Landelijk was ook sprake van groei (zowel vestigingen als banen) in de ICT-sector. In de zorg daalde het aantal banen landelijk voor het eerst sinds jaren. De daling van het aantal banen in de creatieve sector is met name te wijten aan een forse daling van het aantal uitzendkrachten bij de theaters. Dit zal dus niet direct veel gevolgen hebben voor de vastgoedbehoefte van deze sector.

Ontwikkeling aantal vestigingen in speerpuntsectoren en totaal

	2011	2012	2013	Ontw. 2012-2013	
				abs.	%
Energie	354	364	344	-20	-5,5
Healthy ageing	344	355	338	-17	-4,8
ICT	1.195	1.252	1.197	-55	-4,4
Creatieve sector	2.648	2.789	2.684	-105	-3,8
Totaal vestigingen	15.340	15.765	15.094	-671	-4,3

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Ontwikkeling aantal werkzame personen in speerpuntsectoren en totaal

	2011	2012	2013	Ontw. 2012-2013	
				abs.	%
Energie	4.862	4.930	4.782	-148	-3,0
Healthy ageing	22.381	21.821	22.182	361	1,7
ICT	9.002	9.173	9.276	103	1,1
Creatieve sector	5.955	5.812	5.632	-180	-6,5
Totale werkgelegenheid	135.707	135.455	131.654	-3.801	-2,8

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Economische ontwikkelingen

Ontwikkelingen op kantoorlocaties en bedrijventerreinen

- De afname van het aantal vestigingen en banen in de stad heeft ook plaatsgevonden op de aandachtsgebieden voor kantoorruimte en bedrijfsruimte. De afname van de werkgelegenheid op aandachtsgebieden voor bedrijfsruimte was met 7,9% relatief groter dan de totale afname in de stad. Op de aandachtsgebieden voor kantoorruimte was de afname van de werkgelegenheid relatief iets kleiner dan in de totale stad (2,3% vs 2,8%).
- Op bijna alle gebieden (Westpoort en Kranenburg uitgezonderd) daalde het aantal vestigingen. Met name de afname met 206 vestigingen in de binnenstad valt op.
- De daling van het aantal vestigingen in de binnenstad ging ook gepaard met een afname van ruim 1.100 banen.
- Bij de bedrijventerreinen is de daling van het aantal vestigingen en banen op Eemspoort en Zernike opvallend en teleurstellend te noemen aangezien dit ontwikkellocaties zijn.
- De stijging in werkgelegenheid in het stationsgebied en de daling op Kranenburg valt te verklaren uit de verhuizing van Gasterra naar het Stationsgebied.
- Een positieve noot is tenslotte de stijging van de werkgelegenheid op het Europapark en Kempkensberg. Daarbij moet tevens worden opgemerkt dat de komst van het nieuwe gemeentekantoor (afdeling SoZaWe) hierin nog niet is meegenomen.



Economische ontwikkelingen

Ontwikkeling aantal vestigingen en werkzame personen op aandachtslocaties kantoorruimte

	Vestigingen			Werkzame personen		
	2012	2013	Vershil	2012	2013	Vershil
Stationsgebied	60	58	-2	4.601	4.941	340
Martini Trade Park	80	78	-2	2.647	2.598	-49
Corpus Den Hoorn Zuid	152	150	-2	7.199	7.061	-138
Binnenstad	3.399	3.193	-206	23.335	22.230	-1105
Kranenburg	32	34	2	1.515	1.153	-362
Europapark	205	200	-5	4.695	4.609	271
Kempkensberg	24	19	-5	3.580	3.877	297
Totaal	3.952	3.732	-220	47.572	46.469	-1103

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E



Ontwikkeling aantal vestigingen en werkzame personen op aandachtslocaties bedrijfsruimte

	Vestigingen			Werkzame personen		
	2012	2013	Vershil	2012	2013	Vershil
Westpoort	11	11	0	175	177	2
Eemspoort	362	349	-13	6.016	5.756	-260
Zernike Campus Groningen	115	101	-14	2.076	1.861	-215
Ulgersmaweg	76	74	-2	496	387	-109
Hoendiep	136	125	-11	1.483	1.385	-98
Euvelgunne	146	140	-6	1.969	1.685	-284
Totaal	846	800	-46	12.215	11.251	-964

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E



Landelijke ontwikkelingen op de vastgoedmarkt

Belangrijkste ontwikkelingen nationale kantorenmarkt 2013

- De trend van een dalende opname vlakkt af op de Nederlandse kantorenmarkt in 2013 ten opzichte van 2012. De opname van kantoorruimte daalde met 11% in 2013 terwijl dit in 2012 daalde met 15%.
- Het kantorenaanbod groeide met 4,9% in 2013 terwijl dit in 2012 nog groeide met 9%.
- De kantorenmarktratio geeft de verhouding weer tussen de vraag naar kantoorruimte en het aanbod in een bepaald jaar. In 2013 betreft de kantorenmarktratio 12,6%.
- De landelijke leegstand van kantoorruimte liep in 2013 verder op van 14,5% naar 15,7%.
- Bedrijven dienen kosten te beperken door de huidige economische situatie waarin Nederland zich bevindt. Huisvestingskosten maken een groot deel uit van de uitgaven, dit leidt tot bezuiniging wat als gevolg heeft de sluiting van vestigingen en centralisatie van de activiteiten. Dit leidt tot extra aanbod vierkante meters kantoorruimte.
- Het is voor bedrijven vaak onduidelijk wat de kantoorbehoefte in de toekomst is en daardoor groeit de vraag naar flexibele en kortlopende huurcontracten.
- Nieuwe kantoorconcepten maken vaste werkplekken overbodig en flexibiliteit staat centraal. Hierdoor is er sprake van een dalende behoefte naar traditionele kantoorruimte. Voorbeeld van een nieuw kantoorconcept is, kant en klare kantoorruimte die direct per dag, week of jaar te huur is inclusief voorzieningen zoals ICT, vergaderruimten en secretariële services.
- Waar vorig jaar de effectieve opname nog positief was verwacht Dynamis dat deze in 2014 verder afneemt of zelfs negatief wordt door een steeds grotere vraag naar kleinere kantoren waarbij een groter metrage wordt achtergelaten.

- Kleine kantoorruimtes zijn van steeds groter belang, in totaal behoort 45% van de totale opname van vierkante meters in 2013 tot het kleine segment (250-500 m²).
- Het hoogste aantal transacties (39%) vindt plaats in de grootteklasse 500-1000 m². Gevolgd door 26% van het aantal transacties die plaats vinden tussen de 250-500 m².
- De huurprijzen van kantoorruimte zijn in 2013 verder gedaald naar gemiddeld 133 euro per m². De gemiddelde huurprijs bedroeg in 2012 137 euro per m².

Belangrijkste ontwikkelingen nationale bedrijfsruimtemarkt 2013

- In tegenstelling tot de kantorenmarkt vertoont de bedrijfsruimtemarkt geen herstel. De opname van bedrijfsruimte daalde met 14% en het aanbod groeide met 2,8%, terwijl het in 2012 nog daalde.
- De bedrijfsruimteratio geeft de verhouding weer tussen de vraag naar bedrijfsruimte en het aanbod in een bepaald jaar. In 2013 betreft de bedrijfsruimtemarktratio 24,9%.
- In totaal werd er 12,6 miljoen m² bedrijfsruimte aangeboden. Het aanbod van logistieke ruimte is 2,9 miljoen m², dat is 23% van het totale aanbod. Nationaal gezien is 29% van de totale vierkante meters bedrijfsruimte voor de transportbranche.
- In 2013 is er totaal 2,0 miljoen m² opgenomen, de laagste opname sinds het uitbreken van de crisis. De opname bedroeg in 2012 nog 2,3 miljoen m².

Landelijke ontwikkelingen op de vastgoedmarkt

- Landelijk is er met name vraag naar kleine bedrijfsruimten (minder dan 500m²) gevold door bedrijfsruimten met een grootte tussen de 500 en 1000 vierkante meter. De minste vraag is er naar zeer grote bedrijfsruimten (meer dan 5000 m²). Ondernemers wachtten over het algemeen op betere tijden waardoor ze zich tijdelijk vestigen in goedkopere en kleinere bedrijfsruimten (minder dan 500 m²).
- Er is vooral vraag naar grote moderne logistieke centra, maar het bestaande aanbod voldoet niet aan deze vraag. Dit verklaart het geringe aantal transacties van zeer grote bedrijfsruimte (meer dan 5000 m²). De verwachting is dat als reactie hierop nieuwe moderne logistieke centra gebouwd gaan worden.
- De huurprijzen van bedrijfsruimte zijn in 2013 verder gedaald naar gemiddeld 44 euro per m². De gemiddelde huurprijs bedroeg in 2012 47 euro per m².
- Daarnaast is de verwachting dat door de vergrijzing de komende jaren winkelruimte wordt aangeboden, omdat er geen opvolging of nieuwe invulling is voor eenmanszaken.
- Bovenstaande ontwikkelingen zoals schaalvergroting, vergrijzing en de groei van internetaankopen leiden samen tot een afnemende behoefte aan traditionele winkels en een verschuiving van winkels naar de rand van de stad. Vooral niet-dagelijkse branches ondervinden hiervan de gevolgen.
- Het aantal winkels per inwoner neemt sinds 2003 af en deze negatieve trend zet zich door in 2013.

Belangrijkste ontwikkelingen nationale detailhandelsmarkt 2013

- Het totale winkeloppevlak in Nederland bedraagt circa 28 miljoen m² winkelvloeroppervlak. Van het totale winkelvloeroppervlak staat circa 3,2 miljoen m² leeg, dit is ruim 10% leegstaand.
- Het gemiddelde vloeroppervlak van winkels in 2013 is 277 m².
- Er is sprake van verdringing op de winkelmarkt, kleinere spelers worden verdrongen door grotere spelers met meer financiële middelen en schaalvoordelen.
- Door de opkomst van webshops veranderd het gedrag van consumenten, dit heeft negatieve gevolgen voor het functioneren van traditionele winkels en winkelgebieden.
- Webshops met fysieke winkels zijn in opkomst. Deze fysieke winkels bevinden zich vaak buiten het centrum op goed bereikbare locaties met lagere huurprijzen.



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).

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 Kantoorvoorraad

Krimpende voorraad

- Waar de kantorenvoorraad in Groningen tot en met 2011 gestaag groeide is sindsdien een inkrimping van de voorraad zichtbaar. Dit heeft zich ondanks de oplevering van het nieuwe kantoor van SoZaWe ook in 2014 doorgezet met een krimp van 1,0 %.
- De krimp van de voorraad vond plaats in de middelgrote grootteklassen van 1.000-5.000 m² en de kantoorruimtes kleiner dan 500m²
- De krimp van de voorraad is met name te wijten aan transformatie van panden. Bijvoorbeeld het voormalig kantoor van Theodorus Niemeyer dat is omgebouwd naar appartementen.



Ontwikkeling voorraad (in m²)

Voorraad		Voorraad	
2003	892.000	2009	964.143
2004	887.000	2010	1.064.954
2005	889.000	2011	1.127.213
2006	900.000	2012	1.123.084
2007	916.000	2013	1.110.451
2008	918.000	2014	1.099.190

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Ontwikkeling voorraad naar grootteklassen

	2013		2014		Vershil
	m2	objecten	m2	objecten	%
≤250 m2	120.802	1.060	117.948	1.005	-2,4%
250-500 m2	113.658	324	108.076	303	-4,9%
500-1.000 m2	134.039	187	135.476	190	1,1%
1.000-2.000 m2	152.094	107	142.131	101	-6,6%
2.000-5.000 m2	223.955	74	206.303	69	-7,9%
5.000-10.000 m2	150.169	23	156.222	24	4,0%
>10.000 m2	215.734	12	233.034	13	8,0%
Totaal	1.110.451	1.787	1.099.190	1.705	-1,0%

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Leegstand

- De kantorenleegstand is het afgelopen jaar met ruim 15.000 m² afgenomen tot een totaal van iets minder dan 117.000 m². Dat is 10,6% van de totale kantoren- voorraad in de gemeente.
- Met afname van de leegstand is Groningen op de goede weg en gaat de stad in tegen de landelijke trend waar afgelopen jaar wederom een toename van de leegstand te zien was tot een landelijk gemiddelde van 15,7%.
- Het grootste leegstandspercentage (16,6%) is te vinden onder de kleinste kantoren tot 250 m².
- Absoluut gezien is de meeste leegstand te vinden onder de kantoren met een vloeroppervlak tussen de 1.000 en 2.000 m².
- De afname van de leegstand was het grootst in de categorieën 500-1.000 m².
- De afname in de categorie 2.000- 5.000 m² komt onder meer door de komst van Protestants Theologische Universiteit naar de Oude Ebbingestraat en de ombouw van het pand Springer aan de Leonard Springerlaan.

