

Onderwerp Resultaten vastgoedmonitor 2015 en 2016

Steller Sander Akkerman



De leden van de raad

Telefoon (050) 367 80 91 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 6308252

Datum 19-04-2017 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief informeren we u over de uitgevoerde vastgoedmonitor voor de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt. De monitor geeft informatie over de ontwikkelingen binnen de voorraad, het aanbod, de opname en de leegstand voor de jaren 2015 en 2016. De vastgoedmonitor is ook als bijlage bij de brief toegevoegd.

De eerste resultaten van de vastgoedmonitor hebben we op 16 maart besproken met bedrijvenverenigingen, ontwikkelaars en gebruikers. Tijdens deze bijeenkomst zijn niet alleen de positieve vastgoedcijfers voor Groningen bekendgemaakt. We zijn met name met elkaar in gesprek gegaan over de toekomst van de vastgoedontwikkelingen in Groningen. De vastgoedwereld heeft de vraag bij de gemeente neergelegd om snel en flexibel in te spelen op hun initiatieven en voorstellen. Vanuit de gemeente vragen we betrokkenheid van vastgoedeigenaren bij lokale ontwikkelingen.

Wat zeggen de cijfers?

Uit de cijfers blijkt dat we tevreden mogen zijn. Over 2015 en 2016 ontwikkelden de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt zich in positieve zin: de vraag nam toe en de leegstand en het beschikbare aanbod af. Uit het onderzoek blijkt verder dat er door transformatie van kantoorpanden in de binnenstad en in het Stationsgebied weinig (vrije) kantoorruimte overblijft in deze gebieden. Wat de bedrijfsruimtemarkt betreft, kent Groningen op dit moment één van de laagste leegstandspercentages van Nederland. Hieronder gaan we daar dieper op in.

Kantorenmarkt

Na enkele lastige jaren op de landelijke kantorenmarkt laten de jaren 2015 en 2016 een positieve ontwikkeling zien. In 2015 vindt voor het eerst sinds jaren weer een vermindering van de leegstand plaats. De leegstand is nu 11,2%. Daarnaast stijgt de vraag naar kantoorruimte, afgelezen aan de opnamecijfers. Het afgelopen jaar heeft ruim 30.000 m² aan kantoorruimte een nieuwe gebruiker gekregen. Grootste verantwoordelijke voor de vermindering van de leegstand is de onttrekking van leegstaande kantoorruimte aan de markt. In Groningen is in 2015 en 2016 ook zo'n 30.000 m² aan leegstand onttrokken en hoofdzakelijk getransformeerd naar woonruimte (jongerenhuisvesting).

Het merendeel van de huidige nog beschikbare en aangeboden voorraad zit op kantoorlocaties als Corpus den Hoorn, Martini Trade Park, Kranenburg, Europapark en Eemskanaal. Er is een nadrukkelijke schaarste aan beschikbare ruimte in de binnenstad en nabij de stationslocatie. Dit terwijl er nog zeker vraag is naar kantoorruimte op deze locaties. Voor deze locaties kan een opwaartse prijsdruk worden verwacht. Het beperkte aanbod kan leiden tot overloop van kantoorgebruikers naar andere locaties. Daarnaast is er schaarste aan (aanbod van) jonge gebouwen. Tot slot is er beperkt aanbod van solitaire kantoorgebouwen tussen 250 m² en 750 m².

Er moet aandacht blijven voor de leegstand in de deelgebieden Martini Trade Park, Kranenburg en Corpus den Hoorn Zuid. De leegstandspercentages liggen hier al een aantal jaren bovengemiddeld hoog en met name op Corpus den Hoorn kan meer leegstand worden verwacht. Transformaties in deze gebieden moet goed gewogen worden op toekomstbestendigheid en het verbeteren van multifunctionaliteit van deze kantorenclusters. Initiatieven voor verdere transformatie op solitaire locaties zouden wellicht tot een betere verhouding tussen vraag en aanbod in deze kantorenclusters kunnen leiden

Bedrijfsruimtemarkt

Economische groei met uitbreiding van bedrijven, toetreding van nieuwe bedrijvigheid en meer banen in de industrie hebben geleid tot minder aanbod en derhalve minder leegstand in de bedrijfsruimtemarkt. Er is zelfs sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Groningen.

