

VASTGOEDRAPPORT

GRONINGEN | ASSEN • 2010



VASTGOEDrapport
 groningen | assen

Voorwoord	3
Vijf deskundigen aan het woord	4
1 Sociaaleconomische ontwikkelingen	8
1.1 Bevolking	9
1.2 Werkgelegenheid	10
1.3 Verhuisbeweging en migratie	12
1.4 Toekomst	13
1.5 Bedrijfsleven	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	18
2.6 Fietsverbindingen	20
2.7 Sensortechnologie	20
2.8 Nutsvoorzieningen en ICT-Infrastructuur	21
3 Wonen	24
3.1 Landelijke ontwikkelingen	25
3.2 Regio Groningen Assen	26
3.3 Trends	29
4 Winkelmarkt	32
4.1 Landelijke ontwikkelingen	33
4.2 Regionale situatie	34
4.3 Leegstand	35

5 Kantorenmarkt	40
5.1 Landelijke ontwikkelingen	41
5.2 Regio Groningen Assen	42
5.3 Groningen	43
5.4 Assen	44
5.5 Trends	45
6 Bedrijfsruimtemarkt en bedrijventerreinen	50
6.1 Bedrijfsruimte: landelijke ontwikkelingen	51
6.2 Bedrijfsruimte: regionale ontwikkelingen	52
6.3 Huurprijsontwikkelingen	53
6.4 Verwachtingen over de bedrijfsruimtemarkt	53
6.5 Toekomstvisie op bedrijfsgebouwen	53
6.6 Landelijke ontwikkelingen bedrijventerreinen	54
6.7 Regionale ontwikkelingen bedrijventerreinen	54



VOORWOORD

Met bijzonder veel plezier presenteert het bestuur van de Stichting Vastgoed-rapportage Regio Groningen|Assen het 6e Vastgoedrapport. Het afgelopen jaar is er erg hard gewerkt om weer een goed en verantwoord rapport aan u te kunnen presenteren. En het resultaat treft u hierbij aan.

Het afgelopen jaar is de economische ontwikkeling niet echt hoopgevend geweest. Hoewel in de ons omringende landen de economie leek op te bloeien, in Nederland bleef de zo gewenste opleving van de economie achterwege. Ondanks het feit dat er nog steeds geen Kabinet is, zullen de overheidsbezuinigingen in 2010 worden voorbereid om in 2011 hun effect te hebben. Ook onze organisatie ontkomt niet aan bezuinigingen. Zo is de samenwerking bij het onderzoek met de Rijksuniversiteit Groningen beëindigd. Daarvoor in de plaats zijn we een samenwerking aangegaan met de Faculteit Bedrijfskunde afd. Vastgoed en Makelaardij van de Hanzehogeschool Groningen. Deze samenwerking heeft goed gewerkt, maar we willen het komende jaar inzetten op een nog intensievere samenwerking met de Hanzehogeschool Groningen met als doel het onderzoek naar een hoger plan te brengen.

Naast een verandering in de uitvoering van het feitelijke onderzoek is ook de vormgeving van het Vastgoedrapport dit jaar gewijzigd. Het rapport zal dit jaar integraal op internet (www.vastgoedrapport.nl) worden gepubliceerd. Tijdens het symposium ontvangt u een gedrukte samenvatting van het rapport met daarin de highlights van het onderzoek. Het rapport is compacter gemaakt en telt daardoor minder pagina's. Inhoudelijk echter is het nauwelijks gewijzigd en wij hopen dan ook dat u, evenals de vorige jaren, met veel plezier het rapport zult lezen.

Namens het bestuur wil ik mijn dank uitspreken naar onze sponsors die ons financieel hebben gesteund. Wij zijn blij met de komst van de nieuwe sponsors Leyten Vastgoed, Groningen Airport Eelde en Troostwijk. Alle bestuursleden en vrijwilligers hebben hard gewerkt om het 6e Vastgoedrapport te kunnen presenteren en wij vertrouwen erop dat u het resultaat van ons aller harde werken kunt waarderen.

Tot slot: het bestuur van onze stichting zal er alles aan doen om het komende jaar het 7e Vastgoedrapport aan u te presenteren en dat onder het voorbehoud dat wij ook het komende jaar mogen rekenen op de steun van onze sponsors en founders.

George Groote

Voorzitter Stichting Vastgoedrapportage
Regio Groningen|Assen

Vijf deskundigen aan het woord



“Meer focus en strakkere sturing overheid”

De economische crisis, zorgen over de euro, dalend rendement en een aarzelende consument: het zijn onzekere tijden voor alle partijen in de vastgoedbranche. Maar stilstand is achteruitgang, dus actie is geboden. Welke kant willen we op in de regio Groningen – Assen en wie moet daarin het voortouw nemen? Vijf deskundigen geven hun visie.

Paul Papo is zelfstandig ondernemer, directeur-franchiser van de Jumbo Euroborg in Groningen, de grootste Jumbo in Nederland en een van de vijf Jumbovestigingen in de regio. Herman Wentzel is directeur van Troostwijk Taxaties Noord, onderdeel van de Troostwijk Groep, een van de grootste taxatie- en expertisebureaus van Nederland. Gerke Jager werkt als Directeur Stadsontwikkeling bij de gemeente Assen en is in die functie nauw betrokken bij de Regiovisie Groningen-Assen. Marc Calon is voorzitter van Aedes, het overkoepelende orgaan voor de woningcorporaties in Nederland en was als gedeputeerde van de provincie Groningen 10 jaar lang voorzitter van de Regiovisie Groningen – Assen. Edwin van Straten is manager bij de Deutsche Bank Nederland regio Groningen – Drenthe voor de zakelijke markt van bedrijven met tot 50 miljoen euro omzet, een goede dwarsdoorsnede van de noordelijke markt. Gespreksleider is Frank van Genne, partner bij Interra Adviseurs & Ingenieurs in Joure en lector Vastgoed bij het Instituut voor Bedrijfskunde van de Hanzehogeschool Groningen.

Leegstand

De economische situatie baart alle aanwezigen zorgen. Wentzel wijst op de moeilijke situatie op de kantorenmarkt, die te kampen heeft met grote leegstand. En hoe langer panden leeg staan, hoe problematischer de oplossing volgens Wentzel. “Een van de grote thema’s daarin is duurzaamheid. Tegenwoordig is er vraag naar duurzame kantoren en je ziet dat de markt van de oudere panden en die van de duurzame nieuwbouw steeds verder uit elkaar drijven. Je zou je moeten afvragen of je bij de bouw van kantoren al niet rekening moet houden met mogelijk alternatief gebruik na 25 jaar. Misschien ombouwen naar woningen of een andere gebruiksfunctie? Daar zijn de partijen nu erg mee bezig.” Calon ziet daar weinig heil in: “Die kantoren staan allemaal op de verkeerde plek voor woningbouw, daar moet je niks van verwachten. Bovendien moet je het niet hebben van snelle, smalle oplossingen. Je moet dat breed aanpakken. Het eerste waar je naar moet kijken is de tendens op de financiële markten, hoe gaat met het de olieprijs, de euro, de export. Vooral de mondiale ontwikkelingen op monetair gebied zijn voor ons van belang.” Ook Jager pleit voor meer aandacht voor de economie. “Die is onderbelicht in de Regiovisie Groningen – Assen. Wat in mijn ogen nodig is, is herstel en versteviging van het vertrouwen in het economische netwerk in onze regio. Daarbij baart het mij zorgen dat overheden de blik steeds meer naar binnen richten nu het crisis is. En dan dreigt de aandacht van het Rijk te verschuiven naar andere regio’s, met name naar de Randstad”, zo waarschuwt hij.

Pijn nemen

Ondertussen heeft de leegstand van kantoren niet alleen zijn weerslag op de rendementen die beleggers maken, maar ook op de positie van banken hierin. “Leegstand van kantoren leidt tot onzekerheid bij de banken, die toch al heel groot is vanwege de economische ontwikkelingen”, aldus Van Straten. “De vraag is nu waar de rekening van die waardedaling naartoe gaat: naar de ondernemer of naar ons? Wie moet de pijn nemen? Het vermogen van de bank wordt gewogen naar risico. Vastgoed is nu zo’n risico. Dus is het eng om dat te financieren, omdat de eisen aan het eigen vermogen van de bank omhoog gaan en de waarde van vastgoed daalt. Nog niet zo lang geleden adviseerde ik regelmatig ondernemers die al enige tijd huurden, om het pand aan te kopen. Nu is het motto vaak: blijf maar huren.” Van Straten pleit ervoor dat beleggers hun pijn nu snel nemen en vastgoed afboeken, wat ruimte geeft om verder te gaan. Maar hij vreest dat veel ondernemers daar niet toe geneigd zijn. Calon heeft goede hoop dat nu de geldpersen volop draaien de inflatie zal toenemen en de rentes omhoog gaan. Dan wordt investeren in vastgoed aantrekkelijk, bijvoorbeeld voor pensioenfondsen, zo meent hij. Van Straten is daar duidelijk sceptisch over: “Voorspellingen over de rente blijven natte vingerwerk, ook al buigen alle deskundigen zich over die vraag. Soms denk ik dat je beter aan de apen in de diertuin Emmen kan vragen hoe de financiële markt zich gaat ontwikkelen en of de rentes omhoog gaan dan aan de deskundigen.”

Meer sturing nodig

Volgens Van Genne is het bovendien de vraag of het rendement op kantoren mee stijgt met een stijgende rente. Hij signaleert een structureel probleem: "We wisten ook al vóór de crisis dat kantoren te weinig rendement opleverden. Beleggers waren niet geïnteresseerd in het gebouw, maar uitsluitend in de huurprijzen. In feite kochten beleggers huurcontracten met het gebouw daaromheen. Ook toen al stonden kantoren vaak op de verkeerde plekken, zelfs als kantoor, laat staan voor een andere functie." Hij stelt dat het grote probleem bij kantoren en andere bedrijfsgebouwen is dat de economische druk op de ruimte hier in het Noorden klein is. Grond is goedkoop en daar wordt niet altijd even kritisch mee omgesprongen, zo is zijn stelling: kantoren op verkeerde plekken en, zo vult Papo aan, veel van hetzelfde. Er is wat dat betreft weinig sturing zichtbaar, maar de vraag is dan wel wie de stuurman moet zijn. Of zoals Jager het formuleert: het is misschien meer de vraag wie de goede koers bepaalt dan wat de goede koers is. "Ik vraag me af of de markt in staat is om die sturende rol te vervullen, zeker als de economische druk op de ruimte zo klein is. Ik zie daar toch eerder een rol voor de overheid", aldus Jager.

Visie

Daarbij dient de overheid wel een duidelijke visie te hebben wat ze dan waar wil. Calon: "Uit onderzoek van de RUG blijkt dat elke grote kern zijn omgeving leeg vreet. Zo moet je dus ook kijken naar de regio. Het is bijvoorbeeld inmiddels beleid dat niet in elk dorp meer winkels te vinden zijn, maar dat die geconcentreerd worden in centrumdorpen. Als je alle voorzieningen overal wilt, loop je achter de feiten aan. Mijn stelling is dat mensen uit die dorpen toch naar de stad gaan

voor veel inkopen. Dat heeft met de psychologie van mensen te maken, ze kopen hun elektronica niet in het dorp maar in de grote stad." Papo: "Wat ik dan mis is een visie wat we in de dorpen overeind willen en kunnen houden. Je kunt wel een winkelcentrum ontwikkelen omdat dat goed is voor de leefbaarheid van het platteland, maar als dat op termijn niet rendabel is, is het trekken aan een dood paard. Hier is volgens mij veel meer overleg nodig tussen markt en overheid. Wat is op den duur houdbaar?"

USP's van de regio

Dit betekent dat de overheid lastige keuzes moet maken én dat er beter ingespeeld moet worden op de markt. Waar liggen de kansen in de regio, wat zijn onze unique selling points die maken dat mensen hier willen wonen en bedrijven zich hier blijvend willen vestigen?

"Ik ben zelf een westerling, maar ik vind het Noorden een verademing om te wonen en te werken," zo breekt Papo een lans voor het Noorden. "De werkmentaliteit hier, de nuchterheid, dát moeten we meer promoten. De factor mens is erg onderbelicht in het Noorden waar het gaat om bedrijven hierheen te halen."

Maar de perceptie van het Noorden is niet onverdeeld gunstig, zo stelt Wentzel. "En dat terwijl de beleving van het Noorden op de hoofdkantoren in de Randstad mede bepalend is voor de investeringen die bedrijven bereid zijn hier te doen."

Proberen we niet te veel op het Westen te lijken, zo vraagt Calon zich bovendien af. "En houden we wel genoeg rekening met de psychologie van mensen? Er zijn heel veel onderzoeken gedaan naar waarom mensen en bedrijven zich ergens vestigen, maar in mijn ogen wordt er te weinig

gekeken naar de psychologie: mensen besluiten niet alleen op basis van de economie of voorzieningen waar ze willen wonen en werken. Creatievelingen met een grote liefde voor cultuur zullen altijd liever in Amsterdam willen wonen dan in Groningen, mensen die van het platteland houden vestigen zich niet in hartje stad, maar in de dorpen er omheen. Ik ben er ook van overtuigd dat voor veel bedrijven hele andere factoren dan de grondprijs of een zichtlocatie doorslaggevend zijn bij hun keuze zich te vestigen in het Noorden. Die punten moet je kennen en daar moet je op inspelen. Zoals de schone omgeving, de omgang met elkaar, minder stress. Je moet niet hetzelfde willen wat ze in de Randstad hebben en willen concurreren met wat ze daar beter doen, je moet je eigen sterke kanten sterker maken." Inzetten op het eigen onderscheidend vermogen is hierbij het devies. Papo: "Dat zie je ook in het winkelaanbod, steeds meer uniformiteit en steeds minder zelfstandige ondernemers, daar maak ik me zorgen over. Maar kijk ook naar de bedrijventerreinen, steeds meer van hetzelfde, allemaal op zichtlocaties en wordt de omgeving daar mooier op? Je wilt toch geen bloedbank zien als je een stad binnenrijdt?"

Focus

Opnieuw pleit dit voor een goede sturing en vooral: focus. We zitten in een periode waar we keuzes moeten maken en duidelijk richting moeten bepalen in de Regiovisie. Volgens de aanwezigen is de overheid daarin nu aan zet. Van Straten: "Juist nu de pijn voor ondernemers groot is, kan dat een stimulans zijn om een meer coördinerende rol van de overheid te accepteren. Ik propageer geen machtsmisbruik, maar er is nu wel momentum voor meer sturing door de overheid. Dat betekent wel dat je de mensen moet hebben die de leiding kunnen nemen en die een visie op langere termijn kunnen bieden. Zij moeten alle belangen kunnen overzien, voor wonen, bedrijventerreinen en de omgeving." Jager: "Als je nu niets doet, weet je zeker dat iedereen zijn eigen plan trekt, in allerlei wisselende coalities. De overheid moet initiëren, de blik veel meer naar buiten richten, samen met de markt bepalen wat de gewenste scenario's zijn, bereid zijn om samen op te trekken en daarin de leiding te nemen." En niet in de laatste plaats: vertrouwen hebben. "Kijk naar

de grote speerpunten die de politiek hier in de regio heeft geformuleerd, Energy Valley, Sensortechnologie, Healthy Ageing; ik heb de indruk dat de overheden hier niet echt in geloven. Kan dat wel hier? De overheid moet vertrouwen tonen en lef in de keuzes die ze maakt."

En keuzes maken ook en misschien vooral, waar het gaat om de inzet van de beschikbare financiële middelen. Calon ziet hierin een directe overeenkomst met de wereld van het voetbal: "Kijk naar de regio Amsterdam, waar ze een groot budget inzetten voor één club. Wat doen wij hier in de regio? Wij verdelen een veel kleiner budget over wel vijf clubs. Terwijl iedereen weet dat de prestaties van een club direct samenhangen met het beschikbare geld. Wij moeten niet alles over de hele regio willen verdelen, zo van als Groningen iets krijgt, moeten Friesland en Drenthe ook een evenredig deel krijgen. Focussen in plaats van eerlijk moeten we alles delen. Wil je dat niet, dan moet je je tevreden stellen met een plaats in het rechterrijtje."



1 Sociaaleconomische ontwikkelingen



- **TOT EN MET 2035 GEEN KRIMP IN DE REGIO ALS GEHEEL**
- **REGIO BETER DAN HET LANDELIJKE GEMIDDELDE**
- **OMZETDALING VAN CIRCA 25%**
- **GESTAGE GROEI**
- **SNIJDEN IN PERSONEELSBESTAND EN MINDER INVESTERING**

1.1 Bevolking

Op 1 januari 2010 telde Nederland ruim 16,5 miljoen inwoners. In 2009 is het aantal inwoners met 0,55% toegenomen. De toename is groter dan in 2008, toen de bevolking met 0,49% groeide. Deze groei heeft vooral te maken met dalende emigratie en een stijging van immigratie. Het aantal geboortes in ons land is in 2009 gelijk gebleven. Dit kan een gevolg zijn van de huidige economische crisis: als mensen onzeker zijn over hun toekomst stellen ze het krijgen van kinderen vaak even uit. De bevolkingsprognose 2008-2050 van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gaat uit van een bevolkingsgroei tot 17,5 miljoen in 2038. Het CBS voorspelt dat Nederland vanaf 2038 te maken krijgt met krimp, waarbij het inwonertal van Nederland zal dalen tot 17,3 miljoen in 2050.

De toekomstige krimp in Nederland wordt met name veroorzaakt doordat er meer ouderen overlijden dan dat er kinderen worden geboren. Buiten de steden wordt de krimp nog eens versterkt doordat jongeren voor hun werk of studie wegtrekken naar de stad.

Voor de woningbouw is het belangrijk hoe de ontwikkeling van het aantal huishoudens verloopt. Tussen 1995 en 2009 is het aantal huishoudens in Nederland gegroeid van 6,4 miljoen naar 7,3 miljoen. De groei zal de komende decennia doorzetten tot 8,1 miljoen huishoudens in 2025. Deze toename in het aantal huishoudens komt voornamelijk door de groei in het aantal eenpersoonshuishoudens.

Vanaf 2011 worden de eerste babyboomers 65 jaar, waarmee het aantal ouderen sterk toeneemt. Hierdoor zal de leeftijdsopbouw van Nederland de komende jaren verder veranderen. In de periode 2009-2040 stijgt het aantal 65-plussers van 2,4 naar 4,5 miljoen. De potentiële beroepsbevolking, die een belangrijk deel van de lasten van de vergrijzing moet dragen, zal in dezelfde periode dalen van 10,1 miljoen naar 9,2 miljoen.

Regionale ontwikkelingen

De Regio Groningen|Assen telde 456.444 inwoners¹ op 1 januari 2010. Dit is een stijging van 0,85% ten opzichte van 1 januari 2009. Deze stijging is hoger dan het gemiddelde van Nederland. Het CBS verwacht dat het inwonertal in de Regio Groningen|Assen in zijn geheel zal blijven groeien: tot en met 2035 wordt in de regio Groningen|Assen geen krimp verwacht. De groei vindt met name plaats in de steden Groningen en Assen. De gemeente Groningen zal de sterkste groei kennen, zowel in absolute als in relatieve zin. Volgens het 'Groeidocument krimp; Demografische ontwikkelingen in Groningen en de gevolgen' van de provincie Groningen is de verwachting dat in de periode 2010 – 2040 het aantal inwoners van de stad Groningen toeneemt met 17%. Buiten de stad Groningen zal in de Regio Groningen|Assen de komende 15 jaar het inwonertal gelijk blijven. Van 2025 tot 2040 wordt een stijging verwacht van 5% ten opzichte van het jaar 2010.

1 www.cbs.nl & telefonisch contact gemeenten

**Tabel 1.1 Bevolkingsprognose:
Nederland en regio**

Perioden	Nederland	Regio Groningen Assen
2008	16.377.048	447.798
2009	16.403.183	449.775
2010	16.432.585	451.983
2011	16.464.309	454.408
2012	16.497.210	457.143
2013	16.530.426	459.927
2014	16.563.236	462.732
2015	16.595.318	465.985
2016	16.626.943	469.016
2017	16.657.862	471.774
2018	16.688.289	474.820
2019	16.718.321	477.777
2020	16.747.844	480.739
2021	16.776.805	483.607
2022	16.804.899	486.360
2023	16.832.048	489.289
2024	16.857.955	491.715
2025	16.882.447	494.030

Bron: CBS (eigen bewerking)

**Tabel 1.2 Bevolkingssamenstelling:
Nederland en regio**

	0 tot 20 jaar	20 tot 65 jaar	> 65 jaar
Nederland 2010	3.894.842	10.017.308	2.520.435
Regio Groningen Assen 2010	99.186	285.935	66.862
Nederland 2025	3.601.149	9.665.517	3.615.781
Regio Groningen Assen 2025	105.482	291.395	97.153

Bron: CBS (eigen bewerking)

De krimp van de bevolking is al enige tijd ingezet in het noorden van Nederland, maar de Regio Groningen|Assen onttrekt zich hier tot op heden aan. Deze krimp leidt tot ontvolking van het platteland maar ook kleinere steden en dorpen in die gebieden zijn in bevolkings-aantal teruggelopen.