N.B. Er zijn een stuk minder objecten dan vorig jaar. Dit heeft te maken met een verandering in de registratie van objecten in het gehanteerde gemeentelijke bronbestand. De eisen die bepalen wanneer iets als een uniek object voor de WOZ-administratie kan worden beschouwd zijn veranderd. Door deze verandering is een aantal kleine objecten samengevoegd. Dit zien we terug in de cijfers. De verandering onder de kleine ruimten is dus voor een deel te verklaren uit deze administratieve verandering.

Ontwikkeling leegstand naar grootteklassen

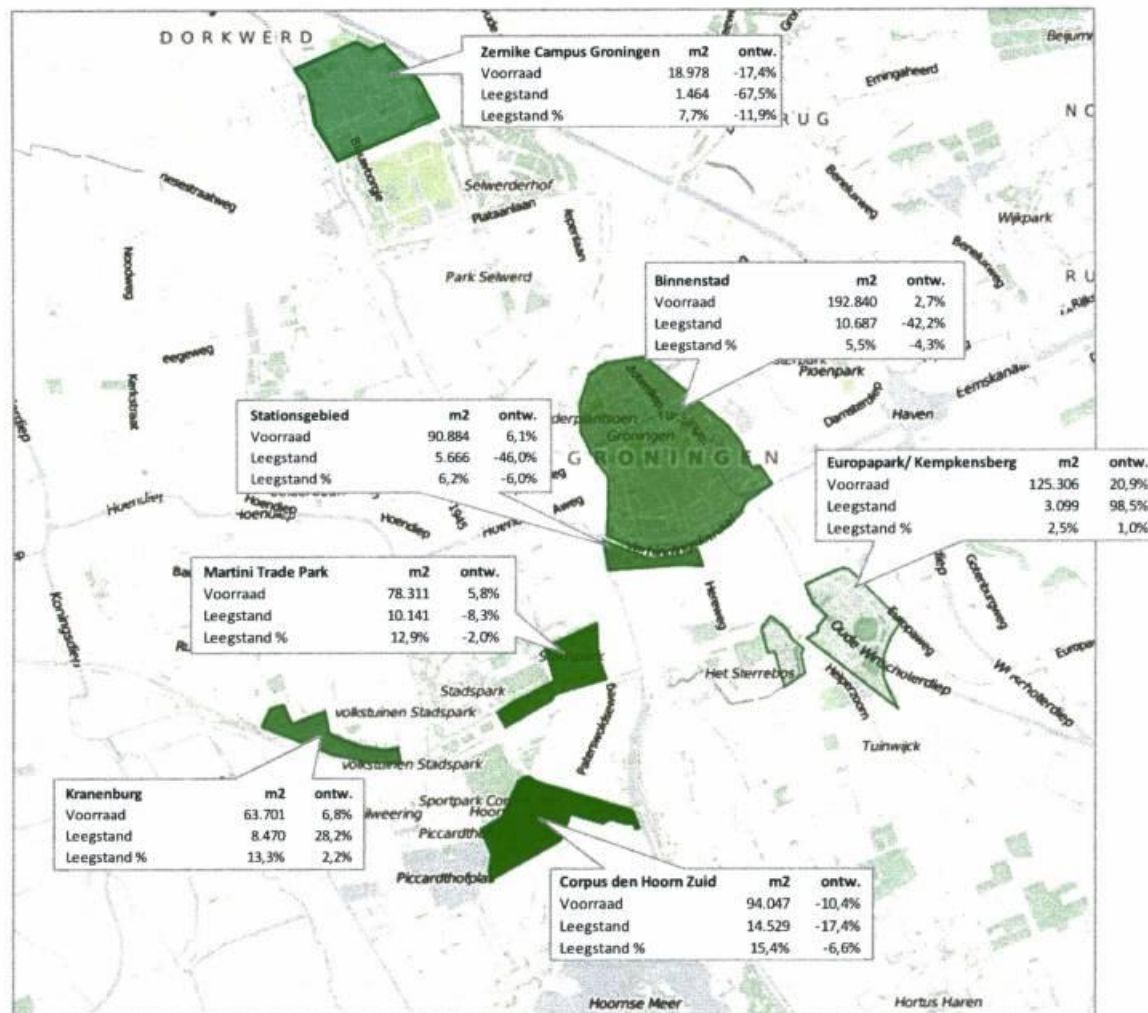
	2013			2014		
	m2	objecten	% leegstand	m2	objecten	% leegstand
≤250 m2	21.235	190	17,6%	19.579	172	16,6%
250-500 m2	19.307	56	17,0%	14.560	42	13,5%
500-1.000 m2	26.855	37	20,0%	19.113	27	14,1%
1.000-2.000 m2	21.729	15	14,3%	23.051	16	16,2%
2.000-5.000 m2	29.992	10	13,4%	22.477	7	10,9%
> 5.000	13.052	2	8,7%	18.157	2	11,6%
Totaal	132.170	310	11,9%	116.937	266	10,6%

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Leegstand op aandachtsgebieden

Leegstand op belangrijke kantoorlocaties neemt af

- Wanneer we inzoomen op de aandachtsgebieden is te zien dat de leegstandsproblematiek zich nog altijd hoofdzakelijk aan de zuidkant van de stad bevindt. Op het Martini Trade Park, Kranenburg en Corpus den Hoorn Zuid ligt het leegstandspercentage hoger dan in de stad als geheel.
- Op het Martini Trade Park en Corpus den Hoorn Zuid was wel sprake van een afname van de leegstand. Dit is te wijten aan transformatie van kantoren naar andere functies en andere kantoorconcepten. Hier zit wel een "addertje onder het gras", omdat de leegstand o.a. is opgevuld door een concept met kleinere verhuurbare units. Het pand staat daardoor als geheel niet meer als leeg geregistreerd, maar nog niet het hele pand zit vol met gebruikers.
- Opvallend is verder de forse daling van de leegstand op de Zernike Campus Groningen naar een redelijk gezond percentage van 7,7%.
- In de Binnenstad en het Stationsgebied was ook sprake van een daling van de leegstand naar gezonde percentages van 5,5% en 6,2%. In het Stationsgebied komt dit door de verhuizing van Gasterra. In de Binnenstad spelen hierin de komst van IBM naar het Zuiderdiep en de Protestants Theologische Universiteit naar de Oude Ebbingestraat mee.



Aanbod kantorenmarkt

Stijging aanbod door groei aanbod grote ruimten

- In totaal stonden er op 1 januari 2014 18 objecten minder in aanbod, dan op 1 januari 2013. Het aantal aangeboden vierkante meters nam echter wel met ruim 20.000 m² (14,6%) toe.
- De toename van het aanbod zat in het aanbod van grotere ruimten. Bij ruimten groter dan 1.000 m² was en toename van het aanbod te zien, terwijl bij de ruimten kleiner dan 1.000 m² een afname van het aanbod te zien was.
- De oplettende lezer ziet dat het aanbod groter is dan de leegstand. Dit heeft er mee te maken dat panden soms (nog) wel gebruikers kennen terwijl ze in aanbod staan. Dat betreft dan vaak tijdelijk gebruik.

- Onder de oppervlakte van de totalen gaat een grotere dynamiek schuil van ruimten die uit het aanbod verdwijnen en die nieuw in aanbod komen. Zo stonden nog maar 98 objecten van het aanbod op 1 januari 2013 een jaar later nog in aanbod, 114 verdwenen uit het aanbod en er kwamen 96 nieuwe objecten bij. Deze dynamiek is groter dan terug te zien is in het aantal transacties (slechts 39). Dit valt verklaren uit het feit dat:
 - panden soms in aanbod staan als onderdeel van huuronderhandelingen voor verlengingen;
 - een deel van het aanbod is getransformeerd of als ander type vastgoed in aanbod staat;
 - een deel wellicht niet meer openbaar aan wordt geboden.

Aanbodverdeling kantorenmarkt Groningen 2013 & 2014

	1-jan-13		1-jan-14		verschil	
	m2	objecten	m2	objecten	m2	objecten
≤250 m2	12.138	95	9.867	78	-2.271	-17
250-500 m2	18.186	53	15.476	44	-2.710	-9
500-1.000 m2	22.589	32	18.745	26	-3.844	-6
1.000-2.000 m2	22.708	16	32.173	24	9.465	8
2.000-5.000 m2	45.156	14	54.097	18	8.941	4
">5.000 m2	18.297	2	28.987	4	10.690	2
Totaal	139.074	212	159.345	194	20.271	-18

Bron: NVM (2014), PropertyNL, bewerking E&E

Opname kantorenmarkt

Transacties

- Er vonden afgelopen jaar 39 transacties plaats op de Groningse kantorenmarkt. Dit waren er 12 minder dan in 2012.
- De daling van het aantal transacties vond voor het overgrote deel plaats in de grootteklasse 250-500 m².
- Hoewel het aantal transacties fors afnam daalde de totale opname in m²'s maar weinig. Dit is te wijten aan twee transacties van ruimten tussen de 2.000 en 5.000 m² (IBM en voormalig kantoor Theodorus Niemeyer).

Huurprijsontwikkeling

- De gemiddeld gerealiseerde huurprijs* steeg in 2013, na een daling in 2012, weer van 108 euro per m²/jaar in 2012 tot 123 euro per m²/jaar. Dit niveau ligt nog wel lager dan in 2011 (127 euro per m²/jaar).
- Landelijk daalde de gemiddelde huurprijs voor kantoorruimte afgelopen jaar. Het landelijk gemiddelde ligt met 133 euro per m² wel hoger dan in Groningen.
- Hoewel de gemiddelde huurprijs is gestegen is de hoogst geregistreerde huurprijs van een transactie met 162 euro per m²/jaar 16 euro lager dan een jaar eerder. Wel waren er drie transacties van 161-162 euro. Deze transacties hadden plaats op het Zuiderpark en aan de Hereweg.
- Er is geen verband te ontdekken tussen de locatie en gerealiseerde huurprijs van de transacties in Groningen. Illustratief daarvoor is dat de transactie met de laagste huurprijs aan de Heresingel was (76 euro).

* Niet van alle transacties is de huurprijs bekend. Deze cijfers zijn bepaald aan de hand van ongeveer 55% van de transacties.

Opnameverdeling kantorenmarkt Groningen 2012 & 2013

	2012		2013		verschil	
	m2	objecten	m2	objecten	m2	objecten
≤250 m2	3.120	22	2.572	19	-548	-3
250-500 m2	5.052	13	1.993	6	-3.059	-7
500-1.000 m2	7.339	12	6.301	10	-1.038	-2
1.000-2.000 m2	3.233	3	1.440	1	-1.793	-2
2.000-5.000 m2	0	0	5.274	2	5.274	2
">5.000 m2	6.377	1	6.603	1	226	0
Totaal	25.121	51	24.183	39	-938	-12

Bron: Vastgoedjournaal, Vastgoedmarkt, NVM (2014), bewerking E&E

Marktontwikkelingen op aandachtsgebieden

Aanbod naar aandachtsgebieden

	1-jan-13	1-jan-14	Vershil
Stationsgebied	776	617	-20,5%
Europapark	10.841	7.554	-30,3%
Zernike Campus Groningen	1.660	0	-100,0%
Martini Trade Park	14.713	27.354	85,9%
Corpus Den Hoorn Zuid	29.272	9.855	-66,3%
Binnenstad	16.361	13.717	-16,2%
Kranenburg	18.240	24.720	35,5%
Totaal	91.863	83.817	-8,8%

Bron: NVM (2014), PropertyNL, bewerking E&E

- Hoewel het aanbod op de totale kantorenmarkt is gestegen is deze op de aandachtsgebieden afgenomen. Dit beeld is ook in lijn met de ontwikkeling van de leegstand.
- Tussen de aandachtsgebieden bestaan echter wel verschillen in de ontwikkeling van het aanbod.
- Het aanbod op Corpus den Hoorn daalde fors en het aanbod in de binnenstad daalde ook.
- Op het Martini Trade Park was juist sprake van bijna een verdubbeling van het aanbod.
- Ongeveer twee derde van de opgenomen m²'s in de stad bevond zich op de aandachtslocaties.
- De opnames in de binnenstad en Corpus Den Hoorn Zuid springen er uit. In de Binnenstad is dit met name door de komst van IBM en op Corpus den Hoorn Zuid door de opname van het pand aan de Laan Corpus den Hoorn 110; welke verbouwd gaat worden.