Op 1 januari 2017 wordt er slechts 37.000 m² bedrijfsruimte aangeboden (exclusief de bijhorende kantoorruimte), veelal in kleinere eenheden. De groei van de vraag daarentegen, afgeleid uit de netto opname in 2016, kwam uit op 15.000 m².

De bedrijfsruimtemarkt biedt inmiddels steeds minder aanbod voor uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven of toetreding van nieuwe bedrijven. Op het moment dat de landelijke en met name de regionale economische groei zich voortzet, zal de leegstand en het aanbod nog verder dalen. Wij verwachten dan ook dat sprake zal zijn van nieuwbouw van bedrijfsruimte in 2017.

Onttrekking (en in veel gevallen sloop) van bedrijfsruimte vindt de laatste twee jaren plaats buiten de vier grootste bedrijventerreinen, waardoor het vermoeden rijst dat bedrijven de dynamiek van de grotere bedrijventerreinen juist specifiek opzoeken.

Programmaopgave

Het mee laten groeien van de werkgelegenheid met de groei van de stad is één van de belangrijkste opgaven voor Groningen in de komende jaren (zoals ook benoemd in The Next City). We willen dat ondernemers hun organisaties verder kunnen ontwikkelen waardoor de werkgelegenheid behouden blijft en zelfs kan toenemen. Het is daarom prettig te zien dat zowel 2015 als 2016 voor de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt positieve ontwikkelingen laten zien: de vraag neemt toe en leegstand en beschikbare aanbod nemen af. Deze resultaten geven dan ook geen aanleiding om onze grondexploitaties of de uitgifteprognoses neerwaarts bij te stellen. Uit de monitor blijkt zelfs dat er op termijn krapte kan ontstaan op de markt. Dit onderbouwt op dit moment ook de gestegen vraag naar kavels en nieuwe contacten over kantoorontwikkeling(en), ook op het Europapark. Uit de monitor blijkt dat er door transformatie van kantoorpanden in de binnenstad en het stati-

onsgebied weinig vrije kantoorruimte overblijft in deze gebieden. De positionering en programmering van het Stationsgebied Zuid dient hierop aan te sluiten.

Ook is te lezen dat Groningen één van de laagste leegstandspercentages kent op de bedrijfsruimtemarkt. Er is volgens de monitor zelfs sprake van krapte. Dit kan aanleiding zijn om voorzichtiger om te gaan met verzoeken tot functiewijziging op deze terreinen en bedrijventerreinen te behouden als werklocatie. Dat willen we in de komende tijd nader bekijken.

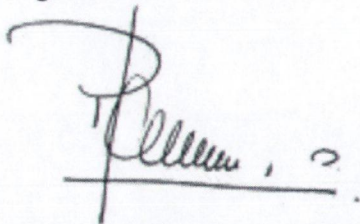
Om in de toekomst in te kunnen blijven spelen op deze groeiende werkgelegenheid hebben we inmiddels gezamenlijk met de regio het besluit genomen om onze toekomstige ruimtebehoefte in beeld te brengen en naast ons huidige aanbod te leggen. Hiermee willen we in beeld brengen of we nog voldoende ruimte (op de goede plek) beschikbaar hebben voor onze bestaande en nieuwe bedrijven. We verwachten dit onderzoek na de zomer te hebben afgerond. Uiteraard nemen we u te zijner tijd mee in deze resultaten.

Het in beeld brengen van deze regionale ruimtebehoefte en inzicht krijgen in de bedrijvendynamiek zijn eerste stappen om te komen tot een bredere strategie voor onze (bestaande en nieuwe) werklocaties. Hiermee kunnen we beter inzetten op ondersteuning, behoud en versterking van onze bestaande werkgelegenheid, gezamenlijk met onze bedrijvenverenigingen.

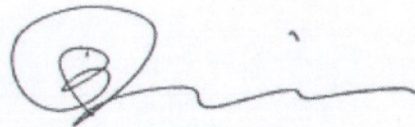
De Vastgoedmonitor 2015 en 2016 is ook gepubliceerd op de Onderzoeksbank Groningen op de website van Onderzoek en Statistiek Groningen (<http://bureauonderzoek.nl/mom/>). Hier vindt u onderzoeken die in opdracht van de Gemeente Groningen zijn of worden uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld de Detailhandelsmonitor 2016.

We gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink