

Kantorenmarktonderzoek Groningen 2006



In opdracht van:
Gemeente Groningen
Afdeling Economische Zaken
Ged. Zuiderdiep 98
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Uitgevoerd door:
DTZ Zadelhoff Groningen
Ubbo Emmiussingel 2
Postbus 870
9700 AW Groningen
telefoon 050 3 141 232

DTZ Zadelhoff Research
Maliebaan 50B
Postbus 85064
3508 AB Utrecht
telefoon: 030 2 524 500
dossier: AHO/L1143



Kantorenmarktonderzoek gemeente Groningen 2006

Groningen/Utrecht, februari 2007

In opdracht van:

Gemeente Groningen
Afdeling Economische Zaken
Ged. Zuiderdiep 98
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Uitgevoerd door:

DTZ Zadelhoff Groningen
Ubbo Emmiussingel 2
Postbus 870
9700 AW Groningen
telefoon 050-3141232

DTZ Zadelhoff Research
Maliebaan 50B
Postbus 85064
3508 AB Utrecht
telefoon 030-2524500
dossier: AHO/L1143

DTZ Zadelhoff Research, Maliebaan 50B - 3581 CS Utrecht, Postbus 85064 - 3508 AB Utrecht
Tel. +31 (0)30 2 524 500 Fax: +31 (0)30 2 310 144, Internet: www.dtz.nl, E-mail: research@dtz.nl

Amsterdam Arnhem Breda Den Haag Eindhoven Enschede Groningen 's-Hertogenbosch Hoofddorp Rotterdam Utrecht Zwolle.

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Handelsregister KvK nr 33174864. DTZ Zadelhoff is a general partnership consisting of partners participating through legal entities with limited liability. Registered CC nr 33174864. DTZ Zadelhoff v.o.f. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. DTZ Zadelhoff v.o.f. shall be deemed to be the sole principal for any and all activities conducted. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Any liability of the partnership, the partners and all working there is limited to the amount payable under the professional liability insurance in the case in question. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. All information supplied by us is supplied without any obligation and is intended solely for the use of the addressee. All details have been carefully compiled and come from a reliable source. We can not, however, accept any liability in respect of the accuracy of the information. Op alle opdrachten zijn de algemene voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Amsterdam, zijn te raadplegen op www.dtz.nl en worden op verzoek kosteloos toegestuurd. The General Conditions of DTZ Zadelhoff v.o.f. are applicable on all our assignments. These Conditions are registered at the court in Amsterdam and available for inspection on our website www.dtz.nl. On request a copy of these conditions will be supplied free of charge.

Inhoudsopgave

INLEIDING	5
SAMENVATTING EN CONCLUSIES	6
DEEL A: KWANTITATIEVE ANALYSE	8
1. MARKTBEELD	9
1.1. INLEIDING.....	9
1.2. MARKTONTWIKKELING.....	9
1.3. HUURPRIJSONTWIKKELING.....	11
2. VOORRAAD EN VOORRAADONTWIKKELING	13
2.1. INLEIDING	13
2.2. KANTORENVOORRAAD	13
2.3. PLANVOORRAAD.....	16
2.4. ONTTREKKINGEN.....	17
3. OPNAME	18
3.1. INLEIDING	18
3.2. OPNAME	18
3.3. OPNAME NAAR GROOTTEKLASSE	20
3.4. OPNAME NAAR BOUWSTATUS.....	21
3.5. OPNAME NAAR BEDRIJFSSECTOR.....	22
3.6. OPNAME NAAR DEELGEBIED	23
4. AANBOD	25
4.1. INLEIDING	25
4.2. AANBOD	25
4.3. AANBOD NAAR GROOTTEKLASSE.....	27
4.4. AANBOD NAAR BOUWSTATUS	28
4.5. AANBOD NAAR DEELGEBIED	29
4.6. LEEGSTAND	30
DEEL B: KWALITATIEVE ANALYSE	32
5. KWALITATIEVE BESCHRIJVING GRONINGSE KANTORENMARKT	33
5.1. CONCURRENTIEPOSITIE TEN OPZICHTE VAN ZWOLLE.....	33
5.2. LEEGSTANDSONTWIKKELING	36
BEGRIPPENLIJST	38
BRONNENLIJST	39

Lijst van figuren

figuur 1: Opname en aanbod, Groningen 1999-2006 [m ²]	10
figuur 2: Huurprijzen eerste klas kantoorruimte, Noord-Nederland 1999-2006 [euro/m ² per jaar]	11
figuur 3: Procentuele groei van kantorenvoorraad, Groningen en benchmark 2001-2006 [%]	14
figuur 4: Kantorenvoorraad per inwoner, Groningen en benchmark 2000-2006 [m ² /inwoner]	15
figuur 5: Opname naar grootteklasse, Groningen 1999-2006 [m ²]	20
figuur 6: Opname naar bouwstatus, Groningen 1999-2006 [m ²]	21
figuur 7: Opname naar sector, Groningen 1999-2006 [m ²]	22
figuur 8: Afbakening deelgebieden in Groningen	23
figuur 9: Aanbod als % van de voorraad (>500 m ²), Groningen en benchmark 2001-2006 [%]	26
figuur 10: Aanbod naar grootteklasse, Groningen 1999-2006 [m ²]	27
figuur 11: Aanbod naar bouwstatus, Groningen 1999-2006 [m ²]	28
figuur 12: Afbakening deelgebieden in Groningen	29
figuur 13: Leegstandspercentages, Groningen en benchmark 2003-2006 [% van voorraad]	31
figuur 14: Opname en aanbod van kantoorruimte in Zwolle (>500 m ²) 2000-2006 [m ²]	34

Lijst van tabellen

tabel 1: Kantorenvoorraad [m ²]	9
tabel 2: Opname- en aanbodniveau [m ²]	9
tabel 3: Aanbod/opnameniveau, Groningen 1999-2005 [m ²]	10
tabel 4: Kantorenvoorraad [m ²]	13
tabel 5: Kantorenvoorraad, Groningen en benchmark 2000-2006 [m ²]	14
tabel 6: Overzicht kantoorplannen gemeente Groningen	16
tabel 7: Omvang planvoorraad kantoorruimte (hard+zacht) Groningen en benchmark	17
tabel 8: Opname, Groningen 1999-2006 [m ²]	18
tabel 9: Opname >500 m ² , langjarig gemiddelde en 2006, Groningen en benchmark [m ²]	19
tabel 10: Opname naar deelgebied, Groningen 2005-2006 [m ²]	24
tabel 11: Aanbod, Groningen 1999-2006 [m ² en %]	25
tabel 12: Aanbod naar deelgebied, Groningen 2004-2006 [m ²]	30
tabel 13: Overzicht kenmerken kantorenmarkt Groningen en Zwolle	35

Inleiding

Jaarlijks laat de gemeente Groningen een kantorenmonitor uitvoeren, waarvan dit de zevende editie is. Evenals vorig jaar is deze rapportage opgesteld door DTZ Zadelhoff.

Het doel van de monitor is de gemeente inzicht te verschaffen in de ontwikkelingen van de Groningse kantorenmarkt. Dit gebeurt door de belangrijkste kenmerken van de kantorenmarkt (voorraad, opname, aanbod, leegstand en huurprijzen) te inventariseren en te vergelijken met voorgaande jaren. Tevens wordt de Groningse markt vergeleken met drie andere steden (Assen, Leeuwarden en Zwolle) en met de situatie op de landelijke kantorenmarkt.

Evenals vorig jaar bevat de monitor twee delen. In het kwantitatieve deel worden de belangrijkste kenmerken van de kantorenmarkt cijfermatig gepresenteerd. Op basis van analyse van deze cijfers worden trends in de markt zichtbaar en is een nauwkeurig beeld van de marktsituatie te geven. De kwantitatieve gegevens zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op de verschillende databanken van de afdeling Research van DTZ Zadelhoff.

Het tweede, kwalitatieve deel is meer beschrijvend en gaat in op een aantal specifieke onderwerpen die door de gemeente zijn aangedragen. Dit jaar wordt aandacht besteed aan de concurrentiepositie van Groningen ten opzichte van Zwolle en de overige kantoorlocaties en een kwalitatieve beschrijving van de leegstand. Deze kwalitatieve visie is gestoeld op de kennis en ervaring van de lokale vastgoedadviseurs van het regiokantoor Groningen van DTZ Zadelhoff.

Samenvatting en conclusies

Marktbeeld

De kantorenmarkt in Groningen is gedurende 2006 verruimd als gevolg van een stijging van het aanbod en een lagere opname. De totale kantorenvorraad is licht toegenomen als gevolg van twee nieuwe ontwikkelingen en bedraagt nu 900.000 m². Onttrekkingen aan de voorraad kwamen nauwelijks voor. Huurprijzen bleven stabiel voor eersteklas kantoorruimte op EUR 140,- per m² per jaar. Huurprijzen voor verouderde kantoren vertoonden een dalende trend.

Aanbod

Vergeleken met eind 2005 was eind 2006 circa 136.900 m² kantoorruimte in aanbod, een stijging van 7%. Met name in het middensegment (grootteklasse 2.500 tot 5.000 m²) zijn kantoren beschikbaar gekomen. Deze stijging is het gevolg van een concentratie van bedrijfsvestigingen. Onze inschatting is dat deze trend ook komende jaren nog door zal zetten, met name in de nutssector, zorgsector en ook onder enkele financiële dienstverleners.

Opname

Gedurende 2006 kreeg circa 30.200 m² kantoorruimte een nieuwe gebruiker. Dit is duidelijk minder dan het langjarig gemiddelde. Evenals voorgaande jaren nam de opname in het kleinschalige segment (<500 m²) een belangrijke plek in. In tegenstelling tot voorgaande jaren waren in 2006 de zakelijke dienstverleners verantwoordelijk voor het merendeel van de opname. Net als voorgaande jaren leverde ook de overheid en non-profitsector een belangrijke bijdrage aan de opname.

Concurrentiepositie ten opzichte van Zwolle

Op de kantorenmarkt blijft Groningen concurrentie ondervinden van Zwolle. Dit was afgelopen jaren reeds het geval en onze inschatting is dat dit ook komende jaren zo zal blijven. Belangrijkste drijver hierachter is de concentratietendens in het aantal bedrijfsvestigingen, waarbij meerdere vestigingen worden samengevoegd. In de praktijk blijkt dat organisaties vaak de afweging maken tussen Groningen of Zwolle als vestigingsplaats. Wij verwachten dat komende jaren met name in de nuts- en zorgsector en onder enkele financiële dienstverleners nog bedrijfsvestigingen zullen worden samengevoegd.

Bovenstaande beschrijving van de concurrentiepositie en concentratietendens geldt echter niet voor alle kantoorgebruikers. Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen het schaalniveau waarop de organisaties werkzaam zijn. Kantoorhoudende organisaties met een lokaal werkveld maken geen afweging op het niveau van regionale vestigingsplaatsen zoals Groningen en Zwolle, maar zoeken huisvesting in de regio waar ze actief zijn.

Regionaal opererende organisaties maken wel de keuze tussen de twee steden. Zwolle en Groningen hebben een overlap in het regionale verzorgingsgebied. Het werkt in het voordeel van Zwolle dat vanuit hier ook het oostelijk deel van Nederland kan worden bediend.

Kantoorhoudende organisaties op nationaal niveau kiezen vaak voor een backoffice buiten de Randstad. Deze organisaties hebben niet alleen de keuze tussen Groningen of Zwolle, maar hebben een veel groter zoekgebied.

In beide steden presteerde de kantorenmarkt afgelopen jaar slechter dan het langjarig gemiddelde. Zowel in Zwolle als in Groningen stegen aanbod en leegstand, terwijl de opname duidelijk lager uitviel dan het langjarig gemiddelde. Onze verwachting is dat komende jaren de kantorenmarkt buiten de Randstad licht zal verbeteren.

Algemene trend is dat kantoorgebruikers op zoek zijn naar kwalitatief goede kantoorruimte, welke in de bestaande voorraad steeds moeilijker is te vinden. Het is van belang om hier op in te spelen

middels voldoende planvoorraad, zodat kan worden voldaan aan deze vraag naar kwaliteit van de gebruikers. Eventueel kan een deel van de planvoorraad op risico worden ontwikkeld zodat kwalitatief goede ruimte ook per direct te betrekken is. Tegelijkertijd is de aandacht voor de verouderde voorraad van even groot belang. Om structurele leegstand terug te dringen, moet voor verouderde kantoren de mogelijkheden voor renovatie, onttrekking of herontwikkeling worden verkend en uitgevoerd.

De gemeente Zwolle heeft plannen om de kantorenvorraad uit te breiden langs de A28 en op de kop van de stationslocatie Hanzeland. De A28-zone zien wij als concurrerende locatie voor Europapark. De uitbreiding van Hanzeland is een typische stationslocatie. In Groningen zijn plannen voor kantoorontwikkeling op het Voorstation (op Europapark). Ook zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk op het stationsgebied Zuid.

Leegstandsontwikkeling op landelijk niveau

Afgelopen jaren is de (landelijke) kantorenmarkt in een malaise terechtgekomen, maar in 2006 duidelijk weer hersteld in de Randstad.

Echter, onze verwachting is dat op landelijk niveau de voorraad komende jaren sneller zal toenemen dan de totale ruimtebehoefte van kantoorhoudende organisaties. Als gevolg hiervan zal het aanbod en de bijbehorende leegstand komende jaren stijgen.

De snelle voorraadstijging die we voor komende jaren voorzien wordt veroorzaakt doordat ontwikkelaars meer projecten in aanbouw zullen nemen. Zij spelen hierbij in op de aanhoudende vraag naar kwalitatief goede kantoorruimte en de gunstige economische groeiverwachtingen. De voorraad kantoorruimte die daadwerkelijk in gebruik is (de totale ruimtebehoefte) zal echter minder snel toenemen dan de voorraad. Huisvestingstrends laten zien dat het aantal vierkante meter per werkplek afneemt en dat kantoorruimte wel steeds luxer wordt ingericht, maar dat wel sprake is van 'verdichting' op de werkvloer. Bovendien zal het merendeel van de verhuizingen worden ingegeven door vervanging en steeds minder door groei.

Als gevolg van deze ontwikkelingen zal het aanbod van toenemen (aanbod is het verschil tussen de totale voorraad en de voorraad die in gebruik is). Een steeds groter deel van dit aanbod zal echter buiten de markt vallen omdat dit steeds minder voldoet aan de nieuwe wensen van kantoorgebruikers. Het structureel aanbod en de daarmee gepaard gaande leegstand zal als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen dus toenemen.

Leegstandsontwikkeling in Noord-Nederland/Groningen

Onze verwachting is dat de bovenstaande ontwikkeling zich in grote lijnen ook op de Noord-Nederlandse en Groningse kantorenmarkt zal voordoen. De mate waarin is echter moeilijk in te schatten. Uit het verleden blijkt dat de kantorenmarkt in Noord-Nederland in het algemeen iets achter loopt bij de ontwikkelingen in de Randstad. Ook is de Noord-Nederlandse markt minder cyclisch dan die in de Randstad. De markt reageert minder sterk op economische groei of krimp en vertoont in plaats daarvan een meer vlakke ontwikkeling.

Wij verwachten dat de groei die kantorenmarkt in de vier grote steden van de Randstad in 2006 heeft doorgemaakt, zich komende jaren ook buiten de Randstad zal voordoen. De inspanning die noodzakelijk is om de tweedeling in de markt tussen kwalitatief goede kantoorruimte en de secundaire, kwalitatief mindere locaties te voorkomen, zal daardoor ook in Groningen alleen maar groter worden.

Uit 2006 stond circa 12% van de Groningse kantorenvorraad leeg. Eind 2005 was dit percentage nog 10,2%. Dit komt overeen met circa 105.000 m². Zoals reeds vermeld bij de aanbodontwikkeling, is deze stijging te wijten aan concentratie van bedrijfsvestigingen.

In de lijst van kantoren met leegstandsrisico die wij in de vorige monitor gepresenteerd hebben is geen verandering opgetreden. Evenals vorig jaar adviseren wij om voor deze kantoren de mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie te laten onderzoeken.

DEEL A: KWANTITATIEVE ANALYSE



1. Marktbeeld

1.1. Inleiding

Vooruitlopend op de data die in de volgende hoofdstukken wordt gepresenteerd, wordt in dit hoofdstuk een algemeen beeld geschetst van de ontwikkeling die de Groninger kantorenmarkt gedurende 2006 heeft doorgemaakt. Dit gebeurt aan de hand van opname en aanbodcijfers. Ook wordt de huurprijsontwikkeling toegelicht.

1.2. Marktontwikkeling

1.2.1. Voorraad

De ontwikkeling van de Groninger kantorenvorraad is weergegeven in tabel 1. Uit de data blijkt dat de omvang van de voorraad gedurende 2006 licht is gestegen.

tabel 1: Kantorenvorraad [m²]

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Groningen	805.000	831.000	860.000	892.000	887.000	889.000	900.000

bron: Bak, 2006

Uit de bouwaanvragenregistratie van de gemeente Groningen blijkt dat vergunningen zijn afgegeven voor de bouw van een kantoor op de hoek van de Peizerweg en de Eemsgolaan (10.000 m²) en een kantoor aan de Peizerweg/veilingterrein (2.800 m²).

1.2.2. Opname- en aanbodniveau

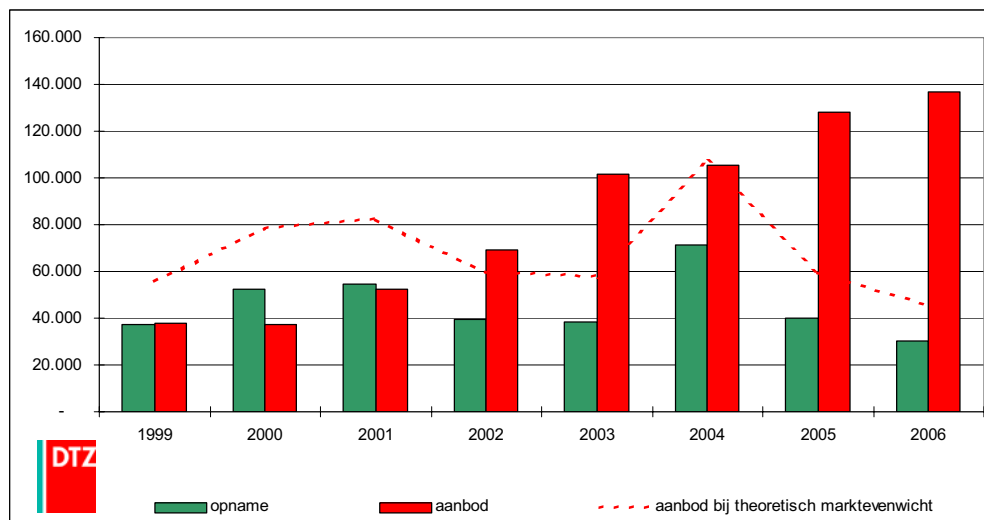
De opname en aanbodcijfers voor de gemeente Groningen zijn weergegeven in onderstaande tabel. Gedurende 2006 is het aanbodniveau gestegen met 7% tot circa 137.000 vierkante meter. Het aantal gehuurde of gekochte kantoorruimtemeters viel in 2006 lager uit dan in 2005. In totaal kreeg iets meer dan 30.000 vierkante meter kantoor een nieuwe gebruiker.

tabel 2: Opname- en aanbodniveau [m²]

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aanbod	37.800	37.300	52.500	69.200	101.600	105.300	127.900	136.900
Opname	37.200	52.200	54.600	39.600	38.500	71.200	39.800	30.200

bron: DTZ Zadelhoff, 2007

In figuur 1 is voor de gemeente Groningen voor de volledigheid de opname en het aanbod grafisch weergegeven. Ook is het aanbodniveau weergegeven bij theoretisch marktevenwicht (is gelijk aan 1,5 keer het opnameniveau).

figuur 1: Opname en aanbod, Groningen 1999-2006 [m²]

bron: DTZ Zadelhoff, 2007

1.2.3. Aanbod-opname verhouding

De aanbod-opname verhouding is een indicator voor de ruimte/krapte op de kantorenmarkt. Een hoge verhouding duidt op een ruime markt, een lage verhouding op een krappe markt. Een verhouding van 1,5 wordt gezien als een evenwichtssituatie. Het aanbod is dan 1,5 keer zo groot als de opname, zodat voldoende 'schuifruimte' aanwezig is.

Het aanbod- en opnameniveau voor Groningen is weergegeven in tabel 3.

tabel 3: Aanbod/opnameniveau, Groningen 1999-2005 [m²]

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aanbod	37.800	37.300	52.500	69.200	101.600	105.300	127.900	136.900
Opname	37.200	52.200	54.600	39.600	38.500	71.200	39.800	30.200
Aanbod/opname	1,0	0,7	1,0	1,7	2,6	1,5	3,2	4,5
Aanbod (>500m ²)	26.800	27.300	39.500	52.200	83.200	84.400	106.600	118.000
Opname (>500m ²)	24.700	40.800	35.100	28.600	29.700	59.400	30.800	25.100
Aanbod/opname (>500m ²)	1,1	0,7	1,1	1,8	2,8	1,4	3,5	4,7

bron: DTZ Zadelhoff, 2007

Uit de tabel blijkt dat de kantorenmarkt verder is verruimd ten opzichte van 2005. Net als voorgaande jaren wordt de verruiming ingegeven door een toename van het aanbod. Daarbij is de opname in 2006 duidelijk lager dan voorgaande jaren.

1.3. Huurprijsontwikkeling

1.3.1. Huurprijzen eerste klas kantoorruimte in Noord-Nederland

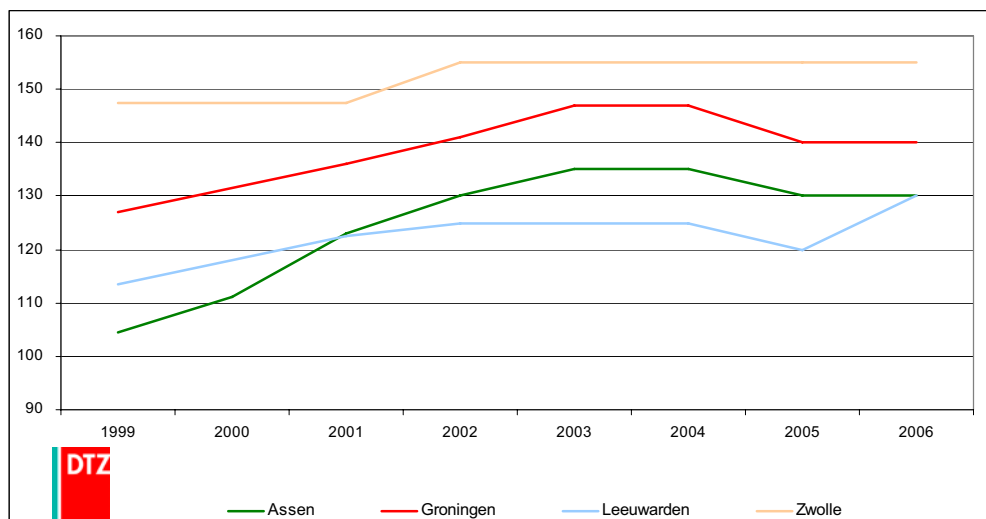
Huurprijsniveaus worden tweemaal per jaar geïnventariseerd door DTZ Zadelhoff. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar nieuwbouw en bestaande bouw.

De huurprijzen voor eerste klas kantoorruimte in de gemeente Groningen en de gemeenten Assen, Leeuwarden en Zwolle zijn weergegeven in de volgende figuur. Deze laatste drie gemeenten zijn door de gemeente Groningen gekozen als benchmark.