Opname naar aandachtsgebieden

	2011	2012	2013	Gemiddelde
Stationsgebied	8.490	0	0	2.830
Europapark/Kempkensberg	946	0	0	315
Zernike Campus Groningen	0	1.700	0	567
Martini Trade Park	1.950	2.340	618	1.636
Corpus Den Hoorn Zuid	238	1.006	7.004	2.749
Binnenstad	864	4.291	7.214	4.123
Kranenburg	<i>geen gegevens</i>	7.432	517	3.975
Totaal	12.488	16.769	15.353	14.870

Bron: Vastgoedjournaal, Vastgoedmarkt, NVM (2014), bewerking E&E

Nieuwkomer in beeld: Seats2meet

Landelijk zien we sinds een aantal jaren de opkomst van flexibele kantoorconcepten en locaties voor samenwerking en cocreatie tussen ondernemers. Sinds 1 oktober is Groningen een locatie in deze "categorie" rijker in de vorm van Seats2meet, dat zich heeft gevestigd op Kranenburg. Het bedrijf laat zich zoals zoveel nieuwe kantoorconcepten echter niet zo eenvoudig in een categorie vangen. Het unieke aan Seats2meet is dat men zich richt op het ontwikkelen van een netwerk/community van gebruikers. De bezoekers van het pand betalen niet voor de werkplek, maar leveren een bijdrage in sociaal kapitaal. Zij stellen hun kennis en kunde beschikbaar voor de andere bezoekers en leden van het netwerk. Seats2meet verdient haar geld dus niet door de verhuur van werkplekken, maar het geld wordt hoofdzakelijk verdient door de verhuur van vergaderzalen en een evenementenruimte, waarbij de aanwezig community weer een positieve werking heeft.

Autobereikbaarheid belangrijk bij locatiekeuze

De keuze voor Groningen was door Seats2meet snel gemaakt vanwege de centrale ligging in Noord-Nederland, dat ze als hun marktgebied beschouwen. Daarbij is Groningen de stad waar de meeste bedrijvigheid is en die het meest bruist van activiteit, aldus Tjerk van Dijk van Seats2meet.

De keuze voor Kranenburg lijkt opmerkelijker, omdat flexibele kantoorconcepten en coworkingconcepten veelal kiezen voor binnenstedelijke omgevingen. De klanten/bezoekers van Seats2meet komen echter uit heel Noord-Nederland en hebben veelal ook zelf Noord-Nederland als hun marktgebied. Daarom waren de belangrijkste voorwaarden bij de locatiekeuze voor Seats2meet een goede autobereikbaarheid en de mogelijkheid tot gratis parkeren. Aan beide voorwaarden kan worden voldaan op Kranenburg. Bovendien is de locatie goed zichtbaar voor automobilisten.

Veel meer dan een kantoorruimte




Volgens Tjerk van Dijk van Seats2meet werkt het alleen aanbieden van flexibele werkplekken en vergaderruimtes niet. Als bedrijf en locatie moet je veel meer bieden dan dat. Daarom richt Seats2meet zich op de vorming van een sterke community als haar unique selling point en daarnaast op het ontzorgen van de bezoekende ondernemers (met bijv. een autowas- en maaltijddienst). De ambitie is om het centrum van nieuw organiserend vermogen en nieuwe energie voor ondernemend Noord-Nederland te worden. Daar worden al flinke stappen mee gezet, want na een half jaar bestaat de vaste kern bezoekers uit een man of 40 die twee tot drie keer per week komen. Het eerste broodfonds is opgericht en een crowdfunding fonds wordt opgestart.

Seats2meet kan worden gezien als een voorbeeld van de wereldwijde opkomst van coworkinglocaties en een veranderende economie die zich meer richt op het delen van kennis en flexibel veranderende groepen van mensen die samenwerking zoeken. Het is dan ook waarschijnlijk dat de komst van een bedrijf als Seats2meet geen uitzondering zal blijven.



Benchmark

Marktontwikkeling in de vier noordelijke kantorensteden

		2011	2012	2013	2012-2013
	Aanbod	129.800	129.500	154.200	19,1%
	Opname	13.700	21.150	16.500	-22,0%
	Ratio	10,6%	16,3%	10,7%	-34,5%
Zwolle	Aanbod	159.800	129.400	162.200	25,3%
	Opname	13.700	8.700	23.100	165,5%
	Ratio	8,6%	6,7%	14,2%	111,8%
	Aanbod	77.500	106.400	125.500	18,0%
	Opname	800	1.500	3.850	156,7%
	Ratio	1,0%	1,4%	3,1%	117,6%
	Aanbod	56.300	43.400	53.500	23,3%
	Opname	5.800	5.500	8.800	60,0%
	Ratio	10,3%	12,7%	16,4%	29,8%

Bron: Dynamis (2014), bewerking E&E

Percentage voorraad in aanbod op 1 januari

	2012	2013	2014	2013-2014
Groningen	14,4%	14,3%	14,9%	0,6%
Zwolle	18,3%	14,9%	18,6%	3,8%
Leeuwarden	14,8%	20,3%	24,3%	4,0%
Assen	18,8%	14,7%	17,9%	3,2%

Bron: Dynamis (2014), 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.
- Te zien is dat in alle Noordelijke steden het aanbod fors toenam. De toename was ook sterker dan landelijk.
- De opname steeg in de andere drie steden tegen de landelijk trend in, maar bleef op een verhoudingsgewijs laag tot zeer laag niveau hangen.
- Wanneer we kijken naar het percentage van de voorraad dat in aanbod staat komt Groningen van de noordelijke steden als beste uit de bus. In Leeuwarden is het aanbod opgelopen tot maar liefst een kwart van de voorraad.
- Het percentage van de voorraad dat in aanbod staat is een goede voorspeller van de leegstand (niet hetzelfde) en laat daarmee zien dat er op dit vlak in het noorden ook nog altijd een grote opgave ligt in het terugdringen en beperken van de kantorenleegstand.

Hoofdstuk 3: Bedrijfsruimtemarkt

In dit hoofdstuk zal op vergelijkbare wijze als bij de kantorenmarkt de bedrijfsruimtemarkt in beeld worden gebracht. Onder bedrijfsruimtes worden gebouwen verstaan die gebruikt worden voor de productie, opslag en distributie van goederen (in pandige kantoorruimte behorend bij het bedrijf wordt hierin ook meegeteld als bedrijfsruimte).



De bedrijfsruimtevoorraad

Krimpende voorraad

- De voorraad bedrijfsruimte in Groningen nam afgelopen jaar met 4,4% af.
- De afname van de voorraad vond verdeeld over alle grootteklassen plaats, waarbij de grootste afname te zien was in de categorie ruimten tussen de 500 en 1.000 m².
- De enige grootteklasse waar sprake was van een groei was die van ruimten tussen de 5.000 en 10.000 m².



Ontwikkeling voorraad naar grootteklassen

	2013		2014		Vershil
	m2	objecten	m2	objecten	%
≤250 m2	95.947	928	93.819	890	-2,2%
250-500 m2	89.844	249	87.205	240	-2,9%
500-1.000 m2	238.221	336	213.187	301	-10,5%
1.000-2.000 m2	294.504	213	278.818	203	-5,3%
2.000-5.000 m2	346.966	116	333.775	110	-3,8%
5.000-10.000 m2	215.426	32	223.036	33	3,5%
≥10.000 m2	201.634	15	187.522	14	-7,0%
Totaal	1.482.542	1.889	1.417.362	1.791	-4,4%

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Leegstand

Afname leegstand onder kleine bedrijfsruimten

- De leegstand van bedrijfsruimten is afgelopen jaar met 3% afgenomen tot een totaal van ruim 138.000 m².
- De afname van de leegstand zat hoofzakelijk in de kleine bedrijfsruimten tot 500 m². Dit lijkt in lijn met de landelijke trend dat de vraag naar bedrijfsruimten hoofzakelijk in dit segmenten kleine ruimtes zit. Wanneer we naar de opname kijken (zie pag.29) dan blijkt deze echter afgenomen te zijn in dit segment. De verklaring in Groningen zit dus niet in een toegenomen vraag, maar in de afname van de voorraad in dit segment.
- Tussen 2012 en 2013 was een grote toename van de leegstand te zien in de grootteklasse 1.000 tot 2.000 m². Anno 2014 is dit nog steeds de categorie ruimten met de meeste leegstand (zowel absoluut als relatief).



Ontwikkeling leegstand naar grootteklassen

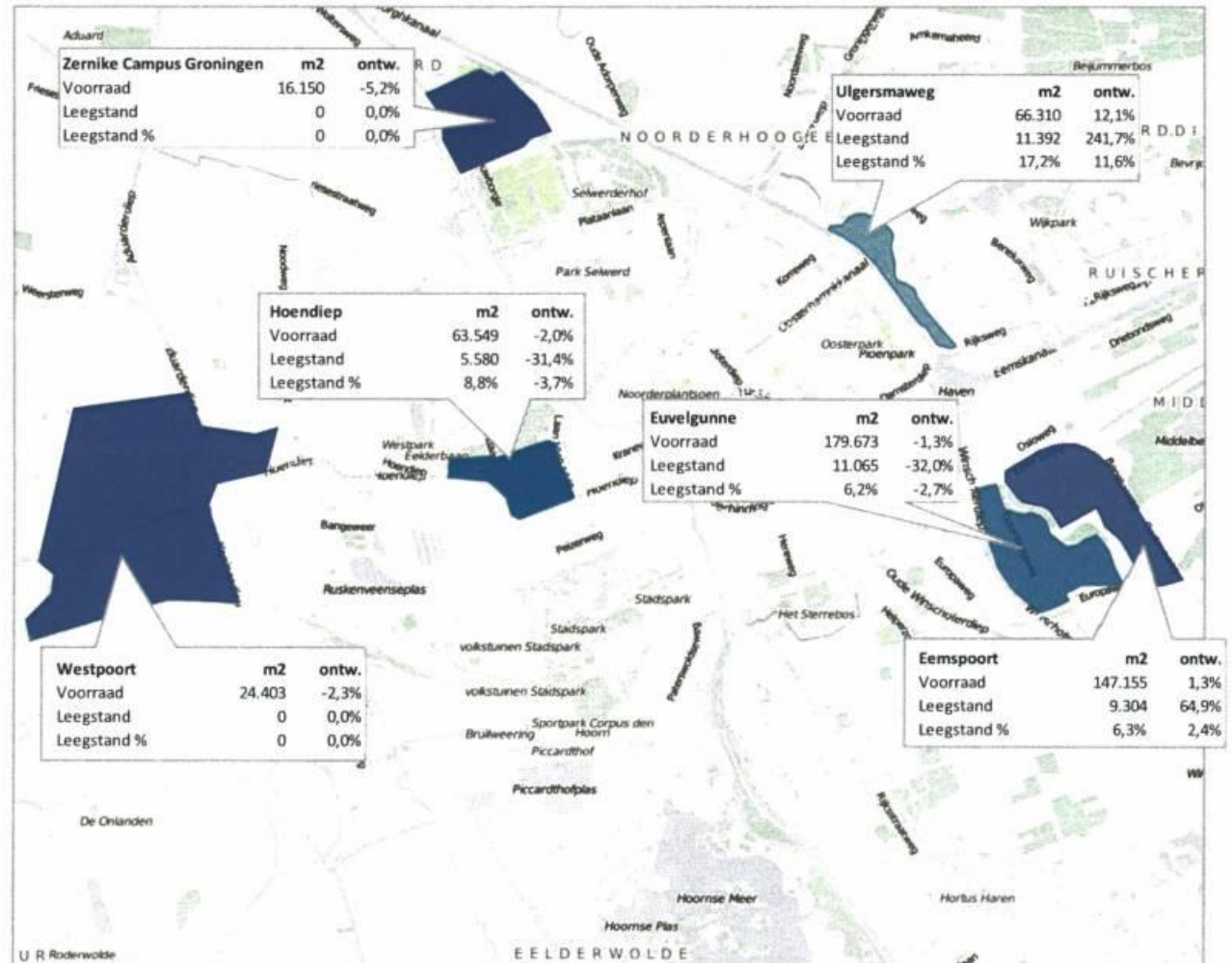
	2013			2014		
	m2	objecten	%	m2	objecten	%
≤250 m2	12.216	113	12,7%	10.932	97	11,7%
250-500 m2	12.986	37	14,5%	10.653	29	12,2%
500-1.000 m2	26.565	37	11,2%	27.634	38	13,0%
1.000-2.000 m2	39.019	27	13,2%	38.420	28	13,8%
2.000-5.000 m2	35.718	13	10,3%	28.064	10	8,4%
> 5.000	16.019	3	7,4%	22.579	3	10,1%
Totaal	142.523	230	9,6%	138.282	205	9,8%

Bron: Gemeente Groningen, bewerking E&E

Leegstand op aandachtsgebieden

Leegstandsproblematiek op oudere terreinen

- De leegstand aan de Ulgersmaweg ligt boven het gemiddelde van de stad. De overige gebieden kennen geen leegstand of een acceptabele leegstand.
- Aan de Ulgersmaweg komt de stijging van de leegstand door het faillissement van het bedrijf Hout en Plaat die een grote ruimte achterlaten.
- Op het Hoendiep is een flinke afname van de leegstand zien. Het leegstandspercentage is met 8,8% nog wel iets aan de hoge kant, maar het betreft hier slechts weinig panden en de problematiek is dus te overzien.
- De ontwikkeling van Euvelgunne is ook positief te noemen. Daar daalde de leegstand afgelopen jaar verder naar een percentage dat redelijk gezond te noemen is.
- Over het algemeen bevindt de leegstand zich buiten de gekozen aandachtsgebieden. De top drie gebieden met de meeste leegstand zijn Winschoterdiep (26.200 m²), Driebond (19.800 m²) en Eemskanaal (16.000 m²).



