

# Vastgoedrapport Groningen | Assen • 2011



**VASTGOED**rapport

groningen | assen

# Colofon

Vastgoedrapport Groningen|Assen 2011 is een uitgave van de Stichting Vastgoedrapport Groningen|Assen.

**Onderzoek & rapportage:** Daniël van der Brug en Deniz Güngör, Afstudeeropdracht Vastgoed en Makelaardij Hanzehogeschool Groningen

**Begeleiding:**

- Sybe Nijboer, Troostwijk Research
- drs. ing. Maarten Boef, Troostwijk Real Estate
- Herman G.M. Wentzel MRICS RT, Troostwijk Taxaties, Groningen

**Eindredactie & interviews:** Annette Jonkhoff

**Ontwerp:** ICO-Communicatie

**Fotografie:**

- Koos Boertjens
- Jan Buwalda
- Bestuur Stichting Vastgoedrapport Groningen|Assen
- Regiovisie Groningen|Assen

**PR:** Joyce Dekker

Overname van teksten en cijfermateriaal is alleen toegestaan onder volledige bronvermelding.

Alle gegevens zijn met zorg samengesteld, doch met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Deze publicatie is op aanvraag en tegen kostprijs verkrijgbaar bij: Stichting Vastgoedrapport Groningen|Assen

Een digitale versie kunt u vinden op: [www.vastgoedrapport.nl](http://www.vastgoedrapport.nl)

september 2011

# Voorwoord

Het is het bestuur van de Stichting Vastgoedrapportage regio GroningenAssen een genoegen om het 7<sup>e</sup> Vastgoedrapport aan u te mogen presenteren. In het kader van duurzaamheid stellen wij u het rapport digitaal beschikbaar op [www.vastgoedrapport.nl](http://www.vastgoedrapport.nl) om onnodig drukwerk te voorkomen.

Het rapport is grotendeels een terugblik op het jaar 2010. Kijkend in de achteruitkijkspiegel is het afgelopen jaar als roerig te betitelen. De verschillen die zich in de diverse deelmarkten aftekenen worden groter. De vastgoedmarkt is nog lang niet in balans en er zijn nog veel knelpunten op te lossen.

Maar we kijken ook vooruit, samen met een aantal deskundigen die hun visie hebben gegeven op de toekomst. En dan zien we wel degelijk perspectief op nieuwe wegen, nieuwe mogelijkheden. Het is misschien wel dankzij de crisis dat er creatiever nagedacht wordt. Zo wordt de rol van de eindgebruiker door steeds meer partijen in de markt onderkend. De pro-actieve partijen die hierop inspelen worden steeds dominanter zichtbaar in de markt. Creativiteit en samenwerking zijn wellicht de sleutelwoorden voor een gezonde toekomst. Alleen door samenwerking van stakeholders kan hier een aanzet in gegeven worden. Om deze reden heeft het symposium 2011 het onderliggend thema “Connect” meegekregen, verbeeld in een infographic die iedere bezoeker van het symposium in de Stadsschouwburg te Groningen in ontvangst mocht nemen.

De Stichting Vastgoedrapportage regio GroningenAssen heeft met haar rapport en symposium als doelstelling een platform te zijn voor de uitwisseling van vastgoedkennis en hoopt zo bij te dragen aan het verhogen van de transparantie en het stimuleren van creativiteit. Waardering geldt voor de studenten van de faculteit Bedrijfskunde, afdeling Vastgoed en Makelaardij van de Hanzehogeschool Groningen die het afgelopen jaar hard gewerkt hebben aan het onderzoek dat ten grondslag ligt aan dit rapport. Speciale dank gaat uit naar de firma Troostwijk, die hiervoor twee stageplekken ter beschikking heeft gesteld op haar afdeling Research. Het uitvoeren van het onderzoek en het organiseren van de symposia zijn alleen mogelijk dankzij de steun van onze sponsors. Ook hen zijn wij hiervoor veel dank verschuldigd.

## **Ralph Steenbergen**

Voorzitter Stichting Vastgoedrapportage  
Regio GroningenAssen

*september 2011*

# Managementsamenvatting

Het Vastgoedrapport Groningen-Assen 2011 stelt zich ten doel om een belangrijke informatiebron te zijn voor de hele regionale vastgoedsector. Het rapport richt zich hoofdzakelijk op de vastgoedontwikkelingen die zich binnen de Regio Groningen | Assen hebben voorgedaan in het afgelopen jaar. Deze ontwikkelingen worden vergeleken met het landelijke beeld. Het rapport begint met drie algemene hoofdstukken. Hierin komen de belangrijkste economische, demografische en infrastructurele ontwikkelingen aan bod. Daarna worden de woningmarkt, winkelmarkt, kantorenmarkt, bedrijfsruimtemarkt, de bedrijventerreinenmarkt en de beleggersmarkt in het rapport besproken. Aan het slot van elk hoofdstuk volgt een korte visie op de toekomstige ontwikkelingen.

## Economie

Het jaar 2010 stond grotendeels in het teken van een licht economisch herstel. De wereldhandel trok weer aan en de Nederlandse economie groeide met 1,8% ten opzichte van 2009, het jaar waarin ons land nog verkeerde in een diepe recessie. Met het aantrekken van de economie vertoonde ook het vertrouwen van zowel consument als producent een lichte stijging. Ook in het Noorden herstelde de economie zich voorzichtig. De provincie Groningen was het afgelopen jaar met een groei van 4,4% een van de sterkere provincies. Voor de toekomst wordt ook in het Noorden een economische groei verwacht, die wel iets zal afvlakken. Het aantal bedrijven in de Regio Groningen-Assen groeide met 4,3%, hoewel dit beeld enigszins vertekend wordt door de verplichte inschrijving van VvE's bij de Kamer van Koophandel. Het aantal vacatures steeg ook, maar er blijft sprake van een relatief groot aantal werkzoekenden. Het aantal banen in de regio nam in 2010 licht af met 0,2%, iets minder dan de landelijke cijfers. Tot aan 2013 ziet de verwachting er voor de regio ten opzichte van het landelijke aantal arbeidsplaatsen goed uit. De Regio Groningen-Assen wordt samen met de Randstad en de regio Arnhem-Nijmegen gezien als een van de sterke potentiële groeiregio's.

## Demografie

De Nederlandse bevolking groeide met 0,5% en steeg hiermee naar ruim 16,7 miljoen inwoners op 1 januari 2011. Ook het aantal huishoudens groeide licht met 0,8%, naar een totaal van 7,6 miljoen. In de Regio Groningen-Assen groeide de bevolking ook licht, met 0,7% naar circa 459.400 inwoners. Het aantal huishoudens nam toe met 1,4%. De verwachting is dat het aantal inwoners in de Regio Groningen-Assen tot 2040 blijft groeien. Die groei zal zich met name voordoen in de gemeenten Assen, Groningen en Slochteren. Het aantal

huishoudens zal ook toenemen en zal bovendien van samenstelling veranderen: meer eenpersoonshuishoudens en eenouderhuishoudens. Ook de bevolkingsopbouw verandert de komende tijd. Het aandeel 65-plussers neemt toe en het aandeel personen tussen 20 en 65 jaar neemt af. Door deze ontwikkelingen zal de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen gaan veranderen.

## Infrastructuur

Een goede infrastructuur is voor een land als Nederland van levensbelang. Ter verzachting van de gevolgen van de crisis is er in 2010 daarom ook fors geïnvesteerd in de infrastructuur. In 2010 zijn de plannen voor de verhoging van de maximumsnelheid verder uitgewerkt en zijn in mei 2011 ingevoerd. Verder heeft de landelijke invoering van de OV-chipkaart plaatsgevonden. In de Regio Groningen-Assen wordt ingezet op verbeteren van zowel de externe als de interne bereikbaarheid. Voor de externe bereikbaarheid is de T-structuur, gevormd door de A28 en de A7, het belangrijkste onderdeel. Het afgelopen jaar zijn de werkzaamheden aan de oostelijke ringweg rond Groningen begonnen om alle kruisingen ongelijkvloers te maken. Bovendien is de Bestuurlijke Voorkeursvariant voor de aanpak van de zuidelijke ringweg vastgesteld. Met de OV-bereikbaarheidsstrategie (voorheen Kolibri Netwerk) wil de Regiovisie Groningen Assen ook de interne bereikbaarheid blijven garanderen en verbeteren. Deze strategie is gericht op de ketenbenadering: het koppelen van eigen vervoer aan openbaar vervoer voor een optimale bereikbaarheid en doorstroming. Onderdelen zijn verbeteren van de trein- en busverbindingen, het doorontwikkelen van de transferia en het ontwikkelen van hoogwaardige openbaarvervoersassen, waaronder ook de RegioTram waarvoor de aanbesteding in volle gang is. Door deze strategie is in de Regio Groningen-Assen als een van de weinige regio's in Nederland sprake van een sterk groeiend aantal reizigers in het openbaar vervoer.

### Woningmarkt

Ondanks het lichte herstel van de economie had de woningmarkt het lastig. De gemiddelde verkoopprijs van woningen steeg weliswaar licht met 0,5% naar 239.530 euro, maar het aantal transacties nam af met 1,1% naar een totaal van 126.000. Dit is voor het vierde achtereenvolgende jaar dat het aantal transacties af is genomen. Het gemiddelde aanbod in Nederland nam toe met ruim 13%. Het verschil tussen de vraag en aanbod wordt hierdoor steeds groter en duidt de huidige spanningen binnen de woningmarkt aan.

Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen lag in 2010 fors lager vergeleken met een jaar eerder. In 2010 zijn er bijna 56.000 woningen gereedgekomen, een daling van ruim 32%. Dit is het laagste aantal opgeleverde woningen in Nederland sinds 1952.

De ontwikkelingen op de woningmarkt in de Regio Groningen-Assen verschillen licht van de landelijke. De gemiddelde verkoopprijs daalde met 1,7% naar een waarde van 207.427 euro. Zorgwekkend is dat regionaal gezien de gemiddelde vraag- en verkoopprijs sterk uiteenlopen. In tegenstelling tot het landelijke beeld steeg het aantal transacties in de regio met 1,7% naar een totaal van 3.815. Dit is nog altijd 34% onder het niveau van 2008. Er kwamen 1.800 aangeboden woningen bij tot een totaal van ruim 55.500. Hiermee nam de woningvoorraad in de regio minder toe dan het landelijke gemiddelde. Het aantal nieuw opgeleverde woningen daalde in de regio met 40%. In totaal werden er 1.536 woningen opgeleverd. Over de toekomst van de woningmarkt heerst grote onzekerheid. Een herstel blijft naar verwachting nog een paar jaar uit.

### Winkelmarkt

Het lichte herstel van het consumentenvertrouwen uitte zich in 2010 nog niet in een groei van de bestedingen. Het aanbod in winkelruimte nam toe met 23% terwijl de vraag daalde met 10% ten opzichte van 2009. De teruglopende vraag heeft er dan ook voor gezorgd dat de leegstand op landelijk niveau groeide naar gemiddeld 6%. Die leegstand doet zich vooral voor op B- en C-locaties, A-locaties blijven in trek. De huurprijzen zijn in 2010 gestabiliseerd met een gemiddelde van 181 euro per m<sup>2</sup> vwo.

Op regionaal niveau is de voorraad het afgelopen jaar met 1,5% licht gestegen naar een

totaal van ruim 950.000 m<sup>2</sup> vwo. Net als landelijk nam ook het aanbod in de regio toe (12%). In tegenstelling tot het landelijke beeld ontwikkelde de vraag naar winkelruimte zich in de regio duidelijk beter, met een stijging van 36% ten opzichte van een jaar eerder. Wat betreft leegstand weerspiegelt de regio het landelijke beeld. De huurprijzen hebben zich ook in de Regio Groningen-Assen weten te stabiliseren. In de Herestraat in Groningen waren de huurprijzen met 725 tot 1.800 euro per m<sup>2</sup> vwo nog altijd het hoogst. Het online winkelen heeft zich sterk ontwikkeld met een omzet van 6,9 miljoen euro en vormt een steeds grotere bedreiging voor de fysieke winkelmarkt.

### Kantorenmarkt

De kantorenmarkt was in het jaar van economisch herstel nog niet in staat om enige vorm van herstel te tonen. Integendeel zelfs, de mismatch tussen vraag en aanbod is groter geworden. De voorraad is gegroeid naar 47 miljoen m<sup>2</sup> terwijl de vraag naar kantoorruimte terugliep met 13% naar 1,17 miljoen m<sup>2</sup>. Door de verminderde vraag steeg het aanbod naar 7,2 miljoen m<sup>2</sup> (12,5%). De hoeveelheid leegstaande kantoorruimte is dan ook gestegen tot 6,5 miljoen m<sup>2</sup>, gemiddeld 13,9%.

Ook binnen de Regio Groningen-Assen heeft de kantorenmarkt het lastig. De totale voorraad bedroeg circa 1,25 miljoen m<sup>2</sup> en groeide het afgelopen jaar met 3,5%.

De opname van kantoorruimte daalde met 45%, naar ruim 22.000 m<sup>2</sup> en het aanbod groeide met 19% naar ruim 130.000 m<sup>2</sup>. Ook in de regio is dus sprake van een grote mismatch tussen vraag en aanbod. De huurprijzen in de regio daalden naar gemiddeld 115 euro per m<sup>2</sup> en liggen hiermee onder het landelijk gemiddelde. Wat betreft leegstand doet de regio het met 9,8% duidelijk beter dan landelijk.

De terugloop van de vraag is voor een groot deel toe te schrijven aan 'Het Nieuwe werken' en een afname van het aantal ambtenaren. Er wordt zelfs gevreesd dat hierdoor in 2015 circa een kwart van de kantoren leeg zal komen te staan. Ondanks dat de regio minder leegstand kent dan de landelijke situatie, hebben de gemeenten Groningen en Assen voor de komende jaren maatregelen opgesteld om de kantorenmarkt gezond te houden.

### Bedrijfsruimtemarkt

De gevolgen van de economische crisis hebben nog steeds grote invloed op de bedrijfsruimtemarkt, mede doordat deze markt sterk afhankelijk is van de wereldhandel. Het aanbod van bedrijfsruimte steeg in 2010 met ruim 13% naar een totaal van circa 10,7 miljoen m<sup>2</sup>. De opname steeg met 6% naar een totaal van circa 2,1 miljoen m<sup>2</sup>. Het grootste deel van de opname komt op het conto van de sector Handel en transport. Het aantrekken van de wereldhandel is hier grotendeels voor verantwoordelijk. Ondanks de stijging van de vraag naar bedrijfsruimte in Nederland daalden de huurprijzen met 4%. In de Regio Groningen-Assen steeg het aanbod met 15% naar een totaal van circa 142.000 m<sup>2</sup>. Opvallend is de forse regionale opnamestijging, van 16.000 m<sup>2</sup> naar een totaal van circa 28.000 m<sup>2</sup>. De meest recente cijfers laten zien dat zowel de import als de export weer aantrekken. Daarnaast nam in 2010 het producentenvertrouwen toe en kwam weer boven de nullijn uit. Dit betekent dat de producerende sectoren gematigd positief zijn over de toekomst, in elk geval op korte termijn. Verwacht mag worden dat deze ontwikkeling een positief effect kan hebben op de bedrijfsruimtemarkt.

### Bedrijventerreinmarkt

In 2009 is er in Nederland ruim 529 ha aan netto bedrijventerreinen uitgegeven, een daling van 55% ten opzichte van 2008. Hiermee werd de laagste uitgifte genoteerd in de afgelopen 10 jaar. De sterk beperkte gronduitgifte is vooral toe te schrijven aan het grote aanbod en de lage opname van bedrijfsruimte in 2009. Ondanks deze ontwikkelingen is de prijs per vierkante meter uitgegeven grond gestegen. Een ander probleem is de grote hoeveelheid verouderde bedrijventerreinen in Nederland. Op landelijk niveau is ruim 30% van de bedrijventerreinen verouderd. In de Regio Groningen-Assen werd in 2009 ruim 11,5 ha grond uitgegeven. In de afgelopen vier jaar werd er in totaal 49 ha grond uitgegeven, ver onder de vooraf geraamde vraag van 164 ha. Volgens de database van IBIS is de minimale uitgifteprijs van grond in de regio gestegen van 49 naar 63 euro in 2009. De gemiddelde grondprijs steeg van 60 naar 79 euro. In de regio speelt veroudering minder een rol dan landelijk het geval is. Circa 15% van de bedrijventerreinen in de regio kan als verouderd worden gekwalificeerd.

### Beleggersmarkt

Na zeer tegenvallende vastgoedbeleggingsjaren lijkt de dynamiek in de beleggersmarkt langzaam terug te keren. In 2010 deden de eerste tekenen van herstel zich voor. Het totale beleggingsvolume steeg in 2010 naar 6,1 miljard euro, ongeveer 15% meer dan in 2009. Hiermee herstelt de beleggersmarkt zich enigszins, maar ligt het volume nog wel onder het langjarig gemiddelde van circa 6,9 miljard euro. Opmerkelijk was dat ten opzichte van voorgaande jaren een groeiende interesse ontstond voor beleggingen in zowel de winkel- als de woningmarkt. Vooral voor winkels als beleggingscategorie was de interesse groot. Het beleggingsvolume steeg zelfs uit boven die van de kantorenmarkt, waar juist traditioneel de meeste interesse naar uit gaat. Ondanks de huidige situatie op de kantorenmarkt en de verminderde interesse groeide het landelijke beleggingsvolume in kantoren in 2010 met 24% ten opzichte van een jaar eerder. Binnen de regio Groningen-Assen daalde de interesse in de kantorenbeleggingen juist. Op regionaal niveau maakt de beleggersmarkt voor bedrijfsruimten een totaal andere ontwikkeling door dan landelijk. In Groningen is het beleggingsvolume in 2010 met ruim het dubbele toegenomen naar 9.990.000 euro ten opzichte van 2009, terwijl landelijk gezien naast de kantorenmarkt het vooral de bedrijfsruimtemarkt was die achter bleef in 2010. Het bruto aanvangsrendement voor woningen daalde over het algemeen in heel Nederland. Op de beste locaties in het Noorden lag in 2010 het bruto aanvangsrendement tussen een bandbreedte van 5,35% en 5,85%. Hiermee daalde de hele bandbreedte bar met 25 basispunten. Deze is hiermee in het Noorden nog altijd relatief hoog. Voor de komende jaren wordt verwacht dat het herstel op de beleggingsmarkt langzaam zal doorzetten. Met name de dalende bruto aanvangsrendementen duiden het afgelopen jaar al op enig herstel. Beleggers ervaren minder risico en zijn bereid weer meer investeren. Vooral de retail- en woningbeleggingen blijven ook de komende jaren in trek bij beleggers, wat ten koste zal blijven gaan van de kantorenbeleggingen. Hierbij zal de komende jaren hoofdzakelijk worden belegd in kantoren op toplocaties met langlopende huurcontracten. Door de afnemende beleggingsdruk zullen de aanvangsrendementen voor het primevastgoed stabiliseren in 2011. Gezien het beperkte aanbod hiervan zullen beleggers meer op zoek gaan naar hoogwaardige secundair vastgoed op goede locaties.

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Economie</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>Economie</b>	<b>27</b>
	<b>Landelijke ontwikkelingen</b>	<b>10</b>		<b>Landelijke ontwikkelingen</b>	<b>27</b>
1.1	Economie groeit met 1,8%	10	3.1	Maximumsnelheid verhoogd, files door barre winter, invoering OV-chipkaart	27
1.2	Bouwnijverheid zwaarst getroffen	11		<b>Regionale ontwikkelingen</b>	<b>28</b>
1.3	In- en uitvoer groeit aanzienlijk	11	3.2	Investeren in externe en interne bereikbaarheid van de regio	28
1.4	Consumentenvertrouwen nog wankel	12	3.3	Wegennet met 22 km uitgebreid	28
1.5	Producentenvertrouwen neemt licht toe	12	3.4	Ringweg Groningen aangepakt	29
1.6	Positieve vooruitzichten arbeidsmarkt	13	3.5	FlorijnAs in Assen-Zuid	30
1.7	Minder faillissementen in 2010	14	3.6	Ketenbenadering: eigen vervoer + OV	31
	<b>Regionale ontwikkelingen 14</b>		3.7	Verbeteren treinnetwerk en stations	31
1.8	Vooraf sterke economische groei in provincie Groningen	14	3.8	Aanbesteding RegioTram in volle gang	32
1.9	Relatief hoge werkloosheid	15	3.9	HOV-assen voor busvervoer in de regio	33
1.10	Aantal banen licht afgenomen in 2010	17	3.10	P+R populair: 2,3 miljoen gebruikers	34
1.11	Aantal vacatures stijgt, relatief veel werkzoekenden	19	3.11	Fietsverbindingen o.a. door FietsroutePlus	36
1.12	Aantal bedrijven groeit	19	3.12	Vaarroute Lemmer - Delfzijl aangepakt	36
	<b>Toekomst</b>	<b>20</b>	3.13	Baanverlenging Groningen Airport Eelde dichterbij	37
			3.14	Nutvoorzieningen en ICT	38
<b>2</b>	<b>Demografie</b>	<b>21</b>	<b>4</b>	<b>Woningmarkt</b>	<b>39</b>
	<b>Landelijke ontwikkelingen</b>	<b>21</b>		<b>Landelijke ontwikkelingen</b>	<b>39</b>
2.1	Bevolkingsgroei	21	4.1	Gemiddelde verkoopprijs bestaande woningen gestegen	39
2.2	Bevolkingssamenstelling en huishoudens	22	4.2	Aantal transacties nam af	40
2.3	Verhuizingen en migratie	22	4.3	Woningvoorraad licht gegroeid	40
	<b>Regionale ontwikkelingen</b>	<b>22</b>	4.4	Ruim 32% minder nieuwbouwwoningen opgeleverd	41
2.4	Bevolking blijft groeien tot 2040	22		<b>Regionale ontwikkelingen</b>	<b>42</b>
2.5	Meer eenpersoons- en eenouderhuishoudens	24	4.5	Gemiddelde koopsom gedaald en fors lager dan vraagprijs	42
2.6	Groter aandeel 65-plussers, aandeel 20 - 65 jaar neemt af	24	4.6	Aantal transacties met 1,7% gestegen	43
2.7	Aantal verhuisbewegingen afgenomen, maar minder sterk dan landelijk	26	4.7	Woningvoorraad nam minder toe dan landelijk gemiddelde	44
2.8	Migratiesaldo explosief toegenomen	26	4.8	Woningcorporaties bereiden zich voor op nieuwe heffing	45
	<b>Toekomst</b>	<b>26</b>	4.9	Nieuwbouw: 40% minder woningen gereedgekomen	45
			4.10	Prijzen nieuwbouw in de WBA-regio dalen met 18%	46

4.11	Nieuwbouwbehoefte: 6.190 woningen tot 2014	47
4.12	Bouwjong: jongerenhuisvesting belangrijk thema in gemeente Groningen	47
4.13	Trends: passiefhuis en collectief particulier opdrachtgeverschap	47

## **Toekomst** **48**

## **5 Winkelmarkt** **50**

### **Landelijke ontwikkelingen** **50**

5.1	Consumentenvertrouwen en bestedingen	50
5.2	Voorraad wvo gegroeid met ca 1,5%	52
5.3	Aanbod stijgt, vraag neemt af	53
5.4	Leegstand neemt met name op B- en C-locaties toe	53
5.5	Huurprijzen stabiel, op B- en C-locaties gedaald	54

### **Regionale ontwikkelingen** **54**

5.6	Consumentenvertrouwen niet zichtbaar in meer bestedingen	54
5.7	Voorraad wvo nam toe met 10.000 m <sup>2</sup>	54
5.8	Ruim 6.000 m <sup>2</sup> meer opname	57
5.9	Aanbod nam met 12% toe	57
5.10	Huurprijzen lijken zich te stabiliseren	57
5.11	Leegstand volgt landelijk beeld	59
5.12	Relatief weinig nieuwbouw	59
5.13	Trends: Online winkelen heeft impact op winkelmarkt	59

## **6 Kantorenmarkt** **62**

### **Landelijke ontwikkelingen** **62**

6.1	Mismatch vraag en aanbod	62
6.2	Voorraad: groeiende structurele leegstand	62
6.3	Opname en aanbod steeds verder uiteen	63
6.4	Gemiddelde huurprijs stijgt licht	64
6.5	Hoeveelheid nieuwbouw gestegen	64

### **Toekomst** **64**

### **Regionale ontwikkelingen** **65**

6.6	Voorraad stijgt minder hard dan landelijk	65
6.7	Opname met bijna 45% gedaald	67
6.8	Aanbod: stijging met 10%, redelijke doorstroming	68
6.9	Gemiddelde huurprijs daalt naar 115 euro per m <sup>2</sup>	70
6.10	Leegstand ruim onder landelijk gemiddelde	71
6.11	Beperkte hoeveelheid nieuwbouw	72
6.12	Trends: HNW en ontwikkelingsstop	72

### **Toekomst** **73**

## **7 Bedrijfsruimtemarkt** **75**

### **Landelijke ontwikkelingen** **75**

7.1	Opname stijgt licht, vooral door de logistieke sector	75
7.2	Aanbod stijgt continu	76
7.3	Daling huurprijzen goed zichtbaar in 2010	76

### **Regionale ontwikkelingen** **78**

7.4	Overaanbod	78
7.5	Opname gestegen met ruim 73%	78
7.6	Aanbod in de regio bereikt recordhoogte	79
7.7	Huurprijzen onder druk	79

### **Toekomst** **81**

## **8 Bedrijventerreinen** **75**

### **Landelijke ontwikkelingen** **83**

8.1	Uitgifte bedrijventerreinen in 2009 gedaald met 55%	83
8.2	Prijzen gestegen	84
8.3	Kwaliteit bedrijventerreinen: 30% verouderd	84

### **Regionale ontwikkelingen** **85**

8.4	Definitief herstel blijft nog uit	85
-----	-----------------------------------	----



8.5	Uitgifte gehalveerd	85
8.6	Verwachte vraag	87
8.7	Gemiddelde minimale grondprijs gestegen	88
8.8	Relatief weinig verouderde bedrijventerreinen	88

**Toekomst 88**

**9 Beleggersmarkt 75**

9.1	Veranderend investeringsgedrag: vastgoed met weinig risico	89
9.2	Groeiende interesse voor winkel- en woningmarkt	90
9.3	Kantorenmarkt	91
9.4	Winkelmarkt	92
9.5	Bedrijfsruimtemarkt	93
9.6	Woningmarkt	94
9.7	Stand van zaken	95

**Toekomstverwachtingen 95**

# 1 • Economie

Klik hier direct door naar regionale ontwikkelingen

- > Sterke groei provincie Groningen
- > Aantal banen licht afgenomen
- > Relatief hoge werkloosheid
- > Aantal bedrijven groeit
- > Toekomst



De Nederlandse economie toonde in 2010 voorzichtige tekenen van herstel uit de diepe recessie. De meeste sectoren uit het bedrijfsleven droegen hieraan bij. De sectoren 'Bouwnijverheid' en 'Financiële en Zakelijke diensten' waren nog niet in staat om een groei te realiseren. Het economisch herstel deed het vertrouwen van zowel de consument als de producent groeien. Verder heeft de economische groei een positief effect gehad op de werkgelegenheid. Hoewel de werkloosheid in het begin van 2010 nog een hoogtepunt bereikte, herstelde de werkgelegenheid zich de rest van het jaar, waardoor het aantal banen sinds lange tijd weer steeg en de werkloosheid daalde. Ook de noordelijke economie toonde een stijgende lijn. Vooral de provincie Groningen ontwikkelde zich sterk en wist een bovengemiddelde groei te realiseren. Afgelopen jaar wist de werkgelegenheid in het Noorden en ook in de regio geen groei te realiseren. Het aantal banen in de regio daalde licht, waar met name de gemeente Groningen voor verantwoordelijk was. In tegenstelling tot het aantal banen is het aantal bedrijven in de regio Groningen-Assen gestegen. Opvallend hierbij is dat het aantal nieuwe bedrijven in de gemeenten Tynaarlo en Noordenveld relatief groot is.

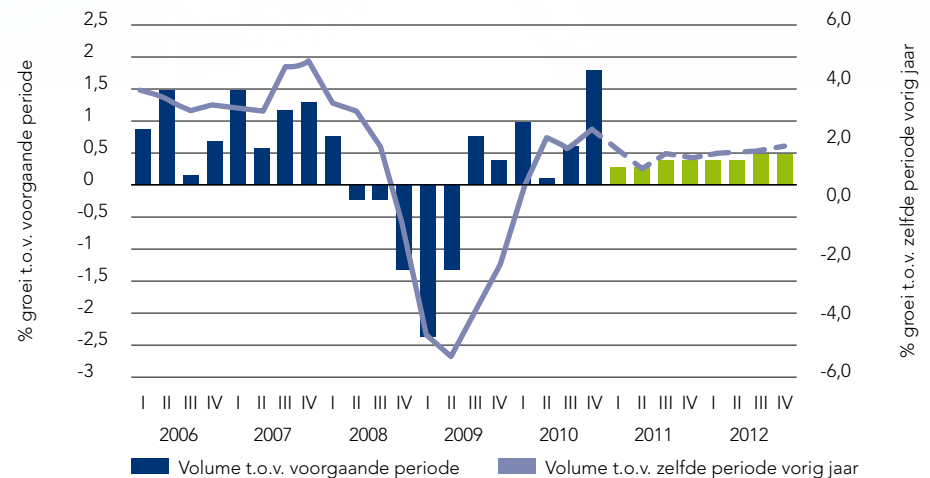
## Landelijke ontwikkelingen

### 1.1 Economie groeit met 1,8%

In 2010 groeide de Nederlandse economie met 1,8% ten opzichte van 2009, het jaar waarin Nederland nog verkeerde in de diepste recessie sinds de Tweede Wereldoorlog. Vergeleken met de crisis van de jaren tachtig verliep het herstel relatief snel.

De economische malaise zorgde voor grote onrust op de financiële markten, met als gevolg dat de huizenmarkt zo goed als stil viel, autoverkopen zich dramatisch ontwikkelden, banken van de ondergang gered moesten worden en er een recordaantal bedrijven failliet ging.<sup>1</sup> Ondanks het voorzichtige herstel waren in 2010 de gevolgen van de crisis nog steeds nadrukkelijk merkbaar. Een definitief herstel van de economie zal de komende jaren naar verwachting dan ook nog uitblijven. Wel zien de economische groeivoorspellingen er stabiel uit dan ontwikkelingen van de voorgaande jaren. Zo zal de dubbele dip zich volgens het Centraal Plan Bureau niet voordoen, maar zal ook een sterke groei uitblijven. Verwacht wordt dat de economische groei zich in 2011 zal stabiliseren met 1,75% en in 2012 met 1,5%.<sup>2</sup>

### Economische groei



<sup>1</sup> Centraal bureau voor de statistiek (2011), Conjuncturele ontwikkeling, geraadpleegd op 28 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

<sup>2</sup> Centraal Plan Bureau (2011), Centraal Economisch Plan 2011, geraadpleegd op 28 maart 2011 via [www.cpb.nl](http://www.cpb.nl)

### 1.2 Bouwnijverheid zwaarst getroffen

De gevolgen van de crisis liepen per sector sterk uiteen. Zo was er in 2009 een aantal sectoren die flinke klappen kregen te incasseren, maar die zich vervolgens relatief snel herstelden. De toegevoegde waarde aan het BBP van de sector 'Delfstoffen, industrie en nutsbedrijven' daalde in 2009 nog met 7,5%; een jaar later steeg deze alweer met maar liefst 7,8%. In de sector 'Handel, horeca, vervoer en communicatie' deed zich een soortgelijke ontwikkeling voor, met een daling van 6,5% in 2009 en een groei van 4,5% in 2010.

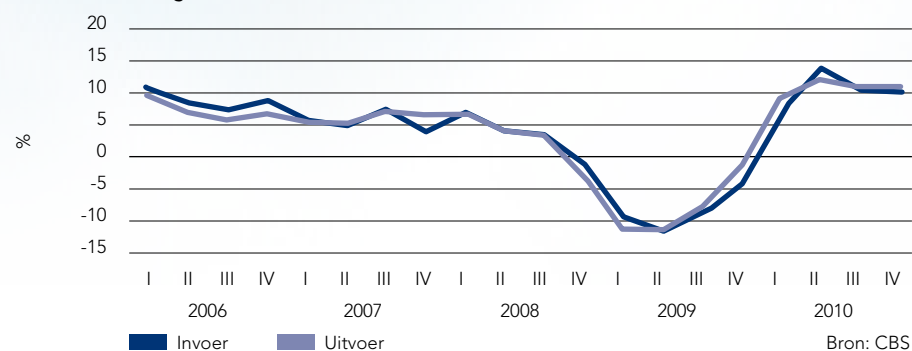
Opvallend was dat de toegevoegde waarde van de sector 'Overheid, zorg en overige diensten' ondanks de crisis de laatste twee jaar vrij constant is gebleven met een gemiddelde groei van 2,2%. Belangrijkste reden hiervoor is de grote toename van de overheidsbestedingen in onder andere de infrastructuur ter verzachting van de effecten van de crisis. Ook de productie van primaire levensmiddelen binnen de sector 'Landbouw, bosbouw en visserij' bleek weinig last te ondervinden van de slechte economie, met een constante groei van 1,5%.

De sector 'Bouwnijverheid' is het zwaarst getroffen door de crisis. Na een periode van sterke groei voorafgaand aan de crisis kwam de bouwsector in zwaar weer terecht en kromp ten opzichte van een jaar eerder met 4,4% in 2009. Terwijl de negatieve groei in de rest van het bedrijfsleven in 2010 verdween, had de bouw nog steeds te maken met een krimp van ruim 10%. Dit verdere verval is grotendeels het gevolg van de bouwstop, wat in combinatie met de gestegen grondstofprijzen een flinke impact heeft gehad op de bouwwereld. Ook de sector 'Financiële en zakelijke diensten' heeft het nog steeds zwaar. Na een krimp van 3,1% in 2009 was deze sector ook in 2010 nog niet in staat om een groei te realiseren met een lichte krimp van een half procent. Ondanks de verruimde regelgeving met de Crisis- en herstelwet houdt de onzekerheid en terughoudendheid bij zowel consumenten als banken aan, waardoor beide sectoren ook in 2011 nog in zwaar weer blijven verkeren. Herstel zal zich naar verwachting vanaf 2012 langzaam gaan voordoen.

### 1.3 In- en uitvoer groeit aanzienlijk, dankzij handel met Duitsland en Frankrijk

De handel van goederen en diensten met het buitenland wordt beschouwd als de drijvende kracht achter het relatief snelle herstel van de Nederlandse economie. De economieën van Duitsland en Frankrijk herstelden sneller, met als gevolg dat de handel met deze landen zich vanaf het tweede kwartaal 2009 ontwikkelde naar relatief hoge niveaus. De invoer van goederen en diensten groeide in 2010 met 10,6%. Ook de uitvoer groeide het afgelopen jaar aanzienlijk met 10,9% ten opzichte van een jaar eerder. Naar verwachting zal de groei van de in- en uitvoer de komende jaren blijven groeien, maar wel beduidend minder hard. Voor 2011 is de verwachting dat de groei respectievelijk 6,25% en 7,25% zal bedragen en in 2012 zal afzakken naar 4,5% en 5,25%.<sup>3</sup>

In- en uitvoer van goederen en diensten



<sup>3</sup> Centraal bureau voor de statistiek (2011), In- en uitvoer, geraadpleegd op 28 maart 2011 via [www.statline.cbs.nl](http://www.statline.cbs.nl)

### 1.4 Consumentenvertrouwen nog wankel

Het vertrouwen van de Nederlandse consument daalde de laatste jaren aanzienlijk als gevolg van de crisis. In 2009 zakte het saldo van positieve en negatieve antwoorden over de economische situatie de laatste 12 maanden naar een gemiddelde van -22,5. Ook in 2010 was het vertrouwen nog negatief, maar herstelde zich wel enigszins naar -13. In het eerste kwartaal van 2011 lijkt het consumentenvertrouwen zich voorzichtig te herstellen. Maar de vooruitzichten voor verder herstel zijn somber gezien de onrust in het Midden-Oosten, de schommelende olieprijs, de voorzichtigheid van de banken en de onzekerheid met betrekking tot de schulden crisis in Europese landen als Griekenland, Spanje, Portugal en Ierland.<sup>4</sup>

Consumentenvertrouwen



Producentenvertrouwen



### 1.5 Producentenvertrouwen neemt licht toe

Het producentenvertrouwen laat een soortgelijke ontwikkeling zien als het vertrouwen van de consument. Zo zakte het producentenvertrouwen begin 2009 naar een dieptepunt van -23,5%. Over heel 2009 daalde het vertrouwen met -13,8%. Vervolgens liet het producentenvertrouwen een licht positieve groei zien van 1,1% in het vierde kwartaal van 2010. De gemiddelde vertrouwensgroei over 2010 was met -1,3% verbeterd ten opzichte van 2009, maar bleef nog wel licht negatief. In het eerste kwartaal van 2011 lijkt het herstel zich voort te zetten met een groei van 3,7%.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Centraal bureau voor de statistiek (2011), Consumentenvertrouwen, geraadpleegd op 28 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

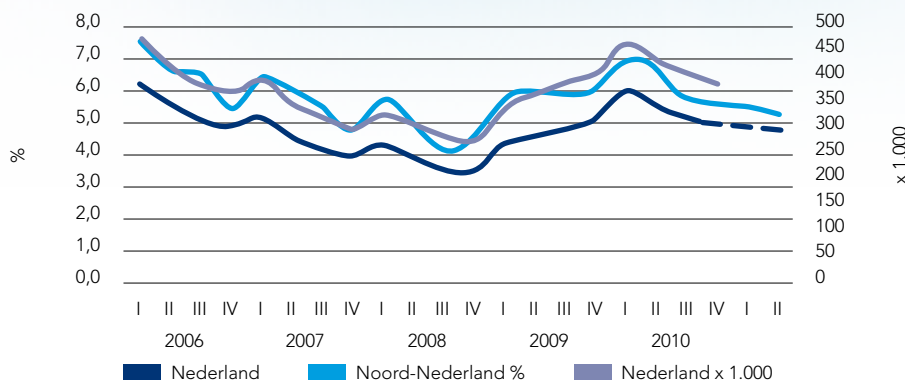
<sup>5</sup> Centraal bureau voor de statistiek (2011), Producentenvertrouwen, geraadpleegd op 28 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

### 1.6 Positieve vooruitzichten arbeidsmarkt

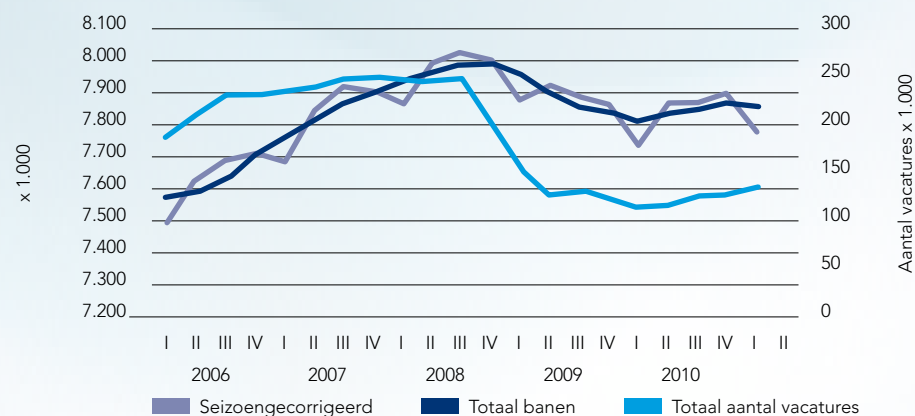
De Nederlandse arbeidsmarkt laat een licht herstel zien en ook de vooruitzichten zijn positief. Voorafgaand aan de crisis zat het aantal banen flink in de lift. Vanaf eind 2008 kwam hier verandering in en daalde het aantal banen continu tot aan 2010. Ook het aantal vacatures liep terug en de werkloosheid steeg.

In het eerste kwartaal van 2010 leek het einde van de onrust op de arbeidsmarkt nog niet in zicht toen de werkloosheid een hoogtepunt van 6% bereikte. De situatie verbeterde zich echter boven verwachting in de rest van 2010. De werkloosheid daalde continu tot februari 2011, wat uiteindelijk resulteerde in een gemiddeld werkloosheidspercentage van 5,4% over 2010. Door het slechte eerste kwartaal is dit nog altijd hoger vergeleken met 2009, toen de werkloosheid 4,8% bedroeg. Naar verwachting zal het aantal werklozen de komende jaren verder blijven afnemen, naar 4,25% in 2011 en 4% in 2012.<sup>6</sup>

#### Werkloosheid



#### Banen en vacatures



Bron: CBS

Na een periode van vijf maanden banenkrimp groeide het aantal banen weer vanaf het tweede kwartaal 2010. Ondanks deze lichte groei was het totaal aantal banen over heel 2010 nog altijd 188.000 (0,6%) minder dan in 2009. Hiermee kwam het totaal aantal banen in het vierde kwartaal van 2010 uit op 7,9 miljoen. Ondanks de lichte terugval in het eerste kwartaal van 2011 wordt verwacht dat de groei van het aantal banen zich de komende jaren zal voortzetten.

Net als het aantal banen steeg ook het aantal vacatures weer vanaf 2010. Als gevolg van de crisis vond er tussen 2008 en 2010 in alle sectoren een flinke terugloop plaats van het aantal vacatures. Dit was voornamelijk het geval in de sectoren 'Bouwnijverheid', 'Industrie', 'Onroerend goed en zakelijke dienstverlening' en 'Handel'. In het vierde kwartaal van 2010 stonden er, gecorrigeerd voor seizoensinvloeden, 130.000 vacatures open. Dit is een toename van 10.000 ten opzichte van een jaar eerder. Hieraan droegen bijna alle sectoren bij, vooral in de sector 'Handel' steeg het aantal openstaande vacatures uitzonderlijk hard. Naast het stijgende aantal vacatures vonden ook steeds meer mensen een nieuwe baan. Het aantal daadwerkelijke vervulde vacatures kwam eind 2010 met 4.000 hoger uit op in totaal 181.000.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Centraal Plan Bureau (2011), Werkgelegenheidsprognose, geraadpleegd op 28 maart 2011 via [www.cpb.nl](http://www.cpb.nl)

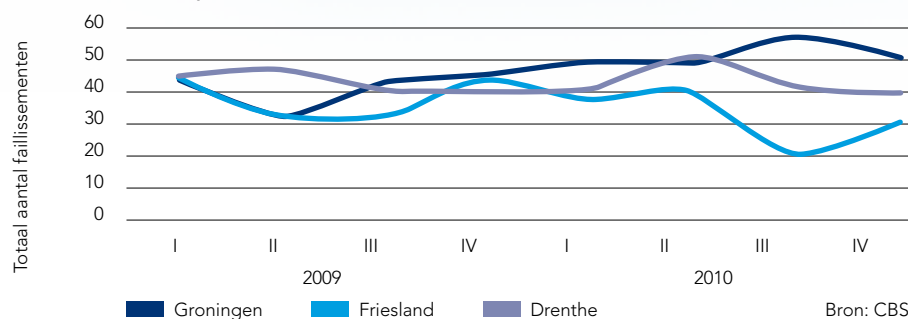
<sup>7</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Vacatures, geraadpleegd op 26 mei 2011 via [www.statline.cbs.nl](http://www.statline.cbs.nl)

Voor de komende jaren verwacht het UWV verder herstel van de arbeidsmarkt met een verdere daling van het aantal werkzoekenden met circa 2% en een toename van het aantal banen. Vooral in de sector zorg en welzijn wordt een sterke groei verwacht.

### 1.7 Minder faillissementen in 2010

Het economisch herstel drukte zich in 2010 ook uit in een duidelijke afname van het aantal faillissementen. Met in totaal circa 9.600 faillissementen lag het aantal 9% lager dan in 2009. In dat jaar was er nog sprake van een verdubbeling ten opzichte van 2008. Vooral binnen de sectoren 'Financiële instelling' en 'Zakelijke dienstverlening' is het aantal faillissementen sterk afgenomen. Ondanks deze daling was het aantal faillissementen in de zakelijke dienstverlening met 1.500 nog wel het grootst.<sup>8</sup> In de sectoren 'Bouwnijverheid' en 'Horeca' nam het aantal faillissementen toe met respectievelijk 20% en 7% ten opzichte van 2009. In de bouwsector waren het vooral bedrijven in de utiliteitsbouw die failliet gingen. In de horecasector ging het vooral om restaurants en cafés.<sup>9</sup>

Faillissementen naar provincie

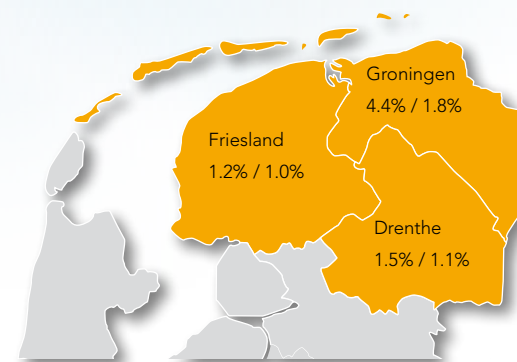


## Regionale ontwikkelingen

### 1.8 Vooral sterke economische groei in provincie Groningen

Met name de afgelopen jaren heeft de economie in de regio Groningen-Assen zich relatief redelijk sterk en snel ontwikkeld. Het zwaartepunt in de Groningse economie rust voornamelijk bij de sectoren 'Gezondheids- en welzijnszorg', 'Delfstoffenwinning' en 'Onderwijs'. In Drenthe zijn vooral de ontwikkelingen in de sectoren 'Handel' en 'Industrie' van belang voor de economie, maar ook het grote aantal MKB-bedrijven in de regio kan als een invloedrijke kracht worden beschouwd.

#### Economische groeiverwachting in 2010-11

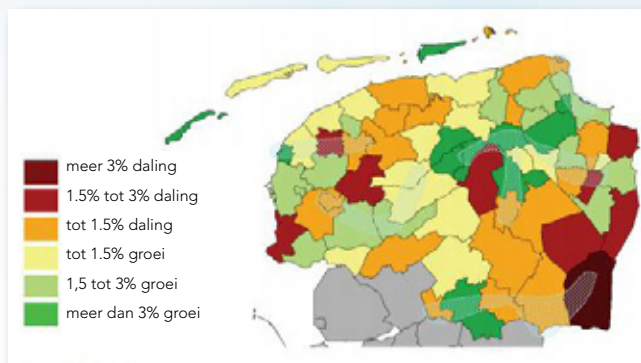


Bron: ING Economisch Bureau

<sup>8</sup> Kamer van Koophandel(2011), Faillissementen, geraadpleegd op 29 maart 2011 via [www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)

<sup>9</sup> Accountancy Nieuws (2011), Uitgesproken faillissementen, geraadpleegd op 28 april 2011 via [www.accountancynieuws.nl](http://www.accountancynieuws.nl)

### Ontwikkeling werkgelegenheid 2008-2009 (fulltime banen)



Bron: PWR en LISA

In 2010 realiseerden alle Nederlandse provincies een economische groei. In het Noorden groeide vooral de Groningse economie met 4,4% (incl. delfstoffenwinning) opmerkelijk harder dan landelijk het geval was. In Drenthe lag de groei met 1,5% licht onder het landelijk gemiddelde. Afgelopen jaar was het vooral Friesland die achterbleef. Hier was de groei met 1,2% duidelijk onder het gemiddelde. De oorzaak hiervoor ligt voornamelijk in de grote aanwezigheid van de bouwnijverheid, een van de sectoren die zich in 2010 nog duidelijk negatief ontwikkelde. De komende jaren zullen zowel de landelijke als de regionale economische groei naar verwachting stabiliseren.

Voor de provincie Groningen wordt de komende jaren een iets sterkere ontwikkeling verwacht ten opzichte van de landelijke prognose, met in 2011 een groei van circa 1,8%. Dit is vooral te danken aan de delfstoffenwinning, de ontwikkelingen in het Eemshavengebied en de 'Gezondheids- en welzijnszorg'. In zowel Drenthe als Friesland zijn de economische groeiverwachtingen beduidend minder, met in 2011 respectievelijk 1,1% en 1% groei.<sup>10</sup> Een heel ander beeld dan in 2009, toen was het juist de Groningse economie die het hardst kromp met 4,7%. Drenthe en Friesland krompen destijds minder hard.<sup>11</sup>

### 1.9 Relatief hoge werkloosheid

De totale beroepsbevolking van Noord-Nederland bedroeg het afgelopen jaar in totaal 774.000 personen. In Friesland was deze het grootst met 293.000, gevolgd door de provincie Groningen met 264.000 en Drenthe met 217.000. De gemeente Groningen heeft met 92.000 mensen de grootste beroepsbevolking binnen de regio. Assen volgt met een beroepsbevolking van 30.500.<sup>12</sup>

Afgelopen jaar was de werkgelegenheid in de regio, net als voorgaande jaren, verreweg het grootst in de sector 'Gezondheids- en welzijnszorg' met ruim 53.600 banen.

Dit is voor een groot deel toe te schrijven aan het Universitair Medisch Centrum Groningen als grootste werkgever met circa 10.000 banen.<sup>13</sup> Maar verder ook aan algemene ziekenhuizen en instellingen gericht op ouderen-, gehandicapten- en thuiszorg.<sup>14</sup> De hoge zorgvraag zal in de toekomst, hoofdzakelijk door de vergrijzing, naar verwachting zorgen voor een grotere werkgelegenheidsgroei in deze sector dan landelijk.

Overige belangrijke sectoren in de regio zijn 'Handel', 'Zakelijke dienstverlening' en 'Industrie'. Op provinciaal niveau valt op dat naast Groningen ook in Drenthe de sector Gezondheidszorg- en welzijnszorg sterk is vertegenwoordigd. Maar ook de grote werkgelegenheid in de sectoren 'Handel' en 'Industrie' is opvallend. De werkgelegenheid in de sector 'Onderwijs' is in de provincie Drenthe beduidend lager dan in Groningen.

<sup>10</sup> Regiovisie ING (2011), Snel herstel economie Noord-Nederland, geraadpleegd op 29 maart 2011 via [www.ing.nl](http://www.ing.nl)

<sup>11</sup> Groninger Internet Courant (2010), Hoogste economische groei in Groningen, geraadpleegd op 3 mei 2011 via [www.gic.nl](http://www.gic.nl)

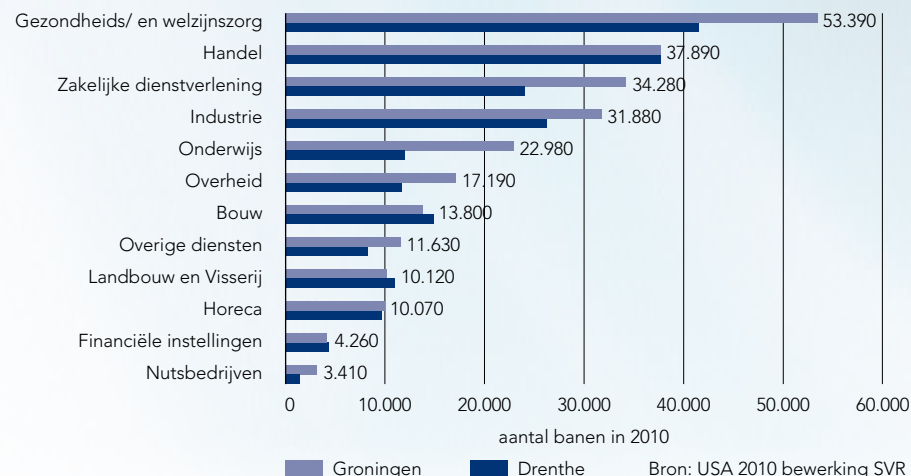
<sup>12</sup> Arbeidsmarkt Groningen (2011), Beroepsbevolking, geraadpleegd op 29 maart 2011 via

[www.arbeidsmarktgroningen.nl](http://www.arbeidsmarktgroningen.nl)

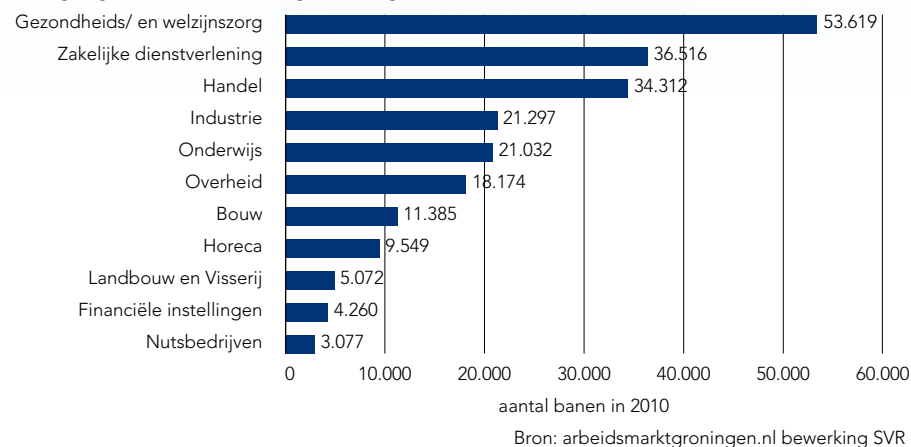
<sup>13</sup> Universitair medisch centrum Groningen (2010), Werkgelegenheid, geraadpleegd op 29 april 2011 via <http://www.umcg.nl>

<sup>14</sup> UWV Werkbedrijf (2010), Arbeidsmarkt prognose met een doorkijk naar 2015, geraadpleegd op 15 april 2011 via [www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)

### Werkgelegenheid naar sector provincie Groningen en Drenthe



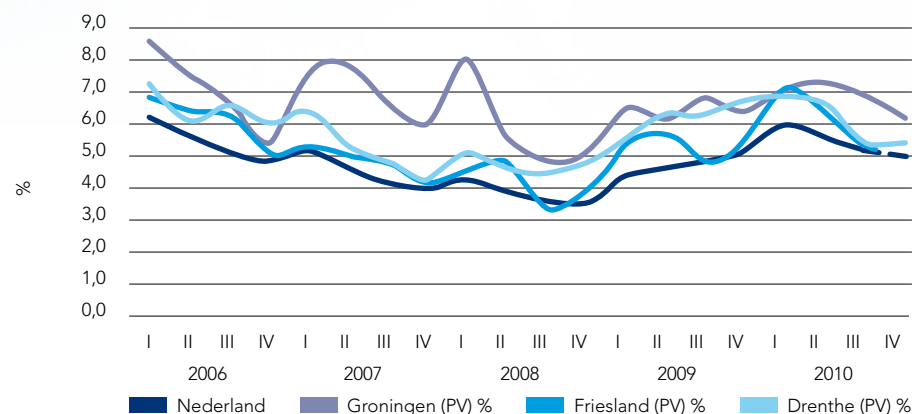
### Werkgelegenheid naar sector regio Groningen-Assen



De werkloosheid in de drie noordelijke provincies lag de afgelopen jaren constant met ruim 1% boven het landelijk gemiddelde. Er is hiermee in het Noorden sprake van een relatief hoge werkloosheid. Ondanks de sterk groeiende economie liep Groningen in 2010 wat werkloosheid betreft voorop met een lichte toename naar 6,9% tegenover een landelijk gemiddelde van 5,4%. Dit is overigens voor een groot deel toe te schrijven aan het grote aantal studenten en de snelheid waarmee zij na hun afstuderen in staat zijn om een baan te vinden. De grootste toename van het aantal werklozen vond plaats in Friesland, hier steeg de werkloosheid naar 6%. In Drenthe daalde de werkloosheid het afgelopen jaar licht en kwam uit op 6,1%.<sup>15</sup>

Voor de komende jaren wordt verwacht dat vooral Friesland zich gunstig zal ontwikkelen wat werkloosheid betreft. In Groningen zal de werkloosheid op een hoger niveau blijven, maar niet extreem hoog vergeleken met andere provincies. De provincie Drenthe zal naar verwachting te maken krijgen met een verhoogde werkloosheid. Dit als gevolg van de verwachte werkgelegenheidsafname gezien de relatief ongunstige sectorstructuur met traag herstellende sectoren als handel en industrie.<sup>16</sup>

### Werkloosheid

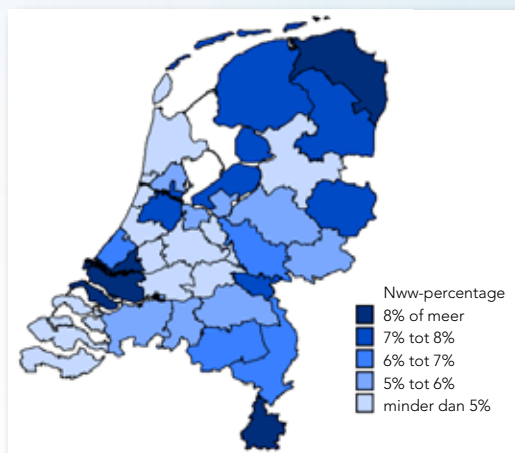


<sup>15</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Regionale arbeidsmarkt, geraadpleegd op 29 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

<sup>16</sup> Werk (2011), Basisset Regionale Arbeidsmarkt informatie Groningen, geraadpleegd via op 15 april 2011 [www.werk.nl](http://www.werk.nl)



#### Nww-percentage naar regio (september 2010)



Bron: CWI

#### 1.10 Aantal banen licht afgenomen in 2010

In Noord-Nederland heeft Friesland met 289.540 het grootste aantal arbeidsplaatsen in 2010. De provincie Groningen volgt op de voet met 269.720 banen en Drenthe blijft wat achter met 215.000 banen.<sup>17</sup>

In de regio Groningen-Assen bedroeg het aantal banen in totaal 245.000. Binnen de regio heeft de gemeente Groningen het grootste aantal banen, met in 2010 ruim 131.700. De gemeente Assen volgt met 36.700 banen. Overige interessante gemeenten wat betreft werkgelegenheid zijn Hoogezand-Sappemeer, Tynaarlo en Leek.<sup>18</sup>

Over het algemeen volgt het regionale aantal banen de landelijke ontwikkeling. Afgelopen jaar kromp het aantal banen in de regio licht met 0,2%, iets minder dan landelijk het geval was (0,6%). Voor de daling binnen de regio was de gemeente

Groningen grotendeels verantwoordelijk. Samen met Hoogezand-Sappemeer was Groningen de enige gemeente waar het aantal banen afnam: in Groningen daalde het aantal banen ten opzichte van 2009 met 1,7%. Dit werd grotendeels veroorzaakt door de afname van het aantal banen in de sectoren 'Zakelijke dienstverlening' en 'Informatie en communicatie'.

Dit is een opvallende ontwikkeling aangezien er tussen 2007 en 2009 juist nog een duidelijke trek naar de stad Groningen merkbaar was. Waar het aantal banen in de provincie Groningen toen daalde met circa 2.000, steeg het aantal banen in de gemeente Groningen met ruim het dubbele naar 134.000 in 2009.<sup>19</sup> De banengroei in Groningen van de afgelopen jaren was voornamelijk toe te schrijven aan de stijgende werkgelegenheid in de sectoren 'Gezondheids- en welzijnssector' en 'Onderwijs'.<sup>20</sup>



<sup>17</sup> Lisa (2011), Arbeidsmarkt informatie, geraadpleegd op 31 maart 2011 via [www.lisa.nl](http://www.lisa.nl)

<sup>18</sup> Centraal bureau voor de statistiek (2011), Arbeidsmarkt, geraadpleegd op 29 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

<sup>19</sup> Centraal bureau voor de statistiek (2011), Banen van werknemers, geraadpleegd op 29 maart 2011 via [www.statline.cbs.nl](http://www.statline.cbs.nl)

<sup>20</sup> Gemeente Groningen (2010), Werkgelegenheid Groningen, geraadpleegd op 15 april 2011 via [www.gemeente.groningen.nl](http://www.gemeente.groningen.nl)

In tegenstelling tot de stad Groningen heeft Assen zich in 2010 positief ontwikkeld ten opzichte van de provincie. Waar Drenthe het afgelopen jaar 850 banen verloor, steeg het aantal banen in Assen met circa 500 naar 36.700. Die stijging deed zich voor in de zorg-sector en bij nutsbedrijven. De werkgelegenheid in het onderwijs bleef nagenoeg gelijk. Het aantal banen bij overheidsdiensten is in Assen weliswaar licht gekrompen, maar nog steeds relatief groot.

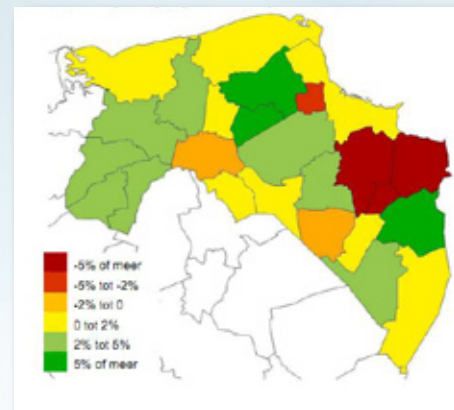
Tot aan 2013 ziet de verwachting er voor de regio ten opzichte van het landelijke aantal arbeidsplaatsen goed uit. De regio Groningen-Assen wordt samen met de Randstad en de regio Arnhem-Nijmegen gezien als een van de sterke potentiële groeiregio's.<sup>21</sup>

Wat de provincie Groningen en Noord-Drenthe betreft is het wat slechter gesteld. Waar het landelijke aantal banen tot 2013 naar verwachting met gemiddeld 0,8% zal groeien, blijft de ontwikkeling van de werkgelegenheid in Groningen en Noord-Drenthe met gemiddeld -0,3% achter. Dit verschil is grotendeels veroorzaakt door Oost-Groningen dat ook mee is genomen in deze prognose. In Friesland en het zuiden van Drenthe zal de werkgelegenheid de komende jaren juist licht gaan stijgen ten opzichte van het landelijk gemiddelde.<sup>22</sup>

Gemeente	2008	2009	2010	Groei 2010
x 1.000 banen				
Assen	36,50	36,20	36,70	1,4%
Bedum	4,10	4,14	4,14	0,0%
Ten Boer	1,28	1,29	1,35	4,7%
Groningen	131,50	134,00	131,74	-1,7%
Haren	7,48	7,51	7,60	1,2%
Hoogezand-Sapp.	15,07	15,09	15,06	-0,2%
Leek	9,28	9,46	9,77	3,3%
Slochteren	4,46	4,78	4,93	3,1%
Tynaarlo	11,16	11,52	12,03	4,4%
Winsum	3,39	3,37	3,45	2,4%
Zuidhorn	5,37	5,37	5,51	2,6%
<b>Totaal banen</b>	<b>229,60</b>	<b>232,70</b>	<b>232,30</b>	<b>-0,2%</b>

Bron: Lisa 2011, bewerking SVR

Ontwikkeling werkgelegenheid naar gemeente (2010)



Ontwikkeling banen van werknemers 2008-2013 in afwijking van het landelijk gemiddelde (% per jaar)



<sup>21</sup> Werk (2011), Algemene regionale arbeidsmarkt informatie, geraadpleegd op 15 april 2011 via [www.werk.nl](http://www.werk.nl)

<sup>22</sup> Kamer van Koophandel (2011), Werkgelegenheid, geraadpleegd op 29 maart 2011 via [www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)

### 1.11 Aantal vacatures stijgt, relatief veel werkzoekenden

De landelijke trend van het stijgende aantal vacatures deed zich ook in Groningen en Drenthe voor. Ondanks dit is het aantal werkzoekenden relatief groot in de provincies Groningen en Drenthe. De arbeidsmarkt in Groningen wordt gekenmerkt als zeer ruim, wat inhoudt dat er sprake is van relatief veel kortdurende werkzoekenden ten opzichte van het aantal vacatures.

Het aantal vacatures in de gemeente Groningen daalde. Aan het eind van het eerste kwartaal 2011 stonden er in Groningen 1.384 vacatures open, beduidend minder dan de 1.510 van een jaar eerder. De meeste openstaande vacatures het afgelopen jaar waren te vinden in de zorg en in dienstverlenende, industriële, technische en economisch administratieve beroepen. Net als landelijk is er ook in de regio een overschot aan werkzoekenden voor beroepen als boekhouders, productieplanners, commercieel medewerkers en secretaresses.<sup>23</sup>

### 1.12 Aantal bedrijven groeit

Het aantal bedrijven is in de regio Groningen-Assen met 4,3% gestegen ten opzichte van 2009 naar een totaal van 30.900. Tussen 2008 en 2010 is het aantal bedrijven met gemiddeld 9,3% per gemeente toegenomen.

Afgelopen jaar bevonden zich in de gemeente Groningen 13.860 bedrijven, bijna de helft van het totaal aantal bedrijven in de regio. Dit is een stijging van 4,7% ten opzichte van een jaar eerder. In Assen was de groei van het aantal bedrijven beduidend groter met 7,2% naar een totaal van 3.880 bedrijven.

Het beeld is overigens enigszins vertekend door het verplicht stellen van de inschrijving van Verenigingen van Eigenaren bij de Kamer van Koophandel. Het valt op dat het aantal bedrijven toeneemt, terwijl het aantal banen in de regio licht daalt. Dit is deels te verklaren door het feit dat er bij VvE's geen sprake is van banen, maar wel van een ingeschreven bedrijf.<sup>24</sup>

Naast Groningen en Assen hebben ook de andere gemeenten zich het afgelopen jaar redelijk goed ontwikkeld. Het gemiddeld aantal bedrijven bedroeg hier circa 1.300. De gemeenten Tynaarlo en Noardenveld beschikken met respectievelijk 2.340 en 2.320

elk over een relatief groot aantal bedrijven. In de gemeenten Ten Boer (480) en Bedum (590) bevonden zich het minste aantal.<sup>25</sup>

Het aantal bedrijven in de sectoren 'handel' en 'Zakelijke dienstverlening' is zowel binnen Assen als Groningen het grootst.

In Groningen waren in 2010 de meeste bedrijven terug te vinden in sector 'Handel' (1.940) en 'Specialistische zakelijke dienstverlening' (1.855). Onder deze laatste vallen gespecialiseerde professionele wetenschappelijk en technische activiteiten waarvoor een hoge opleiding is vereist. Hiernaast steeg het aantal bedrijven gericht op de verhuur, bemiddeling en beheer van onroerend goed naar 200. Ook in Assen geldt dat er in de sectoren 'Handel' (760) en 'Specialistische zakelijke dienstverlening' (425) de meeste bedrijven te vinden zijn. Maar hiernaast bezit ook de sector 'Gezondheids- en welzijnzorg' een redelijk groot aandeel met 265 bedrijven. In de omliggende gemeenten zijn de sectoren 'Landbouw' en 'Bouwnijverheid' het meest vertegenwoordigd, zoals in de gemeente Ten Boer waar 27% van de bedrijven zich in de landbouwsector bevindt.<sup>26,27</sup>

Gemeente	2008	2009	2010	Groei 2010
<b>aantal bedrijven</b>				
Assen	3.480	3.620	3.880	7,2%
Bedum	590	590	590	0,0%
Ten Boer	450	480	470	-2,1%
Groningen	12.380	13.240	13.860	4,7%
Haren	1.200	1.240	1.270	2,4%
Hoogezand-Sapp.	1.530	1.590	1.600	0,6%
Leek	1.340	1.360	1.390	2,2%
Noordenveld	2.170	2.180	2.320	6,4%
Slochteren	1.060	1.090	1.110	1,8%
Tynaarlo	2.070	2.170	2.340	7,8%
Winsum	840	890	880	-1,1%
Zuidhorn	1.150	1.180	1.190	0,8%
<b>Totaal bedrijven</b>	<b>28.260</b>	<b>29.630</b>	<b>30.900</b>	<b>4,3%</b>

Bron: Lisa 2011, bewerking SVR

<sup>23</sup> Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (2011), Werkzoekenden, geraadpleegd op 16 april 2011 via [www.uwv.nl](http://www.uwv.nl)

<sup>24</sup> Kamer van Koophandel (2011), Bedrijfsleven, geraadpleegd op 29 maart 2011 via [www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)

<sup>25</sup> Lisa (2011), Aantal gevestigde bedrijven – geraadpleegd op 29 maart 2011 via [www.lisa.nl](http://www.lisa.nl)

<sup>26</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Bedrijven naar sector, geraadpleegd op 29 maart 2011 via [www.statline.cbs.nl](http://www.statline.cbs.nl)

<sup>27</sup> Arbeidsmarkt Groningen (2011), Bedrijven naar sector, geraadpleegd op 29 april 2011 via [www.arbeidsmarktgroningen.nl](http://www.arbeidsmarktgroningen.nl)

In Noord-Nederland bleef het aantal faillissementen in 2010 met 620 nagenoeg gelijk aan een jaar eerder. In de provincie Groningen was daarentegen een stijging in het aantal faillissementen waarneembaar van 209 naar 250. Dit was vooral toe te schrijven aan de gemeenten rondom de gemeente Groningen. Het aantal faillissementen in de stad Groningen nam in 2010 slechts met 1 toe naar 69. In tegenstelling tot de provincie Groningen daalde het aantal faillissementen wel in Friesland en Drenthe, in Friesland bedroeg het aantal 162 en in Drenthe 208.<sup>28</sup>

De meeste faillissementen kwamen in 2010 in Groningen voor in de sectoren 'Zakelijk beheer' (16,8%), 'Bouw' (14%), 'Facilitaire diensten' (13,2%), en 'Industrie' (12,4%). In Drenthe ging het om nagenoeg dezelfde sectoren: 'Zakelijk beheer' (13,6%), 'Bouw' (13,6%), 'Industrie' (10%) en 'Groothandel' (10%).<sup>29</sup> De helft van de faillissementen in de regio deed zich voor onder de jongere bedrijven tot vijf jaar. Ruim driekwart van het totaal betrof een besloten vennootschap.<sup>30</sup>

## Toekomst

Het herstel van de Nederlandse economie dat zich in 2010 voordeed zal zich naar verwachting ook de komende jaren blijven doorzetten. Maar de groei zal wel licht afvlakken. Ook het consumenten- en producentenvertrouwen hebben zich het afgelopen jaar positief hersteld. Het is echter de vraag in hoeverre deze groei aan blijft houden gezien de onrust binnen Europa, stijgende olieprijs en de voorzichtigheid van banken. De komende jaren zal de arbeidsmarkt zich naar verwachting verder herstellen waardoor het aantal werkzoekenden met circa 2% zal afnemen en het aantal banen zal groeien.<sup>31</sup>

Ook in het Noorden groeide de economie sterk. Net als landelijk zal de groei de komende jaren licht afvlakken. In 2011 zullen zowel Friesland en Drenthe licht beneden gemiddeld groeien. Groningen zal met 1,8% licht boven het gemiddelde groeien in 2011. Afgelopen jaar wist de werkgelegenheid in het Noorden en ook in regio geen groei te realiseren. Tot aan 2013 ziet de verwachting er voor de regio ten opzichte van het landelijke aantal arbeidsplaatsen goed uit. De regio Groningen-Assen wordt samen met de Randstad en de regio Arnhem-Nijmegen gezien als een van de sterke potentiële groeiregio's.



<sup>28</sup> Kamer van Koophandel (2011), Faillissementstatistieken Noord-Nederland, geraadpleegd op 31 maart via [www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)

<sup>29</sup> Kamer van Koophandel (2011), Faillissementen naar sector, geraadpleegd op 31 maart 2011 via [www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)

<sup>30</sup> Kamer van Koophandel (2011), Faillissement statistieken, geraadpleegd op 31 maart 2011 via [www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)

<sup>31</sup> Centraal Plan Bureau (2011), Centraal Economisch Plan 2011, geraadpleegd op 29 april 2011 via [www.cpb.nl](http://www.cpb.nl)

## 2 • Demografie

Klik hier direct door naar regionale ontwikkelingen

- > [Bevolking blijft groeien tot 2040](#)
- > [Meer eenpersoonshuishoudens + meer eenouderhuishoudens](#)
- > [Aandeel 65-plussers stijgt, aandeel 20-65 jaar daalt](#)
- > [Minder verhuizingen, vooral binnen eigen gemeente](#)
- > [Toekomst](#)



Met betrekking tot de demografische ontwikkelingen hebben zich in 2010 geen grote veranderingen voorgedaan. Er was een lichte groei in de bevolking en in het aantal huishoudens en de bevolkingssamenstelling veranderde nauwelijks. Tussen 2020 en 2040 zullen er echter grote verschuivingen plaatsvinden in de Nederlandse demografie. Hierdoor ontstaan er kansen en bedreigingen voor de vastgoedmarkt. De vergrijzing zal zijn intrede doen, de bevolking zal dalen en er zullen grote veranderingen plaatsvinden in de samenstelling van huishoudens. Omstreeks 2040 zal het bevolkingsaantal in de regio beginnen af te vlakken.

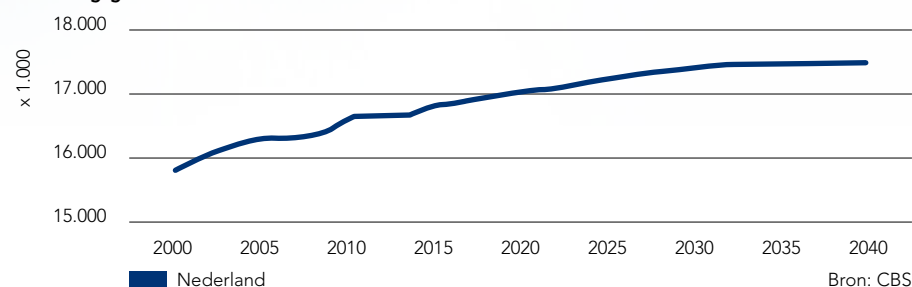
### Landelijke ontwikkelingen

#### 2.1 Bevolkingsgroei

Op 1 januari 2011 telde Nederland ruim 16,7 miljoen inwoners. Dit is een lichte stijging van 0,5% ten opzichte van 2009. Deze groei komt grotendeels voort uit het positieve migratie- en geboortesaldo. Hierbij nam het geboortesaldo licht af ten opzichte van vorig jaar.

De totale bevolkingsgroei in Nederland van 2000 tot en met 2011 bedroeg 4%. Voor de komende 10 jaar zal de verwachte groei met 2,15% beduidend minder zijn. Verdere afvlakking van de groei zal tussen 2030 en 2040 plaatsvinden. Verwacht wordt dat er omstreeks 2032 geen sprake meer zal zijn van een natuurlijke bevolkingsgroei. Desondanks zal er niet direct een afname van de bevolking optreden, als gevolg van het positieve migratiesaldo. Omstreeks het jaar 2040 zal er een keerpunt optreden. Naar verwachting zal dan de groei omslaan in een afname van de bevolking.<sup>1</sup>

Bevolkingsgroei 2000 - 2040



<sup>1</sup> Centraal bureau voor de Statistiek (2011), Bevolkingsgroei- en samenstelling, geraadpleegd op 28 maart 2011 via www.cbs.nl

## 2.2 Bevolkingssamenstelling en huishoudens

De samenstelling van de bevolking is in de afgelopen 10 jaar nagenoeg gelijk gebleven. Het aantal 65-plussers nam in deze periode toe met 1%. Als gevolg van de vergrijzing zal de samenstelling in het jaar 2040 drastisch zijn veranderd. Dan zal circa een kwart van de bevolking bestaan uit 65-plussers.

Nederland	2000	2010	2020	2030	2040
<b>Bevolkingssamenstelling</b>					
0 tot 20 jaar	24%	24%	22%	21%	22%
20 tot 65 jaar	62%	61%	58%	55%	52%
65 jaar of ouder	14%	15%	20%	24%	26%

Bron: CBS, bewerking SVR

Het aantal huishoudens in Nederland bedroeg per 1 januari 2011 ruim 7,44 miljoen. Vergeleken met een jaar eerder is dit een stijging van 0,8%. Deze groei zal naar verwachting doorzetten tot 2045; het aantal huishoudens zal dan ten opzichte van nu zijn gegroeid met circa 1 miljoen. Opvallend is dat het aantal eenouder- en het aantal eenpersoonshuishoudens over deze periode het sterkst zullen toenemen. Dit is een belangrijke ontwikkeling voor de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen.<sup>2</sup>

## 2.3 Verhuizingen en migratie

Het aantal verhuizingen in Nederland bedroeg in 2010 circa 1,47 miljoen. Hiervan betrof 60% verhuizingen binnen de eigen gemeenten. Vergeleken met het aantal verhuizingen in 2009 is er sprake van een daling van 2,2%. In het recessiejaar 2009 daalde het aantal verhuizingen nog met 8,3%.

De immigratie in Nederland is toegenomen met 2,3%. Dit is een stijging van drieduizend immigranten ten opzichte van 2009. Deze groei is grotendeels toe te schrijven aan het aantal immigranten uit de lidstaten van de Europese Unie. Ook de emigratie groeide voor het eerst in drie jaar, met 5,2%. Volgens de prognose zal het migratiesaldo zich op lange termijn stabiliseren.<sup>3</sup>

## Regionale ontwikkelingen

### 2.4 Bevolking blijft groeien tot 2040

De regio Groningen-Assen telde op 1 januari 2011 circa 459.400 inwoners. Dit is een stijging van ruim 0,7%. Deze toename is toe te schrijven aan het positieve geboorte- en migratiesaldo. Zo vestigden er meer mensen vanuit andere gemeenten zich in de regio dan dat er vertrokken. Opvallend is dat het aantal geboorten is afgenomen. Binnen de regio was de absolute groei het sterkst in de gemeente Groningen. In enkele gemeenten nam de bevolking af, maar deze afname is minimaal.

Voor de toekomstige ontwikkeling van de bevolkingsgroei is er een aantal prognosemodellen ontwikkeld. In alle prognoses wordt een groei voor de regio verwacht, alleen verschillen deze in omvang, leeftijdsopbouw en spreiding over de gemeenten. Volgens de prognose van het CBS zullen er op middellange termijn duidelijke groeiverschillen optreden per gemeente. Tot aan 2020 zal de gemeente Slochteren de grootste groei doormaken. Deze prognose is vooral gebaseerd op de realisatie van Meerstad. Daarnaast wordt een toename van het aantal geboorten en immigranten verwacht. In de gemeenten Tynaarlo, Bedum, Ten Boer, Haren en Winsum zal de bevolking in de periode 2010-2020 licht afnemen. De oorzaak hiervan is het negatieve geboortesaldo.

Ondanks de afname van de bevolking in een aantal gemeenten zal binnen de gehele regio Groningen-Assen de bevolking in 2020 naar verwachting zijn gestegen met 4,5%. Deze groei komt deels voort uit de krimp in het achterland rondom de regio. Op de lange termijn, tot 2040, zal de bevolking in de regio naar verwachting zijn gegroeid met 11%. Dit komt deels door het positieve geboortesaldo. Hiermee onttrekt de regio zich volledig aan de sterke krimp in de omgeving. Met name in Noord- en Oost-Groningen en Midden- en Zuidoost-Drenthe krimpen de gemeenten. Een deel van de mensen uit deze gebieden vestigen zich in de regio Groningen-Assen vanwege werk en studie. Binnen de regio zullen op de langere termijn de gemeenten Slochteren, Assen en Groningen het sterkst groeien.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Centraal bureau voor de Statistiek (2011), Huishoudens, geraadpleegd op 28 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

<sup>3</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Migratie, geraadpleegd op 28 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

<sup>4</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Regionale bevolkingsgroei, geraadpleegd op 28 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

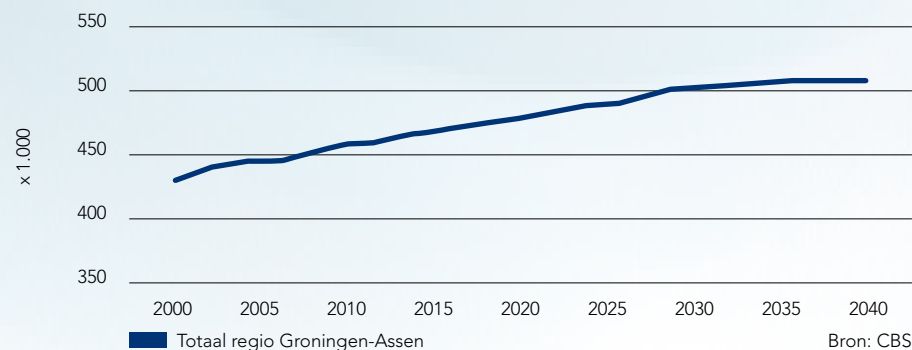
Regionaal bevolkingsgroei	09-'10	10-'20	10-'40
Assen	0,5%	9%	18%
Bedum	0,4%	-3%	1%
Ten Boer	0,3%	-3%	2,0%
Groningen	1,5%	7%	15%
Haren	-0,1%	-1%	0%
Hoogezand-Sappemeer	0,1%	2%	4%
Leek	-0,1%	3%	7%
Noordenveld	0%	2%	4%
Slochteren	-0,1%	11%	29%
Tynaarlo	0,2%	-5%	-2%
Winsum	-0,2%	-2%	-2%
Zuidhorn	0,3%	0%	6%
<b>Totaal</b>	<b>1%</b>	<b>5%</b>	<b>11%</b>

Bron: CBS, bewerking SVR

Regionaal bevolkingsontwikkeling	2010	2020	2040
Assen	67.162	72.956	79.298
Bedum	10.491	10.145	10.550
Ten Boer	7.450	7.247	7.590
Groningen	190.148	204.226	219.105
Haren	18.503	18.303	18.550
Hoogezand-Sappemeer	34.803	35.435	36.337
Leek	19.336	19.942	20.738
Noordenveld	30.798	31.331	32.066
Slochteren	15.544	17.235	20.087
Tynaarlo	32.458	30.759	31.703
Winsum	14.050	13.812	13.802
Zuidhorn	18.628	18.652	19.734
<b>Totaal</b>	<b>459.371</b>	<b>480.043</b>	<b>509.560</b>

Bron: CBS, bewerking SVR

Bevolkingsgroei 2000 - 2040

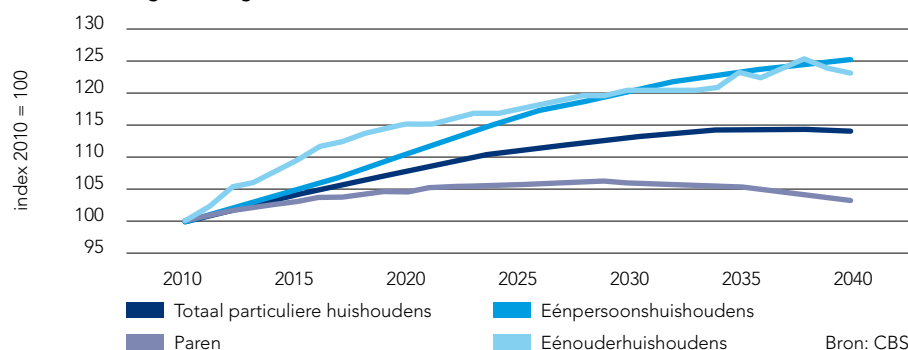


## 2.5 Meer eenpersoons- en eenouderhuishoudens

Het aantal huishoudens in de regio Groningen-Assen bedroeg op 1 januari 2010 circa 224.000. Dit is een stijging van 1,4% ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal eenpersoonshuishoudens steeg relatief het snelst.

