

2009

2009

Vastgoedrapport

GRONINGEN | ASSEN

PTB
Speciale Recessie-aanbieding
PTB elektrische Heftruck

- 2,5 ton
- 4,5 m triplexmast
- Volrubberbanden
- Batterij en laadstation
- Sideshift
- 1 jaar volledige garantie

Actieprijs
€ 16.500,-



VASTGOEDrapport
 groningen | assen



ISBN 978907809305-3



9 789078 093053




VASTGOEDrapport
 groningen | assen

Vastgoedrapport

GRONINGEN | ASSEN

2009

Colofon

Het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2009 is een uitgave van de Stichting Vastgoedrapportage regio Groningen-Assen.

Eindredactie

Nelleke Visscher

Interviews

Projectteam RUG
Nelleke Visscher

Fotografie

Johan Koelen
Peter Tahl

Ontwerp

Studio Imago, Amersfoort

Druk

Drukkerij Scholma Bedum

Internet

www.vastgoedrapport.nl

Oplage

1.200 exemplaren

ISBN 9789078093053

Versijning

November 2009

Copyright

Overname van gedeelten uit deze uitgave is toegestaan mits met bronvermelding 'Vastgoedrapport Groningen | Assen 2009'.

Inhoud

Colofon	2
Voorwoord	3
Samenvatting	4
Summary	6
1 Sociaaleconomische ontwikkelingen	8
1.1 Bevolking	9
1.2 Werkgelegenheid	9
1.3 Verhuisbewegingen en migratie	11
1.4 Bedrijfsleven	13
1.5 Kredietcrisis	14
2 Infrastructuur	16
2.1 Landelijke ontwikkelingen	17
2.2 Wegverbindingen	17
2.3 Vaarverbindingen	18
2.4 Luchtverbindingen	18
2.5 Spoor- en andere openbaar vervoerverbindingen	19
2.6 Fietsverbindingen	20
2.7 Nutsvoorzieningen en ICT-infrastructuur	20
3 Woningmarkt	22
3.1 Landelijke ontwikkelingen	23
3.2 Regionale ontwikkelingen	24
3.3 Duurzaamheid	27
4 Winkelmarkt	30
4.1 Landelijke ontwikkelingen	31
4.2 Regionale ontwikkelingen	33
4.3 Toekomstige ontwikkelingen	35
4.4 Duurzaamheid	35
5 Kantorenmarkt	38
5.1 Landelijke ontwikkelingen	39
5.2 Regionale ontwikkelingen	41
5.3 Toekomstige ontwikkelingen	44
6 Bedrijfsruimtemarkt	46
6.1 Landelijke ontwikkelingen	47
6.2 Regionale ontwikkelingen	49
6.3 Huurprijsontwikkelingen	50
6.4 Verwachtingen voor de toekomst	51
7 Bedrijventerreinen	52
7.1 Landelijke ontwikkelingen	53
7.2 Regionale ontwikkelingen	53
7.3 Prijsontwikkelingen	55
7.4 Kwaliteit van bedrijventerreinen	55
7.5 Duurzaamheid en bedrijventerreinen	56
8 Toekomstscenario	58
8.1 Conjunctuur op de korte termijn	59
8.2 Demografie en duurzaamheid op de lange termijn	61
Bijlagen	64
1 Begrippen	64
2 Onderzoeksverantwoording en bronnen	65
Totstandkoming	67
Founders en sponsors	68

Voorwoord

Met bijzonder veel plezier presenteren wij u het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2009. Het rapport is de weerslag van maanden van onderzoek over een periode waarin de economie heel langzaam weer lijkt op te krabbelen uit een diep dal.

Ieder jaar is de opstart voor het onderzoek dat ten grondslag ligt aan het Vastgoedrapport in februari. Dan komt de onderzoeksgroep bij elkaar onder leiding van prof.dr. E.F. Nozeman en prof.dr.ir. A.J. van der Vlist, de begeleidingscommissie staat in de startblokken en het bestuur maakt zich sterk voor de werving van sponsors. Het jaar 2008 bracht het gehele team echter in verlegenheid toen de resultaten werden gepresenteerd op het symposium in november van dat jaar. In februari 2008 was er nog geen sprake van een recessie of een kredietcrisis, maar aan het eind van de zomer was de kredietcrisis een feit en de economische wereldpers volledig in mineurstemming. Het Vastgoedrapport lag toen echter al bij de drukker en kon niet meer worden aangepast aan de voortwoekerende crisissen die zich ook in heftige mate op de vastgoedmarkt in de regio manifesteerden.

Over het algemeen kan worden gesteld dat de vastgoedmarkt voor de woningbouw en het bedrijfsmatige vastgoed volledig is ontregeld door de crisis. Voor een deel geldt dat 'de markt op slot zit'. Wrang hierbij is dat er wel een behoorlijke vraag naar vastgoed bestaat. Op de woningmarkt is de vraag naar bestaande bouw en nieuwbouw zelfs behoorlijk groot te noemen, maar vooralsnog zet de woonconsument zijn geld liever op de spaarbank dan het te investeren in een woning. Ook op de bedrijvensvastgoedmarkt is een latente vraag waarneembaar; bedrijven maken echter een pas op de plaats en stellen investeringen uit. Het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2009 laat zien dat de vastgoedmarkt door de crisis weliswaar voorgoed is veranderd, maar dat deze situatie ook nieuwe kansen biedt voor vastgoedondernemers.

De verschijning van het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2009 is een lustgebeuren. Vijf jaar achtereen werd het rapport onder leiding van Ed Nozeman door studenten van de masteropleiding Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen tot stand gebracht. Het afgelopen jaar ging professor Nozeman met emeritaat en voor zijn tomeloze inzet en enthousiaste begeleiding van de studenten zijn wij hem veel dank verschuldigd. Zijn opvolger Arno van der Vlist heeft zich met het voorliggende rapport al enigszins warm kunnen lopen!

Het Vastgoedrapport Groningen | Assen is een belangrijke informatiebron voor de sector en kan verschijnen dankzij de financiële bijdragen van sponsors in de regio. Veel dank zijn wij verschuldigd aan alle sponsors tot nu toe. Het bestuur hoopt van harte dat ook in de toekomst een beroep kan worden gedaan op bedrijven in de regio om de verschijning van het Vastgoedrapport voor de regio Groningen | Assen mogelijk te maken.

George Groote RT

Voorzitter Stichting Vastgoedrapportage regio Groningen-Assen

november 2009

Samenvatting

SOCIALECONOMISCH PERSPECTIEF

In de regio Groningen-Assen lag de bevolkingsgroei in de periode 2000-2008 duidelijk boven het landelijke gemiddelde, deels het gevolg van een geboorteoverschot en deels van een positief migratiesaldo. Naar verwachting zal ook de komende decennia het inwonertal van de regio als geheel bovengemiddeld toenemen. Daardoor blijft de druk op de stedelijke woningmarkt in de regio onverminderd hoog.

De beroepsbevolking is het afgelopen jaar eveneens gegroeid. Het aantal banen groeide met 3,6% ten opzichte van 1,4% landelijk bovengemiddeld, al trad eind 2008 een duidelijke vertraging in de groei op. De daling van het aantal vacatures in het Noorden verliep begin 2009 sneller dan landelijk.

De verwachte krimp van het noordelijk bruto regionaal product (BRP), exclusief delfstoffenwinning, is voor 2009 met -2,8% minder ernstig dan landelijk (-4,5%). Bestedingen namen duidelijk af. Na de duikvlucht van het afgelopen jaar herstelde het consumentenvertrouwen zich licht in de eerste helft van 2009. Het producentenvertrouwen liep na een herstel begin 2008 fors terug in de tweede helft van dat jaar, waarna begin 2009 zich een licht herstel aandeede. De noordelijke bedrijven wijken qua omzetsontwikkeling overigens niet af van het landelijke beeld.

De economische vooruitzichten zijn fors bijgesteld onder invloed van de kredietcrisis. De prognoses van gezaghebbende bureaus wijzen op een stevige groei-vertraging voor 2009 en 2010. Herstel wordt pas vanaf 2011 verwacht.

INFRASTRUCTUUR

Wat betreft de mobiliteit is het afgelopen jaar ingezet op milieuoontlastende maatregelen als vergroening van het autobezit en -gebruik, filebestrijding en een slimmer autogebruik via de kilometerheffing.

Om de feitelijke en nog verwachte groei van de mobiliteit in de regio op te kunnen vangen wordt fors geïnvesteerd in zowel de weg- als de vervoersinfrastructuur. De verbetering van de regionale weginfrastructuur richt zich op de T-structuur (A28/A7), de ringwegen rond de stad Groningen, en het onderliggende wegennet. Verkeersmanagement, gecombineerd met de aanleg van nieuwe infrastructuur moet een deel van de problemen opvangen. Ook zijn diverse hoogwaardige fietspaden gerealiseerd (Fietsroutes Plus) ter stimulering van het gebruik van milieuvriendelijkere en gezondere vervoermiddelen.

De ontwikkeling van een hoogwaardig regionaal openbaarvervoer netwerk is in volle gang. Het voorkeurs tracé van de eerste tramlijn in Groningen is inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld. De aanleg is voorzien in 2011.

WONINGMARKT

De gevolgen van de kredietcrisis zijn ook op de regionale woningmarkt van Groningen-Assen goed voelbaar. De daling van het aantal transacties tekende zich al begin 2008 af en versnelde in het najaar van 2008. Vergeleken met 2007 trad een daling op van 11,5% tot -33% in het eerste kwartaal van 2009. De verkooptijd liep op van 70 naar 100 dagen.

De gemiddelde koopsom van woningen in de regio is in tegenstelling tot het provinciale gemiddelde van Drenthe (-6,2%) en Groningen (-0,6%) nog licht gestegen (+1,0%) wanneer het jaargemiddelde van 2008 wordt vergeleken met het gemiddelde van het eerste kwartaal van 2009. Het gemiddelde prijsniveau ligt overigens nog steeds duidelijk lager dan in Nederland als geheel (-17,2%).

Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in de regio nam toe van 2.816 in 2007 tot 2.965 in 2008. Ondanks een lagere berekende woningbehoefte blijkt de productie ontoereikend om aan de vraag te voldoen. Ook de woningbouwafspraken met de rijksoverheid heeft de regio tot nu toe maar gedeeltelijk kunnen realiseren.

Duurzaam bouwen is in de regio inmiddels het experimenteerstadium voorbij. Bij tal van projecten wordt er op uiteenlopende wijze uitvoering aan gegeven. Het betreft zowel de bestaande voorraad als nieuwbouwwoningen. Het Noordelijk energieakkoord heeft daarbij een katalysatorfunctie.

WINKELMARKT

In tegenstelling tot het licht gestegen consumentenvertrouwen daalde in de eerste 2 kwartalen van 2009 de omzet van de detailhandel. In deze kwartalen werd respec-



Overzichtkaart regio Groningen-Assen

Bron: Regio Groningen-Assen 2030

Kerngegevens regio Groningen-Assen

		Toe- of afname in %
Bevolking		
Inwonertal regio per 1-1-2009	452.823	+0,78
Aantal werkzame personen per 1-4-2008	197.085	+3,6
Aantal bedrijven/installaties	27.595	+5,1
Woningen		
Woningvoorraad per 1-1-2009	198.628	+1,15
Aantal transacties 2008	5.097	-11,1
Gemiddelde koopsom 2008	€ 203.105	+0,5
Mediane verkooptijd	100 dagen	+42,8
Gerealiseerde woningproductie 2008	2.965	+21,2
Detailhandel		
Aantal winkels per 1-1-2009	7.032	-0,1
Voorraad winkelruimte in m² vwo	935.480	+3,7
Aanbod Assen en Groningen in m² per 1-1-2009	50.802	-0,22
Top huurprijs kernwinkelgebied Assen 2008	€ 575	+4,5
Top huurprijs kernwinkelgebied Groningen	€ 1.300	+4,0
Planvoorraad (1-1-2009; projecten > 1.500 m²)	143.100	+2,8
Kantoren		
Voorraad kantoorruimte in m² bvo per 1-1-2009	1.200.000	-5,8
Aanbod Assen per 1-1-2009	33.900	-10,6
Aanbod Groningen	98.100	+20,1
Oprname Assen 2008	8.200	-17,2
Oprname Groningen	24.900	-28,1
Tophuurprijs Assen	€ 140	+12,0
Gemiddelde huurprijs Assen	€ 120	+4,3
Top huurprijs Groningen	€ 155	+3,3
Gemiddelde huurprijs Groningen	€ 140	+6,1
Planvoorraad (1-1-2009; projecten > 2.500 m²)	325.800	+11,9
Bedrijfsruimten		
Voorraad bedrijfsruimte bvo per 1-1-2009	3.270.161*	n.b.
Aanbod Assen	42.938	+42,7
Aanbod Groningen	52.929	-26,6
Oprname regio 2008	61.597	-30,0
Oprname Assen	2.588	-57,1
Oprname Groningen	47.174	+52,4
Huurprijsniveau bedrijfsruimte Assen	€ 25-45	onv.
Huurprijsniveau bedrijfsruimte Groningen	€ 35-60	-14,3 onv.
Bedrijventerreinen		
Uitgifte in ha in 2007	14,0	-68,0
Terstond uitgeefbaar per 1-1-2008	139,0	+53,3
Op termijn uitgeefbaar per 1-1-2008	38,0	-38,2
Uitgifteprijsniveau Assen per 1-6-2008	€ 49-93	onv.
Uitgifteprijsniveau Groningen	€ 68-120	+17,2-7,7

*Voorraadgegevens betreffen alleen Assen en Groningen
onv. = onveranderd
n.b. = niet bekend

tievelijk 4,8% en 5,1% minder omgezet ten opzichte van dezelfde kwartalen van 2008. De daling trof vooral de non-foodbranches.

De ingezette trend van schaalvergroting van de afgelopen jaren, meer winkeloppervlakte en een dalend aantal vestigingen, zette ook in 2008 duidelijk door.

De licht gestegen leegstand in 2007 zette in 2008 eveneens door. Er is wel een onderscheid tussen de A-locaties met een stabiel tot dalend niveau van 2 tot 3% en C-locaties met een gestegen niveau van 7 tot 8%, gemeten naar het aantal panden.

De dalende passantenstromen in verschillende binnensteden vragen om aandacht. De oorzaken moeten waarschijnlijk worden gezocht in de groeiende populariteit van online winkelen, de veranderde vrijetijdsbesteding en de teruggang in de economie.

De ontwikkeling van het gemiddelde huurniveau loopt tussen de verschillende winkelgebieden sterk uiteen. Courant winkelvastgoed op A-locaties in Assen en Groningen noteerde het afgelopen jaar prijsstijgingen tussen 1 en 4,5%. Minder courante panden lieten daarentegen een dalende trend zien.

De voorraad aan winkelvloeroppervlakte in de regio steeg in 2008 met 3,7%, zowel in de centrale als in de ondersteunende winkelgebieden. Het aantal nieuwe plannen voor deze markt in de regio nam toe van 12% naar ruim 15% van de bestaande voorraad.

Aan de yieldcompressie is een eind gekomen. Voor het eerst sinds 1999 is zelfs sprake van een negatieve waardeontwikkeling.

KANTORENMARKT

De landelijke trend van een dalende opname zette door in de tweede helft van 2008 en de eerste helft van 2009. Het aanbod liep daarentegen op.

Met een kantorenmarktratio eind 2008 van respectievelijk 2,0 (Groningen) en 2,6 (Assen) scoort de regio beter dan het landelijke gemiddelde (3,1). Het bereik van de evenwichtratio van 1,5 laat echter nog op zich wachten. Wat betreft huurontwikkeling tonen Assen (+4,3%) en Groningen (+6,1%) een lichte stijging, terwijl de landelijke trend op een stabilisering wijst.

De planvoorraad ten opzichte van de bestaande voorraad varieert sterk met 50% voor Groningen en 10% voor Assen. Lokale bestuurders kiezen echter voor herontwikkeling van bestaande locaties.

BEDRIJFSRUIMTE

De bedrijfsruimtemarkt in de regio volgde in 2008 ten opzichte van 2007 de landelijke trend. Er is sprake van een dalende opname (-30%), terwijl het aanbod licht steeg (1,7%). Binnen de regio zijn de huurprijzen nagenoeg gelijk gebleven, maar loopt het prijsniveau per locatie uiteen, mede door verschillen in gebouwkwaliteit.

BEDRIJVENTERREINEN

In de regio Groningen-Assen is in 2007 ruim 14 ha bedrijventerrein uitgegeven, tweederde minder ten opzichte van 2006. Per eind 2007 was het aanbod aan terstond uitgeefbaar terrein 134 ha, een toename van ruim 53%. Daarvan bevindt zich circa 60% in de gemeenten Assen en Groningen.

Het vraagstuk van de verouderde bedrijventerreinen heeft in de regio geleid tot het ontwikkelen van instrumenten voor permanente vernieuwing van bedrijventerreinen.

TOEKOMSTSCENARIO

Voor de middellangetermijn zijn de effecten van de kredietcrisis op de vastgoedsector onmiskenbaar. Een aanzienlijk verlies aan arbeidsproductiviteit en productiecapaciteit tekent zich af, waarbij herstel naar het oude niveau voorlopig niet aan de orde is. Alle geledingen van de vastgoedsector worden geraakt, maar de woningbouw en utiliteitssector ondervinden de gevolgen het meest heftig.

Voor de lange termijn zal de sector zich moeten voorbereiden op een bevolkingskrimp, die zich overigens in de tijd en in de regio's verschillend zal manifesteren.

De overgang van een uitbreidings- naar een vervangingsmarkt en de blijvende focus op duurzaamheid betekent voor tal van bedrijven een stevige heroriëntatie op werkwijze en productaanbod.

Summary

SOCIO-ECONOMIC PERSPECTIVE

Population growth in the region Groningen-Assen between 2000 and 2008 was distinctly higher than the national average. It is the combined consequence of a birth and migration surplus. Also in the coming decades the number of inhabitants will increase above average. As a consequence of that pressure the urban housing market will remain high.

Last year the active population has increased too. The number of jobs increased with 3.6% compared with 1.4% nationally, although a delay took place in Q4 of 2008. The decrease of vacant jobs in the North in Q1 of 2009 was faster than nationwide.

The expected shrinkage of the northern Gross Domestic Product (GDP), excluding mining activities, is for 2009 with -2.8% less serious than nationally (-4.5%). Expenditure reduced significantly. After the free fall of last year consumer confidence recovered modestly in the first half of 2009. After some recovery in the first half of 2008 producer confidence was falling back in the second half followed by some improvement in the first half of 2009. As to the development of turnover northern companies do not differ from the national picture.

Economic perspectives have been adjusted considerably because of the financial crisis. Forecasts by renowned institutions indicate a slowing down for 2009 and 2010. Recovery is not expected before 2011.

INFRASTRUCTURE

As to mobility environmental friendly measures have been taken last year such as greening car ownership and car use, congestion combat and a more intelligent car use by road pricing.

Meeting actual and expected growth of regional mobility implies significant investment in road and transport infrastructure. Improvement of regional infrastructure is focusing at the T-structure (A28/A7), ring roads around the city of Groningen and the underlying road system. Traffic management combined with the construction of new infrastructure should solve problems at least partly. Moreover, eminent bicycle tracks have been completed (Fietsroutes Plus) to stimulate more environmentally friendly and healthier ways of transport.

Development of high-grade regional public transport is in full swing. The preferred alignment of the first tram line in Groningen has recently been established by the municipal council. Construction is expected to start in 2011.

HOUSING MARKET

The impact of the economic slump has also been felt in the regional housing market of Groningen-Assen. A decrease of the number of transactions for owner-occupied homes was already observed at the start of 2008, but accelerated during the fall. Compared to 2007 a drop of 11.5% till -33% took place during Q1 of 2009. The sale period rose from 70 to 100 days.

In contrast with the provincial average of Drenthe (-6.2%) and Groningen (-0.6%) the average purchase price of homes in the region increased slightly (+1.0%) when the average for 2008 is compared to the average of Q1 in 2009. The average price level is still considerably lower than for the Netherlands as a whole (-17.2%).

The number of completed newly built homes in the region increased from 2,816 in 2007 to 2,965 in 2008. In spite of a lower calculated housing need production proved to be insufficient to meet demand. Up till now the agreement on home building with the national government has only been partly fulfilled by the region.

Sustainable building in the region has passed the stage of experiment. In a number of projects that principle has been carried out in diverging ways. Both the existing stock and the new to be built homes are involved. The Northern Energy Agreement aims to bring about a catalyst function.

RETAIL MARKET

In contrast with the slightly improved consumer confidence retail turnover dropped in the first 2 quarters of 2009. In both quarters turnover retreated by



General map of the Groningen-Assen region

Bron: Regio Groningen-Assen 2030

Basic statistics of the Groningen-Assen region

		Increase and decrease in %
Population		
Regional population as of 1-1-2009	452,823	+0.78
Total persons employed as of 1-4-2008	197,085	+3.6
Total businesses/institutions	27,595	+5.1
Residences		
Housing stock as of 1-1-2009	198,628	+1.15
Housing transactions 2008	5,097	-11.1
Average sale price 2008	€ 203,105	+0.5
Median time on the market 2008	100 days	
Housing completions 2008	2,965	+21.2
Retail space		
Number of stores as of 1-1-2009	7,032	-unch.
Retail stock in m ² wvo	938,480	+3.7
Supply retail space Assen and Groningen in m ² as of 1-1-2009	50,802	-0.22
Top rental price per m ² central shopping district Assen 2008	€ 575	+4.5
Top rental price per m ² central shopping district Groningen	€ 1,300	+4.0
New space in planning (1-1-2009 projects > 1.500 m ²)	143,100	+2.8
Office space		
Office stock in m ² gfa as of 1-1-2009	1,200,000	-5.8
Supply Assen as of 1-1-2009	33,900	-10.6
Supply Groningen as of 1-1-2009	98,100	+20.1
Take-up Assen 2008	8,200	-17.2
Take-up Groningen 2008	24,900	-28.1
Top rental price per m ² Assen	€ 140	+12.0
Average rental price per m ² Assen	€ 120	+4.3
Top rental price per m ²	€ 155	+3.3
Average rental price per m ² Groningen	€ 140	+6.1
New space in planning (1-1-2009 projects > 2.500 m ²)	325,800	+11.9
Industrial space		
Stock of industrial space as of 1-1-2009	3,270,161*	n.a.
Supply Assen	42,938	+42.7
Supply Groningen	52,929	-26.6
Regional take-up 2008	61,597	-30.0
Take-up Assen	2,588	-57.1
Take-up Groningen	47,174	+52.4
Rental price level Assen	€ 25-45	unch.
Rental price level Groningen	€ 35-60	-14.3-unch.
Industrial land		
Sold in ha in 2007	14,0	-68.0
Immediately available as of 1-1-2008	139,0	+53.3
To become available as of 1-1-2008	38,0	-38.2
Sales price level Assen as of 1-6-2008	€ 49-93	unch.
Sales price level Groningen	€ 68-120	+17.2-7.7

*Stock data only apply to Assen and Groningen
unch. = unchanged
n.a. = not available

4.8% and 5.1% compared to the same period in 2008. The decreased consumer expenditure applied in particular to the nonfood sector.

Scaling up, less retail units but more retail space, continued clearly in 2008.

The slightly increasing vacancy rate in 2007 continued in 2008. A clear difference between A-locations and C-locations can be observed: the former showing a stable to decreasing vacancy level of 2 to 3%, the latter with an increased level of 7 to 8% measured in number of premises.

Diminished footfall in various inner cities requires attention. That is probably caused by growing popularity of online shopping, changing leisure behaviour and the slowing down of the economy.

The development of the average rent level differs between the various shopping areas. Retail real estate at A-locations in Assen and Groningen showed last year a price increase between 1 and 4.5%. Less sought after premises presented a decreasing trend.

During 2008 retail floor in the region increased with 3.7% both in central and in supporting shopping districts. Regional floor space in the pipeline increased from 12% to more than 15% of the existing stock.

Yield compression stopped. A negative development of real estate values took place for the first time since 1999.

OFFICE MARKET

The national trend of decreasing take up pressed on in the second half of 2008 and the first half of 2009. On the other hand supply went up.

At the end of 2008 the office market ratio of Groningen (2.0) and Assen (2.6) showed a better score than the national average (3.1). Arriving at the balanced ratio of 1.5 will take quite some time. As to the rent development Assen (+4.3%) and Groningen (+6.1%) showed a slight increase, while nationwide a stabilizing trend can be observed.

Stock in the pipeline related to the existing stock varies considerably with 50% for Groningen and 10% for Assen. However, local authorities have opted for restructuring existing locations.

BUSINESS SPACE MARKET

The regional business space market followed the national trend in 2008 compared to 2007. The take up slipped back (-30%) while supply moved up slightly (+1.7%). Rental prices within the region stabilized virtually, but rent levels differ per location, partly owing to differences in building quality.

INDUSTRIAL LAND MARKET

In 2007 more than 14 ha of industrial land were sold in the region, two-thirds less than in 2006. By the end of 2007 the supply of immediately available land was 134 ha, an increase of more than 53%. Approximately 60% was located in the municipalities of Assen and Groningen.

The issue of obsolete industrial estates in the region induced the authorities to develop instruments for continued renewal of industrial estates.

SCENARIO FOR THE FUTURE

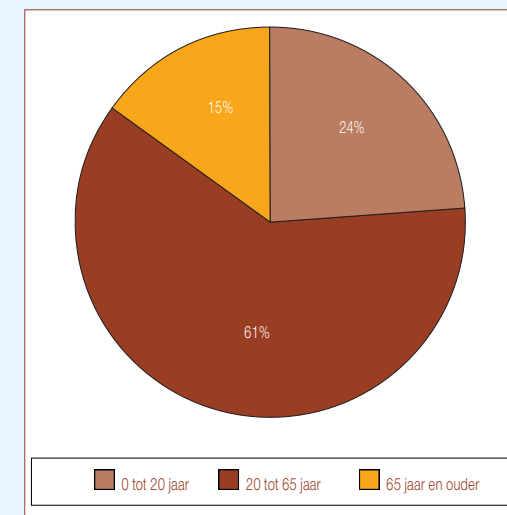
For the medium term the impact of the financial crisis on the real estate industry is undeniable. A considerable loss of labor productivity and output capacity is standing out. For the time being recovery to the previous level is not expected. All business lines within the industry are affected, but house building and commercial real estate experience its implications most heavily.

For the long term the industry should be prepared to demographic shrinkage, which will manifest itself differently over time and between regions.

Transition from an expansion market to a replacement market and the persistent focus at sustainability implies a strong reorientation as to product offer and process for a large number of companies.

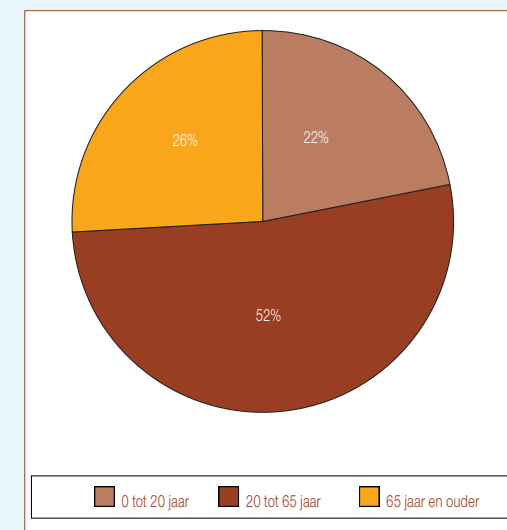
1 Sociaaleconomische ontwikkelingen

Figuur 1.1 Leeftijdopbouw Nederland 2009



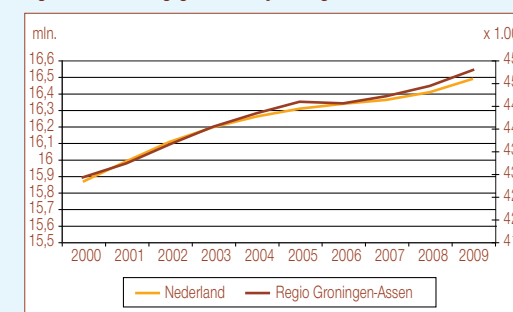
Bron: CBS

Figuur 1.2 Leeftijdopbouw Nederland 2040



Bron: CBS

Figuur 1.3 Bevolkingsgroei landelijk en regionaal



Bron: CBS

◀ Energie: kansrijke sector voor het Noorden

1 Sociaaleconomische ontwikkelingen

1.1 Bevolking

LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN

Op 1 januari 2009 telde Nederland 16.486.587 inwoners. Dit is een stijging van 0,49% ten opzichte van 2008. De bevolkingsgroei is hoger dan een jaar eerder en wordt veroorzaakt door stijgende immigratie, dalende sterfte en een stijgend aantal geboorten. Dit laatste wordt verklaard door de gunstige conjunctuur van de afgelopen jaren. Nu de vooruitzichten slechter zijn, zal het aantal geboorten naar verwachting niet verder stijgen. De bevolkingsprognose 2008-2050 van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gaat uit van een bevolkingsgroei tot 17,5 miljoen inwoners in 2038, gevolgd door krimp. Het omslagpunt van natuurlijke groei naar natuurlijke krimp ligt in 2032. Bevolkingsgroei wordt vanaf dat moment uitsluitend veroorzaakt door migratie. In 2050 zal Nederland 17,3 miljoen inwoners tellen. De vorige bevolkingsprognose ging uit van 16,8 miljoen inwoners in 2050. De extra bevolkingsgroei wordt veroorzaakt door lagere sterfte en een positief migratiesaldo.

De huishoudensontwikkeling is een belangrijke indicator voor de woningbouw. De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens heeft in belangrijke mate bijgedragen aan de huishoudensgroei van de afgelopen jaren. Het gemiddeld aantal personen per huishouden is afgenomen van 2,35 personen in 1995 tot 2,24 in 2008.

De leeftijdsopbouw van de Nederlandse bevolking zal de komende jaren verder veranderen. Tussen 2008 en 2040 stijgt het aantal 65-plussers van 2,4 miljoen naar 4,5 miljoen. Het aantal personen in de potentiële beroepsbevolking daalt in dezelfde periode van 10,1 miljoen naar 9,2 miljoen, terwijl deze groep een belangrijk deel van de lasten van de vergrijzing moet opvangen.

REGIONALE ONTWIKKELINGEN

Op 1 januari 2009 telde de regio Groningen-Assen 452.823 inwoners, een stijging van 0,78% ten opzichte van 2008. De relatieve bevolkingsgroei in de regio is hoger dan landelijk. Dat geldt voor nagenoeg de gehele periode 2000-2008. Dit is te verklaren uit een hogere concentratie van woningbouw en werkgelegenheid in vergelijking met de meer landelijke gebieden in Nederland.

De bevolkingsgroei is in absolute zin het sterkst in de gemeenten Groningen en Assen en in relatieve zin het sterkst in de gemeente Ten Boer (2,2%). Het inwonertal van deze gemeente is met 7.439 het laagst in de regio. In de gemeenten Bedum, Haren en Noordenveld is het aantal inwoners gedaald. Met een afname van 215 inwoners is de daling in Noordenveld het sterkst. De bevolkingsontwikkeling in de regio Groningen-Assen wijkt nauwelijks af van de regio's Arnhem-Nijmegen en Twente.

De regio Groningen-Assen zal in zijn geheel blijven groeien. Wel verwacht het CBS dat de gemeenten Bedum, Slochteren, Noordenveld en Tynaarlo de komende jaren te maken krijgen met bevolkingskrimp. Mogelijk trekken de projecten Meerstad en Ter Borch inwoners aan van buiten de regio. Wat de invloed van deze projecten zal zijn is nog niet duidelijk. Naar verwachting wordt in het najaar van 2009 de woningmarktmonitor gepubliceerd. Hierin worden de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt beschreven.

1.2 Werkgelegenheid

LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN

In de eerste helft van 2009 daalde de wereldhandel met 15,3%. Het lijkt onvermijdelijk dat de wereldwijde recessie gevolgen heeft voor de Nederlandse arbeidsmarkt. De ontwikkeling staat in scherp contrast met begin 2008, toen het CWI een recordaantal banen en vacatures registreerde. In

de eerste helft van 2008 groeide de economische activiteiten met 3,6% door een hogere arbeidsproductiviteit en een hoger arbeidsvolume. Door meer deeltijdwerk nam het aantal banen nog eens extra toe. In de loop van 2008 veranderde het beeld. In het derde kwartaal trad een lagere groei op (2,0%), met in het vierde kwartaal een krimp (0,6%). Over heel 2008 nam het aantal banen toe met 1,4% ten opzichte van 2007, een lagere stijging dan voorgaande jaren. Landelijk worden de meeste banen vervuld binnen de sector handel, gevolgd door de zakelijke dienstverlening en zorg.

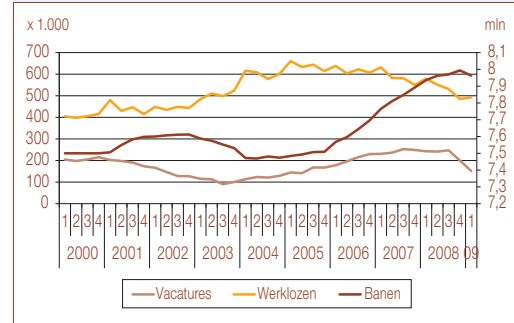
In de periode januari-maart 2009 waren gemiddeld 341.000 personen werkloos. Daarmee ligt de werkloosheid voor het eerst in ruim 3 jaar hoger dan een jaar eerder. Sinds de werkloosheid een half jaar geleden het laagste punt bereikte, is deze toegenomen met bijna 8 procentpunt. De leeftijds-categorie 15 tot 25 jaar scoort samen met de leeftijds-categorie 55 tot 65 jaar boven het landelijke gemiddelde van 2008 (3,9%). Onder vrouwen en mannen van 45 jaar en ouder is de werkloosheid echter nog altijd lager dan een jaar eerder.

Het aantal vacatures is aanzienlijk afgenomen. In 2007 werd nog een recordaantal vacatures geregistreerd. In het vierde kwartaal van 2008 daalde het aantal vacatures echter scherp ten opzichte van een kwartaal eerder met 54.000 vacatures. Daardoor komt het totaal aantal openstaande vacatures eind 2008 uit op 197.700, met als grootste aandeel de commerciële dienstverlening. In het eerste kwartaal van 2009 is het aantal vacatures met bijna 40% teruggelopen ten opzichte van het derde kwartaal van 2008 en komt, gecorrigeerd voor seizoensinvloeden, uit op 152.000. Alleen voor de sectoren overheid en de zorg wordt nog een toename van de werkgelegenheid verwacht.