Aanbod bedrijfsruimtemarkt

Toename aanbod zeer grote bedrijfsruimten

- Op 1 januari 2014 stonden er 84 objecten in aanbod; 17 minder dan een jaar eerder. Desondanks groeide de omvang van het aanbod met 12,8% tot ruim 88.000 m². Dit is te wijten aan de toename van aangeboden panden met een oppervlak groter dan 5.000 m².
- Onder de nieuwe grote panden in aanbod bevindt zich onder andere een oude opslagruimte van Wolters Noordhoff aan de Gotenburgweg van ruim 8.500 m².
- Op de hele grote panden na was er over het algemeen een daling van het aanbod te zien.
- Opvallend is de daling van het aanbod van de kleinste bedrijfsruimte (<250m²); dit is meer dan gehalveerd. Dit is in lijn met de afname van de voorraad en leegstand in dit segment panden.

Aanbod lager dan leegstand

- De oplettende lezer zal zien dat het totale aanbod van bedrijfsruimte aanzienlijk kleiner is dan de hoeveelheid leegstand. Een verklaring voor dit feit kan zijn dat anders dan op de kantorenmarkt bedrijfspanden veel vaker in eigendom zijn van de gebruiker. Wanneer deze objecten boekhoudkundig als "0" op de balans staan is de noodzaak minder groot om tot verhuur of verkoop van de panden over te gaan. Daarnaast zijn bedrijfspanden vaak op maat gemaakt voor de gebruiker en is het op de vrije markt aanbieden van een pand niet per definitie de methode voor het vinden van een potentiële huurder of koper.

Aanbodsverdeling bedrijfsruimtemarkt Groningen 2013 & 2014

	2013		2014		verschil	
	m2	objecten	m2	objecten	m2	objecten
≤250 m2	5.037	33	2.096	16	-2.941	-17
250-500 m2	6.865	20	5.942	17	-923	-3
500-1.000 m2	14.723	20	16.176	24	1.453	4
1.000-2.000 m2	23.580	18	17.873	15	-5.707	-3
2.000-5.000 m2	23.185	9	22.365	8	-820	-1
>5.000 m2	5.020	1	23.997	4	18.977	3
Totaal	78.410	101	88.449	84	10.039	-17

Bron: NVM (2014), PropertyNL, bewerking E&E

Opname bedrijfsruimtemarkt

Transacties

- De opname van bedrijfsruimte is na een daling van 60% in 2012 in 2013 nog verder gedaald tot slechts iets meer dan 13.000 m² verdeeld over 14 transacties.
- De daling van de opname is in lijn met de landelijke trend. Landelijk bereikte de opname in 2013 ook het laagste niveau sinds het uitbreken van de crisis in 2008.
- De daling van de opname is te zien in bijna alle grootteklassen; met name in het segment ruimten tot 1.000 m². Dit is wel opvallend aangezien de landelijke trend is dat de vraag met name in dit segment zit.
- Alleen in de categorie ruimten tussen de 1.000 en 2.000 m² was sprake van stabilisatie. Hoewel ook hier slechts 3 transacties plaats vonden.

Huurprijsontwikkeling

- De gemiddeld gerealiseerde huurprijs voor bedrijfsruimte lag in 2013 met 60 euro per m² op een vergelijkbaar niveau als een jaar eerder (58 euro/m²). Dit niveau ligt ruim hoger dan landelijk. Landelijk daalde de gemiddelde huurprijs van bedrijfsruimte naar 44 euro per m².
- De spreiding van de gerealiseerde huurprijzen liep uiteen van 50 euro per m² tot 75 euro per m². De hoogste huurprijs werd gerealiseerd op Eemspoort.

* Niet van alle transacties is de huurprijs bekend. De berekening is gebaseerd op 50% van de transacties.

Opnameverdeling bedrijfsruimtemarkt Groningen 2012 & 2013

	2012		2013		verschil
	m2	objecten	m2	objecten	
≤250 m2	813	5	533	3	-34,4%
250-500 m2	1.710	5	700	2	-59,1%
500-1.000 m2	5.174	7	2.883	4	-44,3%
1.000-2.000 m2	4.815	4	4.985	3	3,5%
2.000-5.000 m2	5.215	2	4.250	2	-18,5%
">5.000 m2			0	0	
Totaal	17.727	23	13.351	14	-24,7%

Bron: Vastgoedjournaal, Vastgoedmarkt, NVM (2014), bewerking E&E

Marktontwikkelingen aandachtsgebieden

Aanbod naar aandachtsgebieden

	2013	2014	Vershil
Westpoort	0	0	
Eemspoort	20.373	5.964	-70,7%
Zernike Campus Groningen	930	0	-100,0%
Ulgersmaweg	2.465	1.565	-36,5%
Hoendiep	9.399	7.200	-23,4%
Euvelgunne	10.297	12.378	20,2%
Totaal	43.464	27.107	-37,6%

Bron: NVM (2014), PropertyNL, bewerking E&E

Opname naar aandachtsgebieden

	2012	2013	Vershil
Westpoort	2.600	0	-100,0%
Eemspoort	4.012	2.240	-44,2%
Zernike Campus Groningen	0	0	
Ulgersmaweg	2.797	1.815	-35,1%
Hoendiep	1.250	0	-100,0%
Euvelgunne	640	2.250	251,6%
Totaal	11.299	6.305	-44,2%

Bron: Vastgoedjournaal, Vastgoedmarkt, NVM (2014), bewerking E&E

- Waar in totaliteit in Groningen het aanbod van bedrijfsruimte is gegroeid was er op de aandachtsgebieden sprake van een forse afname van het aanbod.
- Het meeste aanbod bevindt zich absoluut gezien op Euvelgunne. Op dit terrein was ook als enige een toename van het aanbod te zien.
- Het aanbod op Eemspoort is het meeste afgenomen. Dit is niet te verklaren uit een toename van de opname op dit terrein, want ook de opname is afgenomen, zoals te zien is in de tabel linksonder.
- De opname is net als in de stad als geheel op bijna alle aandachtsgebieden afgenomen of nul gebleven. Ook hier is Euvelgunne de uitzondering met een toename van de opname.
- Op de Zernike Campus Groningen was in 2013, net als in voorgaande jaren wederom geen transactie te noteren.
- Ook op Westpoort en Hoendiep waren geen transacties van bedrijfsruimte.

Benchmark

Marktkontwikkeling in de vier noordelijke steden per 1 juli
Aanbod per 1-1-2014 en opname in 2013

		Volume	Ontwikkeling
	Aanbod	94.500	5,0%
	Opname	10.800	-33,0%
	Ratio	11,4%	
Zwolle	Aanbod	155.000	9,0%
	Opname	20.400	-43,0%
	Ratio	13,2%	
	Aanbod	86.800	28,0%
	Opname	3.200	-51,0%
	Ratio	3,7%	
	Aanbod	51.800	37,0%
	Opname	2.600	73,0%
	Ratio	5,0%	

Bron: Dynamis (2014), bewerking E&E

Verslechterde marktsituatie in alle noordelijke steden

- Voor de benchmark gebruiken we data van een andere bron dan in de rest van de monitor. Daardoor kunnen de getoonde cijfers voor Groningen afwijken van eerder getoonde cijfers. Het gaat hier ook vooral om de verhouding tussen de vier noordelijke steden.
- In de tabel links is goed te zien dat de landelijke trend van een verslechterde marktsituatie op de bedrijfsruimtemarkt voor alle noordelijke steden gold. In alle steden was net als landelijk sprake van een toename van het aanbod en in drie van de vier een daling van de opname. Alleen in Assen was sprake van een toename van de opname, maar deze zat al op een bijna te verwaarlozen niveau.
- Alleen in Zwolle was de opname groter dan in Groningen en daardoor kent Zwolle ook nog een iets betere verhouding tussen aanbod en opname.
- De marktsituatie is voor alle noordelijke steden ronduit slecht te noemen.

Hoofdstuk 4: Detailhandelsmarkt

In dit hoofdstuk zal op vergelijkbare wijze als bij de kantorenmarkt en de bedrijfsruimtemarkt de detailhandelsmarkt in beeld worden gebracht.

Als aandachtslocaties voor de detailhandel zijn de volgende gebieden aangewezen:

- De Binnenstad (binnen de diepenring + Nieuwe Ebbingestraat, omgeving Westerhaven, Omgeving Damsterplein en de Nieuwe Weg)
- Binnenstad Oost als onderdeel van de binnenstad (Gelkingestraat, Oosterstraat, Poelestraat, Steentilstraat, omgeving Damsterplein en de Nieuwe Weg)

De wijkwinkelcentra:

- Winkelcentrum Paddepoel
- Hoogkerk-dorp
- Winkelcentrum Lewenborg

En de terreinen voor grootschalige detailhandel:

- Hoendiep en Peizerweg
- Het Sontplein



De detailhandelsvoorraad

Daling voorraad door afname grote winkelruimten

- De totale omvang van de detailhandelsvoorraad is afgelopen jaar met 2,4% afgenomen. De daling zat hoofdzakelijk in de categorie ruimten tussen de 2.000 en 5.000 m².
- De verdwenen winkels tussen de 2.000 en 5.000m² betroffen allen bouwmarkten. Een Gamma aan de Bornholmstraat, Karwei aan de Friessestraatweg die nu dienst doet als kerk en tentamenlocatie en Karwei aan de Ulgersmaweg waar nu Binn' Pret in zit.
- Bij de kleinste winkelruimten zien we een toename in het aantal winkels wat ook een toename van het totale aantal winkelruimten tot gevolg had.
- Doordat het aantal vierkante meters detailhandel is afgenomen en het aantal ruimten is toegenomen zien we een daling van het gemiddelde vloeroppervlak per winkel. Een beweging die ingaat tegen de landelijke trend van schaalvergroting.



Ontwikkeling voorraad naar grootteklassen

	2013		2014		Vershil
	m2	objecten	m2	objecten	%
≤100 m2	37.336	661	38.191	678	2,3%
100-250 m2	58.503	381	59.714	389	2,1%
250-500 m2	46.997	137	48.107	138	2,4%
500-1.000 m2	67.257	93	62.757	86	-6,7%
1.000-2.000 m2	70.781	52	72.464	53	2,4%
2.000-5.000 m2	77.095	24	65.121	21	-15,5%
≥5.000 m2	118.207	11	118.207	11	0,0%
Totaal	476.176	1.359	464.561	1.376	-2,4%

Bron: Locatus (2014), bewerking E&E

Leegstand

Minder leegstand in grote ruimten en toename bij de kleine ruimtes

- De winkelleegstand in Groningen is afgelopen jaar, tegen de landelijk trend van toename in, met een procent afgenomen tot een omvang van ruim 51.000 m² (11,0%). Hiermee ligt het leegstandspercentage nog iets hoger dan het landelijk gemiddelde van ruim 10%.
- Dat de leegstand afnam is positief, maar het is wel goed hier een kanttekening bij te plaatsen. Zoals in onderstaande tabel te zien is, kwam de afname hoofdzakelijk door een daling van het aantal leegstaande panden groter dan 2.000 m². Onder de kleine winkelruimten was wel sprake van een toename van de leegstand.
- Onder de kleinste ruimten was sprake van een toename met 20 leegstaande ruimten. Dit is een ontwikkeling om in de gaten te houden, omdat in de kleine ruimten vaak de kleine zelfstandigen zitten die belangrijk zijn voor de "kleur" en identiteit van winkelgebieden.