Onder eerste klas kantoorruimte wordt verstaan het type kantoor dat voldoet aan de eisen van de moderne kantoorgebruiker en dat is gelegen op een goede locatie.

Ten opzichte van vorig jaar zijn de huurprijzen voor eerste klas kantoorruimte gestabiliseerd.

figuur 2: Huurprijzen eerste klas kantoorruimte, Noord-Nederland 1999-2006 [euro/m² per jaar]



bron: DTZ Zadelhoff, 2007

1.3.2. Gemiddeld gewogen huurprijs Groningen en landelijk

De gemiddeld gewogen huurprijs wordt berekend op basis van alle transacties die hebben plaatsgevonden in zowel bestaande bouw als in nieuwbouw. De gemiddeld gewogen huurprijs is daarom niet vergelijkbaar met de eerste klas huurprijzen die in figuur 2 staan getoond.

De ontwikkeling van de huurprijzen is tweeledig. De bandbreedte waarbinnen de huurprijzen zich bevinden is afgelopen jaar verder verruimd.

De huurprijs voor kwalitatief goede kantoorruimte bleven afgelopen jaar stabiel of vertoonden een lichte stijging. Dit is het gevolg van een schaarste aan kwalitatief goede kantoorruimte.

De ontwikkeling van deze huurprijzen in Groningen is conform het landelijk beeld. Ook op landelijk niveau vertoonden de huurprijzen voor kwalitatief goede kantoorruimte een lichte stijging.

De huurprijsontwikkeling voor kwalitatief mindere kantoorruimte vertoonde in Groningen een daling. Dit deel van het aanbod sluit steeds minder aan op de wensen en behoeften van hedendaagse kantoorgebruikers. Als gevolg van deze 'mismatch' tussen vraag en aanbod vertonen de huurprijzen een dalende trend.

Overigens zijn de huurprijzen voor bestaande bouw op de landelijke markt gedurende 2006 stabiel gebleven. De jarenlange daling van de huurprijs in dit segment lijkt hiermee aan een eind te

komen. De huurprijsstabilisatie is te verklaren doordat een deel van de groei in de kantorenmarkt plaatsvond in het bestaande segment. Opmerking hierbij is dat in het echt verouderde deel van het aanbod geen transacties meer plaatsvinden. Deze worden dus ook niet meegenomen in de berekening van de gemiddelde huurprijs.

In de huurprijzen is het effect van incentives niet opgenomen. Deze incentives komen veelal voor in de vorm van een huurkorting, of vernieuwing van de kantoorinrichting. Onze inschatting is dat de omvang van de incentives - vooral in het nieuwbouwsegment - afneemt. Kwalitatief goede kantoorruimte in de bestaande bouw is momenteel immers nog lastig te vinden, zodat een deel van de kantoorgebruikers ervoor kiest om nieuwe huisvesting te laten ontwikkelen. Ook de reeds opgeleverde, recent ontwikkelde nieuwbouw is slechts mondjesmaat voor de markt beschikbaar, waardoor de concurrentiepositie van de eigenaren is verbeterd. Dit vertaalt zich eveneens in dalende incentives in het nieuwbouwsegment, maar deze daling is sterk afhankelijk van de lokale situatie.

In het bestaande segment is sprake van een ruime marktsituatie. Beleggers zijn daarom nog steeds bereid om door middel van incentives bestaande huurders te behouden of nieuwe huurders aan te trekken. Net als voorgaande jaren kunnen de incentives in dit segment oplopen tot 20% van de huursom.

2. Voorraad en voorraadontwikkeling

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de structuur van de Groninger kantorenmarkt kwantitatief in beeld gebracht. Hierbij is aandacht voor de omvang van de kantorenvoorraad en de ontwikkeling hierin (planvoorraad en onttrekkingen).

Daar waar interessant zal de Groninger kantorenmarkt worden vergeleken met de landelijke kantorenmarkt en de door de gemeente Groningen geselecteerde benchmark (Leeuwarden, Assen en Zwolle).

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen grotendeels grafisch weergegeven. De cijfers zijn terug te vinden in de bijlagen.

2.2. Kantorenvoorraad

2.2.1. Voorraadontwikkeling

De kantorenvoorraad wordt uitgedrukt in het aantal vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (m^2 v.v.o). In de loop van de tijd treden wijzigingen op in de voorraad door nieuwbouw aan de ene kant en onttrekkingen aan de andere kant.

De voorraadinventarisatie die jaarlijks door Bak wordt uitgevoerd is de bron van onderstaande cijfers. Uit de inventarisatie van Bak blijkt dat de omvang van de Groninger kantorenvoorraad gedurende 2006 met 11.000 m^2 is toegenomen.

tabel 4: Kantorenvoorraad [m^2]

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Groningen	805.000	831.000	860.000	892.000	887.000	889.000	900.000

bron: Bak, 2006

De groei van de kantorenvoorraad die door Bak is geregistreerd, is in overeenstemming met de aanvraag van bouwvergunningen die door de gemeente Groningen zelf wordt bijgehouden. Uit deze gegevens blijkt dat vergunningen zijn afgegeven voor de bouw van een kantoor op de hoek van de Peizerweg en de Eemsgolaan (10.000 m^2) en een kantoor aan de Peizerweg/veilingterrein (2.800 m^2).

De voorraadontwikkeling van Groningen is vergeleken met de benchmark en Nederland in tabel 5.

tabel 5: Kantorenvoorraad, Groningen en benchmark 2000-2006 [m²]

Absolute omvang	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Assen	235.000	240.000	246.000	250.000	254.000	253.785	264.605
Groningen	805.000	831.000	860.000	892.000	887.000	889.405	900.210
Leeuwarden	491.000	505.000	521.000	531.000	524.000	524.350	520.725
Zwolle	593.000	630.000	634.000	677.000	696.000	705.050	741.145
Nederland	39.079.000	40.852.000	42.173.000	42.884.000	43.287.000	43.753.000	44.191.000

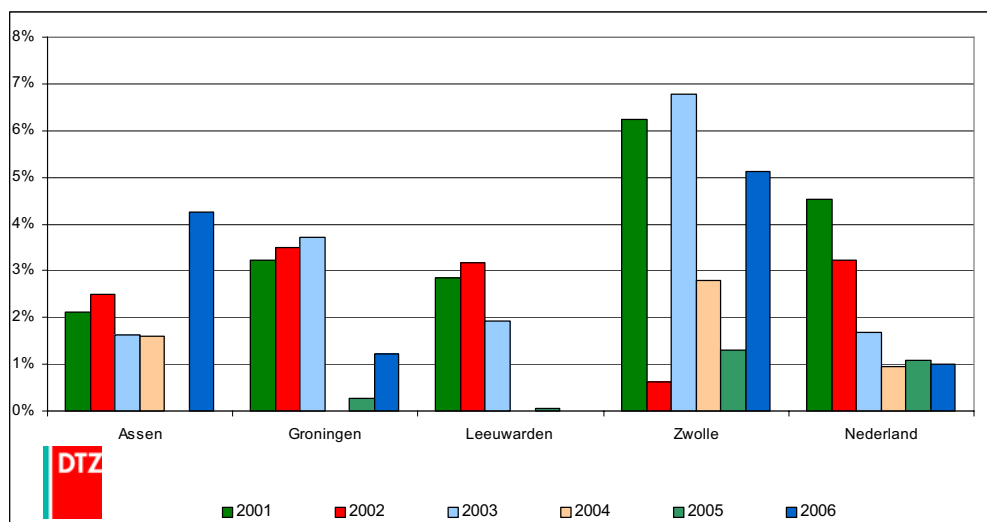
bron: Bak, 2006

Groningen heeft, in vergelijking met Assen, Leeuwarden en Zwolle, de grootste hoeveelheid kantoorruimte binnen de gemeentegrenzen.

De groei van de Groninger kantorenvoorraad in 2006 (saldo van nieuwbouw en onttrekkingen) bedroeg 1,2% en was daarmee minder dan in Assen en Zwolle. Het groeipercentage in deze laatste twee steden was respectievelijk 4,3% en 5,1%.

In Assen is dit te verklaren door de nieuwbouw van een kantoor ten behoeve van de regiopolitie Drenthe aan de Europaweg. Hierbij moet nog worden opgemerkt dat vanwege de kleine omvang van de voorraad in Assen in absolute zin, kleine nieuwbouwprojecten leiden tot grote groeipercentages. In Zwolle is in 2006 een nieuw kantoor voor Achmea in aanbouw genomen. De procentuele voorraadgroei is weergegeven in figuur 3.

figuur 3: Procentuele groei van kantorenvoorraad, Groningen en benchmark 2001-2006 [%]



bron: Bak, 2006

De kantorenvoorraad in Groningen is afgelopen 6 jaar gegroeid met gemiddeld 1,9% per jaar. Dit groeipercentage ligt dicht bij het landelijke gemiddelde groeipercentage van 2,1%. Dit geldt ook voor de andere steden, met uitzondering van Zwolle.

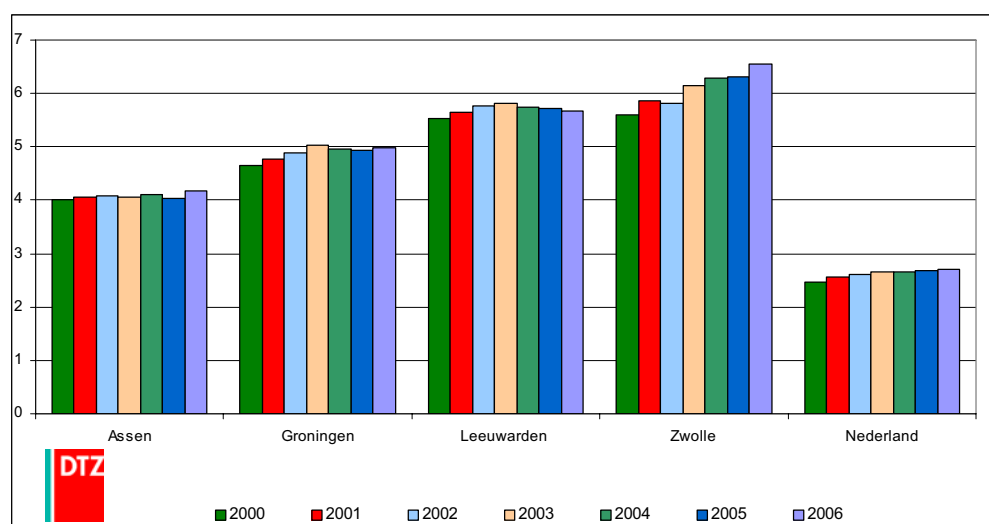
2.2.2. Voorraad per inwoner

De voorraadcijfers op zich geven een beeld van de omvang van de kantorenmarkt. Om een meer inzichtelijke verhouding te krijgen tussen de gemeenten onderling, wordt eveneens de hoeveelheid kantoorruimte per inwoner berekend. Dit getal geeft een beeld van de mate waarin de kantorenmarkt is ontwikkeld en of sprake is van een 'kantorenstad'.

Gemiddeld bedraagt de hoeveelheid kantoorruimte per inwoner circa 3 m² voor steden met 100.000 tot 150.000 inwoners. Voor steden met 150.000 tot 250.000 ligt dit gemiddelde op circa 4 m².

De ontwikkeling van de hoeveelheid kantoorruimte per inwoner is weergegeven in figuur 4.

figuur 4: Kantorenvoorraad per inwoner, Groningen en benchmark 2000-2006 [m²/inwoner]



bron: Bak, 2006; CBS, 2007; bewerking DTZ Zadelhoff

De hoeveelheid kantoorruimte per inwoner is gedurende 2006 in Groningen licht gestegen ten opzichte van 2005. Per inwoner telt Groningen 5 vierkante meter kantoorruimte. Daarmee is Groningen, net als voorgaande jaren, een kantorenstad van betekenis.

Opvallend is dat de overige gemeenten in Noord-Nederland eveneens beschikken over een aanzienlijke hoeveelheid kantoren per inwoner. Conclusie is dat de dienstensector zich sterk heeft geconcentreerd in Groningen, Leeuwarden en Assen.

Zwolle heeft afgelopen jaren een sterke opmars gemaakt als kantorenstad, welke gedurende 2006 sterk is doorgezet. De voorraad per inwoner is gestegen tot 6,5 m². Zwolle lijkt daarmee de plek als belangrijke kantorenstad definitief te hebben ingenomen.

2.3. Planvoorraad

Groningen kent een zeer ruime planvoorraad van circa 590.000 m² b.v.o.. Dit is circa 65% van de huidige voorraad. De planvoorraad is gebaseerd op de jaarlijkse inventarisatie van de Neprom, aangevuld door lokale DTZ Zadelhoff vastgoedadviseurs.

De plannen hebben niet allemaal dezelfde status en ontwikkelingshorizon. Voor het merendeel van de plannen geldt dat het exacte bouwvolume en de planning nog niet definitief zijn. Nu de landelijke kantorenmarkt weer aantrekt en de economische vooruitzichten gunstig zijn, is onze verwachting dat ontwikkelaars komende jaren meer risico zullen nemen en dat er weer op risico ontwikkeld zal worden.

De planvoorraad geeft aan dat voor de komende jaren ruim voldoende ontwikkelingsmogelijkheden zijn om te kunnen blijven voldoen aan de vraag naar nieuwe, kwalitatief goede kantoorruimte. Hierbij moet worden opgemerkt dat, in de huidige marktsituatie, nieuwbouw van kantoorruimte meestal betekent dat op een andere locatie kantoorruimte wordt achtergelaten. Juist deze locaties verdienen extra aandacht van alle betrokken partijen om ervoor te zorgen dat dit geen locaties worden die volledig buiten de markt vallen.

Een overzicht van de belangrijkste plannen in Groningen is gegeven in tabel 6.

tabel 6: Overzicht kantoorplannen gemeente Groningen

Deelgebied	Locatie	Plannaam	metrage [m ² b.v.o.]	Ontwikkelaar(s)	
Zuid	Europapark	Kantorenkwadrant	95.000	combinatie K4	
		Voorstation	30.000	NS Vastgoed	
		Volta	16.000	combinatie G4	
		Van Elmpstraat	5.000	Visser Vastgoed	
	Stationsgebied	Stationsgebied Zuid	100.000	KPN, Gemeente Groningen, TNT	
		Glaude	20.000	gemeente Groningen	
	Ring	Kempkensberg (2 ^e fase)	De Meeuwen TCN/SIG	30.000	gemeente Groningen/RGD
			De Meeuwen	25.000	TCN/SIG
			Martinitstate (Vrijheidsplein)	20.000	BAM Vastgoed
				10.000	Hanzevast
Corpus den Hoorn	Nelflocatie (Paterwoldseweg)	Martiniziekenhuis	20.000	gemeente Groningen	
		Laan Corpus den Hoorn	10.000	Martini Ziekenhuis	
		Schweitzerlaan 12	5.400	ING Vastgoed	
			5.000	Hanzevast ontwikkeling	
Overig	Meester (Van Ketwich Verschuurlaan)	1.750	Hanzevast		
West	Kranenburg Kranenburg Hoendiep	locatie autosloperij	16.000	gemeente Groningen	
		Eemhof	4.000	BAM Vastgoed	
		UT Delfiaweg	1.200	BAM Vastgoed	
Centrum		Ciboga	45.000	ING Real Estate, Moes Projectontwikkeling, AM Wonen	
		Van Heemskerckpark	20.000	Beauvast	
Noord	Zernike	Zernike sciencepark	100.000	gemeente Groningen	
		De Mudden	4.200	TCN/SIG	
		Incubator	2.000	Situs	
	De Hunze	Eenrummermaar	1.810	Hanzevast	

bron: Neprom, 2006; DTZ Zadelhoff, 2007

Ter vergelijking is in tabel 7 de planvoorraad van de benchmark-steden weergegeven. Ook hier geldt dat de status van deze plannen uiteenlopend is van harde tot (zeer) zachte plannen. Uit de gegevens blijkt dat de omvang van de Groninger planvoorraad aanzienlijk is ten opzichte van de rest van de benchmark. De planvoorraad in Assen en Leeuwarden is beperkt van omvang. Zwolle kent daarentegen eveneens een ruime planvoorraad. Circa 200.000 m² betreft kantoorontwikkelingen op Voorsterpoort. In Assen heeft de gemeente ook een aantal posities in handen. Hier kan eveneens, naast de plannen die ontwikkelaars hebben, kantoorruimte worden ontwikkeld. Onze inschatting is echter dat de gemeente Assen hier minder actief mee omgaat dan de gemeente Groningen.

tabel 7: Omvang planvoorraad kantoorruimte (hard+zacht) Groningen en benchmark

Plaats	Omvang planvoorraad [m ² bvo]	Omvang planvoorraad [% van totale voorraad]
Assen	70.000	25%
Groningen	570.000	63%
Leeuwarden	84.000	16%
Zwolle	343.000	46%

bron: Neprom, 2006; DTZ Zadelhoff, 2007

2.4. Onttrekkingen

Afgelopen jaar is een kantoorpand aan de Praediniussingel 2-4 onttrokken aan de voorraad. Dit object (900 m²) wordt herontwikkeld naar woonruimte.

Uit de vergunningregistratie van de gemeente blijkt dat een sloopvergunning is afgegeven voor een kantoorobject aan de Van Kerkhoffstraat 2a (circa 2.000 m²). Dit is de oude locatie van het gemeentelijk waterbedrijf.

Net als wij hebben vermeld in de vorige editie van de kantorenmonitor, is onze verwachting dat de huidige locatie van de Belastingdienst (Otto Eerelmanstraat, hoek Dr. C. Hofstede de Grootkade) voor herontwikkeling in aanmerking komt. De Belastingdienst zal verhuizen naar de locatie waar momenteel de IBG is gehuisvest (Kempkensberg). Deze 4 torens worden gesloopt en nieuwe kantoorruimte zal hier worden ontwikkeld ten behoeve van concentratie van de Rijksdiensten. Deze verplaatsingen zullen niet op korte termijn plaatsvinden, maar naar inschatting pas in 2011.

Geconcludeerd kan worden dat afgelopen jaar nauwelijks onttrekkingen hebben plaatsgevonden. Gezien het hoge aanbodniveau (zie hoofdstuk 4) en het deel incurant aanbod, adviseren wij om beleid te voeren dat onttrekking of renovatie stimuleert. In de kwalitatieve analyse gaan wij nader op dit onderwerp in.

3. Opname

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de opname van kantoorruimte op de Groningse kantorenmarkt in beeld gebracht. De opname geeft weer hoeveel vierkante meter kantoorruimte per jaar is aangehuurd of gekocht op de vrije markt. Ook onderhuurtransacties zijn in de cijfers meegenomen. Buiten de opnamecijfers vallen huurverlengingen en eigen bouw (ontwikkelaars ontwikkelen in direct overleg met de gebruiker).

De gegevens zijn gebaseerd op de transactiedatabank van DTZ Zadelhoff Research, waarin alle transacties in commercieel vastgoed in Nederland worden geregistreerd. Om dieper inzicht te krijgen wordt de opname verbijzonderd naar grootteklasse, bouwstatus, bedrijfssector en deelgebied. Tevens wordt het opnamecijfer in Groningen vergeleken met de overige gemeenten die als benchmark dienen.

Algemene opmerking bij de opnamecijfers is dat deze kunnen afwijken van de cijfers die in een voorgaande versie van de kantorenmonitor zijn gemeld. Reden hiervoor is het feit dat de kantorenmonitor relatief vroeg in het kalenderjaar wordt samengesteld. Veel (kleinschalige) transacties worden later in het jaar gemeld, waardoor deze op het moment van het schrijven van de kantorenmonitor nog niet in de cijfers zijn opgenomen. Om toch een zo compleet mogelijk beeld te vormen van de markt zijn de historische opnamecijfers aangepast.

3.2. Opname

De opname van kantoorruimte in de gemeente Groningen was in 2006 circa 30.200 m². Dit is het laagste opnamecijfer sinds 1999 (begin van de periode die in de monitor wordt meegenomen). Ten opzichte van het langjarig gemiddelde (45.400 m²) is 2006 dus duidelijk een minder jaar op de gebruikersmarkt. Overigens wordt dit langjarig gemiddelde sterk beïnvloed door de uitzonderlijk hoge opname in 2004. Echter, ook ten opzichte van 2005 viel de opname in 2006 tegen. De jaarlijkse opname is weergegeven in tabel 8. In deze cijfers zijn ook de kleinschalige transacties (omvang kleiner dan 500 m²) meegenomen.

tabel 8: Opname, Groningen 1999-2006 [m²]

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Groningen	37.200	52.200	54.600	39.600	38.500	71.200	39.800	30.200

bron: DTZ Zadelhoff, 2007; Van Werven, 2005

Voor de steden die als benchmark gelden, is alleen het marktsegment groter dan 500 m² goed in beeld. Op basis hiervan is de langjarig gemiddelde opname berekend (periode 1999-2006). Deze is weergegeven in tabel 9. Ook de opname in 2006 is in de tabel weergegeven.

tabel 9: Opname >500 m², langjarig gemiddelde en 2006, Groningen en benchmark [m²]

	Gemiddelde opname (1999-2005)	Opname 2006
Assen	9.800	6.100
Groningen	35.500	25.100
Leeuwarden	9.600	5.000
Zwolle	30.600	16.900
Nederland	1.780.000	1.800.000

bron: DTZ Zadelhoff, 2007

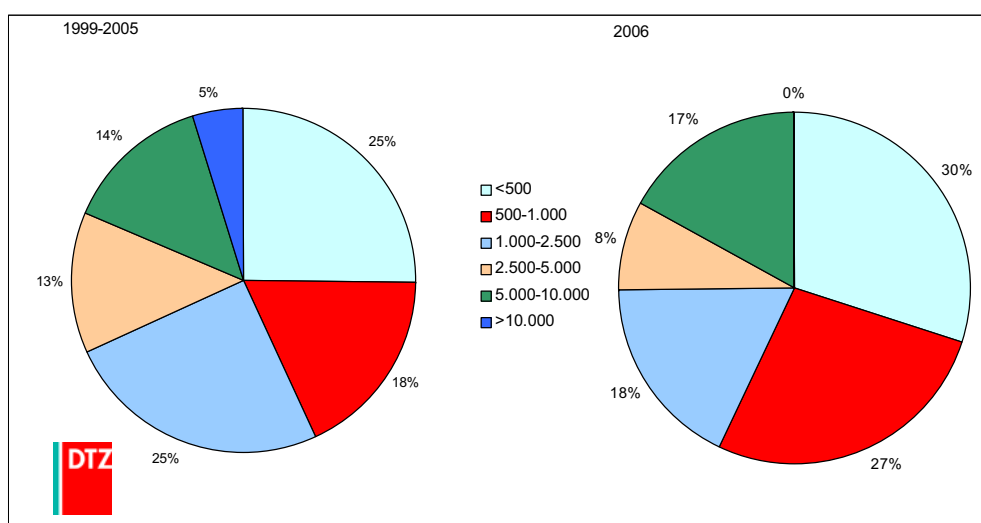
Opvallend is dat alle steden in de benchmark een opnamecijfer laten zien dat lager is dan het langjarig gemiddelde. De terugval in de kantooropname in Groningen is dus geen uitzondering ten opzichte van de andere Noord-Nederlandse steden.

Op landelijk niveau is de kantorenmarkt duidelijk aangetrokken ten opzichte van voorgaande jaren. Dit uitte zich met name in een daling van het aanbod en de leegstand, terwijl de opname op niveau bleef. Dit betekent dat bij een verhuizing minder kantoorruimte werd achtergelaten, dan dat er in gebruik werd genomen. Per saldo is de behoefte aan kantoorruimte dus toegenomen. In regionaal perspectief blijkt dat met name de vier grote steden in de Randstad een sterke verbetering van de kantorenmarkt laten zien. De gebieden buiten de Randstad laten een wisselend marktbeeld zien.

3.3. Opname naar grootteklasse

Het langjarig gemiddelde van de opname is in figuur 5 uitgesplitst naar grootteklasse. Ook is in deze figuur de opname naar grootteklasse in 2006 weergegeven.

figuur 5: Opname naar grootteklasse, Groningen 1999-2006 [m²]



bron: DTZ Zadelhoff, 2007; Van Werven, 2005

Evenals in 2005 vormde ook in 2006 de opname in het kleinschalig segment een belangrijk deel van de markt. Ten opzichte van het langjarig gemiddelde is het relatieve belang toegenomen (25% in het langjarig gemiddelde en 30% in de opnamecijfers van 2006). Dit wordt veroorzaakt doordat in 2006 minder grootschalige transacties plaatsvonden waardoor het belang van het kleinschalige segment is toegenomen. In absolute aantallen bleef de opname in dit segment constant (beide jaren circa 9.000 m²).

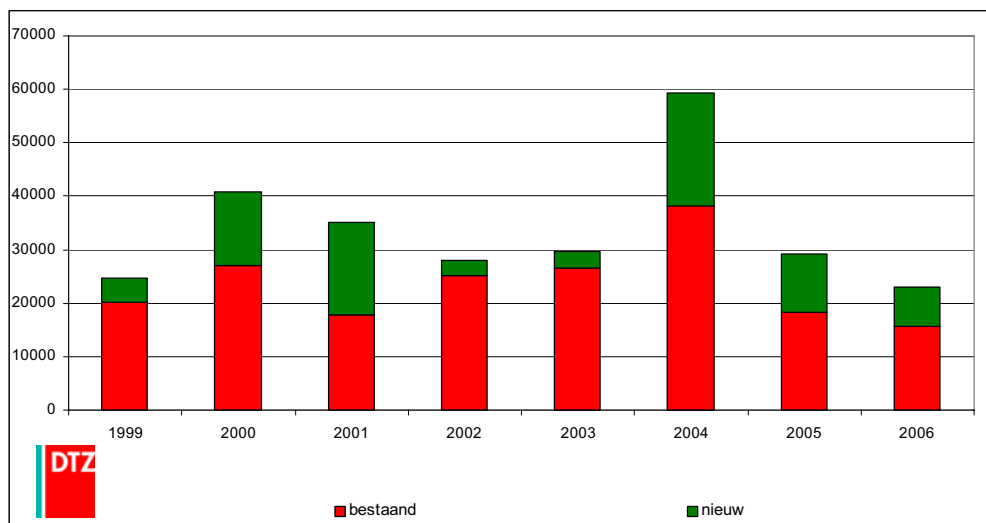
De terugval van het aantal gehuurde of gekochte kantoorruimtemeters ten opzichte van 2005 heeft zich voornamelijk voorgedaan in het grootschalige en middensegment. Zeer grootschalige transacties (>10.000 m²) komen in Groningen nauwelijks voor en ook afgelopen jaar bleven deze uit. De opname in de grootteklasse van 5.000 tot 10.000 m² is gehalveerd ten opzichte van 2005. Dit geldt ook voor het middensegment (1.000 tot 2.500 m²).

Concluderend blijkt het kleinschalige en middensegment een stabiele factor vormen in het opnamebeeld. De grootschalige transacties zijn meer incidenteel van karakter.

3.4. Opname naar bouwstatus

De opname is in figuur 6 verbijzonderd naar bouwstatus. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de categorieën nieuw en bestaand. Binnen de categorie 'nieuw' valt kantoorruimte die jonger is dan 3 jaar. Dit kan nieuwbouw zijn, maar ook nog te bouwen projecten of recentelijk gerenoveerde kantoorruimte. Kantoorruimte die ouder is dan 3 jaar valt in de categorie 'bestaand'.

figuur 6: Opname naar bouwstatus, Groningen 1999-2006 [m²]



bron: DTZ Zadelhoff, 2007

Net als voorgaande jaren vond de opname met name plaats in het bestaande segment. Bestaande bouw vormt immers het merendeel van de voorraad.

Belangrijkste nieuwbouwtransactie in 2006 was de aanhuur van ruim 5.100 m² door het Openbaar Ministerie op de Paterswoldseweg 814. Naast deze transactie was er nog een aantal kleinschalige nieuwbouwtransacties op het Zernike Sciencepark en Euroborg offices.

Op de landelijke kantorenmarkt is onder kantoorgebruikers nog steeds behoefte aan kwalitatief goede kantoorruimte. Na de reorganisatiegolf van een aantal jaar geleden willen veel organisaties nu een nieuwe start maken, waar nieuwe huisvesting onderdeel vanuit maakt. Belangrijke nieuwe trends in huisvesting zijn nieuwe flexibele kantoorconcepten, waarbij het kantoor meer wordt gezien als ontmoetingsplek dan als werkplek.

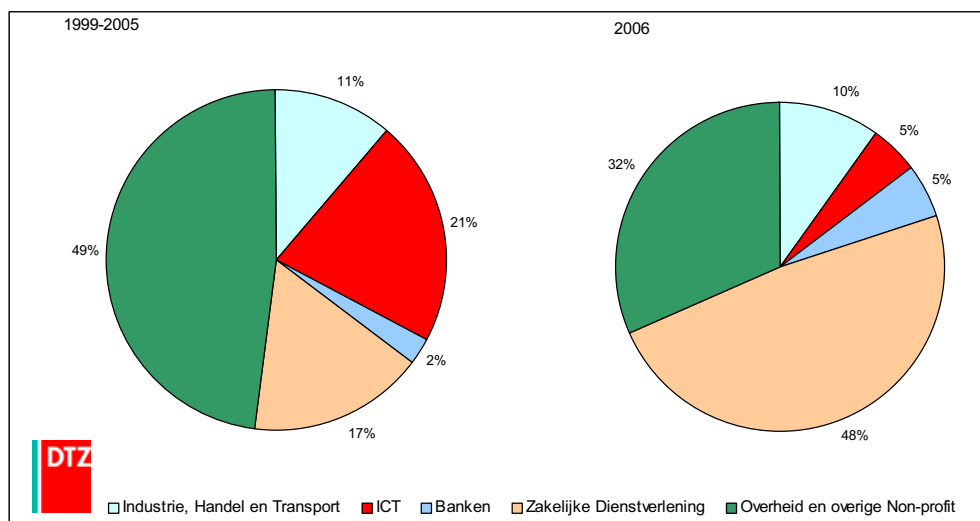
Op basis van kennis van en ervaring met de lokale markt blijkt dat ook in Groningen behoefte is aan kwalitatief goede kantoorhuisvesting. Voorbeelden zijn de verhuizing van ABN PriBa naar een kantoorvilla aan het Emmaplein 6, de verplaatsing van Gasunie en Tebodin naar de Leonard Springerlaan 31 en de onderhuur van NAU aan het Emmaplein 1.

Onze ervaring is dat gerichte zoekopdrachten van kantoorgebruikers die behoefte hebben aan kwalitatief zeer goede kantoorruimte slechts beperkt kunnen worden bediend. Kwalitatief goede kantoorruimte is in toenemende mate slechts beperkt beschikbaar.

3.5. Opname naar bedrijfssector

Uit figuur 7 blijkt welke bedrijfssectoren kantoorruimte hebben gehuurd of gekocht. Kenmerkend voor de Groninger kantorenmarkt is het hoge aandeel van de sector overheid/non-profit en de ICT sector.

figuur 7: Opname naar sector, Groningen 1999-2006 [m²]



bron: DTZ Zadelhoff, 2007

In 2006 was met name de zakelijke dienstverlening in beweging op de kantorenmarkt. Belangrijkste transacties in deze sector waren de aanhuur van 2.500 m² en 1.800 m² door respectievelijk KPMG en Tebodin, beiden op het Martini Trade Park.

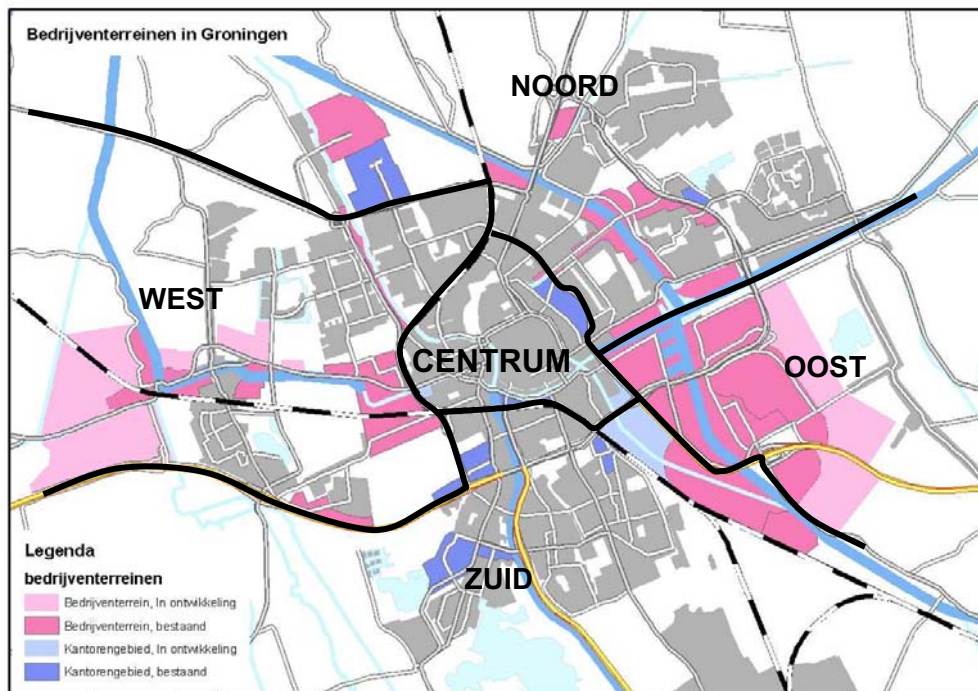
Ook de overheid en non-profitsector nam een belangrijk deel van de opname voor haar rekening. In totaal huurde deze sector bijna 9.000 vierkante meter aan. Circa de helft van dit totale metrage is terug te voeren op één transactie, namelijk de verhuizing van het Openbaar Ministerie naar de Paterswoldseweg 814.

3.6. Opname naar deelgebied

Groningen is ingedeeld in vijf deelgebieden (Noord, Oost, Zuid, West en Centrum). De afbakening van deze deelgebieden is als volgt (ook weergegeven in figuur 8):

- Deelgebied Noord: gebied ten noorden van de Friesestraatweg (N365) en de Plataanlaan (N370), het Academisch Ziekenhuis en het Eemskanaal.
- Deelgebied Oost: gelegen ten zuiden van het Eemskanaal, ten oosten van de A7 en de Winschoterweg.
- Deelgebied Zuid: gelegen ten zuiden van de A7, het station Groningen CS en de Winschoterweg.
- Deelgebied West: gelegen ten zuiden van de Friesestraatweg (N365), ten westen van de westelijke ringweg (N370) en ten noorden van de A7.

figuur 8: Afbakening deelgebieden in Groningen



De opname naar deelgebied is voor de jaren 2005 en 2006 weergegeven in tabel 10.

tabel 10: Opname naar deelgebied, Groningen 2005-2006 [m²]

Deelgebied	2005	2006
Centrum	8.900	4.900
Noord	1.800	900
Oost	5.100	500
Zuid	8.000	21.400
West	15.700	2.500
Totaal	39.800	30.200

bron: DTZ Zadelhoff, 2007

Afgelopen jaar concentreerde de opname zich in het zuidelijke deel van de stad (Martini Trade Park en Paterswoldseweg). Hier vonden afgelopen jaar de grootste transacties plaats, zoals bijvoorbeeld de aanhuur door het Openbaar Ministerie (5.100 m² aan de Paterswoldseweg), KPMG (2.500 m² op Martini Trade Park), Gasunie (2.000 m² op Martini Trade Park) en Tebodin (1.800 m² op Martini Trade Park). Ook vond een groot aantal kleinschalige transacties plaats in de Mediacentrale. In totaal werd hier circa 4.000 m² opgenomen, nagenoeg de helft van alle kleinschalige transacties.

De andere helft van de kleinschalige transacties vond plaats in het centrum. Hier kreeg 4.900 m² kantoor een nieuwe gebruiker. Dit is wel duidelijk minder dan dat er vorig jaar in dit deelgebied werd opgenomen.

Het westelijk deel van de gemeente dat vorig jaar nog een grote opname kende bleef in 2006 duidelijk achter. Het bedrijventerrein Kranenburg is de belangrijkste kantoorlocatie in dit deelgebied. Op deze locatie is afgelopen jaar nauwelijks ruimte opgenomen.

Evenals vorig jaar kan geconcludeerd worden dat het noordelijke deel van de stad nauwelijks een rol van betekenis heeft gespeeld.

4. Aanbod

4.1. Inleiding

Het aanbod van kantoorruimte wordt in dit hoofdstuk gekwantificeerd en verbijzonderd naar grootteklasse, bouwstatus en deelgebied. Tevens wordt de situatie in Groningen vergeleken met het landelijke beeld en het aanbodniveau in de benchmark-gemeenten.

4.2. Aanbod

Aan het eind van 2006 werd in de gemeente Groningen 136.900 m² kantoorruimte aangeboden. Ten opzichte van een jaar eerder is het aanbod bijna 7% gestegen. Het historisch verloop van het aanbod en de procentuele veranderingen ten opzichte van een jaar eerder zijn weergegeven in de volgende tabel.

tabel 11: Aanbod, Groningen 1999-2006 [m² en %]

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
absoluut [m ²]	37.800	37.300	52.500	69.200	101.600	105.300	127.900	136.900
procentuele verandering [%]		-1,3%	40,8%	31,8%	46,8%	3,6%	21,5%	7,0%

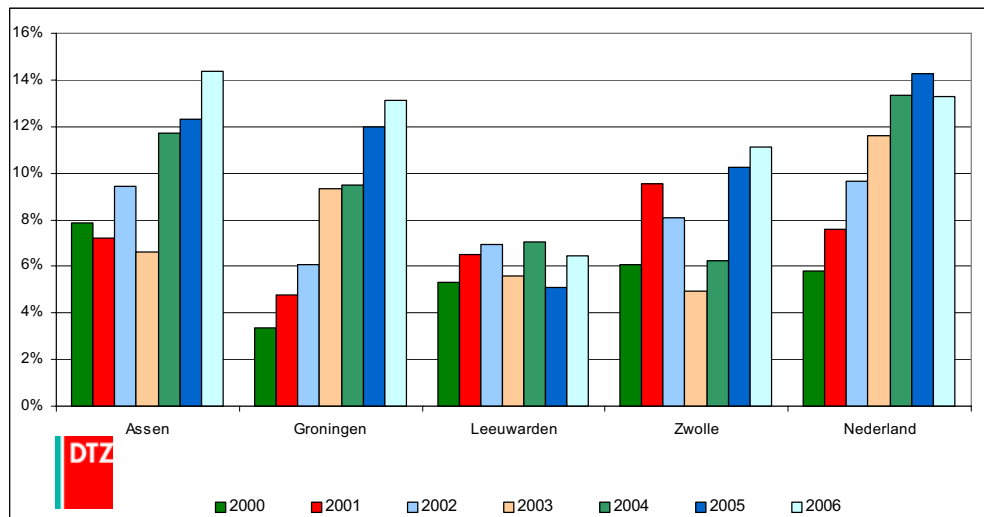
bron: DTZ Zadelhoff, 2007; Van Werven, 2005

Onze ervaring is dat de toename van het aanbod (nog steeds) het gevolg is van concentratie van het aantal bedrijfsvestigingen. Door meerdere vestigingen samen te voegen, maken kantoorgebruikers een efficiencyslag in hun huisvesting. De nieuwe aangehuurde ruimte is hierbij kleiner van oppervlak dan de ruimte die wordt achtergelaten.

Dit is een trend die zich reeds een aantal jaar voordoet. Opvallend is dat in het landelijke beeld deze trend ten einde lijkt. Wegens positieve economische verwachtingen zien we daar, dat juist voor het eerst in de afgelopen vijf jaar bij verhuizing weer minder kantoorruimte wordt achtergelaten.

De aanbodontwikkeling, uitgedrukt als percentage van de voorraad, is weergegeven in figuur 9. In de figuur is zowel de situatie in Groningen als de benchmark weergegeven.

figuur 9: Aanbod als % van de voorraad (>500 m²), Groningen en benchmark 2001-2006 [%]



bron: DTZ Zadelhoff, 2007

In Groningen is het aanbod sneller gestegen dan de voorraad. Was eind 2005 de aanbod-voorraadratio 12,0%, eind 2006 is deze verhouding gestegen tot 13,1%.

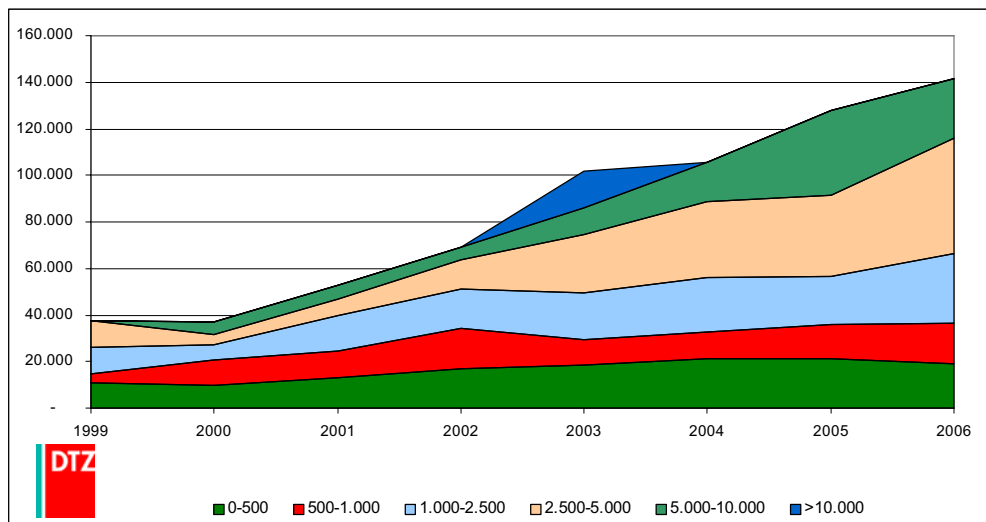
Op de landelijke kantorenmarkt is de aanbod-voorraadratio juist gedaald. Deze daling is veroorzaakt door een stijging van de voorraad (+440.000 m²) en een afname van het aanbod (-350.000 m²). De landelijke kantorenmarkt is gedurende 2006 duidelijk aangetrokken ten opzichte van voorgaande 5 jaar. De behoefte aan kantoorruimte is dusdanig toegenomen dat een deel van het aanbod weer in gebruik is genomen.

De groei in de kantorenmarkt deed zich echter met name voor in de Randstad. Uit figuur 9 blijkt dit ook, aangezien zowel in Zwolle, Leeuwarden en Assen de aanbod-voorraadratio is gestegen (conform het beeld in Groningen).

4.3. Aanbod naar grootteklasse

Het aantal vierkante meter kantoorruimte dat in Groningen voor markt beschikbaar was tussen 1999 en 2006 is in figuur 10 verbijzonderd naar grootteklasse.

figuur 10: Aanbod naar grootteklasse, Groningen 1999-2006 [m²]



bron: DTZ Zadelhoff, 2007; Van Werven, 2005

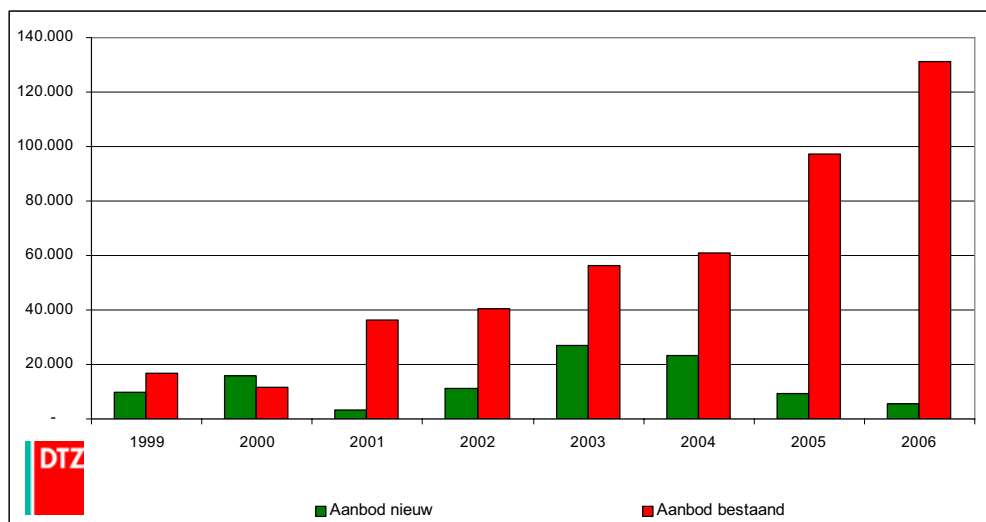
Uit figuur 10 blijkt dat de aanbodstijging van in totaal 9.000 m², heeft plaatsgevonden in het middensegment. Kantoren met een oppervlak tussen de 1.000 en 2.500 m² maakten ultimo 2006 21% uit van het totale aanbod. Ultimo 2005 was dit nog 16%. Het aandeel van de kantoren tussen 2.500 en 5.000 m² is nog sterker toegenomen. Van 27% aan het eind van 2005 tot 34% aan het eind van 2007.

Net als voorgaand jaar zijn zeer grootschalige metrages (>10.000 m²) niet direct voor de markt beschikbaar.

4.4. Aanbod naar bouwstatus

Het aanbod is in figuur 11 verbijzonderd naar bouwstatus. Hierbij zijn dezelfde categorieën aangehouden als bij de verbijzondering van de opname naar bouwstatus. Bestaande bouw is in de regel ouder dan 3 jaar. Nieuwbouw is jonger dan 3 jaar (nieuwbouw, in aanbouw of renovatie). Planvoorraad valt buiten de aanbodinventarisatie.

figuur 11: Aanbod naar bouwstatus, Groningen 1999-2006 [m²]



bron: DTZ Zadelhoff, 2007

Evenals vorig jaar is nieuwbouw nauwelijks direct voor de markt beschikbaar. In het Euroborgstadion en op Kranenburg is nog nieuwbouw kantoorruimte (jonger dan 3 jaar) direct beschikbaar. Daarnaast is verspreid door de stad nog onlangs gerenoveerde kantoorruimte beschikbaar.

Dit gebrek aan nieuw aanbod is conform het landelijke beeld. Vanaf 2001 is een terugval opgetreden op de kantorenmarkt met een forse aanbodstijging en leegstandspercentages als resultaat. Veel ontwikkelaars starten nieuwbouwplannen niet langer op risico. Deze voorverhuureis wordt veelal ook door de gemeenten aan de ontwikkelaars opgelegd.

Van het aanbod in het bestaande segment is een deel dusdanig verouderd dat deze niet langer voldoet aan de wensen en eisen van hedendaagse kantoorgebruikers. Als gevolg hiervan zien wij dat afgelopen twee jaar een steeds groter deel van de opname plaatsvindt in plannen.

Afgelopen jaar is de landelijke kantorenmarkt duidelijk hersteld en onze verwachting is dat komende jaren weer ontwikkelingen op risico zullen worden gestart.

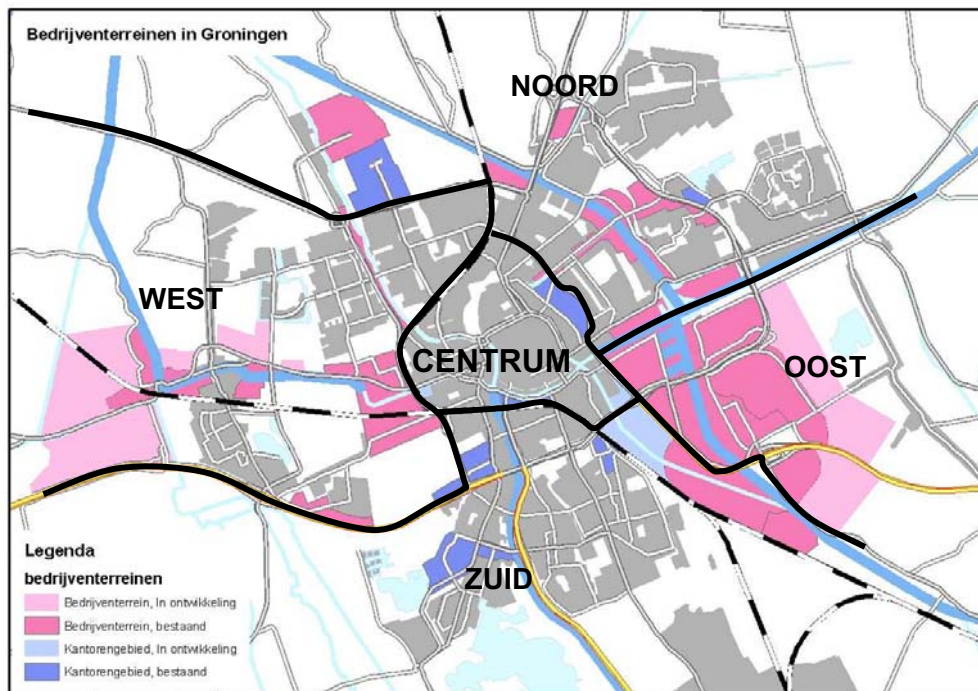
Volgens onze inschatting is een deel van het aanbod in Groningen inmiddels dusdanig verouderd dat deze ook bij de huidige aantrekkende kantorenmarkt niet zal worden verhuurd. Nieuwe gebruiksmogelijkheden voor deze kantoren vereist nauwe samenwerking tussen eigenaren en gemeenten.

4.5. Aanbod naar deelgebied

Groningen is ingedeeld in vijf deelgebieden (Noord, Oost, Zuid, West en Centrum). De afbakening van deze deelgebieden is als volgt (ook weergegeven in figuur 12):

- Deelgebied Noord: gebied ten noorden van de Friesestraatweg (N365) en de Plataanlaan (N370), het Academisch Ziekenhuis en het Eemskanaal.
- Deelgebied Oost: gelegen ten zuiden van het Eemskanaal, ten oosten van de A7 en de Winschoterweg.
- Deelgebied Zuid: gelegen ten zuiden van de A7, het station Groningen CS en de Winschoterweg.
- Deelgebied West: gelegen ten zuiden van de Friesestraatweg (N365), ten westen van de westelijke ringweg (N370) en ten noorden van de A7.

figuur 12: Afbakening deelgebieden in Groningen



Net als vorig jaar bevindt meer dan de helft van het kantoraanbod zich in de deelgebieden Centrum en Zuid (respectievelijk 46.000 en 44.100 vierkante meter).

In het oostelijk deel van de gemeente is een duidelijke stijging van het aanbod waar te nemen. Ten opzichte van december 2005 was aan het eind van 2006 circa 9.000 vierkante meter meer in aanbod. Verder is afgelopen jaar nauwelijks sprake van verandering van het aanbodniveau.

Tabel 12 geeft het overzicht van het aanbod naar deelgebied.

tabel 12: Aanbod naar deelgebied, Groningen 2004-2006 [m²]

Deelgebied	2004	2005	2006
Centrum	38.100	50.400	46.000
Noord	8.000	10.100	9.200
Oost	16.600	10.800	19.700
Zuid	29.300	43.800	44.100
West	13.400	12.800	17.800
Totaal	105.400	127.900	136.800

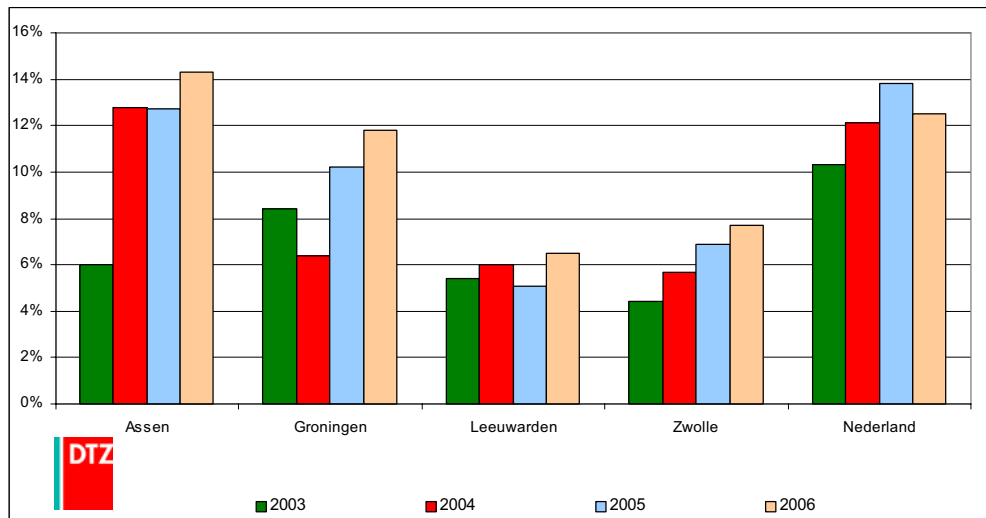
bron: DTZ Zadelhoff, 2007; Van Werven, 2005

4.6. Leegstand

Niet alle kantoorruimte die op de markt wordt aangeboden, hoeft daadwerkelijk leeg te zijn. Huurcontracten met een huurtermijn van vijf jaar hebben doorgaans een opzegtermijn van een jaar, waardoor een deel van het aanbod nog door een vertrekkende huurder in gebruik kan zijn. Jaarlijks wordt voor de 50 grootste Nederlandse steden de leegstand geïnventariseerd door DTZ Zadelhoff. Het betreft in dit geval fysieke leegstand. Met andere leegstandsvormen (zoals bijvoorbeeld financiële leegstand) wordt geen rekening gehouden. Leegstand wordt uitgedrukt als percentage van de voorraad.

In het algemeen geldt dat een leegstandspercentage van circa 5% wordt gezien als 'gezond'. Bij deze 'frictieleegstand' is voldoende vrije ruimte in markt aanwezig om verschuivingen van kantoorgebruikers mogelijk te maken. De ontwikkeling van het leegstandspercentage is gegeven in figuur 13.

figuur 13: Leegstandspercentages, Groningen en benchmark 2003-2006 [% van voorraad]



bron: DTZ Zadelhoff, 2007

De leegstand in Groningen is gedurende 2006 gestegen van 90.700 m² naar 106.200 m². Dit betekent dat ultimo 2006 11,8% van de kantorenvoorraad fysiek leeg stond.

De leegstand in Groningen ligt nog steeds onder het landelijke gemiddelde, maar in tegenstelling tot de leegstandsstijging in Groningen, vertoonde het landelijke leegstandscijfer juist een daling. De groei van de voorraad in gebruik op de landelijke kantorenmarkt deed zich met name voor in de grote steden van de Randstad.

De noordelijke steden kennen een relatief laag leegstandspercentage. Hier zijn twee oorzaken voor aan te wijzen. Enerzijds is de overoptimistische bouwproductie van 1998-1999 niet geconcentreerd in de noordelijke steden. De malaise in de kantorenmarkt is daardoor minder hard aangekomen. Anderzijds worden de leegstandspercentages berekend voor kantoren met een oppervlak van meer dan 500 m². Juist in steden als Assen en Leeuwarden bestaat een belangrijk deel van de markt uit de kleinere kantoren. Om een goede vergelijking tussen de verschillende gemeenten te maken, vallen de kleinere kantoren dus buiten het leegstandspercentage.

DEEL B: KWALITATIEVE ANALYSE



5. Kwalitatieve beschrijving Groningse kantorenmarkt

In dit hoofdstuk wordt een kwalitatieve visie gegeven op enkele onderwerpen die door de gemeente Groningen zijn aangedragen. Deze visie is voor een belangrijk deel gebaseerd op de marktkennis en ervaring van lokale adviseurs van DTZ Zadelhoff in Groningen.

De onderwerpen die aan bod komen zijn de concurrentiepositie ten opzichte van Zwolle en een kwalitatieve analyse van de leegstand.

5.1. Concurrentiepositie ten opzichte van Zwolle

Om beter zicht te krijgen op de concurrentiepositie van Groningen ten opzichte van Zwolle is het van belang kennis te hebben van de kenmerken van de Zwolse marktsituatie. Deze is hieronder kort beschreven

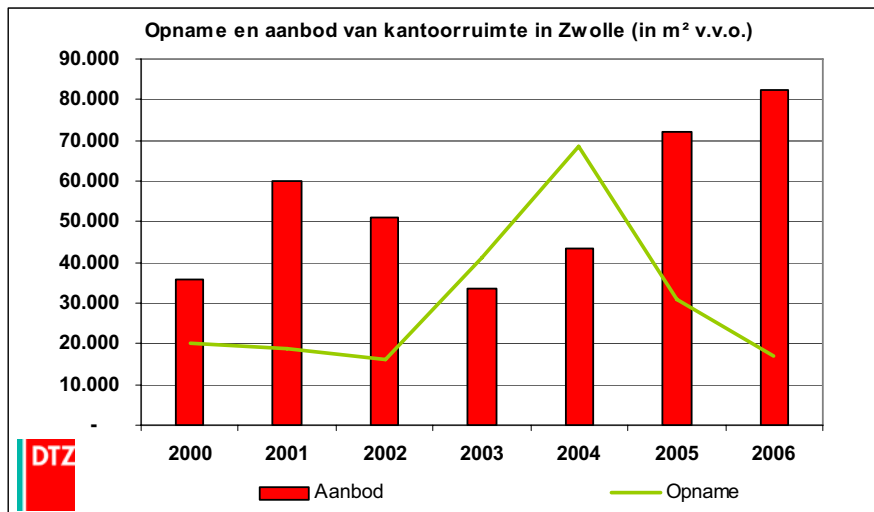
5.1.1. Marktsituatie Zwolle

Aan het eind van 2006 had Zwolle een kantorenvorraad van 741.000 vierkante meter. Deze voorraad is gedurende het jaar met circa 36.000 m² toegenomen. De nieuwbouw van het Achmea kantoor (circa 18.000 m²) aan de Burgemeester Roelenweg en de bouw van La Place Vendome (15.000 m²) op Oosterenk zijn twee grote projecten die onlangs in aanbouw zijn genomen. Zwolle kent een ruime planvoorraad van in totaal 350.000 m². Belangrijkste locaties Voorsterpoort (A28 zone) waar nog ruimte is voor 200.000 m² kantoor. Over het exacte bouwprogramma op deze locatie is momenteel nog geen duidelijkheid. In het gebied waar momenteel het Ecodrome is gevestigd is circa 80.000 m² kantoor gepland. Deze locatie moet worden gezien als een uitbreiding van de stationslocatie Hanzeland waar nagenoeg geen nieuwbouw meer mogelijk is. Kenmerkend voor de Zwolse markt is dat relatief veel op risico wordt ontwikkeld. Met name de ontwikkelaar Eurocommerce heeft afgelopen jaren een aantal grootschalige projecten (Le Verseau, La Barrage, La Place Vendome) op risico ontwikkeld.