Een daling van de economische groei leidt pas met enige vertraging tot een daling van de werkgelegenheid. Verwacht wordt dat het aantal werklozen in 2009 nog flink zal oplopen omdat de orderportefeuilles in sectoren als de bouw in omvang teruglopen. De voorspellingen van het Centraal Planbureau (CPB) voor 2010 zijn niet erg rooskleurig, maar het einde van de daling lijkt in zicht. Voor volgend jaar wordt verwacht dat het aantal werklozen zal oplopen tot 750.000. De prognoses van de wereldhandel laten voor 2010 een lichte toename zien van ongeveer 1,75%. Voor de Nederlandse economie voorziet het CPB voor het einde van dit jaar een afna-

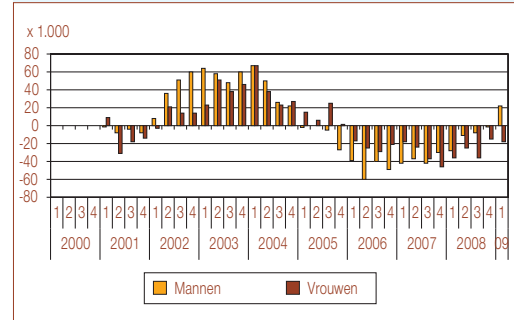


Figuur 1.4 Vacatures, werkloosheid en banen in Nederland 2002-2008



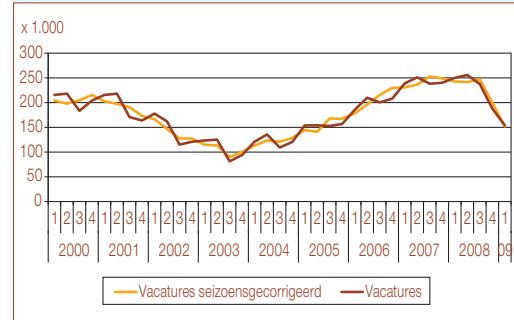
Bron: CBS, eigen bewerking

Figuur 1.5 Werkloosheid naar geslacht, jaarmutaties aantal werklozen



Bron: CBS, eigen bewerking

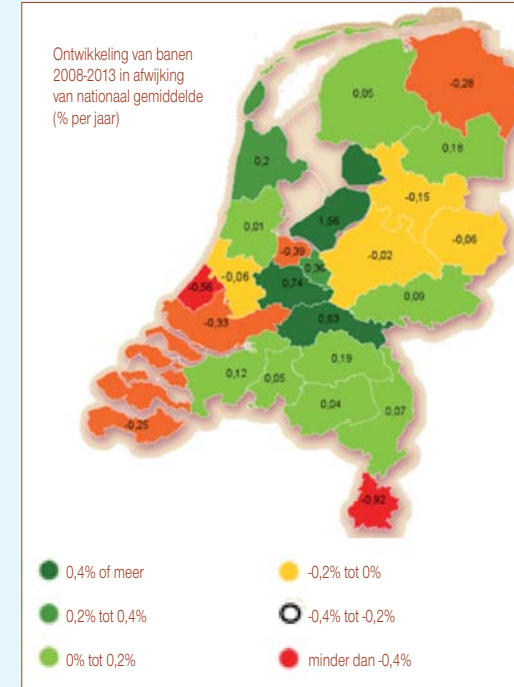
Figuur 1.6 Openstaande vacatures in Nederland 2002-2009, 1^e kwartaal



Bron: CBS, eigen bewerking

Kenniseconomie ruggengraat voor de regio

Figuur 1.7 Arbeidsmarktprognose 2008-2013



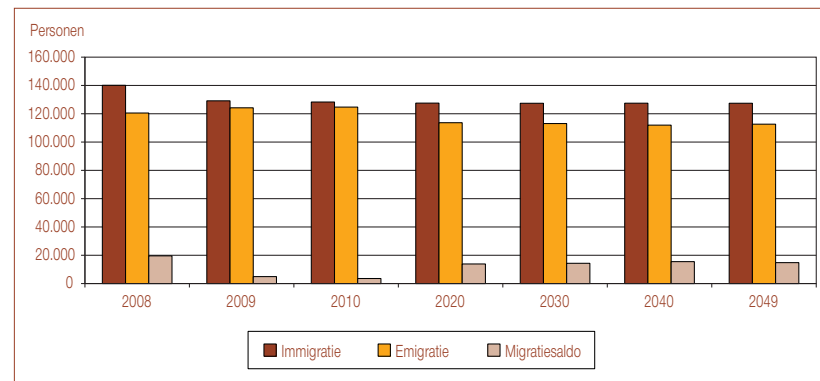


circa 1 miljoen verhuizingen plaats en tussen gemeenten circa 600.000. Naar verwachting zal de verhuismobiliteit in 2008 lager liggen, gezien de samenhang met de conjuncturele ontwikkeling.

In 2008 vestigden zich 140.000 immigranten in Nederland. Dit is meer dan de voorspelde 111.000 in de prognose van 2006. Deze stijging wordt verklaard door het toetreden van Bulgarije en Roemenië tot de EU en de economische hoogconjunctuur van de afgelopen jaren. Ook de immigratie uit de oude Europese lidstaten en Azië is de afgelopen jaren sterk toegenomen. De verwachting is dat de immigratie de komende jaren negatief zal worden beïnvloed door de economische neergang en de daarmee samenhangende dalende vraag naar buitenlandse arbeidskrachten. Voor 2009 ligt de immigratieprognose op 10.000 personen lager dan in 2008. Op de langere termijn zal de immigratie echter hoger blijven, gezien de jaarprognose van 127.000 personen in 2050. Dit wordt verklaard door de toetreding van een aantal Balkanstaten tot de EU en de stijging van het aantal immigranten uit Azië.

Met 116.097 emigranten in 2008 is het emigratiecijfer hoger dan het gemiddelde over de periode 2001-2005. Over het geheel genomen wordt de daling van het aantal emigranten, die zich voor het eerst voordeed in 2007, echter voortgezet.

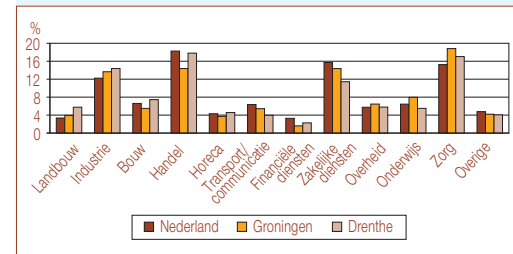
Figuur 1.12 Migratie 2008-2049



Bron: CBS

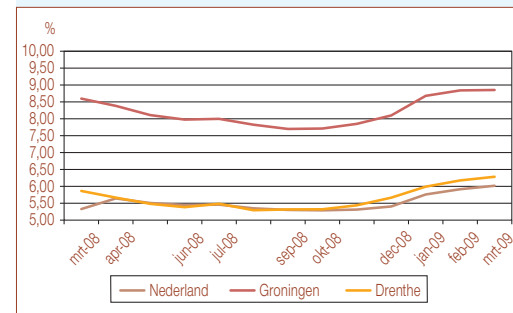
Allochtone bijdrage aan de economie

Figuur 1.9 Verdeling werkgelegenheid over de verschillende sectoren in 2008



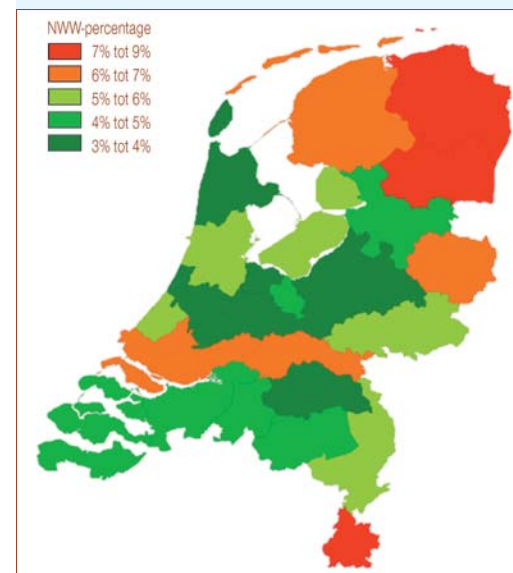
Bron: www.lisa.nl 2008

Figuur 1.10 Aandeel geregistreerde niet-werkende werkzoekenden in de beroepsbevolking in 2008



Bron: CWI

Figuur 1.11 Aandeel niet-werkende werkzoekenden in % van de beroepsbevolking per regio in 2008



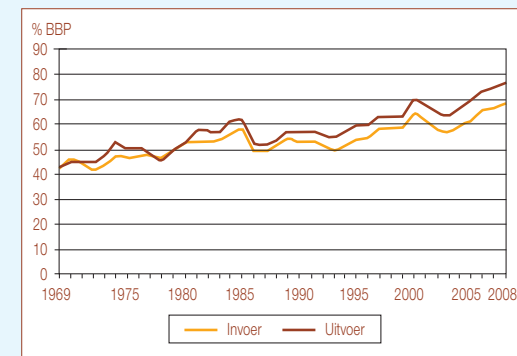
Bron: CWI

Tabel 1.2 Verhuisbewegingen in de regio in 2008

Gemeente	Vestiging	Vertrek	Saldo
Assen	2.940	2.390	550
Bedum	372	493	-121
Ten Boer	399	269	130
Groningen	13.026	12.429	597
Haren	1.040	1.038	2
Hoogezand-Sappemeer	1.370	1.250	120
Leek	1.027	965	62
Noordenveld	1.101	1.306	-205
Slochteren	803	755	48
Tynaarlo	1.721	1.470	251
Winsum	701	578	123
Zuidhorn	872	827	45
Totaal	25.372	23.770	1.602

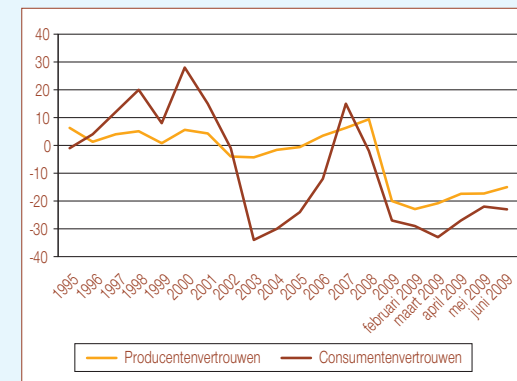
Bron: CBS

Figuur 1.13 Invoer en uitvoer 1969-2008



Bron: CBS

Figuur 1.14 Consumenten en producentenvertrouwen



Bron: CBS

In Nederland wonen momenteel 3,2 miljoen allochtonen. De prognose van het CBS gaat ervan uit dat het aantal allochtonen in Nederland tot 2050 zal groeien tot 5 miljoen. Het aandeel allochtonen loopt hiermee op naar 28,7% van de bevolking, tegenover het huidige percentage van 19,6. Ongeveer 3 miljoen allochtonen zijn van niet-westerse afkomst. Het aandeel niet-westerse allochtonen in Nederland groeit hiermee van 10,8% nu tot 17,2% in 2050. In het algemeen zijn niet-westerse allochtonen jonger dan autochtonen. Hierdoor wordt de vergrijzing enigszins geremd. In 2050 is de vergrijzing onder niet-westerse allochtonen echter even sterk als onder autochtone inwoners.

REGIONAAL BEELD

De verhuismobiliteit in de regio Groningen-Assen is in 2008 licht gedaald ten opzichte van 2007. In 2008 vestigden zich er 25.372 personen, een daling van 0,64%. Het aantal vertrekkende personen bedroeg 23.770, een daling van 1,9%. Het saldo is positief en bedraagt 1.602. Het hoogste aantal verhuisbewegingen vindt plaats in de gemeente Groningen. Het aantal vestigende bewegingen in deze gemeente is licht gestegen ten opzichte van 2007, terwijl het aantal vertrekkende bewegingen juist is gedaald. Hiermee komt het saldo op 597. Met uitzondering van de gemeenten Bedum en Noordenveld is het saldo in alle gemeenten positief.

1.4 Bedrijfsleven

LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN

De Nederlandse economie is in het eerste kwartaal van 2009 met 4,5% gekrompen. Vooral de export en de investeringen liepen fors terug. Voor het eerst in 4 jaar was ook de consumptie van huishoudens lager. De overheidsbestedingen namen nog wel toe. Door de negatieve economische ontwikkeling wereldwijd verkeerde het Nederlandse bedrijfsleven eind 2008 in onzekerheid. Hoewel de omzet en productie in het laatste kwartaal van 2008 op peil bleven, zijn ondernemers bezorgd over de toekomst. Wel verwachten ondernemers een verbetering voor 2009.

De industrie produceerde in het eerste kwartaal van 2009 fors minder. Het volume van de bruto toegevoegde waarde was 14,1% lager dan in hetzelfde kwartaal van 2008. In februari stond de vertrouwensindicator met -22,9 nog op het laagste niveau ooit. In maart steeg het producentenvertrouwen met 2,1 punten tot -20,8. Vooral over de toekomstige productie waren ondernemers minder pessimistisch. Het vertrouwen van consumenten is in januari iets afgenomen. De indicator daalde van -28 naar -30. De koopbereidheid bleef vrijwel gelijk, terwijl het economische klimaat negatiever werd beoordeeld dan de maand ervoor. Sindsdien is het vertrouwen overwegend toegenomen en bevindt het zich op hetzelfde niveau als in mei 2008, ruim voor de kredietcrisis zich in Nederland aandienende.

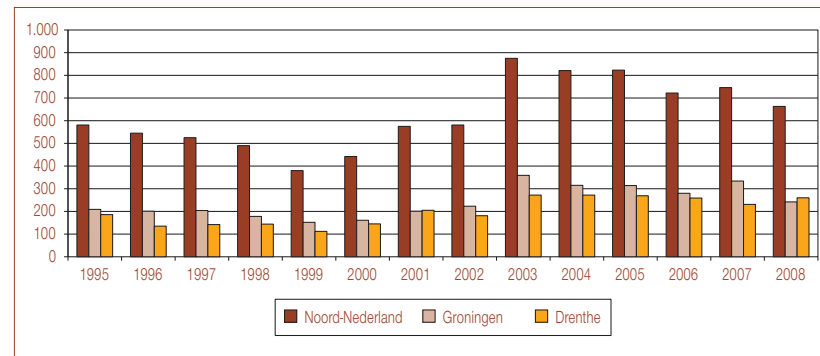
In 2008 zijn er 38.700 nieuwe bedrijven bijgekomen in Nederland. Dit is iets minder dan een jaar eerder. Het aandeel eenmanszaken is continue gestegen. Daartegenover staat dat ondernemers steeds minder starten als venoot of in een maatschap. Het aantal faillissementen heeft in het eerste half jaar van 2009 bijna het niveau van heel 2008 bereikt.

REGIONALE ONTWIKKELINGEN

Ook in Noord-Nederland heeft de economie in 2008 een stap terug moeten doen. Van de noordelijke bedrijven heeft 45% in het eerste kwartaal van dit jaar te maken met omzetsdaling (KvK Noord). Nog maar 13,5% van de bedrijven ziet de omzet stijgen. De 'Conjunctuurenquête Nederland' laat zien dat de recessie steeds meer sectoren van de economie raakt. De situatie van bedrijven in Noord-Nederland is op een paar punten vergelijkbaar met de rest van het land.

De export van de industrie, de groothandel en de transportsector daalde in het laatste kwartaal van 2008 fors, maar in Noord-Nederland bleef

Figuur 1.15 Aantal faillissementen in Noord-Nederland



Bron: CBS

de krimp van de export in deze sectoren onder het landelijke gemiddelde. Dit beeld stemt overeen met de analyse van de Sociaal-Economische Raad. Bedrijven kampen vooral met financieringstekorten omdat financiële instellingen terughoudend zijn met het verstrekken van leningen. Daarnaast spelen de wereldhandel en het consumentenvertrouwen een grote rol bij het herstel van de economie.

1.5 Kredietcrisis

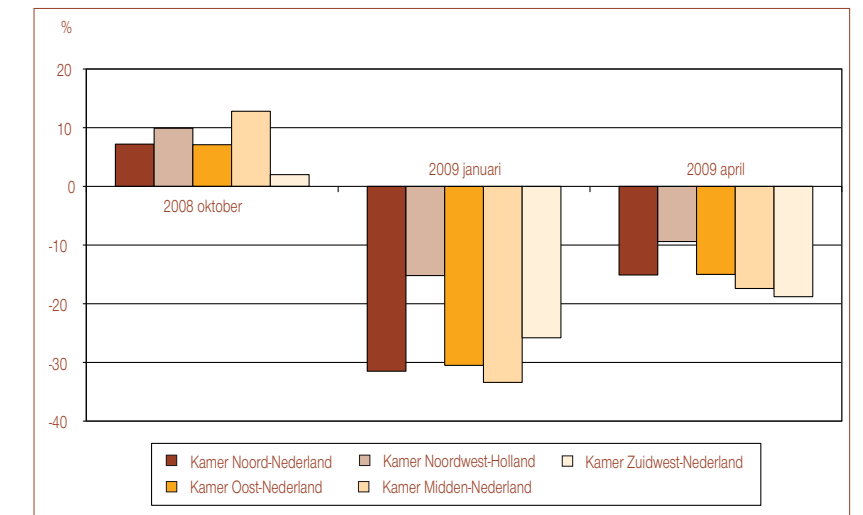
LANDELIJK BEELD

Nederland verkeert in een recessie. Ondanks dat de Nederlandse economie in 2008 nog met 2% is gegroeid, was er de laatste 3 kwartalen van dat jaar al sprake van economische krimp. In het laatste kwartaal van 2008 was deze krimp het sterkst. De financiële sector is hard geraakt door de crisis. Door overheidsingrijpen is het faillissement van een aantal banken voorkomen. Ook andere bedrijfstakken, waaronder de bouw- en vastgoedsector ondervinden de gevolgen van de crisis.

Ruimte vestigingsplaatsfactor in opmars



Figuur 1.16 Verwachte omzontwikkeling volgens Conjuncturenquête Nederland in %



Bron: CBS

De verwachting voor de komende jaren is weinig florissant. In 2009 zal de Nederlandse economie krimpen met 4,75% en in 2010 wordt een krimp van 0,5% voorzien, zo blijkt uit de juni-raming van het CPB. Met uitzondering van de oorlogsjaren is dit de grootste economische krimp sinds 1931. De belangrijkste oorzaak van de economische krimp is de afnemende wereldhandel. Als gevolg hiervan zal de Nederlandse export afnemen met circa 16%. De in maart voorspelde daling van de export met 11,75% stond al gelijk aan een Bruto Binnenlands Product (BBP)-daling van 3 procentpunt. In 2010 zal de wereldhandel weer toenemen met 1,75%. De groei van de Nederlandse export zal dan even groot zijn. Dit is echter minder dan het langjarig gemiddelde en niet voldoende om een verdere stijging van de werkloosheid te voorkomen. Als gevolg van de teruglopende productie zal de werkloosheid oplopen. In het Eurogebied wordt voor 2009 een krimp van het BBP verwacht van 5% en 0,5% voor 2010. De werkloosheid zal er naar verwachting oplopen tot bijna 12% in 2010.

REGIONAAL BEELD

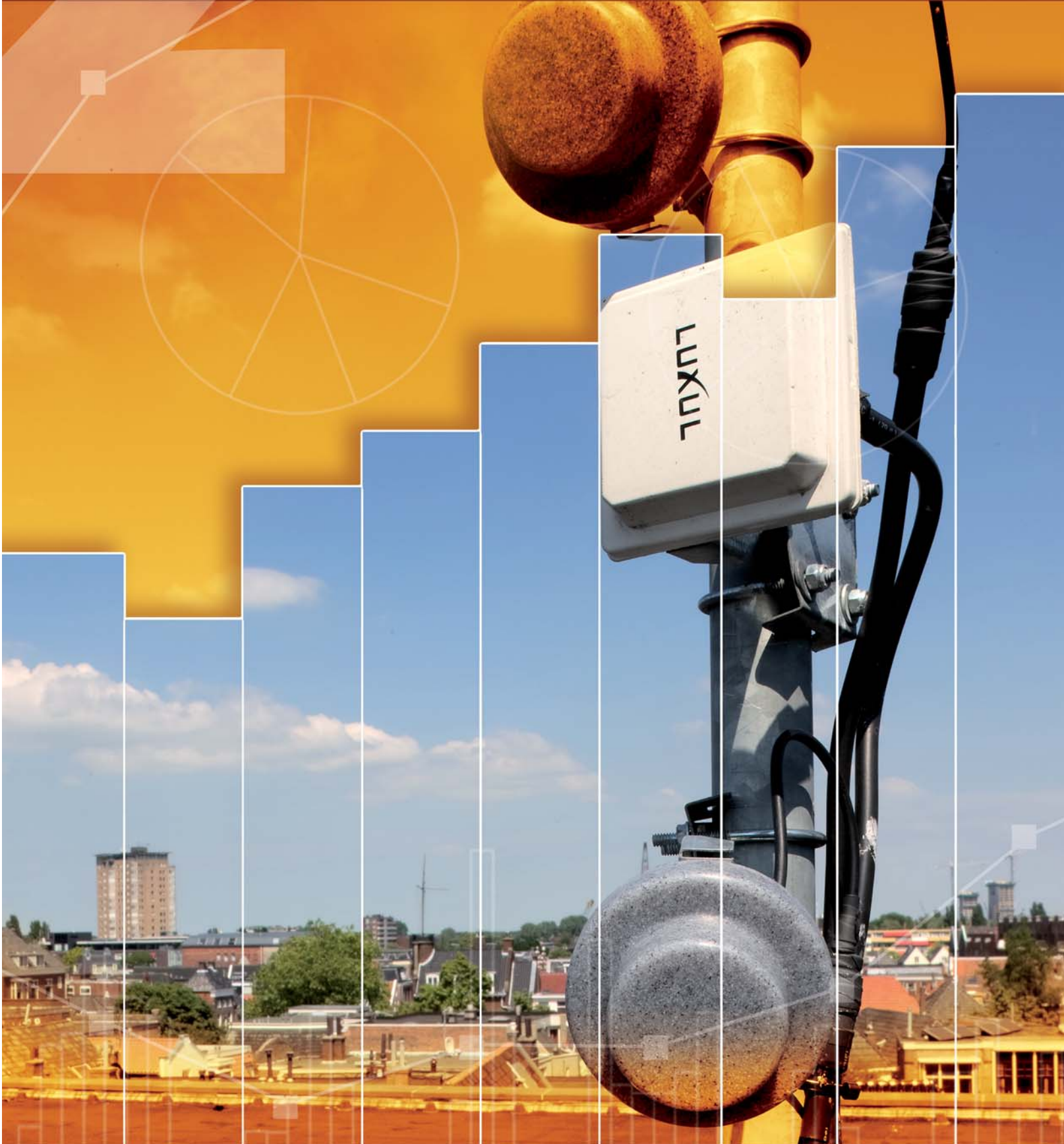
De gevolgen van de kredietcrisis zijn voor Noord-Nederland naar verwachting iets minder ernstig dan landelijk. De verwachte krimp van het noordelijke Bruto Regionaal Product (BRP), exclusief delfstoffenwinning, is voor 2009 met -2,8% minder ernstig dan landelijk.

Groningen laat de grootste BRP-daling zien, maar de kleinste krimp in het aantal banen. Dit wordt veroorzaakt doordat het aandeel van grote kapitaalintensieve bedrijven in Groningen groter is dan in Drenthe. Een verlies aan productie bij deze bedrijven werkt veel zwaarder door in een daling van het BRP dan in een verlies aan banen.

Het belangrijkste verschil tussen het Noorden en Nederland als geheel is de sectorstructuur. Het Noorden heeft relatief weinig exportgevoelige sectoren. Daardoor zal het effect van de crisis in het Noorden iets minder zijn. Maar ook hier zal de crisis duidelijk worden gevoeld. Vooral de metaalindustrie en de bouwnijverheid zullen het zwaar te verduren krijgen. Niet-commerciële diensten als onderwijs en gezondheidszorg zijn in het Noorden sterk vertegenwoordigd. Voor deze sectoren wordt in 2009 en 2010 nog wel groei verwacht. Hiervan profiteert het Noorden dus extra. Ook de verwachte daling in het aantal noordelijke banen is iets minder dramatisch dan landelijk wordt voorzien. Voor 2010 wordt in het Noorden een werkgelegenheidsdaling van 3,5% verwacht.

Wat betreft de arbeidsmarkt wordt voor 2009 verwacht dat het banenverlies in het Noorden als geheel beperkt zal blijven tot 6.000 banen, maar in 2010 zullen naar verwachting 22.000 banen verdwijnen. Daarvan zullen 9.000 banen verdwijnen in Groningen en Drenthe. Hiermee komt het totale banenverlies in het Noorden uit op 28.000.

2 Infrastructuur



◀ *Uitrol wifnetwerk*

2 Infrastructuur

2.1 Landelijke ontwikkelingen

Rekeningrijden, kilometerheffing en kilometerprijs zijn samenvattende termen die worden gebruikt voor het betalen voor het gebruik van de auto, niet voor het bezit ervan. Het is de bedoeling dat in de toekomst deze wijze van 'anders betalen voor mobiliteit' de trend wordt.

In juli 2008 besloot het kabinet om de aanschafbelasting en de motorrijtuigenbelasting te schrappen en hiervoor in de plaats de kilometerprijs in te voeren. Deze wijzigingen in het belastingstelsel zijn een poging om de verkeersdruk te verminderen. De minister van Verkeer en Waterstaat, Eurlings, stuitte bij de invoering echter op de nodige problemen. Het systeem blijkt technisch zo ingewikkeld dat hij het vooralsnog niet aandurfde om automobilisten vanaf eind 2011 per gereden kilometer aan te slaan. Voor volgend jaar staat echter een proef met 60.000 auto's – voorzien van een zender – gepland.

Opvallend is dat door de huidige kredietcrisis het aantal files met 15% is gedaald. Door de recessie is er minder zakelijk verkeer op de autosnelwegen en op de luchthavens.

2.2 Wegverbindingen

In 2008 viel er 3.925 kilometer asfalt te meten in de regio Groningen-Assen, dit is 2,9% van het wegennet in Nederland. De provincies Groningen en Drenthe verwachten voor de toekomst een toename van de mobiliteit en een grotere druk op de infrastructuur. Aanpassingen en verbeteringen zijn dan ook noodzakelijk.

De verbetering van het wegennet zal zich vooral richten op de T-structuur (A28/A7) en de ringwegen rond de stad Groningen. Daarnaast zijn verbeteringen op het onderliggende wegennet noodzakelijk en zal de focus gericht zijn op de volgende knelpunten:

- De filevorming op de zuidelijke ringweg van de stad Groningen en de toeleidende wegen.
- De wegverbindingen met andere landsdelen en het buitenland (de poorten naar het Noorden): A28 Meppel-Zwolle, A7 bij Joure en in de toekomst A28 bij Hoogeveen.

Voor de aanpak van bereikbaarheidsknelpunten wordt de zevensprong of de 'ladder van Verdaas' gehanteerd. Dit is een getrapte benadering van bereikbaarheidsknelpunten en oplossingsrichtingen. Om de bereikbaarheid in de regio Groningen-Assen te verbeteren worden verschillende mogelijkheden verder onderzocht:

- Een aanpak via ruimtelijke ordening. Voorbeelden zijn nieuwe locaties voor wonen en werken die nu al zijn gesitueerd in de T-structuur van de rijkswegen A7 en A28 op locaties waar maximaal kan worden gebruikgemaakt van openbaar vervoer en wegverbindingen.
- Een aanpak via het voeren van een prijsbeleid. Door de verwachte landelijke invoering van het rekeningrijden wordt ervan uitgegaan dat de drukte tijdens de spitsuren zal afvlakken en mensen vaker voor het openbaar vervoer of de fiets gaan kiezen.
- Een aanpak via benutting van de bestaande infrastructuur. De regio gaat verkeersmanagement inzetten om de bestaande wegcapaciteit optimaal te benutten en snel in te kunnen grijpen bij incidenten of calamiteiten. Dit verkeersmanagement wordt op korte termijn toegepast zolang de capaciteit van het wegennet niet op orde is en op lange termijn om de storingsgevoeligheid van het wegennet te verkleinen.
- Een aanpak via aanpassing van de bestaande infrastructuur. Ondanks de voorgaande stappen moet de bestaande infrastructuur in de regio op verschillende plaatsen worden aangepast.
- Een aanpak via aanleg van nieuwe infrastructuur. Ondanks de voorgaande stappen moet plaatselijk nieuwe infrastructuur worden aangelegd om voor het wegverkeer structureel meer capaciteit te bieden en/of knelpunten op het gebied van verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid effectief op te lossen.



Verbetering hoofdvaarweg Lemmer-Delfzijl

De provincie Groningen onderzoekt samen met Rijkswaterstaat hoe de verbetering van de poorten naar het Noorden (A28 Meppel-Zwolle, A28 bij Hoogeveen, A7 bij Joure) kan worden bevorderd. Verbeteringen van de volgende onderdelen van het wegennet zijn inmiddels gestart of zullen binnenkort van start gaan:

- De zuidelijke ringweg rond Groningen op het bestaande tracé
- De N33 Assen-Zuidbroek-Appingedam/Delfzijl
- De ontsluiting van Noordwest-Groningen (N361 Mensingeweer-Winum-Groningen)
- De N355 Noordhorn/Zuidhorn en verder tot aan de noordelijke/westelijke ringweg rond Groningen
- De hoofdontsluiting van Leek en Roden
- De oostelijke en noordelijke ringweg rond Groningen (N370/N46)
- De N360 Delfzijl-Ten Boer-Groningen
- De N366 Veendam-Stadskanaal-Emmen

Voor de meer structurele aanpak van de knelpunten op de zuidelijke ringweg rond de stad Groningen zijn in 2008 met de rijksoverheid afspraken gemaakt in het convenant Regiospecifiek Pakket Zuiderzeelijn (RSP-ZZL).

2.3 Vaarverbindingen

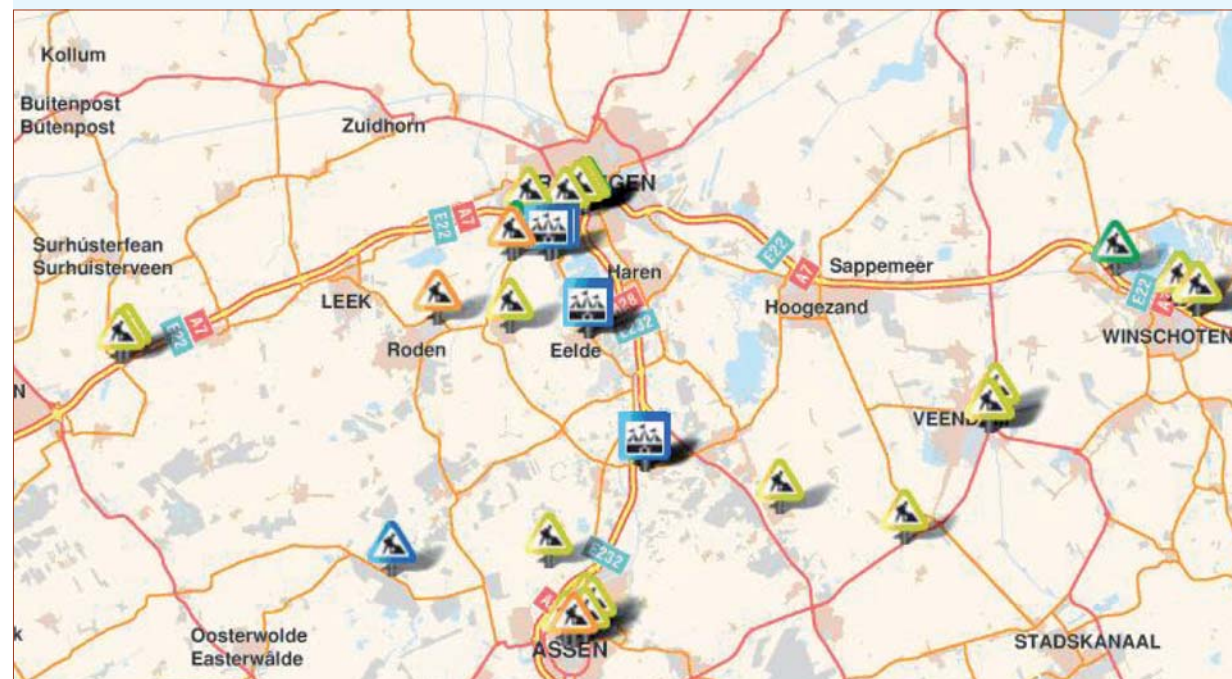
De vaarwegen worden gebruikt voor goederenvervoer, maar ook steeds meer voor recreatievaart. Vaarwegen hebben een doorgaande of ontsluitende functie en vooral de doorgaande vaarverbinding Lemmer-Delfzijl-Duitsland is voor de regio van belang. Er zijn zijtakken naar losfaciliteiten in Hoogkerk, Veendam, Winschoten en Zoutkamp. De ontsluiting van bedrijven en andere ontwikkelingen aan het water is belangrijk voor de economie in de regio.

In samenwerking met het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de provincie Friesland wordt door de provincie Groningen gewerkt aan het geschikt maken van de hoofdvaarweg Lemmer-Delfzijl voor vierlaagscontainervaart en tweebakduwvaart. In 2010 moet dit project klaar zijn. Ook wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om de capaciteit van de zeesluis Delfzijl te vergroten om hiermee de koppeling tussen de hoofdvaarweg en de vaarroute naar Duitsland te verbeteren. Voor de Eemsdelta is vooral de bereikbaarheid aan zeezijde belangrijk. Deze mag de economische ontwikkeling van de regio niet belemmeren. Er zijn daarom afspraken met de rijksoverheid gemaakt over uitdieping van de vaargeul naar de Eemshaven, rekening houdend met de kwetsbaarheid van de Waddenzee.

2.4 Luchtverbindingen

Het totaal aantal passagiers van Groningen Airport Eelde is in 2008 gestegen naar 191.000. Ten opzichte van 2007 is dit een groei van ruim 10%. Het aantal vliegbewegingen steeg van 59.400 in 2007 naar 61.300 in 2008. Deze stijging van 16% komt vooral voor rekening van vakantiegangers die voor 170.000 passagiersbewegingen hebben gezorgd. Met de lijndiensten ging het in 2008 minder goed. Door het verlies van de lijndienst op Amsterdam/Londen City daalde het aantal lijndienstpassagiers met 11% naar 11.800 passagiers.

Figuur 2.1 Overzicht wegwerkzaamheden



Bron: www.ringgroningen.nl

Transferium Haren in gebruik genomen



Groningen Airport Eelde verwacht in 2009 minder passagiers. De voornaamste reden is de voorzichtige inkoop van de touroperators. Dit heeft geleid tot een uitval van 2 chartervluchten per week.

De Vereniging Omwonenden Luchthaven Eelde heeft bezwaarschriften ingediend tegen de voorgenomen baanverlenging. De verantwoordelijke ministers van Verkeer en Waterstaat en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer moeten nu opnieuw een besluit nemen over de baanverlenging. Een eerdere beslissing over de baanverlenging was al in juni 2008 door de Raad van State vernietigd omdat de financiële bijdrage van de rijksoverheid aan de bekostiging van de baanverlenging aangemeld had moeten worden bij de Europese Commissie. Inmiddels is de financiële bijdrage aangemeld en zal de commissie zich over de zaak buigen voordat de rijksoverheid een subsidie verstrekt voor de baanverlenging.

2.5 Spoor- en andere openbaar vervoerverbindingen

Door de groei van de mobiliteit in de regio en met name in de stad Groningen zal er worden geïnvesteerd in bereikbaarheid om economische ontwikkelingen niet te belemmeren. Dagelijks komen 160.000 mensen vanuit de regio naar de stad; de verwachting is dat dit aantal in 2020 zal groeien naar 215.000. Van deze dagelijkse stroom mensen neemt 75% de auto, 15% het openbaar vervoer en 10% de fiets. Voor het openbaar vervoer betekent dit dat er maatregelen zullen worden genomen. Gezien de compactheid van de stad Groningen komt het accent te liggen op het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig regionaal openbaar vervoernetwerk.

De regio Groningen-Assen gaat voornamelijk investeren in een netwerk van spoorlijnen, als basis voor het openbaar vervoer. Losse treindiensten zullen aan elkaar worden gekoppeld, de treinfrequenties worden verhoogd, er komen nieuwe stations en de aansluiting van spoorwegvervoer op vervoer per bus, auto en fiets zal worden verbeterd. Ook wordt de treinverbinding Groningen-Veendam gereactiveerd en mogelijk doorgetrokken naar Stadskanaal. Tussen Groningen-Heerenveen wordt een nieuwe spoorlijn aangelegd en Zuidwest-Groningen, Noordwest-Drenthe en Friesland krijgen betere openbaar vervoerverbindingen van en naar de stad Groningen.

Dit netwerk van spoorlijnen wordt aangevuld met lokale en regionale busverbindingen zoals bijvoorbeeld de comfortabele Qliners (snelbussen) die voor verdere ontsluiting van gebieden in de regio zorgen. Het betreft dan verbindingen van Groningen met Assen-Kloosterveen, Zuidlaren-Gieten-Stadskanaal-Emmen en Peize-Roden-Leek.

Een belangrijk onderdeel van het openbaar vervoerprogramma is het realiseren van transferia aan de randen van de stedelijke gebieden (bestemmingstransferia) en in de regio (herkomststransferia). Deze multimodale vervoersknooppunten zorgen voor een zo optimaal mogelijke ketenmobiliteit.

Het spoornetwerk verbindt niet alleen de steden en dorpen, maar wordt gedeeltelijk als regiotram doorgetrokken in de stad Groningen. De regio trams gaan gebruikmaken van 2 tramlijnen in de stad. Vanuit de gehele regio Groningen-Assen ontstaat zo een rechtstreekse verbinding met de stad. Het project RegioTram is een samenwerking van de regio Groningen-Assen, de provincie en de gemeente Groningen. De eerste tramlijn (lijn 1) in Gro-

ningen, van het Groninger Hoofdstation naar het Zernikecomplex, gaat door de Oosterstraat, over de Grote Markt en het Boterdiep. Dit voorkeurs-tracé is vastgesteld door de gemeenteraad. De tweede lijn zal richting UMCG/Kardinge gaan. De verwachting is dat lijn 1 eind 2014 in gebruik wordt genomen en dat lijn 2 daarna spoedig zal volgen.

2.6 Fietsverbindingen

Het beleid van de overheid is erop gericht om het fietsgebruik te stimuleren en het gebruik van de auto te verminderen. In het regiovisiebeleid zijn verschillende fietsmaatregelen geformuleerd om het utilitaire en recreatieve fietsgebruik te stimuleren en de verkeersveiligheid te verbeteren. Vooral op de korte reisafstanden tot 15 kilometer wil de provincie Groningen het fietsgebruik bevorderen en hiermee de verkeersdruk op de stad verminderen. In de Beleidsnota Fiets provincie Groningen zijn de doelstellingen van de provincie Groningen dan ook gericht op een toename van het aantal verplaatsingen per fiets en de verbetering van de verkeersveiligheid voor de fietser. Het Actieplan Fiets 2008-2010 richt zich op de volgende speerpunten: Kwaliteit van de bestaande fietsvoorzieningen, Ontbrekende fietsvoorzieningen, Fietsroutes Plus, Verkeersveiligheid en flankerend beleid.

Door het verbeteren van een aantal kansrijke fietstrajecten en het bevorderen van het ketenvervoer (gebruikmaken van fiets en openbaar vervoer) heeft de provincie Groningen de Fietsroutes Plus gecreëerd. Deze hoogwaardige fietspaden bieden fietsers extra kwaliteit qua fietscomfort, fietspadbreedte en een goede doorstroming. Daarnaast is er extra aandacht voor beschutting, aantrekkelijkheid en continuïteit. De bereikbaarheid van de steden vanuit de omliggende dorpen per fiets wordt hierdoor verbeterd en gewaarborgd. In 2007 is de eerste Fietsroute Plus in de regio Groningen-Assen gerealiseerd, het fietspad tussen Vries en Assen. Begin 2009 was de route Eelde/Paterswolde-Groningen gereed, en dit jaar zal de route Groningen-Zuidhorn in gebruik worden genomen. Verder wordt er nog gestudeerd op een dergelijke fietsroute tussen Groningen en Bedum. Al deze routes liggen tussen herkomst- en bestemmingsgebieden met grote vervoersstromen die voornamelijk worden gebruikt door het woon- werk- en woon- schoolverkeer. In de toekomst zal moeten blijken of de regio de gestelde doelen hiermee ook daadwerkelijk weet te bereiken.

2.7 Nutsvoorzieningen en ICT-infrastructuur

Gas

Omdat de Nederlandse gaswinning afneemt en in de toekomst de vraag naar gas toeneemt wordt het belang van een gasimport en gasexport binnen Europa steeds groter. In de regio zal dan ook stevig worden geïnvesteerd in transportcapaciteit van gas.

De rijksoverheid wil dat Nederland zich blijft ontwikkelen tot een belangrijk knooppunt van gastransport in Noord-West-Europa, ook wel de 'gasronde' genoemd. De uitbreiding van het gastransportnetwerk wordt gerealiseerd met de bouw van gasinstallaties nabij Zuidwending voor de eerste ondergrondse aardgasopslag in zoutcavernes en met de aanleg van de Noord-Zuid Route. Deze aanleg omvat circa 450 kilometer nieuwe aardgastransportleidingen en de bouw van 2 compressorstations, waarvan 1 bij Scheemda.



Figuur 2.2 (Mogelijke) Fietsprojecten in de regio Groningen-Assen



Bron: Grontmij

Waterberging Meerstad in aanleg



De aanvoer van de pijpleidingen en de graafwerkzaamheden voor de Noord-Zuid Route zijn inmiddels begonnen. Met de aanleg van de Noord-Zuid Route wil Nederland de importpositie van gas versterken. Volgens de Gasunie zorgen deze nieuwe projecten de komende jaren, zowel landelijk als regionaal, voor een extra werkgelegenheid van 15.000 arbeidsplaatsen.

WATER

In Nederland heeft een ontwikkeling plaatsgevonden van het blokkeren van water tot het accepteren van water op land. Met het veranderende klimaat, de stijgende zeespiegel, de (plaatselijke) bodemdaling en de druk van de verstedelijking is het conventionele waterbeheer niet langer voldoende. De rijksoverheid, provincies, gemeenten en waterschappen hebben daarom het beleidsplan Waterbeheer 21e eeuw (WB21) opgesteld.

Voor de regio betekent dit dat er verscheidene maatregelen nodig zijn om de kans op wateroverlast door het overstromen van de boezem te beperken. Waterkwaliteit en waterkwantiteit zijn ook onderdeel van de plannen die de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze & Aa's hebben ontwikkeld voor het nieuwe waterbeheer. Het betreft onder meer het verhogen van de boezemkade en het inrichten van waterbergingsgebieden zowel in Groningen als in Drenthe. In de periode van 2004 tot 2015 zal in Oost-Groningen en Noordoost-Drenthe ruim 200 kilometer boezemkade worden opgehoogd.

Om wateroverlast ten gevolge van extreme neerslag te voorkomen zijn er in de regio waterbergingsgebieden aangewezen die zijn onderverdeeld in reguliere en noodbergingsgebieden. Reguliere bergingsgebieden, bijvoorbeeld de Westerbroekstermadepolder en de Kropswoldebuitenpolder (Rolkepolder) bij Hoogezand, worden vaker dan 1 keer in de 100 jaar gebruikt. Noodbergingsgebieden worden maximaal 1 keer of minder in de 100 jaar gebruikt. Dit zijn de gebieden Lappenvoort/Oosterland, Onner- en Oostpolder bij Haren (inzetbaar vanaf 2010) en Meerstad bij Groningen. De laatstgenoemde zal vanaf 2025 inzetbaar zijn voor noodberging voor water.

ICT-INFRASTRUCTUUR

In de regio Groningen-Assen loopt de stad Groningen op ICT-gebied voorop. Groningen profileert zich als ICT-stad en de beschikbaarheid van een breedbandige ICT-infrastructuur (glasvezel) is hiervoor een voorwaarde. Bedrijven zullen zich dan in de regio willen vestigen en er ook blijven. De provincie Groningen wil deze infrastructuur realiseren door de aanleg van verscheidene glasvezelringen.

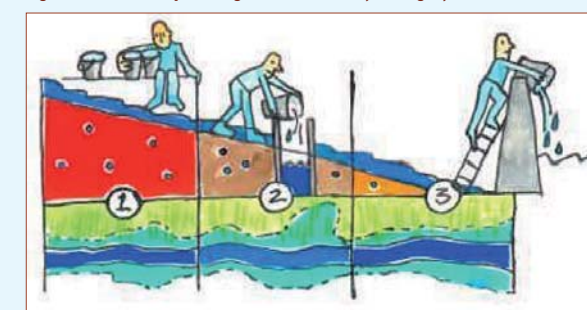
ICT is een van de speerpunten van het economische beleid van de provincie Groningen. Om het vestigingsklimaat voor bedrijven aantrekkelijk te maken is door deelnemende partijen in het Akkoord van Groningen vastgelegd dat wordt geïnvesteerd in Groningse innovatie en kennisinfrastructuur en de stad te voorzien van een stadsdekkend open draadloos netwerk. Na de eerste officiële proef in 2007 is de Stichting Draadloos Groningen opgericht om het project te realiseren. Inmiddels is de Europese aanbesteding afgerond en is er een contract getekend. Het netwerk zal door de marktpartij in 3 fasen worden uitgevoerd. In de eerste fase wordt een dekking gerealiseerd in de binnenstad van Groningen en het Zernikecomplex, daarna van het gebied binnen de ringweg van Groningen, en in de laatste fase worden de gebieden binnen de stadsgrens van Groningen inclusief Hoogkerk en de wijken Gravenburg en Reitdiep voorzien. Inmiddels is de realisatie van start gegaan en begin 2011 zal de hele stad Groningen over een draadloos netwerk kunnen beschikken.

Figuur 2.3 Noord-Zuid Route gastransport



Bron: Gasunie

Figuur 2.4 De drietrapsstrategie: 1. Vasthouden, 2. Bergen, 3. Afvoeren



Bron: www.groningenleeftmetwater.nl

Fietsroute Plus tussen Assen en Vries

3 Woningmarkt



3 Woningmarkt

3.1 Landelijke ontwikkelingen

De gevolgen van de kredietcrisis zijn ook op de woningmarkt goed voelbaar. Dit uit zich in een verminderd consumentenvertrouwen en een voorzichtiger houding van (aspirant) huizenkopers. Om de crisis op de woningmarkt te lijf te gaan heeft het kabinet enkele maatregelen genomen. Er zal voor de jaren 2009 en 2010 ruim 700 miljoen euro worden vrijgemaakt voor het op gang houden van de bouw, het behoud van banen in die sector en energiebesparing in woningen. Van dat bedrag is 395 miljoen euro beschikbaar voor concrete projectsteun aan stilgevallen of nog net niet begonnen woningbouwprojecten. Ook is de bovengrens van de Nationale Hypotheekgarantie verhoogd van € 265.000 naar € 350.000.

De totale woningvoorraad in Nederland aan het einde van het eerste kwartaal 2009 omvatte 7.116.250 woningen. In 2008 werden er 86.096 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, waarvan ruim tweederde koopwoningen en bijna eenderde huurwoningen. In vergelijking met vorig jaar steeg de woningvoorraad met 0,9%. Van de afspraak tussen de 20 stedelijke regio's en het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) om 359.791 woningen te bouwen in de periode 2005-2010 is tot en met 2008 pas 68% gerealiseerd.

In april 2009 was de gemiddelde koopsom voor een woning € 238.277, een daling van 6,7% ten opzichte van het voorgaande jaar. De appartementen zijn in dezelfde periode met 8,1% het meest gedaald, en de twee-onder-één-kap woningen met 3% het minst. De prijzen van verkochte bestaande woningen waren in april 2009 gemiddeld 2,2% lager dan in april 2008. Dit blijkt uit de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het CBS en uit het Kadaster. Alle typen bestaande koopwoningen waren goedkoper dan in april 2008. Vrijstaande woningen daalden met 3,2% het meest in prijs, twee-onder-één-kap woningen met 0,4% het minst.

Op provinciaal niveau heeft Drenthe het afgelopen jaar de relatief grootste prijsdaling (-12%) ondergaan. Echter, in alle provincies is de gemiddelde koopsom voor een woning lager dan een jaar eerder. De provincies met de hoogste prijzen zijn nog steeds Utrecht (€ 294.793) en Noord-Holland (€ 271.283). Door de geringere prijsdaling in Utrecht is deze provincie nu de duurste van het land voor de aankoop van een huis.

De toekomstverwachting van de Rabobank is dat de huizenprijzen in Nederland voor 2009 een nominale prijsdaling van 5% zullen laten zien en voor 2010 een daling van 1%. Het Economisch Bureau ING verwacht dat de woningprijzen aan het einde van 2009 7% lager liggen dan eind vorig jaar.

In het eerste kwartaal van 2009 registreerde het Kadaster 27.218 koopwoningstransacties. Dit is eenderde minder dan in dezelfde periode vorig jaar. Verder valt op dat op dit moment de goedkope woningen beter verkopen dan de duurdere. Hierdoor komt de gemiddelde koopsom ook lager uit en verklaart dit voor een deel de prijsdaling.

Op 1 april 2009 stonden 118.075 bestaande woningen in Nederland te koop. Ten opzichte van een jaar geleden bedraagt de aanbodstijging 28%. De mediane verkooptijd in het eerste kwartaal van 2009 is verder opgelopen tot 105 dagen. Dit is een flinke stijging in vergelijking met voorgaande jaren, waarin het jaar 2008 maar 78 dagen liet zien. Uit de bovengenoemde ontwikkelingen is op te maken dat de woningmarkt er minder rooskleurig uitziet dan de afgelopen jaren. Dit heeft dan ook tot gevolg dat veel nieuwe projecten worden uitgesteld of aangepast.

HUURWONINGMARKT

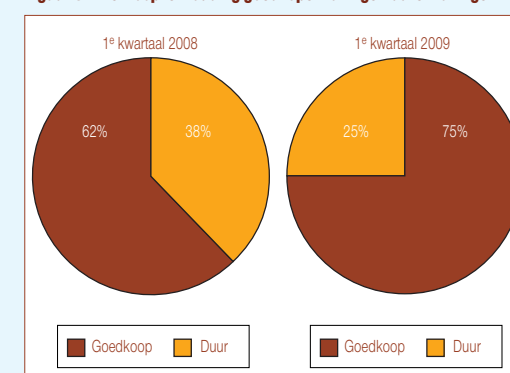
De huursector is op te delen in 2 markten, de gereguleerde markt, waar circa 95% van de huurwoningen onder valt, en de geliberaliseerde markt met circa 5% van de huurvoorraad. Bij de gereguleerde markt zijn de jaarlijkse maximale huurverhogingen gelijk aan de inflatie. Per juli 2009 mogen de huren maximaal met 2,5% stijgen, de inflatiecorrectie van 2008. Vorig jaar was deze maximale huurverhoging nog 1,6%. In 2008 zijn er 28.189 huurwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad, waarvan 23.781

Tabel 3.1 Prijsontwikkeling gemiddelde koopsom per provincie 2008-2009

	april 2008	april 2009	% Verandering
Nederland	€ 255.294	€ 238.277	-6,67
Drenthe	€ 220.145	€ 193.731	-12,00
Flevoland	€ 218.598	€ 212.849	-2,63
Friesland	€ 210.629	€ 185.538	-11,91
Gelderland	€ 269.239	€ 250.159	-7,09
Groningen	€ 186.173	€ 174.108	-6,48
Limburg	€ 207.521	€ 197.193	-4,98
Noord-Brabant	€ 278.118	€ 266.470	-4,19
Noord-Holland	€ 297.328	€ 271.283	-8,76
Overijssel	€ 227.382	€ 213.583	-6,07
Utrecht	€ 295.925	€ 294.793	-0,38
Zeeland	€ 207.244	€ 189.136	-8,74
Zuid-Holland	€ 239.705	€ 220.633	-7,96

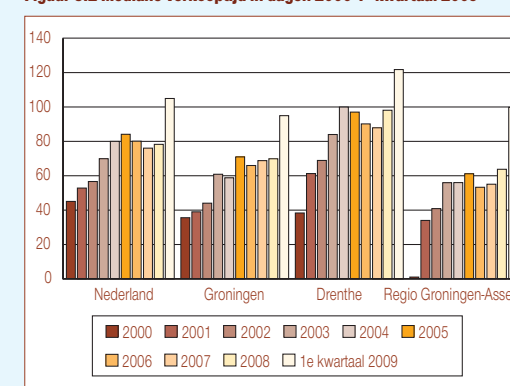
Bron: Kadaster

Figuur 3.1 Verkoopverhouding goedkope woningen-dure woningen



Bron: NVM

Figuur 3.2 Mediane verkooptijd in dagen 2000-1^e kwartaal 2009



Bron: NVM

◀ Woonmilieu Reitdiep in aanleg

nieuwbouwhuurwoningen. Er zijn 17.192 woningen onttrokken aan de huursector.

Ook de nieuwbouw van huurwoningen ondervindt hinder van de crisis. Nieuwbouwprojecten worden uitgesteld of vertraagd wanneer deze onderdeel uitmaken van een integrale gebiedsontwikkeling. Uit onderzoek van Direct Wonen naar de particuliere woningverhuur blijkt dat het aanbod in maart 2009 steeg met 28% ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit wordt veroorzaakt doordat een deel van de particulieren hun niet verkochte koopwoning nu te huur aanbieden. De Leegstandswet biedt namelijk de mogelijkheid om koopwoningen in afwachting van verkoop tijdelijk te verhuren. Dit kan bijdragen aan de oplossing van dreigende financiële problemen en de ongewenste leegstand van deze woningen. Minister Van der Laan wil ook dat gemeenten de *Leegstandswet* beter benutten en er zo voor zorgen dat particulieren meer gebruik maken van deze wet. Hiervoor vindt ook overleg plaats met de banken om minder terughoudend te zijn in het toestaan van tijdelijke verhuur van woningen. Een andere maatregel van de minister is het verhogen van de borgingsgrens. Deze borgingsgrens van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zal van € 200.000 worden verhoogd naar € 240.000. Het verhogen van de grens moet woningcorporaties helpen bij de financiering van sociale nieuwbouwwoningen. Eerder werd de WSW-borgingsgrens al tijdelijk verhoogd naar € 350.000 voor de aankoop van onverkoopbaar gebleken nieuwbouwwoningen. Op deze manier worden woningcorporaties bijgestaan en is de verwachting dat hiermee de nieuwbouw wordt bevorderd. Verder wordt voor de huursector de komende jaren de energie-investeringsaftrek (EIA) voor bestaande huurwoningen van kracht. Voor verhuurders die vennootschapsbelasting moeten betalen, betekent dit een subsidie op energiebesparende investeringen van ongeveer 11%. De minister verwacht dat vooral woningcorporaties gebruik zullen maken van deze regeling.

NIEUWBOUW

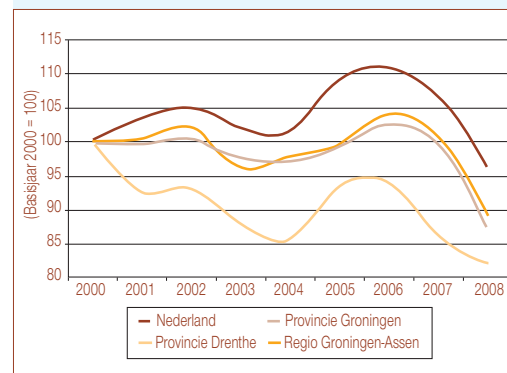
In 2008 werden bijna 79.000 nieuwe woningen opgeleverd, een teruggang met ongeveer 1.000 woningen ten opzichte van het voorgaande jaar. De verhouding eigen woningen-huurwoningen was 70/30. In 2008 bedroeg het aantal verleende bouwvergunningen voor de huursector 23.741; in vergelijking met vorig jaar is dit gelijk gebleven. Voor de koopsector daalde het aantal verleende bouwvergunningen van 64.175 in 2007 naar 63.457 in 2008. De eerste 2 maanden van 2009 laten respectievelijk 5.017 en 4.833 verleende bouwvergunningen zien. Dit totaal van 9.850 is ruim 700 (6,9%) minder dan een jaar eerder in dezelfde periode.

Op basis van het aantal verstrekte bouwvergunningen en de niet al te positieve berichtgeving uit de markt concludeert de Rabobank in haar 'Kwartaalbericht Woningmarkt' dat deze afname nog maar het begin is van een verdere daling naar circa 72.000 in 2009 en circa 65.000 nieuwbouwwoningen in 2010. De NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers is nog somberder en laat weten dat de nieuwbouwproductie in de komende jaren kan teruglopen tot 41.000 eenheden in 2011 en dat er rekening moet worden gehouden met een verlies van 100.000 arbeidsplaatsen in de bouw en aanverwante sectoren. Uit de raming van april 2009 van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid valt op te maken, dat de bouwproductie zal teruglopen naar 60.000 eenheden in 2011 in plaats van de benodigde 83.000. Het gevolg hiervan is dat het woningtekort stijgt naar 1,8% in 2012. Met deze productiedaling zullen de komende 2 jaar in de bouwsector ongeveer 50.000 banen verloren gaan. Vermoedelijk herstelt de productie en de werkgelegenheid in de bouw zich vanaf 2012. Ondanks dit herstel zal de bouwproductie in 2014 onder het niveau van 2008 blijven.

3.2 Regionale ontwikkelingen

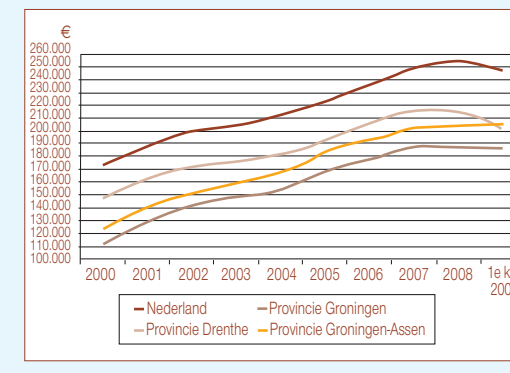
Aan het einde van het eerste kwartaal 2009 omvatte de totale woningvoorraad in de regio Groningen-Assen 198.628 woningen. Dit is een stijging van 1,15% in vergelijking met vorig jaar. Over een langere periode beschouwd (2000-2009) is de woningvoorraad in de regio Groningen-Assen minder hard gegroeid dan in Nederland als geheel. Deze structureel langza-

Figuur 3.3 Transacties van koopwoningen 2000-2008



Bron: Kadaster

Figuur 3.5 Gemiddelde koopsom 2000 1^o kwartaal 2009

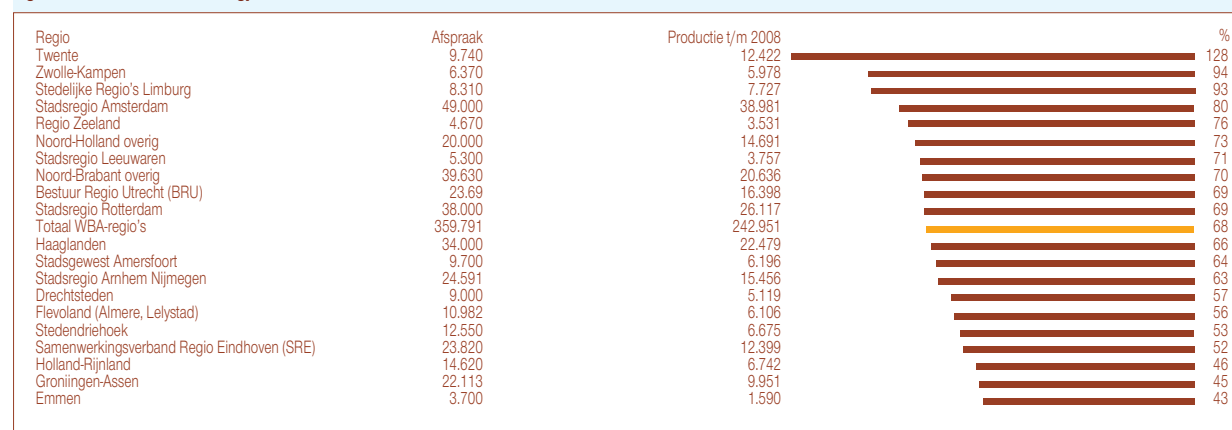


Bron: Kadaster

Stedelijk wonen aan het water

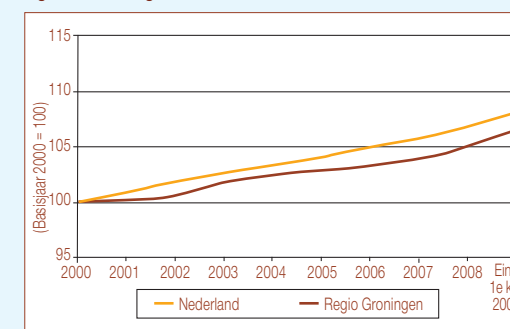


Figuur 3.4 Gerealiseerde woningproductie 2005-2008



Bron: VROM

Figuur 3.6 Woningvoorraad 2000 eind 1^o kwartaal 2009



Bron: CBS

mere ontwikkeling, die opvallend contrasteert met de versnelde bevolkingsontwikkeling over dezelfde periode, is vermoedelijk het gevolg van de vertraagde woningbouwproductie.

In april 2009 was de gemiddelde koopsom voor bijna alle typen woningen gedaald in de provincie Groningen ten opzichte van 2008. De twee-onder-één-kap woningen lieten wel een stijging zien. Een gemiddelde woning kostte in de provincie Groningen € 174.108, een daling van 6,5% ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal transacties is in dezelfde periode gedaald met 38,7%. Een woning stond gemiddeld 95 dagen te koop in het eerste kwartaal van 2009, een jaar geleden was dit nog maar 74 dagen.

In de provincie Drenthe is de gemiddelde koopsom voor alle typen woningen in april 2009 gedaald, vergeleken met dezelfde maand in het voorgaande jaar. Een gemiddelde woning is hier 12% goedkoper geworden en komt op een koopsom van € 193.731. De prijs van appartementen heeft een flinke daling ondergaan. Ook het aantal verkopen van appartementen in de provincie Drenthe is met 43,2% flink gedaald. De mediane verkooptijd in het eerste kwartaal van 2009 was in die provincie 122 dagen, dat is 16 dagen langer dan in 2008.

De gemiddelde koopsom in het eerste kwartaal van 2009 in de regio Groningen-Assen was € 205.191. De gemeente Haren is nog steeds het duurste met € 345.072, en in de gemeente Winsum ligt de gemiddelde koopsom het laagst. Tot en met het eerste kwartaal van 2009 laat het regionale gemiddelde nog geen prijsdaling zien. Wel is er een daling in 8 van de 12 gemeenten in de regio Groningen-Assen ten opzichte van het eerste kwartaal 2008. In de gemeenten Groningen, Haren, Leek en Slochteren was deze daling nog niet te zien. Evenals landelijk is het aantal regionale transacties ook flink gedaald. Het totale aantal transacties in 2008 was 5.097, vorig jaar waren dit er 659 meer. Het eerste kwartaal van 2009 laat een verdere daling zien in vergelijking met vorig jaar. In die periode nam het aantal transacties zelfs af met 33,3%. De gemeente Noordenveld liet hier de grootste daling zien. Ook de andere gemeenten laten een flinke daling zien, op de gemeente Hoogezand-Sappemeer na. Hieraan is te zien dat de verkoop van woningen ook in de regio Groningen-Assen terugloopt.

De mediane verkooptijd van een woning in de regio Groningen-Assen is in het eerste kwartaal van 2009 opgelopen naar 100 dagen. In Leek is dit zelfs 171 dagen, Groningen toont met 76 dagen nog steeds de laagste mediane verkooptijd.

Voor nieuwbouwprojecten is veel belangstelling. Dat blijkt onder meer uit de opkomst tijdens open-huis-dagen. Mede omdat het prijsniveau nog niet naar beneden is bijgesteld, blijft het aantal transacties achter bij de verwachting. Ontwikkelaars en woningcorporaties ontwikkelen in verband daarmee uiteenlopende verkoopstimulerende instrumenten. Koopgarant is een dergelijk instrument, oorspronkelijk ontwikkeld door woningcorporaties om de aankoop van huurwoningen door huurders betaalbaar te ma-



Wonen in een groene omgeving



Duurzaam wonen in Peizerhoven

ken. Koopgarant gaat uit van het volledige eigendom. De huurder koopt zijn woning met een korting van minimaal 10% van de marktwaarde. Hierdoor worden deze woningen bereikbaar voor lage- en middeninkomensgroepen. Wanneer de eigenaar de woning wil verkopen, is hij verplicht de woning aan de woningcorporatie terug te verkopen. De waardestijging/daling van de terugkoopprijs wordt gedeeld met de woningcorporatie, waarbij het aandeel van de koper altijd ten minste 50% is. Daarnaast voegt de woningcorporatie, evenals de commerciële ontwikkelaar, extra kwaliteit toe aan de woningen in de vorm van duurzaamheid om zo ook de energiekosten voor de bewoner te drukken en hiermee de achterblijvende verkoop van woningen te bevorderen.

HUURWONINGMARKT

Vier jaar geleden verenigden 40 woningcorporaties in Groningen, Friesland, Drenthe en Noordwest-Overijssel zich in het Convenant voor het Noorden. In 2007 bouwden zij ruim 3.500 huurwoningen (waarvan 3.300 in de sociale huursector) en 1.200 koopwoningen. Ongeveer 2.000 corporatiewoningen werden verkocht. Er werden 2.600 woningen gesloopt en vervangen door nieuwe, betere woningen en ruim 3.900 woningen werden gerenoveerd. In totaal bestond de woningvoorraad van de deelnemende woningcorporaties eind 2007 uit ruim 228.000 zelfstandige en onzelfstandige eenheden. Voor de periode 2005-2014 hebben deze woningcorporaties de ambitie om 34.800 huurwoningen en 20.000 koopwoningen te realiseren. Ook is het plan om 20.000 woningen te verkopen en 23.500 eenheden te slopen.

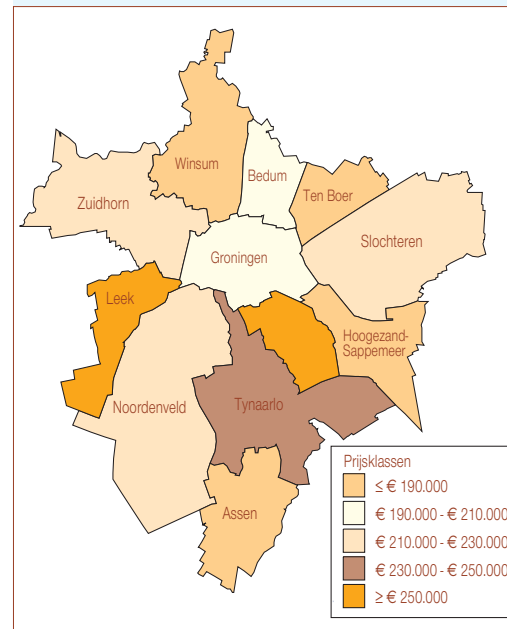
In Groningen werken de gemeente en 5 woningcorporaties (Nijestee, Liefier, De Huismeesters, Patrimonium en Woonstade) samen aan betere wijken. De samenwerkingsafspraken liggen vast in het Nieuw Lokaal Akkoord en behelzen het gezamenlijk investeren in de leefbaarheid van 14 wijken in de stad. Verder zullen de woningcorporaties bijdragen aan de ambitie om van Groningen de duurzaamste stad van Nederland te maken. Het doel van de stad Groningen is om in 2025 een schone, leefbare stad en een energieneutrale stad te zijn. Dit betekent het duurzaam bouwen van nieuwe huurwoningen, het verduurzamen van de bestaande huurwoningvoorraad en de kwaliteit van de woonomgeving zo optimaal mogelijk maken. Voorbeelden van energieprojecten in huurwoningen zijn warmtepompprojecten in Lewenborg en het Dinkelpark.

NIEUWBOUW

In 2008 bedroeg het aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen in de regio Groningen-Assen 2.965. Dit is een stijging van 21,2% ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal opgeleverde huurwoningen bedroeg 1.244 en het aantal koopwoningen lag op 1.721 eenheden. Hiervan zijn er 1.351 gerealiseerd door woningcorporaties. In 2008 werden er 2.247 bouwvergunningen verleend tegen 2.768 in 2007.

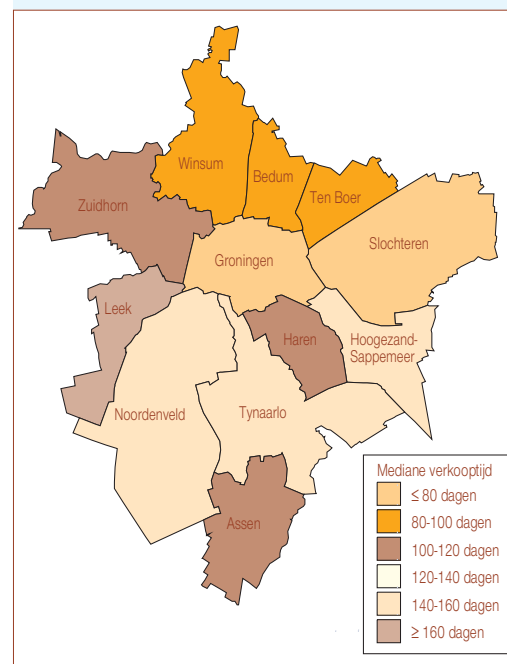
De regio Groningen-Assen heeft een woningbouwopgave van 22.113 woningen tot 2010. Dit is vastgelegd in het Convenant Woningbouwafspraken 2005-2009 met het Ministerie van VROM. Tot en met 2008 is hiervan pas 45% gerealiseerd. Hieruit kan worden opgemaakt dat de gemiddelde regionale woningbouwproductie de afgelopen jaren niet voldoende was om het convenant na te komen.

Figuur 3.7 Gemiddelde koopsom 1^e kwartaal 2009



Bron: Kadaster

Figuur 3.8 Mediane verkooptijd 1^e kwartaal 2009



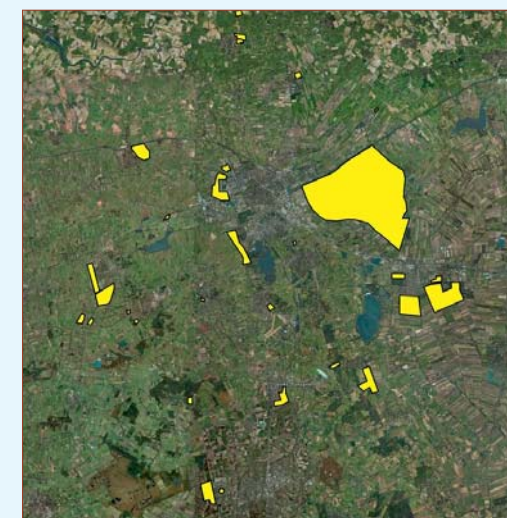
Bron: NVM

Tabel 3.2 Aantal transacties 1^e kwartaal 2008-1^e kwartaal 2009

	1 ^e kw. 2008	1 ^e kw. 2009	% Verandering
Nederland	40.971	27.218	-33,57
Provincie Drenthe	1.193	829	-30,51
Provincie Groningen	1.332	912	-31,53
Regio Groningen-Assen	1.113	742	-33,33
Gemeente Assen	218	155	-28,90
Gemeente Bedum	21	11	-47,62
Gemeente Groningen	469	306	-34,75
Gemeente Haren	42	25	-40,48
Gemeente Hoogez.-Sappemeer	52	58	11,54
Gemeente Leek	44	26	-40,91
Gemeente Noordenveld	62	26	-58,06
Gemeente Slochteren	41	21	-48,78
Gemeente Ten Boer	8	7	-12,50
Gemeente Tynaarlo	71	42	-40,85
Gemeente Winsum	32	24	-25,00
Gemeente Zuidhorn	53	41	-22,64

Bron: Kadaster

Figuur 3.9 Locaties woningbouwprojecten regio Groningen-Assen



Bron: Bureau Middelkoop

In 2008 bedroeg het aantal toevoegingen aan de woningvoorraad in de regio Groningen-Assen 3.092. Dit is beduidend minder dan het afgesproken aantal van 6.000 woningen met het Ministerie van VROM. Zelfs de verwachte productie voor de regio Groningen-Assen van 3.524 is niet gehaald. Wel is in 2008 de productiepotentie, die weergeeft welk maximum aantal de regio de afgelopen jaren heeft kunnen realiseren, het hoogst geweest.

De stuurgroep van de regio Groningen-Assen heeft nieuwe afspraken gemaakt over de regionale woningbouw in de periode 2008-2019. De aanleiding hiervoor was de nieuwe prognose van de regionale woningbehoefte, die 25% lager ligt dan die uit 2004. Dit bleek uit het onderzoek dat in het najaar van 2007 door bureau ABF is uitgevoerd. Volgens dit onderzoek ligt de oorzaak vooral in de lagere buitenlandse migratie. Ondanks de lagere woningbehoefte bleek de jaarlijkse bouwproductie nog steeds te laag om aan de vraag te kunnen voldoen. De stuurgroep gaat daarom vanaf 2008 uit van een regionale opnamecapaciteit van circa 2.900 te bouwen woningen per jaar. Te oordelen naar de geplande aantallen woningen zal deze regionale opnamecapaciteit in het jaar 2009 niet worden gehaald.

In de regio Groningen-Assen is de totale regionale opnamecapaciteit 37.700 woningen voor de periode 2007-2019. In en rond de stad Groningen is de woningbouwopgave 15.000 nieuwe woningen. Assen heeft zich ten doel gesteld om 6.800 nieuwe woningen te realiseren.

In de provincie Drenthe zullen 4.800 woningen worden gerealiseerd en in de provincie Groningen 11.100 woningen. Van deze woningbouwopgave komt 84% van de woningbouwproductie terecht in de steden Groningen, Assen en de schragende gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Leek en Roden.

De uitbreidingen vinden plaats in het noordwesten (onder andere aan het Reitdiep) en aan de zuidwestkant van de stad (Ter Borch, op het grondgebied van de gemeente Tynaarlo), in Meerstad en aan de noordkant van Haren. Assen breidt uit aan de noordwestkant (Kloosterveen). Ook op de uiteinden van de T-structuur bij Leek/Roden (Oostindie) en Hoogezand-Sappemeer (zuidkant) is een groot aantal nieuwe woningen gepland.

3.3 Duurzaamheid

Door de rijksoverheid zijn initiatieven genomen die ervoor moeten zorgen dat woningen energiezuiniger worden. Het streven is om uiteindelijk energie-neutraal te bouwen en zo het milieu te ontlasten. Om dit te kunnen uitvoeren heeft het kabinet verschillende maatregelen getroffen en sectorakkoorden gesloten. Zo zijn vorig jaar convenanten afgesloten op het gebied van energiebesparing in de bestaande bouw (Meer Met Minder), in de nieuwbouw (Lenteakkoord) en in de sociale huursector (Energiebesparing Corporatiesector).

Een aanvullende maatregel hierop is een garantieregeling voor energiebesparende investeringen. Het kabinet staat garant voor een bedrag tot 100 miljoen euro voor goedkope leningen aan particulieren waarmee ze hun huis energiezuinig kunnen maken. In maart van dit jaar is tevens het energielabel voor woningen verbeterd. Dit vernieuwde label geeft aan welke maatregelen kunnen worden genomen om een woning energiezuiniger te maken en het is meteen duidelijk voor welk type woning het label is uitgegeven. Minister Van der Laan (Wonen, Wijken en Integratie) verwacht dat het verbeterde label huiseigenaren verder zal stimuleren om energiebesparende maatregelen te nemen.

De afgelopen jaren is in de provincie Groningen veel aandacht besteed aan het verlagen van het energieverbruik in bestaande woningen. In de provincie Drenthe is in 2001 het Convenant Duurzaam Bouwen afgesloten met de gemeenten, wat er toe heeft geleid dat verschillende gemeenten in Drenthe een eigen subsidieregeling voor duurzaam bouwen hanteren.

In Noord-Nederland zal worden gebouwd op basis van het Noordelijke Energieakkoord, afsloten in oktober 2007 met de rijksoverheid. Dit akkoord zorgt ervoor dat de bestaande woningvoorraad wordt verduurzaamd, er 'labelsprongen' worden gemaakt en de nieuwbouw aan strengere energie-eisen voldoet. In het kader van dit akkoord is het 100.000 woningenplan, een Actieplan energie in de gebouwde omgeving 2008-2011, opgesteld. Dit actieplan richt zich op energiebesparing in de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad. Minimaal 100.000 woningen moeten eind 2011 voldoen aan de ambities van het Noordelijk Energieakkoord. In de periode tot 2015 willen de noordelijke overheden 35.000 nieuwbouwwoningen met een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,5 realiseren en van 65.000 bestaande woningen het energielabel met minstens 2 niveaus verbeteren.

Duurzaam bouwen is erop gericht om de milieu- en gezondheidseffecten van het bouwen en de gebouwde omgeving vanaf de ontwerpfase tot en met de sloop tot een minimum te beperken. Het gaat hierbij niet alleen om het toepassen van duurzame bouwmaterialen, maar ook om energiebesparing, gezondheid, waterbesparing, overstromingsrisico's en landschappelijke inpassing.

Inmiddels zijn er in de regio Groningen-Assen verschillende duurzame woningbouwprojecten. Deze projecten maken gebruik van duurzame technische aanpassingen aan woningen. Ook wordt gestreefd naar duurzame stedenbouw. Bij grotere projecten kan men hier op wijkniveau duurzaamheid creëren, vooral op het gebied van waterverbruik. Een voorbeeld van een dergelijk project is Oostergast in Zuidhorn. Maar ook het uitleggebied Meerstad, waar men gebruik zal maken van de ligging op een aardwarmtebron, is hiervan een voorbeeld. Andere innovatieve mogelijkheden bij dit project zijn het gebruik van de restwarmte van de NAM-gaswinlocatie, toepassing van microwarmtekrachtkoppeling en gebruik van de warmte en koude uit het meer van Meerstad. De gemeente Tynaarlo wil in Vries met de wijk Nieuwe Stukken (550 woningen) de meest duurzame wijk van Nederland gaan bouwen. Enkele andere voorbeelden van nieuwbouwwijken waarbij duurzaam wordt gebouwd in de regio Groningen-Assen zijn Oostindie, Kloosterveen, Winsum-Oost, Grunobuurt en het Reitdiep.



Tabel 3.3 Geplande aantallen woningen per jaar

	2009	2010	2011	≥ 2012
Regio Groningen-Assen	2.575	3.649	7.268	29.769
Gemeente Assen	282	363	1.317	3.559
Gemeente Bedum	41	124	330	429
Gemeente Groningen	1.395	2.086	3.040	16.051
Gemeente Haren	40	225	264	882
Gemeente Hoogezand-Sappemeer	287	105	295	2.210
Gemeente Leek	47	127	500	2.079
Gemeente Noordenveld	4	84	360	755
Gemeente Slochteren	253	124	185	387
Gemeente Ten Boer	40	52	83	547
Gemeente Tynaarlo	111	132	530	1.752
Gemeente Winsum	17	129	101	383
Gemeente Zuidhorn	58	98	263	735

Bron: Bureau Middelkoop

Grondgebonden woningen in de stad

Duurzaamheid wordt mainstream

Al in 2005 voorzag BAM Woningbouw dat het hoogtepunt op de markt van koopwoningen op korte termijn voorbij zou zijn. Het bedrijf heeft toen voor een andere koers gekozen: meerwaarde bieden aan woningcorporaties. Opmerkelijk, maar bij een instortende markt blijken er tal van kansen te liggen om de vrije val te keren.

"Aan het begin van de kredietcrisis leek het alsof alleen bepaalde regio's getroffen werden. Iedereen dacht dat de hoofdstad buiten schot zou blijven, maar ook daar sloeg de crisis uiteindelijk toe.

Op de woningmarkt heeft een volledige omslag plaatsgevonden van een aanbod- naar een vraagmarkt. De nieuwbouw van woningen is steeds meer verschoven richting huursegment. Bij BAM was de verhouding altijd 60% koop en 40% huur. Nu gaat die naar 45/55, in het voordeel van huurwoningen", zo licht Mario Broos, directeur BAM Woningbouw, de huidige situatie toe.

Volgens Broos duurt het nog zeker 5 jaar voordat de volumes van 2007-2008 weer worden gerealiseerd. De woningbouw zal met een jaarproductie van 40.000 tot 45.000 woningen substantieel lager liggen dan de vroegere 80.000 woningen. "Dat zal ongetwijfeld leiden tot een aanzienlijke uitval van bouwbedrijven", aldus Broos.

Broos verwacht geen grote prijsdalingen op de woningmarkt. Wel zal de prijs van bestaande woningen dalen, relatief méér dan de prijs van nieuwbouwwoningen. In Nederland wordt echter niet op voorraad gebouwd. Ontwikkelaars gaan alleen bij voldoende voorverkoop van start, waardoor een forse prijsaanpassing nauwelijks aan de orde zal zijn.

In lijn met deze ontwikkelingen richt BAM zich op samenwerking met woningcorporaties. Broos: "Bij de uitreiking van de Toolkit Bestaande Bouw hebben wij een notitie overhandigd aan minister Van der Laan. Daarin stellen wij voor om 4 jaar lang de vennootschapsbelasting van woningcorporaties niet te innen, op voorwaarde dat het geld direct wordt geïnvesteerd in het verduurzamen van de bestaande voorraad. Dan praat je over een bedrag van 500 miljoen per jaar. Dat geld hebben woningcorporaties al gereserveerd en kan direct worden geïnvesteerd. Voor woningcorporaties is het voordeel dat de verhuurbaarheid op langere termijn wordt gewaarborgd, voor huurders betekent dit een verlaging van de woonlasten en ook het milieu is erbij gebaat. Last but not least kan hiermee de dalende omzet in de nieuwbouwproductie voor een deel worden gecompenseerd."

Winnaars van deze crisis zijn de consument en het milieu volgens Broos. "Voor de consument is het belangrijk dat de totale woonlasten verlaagd kunnen worden. BAM richt zich op het minimaliseren van de energielasten middels het W&R Groenwoning-concept en de realisatie van extreem energiezuinige woningen met een minimaal energieverbruik, de zogenaamde 'passiehuizen'."

Mario Broos is ervan overtuigd dat binnen afzienbare tijd complete wijken energieneutraal zullen worden en uiteindelijk de kant opgaan naar het terugleveren van energie. "Duurzaamheid is de hype voorbij, het is mainstream geworden."

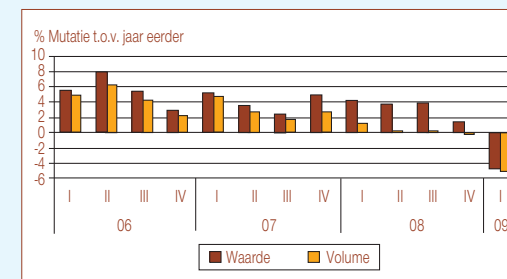


Mario Broos

4 Winkelmarkt

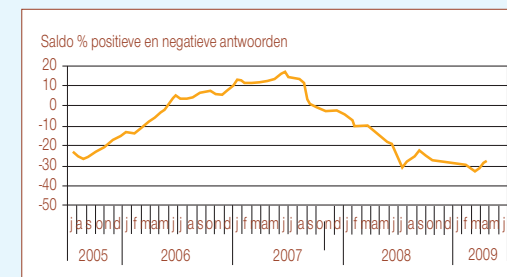


Figuur 4.1 Omzetontwikkeling detailhandel 2005-2009



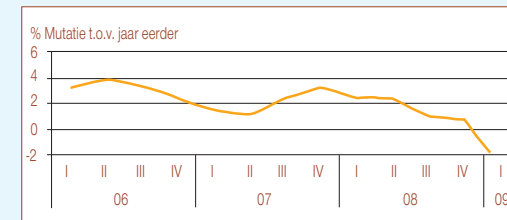
Bron: CBS

Figuur 4.2 Consumentenvertrouwen 2005-2009



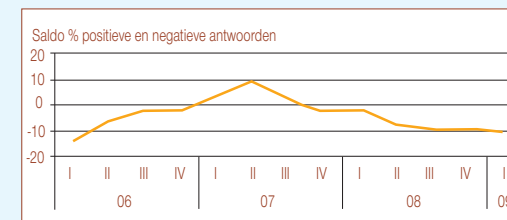
Bron: CBS

Figuur 4.3 Binnenlandse consumptie 2006-2009



Bron: CBS

Figuur 4.4 Koopbereidheid 2005-2009



Bron: CBS

◀ Assen Citadel binnenstadsinvestering

4 Winkelmarkt

4.1 Landelijke ontwikkelingen

Ook in de detailhandel is de invloed van de kredietcrisis goed merkbaar. De omzet is in het eerste kwartaal van 2009 afgenomen met 4,8%. De prijzen lagen 0,5 hoger. Het volume kromp met 6%. Zowel in de food- als in de non-foodsector was de omzet lager dan dezelfde periode een jaar eerder. Deze ontwikkelingen beïnvloeden direct of indirect de winkelvastgoedmarkt.

Huishoudens besteden gemiddeld per kwartaal ongeveer 70 miljard euro aan goederen en diensten. In het eerste kwartaal van 2009 gaven huishoudens minder uit dan een jaar eerder, ze spaarden juist veel meer. De consumptieve bestedingen waren in het eerste kwartaal 2,9% lager dan een jaar eerder. Huishoudens bezuinigden vooral op duurzame goederen met bijna 9%. Deze consumptiecategorie is het meest conjunctuurgevoelig. Er werd echter ook minder besteed aan voeding, drank, tabak en aan diensten. Deze trend zette in het tweede kwartaal door.

De koopbereidheid aan het eind van het eerste kwartaal was vrijwel gelijk aan die van het eind van het voorgaande kwartaal. De consument veranderde nauwelijks van mening over grote aankopen. Het oordeel over de eigen financiën in de komende 12 maanden is verslechterd. Daarentegen dachten consumenten aan het eind van het eerste kwartaal minder negatief over de eigen financiële situatie in de afgelopen 12 maanden dan 3 maanden eerder.

HUREN

Op locaties buiten het kernwinkelgebied, zoals aanloopstraten in het B-segment is de vraag naar winkelruimte de afgelopen jaren afgenomen. Dit heeft geresulteerd in een geringere stijging of stabilisatie van de huurprijzen. Met de minder gunstige economische vooruitzichten, waaronder een verwachte afname van de consumentenbestedingen, is de prognose dat vooral deze locaties hiervan de gevolgen ondervinden. De vraag naar winkelruimte op deze locaties wordt over het algemeen ingegeven door kleinschaliger retailers die in hun marges de economische situatie zien weerspiegeld.

De huurprijzen op B- en C-locaties daalden, maar de gemiddelde huurprijs per m² winkelvloeroppervlakte (wvo) is in 2008 ten opzichte van 2007 met 2% gestegen. Dit gemiddelde werd in 2008 gehaald door het stabiel blijven van de huurprijs op A1-locaties in middelgrote en kleine steden.

Door de nog altijd grote vraag naar winkels op toplocaties is de druk op huurprijzen daar groot; in 2008 stegen de huurprijzen op deze locaties nog met 1,2%. De verwachting is dat, ondanks de onrust op de financiële markten, een daling van de huurprijzen in dit marktsegment uitblijft.

SCHAALVERGROTING

Begin 2009 was de planvoorraad met 4,3 miljoen m² wvo 1,6% hoger dan begin 2008. De planvoorraad die zich richt op binnenstad/centrum is met 8,8% toegenomen. Op alle andere locaties is de omvang van de planvoorraad afgenomen, in stadsdeelcentra met maar liefst 21,4%. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat in stadsdeelcentra ten opzichte van de totale planvoorraad relatief veel annuleringen hebben plaatsgevonden. Er stonden maar weinig nieuwe initiatieven tegenover de annuleringen.

Sinds 2003 is een dalende trend waar te nemen in het aantal verkooppunten. Deze trend heeft doorgezet in 2009. In totaal nam het aantal verkooppunten vorig jaar af met bijna 370 tot 106.000 vestigingen. Tegenover een daling van het aantal verkooppunten is al jaren een stijging van het wvo te zien.

De afgelopen 15 jaar is sprake van een enorme toename van het aantal vierkante meters wvo per inwoner: van 16 miljoen m² in 1995 (1 m² per inwoner) naar circa 30 miljoen m² (bijna 2 m²) in 2010. De consumentenbestedingen houden geen gelijke trend met deze toename, waardoor verzaarding optreedt. Leegstand en verpaupering van andere winkelgebieden zijn vaak het ongewenste gevolg.



LEEGSTAND

Op dit moment wordt er veel gespeculeerd over een te verwachten groei van de winkelleegstand door onder andere het online winkelen. Er is echter nog geen sprake van een oplopende winkelleegstand.

Het leegstandsniveau is voor de totale winkelvoorraad in Nederland de afgelopen jaren vrij stabiel gebleven en ligt op ruim 4%. De leegstand op B- en C-locaties is over het algemeen wel hoger dan op A-locaties. Op C-locaties is de leegstand van 7% in 2008 gestegen naar 8% in 2009. Er is nog steeds sprake van een grote vraag naar winkelvastgoed op toplocaties. In april 2009 onderscheidde de gedaalde leegstand op A-locaties zich van de ontwikkeling op andere locatietypen gedurende dezelfde periode in 2008.

De traditionele winkelstraat lijkt steeds minder bezoekers te trekken. Uit de tellingen van Locatus blijkt een teruggang van het aantal bezoekers van winkelstraten en -centra. Ten opzichte van 2008 is in 2009 het aantal passanten gedaald met 10%.

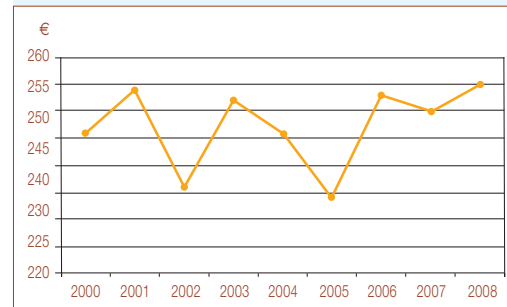
Sommige locaties kunnen zich goed handhaven of trekken juist meer bezoekers. Over het algemeen zijn dat de winkelkernen van gemeenten met een sterke regiofunctie en een breed winkelaanbod. Een verklaring voor de afname in het winkelende publiek is de gestegen populariteit van internet. In 2008 kocht de Nederlander totaal voor 5 miljard euro via internet. Dat is ruim 4% van de totale detailhandelsuitgaven.

Om te voorkomen dat lokale winkeliers ook uit het straatbeeld op B- en C-locaties verdwijnen, pleit de Raad Nederlandse Detailhandel voor de introductie van omzethuur. Een dergelijke omzetherelateerde huur moet ervoor zorgen dat de leegstand beperkt blijft.

De opkomst van kleinschalige detailhandelsvestigingen op vervoersknooppunten zet door. Stations veranderen van transferpunt in winkellocaties. Naast stations zien we kleinschalige detailhandelsvestigingen ook op andere vervoersknooppunten, zoals op luchthavens en bij benzinstations. Ook bij werklocaties als kantoorparken, universiteiten en ziekenhuizen wordt steeds vaker kleinschalige retail ontwikkeld. Deze ontwikkelingen zijn een antwoord op de toenemende vraag van consumenten naar meer gemak.

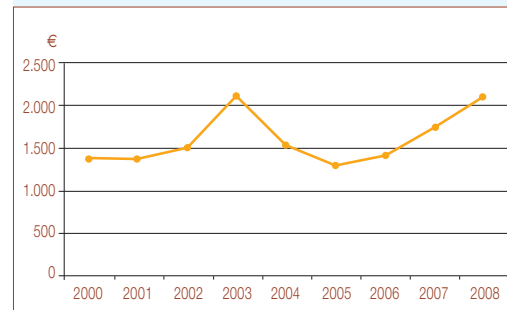
Schaalvergroting in de foodsector

Figuur 4.5 Gemiddelde huurprijs in € per m² 2000-2008



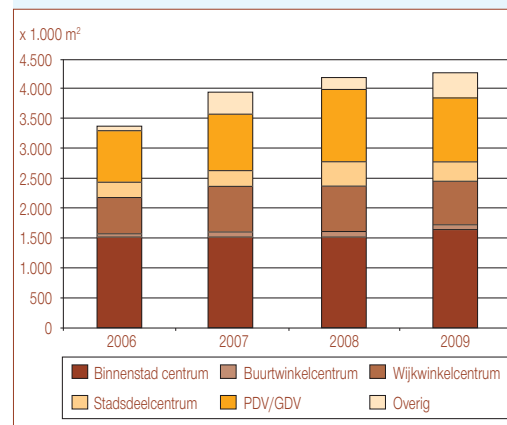
Bron: Vastgoedmonitor

Figuur 4.6 Tophuurniveau in € per m² 2000-2008



Bron: Vastgoedmonitor

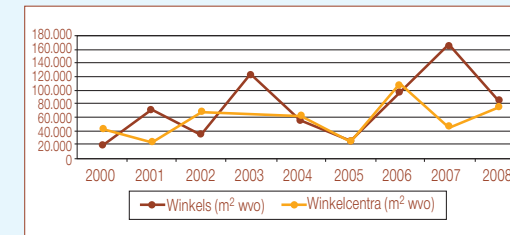
Figuur 4.7 Ontwikkeling planvoorraad 2006-2009



Bron: Neprom

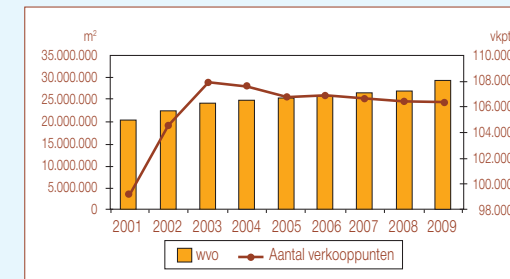
Online winkelen verandert winkelgedrag

Figuur 4.8 Nieuwbouw winkellocaties 2000-2008



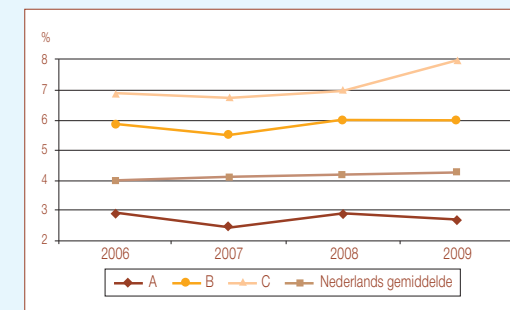
Bron: Vastgoedmonitor

Figuur 4.9 Landelijke winkelvoorraad

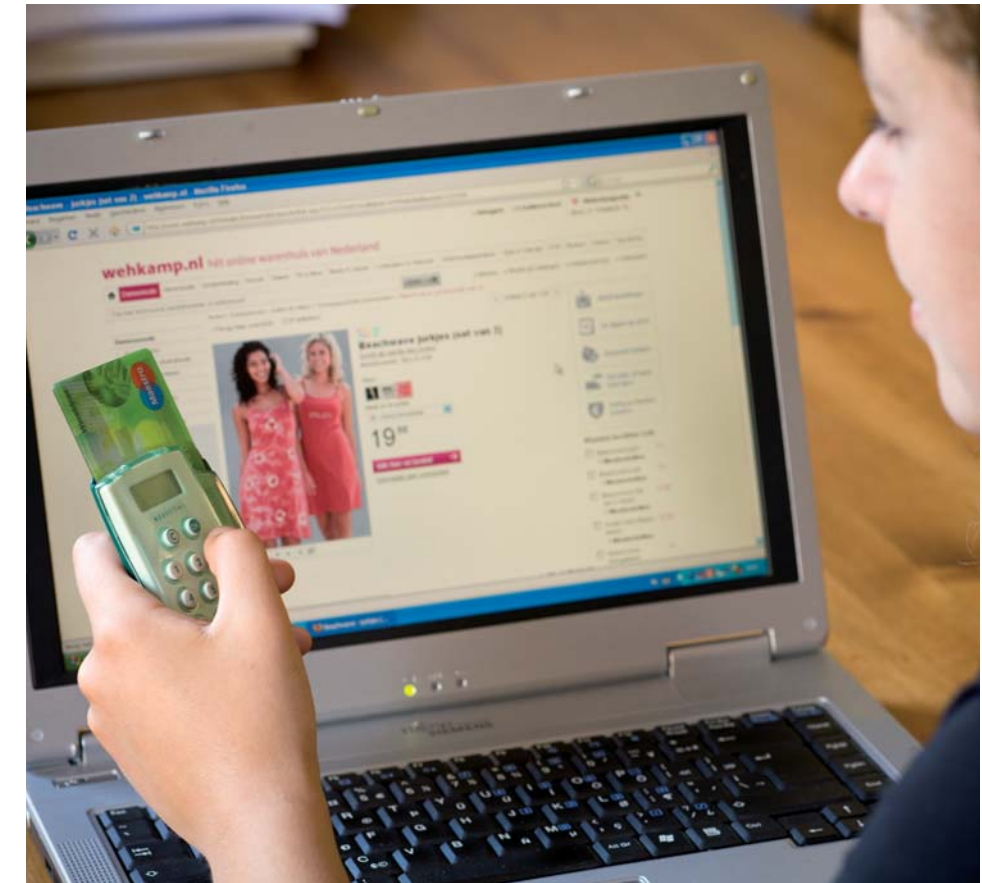


Bron: Locatus

Figuur 4.10 Winkelleegstand per locatietype in Nederland in %



Bron: Locatus, DTZ



BELEGGINGSMARKT

In voorgaande jaren was het aanbod van winkelbeleggingsvastgoed beperkt. In 2008 is door een aantal grote portefeuiltransacties de verkoop van winkelvastgoed toegenomen. Door verkopen uit de Unibail-Rodamcoportefeuille, het Philips Pensioenfonds, VastNed en Corio wordt een investeringsvolume in winkels verwacht van rond 1,5 miljard euro. In vergelijking met 2007, toen een transactievolume van circa 850 miljoen euro werd gerealiseerd, laat het winkelsegment in 2008 een aanzienlijke groei van het investeringsvolume zien. Niet alleen kan uit dit grote volume worden afgeleid dat meer winkels beschikbaar zijn gekomen in het aanbod, ook blijkt dat beleggers nog steeds grote interesse tonen voor winkelbeleggingen.

Het totaalrendement op winkelvastgoedbeleggingen is in het vierde kwartaal van 2008 op jaarbasis uitgekomen op 3,3%. Dat is lager dan het totaalrendement in het voorgaande kwartaal, toen het rendement nog 8,6% bedroeg. De nettohuurinkomsten (direct rendement) kwamen op jaarbasis uit op 5,1% en de waardegroei op -1,7%.

De waardedaling van de winkels bedroeg 2,9%, hierbij was voor het eerst sinds de start van de kwartaalindex in 1999 sprake van een negatieve waardeontwikkeling voor deze sector.

4.2 Regionale ontwikkelingen

De regio Groningen-Assen neemt met 935.480 m² winkelruimte 3,2% van de totale winkelvoorraad in Nederland in beslag. In vergelijking met 2008 is de voorraad wvo in de regio met 3,7% toegenomen. Binnen de regio is het wvo in 2009 van vooral de gemeenten Winsum en Leek bovengemiddeld toegenomen, met respectievelijk 26% en 24%. Deze toename heeft in Winsum geleid tot een leegstand in 2009 die 26% hoger is dan in 2008. Deze gemeente heeft het plan ontwikkeld om de leegstand terug te dringen. De belangrijkste onderdelen van het plan zijn de kwalitatieve verbetering van de detailhandelstructuur en het opstellen van een marketingplan voor de kom van Winsum. Daarbij kan worden gedacht aan de versterking van

het aanbod van de winkels en de verbetering van de geveluitstraling van de bestaande panden.

De regio kent 2 belangrijke winkelsteden: Groningen en Assen. Deze gemeenten en de gemeente Noordenveld hebben per inwoner de grootste winkelvoorraad vergeleken met de andere gemeenten in de regio. In de belangrijkste winkelstraten van Groningen en Assen is de marktsituatie krap, terwijl de aanloopstraten hier en daar structurele leegstand laten zien. De huurprijzen van courant winkelvastgoed in de A-winkelstraten zijn het afgelopen jaar gemiddeld met 1 tot 4,5% gestegen.

In het A-winkelgebied van Groningen is de vraag groter dan het aanbod. De meer incidentele vraag naar winkelruimte in de aanloopstraten wordt voor een belangrijk deel bepaald door zelfstandige ondernemers. De Oosterstraat en het A-Kerkhof zijn steeds meer in trek, zowel bij de consument als bij de ondernemer.

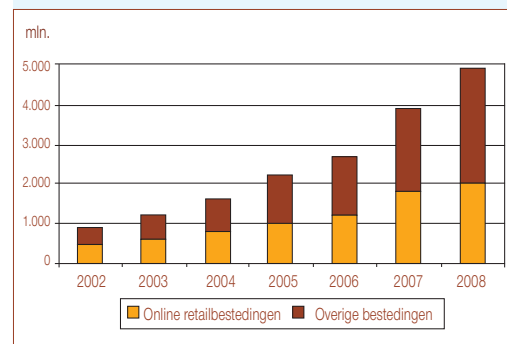
De Nieuwe Ebbingestraat in Groningen kampt al jaren met forse leegstand; in 2009 staan er 16 winkelpanden met een totaal wvo van 1.907 m² leeg. De gemeente wil mogelijk leegstaande panden in deze straat huren om jonge ondernemers de kans te geven een eigen bedrijf te beginnen. Dat is één van de ideeën van het college van burgemeester en wethouders om het Ebbingekwartier in de stad economisch te stimuleren. De leegstand in de Nieuwe Ebbingestraat is ontstaan doordat de huurprijzen relatief hoog zijn en de straat een rommelig aanzien heeft. Door de opening van de parkeergarage aan het Boterdiep maart 2009 en verschillende herstructurerings- en bouwprojecten verwacht de ondernemersvereniging dat het Ebbingekwartier in de toekomst weer gaat aantrekken.

Ook in Assen is de vraag naar winkelruimte in het A1-winkelgebied groter dan het aanbod. Er komt maar beperkt ruimte vrij door vertrekkende huurders. In november 2008 werd het winkelcentrum Triade aan het Neptunusplein opgeleverd en daarmee werd 8.000 m² winkelruimte toegevoegd aan de noordzijde van het centrum. Hiervan stond in juni 2009 nog 500 m² leeg, verspreid over 3 winkelunits.

De vraag of door de kredietcrisis het winkelbezoek in de regio is afgenomen, kan vooral voor Assen positief worden beantwoord. Het aantal passanten in Groningen is ten opzichte van een jaar eerder in 2009 met ruim 1% gedaald; in Assen daarentegen is de passantenstroom met bijna 15% afgenomen. De verklaring voor dit verschil in afname is te vinden in de internationale aantrekkingskracht van Groningen, vooral voor de oostertburen.

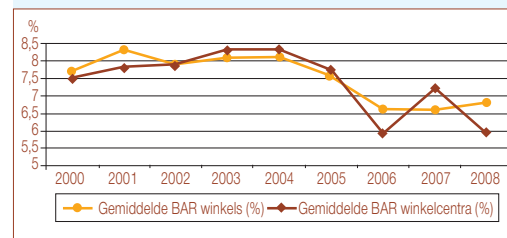


Figuur 4.11 Online bestedingen consumenten (in mln. €)



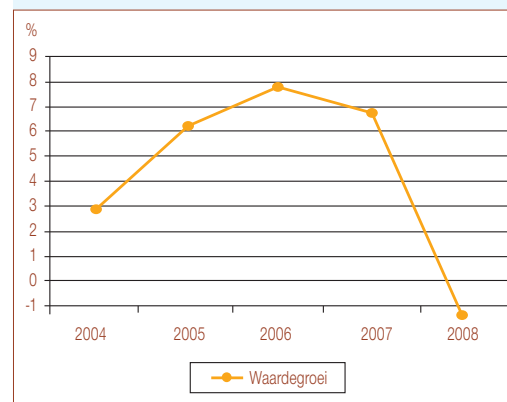
Bron: Thuiswinkel Markt Monitor, Blauw Research

Figuur 4.12 Bruto aanvangsrendement winkelvastgoed



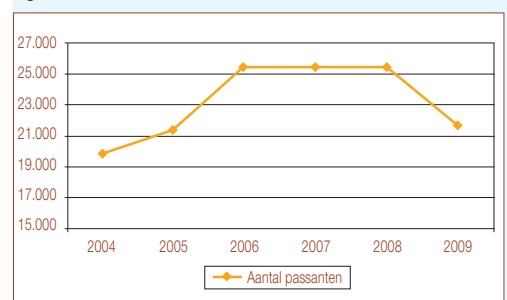
Bron: Vastgoedmonitor

Figuur 4.13 Waardegroei winkelvastgoed in %



Bron: Vastgoedmonitor

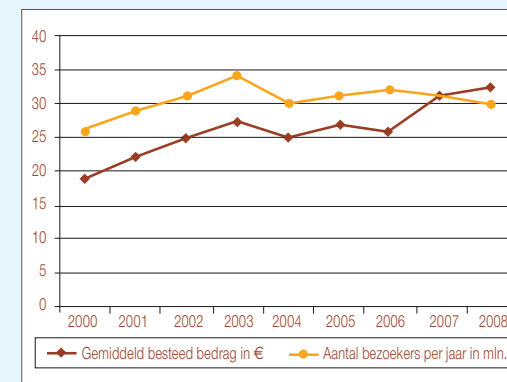
Figuur 4.14 Passanten Assen A1-locatie



Bron: Locatus

Centrumplan Ten Boer attractieve winkelbelegging

Figuur 4.15 Aantal bezoekers en besteed bedrag Groningen



Bron: Detailhandelsmonitor 2008 Groningen

Tabel 4.1 Nieuwbouwlocaties

Belangrijkste nieuwbouwlocaties	Plancapaciteit in wvo m ²
Citadel, Assen	13.000
Kloosterveste, Assen	10.900
TT World, Assen	16.500
Herontwikkeling Sontweg, Groningen	12.000
Winkelcentrum Lewenborg, Groningen	8.400
Winkelcentrum Reitdiephaven, Groningen	3.500

Bron: Neprom

Tabel 4.2 Bandbreedtes winkelhuuren per m² wvo 2009

Plaats	Winkelgebied	van	tot
Assen	Koopmansplein	€ 225	€ 525
	Kruisstraat	€ 150	€ 300
	Mecuriusplein	€ 300	€ 575
Groningen	Oudestraat	€ 175	€ 350
	Winkelcentrum Triade	€ 200	€ 400
	A-Kerkhof	€ 275	€ 600
	Grote Markt	€ 400	€ 725
	Guldenstraat/Waagstraat	€ 350	€ 800
Groningen	Herestraat	€ 750	€ 1.300
	Vismarkt	€ 300	€ 675
	Winkelcentrum Paddepoel	€ 250	€ 650

Bron: DTZ Zadelhof

Bij deze gegevens past echter enig voorbehoud omdat de telmethode in de afgelopen jaren licht is gewijzigd, waardoor een vergelijking in de tijd niet optimaal is.