Ontwikkeling leegstand naar grootteklassen

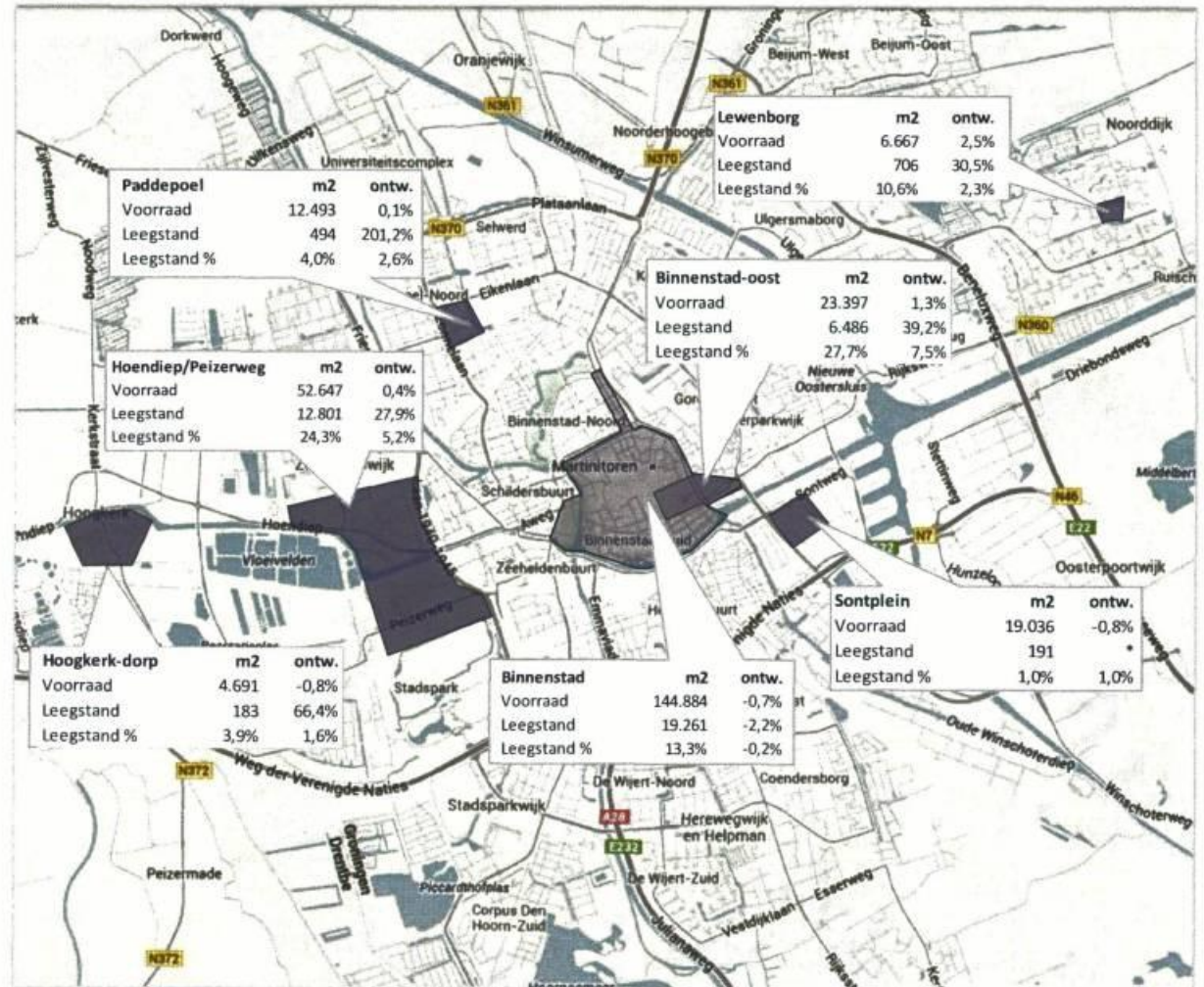
	2013			2014			2013-2014
	m2	objecten	% leegstand	m2	objecten	% leegstand	Verschil m2
≤100 m2	3.583	57	9,6%	5.037	77	13,2%	41%
100-250 m2	8.247	55	14,1%	8.791	59	14,7%	7%
250-500 m2	4.829	15	10,3%	6.697	20	13,9%	39%
500-1.000 m2	10.673	15	15,9%	8.750	12	13,9%	-18%
1.000-2.000 m2	7.629	5	10,8%	10.342	7	14,3%	36%
2.000-5.000 m2	21.965	6	28,5%	11.650	3	17,9%	-47%
≥5.000 m2	0	0	0,0%	0	0	0,0%	
Totaal	56.926	153	12,0%	51.267	178	11,0%	-10%

Bron: Locatus (2014), bewerking E&E

Leegstand op aandachtsgebieden

Grote winkelgebieden kennen ook grote leegstand

- Wanneer we inzoomen op de deelgebieden, dan springen de binnenstad (met name Binnenstad-Oost) en Hoendiep/Peizerweg er in negatieve zin uit. Op Hoendiep/Peizerweg en in het oostelijk deel van de binnenstad groeide de leegstand naar een kwart van de voorraad.
- De leegstand op het Hoendiep bevindt zich aan het meubelplein en het oude pand van de Gamma levert een grote bijdrage in de leegstand.
- De leegstand in het oostelijk deel van de binnenstad zit niet in enkele groter panden, maar in een flink aantal kleinere winkelruimten tot 250 m².
- In de binnenstad als geheel was een kleine daling van de leegstand te zien, maar ligt het percentage met 13,3% boven het gemiddelde voor de stad.
- In Hoogkerk en Paddepoel was sprake van een lichte stijging van de leegstand, maar daar is nog sprake van gezonde (frictie) percentages.
- In Lewenborg was ook een groei van de leegstand naar een percentage van 10,6%. In kleine gebieden zijn snel grotere veranderingen in de percentages te zien, maar het is desalniettemin goed om dit in de gaten te houden.



Aanbod detailhandelsmarkt

- Op 1 januari werd er ruim 34.000 m² winkelruimte aangeboden verdeeld over 118 objecten.
- De helft van de aangeboden ruimte had een grootte tussen de 100 en 250 m².
- Een vergelijking met voorgaande jaren is nog niet te maken, omdat dit het eerste jaar is dat de detailhandelsmarkt in de vastgoedmonitor mee wordt genomen en aanbodcijfers van eerdere jaren niet voor handen waren.

Aanbodverdeling detailhandelsmarkt Groningen 2014

	1-jan-14	
	m2	objecten
≤100 m2	2.515	33
100-250 m2	8.495	59
250-500 m2	3.335	11
500-1.000 m2	5.181	8
1.000-2.000 m2	4.004	3
2.000-5.000 m2	10.790	4
≥5.000 m2	0	0
Totaal	34.320	118

Bron: NVM (2014), PropertyNL, bewerking E&E



Opname detailhandelsmarkt

Transacties

- Ten opzichte van 2012 is er in 2013 significant meer winkelruimte opgenomen. Deze stijging is voor het overgrote deel te danken aan 1 transactie. Dit betreft de komst van de grote Duitse bouwmarkt Bauhaus, waarvoor een nieuw pand wordt gebouwd achter de IKEA.
- Naast de komst van Bauhaus was een groei zichtbaar in de opname van winkelruimtes tussen de 100 en 500 m².

Huurprijsontwikkeling

- De gemiddelde huurprijs voor winkelruimte in Groningen is tussen 2012 en 2013 nauwelijks veranderd. In 2012 was deze 189 euro per m² per jaar en in 2013 191 euro per m² per jaar.
- De hoogst geregistreerde huurprijs afgelopen jaar was 954 euro per m² aan de Vismarkt (in 2012: 476 euro per m² in de Brugstraat).
- De laagste geregistreerde huurprijs was 59 euro per m² in de Nieuwe Ebbingestraat (in 2012 was dit 60 euro ook in de Nieuwe Ebbingestraat).



Opnameverdeling detailhandelsmarkt Groningen 2012 & 2013

	2012		2013		verschil	
	m2	objecten	m2	objecten	m2	objecten
≤100 m2	792	12	480	7	-312	-5
100-250 m2	1.736	11	2.383	16	647	5
250-500 m2	1.410	4	2.248	7	838	3
500-1.000 m2	875	1	1.000	2	125	1
1.000-2.000 m2	3.882	3	1.500	1	-2.382	-2
2.000-5.000 m2	2.737	1	0	0	-2.737	-1
≥5.000 m2	0	0	18.000	1	18.000	1
Totaal	11.432	32	25.611	34	14.179	2

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

Marktontwikkelingen aandachtsgebieden

Veel aanbod in oostelijk deel binnenstad

- Ongeveer 70% van het aanbod bevindt zich op de aandachtsgebieden.
- Het meeste aanbod bevindt zich op de gebieden Hoendiep/Peizerweg en in de binnenstad. Dit is ook logisch, want dit zijn gemeten naar de voorraad ook de grootste gebieden.
- Ongeveer een derde van het aanbod in de binnenstad en een vijfde van het totale aanbod in de stad bevindt zich in het deel Binnenstad-Oost. Dit is relatief hoog en correspondeert ook met het hoge leegstandspercentage in dit deel van de binnenstad.
- Op het Sontplein en in Hoogkerk was op 1 januari geen aanbod.
- In tegenstelling tot de opname waren voor het aanbod geen historische data beschikbaar en is in deze monitor dus nog geen ontwikkeling te bespreken.

Opname stijging in binnenstad

- Het opnameniveau op de aandachtsgebieden is in totaal ongeveer gelijk gebleven t.o.v. 2012. Er is echter wel een verschuiving zichtbaar.
- Op Hoendiep/Peizerweg werden in 2013 veel minder vierkante meters opgenomen dan in 2012. Dit is te verklaren uit het feit dat het in dit gebied veelal grote objecten betreft.
- In de binnenstad is de opname gestegen. In totaal waren er 26 transacties in de binnenstad; 2 meer dan in 2012. De stijging in vierkante meters werd voor een groot deel veroorzaakt door de komst van de modeketen Bershka naar de Vismarkt (1.500 m²).

Aanbod naar aandachtsgebieden

	1-jan-14
Binnenstad	15.844
Binnenstad-oost	5.089
Paddepoel	742
Hoogkerk-dorp	0
Lewenborg	656
Sontplein	0
Hoendiep	7.333
Totaal	24.575

Bron: NVM (2014), PropertyNL, bewerking E&E



Opname naar aandachtsgebieden

	2012	2013	Gemiddelde
Binnenstad	4.094	6.397	5.246
Binnenstad-oost	688	1.132	910
Paddepoel	38	324	181
Hoogkerk-dorp	0	0	0
Lewenborg	0	0	0
Sontplein	0	0	0
Hoendiep	2.840	88	1.464
Totaal	6.972	6.809	6.891

Bron: Vastgoedjournaal, Vastgoedmarkt, NVM (2014), bewerking E&E

Nieuwkomer in beeld: The Fantasy Shop

Landelijk is een beweging zichtbaar van webwinkels die ook een fysieke winkel openen. In Groningen zijn hier ook voorbeelden van te vinden en één daarvan is The Fantasy Shop. Dit Groningse bedrijf had al een goed lopende webwinkel en maakte vorig jaar de stap om ook een fysieke winkel te openen in de Zwanestraat. In november 2013 opende de winkel haar deuren.

Webshop en fysieke winkel succesvolle combinatie

De eigenaren (twee broers) van The Fantasy Shop waren reeds vier jaar actief op beurzen en merkten dat ze op de beurzen artikelen verkochten die op de website een stuk minder liepen. Dit kwam doordat de beursbezoekers dan bijvoorbeeld kleding konden passen en de producten goed konden zien. Het gaf de broers ook de mogelijkheid om producten goed te tonen met de juiste lichtval, geluid erbij, etc. Dit bracht hen op het idee om een fysieke winkel te beginnen die in de eerste plaats als "showroom" zou kunnen fungeren.

Het starten van een fysieke winkel vanuit een goed lopend webwinkelbedrijf had twee grote voordelen. De winkel beschikte reeds over een vast klantenbestand en de fysieke winkel kon gefinancierd worden uit de opbrengsten van de webshop; ook als er vrijwel niets in de winkel verkocht zou worden. Inmiddels loopt de winkel goed en vormt een goede combinatie met de webshop. Producten die op de website minder verkochten, worden in de winkel goed verkocht en sinds de winkel open is zijn de bestellingen op de website verdubbeld. De eigenaren denken dat dit komt door het feit dat het bedrijf voor klanten nu echt bestaat. Er is een pand waar men heen kan met winkeliers die men kan spreken. Dit geeft de (potentiële) klant vertrouwen.