Gedurende 2006 kreeg 17.000 m² kantoorruimte een nieuwe gebruiker. De opname ligt daarmee duidelijk onder het langjarig gemiddelde van 30.000 m². De Zwolse kantorenmarkt heeft in voorgaande jaren sterk geprofiteerd van de strategische ligging tussen Noord- en Oost-Nederland. Voor veel gereorganiseerde organisaties was Zwolle daarom een aantrekkelijke vestigingslocatie. Nu aan de reorganisatiegolf een einde lijkt te komen, valt de opname duidelijk terug. Grootste transacties in Zwolle waren de onderhuur van de Stichting Landstede (3.100 m²), de huur van 2.800 m² door de aannemer Volker Wessels en ook tekende Achmea voor 2.400 m². Opvallend is dat het merendeel van de opname wordt ingegeven door verplaatsing en niet door uitbreiding. De drie grootste transacties waren allen het gevolg van verplaatsing van organisaties die reeds in Zwolle waren gehuisvest in kantoren van vergelijkbare omvang.

Het aanbod is gedurende 2006 licht opgelopen naar een totaal van 82.000 m². Het merendeel van dit aanbod bestaat uit kantoorruimte met een metrage tussen 1.000 en 5.000 vierkante meter. Zeer grootschalige ruimten met een metrage van meer dan 10.000 vierkante meter zijn niet beschikbaar.

Het merendeel van het aanbod is gelegen op Oosterenk en Hanzeland, de twee belangrijkste kantoorlocaties van de gemeente.

figuur 14: Opname en aanbod van kantoorruimte in Zwolle (>500 m²) 2000-2006 [m²]

bron:DTZ Zadelhoff, 2007

In Zwolle staat bijna 8 procent van de kantorenvoorraad leeg, wat overeenkomt met circa 57.000 m². In tegenstelling tot het landelijk beeld is de leegstand in Zwolle licht gestegen. Op nationaal niveau was in 2006 juist sprake van een daling van 13,8% naar 12,5%.

Het huurprijsniveau is constant gebleven. De hoogste huurprijzen worden betaald voor kantoorvilla's in en om het centrum (circa 160 euro/m² per jaar) en voor kantoorruimte op Hanzeland (165 euro/m² per jaar). Met name kantoorvilla's zijn erg in trek maar nauwelijks voorhanden. Voor dit type kantoren is er geen verschil tussen vraagprijs en de gerealiseerde transactieprijs. Voor overige kantoren worden bij het sluiten van het huurcontract door de eigenaren nog wel incentives gegeven.

In onderstaande tabel zijn nog eens de belangrijkste kenmerken van de Zwolse en Groningse markt naast elkaar gezet.

tabel 13: Overzicht kenmerken kantorenmarkt Groningen en Zwolle

Kenmerk	Groningen	Zwolle
Aantal inwoners	180.729	113.078
Kantorenvoorraad	900.000 m ²	721.000 m ²
Planvoorraad	570.000 m ²	343.000 m ²
Langjarig gemiddelde opname	35.500 m ²	30.600 m ²
Opname in 2006	25.100 m ²	16.900 m ²
Aanbod	118.000 m ²	82.400 m ²
Leegstandspercentage	11,8%	7,7%
Huurprijs eersteklas kantoorruimte	140 EUR/m ² per jaar	155 EUR/m ² per jaar

bron: DTZ Zadelhoff, 2007

5.1.2. Concentratie van bedrijfsvestigingen

Belangrijke reden voor de sterke groei van de Zwolse kantorenmarkt is de concentratietrend van bedrijfshuisvesting, waarbij meerdere vestigingen worden samengevoegd. Vanwege de geografische ligging zagen veel bedrijven de mogelijkheid om vanuit Zwolle zowel Noord- als Oost-Nederland te bedienen.

In tegenstelling tot het landelijke beeld, is onze verwachting dat het aantal concentraties van bedrijfsvestigingen in Noord-Nederland nog niet ten einde is. Specifieke voorbeelden van sectoren waar de komende jaren nog concentratie van bedrijfshuisvesting zal optreden zijn bijvoorbeeld de nutssector, de zorgsector en enkele financieel dienstverleners. Zwolle blijft dus ook komende jaren een concurrent voor Groningen.

Bovenstaande beschrijving van de concurrentiepositie en concentratietendens geldt echter niet voor alle kantoorgebruikers. Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen het schaalniveau waarop de organisaties werkzaam zijn. Kantoorhoudende organisaties met een lokaal werkveld maken geen afweging op het niveau van regionale vestigingsplaatsen zoals Groningen en Zwolle, maar zoeken huisvesting in de regio waar ze actief zijn.

Regionaal opererende organisaties maken wel de keuze tussen de twee steden. Zwolle en Groningen hebben een overlap in het regionale verzorgingsgebied. Het werkt in het voordeel van Zwolle dat vanuit hier ook het oostelijk deel van Nederland kan worden bediend.

Kantoorhoudende organisaties op nationaal niveau kiezen vaak voor een backoffice buiten de Randstad. Deze organisaties hebben niet alleen de keuze tussen Groningen of Zwolle, maar hebben een veel groter zoekgebied.

5.1.3. Deelconclusies

Geconcludeerd kan worden dat Zwolle op de regionale kantorenmarkt een concurrent is van Groningen en dit ook de komende jaren zal blijven. Belangrijkste drijver hierachter is de concentratietendens in het aantal bedrijfsvestigingen. Hierbij hebben organisaties de keuze tussen een vestiging in Zwolle of een vestiging in Groningen. In tegenstelling tot het landelijke beeld, verwachten wij dat in Noord-Nederland met name in de nuts- en zorgsector en enkele financiële dienstverleners ook komende jaren nog strategische huisvestingskeuzes zullen maken.

In beide steden presteerde de kantorenmarkt afgelopen jaar slechter dan het langjarig gemiddelde. Zowel in Zwolle als in Groningen steeg het aanbod en de leegstand terwijl de opname duidelijk lager uitviel dan het langjarig gemiddelde.

De landelijke kantorenmarkt is afgelopen jaren duidelijk hersteld van de teruggang van afgelopen jaren. Dit positieve beeld tekende zich met name af in de grote steden in de Randstad. Onze verwachting is dat komende jaren de kantorenmarkt ook buiten de Randstad licht zal verbeteren.

Algemene trend is dat kantoorgebruikers op zoek zijn naar kwalitatief goede kantoorruimte en dat deze in de bestaande voorraad steeds moeilijker is te vinden. Het is van belang om hier op in te spelen middels voldoende planvoorraad, waarvan een deel op risico kan worden ontwikkeld in de komende jaren.

De gemeente Zwolle heeft plannen om de kantorenvoorraad uit te breiden langs de A28 en op de kop van de stationslocatie Hanzeland. De A28-zone zien wij als concurrerende locatie voor Europapark. De uitbreiding van Hanzeland is een typische stationslocatie. In Groningen zijn plannen voor kantoorontwikkeling op het Voorstation (op Europapark). Ook zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk op het stationsgebied Zuid.

5.2. Leegstandsontwikkeling

5.2.1. Landelijke visie

Afgelopen jaren is de (landelijke) kantorenmarkt in een malaise terechtgekomen, maar in 2006 duidelijk weer hersteld in de Randstad.

Als gevolg van gunstige economische vooruitzichten is onze verwachting dat de voorraad komende jaren sneller zal toenemen. Ontwikkelaars zullen deels weer op risico gaan ontwikkelen om zo direct passende kantoorruimte te kunnen aanbieden.

De voorraad kantoorruimte die daadwerkelijk in gebruik is zal echter minder snel toenemen.

Huisvestingstrends laten zien dat het aantal vierkante meter per werkplek afneemt, dat kantoorruimte steeds luxer wordt ingericht, maar dat wel sprake is van 'verdichting' op de werkvloer. Bovendien zal het merendeel van de verhuizingen worden ingegeven door vervanging en steeds minder door groei.

Het aanbod van kantoorruimte zal door deze ontwikkelingen naar waarschijnlijkheid toenemen (aanbod is het verschil tussen de totale voorraad en de voorraad die in gebruik is). Een steeds groter deel van dit aanbod zal echter buiten de markt vallen omdat dit steeds minder voldoet aan de nieuwe wensen van kantoorgebruikers.

Het structureel aanbod en de daarmee gepaard gaande leegstand zal als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen dus toenemen.

5.2.2. Ontwikkeling Groningse markt

Onze verwachting is dat het herstel op de kantorenmarkt komende jaren zal doorzetten en zich ook zal manifesteren op de kantorenmarkten buiten de Randstad. Ervaring leert dat de kantorenmarkten buiten de Randstad enigszins vertraagd reageren op economisch herstel. Dit herstel hoeft echter niet te leiden tot een daling van het aanbod of de leegstand, zoals blijkt uit de visie die in de vorige paragraaf is geschetst. De inspanning die noodzakelijk is om de tweedeling in de markt tussen kwalitatief goede kantoorruimte en de secundaire, kwalitatief mindere locaties te voorkomen, zal juist alleen maar groter worden.

Dat ontwikkelaars en beleggers inspelen op de toenemende behoefte aan kwalitatief goede kantoorruimte is een wenselijke ontwikkeling aangezien hiermee wordt voldaan aan een behoefte in de markt. Tegelijkertijd dienen echter alle betrokken partijen tevens verantwoordelijkheid te nemen voor het verouderd vastgoed.

Ook in Groningen blijft dus behoefte aan 'actief beheer' van de bestaande kantorenvoorraad en kantoorlocaties.

5.2.3. Kantoren met leegstandsrisico

Ultimo 2006 stond circa 12% van de Groningse kantorenvorraad leeg. Dit komt overeen met circa 105.000 m². Zoals reeds vermeld bij de aanbodontwikkeling, is deze stijging te wijten aan concentratie van bedrijfsvestigingen.

In de lijst van kantoren met leegstandsrisico die wij in de vorige monitor gepresenteerd hebben is geen verandering opgetreden. Evenals vorig jaar adviseren wij om voor deze kantoren de mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie te laten onderzoeken.

Begrippenlijst

Kantoorruimte

Ruimte bestemd voor de uitoefening van een bedrijf, beroep of dienst waarin geen product wordt vervaardigd, doch van waaruit uitsluitend dienstverlening wordt bedreven.

Bestaande bouw

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen ouder dan twee jaar.

Nieuwbouw

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen jonger dan twee jaar. Ook bestaande bouw, welke zeer ingrijpend gerenoveerd is, wordt als nieuwbouw aangemerkt.

Eigenbouw

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen die voor rekening van de gebruiker gerealiseerd worden.

Vrije markt

De huur- en/of koopmarkt waarin projectontwikkelaars en beleggers kantoor-, bedrijfs- en/of winkelgebouwen aanbieden voor nog onbekende gebruikers.

Huurprijs kantoren

Prijzen per vierkante meter verhuurbaar oppervlak per jaar exclusief BTW, servicekosten en huurderspecifieke inrichtingskosten.

Bruto-aanvangsrendement

De bruto huurinkomsten vóór afschrijvingen en eigenaarslasten als percentage van de totale verwervingsprijs.

Netto-aanvangsrendement

De bruto huurinkomsten vóór afschrijvingen en eigenaarslasten minus de totale exploitatielasten van het onroerend goed als percentage van de totale verwervingsprijs.

Opname

Kantoor- en/of bedrijfsruimte die op de 'vrije markt' verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (de zogenoemde eigenbouw). Opnamecijfers worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijen wilsovereenstemming bereikt is.

Aanbod

Gebouwen waarin per ultimo van elk kalenderjaar minimaal 500 vierkante meter kantoorruimte dan wel 750 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar is of komt. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding worden niet meegeteld.

Bronnenlijst

Bak, 2006, Kantoren in Cijfers 2005, Statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt

DTZ Zadelhoff, 2006, Cijfers in perspectief, De Nederlandse markt voor commercieel vastgoed 2005

DTZ Zadelhoff, 2007, Opmaat naar meer, De Nederlandse kantorenmarkt 2006

Neprom, 2006, Nieuw commercieel vastgoed

Van Werven, 2005, Kantorenmonitor 2005 Groningen