De bestedingen in de sector duurzame en overige goederen van bezoekers buiten de gemeente Groningen zijn in 2008 licht afgenomen. In 2007 lag het toevoegingspercentage op 38 en in 2008 daalde dit licht naar 37%. Door deze omzet af te zetten tegen het wvo van 10.900 m² realiseerde de binnenstad in 2008 een omzet van € 18.600 per m² wvo. Ten opzichte van 2007 (€ 19.300 per m² wvo) is de vloerproductiviteit licht afgenomen. Deze daling wordt veroorzaakt door een toename van het aantal winkelmeters. Gezien de huidige tendens van schaalvergroting in de detailhandel is dit een normale ontwikkeling.

NIEUWE PROJECTEN

De regio Groningen-Assen beschikt in 2009 over een planvoorraad van 143.100 m², dit is 15,3% van de totale huidige voorraad, een stijging ten opzichte van 2008 toen de planvoorraad nog 12% van de totale voorraad uitmaakte. Binnen deze planvoorraad staat 85% nieuwbouw gepland, terwijl 15% wordt gerenoveerd.

HUURPRIJZEN

De huurprijzen in de regio zijn, afhankelijk van de locatie, gestegen of gedaald. In Assen is het opvallend dat de ondergrens van de winkelhuren is gedaald tegen het gelijkblijven van de tophuren. De winkels in de Kruisstraat werden in 2008 nog minimaal voor € 175 per m² verhuurd, in 2009 was dit € 150 per m², een verandering van -16%. In Groningen daarentegen zijn de winkelhuren op A-locaties gestegen met 4%.

4.3 Toekomstige ontwikkelingen

De verwachting is dat veel winkelplannen voor 2009 zullen worden doorgeschoven naar de toekomst of zelfs worden geannuleerd. Deze ontwikkeling kent een aantal oorzaken: retailers zijn voorzichtiger en stellen bovendien eisen aan te huren units, ontwikkelaars kunnen sinds 2008 moeilijker aan geld komen voor de financiering van nieuwe projecten en beleggers maken pas op de plaats bij de aankoop van vastgoed. Dit kan al voorzichtig worden afgeleid uit de cijfers per 1 januari 2009. Er zijn meer plannen geannuleerd en minder nieuwe plannen gestart dan een jaar eerder. In totaal is in Nederland 0,38 miljoen m² winkelplannen geannuleerd. Dit is 11,4% van het wvo dat op 1 januari 2008 in de planfase zat. Een jaar eerder was dit maar 5,9%.

In de regio Groningen-Assen is een van de meest opvallende annuleringen de nieuwbouwwijk Ciboga aan het Boterdiep in de stad Groningen. Op deze locatie wordt nu een tijdelijk containerdorp gebouwd dat naar verwachting 5 jaar blijft staan. Dit project is een initiatief van de ondernemersvereniging die zich zorgen maakte over een lege toekomstige nieuwbouwlocatie. De gemeente heeft de grond gratis beschikbaar gesteld; in het containerdorp komen woonunits, winkels, kantoren en een hotel.

4.4 Duurzaamheid

Toen in 2008 de economische crisis losbarstte was de vrees dat veel retailers hun programma's voor maatschappelijk verantwoord ondernemen zouden laten vallen. De verwachting dat veel bedrijven zouden inzetten op kostenbesparingen en inspelen op de groeiende gevoeligheid bij consumenten voor lage prijzen, speelde daarbij een belangrijke rol. Onderzoek van USP Marketing Consultancy onder 500 consumenten wijst echter uit dat klanten gevoelig zijn voor winkeliers die hun maatschappelijke verantwoordelijkheid blijven nemen. Van de ondervraagden gaf 59% aan bereid te zijn meer te willen betalen in een duurzame winkel. Driekwart van de consumenten wilde de komende 2 jaar nog duurzamer gaan inkopen en 64% van de ondervraagden vond dat winkels duurzamer moeten worden. Op deze belangrijke speerpunten zullen retailers in moeten spelen.

Duurzaam winkelvastgoed wordt nog sporadisch ontwikkeld. Een van de eerste ontwikkelingsplannen voor een duurzaam winkelcentrum zijn de plannen voor Almere Poort. In de retailsector komt investeren in duurzaam winkelvastgoed echter langzaam op gang. Dit is onder meer te wijten aan het feit dat investeerders betalen voor de duurzame ontwikkeling en ondernemers profiteren van de duurzame investeringen. Ondernemers kunnen besparingen bijvoorbeeld terugzien in de energierekening. De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) wil deze situatie doorbreken omdat het de ontwikkeling van duurzaam winkelvastgoed in de weg staat. IVBN gaat ervan uit dat investeringen in duurzaamheid op redelijke termijn terug te verdienen zijn. Voor verhuurders moet er een acceptabel rendement op de investering komen, naast de waardeontwikkeling. Voor huurders zal het voordeel in bijvoorbeeld de energielasten op moeten wegen tegen een eventuele huurverhoging.



Online winkelen verandert winkelgedrag

Wijnand Jongen, directeur Thuiswinkel Organisatie, is een online retailer van het eerste uur. Al sinds het eind van de jaren '90 van de vorige eeuw houdt hij zich bezig met deze markt en de eerste website met aanbodvergelijkingen komt van zijn bedrijf. In 1999 richtte hij met collega-ondernemers de online winkeliersvereniging op die nu als Thuiswinkel Organisatie de belangen van online retailers behartigt. Een ondernemersvereniging met een sterke consumentengerichtheid.



Wijnand Jongen

“Het economisch belang dat onze organisatie vertegenwoordigt is niet gering: van de 5 miljard euro die wordt omgezet in de online branche wordt 80% door leden van de Thuiswinkel Organisatie behaald”, vertelt Jongen.

Om lid te worden van deze ondernemersvereniging moet men wel aan een aantal eisen voldoen. “Dan hebben we het over juridische eisen, wet- en regelgeving en algemene voorwaarden die met de consumentenbond zijn overeengekomen. Vanzelfsprekend moet de financiële situatie van het aspirant-lid stevig zijn.”

Jongen zegt dat er per dag gemiddeld 3 aanvragen binnenkomen, maar niet alle aanvragen worden gehonoreerd. Vaak blijken startende of kleine ondernemingen financieel niet solide genoeg te zijn en soms willen ‘cowboys’ zich aansluiten die wet- en regelgeving aan hun laars lappen.

De leden van de Thuiswinkel Organisatie betalen contributie al naar gelang hun omzet; alle leden hebben echter wel evenveel stemrecht in de ledenvergadering.

Over de toekomst van de branche is hij optimistisch. “Online winkelen staat nog maar aan het begin van een indrukwekkende ontwikkeling”, zegt hij. “Alles is immers via internet te koop.” Jongen denkt dat het huidige marktaandeel van 5% binnen 10 jaar vertwee- of verdrievoudigd zal zijn. Wel blijven er forse verschillen in de marktaandelen. “Reizen, wit- en bruingoed, games, muziek, dvd’s en software kunnen tussen de 20% en 50% veroveren, maar de online verkoop van levensmiddelen zal maar heel beperkt blijven.”

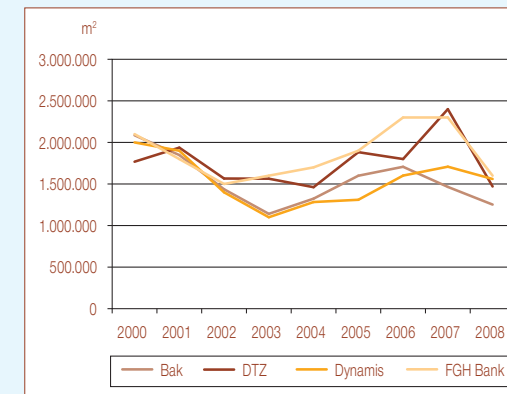
Uit een recent gehouden onderzoek onder de leden blijkt dat zij graag een keurmerk willen voor online retailers. Dat geeft consumenten vertrouwen, bedrijven bepaalde rechten en politiek gezien krijgt de branche meer gezicht. Dat keurmerk gaat er dus komen. Ook is men druk bezig met de invoering van het betaalsysteem iDEAL.

“Online winkelen is booming”, zegt Jongen, “maar het vervangt funshoppen niet.” Wel is er iets veranderd en hij verwijst naar het gedrag van zijn tienerdochters. “Ze bekijken en bestellen online kleding, passen het thuis en eventueel gaan ze naar de winkel om te ruilen of om er een artikel bij te kopen. Inderdaad, het kijk- en koopgedrag van de consument verandert, en hierop moeten retailers inspelen. Die ‘wet’ is van alle tijden.”

5 Kantorenmarkt

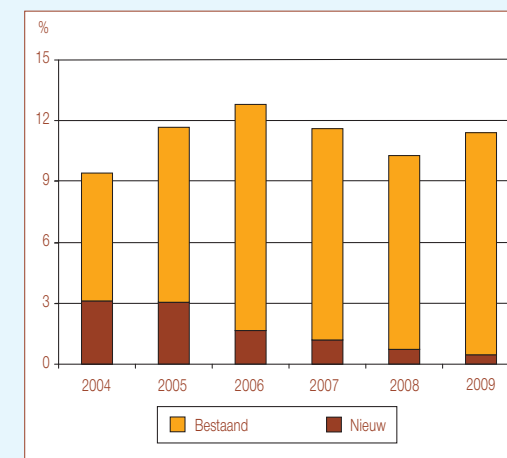


Figuur 5.1 Opname kantoorvloeroppervlakte Nederland in m²



Bron: R.L. Bak, DTZ, Dynamis, FGH Bank

Figuur 5.2 Ontwikkeling leegstand in % van de voorraad



Bron: Neprom

◀ Beperkt groeiperspectief kantorensector

5 Kantorenmarkt

5.1 Landelijke ontwikkelingen

Inmiddels is duidelijk geworden dat de financiële malheur is omgeslagen in een economische mineur. De vastgoedsector wordt mede door de nauwe verwevenheid met de financiële sector direct geraakt. De afgelopen jaren heeft de kantorenmarkt goed kunnen profiteren van de economische opleving. In het *Vastgoedrapport Groningen | Assen 2008* werd al gemeld dat de marktpartijen in de eerste helft van 2008 een forse daling constateerden in het opgenomen metrage. In diverse onderzoeken liepen de verwachtingen voor heel 2008 sterk uiteen. Dynamis verwachtte een opname gelijk aan die van 2007, DTZ ging voor 2008 zelfs uit van een opnameniveau gelijk aan het jaar 2000, terwijl een jaar eerder nog een aanzienlijke opnamestijging werd gemeld. Bak daarentegen constateerde al een afname (verschil van bijna 1 miljoen m²).

Tabel 5.1 Kerncijfers belangrijkste Nederlandse kantorenmarkt 2008-2009

	Voorraad 2009 per 1-1-2009	Aanbod 2009 per 1-1-2009	Aanbod in % van de voorraad	Opname over 2008	Inwoners* per inv.	Kantoorruimte per inv.	Tophuur in €
Almere	568.795	110.450	19,4	17.765	183.270	3,1	150
Amerfoort	823.350	131.395	16,0	20.655	141.211	5,8	180
Amsterdam	5.954.985	941.340	15,8	236.835	747.093	8,0	335
Apeldoorn	678.320	77.375	11,4	6.040	155.108	4,4	145
Arnhem	1.052.145	136.915	13,0	43.535	143.582	7,3	155
Assen	273.990	20.495	7,5	6.080	65.487	4,2	125
Breda	690.770	63.470	9,2	34.215	170.960	4,0	150
Den Bosch	931.825	72.190	7,7	12.335	136.481	6,8	155
Den Haag	4.068.060	240.710	5,9	49.815	475.681	8,6	210
Deventer	339.060	59.680	17,6	4.400	97.342	3,5	145
Eindhoven	1.371.740	131.290	9,6	50.925	210.333	6,5	175
Enschede	390.025	24.235	6,2	10.380	154.753	2,5	125
Groningen	927.480	96.585	10,4	29.595	182.484	5,1	150
Hengelo	265.055	27.885	10,5	1.160	81.088	3,3	125
Leeuwarden	537.395	18.495	3,4	2.195	92.864	5,8	125
Maastricht	486.770	66.135	13,6	7.520	118.004	4,1	150
Nijmegen	446.160	21.130	4,7	11.570	161.251	2,8	125
Rotterdam	3.229.970	259.425	8,0	152.605	582.951	5,5	195
Utrecht	2.529.475	224.730	8,9	89.850	294.737	8,6	200
Zwolle	772.525	87.460	11,3	19.535	116.365	6,6	155

* CBS, inwoneraantal per gemeente per 1 januari 2009
Bron: R.L. Bak

OPNAME

Naar nu blijkt heeft de daling in de tweede helft van 2008 in hoog tempo doorgezet. Marktpartijen melden een afname variërend van -9% (Dynamis) tot -39% (DTZ). Het meest opvallend is dat de opnamecijfers van de partijen dit jaar relatief dicht bij elkaar in de buurt komen. Dat het tij snel is gekeerd blijkt wel uit de vergelijking van de kwartaalcijfers van Dynamis voor dit jaar. In het eerste kwartaal van 2008 constateerden de onderzoekers nog een recordaantal van 661.342 m² opgenomen kantoorruimte; in het eerste kwartaal van 2009 was er slechts sprake van 326.672 m². Een halvering van de opname ten opzichte van 2008. Na het eerste kwartaal laat ook het tweede kwartaal van 2009 een neergaande tendens zien op de Nederlandse kantorenmarkt. De verwachte totale opname voor heel 2009 is door Dynamis dan ook bijgesteld tot minder dan 1,2 miljoen m². Als deze trend doorzet zal de opname voor heel 2009 uitkomen onder het niveau van 2004. Bijna eenderde van de opname betrof nieuwe kantoorruimte, het overgrote deel had betrekking op bestaande kantoorgebouwen (kantoorruimte ouder dan 2 jaar). De opname daalde



daarmee binnen het bestaande segment veel sneller dan in het nieuwbouwssegment.

LEEGSTAND

De kantorenleegstand voor Nederland als geheel bedraagt ongeveer 12%, dat komt neer op iets minder dan 5.000.000 m². Omdat het aanbod sterk reageert op een veranderende vraag, wekt het toegenomen aanbod in 2008 met 1,3 procentpunt ten opzichte van 2007 weinig verwondering. Een normale markt kent een frictieleegstand van ongeveer 5%. Nu de vraag sterk is afgenomen en er begin 2008 nog diverse kantoorontwikkelingen op risico in aanbouw zijn genomen, is er onder meer volgens FGH Bank sprake van een verontrustende mismatch. Regionaal zijn er forse verschillen waarneembaar. Voor de 4 grote steden geldt dat het aanbod in Amsterdam en Rotterdam is gestegen, terwijl in Utrecht en Den Haag juist een daling heeft plaatsgevonden. In de eerste 3 maanden van 2009 was de grootste aanbodstijging in Leeuwarden en Hengelo, maar ook in Assen is het aanbod met 23% toegenomen. Per 1 januari 2008 was het nieuwbouwaandeel nog 14%, per 1 januari 2009 was nog maar 10% van de aangeboden kantoorruimte nieuwbouw, terwijl op 1 april 2004 het nieuwbouwaandeel 8% bedroeg. De oorzaak van deze daling ligt in het feit dat er alleen wordt gebouwd als het pand voldoende is voorverhuurd.

In 2009 zal de structurele leegstand verder oplopen. Hieraan liggen economische en demografische ontwikkelingen ten grondslag. Een stagnerende beroepsbevolking, de ontwikkeling van communicatiemiddelen, nieuwe werkplekconcepten en veranderende organisatieculturen binnen bedrijven dragen daar ook aan bij. De laatstgenoemde ontwikkelingen zorgen bovendien voor het vervagen van grenzen tussen werk en privéleven.

Door de bereikbaarheidsproblematiek nemen reistijdverliezen toe en neemt de betrouwbaarheid van reistijden af. De behoefte aan een betere balans tussen werk en privéleven en aan een efficiëntere tijdsbesteding groeit daardoor gestaag. Grote bedrijven spelen op deze trends in door extra aandacht te schenken aan locatiekeuze, aanwezigheid van voorzieningen en maatschappelijk verantwoord ondernemen.

De kantoorgebruiker focust bij de zoektocht naar geschikte huisvesting momenteel vooral op contractperiodes en huurprijsniveaus om de directe kosten terug te brengen. Flexibiliteit wordt steeds belangrijker als vestigingscriterium. Bedrijven willen kunnen 'upscalen' en 'downscalen' om zo de economische bewegingen te kunnen volgen.

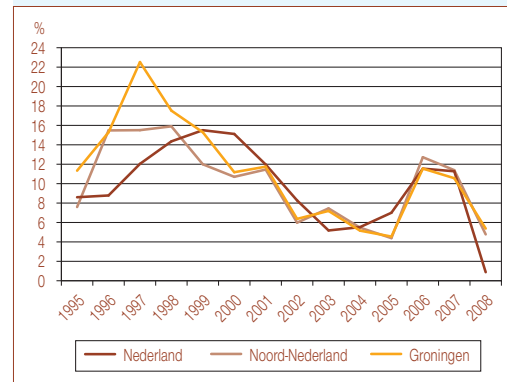
HUURPRIJSONTWIKKELING

Bij de huurniveaus in 2008 is nog altijd een duidelijk onderscheid waarneembaar tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Voor eersteklas kantoorruimten zijn de huurprijzen gestegen, terwijl oudere panden een dilemma blijven vormen in de verhuur.

De ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs per m² kantoorruimte in Nederland als geheel laat ook dit jaar geen duidelijk beeld zien. De cijfers

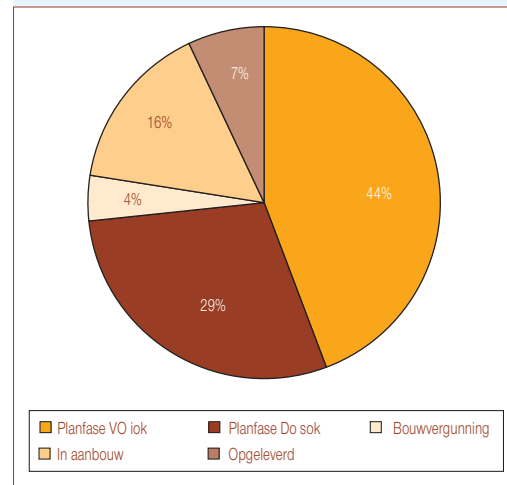
Kantoorvilla's interessante nichemarkt

Figuur 5.3 Totaal rendement kantoren in % 1995-2008



Bron: ROZ

Figuur 5.4 Oplevering nieuwbouw en planvoorraad naar fase 2009



Bron: Neprom

Tabel 5.2 Kantorenvoorraad Groningen (per 1 januari)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bak/ DTZ	892.000	887.000	889.000	900.000	916.000	918.000
Dynamis	841.000	858.000	864.000	874.000	874.000	900.000

Bron: R.L. Bak, DTZ, Dynamis

Tabel 5.3 Opname kantoorruimte Groningen

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bak	25.255	31.955	34.270	13.445	17.425	21.280	29.595
DTZ (incl. <500m ²)	39.600	38.500	71.200	39.800	35.600	44.400	62.700
Dynamis (incl. >250m ²)	30.900	34.900	49.000	33.400	33.000	34.800	24.900

Bron: R.L. Bak, DTZ, Dynamis

Tabel 5.4 Aanbod kantoorruimte in Groningen (per 1 januari)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bak	19.945	73.870	66.425	65.650	104.175	84.595	74.440	96.585
DTZ (incl. <500m ²)	52.500	69.200	101.600	105.300	127.900	133.200	110.800	123.000
Dynamis (incl. >250m ²)	n.b.	93.800	101.600	91.800	117.300	86.600	81.700	98.100

Bron: R.L. Bak, DTZ, Dynamis

Tabel 5.5 Kantorenvoorraad Assen (per 1 januari)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bak/ DTZ	250.000	254.000	254.000	265.000	265.000	273.990
Dynamis	280.000	280.000	280.000	285.000	290.000	300.000

Bron: R.L. Bak, DTZ, Dynamis

Tabel 5.6 Opname kantoorruimte in Assen

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bak	11.670	11.945	2.965	3.115	5.500	4.425	6.080
DTZ (incl. <500m ²)	10.700	13.900	2.300	10.700	6.100	6.700	7.000
Dynamis (incl. >250m ²)	n.b.	15.900	9.200	9.800	16.100	9.900	8.200

Bron: R.L. Bak, DTZ, Dynamis



Overheidsvastgoed minder conjunctuurgevoelig

van de marktpartijen lopen uiteen. Volgens Bak is het gemiddelde huurniveau van € 150 per m² voor 2008 gelijk gebleven ten opzichte van 2007. DTZ constateert juist dat de gemiddelde huurprijs van € 145 m² in 2007 is toegenomen tot € 150 m² in 2008. FGH Bank komt op een gemiddelde huurprijs van € 138 per m² uit en constateert hiermee een lichte daling ten opzichte van 2007. Marktpartijen verschillen ook van mening ten aanzien van de tophuurprijzen. Ruwweg liggen ze tussen de € 340 en € 385 per m².

BELEGGINGSMARKT

Het beleggingsresultaat op kantoren zat na 2005 (7,0%) in een stijgende lijn met 11,5% in 2006 en 11,3% in 2007. Het redelijk stabiele directe rendement daalde met 0,6 procentpunt naar 6,4% in 2007. Het totaalrendement van de Nederlandse kantorenmarkt kwam in 2008 uit op 0,9%. De oorzaak hiervan is de waardedaling van kantoren met gemiddeld 5,4%. In de ROZ vastgoedindex over het eerste kwartaal 2009 laten de kantoren op jaarbasis de grootste waardeverandering zien van alle vastgoedcategorieën (-7,9%). Ook laat deze categorie daarmee voor het eerst een negatief totaalrendement zien van -1,8 procent op jaarbasis. Nederland presteert daarmee nog relatief goed in Europa.

Opvallend is dat het rendement op kantoren in Noord-Nederland en Groningen vanaf 2001 een convergerende trend laat zien met de Nederlandse kantorenmarkt als geheel. Een duidelijke weergave voor Assen is helaas niet mogelijk omdat er te weinig transacties plaatsvinden.

PLANVOORRAAD

De planvoorraad aan kantoren (exclusief ideefase) in Nederland blijft ondanks de ongunstige economische ontwikkelingen in de tweede helft van 2008 zeer omvangrijk. Ten opzichte van een jaar is het totale volume wel met circa 9,3% afgenomen naar ruim 9,79 miljoen m² bruto vloeroppervlakte (bvo) per 1 januari 2009. Voor een zeer beperkt deel hiervan is een bouwvergunning afgegeven, het overgrote deel (9,23 miljoen m²) bevindt zich in de planfase. Het volume in de zachte planvoorraad (idee- en planfase) is in 2008 gedaald met 11,0%, wat voornamelijk is toe te schrijven aan een daling van het volume in de ideefase. Volgens de ontwikkelaars komt dit in de eerste plaats door de aanscherping van de financieringsvoorwaarden en in mindere mate door vraaguitval. Hierdoor zijn ontwikkelaars genoodzaakt de projecten aan te passen, uit te stellen of zelfs te verkopen. In aanbouw zijnde nieuwe kantoorruimte wordt naar verwachting grotendeels binnen 3 jaar opgeleverd. Ontwikkelaars verwachten het komende jaar nauwelijks nieuwe projecten in aanbouw te nemen vanwege de lastigere financiering. Uitgaande van de plannen die in aanbouw zijn of waarvoor een bouwvergunning is afgegeven, zou dit betekenen dat het opleveringsniveau in 2010 in de buurt komt van het niveau van 2008 (0,87 miljoen m²) en in 2011 drastisch terugvalt tot minder dan 0,14 miljoen m². De NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers meldt in Thermometer Kantoren een verwachte opname van ongeveer 450.000 m² in 2011 en 2012, tegen 900.000 m² in 2008.

5.2 Regionale ontwikkelingen

Evenals voorgaande jaren neemt de regio Groningen-Assen binnen het Noorden het grootste aandeel van de kantorenvoorraad voor haar rekening. In Assen is de voorraad sinds 2 jaar weer licht toegenomen door grootschalige nieuwbouwontwikkelingen, hoofdzakelijk rond het centrum. Ook in Groningen is de voorraad verder toegenomen, vooral door nieuwbouwontwikkelingen op Europapark. Opvallend is dat de opname van kantoorruimte in de regio Groningen-Assen is toegenomen, in tegenstelling tot de landelijke situatie. In Assen winnen vooral panden uit de tweede helft van de jaren '90 van de vorige eeuw aan populariteit in opname. In de cijfers van de marktpartijen zit wel enige inconsistentie in de cijfers. Zo rapporteert Dynamis een forse opnamedaling (-28%), terwijl DTZ een opnamestijging constateert van ruim 40%.

GRONINGEN

Europapark is op dit moment veruit de succesvolste kantorenlocatie in Groningen. De totale capaciteit van het kantorenkwadrant is 80.000 m². Inmiddels is er dit jaar in de eerste fase 14.000 m² kantoorruimte opgeleverd. Dat betekent dat er nog ruim 65.000 m² in de planfase zit. Op de Kempkensberg zijn de nieuwe kantoorstorens voor de IB-Groep en de Belastingdienst in aanbouw.

Op Kranenburg is een pand van 11.000 m² opgeleverd. VCD IT Groep huurt daarvan 8.000 m², en 3.000 m² is nog beschikbaar. Met deze oplevering lijkt Kranenburg I wel aan het einde van zijn uitbreidingscapaciteit te zitten.

Voor verreweg de meeste plannen, ook elders in Groningen, geldt echter dat deze nog verre van definitief zijn. Opvallend is dat in Groningen relatief veel incurante panden uit de jaren '80 van de vorige eeuw staan, DTZ schat ongeveer 35%. Om deze panden marktconform te houden moeten ze de komende jaren grondig gerenoveerd worden.

Het positieve opnamecijfer van de Groningse kantorenmarkt in 2008 is te verklaren door het relatief grote aandeel van overheids- en semi-overheidsinstellingen die minder conjunctuurgevoelig zijn. Verder is het opvallend dat in Groningen-Noord dit jaar helemaal geen transacties hebben plaatsgevonden. DTZ meldt nog dat het kleinschalige kantoorsegment (<500 m²) in absolute omvang hetzelfde heeft gepresteerd als voorgaande jaren. Het opnameniveau in 2008 lag, exclusief 2 grote transacties voor tijdelijke verhuur, licht boven het langjarige gemiddelde.

Het aanbod is ook toegenomen met circa 11% ten opzichte van 2007, tot een niveau van 123.000 m² (DTZ). Dat is mede te verklaren door de ontwikkelingen op Europapark. De aanbodstijging heeft vooral plaatsgevonden in de grootteklasse 1.000 m²-2.500 m² en 5.000 m²-10.000 m²; in de klasse van 2.500-5.000 m² nam het aanbod juist af.

Inclusief de opname tot 500 m², bedroeg in 2008 de verhouding aanbod/opname net iets onder de 2 tegen 2,5 in 2007 en zelfs 3,7 in 2006. Daarmee is de markt ondanks de economische situatie toch krappere geworden. In tegenstelling tot DTZ meldt Dynamis juist een sterke verruiming van de markt. Een verhouding van 1,5 wordt gezien als evenwichtig. Maar in de bestaande voorraad blijft de marktsituatie nog altijd te ruim.



Tabel 5.7 Aanbod kantoorruimte in Assen (per 1 januari)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bak	23.220	19.660	12.020	17.990	16.275	21.580	15.790	20.495
DTZ (incl. <500m ²)	17.300	23.200	16.500	29.800	31.200	38.100	21.900	18.200
Dynamis (incl. <500m ²)	n.b.	28.500	21.600	35.600	38.100	31.300	37.900	33.900

Bron: R.L. Bak, DTZ, Dynamis

Tabel 5.8 Gemiddelde huurprijs in € per m²

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nederland	145	145	145	145	153	150	150
Assen	110	115	1.150	115	115	115	120
Groningen	125	125	129	128	135	132	140

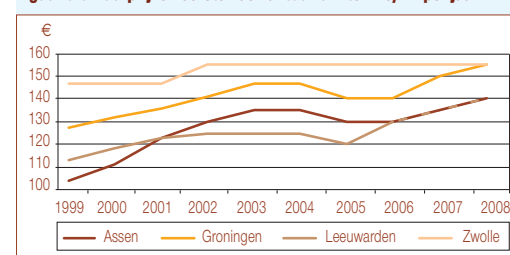
Bron: R.L. Bak

Tabel 5.9 Tophuur in € per m²

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nederland	365	350	325	325	325	335	335
Assen	125	125	125	125	125	125	140
Groningen	136	145	140	150	160	150	155

Bron: R.L. Bak

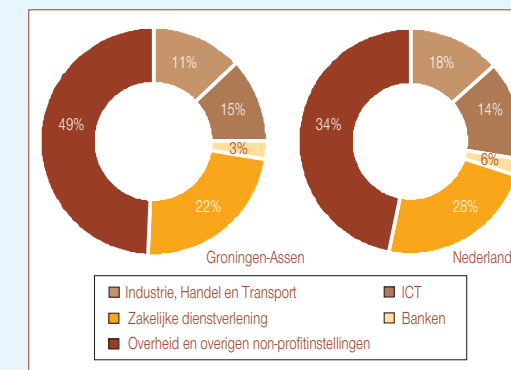
Figuur 5.5 Huurprijzen eerste klas kantoorruimte in €/m² per jaar



Bron: DTZ

Ruim kantorenaanbod drukt huurprijzen

Figuur 5.6 Opname naar sector Groningen-Assen en Nederland 2001-2008



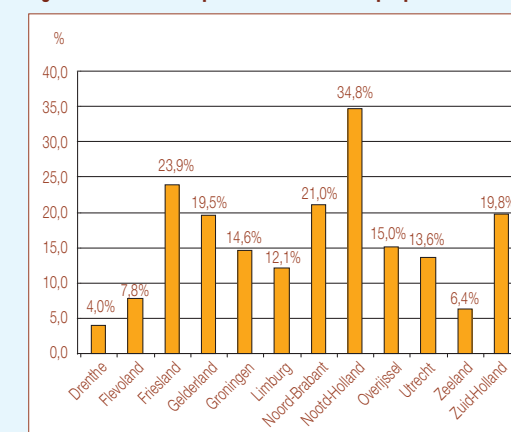
Bron: DTZ

Tabel 5.11 Planvoorraad kantoorruimte, Groningen/Assen en benchmark (per januari 2009)

	Omvang planvoorraad (in m ² bvo)	Omvang planvoorraad (in % van totale voorraad)
Assen	30.100	11%
Groningen	240.700	26%
Leeuwarden	192.200	35%
Zwolle	216.600	29%

Bron: NEPROM, R.L. Bak, DTZ

Figuur 5.7 Plannen ten opzichte van de voorraad per provincie in %



Bron: Neprom

Recessie vertraagt kantorenieuwbouw

ASSEN

In 2008 is in Assen 7.000 m² kantoorruimte opgenomen (DTZ), een lichte stijging ten opzichte van 2007 toen 6.700 m² werd opgenomen. Het opnameniveau komt daarmee uit onder het gemiddelde (2002-2008) van 8.200 m². De kantorenmarkt in Assen presteert relatief goed. Het aanbod kwam eind 2008 uit op 18.200 m² en is met 17% afgenomen ten opzichte van vorig jaar.

HUURPRIJSONTWIKKELING

De gemiddelde huur in Groningen en Assen toont een lichte stijging en komt voor 2008 respectievelijk uit op € 140 en € 120 per m². Dit is in tegenstelling tot de landelijke visie van Bak die constateert dat het gemiddelde huurprijsniveau per m² gelijk blijft ten opzichte van vorig jaar.

Tabel 5.10 Voorraad kantoorruimte in m², Groningen/Assen en benchmark (per 31 december)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Assen	240.000	246.000	250.000	254.000	253.800	264.600	264.600	264.600
Groningen	831.000	860.000	892.000	8 87.000	889.400	900.200	915.700	918.300
Leeuwarden	5 05.000	5 21.000	5 31.000	5 24.000	5 24.300	5 20.700	5 21.700	5 38.500
Zwolle	630.000	634.000	677.000	696.000	705.000	741.100	735.100	744.900
Nederland	40.852.000	42.173.000	42.884.000	43.287.000	43.753.000	44.191.000	45.500.000	46.200.000

Bron: R.L. Bak

NIEUWE PROJECTEN

In Groningen worden op dit moment op kantorenpark Euroborg ontwikkelingen uit de planfase geconcretiseerd. Zo zal het Alfa College er ongeveer 10.000 m² kantoorruimte gaan huren. Ook in Helperpark zullen zich de komende jaren diverse ontwikkelingen manifesteren, waaronder de nieuwbouw van de gemeentelijke dienst Sociale Zaken en Werk.

Aan de noordkant van Assen zijn de nieuwe bedrijventerreinen Mes-schenveld en Peelerpark ontwikkeld. Hiervoor worden op dit moment kavels uitgegeven.



LEEGSTAND

In Groningen bedroeg eind 2008 de leegstand 8,0% (74.198 m²), een toename van 0,9 procentpunt, maar de leegstand ligt nog steeds onder het landelijke gemiddelde. Hiervan manifesteerde 50% zich in het deelgebied Zuid, vooral op het Martini Trade Park.

In Assen is de leegstand inmiddels ook toegenomen met 0,8 procentpunt. Eind 2008 bedroeg de leegstand 6,9% (18.905 m²), relatief laag in vergelijking met de rest van Nederland. Een mogelijke verklaring is dat Assen (evenals Groningen) relatief veel overheidsinstellingen huisvest. Het merendeel (+50%) van het kantorenaanbod is in het centrum, met veel recent gerealiseerde nieuwbouw.

PLANVOORRAAD

De gemeente Groningen kenmerkt zich door een relatief grote planvoorraad van circa 241.000 m² bvo. Dit komt ongeveer overeen met 26% van de bestaande voorraad. Van een Kranenburg II is, gezien de ontwikkelingen op Europapark en de huidige recessie, nog geen sprake. Dat geldt overigens voor het merendeel van de andere plannen.

Groningen heeft weinig zichtlocaties, zeker in de richting van de aansluiting met de Randstad. Een geduchte concurrent van Europapark zou Nesciopark in Haren kunnen worden, een zichtlocatie langs de A28 met een plancapaciteit van 55.000 m².

Assen heeft een planvoorraad van 30.000 m² bvo, wat gelijk staat aan ongeveer 11% van de bestaande voorraad. Een bescheiden score binnen de noordelijke provincies. Wel liggen er voor de langere termijn grootse plannen met betrekking tot de FlorijnAs (transformatie van circa 100 ha bedrijventerrein en locatieontwikkeling van circa 150 ha bedrijventerrein). Assen ziet de komende jaren kansen liggen in de energiesector, de sensortechnologie en de recreatie. Voor de kantorenmarkt geldt vooral dat ontwikkelingen op de horizontale as die de ruimtelijke economische verbinding verdeelt tussen het centrum van Assen en Assen ten oosten van het station, in de gaten moeten worden gehouden.

5.3 Toekomstige ontwikkelingen

De activiteiten op de Nederlandse kantorenmarkt zijn teruggelopen tot een historisch laag niveau. Sinds 1987 werd 22 jaar lang meer dan 1 miljoen m² aan kantoortransacties groter dan 500 m² geregistreerd. Om in 2009 nog tot 1 miljoen m² transacties te komen zal de markt in de tweede jaarhelft een zeer forse opleving moeten laten zien.

Op korte termijn zijn er voor de vastgoedsector op lokaal, regionaal en landelijk niveau diverse initiatieven ontwikkeld om de vastgoedsector draaiende te houden. Op gemeentelijk niveau gaat het voornamelijk om het al dan niet tijdelijk overnemen van grondposities van private partijen en het naar voren halen van projecten.

Op de lange termijn bieden renovatie en transformatie/herontwikkeling nieuwe mogelijkheden. Maar ook contractverlenging kan voor huurders in verband met besparingen interessanter zijn dan bedrijfsverplaatsing. Daarnaast zal de bestaande planvoorraad voor een deel worden geschrapt vanwege de onzekere vooruitzichten, en het lijkt een logisch gevolg dat projecten die wel van de grond gaan komen nog eens scherp langs de lat worden gelegd. Vooral de meer incurante gebieden en het topsegment zullen te maken krijgen met dalende huurprijzen, maar ook de tweedeling tussen oudere incurante panden en nieuwe panden zal waarschijnlijk groter worden.

Uit de Groningse Kantorenmonitor 2009 blijkt dat de gemeente Groningen de komende jaren mogelijk wil inzetten op de huidige bestaande kantorenlocaties en niet zal kiezen voor het ontwikkelen van nieuwe locaties. Gezien de voorraad oude panden zal de komende jaren, met uitzondering van Europapark, waarschijnlijk worden gewerkt aan herontwikkeling en renovatie.

In Assen kan vooral de FlorijnAs als belangrijkste ontwikkeling worden gezien.

Figuur 5.8 Kantorenlocaties Groningen



Bron: DTZ

Figuur 5.9 Kantorenlocaties Assen



Bron: DTZ

Figuur 5.10 FlorijnAs Assen



Bron: Gemeente Assen

Flexibel vastgoed als de oplossing

Achtereaan in de file aansluiten, vergaderzalen die 90% van de tijd niet worden gebruikt: dat kan anders vindt Eduard Schaepman, algemeen directeur Regus Benelux. Flexibele werkplekken zijn een gat in de markt.

“De grondvesten van het concept zijn 40 jaar geleden gelegd in Amerika”, vertelt Schaepman. “Het wat conservatievere Europa volgde 20 jaar later in 1989. Mark Dixon, oprichter en huidige president-directeur van Regus verbaasde zich over de lange huurovereenkomsten hier. Hij lanceerde een concept waarbij men naar behoefte kantoorruimte kan huren, vanaf 1 uur tot meerdere jaren. Alle faciliteiten zijn daarbij mogelijk, van receptie en video-conferencing tot eindschoonmaak.”

Met 1.000 locaties, verdeeld over 450 steden in 75 landen, zijn de business centres van de Regus Group strategisch opgezet in wereldsteden, prestigieuze bedrijfscentra en snel groeiende markten. “En voorlopig is er nog volop groeipotentieel”, aldus Schaepman. “In Amerika huurt 15% van de markt flexibel, in de United Kingdom is dit 5% en in Nederland maar 0,8%.”

In 2000 had Regus het zwaar te verduren door de Internet-bubble. Door verkoop van bedrijfsonderdelen en het aangaan van partnerships is Regus echter terug als nooit te voren. Met 51 kantoorlocaties in de Benelux, een uitbreiding naar 60 dit jaar, waaronder Groningen, en de ambitie om die groei jaarlijks te verdubbelen is Regus de grootste aanbieder van flexibele kantoorruimte. “Het doel is uiteindelijk 3.000 locaties wereldwijd.” Regus Benelux zorgt voor 10% van de omzet; concepten worden hier ontwikkeld en uitgerold over de wereld. “Werkt het hier, dan werkt het overal”, zegt Schaepman. “We hebben veel zakelijke dienstverleners als klant, maar ook overheden zien in toenemende mate de voordelen van flexibiliteit.”

Regus heeft geen panden in eigendom maar sluit langetermijncontracten af met gebouweigenaren en verhuurt zelf kort. Uitzonderlijk zijn de voorwaarden. De huur die Regus betaalt, is gekoppeld aan de verhuur. Geen gebruiker, geen huur. Er zit wel een differentiatiedrempel in deze constructie: tot 70% bezetting betaalt Regus een basishuur, daarna neemt de huur exponentieel toe. Daarmee ligt het risico, maar ook het ‘upside potential’, bij de verhuurder. Een kwestie van vertrouwen dus. Waar Regus een gemiddelde bezetting van 85% scoort, komen de verhuurders bepaald niet bedrogen uit.

“We zijn een innovatieve onderneming die rekening houdt met de tijd waarin wij leven. Je kunt vanuit huis werken en toch afspraken maken op kantoor. Met een basis van 30 punten voor een werkplek kun je deze met 70 punten uitbreiden tot een volwaardig kantoor voorzien van alle gemakken en dat kan bijna overal in alle grotere steden per land en in de wereld. Kosten? Dat hangt af van het contract, maar gemiddeld wordt zo’n 60% op de totale huisvestingslasten bespaard. Bedenk dat in Nederland een werkplek ongeveer € 14.500 kost, dan ligt de winst dus voor het grijpen.”



Eduard Schaepman

6 Bedrijfsruimtemarkt



6 Bedrijfsruimtemarkt

6.1 Landelijke ontwikkelingen

De wereldwijde economische crisis, de afnemende wereldhandel en het teruglopende productieniveau heeft de sectoren handel en transport hard geraakt. Bedrijven uit deze sectoren vormen een belangrijke indicator voor de vraag naar bedrijfsruimte. De verwachting was dat de economische krimp in deze sectoren een sterke invloed zou hebben op ontwikkelingen in de bedrijfsruimtemarkt. De cijfers van de verschillende vastgoedconsultants zijn hierover echter niet eenduidig.

OPNAME

Over de opname van bedrijfsruimte in 2008 is geen eenduidigheid. FGH Bank meldt dat de opname in 2008 van bedrijfsruimte (zowel huur als koop) 3,9 miljoen m² bedroeg. Dit was een lichte stijging ten opzichte van 2007. Van het transactievolume in 2008 vond 65% plaats in de eerste helft van het jaar. Uit cijfers van Troostwijk blijkt dat in 2008 2,9 miljoen m² bedrijfsruimte is opgenomen, een afname van 14% ten opzichte van 2007, toen bedroeg de opname nog 3,4 miljoen m². Evenals FGH constateert Troostwijk een afname van de opname in de tweede helft van 2008. Volgens laatstgenoemde werd toen 30% minder bedrijfsruimte opgenomen dan in de eerste helft van 2008. Vooral de opname van metrages boven de 10.000 m² en metrages onder de 1.000 m² is afgenomen met respectievelijk 30 en 25% ten opzichte van 2007. Naast de cijfers van FGH en Troostwijk registreerde DTZ over 2008 een opname van 2.566.000 m², een afname van 29% ten opzichte van 2007. PropertyNL geeft aan dat de opname van bedrijfsruimte in het eerste halfjaar van 2009 is gehalveerd ten opzichte van een jaar eerder.

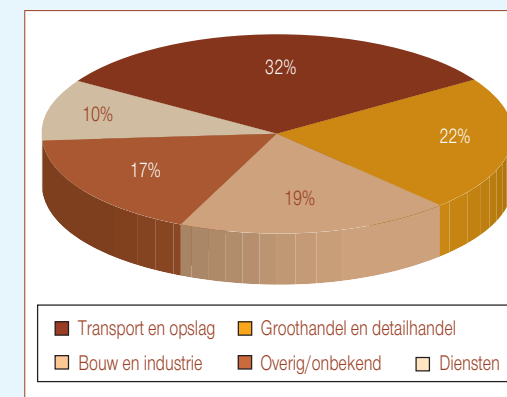
Een verklaring voor deze verschillen kan zijn dat niet alle partijen dezelfde meetmethode gebruiken. Wanneer een ruimte bijvoorbeeld bestaat uit 60% bedrijfsruimte en 40% kantoor rekent de ene partij uitsluitend de 60% bedrijfsruimte, terwijl een andere partij de volledige 100% als bedrijfsruimte registreert omdat de hoofdfunctie van het gebouw bedrijfsruimte is. Ook de peildatum kan invloed hebben op het resultaat. Of dit de grote verschillen tussen de gegevens van partijen volledig kan verklaren is echter niet duidelijk. Evenmin is duidelijk, ervan uitgaand dat partijen consistent dezelfde meetmethode gebruiken, waarom de ene partij een stijging registreert terwijl een andere partij in dezelfde markt een daling waarneemt. Een volwassen markt als de bedrijfsruimtemarkt ontbeert kennelijk een meetmethode die zorgdraagt voor een betrouwbare weergave van marktontwikkelingen.

AANBOD

Evenals bij de vraaggegevens zijn ook verschillen waar te nemen in de aanbodgegevens, maar de cijfers lopen minder sterk uiteen. Volgens gegevens van Troostwijk is het aanbod van bedrijfsruimte in de loop van 2008 opgelopen tot ruim 7,6 miljoen m² per begin 2009. Dit is een stijging van 10% ten opzichte van begin 2008. Het totale aanbod bestaat uit 3.250 units met een gemiddeld oppervlakte van 2.350 m². 350 units hebben een oppervlakte van meer dan 5.000 m². Het grootste deel hiervan betreft logistieke ruimte. Met een oppervlakte van 3,3 miljoen m² is dit bijna 45% van het totale aanbod. FGH registreerde eind 2008 een aanbod van 8,1 miljoen m², wat een lichte stijging is ten opzichte van een jaar eerder. Volgens DTZ ligt het aanbod, evenals in 2007, op ruim 7,5 miljoen m².

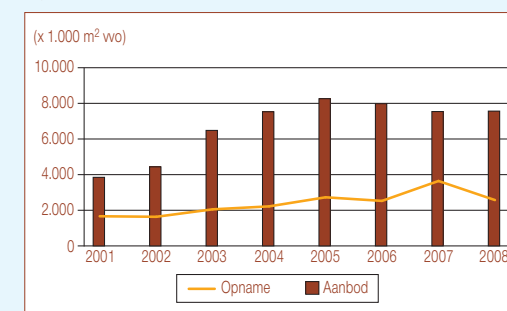
In het noorden en noordoosten is het aanbod sterk toegenomen, terwijl in het zuiden en westen van het land juist een daling wordt geconstateerd. Het zijn vooral bestaande bedrijfsruimten die worden aangeboden. Slechts 6% van het aanbod (circa 450.000 m²) heeft betrekking op bedrijfsruimte die per begin 2009 nog in aanbouw was (nieuwbouw). Dit betreft hoofdzakelijk enkele zeer grootschalige logistieke complexen die door ontwikkelaars op risico worden gerealiseerd.

Figuur 6.1 Opname bedrijfsruimte 2008 naar economische sector



Bron: Troostwijk

Figuur 6.2 Opname en aanbod van bedrijfsruimten in Nederland



Bron: DTZ

◀ Volop kansen voor jonge bedrijven

MARKTRATIO

De bedrijfsruimtemarkratio geeft de verhouding aan tussen de opname in een bepaalde periode en het aanbod aan het eind van die periode. Op basis van gegevens van Dynamis over de periode medio 2007 tot medio 2008 en het aanbod op 1 juli 2008 blijkt dat voor 2008 de markratio voor bedrijfsruimten 66% bedroeg. Hiermee was de markratio 3% hoger dan in het voorgaande jaar en was er sprake van een ruime markt. De gemiddelde markratio voor de G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) bedroeg 56% en was hiermee lager dan een jaar eerder (75%). De gemiddelde markratio van de overige gebieden was 76% tegenover 54% in 2007. De gemiddelde markratio van de G4 was lager dan de markratio van de overige gebieden. Dit wordt verklaard door een sterke afname van het aantal transacties en het gestegen aanbod in Utrecht. Dynamis stelt dat een ratio van 75% een gezonde markt weerspiegelt. Voorlopige gegevens van DTZ over de periode eind 2008 tot medio 2009 geven aan dat de markratio duidelijk is verslechterd door gestegen aanbod en verminderde opname. Op basis hiervan is de huidige markt ruim te noemen, zij het met forse regionale verschillen.

BELEGGINGSMARKT

Bedrijfsruimten zijn de laatste jaren een volwaardig beleggingsproduct geworden (Troostwijk). De afgelopen jaren heeft deze deelmarkt zich geprofessionaliseerd. Toch zijn het vooral specialistische partijen die op deze markt actief zijn. Wellicht vanwege de hogere risico's die eraan verbonden zijn.

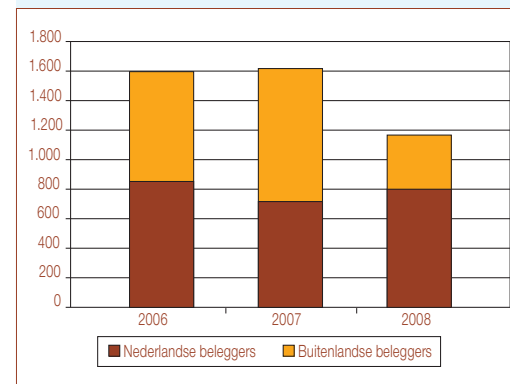
Door de sterke conjunctuurgevoeligheid van de bedrijfsruimtemarkt is de vraag in de tweede helft van 2008 afgenomen en liep het aanbod op. In 2008 werd voor circa € 1,1 miljard in bedrijfsruimten geïnvesteerd door beleggers, een daling van bijna 30% ten opzichte van 2007. De terugval in beleggingen werd voornamelijk veroorzaakt door het wegvallen van buitenlandse beleggers. Ook het totaalrendement op bedrijfsruimtebeleggingen is in 2008 fors afgenomen. In 2008 bedroeg het rendement 3,5%, tegen 11,7% in 2007 en zelfs 13,0% in 2006.

Ondanks de huidige groeivertraging blijft de bedrijfsruimtemarkt, op enkele uitzonderingen na, nog redelijk waardevast (Troostwijk). Dit is wellicht te verklaren door het feit dat bedrijven de economische teruggang wel terugzien in het aantal nieuwe orders, maar (voorlopig) nog kunnen voldoen aan hun betalingsverplichtingen. Ook zijn veel bedrijfspanden gebruikersspecifiek; verplaatsen of verscalen is vaak lastig. Troostwijk verwacht dat de belegger zich de komende jaren voornamelijk zal gaan concentreren op duurzame investeringen en het beheer van vastgoed. Buitenlandse partijen zijn vooral geïnteresseerd in nieuwe moderne logistieke centra op een goede locatie met een langjarig huurcontract.

Uit het rapport 'De Nederlandse Bedrijfsruimtemarkt 2008/2009' blijkt dat, als naar de verdeling van de beleggingen per provincie wordt gekeken, de provincies met belangrijke logistieke locaties het grootste gedeelte van de beleggingen voor hun rekening nemen (Noord-Holland, Noord-Brabant en Zuid-Holland). De overige provincies worden meer gekenmerkt door een eigenaar-gebruikersmarkt. Vooral de 3 noordelijke provincies en Zeeland kennen een erg laag (extern) investeringsvolume. Naar verwachting zal de markt op zijn vroegst in 2010 weer tekenen van herstel tonen. De verwach-



Figuur 6.3 Beleggingsvolume bedrijfsruimte naar herkomst belegger in € mln



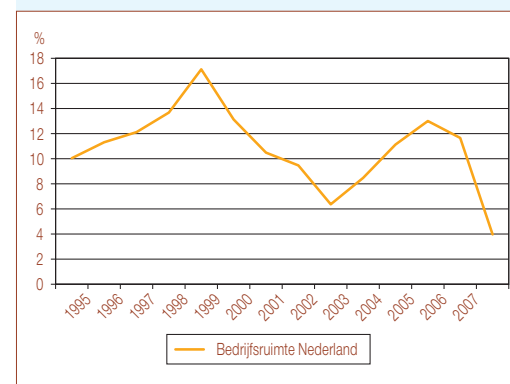
Bron: Troostwijk

Tabel 6.1 Bruto aanvangsrendementen vrij-op-naam voor bedrijfsruimtevastgoed in %*

Regio	Locatie	Ultimo 2008		Medio 2009	
		van	tot	van	tot
Noord	Beste locaties	8,25	9,75	8,65	10,15
	Overige locaties	9,00	10,50	9,40	10,90
Oost	Beste locaties	8,15	9,55	8,55	9,95
	Overige locaties	9,00	10,50	9,40	10,90
Zuid	Beste locaties	7,75	9,25	8,00	9,50
	Overige locaties	9,00	10,25	9,40	10,65
West	Beste locaties	7,65	9,00	7,90	9,25
	Overige locaties	8,45	9,75	9,10	10,50

*exclusief logistiek vastgoed
Bron: DTZ

Figuur 6.4 Totaal rendement bedrijfsruimte 1995-2008

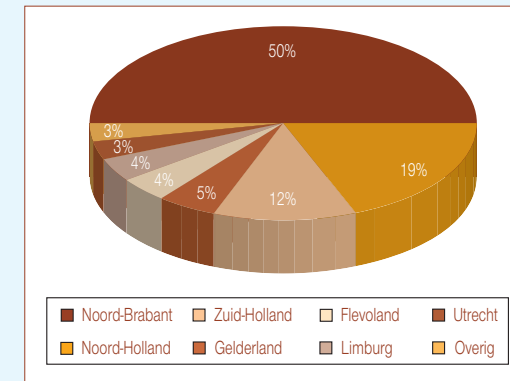


Bron: ROZ

Sterk toegenomen aanbod in het Noorden

Bedrijfsruimten redelijk waardevast

Figuur 6.5 Planvoorraad logistieke ruimte in m² naar provincie



Bron: Troostwijk

Tabel 6.2 Opname bedrijfsruimten Nederland en regio in m²

	Opname 2007	Opname 2008	Vershil
Nederland	3.380.000	2.900.000	-14%
Groningen/Drenthe	122.000	81.000	-34%
Friesland	43.000	100.000	133%
Regio Zwolle/Deventer	88.000	39.000	-56%

Bron: Troostwijk

Tabel 6.3 Opname bedrijfsruimten regio Groningen-Assen 2008 in m² en grootteklasse

Plaats	Oppervlakte	< 500	500-1.500	> 1.500
Groningen	47.174	3	15	4
Assen	2.588	1	1	1
Tynaarlo	890		1	
Eelde	1.000		1	
Hoogezand	4.445			1
Sappemeer	3.100		1	1
Winsum	2.400			1
Totaal	61.597	4	19	8

Bron: ASRE, PropertyNL



ting is dat de bedrijfsruimtemarkt wel een aantrekkelijke investeringscategorie blijft voor beleggers. Vanwege de lagere prijzen (in verhouding tot bijvoorbeeld winkelvastgoed en kantoren) is investeren in bedrijfsruimte ook laagdrempeliger.

Voor de eerste helft van 2009 geldt dat de rendementen wat betreft bedrijfsruimten zich in alle landsdelen minder gunstig hebben ontwikkeld (Nederland compleet, factsheets kantoren en bedrijfsruimtemarkt medio 2009).

PLANVOORRAAD

De planvoorraad voor bedrijfsruimte wordt in Nederland niet structureel door 1 instantie geregistreerd. Vaak baseert men zich daarom op projecten die in verhuur worden aangeboden. Voor de komende jaren staat er nog circa 2,2 miljoen m² nieuwe bedrijfsruimte in de planfase. Meer dan de helft (51%) van deze plannen heeft betrekking op logistieke bedrijfsruimte. De andere helft van de projecten betreft overige bedrijfsgebouwen (27%) en bedrijfsverzamelgebouwen (22%) (Troostwijk).

NIEUWE PROJECTEN

Als gevolg van de vraag is er de afgelopen jaren een sterke groei van nieuwe distributiecentra te zien geweest. Deze veelal grootschalige nieuwbouwontwikkelingen vinden vooral plaats bij de logistieke knooppunten van Nederland.

Bij de luchthaven Schiphol en de Rotterdamse haven gaat de komende jaren een aantal grote projecten van start die moeten bijdragen aan een uitbreiding en versterking van de Nederlands positie als logistiek knooppunt in Europa. Voor de regio Schiphol betreft dat het project Amsterdam Connecting Trade (ACT) met totale investeringskosten van 3 miljard euro voor een gebied van circa 220 ha uitteerbare grond over een periode van 25 jaar (2010-2035). In Rotterdam betreft het de aanleg van de Tweede Maasvlakte. De kosten van dit project zijn eveneens begroot op 3 miljard euro voor een gebied met een oppervlakte van 2.000 ha. De Tweede Maasvlakte is nodig om de concurrentiepositie van de Rotterdamse haven in de toekomst te garanderen en mee te groeien met havens als Antwerpen en Hamburg.

6.2 Regionale ontwikkelingen

OPNAME

In 2008 is in de regio Groningen-Assen 61.597 m² bedrijfsruimte opgenomen. Dit was een daling van 30% ten opzichte van 2007. Hiermee was de afname ten opzichte van het voorgaande jaar sterker dan een jaar eerder. De daling in 2007 ten opzichte van 2006 bedroeg 28%. De daling in de opname was sterker dan landelijk waar door de verschillende partijen een lichte daling en soms zelfs een groei werd gemeten. In de provincie als geheel bedroeg de opname van bedrijfsruimten groter dan 750 m² over 2008 voor Groningen en Assen respectievelijk 49.500 en 7.900 m². De afname ten opzichte van een jaar eerder was voor Groningen 40% en voor Assen 83%. Over het eerste halfjaar van 2009 bedroeg de opname 4.000 m² in Groningen en 900 m² in Drenthe.



MARKTRATIO

De marktratio in Groningen en Assen bedroeg 30% en 16% over de periode medio 2007 tot medio 2008 (Dynamis). Hiermee was de marktratio niet alleen lager dan landelijk, maar ook fors lager dan de marktratio in de regio een jaar eerder. Toen bedroeg deze voor Groningen en Assen nog 96% en 73%. Dit kan worden verklaard uit het feit dat het aanbod licht is gestegen ten opzichte van een jaar eerder, terwijl de opname aanzienlijk is gedaald. Dit betekent dat de markt veel ruimer is dan een jaar eerder. Op basis van voorlopige gegevens van DTZ over Groningen en Assen over de periode ultimo 2008 tot medio 2009 valt te concluderen dat de marktratio verder gedaald is, vooral door het gestegen aanbod. Opmerkelijk is dat zowel het aanbod als de opname in de DTZ-gegevens aanzienlijk lager liggen dan in de gegevens van de ASRE, Funda, PropertyNL en Realnext.

AANBOD

Het aanbod van bedrijfsruimte in de regio bedraagt 145.000 m². Hiermee stijgt het aanbod met 1,7% ten opzichte van een jaar eerder. Van de totaal aangeboden oppervlakte is circa 125.000 m² feitelijke bedrijfsruimte. De stijging komt voort uit een groter aanbod in de gemeenten Assen, Hoogezand-Sappemeer, Leek en Tynaarlo, terwijl het aanbod in Groningen juist sterk is gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Het koopaanbod (58%) is hoger dan het huuraanbod (42%). Bij het berekenen van deze verhouding tussen huur en koop is uitgegaan van het aantal aangeboden objecten, waarbij zijn objecten die voor koop en huur zijn aangeboden gerekend tot het koopaanbod. Het aanbod van bedrijfsruimten groter dan 750 m² bedraagt 220.000 m² in de provincie Groningen en 174.500 m² in Drenthe (Vastgoedmarkt, peildatum juni 2009).

Het blijkt moeilijk om per gemeente de exacte voorraadgegevens te achterhalen. Gemeenten kunnen niet altijd hun gegevens op korte termijn beschikbaar stellen. Gegevens van de gemeenten Groningen, Assen en Leek zijn wel verwerkt. Op basis hiervan kan inzicht worden gegeven in de voorraad bedrijfsruimte van een aantal gemeenten, niet van de regio als geheel.

6.3 Huurprijsontwikkelingen

Door de daling van de vraag in de tweede helft van 2008 waren de gemiddelde huurprijzen in 2008 iets lager dan in 2007. De gemiddelde huurprijs bedroeg € 50 per m². De hoogste huurprijzen werden betaald voor de logistieke ruimten in het gebied rondom Schiphol, circa € 90 per m² (FGH). DTZ geeft aan dat over 2008 de gemiddelde huurprijs € 53 per m² was. Dit is een stijging van 3,9% ten opzichte van 2007. Volgens Dynamis lag de mediane huurprijs landelijk op € 65 in de laatste 2 kwartalen van 2007 en in de eerste 2 kwartalen van 2008. De huurprijzen voor meer gedateerde of minder gunstig gelegen bedrijfsruimten waren lager dan gemiddeld en bedroegen tussen de € 35 en € 45 per m² (Troostwijk). DTZ becijferde dat in 2008 de gemiddelde huurprijs in Groningen, Assen en Emmen € 43 per m² per jaar bedroeg. Dit is een stijging van 3,3% ten opzichte van 2007. In Assen en Groningen zijn de huurprijzen weinig veranderd ten opzichte van vorig jaar. De maximale huurprijs in Scheepersmaat te Assen is in 2008 licht gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Vanwege het lage aantal transacties kunnen geen uitspraken worden gedaan over de huurprijsontwikkelingen in de minder stedelijke gemeenten in de regio (DTZ).

Moeizame afzet voor bestaande bedrijfsruimten

Tabel 6.4 Opname bedrijfsruimten regio Groningen-Assen 2004 tot juni 2009 in m²

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Groningen	23.991	36.146	60.546	30.958	24.178	47.174
aandeel in regio	60%	70%	55%	35%	74%	67%
Assen	3.761	10.604	21.340	6.027	3.913	2.588
aandeel in regio	9%	21%	19%	7%	12%	4%

Bron: ASRE, PropertyNL

Tabel 6.5 Aanbod bedrijfsruimten naar regio in m² (per 31 december)

Regio	Aanbod 2007	Aanbod 2008	Vershil
Nederland	6.900.000	7.630.000	10%
Groningen/Drenthe	378.000	402.000	6%
Friesland	166.000	258.000	55%
Regio Zwolle/Deventer	190.000	220.000	16%

Bron: Troostwijk

Tabel 6.6 Aanbod bedrijfsruimten regio Groningen-Assen (per juni)

Gemeente	2008	2009	2008 % feitelijk m ² bedrijfsruimte	2009 % feitelijk m ² bedrijfsruimte
Groningen	72.796	52.929	83	83
Assen	30.085	42.938	85	70
Bedum	820	820	100	100
Ten Boer	-	-	-	-
Haren	-	-	-	-
Hoogezand-Sappemeer	8.339	13.043	81	89
Leek	14.521	22.690	96	96
Noordenveld	5.195	5.700	95	97
Slochteren	6.250	920	100	100
Tynaarlo	1.540	5.280	70	83
Winsum	2.400	-	100	-
Zuidhorn	680	680	100	100
Totaal	142.626	145.000	81	86

Bron: Realnext, Funda

Tabel 6.7 Aandeel huur en koop opname bedrijfsruimten regio Groningen-Assen 2002-2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Huur	69%	41%	58%	54%	53%	58%	47%
Koop	31%	59%	42%	46%	47%	42%	53%

Bron: PropertyNL, ASRE

Tabel 6.8 Huurprijsontwikkeling in Groningen en Assen in € per m²

Gemeente	Locatie	2007	2008
Groningen	Driebond	40-55	40-55
	Eemspoort	45-60	45-60
	Euvelgunne	30-45	30-45
Assen	Winschoterdiep/Eemskanaal	30-45	30-45
	Peelerpark	35-45	35-45
	Scheepersmaat	25-35	25-40
	Stadsbedrijvenpark	25-35	25-35

Bron: FGH

6.4 Verwachtingen voor de toekomst

De verwachting is dat de opname van bedrijfsruimten over heel 2009 lager zal uitvallen dan in voorgaande jaren. Door de onzekere economische vooruitzichten zijn gebruikers van bedrijfsruimten meer terughoudend dan voorheen. Het aanbodniveau zal verder oplopen en een groot deel van de bestaande voorraad zal door (sterke) veroudering niet meer verhuurbaar blijken te zijn. Hierdoor zal het accent in de bedrijfsruimtemarkt verschuiven naar herstructurering.

Bij economisch herstel zal de vraag naar bedrijfsruimte ook weer snel toenemen. Vanuit de logistieke sector wordt op termijn weer een sterke vraag naar distributiecentra op multimodale knooppunten verwacht. Door congestie op de snelwegen en op termijn waarschijnlijk weer stijgende brandstofkosten neemt het belang van een aansluiting op het wegennet, het spoor en het water toe.

FGH Bank geeft aan dat huurders de afgelopen jaren eerder geneigd waren om te verhuizen wanneer een bedrijfsruimte het einde van zijn levensduur bereikte, dan het oude pand te revitaliseren. Het oude pand blijft echter wel staan maar het vinden van een nieuwe gebruiker verloopt veelal stroef, onder andere doordat bedrijfsruimte vaak bedrijfsspecifiek ontwikkeld is. Verpaupering door leegstand op oude bedrijventerreinen is het gevolg. Vanwege de vele verouderde bedrijfscomplexen en bedrijventerreinen heeft het Ministerie van Economische Zaken in juni van dit jaar besloten om gemeenten samen bedrijventerreinen te laten ontwikkelen in plaats van afzonderlijke bedrijventerreinen.

In het Noorden is duidelijk sprake van een eigenaar-gebruikersmarkt van bedrijfsruimten met een vraag die voornamelijk uit de eigen regio komt. FGH Bank geeft aan dat de beleggingsmarkt voor bedrijfsruimten in het Noorden kan groeien vanwege de mogelijke terugloop op de kantorenmarkt. Een drastische verandering wordt echter niet verwacht.

DTZ Zadelhoff constateert dat er weinig ontwikkelingen plaatsvinden op het gebied van bedrijfsruimte en geeft tevens aan dat er (te)veel bedrijfsruimte is. Gemeenten zouden kritischer moeten zijn bij de gronduitgifte. Het verhogen van de grondprijzen voor nieuw te ontwikkelen locaties maakt herstructureren aantrekkelijker. Hierdoor kan kwaliteitsverbetering optreden. Ook ING Bank constateert dat er een overschot aan grootschalige oude bedrijfspanden is, terwijl er juist behoefte is aan kwalitatieve en kleinere panden. In het rapport 'Positionering met huisvesting in Noord-Nederland' stelt ING dat 18% van de ondernemers eind 2008 te kampen heeft met een gebrek aan ruimte. De traditionele aanpak voor bedrijfsruimtelocaties wordt verklaard vanuit het kostenvoordeel (grootschaligheid is relatief goedkoper voor de gemeente). Een mogelijke oplossing voor kleine bedrijfsruimten kan gevonden worden in de plint van woningcomplexen. Wellicht is samenwerking met de woningcorporaties daarbij een stap in de goede richting.



Verouderde bedrijfsruimten vragen om ingrijpende maatregelen

7 Bedrijventerreinen



7 Bedrijventerreinen

7.1 Landelijke ontwikkelingen

De ingezette stijging van de uitgifte van bedrijventerreinen gaat onverminderd door. Dit blijkt uit de publicatie 'IBIS werklocaties' van januari 2009. Dit Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem geeft de stand van planning en uitgifte van bedrijventerreinen op 1 januari 2008 en de uitgifte in het jaar 2007.

Hieruit is op te maken dat de uitgifte met circa 33% is gestegen ten opzichte van 2006. In 2007 bedroeg de uitgifte 1.119 ha netto. Deze toename wordt vooral verklaard door de uitgiftestijging van grond in Zeeland, Noord-Holland, Gelderland, Noord-Brabant en Flevoland. Deze provincies hebben relatief veel terrein uitgegeven. Noord-Brabant gaf de meeste grond uit, namelijk 167 ha netto. In de provincie Utrecht is de uitgifte het laagst (33 ha netto). Deze provincie heeft altijd al een relatief lage uitgifte, omdat er weinig aanbod beschikbaar is als gevolg van de reeds bestaande ruimteclaims. Ten opzichte van 2006 toonde Zeeland de grootste stijging (bijna 188%). Op landelijk niveau is dit het vierde opeenvolgende jaar waarin de uitgifte van kavels op bedrijventerreinen is gestegen.

Te oordelen naar de voorraad is het aantal bedrijventerreinen met 45 afgenomen, vooral door het samenvoegen van (aanpalende) bedrijventerreinen. Nederland telde 3.561 bedrijventerreinen op 1 januari 2008. De totale oppervlakte van de terreinen is echter wel gegroeid van 97.292 in 2007 naar 100.910 ha bruto in 2008. Dit is een stijging van bijna 4%. Het aantal netto-geregistreerde hectaren bedrijventerrein is van 71.632 naar 73.781 opgelopen, een stijging van 3%. De totale uitgeefbare oppervlakte van bedrijventerreinen bedroeg 12.306 ha netto op 1 januari 2008. Hiervan is bijna 80% in handen van een gemeente en het overige deel is particulier bezit. In vergelijking met 2007 is dit een lichte toename van 2%.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft een onderzoek gedaan naar de bedrijventerreinen in Nederland en de bevindingen uitgebracht in het rapport 'De toekomst van bedrijventerreinen'. De conclusie van het rapport is dat het beleid van bedrijventerreinen aanpassing behoeft. Gemeenten zullen veel meer op regionaal niveau terreinen moeten gaan plannen, programmeren en herstructureren. Zij richten zich nu bij het aanbieden van ruimte voor bedrijven voornamelijk op het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen. Er is te weinig aandacht voor het onderhouden en herstructureren (ingrijpende verbetering/aanpassing) van bestaande terreinen. Het Planbureau pleit daarom voor een integrale aanpak en voor een omslag in het beleid van de gemeenten van uitbreiding naar herstructurering.

Het kabinet heeft de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen (THB) ingesteld om de veroudering van bestaande bedrijventerreinen aan te pakken en de herstructurering te versnellen. De Taskforce heeft in september 2008 het advies 'Kansen voor kwaliteit – Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen' uitgebracht. De boodschap van het advies is dat een strakkere planning van bedrijventerreinen op regionaal niveau noodzakelijk is voor het oplossen van de herstructureringsproblematiek.

In vervolg op het advies van de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen werken de ministers Van der Hoeven (EZ) en Cramer (VROM) samen met de provincies, het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) aan een uitvoeringsstrategie voor de herstructurering van bedrijventerreinen. Inmiddels is er overeenstemming bereikt over de nieuwe aanpak van het bedrijventerreinenbeleid. De afspraken zijn vastgelegd in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 en hebben betrekking op een nieuw, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid. De komende maanden zal het convenant worden voorgelegd aan de colleges van Gedeputeerde Staten en de leden van de VNG voor een besluitvorming. In het vroege najaar buigt de ministerraad zich over het convenant en eind oktober staat de ondertekening van het convenant gepland.

7.2 Regionale ontwikkelingen

Naar aanleiding van het advies van de THB en het innovatieprogramma 'Mooi Nederland' van het Ministerie van VROM wil de regio Groningen-Assen een landelijk voorbeeldproject zijn voor regionale samenwerking,

Tabel 7.1 Uitgifte van bedrijventerreinen, peildatum ultimo elk jaar

Jaar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Provincie	Oppervlakte (ha netto)							
Nederland	1.340	975	912	610	658	703	842	1.119
Groningen	77	58	43	37	76	62	32	39
Friesland	129	81	73	54	42	59	86	89
Drenthe	61	47	46	21	34	54	75	60
Overijssel	110	116	103	51	75	103	89	98
Flevoland	50	70	51	44	24	27	24	44
Gelderland	120	105	73	71	51	45	68	134
Utrecht	52	21	21	16	32	31	40	33
Noord-Holland	111	64	81	63	64	25	65	150
Zuid-Holland	123	107	68	91	76	91	97	107
Noord-Brabant	318	154	120	72	67	117	139	167
Zeeland	72	19	156	41	51	38	41	118
Limburg	117	133	77	49	65	50	87	80

Bron: IBIS

◀ Economische teruggang raakt afzet bedrijventerreinen

marktconforme grondprijzen en verbetering van de kwaliteit op oude en nieuwe bedrijventerreinenlocaties.

Het adviesbureau STEC heeft in samenwerking met het samenwerkingsverband Regio Groningen-Assen 2030 onderzoek gedaan naar de bedrijventerreinen in de regio. Onderzocht is in hoeverre de grondprijzen van de regio marktconform zijn en hoe de kwaliteit van deze terreinen kan worden verbeterd.

STEC concludeert dat de kwaliteit van de bedrijventerreinen in de regio prima is, maar dat de kwaliteit niet in verhouding staat tot de (lage) prijs. Ook is deze prijs niet marktconform. Zorg voor evenwicht in vraag en aanbod is hier in de eerste plaats geboden. Andere adviezen gaan over onder meer:

- marktconforme grondprijzen;
- residueel rekenen;
- differentiatie van de grondprijzen;
- inzet van meeropbrengsten voor kwaliteitsverbetering zoals herstructureren en investeringen in kwaliteit en
- regionaal afstemmen van kwantiteit en kwaliteit.

Naar aanleiding van dit onderzoek is afgesproken om marktconforme prijzen te gaan hanteren. Deze zullen worden berekend op basis van de residuele waardemethode. Ook wordt een kwaliteitsverbeteringsprogramma opgesteld, inclusief een herstructureringsprogramma.

GRONINGEN

In 2007 heeft de provincie Groningen 39 ha netto grond uitgegeven, een stijging van bijna 22% ten opzichte van het voorgaande jaar. Gezien het gemiddelde over 7 jaar valt op dat er in 2007 relatief weinig grond is uitgegeven. In het Groningse deel van de regio zijn in totaal 80 bedrijventerreinen met een oppervlakte van 1.228 ha netto. De bedrijventerreinen Westpoort en Meerstad zijn in dit totaal nog niet meegerekend.

De gemeente Groningen gaat de komende jaren de verouderde bedrijventerreinen in de stad revitaliseren. Ook wordt in samenwerking met de bedrijven de kwaliteit en de duurzaamheid van de terreinen verbeterd. Verder neemt de gemeente een aantal maatregelen om de ontwikkeling van bedrijventerreinen flexibeler te laten lopen en beter in te spelen op de behoeften van ondernemers.

Aan de westkant van de stad Groningen, langs de A7, wordt het bedrijventerrein Westpoort ontwikkeld in het kader van het stedelijk netwerk Groningen-Assen 2030. Westpoort wordt een gemengd bedrijventerrein, waarbij een deel bestemd is voor grote (inter-)nationaal werkende bedrijven. Het totaal uitgeefbare terrein is 150 ha netto en heeft vanaf 2010 een eigen aansluiting op de A7. De kavels worden tussen 2008 en rond 2028 in 2 fasen van 10 jaar uitgegeven. De eerste fase beslaat maximaal 70 ha uitgeefbaar bedrijventerrein in de periode 2005-2015. Fase 2 start naar verwachting rond 2012. Verder zijn de bedrijventerreinen Europapark, Eemspoort, Eemspoort-Zuid, Zernike Science Park en Hoendiep-Noord in ontwikkeling. Ook Meerstad zal een bedrijventerrein krijgen.

DRENTHE

Ten opzichte van 2006 werd in de provincie Drenthe 25% minder bedrijventerrein uitgegeven, namelijk 60 ha netto. Deze cijfers gelden voor de gehele provincie en zijn dus voor een deel van toepassing op de regio Groningen-Assen.

In de regio vallen de gemeenten Noordenveld, Tynaarlo en Assen onder de provincie Drenthe. De regio omvat 26 bedrijventerreinen met een netto oppervlakte van 452 ha. Van dit aantal is nog 57 ha netto uitgeefbaar. Assen beschikt over 8 bedrijventerreinen. Aan de noordkant van de stad, aan de A28, zijn de nieuwe bedrijventerreinen Messchenveld en Peelerpark ontwikkeld. Momenteel worden hier kavels uitgegeven.

Het bedrijvenpark Messchenveld is een van de strategische bedrijventerreinen in het stedelijk netwerk Groningen-Assen, het economisch kerngebied van Noord-Nederland. Het bedrijvenpark heeft een belangrijke positie in de economische ontwikkeling van dit gebied. Op dit terrein is nog 47,23 ha uitgeefbaar.

Bedrijventerrein Peelerpark wordt in meerdere fasen uitgegeven. In fase 1 zijn alle kavels verkocht. Qua stedenbouwkundige opzet sluit de tweede fase van het Peelerpark aan bij fase 1. Van de 26 ha netto is in juni 2009



Gemengd bedrijventerrein Westpoort

Figuur 7.2 Maximum vraagprijzen per m² in 2008



Bron: Ibis

Tabel 7.2 Soorten bedrijventerreinen

Soort bedrijventerrein	Oppervlakte bruto	Oppervlakte netto
Zware industrieterrein	9.465	7.418
Zeehaventerrein	20.543	13.224
Gemengd bedrijventerrein	57.741	44.291
Hoogwaardig bedrijvenpark	3.708	2.601
Distributiepark	4.564	3.077
Niet bekend	4.889	3.171

Bron: Ibis

Figuur 7.1 Bedrijventerrein Peelerpark



Bron: Gemeente Assen

Voortvarende uitgave nieuw bedrijventerrein Leeksterveld

nog 7 ha niet verkocht. Er zijn 3 deelgebieden met een onderscheidend karakter en idem dito mogelijkheden.

Het bestaande bedrijventerrein Schepersmaat II beschikt nog over 5 ha uitgeefbare grond.

In de gemeente Noordenveld zal bedrijventerrein Haarveld worden aangelegd. Dit terrein krijgt een parkachtige inrichting met bedrijven uit de kennisintensieve sector. Bedrijvenpark Haarveld beslaat in totaal 28 ha bruto. Slechts 11,5 ha daarvan is uitgeefbaar, waarvan 9,1 ha beschikbaar in 2009. Naast Haarveld beschikt de gemeente nog over het bedrijventerrein De Westerd met een gemiddelde kavelgrootte van 1.500 m². Dit terrein is dit jaar in verkoop gegaan en richt zich op lokale, kleinschalige bedrijven.

In de gemeente Tynaarlo zijn 6 verschillende bedrijventerreinen, waarvan alleen Vriezerbrug III aan de A28 nog 10 ha grond beschikbaar heeft voor lokale bedrijvigheid. In deze gemeente is het opvallend dat op alle bedrijventerreinen zware industrie afwezig is.

7.3 Prijsontwikkelingen

Landelijk werd de laagste grondprijs in 2008 gevraagd op bedrijventerrein Spuiwekken in Brouwershaven, namelijk € 16 per m². De hoogste grondprijs gold voor een deel van het bedrijventerrein De Wetering in Utrecht (€ 690 per m²). Voor ruim 80% van de bedrijventerreinen geldt een vraagprijs die onder de € 150 per m² ligt.

De gemiddelde kavelprijzen voor de regio Groningen-Assen liggen rond de € 55 per m². Deze prijs varieert van € 125 op bedrijvenpark Boterdiep fase 1 in de gemeente Bedum tot € 32 op Rengers 3 in Hoogezand.

7.4 Kwaliteit van bedrijventerreinen

LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN

Nederland telde op 1 januari 2008 ruim 100.900 ha bruto en bijna 74.000 ha netto bedrijventerrein. Hiervan is bijna 58.000 ha bruto gelegen op een gemengd bedrijventerrein. Dit komt neer op circa drievijfde van de brutovoorraad. Ruim 3.700 ha bruto is aangemerkt als hoogwaardig bedrijventerrein.

De ministeries van VROM en EZ willen de kwaliteit van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen verhogen. Om inzicht te krijgen in de mogelijke oplossingen die de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen kunnen vergroten, zijn 5 pilots geselecteerd met een voorbeeldfunctie. Voor vooral de kwaliteit van ruimte bij bedrijventerreinen is nog niet bekend welk instrument nodig is om een bepaald effect te bereiken. De pilots moeten inzicht bieden in mogelijke oplossingen en een leereffect hebben voor de rijksoverheid, de provincies, regio's en gemeenten. Daarnaast moet er ook inspiratie vanuit gaan voor anderen. De 5 geselecteerde pilots zijn: het Overijsselse sterrensysteem, Oss en de provincie Noord-Brabant, Zutphen De Mars, Groningen-Assen en de gemeente Zaanstad. De bewindslieden vinden het belangrijk om bij het creëren van ruimte voor bedrijven het bestaande bebouwde gebied beter te benutten en te zorgen voor een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Doelstelling daarbij is om het aantal hectaren geherstructureerd bedrijventerrein te verdubbelen, zodat vanaf 2010 jaarlijks minimaal 1.000 à 1.500 ha wordt opgeleverd.

REGIONALE ONTWIKKELINGEN

In het Groningse deel van de regio is 290 ha bedrijventerrein aan herstructurering toe. Van het in totaal 1.228 ha aanwezige bedrijventerrein is 23% verouderd.

In de provincie Drenthe is 463 ha bedrijventerrein verouderd, dit is 14% van de totale voorraad.

In de regio Groningen-Assen wordt onderzocht wat de relatie is tussen de huidige grondprijzen en de kwaliteiten van alle regionale bedrijventerreinen. Inmiddels zijn 7 gemeenten in deze regio hierover met elkaar in gesprek en zij ontwikkelen vanuit de complexe regionale context een kwaliteitsverbeteringsprogramma bedrijventerreinen. Dit programma is gestoeld op 2 pijlers: 1. het



ontwikkelen van een regionaal herstructureringsprogramma, en 2. een regionaal levenscyclusprogramma. Hierbij is een belangrijk thema de koppeling tussen nieuwe en oude terreinen. Daarnaast worden nieuwe instrumenten ontwikkeld voor permanente vernieuwing van bedrijventerreinen.

De markt voor bedrijventerreinen is regionaal. Ongeveer 95% van de bedrijfsverplaatsingen is binnen de regio en gemiddeld ligt een nieuwe locatie op 20 km afstand van de oude locatie. De regio Groningen-Assen heeft een samenwerkingsprogramma ontwikkeld voor bedrijventerreinen waarbij de belangrijkste doelstelling is het versterken en profileren van de economische positie van de regio en tegelijkertijd het behoud van de gebiedskwaliteiten. Deze kwaliteiten zijn de combinatie van stad en platteland met een diversiteit aan woon-, werk- en recreatiemilieus. Inmiddels zijn de volgende deelprojecten gestart:

1. Er is een kwaliteitsatlas ontwikkeld voor 14 bovenregionale bedrijventerreinen en kantorenlocaties in de regio Groningen-Assen. Hiermee zijn de terreinen op een eenduidige en uniforme manier met elkaar te vergelijken. Ook zijn mogelijke verbeterpunten in kaart gebracht.
2. Met voorinvesteringen kan clustervorming op bedrijventerreinen worden gestimuleerd door specifieke faciliteiten aan te bieden aan de sectoren life sciences, sensortechnologie en agribusiness.
3. Er is geen behoefte aan regionaal parkmanagement, maar wel aan parkmanagement in de regio. Daarom wordt vooral ingezet op kennisuitwisseling tussen de verschillende partijen.
4. Bij bedrijven waar een bedreiging speelt of waarvoor er kansen liggen, wordt van gedachten gewisseld over de positie van het betreffende bedrijf in de regio en de mogelijkheden die de regio biedt om eventuele knelpunten op te lossen.
5. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de concurrentiepositie van de regio Groningen-Assen. Daarnaast is in beeld gebracht binnen welke segmenten heroverweging van het (regionale) schaalniveau plaatsvindt. Hier is uit naar voren gekomen dat binnen de sectoren callcenter en ICT de komende jaren veel vestigingsbewegingen zullen plaats vinden. De regio Groningen-Assen zal deze sectoren proactief gaan benaderen.

7.5 Duurzaamheid en bedrijventerreinen

Duurzaamheid speelt een centrale rol spelen in het ontwikkelen van bedrijventerreinen, evenals gebiedskwaliteit. Duurzaamheid op bedrijventerreinen is echter heel breed en samenwerking zal daarbij het sleutelwoord moeten zijn. Zonder een sterke parkmanagementorganisatie komt er van gestelde doelen vaak niets terecht. Bij nieuwe terreinen kan parkmanagement inmiddels verplichtend worden opgelegd. Uiteindelijk is het doel het behoud van de waarde van een terrein voor de langere termijn niet alleen in economisch opzicht, maar zeker ook in sociaal en een ecologisch opzicht.

Duurzaamheid is inmiddels een normaal begrip voor ondernemers in de regio Groningen-Assen. Zo streeft de gemeente Groningen naar een selectieve groei binnen een duurzame en kennisintensieve economie, met het accent op duurzame technologische ontwikkelingen. Daarbij richt het zich op technische innovaties en de ontwikkeling van bedrijven die zich specialiseren in duurzame producten en productiemethoden. Ondernemers in de regio zien duurzaamheid als kans en als uitdaging. Bedrijven voldoen aan de basisnormen voor duurzaamheid en bieden een 'plus' op het gebied van energiebesparing. Ook bij de herstructurering en ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn duurzaamheid en energiebesparing speerpunten. Deze speerpunten geven bedrijventerreinen naast kwaliteit en uitstraling een eigen identiteit.

Versnelde herstructurering bedrijventerreinen gewenst

Tabel 7.3 Bedrijventerreinen met nog uitgifbare grond regio Groningen-Assen, peildatum juni 2008

Plaats	Bedrijventerrein	Totaal uitgifbaar (netto) terrein	Nog uitgifbaar (jaar van uitgifte)	Prijzen per m ² in €
Assen	Messchenveld	50 ha	19 ha	54-93
	Peelerpark	30 ha	6 ha	49-69
	Assen Zuid	140 ha	2012-2030	-
Bedum	Boterdiep fase I	8 ha	3,4 ha	50-125
Groningen	Westpoort	150 ha	begin 2009	80-120
	Zernike Sci. Park	30 ha	23 ha	68
	Eemspoort	83 ha	44 ha	59-79
	Eemspoort-Zuid	30 ha	vanaf 2010	-
	Kranenburg II	18 ha	plannen	-
	Meerstad	140 ha	medio 2016	-
	GAE	15 ha	8 ha	-
Haren	Nesciopark	5,5 ha	5,5 ha	-
Hoogezand	Rengers 3	10 ha	10 ha	32-41
	Rengers 4	7,5 ha	medio 2009	-
Leek	Leeksterveld	62 ha	40 ha	50-80
Noordenveld	Haarveld (Roden)	11,2 ha	10,8 ha	60-70
	Westerd II (Peize)	1,8 ha	1,8 ha	-

Bron: Regiovisie Groningen-Assen en afzonderlijke gemeenten



Duurzaamheid speerpunt in de ontwikkeling van bedrijventerreinen

Duurzaam ontwikkelen? Een koud kunstje!

In Steenwijk, direct aan de A32, verrijst de ontwikkelingslocatie Eeserwold. André Roelofs en Marcel Grit van de Roelofs Groep vertellen over het project en het duurzame Lake Source Coolingsysteem waarmee de CO₂-uitstoot van de bedrijven in het gebied met 70 tot 90% wordt gereduceerd.

Eeserwold omvat 200 ha en biedt ruimte voor wonen, werken en recreëren. Roelofs ontwikkelt hier het kantoren- en bedrijvenpark, Geveke het woon- en recreatiegebied met onder meer een golfbaan.

Centraal in het plangebied ligt een meer dat is ontstaan door jarenlange zandwinning en uiteindelijk circa 60 ha groot zal zijn. Roelofs wilde zich met het bedrijventerrein Eeserwold onderscheiden door de levering van aanvullende duurzame diensten. Het bestaande meer bood die mogelijkheid. Samen met Unica installatietechniek is het project UR COOL (vrij vertaald: You Are Cool) opgestart: een koelsysteem waarmee het bedrijventerrein wordt voorzien van klimaatneutrale en energiezuinige koeling.



André Roelofs en Marcel Grit

Het Eesermeer, met een uiteindelijke diepte van 48 meter, biedt uitstekende mogelijkheden voor het winnen van koude uit de diepere waterlagen. Grit legt uit: "Het systeem is gebaseerd op de wetenschap dat water vanaf 18 meter en dieper constant 7°C is, zelfs als aan de oppervlakte in hete zomers watertemperaturen van meer dan 20°C worden gemeten. Het natuurlijke koude water wordt op een diepte van 30 meter opgepompt en naar een warmtewisselaar getransporteerd. Aan de andere kant van de warmtewisselaar gaat het water vervolgens in een gesloten circuit naar de gebouwen op het bedrijventerrein. Het opgewarmde water wordt na beluchting teruggebracht in het meer, zonder nadelige gevolgen voor waterkwaliteit, flora en fauna.

Naast een forse kostenbesparing voor de gebruiker, wordt met dit systeem een CO₂-reductie van 70 tot 90% gerealiseerd in vergelijking met traditionele systemen. Dit maakt het systeem aantrekkelijk voor bedrijven met een grote behoefte aan koeling, zoals bijvoorbeeld ICT-bedrijven. Duurzaam ontwikkelen en ondernemen op Eeserwold is mede door dit systeem dus een koud kunstje!

Eén van de partijen die voor Eeserwold heeft gekozen vanwege het Lake Source Coolingsysteem is Triple Green Data Centers. Dit samenwerkingsverband tussen Unica, Green Data Systems en Compello ontwikkelt onder de naam Triple Green Datacenters op Eeserwold het groenste datacenter van Europa. De computersystemen in het datacenter zullen volledig worden gekoeld via het Lake Source Coolingsysteem.

"De locatie van Eeserwold aan de rand van de stad en de aanwezigheid van een zandwinning maken van dit kantoren- en bedrijvenpark een bijzondere locatie", zegt Roelofs. "Een grote waterdiepte is essentieel is voor het functioneren van het koelsysteem. Diepe zandwinnings liggen zelden op een locatie met een gebiedsontwikkeling. Deze combinatie op Eeserwold is een unieke kans om een duurzame invulling te geven aan een multifunctionele gebiedsontwikkeling."

8 Toekomstscenario

Speciale Recessie-aanbieding
PTB elektrische Heftruck

- 2,5 ton
- 4,5 m triplexmast
- Volrubberbanden
- Batterij en laadstation
- Sideshift
- 1 jaar volledige garantie

Actieprijs

€ 16.500,-

8 Toekomstscenario

De kredietcrisis en de huidige recessie nemen in veel nieuwsitems een belangrijke plaats in. De media publiceren met grote regelmaat over de ontwikkelingen in de economie. Na beleggers en banken ondervinden veel bedrijven inmiddels de gevolgen van de economische krimp. Door tegenvallende winstcijfers vallen er ontslagen, het consumentenvertrouwen daalt en de bestedingen nemen af.

Langzamerhand ontstaat enig inzicht in de gevolgen die we de komende jaren van deze crisis zullen ondervinden. Inzichten en prognoses veranderen nog snel, maar het is duidelijk dat de kredietcrisis ook zijn weerslag zal hebben op de vastgoedsector. Voor de langere termijn zullen, naast conjuncturele zaken, ook andere thema's een belangrijk effect hebben op de marktontwikkelingen in de vastgoedsector. In dit hoofdstuk worden deze thema's besproken. Allereerst wordt ingegaan op de kortetermijneffecten van de crisis, vervolgens komen langetermijntrends in demografie en duurzaamheid aan de orde.

8.1 Conjunctuur op de korte termijn

In de vastgoedsector zijn de gevolgen van de crisis goed merkbaar. Voor de woningmarkt meldt het CBS dat het aantal transacties met 40% is gedaald. Dit heeft directe gevolgen voor projectontwikkelaars, makelaars en notarissen. De internationale vakliteratuur veronderstelt dat transacties pas weer toenemen, nadat een prijscorrectie op de woningmarkt heeft plaatsgevonden. Uitval van de vraag leidt tot een situatie waar bij een gegeven voorraad de prijzen onder druk komen te staan. De verwachting is dat de reële huizenprijzen de komende tijd zullen dalen. ING Bank meldt op basis van cijfers van het CBS en het Kadaster dat de huizenprijzen in april 2009 3,5% onder de piek van augustus 2008 liggen. Eind 2010 zullen de huizenprijzen naar verwachting 11% lager liggen dan in augustus 2008, wat een gemiddeld verlies van € 30.000 per woning betekent. Hiermee zijn de woningprijzen weer op hetzelfde niveau als in 2005.

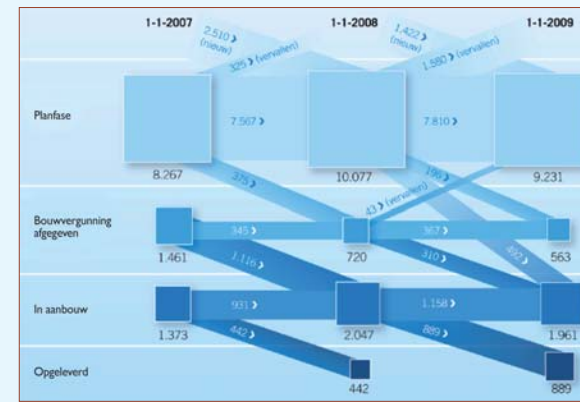
Ook de nieuwbouwproductie wordt geraakt door de crisis. In het eerste kwartaal van 2009 bedroeg de gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning € 271.000. Dit is een daling van 7,5% ten opzichte van een jaar eerder. Het prijsniveau van een nieuwbouwwoning is gelijk aan het niveau van 2006. In januari en februari 2009 was het aantal verkochte nieuwbouwwoningen 60% tot 70% lager dan in dezelfde periode een jaar eerder. Dit is de grootste daling in 26 jaar, zo meldt de NVB. Deze daling zette in de loop van 2008 in. In 2008 is de verkoop 30% gedaald. In het laatste kwartaal van 2008 was de daling het sterkst bij de verkoop van nieuwbouwwoningen, namelijk 50%. In het tweede kwartaal van 2009 werden circa 5.000 nieuwbouwwoningen verkocht, tegen 3.200 in het eerste kwartaal. Het aantal verkopen is echter nog 30% lager dan een jaar ervoor.

Evenals de woningmarkt worden ook de kantoren- en winkelmarkt hard geraakt door de crisis. Vooral in het kantorensegment boven 5.000 m² is dit waarneembaar. Bij kleinere kantoorruimten zijn de effecten minder hevig. De NVB verwacht dat de jaarlijkse hoeveelheid opgeleverde vierkante meters de komende jaren zal halveren tot ongeveer 450.000 m² in 2011 en 2012. In 2008 is nog 900.000 m² kantoorruimte opgeleverd.

Uit 'Nieuw Commercieel Vastgoed 2009' blijkt dat de planvoorraad op basis van vierkante meters voor kantoren en winkels in 2008 aanzienlijk lager uitvalt dan in 2007. In dit onderzoek, uitgevoerd door NEPROM, zijn kantoorprojecten met een minimumoppervlakte van 2.500 m² en winkelprojecten van minimaal 1.500 m² opgenomen. Het aantal vierkante meters dat in de planfase is komen te vervallen is voor kantoren in 2008 bijna vervijfvoudigd ten opzichte van 2007. Voor winkels is dit aantal bijna verdubbeld. In 2008 is de doorstroom van plannen uit de fase 'bouwvergunning afgeven' naar de fase 'in aanbouw' aanzienlijk afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. De zogenaamde 'vijvermodellen' in figuur 8.1 en 8.2 geven inzicht in de doorstroom van de projecten naar de verschillende planfasen.

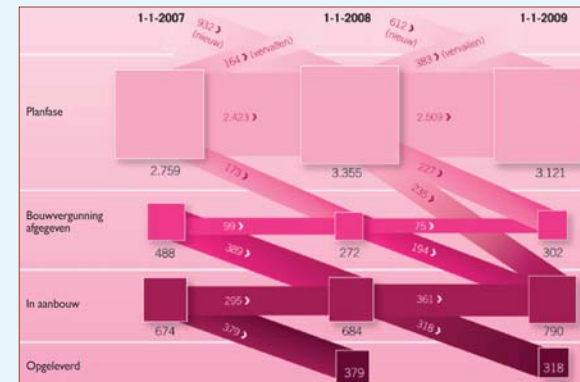
Wanneer de landelijke cijfers voor de kantorenmarkt worden afgezet tegen die van de regio Groningen-Assen blijkt dat het aandeel plannen in de idee-fase in de regio hoger is dan landelijk, maar dat er zich landelijk juist meer plannen bevinden in de fase 'voorlopig ontwerp' of 'intentieovereenkomst

Figuur 8.1 Vijvermodel kantorenmarkt 2007-2009, aantal m² x 1.000



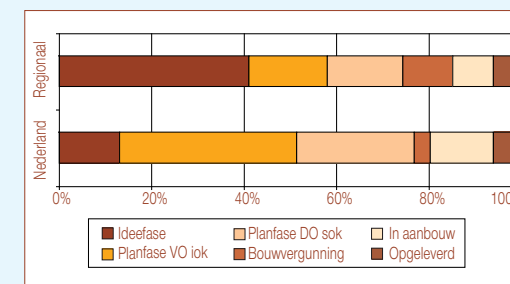
Bron: NEPROM

Figuur 8.2 Vijvermodel winkelmarkt 2007-2009, aantal m² x 1.000



Bron: NEPROM

Figuur 8.3 Plannen en productie van kantoren naar mate van hardheid, 1 januari 2009



Bron: NEPROM

◀ Krimp leidt tot prijscorrectie

getekend'. Op 1 januari 2009 zijn in de provincie Groningen 21 winkelprojecten en 19 kantoorprojecten in de plan- en productiefase. In Drenthe zijn dat 16 winkelprojecten en 9 kantoorprojecten. In Groningen ligt het grootste deel van de projecten binnen de regio Groningen-Assen. In Drenthe hebben ook projecten buiten de regio een belangrijk aandeel in het totaal.

De instroom van kantoren vanuit de ideefase naar de planfase is in 2008 beduidend lager dan in 2007. Dit wordt veroorzaakt door annulering van plannen en doordat er minder nieuwe plannen worden geïnitieerd. Ook blijkt dat er minder bouwvergunningen zijn afgegeven en dat er minder kantoorruimte in aanbouw is genomen. Het opgeleverde metrage is wel verdubbeld ten opzichte van een jaar eerder. Voor winkels is het beeld deels vergelijkbaar. Hier is echter voor een hoger metrage bouwvergunningen afgegeven, en er is meer in aanbouw genomen. Het opgeleverde metrage is echter lager dan in de kantorenmarkt. Vanuit projectontwikkelingsfasen zal de teruglopende nieuwbouw zich manifesteren in bouwgerelateerde branches, waaronder de orderportefeuilles van architecten.

De omzetting van de architecten en ingenieurs komt volgens het CBS volledig voor rekening van de raadgevende ingenieursbureaus waarbij de werkzaamheden veelal GWW-gerelateerd zijn. De omzetting bij architecten laat een sterke daling zien. Het CBS rapporteert sinds kort de omzetting van architecten afzonderlijk. Gezien de seizoenschommelingen moet het eerste kwartaal van 2009 vergeleken worden met het eerste kwartaal van 2008.

Dalende huizenprijzen leiden bij gegeven bouwkosten tot een daling van de nieuwbouwproductie. De bouw loopt vertraging op en projecten worden uitgesteld, waardoor orderportefeuilles teruglopen. Uit de 'Conjunctuur Enquête Nederland' blijkt dat meer dan de helft van de bouwbedrijven te maken heeft met een teruglopende orderportefeuille. Vooral bouwbedrijven die zich richten op woning- en utiliteitsbouw hebben hiermee te maken.

De CBS bouwkostenindex laat zien dat de bouwkosten tot medio 2008 zijn gestegen, maar daarna dalen. Deze daling komt voort uit een daling van de materiaalkosten. Het aantal afgegeven bouwvergunningen over de afgelopen jaren vertoont per kwartaal een lichte schommeling waardoor het eerste kwartaal van 2009 moet worden vergeleken met het eerste kwartaal van 2008. Het aantal afgegeven bouwvergunningen over het eerste kwartaal van 2009 ligt duidelijk lager dan het aantal afgegeven vergunningen in dezelfde periode in eerdere jaren.

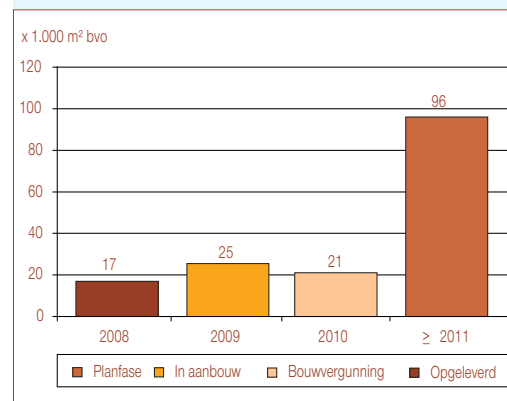
Op basis van de sterke omzetting van architecten in het eerste kwartaal van 2009 ten opzichte van dezelfde periode in 2008 is de verwachting dat het aantal bouwvergunningen in het tweede en derde kwartaal van 2009 verder af zal nemen.

De bouwsector reageert met enige vertraging op de ontwikkelingen in de economie. Ondanks dat de eerste tekenen van de kredietcrisis zich voordeden in 2007, was het aantal bouwvergunningen in 2007 en 2008 niet lager dan in de jaren daarvoor. Uit de ramingen van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) voor de maand april 2009 blijkt dat de bouwproductie over 2009 en 2010 in totaal met 15% zal afnemen, wat neerkomt op een productieverlies van 8 miljard euro. In 2009 zal de bouwproductie met 5,5% afnemen en in 2010 met 9%. Voor 2011 wordt nog een lichte daling van 0,5% voorzien. De werkgelegenheid zal in deze sector dalen met 10%. Dit staat gelijk aan een verlies van 50.000 banen.

Vanaf 2012 zullen zowel de productie als de werkgelegenheid in de bouw zich herstellen. Met een gemiddelde productiegroei van 3% in de periode 2011 tot 2014 zal de bouwproductie in 2014 echter nog altijd lager zijn dan in 2008. De nieuwbouwproductie van woningen liet in 2008 al een lichte krimp zien en zal in 2009 en 2010 verder dalen met 10,5% en 13,5%. De orderportefeuille in de woningbouw was in februari 2009 30% lager dan een jaar eerder. De schattingen over de op te leveren woningen lopen uiteen van 41.000 (NVB) tot 60.000 (EIB).

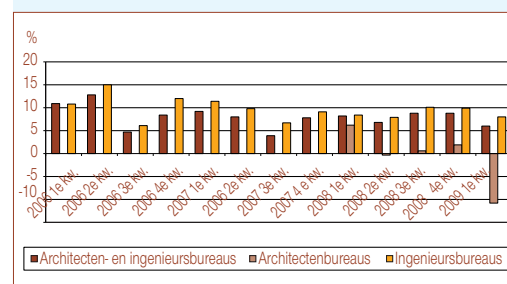
De daling in de utiliteitsbouw is naar verwachting sterker dan in de woningbouw. De krimp zal voornamelijk optreden in het commerciële vastgoed van kantoren en winkels. De verwachte stijging van de werkloosheid tot 9,5% in 2010 maakt dat de vraag naar kantoren en winkels tot die tijd eerder af dan toe zal nemen. Publieke sectoren als onderwijs, openbaar bestuur en gezondheidszorg zijn minder conjunctuurgevoelig. Gezien het huidige overheidsbeleid zal daar naar verwachting nauwelijks krimp optreden.

Figuur 8.4 Regionale prognose oplevering kantoren naar huidige planfase, 1 januari 2009



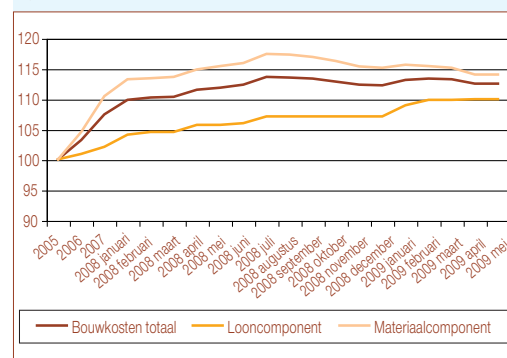
Bron: NEPROM

Figuur 8.5 Omzetting architecten- en ingenieursbureaus t.o.v. dezelfde periode een jaar eerder



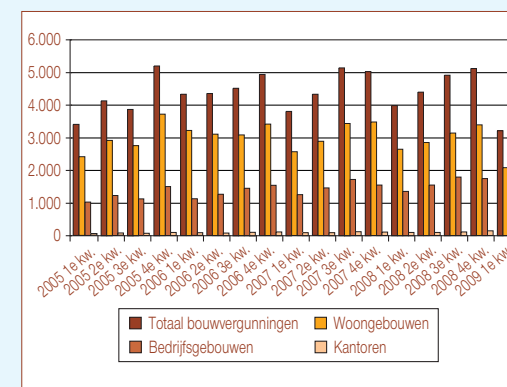
Bron: CBS

Figuur 8.6 Bouwkostenindex 2005-2009



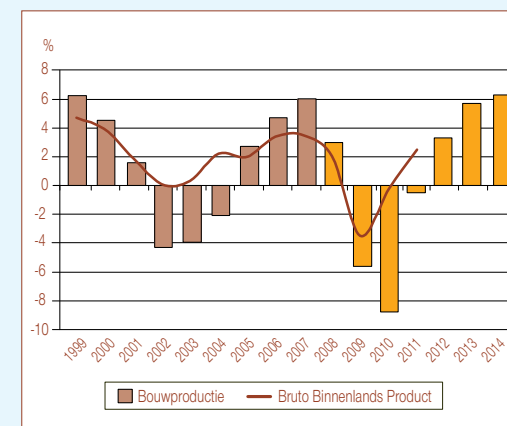
Bron: CBS

Figuur 8.7 Bouwvergunningen per kwartaal 2005-2009



Bron: CBS

Figuur 8.8 Volumeontwikkeling van de bouwproductie en het BBP 1999-2014



Bron: EIB

Bevolgingskrimp vooral op het platteland



8.2 Demografie en duurzaamheid op de lange termijn

Waar de conjunctuur noopt tot acties om te overleven zijn er op lange termijn andere zaken die van groot belang zijn voor ontwikkelingen in het vastgoed. Zo voorspelt het CBS dat de Nederlandse bevolking zal blijven groeien tot 17,5 miljoen inwoners in 2038. Naar verwachting zal echter ruim 60% van de Nederlandse gemeenten in 2025 minder inwoners hebben dan nu, waarbij voor 9% van de gemeenten er een daling is van het aantal huishoudens. Deze bevolkingsontwikkeling zal zijn invloed doen gelden op de sectoren wonen, werken, onderwijs, voorzieningen en ruimtelijke ordening. De gemeenten waar bevolkingskrimp zich zal voordoen liggen voornamelijk op het platteland en in de grensprovincies. Figuur 8.9 geeft een overzicht van de bevolkingsprognose. In Noord-Nederland is, naast een aantal andere gebieden in Nederland, al sprake van bevolkingskrimp. De krimp zal in veel gemeenten gepaard gaan met vergrijzing en ontgroening; het aantal ouderen neemt toe en het aantal jongeren neemt af. Voor de regio Groningen-Assen wordt echter een bovengemiddelde bevolkingsgroei verwacht.

Voor de gebieden met een bevolkingskrimp zijn gevolgen te verwachten in de lokale economie. Voorzieningen en lokale publieke goederen zullen onder druk komen te staan. Er zijn minder mensen die boodschappen of andere aankopen doen, wat er toe kan leiden dat winkels de deuren moeten sluiten. Voor de groeiende groep senioren is de bereikbaarheid van een (plaatselijk) winkelcentrum van groot belang. Door de afnemende bevolking is het echter maar de vraag of en in welke mate voorzieningen haalbaar zijn. Nieuwbouw in de ene gemeente leidt in deze situatie al snel tot crowding out in andere gemeenten. Een dergelijke ontwikkeling onderstreept het belang van bovenlokale coördinatie. Mogelijk heeft een krimpende bevolking ook invloed op de gemeentelijke inkomsten uit gronduitgifte en de onroerendezaakbelasting. De effecten hiervan zijn echter nog niet duidelijk.

De gevolgen van een bevolkingskrimp op de woningmarkt zullen in eerste instantie waarneembaar zijn in een verminderde doorstroming, leegstand en dalende huizenprijzen omdat het aanbod van bestaande woningen niet eenvoudig kan worden verminderd. Voor gebieden met een bovengemiddelde bevolkingsgroei liggen hier echter weer nieuwe mogelijkheden voor vastgoedontwikkeling.

Vergelijkbare effecten zijn te verwachten voor de kantoren-, winkelmart en bedrijventerreinen. In gebieden met een afname van de bevolking zullen gemeenten en ontwikkelaars niet meer als vanzelfsprekend nieuw ontwikkelen. Het accent zal verschuiven naar het herstructureren van bestaande locaties.

Wat betreft de kantorenmarkt is de verwachting dat deze zal transformeren van een groeiemarkt naar een vervangingsmarkt. Door de afname van de beroepsbevolking door vergrijzing en bevolkingskrimp op de lange termijn (na 2038) zal ook het aantal (potentiële) gebruikers van kantoorruimten afnemen. Door deze afnemende vraag zullen de prijzen onder druk komen te staan. Aangenomen wordt dat door de demografische ontwikkelingen ook op deze vastgoedmarkt er op de lange termijn een verschuiving zal plaatsvinden van een groeiemarkt naar een vervangingsmarkt.

Vergrijzing en krimp leiden niet alleen tot minder vraag naar vastgoed maar ook tot de vraag naar de ontwikkeling van een ander soort vastgoed,



waarin duurzaamheid en energiebesparing een rol spelen. De samenleving wordt zich steeds meer bewust van de noodzaak hiervan. Het aantal duurzame utiliteitsgebouwen is in Nederland echter nog beperkt.

Duurzaam vastgoed kan worden onderverdeeld in duurzaam gebouwd vastgoed en duurzaam vastgoed in termen van gebruik. Belangrijke aspecten hierbij zijn het gebruik van duurzame materialen, optimale beheersing van het energiegebruik en de mogelijkheid tot flexibele inrichtingen. Tijdens de beheersfase van een vastgoedobject zijn energiebesparing, duurzame energie, verantwoord materiaalgebruik, een verbetering van het binnenklimaat en de optimalisatie van de levensduur van gebouwdelen en installaties belangrijke uitgangspunten. Een duurzaam gebouw zal het milieu over de gehele levensduur 30% minder belasten dan een traditioneel gebouw. Duurzaam vastgoed biedt kansen voor huurders, beheerders, beleggers en projectontwikkelaars.

In de regio Groningen-Assen heeft de gemeente Tynaarlo in juni 2009 de eerste ideeën gepresenteerd om in Vries een bijzonder duurzame wijk te ontwikkelen. De wijk 'Nieuwe Stukken' zal in energiebehoefte zelfvoorzienend zijn en daarnaast energie leveren aan de rest van het dorp. De realisatie van deze wijk zal naar verwachting starten in 2012. Ook de gemeente Groningen is ambitieus in dit opzicht en heeft zich ten doel gesteld om in 2025 een schone, leefbare en energieneutrale stad te zijn.

Duurzaamheid is een ruim begrip dat sterk associatief wordt gebezigd. Zo worden partijen in bouw en infrastructuur steeds vaker gevraagd een duurzame relatie aan te gaan. Dat geldt niet alleen voor de ontwikkeling van een complex, maar ook voor de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud zoals bijvoorbeeld bij Publiek-Private Samenwerkingsconstructies met DBFMO (Design-Build-Finance-Maintain-Operate)-contracten. DBFMO wordt vooral in de infrastructuur toegepast, maar ook in publieke sectoren als onderwijs, openbaar bestuur en gezondheidszorg. Voor de vastgoedontwikkeling vereist dit specifieke kennis bij opdrachtgever en opdrachtnemer.

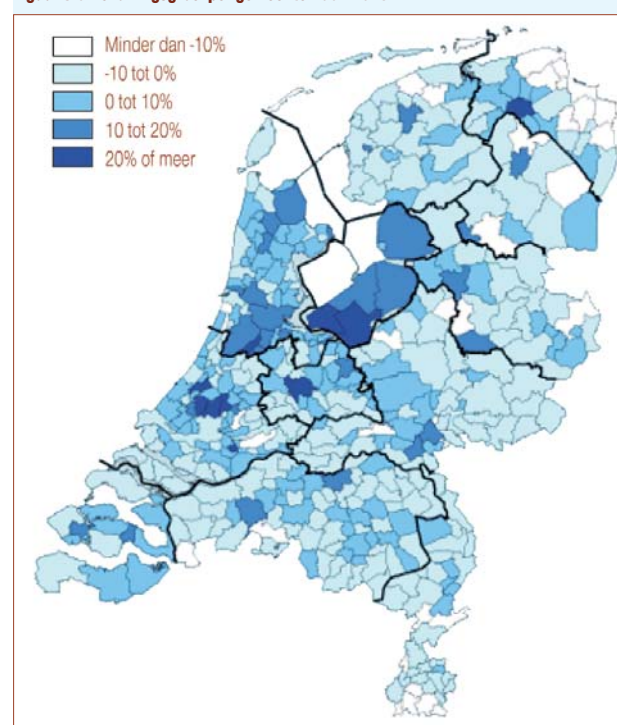
Duurzaamheid in het vastgoed raakt ook steeds meer aan het Cradle to Cradle (van wieg tot wieg)-principe. Normaal gesproken wordt in de bouw uitgegaan van een levenscyclusanalyse waarbij de milieubelasting wordt gemeten vanaf de grondstofwinning tot en met de sloop, het moment waarop het product als afval verdwijnt. Wanneer volledig volgens het Cradle to Cradle-principe wordt gebouwd is de milieubelasting in de eindfase van een gebouw nul omdat alle materialen op een hoogwaardige manier kunnen worden hergebruikt.

In perioden waarin demografische transitie plaatsvindt, winnen transformeerbare complexen aan belang. Op het terrein van industrieel bouwen maken innovaties het al mogelijk complexen horizontaal of verticaal te transformeren en er nieuwe functies te vestigen. IFD (Industrieel, Flexibel en Demontabel)-bouwen is bijvoorbeeld een bouwmethode die voorziet in flexibele huisvesting. Deze bouwmethode kan worden toegepast bij kantoren, bedrijfsruimten, woningbouw, onderwijs- en gezondheidszorginstellingen. Belangrijk bij deze bouwmethode is dat voor een gewenste verandering niet hoeft te worden gesloopt, maar dat onderdelen kunnen worden gedemonteerd en hergebruikt. Hierdoor kunnen gebouwen relatief eenvoudig opnieuw worden ingedeeld. Tijdens het bouwproces is er bij het bouwen volgens de IFD-methode 30% minder bouwafval dan bij traditionele bouw. Bovendien is door de flexibele inrichting de levensduur van IFD-gebouwen langer dan bij traditionele gebouwen. De materialen zijn aan het eind van de gebruikperiode geschikt voor hoogwaardig hergebruik, waardoor 80% minder sloopafval ontstaat.



Krimp leidt tot andere vastgoedbehoeften

Figuur 8.9 Bevolkingsgroei per gemeente 2007-2025



Bron: CBS



Ruime associaties met het begrip duurzaamheid

Overheid moet niet werkeloos toezien bij demografische krimp!

Met de huidige lage geboorte- en sterftecijfers zitten we in de laatste fase van de demografische transitie. Zo'n krimpscenario beïnvloedt veel terreinen van de samenleving. In de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting levert het ook een 'domeinverstijgende problematiek' op. "Een leidende rol van de rijksoverheid, een coördinerende taak voor provinciale overheden en solidariteit tussen gemeenten is hier geboden." Een gesprek met Leo van Wissen, hoogleraar Economische Demografie aan de Rijksuniversiteit Groningen over de gevolgen van de bevolkingskrimp voor BV Nederland.



Leo van Wissen

"Vroeger stagneerde bevolkingsgroei vaak in oorlogstijd of bij hongersnood, maar een demografische krimp in vredetijd is niet eerder voorgekomen", begint Van Wissen. Heel Nederland, Europa en de rest van de wereld krijgen er uiteindelijk mee te maken, dat is wel duidelijk. Het probleem speelt nu vooral in hoogontwikkelde landen, maar ook China maakt zich al zorgen over de aanstaande vergrijzing en in de Derde Wereld daalt het kindertal nog veel sneller dan in de hoogontwikkelde landen. 'Boosdoener' is het dalende geboortecijfer in moderne samenlevingen. Van Wissen: "Als we in termen van demografische transitie praten (overgang van hoge geboorte- en sterftecijfers naar lage geboorte- en sterftecijfers), dan zitten we met de afname van het geboortecijfer van 3 naar 1,5% in de laatste fase. In Nederland is het tempo van de krimp echter heel geleidelijk en uiterst bescheiden. Stijgende immigratie heeft nauwelijks effect op de dominante trend. Immigranten volgen die trend namelijk al heel snel." Een terugkeer naar hogere geboortecijfers ziet Van Wissen voorlopig niet gebeuren. De prognoses tot 2050 zijn vooralsnog dat de vruchtbaarheid op het huidige niveau blijft.

De krimp is dus een blijvend verschijnsel en BV Nederland krijgt er op allerlei niveaus mee te maken. Van Wissen maakt wel de kanttekening dat bevolkingsafname maar 1 van de vele

factoren is. "We moeten niet alles op het conto schrijven van de demografische krimp. Schaalvergroting draagt bijvoorbeeld ook bij aan de afname van het voorzieningenniveau in krimpregio's. Maar eigenaar-bewoners kunnen wel te maken krijgen met dalende huizenprijzen, en ook voor ondernemers kan het draagvlak afnemen, al het hoeft dat bij beide niet altijd het geval te zijn."

Wat betreft het kwantitatieve woningtekort wordt de druk van de ketel gehaald door de krimp. Woningcorporaties krijgen hiermee de kans een kwaliteitsslag te maken. Dat besef leeft inmiddels bij woningcorporaties weet Van Wissen: "Er wordt al gewerkt aan allerlei andere woonvormen, bijvoorbeeld voor de komende grijze generatie. Voor kleine woningcorporaties ligt het misschien moeilijker. Zij kunnen eerder in de problemen komen als ze met leegstand worden geconfronteerd en gedwongen zijn tot een snellere afschrijving van bepaalde delen van het bezit."

Op gemeentelijk bestuursniveau moet men eigenlijk vandaag al anticiperen op de veranderingen, maar het besef van de noodzaak tot samenwerking voor een aanpak van dit probleem groeit maar geleidelijk. "Die bewustwording verloopt in fasen: van aanvankelijke ontkenning, via inzet van verkeerde middelen naar herkenning en erkenning en ten slotte maakt men de kwaliteitsslag. Daar gaat wel enige tijd overheen", zegt Van Wissen.

Voor de landelijke overheid ziet de hoogleraar een belangrijke taak weggelegd. "De rijksoverheid kan hier niet werkeloos toezien. Als uitbreidingsplannen die het gevolg waren van een stimulerend rijksoverheidsbeleid worden getroffen door de demografische krimp, dan dient de rijksoverheid de transitiekosten mee op te vangen. Ook van gemeenten die profiteren van trek naar de stad mag enige solidariteit worden verwacht met gemeenten die te lijden hebben onder deze trek. Maar als gemeenten willens en wetens te ambitieuze uitbreidingsplannen hadden, ja, dan is het jammer, dan moet men helaas op de blaren zitten."

Er is nog niet veel onderzoek gedaan naar de huidige krimpproblematiek en een mogelijke aanpak daarvan. Misschien valt er in het buitenland iets te leren van goede en minder voorbeelden, ervan uitgaand dat de context altijd per land verschilt? Van Wissen noemt desgevraagd een aantal voorbeelden: "Australië, daar krijgen mensen een salarissurplus als zij op platteland gaan wonen, en het rijke Noorwegen waar de overheid een minimumvoorzieningenniveau in het hele land garandeert. Je moet dat als samenleving willen, en daar dus wat voor over hebben. We hebben natuurlijk ook altijd de mogelijkheid van sloop, maar in ons land is deze oplossing niet eenvoudig omdat iedereen meepraat en meebeslist."

In regio's waar het aantal huishoudens daalt, zoals Noord-Groningen, moeten gemeenten de krimppopgave gezamenlijk oppakken. Zij moeten hun bouw-, sloop- en herstructureringsprogramma onderling afstemmen om te voorkomen dat de problemen die samenhangen met krimp verergeren.

De provincie kan bij deze regionale afstemming een belangrijke coördinerende rol spelen en de rijksoverheid heeft de taak om een demografische transitie met beleid te ondersteunen, ook in een neergaande transitie. "Een overheid moet dan niet werkeloos toezien."

Bijlage 1: Begrippen

Aanbod kantoren/bedrijfsruimte

De hoeveelheid ruimte op de vrije markt ten behoeve van kantooraanbieden op een bepaalde peildatum. In het aanbod worden uitsluitend bestaande, in aanbouw of renovatie zijnde objecten en objectdelen geregistreerd die binnen een redelijke termijn beschikbaar komen. Dit kan inhouden dat kantoorruimte/bedrijfsruimte in het aanbod is meegenomen, zonder dat er sprake is van leegstand. De ruimte kan nog in gebruik, in aanbouw of in renovatie zijn.

Akkoord van Groningen

Met het Akkoord van Groningen hebben de Rijksuniversiteit Groningen, de Hanzehogeschool Groningen, het Universitair Medisch Centrum Groningen en de gemeente Groningen besloten gezamenlijk te investeren in de Groningse innovatie en kennisinfrastructuur.

Bedrijventerrein

Terrain dat in het bestemmingsplan is aangewezen voor bedrijven en dienstverlening. Onder de omschrijving vallen daarmee tevens (delen van) bedrijventerreinen die gedeeltelijk bestemd zijn en geschikt zijn voor kantoren. De volgende terreinen vallen er niet onder:

- voor grondstoffenwinning, olie en gaswinning;
- voor waterwinning;
- voor agrarische doeleinden;
- voor afvalstort en agrarisch aanverwante bedrijven.

Bestaande bouw

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen ouder dan 2 jaar.

Bruto aanvangsrendement (BAR)

De gangbare manier om de waarde van onroerend goed bij aankoop uit te drukken. Het BAR wordt berekend door de huursom op het moment van verwerving te delen door alle verwervingskosten van het onroerend goed, zoals de koopsom, de overdrachtsbelasting en de notaris-kosten.

Bruto oppervlakte bedrijventerrein

De totale oppervlakte van het terrein met bedrijfsbestemming. Als binnen dit terrein ook gedeelten voorkomen met woonbestemming of bestemming landelijke gebied etc. dan moet de totale bruto oppervlakte verminderd worden met de oppervlakte voor deze bestemmingen.

Direct rendement

Rendement op basis van de jaarlijkse huurinkomsten minus de exploitatiekosten van het onroerend goed. De belangrijkste kostenposten zijn hypotheekrente, onderhoudskosten, onroerendezaakbelasting, heffingen, verzekeringspremies, beheer-kosten, verwarmingskosten.

Duurzaam bouwen

Realiseren van duurzame kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Bij het duurzaam ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving is respect voor mens en milieu het uitgangspunt.

Duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw is een vorm van stedenbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen en deze in de tijd weet te handhaven voor toekomstige generaties.

Energieneutraal

Een situatie waarbij over 1 jaar gemeten het energiegebruik van een gebouw object (woning/gebouw/wijk/kunstwerk) ten minste 0 is. Er wordt niet meer energie van het gas- en elektriciteitsnet betrokken dan er vanuit duurzame bronnen aan wordt toegeleverd.

EPC

De Energieprestatiecoëfficiënt is een theoretisch berekend energieverbruik van een gebouw en wordt bepaald door berekeningen vastgelegd in de NEN-normen 2916 (utiliteitsbouw) en 5128 (woningbouw). Deze EPC-waarde is een dimensieloos getal en is een maat voor de energie-efficiëntie van een gebouw. Hoe lager het getal, hoe energiezuiniger het ontwerp. In Nederland geldt voor woningbouw sinds 2006 een eis van 0,8. De EPC-berekening is opgenomen in het Bouwbesluit en sinds 1995 is het verplicht deze bij een bouwaanvraag in te dienen.

Gemiddelde koopsom

De gemiddelde koopsom is het totaal van alle koopsommen gedeeld door het aantal verkopen. Er vindt geen weging plaats.

Herstructurering bedrijventerrein

Bij herstructurering wordt een kwaliteitsimpuls aan een bedrijventerrein gegeven. Hierdoor zal het terrein weer voor langere tijd kunnen voldoen aan de eisen die vanuit de bedrijven aan een locatie gesteld worden.

Huurprijs

Huurprijs gewaardeerd in € per m² verhuurbaar vloeroppervlakte (vvo) per jaar, tenzij anders vermeld, exclusief BTW, servicekosten en eventuele andere vergoedingen, zoals huurdersspecifieke inrichtingskosten, goodwill en/of overnamekosten.

Huurprijs kantoren

Prijzen per vierkante meter verhuurbaar oppervlakte per jaar exclusief BTW, servicekosten en huurdersspecifieke inrichtingskosten

Indirect rendement

Het resultaat dat behaald kan worden bij verkoop van onroerend goed na aftrek van de verkoopkosten, aflossing van de hypothecaire geldlening en terugbetaling van de door de participanten gestorte participaties.

Kantoorruimte

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

Markratio

De verhouding tussen opname en aanbod op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, uitgedrukt in een percentage dat wordt berekend door de totale opname te delen door het totale aanbod van een periode (meestal 1 jaar). Het percentage duidt aan of een markt krap, ruim of in evenwicht is. Een ratio van 75% wordt beschouwd als een gezonde markt.

Koopbereidheid

De koopbereidheid van consumenten wordt afgeleid uit hun mening over de vraag of de tijd gunstig is voor het doen van grote aankopen en uit hun oordeel over de eigen financiële situatie.

Kredietcrisis

Met de kredietcrisis worden de heftige ontwikkelingen aangeduid op de financiële markten zoals die zijn begonnen in de

zomer van 2007 in de Verenigde Staten. Opmerkelijk aan deze crisis is dat negatieve ontwikkelingen op diverse deelmarkten optreden/optraden, maar elkaar ook versterk(t)en.

Leegstand kantoren

Kantoorruimte die niet in gebruik is door een huurder of eigenaar en waarvoor geen huur- of koopcontract is afgesloten. In dit rapport is uitsluitend gekeken naar kantoorruimte groter dan 250 m² bvo.

Mediane verkooptijd

De looptijd van het middelste object in een reeks verkopen, nadat ze geordend zijn naar looptijdniveau. De mediaan wordt ook wel de 50 procentpunt genoemd: 50% van de woningen wordt onder de mediane verkooptijd verkocht en 50% erboven.

Netto oppervlakte bedrijventerrein

De bruto oppervlakte van het terrein voor zover het een bedrijfsbestemming heeft, verminderd met de oppervlakte voor openbare voorzieningen, zoals wegen, groenstroken, water en dergelijke.

Niet-werkende werkzoekende (CWI)

De bij een CWI-vestiging ingeschreven werkzoekende zonder werk of een werkzoekende die minder dan 12 uur per week werkt, met inschrijfdatum en zonder uitschrijfdatum.

Nieuwbouw

Bouwprojecten die nog niet eerder in gebruik zijn genomen en bestaande bouwprojecten die een zodanige ingrijpende renovatie hebben ondergaan dat kan worden gesproken van nieuwe objecten.

Opname

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

Prijnsindex Bestaande Koopwoningen (PBK)

Vanaf 24 januari 2008 publiceren het CBS en het Kadaster de Prijsindex Bestaande Koopwoningen. De PBK wordt berekend op basis van de zogenaamde Sale Price Appraisal Ratio (SPAR) methode. De methode maakt gebruik van 'matched pairs' en combineert (officieel) geschatte verkoopprijzen met werkelijke verkoopprijzen. De SPAR-methode corrigeert voor veranderingen in de 'quality mix', met andere woorden de kwaliteit van de set verkochte woningen. De PBK heeft als doel de prijsverandering te meten van bestaande woningen die verkocht zijn aan een particuliere koper en op Nederlandse grond staan.

Procucentenvertrouwen

Het producentenvertrouwen is samengesteld uit 3 deelindicatoren: 1. de verwachte productie in de komende 3 maanden, 2. het oordeel van ondernemers over de voorraden gereed product en 3. het oordeel over de orderpositie.

Regionale opnamecapaciteit

De regionale opnamecapaciteit is een reële inschatting van wat er, gebaseerd op de sturingsfilosofie van de regio, door de woningcorporaties en de vastgoedontwikkelaars kan worden gebouwd en gesloopt.

Stichting Groningen Draadloos

De Stichting Draadloos Groningen is opgericht op 17 maart 2008 door de gemeente Groningen, de Hanzehogeschool Groningen en de Rijksuniversiteit Groningen. De Stichting Draadloos Groningen heeft als doel een open draadloos net-

werk in de stad Groningen te realiseren. Deze ambitie komt voort uit het Akkoord van Groningen.

Structureel aanbod

Kantoorruimte die gedurende 3 of meer achtereenvolgende jaren met steeds dezelfde hoeveelheid vierkante meters wordt aangeboden.

Totaalrendement

Het gezamenlijke directe en indirecte rendement.

Utiliteitsbouw

Alle gebouwen die geen woonbestemming hebben. Voorbeelden zijn: kantoren, winkels, bedrijfsruimten, ziekenhuizen en scholen.

Bijlage 2: Onderzoeksverantwoording en bronnen

ONDERZOEKSVERANTWOORDING

De kwantitatieve gegevens voor dit Vastgoedrapport zijn verkregen door gebruikmaking van cijfermateriaal en databestanden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Bureau Middelkoop, PropertyNL en Vastgoedmarkt. Tevens is gebruik gemaakt van databestanden van het Kadaster over het aantal woningtransacties en de gemiddelde verkoopprijs. Het overige cijfermateriaal is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), de Regio Groningen-Assen 2030, NEPROM, de provincies Groningen en Drenthe en het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM). Bij de tabellen en grafieken wordt verwezen naar de bronnen. Een lijst met bronnen is opgenomen in deze bijlage.

BRONNEN

- Aangepaste ramingen april 2009. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, 2009.
- Actieplan Fiets 2008-2010. Groningen: Provincie Groningen, 2007.
- Bak, R.L. Kantoren in cijfers 2007. Statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt. Amsterdam: CB Richard Ellis, 2008.
- Beleidskader duurzaamstestad.groningen.nl. Groningen: Gemeente Groningen, 2007.
- Beleidsnota Fiets provincie Groningen. Groningen: Provincie Groningen, 2002.
- Beste kansen liggen bij kleine kantoren (persbericht). Voorburg: NVB Thermometer kantoren, 2009.
- Bevolkingsdaling in cijfers. Den Haag: Ministerie van VROM e.a., 2009.
- Bevolkingstrends 1e kwartaal 2009. Den Haag/Heerlen: CBS, 2009.
- Bevolkingstrends 2e kwartaal 2009, Den Haag/Heerlen: CBS, 2009.
- Brief Crisismaatregelen woningbouwmarkt. Den Haag: Minister voor Wonen, Wijken en Integratie, 2009.
- Brounen D, Eichholtz PMA. Vastgoedmarkt kraakt onder demografische druk. In: Economisch statistische berichten 4430, april 2004.
- Centraal economisch plan 2009. Den Haag: CPB, 2009.
- Conjunctuur Enquête Nederland 2e kwartaal 2009.
- Convenant Duurzaam Bouwen Drenthe 2001. Assen: Provincie Drenthe, 2001.
- CWI arbeidsmarktprognose 2008-2013. Amsterdam: CWI, 2008.
- Dalen HP van, Henkens K. De onvermoede baten van bevolkingskrimp. In: Economisch statistische berichten 94, 2009.
- De fiets in de regio. Groningen: Regio Groningen-Assen, 2005.
- Derks W, Hovens P, Klinkers L. De krimpende stad. Ontgroening, vergrijzing, krimp en de gevolgen daarvan voor de lokale economie. Den Haag: SDU uitgeverij, 2006.
- De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt 2008/2009. Amsterdam: Troostwijk Research, 2009.
- De Nederlandse woningmarkt Q1 2009. Hoevelaken: Bouwfonds REIM BV, 2009.
- De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving, 2009.
- Detailhandelmonitor 2008. Groningen: Gemeente Groningen, 2009.
- Duurzaam vastgoed en de praktijk. Z.pl.: SenterNovem, 2007.
- Dijk J van, Boersma L. Gevolgen van de kredietcrisis voor Noord-Nederland. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen, 2009.
- Eichholtz P, Lindenthal T. Demografische krimp en woningprijzen. In: Economisch statistische berichten 94, 2009.
- FlorijnAs: Nieuwe kansen voor het Assen van morgen. Assen: Gemeente Assen, 2009.
- Friskus J. Monitor bedrijventerreinen 2007. Groningen: Provincie Groningen, 2007.
- Groningen ICT Stad II. Groningen: Gemeente Groningen, 2005.
- Groningen krijgt tijdelijk containerdorp. In: Dagblad van het Noorden, 8 februari 2009.
- Haalbaarheidsonderzoek 'Wireless Groningen'. Delft: TNO Informatie- en Communicatietechnologie, 2006.
- Het 100.000 woningenplan. Provincies Groningen, Friesland en Drenthe, 2008.
- Historische krimp Nederlandse economie. In: Juniraming CPB. Den Haag: CPB, 2009.
- Huurverhoging 2009 maximaal 2,5% (nieuwsbericht). Den Haag: Ministerie van VROM, 2009.
- Huurwoningmarktonderzoek maart 2009. Den Haag: Direct Wonen Nederland, 2009.
- IBS werklocatie. De stand in planning en uitgifte van bedrijventerreinen 1 januari 2008 en de uitgifte in 2007. Den Haag: Ministerie van VROM, 2009.
- ING Maandbericht economie, Economisch Bureau ING, juni 2009.
- Jaarverslag 2007. Groningen: N.V. Nederlandse Gasunie, 2008.
- Kansen voor Kwaliteit – Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen. Den Haag: Ministerie van VROM, 2008.
- Kantorenmarkten 2e kwartaal 2009. Amersfoort: Dynamis Research, 2009.
- Kantorenmarktonderzoek Groningen 2008; een kwantitatieve analyse van de kantorenmarkt in de gemeente Groningen. Groningen: DTZ Zadelhoff, 2009.
- Kwartaalbericht woningmarkt. Utrecht: Rabobank Nederland, 2009.
- Locatus, Leegstandsmonitor, Woerden, 2009.
- Locatus, Retailfacts 2009, Kengetalen. Woerden, 2009.
- Macro economische verkenning 2009. Den Haag: CPB, 2008.
- Meerjareninvesteringsprogramma 2008-2015. Regio Groningen-Assen: Provincie Drenthe, 2008.
- Met het oog op stenen. In: FGH Vastgoedbericht 2009. FGH: Utrecht, 2009.
- Monitor nieuwe woningen. Voorburg: NEPROM, 2009.
- Nieuw Commercieel Vastgoed in Nederland in feiten en cijfers. Voorburg: NEPROM/PropertyNL, 2008.
- Nieuw Lokaal Akkoord Groningen 2007-2010. Groningen: Gemeente Groningen en de Groninger corporaties, 2007.
- Noordelijke Arbeidsmarkt Verkenning 2008-2009. Groningen, Rijksuniversiteit Groningen, 2009.
- Nota Fietsverkeer Assen. Assen: Gemeente Assen, 2005.
- NVM-woningmarkt cijfers eerste kwartaal 2009. Nieuwegein: NVM, 2009.
- Pieken in de Delta. Gebiedsgerichte economische perspectieven. Den Haag: Ministerie van Economische Zaken, 2004.
- Positionering met huisvesting in Noord-Nederland. Amsterdam: ING Bank, 2008.
- Projectenoverzicht Meerjareninvesteringsprogramma 2008-2015. Groningen: Regio Groningen-Assen, 2008.
- Provinciaal omgevingsplan 2008-2015. Groningen: Provincie Groningen, 2008.
- Raamwerk RegioRail. Groningen: Regio Groningen-Assen, 2008.
- Routekaart Groningen Energieneutraal* 2025. Groningen: Gemeente Groningen, 2008.
- Sneller en beter. Adviescommissie Versnelling Besluitvorming Infrastructuurele Projecten, 2008.
- Sporen naar de toekomst. Project Regio Tram. Groningen: Regio Groningen-Assen, 2008.

- Sprekende cijfers bedrijfsruimtemarkten medio 2007-medio 2008. Dynamis Research, Amersfoort, 2008.
- Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2008. Amersfoort: Dynamis Research, 2008.
- Stadsmonitor gemeente Groningen, Groningen: www.groningen.nl, 2008.
- Terrein in Bedrijf. Kwaliteit en toekomst voor bedrijventlocaties in de stad Groningen. Groningen: Gemeente Groningen, 2007.
- Thuiswinkel Markt Monitor. www.thuiswinkel.org i.s.m. Blauw Research, Amersfoort, 2009.
- UWV kerngegevens arbeidsmarkt, 2008.
- Vastgoedbericht april 2009. Apeldoorn: Kadaster, 2009.
- Vastgoedrapport Groningen | Assen 2008. Groningen: Stichting Vastgoedrapportage Groningen-Assen, 2008.
- Verkenning Alternatieven Zuidelijke Ringweg Groningen. Regio Groningen-Assen, 2006.
- Winkelmarktspecial 2009. Amsterdam: Jones Lang Lasalle, 2009.
- Woningbouwprogrammering Regio Groningen-Assen 2008-2019. Regio Groningen-Assen, 2008.
- Woningbouwthermometer. Den Haag: Ministerie van VROM, 2009.

WEBSITES

- www.aedesnet.nl
- www.anwb.nl
- www.arbeidsmarktgroningen.nl
- www.assen.nl
- www.bedrijventlocaties.nl
- www.bedrijventerrein.biz
- www.bouwwereld.nl
- www.cbs.nl
- www.cobouw.nl
- www.cpb.nl
- www.cradletocradle.nl
- www.cushwake.com
- www.cvh.nl
- www.daaromgroningen.nl
- www.directwonen.nl
- www.draadloosgroningen.nl
- www.drenthe.nl
- www.drentheleefmetwater.nl
- www.dtz.nl
- www.duurzaamstestad.groningen.nl
- www.duurzamebedrijventerreinen.nl
- www.dynamis.nl
- www.economieinhetnoorden.nl
- www.eib.nl
- www.elsevier.nl
- www.elsevierretail.nl
- www.energiegids.nl
- www.fgh.nl
- www.funda.nl
- www.gae.nl
- www.gemeente.groningen.nl
- www.gemeentelijkgrondbeleid.nl
- www.gic.nl
- www.groeiennruimte.nl
- www.groningenleefmetwater.nl
- www.hunzeenaas.nl
- www.ifd.nl
- www.ikcro.nl
- www.ing.nl
- www.ipdubo.nl

GERAADPLEEGDE EXPERTS

- De heer R.L. Bak, Zeist
- De heer J. Boter, DTZ Zadelhoff, Groningen
- De heer M. Donkers, FGH Bank, Utrecht
- De heer H. Fens, Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam
- De heer A. Geerligs, DTZ Zadelhoff, Groningen
- Mevrouw M. van Ginkel, Regio Groningen-Assen 2030, Groningen
- De heer B. Kamperman, DTZ Zadelhoff, Amsterdam
- De heer R. van der Veen, NEPROM, Voorburg
- De heer R. Werkman, Woningcorporatie Lefier, Groningen

- www.ivbn.nl
- www.joneslanglasalle.nl
- www.kadaster.nl
- www.kvk.nl
- www.lisa.nl
- www.locaties.nom.nl
- www.locatus.nl
- www.neprom.nl
- www.nieuwestukken.nl
- www.noordenveld.nl
- www.noorderbreedte.nl
- www.noorderzijvest.nl
- www.noordhollandsdagblad.nl
- www.nvb-bouw.nl
- www.nvm.nl
- www.nvederlandsegasunie.nl
- www.opmaat.net
- www.pbl.nl
- www.propertynl.com
- www.provincie.drenthe.nl
- www.provinciegroningen.nl
- www.regiogroningenassen.nl
- www.regiotram.nl
- www.roz.nl
- www.senternovem.nl
- www.thuiswinkel.org
- www.tynaarlo.nl
- www.vastgoedbeleggingenonline.nl
- www.vastgoedmarkt.nl
- www.verkeerenwaterstaat.nl
- www.vole.nl
- www.vrom.nl
- www.werkenaanwonen.nl
- www.winkelnieuws.nl
- www.winsum.nl
- www.wpmgroep.nl



Het projectteam van de RuG



Het bestuur van de Stichting Vastgoedrapportage regio Groningen-Assen. Mevrouw J. Finkielstajn ontbreekt op deze foto.

Totstandkoming

Projectteam

Het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2009 is tot stand gekomen onder leiding en coördinatie van prof.dr. E.F. Nozeman en prof.dr.ir. A.J. van der Vlist. Het onderzoek is uitgevoerd als project van de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen door: Rick Jansen, Debbie Pfaff, Christian van der Weide en Nick van Wijk.

Begeleidingscommissie

Mevrouw drs. H. Eilander
Hanzebogeschool, Groningen

Mevrouw J. Finkielstajn
Woningcorporatie Lefier, Groningen

Mevrouw drs. M. van Ginkel
Regio Groningen-Assen 2030, Groningen

De heer N. Goulmy, RT
Hanzevast, Groningen

De heer G.J. Groote, RT
George Groote Commitment bv, Groningen

De heer H. Havenga
Regio Groningen-Assen 2030, Groningen

De heer mr. J.J. Plas
Trip Advocaten & Notarissen, Groningen

De heer ing. R.K. Steenbergen
Geveke Ontwikkeling bv, Slochteren

Bestuur

Mevrouw drs. H. Eilander (bestuurslid)
Hanzebogeschool, Groningen

De heer N. Goulmy, RT (bestuurslid)
Hanzevast, Groningen

De heer G.J. Groote, RT (voorzitter)
George Groote Commitment bv, Groningen

Mevrouw J. Finkielstajn (bestuurslid)
Woningcorporatie Lefier, Groningen

De heer mr. J.J. Plas (bestuurssecretaris)
Trip Advocaten & Notarissen, Groningen

De heer ing. R.K. Steenbergen (penningmeester)
Geveke Ontwikkeling bv, Slochteren

Mevrouw A. Tjeerdsma (projectsecretaris)
Student masteropleiding Change Management,
Rijksuniversiteit Groningen

De verschijning van het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2009 is mede mogelijk gemaakt door:

Founders

kadaster



Regio Groningen-Assen 2030
nationaal stedelijk netwerk

TRIP
ADVO
CATE
N & N
OTAR
ISSEN

Sponsors



Ballast Nedam

Bouw



moes
bouwgroep



fundament all media
• concept • design • techniek

ERNST & YOUNG
Quality In Everything We Do



Hanzehogeschool Groningen

heijmans

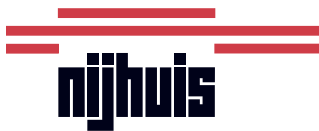


Rabobank



VISSER VASTGOED

Locatus®
now you know



Nijhuis Bouw B.V.



bouwfonds
ontwikkeling

MEEÛS®
Goed geregeld dus.



rijksuniversiteit
groningen

faculteit ruimtelijke
wetenschappen



Jorritsma Bouw

lefier
wonen met karakter StadGroningen