De kracht van de Zwanestraat

De stap om de winkel in Groningen te openen was snel gemaakt. Het bedrijf zat al in Groningen en qua marktgebied lag Groningen gunstig. De eerst-

volgende vergelijkbare winkel zit in Utrecht. Nadat ze eerst op de Vismarkt (te duur) en in de Folkingestraat (geen plek) hadden gekeken kwamen de broers in de Zwanestraat terecht. Wat aansprak was de actieve winkeliersvereniging en het feit dat er veel zelfstandige winkeliers zitten. Dit geeft de mogelijkheid om met mede (kleine) ondernemers ervaringen te delen en van elkaar te leren. De beide broers hebben sinds hun komst al veel gehad aan de tips en hulp van hun burens.

De verruimde regelgeving in de Zwanestraat wordt ook als prettig ervaren. De straat oogt nu gezelliger en de eigenaren van The Fantasy Shop merken een positief effect in het winkelbezoek, doordat er tegenwoordig gefietst mag worden in de straat. Eerder meden fietsers de straat. Nu komen de fietsers door de straat, zien de winkels en stappen regelmatig af.



Benchmark

Groningen veruit grootste winkelstad in het Noorden

- Doordat dit het eerste jaar is dat de detailhandel in de vastgoedmonitor wordt meegenomen is er nog geen ontwikkeling t.o.v. andere jaren te tonen, maar wel is een vergelijking te maken van de stand van zaken.
- In onderstaande tabel is te zien dat Groningen veruit de grootste winkelstad van het noorden is met twee keer zoveel winkelruimte als de andere steden.
- Het leegstandspercentage ligt in Groningen lager dan in Leeuwarden en Assen, maar hoger dan in Zwolle. De leegstand in Zwolle ligt met 7,3% als enige van de noordelijke steden nog ruim onder het landelijk gemiddelde van 10%.
- In Groningen was ook verreweg de grootste opname van winkelruimte in 2013. Ook als we de megatransactie van Bauhaus (18.000 m²) wegdenken kent Groningen nog de grootste opname.

Stand van zaken winkelvastgoed Noordelijke steden

Plaats	Voorraad	Leegstand	Leegstand %	Opname
Groningen	464.561	51.267	11,0%	24.287
Zwolle	230.612	16.791	7,3%	3.616
Leeuwarden	271.222	36.646	13,5%	1.477
Assen	207.218	28.675	13,8%	5.618

Bron: Locatus (2014), Vastgoedjournaal, bewerking E&E



Hoofdstuk 5: Ontwikkelingen in de binnenstad

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de ontwikkelingen in de binnenstad. Hierbij is er aandacht voor de ontwikkeling van de kantorenmarkt en detailhandel in de binnenstad. Bedrijfsruimte wordt buiten beschouwing gelaten, want van bedrijfsruimte is in de binnenstad nauwelijks sprake.

Voor de detailhandel wordt vervolgens ook nader ingegaan op de "verkleuring" in de binnenstad in de afgelopen jaren naar branche. Welke branches groeien en van welke is het aandeel in het winkelapparaat gedaald?



Vastgoedontwikkelingen in de binnenstad

Positieve ontwikkeling van de vastgoedmarkt in de binnenstad

- De binnenstad is een belangrijke werklocatie binnen de gemeente. Ongeveer 1/3 van de totale voorraad detailhandelsruimte bevindt zich in de binnenstad en 1/5 van de totale kantoorruimte.
- Wanneer we kijken naar de leegstand in de binnenstad, dan zien we dat deze voor zowel kantoorruimte als winkelruimten sinds 2012 afneemt. De kantorenleegstand bevindt zich anno 2014 zelfs weer op een gezond niveau van 5,5%.
- De leegstand van winkelruimten in de binnenstad bevindt zich nog wel op een te hoog niveau. Met name in het Oostelijk deel van de binnenstad (Oosterstraat, Gelkingestraat, Steentilstraat) is een hoge leegstand.
- Waar over het algemeen aanloopstraten het vaak zeer moeilijk hebben vormt in Groningen de Ebbingestraat (zowel nieuw als oud) hierop een positieve uitzondering. Op de kaartbeelden op pagina 45 is te zien dat het aantal leegstaande panden hier tussen 2011 en 2014 aanzienlijk is afgenomen. Een belangrijke oorzaak hiervoor is wellicht de actieve winkeliersvereniging van de straat.
- De afname van de leegstand in de laatste jaren kan worden verklaard uit een stijging van de opname. Zowel de opname van kantoorruimte als winkelruimte groeide tussen 2012 en 2013.
- Hoewel de opname lang niet in alle delen van de stad is gegroeid kan nog niet worden gesteld dat in de binnenstad significant meer vraag is naar kantoor of winkelruimte dan in de rest van de stad. Het volume van de opname staat in verhouding tot het aandeel van de voorraad dat zich van beide typen vastgoed in de binnenstad bevindt.

- Over de afgelopen twee jaar bevond ongeveer 20% van de opgenomen vierkante meters kantoorruimte zich in de binnenstad en ongeveer 25% van de opgenomen winkelruimte.
- Voor zowel de detailhandelsmarkt als de kantorenmarkt is de verhouding tussen aanbod en opname gezond. Voor de kantorenmarkt mag de ratio in de binnenstad van 53% bijzonder worden genoemd, aangezien deze in de stad als geheel en ook landelijk veel lager ligt. De oorzaak hiervan ligt in de stijging van de opname en een daling van het aanbod in de binnenstad in de afgelopen jaren.

Ontwikkeling detailhandelsruimte in de binnenstad

	2011	2012	2013	2014
Voorraad	148.495	149.758	145.878	144.884
Leegstand	15.361	22.204	19.704	19.261
Leegstand %	10,3%	14,8%	13,5%	13,3%

Bron: Locatus (2014), bewerking E&E

Ontwikkeling kantoorruimte in de binnenstad

	2012	2013	2014
Voorraad	204.110	187.837	192.840
Leegstand	18.226	18.501	10.687
Leegstand %	8,9%	9,8%	5,5%

Bron: Gemeente Groningen (2014), bewerking E&E

Verkleuring naar branche in de binnenstad

Geen grote verschuivingen in branchering binnenstad

- In de tabel hiernaast en op de kaarten op de volgende pagina is de "verkleuring" in de binnenstad naar branche te zien in de afgelopen drie jaar.
- Het eerste dat opvalt bij een blik op de kaart is dat er de afgelopen drie jaar geen grote verschuivingen hebben plaatsgevonden in de branchering van het winkelbestand in de binnenstad.
- De grootste toename gemeten naar winkelloppervlak zat in de branches met dagelijkse producten; levensmiddelen en persoonlijke verzorging. De stijging in het vloeroppervlak van winkelruimte voor levensmiddelen is te verklaren uit de komst van de Aldi.
- Verder was er groei te zien in de huishoudelijke & luxe artikelen.
- Een forse daling is te zien in de branche Sport & spel. Dit valt te verklaren uit het faillissement van Willy Loos (Intersport).
- Ook Bruin & witgoed, woonwinkels en winkels in media liepen achteruit in winkelvloeroppervlak. Dit is lijn met de landelijke trend waarbij we zien dat deze branches te lijden hebben onder de opkomst van online winkelen en grootschalige winkellocaties aan de randen van de stad. De snelst krimpende offline-branches waren landelijk gezien de afgelopen jaren bouwen en wonen, consumentenelektronica en huishoudelijke artikelen.
- In de verhouding tussen ketens en zelfstandige detaillisten is de afgelopen jaren weinig veranderd. Het totale winkelloppervlak van zelfstandige groeide licht en dat van ketens vertoonde een lichte daling. In 2014 was 47% van het winkelvloeroppervlak in de binnenstad in handen van zelfstandigen en 53% in handen van ketens.

Ontwikkeling winkelvloeroppervlak in m² naar branche

Categorie	2011	2014	verschil
Leegstand	15.361	19.261	25%
Levensmiddelen	8.600	9.611	12%
Persoonlijke verzorging	3.917	4.525	16%
Warenhuis	16.314	16.765	3%
Kleding & Mode	33.928	33.503	-1%
Schoenen & Lederwaren	8.580	8.278	-4%
Juwelier & Optiek	2.046	1.887	-8%
Huishoudelijk & Luxe artikelen	3.946	4.676	18%
Antiek & Kunst	1.489	1.027	-31%
Sport & Spel	12.834	9.488	-26%
Hobby	1.649	1.591	-4%
Media	6.941	5.097	-27%
Plant & Dier	822	767	-7%
Bruin & Witgoed	9.308	7.193	-23%
Auto & Fiets	1.746	1.793	3%
Doe-Het-Zelf	813	1.007	24%
Wonen	12.988	10.796	-17%
Detailhandel overig	7.213	7.619	6%
Totaal	148.495	144.884	-2%

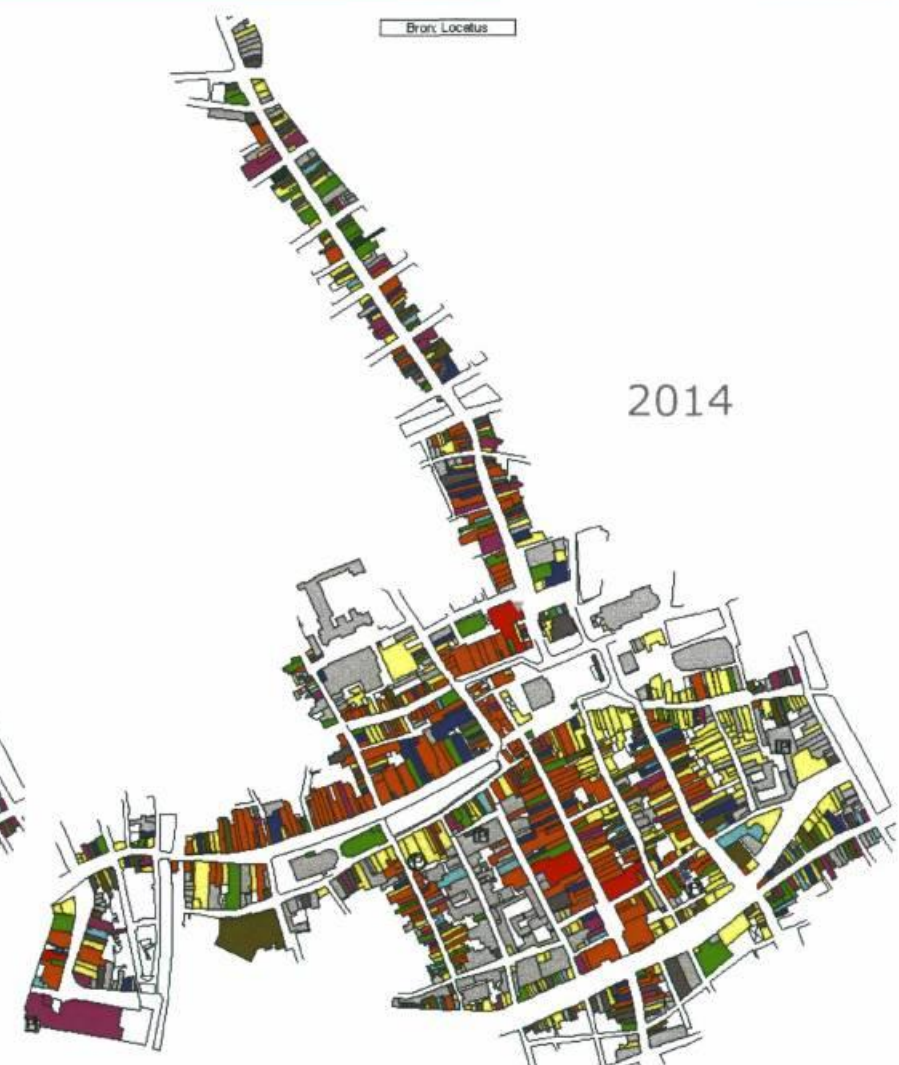
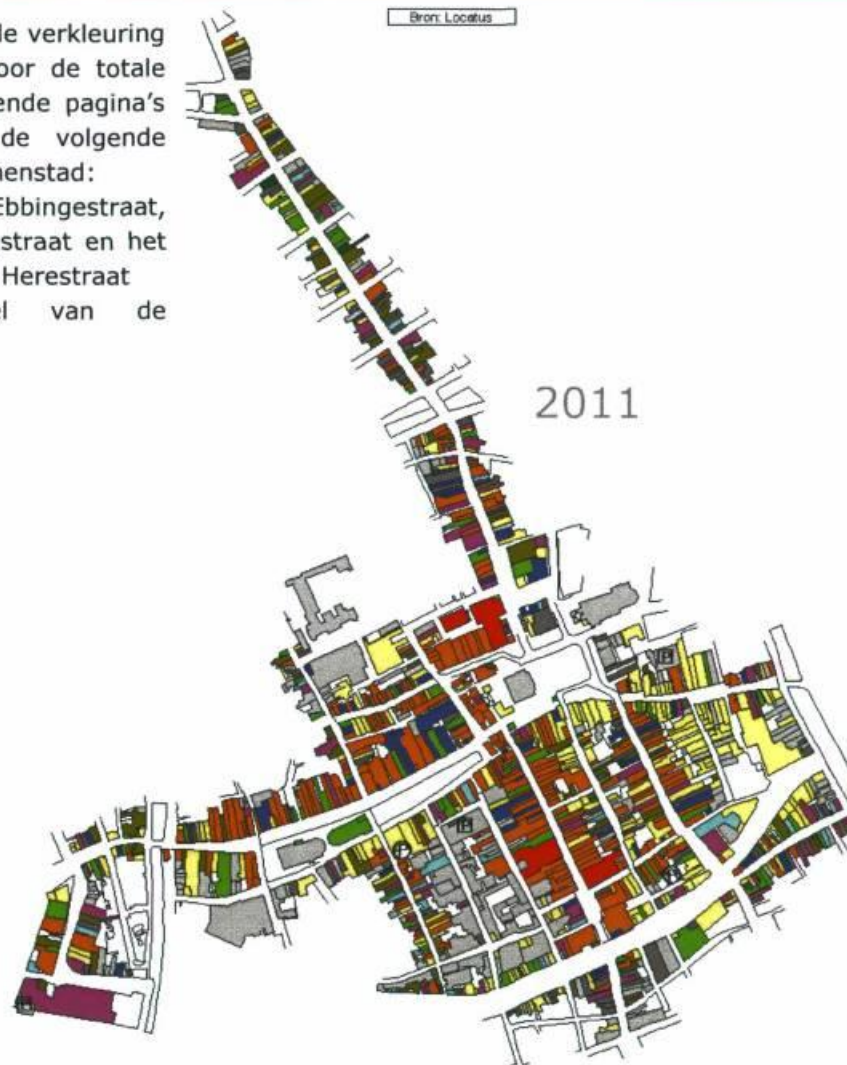
Bron: Locatus (2014), bewerking E&E

Verkleuring naar branche in de binnenstad

Op de kaarten rechts is de verkleuring naar branche te zien voor de totale binnenstad. Op de volgende pagina's wordt ingezoomd op de volgende deelgebieden van de binnenstad:

- De aanlooptdelen Ebbingestraat, Westerhaven en Brugstraat en het zuidelijke deel van de Herestraat
- Het oostelijk deel van de binnenstad

Hoofbranche	
00.000	Leegstaad
11.010	Levensmiddelen
11.020	Persoonlijke Verzorging
22.030	Waren
22.040	Kleding & Mode
22.050	Schoenen & Lederwaren
22.060	Juwelier & Optiek
22.070	Herenkleding - & Luxe Art
22.080	Artiek & Kunst
35.100	Sport & Speel
35.110	Hobby
35.120	Media
37.130	Plant & Dier
37.150	Brood & Witgoed
37.160	Auto & Fiet
37.170	Doe-Het-Zelf
37.180	Wonen
38.200	Detailhandel Overig
59.210	Horeca
59.220	Café
59.230	Overspanning
65.250	Verhuur
65.260	Ambacht
65.280	Flexibele Industrië
65.290	Particuliere Dienstverlening
80.000	ATM
90.000	Overige Activiteiten



Verkleuring naar branche in aanloopgebieden

Westerhaven en Brugstraat



2011

2014

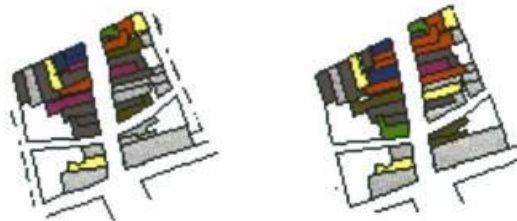
Oude en Nieuwe Ebbingstraat



2011

2014

zuidkant Herestraat



2011

2014

Hoofdbranche	
00.000	Leegstaand
11.010	Levensmiddelen
11.020	Persoonlijke Verzorging
22.030	Interieurs
22.040	Kleding & Mode
22.050	Schoenen & Lederwaren
22.060	Juwelier & Optiek
22.070	Huishoudelijke - & Luxe Art
22.080	Art & Kunst
35.100	Sport & Speel
35.110	Hobby
35.120	Media
37.130	Plant & Dier
37.150	Bruis & Wiltgoed
37.160	Art & Fleis
37.170	Doe-Het-Zelf
37.180	Wonen
38.200	Detailhandel Overig
59.210	Horeca
59.220	Café
59.230	Ontspanning
65.250	Verkeer
65.260	Ambacht
65.280	Financiële Instellingen
65.290	Particuliere Diensten
80.000	ATM
90.000	Overige Activiteiten

Bron: Locatus

Verkleuring naar branche in het oostelijke deel van de binnenstad



Hoofdstuk 6: Kwalitatieve analyse

In dit hoofdstuk beschouwen we de belangrijkste ontwikkelingen op de vastgoedmarkt nog eens nader. Deze ontwikkelingen zijn tijdens een bijeenkomst eind april besproken en bediscussieerd met ongeveer 40 spelers uit verschillende segmenten van de Groningse vastgoedmarkt en aan hun ervaringen gespiegeld. Daarnaast zijn er in het kader van de focus op de binnenstad nog gesprekken gevoerd met betrokken ambtenaren van de gemeente, voorzitter van de Groningen City Club (en binnenstadsmanager) Bert-Jan Hakvoort. De bijeenkomst en gesprekken hebben als input gediend voor dit hoofdstuk.

Vastgoedmarkt trekt nog niet aan, maar verandering lijkt op komst

Het afgelopen jaar was er nog geen duidelijk herstel zichtbaar op de Groningse vastgoedmarkt, maar er zijn lichtpuntjes. De opname van kantoorruimte bleef gelijk en die van bedrijfsruimte daalde gelijk aan de landelijk trend naar een historisch dieptepunt. De detailhandel vormde een uitzondering met een verdubbeling van de opname door de komst van Bauhaus naar het Sontweggebied. Daarbij was op alle markten sprake van een toename van het aanbod, waardoor de verhoudingen op de markt schever zijn geworden.

Hoewel er afgelopen jaar nog geen sprake was van herstel verwachten de spelers op de Groningse markt wel dat de markt in de komende jaren weer aan zal trekken. Dit is in lijn met de landelijke verwachting van de vastgoedbranche en de eerste voortekenen van economisch herstel. Bijna niemand uit de Groningse vastgoedsector verwacht dat we de opname van vastgoed zien terugkeren naar het niveau van voor 2008. Een enkeling denkt dat dit wel het geval zal zijn ten gevolge van verder dalende vastgoedprijzen en de mogelijkheid die hierdoor ontstaat voor gebruikers om zich grote ruimten te veroorloven.

Om goed te profiteren van het verwachte economisch herstel is het zaak dat er wordt geïnvesteerd in vernieuwende kantoorconcepten en de groeiende markt voor de kleine en flexibele kantoorgebruiker. De meeste aanwezigen tijdens de vastgoedbijeenkomst eind april zijn van mening dat Groningen in dit opzicht nog te veel volgende is en dat herstel hierdoor in Groningen langer op zich kan laten wachten, dan in andere delen van het land.

Voor detailhandel geldt ook dat inzet op nieuwe innovatieve winkelconcepten (fysieke webshops, combinatie van winkel en horecafunctie, evenementen in de winkel, etc.) zullen helpen om bij te dragen aan herstel. Daarbij is ook samenwerking met en ontwikkeling van de directe omgeving belangrijk. Hierover later meer.

Het verhaal voor de bedrijfsruimtemarkt ligt weer iets anders. De bedrijfsruimtemarkt heeft te maken met het feit dat bedrijfsruimtes over het algemeen veel specifiek zijn toegesneden op de gebruiker die er in zit en ze zijn ook vaker eigendom van deze gebruiker. Daardoor zijn bedrijfsruimten over het algemeen minder flexibel te (her)gebruiken. Op terreinniveau zien we ook een ontwikkeling die te vergelijken is met het principe van "shifting cultivation" uit de landbouw. Terreinen worden gebruikt tot zij verouderen. Bedrijven trekken naar nieuwe terreinen en laten de oude achter, waarbij degradatie van het terrein optreedt. Investeren in een nieuw pand is in veel gevallen voor een bedrijf aantrekkelijker dan verbouwing en uitbreiding op de oude locatie. Op de verlaten plekken zien we dan vaak andere functies terugkeren; bijvoorbeeld winkels voor hergebruik, opslag van caravans, etc. Dit is een ontwikkeling die verbonden is aan de aard van dit type vastgoed en daardoor lastig te veranderen. Het is daarom verstandiger hierin mee te bewegen en in het ruimtelijk beleid oog te blijven houden voor nieuwbouwmogelijkheden en hergebruik en transformatie van verouderde terreinen.

Kwalitatieve analyse

Aanpak van leegstand begint vruchten af te werpen

Tegenover het verhaal van de zich nog niet herstellende markt staan de positieve ontwikkelingen op het gebied van de leegstand. Op alle deelgebieden van de vastgoedmarkt is in Groningen een afname van de leegstand te zien. Daarmee vormt Groningen een uitzondering op het landelijke beeld, waar nog altijd sprake is van een toename van de leegstand.

De afgelopen jaren hebben diverse partijen in de stad zich ingezet voor het terugdringen van de leegstand. Veel kantoren zijn of worden getransformeerd, bedrijventerreinen worden gerevitaliseerd, tijdelijk gebruik wordt gestimuleerd, regelgeving op punten versoepeld en samenwerking tussen diverse stakeholders versterkt. In de monitor van vorig jaar zijn we hier reeds dieper op ingegaan. In de binnenstad wordt ook hard gewerkt aan de aanpak van leegstand door toestaan van tijdelijk gebruik, intensievere samenwerking tussen stakeholders en versoepeling van de regelgeving.

Of de afname van de leegstand te bestempelen is als het succes van ingezet gemeentelijk beleid, daar zijn de meningen op de Groningse vastgoedmarkt nog over verdeeld. Wel wordt de veranderde opstelling van de gemeente naar een meer op samenwerking gerichte aanpak en het loslaten van strenge regelgeving in bepaalde gebieden door de markt gewaardeerd. Feit is dat er de laatste jaren door alle partijen wordt gewerkt aan het terugdringen van de leegstand en we nu een afname van deze leegstand kunnen constateren.

Pop-up stores blazen nieuw leven in winkelgebieden

Landelijk zien we de afgelopen jaren de opkomst van zogenaamde "pop-up stores"; tijdelijke winkels die zich tegen een (sterk) gereduceerd tarief vestigen in leegstaande panden.

Zo blijven panden gevuld en winkelstraten leefbaar. Wanneer zich een serieuze huurder meldt voor het pand, dan vertrekt de pop-up store weer.

Het afgelopen jaar is er ook een groot aantal pop-up stores verschenen in Groningen. Drijvende kracht achter deze ontwikkeling is Karina Bakx van JOP (het jonge ondernemersplan). Door de hele stad zijn winkeltjes, bedrijven en andere initiatieven verschenen van jonge creatieve ondernemers (veelal met een Academie Minerva achtergrond). Aan de Carolieweg waar sprake was van forse leegstand heeft zich een heus clustertje gevormd van dergelijke winkels. Hoewel de huurders zeer weinig hoeven te betalen voor hun pand worden ze door de rest van de winkeliers in de straat en stad niet als oneigenlijke concurrentie beschouwd, aldus Karina Bakx. De winkeliers zien dat door deze initiatieven er weer leven in hun straat ontstaat en de toestroom van winkelend publiek weer op gang komt. Een belangrijk punt hierbij is dat de tijdelijke invulling zo wordt gekozen dat deze geen directe concurrentie vormt voor de al aanwezige ondernemers en zo dus een versterkend effect heeft. Het initiatief JOP is inmiddels zo populair dat er tijdelijk even geen plek is voor nieuwe concepten.