In vergelijking met het landelijke gemiddelde valt op dat in andere stedelijke gebieden een kleine krimp wordt verwacht, tot 2,5% in 2025. Hierna volgt een lichte toename van het aantal inwoners.

De stad Groningen komt met 11% stijging tot het jaar 2040 boven het landelijke gemiddelde uit. Dankzij deze stijging in Groningen blijft het inwonertal in de hele regio groeien.²

Naast krimp is de vergrijzing een ander belangrijk thema in de regio. De verwachting van het CBS is dat de vergrijzing landelijk fors toeneemt, wat ook geldt voor de Regio Groningen|Assen.

Naar verwachting zal het percentage 65-plussers in de regio elk jaar stijgen met 1% - 3,5%.³ Daar komt bij dat het aantal mensen in de leeftijd 0-20 jaar en 21-65 jaar landelijk gezien steeds kleiner wordt. Uitzonderingen hierop zijn Groningen en Assen, waar deze leeftijds-groepen blijven groeien.⁴

De gemiddelde omvang van de huishoudens is afgenomen, door dalende geboortecijfers, scheidingen en het groeiend aantal alleenstaanden.

1.2 Werkgelegenheid

In 2009 daalde de wereldhandel naar 275,8 miljard euro.⁵ Ten opzichte van 2008 is dit een daling van 60 miljard euro. Het is onvermijdelijk geweest dat de wereldwijde recessie gevolgen heeft gehad voor de Nederlandse arbeidsmarkt. Op 1 januari 2010 was de werkloosheid gestegen naar 445.000⁶ personen, een werkloosheidspercentage van 5,7%. In de afgelopen 2 jaar is de werkloosheid nog niet zo hoog geweest, een gevolg van de recessie. In het vierde kwartaal van 2009 waren er 147.000⁷ banen minder dan in het vierde kwartaal van 2008.

Vergeleken met het derde kwartaal van 2009 waren er, rekening houdend met seizoensinvloeden, 16.000 banen minder. Deze daling is aanzienlijk kleiner dan in de voorgaande drie kwartalen.

Toch is gemiddeld genomen de werkgelegenheid in Nederland met 0,3% gestegen.⁸ In aantallen betekent dit een toename van circa 27.000 banen. De stijging van het aantal banen is vooral te vinden in de non-profit sector. Het totaal aantal personen dat met deze stijging een baan heeft komt op ruim 8 miljoen.

De Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) voorspelt dat na de recessie van de afgelopen jaren de economie weer gaat groeien. Dit komt mede doordat de wereldhandel zal gaan toenemen. In 2010 en 2011 verwacht de OESO een stijging van respectievelijk 0,2% en 0,7% van het bruto binnenlands product (bbp). In 2009 was nog sprake van een daling van 0,3%.⁹ Naar verwachting is deze groei te zwak om de werkloosheid te doen dalen. Uit de cijfers van het CBS blijkt dat de Europese economie in het eerste kwartaal van 2010 licht gegroeid is. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2009 is het bbp in Europa in het eerste kwartaal van 2010 met 0,3% gestegen. De Nederlandse economie bleef hierbij iets achter met een groei van 0,1% in het eerste kwartaal van 2010.

Regionale ontwikkelingen

De gemiddelde economische ontwikkeling van de Regio Groningen|Assen bleef iets achter bij het landelijke gemiddelde in de periode 2003-2008. In 2009 presteerde de regio beter of liever gezegd, minder slecht dan het landelijke gemiddelde, met een daling van 3,65% tegen een landelijke daling van 4%. Dit verschil is te verklaren door de sterke aanwezigheid van minder economisch gevoelige sectoren in deze regio, namelijk zakelijke dienstverlening, zorg en overheidsdiensten. Daarnaast worden de economische cijfers van de Regio Groningen|Assen voor ongeveer 25% bepaald door de delfstoffenwinning (gas). Landelijk is dit ongeveer 2,5%. Fluctuaties in de delfstoffenwinning werken dan ook sterk door in de regionale cijfers.

2 Provincie Groningen; 'Groeidocument krimp; Demografische ontwikkelingen in Groningen en de gevolgen' geraadpleegd op 27-05-2010

3 Provincie Groningen; 'Groeidocument krimp; Demografische ontwikkelingen in Groningen en de gevolgen' geraadpleegd op 27-05-2010

4 <http://statline.cbs.nl>

5 <http://www.cbs.nl>

6 <http://www.cbs.nl>

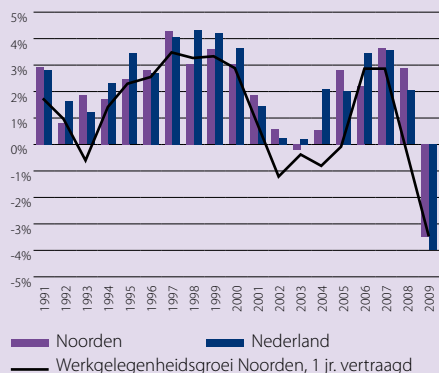
7 <http://www.cbs.nl>

8 <http://www.lisa.nl>, persbericht, kleine banengroei 2009

9 <http://www.oecd.org>

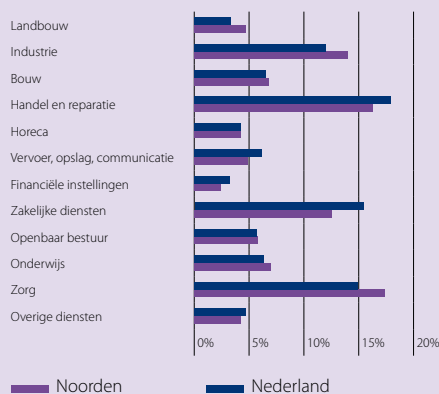


Figuur 1.1 Werkgelegenheid groei Nederland t.o.v. Noorden



Bron: UWV en CPB (bewerking RuG)

Figuur 1.2 Werkgelegenheidsstructuur Noorden en Nederland, 2008



Bron: UWV en CPB (bewerking RuG)

Tabel 1.3 Voorspelling werkgelegenheidsgroei Noorden en Nederland (%)

	2009	2010
Groningen	-0,5	-3,8
Fryslân	-0,3	-3,2
Drenthe	-0,5	-3,7
Noorden	-0,4	-3,5
Nederland	-0,3	-3,6

Bron: UWV en CPB (bewerking RuG)

Traditioneel reageren de economie en de arbeidsmarkt in Noord-Nederland met enige vertraging op veranderingen in de conjunctuur. De oorzaken hiervan zijn de perifere ligging en het verschil in economische structuur en werkgelegenheidsstructuur met de rest van Nederland. Op dit laatste punt is het Noorden de afgelopen jaren op de rest van Nederland ingelopen, maar er blijft een verschil bestaan.

De recessie slaat het hardst toe in de Randstad. In het Noorden zijn de gevolgen van de crisis minder ingrijpend. In Noord-Nederland heeft dit vooral te maken met het relatief grote aandeel van de collectieve sector (overheid, onderwijs, zorg) in de werkgelegenheid, die minder van de crisis te lijden heeft. Bovendien is de industrie in deze regio minder op export gericht. Sectoren die het zwaar hebben, zoals de financiële sector, zakelijke dienstverlening en de transportsector, zijn in Noord-Nederland minder sterk vertegenwoordigd en soms ook anders van karakter dan elders in Nederland. De situatie in de bouwsector is vergelijkbaar met die in de rest van Nederland. Deze sector kreeg het vanaf de tweede helft van 2009 zwaarder te verduren.

De huidige economische recessie van 2009/2010 zal grote gevolgen hebben voor de noordelijke arbeidsmarkt. In 2009 nam de vraag naar arbeid af, maar van een sterke toename van het arbeidsaanbod was in 2009 nog niet echt sprake. In 2010 zal dit aanbod van arbeid wel gaan stijgen door een explosieve groei van de werkloosheid. Tegelijk zal de vraag naar arbeid fors dalen. De afname in het aanbod van herintreders en schoolverlaters door het 'discouraged worker'-effect kan dat bij lange na niet compenseren. De groei in de collectieve sector zal er nog wel zijn, maar voor andere sectoren is de voorspelde krimp vrij groot.

Eind april 2010 stonden 22.661 niet-werkende werkzoekenden (NWW) ingeschreven bij het UWV WERKbedrijf in de regio Groningen. Dit betekent een stijging van 4,9% ten opzichte van eind april 2009. Eind april 2010 stonden bij het UWV WERKbedrijf in de regio Drenthe 16.239 niet-werkende werkzoekenden ingeschreven, een stijging van 6,4% ten opzichte van april 2009.

10 www.cbs.nl geraadpleegd op 23-03-2010

Langetermijnsenario's voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de economie in Noord-Nederland houden rekening met een gestage groei, zowel van het bbp als van het aantal banen. Voor het bbp wordt een gemiddelde groei verwacht van 2% tussen 2011 en 2014. De gemiddelde banengroei zal in dezelfde periode uitkomen op 0,9%. Op de langere termijn blijft de vergrijzing een grote rol spelen. Dit zal de omvang van de beroepsbevolking en daarmee de beschikbaarheid van arbeid beperken. Hierin liggen op termijn kansen voor schoolverlaters die hier in de regio gaan studeren en na hun studie in de regio willen wonen en werken.

Groei van het aantal bedrijfsvestigingen doet zich de komende jaren vooral voor in de sectoren gezondheidszorg, welzijnszorg, zakelijke dienstverlening en de bouw. In de overige sectoren is er sprake van stabilisatie of zeer bescheiden groei.

1.3 Verhuisbeweging en migratie

Verhuisbeweging

In 2008 vonden er ruim 1,6 miljoen verhuizingen binnen Nederland plaats, zo'n 6500 minder dan in 2007. Het overgrote deel van verhuizingen in Nederland vindt binnen dezelfde gemeente plaats. Ook de afgelopen jaren was dit het geval, met bijna 1 miljoen binnen-gemeentelijke verhuizingen. De verwachting is dat ook vorig jaar en dit jaar het aantal verhuizingen in Nederland verder afgenomen zal zijn, in verband met de economische situatie van dit moment.

Migratie

In 2009 hebben zich 147.000 mensen gevestigd in Nederland. Dit is een groei van bijna 4.000 ten opzichte van 2008¹⁰, een jaar dat ook al een forse toename van de immigratie liet zien. De reden voor de toegenomen immigratie is het feit dat meer Oost-Europese landen zich bij de EU hebben gevoegd, waardoor hun inwoners zich makkelijker in West-Europa kunnen vestigen. Ondanks de lastige economische tijd bleek Nederland een grote aantrekkingskracht te

hebben op immigranten. Juist als gevolg van de slechtere economie zijn er aan de andere kant minder mensen geëmigreerd. In 2009 zijn er 111.000 mensen naar het buitenland vertrokken, 7.000 minder dan in 2008.

Regionale ontwikkelingen

In 2009 heeft de Regio Groningen|Assen 23.605 nieuwe inwoners welkom mogen heten. Dit is een afname van 6% ten opzichte van 2008, toen nog 25.098 mensen zich vestigden in de regio.¹¹ Ook zijn er minder mensen verhuisd. Het verschil tussen vestigers en vertrekkers is toegenomen. In de vergelijking tussen vestigers en vertrekkers blijkt dat er in 2008 een plus was van 1.300 inwoners. In 2009 echter is er een plus gerealiseerd van 1.550 inwoners. In economisch moeilijker tijden is er een duidelijke tendens waar te nemen dat minder mensen verhuizen. Dit blijkt ook in de Regio Groningen|Assen het geval te zijn.

1.4 Toekomst

Vergrijzing is een heel actueel thema en dat geldt zeker voor de Regio Groningen|Assen. Daarbij wordt vergrijzing vaak genoemd in combinatie met krimp van de bevolking. Het CBS verwacht voor de regio dat de meeste van de betrokken gemeenten zullen blijven groeien¹² tot 2025, waarna de bevolking gaat krimpen. De provincie Groningen verwacht echter dat in de gemeenten in de regio de krimp pas in 2035 zal gaan inzetten. In de gemeenten die vlak buiten de regio liggen zal de krimp zich eerder voordoen. De gevolgen voor de regio worden hieronder weergegeven.¹³

Kans

Krimp heeft een negatieve lading over zich, terwijl dit niet per se het geval hoeft te zijn. Voor sommige gemeenten heeft het voordelen, omdat de leefbaarheid in de gemeente toeneemt. Denk bijvoorbeeld aan het herstellen van de oorspronkelijke natuurlijke omgeving, voor een hogere kwaliteit van het woonklimaat. Hiermee kunnen gemeenten liefhebbers van een natuurlijke woonomgeving trekken, zodat de krimp eerder een kans betekent dan een bedreiging.¹⁴ Voor de verhuisbewegingen kan dit tot gevolg hebben dat er liefhebbers vanuit heel Nederland richting de Regio Groningen|Assen komen om zich hier te vestigen en te genieten van het 'buiten wonen'. De regio zal, zoals eerder al aangegeven, zeker te maken krijgen met de kansen en bedreigingen. Als de gemeenten in de regio samenwerken kan men gezamenlijk zorgen voor een goede afstemming en kan de krimp op een goede manier opgevangen worden. In dat geval zal het aantal verhuizingen enigszins kunnen toenemen.

De gemeenten die grenzen aan de Regio Groningen|Assen zullen naar verwachting daadwerkelijk gaan krimpen. Dit biedt ook een kans voor de regio: de kans bestaat dat mensen uit omliggende gemeenten zullen verhuizen naar een plaats met meer voorzieningen. Het kan heel goed mogelijk zijn dat dit één van de gemeenten zal zijn in de Regio Groningen|Assen.

Bedreiging

Krimp kan naast een kans ook een bedreiging vormen voor grote delen van het land. Op het gebied van wonen, werken en onderwijs zal er in de gemeenten met krimp veel gaan veranderen. In de kleinere dorpen in de regio zal de jeugd wegtrekken om te gaan studeren en na de studie niet terugkeren. Doordat de jeugdigen wegtrekken zijn er minder inwoners en worden de dorpen minder aantrekkelijk voor ondernemers. Deze zullen sneller kiezen voor verhuizing naar of vestiging in grotere plaatsen in de regio.



11 www.cbs.nl geraadpleegd op 25-03-2010

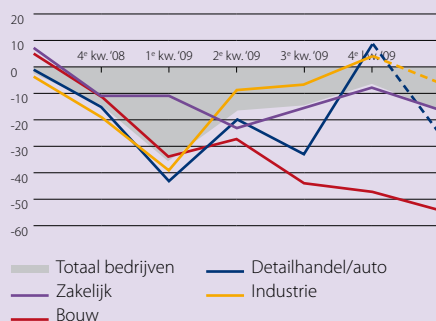
12 www.cbs.nl geraadpleegd op 16-03-2010 regionale bevolkingsprognose november 2009

13 Provincie Groningen: 'Groeidocument krimp; Demografische ontwikkelingen in Groningen en de gevolgen' geraadpleegd op 29-05-2010, www.provinciegroningen.nl

14 <http://www.vrom.nl> geraadpleegd op 29-03-2010

Figuur 1.3 Omzetbalans per kwartaal, Noord-Nederland

(Saldo percentage bedrijven toename - percentage bedrijven afname)



Bron: KvK Noord-Nederland

Tabel 1.4 Cijfers Noord-Nederland

	4 ^e kwartaal 2009	1 ^e kwartaal 2010
Totale bedrijfsleven		
Omzet	-7%	-16%
Export	-2%	1%
Personeelssterkte	-23%	-15%
Omzet sectoren		
Industrie	-4%	-6%
Bouw	-47%	-54%
Groothandel	3%	-9%
Detailhandel en autobranche	8%	-25%
Horeca en verzorgende diensten	-37%	-24%
Vervoer	-11%	-5%
Zakelijke diensten	-8%	-16%

Bron: KvK Noord-Nederland

Als de jeugd vervolgens klaar is met studeren, treffen ze minder voorzieningen in de dorpen aan op het gebied van wonen, werken en leren. Daardoor zullen jonge gezinnen er minder snel voor kiezen om in de perifere gebieden te gaan wonen. Uiteindelijk zullen er grote perifere gebieden ontstaan in de regio en zullen de stadsgemeenten als enige gemeenten overblijven waar de bevolking in alle leeftijds-groepen blijft groeien. De verwachting is dan ook dat de gemeenten om de steden Groningen en Assen zullen krimpen en de mensen en bedrijven naar deze stadskernen zullen trekken.

Samenvattend bestaat de bedreiging uit het niet goed kunnen opvangen van de krimp en het moeite hebben om inwoners te binden.¹⁵ Voor de verhuisbeweging in de regio heeft dit tot gevolg dat er meer vertrek zal plaatsvinden. Men zal niet alleen naar de steden Groningen en Assen trekken, maar zich gaan verplaatsen naar alle steden in het land. De kans op een negatieve verhuisbeweging is daardoor aanwezig.

1.5 Bedrijfsleven

De economie is in 2009 met 4% gekrompen ten opzichte van 2008.¹⁶ In het laatste halfjaar van 2009 is de krimp echter wel kleiner geworden. Waar de krimp in het eerste en tweede kwartaal van 2009 nog respectievelijk 4,5% en 5,5% bedroeg, nam de krimp in het vierde kwartaal af tot 2,2%. De waarde van de ingevoerde goederen in Nederland is met bijna 18% gedaald in 2009 ten opzichte van 2008. Dit heeft automatisch tot gevolg dat de uitvoerwaarde 16,5% lager uitviel in 2009 dan in 2008.¹⁷ Het consumentenvertrouwen kende een dieptepunt in maart 2009, met een negatief saldo van 33. Daarna herstelde het consumentenvertrouwen zich en stond in maart 2010 op -12.¹⁸ Vanaf april was er echter weer een lichte daling te zien. Het consumentenvertrouwen kende dus een erg onrustig verloop.

Het producentenvertrouwen toont ongeveer hetzelfde beeld. In februari 2009 kende het een dieptepunt met een negatief saldo van 23,5. Sindsdien is het producentenvertrouwen gaan aantrekken tot een negatief saldo van 3,1 in maart 2010.¹⁹ Toch is er volgens de conjunctuurenquête slechts een matig herstel en is het vertrouwen nog erg fragiel. Waar in het vierde kwartaal het vertrouwen leek aan te trekken, is in het eerste kwartaal van 2010 aangegeven dat in heel Nederland het vertrouwen weer iets inzakt.²⁰

Branches zoals de autobranche, meubelbranche en de elektronica-branche zijn goede indicatoren voor de toestand van de economie. De reden hiervoor is dat er in deze branches grote uitgaven worden gedaan door de consument. Dit geeft een duidelijk signaal of de consumenten het al aandurven om de knip te trekken. De brancheorganisaties BOVAG en RAI hebben begin oktober 2010 de omzetverwachtingen voor de autoverkoop in 2010 bijgesteld en de oorspronkelijke prognose van 388.000 te verkopen auto's verhoogd naar 450.000 stuks.

De vooruitzichten voor de meubelbranche zijn weinig positief. Over 2009 is een omzetzaling van 8,7% gerealiseerd. In december 2009 leek de branche zich enigszins te herstellen toen de omzet daalde tot 4,6%. De omzetzaling steeg echter in januari 2010 weer tot 7,6%. De consumentenelektronica-branche doet het een stuk beter. Over het hele vorige jaar vond een daling plaats van 10,9%. In december van 2009 nam de daling af tot 4,3%. In tegenstelling tot de meubel- en autobranche zette deze trend zich in januari 2010 verder door tot een daling van 1,6%.²¹

In 2009 zijn er 10.500 bedrijven failliet gegaan. In 2008 ging het om 6.850 bedrijven, wat betekent dat er in 2009 3.700 meer faillissementen waren.²² Dit is een stijging van 15,3%.

15 <http://www.vrom.nl/> geraadpleegd op 29-03-2010

16 www.cbs.nl geraadpleegd op 15-03-2010 uitgegeven op 12-02-2010

17 www.cbs.nl geraadpleegd op 19-03-2010 uitgegeven op 15-03-2010

18 www.cbs.nl geraadpleegd op 29-03-2010 uitgegeven op 18-03-2010

19 www.cbs.nl geraadpleegd op 29-03-2010 uitgegeven op 25-03-2010

20 conjunctuurenquête 1e kwartaal 2010 uitgever KvK uitgegeven op 24-03-2010

21 omzet detailhandel uitgegeven door www.cbs.nl uitgegeven op 16-03-2010

22 www.cbs.nl geraadpleegd op 31-03-2010 uitgegeven op 09-03-2010



Regionale ontwikkelingen

Ook in Noord-Nederland zijn de gevolgen van de dalende economie in 2009 voelbaar. Uit een enquête onder de bedrijven in Noord-Nederland is gebleken dat de meeste bedrijven te maken hebben gekregen met een omzetzijging van circa 25%.

De bouwbedrijven spelen een grote rol binnen deze dalingen, met een omzetzijging van 47% in het vierde kwartaal van 2009.²³ Alleen in de industrie, de detailhandel en de groothandel was de balans positief in het vierde kwartaal 2009.

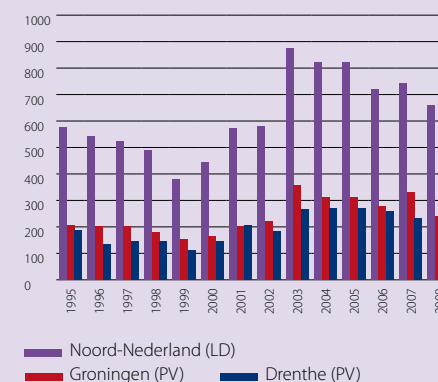
De vooruitzichten zijn minder positief. De verwachting voor het eerste kwartaal 2010 was dat er binnen elke sector omzetzijging plaats gaat vinden, met de bouwsector als uitschieter met een daling van 54%.

Hiermee is de daling fors groter dan het landelijke gemiddelde van 28%, wat volgens één op de vijf noordelijke bouwondernemers komt door de slechte weersomstandigheden in Noord-Nederland van afgelopen winter. De situatie voor Groningen en Drenthe verslechtert hierdoor met een omzetzijging van respectievelijk 29% en 35%. De winstgevendheid van de industrie, de detailhandel en de groothandel blijven zich negatief ontwikkelen.²⁴ Vanaf het dieptepunt in het eerste kwartaal 2009 tot aan het vierde kwartaal 2009 is een duidelijke stijging te zien, die geleidelijk meer in evenwicht komt. De bouwsector wijkt af van deze trend en laat ook hier een daling zien van 47% in het vierde kwartaal 2009.

Het herstel is broos. Dat blijkt uit het feit dat veel bedrijven blijven snijden in hun personeelsbestand en minder investeren. Ruim één op de vijf bedrijven verwachtte in het eerste kwartaal 2010 een krimp van het personeelsbestand, slechts 7% wil extra mensen aantrekken. Door de aanhoudende kredietcrisis zijn de financiële instellingen voorzichtig met het verstrekken van nieuwe leningen. Dit heeft tot gevolg dat bij 30% van de bedrijven in Noord-Nederland de investeringen zullen afnemen, 17% verwacht meer te investeren.

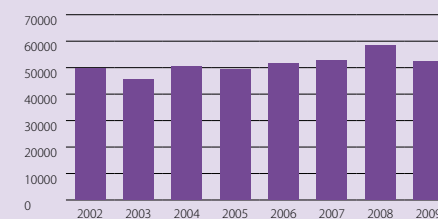
De slechte cijfers op het gebied van omzet, winstgevendheid, personeelsbestand en investeringen hebben tot gevolg dat het aantal faillissementen - 663 bedrijven in Noord-Nederland in 2009 - voorlopig hoog blijft.²⁵ Vrijwel elke sector heeft te kampen met deze problemen. De enige stabiele factor binnen het bedrijfsleven is de export met een verwachte stijging van 1% in het eerste kwartaal 2010. Het Noorden heeft relatief weinig exportgevoelige sectoren, de collectieve sector is hier sterk vertegenwoordigd. Uitzondering is GasTerra. De vraag naar gas blijft, ongeacht of een economie zich in een crisis bevindt. Uitvoergegevens in de periode van 2002 - 2009 laten zien dat de export rond de 50 miljard m³ ligt met een enkele uitschieter in 2008.²⁶ GasTerra draagt daarom bij aan een sterk exportcijfer, die minder gevoelig is voor veranderingen in de economie van Nederland.

Figuur 1.4 Faillissementen; stroomcijfers



Bron: CBS

Figuur 1.5 Aardgasbalans; aanbod en verbruik



Bron: CBS

23 <http://www.kvk.nl> geraadpleegd op 31 maart 2010, gewijzigd op 5 maart 2010

24 <http://www.kvk.nl> geraadpleegd op 31 maart 2010, gewijzigd op 8 maart 2010

25 <http://statline.cbs.nl> geraadpleegd op 31 maart 2010, gewijzigd op 17 maart 2009 met jaarlijkse wijziging

26 <http://statline.cbs.nl> gewijzigd op 30 maart 2010

2 Infrastructuur



- **RING ZUID GRONINGEN, N33, JULIANAPLEIN**
- **BAANVERLENGING GRONINGEN AIRPORT EELDE**
- **STIJGING AANTAL BEZOEKERS**
- **EEMSDelta: 35% VAN DE LANDELIJKE ELEKTRICITEITSPRODUCTIE**

2.1 Landelijke ontwikkelingen

Na de val van het kabinet Balkenende-IV zijn ingrijpende besluiten omtrent het rekeningrijden in elk geval voorlopig van tafel. Waar iedereen het over eens is, is dat er iets moet gebeuren aan het fileprobleem. De laatste jaren wordt het Nederlandse wegennet elk jaar met gemiddeld 2 miljard aan voertuigkilometers meer belast dan het jaar daarvoor. In 2008 resulteerde dit in ruim 127 miljard km aan voertuigkilometers op de Nederlandse wegen.

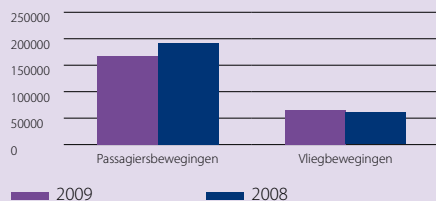
Demissionair minister Eurlings heeft in de afgelopen periode geprobeerd om met een serie van maatregelen de verslechterende situatie in de mobiliteit van Nederland te verbeteren. Hij pleitte onder meer voor een versnelde uitvoering van veel mobiliteitsprojecten. De Crisis- en Herstelwet speelde hierbij een belangrijke rol. Nu deze wet in maart van 2010 ook door de Eerste Kamer is aangenomen kunnen mogelijk alsnog een aantal grote projecten versneld worden uitgevoerd.

Het afketsen van de Zuiderzeelijn heeft geleid tot het vrijkomen van gelden voor investeringen in Noord-Nederland uit het zogeheten Regiospecifiek Pakket Zuiderzeelijn, beter bekend als de RSP-gelden. Daarmee is een cyclus doorbroken van jarenlang niet investeren in de infrastructuur van Noord-Nederland.

2.2 Wegverbindingen

Concreet wordt op korte termijn gewerkt aan de verbetering van de Ring Zuid Groningen, de kruising A28-A7 (Julianaplein) en de ombouw van de N33 van een enkelbaans naar een dubbelbaans autoweg vanaf Assen naar Zuidbroek. Het plan voor de aanpak van de N33 is inmiddels ondertekend door de minister. Daarnaast zet de provincie Groningen in op de verdubbeling van de N33 vanaf Zuidbroek tot Appingedam/Delfzijl en de Eemshaven. De Regio Groningen|Assen kenmerkt zich door een van oudsher gegroeide T-structuur, de koppeling van A28 en A7 en de ringweg van Groningen. Deze structuur verbindt de woongebieden met de economische dragers van de regio. Hierdoor is de inzet op het verbeteren van de doorstroming van essentieel belang, om zo de bereikbaarheid van de Regio Groningen|Assen te behouden en te bevorderen. De Ring Zuid in Groningen is hierin een speerpunt van de regio. De plannen voor de zuidelijke ringweg zijn in een vergevorderd stadium en zullen naar verwachting rond 2020 uitgevoerd zijn. Volgens berekeningen van het Programmabureau Regio Groningen|Assen zijn er rond de Ring Groningen-Zuid evenveel arbeidsplaatsen als in de regio Schiphol. Het is daarom van groot belang dat de zuidelijke ringweg en de knooppunten met de A7/A28 snel worden verbeterd en de capaciteit vergroot. De Crisis- en Herstelwet kan een versnelling betekenen voor dit project.

Figuur 2.1 Bewegingen 2009 versus 2008



Bron: Groningen Airport Eelde

2.3 Vaarverbindingen

De vaarwegen in de regio worden steeds meer gebruikt voor recreatievaart, naast de beroepsvaart. De vaarwegen hebben een ontsluitende en doorgaande functie. Vooral de vaarverbinding Lemmer-Delfzijl is voor de regio van groot belang. Er zijn zijtakken naar Hoogkerk, Veendam, Winschoten en Zoutkamp. De vaarweg Lemmer-Delfzijl maakt deel uit van het hoofdvaarwegennet van Nederland, de vaarweg Amsterdam-Delfzijl. Dit maakt Lemmer-Delfzijl een van de belangrijkste waterwegen van ons land. Het vervoer op de vaarweg, en daarmee het gewicht en de grootte, neemt steeds meer toe. Daarom is de provincie Groningen in samenwerking met de provincie Friesland en Rijkswaterstaat momenteel bezig om van de vaarweg een klasse VA te maken. Hiermee wordt de vaarweg geschikt voor tweebaks duwvaart. De uitvoering heeft echter vertraging opgelopen als gevolg van bezuinigingen. Fase 1, verruiming van de vaarweg, moet in 2011 klaar zijn. De daarbij behorende investeringen in nieuwe bruggen (verbreding/ophoging) worden ook gezamenlijk aangepakt.

De regio is uitgebreid met twee toeristische vaarwegen. Het Oldambtmeer (Blauwestad) heeft nu via het Winschoterdiep verbinding met de overige vaarwegen in Groningen, Nederland en (via de Dollard) Duitsland. Deze nieuwe vaarverbinding is hierdoor bereikbaar voor pleziervaart. De andere vaarroute komt vanaf het Zuidlaardermeer en vormt een verbinding met het uitgebreide recreatievaartnet in Oost-Groningen, inclusief de Blauwestad. Met deze uitbreiding moet het vaartoerisme voor een nieuwe economische impuls zorgen.

2.4 Luchtverbindingen

Groningen Airport Eelde (GAE) is de regionale luchthaven van Noord-Nederland. In de zomerperiode vertrekken er wekelijks zo'n 1.000 mensen vanaf GAE naar hun vakantiebestemming.

GAE heeft dit jaar een nieuwe toekomstvisie gemaakt. Deze is nodig in verband met de op handen zijnde verlenging van de landingsbaan. Als die verlenging gaat leiden tot een sterke groei van het aantal passagiers en vooral bedrijvigheid, zou GAE twee keer zo groot moeten worden. Dat zou betekenen dat de huidige accommodatie ontoereikend is en nieuwbouw noodzakelijk. Op dit moment wordt op vele fronten gewerkt om GAE voor te bereiden op de nieuwe ontwikkelingen.

De baanverlenging houdt de gemoederen al meer dan 30 jaar bezig. Belangenverenigingen en procedurefouten hebben de verlenging jaren tegengehouden. Inmiddels hebben de ministers van VROM en Verkeer en Waterstaat bekendgemaakt dat er geen juridische obstakels meer zijn. De gunning voor de baanverlenging van Groningen Airport Eelde is gepland op 1 oktober 2010. GAE streeft ernaar dat de realisatie van de verlenging in 2011 een feit is en gaat er vanuit dat de officiële opening van de verlengde baan zal zijn op 26 juni 2011 om 6:30 uur in de ochtend.

De luchthaven kan zich met een verlengde baan ontwikkelen tot een volwaardige speler in de markt van Europese luchthavens en uitwijkhaven voor Schiphol. Daardoor krijgen de internationale bereikbaarheid en de economische positie van Noord-Nederland een zeer belangrijke impuls.

Het aantal passagierbewegingen is in 2009 flink afgenomen ten opzichte van 2008. De daling is deels een gevolg van de economische crisis. Daarnaast is de teruggang te wijten aan de invoering van de vliegtaks in juli 2008, waardoor passagiers onder meer naar Bremen Airport uitweken, dat een groot aanbod van goedkope vliegtuigmaatschappijen heeft. Inmiddels is de vliegtaks weer afgeschaft. Hiermee hoopt het kabinet de economie te stimuleren.

2.5 Spoor- en andere openbaar vervoerverbindingen

De Regio Groningen|Assen is de economische motor van het Noorden die veel bezoekers trekt. Groningen trekt dagelijks zo'n



160.000 bezoekers naar de stad. Om te studeren, te werken, te winkelen en te ontspannen. Deze aantallen vertonen een stijgende lijn. Recent onderzoek laat zien dat in 2020 het aantal dagelijkse bezoekers gestegen zal zijn naar 215.000. In het voorkomen van mogelijke files, parkeerproblemen en milieuvervuiling spelen de plannen voor de RegioTram een substantiële rol. De verwachting is dat de eerste tram eind 2014 van het Groninger Hoofdstation naar het Zernikecomplex rijdt. Lijn 2 tussen het Hoofdstation en Kardinga zal dan aansluitend worden aangelegd. Het is de bedoeling de RegioTram tussen 2020 en 2030 te laten uitgroeien tot een netwerk dat de hele regio omspannt. Vooral een verbinding met Hoogeveen is kansrijk. De inzet is dat de trams met een veel hogere frequentie gaan rijden dan de bussen, waarbij er elke 10 minuten een tram rijdt richting het Zernikecomplex. De besluitvorming over de RegioTram vindt plaats in het najaar van 2010.

De transferia in de regio gaan een steeds belangrijkere rol spelen. In de stad Groningen groeit het woon-werkverkeer, ondanks de krimp in de gemeenten eromheen. Om de verkeersintensiteit terug te dringen en het openbaar vervoer te stimuleren is de regio bezig met verbetering en uitbreiding van de transferia. Jaarlijks maken 2,3 miljoen mensen gebruik van de transferia. Gemiddeld groeit een transferium 10 tot 15% per jaar. Het bestaande transferium in Haren wordt mogelijk binnenkort verdubbeld van circa 400 plaatsen naar circa 800 plaatsen. Een reden voor het succes van de transferia is het voordelige tarief dat wordt gehanteerd, waardoor het reizen richting de stad gemakkelijker gaat zonder extra hoge (parkeer)kosten. Het transferium Hoogkerk gaat in de loop van 2010 open.

In juni 2008 is het Convenant Regiospecifiek Pakket (RSP) Zuiderzeelijn ondertekend. De projecten uit het RSP richten zich op versterking van de ruimtelijke en economische structuur in Noord-Nederland en het verbeteren van de bereikbaarheid van deze regio, over de weg en over het spoor. Er is vooral behoefte aan snelle en comfortabele lijnen in de regio. Een van de projecten waarvoor in het Regionaal Mobiliteitsfonds van de RSP geld is gereserveerd, is de aanleg van een spoorlijn tussen Groningen en Heerenveen. Eind 2010 wordt hier meer duidelijkheid over verwacht. Als de aanleg doorgaat, zal deze spoorverbinding in 2017-2020 gerealiseerd worden. Daarnaast wordt in 2011 het traject Zuidbroek – Veendam weer geopend voor reizigersvervoer.

De buslijn van Groningen naar Oldenburg en Bremen van Public Express is een groot succes. Dagelijks maken veel mensen gebruik van de lijn. Een reden voor het succes van de buslijn zijn de lage kosten voor een kaartje naar vliegveld Bremen, waar veel noordelingen gebruik van maken. Op dit moment rijdt de bus Groningen-Oldenburg-Bremen vier keer per dag en het weekeinde zelfs zes keer.

2.6 Fietsverbindingen

De centrale overheid wil gebruik van de fiets stimuleren. Zo zijn er landelijke richtlijnen opgesteld om de kwaliteit van het fietsverkeer te verbeteren en de intensiteit van het vervoermiddel te laten toenemen. Ook in de Regio Groningen|Assen wordt veel waarde gehecht aan goede fietsvoorzieningen. Het CBS geeft aan dat binnen de provincies over het algemeen vier tot acht keer per week wordt gekozen voor de fiets als vervoermiddel. De afgelegde afstand per keer ligt tussen de 0,5 en 3,7 km. Voor de provincies Groningen en Drenthe zijn de fietsroutes van groot belang. Dit blijkt onder meer uit het gebruik van de nieuw aangelegde fietsroutes, zowel door vaste bewoners als toeristen.

De ontwikkeling van de fietsroute Plus heeft als doel het gebruik van de fiets in het regionale woon-werkverkeer te stimuleren. Er wordt ingespeeld op de vraag naar comfort door het gebruik van een brede rijweg. De fietspaden worden uitgevoerd in beton en zijn 3,5 meter breed, waardoor fietsers beter naast elkaar kunnen fietsen. Fietsroute Plus-verbindingen zijn inmiddels klaar tussen Vries-Assen en Paterswolde-Groningen. De fietsroute Plus Groningen-Zuidhorn wordt in 2010 aangelegd. De route Bedum-Groningen is in voorbereiding.

2.7 Sensortechnologie

In het programma Pieken in de Delta van het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN) neemt in de Regio Groningen|Assen het programma van sensortechnologie een belangrijke plaats in. Het gaat hierbij om de rode draad om van een traditionele industriële productie-economie naar een kenniseconomie te gaan. De gemeente Assen speelt sterk in op de toekomst van sensortechnologie. Het zwaartepunt ligt vooral in verkeer- en vervoersbeleid, ofwel mobiliteitsmanagement, maar ook in toepassingen in de gezondheidssector en dijkbewaking. Assen verwacht in de toekomst de Europese koploper te worden op het gebied van sensortechnologie. Er wordt binnen Sensor Universe ingespeeld op onder andere het bedrijfsleven, onderwijs, onderzoek en overheid. Zo speelt ook het Hanze Institute of Technology (HIT) een dynamische rol, waarbij professionele vaardigheden in de bachelor Advanced Sensor Applications tot stand komen. In het boek 'De Sensorrevolutie' geeft schrijver Koopmans het belang aan: "Net als de revolutie van het internet, verwachten we ook een sensorrevolutie."

2.8 Nutsvoorzieningen en ICT-Infrastructuur

Gas

De internationale gasmarkt is dynamisch. Op dit moment blijft de productie achter bij de vraag. De Europese landen hebben een grote behoefte aan gas. Om aan de vraag te voldoen moet er steeds meer gas worden geïmporteerd. Dit gas komt grotendeels uit Noorwegen en Rusland, die over grotere gasvoorraden beschikken. De geografische ligging van Nederland is uitermate geschikt om een sleutelpositie in te nemen. De Noord-Zuidroute zorgt ervoor dat er voldoende capaciteit bestaat om aan de toekomstige vraag te kunnen blijven voldoen.

De overheid stimuleert dat Nederland zich als belangrijke speler op de eigen en Europese aardgasmarkt blijft profileren. Om deze positie te behouden worden de verbindingen van het gasleidingennetwerk met aangrenzende landen versterkt. Dit maakt Nederland tot de 'gasrotonde' van Noordwest-Europa. Gasunie, een van de hoofdrolspelers op dit gebied, hoopt in 2012 de werkzaamheden te kunnen afronden.

Huidige ontwikkelingen binnen het gasnetwerk

- Aanleg ondergrondse gastransportleiding tussen Norg en Sappemeer
- Aanleg deeltraject Noord-Zuidroute van Rysum (Duitsland) naar Scheemda met het daarbij behorende nieuwe compressorstation in Scheemda
- Aanleg deeltraject Noord-Zuidroute van Scheemda naar Ommen

Binnen Nederland vervullen de noordelijke provincies ook een belangrijke rol in de gasverbindingen. Op dit moment zijn de graafwerkzaamheden van de Noord-Zuidroute in volle gang. Deze aanleg omvat circa 450 km nieuwe aardgastransportleidingen en de bouw van twee compressorstations. Volgens Gasunie zorgen deze nieuwe projecten de komende jaren, zowel landelijk als regionaal, voor extra werkgelegenheid.

Elektriciteit

Ook op het gebied van energievoorziening spelen de noordelijke provincies een prominente rol. Circa een kwart van de Nederlandse elektriciteitsopwekking vindt plaats in het noorden van Nederland. De Eemscentrale is de grootste gasgestookte centrale van Europa. Dit opwekkingsvermogen zal de komende jaren nog worden uitgebreid.

In de omgeving van de Eemshaven en Delfzijl zijn grote ontwikkelingen gaande. Begin 2010 beheert Groningen Seaports, de eigenaar/beheerder van de haven van Delfzijl, de Eemshaven en de aangrenzende bedrijventerreinen, de grootste bouwput van Nederland.

Zo worden er twee nieuwe energiecentrales gebouwd. De multifuel centrale van Nuon, genaamd Magnum, kan bij afronding in 2011 twee miljoen huishoudens van elektriciteit voorzien. Het tweede project is een elektriciteitscentrale van RWE, binnenkort onder de noemer Essent. Verder wordt het grootste windpark op land in en nabij de Eemshaven gerealiseerd en is er een datacenter van TCN (Telehouse Eemsdelta) gekomen waar onder meer Google gebruik van maakt. Het gebied wordt steeds belangrijker. Vanaf 2012 zal 35% van de elektriciteitsproductie in Nederland hier plaatsvinden. Dit gebied is daardoor economisch belangrijk voor de Regio Groningen|Assen en zelfs voor Nederland.

Informatie en Communicatie-infrastructuur

ICT heeft het afgelopen decennium een grote stap voorwaarts gemaakt. De provincies Groningen en Drenthe streven naar een kenniseconomie met voldoende werkgelegenheid. In de Regio Groningen|Assen stelt de gemeente Groningen zich zeer vooruitstrevend op. Groningen stelt dat het belangrijkste economische speerpunt ligt bij het versterken van de kansrijke sectoren IT, Life Sciences en Energie, in het kader van de kenniseconomie. Belangrijke partners in dit proces zijn de Rijksuniversiteit Groningen, Hanzehogeschool Groningen en het bedrijfsleven. Een van de grote innovaties voor de gemeente Groningen is de stad te voorzien van een stadsdekkend open draadloos netwerk. Het Zernikecomplex en de binnenstad zijn inmiddels voorzien. De volgende stappen zijn het gebied binnen de ringweg van Groningen en de gebieden binnen de stadsgrens te voorzien van een draadloos netwerk. De provincies Groningen en Drenthe zijn de laatste jaren ook zeer actief met het stimuleren van de aanleg van glasvezelkabel.



'Het wordt menens met nieuwe verbindingen in de regio!'

Toen eind juni 2010 burgemeester en wethouders van Groningen bekend maakten dat er een onderzoek gaat komen naar de bouw van een nieuwe stationshal naast de huidige historische stationshal van het NS-Hoofdstation in Groningen, werd duidelijk dat het menens wordt met de aanleg van nieuwe verbindingen in de Regio Groningen|Assen.

Hoewel de definitieve besluiten nog moeten worden genomen, is wel duidelijk dat de regio vermoedelijk aan de vooravond staat van een serie verbeteringen in het kader van verkeer en vervoer. Zo is het voornemen om in de stad en regio de zogenaamde RegioTram aan te leggen, de spoorlijn Groningen-Drachten-Heerenveen zal mogelijk zijn beslag krijgen, de realisatie van een spoorlijn Groningen-Veendam wordt onderzocht en mogelijk wordt de bestaande spoorlijn Groningen-Eemshaven verlengd zodat de bootterminals voor passagierstreinen bereikbaar worden. De aanleg van deze nieuwe spoorverbindingen zullen een enorme toename van het aantal passagiers op het Hoofdstation in Groningen teweeg brengen. Dat is dan ook de reden waarom een onderzoek wordt gestart naar de bouw van een nieuwe stationshal.

Besluiten in het kader van de infrastructuur die al zijn genomen en financieel gereserveerd zijn, zijn de ingrijpende reconstructie van de Ring Zuid in Groningen en de ombouw van de N33 tot A33 tussen Assen via Gieten en Veendam naar Zuidbroek. Tot slot zal na ruim 30 jaar praten eindelijk de baanverlenging van Groningen Airport Eelde in 2011 definitief worden uitgevoerd.

De Regio Groningen|Assen staat dan ook aan de vooravond van een enorme investering in de verbetering van de infrastructuur en dat zal een positief effect hebben op de economische ontwikkeling in de regio.

George Groote



3 Wonen



- **EERSTE KWARTAAL 2010 SLECHTS 35% VAN DE AANGEBODEN NIEUWBOUW WONINGEN VERKOCHT**
- **CONVENANT VAN HET NOORDEN WORDT HERZIEN**
- **MAATWERK STEEDS BELANGRIJKER**
- **STERKERE REGIE VAN OVERHEID OP KWALITEIT VAN WONINGVOORRAAD WENSELIJK**

3.1 Landelijke ontwikkelingen

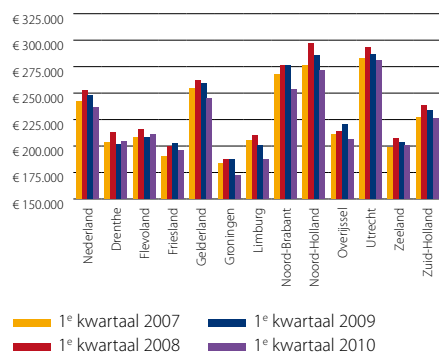
Hoewel de voorspelde ineenstorting van de huizenprijzen in 2009 is uitgebleven, moet 2009 toch worden beschouwd als een slecht jaar voor de woningmarkt. De huizenprijzen daalden aanzienlijk, met een gemiddelde koopsomdaling van 6,5% en een daling in het aantal woningtransacties van 30%. Het kabinet¹ heeft afgelopen jaar verschillende maatregelen genomen om het leed op de woningmarkt voor zowel particulieren als ondernemers te verzachten. Het kabinet heeft onder andere 395 miljoen euro vrijgemaakt voor woningbouwprojecten die stil dreigen te vallen door de crisis. Om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen is de Nationale Hypotheek Garantie verhoogd naar 350.000 euro. Ook kunnen particulieren dankzij de Leegstandswet hun leegstaande woning tijdelijk verhuren. Ten slotte heeft het kabinet verschillende maatregelen genomen waardoor energiebesparende investeringen aantrekkelijk worden, met als doel de werkgelegenheid in de bouwsector op peil te houden en het duurzaamheidskarakter van bestaande woningen te verhogen.

Op 1 januari 2010 omvatte de woningvoorraad van Nederland in totaal 7.104.518² woningen, een toename van 1% ten opzichte van 1 januari 2009. In totaal werden circa 90.000 woningeenheden toegevoegd en circa 19.000 onttrokken aan de woningvoorraad. De toevoegingen bestaan uit nieuwbouw, woningsplitsing en niet-woningeenheden die worden verbouwd tot een woningeenheid.

De gemiddelde koopsom bedroeg 236.927 euro in het eerste kwartaal 2010.

Er vonden 27.745 koopwoningtransacties plaats in het eerste kwartaal van 2010. Dit is ruim 30% van het aantal transacties in het eerste kwartaal 2008. Begin 2010 werden wel meer huizen verkocht ten opzichte van het eerste kwartaal 2009, maar het is nog te vroeg om te spreken van een structureel herstel.

Figuur 3.1 Gemiddelde koopsom



Bron: Kadaster

Nieuwbouwmarkt

In 2009 werden bijna 83.000 nieuwe woningen opgeleverd, een stijging van ongeveer 4.000 woningen ten opzichte van 2008.³ Deze stijging, tevens hoogtepunt van de afgelopen tien jaar, heeft volgens het TNO-rapport bouwprognoses te maken met de verschuiving van de productie van 2008 naar 2009.⁴ De verhouding tussen koopwoningen en huurwoningen bedroeg 70/30. Met circa 73.000 verleende bouwvergunningen in 2009 tegen 87.000 in 2008 is het aantal verleende bouwvergunningen sterk gedaald. Deze daling heeft te maken met de teruggang van 16.000 naar 47.000 aanvragen in de koopsector in 2009. De aanvragen in de huursector stegen van circa 24.000 in 2008 naar 26.000 in 2009. 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 de afname in de koopsector zich zal doorzetten in een verdere daling van circa 62.000 nieuwbouwwoningen in 2010. De vergunningverlening voor huurwoningen blijft daarentegen op peil.⁵ Het is nog de vraag of deze voorspelling klopt. Als de onverkochte woningen in verhuur genomen worden, zou het aantal aanvragen voor huurwoningen ook dalen.

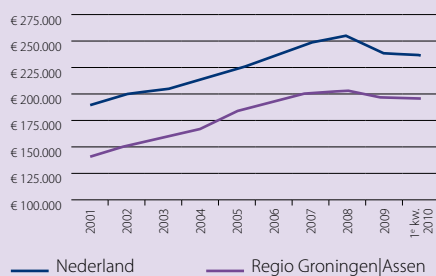
1 www.vrom.nl, dossier crisis maatregelen woningmarkt
 2 www.cbs.nl, woningvoorraad
 3 CBS, nieuwbouwwoningen (gereedgekomen)

4 TNO rapport bouwprognoses
 5 Rabobank, Kwartaalbericht Woningmarkt

Tabel 3.1 Transacties: Nederland en regio

	1 ^e kw. 2008	1 ^e kw. 2009	1 ^e kw. 2010
Nederland	40971	27218	27745
Regio Groningen Assen	1113	742	761
Gemeente Assen	218	155	126
Gemeente Bedum	21	11	18
Gemeente Groningen	469	306	366
Gemeente Haren	42	25	33
Gemeente Hoogezand-Sappemeer	52	58	32
Gemeente Leek	44	26	20
Gemeente Noordenveld	62	26	40
Gemeente Slochteren	41	21	24
Gemeente Ten Boer	8	7	11
Gemeente Tynaarlo	71	42	55
Gemeente Winsum	32	24	14
Gemeente Zuidhorn	53	41	22

Bron: Kadaster

Figuur 3.2 Veranderingen in de koopsom (€)

Bron: Kadaster (bewerking Vastgoedrapport)

De regering heeft de Crisis- en Herstelwet aangenomen om de woningmarktproductie te stimuleren. Deze wet heeft in ieder geval het volgende mogelijk gemaakt: nieuwbouwprojecten kunnen worden gesubsidieerd en verschillende procedures kunnen worden verkort.

Huurwoningmarkt

De huren van woningen in Nederland zijn op 1 juli 2009, inclusief huurharmonisatie, gemiddeld met 2,8% gestegen.⁶ Doordat de huren gekoppeld zijn aan de inflatie zullen naar verwachting vanaf 1 juli 2010 de huurprijzen met 1,2% mogen stijgen. De cijfers uit het rapport 'Huurmarkt eerste kwartaal 2010 Direct Wonen' laten een daling van 11,3% zien ten opzichte van een jaar eerder in de geliberaliseerde huren. Huurprijzen in het duurdere prijssegment, vanaf 800 euro, zijn het sterkst gedaald. Dit heeft vooral te maken met het toenemende aanbod, omdat veel huishoudens hun niet-verkochte woningen hebben aangeboden op de huurwoningmarkt. Die vallen veelal in het duurdere prijssegment.⁷ In 2009 zijn er 29.466 huurwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad, waarvan 25.464 nieuwbouw-huurwoningen. Er zijn 14.890 huurwoningonttrekkingen⁸ geweest.

3.2 Regio Groningen|Assen

Op 1 januari 2010 telde de Regio Groningen|Assen 189.856 woningen. Afgelopen jaar is de woningvoorraad in de regio met 1.973 woningen, ruim 1%, gestegen. Het afgelopen decennium is de woningvoorraad in de regio harder gegroeid dan in Nederland als geheel.

In de Regio Groningen|Assen was de gemiddelde koopsom 195.665 euro in het eerste kwartaal van 2010. Ten opzichte van heel 2009 is de koopsom met 0,6% gedaald.

Het aantal koopwoningtransacties is, net als in de rest van Nederland, in het eerste kwartaal 2009 aanzienlijk gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal 2008. Uit de koopwoningtransactietabel valt af te lezen dat het aantal koopwoningtransacties zich stabiliseert in het eerste kwartaal 2010.

Het lijkt er op dat begin 2010 het aantal transacties zich op een laag niveau stabiliseert. Maar de woningmarkt werd nog eens extra gestimuleerd door de koopsubsidie en de starterslening die sommige gemeenten in de regio verstrekken. Het geld dat de regering heeft vrijgemaakt voor de koopsubsidie raakte eind maart 2010 op.

Startersleningen zijn in sommige gemeenten niet meer beschikbaar vanwege overschrijding van het budget. Sinds het wegvallen van deze steunmaatregelen ziet een aantal makelaars in de regio de interesse in koopwoningen licht dalen. Dit gaat gepaard met de onzekerheid rondom de hypotheekrenteaftrek. Een aantal politieke partijen wil namelijk de hypotheekrenteaftrek gedeeltelijk of in zijn geheel afschaffen.

Naar aanleiding van onder andere de stagnatie op de woningmarkt als gevolg van de economische crisis, is in maart 2009 het portefeuillehouderoverleg Woningbouw en Verstedelijking opgericht. Het doel van dit overleg is om onnodige concurrentie in de Regio Groningen|Assen te voorkomen door regionale woningbouwafstemming. Een van de taken is ook het opstellen van een eigen woningmarktmonitor. In dit overleg zullen ook nieuwe afspraken worden gemaakt over woningbouwafspraken 2011-2020. Deze afspraken moeten naar beneden worden bijgesteld door nieuwe demografische en economische verwachtingen.

6 Bouwfonds rapport Q42009

7 Direct Wonen

8 CBS



Tabel 3.2 Vergunning verlening

Gemiddeld aantal vergunningen	2005 t/m 2008	2009
Gemeente Assen	620	80
Gemeente Bedum	44	105
Gemeente Groningen	1220	635
Gemeente Haren	40	7
Gemeente Hoogezand-Sappemeer	225	97
Gemeente Leek	132	16
Gemeente Noordenveld	67	114
Gemeente Slochteren	125	24
Gemeente Ten Boer	46	23
Gemeente Tynaarlo	139	59
Gemeente Winsum	62	19
Gemeente Zuidhorn	89	73
Regio Groningen Assen	2808	1252

Bron: CBS en NVM (bewerking Vastgoedrapport)

Tabel 3.3 Woningen in verkoop per 01-04-2010

	nieuwbouw in verkoop	aantal verkocht	percentage verkocht
Gemeente Assen	506	213	42%
Gemeente Bedum	28	1	4%
Gemeente Groningen	621	151	24%
Gemeente Haren	0	0	-
Gemeente Hoogezand-Sappemeer	103	25	24%
Gemeente Leek	61	7	11%
Gemeente Noordenveld	89	66	74%
Gemeente Slochteren	25	16	64%
Gemeente Ten Boer	14	10	71%
Gemeente Tynaarlo	7	0	0%
Gemeente Winsum	59	21	36%
Gemeente Zuidhorn	60	46	77%
Regio Groningen Assen	1573	556	35%

Bron: CBS en NVM (bewerking Vastgoedrapport)

Nieuwbouwmak

In 2009 bedroeg het aantal opgeleverde woningen in de Regio Groningen|Assen 2.578 eenheden. Dit is een stijging van 13,6% ten opzichte van de gemiddelde productie van 2.269 eenheden in de periode 2005 – 2008. Hiermee komt de regio erg dicht in de buurt van het benodigde niveau voor de regionale doelstelling van 2.900 te bouwen woningen per jaar, zoals vastgesteld in de woningbouwafspraken 2011-2020.

In de toekomst zal de woningbouwproductie in de regio aanzienlijk lager zijn door kleiner wordende portefeuilles en een verminderde vergunningverlening.

Het aantal verleende bouwvergunningen in het jaar 2009 is met circa 55% afgenomen ten opzichte van 2008, wat een dieptepunt is in een periode van tien jaar. Gemiddeld genomen werden er 2.808 vergunningen per jaar verleend in de periode 2005-2008, tegen 1.252 in 2009.

Deze forse daling heeft te maken met een teruggang van circa 1.200 aanvragen in de koopsector. De regio ondervindt als gevolg van de crisis dezelfde problemen die spelen op landelijk niveau, namelijk een abrupte vraaguitval naar koopwoningen.

Begin 2010 stonden in de Regio Groningen|Assen 1.573 nieuwbouwwoningen te koop, waarvan slechts 35% is verkocht. Maar liefst 62% van het aanbod bestaat uit niet-grondgebonden woningen (koopappartementen). Dit type woning wordt met name in de gemeenten Groningen en Assen relatief veel aangeboden. In de gemeente Groningen zijn de projecten zoals Tasmantoren, Kop van Oost, Stoker en Brander en de Frontier gelijktijdig ontwikkeld, wat heeft geleid tot een overaanbod van nieuwbouwapartementen. Eenzelfde overaanbod geldt voor de gemeente Assen.

Ter stimulering van de woningbouwproductie in de Regio Groningen|Assen hebben 33 verschillende nieuwbouwprojecten subsidie gekregen van de eerste, tweede en derde tranche uit de

Crisis- en Herstelwet. Deze projecten hebben een totaalbedrag van 7.359.000 euro aan subsidie verkregen voor de realisatie van 1.387 woningen. De Stadswerf, Sterrenhof en De Velden in Groningen, Vosholen in Hoogezand en De Carre in Nieuw-Roden zijn voorbeelden van projecten waarvoor subsidie is verleend.

Sommige nieuwbouwprojecten in de regio worden ontwikkeld op basis van erfpacht. Doordat de grond niet voor rekening komt voor de koper, worden de woningen goedkoper. Hierdoor zouden deze woningen aantrekkelijker kunnen worden voor een grotere doelgroep.

Afgelopen jaar is de verkoop van zowel nieuwbouwwoningen als bestaande woningen aanzienlijk gedaald. Vooral de verkoop in het middensegment en het hoge segment heeft het zwaar te verduren. Dit heeft te maken met het afgenomen consumentenvertrouwen en de verminderde financieringsmogelijkheden voor de consument. Ook krijgen ontwikkelaars en bouwbedrijven minder makkelijk financiering voor hun projecten. Door deze samenloop van omstandigheden zijn er verscheidende projecten in de regio uitgesteld of afgeblazen. Zo is het project Brugwachter in de gemeente Groningen afgeblazen en het project Koopveste in de gemeente Assen uitgesteld.

Verscheidene nieuwbouwprojecten worden momenteel in de Regio Groningen|Assen ontwikkeld. Van het project Meerstad, ontwikkeld door verschillende overheden en marktpartijen, zijn de eerste 120 woningen in de verkoop. Bij de Kop van Oost gaat de tweede fase van circa 230 woningen in de verkoop. Dit project is ontwikkeld als samenwerkingsverband tussen de wooncorporatie Lefier en ontwikkelaar Heijmans Vastgoed B.V. In Haren-Noord is een begin gemaakt met de verkoop van het bouwplan Harener Holt. In de gemeente Leek zal de tweede fase van het project Oostindie van circa 400 woningen in de verkoop gaan. Dit in samenwerking met bouwbedrijf en ontwikkelaar VDM Woningen B.V. In de gemeente Assen ontwikkelt Ter Steege Vastgoed bv het nieuwbouwproject Het Palet met een woningbouwopgave van circa 300 eenheden.

Huurwoningmarkt

Het Convenant voor het Noorden is een samenwerkingsverband van 31 woningcorporaties in Friesland, Groningen, Drenthe en een deel van Overijssel. Eind 2008 hadden de binnen het Convenant opererende woningcorporaties een totale huurwoningvoorraad van circa 257.000 huurwoningen. Hiervan liggen circa 81.000 huurwoningen in de provincie Groningen en circa 55.000 huurwoningen in de provincie Drenthe. In de provincie Groningen is 42% van de woningen een huurwoning tegenover 34% in de provincie Drenthe.

In de Regio Groningen|Assen hebben de deelnemende woningcorporaties in de periode 2004-2008 circa 4.600 huurwoningen voor eigen verhuur en circa 1.600 koopwoningen gerealiseerd. In dezelfde periode hebben deze woningcorporaties circa 4.500 huurwoningen verkocht of gesloopt.

Voor de periode 2009-2013 willen de deelnemende woningcorporaties in de Regio Groningen|Assen circa 6.000 huurwoningen voor eigen verhuur en 2.800 koopwoningen realiseren. In deze periode willen de woningcorporaties iets meer dan 5.000 huurwoningen verkopen of slopen.

De verkoop van huurwoningen van de deelnemende woningcorporaties stagneerde in 2009 als gevolg van de economische crisis. De stagnerende verkoop van huurwoningen staat in direct verband met de investeringscapaciteit van de woningcorporaties. De investeringscapaciteit wordt verder onder druk gezet door de invoering van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties en de Vogelaarheffing. Helaas konden de woningcorporaties de cijfers van 2009, die deze gevolgen weergeven, nog niet vrij geven.

Eind 2009 zijn de deelnemers aan het Convenant tot de conclusie gekomen dat de inhoud van het Convenant, op het gebied van de woningproductie, aan herziening toe is. De vooraf gestelde doelstellingen voor de woningbouwproductie zullen naar beneden worden bijgesteld, waarbij aangegeven wordt dat inspelen op demografische ontwikkelingen, energiebesparing en gewijzigde investeringscondities nu belangrijk zijn.

In de Regio Groningen|Assen zijn in het eerste kwartaal van 2010 afspraken gemaakt om te komen tot structurele uitwisseling van informatie tussen de overheden en de gezamenlijke in de regio werkzame woningcorporaties. Dit om na te gaan waar partijen elkaars activiteiten kunnen versterken. Zo zijn de woningcorporaties uitgenodigd om actief mee te denken in het traject van woningbouwafstemming 2011-2020 en in de opstelling van de eerste regionale woonvisie die in 2011 klaar zal zijn.

3.3 Trends

Bij de nieuwbouwproductie zal rekening gehouden moeten worden met de wensen van de consument. Bouwondernemingen, ontwikkelaars en woningcorporaties moeten woningeenheden ontwikkelen die meer op de vraag van hun klanten aansluiten. De huidige consument is erg kritisch over de geboden kwaliteit. Gezien de huidige marktsituatie heeft de consument het voor het zeggen.

Ook de Nederlandse overheid zal een belangrijke rol gaan spelen in de ontwikkeling van de nationale woningmarkt. Ontwikkelaars en bouwondernemingen zijn afhankelijk van de conjunctuur en reageren daarom voornamelijk op de ontwikkelingen op relatief korte termijn. De overheid moet de woningmarkt gaan regisseren met een langetermijnvisie. Alleen een goede samenwerking tussen de overheid en de marktpartijen kan er voor zorgen dat er een hoogwaardige woonvoorraad toegevoegd wordt.



In mijn werk zie ik dat mensen meer zeggenschap en invloed willen op de wijze waarop ze wonen. Ik geloof dat de manier waarop je met je woonomgeving omgaat, bewust of onbewust, weerspiegelt hoe je in het leven staat.

Men zou niet het product (woning) of dienst (huren) als uitgangspunt moeten nemen, maar de beleving die hiermee samengaat. Ik wil pleiten voor de totale woonbeleving, waarin 'de manier van leven' centraal staat. Dit betekent dat diverse groepen mensen (zowel ouderen en studenten als zelfstandige ondernemers) dezelfde woonomgeving kunnen kiezen en goed met elkaar kunnen samenwonen, los van de inhoud van de portemonnee en een huur-/koopstempel. Er zijn steeds meer onderzoeken naar de woonmilieus, die meer inzicht bieden in waar en hoe men wil wonen. De recessie zie ik als een kans om juist anders te gaan ontwikkelen.

Ik zie maatwerk en sterke (woon)concepten als de oplossing. Hierin vind ik de omgeving van de woningen een belangrijk aspect. Ik zou me kunnen voorstellen dat men vaker kiest voor zeggenschap over de openbare ruimte, in overleg met de gemeente en ontwikkelaars.

De uitdaging voor de ontwikkelaar is de balans te vinden tussen de mate van vrijheid van de klant om zelf zijn omgeving vorm te geven en de bewaking van de grenzen van betaalbaarheid en uitvoerbaarheid.

Dit kan middels concepten of formules, die een beleving inhouden. Het collectieve particuliere opdrachtgeverschap zou een deel van de oplossing kunnen bieden. Op deze manier begint het beleven van een nieuw huis zo'n twee jaar voordat men er daadwerkelijk in gaat wonen. In die zin vind ik dat woningmarkt meer op utiliteitsbouw zou moeten lijken, waar conceptueel ontwikkelen al langer domineert en waar men vaak voor een bekende klant ontwikkelt.

Wat we bijvoorbeeld van de kantorenmarkt ook prima zouden kunnen leren, is beheer en nazorg. De dienstverlening op het gebied van beheer en nazorg levert nagenoeg niets op en daarom is de kwaliteit ervan ook zeer laag. Ik denk dat we in de toekomst deze elementen moeten integreren, omdat ze een onderdeel van de woonbeleving zijn. Het thema duurzame energievoorziening, zowel individueel als collectief, of een complete woonomgeving zou aanleiding kunnen zijn om een concept van duurzame wijken intensiever te benutten. Duurzaamheid kent zo veel aspecten, ook maatschappelijk gezien, dat er aan inspiratie geen gebrek is.

Ten slotte wil ik ook iets zeggen over de verouderde kantoorgebouwen, die voor de woningcorporaties niet aantrekkelijk zijn voor herontwikkeling wegens vaak een te hoge vraagprijs. Als er een prijscorrectie plaatsvindt, zijn er weer nieuwe mogelijkheden voor hergebruik van de ruimte binnen de stad. Omdat ik zelf bij Lefier werkzaam ben, zie ik dagelijks hoe de binnenstedelijke opgave en de stedelijke vernieuwing kansen bieden.

Julia Finkielstajn

4 Winkelmarkt



- **A1-LOCATIES BLIJVEND POPULAIR**
- **RETAIL TOENEMEND IN TREK ALS BELEGGING**
- **GRONINGER FORUM EN TT WORLD BELANGRIJKE IMPULSEN**



Landelijk gemiddelde = Index 100

< 50	■
50 - 75	■
75 - 100	■
100 - 125	■
125 - 150	■
> 150	■

4.1 Landelijke ontwikkelingen

Vorig jaar begon en eindigde met een negatieve ontwikkeling in de detailhandelsomzet. Het vierde kwartaal noteerde een omzetsdaling van 4,6% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2008. De totale daling in 2009 was 4,9%, wat neerkomt op ruim 5 miljard euro. Zowel in de food als de non-food sector is de omzet gedaald ten opzichte van 2008. Het is voor het eerst sinds 2005 dat deze daling ook zichtbaar is in de foodsector, met 0,4% in het vierde kwartaal 2009. Hierbij werden de specialzaken het zwaarst getroffen. De omzet daalde hier met 7,4%.

De economische crisis heeft tot gevolg dat consumenten minder uitgeven en meer sparen. In het vierde kwartaal van 2009 werd door huishoudens 2,8% minder besteed dan in dezelfde periode van het voorgaande jaar. Vooral branches in de woninginrichting, huishoudelijke artikelen en consumentenelektronica ondervonden een grotere omzetsdaling. Het is te makkelijk om te zeggen dat alleen de financiële crisis en de daaruit voortgekomen recessie verantwoordelijk kunnen worden gehouden voor de mindere resultaten in 2009. Echter online-shops nemen inmiddels iets meer dan 7% van de totale omzet van de winkelbranche voor hun rekening. Ten opzichte van 2008 is de online gerealiseerde omzet zelfs gestegen met 17% naar 6,4 miljard euro.

De consument oriënteert zich nu eerst op internet voordat hij tot koop overgaat, waar vroeger een hele zaterdag besteed werd om een televisie uit te zoeken. Reviews van andere consumenten laten de waardering van producten zien. De consument wordt duidelijk kritischer over grote aankopen en laat zich niet meer zomaar een product aanpraten. Toch wordt 93% van de aankopen na deze productoriëntatie nog steeds in een winkel gedaan. Tien jaar geleden bezocht de consument voor een bankstel of eethoek gemiddeld 5 winkels. Op dit moment ligt het gemiddelde op 2,5. De winkels die de consument nu bezoekt, worden bewuster gekozen. Voor deze 'fysieke' winkels is beleving en imago een grote toegevoegde waarde in het aankoopproces. De consumenten in de Regio Groningen|Assen hebben vooralsnog geen bovengemiddelde interesse in het doen van aankopen via internet. Die interesse is vooral in de Randstad groter.

Voor de fysieke detailhandel wordt het steeds duidelijker dat de consument, nog meer dan voorheen, centraal moet staan en het winkelen een beleving moet worden. Voor projectontwikkelaars is het ook van groot belang om in te spelen op de veranderingen die plaatsvinden in het oriëntatie- en aankoopgedrag. Het is van belang dat projectontwikkelaars en andere betrokkenen voor een vitale retailstructuur zorgen.

Zoals in hoofdstuk 1 al geconstateerd is, blijft het consumentenvertrouwen instabiel, met een licht herstel in februari 2010 en toch weer een verslechtering in april. Dit viel samen met de crisis in Griekenland en de terugval op de beurs.

4.2 Regionale situatie

De twee voornaamste winkelsteden in de regio zijn Groningen en Assen. Ook hier merkt de detailhandel de effecten van de recessie. Lokale ondernemers geven aan dat de periode waarin mensen weinig besteden dit jaar langer aanhoudt, tot in maart en april, terwijl de bestedingen na februari normaliter stijgen. De vraag is hoe zich dit in de toekomst zal ontwikkelen. Hoofdwinkellocaties bieden meer zekerheid; hier heeft men geen last gehad van het uitblijven van bestedingen. In Groningen zijn deze locaties echter schaars. Er is een beperkt aanbod van A1-winkellocaties en er zijn geen nieuwbouwoplossingen mogelijk om deze schaarste te verhelpen of te verminderen. Er komt bovendien weinig ruimte vrij omdat er weinig tot geen mutatie plaatsvindt binnen de A1-locaties.

Een andere trend is dat weinig nieuwe ondernemers zich vestigen in de omliggende dorpen. Zij geven de voorkeur aan de steden Groningen en Assen. Dit heeft ook te maken met de bewegingen van de consumenten, die voor de niet-dagelijkse aankopen toch kiezen voor Groningen en Assen.

Groningen

De schaarste wat betreft A1-locaties in Groningen geldt voor de belangrijkste winkellocaties: de Herestraat, de Vismarkt, de Guldenstraat, de Waagstraat en het A-Kerkhof. Met de komst van Zara in de Herestraat is deze A1-locatie tot aan het Gedempte Zuiderdiep versterkt. Voor de oostkant van Groningen zal de opening van de Damsterdiepgarage rond de zomer van 2011 een grote verbetering betekenen. Naar verwachting zal voornamelijk de Steentilstraat hiervan profiteren. Voor de Oosterstraat en de Nieuweweg zijn mogelijke positieve gevolgen nog moeilijk te voorspellen.

De ontwikkeling van het Groninger Forum achter de noordwand van de Grote Markt brengt veel werkzaamheden met zich mee. De 'nieuwe woonkamer' van Groningen moet in de loop van 2014 worden opgeleverd. Het Forum brengt verschillende culturele instellingen zoals de Openbare Bibliotheek, filmtheater Images en de Groninger Archieven samen onder één dak. Ook het Groninger Museum is partner in het Forum. Dit bouwplan zal de komende jaren een flinke impact hebben op het dagelijks leven in de binnenstad.

De leegstand is groot in de Nieuwe Ebbingestraat. De gemeente is echter bezig om lokale ondernemers te stimuleren door het mogelijk te maken hier goedkoop een onderneming te starten. Daarnaast wordt het Ebbingekwartier neergezet als een creatieve zone waarin creatieve bedrijvigheid wordt gestimuleerd.

In Groningen liggen nog veel mogelijkheden bij de terreinen aan het Sontplein en de Sontweg. Zo staat op het moment van schrijven de Van der Molen-garage leeg. Ernaast ligt nog een onbebouwd terrein achter de Sontweg in de richting van de Weg der Verenigde Naties.

De stad Groningen moet concurreren met andere winkelsteden. Lokale makelaars geven aan dat beleving van de (binnen)stad een belangrijk aspect is voor een goed winkelgebied. Zij stellen ook dat de gemeente te weinig onderneemt om deze beleving te stimuleren of te verbeteren. Dit terwijl hiervoor tal van mogelijkheden zijn in deze stad in de vorm van kleine projecten, zoals het creëren van een extra gezellige sfeer op de Vismarkt, een watertaxi voor een verbinding tussen Sontweg en binnenstad, groen bij de Westershaven en bijvoorbeeld een paardentram die rondjes in de stad maakt.

Beleving wordt ook versterkt door grote projecten, waarvan er een aantal in ontwikkeling is. Het Groninger Museum ondergaat momenteel een ingrijpende renovatie om ook in de toekomst een trekpleister van Groningen te blijven. Ook de RegioTram, de Damsterdiepgarage en het Groninger Forum zijn grote vernieuwingen die een positieve invloed kunnen hebben op de retailmarkt. In het verleden hadden de start van het wielerevenement de Giro – de Ronde van Italië - en de tentoonstelling van de Russische kunstenaar Ilja Repin in het Groninger Museum ook grote betekenis voor de winkelmarkt van Groningen. In de toekomst zal ook de Oostwand van de Grote markt een positieve invloed hebben op de retailmarkt, is de verwachting.

Assen

Net als in Groningen is in Assen vacante winkelruimte in het A1-winkelgebied schaars. Winkelruimte in het centrum komt niet vaak vrij en wanneer deze vrijkomt, vindt men snel een nieuwe huurder. De facelift van het Mercurius Centrum, waarvan men hoopt dat de plannen eind 2010 geconcretiseerd zijn, betekent een welkome impuls voor de Triade en de huidige ondernemers in het Mercurius Centrum. Verder zal woningcorporatie Actium er 50 tot 75 woningen realiseren. De uiteindelijke opleverdatum van zowel de woningen als de facelift is nog onduidelijk. DrentheJournaal maakte in maart 2009 al melding van de facelift en gaf aan dat deze eind 2010 afgerond zou zijn. Zoals het nu lijkt moeten de plannen eind 2010 klaar zijn. Dan zal pas duidelijk zijn in welke vorm de facelift uiteindelijk doorgang vindt. Toch zijn er zorgen over de winkelleegstand in Assen zeker nu er een groot nieuw winkelproject "De Citadel" met in totaal 12.000 m² aan winkeloppervlak wordt toegevoegd.

TT World is een grote factor voor de beleving van Assen. Zoals de Giro van start ging in Groningen zo ging de Vuelta – de Ronde van Spanje - van start op het TT-circuit. Het nieuwe amusementspark met circa 50.000 m² overdekt amusement dat bij het circuit gerealiseerd wordt, zal vermaak bieden aan het hele gezin. Het thema sluit aan bij het circuit en het imago dat Assen wenst uit te stralen. In 2010 zullen mogelijkwerwijs een casino en het TT-hotel gerealiseerd worden. De bestaande TT-hal biedt onderdak aan talloze evenementen.

Het doel is daarnaast om een optimale samenhang te creëren met het centrum van Assen. Hiervoor zouden betere verbindingen tussen het TT-terrein en het centrum ontwikkeld moeten worden.

Deze verbindingen zouden ook De Bonte Wever erbij kunnen betrekken, het grote sport- en evenementencentrum tussen het TT-Circuit en het centrum van Assen. De Bonte Wever herbergt onder andere een ijsbaan, een zwemparadijs, fitnessruimte en restaurants. Eind 2010 zal hier een groot hotel worden opgeleverd. Dit evenementencentrum is uniek en interessant voor de stad Assen. Met frequente verbindingsmogelijkheden tussen TT World, De Bonte Wever en het centrum worden de trekkers goed gecombineerd met elkaar en zullen ze meer van elkaar kunnen profiteren.

Een andere publiekstrekker van Assen is het Drents Museum. Dit museum ondergaat momenteel een ingrijpende verandering en zal in 2011 opgeleverd worden met een nieuwe tentoonstellingsvleugel en een nieuwe entree. Vanaf half 2010 is het Drents Museum verminderd toegankelijk voor publiek wegens bouwwerkzaamheden en herinrichting. De eerste spectaculaire tentoonstelling in de nieuwe vleugel zal gaan over de Tang Dynastie, de Gouden eeuw van China en wordt waarschijnlijk een grote publiekstrekker. Verwacht wordt dat de detailhandel en Assen in het algemeen zullen profiteren van een vernieuwd museum.

4.3 Leegstand

Passantentellingen geven een positiever beeld dan voorgaande jaren. Het afgelopen jaar was de daling namelijk 1,6%. Dit is circa de helft lager dan de voorgaande jaren en betekent dus een afvlakking van de dalende trend. De leegstand van A- en B-locaties is dit jaar niet toegenomen, maar op C-locaties blijft de leegstand toenemen (circa 9%).



Figuur 4.1 Landelijke leegstand in %



Bron: Locatus (eigen bewerking)

Figuur 4.2 Regionale leegstand in winkelverkoopvloeroppervlak



Bron: Locatus (eigen bewerking)

Naast Flevoland hebben de provincies Groningen en Drenthe de laagste totale leegstand. Dit is verduidelijkt de naaststaande figuur waarbij ook te zien is dat Zuid-Holland relatief de hoogste leegstand kent. Binnen de Regio Groningen|Assen komt de leegstand op een gemiddelde van 3,6%.

De leegstand van het totale winkelvloeroppervlak (zie naaststaande figuur) laat in 2010 weer een stijging zien van ongeveer 13%. Deze gegevens worden elk jaar in januari opgenomen.

Huurmarkt

In de huidige retailmarkt bestaat een grote tweedeling. De toplocaties zijn nog steeds een veilige markt en huurprijzen blijven nagenoeg ongewijzigd. Locaties die vallen buiten het kernwinkelgebied - zoals aanloopstraten en perifere winkelzones - staan onder druk. Op de B- en C-locaties en in regionale winkelgebieden zijn de prijzen het hardst gedaald. De gerealiseerde huurprijzen in 2009 kenden een maximale m²-prijs van rond 2.000 euro. Landelijk kwam de gemiddeld gerealiseerde huurprijs uit op 181 euro per m². In 2008 lag deze nog rond 186 euro per m². Deze daling kent zijn oorsprong in de financiële crisis. Er is namelijk binnen de sector geen sprake van een negatieve trend.

Beleggingsmarkt

De ROZ/IPD-index geeft aan dat er relatief minder verlies wordt geleden op retail dan in de andere vastgoedsectoren. Binnen de beleggingsmarkt neemt de interesse voor retail toe. Ook de mei-editie 2010 van Property NL geeft aan dat retail weer in trek raakt en dat de vraag naar nieuwe winkelontwikkelingen toeneemt. Anderzijds is het voor particuliere beleggers lastiger om financiering en herfinanciering te verkrijgen. De interesse komt dus vooral van grotere institutionele en particuliere beleggers die beschikken over een groot aandeel eigen vermogen.

Wat betreft het afgelopen jaar valt op dat op regionaal niveau vraag en aanbod naar elkaar toe zijn getrokken. Dit betekent meer aanbod en minder vraag. In Groningen is de Herestraat voor een groot deel in

private handen en vindt er bijna geen mutatie plaats, ondanks de grote belangstelling. De Steentilstraat, A-Kerkhof, Brugstraat en Oosterstraat zijn in de koopsfeer als courant te betitelen. De trend op de hoofdwinkellocaties in Groningen is dat veel eigendom is verschoven van institutioneel naar particulier. Daardoor hebben particuliere beleggers nu het grootste aandeel in handen, waar de balans voorheen gelijk was. In Groningen heeft Unibail-Rodamco bijvoorbeeld het afgelopen jaar eigendom verkocht ter verbetering van de eigen balans.

Ook in Assen blijven de A-locaties onverminderd courant. Maar het omliggende gebied kampt met leegstand. Met de komst van het project "De Citadel" hoopt men een impuls te geven aan de Rolderstraat.





Tabel 4.1 Huurprijzen Groningen en Assen

GRONINGEN		
Locatie- type	Straat/Plein/Markt	Gem. prijs/ m²VVO (€)
A1	Herestraat	1600 - 2000
A	Vismarkt N.Z.	500 - 900
	A-Kerkhof N.Z.	
	Guldenstraat	
	Grote Markt N.Z.	
	Waagstraat	
	Vismarkt Z.Z. t/m G-Star	
B	Brugstraat	200 - 450
	Folkingestraat	
	Steentilstraat	
	Oosterstraat	
C	Nieuwe Ebbingestraat	100 - 200
	Oude Kijk in 't Jatstraat	
	Nieuweweg	
ASSEN		
A1	Mercuriusplein	500 - 700
A	Oude Straat	300 - 500
	Kruisstraat	
	Gedempte Singel	250 - 450
B	Nieuwe Huizen	180 - 280
	Marktstraat	
C	Singelpassage	100 - 200
	Brink	
	Groningerstraat	

Bron: Lokale makelaars

MIJN VISIE

“De detailhandel staat voor een grote uitdaging. Door de aangekondigde bezuinigingen zal de consument de komende jaren minder te besteden hebben. De kunst is om als detaillist die bestedingen binnen te halen. De strijd die daardoor ontstaat zal heftiger worden. Dit zal zich uiten in meer winkels die gaan stunten, groei van internetwinkels, nieuwe winkelformules zoals brandstores, maar vooral ook in sanering van bestaande winkels. Op de lange duur verwacht ik dat de winkelkernen van steden compacter zullen worden en het versnipperde winkelaanbod zal verdwijnen.

Steden zullen veel meer nog dan nu het geval is de consument moeten gaan ‘pleasen’. Dit bereik je niet alleen met een verzorgde, bereikbare en veilige binnenstad. Natuurlijk is dat een eerste vereiste, maar er is meer nodig om de consument te trekken. Een mooi gepoetst servies in de vitrinekast is mooi om naar te kijken maar na verloop van tijd heb je het wel gezien. De binnenstad moet voortdurend vernieuwen en prikkelen. Een goed voorbeeld zijn de pretparken. Zo’n 30 jaar geleden kon je nog volstaan met een glijbaan en zandbak en was je publiekstrekker met een achtbaan.

Tegenwoordig tel je al niet meer mee als je ‘maar’ één achtbaan hebt. Pretparken richten zich op seizoenen en thema’s. Met Halloween is Disneyland Parijs bijna oranje van kleur en in de winter is er altijd sneeuw in de Efteling terwijl de rest van Nederland groen is. Binnensteden kunnen en moeten veel meer (laten) doen met hun binnenstad. In dat kader was het Glazen Huis eind 2009 in Groningen een schot in de roos. Maar ook het idee van de kabelbaan in Groningen mag er zijn. Als de gemeente steekhoudende argumenten heeft om dit af te wijzen, laten ze dan wel zo alert zijn om andere initiatieven te stimuleren en zo mogelijk uit te voeren. Assen heeft zijn TT-baan waarmee zij een sterk thema heeft. Dit wordt verder versterkt door De Bonte Wever. Een compleet verblijfsgebeuren met van alles op sport- en spelgebied. Wat nog ontbreekt is deze twee te koppelen aan het centrum. Een bijzondere pendelbus of iets dergelijks, zoals Rotterdam de vaarbus heeft.

De inspanning die op dit moment geleverd wordt om het eenzijdige winkelaanbod in de A1-winkelstraten tegen te gaan is mijn inziens zinloos. Je kunt een dergelijk marktmechanisme niet sturen; alleen al omdat ook de consument er zelf aan bijdraagt die er zijn bestedingen maar al te graag doet. Daardoor zie je steeds meer Blokkers en Ikea’s. Zara is na een jarenlange zoektocht in Groningen gekomen. Veel dames zijn daar zeer blij mee. Dan hoeven ze niet meer naar Apeldoorn of Amersfoort. Over een paar jaar zit Zara in Zwolle, Leeuwarden en misschien ook wel in Assen. We moeten dit verschijnsel ook niet erg vinden. Per slot van rekening hebben de binnensteden er baat bij dat er veel bezoekers komen. Dat lukt door belangrijke winkelformules te hebben. Rondom dit winkelgeweld zijn er daardoor weer mogelijkheden voor de (zelfstandige) speciaalzaken.”

Paul Casander



5 Kantorenmarkt



- **AANBOD GRONINGEN: 124.700 M²**
- **HIT GROTE KANS VOOR ASSEN**
- **DUURZAAMHEID GROTE TREND**

5.1 Landelijke ontwikkelingen

In 2009 is de economie met 4% gekrompen ten opzichte van 2008. De omslag in de economie die in het tweede kwartaal van 2008 werd ingezet, heeft sterk doorgezet. De kantorenmarkt is erg conjunctuurgevoelig, wat goed te zien is aan de ontwikkelingen in 2009. De opname is verder gedaald, de structurele leegstand (3 jaar en langer) is toegenomen en het aanbod is gestegen.

Opname

In het eerste halfjaar van 2009 is er slechts 320.000 m²¹ kantoorruimte opgenomen. In het tweede halfjaar ging het beter met de kantorenmarkt. Daardoor is uiteindelijk over heel 2009 een opname van 1,1 miljoen m² gerealiseerd. Dit lijkt positief, maar toch betekent dit een daling van 35% ten opzichte van 2008.² De opname in het eerste kwartaal van 2009 halveerde ten opzichte van het eerste kwartaal 2008. Ten opzichte van 2009 is de opname in het eerste kwartaal van 2010 gedaald met 31%.³

Het rapport 'Het aanbod veroudert' van DTZ Zadelhoff meldt zorgelijke feiten. Het percentage structureel aanbod van het totale aanbod stijgt hard. Het grote probleem hierbij is dat er elk jaar nieuwe voorraad wordt toegevoegd, maar dat de opname achterblijft. Hierdoor groeit het percentage structureel aanbod van het totale aanbod sterk. Op dit moment is ongeveer 31% van het aanbod structureel.⁴ Als deze trend zich doorzet in 2010 en 2011 wordt verwacht dat met de nieuwe lichte structureel aanbod het percentage zal toenemen tot 44% van het totale aanbod.⁵

Aanbod

Voor veel bedrijven stond 2009 in het teken van "het hoofd boven water houden". Verhuizen heeft in tijden van recessie een lage prioriteit, wat weer zijn effect heeft gehad op de Nederlandse kantorenmarkt. Bedrijven moesten inkrimpen en tegelijk zijn bouwprojecten voltooid. Door vergrijzing en de economische situatie is het aantal kantoorbanen in Nederland in 2009 met 1,4% gedaald ten opzichte van 2008. Dit was de eerste daling sinds 2002/2003. De verwachting is dat de vergrijzing de komende jaren zal toenemen. Dit zal een dempend effect hebben op de toekomstige behoefte aan het aantal vierkante meters kantoorruimte. In 2009 stond 6,2 miljoen m² in aanbod, wat overeenkomt met 13,3% van de totale voorraad.⁶ Een andere oorzaak van het grote aanbod is de ontwikkeling omtrent de werkplek. Bedrijven kiezen er steeds vaker voor om de vaste werkplek te veranderen in flexibele werkplekken. Ook flexwerken komt steeds vaker voor. Dit heeft tot gevolg dat minder kantoorruimte nodig is. Begin 2010 werd er 7,2 miljoen m² kantoorruimte aangeboden op de markt. Dit komt overeen met een stijging van 5% ten opzichte van begin 2009. Deze beperkte groei komt onder andere doordat er minder speculatief gebouwd en ontwikkeld wordt in tijden van laagconjunctuur. Daarnaast wordt er herontwikkeld binnen bestaande ruimte.⁷

1 FGH Bank: vastgoedbericht 2010 geraadpleegd op 19-04-2010

2 DTZ Zadelhoff: Kantorenmarkt: "Het aanbod veroudert" 2010 geraadpleegd op 19-04-2010

3 Dynamis: Kantorenmarkt: "Spreekende cijfers q1 2010" geraadpleegd op 19-04-2010

4 Troostwijk: 'Ontwikkeling landelijke kantorenmarkt' 2010 geraadpleegd op 27-05-2010

5 DTZ Zadelhoff: Kantorenmarkt: "Het aanbod veroudert" 2010 geraadpleegd op 19-04-2010

6 DTZ Zadelhoff: "Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt" januari 2010 geraadpleegd op 3-05-2010

7 Troostwijk: 'Ontwikkeling landelijke kantorenmarkt' 2010 geraadpleegd op 27-05-2010

Tabel 5.1 Huurprijsontwikkelingen (in €)

Huurprijs	2008	2009	1 ^e kw. 2010
DTZ Zadelhoff	150	146	
Dynamis	144	138	135
Troostwijk	151	144	
FGH Bank	138	135	

De huurprijzen zijn in 2009 gedaald ten opzichte van 2008. Dit noteren alle partijen in hun rapporten. De huurprijsdalingen per m² lijken echter niet groot. Alleen Dynamis en Troostwijk registreren een sterkte huurprijsdaling. Troostwijk geeft aan dat het cijfer van 2008 zo hoog ligt vanwege een aantal grote transacties met hoge huurprijzen in Amsterdam en Rotterdam, die de gemiddelde huurprijs hebben verhoogd. Als deze grote transacties er uit zouden worden gefilterd, kwam de gemiddelde huurprijs in 2008 uit op 146 euro. Door de negatieve ontwikkelingen van de economie zijn er trends waar te nemen omtrent huurafspraken. Er worden steeds grotere incentives weggegeven. Op de locaties waar eigenaren het moeilijkst een huurder kunnen vinden, worden zelfs concessies gedaan van 30% tot 40% van de eigenlijke huurprijs.⁸

Beleggingsmarkt

In 2009 heeft de totale vastgoedmarkt een daling in het rendement ondervonden van 0,2%. Voor de kantorenmarkt is volgens ROZ precies hetzelfde gemiddelde rendement behaald als het gemiddelde rendement van al het vastgoed in Nederland. Ten opzichte van ander vastgoed presteert de kantorenmarkt gemiddeld. Alleen de winkelmarkt en de utiliteitsmarkt presteren beter. Het directe rendement over een jaar bedroeg in 2009 7,1%. De daling van het rendement van de kantorenmarkt wordt onder andere veroorzaakt door de dalende waarde van het vastgoed. In 2009 daalde het indirecte rendement met 6,8%. Het gemiddelde rendement over 10 jaar bedroeg in 2009 7,6%.⁹

Planvoorraad

Begin 2010 was er 1,3 miljoen m² kantoorruimte in aanbouw. In 2009 is er in totaal 735.000 m² aan kantoren opgeleverd. Naar verwachting wordt er in 2010 ongeveer 800.000 m² opgeleverd. Voor het grootste gedeelte van deze vierkante meters, ongeveer 70%, is er al een gebruiker.¹⁰

5.2 Regio Groningen|Assen

Van de totale kantorenvorraad in Noord-Nederland bevindt het grootste deel zich evenals voorgaande jaren in de Regio Groningen|Assen. De voorraad kantoorruimte is zowel in Groningen als in Assen het afgelopen jaar nauwelijks toegenomen. Over de opname van kantoorruimte in de Regio Groningen|Assen zijn de marktpartijen ook dit jaar sterk verdeeld. De grote beleggers zijn de afgelopen jaren langzaam weggetrokken uit het noorden en investeren weinig meer in de gebieden boven de IJssel. Dit komt onder andere doordat de markt in Groningen weinig transparant is. Daardoor brengt investeren in grote metrages meer risico met zich mee voor de investeerders. De kleinere private beleggers kunnen vaak de financiën voor een groot metrage niet rond krijgen. Als er toch groot wordt gekocht, gaat het meestal om een Vastgoed CV. Deze koopt echter alleen het beste op.¹¹

De steden Groningen en Assen zijn wat betreft de kantorenmarkt te vergelijken met plaatsen als Zwolle en Arnhem. Waar Groningen een opname van 35.000 m² heeft gerealiseerd, is er in Zwolle en Arnhem respectievelijk 30.600 m² en 47.900 m² opgenomen. Arnhem scoort voor wat betreft opname een stuk beter maar heeft daarentegen ook een veel hoger aanbodcijfer. Groningen heeft in 2009 een aanbod van 109.500 m², voor Zwolle en Arnhem is dit respectievelijk 119.000 m² en 163.000 m². De verwachting is dat Zwolle in 2010 de meeste vierkante meters zal opleveren, namelijk circa 29.000 m².

Wanneer wordt gekeken naar de verschillen omtrent de opname en het aanbod in de steden is te zien dat de steden Groningen en Assen het samen iets minder goed doen dan Zwolle en Arnhem samen. Wanneer het aanbod tegen de opname wordt afgezet (aanbod in beide steden / opname in beide steden) in deze regio's dan blijkt dat Groningen|Assen 3,67 scoort en Zwolle|Arnhem 3,59. De sterke cijfers van Groningen zorgen ervoor dat de minder sterke cijfers van Assen worden gecompenseerd en de regio redelijk scoort. Voor deze score geldt: hoe lager hoe beter. Immers, hoe meer van het aanbod wordt opgenomen hoe beter.

8 FGH Banken: "vastgoedbericht 2010" geraadpleegd op 3-05-2010

9 ROZ: "Jaarindex 2009" geraadpleegd op 3-05-2010

10 Troostwijk: 'Ontwikkeling landelijke kantorenmarkt' 2010 geraadpleegd op 28-05-2010

11 Interview Herman Wentzel Troostwijk taxateurs Groningen; interview gehouden op 04-06-2010

5.3 Groningen

Voorraad

In 2009 is de voorraad van de kantorenmarkt verder toegenomen tot 900.000 m². Dit is een stijging van 3% ten opzichte van 2008.

Aanbod

Op 1 januari 2010 werd in totaal 124.700 m² kantoorruimte aangeboden. Dit betekent een stijging van 27% ten opzichte van 2009. Een belangrijke oorzaak hiervan is het op de markt komen van enkele grote objecten, waarvan de grootste ruim 10.000 vierkante meter beslaat, in Groningen-West.¹² VCD IT Groep is gebruiker van dit pand.

Daarnaast is de stijging van het aanbod te verklaren doordat het aantal aangeboden objecten is gestegen van 76 naar 88. Opvallend is dat het grootste aanbod in metrages geconcentreerd is aan de zuidwestkant van de stad. Op Martini Trade Park is bijvoorbeeld 19.000 m² in aanbod. Dit is bijna 20% van het totaal. Ook Corpus den Hoorn heeft circa 12.000 m² in aanbod.

De zuidwestelijke kant van Groningen biedt daardoor het grootste gedeelte van het totale aanbod in Groningen. Deze kantorenparken zijn nog relatief jong, maar kampen wel met een groot aanbod. Dit doet afbreuk aan de aantrekkelijkheid van de kantoorlocatie en daarom zijn de betrokken partijen van beide locaties van plan om hun kantorenpark aantrekkelijker te maken voor bedrijven. "Al enige jaren wordt op Martini Trade Park gesproken over revitalisering van het binnenterrein en de verbetering van de uitstraling aan de Leonard Springerlaan. Uit de leden van de bedrijvenvereniging en bewoners van Martini Trade Park is een kopgroep gevormd, aangevuld met een aantal vastgoedeigenaren. Deze kopgroep is unaniem tot het initiatief gekomen om het binnenterrein te upgraden en de parkeergelegenheden te verbeteren. In de zomer van 2010 wil deze kopgroep ook met de overige vastgoedeigenaren op het park overeenstemming bereiken. Daarna zullen er vervolgstappen afgesproken worden met de gemeente.

Dit jaar zal er een visie voor Corpus den Hoorn Zuid vastgesteld worden door de gemeente. Deze visie is in samenspraak met de bedrijvenvereniging en haar leden gemaakt. Corpus den Hoorn is een zeer goed gelegen gebied. Verbeteringen zijn mogelijk onder meer door het creëren van een sterke identiteit van het gebied en in het verhogen van de gebruikswaarde voor ondernemers. Wat betreft het laatste valt te denken aan het benutten van de parkachtige setting, het versterken van de entrees van het gebied, de aanpak van de knelpunten parkeren en interne bereikbaarheid, duurzame mobiliteit en afstemming privaat en openbaar terrein. Ook de entree route dient daarom nieuwe groenvoorzieningen te krijgen."¹³

Opname

De stad Groningen noteerde in 2009 een opnamedaling van 14%. Hiermee komt het totaal in 2009 op 35.000 m². De cijfers van 2009 worden opgestuwd door een aantal redelijk grote transacties. De grootste transactie vond plaats aan de Europaweg, waar TKP 7.400 m² in gebruik heeft genomen. Door deze grote transacties steeg het gemiddelde metrage per transactie voor Groningen in 2009 tot 1.325 m². Wat betreft de grootste transacties vond 3 van de 5 transacties in het centrum plaats.¹⁴

In het centrum van Groningen is net als in 2008 2.300 m² kantoorruimte opgenomen. In Groningen-Zuid is de opname met 1.100 m² gedaald naar 1.900 m².

Tabel 5.2 Grootste opnames in m²

Locatie	Huurder/koper	Aantal m ²
Europaweg (Europapark)	TKP	7400
Laan Corpus den Hoorn (Zuidwest)	Stichting Lentis	5500
Trompsingel (Centrum)	Rijksgebouwendienst	3050
Reitemakersrijge (Centrum)	Getronics	3000
Bloemstraat (Centrum)	Rijksuniversiteit Groningen	2100

12 Dynamis: "Sprekende Cijfers Groningen, Assen Kantorenmarkten 2010" geraadpleegd op 17-05-2010

13 Interview Mevr. Zhen Chih Tan, gemeente Groningen dienst RO/EZ, interview gehouden op 04-06-2010

14 Troostwijk: 'Ontwikkelingen kantorenmarkt Groningen' geraadpleegd op 28-05-2010

Van de belangrijkste kantorenlocaties in Groningen werd locatie Europapark in het Vastgoedrapport Groningen|Assen 2009 bestempeld als de meest succesvolle. Ook in 2009 deed deze locatie het qua huurprijzen beter dan de rest. Waar de bandbreedte voor de huurprijzen op de belangrijkste kantorenlocaties in Groningen naar beneden wordt bijgesteld ten opzichte van 2008, bleef de bandbreedte voor Europapark in 2009 gelijk ten opzichte van 2008. Ook in 2010 wordt een verdere daling van de gemiddelde huurprijzen voorzien, behalve op het Europapark waar de huurprijzen wederom gelijk blijven.¹⁵

Groningen is vergeleken met vorig jaar een van de weinige regio's waar sprake is van een krappere kantorenmarkt. Een opname die is gestegen en een stijging van het aanbodcijfer zorgt voor een ratio die slechts 1 procentpunt hoger uitkomt dan in 2008.¹⁶

Benchmark

Groningen doet het, ten opzichte van vergelijkbare steden als Zwolle en Arnhem, erg goed. Maar de concurrentie van Zwolle met Groningen wordt steeds groter. Vestigingen worden meer gecentreerd. Men kiest er vaak voor om dat geografisch gezien zo centraal mogelijk te doen en hiermee wint Zwolle het dan ook regelmatig van Groningen. Om Groningen aantrekkelijk te houden voor bedrijven probeert de gemeente in te spelen op de kennis die aanwezig is in de stad Groningen. Met de aanwezigheid van het UMCG, de RUG en de Hanzehogeschool Groningen heeft Groningen hiervoor de middelen. Ook moet de markt transparanter worden zodat de risico's inzichtelijker worden voor grote investeerders om in Groningen te investeren.¹⁷ Als een aantal grote bedrijven aangetrokken kan worden is dit goed voor de markt van Groningen. Deze grote bedrijven geven daarmee immers aan dat men het aandurfte om te investeren in Groningen, wat ook andere investeerders kan overtuigen van de kracht van Groningen.

Nieuwbouw

De verwachting is dat komende jaren de voorraad in Groningen verder zal stijgen. Er wordt een aantal nieuwe kantoorlocaties ontwikkeld. De grootste, die al in aanbouw is, wordt een nieuw kantoor van de Rijksgebouwendienst met als grote afnemer de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) en de Belastingdienst op Kempkensberg aan de zuidkant van de stad. In totaal zal dit gebouw 47.000 m² kantoorruimte opleveren. Aangezien de overheid opdrachtgever en financier is, zal het volle metrage opgenomen worden door overheidsinstanties. In totaal was er in 2009 198.900 m² in de zachte planfase en werd er circa 13.000 m² opgeleverd.¹⁸ In totaal is er begin 2010 nog 155.000 m² in zachte planvoorraad en wordt er circa 21.000 m² opgeleverd.¹⁹ Er is momenteel in heel Groningen nog ruimte over voor nieuwbouw.

Bijvoorbeeld op Europapark waar plannen zijn voor 85.000 m² maar ook op Zernike Science Park en De Meeuwen is nog ruimte voor ontwikkeling.²⁰ Het is onduidelijk op welke termijn deze locaties tot ontwikkeling komen, aangezien er hoogstwaarschijnlijk niet op risico gebouwd zal gaan worden.

5.4 Assen

Opname

In Assen is in 2009 ongeveer 2.000 m² kantoorruimte opgenomen. Het gaat hier om Kropman Installatietechniek en Stichting Reclassering Nederland. In 2010 hebben tot dusver ook twee transacties plaatsgevonden met een totaal metrage van 4.900 m². Het gaat om de ANWB en om Alescon. De ANWB en Kropman Installatietechniek hebben zich gevestigd aan de Europaweg. Stichting Reclassering Nederland heeft zich gevestigd aan de Nijlandstraat en Alescon aan het Stationsplein.

Aanbod

Ook in Assen stijgt het aanbod in vergelijking met 2009. Begin 2010 werd circa 39.100 m² aangeboden, wat een stijging van 5% betekent ten opzichte van een jaar eerder. Bij dit aanbod zijn alleen metrages boven de 200 m² meegenomen. Het grootste aanbod bevindt zich in het centrum en Assen-Noord. Het centrum heeft op dit moment circa 23.000 m² in aanbod en Assen-Noord ongeveer 10.000 m². Met een leegstandspercentage van 14% scoort Assen boven het landelijke gemiddelde van circa 13%. Er zijn in 2010 welgeteld 10 nieuwe panden in aanbod gekomen met een totaal metrage van 7.300 m². Het grootste aanbod is gelegen in de Toren van Abel aan het Abel Tasmanplein. Het gaat om een metrage van 5.100 m². Er zijn in Assen 18 panden in de aanbieding met een metrage minder dan 500 m².²¹ Hier tegenover staan 15 objecten met een metrage van minder dan 500 m².

Leegstand

De totale voorraad van Assen bedraagt 300.000 m² in 2009. Dit is gelijk gebleven ten opzichte van 2008.

15 FGH Bank: Regionale marktgegevens kantorenmarkt Groningen Drenthe geraadpleegd op 3-05-2010

16 Dynamis: "Sprekende Cijfers Groningen, Assen Kantorenmarkten 2010" geraadpleegd op 3-05-2010

17 Interview Herman Wentzel, Troostwijk taxateurs Groningen; interview gehouden op 04-06-2010

18 PropertyNL: 'Statistische gegevens planvoorraad Groningen 2009' geraadpleegd op 7-06-2010

19 Neprom: "Digitale zoekmachine" geraadpleegd op 3-05-2010, <http://www.neprom.nl/neprom-digitale-zoekmachine>

20 Troostwijk: 'statistische gegevens Groningen' geraadpleegd op 31-05-2010

21 Lamberink Makelaars Assen: "Interne cijfers van Kantorenmarkt 2009 en 2010 tot nog toe" geraadpleegd op 17-05-2010

Nieuwbouw

In Assen zijn er voor 5 locaties nieuwe plannen voor de komende jaren. Het gaat om totaal 21.300 m². Het grootste plan omvat 10.100 m² en is gelegen in het Rembrandtpark in Assen-Noord. Veel van de plannen zijn er al enige tijd maar zijn nog steeds niet uitgevoerd. Voor Assen-Noord is in totaal 12.400 m² nieuwbouw gepland en voor het centrum 5.670 m².²² Op dit moment is er ook kantoorruimte in aanbouw. Hierbij gaat het om 3.000 m² aan de Mandemaat, dat in gebruik zal worden genomen door Rijkswaterstaat.

Benchmark

Assen is moeilijk te vergelijken met steden als Groningen, Arnhem en Zwolle. Deze steden zijn op het gebied van de kantorenmarkt al een stuk vooruit en zijn economische motoren in de regio. Assen heeft een derde minder voorraad dan Groningen. Er is in 2008 voor het laatst kantoorruimte opgeleverd, 3.600 m². In 2006, 2007 en 2009 is er niets opgeleverd. Ook voor 2010 verwacht men geen nieuwe oplevering.²³ Een kanttekening hierbij: er is wel opgeleverd in Assen, maar uitsluitend kantoorruimte die direct voor een gebruiker is gebouwd. Deze bebouwing blijft in dit rapport buiten beschouwing. Hiermee blijft Assen achter op Groningen. Wanneer aanbod en opname tegen elkaar worden afgezet, blijkt dat de opname van Assen 7,25 keer in het totale aanbod past. Assen heeft echter wel een sterke kans om interessanter te worden voor bedrijven. Sinds 1 september 2008 is de opleiding HIT (Hanze Institute of Technology) in Assen gestart, een gezamenlijk initiatief van bedrijven die veel te maken hebben met ICT en/of Sensortechnologie, de gemeente Assen, de provincie Drenthe en de Hanzehogeschool Groningen. Dit is een uniek project in Europa en bedoeld om bedrijfsleven en techniek op dit gebied dichterbij elkaar te brengen.²⁴ Het biedt een kans om bedrijven te trekken die hier baat bij hebben.

5.5 Trends

Stop nieuwbouw kantoorruimte

Belangrijk is het genomen besluit van demissionair minister Huizinga van VROM. De demissionair minister wil de groeiende leegstand van kantoren in Nederland hard aanpakken. Ze maakte dit bekend op 28 april 2010 naar aanleiding van een rapport over de trend van leegstand op de kantorenmarkt. Er zullen snel maatregelen getroffen worden: zo mogen gemeenten geen toestemming meer geven voor de bouw van nieuwe kantoorruimte, tenzij er duidelijk kan worden aangetoond dat deze nieuwe ruimte echt nodig is. Ook wordt gekeken naar de mogelijkheid om kantoorruimte langer van een tijdelijk andere bestemming te voorzien.

Zo is bijvoorbeeld op dit moment de duur van een tijdelijke bestemming van kantoren naar woonruimte slechts mogelijk voor maximaal 5 jaar. De wens bestaat om dit uit te breiden naar een periode van tien jaar.²⁵ Ondertussen hebben een aantal grote gemeenten, VROM en een aantal grote ontwikkelaars en beleggers met elkaar afgesproken om de structurele leegstand tegen te gaan aan de hand van bovenstaande maatregelen.

Toch zijn niet alle partijen unaniem enthousiast over deze nieuwe plannen.

“Volgens ons gaat dit te ver. Men kan wel zeggen dat er niet meer nieuw gebouwd mag worden, maar sommige panden zijn zo achterhaald qua bouwconstructie en installaties dat het duurder wordt om een pand te renoveren dan een nieuw pand te betrekken of zelfs te laten bouwen. Deze nieuwe panden voorzien in de behoefte van duurzaamheid en flexibele werkplekken en maakt het daardoor ook voordeliger”.²⁶

Andere partijen vinden de plannen niet ver genoeg gaan: “De kantorenmarkt zit in een vicieuze cirkel van partijen die geld verdienen met het creëren van nieuwe kantoorruimte. Hierdoor is er een ongebreideld overschot ontstaan. De cirkel wordt gevormd door alle deelnemers in de vastgoedketen: gemeenten, ontwikkelaars, bouwers, makelaars, huurders en beleggers. Er is een vervangingsmarkt ontstaan met als gevolg structurele leegstand voor een deel van de bestaande voorraad. Er zou een landelijk quotumstelsel ingevoerd moeten worden. Nieuwbouw wordt alleen toegestaan wanneer een gelijk aantal vierkante meters uit de markt is genomen door herbesteding of door sloop. Dit quotum kan ook gekocht worden van een partij die op deze wijze reeds een quotum heeft verdiend. Doordat er voor nieuwbouw een quotum vereist is zullen huisvestingsvraagstukken eerder worden opgelost binnen het bestaande, beschikbare kantorenarsenaal. Hiermee vang je niet alleen het probleem van opstapelend aanbod op, maar dit biedt direct een stimulans voor de verbetering, de verduurzaming en de herbesteding van de bestaande voorraad. Bouwbedrijven zullen zich meer gaan richten op duurzaam renoveren. De bestaande voorraad wordt meer gekoesterd en de omgevingskwaliteit van deze locaties verbeterd. Hierdoor behoudt de bestaande voorraad veel meer haar waarde en gaan wij zorgvuldiger om met onze omgeving”.²⁷

22 Lamberink Makelaars Assen: “Interne cijfers van Kantorenmarkt 2009 en 2010 tot nog toe” geraadpleegd op 01-06-2010

23 Troostwijk: ‘statistische gegevens Assen’ geraadpleegd op 01-06-2010

24 Hanzehogeschool Groningen: nieuws 4 februari 2008 ‘Hanze Institute of Technology van start in Assen’ geraadpleegd op 01-06-2010

25 Ministerie van VROM: “nieuwsbericht Huizinga onderzoekt leegstand kantoren” 28-04-2010 geraadpleegd op 8-05-2010 <http://www.vrom.nl>

26 Interview Troostwijk Taxaties, afdeling Research. Geïnterviewd op 20-05-2010

27 Interview Nol Goulmy, directeur Beleggingen Hanzevast real estate. Geïnterviewd op 21-05-2010

Duurzaamheid

Duurzaamheid is de sterkste trend op de markt. "Als er wordt nieuwgebouwd moet alles zo duurzaam mogelijk. De ruimten moeten flexibel in te richten zijn door middel van bijvoorbeeld verschuifbare wanden, de materialen moeten duurzaam zijn, de installaties moeten duurzaam en energiezuinig zijn: alles draait om duurzaamheid." De overheid heeft hoog ingezet op duurzaamheid en dit heeft zijn weerslag op de markt. Bij de aankoop van een object wordt zeer sterk op het energielabel gelet. Bij de waardebeoordeling van de kantoorpanden speelt dit eveneens een belangrijke rol. De overheid is een grote afnemer van kantoorruimte en verplicht de eigenaar het energielabel naar minimaal een niveau C te brengen als dit nog niet het geval is. Ook marktpartijen zien de duurzaamheid van een pand tegenwoordig als een belangrijk aspect. Een energiezuinig pand bespaart exploitatiekosten. In de overeenkomst tussen verhuurder en huurder worden afspraken gemaakt over de te treffen maatregelen. De besparing kan deels worden verdisconteerd met een verhoging van de huurprijs waarmee de benodigde investeringen worden gefinancierd." Gebouwen nemen wereldwijd 40% van de CO₂-uitstoot voor hun rekening. Dit vraagt om een nieuwe aanpak bij het (her)ontwikkelen van gebouwen. Er is een grote vraag naar gebouwen die CO₂-emissievrij en kostenefficiënt zijn.





De Haan
De Jong & Lant
bereikbaar

P



VOORBEELD

Een goed voorbeeld van duurzaamheid is de samenwerking tussen TNT, OVG en Triodos bank. TNT heeft aangegeven dat de kantoren die zij gebruiken zo zuinig en milieuvriendelijk mogelijk moeten zijn. Voorgenoemde partijen zijn een langjarige samenwerkingsovereenkomst aangegaan. De aanpassingen beginnen met het hoofdkantoor van TNT in Hoofddorp. De plannen van TNT zijn gedoopt tot het Green Buildings initiatief. Het gebouw wordt ontwikkeld vanuit de principes 'people, planet, profit'. Met dit gebouw wordt aan kostenbesparing gedaan doordat energie uit bijvoorbeeld afval, de zon en de wind gehaald wordt. Ook het energieverbruik door licht wordt aangepast. Hiermee neemt TNT het voortouw in de verduurzaming van de bedrijfsvoering. Voor veel beleggers is het investeren in duurzaamheid nog onbekend terrein en brengt naar hun inzicht veel nadelen met zich mee. Zo moet de belegger grote bedragen investeren terwijl de huur niet zomaar verhoogd mag worden. Tegelijk willen huurders lagere kosten en een van de manieren om dit te bereiken is juist de verduurzaming van het gebouw. Beleggers en huurders zullen dus met elkaar om tafel moeten om tot een overeenkomst te komen. Het blijkt steeds vaker dat er een positieve relatie is tussen duurzaamheid en het financiële resultaat van de onderneming. De verwachting op de lange termijn is dat duurzame beleggingen een hoger dan gemiddeld rendement gaan opleveren. Dit wordt gerealiseerd door een goed milieubeleid dat grondstoffen en energie bespaart. Hiermee worden kosten bespaard. Een bedrijf met een goed milieubeleid en sociaal beleid zal het vertrouwen sneller winnen van overheden en andere partijen die deze punten belangrijk vinden. Ook wordt het aansprakelijkheidsrisico in de toekomst verminderd door dergelijke beleggingen, wat weer een voordeel oplevert voor het rendement.²⁸

28 Duurzaam-beleggen: www.duurzaam-beleggen.nl geraadpleegd op 18-06-2010



6 Bedrijfsruimtemarkt en bedrijventerreinen



- **REGIO GRONINGEN|ASSEN VOORLOPER BIJ SAMENWERKING BEDRIJVENTERREINEN**
- **UITDAGING NIEUWBOUWMARKT: FOCUS OP KWALITEIT VAN GEBOUWEN**
- **HERSTRUCTURERINGSOPGAVEN VAN CA 250 HA**
- **LICHT HERSTEL BEDRIJFSRUIMTEMARKT**

6.1 Bedrijfsruimte: landelijke ontwikkelingen

De onzekerheid over de economische ontwikkelingen en de gevolgen van de recessie hebben ook in 2010 nog een dempend effect op de vraag naar bedrijfsruimte. De vooruitzichten geven weinig hoop op een krachtig herstel. Functioneel en kwalitatief voldoet de bedrijfsruimtemarkt niet meer aan de moderne eisen. Als gevolg daarvan is het aanbod flink toegenomen. Door het overaanbod blijven de huurprijzen onder druk staan. Per 1 januari 2010 was 10,1 miljoen m² (vanaf 500 m²) beschikbaar. Dit is 33% meer dan een jaar geleden, toen het aanbod ruim 7,6 miljoen m² bedroeg. De gemiddeld gerealiseerde huurprijs daalde daardoor met 2% tot 48 euro per m². De markt voor bedrijfsruimte zal naar verwachting pas in 2011 een licht herstel laten zien.

Opname

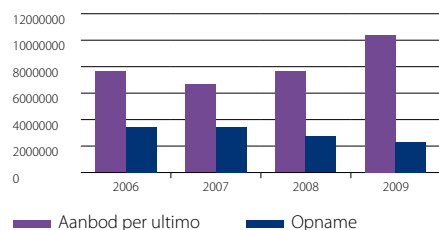
In 2009 is de totale opname van het aantal vierkante meters bedrijfsruimte met 23% gedaald naar 2,18 miljoen m² ten opzichte 2,83 miljoen m² in 2008. Een oorzaak van de daling van de opname is vooral te vinden in het midden- en kleinbedrijf (MKB). Lange tijd heeft het MKB veel vraag gegenereerd naar bedrijfsruimte. Door de toename van bedrijfsssluitingen en krimp in dit segment is een belangrijke motor achter de vraag naar bedrijfsruimte weggevallen.

De daling van het aantal opgenomen vierkante meters heeft ook een direct verband met het vertrouwen van bedrijven in de economische ontwikkeling. Zowel het producentenvertrouwen als het consumentenvertrouwen zijn van belang voor de economische ontwikkeling. Het consumentenvertrouwen is direct gerelateerd aan de ontwikkelingen in het midden- en kleinbedrijf. Dit vertrouwen is begin 2008 fors gedaald. Het consumentenvertrouwen nam in de loop van 2009 weer langzaam toe. Dit consumentenvertrouwen heeft een relatie met de opname van het aantal vierkante meters bedrijfsruimte in de laatste twee kwartalen van 2009. Deze toename van de opname in de laatste twee kwartalen van 2009 kan wijzen op tekenen van herstel in de bedrijfsruimtemarkt. Het consumentenvertrouwen had in 2009 een licht verbetering, maar kent in 2010 een sterk grillig verloop. Maar zoals al eerder geconstateerd, blijft het consumentenvertrouwen broos en daarmee zal ook de bedrijfsruimtemarkt zich moeizaam herstellen.

Aanbod

In 2009 is het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland na enkele stabiele jaren toegenomen tot 10,1 miljoen m². Hierdoor is het evenwicht in de bedrijfsruimtemarkt flink verstoord. Het aanbod groeit nog steeds, omdat er jaarlijks veel bedrijfsterreinen sterk teruggelopen. Omdat ook de veroudering van bedrijfslocaties al langere tijd zichtbaar is, zorgt dit voor veel problemen in de bedrijfsruimtemarkt. Herontwikkeling van deze terreinen is vaak een duur proces, vergt veel tijd en heeft tot op heden nog weinig plaatsgevonden. Door het stijgende aanbod en de afgenomen vraag zijn de huurprijzen voor bedrijfsruimten in Nederland in 2009 gedaald.

Figuur 6.1 Aanbod en opname bedrijfsruimte in m²



Bron: Troostwijk, eigen bewerking

Tabel 6.1 Bedrijfsruimtemarkt Nederland 2009

	Opname	Aanbod
Troostwijk	2.180.000 m ²	10.100.000 m ²
FGH Bank	2.300.000 m ²	8.500.000 m ²
DTZ Zadelhoff	1.854.000 m ²	8.726.000 m ²

Tabel 6.2 Bruto aanvangsrendementen¹ v.o.n. in %

Regio	Locatie	2008		2009	
		van	tot	van	tot
Noord	Beste locaties	8,25	9,75	8,75	10,50
	Overige locaties	9,00	10,50	9,50	11,00
Oost	Beste locaties	8,15	9,55	8,65	10,00
	Overige locaties	9,00	10,50	9,50	11,00
Zuid	Beste locaties	7,75	9,25	7,75	9,50
	Overige locaties	9,00	10,25	9,40	10,65
West	Beste locaties	7,65	9,00	7,75	9,25
	Overige locaties	8,45	9,75	9,10	10,50

* exclusief logistiek vastgoed

Tabel 6.3 Transacties bedrijfsruimten: Regio Groningen|Assen

Jaar	Totaal aantal transacties
2005	856
2006	930
2007	1020
2008	904
2009	563
1 ^e kwartaal 2010	87

Bron: Kadaster

Door het hanteren van verschillende meetmethoden komen organisaties op verschillende opname- en aanbodcijfers.

Beleggingsmarkt

Het totale beleggingsvolume is het eerste kwartaal van 2010 verdrievoudigd ten opzichte van het eerste kwartaal van 2009.¹ Sinds de zomer van 2009 is een deel van de Nederlandse beleggingsmarkt zich duidelijk aan het herstellen, waaronder de bedrijfsruimtemarkt.

Het totale beleggingsvolume in bedrijfsruimte is 248 miljoen euro. Troostwijk meldt dat in het eerste kwartaal 2010 de aanvangsrendementen daalden voor eersteklas vastgoed op de toplocaties tussen de 0,1% en 0,2%. Ook voor eersteklas vastgoed op de bedrijfsruimtemarkt stond het aanvangsrendement in de eerste maanden van 2010 onder een lichte neerwaartse druk. Voor beleggers blijven de moderne logistieke complexen op de Nederlandse logistieke hotspots het meest interessante product. Hier worden dan ook top aanvangsrendementen gerealiseerd tussen 7,8% en 8,1%.

6.2 Bedrijfsruimte: regionale ontwikkelingen

Opname

De totale opname van vierkante meters bedrijfsruimten in de provincies Groningen en Drenthe over heel 2009 was 37.000 m². Daarmee daalde het aantal opnames flink (54%) ten opzichte van 2008. De exacte cijfers van de Regio Groningen|Assen zijn niet recent gepubliceerd. De flinke daling van het aantal opnames bedrijfsruimte laat zien dat de financiële crisis ook regionaal zijn sporen nalaat. Ook het Kadaster meldt dat het aantal transacties in 2009 in de regio flink zijn afgenomen met 37% ten opzichte van het jaar ervoor. Ondanks deze negatieve berichten zijn er, net als op landelijk niveau, lichte tekenen van herstel te zien in de regio. Vooral de opnamen van kleinere bedrijfsruimten in de stad Groningen, tot zo'n 500 m², nemen toe zowel in de koop- als de huursector.

Aanbod

Het aanbod vierkante meters bedrijfsruimte op 1 januari 2010 in de provincies Groningen en Drenthe was 517.000 m². Het aanbod van bedrijfsruimte in de regio blijft door de economische recessie nog steeds toenemen. Volgens Troostwijk is het aanbod in de regio Groningen|Assen met 29% gestegen ten opzichte van het jaar ervoor. De verwachting is dat de komende jaren het aanbod in de regio nog enigszins toe zal nemen.

De bedrijfsruimtemarkt is zich voorzichtig aan het herstellen. Kleine bedrijven tonen weer initiatieven. Banken zijn echter nog steeds voorzichtig en remmen daardoor een snellere verbetering af. Het herstel is dan ook nog zeer fragiel. Ontwikkelingen rond bijvoorbeeld de euro kunnen dit positief en negatief beïnvloeden. Als de euro zwakker wordt zal de financieringsbereidheid van de banken daar ook onder lijden. Daarentegen is een lagere koers van de euro weer positief voor de export, wat voor veel bedrijven juist gunstig is. Met het huidige vertrouwen in de economische ontwikkelingen is de verwachting dat het herstel op de korte en middellange termijn weinig structurele verbeteringen brengt op de bedrijfsruimtemarkt. Bedrijven blijven op hun huidige locatie en zullen de kostenpost van huisvesting kritisch beoordelen. Groei zal zoveel mogelijk intern worden opgevangen. Overtollige ruimte wordt afgestoten of onderverhuurd. Vooral bij uitgifte van kavels op nieuwbouwbedrijventerreinen zal dit merkbaar zijn. Bij de uitgifte van kavels op bedrijventerreinen in de regio ondervindt men al enige terughoudendheid (zie onderdeel bedrijventerreinen). Uiteindelijk zullen bedrijven die moeten uitbreiden of vernieuwen wel gaan verplaatsen, maar ze zullen dit zolang mogelijk uitstellen. Ook omliggende gemeenten hebben hier last van.

1 Cushman & Wakefield

6.3 Huurprijsontwikkelingen

Het toegenomen aanbod en de afgenomen vraag heeft ook op de huurprijsontwikkelingen in de bedrijfsruimtemarkt een drukkend effect gehad. Volgens Troostwijk kwam de gemiddelde huurprijs in 2009 met circa 48 euro per m² iets lager uit dan in het voorgaande jaar, toen gemiddeld een huurprijs van 49 euro per m² werd gerealiseerd. In hetzelfde rapport meldt Troostwijk dat de huurprijzen in de provincie Groningen gelijk zijn gebleven met een gemiddelde huurprijs van 45 euro per m². De huurprijzen in Drenthe zijn gedaald met 2%, van gemiddeld 49 euro naar 48 euro per m².

De cijfers van DTZ Zadelhoff over de huurprijsontwikkeling (zie figuur 6.4 huurprijzen bedrijfsruimten) in Groningen laten een daling zien van ruim 6% in de gemiddelde huurprijs, van 47,50 euro per m² in 2008 naar 44,50 euro per m² in 2009. De huurprijzen in Drenthe daalden volgens DTZ Zadelhoff van 43,75 euro per m² in 2008 naar 41,75 euro per m² in 2009. Dit is een daling van ruim 4,5%.

6.4 Verwachtingen over de bedrijfsruimtemarkt

Dit jaar zal de bedrijfsruimtemarkt in het teken staan van een langzaam en licht economisch herstel, maar met het risico van terugval. Uit een recente raming van het CPB wordt een economische groei verwacht van 1,5% in 2010 en 2% in 2011. De vraag naar bedrijfsruimte in Nederland zal naar verwachting geen of een kleine toename laten zien in 2010. Wel wordt een licht herstel verwacht van de vraag naar moderne logistieke bedrijfsruimte. Het aanbod van bedrijfsruimte zal naar verwachting wel stijgen. Door bedrijfsverplaatsingen groeit de voorraad en stijgt de leegstand. De huidige bedrijfsruimten voldoen qua ligging, locatie en duurzaamheid niet meer aan de veranderende wensen van het bedrijfsleven, maar herontwikkeling blijft uit. De huurprijzen zullen naar verwachting ook in 2010 blijven dalen. Pas in 2011 zal de markt voor bedrijfsruimten een herstel laten zien.

Onder druk van een sterke wijziging in het energiebeleid, de sterk veranderende visie van de overheden op energiegebruik, zullen bedrijven de noodzaak zien tot het verbeteren van de energiekwaliteit van de bedrijfsruimte. De vraag naar energieneutrale bedrijfsgebouwen zal toenemen. Ook alternatieve vormen van energievoorziening zoals zonne-energie en aardwarmte zullen de bedrijfsruimtemarkt in de toekomst drastisch wijzigen.

6.5 Toekomstvisie op bedrijfsgebouwen

De gemeenten in Nederland focussen zich steeds meer op kwaliteit en duurzaamheid in de bedrijfsgebouwen. Ze stellen steeds hogere eisen aan de uiterlijke vormen en kwaliteit van de gebouwen. Dit gebeurt middels beeldkwaliteitplannen voor bedrijventerreinen. Ook bedrijven stellen steeds hogere eisen aan hun bedrijfsruimte. Wie succes wil hebben, zal zich meer dan afgelopen jaren moeten concentreren op de wensen van de klant. Meer dan ooit wordt de nieuwbouwsector uitgedaagd om haar innovatieve vermogen aan te spreken. In techniek, in ontwerp, in architectuur en in het vermogen dit aan de klanten over te brengen. Waar van oudsher het onderscheidend vermogen in de kwaliteit van de locatie werd gezocht, is tegenwoordig de kwaliteit van het gebouw minstens zo concurrerend. Dit geldt voor het gebruik, maar vooral ook voor de kostenvoordelen die gedurende de exploitatie bereikt kunnen worden. De kunst wordt om duurzaamheid een financiële voorsprong te geven. Ook bij huidige bedrijfsgebouwen spelen fenomenen als duurzaamheid en het energieneutrale karakter een belangrijke rol. Steeds meer bedrijven nemen in bestaande bedrijfspanden maatregelen om te bezuinigen op energie. Ook de toepassing van zonne-energie, aardwarmte en andere duurzaamheid bevorderende maatregelen in bestaande bouw neemt duidelijk toe. De stichting Energy Valley speelt hier een rol in. De gemeente Groningen wil in 2025 de duurzaamste gemeente van Nederland worden. Dit kunnen zij echter niet afdwingen via extra eisen voor bedrijfsbouw, ook al is dit een belangrijk onderdeel om een duurzame gemeente te kunnen worden.

Tabel 6.4 Huurprijzen bedrijfsruimten (in € per m²/jaar)

Regio	Locatie	2008		2009	
		van	tot	van	tot
Groningen	Driebond	40	50	38	45
	Eemspoort	50	60	50	55
	Euvelgunne	35	50	35	45
Assen	Stadsbedrijvenpark	30	45	30	45
	Peelerpark	40	50	40	45
	Scheepersmaat	35	45	35	45
	Messchenveld	45	60	45	50

Bron: DTZ Zadelhoff

Het Bouwbesluit is hier leidend in. Zolang het Bouwbesluit geen extra eisen stelt, kunnen deze ook niet opgelegd worden. Het Bouwbesluit is hier leidend in. Zolang het Bouwbesluit geen extra eisen stelt, kunnen deze ook niet opgelegd worden. De gemeente Groningen benadrukt het belang van duurzaamheid onder andere bij de uitgifte van kavels op bedrijventerreinen. De gemeente biedt bij de uitgifte van percelen bouwgrond op bedrijventerreinen een duurzaamheidsscan aan. Hiermee wordt onderzocht welke duurzaamheidsmaatregelen een onderneming in zijn bedrijfsprocessen en nieuwbouw kan nemen en welke mogelijke subsidieregelingen hiervoor beschikbaar voor zijn.

6.6 Landelijke ontwikkelingen bedrijventerreinen

Er is voor het eerst sinds jaren op landelijk niveau een daling in de hoeveelheid uitgifte van bedrijventerreinen. Dit blijkt uit de rapportage van IBIS over 2009. Dit rapport meldt een daling van 15,5% naar 772 ha (cijfers zijn exclusief zeehavens). Dit ligt in lijn met de nieuwe filosofie van het ministerie van VROM. De landelijke overheid streeft naar duurzaamheid. Met het programma 'Mooi Nederland' geeft de overheid een uitwerking van deze duurzaamheid door een goede balans na te streven tussen een bloeiende economie, bereikbaarheid, woningbouw en een duurzame leefomgeving. VROM wil met dit programma verrommeling tegengaan, zuinig en slim omgaan met de ruimte en streven naar een betere ruimtelijke kwaliteit. Speerpunten uit dit rapport, die van toepassing zijn op bedrijventerreinen, liggen op het gebied van kwaliteit, realistische planning, versnellen van herstructurering, het stimuleren van beter gebruik van bestaande bedrijventerreinen en meer betrokkenheid van private partijen op de bedrijventerreinmarkt. Het ministerie geeft de verantwoordelijkheid voor de invulling hiervan aan zowel provincie als gemeente.

6.7 Regionale ontwikkelingen bedrijventerreinen

De Regio Groningen|Assen is een van de voorlopers in regionale samenwerking, waarbij bedrijventerreinen een van de voornaamste speerpunten vormen. Naar aanleiding van het innovatieprogramma 'Mooi Nederland' van het ministerie van VROM wil de regio een voorbeeldproject zijn voor regionale samenwerking, marktconforme grondprijzen en verbetering van de kwaliteit op oude en nieuwe bedrijventerreinen. De plannen van de Taskforce Herontwikkeling Bedrijventerreinen van VROM, ook wel de Taskforce Noordanus genoemd, worden op regionale schaal uitgewerkt door de Regio Groningen|Assen. Ondanks dat er op landelijk

niveau twijfel ontstaat over de concrete aanpak van herstructurering van de bedrijventerreinen, door financieringsvraagstukken en gemeentelijke belangen, streeft de regio er naar goede plannen op te stellen die flexibel kunnen inspelen op het lokale ondernemerschap.

Het samenwerkingsverband Regio Groningen|Assen had zijn uitgangspunten voor het nieuwe beleid al grotendeels uitgewerkt voordat de Taskforce met zijn plannen kwam en loopt daarmee op nationaal niveau voor. Eind maart 2010 zijn de regionale samenwerkingsafspraken over bedrijventerreinen van Regio Groningen|Assen ondertekend. De belangrijkste punten uit het rapport zijn:

- Marktconforme grondprijzen binnen de regio. De prijzen worden gebaseerd op een taxatie van het terrein en een prijsadvies van onafhankelijke deskundigen. De taxatie zal plaatsvinden op basis van de residuele grondwaardemethode.
- De extra opbrengsten van de verkoop van de bedrijventerreinen worden gekoppeld aan kwaliteitsverbetering op de bedrijventerreinen die de gemeenten exploiteert.
- De gemeenten stellen samen een regionaal herstructureringsplan op om de kwaliteit van de bedrijventerreinen te verbeteren.
- De deelnemende gemeenten maken jaarlijks afspraken om op regionale schaal te komen tot een marktconform aanbod van bedrijventerreinen.
- De deelnemende gemeenten werken samen om de kwaliteit van de terreinen zo hoog mogelijk te maken en te houden. Kernwoorden hierin zijn: gezamenlijke expertise, marketing, parkmanagement, beeldkwaliteit en duurzaamheid.

Op provinciaal niveau is de uitgifte voor zowel de provincie Groningen als de provincie Drenthe licht afgenomen. Wat hierbij opvalt is dat de provincie Groningen de laagste netto-uitgifte heeft van Nederland. In 2008 zijn in de Regio Groningen|Assen circa 21 ha aan netto bedrijventerreinen uitgegeven, met circa 6 ha op bedrijventerrein Messchenveld in Assen. In 2009 is in de regio voor circa 10 ha aan grond op bedrijventerreinen uitgegeven.

Het totale arsenaal aan bedrijventerreinen in de twaalf regiogemeenten is ongeveer 1.500 ha. De belangrijke bovenregionale bedrijventerreinen binnen de regio waar nog kavels uitgeefbaar zijn, zijn:

- Haarveld – Roden
- Leeksterveld – Leek
- Westpoort – Groningen
- Eemspoort (Eemspoort-Zuid) – Groningen
- Rengers – Hoogezand-Sappemeer
- Messchenveld – Assen
- Peelerpark – Assen
- Zernike Science Park – Groningen
- Kranenburg – Groningen/Tynaarlo (zuidzijde A7)

Van de bovenstaande bedrijventerreinen zijn met name Westpoort en Messchenveld klaar voor toekomstige ontwikkelingen. Deze bedrijventerreinen bieden een goede ligging en een hoge kwaliteit, wat de terreinen interessant maakt voor ondernemingen wanneer de markt weer aantrekt. De lokale overheid is ook een nieuwe visie aan het ontwikkelen om het Zernike Science Park aan een bredere groep aan te kunnen bieden.

Wat betreft het aanbod in de regio kan een onderscheid worden gemaakt in de harde plannen en zachte plannen. Zachte plannen betreffen de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de planfase. Harde plannen worden nog onderscheiden in terstond uitgeefbaar en plannen waarvan het bestemmingsplan goedgekeurd. Sinds 2007 is het aanbod door uitgifte binnen de regio sterk afgenomen. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan de veranderde economische situatie. Voor de regio is dan het volgende beeld tot stand gekomen in netto ha per 1-1-2010:

Terstond uitgeefbaar	209,3
Niet terstond uitgeefbaar	100,0
Zachte plannen	293,1
Ruimtewinst door herstructurering	15,0
Totaal	617,4

Het samenwerkingsverband Regio Groningen|Assen geeft aan dat er in de periode 2010-2020 een totaal aan 550 ha netto bedrijventerrein nodig is. Dit is gebaseerd op de jaarlijkse ruimtevrage en de vervangingsvraag. Het verschil tussen vraag en aanbod geeft aan dat ook een groot deel van de zachte plannen zal moeten worden ontwikkeld om tot 2020 aan de vraag te kunnen voldoen.

Prijsontwikkelingen

Door het nieuwe beleid zullen de prijzen per vierkante meter in de nabije toekomst stijgen. Op dit moment zijn de eerste stappen al gezet. De prijzen voor de bovenregionale bedrijventerreinen beginnen bij 85 euro per vierkante meter en lopen binnen de regio op tot 185 euro.

Kwaliteit van de bedrijventerreinen

Uit een onderzoek van de Stec Groep is gebleken dat de kwaliteit van de bedrijventerreinen in de regio relatief goed is. Vooral wanneer de opgave van kwaliteitsverbetering die de overheid en bedrijfsleven samen moeten oppakken is voltooid, zal een grote stap zijn gezet. Bij de nieuwe bedrijventerreinen binnen de gemeenten Groningen en Assen wordt deelname aan parkmanagement als vereiste bij de kavelverkoop gesteld. Doel hiervan is het waarborgen van de kwaliteit, ook voor de lange termijn. Momenteel ligt er in de regio een totale verbeteringsopgave van circa 250 ha.



Bedrijventerreinenmarkt verzakelijk!

De markt voor bedrijventerreinen gaat de komende jaren flink veranderen. Hoe ziet de markt er over 25 jaren uit? De private sector speelt een veel grotere rol in de bedrijventerreinenmarkt. Een substantieel deel van de bedrijventerreinen is dan in private handen. Beleggers en investeerders gaan actiever participeren. De nu veel voorkomende vorm eigenaar/gebruiker komt dan veel minder voor.

De standaard werkwijze is nu dat gemeenten en ontwikkelaars nieuwe terreinen per kavel uitgeven aan eindgebruikers. Daardoor raakt het eigendom versnipperd, voelen private partijen zich weinig verantwoordelijk. Gevolg is snelle veroudering van de terreinen. Private partijen (gebiedsontwikkelaars en beleggers) die terreinen als geheel in de markt zetten en exploiteren, komen nu nog relatief weinig voor. Bij transacties spelen vooral de makelaars een belangrijke rol. De kennis, competenties en drijfveren van vastgoeddeskundigen wordt dus maar eenzijdig ingezet. Er is geen integrale aanpak voor gebiedsontwikkeling, vastgoedexploitatie en vastgoedbeheer, alhoewel die kennis binnen de vastgoedmarkt wel degelijk aanwezig is. Deze suboptimalisatie leidt vaak tot een matige kwaliteit van bedrijventerreinen, free-riders bij parkmanagement en niet gebiedsgerichte ontwikkeling van terreinen. Behoud en groei van de waarde van het bedrijventerrein speelt dus nu nog een onderbelichte rol in de huidige benadering van bedrijventerreinenmarkt. Verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt zal leiden tot meer interactie tussen beleggers, ontwikkelaars, ondernemers en overheid, gericht op waardebehoud en waardegroei van bedrijventerreinen. Maar welke kansen biedt dit?

- ondernemers kunnen hun financiering en vastgoedmanagement optimaliseren
- ontwikkelaars kunnen nieuwe markten ontginnen op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen
- beleggers kunnen hun portefeuilles diversificeren met een in potentie grote markt.
- gemeenten kunnen hun beheers- en vermogensrisico's bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen verminderen doordat zij de expertise en middelen van private partijen benutten.

Er is een cultuuromslag in het denken en doen van de sleutelspelers nodig om de markt te veranderen. Als belangrijke randvoorwaarde zie ik dat de overheid moeten zorgen voor voorspelbare marktverhoudingen die gedragen worden door eindgebruikers en die ontwikkelaars en beleggers interessante rendementsproposities bieden. De eerste stappen zijn in het noorden van het land al gezet. De provincie Groningen heeft een moratorium ingesteld op uitleg van nieuwe bedrijventerreinen. Ook binnen de Regio Groningen-Assen zijn afspraken gemaakt over kwaliteiten, grondprijis-berekeningsystematiek en aanbod van terreinen.

Voortbouwend op ervaringen in binnen- en buitenland liggen er interessante kansen om de bedrijventerreinenmarkt te verzakelijken. De Regio Groningen-Assen roept initiatiefnemers op dit samen op te pakken. Ik ben dan ook benieuwd hoe de bedrijventerreinenmarkt over 25 jaren uit ziet.

Hero Havenga de Poel



Totstandkoming

Projectteam

Het Vastgoedrapport Groningen|Assen 2010 is tot stand gekomen onder coördinatie van mevrouw Wilma Wolf. Inhoudelijk is het projectteam ondersteund door de bestuursleden. Paul Casander en Hero Havenga - De Poel hebben de studenten ook inhoudelijk ondersteund.

Het onderzoek is uitgevoerd als project van de opleiding Vastgoed & Makelaardij van de Hanzehogeschool Groningen door: Timo Asses, Jan-Jaap Boersma, Wouter van der Geest, Sonny Gnocchi, Bas Rugenbrink en Daniël Zwiers

Begeleidingscommissie

Drs. H. (Henriët) Eilander
Teammanager Hanzehogeschool Groningen

J. (Julia) Finkielsztajn
Projectleider bij Lefier

N. (Nol) Goulmy RT
Directeur Beleggingen bij Hanzevast

G.J. (George) Groote
Directeur-eigenaar George Groote Commitment B.V.

H. (Hero) Havenga – De Poel
Regio Groningen-Assen 2030, Groningen

mr. J.J. (Jaap-Jan) Plas
Notaris sectie Vastgoed bij Trip Advocaten & Notarissen

ing. R.K. (Ralph) Steenbergen MRE
Directeur-eigenaar NESK

Bestuur

Voorzitter
G.J. (George) Groote
Directeur-eigenaar George Groote Commitment B.V.

Bestuurssecretaris
mr. J.J. (Jaap-Jan) Plas
Notaris sectie Vastgoed bij Trip Advocaten & Notarissen

Penningmeester
ing. R.K. (Ralph) Steenbergen MRE
Directeur-eigenaar NESK

Bestuurslid
Drs. H. (Henriët) Eilander
Teammanager Hanzehogeschool Groningen

Bestuurslid
J. (Julia) Finkielsztajn
Projectleider bij Lefier

Bestuurslid
N. (Nol) Goulmy RT
Directeur Beleggingen bij Hanzevast

Bestuurslid
A. (Annette) Tjeerdsma MscBA
Onderwijsondersteuning Hanzehogeschool

Projectsecretaris
S. (Suzanne) Mooij
Office Manager bij Thuis Nieuwbouwmakelaars



Projectteam van de Hanzehogeschool Groningen:

Jan-Jaap Boersma, Sonny Gnocchi, Timo Asses,
Wouter van de Geest, Wilma Wolf

Op de foto ontbreken: Bas Rugenbrink en Daniël Zwiens



Bestuur:

boven v.l.n.r.: Jaap-Jan plas, Nol Goulmy,
Henriët Eilander, Annette Tjeerdsma

midden v.l.n.r.: Julia Finkielsztajn, Suzanne Mooij

onder v.l.n.r.: George Groote, Ralph Steenbergen

Begrippen

Aanbod kantoren/bedrijfsruimte

De hoeveelheid ruimte op de vrije markt ten behoeve van kantooractiviteiten 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

Terrein 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 notariskosten.

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, beheerkosten, 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 bouw aanvraag 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 lange 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.

Marktratio

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.

Prijsindex 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 netwerk 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.

Utilitair fietsgebruik

Het gebruik van de fiets als vervoermiddel voor woon-werk-, woon-school-, woon-winkelverkeer en andere voorzieningen.

Utiliteitsbouw

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

Voorraad

Totaal aan leegstaande en in gebruik zijnde objecten. Ook objecten die op het moment van registratie nog in aanbouw zijn, worden tot de voorraad gerekend.

Werklozen

Personen in de leeftijd van 15 tot en met 65 jaar zonder werk of met een baan van minder dan 12 uur per week die actief zoeken naar een baan van 12 uur of meer per week en daarvoor op korte termijn beschikbaar zijn. Het aantal werklozen wordt bepaald aan de hand van een steekproef.

www.vastgoedrapport.nl

De verschijning van het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2010 is mede mogelijk gemaakt door:

Founders



Regio Groningen-Assen 2030
nationaal stedelijk netwerk

Sponsors



Rabobank



rijksuniversiteit
groningen

faculteit ruimtelijke
wetenschappen