Kwalitatieve analyse

De opkomst van de binnenstad als werklocatie

Landelijk en ook internationaal zijn binnensteden zich in toenemende mate aan het ontwikkelen tot de meest gewilde werklocatie. In Groningen is deze trend ook waar te nemen. Tijdens de bijeenkomst met spelers op de Groningse vastgoedmarkt gaf bijna de helft van de aanwezigen aan de binnenstad te zien als de belangrijkste kantorenlocatie in de stad. Op ruime afstand gevolgd door Kranenburg en het Europapark.

De omslag van de ontwikkeling en populariteit van specifieke werklocaties aan randen van steden naar de ontwikkeling (zo u wilt "revival") en populariteit van binnenstedelijke milieus als werklocatie is te verklaren uit een aantal ontwikkelingen. In binnensteden zijn allereerst voorzieningen op korte afstand van elkaar aanwezig. Dit sluit aan op een druk bestaan van veel mensen en de vervaging van strikte grenzen tussen werktijd, nevenactiviteiten en privéleven. Korte afstanden en de aanwezigheid van "informele" werk- en ontmoetingsplaatsen maken de binnenstad ook aantrekkelijk voor kennisintensieve bedrijven in de dienstensector. Voor deze bedrijven zijn samenwerking met anderen en persoonlijk contact belangrijke factoren voor een succesvolle bedrijfsvoering.



In de cijfers zagen we afgelopen jaar een stijging in opnameniveaus in de Groningse binnenstad. De binnenstad vormt daarmee een positieve uitzondering op veel andere gebieden in de stad. Naast deze eerste voorzichtige stijging van de opname zijn er nog enkele andere voortekenen zichtbaar. Zo kozen grote partijen als Gasterra en IBM er voor om in of aan de rand van de binnenstad te zitten en zorgden daarmee voor een stijging van het opnameniveau en de werkgelegenheid in de binnenstad. Daarnaast is de afgelopen jaren de hoeveelheid flexibele kantoorruimte voor kleine zelfstandigen en concepten die gericht zijn op "coworking" van kleine bedrijven toegenomen. Het succesvolle (in de monitor van twee jaar terug beschreven) Launchcafé denkt inmiddels ook na over uitbreiding naar andere panden in de binnenstad.

Koffiezaken en andere horecagelegenheden worden ook (nog) steeds populairder bij de flexibele werkende. Deze laatste vorm van in de binnenstad verricht werk is niet direct terug te zien in de vastgoedcijfers, maar draagt wel bij aan de sfeer en dynamiek van de binnenstad die voor veel bedrijven en werknemers de binnenstad een aantrekkelijke werklocatie maakt.

Groningen City Club voorzitter Bert-Jan Hakvoort ziet de opkomst van werklocaties in de binnenstad niet als verdringing van de detailhandel, maar als een elkaar versterkende ontwikkeling. Landelijk en internationaal blijkt ook dat succesvolle binnensteden beschikken over de juiste mix van functiemening die voor een zelfversterkend effect zorgen. Binnensteden worden van gebieden met hoofdzakelijk een winkel -en horecafunctie weer complete gebieden met een mix van wonen, werken, winkelen en uitgaan.

Kwalitatieve analyse

Versoepeling regelgeving en samenwerking op straatniveau zorgt voor nieuwe dynamiek

Landelijk is de laatste jaren een trend zichtbaar van versoepeling van ruimtelijk-planologische regelgeving en meer publiek-private samenwerking in binnensteden. Deze trend wordt gevoed door de urgentie die er door de economische crisis en toenemende winkelleegstand is om veranderingen aan te brengen in de manier waarop wij omgaan met onze binnensteden. In steeds meer gebieden wordt geëxperimenteerd met flexibele bestemmingsplannen (opkomst van de uitnodigingsplanologie) en ontstaan vormen van winkelstraat –en binnenstadsmanagement waarbinnen overheid en private partijen samenwerken.

In Groningen wordt tegenwoordig ook soepeler omgegaan met regelgeving over de ruimtelijke kwaliteit en welstand in de binnenstad. Daarbij wordt door de gemeenten en de Groninger City Club gewerkt aan het verbinden van partijen op straatniveau. Ruim een jaar geleden is de Zwanestraat aangewezen als experimenteergebied. Ondernemers en gemeente hebben toen samen een plan van aanpak gemaakt voor de ontwikkeling van de toen slecht lopende straat. Strikte welstandsregels zijn losgelaten en ondernemers in de straat zijn vrijgelaten om de inrichting en identiteit van hun straat zelf te bepalen. Toezichthouders en handhavers hadden hier "even niks te zoeken". Deze aanpak is succesvol gebleken. Nieuwe ondernemers hebben zich in de straat gevestigd en ondernemers zijn met elkaar aan de slag gegaan om de uitstraling van de straat te verbeteren door deze een nieuwe identiteit mee te geven.

De Zwanestraat is volgens de Groningen City Club een voorbeeld van hoe de (winkel)leegstand in de binnenstad aangepakt dient te worden. Er is volgens hen gebleken dat uniforme regelgeving niet werkt en dat door ondernemers

de vrijheid en verantwoordelijkheid te geven hun eigen straat in te richten nieuwe dynamiek ontstaat. Een kritieke succesfactor hierin is een goede samenwerking en collectief gevoel bij ondernemers in de straat. Op basis daarvan kan een zelfregulerend systeem goed werken.

Ook in andere delen van de binnenstad is gebleken dat samenwerking en een collectief gevoel op straatniveau goed kan werken. Zo is het opmerkelijk te noemen dat in een aanloopstraat als de Nieuwe Ebbingstraat de afgelopen jaren een afname van de leegstand te zien was en nieuwe winkels en horecazaken zich hier hebben gevestigd. Over het algemeen zijn het vaak aanloopstraten waar zich de meeste problemen voordoen en die langzaam transformeren naar hoofdzakelijk woongebied. De Ebbingstraat kent echter ook een aantal zeer actieve ondernemers die samenwerken aan de ontwikkeling van hun straat. Een ludiek voorbeeld hiervan is het feit dat ondernemers samen zijn gaan zitten om bekleding te breien voor de verlichting in de straat.

In het oostelijk deel van de binnenstad wordt momenteel hard gewerkt om in navolging van andere delen van de stad ook daar door onderlinge samenwerking tussen overheid en ondernemers de straten nieuwe leven in te blazen. De straten in dit deel van de stad hebben volgens Bert-Jan Hakvoort veel te lijden gehad van de discussie rondom de tram en de onzekerheid die dit met zich meebracht en de verbouwing van het Damsterdiep. Beide liggen inmiddels achter ons en nu kan er weer vooruit worden gekeken.

Al met al is er de laatste jaren sprake van een behoorlijke dynamiek in de binnenstad die heeft geleid tot meer samenwerking en de komst van enkele unieke winkels. Van dit laatste is afgelopen jaar ook een flyer gemaakt met een looproute langs bijzonder winkels.

Kwalitatieve analyse

Webshops: bedreiging of kans?

Een laatste ontwikkeling waar we in deze monitor dieper op ingaan is de opkomst van het online winkelen. Het toenemend marktaandeel van online winkelen wordt over het algemeen als een bedreiging voor "traditionele" winkels gezien. Het is een drijvende kracht achter het afnemend winkelvloeroppervlak en toenemende winkelleegstand. In Groningen lijkt er ook een kans te zitten in de opkomst van webshops. De laatste jaren is er namelijk een trend zichtbaar van webwinkels die fysieke winkels openen. Uit recent onderzoek van de Hogeschool van Amsterdam blijkt bovendien dat twee derde van de webwinkels zich actief oriënteert op opening van een fysieke winkel (Platform 31, 2014). Een bekend voorbeeld is de webshop CoolBlue, die ook een fysiek vestiging in Groningen hebben. Naast grotere ketens als CoolBlue maken ook kleine zelfstandigen (zoals de eerder beschreven Fantasy Shop) de stap naar opening van een fysieke winkel. In Noord-Nederland is het aantal webshops (net als in de rest van het land) de laatste jaren flink toegenomen (PWR, 2013). Bij opening van een fysieke winkel is de stad Groningen een aantrekkelijke en logische optie voor de webshops in het Noorden, omdat hier een bezoek aan de winkel gecombineerd kan worden met een bezoek aan een ruim aanbod van andere winkels en horecagelegenheden. Bovendien werkt een groot deel van de Noorderlingen in en om de stad en dan is het eenvoudig om uit het werk of in de lunchpauze langs te gaan.

Negen op de tien bezoekers van de bijeenkomst met spelers op de Groningse vastgoedmonitor ziet ook de trend van een toename van "fysieke webshops" en is bovendien van mening dat de gemeente dit zou moeten stimuleren.

Naast de fysieke webwinkels zit er nog een andere kans in de opkomst van het online winkelen. Door de groei van de E-commerce groeit namelijk ook de behoefte aan logistieke bedrijfsruimte. Door toenemende eisen van de klant is er behoefte aan nieuwe hoogwaardige logistiek centra. De laatste jaren is het merendeel van de nieuwe logistieke centra ontwikkeld in het zuiden van het land. De trend is echter dat bedrijven hun logistieke proces steeds dichterbij hun afzetmarkt willen organiseren. Dit biedt voor Groningen als centrale stad in het dichtstbevolkte nog groeiende deel van Noord-Nederland wellicht kansen.



Bijlage 1: methodologie en gehanteerde bronnen

Voor deze monitor is getracht een zo compleet mogelijk beeld van de kantorenmarkt, bedrijfsruimtemarkt en detailhandelsmarkt 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 kantoren en bedrijfsruimte

Voor de cijfers over de voorraad is de gemeentelijke WOZ-administratie gebruikt (peildatum 1 januari 2014). 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. Een ruimte wordt als 1 object meegeteld op basis van een uniek adres. Voor de langjarige ontwikkelingen op de kantorenmarkt zijn tevens cijfers uit kantorenmonitoren van eerdere jaren meegenomen.

Voorraad en leegstand detailhandel

Voor de cijfers over de voorraad en leegstand van detailhandelsruimte zijn gegevens van Locatus gebruikt. Dit is gedaan, omdat deze bron ook voor eerdere onderzoeken naar de detailhandel in Groningen en bij het opstellen van het beleid zijn gebruikt. Deze bron is ook gebruikt om de verkleuring naar branche in de binnenstad in beeld te brengen.

Aanbod

Het cijfers over het aanbod zijn tot stand gekomen door combinatie van de volgende bronnen: Funda.nl (NVM), Realnext 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.

Benchmark

Voor de benchmarkparagrafen over kantoorruimte en bedrijfsruimte 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.

Voor de benchmark van de detailhandelruimte zijn cijfers van Locatus gebruikt voor de voorraad en leegstand vergelijking en van de transactiedatabase van het Vastgoedjournaal voor de cijfers over de opname.

Economie

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

Trends en ontwikkelingen, landelijke cijfers en kwalitatieve analyse

Voor de trends en ontwikkelingen, landelijke cijfers en de kwalitatieve analyse zijn diverse bronnen gebruikt. Zie hiervoor de bronnenlijst op de volgende pagina.

Geraadpleegde overige bronnen:

- CPB (2012), Kantorenmarkt in historisch en toekomstig perspectief
- DTZ Zadelhof (2013), Nederland Compleet – Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt januari 2013
- DTZ Zadelhof (2014), Nederland Compleet – Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt januari 2014
- DTNP (2013), Internetverkoop en ruimtelijk detailhandelsbeleid
- Dynamis (2014), Sprekende cijfers kantorenmarkten
- Dynamis (2014), Sprekende cijfers bedrijfsruimtemarkten
- FGH Bank (2014), FGH Vastgoedbericht 2014 – Focus op flexibiliteit
- NVM (2014), Winkelmarkt 2013
- NVM (2014), Vastgoedmarkt 2013
- Platform 31 (2014), Winkelgebied van de toekomst – bouwstenen voor publiek private samenwerking

Geïnterviewde personen

- Bert-Jan Hakvoort – Groningen City Club
- Tjerk van Dijk – Seats2meet
- Nick Tortike – The Fantasy Shop

Naast deze interviews heeft er meermaals overleg plaatsgevonden met betrokken medewerkers van de gemeente Groningen en is op 22 april een bijeenkomst gehouden met spelers op de Groningse vastgoedmarkt. Tijdens deze bijeenkomst zijn de aanwezigen stellingen voorgelegd en heeft discussie plaatsgevonden, welke als input voor de monitor zijn gebruikt. Daarnaast heeft Karina Bax van JOP haar verhaal gehouden en is op de avond nog met diverse personen 1 op 1 gesproken.