Voor de toekomstige groei wat betreft het aantal huishoudens zijn er net als voor de bevolkingsgroei verschillende prognoses. Uit onderzoek van de Rijksuniversiteit Groningen kwam de prognose naar voren dat er voor de komende jaren een nagenoeg gelijke stijging in het aantal huishoudens zal optreden. Wel bleken er duidelijke verschillen te zijn tussen de diverse typen huishoudens. Uit prognoses van het CBS blijkt dat het aantal huishoudens in de regio Groningen-Assen tot 2040 zal toenemen met ruim 31.000. De toename zal het sterkst zijn in de gemeenten Groningen, Assen en Slochteren. De toename van het totaal aantal huishoudens in de regio komt deels voor rekening van de grote toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. In 2040 zullen er ruim 24.000 eenpersoonshuishoudens meer zijn dan nu het geval is. Deze toename kan worden toegeschreven aan het feit dat er relatief meer scheidingen plaatsvinden dan voorheen, mensen wonen eerder en langer op zichzelf en oudere mensen komen vaker alleen te staan als gevolg van het overlijden van hun partner of de overgang naar een verzorgingshuis. Ook de sterke toename van het aantal eenoudergezinnen is opvallend.

Huishoudens regio Groningen-Assen 2000 - 2040



Ontwikkeling huishoudens regio Groningen-Assen (in aantallen)

Per januari	2011	2020	2030	2040
Totaal huishoudens	222.400	238.300	249.400	251.900
Eenpersoonshuishoudens	95.100	104.300	113.500	118.000
Paren	111.300	115.500	117.000	114.000
Eenouderhuishoudens	14.100	15.900	16.600	17.000

Bron: CBS, bewerking SVR

## 2.6 Groter aandeel 65-plussers, aandeel 20 - 65 jaar neemt af

In 2010 nam het aandeel 65-plussers met 1% toe ten opzichte van 2000. Deze toename kwam voort uit de leeftijdsgroep 20 tot 65 jaar. Dat de toename relatief beperkt is gebleven komt omdat de doorstroom vanuit de leeftijdsgroep tot 20 jaar op een vergelijkbaar niveau lag. Relatief gezien heeft de regio Groningen-Assen ten opzichte van Nederland iets minder jongeren onder de 20 jaar. Er zijn ten opzichte van het landelijk gemiddelde wel meer mensen in de leeftijdscategorie 20 tot 65 jaar, wat voor een groot deel is te verklaren door het grote aantal studenten in de stad Groningen.

Volgens de prognoses van het CBS zal de samenstelling van de bevolking omstreeks 2030 ook in de regio flink gaan veranderen. Het aandeel 65-plussers neemt flink toe met ruim 8% ten opzichte van 2010, 1% onder het landelijk niveau. De leeftijdsgroep van 20 tot 65 jaar zal in dezelfde periode met 6% afnemen. Ook is er een daling te zien binnen de leeftijdsgroep tot 20 jaar, deze neemt af met 2%.

De gevolgen van de vergrijzing voor de regio Groningen-Assen zullen in het jaar 2040 nog nadrukkelijker merkbaar zijn. In dat jaar zal ruim 24% van de bevolking uit 65-plussers bestaan. Het landelijke niveau zal zelfs nog 2% hoger liggen. Binnen de leeftijdsgroep van 20 tot 65 jaar zet de dalende trend zich naar verwachting voort. Het aandeel van jongeren onder de 20 jaar zal nagenoeg gelijk zijn aan het niveau van 2010.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Bevolking, geraadpleegd op 28 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)



Regionaal bevolkingssamenstelling	2000	2010	2020
0 tot 20 jaar	23%	22%	20%
20 tot 65 jaar	63%	63%	61%
65 jaar of ouder	14%	15%	19%

Bron: CBS, bewerking SVR

Regionaal bevolkingssamenstelling	2020	2030	2040
0 tot 20 jaar	97.349	102.985	109.608
20 tot 65 jaar	290.002	283.968	275.972
65 jaar of ouder	92.692	113.970	123.980

Bron: CBS, bewerking SVR

Bevolkingsprognose stad Groningen '00-'30					
	0-20	20-30	30-50	50-70	70+
2000	19%	26%	29%	16%	9%
2010	18%	26%	27%	20%	9%
2020	17%	26%	24%	21%	12%
2030	18%	24%	24%	19%	15%

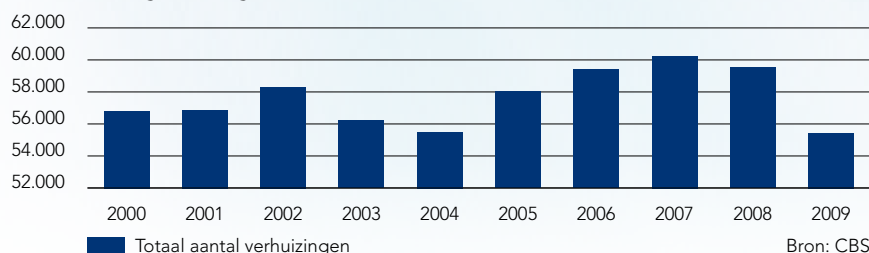
Bron: CBS, Lefier, bewerking SVR



## 2.7 Aantal verhuisbewegingen afgenomen, maar minder sterk dan landelijk

Het aantal verhuizingen in de regio Groningen-Assen bedroeg in 2009 ruim 55.000. Net als landelijk het geval was vond ook in de regio het grootste deel (60%) plaats binnen de eigen gemeenten. Vergeleken met het aantal verhuizingen in 2008 is er sprake van een daling van 6,9%. Deze daling is minder sterk dan de landelijke (8,3%). Er was al een dalende lijn zichtbaar van het aantal verhuizingen in 2007, maar de crisis halverwege 2008 heeft het effect in 2009 versterkt. Het sterk verminderde aantal verhuisbewegingen wordt vaak gezien als een van de hoofdoorzaken van de slecht functionerende huizenmarkt.<sup>6</sup>

Verhuismobiliteit regio Groningen-Assen 2000-2009



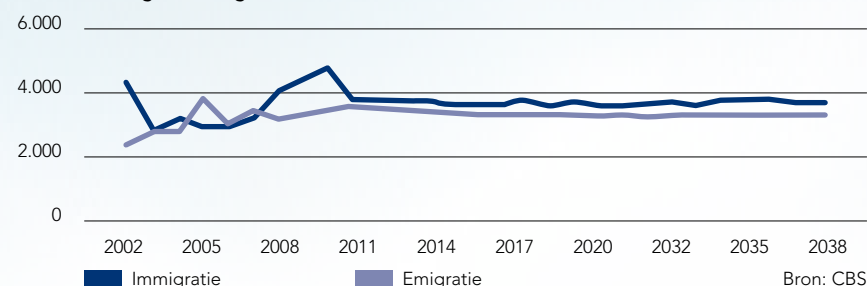
## 2.8 Migratiesaldo explosief toegenomen

Het aantal immigranten in de regio is afgelopen jaar met ruim 4.818 (8%) toegenomen ten opzichte van 2009. Hiermee ligt de immigratie hoger dan in de periode van 2003 tot 2007. Destijds daalde dit sterk door sluiting van een aantal asielzoekerscentra in de regio. De stijging van het aantal immigranten in 2009 was in de regio hoger dan landelijk. De groei is deels toe te schrijven aan de ontwikkelingen in het Eemshavengebied, aangezien daar relatief veel immigranten in dienst zijn. Daarnaast wordt een deel van de groei veroorzaakt door immigranten uit zowel nieuwe als oude lidstaten van de Europese Unie. Deze stijgende lijn begon in 2007, toen Bulgarije en Slovenië lid werden van de Europese Unie, waardoor het aantal immigranten mede groeide.

De immigratie in de regio groeide duidelijk harder dan de emigratie, terwijl dit landelijk niet het geval was. Het migratiesaldo nam explosief toe met ruim 23%. De grootste

toename van immigranten in absolute zin kwam op conto van de gemeente Groningen. In de gemeenten Assen, Hogeveen-Sappemeer en Noordenveld was er sprake van een afname van het aantal immigranten. Regionaal gezien emigreerden de meeste personen uit de gemeenten Assen, gevolgd door Groningen en Winsum. In de gemeenten Zuidhorn, Tynaarlo, Slochteren, Hogeveen-Sappemeer, Haren en Bedum nam het aantal emigranten af. Op lange termijn blijft het migratiesaldo nagenoeg gelijk tot 2039.<sup>7</sup>

Verhuismobiliteit regio Groningen-Assen 2020-2040



## Toekomst

De bevolking zal ook in de komende jaren blijven groeien, zowel landelijk als regionaal. Tot aan 2040 is in de regio Groningen-Assen naar verwachting nog geen sprake van krimp, maar in enkele gemeenten zal de bevolking wel afnemen. De samenstelling van de bevolking zal veranderen en wordt vooral gekenmerkt door twee belangrijke ontwikkelingen: de vergrijzing en de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. De vergrijzing blijft een belangrijk thema, aangezien prognoses uitwijzen dat omstreeks 2040 ruim een kwart van de bevolking zal bestaan uit 65-plussers. Hierdoor zal ook het aantal eenpersoonshuishoudens toenemen.

Het gevolg is dat er in de toekomst onder andere anders moeten worden gebouwd dan nu het geval is. Want door deze ontwikkelingen zal de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen drastisch gaan veranderen. De realisatie van meer eenpersoons- en eenouderwoningen zal in de toekomst een belangrijke rol gaan spelen.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Verhuisbewegingen, geraadpleegd op 29 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

<sup>7</sup> Bureau voor de Statistiek (2011), Migratie, geraadpleegd op 29 maart 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

<sup>8</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Bevolkingsprognose, geraadpleegd op 14 april 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

## 3 • Infrastructuur

Klik hier direct door naar regionale ontwikkelingen

- > [Investeren in externe en interne bereikbaarheid van de regio](#)
- > [Ringweg Groningen aangepakt](#)
- > [FlorijnAs in Assen-Zuid](#)
- > [Ketenbenadering: eigen vervoer + OV](#)
- > [Vaarroute Lemmer – Delfzijl aangepakt](#)
- > [Nutvoorzieningen en ICT](#)



*Een goede infrastructuur is voor een dichtbevolkt land als Nederland van levensbelang. Om de economie draaiende te houden is het bieden van een optimale bereikbaarheid aan mensen en bedrijven via allerlei soorten vervoer van groot belang. In het nieuwe regeerakkoord van 2011 is te kennen gegeven dat plannen voor de kilometerheffing onder de noemer 'anders betalen voor mobiliteit' van de baan zijn.<sup>1</sup> Er zijn wel plannen voor de verschuiving van vaste lasten naar variabele lasten, onder andere door de verhoging van accijnzen op brandstoffen. Verder wordt er door de Nederlandse staat 500 miljoen euro extra geïnvesteerd in het wegen- en spoornetwerk. Ook wordt er geïnvesteerd in de binnenvaart ter ontlasting van het wegennetwerk en het milieu. Hiernaast worden er samen met het bedrijfsleven maatregelen genomen voor de bestrijding van de fileproblematiek. Binnen de regio zijn momenteel vooral de ingrijpende aanpak van de A7/Ring Groningen, de voorbereidingen voor de RegioTram, de ontwikkelingen rondom Groningen Airport Eelde, gastransport en de bouw van elektriciteitscentrales bij de Eemshaven actuele ontwikkelingen.*

### Landelijke ontwikkelingen

#### 3.1 Maximumsnelheid verhoogd, files door barre winter, invoering OV-chipkaart

Afgelopen jaar stond de verhoging van de maximumsnelheid op de politieke agenda. Het kabinet had voor ogen om deze op zoveel mogelijk Nederlandse snelwegen in te voeren met als doel de reistijden met circa 8% te verminderen. Per snelweg zal worden bekeken of de snelheid experimenteel kan worden verhoogd naar 100, 120 of 130 km per uur waarbij wordt gelet op de doorstroming, de veiligheid en de leefbaarheid. Op delen van de snelwegen A2, A6, A7 en A16 mag al vanaf maart 2011 harder worden gereden. Daar zijn in juli nog vier snelwegen bij gekomen waar de hele dag 130 kilometer per uur mag worden gereden: de A17 tussen Moerdijk en Bergen op Zoom, de A58 tussen Bergen op Zoom en Vlissingen, de A32 tussen Steenwijk en Heerenveen en de A37 tussen Hoogeveen en Klazienaveen.<sup>2</sup> Minister Schultz van Haegen van Infrastructuur en Milieu heeft aangegeven ernaar te streven om de maximumsnelheid de komende jaren op ongeveer een derde van alle Nederlandse snelwegen te verhogen.<sup>3</sup>

Het wegverkeer had in 2010 flink te lijden onder de barre weersomstandigheden waarmee het jaar zowel begon als eindigde. Vooral de tweede helft van het jaar heeft er met veel sneeuw en regen voor gezorgd dat de filezwaarte over heel 2010 met ruim 9% toenam. Automobilisten in de regio's Amsterdam en Midden-Nederland ondervonden de meeste overlast.<sup>4</sup>

Het aantal verkeersdoden daalde het afgelopen jaar naar 640, een daling van 11% ten opzichte van 2009. Vooral de snelwegen bleken veiliger, hier deden zich circa 30% minder fatale ongelukken voor. Op 30-kilometerwegen bleef het aantal dodelijke ongelukken vrijwel gelijk. Het aantal verkeersdoden onder jongeren tussen de 12 en 24 jaar daalde het afgelopen jaar aanzienlijk.<sup>5</sup>

Het openbaar vervoer stond in 2010 voornamelijk in het teken van de landelijke invoering van de OV-chipkaart. Dit betaalsysteem werd de afgelopen jaren al ingevoerd in de regio's Amsterdam en Rotterdam en werd hier vanaf begin 2009 verplicht gesteld voor al het openbaar vervoer behalve de trein. Per 2010 is de OV-chipkaart landelijk ingevoerd en nu overal te gebruiken. Het overgangsproces verloopt stapsgewijs, wat betekent dat de traditionele strippenkaarten voorlopig nog blijven bestaan. De invoering verliep tot

<sup>1</sup> Rijksoverheid (2011), Regeerakkoord infrastructuur, geraadpleegd op 5 juni 2011 via [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

<sup>2</sup> NOS (2011), Verhoging maximumsnelheid, geraadpleegd op 10 mei 2011 via [www.nos.nl](http://www.nos.nl)

<sup>3</sup> Rijksoverheid (2011), Mobiliteit en bereikbaarheid, geraadpleegd op 5 juni 2011 via [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

<sup>4</sup> ANWB (2011), Ruim 9% meer files in 2010, geraadpleegd op 11 mei 2011 via [www.anwb.nl](http://www.anwb.nl)

<sup>5</sup> Elsevier (2010), Verkeersdoden in 2010 opnieuw gedaald, geraadpleegd op 10 mei 2011 via [www.elsevier.nl](http://www.elsevier.nl)

op heden niet geheel feilloos. Zo zijn er veel problemen ondervonden met student-abonnementen, het in- en uitchecken en het hacken van de kaart.

Net als het wegverkeer had ook het openbaar vervoer flink te lijden onder de winterse omstandigheden. Door grote vertragingen en slechte informatie op de treinstations waren de treinreizigers van de NS het afgelopen jaar duidelijk minder tevreden.<sup>6</sup> In 2010 telde de NS 106,8 miljoen gebruikte vervoersbewijzen. Het overgrote deel (88 miljoen) betrof het traditionele papieren treinkaartje. De OV-chipkaart was met 17,4 miljoen vervoersbewijzen verantwoordelijk voor een aandeel van 16%.<sup>7</sup>



## Regionale ontwikkelingen

### 3.2 Investeren in externe en interne bereikbaarheid van de regio

Het aantal dagelijkse bezoekers in de stad Groningen lag het afgelopen jaar op circa 180.000 en in Assen op 25.000. Met het oog op de verwachte toename in Groningen naar circa 215.000 in 2020 is een goede bereikbaarheid voor zowel mensen als goederen van groot belang. Goede verbindingen voor de vervoersmiddelen afzonderlijk en ook de schakels tussen de verschillende vervoersmiddelen zijn daarom essentieel. De Regiovisie is zowel gericht op de interne als de externe bereikbaarheid van de regio. Voor de externe bereikbaarheid is de T-structuur, die wordt gevormd door de A28 tussen Groningen en Assen en de A7 tussen Leek en Hoogezand-Sappemeer, het belangrijkste onderdeel.<sup>8</sup>

De OV-bereikbaarheidsstrategie (voorheen Kolibri Netwerk) is in het leven geroepen om ook de interne bereikbaarheid te kunnen blijven garanderen en verbeteren. Deze strategie bestaat uit verschillende onderdelen zoals het verbeteren van de huidige trein- en busverbindingen, het doorontwikkelen van de transferia en het ontwikkelen van hoogwaardige openbaarvervoersassen, waaronder ook de RegioTram valt.<sup>9</sup> Door deze strategie is in de regio Groningen-Assen als een van de weinige regio's in Nederland sprake van een sterk groeiend aantal reizigers in het openbaar vervoer.<sup>10</sup>

### 3.3 Wegennet met 22 km uitgebreid

In 2010 besloeg het wegennet in de regio Groningen-Assen in totaal 3.957 kilometer. Dit is 22 kilometer meer dan een jaar eerder en hiermee bleef het aandeel van de regio gelijk met 2,9% van het landelijke wegennetwerk. Binnen de regio bezat de gemeente Groningen met 706 kilometer het grootste deel van het asphalt, gevolgd door Noordenveld, Assen en Tynaarlo met respectievelijk 524, 499 en 496 kilometer.

<sup>6</sup> NOS (2011), NS Klanten in 2010 minder tevreden, geraadpleegd op 10 mei 2011 via [www.nos.nl](http://www.nos.nl)

<sup>7</sup> Treinreiziger (2011), Feiten en cijfers NS in 2010, geraadpleegd op 10 mei 2011 via [www.treinreiziger.nl](http://www.treinreiziger.nl)

<sup>8</sup> IGS Leek-Roden (2011), Regiovisie Groningen Assen 2030, geraadpleegd op 11 mei 2011 via [www.igs-leekroden.nl](http://www.igs-leekroden.nl)

<sup>9</sup> Regio Groningen-Assen (2011), Infrastructuur, geraadpleegd op 11 mei 2011 via [www.rga.nl](http://www.rga.nl) via [www.regiogroningenassen.nl](http://www.regiogroningenassen.nl)

<sup>10</sup> Regio Groningen-Assen (2011), Opleg nota bereikbaarheidsstrategie, geraadpleegd op 15 juni 2011 via [www.regiogroningenassen.nl](http://www.regiogroningenassen.nl)

De jaarlijkse groei van het wegennetwerk in de regio is met gemiddeld 1,4% redelijk beperkt te noemen. Ondanks dit verwachten de provincies Groningen en Drenthe een flink toenemende druk op de infrastructuur. Momenteel bedraagt de automobiliteit zo'n 70%. Aanpassingen aan het bestaande netwerk ter verbetering van de doorstroming, veiligheid en als stimulans voor de sociaaleconomische ontwikkelingen, worden als noodzakelijk beschouwd.<sup>11</sup>

In de gemeente Groningen hebben de afgelopen jaren werkzaamheden ter verbetering van de doorstroming plaatsgevonden zoals de aanleg van het Euvelgunnetracé, aanpassingen aan het Julianaplein, realisatie van parallelwegen langs de zuidelijke ringweg en Corpus den Hoorn en het knooppunt Reitdiep. Eind 2010 is de Berlagebrug opgeleverd die de Sontweg met het Damsterdiep verbindt. Verder wordt gewerkt aan de oostelijke ringweg, waar de kruispunten ongelijkvloers gemaakt worden in het kader van het vergroten van de capaciteit van de ring Groningen.

Ook in Assen hebben infrastructurele ontwikkelingen plaatsgevonden. Zo is er onder andere gewerkt aan het wegvak bij Peelo en de ontsluiting bij Kloosterveen.

#### De T-structuur van de regio Groningen (Bron: Regio Groningen-Assen)



### 3.4 Ringweg Groningen aangepakt

Gezien de verwachte bereikbaarheidsproblemen rondom de stad Groningen is er dringend behoefte aan een nieuw verkeer- en vervoersbeleid. Om de functie als motor in de regio die Groningen vervult ook in de toekomst te behouden zijn de afgelopen jaren maatregelen genomen ter verbetering van het gebruik van de bestaande infrastructuur.

#### Kruisingen Oostelijke Ringweg ongelijkvloers

In 2010 is daarom begonnen met de herontwikkeling van de Oostelijke Ringweg.

Dit deel van de Groningse ringweg bestaat uit vier kruisingen met verkeerslichten waar per dag circa 30.000-40.000 voertuigen passeren. Er wordt hier verwacht dat de drukte de komende jaren met de ontwikkeling van Meerstad en het toenemende gebruik van sportcentrum Kardinge verder zal toenemen.<sup>12</sup> In de toekomstige situatie die in 2015 zal worden opgeleverd zijn de kruisingen ongelijkvloers en voorzien van zogenaamde klaverblad- en haarlemmermeeroplossingen. De realisatie is verdeeld in vier verschillende deelprojecten. In 2010 is gestart met het eerste deelproject, de kruising Lewenborg/Ulgersmaborg. De kosten voor de herontwikkeling bedragen circa 30 miljoen euro.



<sup>11</sup> Regio Groningen-Assen (2011), Bereikbaarheid, geraadpleegd op 11 mei 2011 via [www.regiogroningenassen.nl](http://www.regiogroningenassen.nl)

<sup>12</sup> Ringgroningen (2011), Aanpak oosterlijke ringweg, geraadpleegd op 11 mei 2011 via [www.ringgroningen.nl](http://www.ringgroningen.nl)



#### *Bestuurlijk Voorkeursalternatief Zuidelijke Ringweg*

Ook de Zuidelijke ringweg/A7 vereist drastische aanpassingen. Dagelijks passeren hier gemiddeld 90.000 motorvoertuigen en verwacht wordt dat dit aantal in 2020 zal uitgroeien tot circa 130.000. De huidige infrastructuur wordt niet in staat geacht om deze druk op te kunnen vangen. Om dichtslibben te voorkomen zijn er ingrijpende plannen. Uit de voorlopige schetsen van het Bestuurlijk Voorkeursalternatief, het plan dat momenteel uitgewerkt wordt in een ontwerptracté, is op te maken dat het gaat om een verdiepte hoofdrijbaan vanaf het Julianaplein tot aan het Europaplein voor het doorgaand verkeer, met aan weerszijden parallelwegen. Verder voorzien de plannen in een overkapping van de verdiepte rijbaan op drie plaatsen met zogenaamde 'deksels'. Het budget voor de ontwikkelingen bedraagt circa 650 miljoen euro. De werkzaamheden gaan naar verwachting in 2015 van start.<sup>13</sup>

### **3.5 FlorijnAs in Assen-Zuid**

De gemeente Assen heeft haar ambities voor op de lange termijn vertaald in het programma de FlorijnAs. Deze plannen bestaan uit zes samenhangende projecten gericht op onder andere de infrastructuur, openbaar vervoer, meer woningen, kennisintensieve bedrijven, water in het stadsbeeld terughalen en versterken van landschap en natuur.<sup>14</sup>

Met deze plannen zullen ook in Assen op termijn maatregelen worden genomen ter verbetering van de mobiliteit en doorstroming. Zeker met de komst van de FlorijnAs, een grootschalig ontwikkelingsproject in Assen-Zuid, de poort van het nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen. Met deze ontwikkeling dient ook de infrastructuur voor het behoud van een goede bereikbaarheid en ontsluiting te worden aangepakt. Zo zal er een reconstructie plaatsvinden van het knooppunt A28/N33 (richting Zuidbroek) dat met de verdubbeling van de N33 een belangrijk knooppunt in het wegennetwerk zal worden. Hiernaast komt er een nieuwe zuidelijke aansluiting op de A28.<sup>15</sup>

#### **Benutten potentieel knooppunt A28/N33**



<sup>13</sup> Ringzuidgroningen (2011) Aanpak zuidelijke Ringweg, geraadpleegd op 11 mei 2011 via [www.ringzuidgroningen.nl](http://www.ringzuidgroningen.nl)

<sup>14</sup> Gemeente Assen (2010), Florijn As, geraadpleegd op 14 mei 2011 via [www.assen.nl](http://www.assen.nl)

<sup>15</sup> De Zwarte Hond Architecten (2010), Masterplan Assen Zuid, geraadpleegd op 11 mei 2011 via [www.dezwartehond.nl](http://www.dezwartehond.nl)

### 3.6 Ketenbenadering: eigen vervoer + OV

Met de toenemende mobiliteit binnen de regio en vooral om de economische groei in de steden Groningen en Assen niet te belemmeren is het van groot belang om de bereikbaarheid goed op orde te hebben. Naast de werkzaamheden om de knelpunten voor de auto-infrastructuur te verhelpen is ook de versterking en kwaliteitsverbetering van het openbaarvervoernetwerk van essentieel belang. Zo was het gebruik van de auto in 2010 met circa 70% nog altijd verreweg het grootst. Maar het openbaar vervoer (20%) wint de laatste jaren steeds meer terrein. Het aantal in- en uitstappers dat reisde met het openbaar vervoer steeg in 2010 met gemiddeld 2 tot 3%. Het aantal gemaakte reizen in de regio steeg naar 18 miljoen. Het grootste deel van de reizigers betrof jongeren onder de 24 jaar met voornamelijk onderwijs als reismotief (45%).

De stad Groningen was afgelopen jaar verantwoordelijk voor de helft van al het openbaarvervoergebruik in de regio.<sup>16</sup> Met het toenemende gebruik is het dan ook noodzakelijk dat er flink wordt geïnvesteerd in de uitbreiding van het regionale netwerk. Om een kwaliteitssprong te kunnen maken is onder andere de OV-bereikbaarheidsstrategie in het leven geroepen.<sup>17</sup> Deze is er onder andere op gericht om door de zogenaamde 'ketenbenadering' optimaal vervoer te verzorgen van deur tot deur. Deze strategie vereist een uitgebreide hoeveelheid vervoersknooppunten om verschillende vervoersmogelijkheden met elkaar te verbinden.

### 3.7 Verbeteren treinnetwerk en stations

Het verbeteren van de mobiliteit en de veiligheid van het spoorlijnnetwerk in de regio is een van de onderdelen van de bereikbaarheidsstrategie. Zo wordt gewerkt aan het koppelen van noordelijke neventreinlijnen en het verhogen van de frequentie op de lijnen tussen Groningen en Assen, Hoogeveen en Leeuwarden. Maar ook zijn er plannen voor verbeteren en realiseren van compleet nieuwe treinstations.<sup>18</sup>

Verder heeft in 2010 de reactivering van de treinverbinding tussen Groningen en Veendam plaatsgevonden. Hiernaast zijn de plannen voor de verbinding tussen Groningen en Heerlen in 2010 concreter geworden. Bovendien krijgen de treinstations in de regio een facelift en worden ze veiliger en toegankelijker gemaakt.<sup>19</sup>

In het kader van de doorkoppeling van de regionale stations en de RegioTram zal ook het Hoofdstation van Groningen in de toekomst mogelijk moeten worden aangepast. De ambities van de gemeente Groningen gaan uit naar de verplaatsing van het busstation naar de achterzijde van het station.<sup>20</sup>



<sup>16</sup> OV Bureau (2011), Ov in cijfers, geraadpleegd op 13 mei 2011 via [www.ovbgd.nl](http://www.ovbgd.nl)

<sup>17</sup> Regio Tram (2011), Raamwerk regionaal, geraadpleegd op 13 mei 2011 via [www.regiotram.nl](http://www.regiotram.nl)

<sup>18</sup> Gemeente Winsum (2010), Meerjaren planning, geraadpleegd op 13 mei 2011 via [www.winsum.nl](http://www.winsum.nl)

<sup>19</sup> RTV Noord (2010), Werkzaamheden Spoorlijn Groningen-Veendam, geraadpleegd op 13 mei 2011 via [www.rtvnoord.nl](http://www.rtvnoord.nl)

<sup>20</sup> Groninger Internet Courant (2010), Herontwikkeling busstation Groningen, geraadpleegd op 13 mei 2011 via [www.gic.nl](http://www.gic.nl)



### 3.8 Aanbesteding RegioTram in volle gang

Voor een optimale regionale bereikbaarheid komen de plannen voor een regionale tramlijn steeds dichterbij. De verschillende spoorlijnen van Groningen door de hele regio wordt gezien als ruggengraat van het toekomstige hoogwaardige OV-systeem. De bereikbaarheid van het Hoofdstation van Groningen is daarmee redelijk goed te noemen. Maar voor veel reizigers is dit niet de eindbestemming, die zich vaak verder in de stad bevindt. Daar zit volgens de Regiovisie juist het probleem. De tienduizenden reizigers maken momenteel massaal gebruik van de bus, wat met de verwachte toename van het aantal passagiers voor problemen kan gaan zorgen. Dagelijks rijden er nu al ongeveer 900 bussen over de Grote Markt en uitbreiding van het busnetwerk kan de stad eigenlijk niet aan. Om de druk op te vangen en de regionale bereikbaarheid te versterken is de RegioTram als oplossing in het leven geroepen. Deze zou veel meer passagiers kunnen vervoeren, is comfortabeler en produceert geen uitlaatgassen. In 2010 zijn de plannen voor de eerste twee tramlijnen definitief vastgesteld. Hoe beide lijnen precies door de nauwe Groningse binnenstad gaan lopen en worden gekoppeld wordt nog onderzocht. Momenteel zien de plannen er als volgt uit: lijn 1 komt te liggen tussen Hoofdstation en het Zernikecomplex / Zernike Science Park. De tram zal rijden door de Oosterstraat, over de Grote Markt en vervolgens via het Boterdiep door Paddepoel naar het Zernikecomplex / Zernike Science Park. Lijn 2 zal rijden tussen het Hoofdstation en Kardinges, via het Kattendiep langs het UMCG en dan via de Oosterhamrikkade naar Kardinges.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Tram Groningen (2011), De Tramkrant Nr. 6 van Woensdag 27 april 2011



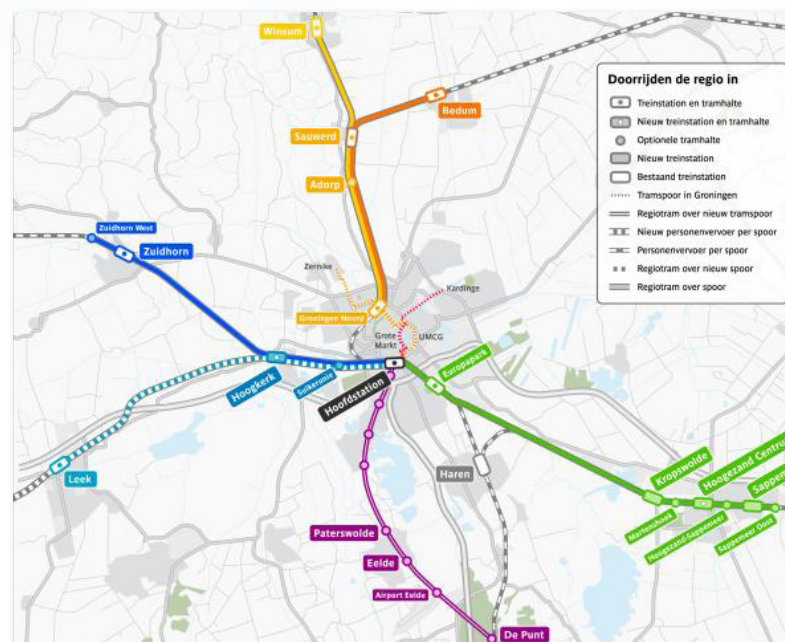
De totale kosten voor de eerste twee tramlijnen zijn geraamd op 307,7 miljoen euro, de aanbesteding is momenteel in volle gang en duurt tot de zomer van 2012. Pas dan zal ook het definitieve besluit tot aanleg worden genomen. Vervolgens kan de uitvoering in 2013 van start gaan en zullen beide lijnen vanaf 2016 klaar zijn voor gebruik.<sup>22</sup> Het is de bedoeling dat de RegioTram vanaf 2020 regionaal wordt uitgebreid met om te beginnen een verbinding naar Hoogezand-Sappemeer en Meerstad, maar ook Zuidhorn, Roden, Leek, De Punt, Winsum en Bedum zijn hiervoor in beeld.<sup>23</sup>

### 3.9 HOV-assen voor busvervoer in de regio

Per eind 2009 nam vervoersbedrijf Qbuzz het busvervoer in de regio over voor een periode van 8 jaar na de gunning van het OV-bedrijf Groningen Drenthe. Het busnetwerk in de regio bestaat momenteel uit 6.000 haltes en 400 bussen waaronder 60 zogenaamde Qliners. Binnen de openbaarvervoersstrategie wordt uitgebreid aandacht besteed aan de hoogwaardige openbaarvervoersassen (hov-assen). Deze zijn vooral bedoeld om de busverbindingen binnen de regio te verbeteren en de reistijd te verminderen. Hiervoor zullen steeds meer bussen op de vluchtstroken komen te rijden, zoals dat al tussen Haren en Groningen het geval is. Ook zal er in de steden meer aandacht worden besteed aan het verwijderen van obstakels en de aanleg van meer busbanen. Verder zullen er de komende jaren verschillende maatregelen plaatsvinden, waaronder doorstromingsmaatregelen tussen Groningen en Ten Boer, het doortrekken van OV-assen vanaf de Peizerweg en infrastructurele ontsluitingen van de busstations Assen en Hoogezand.



De twee tramlijnen in de stad Groningen



Personenvervoer per rail na 2020

<sup>22</sup> Regio Tram (2011), Doorrijden in de Regio, geraadpleegd op 13 mei 2011 via [www.regiotram.nl](http://www.regiotram.nl)

<sup>23</sup> Tram Groningen (2011), Tramlijnen 1 en 2, geraadpleegd op 13 mei 2011 via [www.tramgroningen.nl](http://www.tramgroningen.nl)

### 3.10 P+R populair: 2,3 miljoen gebruikers

Binnen de openbaarvervoersstrategie wordt veel aandacht besteed aan het combineren van eigen vervoer met het openbaar vervoer, kortweg 'ketenmobiliteit'. Binnen de regio Groningen-Assen is hiervoor het programma Ga Slimmer Reizen ontwikkeld. Voor een optimale bereikbaarheid en in het kader van duurzaamheid wordt gestreefd naar een kwaliteitsimpuls van het regionaal openbaar vervoer met als doel zoveel mogelijk auto's buiten de steden te houden. Om dit te kunnen bewerkstelligen en bereikbaarheid te kunnen blijven garanderen zijn 'Park+Ride'-locaties (P+R) een belangrijk instrument in de regio. Met het uitbreiden en doorontwikkelen van deze locaties aan de rand van de stedelijke gebieden moet het gebruik van openbaar vervoer verder worden gestimuleerd. Er kan hierin onderscheid worden gemaakt in herkomst- en bestemmingslocaties. De herkomstlocaties bevinden zich in een straal van circa 15 kilometer buiten de agglomeratie Groningen, onder andere Leek, Zuidhorn en Hoogezand-Sappemeer. De bestemmingslocaties bevinden zich aan de rand van de stad Groningen. Dit zijn er momenteel zes die ook goede aansluiting bieden op de Fietsroute Plus, namelijk Europapark/Euroborg, Haren/A28, Kardinge, Peizerweg, Hoogkerk en Zernike.<sup>24</sup>



Jaarlijks maken binnen de regio al circa 2,3 miljoen mensen gebruik van de P+R-plekken om de auto te parkeren en eenvoudig en snel over te stappen op het openbaar vervoer. Hiermee zijn de transferia in de regio een groot succes. Zeker vergeleken met elders in Nederland, waar dit concept maar moeilijk van de grond komt. Gemiddeld groeit het gebruik van de transferia in de regio met circa 10-15% per jaar. Zoals het transferium in Haren langs de A28, waar plannen zijn om het aantal parkeerplaatsen de komende jaren naar 800 te verdubbelen.

P+R locatie	Huidige capaciteit	Capaciteit media 2011	Benodigde capaciteit
Haren	385	700	1.800
Hoogkerk	600	600	1.000
Europapark	740	740	740
Driebond	-	-	200
Kardinge	793	793	1.300
Zernike	100	100	700
<b>Totaal</b>	<b>2.618</b>	<b>2.933</b>	<b>5.740</b>

Bron: Beleidsnota P+R 2011-2020, bewerking SVR

Het succes van het P+R-concept in de regio schuilt voor een groot deel in het voordelige tarief en het gemak waarmee naar de stad Groningen gereisd kan worden. In het kader hiervan wordt uitvoerig gekeken naar uitbreiding van deze locaties en verbetering van busverbindingen met werklocaties in de steden. Er zijn plannen om de P+R-locaties in de toekomst aan te vullen met Driebond, Assen Zuid/West, De Punt, Ten Boer, Hoogezand en Winsum. Voor de plannen rondom de P+R-locaties is in de Parkeernota van de gemeente Groningen een investeringsbedrag van 23 miljoen euro gereserveerd voor de periode 2011 tot 2020.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> Regio Groningen-Assen (2010), Bereikbaarheid, geraadpleegd op 12 mei 2011 via [www.regiogroningenassen.nl](http://www.regiogroningenassen.nl)

<sup>25</sup> ROEZ, Verkeer en Vervoer Gemeente Groningen (2010), Beleidsnota P+R 2011-2020, geraadpleegd op 15 juni 2011

Streefbeeld P+R locaties



### 3.11 Fietsverbindingen o.a. door FietsroutePlus

Naast het aanpassen van het autowegennetwerk is het toekomstige verkeersbeleid er ook op gericht om de druk evenwichtiger te verdelen over alternatieve vervoersmiddelen. Een van die maatregelen is het bevorderen van fietsgebruik. De regio beschikt over uitgebreide fietsvoorzieningen en de fiets wordt de laatste jaren dan ook steeds vaker als vervoersmiddel gebruikt. Nadat Groningen in 2008 nog werd uitgeroepen tot fietsstad van Nederland hebben de ontwikkelingen op dit gebied zeker niet stil gestaan. Ook de komende jaren wordt gewerkt aan de uitbreiding van het aantal fietspaden en het verbeteren van de kwaliteit en veiligheid van fietsverkeerssituaties en stallingen.

Naast de normale fietsroutes beschikt de regio sinds 2007 over steeds meer zogenaamde FietsroutePlus-fietspaden. De FietsroutePlus is een breder en comfortabeler fietspad dan een normaal fietspad. Zo hebben deze paden (duurzame) verlichting, beschutting en schuilmogelijkheden wat ook de veiligheid en het gemak ten goede komt.<sup>26</sup> Dit concept is inmiddels toegepast op de routes Vries-Assen, Rolde-Assen, Eelde/Paterswolde-Groningen en Zuidhorn-Groningen. In 2012 zal dit rijtje worden aangevuld met de routes Bedum-Groningen en later met Roden-Peize.<sup>27</sup>

### 3.12 Vaarroute Lemmer - Delfzijl aangepakt

Voor de bereikbaarheid van de regio Groningen-Assen zijn ook de waterwegen van groot belang. Dit geldt voor de beroepsvaart, maar ook in toenemende mate voor de recreatievaart. Voor de beroepsvaart is binnen de regio een aantal belangrijke knooppunten en verbindingen. De belangrijkste is de vaarroute Lemmer-Delfzijl, een van de drukste en belangrijkste vaarroutes van Nederland, die dwars door de regio loopt. Via het Prinses Margrietkanaal (65 km) gaat de route in Groningen over op het Van Starckenborghkanaal (26,6 km) en sluit vervolgens aan op het Eemskanaal (26,4 km). De vaarroute beschikt over verschillende losfaciliteiten in de regio.<sup>28</sup> Andere belangrijke routes voor de beroepsvaart zijn de Drentse Hoofdvaart, het Noord-Willemskanaal en het Eemskanaal.<sup>29</sup>

Vooral het goederenvervoer, maar ook de recreatievaart op de vaarroute Lemmer-Delfzijl blijft groeien. Om dit op te kunnen vangen, problemen te verhelpen en om de doorstroming en veiligheid op peil te houden worden er tussen 2003 en 2017 in twee fases werkzaamheden verricht aan de route.<sup>30</sup> Gedurende de eerste fase die in 2011 ten einde komt, is er gewerkt aan het verruimen en verdiepen van het kanaalprofiel waarmee de route geschikt wordt gemaakt voor de grootste CEMT-klasse Va schepen tot 110 meter met een laadvermogen van 1.500 tot 3.000 ton.<sup>31</sup> In de tweede fase die in 2012 van start zal gaan, worden de verruimingswerkzaamheden verder uitgevoerd, zullen bepaalde bruggen worden aangepast en wordt er rekening gehouden met een eventuele latere upgrading naar klasse Vb voor schepen van 185 meter en een laadvermogen tot 6.000 ton.<sup>32</sup>



<sup>26</sup> Provincie Groningen (2010), Fietsrouteplus, geraadpleegd op 12 mei 2011 via [www.provinciegroningen.nl](http://www.provinciegroningen.nl)

<sup>27</sup> Regio Groningen-Assen (2010), Fietsverbindingen, geraadpleegd op 12 mei 2011 via [www.regiogroningenassen.nl](http://www.regiogroningenassen.nl)

<sup>28</sup> Lemmer-Delfzijl (2010), Vaarroute Lemmer-Delfzijl, geraadpleegd op 12 mei 2011 via [www.lemmer-delfzijl.nl](http://www.lemmer-delfzijl.nl)

<sup>29</sup> Varen in Groningen (2010), Vaarverbindingen, geraadpleegd op 12 mei 2011 via [www.varen.groningen.nl](http://www.varen.groningen.nl)

<sup>30</sup> Regio Groningen-Assen (2009), Waterwegen en havens, geraadpleegd op 12 mei 2011 via [www.regiogroningenassen.nl](http://www.regiogroningenassen.nl)

<sup>31</sup> Lemmer-Delfzijl (2010), Vaarroute Lemmer-Delfzijl, geraadpleegd op 12 mei 2011 via [www.lemmer-delfzijl.nl](http://www.lemmer-delfzijl.nl)

<sup>32</sup> Rijkswaterstaat (2011), Reconstructie vaarroute Lemmer-Delfzijl, geraadpleegd op 14 mei 2011 via [www.rijkswaterstaat.nl](http://www.rijkswaterstaat.nl)

### 3.13 Baanverlenging Groningen Airport Eelde dichterbij

Een essentieel punt van het onderscheidend vermogen van de regio Groningen-Assen is de luchthaven die het infrastructurele plaatje van de regio compleet maakt. De centraal in de regio gelegen luchthaven Groningen Airport Eelde (GAE) steeg tussen 2000 en 2008 in populariteit onder vakantiegangers, maar ook steeds meer onder zakelijke reizigers. Zo nam het aantal bezoekers toe van 110.000 in 2000 naar 190.000 in 2008. Niet alleen vanuit de regio, maar ook vanuit Overijssel, Gelderland en het oostelijke grensgebied werd de regionale luchthaven steeds vaker verkozen boven het veel drukker Schiphol.



Maar in 2009 en 2010 daalde het aantal passagiers. Afgelopen jaar liepen de passagiersaantallen terug met 8% naar 154.000 en daalde het aantal vliegbewegingen met 2% naar 64.000. Voor de komende jaren worden soortgelijke teruglopende resultaten verwacht.<sup>33</sup> Als reden hiervoor noemt de luchthavenleiding de economische crisis, waardoor touroperators voorzichtiger hebben ingekocht en het aantal vluchten daalde.<sup>34</sup>

De groeiemarkt voor de luchtvaart bevindt zich momenteel in het genaamde 'lowcost' segment. De Groningse luchthaven kan echter, met een beperkte baanlengte van 1.800 m, naar eigen zeggen niet inspelen op de veranderende luchtvaart en daarom zullen de passagiersaantallen de komende jaren beperkt blijven. Met de huidige baan ervaren vliegmaatschappijen beperkingen op het startgewicht waardoor er simpelweg minder passagiers kunnen worden vervoerd. Het verlengen van de baan tot 2.500 m is de laatste jaren een groot discussiepunt geweest. Zo kwam er veel kritiek van de Vereniging Omwonenden Luchthaven Eelde. Ondertussen wordt de baanverlenging door anderen van groot belang beschouwd voor de ontwikkeling van de regionale economie, aangezien het circa 600 banen zal opleveren en de mobiliteit/bereikbaarheid versterkt.<sup>35</sup> Eind 2010 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld.<sup>36</sup> Eind 2011 doet de Raad van State uitspraak in de bezwaarprocedure.<sup>37 38</sup>

Vervoerscijfers	2009	2010	%
<i>Passagiersbewegingen</i>			
Totaal	167.000	154.000	-8
Charter	126.000	116.000	-8
Lijn	5.800	4.600	-21
<i>Vliegbewegingen</i>			
Totaal	65.500	64.000	-2
Charter	1.205	1.126	-7
Lijn	443	411	-7

<sup>33</sup> Groningen Airport Eelde (2011), Ontwikkeling vliegverkeer, geraadpleegd op 12 mei via [www.groningenairport.nl](http://www.groningenairport.nl)

<sup>34</sup> Regio Groningen-Assen (2010), Luchthaven, geraadpleegd op 12 mei via [www.regiogroningenassen.nl](http://www.regiogroningenassen.nl)

<sup>35</sup> Groningen Airport Eelde (2010), Baanverlenging, geraadpleegd op 12 mei via [www.groningenairport.nl](http://www.groningenairport.nl)

<sup>36</sup> RTV Noord (2011), Bestemmingsplan baanverlenging Eelde vastgesteld, geraadpleegd op 12 mei via [www.rtvnoord.nl](http://www.rtvnoord.nl)

<sup>37</sup> Groninger Internet Courant (2010), Baanverlenging vliegveld Eelde, geraadpleegd op 12 mei via [www.gic.nl](http://www.gic.nl)

<sup>38</sup> Cobouw (2011), Baanverlenging vliegveld eelde jaar vertraagd, geraadpleegd op 11 juli 2011 via [www.cobouw.nl](http://www.cobouw.nl)

### 3.14 Nutvoorzieningen en ICT

**Gas** De internationale gasmarkt is erg dynamisch en volop in beweging. De behoefte aan gas steeg in 2010 flink en Europese landen produceerden zelf steeds minder. Vanuit heel Europa werd daarom meer geïmporteerd uit vooral Noorwegen en Rusland, die over de grootste gasvelden beschikken. Om eventuele tekorten op te vangen importeert ook Nederland steeds meer gas. En dit ondanks dat Nederland zelf een grote speler is met een aandeel van circa 25% van de Europese gasvoorraad, met in Slochteren de grootste gasbel van West-Europa. In 2010 transporteerde Gasunie met ruim 135 miljard m<sup>3</sup> een recordhoeveelheid aan aardgas. Binnen Europa is Nederland zelf een grootgebruiker van gas. Dat is dan ook de verklaring dat 111 miljard hiervan werd getransporteerd binnen het eigen Nederlandse gassysteem en slechts 24 miljard naar Duitsland. De verklaring voor deze recordhoeveelheid ligt volgens Gasunie in de lage temperaturen aan het begin en eind van 2010. Maar ook in de zomermaanden, waar meestal een ‘zomerdip’ plaatsvindt, werd het afgelopen jaar veel getransporteerd naar bergingen.<sup>39</sup> De overheid wil zich graag blijven ontwikkelen als belangrijke speler binnen de Europese gasmarkt. De rol is voor Nederland met de centrale ligging binnen de ‘gasrotonde’ in Noordwest-Europa erg geschikt. Maar ook de geologische omstandigheden en de kwaliteit van het Gasunienetwerk maken Nederland geschikt. Er wordt daarom de laatste jaren flink geïnvesteerd in de uitbreiding van het gastransportnetwerk en de opslagcapaciteit. Hierdoor wordt het gastransport via Nederland ook voor buitenlandse handelaren aantrekkelijker. Afgelopen jaar werden er in het kader hiervan verschillende deelprojecten gerealiseerd van de Noord-Zuid Route door Nederland die in totaal 450 km leiding omvat.<sup>40</sup> Er werd gewerkt aan ondergrondse transportleidingen bij Norg, Scheemda, Ommen en de Duitse grens.<sup>41</sup>

**Elektriciteit** Met de Eemscentrale is Groningen in het bezit van een van de grootste centrales en de grootste gasgestookte centrale van Europa. De centrale in het Eemshavengebied bestaat, naast de negen windmolens die voor 27 Megawatt (MW) zorgen, uit vijf gasgestookte STEG-eenheden met elk een vermogen van 1.750 MW, een gasgestookte combi van 675MW en een gasturbine met 17MW aan vermogen. Door de jaren heen is

het opwekkingsvermogen van de centrale flink uitgebreid en dit zal naar verwachting ook de komende jaren nog gebeuren.<sup>42</sup> Afgelopen jaar werd er ook volop gebouwd aan nieuwe energiecentrales. Zo is Nuon gestart met de bouw van de Nuon Magnum, een gasgestookte centrale die in 2012 klaar zal zijn.<sup>43</sup> De elektriciteitsproducent heeft de bouw van de centrale voor kolen en biomassa (multifuel) in april 2011 voorlopig stilgelegd naar aanleiding van verzet door verscheidene milieuorganisaties.<sup>44</sup> Ook de bouw van de nieuwe kolengestookte energiecentrale van Essent (RWE) staat onder druk, nadat de Raad van State in augustus 2011 de natuurbeschermingsvergunning heeft vernietigd. Vooralsnog gaat de bouw door. De oplevering van de centrale staat gepland voor 2013 en zal goed zijn voor 1.600 MW. De centrale zal draaien op steenkool en biomassa en zal circa 2 miljoen huishoudens van energie voorzien.<sup>45</sup> Met de huidige ontwikkelingen in het Eemshavengebied wordt deze van steeds groter belang voor zowel de regio als Nederland. Zo zal dit gebied na realisatie van de centrale van Essent voor circa 35% van de Nederlandse energieproductie verantwoordelijk zijn en is daarmee van aanzienlijk belang voor de economische ontwikkeling van de regio Groningen-Assen.

**ICT** Wereldwijd zijn er de afgelopen jaren flinke stappen gemaakt op het gebied van ICT. Ook in de regio wordt gestreefd naar verdere uitbreiding van de toepassingen. Beide provincies zijn bezig met het stimuleren van de aanleg van glasvezelkabels ter verbetering van het netwerk. Met het grote aantal kennisgerelateerde instellingen en de kennissectoren Energie en Healthy Ageing die de stad Groningen bezit is ICT onmisbaar. Binnen de ICT-ontwikkelingen spelen onderwijsinstellingen als de Hanzehogeschool en de Rijksuniversiteit, het bedrijfsleven en het UMCG een belangrijke rol. Groningen is met haar unieke ICT-infrastructuur bezig zich steeds meer te onderscheiden. De basis voor de ontwikkelingen is de Trans-Atlantische glasvezelverbinding die in de Eemshaven Nederland binnenkomt en op het Zernike Science Park boven de grond komt.<sup>46</sup> Er zijn de laatste jaren proeven gedaan om in verschillende fasen de stad te voorzien van een stadsdekkend draadloos netwerk. Na netwerken op het Zerniketerrein en deels in de binnenstad leek verdere uitbreiding eind 2010 van de baan in verband met financiële problemen van de aannemer. De huidige netwerken blijven echter bestaan en er zijn bedrijven gevonden die bereid zijn om de uitbreiding over te nemen.<sup>47 48</sup>

<sup>39</sup> Energiea (2011), Tariefbesluit Gasunie, geraadpleegd op 13 mei via [www.energeia.nl](http://www.energeia.nl)

<sup>40</sup> Gasunie (2010), Noordzuidroute, geraadpleegd op 13 mei via [www.noordzuidroute.gasunie.nl](http://www.noordzuidroute.gasunie.nl)

<sup>41</sup> Gasunie (2010), Noordzuidroute deelprojecten, geraadpleegd via [www.noordzuidroute.gasunie.nl](http://www.noordzuidroute.gasunie.nl)

<sup>42</sup> Electrabel (2011), Eemscentrale, geraadpleegd op 13 mei via [www.werkenbijelectrabel.nl](http://www.werkenbijelectrabel.nl)

<sup>43</sup> Nuon (2011), Magnum centrale, geraadpleegd op 13 mei via [www.nuon.com](http://www.nuon.com)

<sup>44</sup> Volkskrant (2011), Nuon schrapt kolencentrale Eemshaven, geraadpleegd op 13 mei via [www.volkskrant.nl](http://www.volkskrant.nl)

<sup>45</sup> Essent (2010), Eemshaven centrale, geraadpleegd op 13 mei via [www.essenteemshaven.nl](http://www.essenteemshaven.nl)

<sup>46</sup> Het Akkoord van Groningen 2.0 (2009), Samen investeren in kennis en innovatie gemeente Groningen, geraadpleegd op 13 mei

<sup>47</sup> Mobielinternetbestellen (2010), Draadloosnetwerk Groningen, geraadpleegd op 13 mei 2011 via [www.mobielinternetbestellen.nl](http://www.mobielinternetbestellen.nl)

<sup>48</sup> Webwereld (2011), ICT ontwikkelingen, geraadpleegd op 13 mei via [www.webwereld.nl](http://www.webwereld.nl)

## 4 • Woningmarkt

Klik hier direct door naar regionale ontwikkelingen

- > Gemiddelde koopsom gedaald en fors lager dan vraagprijs
- > Woningvoorraad nam minder toe dan landelijk gemiddelde
- > Woningcorporaties bereiden zich voor op nieuwe heffing
- > Nieuwbouwbehoefte: 6.190 woningen tot 2014
- > Bouwjong
- > Toekomst



Op de woningmarkt zijn de gevolgen van de economische crisis nog altijd merkbaar. Ondanks de maatregelen die de overheid heeft getroffen om de markt te stabiliseren, zoals het verhogen van de bovengrens van de Nationale Hypotheek Garantie, verlagen van het BTW-tarief voor verbouwingen en het verlengen van de dubbele hypotheekrente-af trek naar 3 jaar, blijft het een moeilijke tijd. Deze initiatieven hebben landelijk geleid tot een licht herstel in 2010 van de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen, maar dit gold niet voor de regio Groningen-Assen. Daarnaast blijkt dat er een groot gat zit tussen de gemiddelde vraagprijs en de gemiddelde koopprijs. De gevolgen van het huidige marktsentiment waren ook duidelijk terug te zien in de nieuwbouw. Zo werden er in 2010 fors minder nieuwe woningen opgeleverd dan een jaar eerder. Hoewel het aantal transacties voor het vierde achtereenvolgende jaar in Nederland afnam, steeg dit in de regio juist licht. Te constateren valt dat de gevolgen van de crisis een andere impact heeft op de regionale woningmarkt dan landelijk.

### Landelijke ontwikkelingen

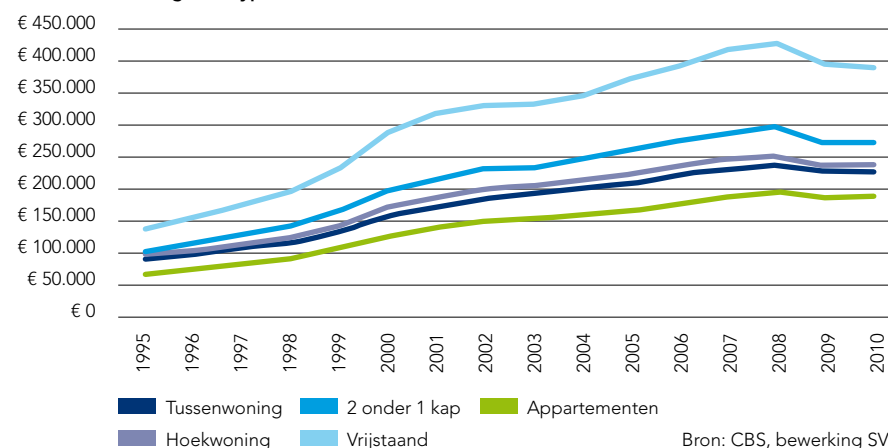
#### 4.1 Gemiddelde verkoopprijs bestaande woningen gestegen

De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in Nederland is in 2010 met 0,5% gestegen naar een waarde van 239.530 euro. In het jaar 2009 was er nog sprake van een daling van 6,5%. Op provinciaal niveau zijn er wel verschillen. Zo nam de gemiddelde verkoopprijs af in de provincies Groningen (1,9%), Overijssel (0,6%), Gelderland (0,6%), Noord-Brabant (1,6%) en Limburg (0,9%). In de overige provincies was sprake van een stijging, waarbij de provincie Drenthe, relatief gezien, met 3% de grootste stijging kende tot een gemiddelde verkoopprijs van 205.254 euro.

De duurste provincie om in te wonen in 2010 was Utrecht, met een gemiddelde koopsom van 283.922 euro. Groningen was de goedkoopste provincie met een gemiddelde koopsom van 177.940 euro.

Er zijn binnen de koopwoningmarkt ook verschillen tussen de verschillende typen woningen. Waar in 2009 alle verkoopprijzen per type daalden was dat in 2010 alleen het geval bij de tussenwoningen (-0,6%) en vrijstaande woningen (-1,6%). De verkoopprijzen van de 2 onder 1 kap (0,5%), hoekwoning (0,6%) en appartementen (1,7%) stegen in 2010 ten opzichte van 2009.<sup>1</sup>

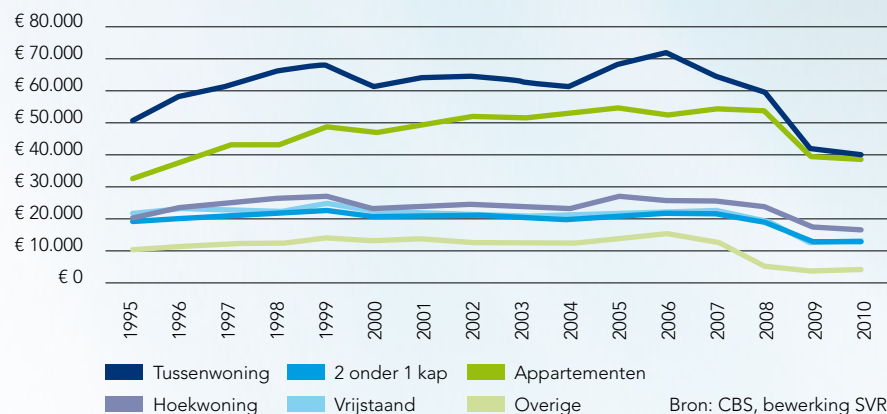
Waardeontwikkeling naar type (Nederland)



Bron: CBS, bewerking SVR

<sup>1</sup> Centraal Bureau voor de statistiek (2011), woningmarkt informatie, geraadpleegd op 5 april 2011 via www.cbs.nl

**Aantal verkochte woningen naar type (Nederland)**



#### 4.2 Aantal transacties nam af

Opvallend is dat de gemiddelde verkoopprijzen stegen terwijl het aantal transacties voor het vierde achtereenvolgende jaar afnam. De daling van het aantal transacties is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan het trage herstel van de economie. Dit heeft onder woningkopers veel onzekerheid teweeg gebracht, wat leidt tot een afwachtende houding en een sterk verminderde doorstroming. Daarnaast is het moeilijk om een financiering te krijgen voor de aankoop van een woning doordat banken strengere eisen stellen.

Het aantal transacties is ten opzichte van 2009 afgenomen met 1,1% tot een totaal van 126.127. In 2010 nam het aantal transacties af in de provincies Groningen (-1,3%), Drenthe (-2,1%), Overijssel (-0,4%), Flevoland (-11,7%), Zuid-Holland (-5,4%), Zeeland (-0,2%) en Limburg (-3,3%). In de overige provincies nam het aantal transacties licht toe, met als grootste stijger Noord-Holland waar 2,4% meer transacties werden gedaan. Als er wordt gekeken naar de woningtypen doet de grootste daling, met ruim 3,3%, van het aantal transacties zich voor bij tussenwoningen. Daarnaast liep ook het aantal transacties van hoekwoningen (2,8%) en appartementen (1,3%) terug. Het aantal transacties van de 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen nam daarentegen toe met respectievelijk 2,2% en 1,7%.

Het gemiddelde aantal aangeboden woningen in Nederland neemt toe. Dit komt mede door de afname van het aantal transacties, toename van toevoegingen van bestaande koopwoningen en toevoegingen van nieuwe koopwoningen. Het aanbod steeg in 2010 van ruim 150.300 naar ruim 169.900 woningen, een stijging van 13%. In alle provincies groeide het afgelopen jaar het aanbod. Relatief gezien steeg het aanbod in de provincie Limburg het meest met 23%. Het aanbod nam het minst toe in Overijssel met een toename van 4%.

#### 4.3 Woningvoorraad licht gegroeid

De totale woningvoorraad van zowel koop- als huurwoningen bedroeg in 2010 ruim 7.219.000 eenheden. Hiermee is de voorraad in 2010 met 0,7% gegroeid, een kleinere stijging dan in 2009. In 2010 zijn er 24.900 huurwoningen en 37.000 koopwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Het aantal toegevoegde huurwoningen daalde met 15% en dat van koopwoningen met bijna 39% ten opzichte van 2009. Hiernaast werden er minder huur- en koopwoningen onttrokken uit de voorraad door sloop.

De totale voorraad van Nederland bestaat uit 56% koop- en 40% huurwoningen. De overige 4% zijn woningen die leegstaan, dienen als tweede woning of waar mensen in wonen die niet in de gemeentelijk basisadministratie (GBA) staan ingeschreven. Het totaal aantal huurwoningen neemt sinds 2006 licht af, mede doordat steeds meer woningcorporaties woningen uitponden. Ook worden huurwoningen gesloopt om plaats te maken voor projecten met een mix van koop- en huurwoningen.

Het grootste percentage huurwoningen is terug te vinden in de provincie Noord-Holland (46%) en het kleinste aantal huurwoningen staat in Zeeland (30%). Op 1 januari 2010 hadden de woningcorporaties 2,27 miljoen sociale huurwoningen in voorraad, een stijging van 5%. De huren hiervan zijn per 1 juli 2010 gestegen met 1,6%.

Het aantal particuliere huurwoningen bedroeg 646.000, een afname van 3%. Volgens onderzoek van Direct Wonen steeg de gemiddelde huurprijs in de particuliere verhuursector met 8,2% ten opzichte van 2009.<sup>2</sup> Van de totale huurwoningvoorraad bestaat 22,1% uit particuliere huurwoningen en 77,9% uit sociale huurwoningen.

<sup>2</sup> Directwonen (2011), Huurwoningmarkt, geraadpleegd op 5 april 2011 via [www.directwonen.nl](http://www.directwonen.nl)



In het regeerakkoord is aangekondigd dat de maximale huurverhoging per jaar voor inkomens boven 43.000 euro zal worden verhoogd met 5% plus inflatie. Over deze maatregel zou het kabinet 19 mei 2011 een besluit nemen, maar dit is inmiddels uitgesteld. Verwacht wordt in ieder geval dat deze maatregel in de nabije toekomst zal worden ingevoerd.<sup>3</sup>

Een andere maatregel die het kabinet al wel heeft ingevoerd (per 1 januari 2011) richt zich op het 'scheef-wonen' en de bevordering van de doorstroming in de woningmarkt. Door deze maatregelen komen huishoudens met een inkomen boven 33.614 euro niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.<sup>4</sup> Dit aangezien coöperaties 90% van de huurwoningen moeten hebben verhuurd aan mensen onder deze inkomensgrens.

Met deze maatregel wil het kabinet de doorstroming in de woningmarkt stimuleren.<sup>5</sup> In de praktijk blijkt hiervan echter nauwelijks sprake te zijn. Huurders blijven veelal zitten omdat ze niet in aanmerking komen voor een andere huurwoning. Dit blijkt onder andere uit de mutatiegraad die aanzienlijk lager is dan voorheen. Op lange termijn zal deze maatregel naar verwachting meer effect hebben op 'scheefwonen' omdat er geen nieuwe huurwoningen meer worden toegewezen aan mensen buiten de doelgroep.<sup>6</sup>

#### 4.4 Ruim 32% minder nieuwbouwwoningen opgeleverd

Het aantal nieuwe woningen dat gereedgekomen is in 2010 bedraagt bijna 56.000. Dit is een daling van ruim 32% ten opzichte van 2009 en is tevens het laagste aantal gereedgekomen woningen sinds 1952. Dit is te wijten aan de onzekerheid, het overaanbod van voorgaande jaren en het afnemende aantal transacties in de woningmarkt die ervoor zorgen dat ontwikkelaars minder projecten realiseren. Van de bijna 56.000 nieuwe woningen waren ruim 34.500 koopwoningen, 61,7% van het totaal. Vergeleken met vorig jaar is dit een daling van 39,8%, toen kwamen er ruim 57.400 nieuwe koopwoningen gereed. Ook het aantal op de markt gebrachte huurwoningen daalde (15,8%) en kwam hiermee uit op 21.400.

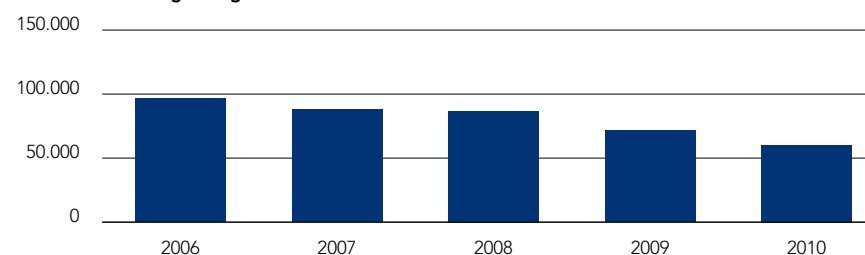
In 2010 daalde ook het aantal verleende bouwvergunningen. Met een daling van ruim 16% kwam het totaal uit op ruim 61.000. Op provinciaal niveau zijn er wat dit betreft duidelijke verschillen. Zo steeg in de provincies Utrecht (13%) en Overijssel (11%) het aantal verleende vergunningen terwijl in de overige provincies sprake was van een daling. De grootste daling werd genoteerd in Flevoland (55%). Het aantal verleende vergunningen voor huurwoningen daalde in deze provincie met ruim 25%, voor koop-woningen was deze daling met 10,8% iets minder groot.

Voor de nieuwbouwbehoefte over de periode 2010-2025 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in 2009 een prognose laten opstellen. Hieruit is naar voren gekomen dat er de komende 15 jaar behoefte zal zijn aan ruim 750.000 nieuwe woningen in Nederland.

Nieuwbouwbehoefte 2010-2025				
Nationaal	Bruto toevoeging	Onttrekking	Netto toevoeging	Bruto toevoeging per jaar
2010-2014	377.520	105.930	271.590	75.500
2015-2019	374.470	115.380	259.100	74.900
2020-2024	343.670	125.060	218.610	68.740

Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Primos 2009

Aantal verleende vergunningen in Nederland



Bron: CBS, bewerking SVR

<sup>3</sup> Tweedekamer (2011), Aanpassing woningwaardering stelsel, geraadpleegd op 6 april 2011 via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl)

<sup>4</sup> Rijksoverheid (2011), Huurwoningmarkt, geraadpleegd op 5 april 2011 via [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

<sup>5</sup> Huis hypotheek (2011), Maatregelen tegen scheefwonen, geraadpleegd op 5 april 2011 via [www.huis-hypotheek.nl](http://www.huis-hypotheek.nl)

<sup>6</sup> Interview met J. Finkielstzajn, projectleider Ontwikkelbedrijf Lefier (28 april 2011), Groningen

## Regionale ontwikkelingen

### 4.5 Gemiddelde koopsom gedaald en fors lager dan vraagprijs

Ook in de regio Groningen-Assen zijn de gevolgen van de kredietcrisis nog altijd nadrukkelijk aanwezig. Ondanks dat het aantal transacties in de regio licht toenam, zijn er de nodige problemen met de doorstroming op de regionale woningmarkt. Zo daalde de gemiddelde koopprijs van woningen in de regio ten opzichte van een jaar eerder, waar deze landelijk stabiliseerde. Dit was vooral in de provincie Groningen het geval. Het aantal gereedgekomen woningen viel het afgelopen jaar duidelijk lager uit dan vorig jaar. Het is duidelijk dat er momenteel sprake is van een zeer groot aanbod van woonruimte dat niet aansluit op de geringe vraag. In combinatie met verwachte toekomstige ontwikkelingen lijkt het erop dat definitief herstel van de regionale woningmarkt nog wel even op zich zal laten wachten.

#### Koopsector provincies Groningen en Drenthe

In de provincie Groningen daalde de gemiddelde koopprijs van een woning in 2010 naar 177.940 euro, een daling van ruim 1,9% ten opzichte van 2009. De prijs van appartementen daalde met 2,8%, vanwege een sterke toename van het aanbod door diverse grootschalige projecten zoals de Tasmantoren, Kop van Oost, Korrezoom, De Frontier en Stoker & Brander. Ook de prijs van vrijstaande woningen (-2,1%) en tussenwoningen (-2,2%) daalde in de provincie Groningen. De gemiddelde prijs van hoekwoningen en van 2 onder 1 kapwoningen steeg met respectievelijk 3,7% en 1,7%. In de provincie Drenthe steeg de gemiddelde koopprijs met ruim 3%, tot een prijs van 205.264 euro. In Drenthe stegen de gemiddelde koopprijzen van alle woningtypen, waarbij de gemiddelde koopsom van appartementen het sterkst steeg met ruim 9,6%.

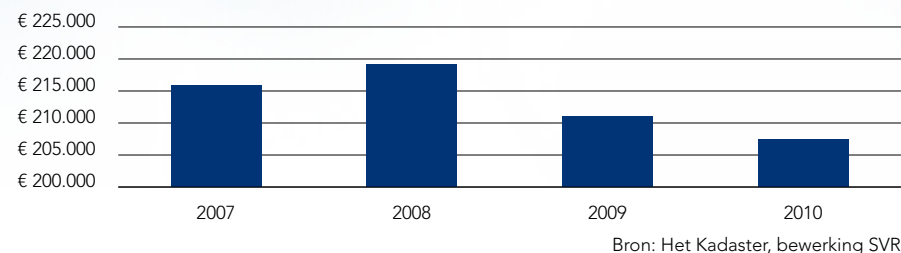
#### Koopsector regio Groningen-Assen

In de regio Groningen-Assen daalde de gemiddelde koopsom met 1,7% ten opzichte van 2009, naar 207.427 euro. Sinds 2008 is de gemiddelde koopprijs met ruim 5% gedaald. Opvallend is wel dat de gemiddelde koopprijs in de regio Groningen-Assen hoger is dan in de provincies Groningen en Drenthe. Dit komt mede door de bevolkingskrimp buiten de regio Groningen-Assen en de daardoor dalende vraag naar woningen in de provincie Groningen en dan met name in Oost-Groningen.

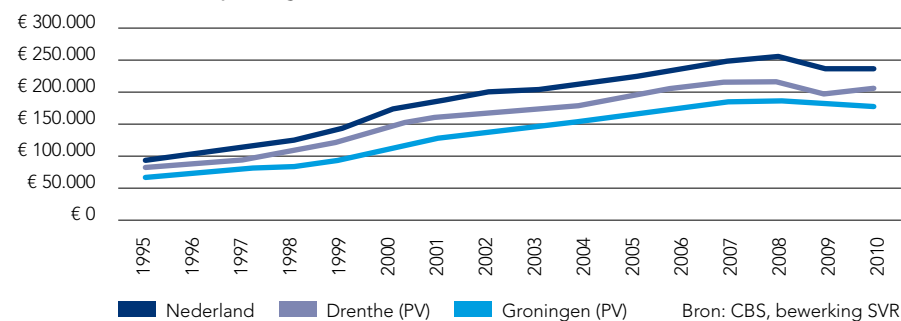
Er zijn wel duidelijke verschillen in de gemiddelde koopprijzen tussen de gemeenten binnen de regio Groningen-Assen. Zo daalde in de gemeente Slochteren de gemiddelde woningprijs met ruim 14,4%, naar een prijs van 187.205 euro. Een verklaring voor deze daling kan zijn dat er in 2010 minder woningen uit het duurdere segment zijn verkocht dan in 2009. Ook in de gemeenten Hoogezand-Sappemeer (-10,7%), Haren (-10%), Zuidhorn (-3,4%), Winsum (-2,7%) en Groningen (-2,4%) daalde de gemiddelde koopprijs. In de gemeente Ten Boer steeg de gemiddelde prijs het sterkst met ruim 8,2% ten opzichte van 2009, gevolgd door de gemeente Leek met een stijging van 9,1% naar 227.435 euro. Ook in de gemeenten Assen (1,2%), Bedum (4,7%), Noordenveld (4,6%) en Tynaarlo (1,3%) stegen de prijzen.

Ondanks de daling was Haren de duurste gemeente in de regio met een gemiddelde koopsom van 296.918 euro. Winsum is de goedkoopste gemeente met een gemiddelde koopsom van 177.833 euro.

#### Gemiddelde koopsom regio Groningen-Assen



#### Gemiddelde waarde koopwoningen



Daarnaast is het opvallend dat in de regio Groningen-Assen de gemiddelde koopsom van 207.427 euro fors lager is dan de gemiddelde vraagprijs van 269.932 euro. Dit komt doordat de verkoop van duurdere woningen aanzienlijk moeizamer loopt dan die van goedkopere woningen. Daarom is het aanbod van duurdere woningen op dit moment relatief groot, dus ligt de vraagprijs ook relatief hoog, terwijl de gemiddelde koopsom voor een groot deel bepaald wordt door verkopen in het goedkopere segment. De vraagprijs is licht gedaald met 0,25% ten opzichte van 2009. Deze daling was landelijk 2,4%. In de gemeenten Bedum (4,3%) en Haren (2,7%) was de daling van de gemiddelde vraagprijs het grootst. In Assen, Ten Boer en Winsum steeg de gemiddelde vraagprijs met circa 2%. Deze stijging kan worden toegeschreven aan de verschillende samenstelling van de woningen per gemeente.<sup>7</sup>

Gemiddelde koopsom & vraagprijs 2010				
Gemeente	Gemiddelde koopsom 2009	Gemiddelde koopsom 2010	Gemiddelde vraagprijs	% verschil koopsom jaar-op-jaar
Assen	€ 184.050	€ 186.206	€ 234.995	1%
Bedum	€ 179.730	€ 188.139	€ 232.934	5%
Ten Boer	€ 189.305	€ 204.832	€ 251.980	8%
Groningen	€ 184.709	€ 180.217	€ 214.431	-2%
Haren	€ 329.720	€ 296.918	€ 357.025	-10%
Hoogezand-Sappemeer	€ 179.195	€ 160.093	€ 224.043	-11%
Leek	€ 210.421	€ 227.435	€ 289.590	8%
Noordenveld	€ 220.119	€ 230.310	€ 318.612	5%
Slochteren	€ 218.601	€ 187.206	€ 270.807	-14%
Tynaarlo	€ 244.327	€ 247.609	€ 359.221	1%
Winsum	€ 182.836	€ 177.833	€ 235.900	-3%
Zuidhorn	€ 209.539	€ 202.322	€ 258.645	-3%
<b>Regio Groningen-Assen</b>	<b>€ 211.046</b>	<b>€ 207.427</b>	<b>€ 269.932</b>	<b>-2%</b>

Bron: Het Kadaster

#### 4.6 Aantal transacties met 1,7% gestegen

*Provincies Groningen en Drenthe*

Het totaal aantal transacties nam in de provincie Groningen af met 1,3% ten opzichte van 2009. Het aantal transacties van de 2 onder 1 kapwoning (4,3%) en appartementen (12,2%) nam toe. Er was echter sprake van een sterke daling onder de hoekwoningen, het aantal verkopen daalde met 18,3%. Het aantal transacties in de provincie Drenthe nam af met ruim 2,1%. Bij alle type woningen, uitgezonderd vrijstaande woningen, daalde het aantal transacties. Deze daling was met ruim 11,7% het sterkst bij de tussenwoningen.<sup>8</sup>

*Regio Groningen-Assen*

In de regio Groningen-Assen steeg het aantal transacties met 1,7% tot een totaal van 3.815, een toename van 64 transacties. In absolute aantallen steeg het aantal transacties het meest in de gemeente Groningen (+69). In de regio kende de gemeente Hoogezand-Sappemeer een daling met ruim 21%, de grootste daling in de regio, met 46 transacties minder dan in 2009. Daarbij geldt wel dat er in 2009 ruim 61 nieuwe koopwoningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad en er in 2010 minder nieuwe koopwoningen zijn gerealiseerd. Ook de gemeenten Assen en Winsum zagen het aantal transacties afnemen. Ondanks de lichte stijging bevindt het transactieniveau van 2010 zich nog altijd ruim 34% onder het niveau van 2007.

Aantal transacties 2010			
Gemeente	Transacties 2009	Transacties 2010	% verschil
Assen	686	644	-6%
Bedum	68	78	15%
Ten Boer	55	59	7%
Groningen	1732	1801	4%
Haren	126	149	18%
Hoogezand-Sappemeer	218	172	-21%
Leek	112	124	11%
Noordenveld	202	222	10%
Slochteren	107	104	3%
Tynaarlo	204	234	15%
Winsum	100	85	-15%
Zuidhorn	141	143	1%
<b>Regio Groningen-Assen</b>	<b>3.751</b>	<b>3.815</b>	<b>2%</b>

Bron: Het Kadaster

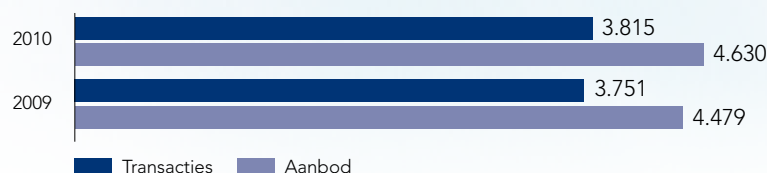
<sup>7</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Woningprijzen, geraadpleegd op 7 april 2011 via www.cbs.nl

<sup>8</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Regionale ontwikkelingen woningmarkt, geraadpleegd op 7 april 2011 via www.cbs.nl

Het gemiddelde aanbod in de regio nam in 2010 toe met ongeveer 151 woningen tot 4.630. Het aanbod in de gemeente Noordenveld nam het sterkst toe met 59 woningen, terwijl relatief gezien het aanbod het sterkst steeg in de gemeenten Leek (22%) en Zuidhorn (21%).

In de gemeente Groningen was sprake van een daling van ruim 8%, dit zijn 109 woningen. Er is een aantal redenen te noemen voor deze daling. Zo wachten veel potentiële kopers met het kopen van een woning, omdat zij wachten op een verdere daling van de woningprijzen. Tevens wachten huizenbezitters met de aankoop van een nieuwe woning totdat hun eigen woning is verkocht. Daarnaast sluit de vraag niet aan op het aanbod en is het moeilijk om een woning te laten financieren doordat de hypotheekisen zijn aangescherpt.<sup>9 10</sup>

#### Aanbod en transacties regio Groningen-Assen



#### 4.7 Woningvoorraad nam minder toe dan landelijk gemiddelde

De woningvoorraad in de regio Groningen-Assen bedroeg ruim 201.095 op 31 december 2010. Dit is een stijging van 0,4% ten opzichte van 2009 die daarmee onder het landelijk gemiddelde ligt. Ook valt deze stijging lager uit dan de gemiddelde groei van 0,8% over de periode 2005 tot en met 2009. Er zijn 627 huur- en 909 koopwoningen toegevoegd aan de voorraad. Van de regionale voorraadgroei (koop en huur) werd ruim 75% gerealiseerd in Groningen (534) en Assen (238). Het aantal toegevoegde huurwoningen daalde met ruim 33% en dat van koopwoningen met 45% vergeleken met 2009. Dit is voor het derde achtereenvolgende jaar dat het aantal toegevoegde woningen daalde. Er werden dit jaar wel meer woningen onttrokken, deze stijging bedroeg 7%. In de gemeente Noordenveld nam de voorraad af met 0,5% terwijl in de gemeente Bedum sprake was van een stijging met 1,9%.

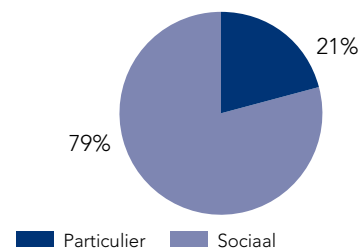
Op 1 januari 2010 bestond de totale woningvoorraad in de regio Groningen-Assen uit 55% koopwoningen, 42% huurwoningen en 3% overige. Van de ruim 84.000 huurwoningen in de

regio bestaat 79% uit sociale en 21% uit particuliere huurwoningen. Het percentage sociale huurwoningen is met 0,5% gestegen ten opzichte van 2009. Deze verdeling is nagenoeg gelijk aan de landelijke waar de huursector uit 78% sociale en 22% uit particuliere huurwoningen bestaat.<sup>11</sup>

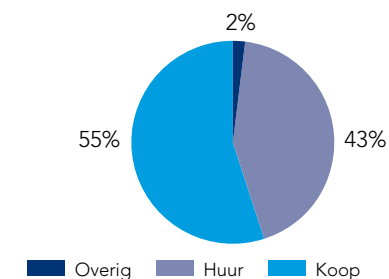
Woningvoorraad regio Groningen-Assen		
Regionaal	% huur	% koop
Assen	56%	41%
Bedum	68%	27%
Ten Boer	79%	19%
Groningen	42%	56%
Haren	67%	30%
Hoogezand-Sappemeer	56%	42%
Leek	67%	31%
Noordenveld	69%	27%
Slochteren	72%	27%
Tynaarlo	73%	25%
Winsum	69%	28%
Zuidhorn	76%	23%
<b>Regio Groningen-Assen</b>	<b>55%</b>	<b>42%</b>

Bron: Het Kadaster

Verdeling huurwoningvoorraad regio Groningen-Assen 2010



Verdeling woningvoorraad regio Groningen-Assen 2010



<sup>9</sup> Het Kadaster (2011), Transactie data, geraadpleegd op 7 april 2011

<sup>10</sup> Huizenzoeker (2011), Transacties, geraadpleegd op 7 april 2011 via [www.huizenzoekers.nl](http://www.huizenzoekers.nl)

<sup>11</sup> Het Kadaster (2011), Woningvoorraad data, geraadpleegd op 8 april 2011

#### 4.8 Woningcorporaties bereiden zich voor op nieuwe heffing

Woningcorporaties in de regio Groningen-Assen participeren in een samenwerkingsverband samen met veertig woningcorporaties uit de provincies Groningen, Friesland, Drenthe en Overijssel onder de naam: 'Convenant van het Noorden'. Het Convenant heeft als doel de kwantitatieve en kwalitatieve volkshuisvestingsopgaven in Noord-Nederland zo goed mogelijk uit te voeren. Uit de meest recente stukken blijkt dat er plannen zijn om in de periode 2009-2013 ruim 20.000 nieuwe woningen aan de huursector toe te voegen. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om in dezelfde periode 7.400 koopwoningen te realiseren. Hiervan zal bijna tweederde bestaan uit woningen waarvan de stichtingskosten lager zijn dan 200.000 euro. Dit zijn plannings die kunnen worden herzien als de woningmarkt zich trager dan verwacht herstelt en de marktvraag verandert.

Daarnaast komt er in 2014 volgens het regeerakkoord naar alle waarschijnlijkheid een nieuwe heffing. Deze heffing, de betaalbaarheidsheffing op huurwoningen, is geschat op 600 miljoen per jaar. In verband met overheidsbezuinigingen op huurtoeslagen moeten woningcorporaties zelf meebetalen aan de huurtoeslag. Deze bijdrage moet vervolgens worden gegenereerd uit de verkoop van woningen en huurverhogingen voor mensen met een salaris boven een door de overheid vastgestelde grens. Een belangrijk gevolg van deze regeling kan zijn dat woningcorporaties minder zullen gaan ontwikkelen. Ook zullen toekomstige mutaties en renovaties in een mindere kwaliteit worden opgeleverd zo meent Egcon. Daarnaast is het volgens de woningcorporaties uit het Noorden voor hen moeilijker om aan geld te komen dan voor corporaties in de Randstad aangezien de huren in het Noorden gemiddeld 20% lager liggen en slechts 22% van de huurders in het Noorden meer verdient dan de huurgrens van 33.614 euro. Deze huurgrens is belangrijk, omdat de Europese Unie een bepaling heeft waarin staat dat 90% van het bezit van een woningcorporatie aan inkomens onder de 33.614 euro moeten worden toegewezen. Volgens PvdA-kamerlid J. Monasch overschat de minister de inkomens in het Noorden en ook de mogelijkheden van de corporaties.<sup>12</sup>

#### 4.9 Nieuwbouw: 40% minder woningen gereedgekomen

Het aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen in de regio Groningen-Assen bedroeg 1.536 in 2010. Dit is een daling van ruim 40% ten opzichte van een jaar eerder. Landelijk daalde het aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen met 32%. Van de gereedgekomen woningen waren er 909 koopwoningen en 627 huurwoningen. Het aantal gereedgekomen koopwoningen daalde, in vergelijking met de huurwoningen, relatief het sterkst. Er werden bijna 500 woningen gebouwd door de woningcorporaties, een daling van ruim 51% ten opzichte van 2009.

Het aantal verleende vergunningen in de regio steeg met 5,3%.<sup>13</sup> Deze stijging is toe te schrijven aan de realisatie van de woonwijk Oost-Indie in Leek. Ook de realisatie van Meerstad<sup>14</sup>, dat deels in de gemeente Groningen en deels in Slochteren valt, heeft een positief effect op het aantal verleende vergunningen. Daarnaast zijn er vergunningen verleend voor de projecten 'De Citadel', 'Het Palet' en de 'Kloosterveste' in de gemeente Assen.

In totaal zijn er 1.318 vergunningen verleend waarvan 536 bestemd voor huurwoningen en 782 voor koopwoningen. Opvallend is dat het aantal verleende vergunning voor huurwoningen fors steeg en het aantal voor koopwoningen licht daalde. Ondanks de stijging van het aantal verleende vergunningen in 2010 bevindt het huidige niveau zich nog altijd ver onder het niveau van in 2006.<sup>15</sup>



<sup>12</sup> Efcon (2011), Woningcorporaties in opstand, geraadpleegd op 8 april 2011 via [www.efcon.nl](http://www.efcon.nl)

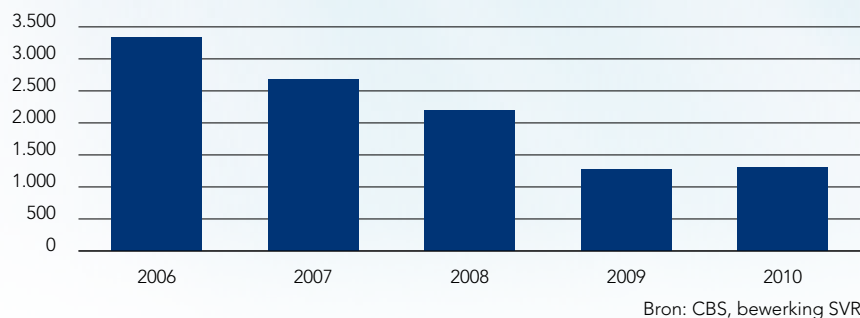
<sup>13</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Nieuwbouw, geraadpleegd op 11 april 2011 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

<sup>14</sup> Meerstad (2011), Gemeenschappelijke regeling Meerstad, geraadpleegd op 4 april 2011 via [www.meerstadonline.nl](http://www.meerstadonline.nl)

<sup>15</sup> Regio Groningen-Assen (2010), Kwartaalrapportage 4, geraadpleegd op 11 april 2011

In de regio werden in 2010 in totaal 755 woningen onttrokken aan de woningvoorraad. Het betrof hier 576 woningen uit de huursector en 179 koopwoningen. Dit is 16% lager dan het gemiddelde in de voorgaande vijf jaren. De meeste woningen werden onttrokken in Groningen (585), Hoogezand-Sappemeer (74) en Noordenveld (72). Voornaamste redenen van de onttrekking aan de woningmarkt waren brand, afbraak, verbouw, onbewoonbaarverklaring, sloop of herbestemming.

**Aantal verleende vergunningen regio Groningen-Assen**



Bron: CBS, bewerking SVR

#### 4.10 Prijzen nieuwbouw in de WBA-regio dalen met 18%

De regio Groningen-Assen behoort tot een van de twintig stedelijke regio's waarmee het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties afspraken heeft gemaakt over het aantal te bouwen woningen. Deze regio's worden aangeduid als 'woningbouwafspraken-regio' (WBA). Uit de 'monitor nieuwe woningen 2010' die in opdracht van het Ministerie wordt uitgevoerd, blijkt dat de prijzen van nieuwbouwwoningen zijn gedaald. Deze monitor heeft betrekking op ruim 90% van de door beroepsmatige opdrachtgevers gerealiseerde nieuwe woningen; woningen die door particulieren zijn gerealiseerd zijn niet meegenomen. De gemiddelde prijs van een opgeleverde nieuwbouwwoning in de regio Groningen-Assen bedroeg 230.100 euro in 2010, een daling van 18%. Dit is grotendeels het gevolg van de gestagneerde woningmarkt. Woningbouwprojecten met woningen uit het goedkopere segment zijn beter verkoopbaar en worden hierdoor eerder gerealiseerd dan projecten met woningen uit het duurdere segment. Ook wordt bij lopende projecten steeds vaker gekozen om de woningenmix aan te passen, waarbij

vaak het aantal te realiseren koopwoningen kleiner wordt ten gunste van het aantal huurwoningen. Daarnaast geven ontwikkelaars steeds vaker korting op in aanbouw zijnde projecten.

De prijs van een nieuwbouw eengezinswoning daalde afgelopen jaar met ruim 15% naar 250.800 euro. De gemiddelde prijs van nieuwe eengezinswoningen in de regio Groningen-Assen daalde harder dan het gemiddelde van alle WBA-regio's. De gemiddelde prijs van een nieuw appartement daalde met ruim 8% naar 220.500 euro. Ook voor dit woningtype is de regio Groningen-Assen de enige WBA regio waar de gemiddelde prijs daalde.

Nieuwbouwbehoefte (netto toevoeging) Groningen-Assen 2010-2025			
Regionaal	2010-2014	2015-2019	2020-2024
Assen	1.630	2.020	1.390
Bedum	140	180	170
Ten Boer	110	150	140
Groningen	1.680	2.100	1.720
Haren	190	250	230
Hoogezand-Sappemeer	820	1.090	1.000
Leek	270	370	340
Noordenveld	460	430	470
Slochteren	70	100	90
Tynaarlo	370	340	360
Winsum	220	300	280
Zuidhorn	230	310	290
<b>Totaal</b>	<b>6.190</b>	<b>7.640</b>	<b>6.480</b>

Bron: Primos 2009, bewerking SVR

#### 4.11 Nieuwbouwbehoefte: 6.190 woningen tot 2014

Volgens de prognose van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt er verwacht dat er tot 2014 in totaal 6.190 (netto toevoeging) nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd in de regio Groningen-Assen. Het is nog maar de vraag of deze aantallen kunnen worden gerealiseerd in de huidige marktomstandigheden.

De stuurgroep Groningen-Assen heeft op 18 april 2011 een aantal intenties ondertekend om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen, voor kwaliteit te gaan in de regio, de woningbouwproductie te verhogen en deze stabiel te houden. Daarnaast wil men toekomstbestendig bouwen en doelgericht investeren om zo risico's te verkleinen. Er zal gewerkt worden aan diverse scenario's om zo enige sturing en zicht te krijgen op de woningmarkt. Daarbij horen ook scenario's met een lagere woningbouwproductie die in contrast staan met de huidige marktsituatie.

#### 4.12 Bouwjong: jongerenhuisvesting belangrijk thema in gemeente Groningen

De stad Groningen is de 'jongste' stad van Nederland. Dit komt met name door de circa 50.000 studenten die de stad rijk is, waarvan circa 35.000 (incl. internationale studenten) in de stad Groningen wonen. Omdat er zoveel studenten zijn is jongerenhuisvesting een belangrijk thema voor de gemeente Groningen. Mede hierdoor wil de gemeente Groningen in samenwerking met woningcorporaties, de Rijksuniversiteit Groningen, de Hanzehogeschool en projectontwikkelaars goede huisvesting realiseren voor jongeren in de stad. Bedoeling is dat dit op grote schaal gebeurt en dat de woningen kwalitatief goed zijn. Want volgens wethouder Frank de Vries is het nu zo dat jongeren teveel betalen voor een lage kwaliteit. Door het aanbod kwalitatief en kwantitatief te verbeteren krijgen studenten meer keus en komt er een betere prijs-kwaliteitverhouding.

Uit een verkenning blijkt dat er tot en met 2014 potentie is voor circa 3.800 permanente woonheden en 1.800 tijdelijke wooneenheden.<sup>16</sup> Hiervoor zijn veertien verkenninglocaties aangemerkt waar het mogelijk is om jongerenhuisvesting te realiseren. Een probleem blijft echter dat voor de meeste locaties een bestemmingsplanwijziging nodig is die veel tijd in beslag kan nemen.<sup>17</sup>

#### 4.13 Trends: passiefhuis en collectief particulier opdrachtgeverschap

##### Passiefhuis

Het passiefhuis is een concept dat eind jaren tachtig ontwikkeld is door Professor Bo. Adamson en is doorontwikkeld in de jaren negentig door het wetenschappelijke Passiv Haus Institut in Darmstadt. Vervolgens is dit passiefhuisconcept verder verspreid over Europa en daarbuiten. Dit concept heeft een aantal uitgangspunten voor een woning:<sup>18</sup>

1. Thermisch Comfortabel, dit wil zeggen dat de woning extra goed is geïsoleerd en tochtvrij is.<sup>19</sup>
2. Goede binnenluchtkwaliteit, gerealiseerd door een balansventilatie met warmte terugwinning. Hierbij wordt tijdens de afvoer van vuile lucht 90% van de warmte gebruikt om de aanvoer van buitenlucht te verwarmen.
3. Zeer laag energieverbruik. Dit kan worden gerealiseerd door tijdens het ontwerp te letten op de oriëntatie van een woning, raamvlakken, zonwering, isolatie, ventilatie en uitsluiting zomerzon.

Het bouwen van passieve huizen is in de afgelopen 10 jaar met name in het buitenland in een stroomversnelling terecht gekomen. Gedurende deze periode zijn er in Duitsland, Zweden, en Oostenrijk samen al meer dan 5.000 passieve huizen gerealiseerd. Daarnaast zijn er in de afgelopen zes jaar de eerste passieve huizen in Nederland, Denemarken, België, Italië en Frankrijk gerealiseerd met positieve ervaringen. Deze manier van bouwen wordt in meerdere landen ook toegepast op scholen, verzorgings- en verpleeg-huizen, kantoren en bedrijfsgebouwen.<sup>20</sup>

<sup>16</sup> Gemeente Groningen (2011), Jongerenhuisvesting, geraadpleegd op 13 april 2011 via [www.gemeente.groningen.nl](http://www.gemeente.groningen.nl)

<sup>17</sup> Gemeente Groningen (2011), Plannen voor grootschalige jongeren huisvesting, geraadpleegd op 13 april 2011 via [www.gemeente.groningen.nl](http://www.gemeente.groningen.nl)

<sup>18</sup> Passiv Haus (2010), Concept passiefhuis, geraadpleegd op 18 april 2011 via [www.passivhaus.org.uk](http://www.passivhaus.org.uk)

<sup>19</sup> Passief bouwen (2010), Thermisch Comfortabel, geraadpleegd op 18 april 2011 via [www.passiefbouwen.nl](http://www.passiefbouwen.nl)

<sup>20</sup> Passiefhuis (2011), Ontwikkelingen, geraadpleegd op 18 april 2011 via [www.passiefhuis.nl](http://www.passiefhuis.nl)

### Collectief particulier opdrachtgeverschap

Het collectief particulier opdrachtgeverschap is een in Nederland steeds vaker voorkomend vorm van projectontwikkeling in de woningbouw. Hierbij organiseren particulieren zich in een rechtspersoon in de vorm van een stichting of vereniging en ontwikkelen zij de woningen voor eigen gebruik. Grote voordelen zijn dat er schaalvoordelen kunnen optreden, er een betere prijs-kwaliteitverhouding kan worden behaald en dat de woning gedeeltelijk naar eigen wens kan worden ontworpen.<sup>21</sup>

Het grote nadeel aan deze vorm van ontwikkelen is echter wel dat projectontwikkeling gepaard gaat met risico's. Daarnaast kan de besluitvorming traag verlopen doordat er met grote groepen mensen beslissingen moeten worden genomen. Ondanks deze nadelen blijkt deze vorm van projectontwikkeling in de praktijk te werken. In samenwerking met de gemeente Groningen en woningcorporatie Nijestee heeft de Vereniging Van Eigenaren Oosterpoort in 2002 het KUUB centrum Particuliere Bouw opgericht.<sup>22</sup> Deze stichting heeft als doel om particulieren die hun eigen woningen willen realiseren te begeleiden gedurende het hele proces. Deze aanpak heeft in Nederland al geleid tot de realisatie van circa 375 woningen. Op het moment zijn 80 woningen in aanbouw en 145 woningen bevinden zich in de ontwikkelfase. Er zijn in Groningen al 10 projecten gerealiseerd en er worden op dit moment nog 3 projecten ontwikkeld. Per project worden er circa 20 tot 35 woningen gerealiseerd.<sup>23</sup>

### Toekomst

De woningmarkt verkeert in 2011 nog steeds in een moeilijke periode. Er is nog een aantal factoren die belemmerend kunnen werken op het herstel van de woningmarkt. Er is op dit moment een groot aanbod aan woningen, terwijl het aantal transacties daalt. Ook sluit het aanbod niet aan op de vraag. Hier ligt een taak voor ontwikkelaars om in de toekomst meer vraaggestuurd te bouwen. Een ontwikkeling zoals de sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens tot aan 2045 is hier een voorbeeld van. Door meer te focussen op de verwachte behoefte is het makkelijker om woningen af te zetten in de markt.<sup>24</sup>

Verder zullen de aangescherpte kredietregels zeker geen bevorderlijk effect hebben op de woningmarkt. Wel is vanaf 1 juli 2009 de NHG-grens verhoogd van 265.000 naar 350.000 euro. Deze regeling zou oorspronkelijk gelden tot 1 januari 2011, maar is verlengd tot en met 1 januari 2012. Daarnaast kan iemand die een hypotheek afsluit minder lenen. Deze normen zijn, in samenspraak met het Nibud, aangescherpt. Ook wordt de maximale hypotheek beperkt tot 110% van de woningwaarde en mag de aflossingsvrije hypotheek maximaal 50% van de woningwaarde bedragen.

Maximale hypotheek NHG bij 10 jaar vaste rente van 5,0%			
Nationaal	Max. hypotheek 2010	Max. hypotheek 2011	Vershil in %
€ 15.000	€ 66.362	€ 47.268	-29%
€ 17.000	€ 75.211	€ 53.571	-29%
€ 19.000	€ 85.829	€ 64.298	-25%
€ 21.000	€ 98.775	€ 83.453	-16%
€ 23.000	€ 109.968	€ 101.399	-8%
€ 25.000	€ 119.530	€ 114.097	-5%
€ 33.000	€ 157.780	€ 150.608	-5%
€ 50.000	€ 254.584	€ 245.270	-4%

Bron: Eigenhuis.nl

Ook komt er een einde aan twee maatregelen die bedoeld waren voor starters om makkelijker toegang te krijgen tot de woningmarkt. De VROM-koopsubsidieregeling eindigde al in mei 2010 omdat er niet opnieuw budget beschikbaar werd gesteld. En ook de rijksdeelneming startersleningen loopt eerder af dan gepland door de grote vraag. In de gemeente Assen is het budget al uitgeput en neemt de gemeente geen nieuwe aanvragen meer in behandeling. In Groningen is het beschikbare budget sinds maart 2011 op en verstrekt de gemeente geen nieuwe startersleningen meer.

<sup>21</sup> Particulier opdrachtgeverschap (2011), Collectief opdrachtgeverschap, geraadpleegd op 18 april 2011 via [www.particulieropdrachtgeverschap.nl](http://www.particulieropdrachtgeverschap.nl)

<sup>22</sup> Kuub (2011), Centrum Particuliere Bouw, geraadpleegd op 18 april 2011 via [www.kuub.info](http://www.kuub.info)

<sup>23</sup> Iceb (2011), Projecten, geraadpleegd op 18 april 2011 via [www.iceb.nl](http://www.iceb.nl)

<sup>24</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), toekomst woningmarkt, geraadpleegd op 21 april 2011 via [www.statline.cbs.nl](http://www.statline.cbs.nl)



Daarnaast vormt de stijgende hypotheekrente een bedreiging, omdat met een hogere rente immers minder geleend kan worden gezien de hogere maandlasten. Deze ontwikkeling is ook niet gunstig voor huishoudens met een hypotheek, want ruim 50% van deze huishoudens moet hun rentetarief de komende vijf jaar opnieuw vastzetten. Hierdoor verwachten analisten van Bouwfonds REIM dat meer huishoudens betalingsachterstanden krijgen en gedwongen hun huis moeten verkopen.<sup>25</sup> Daarnaast zullen de verscherpte kapitaaleisen ook invloed hebben op de rente, want hierdoor moeten banken in de toekomst meer liquide middelen aanhouden.<sup>26</sup> Volgens analyse van de Rabobank zal de betaalbaarheidindex ook gaan stijgen. Dit wil zeggen dat huishoudens een groter deel van hun bruto-inkomen kwijt zijn aan pensioen- en zorgpremies omdat deze kosten zullen gaan stijgen. Hierdoor kan men minder lenen voor een hypotheek.

Ondanks al deze ontwikkelingen probeert het kabinet vanuit 'de woonvisie' die minister Donner heeft opgesteld het vertrouwen op de woningmarkt te versterken en de doorstroming voor huurders en kopers te bevorderen. Met deze visie wil het kabinet de aansluiting tussen vraag en aanbod verbeteren, de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden verhogen en de condities voor investeringen in de woningmarkt verbeteren. Om dit te bereiken heeft het kabinet drie belangrijke nieuwe tijdelijke regelingen ingevoerd. Er komt een fiscale regeling om eigenaren met dubbele lasten tegemoet te komen ter bevordering van de doorstroming. Hierbij kunnen eigenaren de periode om hypotheekrente op twee huizen af te trekken verlengen met een jaar. Deze verlenging geldt ook voor eigenaren die hun tweede woning hebben verhuurd, want na de verhuurperiode hebben ze recht op dubbele aftrek. De tweede regeling is verlenging van de vrijstellingsperiode van de overdrachtsbelasting van 6 naar 12 maanden. De derde tijdelijke regeling betreft het verlagen van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% voor de periode van 15 juni 2011 tot en met 1 juli 2012.

Of het kabinet met deze visie en maatregelen de problemen op de woningmarkt zal oplossen valt te betwijfelen. Deze maatregelen zijn tijdelijk van aard en hebben alleen effect op de korte termijn. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren diverse woningmarkt-rapporten verschenen over de integrale hervorming van de Nederlandse woningmarkt. Het belangrijkste advies dat hieruit naar voren kwam was dat de hypotheekrenteaf trek moet worden veranderd.<sup>27</sup> Want op lange termijn is de hypotheekrenteaf trek niet meer houdbaar en betaalbaar. Duidelijk is het wel dat de woningmarkt zeker de komende jaren nodig zal hebben om te herstellen.



<sup>25</sup> Bouwfonds Reim (2011), Toekomst woningmarkt, geraadpleegd op 21 april 2011 via [www.bouwfonds.nl](http://www.bouwfonds.nl)

<sup>26</sup> Rabobank (2011), Kwartaalbericht woningmarkt februari 2011, geraadpleegd op 21 april 2011 via [www.rabobank.nl](http://www.rabobank.nl)

<sup>27</sup> [http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page\\_id=1893&item\\_type=nieuws&item\\_id=3246](http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=1893&item_type=nieuws&item_id=3246)

## 5 • Winkelmarkt

Klik hier direct door naar regionale ontwikkelingen

- [Consumentenvertrouwen niet zichtbaar in meer bestedingen](#)
- [Voorraad wvo nam toe met 10.000 m<sup>2</sup>](#)
- [Aanbod nam met 12% toe](#)
- [Huurprijzen lijken zich te stabiliseren](#)
- [Leegstand volgt landelijk beeld](#)
- [Toekomst](#)



*Ondanks dat het vertrouwen en de bestedingen van de consument voorzichtig groeiden, vertoonde de winkelmarkt in Nederland het afgelopen jaar weinig tot geen herstel. In combinatie met een dalende vraag naar winkelruimte steeg het aanbod van winkelruimte flink. De voorraad winkelruimte nam licht toe en voor de komende jaren ligt overproductie op de loer. Op landelijk niveau is de leegstand onder winkelruimte nog beperkt, vooral in de grote steden en op de A-locaties. Op grootschalige locaties deed zich het afgelopen jaar wel in toenemende mate leegstand voor, waar ook de regio Groningen-Assen mee te maken heeft. De vraag op de winkelmarkt in de regio Groningen-Assen heeft zich het afgelopen jaar daarentegen wel duidelijk beter ontwikkeld dan de landelijke situatie.*

### Landelijke ontwikkelingen

#### 5.1 Consumentenvertrouwen en bestedingen

Het vertrouwen van de Nederlandse consument heeft de afgelopen jaren geleden onder de gevolgen van de economische crisis. De onzekerheid die de crisis met zich meebracht heeft tot gevolg dat de vertrouwensindicator van de consument in 2009 naar een dieptepunt zakte. Na meer dan een jaar van een negatieve vertrouwensgroei zorgde het economisch herstel voor een groei in 2010 van -25 naar -12,8. Maar dit groeiende consumentenvertrouwen was in 2010 nog niet noemenswaardig zichtbaar in de bestedingen van de Nederlandse consument. Over heel 2010 was de detailhandelsomzet 0,5% kleiner dan in 2009. In de belangrijkste bedrijfstak van de Nederlandse economie was er pas vanaf het derde kwartaal 2010 voor het eerst sinds de crisis sprake van een omzetgroei.<sup>1</sup> Toch bevonden de bestedingen zich nog lang niet op het niveau van voor de crisis. Maar met een positieve omzetgroei vanaf het 3e kwartaal 2010 en een groei van bijna 1% in het eerste kwartaal 2011 lijkt de winkelmarkt het dieptepunt achter zich gelaten te hebben. Dit is voornamelijk prijsgedreven groei, van volumegroei is nog weinig sprake. Of het voorzichtige herstel zich ook de komende tijd blijft voortzetten zal nog moeten blijken. Verwacht wordt dat de totale omzet over 2011 ten opzichte van 2010 met circa 1% zal stijgen.<sup>2</sup> In 2012 zal de groei naar verwachting verder doorzetten. Onzekere factoren hierin zijn de grootschalige overheidsbezuinigingen en het wankele herstel van de economie.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Hoofdbedrijfschap detailhandel (2011), Cijfers detailhandel, geraadpleegd op 26 april 2011 via [www.hbd.nl](http://www.hbd.nl)

<sup>2</sup> ING Economisch Bureau (2011), Omzetstijging eerste kwartaal 2011, geraadpleegd 23 juni 2011 via [www.bengels.nl](http://www.bengels.nl)

<sup>3</sup> Hoofdbedrijfschap detailhandel (2011), HBD jaarboek 2010, geraadpleegd op 26 april 2011

Consumentenvertrouwen



■ Economische situatie laatste 12 mnd

Bron: CBS, bewerking SVR

Consumentenbestedingen



Bron: CBS, bewerking SVR

Nationaal	2009 I	2009 II	2009 III	2009 IV	2010 I	2010 II	2010 III	2010 IV	2011 I
<b>Omzet detailhandel</b>									
omzet t.o.v. een jaar eerder	-4%	-4%	-4%	gelijk	-2%	-1%	1%	1%	1%
omzet in miljarden excl. btw	€ 19,1	€ 21,1	€ 20,1	€ 21,8	€ 18,7	€ 21,0	€ 20,4	€ 21,9	-
detailistenvertrouwen	-26	-29	-33	-29	-28	-9	-6	-10	-2
ondernemers met vacatures	16%	16%	11%	10%	12%	16%	14%	16%	-

Bron: HBD, bewerking SVR

## 5.2 Voorraad wvo gegroeid met ca 1,5%

De Nederlandse voorraad aan winkelvloeroppervlakte (wvo) was op 1 januari 2011 27,6 miljoen m<sup>2</sup> verdeeld over circa 110.000 winkels. Over 2010 is er ruim 430.000 vierkante meters wvo bijgekomen, een groei van ongeveer 1,5%. Met een voorraad van 22,9 miljoen m<sup>2</sup> hebben de non-foodketens ruim de overhand in de winkelmarkt.

Levensmiddelenzaken bezaten het afgelopen jaar de overige 4,7 miljoen m<sup>2</sup> van de totale voorraad. Amsterdam heeft met ruim 1 miljoen m<sup>2</sup> het grootste aantal vierkante meters, verdeeld over 6.150 winkels. Rotterdam volgt met 840.600 m<sup>2</sup> en Den Haag is de derde winkelstad van Nederland met 620.000 m<sup>2</sup>. Groningen is met de grootste winkelmarkt van Noord-Nederland terug te vinden op de vijfde plaats achter Utrecht.

Het drukst bezochte winkelgebied was het afgelopen jaar de Radboudtraverse in het centrum van Utrecht, gevolgd door de Pensmarkt in 's Hertogenbosch en de Lijnbaan in Rotterdam. De Kalverstraat in Amsterdam was pas terug te vinden op een 6<sup>e</sup> plek. Het drukst bezochte winkelgebied in de regio was de Herestraat in Groningen. Deze neemt landelijk de 10<sup>e</sup> plek in.<sup>4</sup>

In 2010 bedroeg het gemiddelde metrage per winkel 254 m<sup>2</sup>. Dit is een flinke toename ten opzichte van 2006 toen het gemiddelde nog 228 m<sup>2</sup> bedroeg. Deze stijging is vooral toe te schrijven aan de winkels op grootschalige concentraties, zoals meubelboulevards. De vloeroppervlaktes zijn het kleinst in de hoofdwinkelcentra en ondersteunende winkelcentra met gemiddeld respectievelijk 187 m<sup>2</sup> en 183 m<sup>2</sup>.<sup>5</sup>

Gemiddelde winkelvloeroppervlakte per locatie*		
	2005	2010
hoofdwinkelcentra	176 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>
ondersteunende winkelcentra	160 m <sup>2</sup>	183 m <sup>2</sup>
verspreide winkels	299 m <sup>2</sup>	338 m <sup>2</sup>
grootschalige concentraties	1.301 m <sup>2</sup>	1.341 m <sup>2</sup>
<b>totaal</b>	<b>228 m<sup>2</sup></b>	<b>254 m<sup>2</sup></b>

(bijgewerkt 30 november 2010)

Bron: Locatus

Top 10 drukste winkelgebieden		
1	Utrecht Centrum	Radboudtraverse
2	's-Hertogenbosch	Pensmarkt
3	Rotterdam Centrum	Lijnbaan
4	Maastricht Centrum	Grote Staat
5	Enschede Centrum	Kalanderstraat
6	Amsterdam Centrum	Kalverstraat
7	Breda Centrum	Houtmarkt
8	Eindhoven Centrum	Demer
9	Rotterdam Zuidplein	Zuidplein
10	Groningen Centrum	Herestraat

Bron: Locatus, bewerking SVR

Verdeling van het aantal winkels naar locatie*		
	2005	2010
hoofdwinkelcentra	51%	52%
ondersteunende winkelcentra	21%	21%
verspreide winkels	26%	25%
grootschalige concentraties	2%	2%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(bijgewerkt 30 november 2010)

Bron: Locatus

<sup>4</sup> Locatus (2011), Landelijke winkelmarkt, geraadpleegd op 26 april 2011 via [www.locatus.in-box.nl](http://www.locatus.in-box.nl)

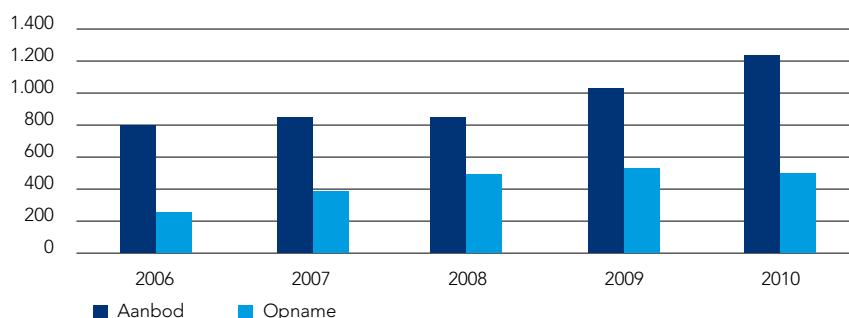
<sup>5</sup> Hoofdbedrijfschap detailhandel (2011), Winkeloppervlaktes en typen, geraadpleegd op 26 april 2011 via [www.hbd.nl](http://www.hbd.nl)

### 5.3 Aanbod stijgt, vraag neemt af

Het lichte herstel van de economie en het toenemende consumentenvertrouwen hebben in 2010 nog geen positieve impact gehad op de landelijke winkelmarkt. Zo was er sprake van een afnemende vraag en een groei van het aantal aangeboden vierkante meters ten opzichte van een jaar eerder. In 2010 daalde de vraag naar winkelruimte met 10% naar 480.000 m<sup>2</sup>. Naast de licht teruggelopen bestedingen heeft ook de snelle groei van het aantal internetverkopen invloed op de vraag naar winkelruimte. Vooral reiswinkels, cd- en boekwinkels en in toenemende mate elektronica-/witgoedwinkels hebben te lijden onder de concurrentie van internet. Met name op B- en C- locaties hebben deze winkels het moeilijk.

Het landelijke aanbod steeg in 2010 met 232.000 m<sup>2</sup> (23%) naar 1,25 miljoen m<sup>2</sup>. De forse aanbodstijging in de winkelmarkt komt vooral door nieuwbouwontwikkelingen afkomstig uit de periode voor de crisis. Het grootste deel van deze nieuwbouw bestond uit winkelcentra en grootschalige en perifere detailhandelsvestigingen (GDV/PDV-locaties). Maar ook uit (her)ontwikkeling van stadscentra op B- en C- locaties, waar binnenstedelijk doorgaans het meeste ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.

Aantal verleende vergunningen regio Groningen-Assen



Ook in 2011 zal het aanbod naar verwachting nog licht groeien. Maar verwacht wordt dat de nieuwbouwmarkt voor winkels vanaf 2012 nagenoeg stil zal komen te liggen. De nadruk zal meer komen te liggen op (functionele) herontwikkeling. Compleet nieuwe winkelruimte zal alleen nog worden gerealiseerd als daar een duidelijke functionele en kwantitatieve onderbouwing voor is.<sup>6</sup> Een duidelijke toename van de vraag naar winkelruimte zal, gezien de onzekere economische vooruitzichten, de komende twee jaar naar verwachting nog uitblijven.

### 5.4 Leegstand neemt met name op B- en C-locaties toe

Net als in de kantorenmarkt is leegstand een veel voorkomend probleem bij winkelruimte.<sup>7</sup> Afgelopen jaar ontstond er 10% meer leegstand dan een jaar eerder. De leegstand steeg tot circa 6%, een stijging van bijna 20% in twee jaar tijd.<sup>8</sup>

Tussen de diverse locaties is wel sprake van duidelijke verschillen. Zo is de leegstand op A-locaties nog altijd stabiel met 2%. Maar op B-locaties steeg de leegstand richting de 10% en op C-locaties zelfs naar ruim 12%.<sup>9</sup>

Op de aanlooplocaties bevinden zich relatief veel eenmanszaken en speciaalzaken, winkels die over het algemeen financieel kwetsbaarder zijn. Deze kregen het daarom de afgelopen jaren lastiger in verband met omzetzakelingen, terugval in winkelpassanten en verminderde kooplust van consumenten. Winkelgebieden gericht op dagelijkse boodschappen en recreatief winkelen zijn nog kansrijk. Dit geldt veel minder voor kleinere winkelcentra in randzones gericht op runshopping.

Leegstand is vooral een probleem in kleinere gebieden als Echt (21%), Schiedam (20%), Rotterdam Oude Noorden (17%) en Roosendaal (13%). De stadcentra van Amsterdam en Utrecht ontwikkelden zich, met een gemiddelde leegstand van respectievelijk 2,3% en 3,5%, positief. De meeste leegstand doet zich voor in de provincies Limburg en Zeeland.<sup>10</sup>

<sup>6</sup> FGH bank (2011), Trends winkelmarkt, geraadpleegd op 26 april 2011 via [www.fghbank.nl](http://www.fghbank.nl)

<sup>7</sup> Financieel Dagblad (2011), Beleggers beleven déjà vu winkelmarkt, geraadpleegd op 23 mei 2011 via: [www.fdselections.nl](http://www.fdselections.nl)

<sup>8</sup> Locatus (2011), Leegstandscijfers, geraadpleegd op 27 april 2011 via [www.locatus.nl](http://www.locatus.nl)

<sup>9</sup> Vastgoed Management Nederland (2011), Leegstand, geraadpleegd op 23 mei 2011 via [www.vgm.nl](http://www.vgm.nl)

<sup>10</sup> Zeewolde Business (2011), Aanpak winkelmarkt, geraadpleegd op 27 april 2011 via [www.zeewoldebusiness.nl](http://www.zeewoldebusiness.nl)

## 5.5 Huurprijzen stabiel, op B- en C-locaties gedaald

De landelijke huurprijzen op de winkelmarkt lijken zich in 2010 met 181 euro per m<sup>2</sup> gestabiliseerd te hebben ondanks de toename van zowel het aanbod als de leegstand. De verschillen tussen de traditionele opdeling in A-locaties en de aanlooplocaties (aanloop-routes) zijn het afgelopen jaar gegroeid. Het beperkte aanbod en de aanhoudende vraag naar posities op A-locaties door financieel sterke winkelketens heeft ervoor gezorgd dat de huurprijzen op deze locaties stabiel zijn gebleven of licht stegen. Door de schaarste van de vrijkomende A1-locaties zijn vooral de tophuren in Amsterdam en Den Haag licht gestegen. Verwacht wordt dat deze ontwikkeling zich de komende jaren zal doorzetten.<sup>11</sup> De hoogste huurprijzen waren het afgelopen jaar terug te vinden op de toplocaties in Amsterdam. Hier bedroegen de tophuren gemiddeld 2.280 euro per m<sup>2</sup>.<sup>12</sup>

Met de B- en C-locaties ging het minder goed. De druk op dit deel van de markt is de laatste twee jaar toegenomen als gevolg van een aanbodstijging (22,8%) en een teruglopende vraag (-9,7%), waardoor de huurprijzen in 2010 zijn gedaald. De sterke terugloop van de vraag op de B- en C-locaties was ook het afgelopen jaar grotendeels het gevolg van de financiële beperkingen van (kleine) zelfstandigen die vaak op deze locaties zijn gevestigd.

## Regionale ontwikkelingen

### 5.6 Consumentenvertrouwen niet zichtbaar in meer bestedingen

De regio Groningen-Assen vervult een belangrijke functie binnen Noord-Nederland met een verzorgingsgebied van ruim één miljoen personen. Hiermee zijn twee van de drie inwoners van Noord-Nederland aangewezen op de voorzieningen in de regio Groningen-Assen. De stad Groningen is hierin de belangrijkste kern, met een bovenregionaal verzorgingsgebied dat circa 400.000 personen beslaat.<sup>13</sup> Dit grote verzorgingsgebied is de reden dat Groningen over een relatief grote winkelmarkt beschikt, vergelijkbaar met het centrum van Utrecht.

In Noord-Nederland lag het besteedbaar inkomen in 2010 over het algemeen lager dan het landelijk gemiddelde (26.800 euro). De Assenaren hadden met circa 25.700 euro per jaar een hoger besteedbaar inkomen dan de Groningers met 24.900 euro.<sup>14</sup> Naast de gemiddeld lagere inkomens ten opzichte van het landelijk gemiddelde waren de gevolgen van de crisis ook in de regio nog steeds merkbaar in 2010. Want ook in de regio drukte het groeiende consumentenvertrouwen zich nog niet uit in toenemende bestedingen.<sup>15</sup>

### 5.7 Voorraad wvo nam toe met 10.000 m<sup>2</sup>

De totale voorraad wvo binnen de regio Groningen-Assen nam in 2010 met bijna 10.000 m<sup>2</sup> toe naar in totaal 953.000 m<sup>2</sup> verdeeld over 3.161 winkels. Ruim 160.000 m<sup>2</sup> kan worden toegerekend aan GDV/PDV-locaties in de gemeente Groningen zoals het Sontplein, Euvelgunne en de meubelboulevards Hoendiep en Peizerweg. De gemeente Groningen heeft met 449.625 m<sup>2</sup> (47%), verdeeld over 1.471 winkels veruit het grootste aandeel van de regionale winkelvoorraad. Met 187.300 inwoners was Groningen de 8ste stad van Nederland. Op basis van de hoeveelheid winkelruimte is Groningen de 5de winkelstad van Nederland achter Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.<sup>16</sup> Binnen de regio Groningen-Assen beschikken naast Groningen ook de gemeenten Assen (168.625 m<sup>2</sup>), Noordenveld (71.100 m<sup>2</sup>) en Leek (44.600 m<sup>2</sup>) over relatief veel vierkante meters winkelruimte. De gemeenten Ten Boer en Leek hadden het grootste aantal inwoners per m<sup>2</sup> wvo binnen de regio Groningen-Assen, respectievelijk 1,6 inwoners per m<sup>2</sup> wvo en 1,1 inwoners per m<sup>2</sup> wvo.

In 2010 was de relatieve groei van de winkelvoorraad het sterkst in de gemeenten Slochteren en Ten Boer. In Ten Boer was dit hoofdzakelijk het gevolg van nieuwbouw aan het Koopmansplein. In Groningen en Assen bleef de groei in 2010 met één procent redelijk beperkt. Binnen beide gemeenten waren de stadscentra verantwoordelijk voor ruim de helft van de totale gemeentelijke voorraad. De voorraad daalde licht in de gemeenten Leek, Noordenveld en Winsum.<sup>17</sup>

<sup>11</sup> Troostwijk Research (2011), Huurprijzen winkelmarkt, geraadpleegd op 24 maart 2011

<sup>12</sup> Distrifood (2011), Prijzen A-locaties, geraadpleegd op 27 april 2011 via [www.distrifood.nl](http://www.distrifood.nl)

<sup>13</sup> Hoofdbedrijfschap detailhandel (2011), Winkelmarkt Groningen, geraadpleegd op 26 april 2010 via [www.hbd.nl](http://www.hbd.nl)

<sup>14</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Inkomen en Bestedingen, geraadpleegd op 26 april 2011 via: [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

<sup>15</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Consumentenvertrouwen, geraadpleegd op 26 april 2010 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

<sup>16</sup> Hoofdbedrijfschap detailhandel (2011), Cijfers winkelmarkt, geraadpleegd op 26 april 2010 via [www.hbd.nl](http://www.hbd.nl)

<sup>17</sup> FGH Bank (2011), Regionale marktgegevens, geraadpleegd op 27 april 2010 via [www.fghbank.nl](http://www.fghbank.nl)

Over de gehele periode tussen 2006-2010 steeg de winkelvoorraad met 5,6%. Dit is hoger dan landelijk het geval was (3,8%). De groei van de regionale winkelvoorraad duidt er onder andere op dat de regionale economie een positieve ontwikkeling heeft doorgemaakt. De gemeenten Leek, Winsum en Ten Boer waren over deze periode grotendeels verantwoordelijk voor de stijging van de regionale winkelvoorraad. In Groningen en Assen bleef de groei met respectievelijk 3,5% en 5,2% relatief beperkt. Absoluut gezien was in Assen de stijging tussen 2006 en 2010 het grootst.

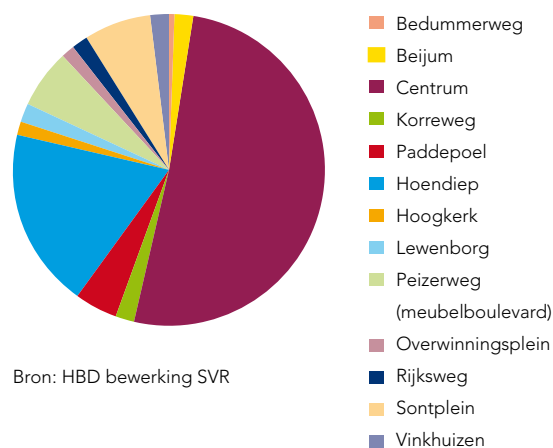
**Winkelmarkt voorraad 2010 regio Groningen-Assen**

Gemeente	metrage	verdeling
Groningen	449.625	47,1%
Assen	168.652	17,7%
Noorderveld	80.369	8,4%
Hoogezand-Sap.	67.730	7,1%
Leek	48.798	5,1%
Tynaarlo	35.860	3,8%
Haren	24.931	2,6%
Zuidhorn	21.361	2,2%
Winsum	19.512	2,0%
Slochteren	18.094	1,9%
Bedum	13.995	1,5%
Ten Boer	4.860	0,5%
<b>Totaal</b>	<b>953.787</b>	<b>100%</b>

**Voorraad naar winkelgebied (Groningen)**

Winkelgebied	metrage	verdeling
Centrum	148.668	49,2%
Hoendiep	53.961	17,9%
Sontplein	20.103	6,7%
Peizerweg	17.484	5,8%
Paddepoel	13.177	4,4%
Lewenborg	6.151	2,0%
Vinkhuizen	5.540	1,8%
Beijum	5.520	1,8%
Korreweg	5.325	1,8%
Rijksweg	4.757	1,6%
Overwinningsplein	3.773	1,2%
Hoogkerk	3.725	1,2%
Bedumerweg	1.770	0,6%

Voorraad naar winkelgebied - Groningen

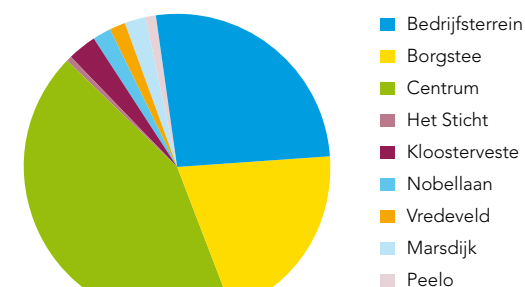


Bron: HBD bewerking SVR

**Voorraad naar winkelgebied (Assen)**

Winkelgebied	metrage	verdeling
Centrum	65.714	42,7%
Bedrijfsterrein	40.675	26%
Borgstee	31.396	20,4%
Kloosterveste	4.581	3,0%
Marsdijk	3.526	2,3%
Nobellaan	2.973	1,9%
Vredeveld	2.350	1,5%
Peelo	1.499	1,0%
Het Sticht	1.011	0,7%

Voorraad naar winkelgebied - Assen



Bron: HBD bewerking SVR

## Groningen

De stad Groningen beschikte met de grootste winkelmarkt van Noord-Nederland in 2010 over 449.625 m<sup>2</sup> wvo verdeeld over 1.417 winkels, waarvan er zich ruim 800 in de binnenstad bevonden. De belangrijkste winkelstraten in Groningen zijn de Herestraat, Grote Markt en Vismarkt. Het aanbod aan wvo op deze locaties was nihil, maar de vraag naar deze locaties is groot. Zo zouden er circa 100 winkelketens waaronder River Island, Primark en New Yorker, op zoek zijn naar een geschikt pand op een A-locatie in Groningen.<sup>18</sup>

Naast de toplocaties heeft de Folkingerstraat, aan de zuidwestkant van de Vismarkt, zich de laatste jaren sterk ontwikkeld als een winkelstraat, waar in 2010 op een zaterdagmiddag gemiddeld 13.500 mensen passeren. Deze ontwikkeling is echter wel ten koste gegaan van het zuidelijke deel van de Herestraat, waar veel winkeliers zijn vertrokken en momenteel veel uitzendbureaus zijn gevestigd.

Aan de oostkant van het centrum ondervonden de winkeliers de laatste jaren veel hinder van de bouw van de Damsterdiepgarage. Bezoekers van het centrum parkeerden hun auto gedurende de werkzaamheden op transferia buiten de stad of aan de westkant van het centrum, wat ten koste ging van de winkels in de oostkant van het centrum in de Steentilstraat en de Oosterstraat.<sup>19</sup> De ingebruikname van de parkeergarage staat gepland in de eerste helft van 2012 en zal naar verwachting zorgen voor herstel van het aantal passanten.

## Assen

Met 475 winkels van in totaal 168.652 m<sup>2</sup> wvo is de Assener winkelmarkt na Groningen het grootste binnen de regio. De stad is onder te verdelen in negen winkelgebieden waarvan uiteraard het centrum de belangrijkste is. Binnen het centrum van Assen zijn het Mercuriusplein, het Koopmansplein, Kruisstraat en Oudestraat de belangrijkste winkellocaties. De overige winkelgebieden zijn onder andere de Gedempte Singel, Nieuwe Huizen, Groningerstraat en de Kerkstraat. Ook op de A-locaties in Assen is sprake van een zeer beperkt aanbod aan wvo. Opmerkelijk is dat er in het centrum van Assen, in tegenstelling tot andere steden, wel veelvuldig nieuwbouwactiviteiten plaatsvinden, met onder andere de uitbreiding van warenhuis Van der Veen, nieuwbouw aan het Mercuriusplein en de woonwinkelcomplexen Apollo en Citadel.

Assen heeft een kleinschalig A1-gebied met relatief gunstige huurprijzen waardoor er weinig mutaties plaatsvinden. Er is wel geconstateerd dat er een matige aansluiting en doorstroming is tussen de verschillende winkelgebieden. Het beperkte aanbod van vrijkomende winkelruimte in Assen heeft gezorgd voor een bijzondere verschijning, namelijk het warenhuis Van der Veen aan het Koopmansplein. Dit warenhuis van 15.000 m<sup>2</sup> draait op basis van het zogenaamde 'shop-in-shop-concept' met meerdere winkels verdeeld over 60 afdelingen onder één dak, wat vrij uniek is in Nederland.<sup>20</sup>

Op locaties als de Kruisstraat en de Oudestraat is het aantal mutaties iets groter. Gezien de grote vraag wordt er in veel gevallen op korte termijn of zelfs al voortijdig een nieuwe huurder gevonden. Daarom is er op deze locaties sprake van weinig leegstand. Aan de Rolderstraat, Groningerstraat en de Kerkstraat is de laatste jaren steeds meer leegstand ontstaan. Desondanks wordt hier wel het nieuwbouwproject Citadel gerealiseerd. Dit project bestaat uit een winkelcentrum met een omvang van 13.000 m<sup>2</sup> wvo en 160 woningen. Voor de aantrekkelijkheid van dit winkelcentrum zijn grote publiekstrekkers als een MediaMarkt en een Jumbo supermarkt in beeld.<sup>21</sup>



<sup>18</sup> Interview met de heer I. Feenstra, bedrijfsmakelaar Kooistra Feenstra Bedrijfsmakelaars (25 maart 2011), Groningen

<sup>19</sup> Gemeente Groningen (2011), Damsterdiep Garage, geraadpleegd op 28 april 2011 via [www.gemeente.groningen.nl](http://www.gemeente.groningen.nl)

<sup>20</sup> Warenhuis Van der Veen (2011), Ontwikkelingen, geraadpleegd op 29 april 2011 via [www.vanderveen-assen.nl](http://www.vanderveen-assen.nl)

<sup>21</sup> Citadel Assen (2011), Nieuwbouw ontwikkelingen, geraadpleegd op 19 mei 2011 via [www.cite-assen.nl](http://www.cite-assen.nl)

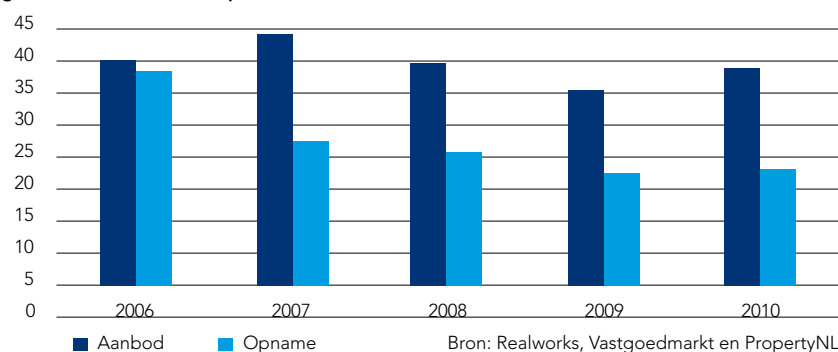


## 5.8 Ruim 6.000 m<sup>2</sup> meer opname

In 2010 werden er in de regio Groningen-Assen in totaal circa 110 transacties geregistreerd met een totale opname van circa 23.300 m<sup>2</sup> aan vierkante meters; dit is een stijging van ruim 6.000 m<sup>2</sup> ten opzichte van een jaar eerder.<sup>22</sup> Hierbij zijn de opnames op grootschalige locaties als meubelboulevards buiten beschouwing gelaten. Deze locaties waren het afgelopen jaar goed voor circa 8.700 m<sup>2</sup>. Hiermee was een dalende vraag naar meubelboulevards merkbaar, zoals op de meubelboulevard Hoendiep.

Groningen was in 2010 met circa 80 gebruikerstransacties veruit de belangrijkste winkelgemeente binnen de regio. Naast een enkele transactie op A-locaties als de Herestraat met onder andere de komst van de Spaanse kledingketen Zara, vond het grootste deel van de transacties plaats op B- en C- locaties zoals de Zwanestraat, Folkingestraat, Brugstraat en de Ebbingestraat. Buiten Groningen bleef de activiteit op de winkelmarkt vrij beperkt met enkele transacties in Assen, Hoogezand-Sappemeer, Roden en Haren.<sup>23</sup> De regio presteerde het afgelopen jaar duidelijk beter dan het landelijke beeld, met een groei van 36% tegenover een landelijke daling van 10%. De stijging is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de opname in het nieuwe winkelcentrum Kloosterveste in Assen en de komst van Zara in Groningen.

Groningen/Assen - Aanbod en Opname van winkelruimte excl. GDV/PDV



## 5.9 Aanbod nam met 12% toe

Naast de toenemende vraag nam in 2010 ook het aanbod van winkelruimte in de regio toe, met een groei van 12% ten opzichte van 2009. Het totaal aangeboden vwo kwam hiermee uit op 33.700 m<sup>2</sup>. In Groningen was het aanbod van winkelruimte het grootst. Hier werden afgelopen jaar circa 160 winkelruimtes aangeboden voor huur of koop, een groei van 32% naar ruim 25.000 m<sup>2</sup>. Assen en Hoogezand-Sappemeer kenden respectievelijk circa 25 en 15 aanbiedingen.

Het aanbod binnen de regio is grotendeels terug te vinden op B- en C- locaties in de centra van Groningen en Assen, maar ook de grote hoeveelheid aangeboden winkelruimte in Hoogezand-Sappemeer is opvallend. Het nieuwe winkelcentrum De Hooge Meeren heeft hier flinke aantrekkingskracht gehad op winkeliers wat het aanbod in de rest van de stad deed toenemen.<sup>24</sup> Op Assen na werd de laatste jaren nauwelijks nieuwbouw gerealiseerd op A-locaties waar de vraag hoog is en het aanbod juist schaars. Voor 2012 wordt in de gehele regio verwacht dat het aanbod zal stijgen en de vraag gelijk zal blijven.

## 5.10 Huurprijzen lijken zich te stabiliseren

De huurprijzen in de regionale winkelmarkt lijken zich, net als landelijk, enigszins te stabiliseren. In 2010 waren de hoogste winkelhuurprijzen vanzelfsprekend terug te vinden in het centrum van Groningen, de prijzen voor standaard winkelunits (100-200 m<sup>2</sup>) lagen hier tussen een bandbreedte van 200 en 1.800 euro per m<sup>2</sup>. Met 175-500 euro lagen de huurprijzen in Assen duidelijk lager. In de omliggende gemeenten Leek, Hoogezand-Sappemeer en Haren waren de huurprijzen nagenoeg gelijk met prijzen tussen circa 200 en 300 euro. De laagste prijzen waren het afgelopen jaar terug te vinden in de gemeenten Bedum en Ten Boer, waar tussen de 80 en 200 euro per m<sup>2</sup> werd betaald.

<sup>22</sup> NVM Realworks (2011), transactie gegevens, geraadpleegd op 24 maart 2011 via [www.crm.realworks.nl](http://www.crm.realworks.nl)

<sup>23</sup> Vastgoedmarkt (2011), Aanbod en opnamedata, geraadpleegd op 24 maart 2011 via [www.vastgoedmarkt.nl](http://www.vastgoedmarkt.nl)

<sup>24</sup> Winkelcentrum De Hooge Meeren (2011), Ontwikkelingen, geraadpleegd op 19 mei 2011 via [www.dehoogemeeren.nl](http://www.dehoogemeeren.nl)

### Huurprijzen Groningen

De huurprijzen op de A-locaties in Groningen, als de Herestraat, Grote Markt en de Vismarkt, zijn in 2010 stabiel gebleven of licht gestegen. In de Herestraat werden vanuit de hoogste huurprijzen gerealiseerd: in de best bezochte winkelstraat van Noord-Nederland lagen deze tussen de 725 en 1.800 euro per m<sup>2</sup>. De hoogste m<sup>2</sup> prijzen zijn gerealiseerd in de afgelopen 5 jaren. Aan de Grote Markt en de Vismarkt lagen de huurprijzen duidelijk lager, maar deze zijn de afgelopen jaren wel gestegen.<sup>25</sup> Ook aan het A-Kerkhof is een stijgende trend waarneembaar. Deze straat neemt de laatste jaren het luxueuze imago van de Zwanestraat over met zogenaamde 'monobrandstores' als Hugo Boss, Tommy Hilfiger, State of Art.

Op B-locaties als de Carolieweg, Ebbingestraat en de Oosterstraat zijn de huurprijzen licht gedaald. De stijging van het aanbod in het centrum was vooral op deze locaties terug te vinden. Door de teruglopende vraag op deze locaties ontstond hier de meeste leegstand.

### Huurprijzen Assen

Ook in Assen was het afgelopen jaar sprake van zeer beperkt aanbod op de A-locaties. De hoogste huurprijzen werden het afgelopen jaar gerealiseerd aan het Koopmansplein en Mercuriusplein met prijzen tussen de 200 en 550 euro. Hiermee zijn de huurprijzen voor zittende huurders in Assen naar plaatselijke marktomstandigheden relatief gunstig te noemen. Omdat er weinig winkelruimte vrijkwam op de toplocaties bleef het aantal huur- en kooptransacties in 2010 redelijk beperkt.

Op aanlooplocaties als de Oudestraat, Gedempte Singel en de Kruisstraat lagen de prijzen in 2010 met 150 tot 350 euro duidelijk lager. Deze locaties hebben op zich weinig last van leegstand. De mutatiegraad op deze locaties is wel hoger en de doorstroming is met 3-6 maanden redelijk snel. De consequenties van de slechte aansluiting van winkelstraten in de binnenstad van Assen is vooral merkbaar op de B- en vooral C-locaties. Door het lagere aantal passanten hebben de winkeliers het lastig in onder andere de Groningerstraat, Kerkstraat en vooral aan de Rolderstraat. Hier komt leegstand dan ook het meest voor en is een steeds groter wordend probleem.

Huurprijzen per gemeente		
	van	tot
Assen	€ 150	€ 550
Bedum	€ 80	€ 200
Groningen	€ 200	€ 1.800
Haren	€ 200	€ 310
Hoogezand	€ 200	€ 310
Leek	€ 100	€ 280
Ten Boer	€ 80	€ 200
Winsum	€ 200	€ 230
Zuidhorn	€ 200	€ 230

Huurprijzen per gemeente Groningen		
	van	tot
1 Herestraat	€ 725	€ 1800
2 Vismarkt	€ 250	€ 600
3 Grote markt	€ 375	€ 700
4 A-kerkhof	€ 250	€ 550
5 Guldenstraat	€ 300	€ 700
6 Waagstraat	€ 250	€ 500
7 Zwanestraat	€ 200	€ 350
8 Carolieweg	€ 175	€ 300
9 Paddepoel	€ 150	€ 370
10 Selwerd	€ 250	€ 260
11 Vinkhuizen	€ 240	€ 250

Assen		
	van	tot
1 Mercuriusplein	€ 250	€ 550
2 Koopmansplein	€ 200	€ 500
3 Kruisstraat	€ 150	€ 300
4 Oudestraat	€ 150	€ 350
5 Marsdijk	€ 220	€ 320
6 Nobellaan	€ 210	€ 220
7 Peelo	€ 150	€ 220
8 Vredeveld	€ 175	€ 220



<sup>25</sup> Huurprijvergelijker (2011), Huurprijzen regio Groningen-Assen, geraadpleegd op 19 mei 2011  
[www.huurprijvergelijker.nl](http://www.huurprijvergelijker.nl)

### 5.11 Leegstand volgt landelijk beeld

De winkelmarkt in de regio Groningen-Assen heeft te maken met een hoger leegstandspercentage dan landelijk. Dit beeld is wel vertekend door de hoeveelheid leegstand op GDV- en PDV-locaties. In 2010 bedroeg het landelijke leegstandspercentage 6%. Het totaal aantal ongebruikte winkelvierkante meters in de regio steeg ten opzichte van 2009 naar totaal ruim 88.000 m<sup>2</sup> (9,3%). Exclusief GDV/PDV bedraagt de leegstand in de regio circa 55.000 m<sup>2</sup>. Het leegstandspercentage komt hiermee uit op 5,8%, wat een afspiegeling is van het landelijke beeld.<sup>26</sup>

De leegstand in de regio is voornamelijk terug te vinden in de gemeenten Hoogezand-Sappemeer (13,2%), Noordenveld (11,8%) en Groningen (10,5% en 5,8% excl. GDV/PDV). Deze gemeenten beschikken ieder over een relatief grote winkelvoorraad, maar hebben dus ook relatief veel leegstand. In Hoogezand-Sappemeer is vooral sprake van leegstand aan de Hoofdstraat, Kerkstraat en de Meint Veningastraat, grotendeels veroorzaakt door het nieuwe winkelcentrum de Hooge Meeren. In de gemeente Noordenveld stond de meeste winkelruimte leeg aan de Heerestraat en de Albertsbaan in Roden.

Groningen en Assen scoren met respectievelijk 10,5% en 8,8% leegstand ruim boven het landelijk gemiddelde. Op de A-locaties was de leegstand in 2010 nihil. Buiten de grootschalige locaties om was het grootste deel van de leegstand terug te vinden op enkele B- en vooral C-locaties waar zich vooral veel kleine financieel minder sterke eenmanszaken hebben gevestigd. In de binnenstad van Groningen was de leegstand in de Nieuwe Ebbingestraat met circa 17 objecten het grootst. Verder deed er zich ook relatief veel leegstand voor in de Oude Kijk in 't Jatstraat, Gelkingestraat en de Oosterstraat. Leegstand in Assen komt voornamelijk voor aan de Rolderstraat, de Groningerstraat en de Kerkstraat.<sup>27</sup>

### 5.12 Relatief weinig nieuwbouw

Er is het afgelopen jaar in de regio Groningen-Assen relatief weinig nieuwbouw van winkelruimte gerealiseerd. De voorraad steeg met 1,2%, oftewel 10.500 m<sup>2</sup>. Deze stijging was vooral toe te schrijven aan de gemeenten Slochteren (13,6%), Ten Boer (12,2%) en

Haren (6,9%), waar de voorraad ten opzichte van 2009 het hardst steeg. In Groningen werden het afgelopen jaar onder andere het Maritiem Centrum Groningen en een vestiging van Karwei aan de Peizerweg opgeleverd.

Ondanks de redelijk beperkte vraag staan er voor de komende jaren voor zowel Assen als Groningen de nodige ontwikkelingen gepland. Zo zal de regionale winkelvoorraad de komende jaren in Groningen worden aangevuld met de projecten Meerstad (13.000 m<sup>2</sup>), de herontwikkeling van de Sontweg (12.000 m<sup>2</sup>) en de oostwand van de Grote Markt (2.500 m<sup>2</sup>). De projecten Citadel, Apollo, herontwikkeling Mercuriuspassage en TT-world (12.000 m<sup>2</sup>) zullen in Assen zorgen voor de uitbreiding van de winkelmarkt.<sup>28</sup>

### 5.13 Trends: Online winkelen heeft impact op winkelmarkt

Het 'online winkelen' is een fenomeen dat in Nederland omstreeks 2002 doorbrak en het traditionele thuiswinkelen in de vorm van catalogi verving. Sinds 2002 is die markt in rap tempo gegroeid. De omzet nam jaarlijks met tientallen procenten toe, net als het aantal webwinkels met circa 2.500 per jaar. In 2007, vlak voor de crisis, maakte het online winkelen een topjaar mee met een omzetgroei van 38% ten opzichte van een jaar eerder. Die groei houdt stand, maar zwakte licht af naar 17% in 2009 en 15% in 2010. Het aantal webwinkels gericht op producten en diensten voor consumenten kwam in 2010 uit op meer dan 20.000.<sup>29</sup>

In datzelfde jaar kwam de omzet van het thuiswinkelen uit op 6,9 miljard euro. Hiervan is circa 92,4% toe te schrijven aan het online winkelen en 7,6% aan overige kanalen als catalogi en post. Ten opzichte van de totale omzet van de fysieke detailhandel (81,5 miljard euro) bedroeg de omzet van het online winkelen 7,8% oftewel 6,4 miljard euro.

Fysieke winkels blijven nog altijd het belangrijkste verkoopkanaal, maar ondanks het nog relatief kleine deel van de totale omzet heeft de opkomst van internetshoppen toch al een flinke impact op de winkelmarkt in Nederland.

Zo was in 2010 ruim 42% van de totale online omzet afkomstig uit de reissector, waar onder andere vliegtickets, pakketreizen en hotels ondervallen. De online aankoop van kleding, elektronica en vooral levensmiddelen bleef het afgelopen jaar nog beperkt. Ondanks dit groeit de markt snel, wat voornamelijk de non-food sector de komende

<sup>26</sup> Hoofdbedrijfschap detailhandel (2011), leegstand, geraadpleegd op 27 april 2011 via [www.hbd.nl](http://www.hbd.nl)

<sup>27</sup> ABF Research (2011), Data leegstand, geraadpleegd op 27 april 2011

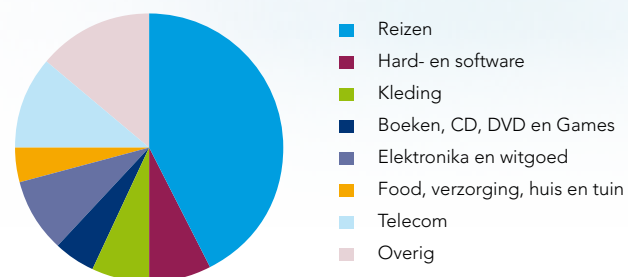
<sup>28</sup> FGH bank (2011), Data nieuwbouwplannen winkelmarkt, geraadpleegd op 27 april 2011

<sup>29</sup> Hoofdbedrijfschap detailhandel (2011), Ontwikkelingen online winkelen, geraadpleegd op 2 mei 2011 via [www.hbd.nl](http://www.hbd.nl)

jaren zeker zal merken. Kledingwinkels hebben hier misschien minder last van, omdat het online winkelen hier tot op heden vooral het oriëntatiegedrag en nog niet echt het koopgedrag heeft veranderd. Maar door de dalende omzetten binnen de detailhandel zullen de huurprijzen van winkelruimten de komende jaren onder druk komen te staan, zal het aanbod toenemen en de vraag afnemen.

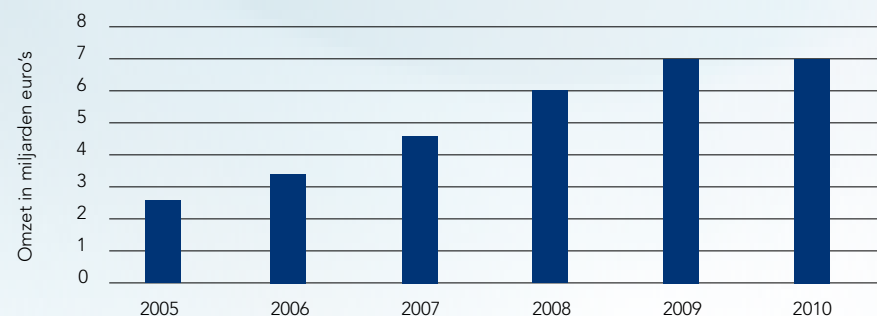
Het succes van de winkeliers zal de komende jaren voor een groot deel worden bepaald door de mate waarin zij zich kunnen aanpassen aan de consument. Het is daarom de laatste jaren een opkomende trend dat winkeliers naast hun fysieke winkel ook een webwinkel openen. Want de toekomst zal het voor winkeliers haast essentieel worden om een sterk online kanaal te ontwikkelen.<sup>30</sup>

#### Online omzet naar marktsector

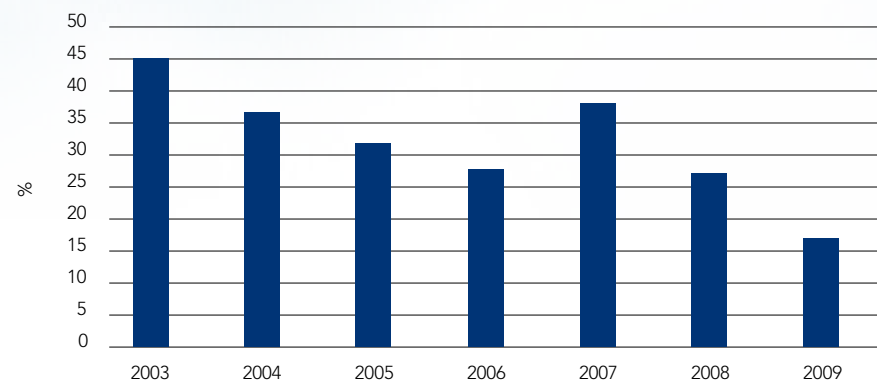


Bron: thuiswinkel.org bewerking SVR

#### Omzet onlinewinkelen in Nederland



#### Omzet groei t.o.v. voorgaande periode



<sup>30</sup> Thuiswinkel (2011), Omzetten winkelmarkt, geraadpleegd op 2 mei 2011 via [www.thuiswinkel.org](http://www.thuiswinkel.org)

## Toekomst

De Nederlandse economie vertoonde in 2010 en aan het begin van 2011 voorzichtige tekenen van herstel en de omzetten binnen de winkelsectoren stegen. Komende jaren zullen moeten uitwijzen of dit herstel bestendig is. Maar de koopkracht zal onder druk blijven staan als gevolg van inflatie en overheidsbezuinigingen.

Naar verwachting zal ook binnen Regio Groningen-Assen de economische groei de komende jaren licht doorzetten. De bevolking zal zeker tot omstreeks 2030 licht blijven groeien. De groeiende economie en toenemende bevolking zullen de bestedingen ten goede komen en daarmee ook de winkelmarkt.

### Vrees voor overproductie

Ondanks de laagconjunctuur van de afgelopen jaren werd er relatief veel winkelvastgoed opgeleverd, dat nog grotendeels afkomstig was uit de periode van vlak voor de crisis. Het aanbod steeg mede daardoor in 2010 flink boven de teruglopende vraag uit wat zorgde voor grote druk op de huurprijzen op vooral de B- en C-locaties.

Met een leegstand van circa 6% lijken de problemen voor de winkelmarkt op het moment mee te vallen. Maar het lijkt er steeds meer op dat overproductie net als de kantorenmarkt ook de winkelmarkt zal treffen. De verslechterde situatie op zowel de kantorenmarkt als de woningmarkt heeft ervoor gezorgd dat investeerders zich in 2010 steeds meer zijn gaan richten op winkelvastgoed.

De Vereniging van Institutionele beleggers in Vastgoed Nederland vreest dat een te groot optimisme de komende jaren zal gaan leiden tot overproductie in de winkelmarkt. Hierdoor zal het aanbod de vraag steeds verder gaan overtreffen en dus zal de leegstand fors toenemen. Locatus verwacht dat de leegstand in 2020 zal zijn gestegen tot circa 10% en dat dus één op de tien winkels leeg zal komen te staan. Vooral de opkomst van het internet heeft hier een groot aandeel in. Door de jaren heen is het aantal internetaankopen fors gestegen en ook in de toekomst zal dit de behoefte aan fysieke winkels naar verwachting sterk terugdringen.<sup>31</sup>

Tot 2012 wordt zowel landelijk als in de regio verwacht dat er geen nieuw winkelvastgoed meer zal bijkomen en zal de nieuwbouwmarkt zo goed als stil komen te liggen gezien de beperkte vraag. In plaats van nieuwbouw zal er de komende jaren meer aandacht uitgaan naar functionele herontwikkelingen. Compleet nieuwe ontwikkelingen zullen alleen voorkomen als er duidelijke functionele en kwantitatieve onderbouwingen voor zijn.<sup>32</sup>

In de Regio Groningen-Assen staat de komende jaren een aantal belangrijke plannen op de gemeentelijke agenda die van invloed zullen zijn op de winkelmarkt. De komst van de RegioTram en het Groninger Forum (de oostwand van de Grote Markt) zijn hier de belangrijkste van.

De komst van de RegioTram is voor winkeliers in het centrum een positieve ontwikkeling, maar heeft ook een keerzijde. Zo zal de realisatie circa drie jaar in beslag nemen, waar de bereikbaarheid gedurende deze periode onder zal lijden. De verwachting is dat de RegioTram zorgt voor een verbeterde bereikbaarheid voor Groningen als geheel en dat deze op termijn voor de winkelmarkt een positieve impuls zal betekenen.

Ook de realisatie van de oostwand en het Groninger Forum brengt overlast met zich mee voor bezoekers aan het centrum en daar zullen winkeliers het effect misschien ook van ondervinden.

De totale realisatie van de herontwikkeling van de oostwand van de Grote Markt en het Groninger Forum zal een investering vergen van circa 170 miljoen. De provincie stemde begin juli 2011 in met een subsidie van 35 miljoen.<sup>33</sup>

### Assen

Doordat Assen een relatief klein A1-gebied kent, zal de vraag naar winkelruimte op deze locaties nog steeds groter zijn dan het aanbod. Op B- en C-locaties zal het aanbod sterk toenemen. Dit mede door oplevering van een aantal nieuwbouwprojecten de komende jaren (Citadel, Mercurius Passage en Apollo). Het succes van de locatie zal mede afhangen van de invulling. Zo zou de succesformule 'The Sting' zich gaan vestigen in 'Apollo' waardoor de verwachting is dat de passantenstroom aan de noordzijde van het centrum zal toenemen. Door invulling van de MediaMarkt in de 'Citadel' is de verwachting dat dit ook een positieve invloed heeft op de passantenstroom aan de oostzijde van het centrum (Oudestraat, Rolderstraat).

### Hoogezand

De vraag naar winkelruimte in winkelcentrum 'De Hooge Meeren' zal de komende jaren nog groot zijn. Beleid van de gemeente is ook om winkels te concentreren, waardoor er buiten de winkelconcentraties veel leegstand is die moeilijk weer in te vullen is.

De invulling van de eerste 2 fases van 'Winkelpark Hoogezand' is succesvol gerealiseerd en onlangs is gestart met de verhuur van de laatste fase, fase 3. Na voltooiing zal ca. 25.000 m<sup>2</sup> perifere winkelruimte zijn gerealiseerd.

<sup>31</sup> Financieel Dagblad (2011), Leegstand dreigt ook voor winkels, geraadpleegd op 23 mei 2011 via [www.fd.nl](http://www.fd.nl)

<sup>32</sup> FGH Bank (2011), Trends winkelmarkt, geraadpleegd op 4 mei 2011 via [www.fghbank.nl](http://www.fghbank.nl)

<sup>33</sup> De Telegraaf (2011), Groninger Forum, geraadpleegd op 4 mei 2011 via [www.telegraaf.nl](http://www.telegraaf.nl)

## 6 • Kantorenmarkt

Klik hier direct door naar regionale ontwikkelingen

- > Voorraad stijgt minder hard dan landelijk
- > Opname met bijna 45% gedaald
- > Aanbod: stijging met 10%, redelijke doorstroming
- > Gemiddelde huurprijs daalt naar 115 euro per m<sup>2</sup>
- > Leegstand ruim onder landelijk gemiddelde
- > Beperkte hoeveelheid nieuwbouw
- > Trends: HNW en ontwikkelingsstop
- > Toekomst



*De landelijke economie en de arbeidsmarkt vertoonden tekenen van herstel in 2010. Desondanks verslechterde het beeld op de Nederlandse kantorenmarkt. De vraag naar kantoorruimte nam fors af terwijl het aanbod zich verder bleef uitbreiden. Leegstand wordt dan ook een steeds groter wordend probleem. Met ontwikkelingen als het nieuwe werken en inkrimping van overheidspersoneel zijn de vooruitzichten somber. Op basis hiervan wordt zelfs verwacht dat in 2015 circa een kwart van de kantoren zal leegstaan. Het landelijke beeld lijkt niet helemaal op dat van de regio Groningen-Assen. Hoewel ook hier de mismatch tussen de vraag en het opname groter is geworden, doet de leegstandsproblematiek zich hier in beperkte mate voor, maar ligt wel degelijk op de loer.*

### Landelijke ontwikkelingen

#### 6.1 Mismatch vraag en aanbod

Landelijk heeft de slechte economie grote invloed gehad op de kantorenmarkt. Door de stijgende werkloosheid en het aantal faillissementen daalde de vraag naar kantoorruimte. Hierdoor werd het beeld van de kantorenmarkt vanaf 2008 gekenmerkt door een steeds groter wordende mismatch tussen vraag en aanbod. Over heel 2010 daalde het aantal kantoorbanen als gevolg van de crisis naar 2,2 miljoen en steeg de werkloosheid tot een hoogtepunt van 5,4%.

#### 6.2 Voorraad: groeiende structurele leegstand

Naast de afnemende vraag steeg de voorraad de laatste jaren van 45,5 miljoen m<sup>2</sup> in 2007 naar 47 miljoen m<sup>2</sup> in 2010. Deze groei van de laatste twee jaar is grotendeels veroorzaakt door nieuwbouwplannen afkomstig uit de periode vlak voor de crisis vanwege de lange ontwikkelingsperiode in de vastgoedcyclus. In 2011 zal om dezelfde reden de voorraad nog stijgen. De verwachting is echter dat er vanaf 2012 beduidend minder nieuwbouw kantoorruimte wordt aangeboden.

In 2010 daalde het deel van de gebruikte voorraad met 0,4% ten opzichte van 2009 naar 39,7 miljoen m<sup>2</sup>. Het grote verschil tussen de totale voorraad en de daadwerkelijke gebruikte hoeveelheid duidt erop dat er landelijk sprake is van groeiende (structurele) leegstandsproblematiek. De leegstand liep de afgelopen jaren dan ook steeds verder op. Zo bedroeg in 2010 het aantal ongebruikte kantoorvierkante meters 6,5 miljoen. Dit is een percentage van 13,9% en een stijging van 60 basispunten ten opzichte van een jaar eerder. Landelijk kwam de leegstand het afgelopen jaar grotendeels voor rekening van steden als Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Almere en Zoetermeer, die te maken hebben met leegstandspercentages van circa een kwart van hun bestand. Het verminderende gebruik van kantoorruimte kan voor een deel worden verklaard door de verslechterde economische situatie, maar ook de afname van de beroepsbevolking (vergrijzing) en de opkomst van het 'nieuwe werken' spelen hierbij een belangrijke rol.<sup>1</sup>

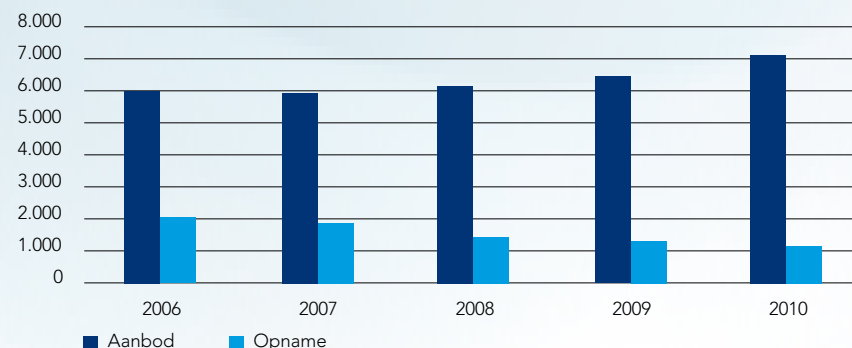
<sup>1</sup> DTZ Zadelhoff (2011), Factsheet kantorenmarkt januari 2011, geraadpleegd op 7 april 2011 via www.dtz.nl

### 6.3 Opname en aanbod steeds verder uiteen

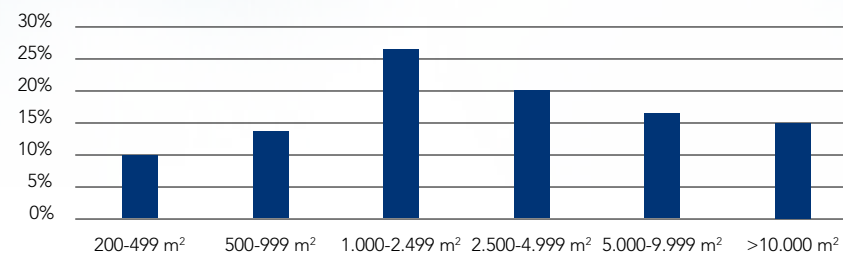
Op landelijk niveau liepen opname en aanbod van kantoorruimte vanaf 2007 per jaar steeds verder uit elkaar. Dit resulteerde in 2010 uiteindelijk in een opname van 1,17 miljoen m<sup>2</sup>, een daling van bijna 13% ten opzichte van 2009. Het aanbod steeg met 12,5% en kwam uit op 7,2 miljoen m<sup>2</sup>. De grote marge tussen het aanbod en de opname is de afgelopen jaren structureel gebleken en groeit continu. Een verklaring hiervoor is de grote hoeveelheid vervanging oud voor nieuwbouw. Maar ook de vervanging groot door klein als gevolg van het nieuwe werken, inkrimping en efficiëntie waren oorzaken van de teruglopende vraag naar kantoorruimte. Naar verwachting zullen de verschillen, zonder dat er maatregelen worden genomen, de komende jaren alleen maar groter worden gezien ook de combinatie met het afnemende aantal overheidsbanen. Op basis hiervan wordt verwacht dat de behoefte aan kantoorruimte met zo'n 10% zal afnemen waardoor in 2015 mogelijk een kwart van de kantoren leeg zal komen te staan.

Het aanbod van kantoorruimte bestond in 2010 voor het grootste gedeelte uit 'gemiddelde' oppervlaktes tussen de 1.000 en 2.499 m<sup>2</sup> en 2.500-4.999 m<sup>2</sup>. Kleinere metrages, onder de 1.000 m<sup>2</sup>, werden duidelijk minder aangeboden. Iets meer dan de helft van de aangeboden kantoorruimte staat korter dan 2 jaar in aanbod. Het grootste deel van het aanbod (28%) werd in 2010 tussen 1 en 2 jaar aangeboden. Kantoorruimte die langer dan 3 jaar wordt aangeboden wordt als structureel beschouwd. In 2010 was deze categorie met 35% opmerkelijk groot te noemen. Wanneer er niet wordt ingegrepen zal dit percentage als gevolg van de teruglopende vraag de komende jaren blijven groeien.<sup>2</sup>

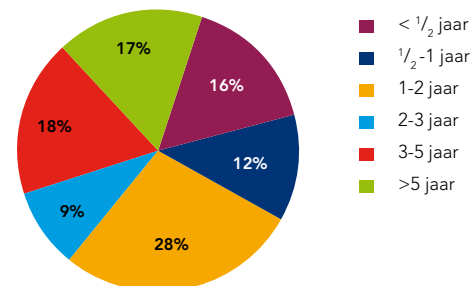
Aanbod en opname - Landelijk x 1.000m<sup>2</sup>



Aanbod naar grootte (landelijk)



Aanbod naar ouderdom (landelijk)



<sup>2</sup> Troostwijk Research (2011), Dataverzameling kantorenmarkt, geraadpleegd op 7 april 2011

#### 6.4 Gemiddelde huurprijs stijgt licht

De locatie is voor de prijs van kantoorruimte een belangrijke factor. Het is hierbij van belang of deze conjunctureel afhankelijk is en of deze aansluit op de wensen van de werknemers. Blijft de locatie bijvoorbeeld in trek wanneer er zich veranderingen voordoen op economisch gebied, voelen de werknemers zich thuis op de locatie en welke voorzieningen biedt de omgeving? Naast deze factoren is de bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer van essentieel belang voor een goede locatie. In veel Nederlandse steden is de concentratie van kantoorgebouwen het hoogst in en rondom de stationsgebieden. Ook in de toekomst wordt met het oog op duurzaamheid het openbaar vervoer voor bedrijven steeds belangrijker. Als centraal knooppunt in Nederland heeft de stad Utrecht wat dit betreft de beste papieren met de best bezochte treinstations van Nederland. Na Utrecht volgen Amsterdam en Rotterdam. Groningen heeft landelijk gezien een minder gunstige ligging. Op regionaal niveau wordt het stationsgebied daarentegen wel beschouwd als een van de aantrekkelijkste locaties.<sup>3</sup>

De gemiddelde huurprijs van kantoorruimten in Nederland lag in 2010 rond 145 euro per m<sup>2</sup>, een lichte stijging ten opzichte van 2009. De hoogste huurprijzen werden het afgelopen jaar gerealiseerd in Amsterdam met gemiddeld 215 euro. De tophuurprijzen bleven afgelopen jaar stabiel met 375 euro per m<sup>2</sup>. Als gevolg van het groeiende aanbod krijgen gebruikers een versterkte onderhandelingspositie. Incentives in de vorm van huurvrije periodes zijn hierdoor de afgelopen jaren opgelopen, afhankelijk van de contractduur variërend van enkele maanden tot meer dan anderhalf jaar.<sup>4</sup>

#### 6.5 Hoeveelheid nieuwbouw gestegen

In 2010 werd er in Nederland in totaal circa 650.000 m<sup>2</sup> aan nieuwbouw kantoorruimte opgeleverd. Dit is een stijging ten opzichte van 2009 toen er slechts 500.000 m<sup>2</sup> werd opgeleverd. Voor beide jaren geldt dat deze projecten voornamelijk afkomstig zijn uit economisch betere jaren. Aan het eind van 2010 was er in totaal 2 miljoen m<sup>2</sup> in voorbereiding en aanbouw. NEPROM verwacht dat de hoeveelheid nieuwbouw in 2011 en de jaren daarna sterk zal terugvallen, voornamelijk als gevolg van onder meer de crisis, het nieuwe werken en gemeentelijke beleidsregels.<sup>5</sup>

#### Toekomst

Tegen de verwachtingen in lijkt de landelijke kantorenvraag zich in het eerste kwartaal van 2011 op een relatief laag niveau te stabiliseren. Na forse opnamedalingen in de afgelopen jaren lijkt er vanaf het derde kwartaal van 2010 een einde te zijn gekomen aan deze negatieve ontwikkeling. Na ruim twee jaar groeide de opname op de landelijke kantorenmarkt in het eerste kwartaal met 5% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2010. Het aanbod groeide juist minder sterk dan een jaar eerder, ten opzichte van eind 2010 met slechts 1% grotendeels door de gedaalde hoeveelheid nieuwbouw.

Met dit beeld lijkt de kantorenmarkt voorzichtig op de goede weg richting een meer evenwichtiger markt te hebben gevonden. Maar het zal nog moeten blijken of deze ontwikkeling zich blijft doorzetten, wat gezien de verwachtingen met trends als het nieuwe werken en de krimp van het ambtenarenapparaat erg onzeker lijkt.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> DTZ Zadelhoff (2011), Van veel te veel, De markt voor Nederlands commercieel onroerend goed, geraadpleegd op 7 april 2011

<sup>4</sup> FGH Bank (2011), Trends kantorenmarkt, geraadpleegd op 8 april 2011 via [www.fghbank.nl](http://www.fghbank.nl)

<sup>5</sup> Neprom (2010), Scherpe terugval nieuwe kantoren en winkels, geraadpleegd op 13 april 2011 via [www.neprom.nl](http://www.neprom.nl)

<sup>6</sup> Dynamis (2011), Opname kantorenmarkt, geraadpleegd op 13 april 2011 via [www.dynamis.nl](http://www.dynamis.nl)



## Regionale ontwikkelingen

### 6.6 Voorraad stijgt minder hard dan landelijk

Ook in de regio Groningen-Assen had het aantal kantoorbanen in 2010 nog flink te lijden onder de crisis. Na een daling van 2% in 2009 daalde het aantal kantoorbanen in 2010 met 1,9% naar circa 55.000.<sup>7</sup> In Noord-Nederland is de concentratie van kantoorgebruikers het grootst in de stad Groningen. Groningen onderscheidt zich voornamelijk op basis van het gunstige vestigingsklimaat door de sterk ontwikkelde (kennis-)infrastructuur, aantrekkelijk werk- en leefklimaat, de aanwezigheid van relatief hoogopgeleide werknemers en voorzieningen als de Rijksuniversiteit Groningen, UMCG, de Hanzehogeschool en een Gascluster. In steden als Heerenveen, Leeuwarden, Drachten en ook in Assen wordt het vestigingsklimaat als minder gunstig ervaren ten opzichte van Groningen. Assen kenmerkt zich vooral als een lokale en regionale kantorenmarkt bestaande uit een mix van kleinschalige lokale, middelgrote bovenlokale en -regionale kantoorgebruikers. Zo komt bijna de helft van de totale regionale kantoorgebruikers uit de provincie Drenthe en is 85% van de regionale kantoorgebruikers uit Noord-Drenthe gevestigd in Assen. Enkele voorbeelden van bovenregionale kantoorgebruikers in Assen zijn de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM), de Rijksgebouwendienst, Univé, Grontmij, ANWB en SNS Bank.<sup>8</sup>

*De kantorenmarkt in Groningen is in de volgende locaties te onderscheiden<sup>9</sup>:*

1. Kranenburg
2. Europapark
3. Stationsgebied
4. Martini Trade Park
5. Corpus Den Hoorn
6. Hunzepark/Kardinge
7. Zernike Science Park
8. De Meeuwen

*Assen kan worden opgedeeld in de volgende kantorenlocaties:*

1. Kloosterveen
2. Stationsgebied
3. Peelerpark
4. Borgstee
5. Messchenveld
6. Schepersmaat (deels)



<sup>7</sup> DTZ Zadelhoff (2011), Factsheet kantorenmarkt januari 2011, geraadpleegd op 13 april 2011 via [www.dtz.nl](http://www.dtz.nl)

<sup>8</sup> Interview met de heer S. Akkerman, beleidsadviseur planologie Gemeente Assen (19 mei 2011), Groningen

<sup>9</sup> DTZ Zadelhoff (2011), Factsheet kantorenmarkt januari 2011, geraadpleegd op 13 april 2011 via [www.dtz.nl](http://www.dtz.nl)

Net als landelijk steeg de voorraad aan kantoorruimte in de regio Groningen en Assen vanaf 2006 tot 2010 constant, maar wel beduidend minder hard dan landelijk het geval was. In 2010 bedroeg de voorraad in de regio 1,25 miljoen m<sup>2</sup>, een stijging van 3,5% ten opzichte van 2009. In 2006 bedroeg de totale voorraad in Groningen nog 900.000 m<sup>2</sup>, in 2010 is dit uitgegroeid tot 977.000 m<sup>2</sup>. Deze groei was voornamelijk te danken aan nieuwbouwontwikkelingen op onder andere het Europapark (Two Towers), Kranenburg (Shaken Office) en aan de Peizerweg. In 2011 is het nieuwbouwkantoor van de DUO en de Belastingdienst aan de Kempkensberg opgeleverd. Dit kantoor is goed voor ruim 47.000 m<sup>2</sup>. Opmerkelijk hierbij is dat de voorraad kleiner zal worden als gevolg van de sloop van bestaande objecten op Kempkensberg.

In Assen steeg de kantoorvoorraad in 2010 met 4,4% naar 280.000 m<sup>2</sup>. Nieuwbouwontwikkelingen in het noorden van Assen, op de locaties Messchenveld en Peelerpark waren hier hoofdzakelijk voor verantwoordelijk.



## 6.7 Opname met bijna 45% gedaald

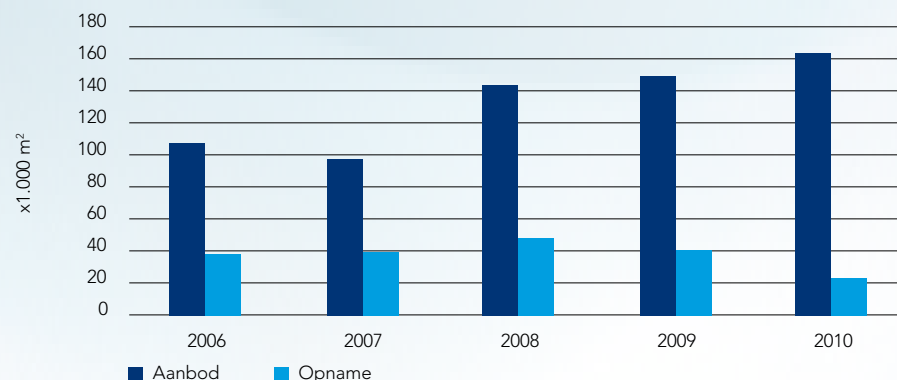
De laatste jaren ontwikkelde de opname van kantoorruimten in de regio zich nagenoeg hetzelfde als landelijk. De opnamepiek in 2007 vond in de regio echter een jaar later plaats, door kantoren als die van Ordina, Menzis, Aksos Accountants en Bos Incasso. Hierna zette de opname in de regio in 2009 en 2010 dezelfde dalende trend in. In 2010 daalde de opname (vanaf 250 m<sup>2</sup>) in de regio met bijna 45% ten opzichte van 2009 naar 22.328 m<sup>2</sup>. Groningen was in 2010 voor 18.500 m<sup>2</sup> van de opname verantwoordelijk, een daling van meer dan de helft ten opzichte van een jaar eerder.

Assen was het afgelopen jaar voor 3.860 m<sup>2</sup> aan opgenomen kantoorruimte verantwoordelijk; met 28% een minder sterke daling dan in Groningen.<sup>10</sup> De opname in de regio kenmerkt zich vooral door het grote aandeel verzorgd door overheid en non-profit organisaties. Bijna de helft van de totale opname in Groningen en Assen wordt door instanties uit deze sectoren verzorgd. Landelijk is dit met 34% duidelijk minder het geval. De hoeveelheid opname vanuit de zakelijke dienstverlening en de sector industrie, handel en transport is in de regio daarentegen respectievelijk 5% en 7% kleiner dan in de rest van Nederland.<sup>11</sup>

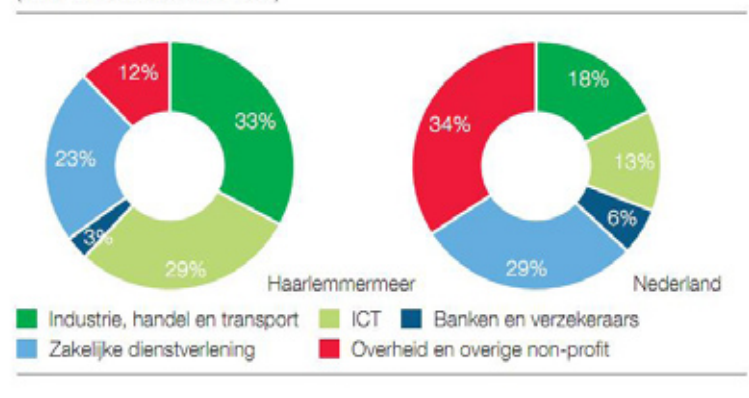
De meest omvangrijke transacties in de regio vonden in 2010 voornamelijk in Groningen plaats met als grootste transactie de komst van het Noorderpoort op Martini Trade Park aan de Leonard Springerlaan (6.500 m<sup>2</sup>). Verder was ook het nieuwe kantoor van Rodenstock Benelux (1.140 m<sup>2</sup>) aan de Marcellus Emantslaan (Corpus den Hoorn/ Groningen-Zuid) omvangrijk.

In Assen was het nieuwe ANWB-kantoor met 2.600 m<sup>2</sup> aan de Amerikaweg op de locatie Peelerpark de grootste transactie. De ANWB heeft de kantoorruimte ingevuld als alarmcentrale. Vanuit deze locatie verwacht de verkeersshulporganisatie per jaar circa 2,6 miljoen telefoontjes van automobilisten met autopech te behandelen.<sup>12</sup>

Regio Groningen-Assen - aanbod en opname vanaf 250 m<sup>2</sup>



Opname naar sector  
(van 2000 tot en met 2010)



<sup>10</sup> Troostwijk Research (2011), Opname en aanbod, geraadpleegd op 17 april 2011

<sup>11</sup> DTZ Zadelhoff (2011), Factsheet kantorenmarkt januari 2011, geraadpleegd op 18 april 2011

<sup>12</sup> ANWB (2010), Nieuw kantoorgebouw Assen, geraadpleegd op 18 april 2011 via [www.anwb.nl](http://www.anwb.nl)

### 6.8 Aanbod: stijging met 10%, redelijke doorstroming

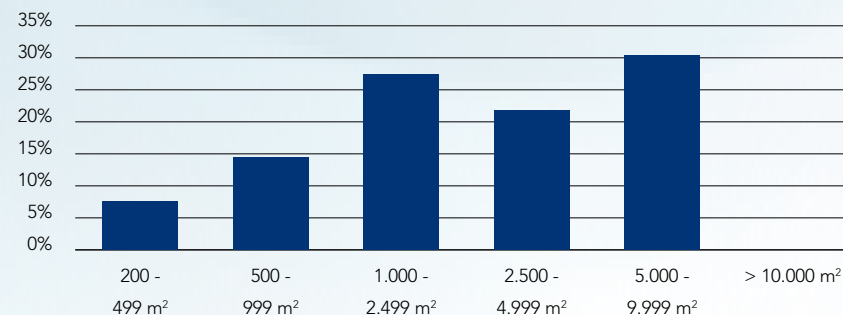
Ook in de regio Groningen-Assen is sprake van een verstoord evenwicht op de kantorenmarkt. Net als landelijk heeft de regionale kantorenmarkt te maken met een continue aanbodsgroei terwijl de vraag terugloopt. In 2010 steeg het aanbod met 10% naar 163.000 m<sup>2</sup> ten opzichte van een jaar eerder. Binnen de regio was vooral Groningen met een stijging van 19% verantwoordelijk voor deze toename. Hier werd er ultimo 2010 in totaal 130.984 m<sup>2</sup> kantoorruimte aangeboden. Bij deze toevoegingen aan het aanbod is er in Groningen, net als in de rest van Nederland, steeds vaker sprake van verplaatsing van bestaande bouw naar nieuwbouw. Als deze trend zich blijft doorzetten, zullen zowel de voorraad als de leegstand in de regio de komende jaren verder blijven stijgen.

Wanneer er wordt gekeken naar de metrages van het aanbod in 2010 is het opvallend dat het aantal aangeboden kantoren tussen de 5.000 en 9.999 m<sup>2</sup> procentueel het grootst is. Dit in tegenstelling tot het landelijke beeld waar de meeste kantoren worden aangeboden met metrages tussen de 1.000-2.499 m<sup>2</sup>. Grote metrages boven de 10.000 m<sup>2</sup> werden in 2010 niet aangeboden in Groningen.

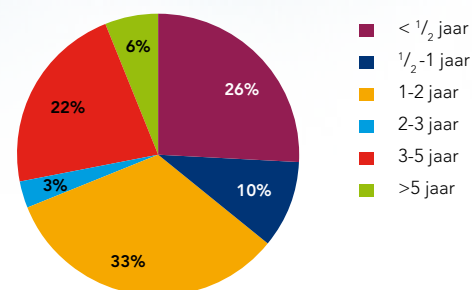
Zowel de tijd dat kantoren in aanbod staan als ook de doorloopsnelheid laten in Groningen een duidelijk positiever beeld zien dan landelijk het geval is. Zo stond 69% van de aangeboden kantoorruimte niet langer dan 2 jaar in aanbod (landelijk 56%). Dit is vooral te verklaren door de grote hoeveelheid kantoren die het afgelopen jaar slechts een half jaar in aanbod waren. Deze categorie is met 26% beduidend groter dan het landelijke beeld (16%). Hiernaast is het structurele aanbod, dat langer dan 3 jaar in aanbod staat, in Groningen met 28% kleiner dan landelijk het geval is (35%). Relatief gezien is de doorstroming op de kantorenmarkt in Groningen naar omstandigheden redelijk te noemen. Het is echter wel zorgwekkend dat de categorie kantoren tussen de 1-2 jaar in aanbod 33% beslaat. Mocht het zo zijn dat de opname de komende jaren niet verbetert dan zal deze categorie deels overgaan in structureel aanbod.

In tegenstelling tot Groningen had Assen in 2010 te maken met een daling van het aanbod. Het aanbod nam hier met 14% af naar 33.485 m<sup>2</sup>. In de jaren 2008 en 2009 was het aanbod in Assen duidelijk hoger met de opkomst van locaties als het Peelerpark en

Aanbod naar grootte (Groningen)



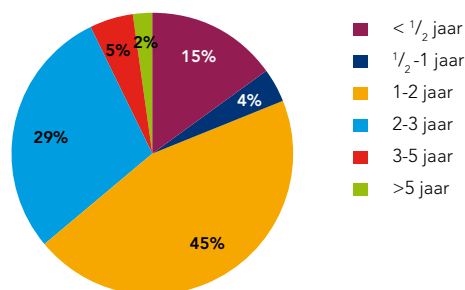
Aanbod naar ouderdom (Groningen)



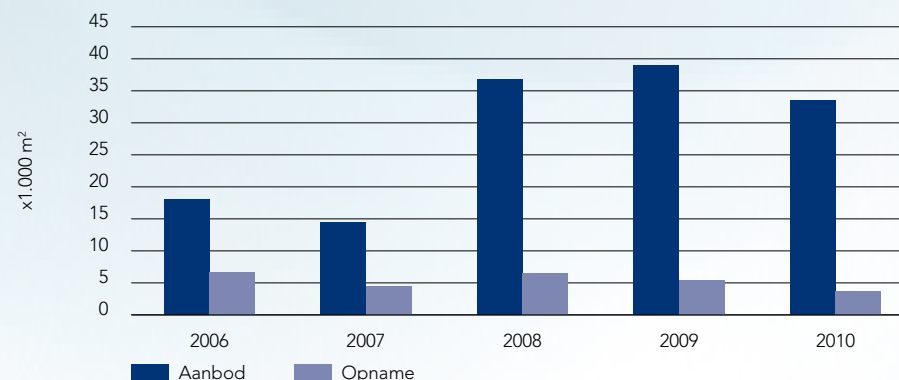
Messchenveld. Net als landelijk overheerst ook in Assen het aandeel kantoren met de gemiddelde metrages. Met 44% omvatten de kantoorgebouwen met metrages tussen de 1.000 en 2.499 m<sup>2</sup> in 2010 namelijk verreweg het grootste aandeel van het aanbod. Hiernaast is de procentuele hoeveelheid kleinere kantoren onder de 999 m<sup>2</sup> in Assen relatief groot. In vergelijking met Groningen bedroeg deze categorie ruim de helft meer. Het aanbod boven de 2.499 m<sup>2</sup> was daarentegen beperkt tot slechts een kwart, waar deze categorie in Groningen ruim de helft beslaat.

Wat betreft de lengte van de periode waarin kantoren aangeboden worden, presteert Assen net als Groningen beter dan landelijk. Van de aangeboden kantoorruimte stond ruim 64% niet langer dan 2 jaar in aanbod en maar liefst 93% werd niet langer dan 3 jaar aangeboden. Het is opvallend dat bijna eenderde van de kantoren tussen de 2-3 jaar in aanbod staan. Hiermee is ook het structurele aanbod, dat langer dan 3 jaar wordt aangeboden, relatief laag vergeleken met Groningen. Wanneer het opnameniveau de komende jaren niet zal toenemen, zal het structurele aanbod in Assen echter mogelijk fors toenemen. Zowel in Groningen als Assen staan kantoren duidelijk minder lang in aanbod dan landelijk het geval is. Hieruit blijkt dat het aanbod relatief gezien sneller wordt opgenomen, waardoor er minder sprake is van structureel aanbod en dus ook minder leegstand.<sup>13</sup>

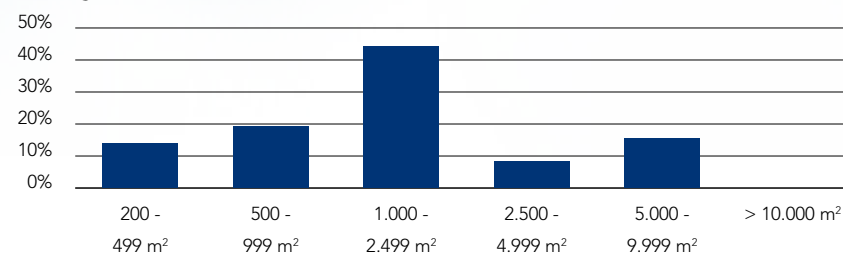
**Aanbod naar ouderdom (Assen)**



**Assen - aanbod vanaf 250 m<sup>2</sup>**



**Aanbod naar grootte (Assen)**



<sup>13</sup> Troostwijk Research (2011), Opname en aanbod, geraadpleegd op 18 april 2011

## 6.9 Gemiddelde huurprijs daalt naar 115 euro per m<sup>2</sup>

Over het algemeen ligt het huurprijsniveau in de regio Groningen-Assen ruim beneden het landelijk gemiddelde. Kantoorruimte in de regio is daarmee qua prijs aantrekkelijk. De huurprijzen zijn sterk afhankelijk van de locatie en de staat van het pand. De samenstelling hiervan kan per jaar verschillen, wat effect heeft op de gemiddelde gerealiseerde huurprijs. In 2010 daalde de gemiddelde huurprijs in de Regio Groningen-Assen naar circa 115 euro per m<sup>2</sup>. Dit is een lichte daling van 4% ten opzichte van een jaar eerder. Niet alleen de prijzen van de transacties, maar ook de incentives veranderen. Zo worden incentives in de vorm van huurkortingen steeds gebruikelijker.

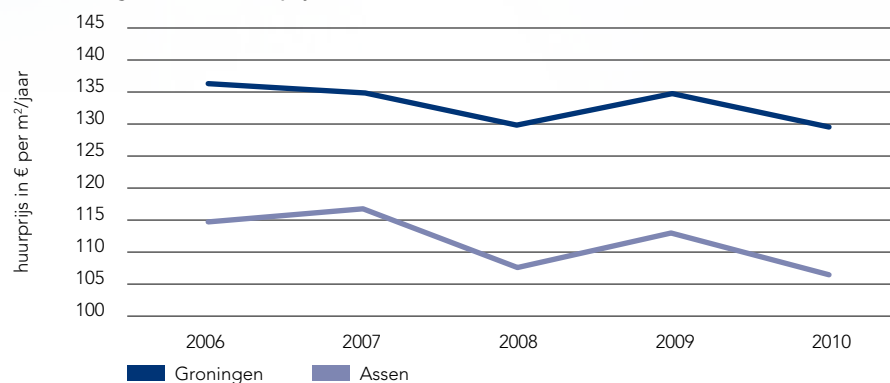
In de gemeente Groningen daalde de gemiddelde huurprijs het afgelopen jaar naar 130 euro per m<sup>2</sup>. De hoogste huurprijzen waren terug te vinden op het Europapark, de locatie die de afgelopen jaren als meest succesvolle kantoorlocatie in Groningen werd beschouwd. Afgelopen jaar zijn de huurprijzen op deze locatie gestegen en lagen tussen een bandbreedte van 115 en 150 euro. De gemiddelde gerealiseerde huurprijs op het Europapark bedroeg 147 euro. Het Stationsgebied kwam hier met gemiddeld 140 euro het dichtst bij in de buurt, ook hier stegen de prijzen in 2010. Overige locaties met relatief hoge huurprijzen zijn Corpus den Hoorn en de Herewegzone waar gemiddeld 135 euro per vierkante meter wordt betaald. De prijzen op deze locaties bleven het afgelopen jaar nagenoeg gelijk. Op de ook succesvolle locatie Kranenburg (130 euro) en het Martini Trade Park (120 euro) zijn de prijzen per vierkantemeter kantoorruimte het laagst en ook gedaald ten opzichte van 2009.<sup>14</sup>

In Assen zijn de huurprijzen relatief laag vergeleken met Groningen. Ze zijn bovendien in 2010 op elke locatie gedaald ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddeld gerealiseerde huurprijs bedroeg circa 105 euro per m<sup>2</sup>. De hoogste prijzen werden betaald in het Stationsgebied; hier bedroeg de huurprijs in 2010 per vierkante meter gemiddeld 123 euro. De huurprijzen lagen op deze locatie in 2010 tussen een bandbreedte van 100 en 125 euro. Op de twee relatief nieuwe kantorenlocaties Messchenveld en het Peelerpark lagen de huurprijzen beduidend lager met 90-115 euro per m<sup>2</sup>. De laagste huurprijzen werden het afgelopen jaar betaald op de locaties Borgstee en Oude Grachtpad; hier lagen de huurprijzen tussen een bandbreedte van 90-110 euro per m<sup>2</sup>.<sup>15</sup>

Huurprijzen per locatie in euro per m <sup>2</sup> /jaar		2009		2010	
Plaats	Kantorenlocatie	van	tot	van	tot
Assen	Borgstee	€ 100	€ 120	€ 100	€ 110
	Oude Grachtpad	€ 100	€ 120	€ 90	€ 115
	Peelerpark	€ 90	€ 125	€ 90	€ 115
Groningen	Stationsgebied	€ 110	€ 135	€ 100	€ 125
	Corpus den Hoorn	€ 110	€ 135	€ 110	€ 135
	Europapark	€ 130	€ 140	€ 115	€ 150
	Herewegzone	€ 120	€ 135	€ 110	€ 135
	Kranenburg	€ 125	€ 140	€ 120	€ 130
	Martini Trade Park	€ 110	€ 130	€ 110	€ 120
	Stationsgebied	€ 120	€ 135	€ 115	€ 145

Bron: DTZ, bewerking SVR

Gemiddeld gerealiseerde huurprijs



<sup>14</sup> Trootwijk Research (2011), Transactiepreizen kantorenmarkt, geraadpleegd op 18 april 2011

<sup>15</sup> DTZ Zadelhoff (2011) Factsheet kantorenmarkt januari 2011, geraadpleegd op 18 april 2011 via www.dtz.nl

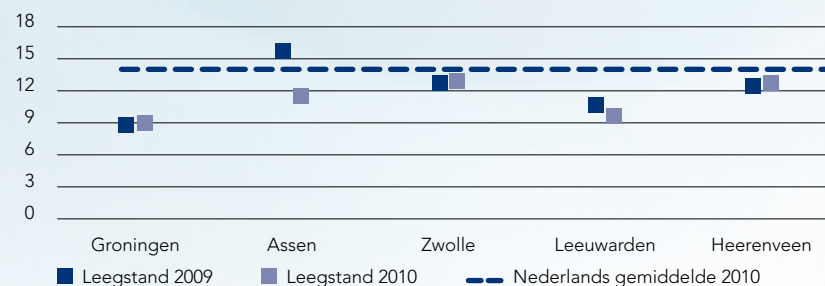
### 6.10 Leegstand ruim onder landelijk gemiddelde

In tegenstelling tot de landelijke ontwikkeling steeg de totale voorraad kantoorruimte in de regio de afgelopen jaren beperkt. Hiernaast groeide in heel Nederland de daadwerkelijk gebruikte voorraad minder hard als gevolg van de vervanging van oud door nieuwbouw, groot door klein en het nieuwe werken. Deze ontwikkeling zorgde de afgelopen jaren voor een stijging van de leegstand. In 2010 steeg de landelijke leegstand met 0,6% naar 13,9%. Hiermee betrof het aantal ongebruikte kantoor vierkante meters 6,5 miljoen. In de regio Groningen-Assen schommelt de leegstand meer dan landelijk het geval is, maar deze ligt de laatste jaren wel constant ruim onder het landelijk gemiddelde. Zo daalde het aantal leegstaande kantoren in de regio, in tegenstelling tot het landelijke beeld, met 0,8% naar 9,8%. De regionale kantorenmarkt doet het hiermee qua leegstand relatief goed. Met de daling in 2010 herstelde de leegstand zich enigszins nadat deze in 2009 ten opzichte van een jaar eerder nog met 2,6% steeg naar 10,4%. Ook wat betreft de hoeveelheid leegstand onder nieuwbouw presteert de regio goed. Afgelopen jaar was hierin een forse daling waarneembaar, terwijl deze landelijk juist fors steeg.<sup>16</sup>

Hoewel de leegstand in Groningen met circa één procent steeg, behoorde de stad met een leegstand van 9% tot een van de best presterende steden in Nederland. Binnen de regio deed Assen het opmerkelijk goed. Hier daalde de leegstand het afgelopen jaar fors van 15,5% in 2009 naar 11,8% in 2010. Deze daling is grotendeels het gevolg van de opname van het voormalig Getronicsgebouw door de ANWB op het bedrijvenpark Peelerpark.

De leegstand bestond het afgelopen jaar bijna volledig uit bestaande bouw. De meeste leegstand was terug te vinden in Groningen-Zuid op de locaties Martini Trade Park en Corpus den Hoorn. Steeds meer bedrijven kiezen voor vervanging van het oude kantoor voor nieuwbouw. Met de verhuurbaarheid van de kantoren die worden achterlaten is het meestal slecht gesteld.<sup>17</sup>

Leegstand (in % van voorraad, 2010 t.o.v. 2009)



<sup>16</sup> Neprom research (2011), Nieuw Commercieel Vastgoed in Nederland 2010, geraadpleegd op 18 april 2011

<sup>17</sup> DTZ Zadelhoff (2011), Factsheet kantorenmarkt januari 2011, geraadpleegd op 18 april 2011

via [www.dtz.nl](http://www.dtz.nl)

## 6.11 Beperkte hoeveelheid nieuwbouw

De voorraad kantoorruimte in de regio steeg het afgelopen jaren beperkt met enkele nieuwbouwontwikkelingen op kantorenlocaties in Assen-Noord en het Europapark in Groningen met het laatste deel van de realisatie van het kantoorgebouw de Two Towers (1.000 m<sup>2</sup>). In 2011 daarentegen is in de regio voor ruim 50.000 m<sup>2</sup> aan nieuwbouw opgeleverd. Dit is grotendeels toe te schrijven aan de oplevering van het nieuwbouwkantoor van de DUO en de Belastingdienst aan de Kempkensberg (47.000 m<sup>2</sup>). Als gevolg van de sloop van de oude gebouwen op Kempkensberg (52.000 m<sup>2</sup>) zal de voorraad aan het eind van 2011 met meer vierkante meters dalen dan er bijgekomen is.<sup>18</sup>

De plannen die de laatste jaren zijn gerealiseerd waren grotendeels afkomstig uit de periode van vlak voor de crisis. De komende jaren zal het aantal nieuwbouwprojecten sterk teruglopen. Voor zowel Assen als Groningen zal de hoeveelheid nieuwbouw de komende jaren fors worden ingeperkt gezien het beleid dat beide gemeenten voor ogen hebben om in te spelen op de teruglopende vraag als gevolg van het nieuwe werken en de bevolkings- en overheidskrimp.

In de hele regio zullen er daarom de komende jaren relatief weinig nieuwbouwontwikkelingen plaatsvinden. Zo zijn er in Groningen het afgelopen jaar alleen bouwvergunningen afgegeven voor kantoorprojecten aan de Paterswoldseweg (3.500 m<sup>2</sup>) en het inmiddels gerealiseerde project La Liberté (3.000 m<sup>2</sup>). Verder bevonden er zich in 2010 enkele projecten van de plancapaciteit in de ideefase. Deze zullen grotendeels plaatsvinden op en nabij het Europapark met onder andere het nieuwe kantoor van de Sociale Dienst (20.000 m<sup>2</sup>), Euroborgkantoor Volta (11.000 m<sup>2</sup>), Kantorenkwadrant Euroborg III (50.000 m<sup>2</sup>) en de Meeuwen K 1t/m5 (20.000 m<sup>2</sup>). En verder op Kranenburg (6.2000 m<sup>2</sup>) en Hoendiep (7.000 m<sup>2</sup>).

In Haren zijn er plannen voor het nieuwe bedrijventerrein Nesciopark met een omvang van circa 55.000 m<sup>2</sup>. Het bestemmingsplan hiervoor is inmiddels goedgekeurd en voorziet gedeeltelijk in een kantoorbestemming.<sup>19</sup> Net als de afgelopen jaren zal, mede door het strenge beleid van de gemeente Assen, de hoeveelheid nieuwbouwontwikkelingen in Assen de komende jaren naar verwachting beperkt zijn. Er is het afgelopen jaar slechts

een bouwvergunning afgegeven voor Het Palet nabij het station dat goed is voor 10.000 m<sup>2</sup> (inclusief wonen). Verder behoorden enkele projecten tot de plancapaciteit, waaronder de Tappellocaties (8.000 m<sup>2</sup>), De Luitenant (7.500 m<sup>2</sup>) en verscheidene projecten in het Stationsgebied (4.000 m<sup>2</sup>).<sup>20</sup>

## 6.12 Trends: HNW en ontwikkelingsstop

### Het nieuwe werken

Het nieuwe werken is de laatste jaren sterk in opkomst en maakt het mogelijk dat kantoorwerkzaamheden tijd- en plaatsonafhankelijk kan plaatsvinden. Door de toenemende mate van internationalisering en de mogelijkheden van ICT ontstaan steeds meer mogelijkheden om vanaf elke locatie te kunnen werken en communiceren in plaats vanuit het traditionele kantoor. Het nieuwe werken heeft grote invloeden op de voorraad kantoorruimte. De vaste werkplekken in het traditionele kantoor zullen plaatsmaken voor flexibele werkplekken en het kantoor zal meer gaan dienen als een soort ontmoetingsplek voor werknemers. Als bedrijven overgaan op het nieuwe werken, zal de bezettingsgraad stijgen en zullen de kantoor vierkante meters efficiënter worden gebruikt. De vraag naar vierkante meters zal daarom sterk verminderen. Daarnaast heeft het nieuwe werken voordelen op het gebied van productiviteit, kosten en duurzaamheid.<sup>21</sup> Er wordt verwacht dat de behoefte aan kantoorruimte hoofdzakelijk als gevolg van deze trend de komende jaren al met 10% zal afnemen. Hierbij speelt ook de inkrimping van het overheidsapparaat, dat goed is voor 21% van het kantoorgebruik in Nederland, een belangrijke rol. In combinatie hiermee zal het nieuwe werken dus de nodige gevolgen hebben voor de leegstand. Zo zal de landelijke leegstand van momenteel 14% naar verwachting in 2020 zijn uitgegroeid naar circa 25%.<sup>22</sup>

### Ontwikkelingsstop

De kantorenmarkt in Nederland kampt met een hoog leegstandspercentage. De laatste jaren daalt de opname aanzienlijk en ondanks dat blijft het aanbod stijgen. Gemeenten blijven nog veelvuldig nieuwe gronden voor nieuwbouw uitgeven terwijl er voldoende bestaand aanbod beschikbaar is. Op deze manier blijft de Nederlandse kantorenmarkt zitten met een leegstandsprobleem en dat zal de komende jaren groter worden, onder andere door de veranderende kwaliteitseisen met betrekking tot duurzaamheid en zeker

<sup>18</sup> RTV Noord (2011), Nieuwbouw DUO, geraadpleegd op 23 mei 2011 via [www.rtvnoord.nl](http://www.rtvnoord.nl)

<sup>19</sup> Gemeente Haren (2010), Bedrijventerrein Nesciolaan, geraadpleegd op 19 april 2011 via [www.haren.gemeenteoplossingen.nl](http://www.haren.gemeenteoplossingen.nl)

<sup>20</sup> Neprom research (2011), Nieuw Commercieel Vastgoed in Nederland 2010, geraadpleegd op 19 april 2011

<sup>21</sup> Werken 2.0 (2011), Het nieuwe werken, geraadpleegd op 21 april 2011 via [www.werken20.nl](http://www.werken20.nl)

<sup>22</sup> Financieel Dagblad (2011), Kwart kantoren leeg in 2020, geraadpleegd op 21 april 2011 via [www.fd.nl](http://www.fd.nl)



ook met de opkomst van het nieuwe werken. Op dit punt wordt het min of meer noodzakelijk dat gemeenten het heft in handen nemen om ervoor te zorgen dat de ongebruikte voorraad niet blijft toenemen. Binnen de regio Groningen-Assen is de leegstandproblematiek nog niet zo ernstig, maar desondanks lijken zowel de gemeente Groningen als de gemeente Assen hun verantwoordelijkheid te nemen voor de toekomst van de kantorenmarkt. Zo wordt er in beide gemeenten de komende jaren strikt toegezien op de uitgifte van nieuwe gronden. Nieuwe kantorencusters zullen er in Groningen de komende jaren niet bijkomen. Hiernaast komt de focus meer te liggen op de bestaande voorraad, met bijvoorbeeld het stimuleren van herontwikkeling zoals revitaliseren van de locaties Martini Trade Park en Corpus den Hoorn.

## Toekomst

De vraag- en aanbodontwikkelingen voorspellen weinig goeds voor de komende jaren. De gemeenten Groningen en Assen zijn daarom van mening dat er moet worden ingegrepen om de groei van het huidige kantorenaanbod te beperken. Hiermee streven beide gemeenten naar meer balans in de kantorenmarkt. De gemeente Groningen vindt het noodzakelijk om keuzes te maken in het toekomstig aanbod, er moet een overgang komen naar meer vraaggestuurd kwalitatief aanbod. Om dit te kunnen bewerkstelligen zijn er drie beleidsrichtlijnen opgesteld: 1. Temporiseer en verklein het aanbod, 2. Besteed aandacht aan bestaande locaties en 3. Vergroot de vraag naar en marktpotentie van het aanbod. Deze beleidslijnen zijn opgedeeld in de volgende maatregelen om tot actie over te kunnen gaan.

### 1. Temporiseer en verklein het aanbod

De gemeente Groningen wil tot 2020 geen nieuw kantoorareaal toevoegen aan de huidige voorraad. Naast het beperken van uitbreiding zullen ook kantoometers uit het huidige aanbod worden onttrokken.

Er moet worden vastgehouden aan de bestaande kantorenlocaties en het ontwikkelen van nieuwe clusters wordt sterk ingeperkt. Nieuwbouw is en blijft een belangrijke impuls voor stedelijke vernieuwing en hier blijft dus ruimte voor, maar wel in mindere mate. Groningen ontwikkelt zich namelijk steeds meer als een verplaatsingsmarkt, aangezien nieuwe kwaliteits- en duurzaamheidseisen in nieuwbouw beter te realiseren zijn. Leegstaande kantoorpanden op kansrijke locaties met een multifunctioneel karakter transformeren biedt een mogelijke oplossing. GasTerra geeft hiervoor samen met Triodos Vastgoedfonds het voorbeeld. Met Triodos Vastgoedfonds is een uniek green lease contract afgesloten voor het nieuwe GasTerra kantoor in het voormalige ABN Amro-pand in het Stationsgebied.<sup>23</sup> Dit kantoor zal de komende jaren compleet duurzaam worden gerenoveerd.

### 2. Besteed aandacht aan bestaande locaties

Het Martini Trade Park en Corpus den Hoorn zijn locaties met relatief veel leegstand, maar moeten volgens de gemeente behouden blijven als kantoorlocaties. Het gaat hier om stadsrandlocaties uit de jaren '80 en '90 met een goede bereikbaarheid vanaf de A7 en A28. De concurrentiekracht van deze locaties is redelijk goed, maar gaat wel ten koste van nieuwbouwontwikkelingen zoals het Europapark. Deze locaties zijn gevoelig voor de verplaatsingsmarkt waar Groningen zich door kenmerkt. De gebieden zijn groot-schalig en monofunctioneel; transformatie naar een andere functie is hierdoor lastig. De gemeente heeft voor ogen om de levensduur van deze bestaande locaties te verlengen door revitalisering.

### 3. Vergroot de vraag en marktpotentie van het aanbod

Naast maatregelen aan de aanbodkant is het gemeentelijk beleid er ook op gericht om de sterk teruglopende vraagkant te verbeteren. Het behouden en aantrekken van nieuwe bedrijven wil de gemeente bewerkstelligen door het leefklimaat voor werknemers en werkgevers de komende jaren te verbeteren op het gebied van wonen, onderwijs, arbeidsmarkt, voorzieningen, detailhandel, verkeer, parkeren en veiligheid.

<sup>23</sup> Gasterra (2011), Green-lease contract, geraadpleegd op 10 juni 2011 via [www.gasterra.nl](http://www.gasterra.nl)

De laatste maatregel van de gemeente Groningen is een vraaggestuurde aanpak op diverse terreinen door meer aandacht te besteden aan de kwaliteit van het huidige aanbod. Er zullen hiervoor gebiedsconcepten komen die interessante en passende randvoorwaarden bieden om deze gebieden beter op de vraag te laten aansluiten. Het gebiedsconcept voor het Helperpark (Europapark) is inmiddels gereed. Het beter afstemmen van de parkeeraanpak op de specifieke vraag is een voorbeeld dat op het Europapark zal worden toegepast. Hiermee zijn onder andere de hoeveelheid, afstand, doeleinden en kostprijs van de parkeervoorzieningen gemoeid.<sup>24</sup>



Het strenge kantorenbeleid dat de gemeente Assen de afgelopen jaren heeft gehanteerd zal ook de komende jaren worden voortgezet. Voor de nieuwe programmering is de verwachte vraag onderzocht en gekoppeld aan het huidige en toekomstige aanbod. Op basis daarvan zal de focus de komende jaren worden gericht op één sterke snelweglocatie, Peelerpark/ Messchenveld, en één centrumstedelijke/stationslocatie. Verder is de vraag naar nieuwbouwkantoren voor het grootste deel afkomstig van bestaande kantoorgebruikers die bij een eventuele verhuizing hun bestaande locatie achter zullen laten. Net als in Groningen is er in zekere mate sprake van een verplaatsingsmarkt. In het beleid van de gemeente Assen zal daarom, net als in Groningen, uitgebreid aandacht worden besteed aan de bestaande kantorenmarkt. Zo zal de leegstand bijvoorbeeld nauwkeurig in kaart worden gebracht en zal nadrukkelijk worden gezorgd voor het behoud van bestaande kantoorgebruikers. Verder kent het beleid de volgende drie richtingen:

1. Stimuleringsmaatregelen voor renovatie
2. Juridische maatregelen via bestemmingsplannen
3. Samenwerking en dienstverlening

In Assen zullen er de komende jaren veelvuldig stimuleringsmaatregelen worden getroffen om bestaande kantoorpanden of complete locaties te renoveren in plaats van over te gaan tot nieuwbouw. Op deze manier heeft de gemeente voor ogen om het aanbod en de leegstand te beperken. Bovendien zullen er bepaalde juridische maatregelen worden getroffen om herontwikkeling en transformatie van bestaande kantoren te stimuleren. Door bijvoorbeeld transformatie van ongebruikte kantoorruimte naar een andere invulling bestemmingsplantechnisch aantrekkelijker te maken. Hiernaast kenmerkt de visie van de gemeente Assen zich door de volgende speerpunten: kleinschalig, klantgericht, korte lijnen, maximale kansen en mogelijkheden, flexibiliteit en kwaliteit van de dienstverlening.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> Gemeente Groningen (2011), Structuurvisie Kantorenmarkt, geraadpleegd op 21 april 2011 via [www.gemeente.groningen.nl](http://www.gemeente.groningen.nl)

<sup>25</sup> Gemeente Assen (2011), Concept Kantoorbeleid, geraadpleegd op 19 mei 2011 via [www.assen.nl](http://www.assen.nl)

## 7 • Bedrijfsruimtemarkt

Klik hier direct door naar regionale ontwikkelingen

- > [Overaanbod](#)
- > [Opname gestegen met ruim 73%](#)
- > [Aanbod in de regio bereikt recordhoogte](#)
- > [Huurprijzen onder druk](#)
- > [Toekomst](#)



*De economische crisis heeft ook duidelijk effect gehad op de bedrijfsruimtemarkt. Bedrijfsruimte is vooral in gebruik bij bedrijven gericht op de sectoren 'Transport en opslag', 'Bouw en industrie' en 'Groothandel'. Dit zijn een paar van de sectoren die het zwaarst door de economische crisis getroffen zijn, met een afnemende in- en export en een dalende bouwproductie. Door een sterk verminderde (vervangings)vraag en een stijgend aantal faillissementen is het aanbod van bedrijfsruimten de laatste twee jaar aanzienlijk toegenomen. Daarnaast werd het aanbod vergroot door projecten die al voor de crisis in gang waren gezet. De cijfers aan het eind van 2010 en begin 2011 laten zien dat zowel de import als de export weer aantrekken en dat ook de bouwsector uit het diepste dal is gekropen. Daarnaast nam in 2010 het producentenvertrouwen toe en kwam weer boven de nullijn uit. Dit betekent dat de producerende sectoren gematigd positief zijn over de toekomst, in elk geval op korte termijn. Deze ontwikkelingen hebben een positief effect op de vraag naar bedrijfsruimte.*

### Landelijke ontwikkelingen

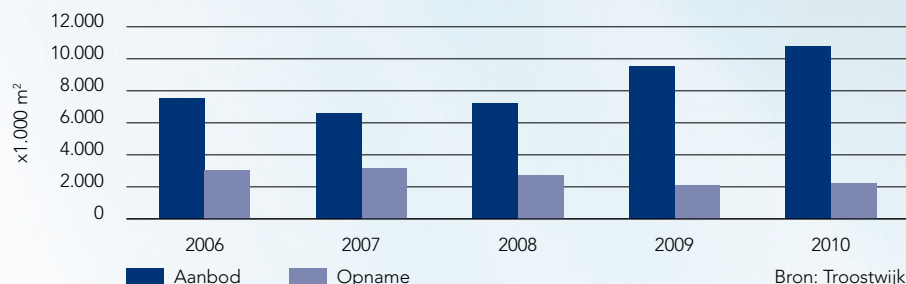
#### 7.1 Opname stijgt licht, vooral door de logistieke sector

De opname van bedrijfsruimte steeg in 2010 met 6%, als gevolg van het voorzichtige economisch herstel. Dit is vergeleken met een jaar eerder een redelijk snelle positieve ontwikkeling, aangezien in 2009 de opname van bedrijfsruimte nog met ruim 27% daalde. In de regio's Arnhem-Nijmegen (-44%) en de Achterhoek (-60%) daalde de opname van bedrijfsruimte het sterkst. In de regio's Amsterdam, Noord- en Midden-Limburg, Drenthe en Zwolle-Deventer stegen de opnamecijfers het meest.

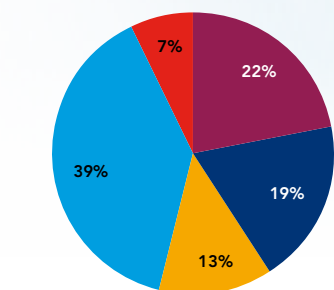
Het grootste aandeel in de totale opname van bedrijfsruimte komt voor rekening van de logistieke sector (39%), een stijging van ruim 23%. De opname door de sector 'Bouw en industrie' was 22% van de totale opname en daalde met 4% ten opzichte van 2009. Deze daling is toe te schrijven aan de bouwsector, een van de weinige sectoren waar de effecten van de crisis ook in 2010 zwaar gevoeld werden.

Een andere ontwikkeling is de verschuiving van koop voor eigen gebruik naar huur. Van alle transacties had circa 62% betrekking op huur. Dit komt mede doordat het kopen van een bedrijfsruimte kapitaal vereist dat veel ondernemingen momenteel moeilijk kunnen missen. Daarnaast is de financierbaarheid van vastgoed beperkt. Ook het feit dat huren minder risico's met zich meebrengt voor de gebruiker speelt hierin mee. Als er wordt gekeken naar de opname per grootteklasse valt te constateren dat de meeste transacties werden gerealiseerd in de grootteklasse 1.000 m<sup>2</sup> tot 2.499 m<sup>2</sup>. De metrages boven de 10.000 m<sup>2</sup> vormde het grootste aandeel in het aantal verhuurde vierkante meters bedrijfsruimte.

Opname en aanbod bedrijfsruimten Nederland (v.a. 750 m<sup>2</sup>)



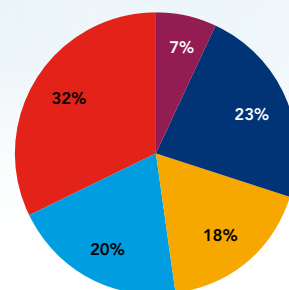
Opname naar sector (Nederland)



- Bouw en industrie
- Handel en transport overige
- Diensten
- Logistiek
- Overig/onbekend

Bron: Troostwijk

Opname naar grootte (Nederland)



- 750 - 999 m<sup>2</sup>
- 1.000 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- 5.000 - 9.999 m<sup>2</sup>
- > 10.000 m<sup>2</sup>

Bron: Troostwijk

## 7.2 Aanbod stijgt continu

Het landelijke aanbod van bedrijfsruimte neemt sinds 2008 continu toe, terwijl de opname een dalende trend inzette. In 2010 steeg het aanbod met 13%, tot een totaal van circa 10,7 miljoen vierkante meter. Deze toename is lager dan het voorgaande jaar en is grotendeels toe te schrijven aan de verminderde nieuwbouwproductie van bedrijfsruimte. De stijging van het aanbod doet zich vooral voor in de agglomeraties Amsterdam, Rotterdam en Tilburg.

In alle delen van het land is het aanbod van logistieke ruimte gestegen. Sinds 2008 is het aanbod gestegen met ruim 49%, veroorzaakt door een aantal factoren. Uiteraard speelt de onzekere en zwakke economie een rol. Daarnaast staat een deel van het aanbod structureel leeg, mede doordat dit aanbod van matige kwaliteit en functionaliteit is. Bovendien wordt er bijna geen bedrijfsruimte onttrokken aan de markt en worden er nauwelijks verouderde bedrijventerreinen geherstructureerd.

In de regio Groot-Rijnmond (34%), Den Bosch (30%) en de Veluwe (22%) nam het aanbod het sterkst toe. Het aanbod in de regio's Drenthe (9%), Rivierland (5%) en West-Brabant (3%) nam licht af.<sup>1</sup>

## 7.3 Daling huurprijzen goed zichtbaar in 2010

De verminderde vraag naar bedrijfsruimte in combinatie met het toegenomen aanbod heeft in 2010 geleid tot een daling van de huurprijzen. Hoewel in 2009 de huurprijzen al onder druk stonden, werd de daadwerkelijke daling van de huurprijzen afgelopen jaar goed zichtbaar. De gemiddelde huurprijs is in 2010 gedaald naar 45 euro per m<sup>2</sup>, een daling van ruim 4% ten opzichte van 2009. In 2008 bedroeg de gemiddelde huurprijs nog 51 euro per m<sup>2</sup>.

In bepaalde regio's in het land zijn de effecten van de huurprijzdaling sterker zichtbaar dan in andere regio's. Dit komt mede doordat bepaalde sectoren zoals logistiek en/of transport daar sterker vertegenwoordigd zijn. In Almere zijn de gevolgen van de huurprijzdaling het meest zichtbaar, daar daalde de gemiddelde huurprijs van 50 naar 44 euro per m<sup>2</sup>, een daling van ruim 12%. De sterke daling komt mede doordat er hier de laatste jaren veel nieuwe bedrijfsruimte op risico is ontwikkeld. Hierdoor steeg de concurrentie

<sup>1</sup> Troostwijk Research (2011), Opname en aanbod ontwikkelingen landelijk, geraadpleegd op 5 mei 2011

waardoor de prijs sterk daalde. Daarnaast daalden de prijzen in de regio Zwolle, Apeldoorn en Deventer met 10%.

Een typerend beeld is dat zich in geen enkele regio een stijging van de gemiddelde huurprijs voordeed. In een aantal regio's bleef de gemiddelde huurprijs onveranderd. Op hoogwaardige bedrijvenparken is het huurprijsniveau over het algemeen stabiel dan gemengde locaties. Voor logistieke ruimten, op specifieke locaties, worden de hoogste huurprijzen gerealiseerd.<sup>2</sup>

Gemiddelde huurprijzen bedrijfsruimte Nederland			
Regio	2009	2010	Vershil %
Groningen en Assen	€ 51	€ 48	-6%
Groot Amsterdam	€ 58	€ 55	-4%
Rotterdam e.o.	€ 55	€ 54	-1%
Den Haag e.o.	€ 50	€ 50	0%
Utrecht e.o.	€ 48	€ 48	-1%
Haarlemmermeer	€ 73	€ 73	0%
Eindhoven e.o.	€ 44	€ 44	0%
Arnhem en Nijmegen	€ 48	€ 48	0%
Zwolle, Apeldoorn en Deventer	€ 50	€ 45	-10%
s-Hertogenbosch en Tilburg	€ 43	€ 40	-6%
Gooi en Eemland	€ 51	€ 48	-6%
Twentse Stedenband	€ 37	€ 37	0%
Breda e.o.	€ 43	€ 43	0%
Limburg	€ 40	€ 39	-3%
Almere	€ 50	€ 44	-12%
Friesland	€ 33	€ 30	-8%
Ede en Veenendaal	€ 45	€ 45	0%
Nederland	€ 47	€ 45	-4%

Bron: DTZ/Troostwijk, bewerking SVR

<sup>2</sup> Troostwijk Research (2011), Huurprijzen, geraadpleegd op 5 mei 2011

## Regionale ontwikkelingen

### 7.4 Overaanbod

Op regionaal niveau lijken de gevolgen van de crisis met het aantrekken van de economie in 2010 iets minder te worden. Er was een stijging van het opnameniveau in de provincies Groningen en Drenthe en in de regio Groningen-Assen. Ondanks dit bleef het aanbod hoger dan de vraag. Het overaanbod zorgde er in 2010 dan ook voor dat de huurprijzen net als landelijk op de meeste locaties zijn gedaald. Op basis van het afvlakken van de wereldhandel wordt ook in de regio verwacht dat definitief herstel nog op zich zal laten wachten.

### 7.5 Opname gestegen met ruim 73%

De opname van bedrijfsruimten in de provincie Groningen is in 2010 met ruim 69% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Ook de opname in de provincie Drenthe steeg fors. Dit komt omdat logistiek dienstverlener Graaco circa 65.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte heeft aangekocht op bedrijventerrein De Heege-West in Coevorden. De totale opname in beide provincies bedroeg ruim 105.000 m<sup>2</sup>. Van deze opname vond ruim een kwart plaats in de regio Groningen-Assen. Zonder de grote transactie in Coevorden zou het aandeel van de regio 68% bedragen.

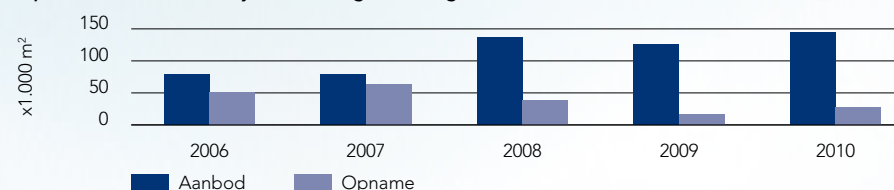
Een positieve ontwikkeling is dat de opname van bedrijfsruimte in de regio is gestegen met ruim 73% ten opzichte van 2009. Deze stijging is vooral toe te schrijven aan transacties in de gemeente Leek. Zo is ruim 5.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte afgelopen jaar verhuurd in Tolbert en werd ruim 4.300 m<sup>2</sup> verhuurd in Leek. Dit is ruim 70% van de totale stijging in de regio. Verder steeg het opnameniveau in de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo.

In de gemeente Groningen nam de opname af met 9%, maar desondanks hebben in absolute zin de meeste opnametransacties plaatsgevonden in de gemeente Groningen.

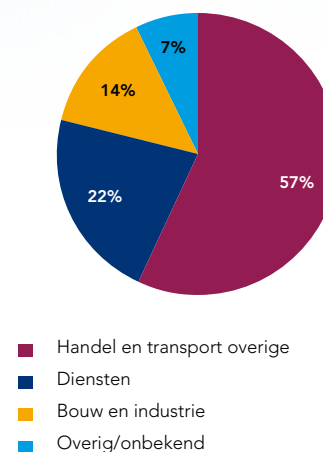
Deze positieve ontwikkelingen in een groot deel van de regio duiden op een licht herstel. Desondanks ligt de opname nog ruim 55% onder het niveau van 2007. De vraag naar bedrijfsruimte zal naar verwachting op korte termijn niet substantieel toenemen.

Veel bedrijven waren de afgelopen tijd genoodzaakt om in te krimpen en hebben daardoor momenteel minder behoefte aan meer vierkante meters. Het grootste deel van de opname komt op conto van de sector 'Handel en transport'. Het betreft hier niet-logistieke bedrijven actief in de groot- en tussenhandel, goederenopslag, vervoersbedrijven, etc. Het aandeel van deze sector in de opname is in 2010 gegroeid van 17% naar ruim 57%.

Opname en aanbod bedrijfsruimten regio Groningen-Assen (v.a. 750 m<sup>2</sup>)

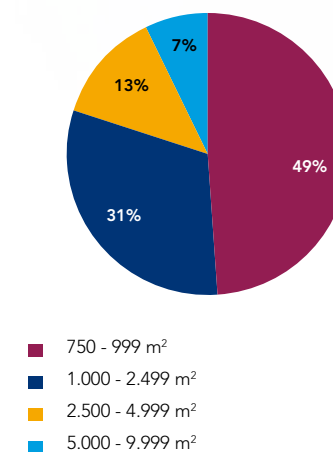


Opname naar sector (Groningen-Assen)



Bron: Troostwijk

Opname naar grootte (Groningen-Assen)



Bron: Troostwijk

## 7.6 Aanbod in de regio bereikt recordhoogte

In de provincie Groningen steeg het aanbod met 20% in 2010 en lag hiermee boven het landelijke gemiddelde (+13%). Deze stijging is toe te schrijven aan de afgenomen bedrijvigheid in grote delen van de provincie. Met name Oost-Groningen kampt met een afnemende bedrijvigheid, deels door sterk verslechterde economische omstandigheden, maar ook door een krimp van de bevolking. De krimp van de bevolking versterkt de afnemende bedrijvigheid door een afnemende vraag van consumenten, waardoor bedrijven wegtrekken. In de provincie Drenthe daalde het aanbod met 10%. Het totale aanbod in beide provincies bedroeg ruim 500.000 m<sup>2</sup>, een stijging van 3% ten opzichte van 2009. Van dit totale aanbod bevindt zich ruim 29% in de regio Groningen-Assen.

Het aanbod van bedrijfsruimte in de regio Groningen-Assen bereikte dit jaar een recordhoogte. Het aanbod steeg met 15% in 2010 naar ruim 142.000 m<sup>2</sup>. Ruim 70% van de stijging in 2010 deed zich voor in de gemeente Slochteren. Op het bedrijventerrein Rengerspark in Kolham bij Hoogezand-Sappemeer zijn drie bedrijfsruimten aan het aanbod toegevoegd met een omvang van totaal ruim 10.000 m<sup>2</sup>. Ook in de gemeenten Assen, Hoogezand-Sappemeer en Noordenveld steeg het aanbod. In de gemeenten Tynaarlo, Groningen en Leek daalde het aanbod.

Het totale aanbod is sinds 2007 in de regio Groningen-Assen gestegen met ruim 84%. Het stijgende aanbod is deels structureel van aard. De structurele component binnen het aanbod bestaat voornamelijk uit verouderde incurante bedrijfspanden doorgaans gelegen op verouderde bedrijventerreinen. In de regio is een aantal locaties economisch verouderd. Als deze terreinen niet worden geherstructureerd zal het in de toekomst nog moeilijker worden om voor bedrijfsruimte op dit soort locaties een gebruiker te vinden. Daarnaast worden bedrijfspanden vaak specifiek afgestemd op de wensen en eisen van de huidige eigenaar/gebruiker waardoor het pand minder geschikt is voor toekomstige gebruikers.<sup>3</sup>

## 7.7 Huurprijzen onder druk

De gemiddelde huurprijs voor bedrijfsruimte in de provincie Groningen daalde in 2010 met 14%, van 44 naar 38 euro per m<sup>2</sup>. In de provincie Drenthe daalde de gemiddelde huurprijs met 26%, van 57 naar 48 euro per m<sup>2</sup>.

(Het gaat hier om gemiddelde gerealiseerde huurprijzen. De hoogte hiervan kan sterk verschillen per jaar door verschil in samenstelling van de kwaliteit en locatie van verhuurde objecten).

De gemiddelde huurprijs voor bedrijfsruimte in de gemeente Groningen daalde van 52 naar 48 euro per m<sup>2</sup>, een daling van ruim 8%. De huurprijzen varieerden in Groningen tussen de 35 en 60 euro per m<sup>2</sup>, dit is gelijk aan 2009. In de gemeente Assen daalde de gemiddelde huurprijs van 50 naar 47 euro per m<sup>2</sup>, een daling van 6%. De huurprijzen in Assen varieerden tussen de 30 en 55 euro per m<sup>2</sup>. Vergeleken met 2009 daalde de maximale huurprijs in Assen van 60 naar 55 euro per m<sup>2</sup>. In de gemeente Leek bedroeg de gemiddelde huurprijs 33 euro per m<sup>2</sup>. De huurprijzen lagen tussen de 20 en 45 euro. Hierbij moet worden opgemerkt dat er maar 3 transacties werden gerealiseerd in Leek.<sup>4</sup>

Bandbreedte huurprijzen bedrijfsruimte Assen per m <sup>2</sup>			
Jaar	Min	Max	Band- breedte
2006	25	50	25
2007	30	50	20
2008	35	55	20
2009	30	50	20
2010	30	50	20

Bron: Troostwijk/DTZ, bewerking SVR

Bandbreedte huurprijzen bedrijfsruimte Groningen per m <sup>2</sup>			
Jaar	Min	Max	Band- breedte
2006	25	50	25
2007	30	55	25
2008	35	60	25
2009	30	55	25
2010	35	50	15

Bron: Troostwijk/DTZ, bewerking SVR

<sup>3</sup> Troostwijk Research (2011), Opname en aanbod ontwikkelingen regionaal, geraadpleegd op 10 mei 2011

<sup>4</sup> DTZ Zadelhoff (2011), Factsheet bedrijfsruimtemarkt januari 2011, geraadpleegd op 9 mei 2011 via [www.dtz.nl](http://www.dtz.nl)

De daling van de huurprijzen voor bedrijfsruimte was, gezien de toenemende druk van het aanbod, te verwachten. Dit heeft ook invloed op bestaande contracten die verlengd worden, want zittende huurders gebruiken de huidige marktsituatie tijdens onderhandelingen om zo betere huurcondities of een lagere huur af te dwingen. Daarnaast zijn de huurdalingen in de bedrijfsruimtemarkt beter zichtbaar dan bijvoorbeeld in de kantorenmarkt, omdat er in de bedrijfsruimtemarkt, in tegenstelling tot de kantorenmarkt, nauwelijks wordt gewerkt met incentives (huurkortingen).<sup>5</sup>

Huurprijzen bedrijfsruimte regio Groningen-Assen in Euro per m <sup>2</sup> /jaar					
Plaats	Locatie	2009		2010	
		Min	Max	Min	Max
Groningen	Driebond	38	45	40	45
	Eemspoort	50	55	45	50
	Euvelgunne	35	45	30	45
Assen	Messchenveld	45	50	45	50
	Peelerpark	40	45	40	45
	Scheepersmaat	35	45	35	45
	Stadsbedrijvenpark	30	45	30	40
Regio Groningen-Assen	Gemiddelde prijs	39	47	38	46
	Jaar gemiddelde	43		41	

Bron: DTZ, bewerking SVR

Omvangrijke transacties Regio Groningen-Assen (2010)			
Gemeente	Locatie	Huurder/Koper	Metrage
Groningen	Euvelgunne	2rent	5.400
	Eemspoort	Muller	2.000
	Eemspoort	Drymer	1.000
Assen	Stadsbedrijvenpark	Lijfering Drankenhandel	2.600
	Stadsbedrijvenpark	Ict bedrijf	1.500
Leek	Bedrijventerrein Oldebert	Jasicamp Campertechniek	2.600
	Bedrijventerrein Oldebert	Luxaflex	3.600

Bron: DTZ, troostwijk, bewerking SVR

<sup>5</sup> Troostwijk Research (2011), Huurprijzen, geraadpleegd op 9 mei 2011



## Toekomst

De komende periode zal nog niet het verwachte herstel van de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt opleveren. Verwacht wordt dat de wereldhandel zal afvlakken waardoor het definitieve herstel van de markt op zich laat wachten. Maar de in- en uitvoer zal geleidelijk doorgroeien waardoor er meer vraag komt naar logistieke ruimte. Er zal met name geprofiteerd worden van de export naar Azië en Duitsland; verwacht wordt dat deze economieën in 2011 (fors) zullen groeien, wat in Nederland een positief effect zal hebben op de logistieke sector. Het is daarom reëel te veronderstellen dat de vraag naar moderne logistieke bedrijfsruimte in de komende jaren zal toenemen.

Daarnaast zal, naar verwachting, de euro zijn sterke positie tegenover de dollar behouden. Dit komt mede door de enorme schuldenlast en de lage rente in de VS. Wel een gevaar voor de euro zijn de onzekerheden rondom landen als Griekenland, Portugal, Ierland, Spanje en Italië die ook enorme schuldenlasten hebben. Hierdoor kan de koers dalen. Als positief effect zal dit de concurrentiepositie van Nederland en Europa verbeteren omdat Europese producten goedkoper zullen worden. Echter de negatieve gevolgen zullen vele malen groter zijn, door het afnemen van het vertrouwen in de economie van zowel consument als producent.

Een minder gunstige ontwikkeling op dit moment is de zwakke binnenlandse vraag naar consumptiegoederen en het langzame herstel van de bestedingen. Hierdoor produceren bedrijven minder en wordt er minder voorraad aangehouden. De onzekerheid bij de consumenten blijft groot, ook de komende periode, hierdoor blijft een structureel herstel van de bestedingen vooralsnog uit. Ook de toename van het vertrouwen van de producenten is nog weifelend. Naar verwachting zal pas op middellange termijn de investeringsbereidheid substantieel toenemen en daarmee de vraag naar bedrijfsruimte.

Voor het grote aanbod tegenover de geringe vraag van bedrijfsruimte is een probleem in de huidige markt. Een deel van het aanbod is sterk verouderd en voldoet niet meer

aan de eisen van deze tijd. Vaak zijn deze locaties slecht bereikbaar en is de uitstraling slecht. Door deze toenemende structurele leegstand zijn en zullen steeds meer bedrijventerreinen verpauperen wanneer herstructurering uitblijft. Deze leegstandsproblematiek vraagt om directe aandacht en effectieve maatregelen. Sloop en herbesteding worden over het algemeen gezien als een doeltreffende maatregel. Voor veel gemeenten is het echter de vraag hoe dit moet worden gefinancierd. Daarnaast is de subsidie vanuit het Rijk in de meeste gevallen niet genoeg om veroudering op pandniveau tegen te gaan. Hierdoor wordt verwacht dat het aanbod ook in 2011 weer zal toenemen, waardoor de huurprijzen verder onder druk komen te staan gezien de sterkere onderhandelingspositie van ondernemers. Deze daling zal vooral voorkomen onder de minder courante bedrijfsobjecten. Moderne en duurzame bedrijfsruimten op goede vestigingslocaties zullen in huurprijs stabiel blijven. De huurprijzen kunnen mogelijk op termijn licht toenemen als de vraag stijgt en het kwalitatieve aanbod achterblijft.<sup>6</sup>

De mondiale ontwikkelingen rond de wereldhandel hebben weinig invloed op de regionale ontwikkelingen, aangezien de logistieke bedrijvigheid zich voornamelijk in West- en Zuid-Nederland afspelen. De ontwikkelingen met betrekking tot de schulden-crisis in Zuid-Europa daarentegen kunnen een grote impact hebben op de regio. Door het afnemende vertrouwen van consumenten in de economie kan de vraag sterk teruglopen, waardoor bedrijven minder zullen investeren. Dit zal vervolgens resulteren in een verminderde vraag naar bedrijfsruimte en een oplopend aanbod. Wat vervolgens de huurprijzen verder onder druk zal zetten.

Ook moet er rekening worden gehouden met de afvallende bevolkingsgroei gevolgd door de bevolkingskrimp in de toekomst. Dit zal structureel leiden tot een afnemende vraag naar goederen en diensten, met als gevolg dat er minder vraag zal zijn naar bedrijfsruimte. Dit geldt vooral voor gebieden die krimpen, wat (nog) niet geldt voor de regio Groningen-Assen.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> FGH Bank (2011), Trends bedrijfsruimte, geraadpleegd op 4 mei 2011 via [www.fghbank.nl](http://www.fghbank.nl)

<sup>7</sup> DTZ Zadelhoff (2011), Factsheet bedrijfsruimtemarkt januari 2011, geraadpleegd op 10 mei 2011 via [www.dtz.nl](http://www.dtz.nl)

## 8 • Bedrijventerreinen

Klik hier direct door naar regionale ontwikkelingen

- > Definitief herstel blijft nog uit
- > Uitgifte gehalveerd
- > Verwachte vraag
- > Gemiddelde minimale grondprijs gestegen
- > Relatief weinig verouderde bedrijventerreinen
- > Toekomst



De recessie heeft zijn weerslag gehad op de bedrijventerreinenmarkt. Dit viel te herleiden uit de uitgiftecijfers van Nederland en de regio Groningen-Assen. De uitgifte van grond is, op de provincie Utrecht na, in elke provincie in Nederland gedaald volgens het IBIS. Daarentegen zijn de grondprijzen gestegen, ondanks de mindere vraag. Een logisch gevolg van deze ontwikkeling is dat gemeenten geplande inkomsten kunnen mislopen. De regio Groningen-Assen loopt hiermee in gelijke tred met de landelijke ontwikkelingen. Het uitgiftetempo in de regio ligt ver onder de geraamde vraag, waarbij de grondprijs juist is gestegen. Daarnaast verouderen steeds meer bedrijventerreinen, hoewel de regio in vergelijking met het landelijke beeld relatief weinig verouderde terreinen heeft. Veroudering kan leiden tot verpaupering, sociale onveiligheid en een verslechterd ondernemersklimaat<sup>1</sup>. Hierdoor bestaat tevens de kans dat er meer leegstand bij komt. Om dit te verhelpen hebben het Rijk, de provincies en gemeenten een convenant opgesteld om actie te ondernemen tegen de toename van de leegstand en de verpaupering van bedrijventerreinen in Nederland.

<sup>1</sup> Rijksoverheid(2011), Werken aan bedrijventerreinen, geraadpleegd op 13 mei 2011 via [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

## Landelijke ontwikkelingen

### 8.1 Uitgifte bedrijventerreinen in 2009 gedaald met 55%

Uit de publicatie 'IBIS werklocaties' van 1 januari 2010 blijkt dat in 2009 voor in totaal 529 hectare netto bedrijventerrein (inclusief zeehaventerreinen) in Nederland is uitgegeven. Dit is een daling van 55% ten opzichte van 2008. Deze daling is grotendeels toe te schrijven aan de verslechterde economische situatie. Mede hierdoor vonden er ook minder verplaatsingen plaats en was de doorstroming van bedrijven naar nieuwe bedrijventerreinen nihil. Ook het grote aanbod in combinatie met de lage opname van bedrijfsruimte leidden ertoe dat er in 2009 beduidend minder grond werd uitgegeven. De nettoutgifte van grond was de afgelopen tien jaar nog nooit zo laag geweest als in dit jaar. In de meeste provincies daalde de gronduitgifte, behalve in Utrecht. Hier steeg de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen in 2009 met 14%. In de provincies Zeeland, Drenthe en Groningen daalde de uitgifte het sterkst, Noord-Holland kende de kleinste daling. Absoluut gezien werd in Zuid-Holland en Gelderland de meeste grond uitgegeven. De totale bruto voorraad aan werklocaties, inclusief zeehavens en economische zones, bedroeg in 2009 101.556 hectare. Dit is een daling van 3.778 hectare ten opzichte van 2008 en is deels toe te schrijven aan een betere verantwoording van oppervlaktegegevens. Daarnaast verdwijnen er steeds meer werklocaties vanwege herbestemmingen. Naar aanleiding hiervan daalde het aantal werklocaties van 3.697 naar 3.616 in 2009. Het grootste deel van deze locaties liggen in de provincies Noord-Brabant, Zuid-Holland en Gelderland. De totale nettovoorraad aan bedrijventerreinen daalde met 3%, tot een totaal van 74.845 hectare.

De totale netto uitgiftebare oppervlakte aan werklocaties daalde in 2009 van 12.634 hectare naar 11.600 hectare, een daling van 8%. Het overgrote deel (78%) hiervan is in bezit van de gemeenten en zijn nog uitgiftebaar. De overige 22% is in bezit van particulieren, ook nog uitgiftebaar. Het is hierbij opvallend dat het aandeel van de particulieren is gestegen van 18% in 2008 naar 22% in 2009.

Van de totaal uitgiftebaar netto-oppervlakte is ruim 5.680 hectare terstond(direct) uitgiftebaar terrein en ruim 5.920 hectare niet terstond uitgiftebaar.

Uitgifte bedrijventerreinen Nederland



Bron: IBIS 2010, bewerking SVR

Voorraad terreinen 01-01-2010			
Provincie	Aantal werklocaties	Netto opp. in hectare	% totaal oppervlakte NL
Groningen	190	3.990	5%
Friesland	296	3.714	5%
Drenthe	133	2.622	4%
Overijssel	383	6.120	8%
Gelderland	446	7.758	10%
Flevoland	116	2.671	4%
Utrecht	139	2.606	3%
Noord-Holland	322	8.203	11%
Zuid-Holland	553	14.139	19%
Zeeland	168	3.267	4%
Noord-Brabant	612	13.003	17%
Limburg	258	6.751	9%
<b>Totaal</b>	<b>3.616</b>	<b>74.844</b>	<b>100%</b>

Bron: IBIS 2010, bewerking SVR

## 8.2 Prijzen gestegen

De gemiddelde grondprijs per vierkante meter op bedrijventerreinen in Nederland is in 2009 gestegen. De gemiddelde minimale prijs per vierkante meter grond op een kavel is van 105 naar 111 euro gestegen, een stijging van 6%. Daarnaast is ook de gemiddelde maximale prijs gestegen, van 140 naar 148 euro. De gemiddelde prijs in Nederland bedroeg 130 euro in 2009, een jaar eerder was dit nog 123 euro. Een mogelijke verklaring voor de prijsstijging is dat de gemeenten een andere rekenmethodiek hanteren voor de waardebeoordeling van de grond. Tegenwoordig wordt de prijs steeds vaker bepaald vanuit de residuele benadering in plaats van met de comperatieve methode.<sup>2</sup>

Een andere mogelijke verklaring is dat gemeenten de effecten van de crisis aan het eind van 2008, begin 2009 nog niet goed konden inschatten. Hierdoor werden bij het opstellen van de grondprijzennota's opnieuw hogere prijzen vastgesteld. Anno 2011 zijn er steeds meer gemeenten die de grondprijzen bevroren of zelfs verlagen. Dit wordt gedaan omdat gronduitgifte een belangrijke inkomstenbron is voor gemeenten. Met deze maatregel proberen zowel gemeenten als particuliere grondeigenaren hun grond alsnog af te zetten in de huidige markt ter vermindering van het tekort in de grondexploitatie (GREX). Volgens de NVM reageren gemeenten verschillend op de uitgifteproblematiek. Aan de ene kant zijn er gemeenten met een duidelijke visie, die ervoor zorgen dat ze niet teveel grond uitgeven. Maar er zijn ook nog steeds gemeenten die gronden blijven uitgeven, met als gevolg dat verouderde bedrijventerreinen verder zullen verpauperen en de leegstand op dit soort terreinen zal blijven toenemen. Deze ontwikkeling zal de komende jaren zeker van invloed zijn op de markt voor bedrijventerreinen.<sup>3</sup>

## 8.3 Kwaliteit bedrijventerreinen: 30% verouderd

Van alle bedrijventerreinen in Nederland kan ruim 30% worden gekwalificeerd als verouderd, 60% als niet verouderd en van de overige 10% is de huidige staat bij het IBIS onbekend. Het aantal verouderde bedrijventerreinen bedroeg in totaal 1.067, het grootste aantal hiervan waren in 2009 terug te vinden in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Noord-Brabant en Gelderland. Dit zijn ook de provincies met de meeste bedrijventerreinen.

Van het totaal aantal verouderde bedrijventerreinen is 31% technisch verouderd. Hierbij kan gedacht worden aan terreinen die niet meer voldoen aan vestigingseisen van bedrijven. Ruim 27% is ruimtelijk verouderd, waarbij de lay-out en inrichting van de terreinen niet meer voldoen aan de huidige eisen. Daarnaast kan 12% van de verouderde bedrijventerreinen worden omschreven als economisch verouderd, in die zin dat ze een sterk verminderde bijdrage leveren aan de economische ontwikkeling van de desbetreffende regio of provincie. Voor 2% geldt dat ze maatschappelijk verouderd zijn en niet meer voldoen aan de sociale veiligheid en andere leefbaarheidsaspecten. Van de overige 28% is de aard van veroudering onbekend.<sup>4</sup>

Huidige staat bedrijventerreinen op 1-1-2010 naar provincie			
Provincie	Verouderd	Niet verouderd	Onbekend
Groningen	52	59	79
Friesland	95	200	1
Drenthe	12	89	32
Overijssel	86	287	10
Gelderland	138	302	6
Flevoland	17	90	9
Utrecht	45	75	19
Noord-Holland	155	167	0
Zuid-Holland	146	407	0
Zeeland	47	93	28
Noord-Brabant	189	234	189
Limburg	85	173	0
<b>Totaal</b>	<b>1.067</b>	<b>2.176</b>	<b>373</b>

Bron: IBIS 2010

<sup>2</sup> Troostwijk research (2011), Prijsontwikkelingen, geraadpleegd op 14 mei 2011

<sup>3</sup> NVM Business (2011), Leegstand op Nederlandse bedrijventerreinen, geraadpleegd op 14 mei 2011

<sup>4</sup> IBIS 2010, Bedrijventerreinen, geraadpleegd op 14 mei 2011

Herstructureringsprogramma 2009-2013		
Provincie	Opp. in ha	Rijksmiddelen in miljoen €
Groningen	165	4,6
Friesland	60	5,2
Drenthe	211	4,6
Overijssel	1.671	9,6
Gelderland	800	12,6
Flevoland	108	4
Utrecht	750	5
Noord-Holland	870	13,5
Zuid-Holland	820	12,9
Zeeland	134	3,9
Noord-Brabant	1.000	20,3
Limburg	720	11,4
<b>Totaal</b>	<b>7.309</b>	<b>107,6</b>

Bron: Convenant bedrijventerreinen 2010-2020, werken aan bedrijventerreinen, bewerking SVR

Om deze verouderde bedrijventerreinen te herstructureren hebben het rijk, provincies en gemeenten het 'Convenant bedrijventerreinen 2010-2020' ondertekend. Hierin is overeengekomen dat tot er tot 2013 6.500 hectare (doelopgave) verouderde bedrijventerreinen geherstructureerd worden. De provincies werken dit uit in zogenaamde PHP's, ofwel de provinciale herstructureringsprogramma's. Met 12 PHP's bedraagt de herstructurering 7.300 hectare. Het Rijk heeft tot en met 2013 maximaal 403,6 miljoen euro beschikbaar gesteld om de herstructureringsopgave te ondersteunen. Hiervan is al 244 miljoen beschikbaar gesteld voor bestaande subsidieregelingen.

Daarnaast is er circa 107,6 miljoen beschikbaar voor de zogenaamde bedrijventerreinen EZ (nu Topper)<sup>5</sup>. Dit zijn bedrijventerreinen waar belangrijke kansen liggen met een maximale meerwaarde voor de economie. Daarnaast is er een provinciale cofinanciering van in totaal 226 miljoen en ook wordt er 52 miljoen beschikbaar gesteld voor het Fonds

Economische Structuurversteking (FES).<sup>6</sup> Dit geld zal worden gebruikt voor investeringen in de economische structuur op het gebied van infrastructuur, kennis, innovatie, duurzame energie, ruimtelijke economie en waterbeheer.

## Regionale ontwikkelingen

### 8.4 Definitief herstel blijft nog uit

Net als voor bedrijfsruimte geldt dat ook voor de bedrijventerreinenmarkt het definitieve herstel door de verwachte afvlakking van de economische groei de komende jaren nog zal uitblijven. In 2009 en 2010 is er in de regio Groningen-Assen overduidelijk minder grond uitgegeven dan voorgaande jaren. Ook voor de komende jaren wordt er een lagere vraag verwacht. Ondanks dit zijn de grondprijzen op bedrijventerreinen in de regio licht gestegen, maar die liggen nog altijd fors lager dan in de Randstad. Veroudering is binnen de regio duidelijk minder aan de orde. Waar landelijk circa 30% van de terreinen als verouderd zijn gekwalificeerd, is dit binnen de regio ongeveer de helft minder.

### 8.5 Uitgifte gehalveerd

In 2010 is in de Regio Groningen-Assen 4,2 hectare bedrijventerreinen uitgegeven, een halvering ten opzichte van het jaar daarvoor. Over de periode 2007-2010 was de gemiddelde jaarlijkse uitgifte circa 12 hectare per jaar. Hiermee is ruim 49 hectare grond uitgegeven in 4 jaar tijd, fors onder de geplande uitgifte van circa 164 hectare. Dat deze doelstelling niet is gehaald, is uiteraard voor een groot deel toe te schrijven aan de economische crisis waarbij de vraag naar bedrijventerreinen achter bleef en er sprake was van een relatief groot aanbod. De mutatiegraad van bedrijven naar nieuwe bedrijfsterreinen viel als gevolg van de crisis beduidend lager uit. Uitgaande van het uitgiftetempo van de afgelopen 4 jaar kan er worden geconcludeerd dat er een capaciteit is voor de komende 20 jaar, terwijl de geraamde vraag volgens het TM-scenario van het CPB uitgaat van 5 jaar. Bij het scenario wordt de uitgifte gekoppeld

<sup>5</sup> Rijksoverheid (2011), Topperregeling, geraadpleegd op 14 mei 2011 [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

<sup>6</sup> Rijksoverheid (2011), Structuurversteking, geraadpleegd op 14 mei 2011 via [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

aan de economische groei, maar deze verwachting is onzeker in de huidige markt-omstandigheden.<sup>7</sup> Daarnaast kan een deel van deze daling structureel van aard zijn. Deze geraamde TM-scenario's lopen in andere delen van het land ook achter de gerealiseerde uitgifte aan en zijn hierdoor naar beneden bijgesteld.

Voor de regio Groningen-Assen zijn er, volgens onderzoek van Buck Consultants International, drie scenario's betreffende de uitgifte. Het eerste scenario is dat de achterblijvende uitgifte wordt ingelopen. Het tweede scenario is dat de uitgifte na verloop van tijd op zijn geraamde niveau komt, waarbij het verschil van de afgelopen jaren niet wordt ingelopen. Het laatste scenario is dat de uitgifte de komende jaren in zijn huidige tempo zal doorgaan<sup>8</sup>.

Uitgifte 2007-2010 en de vraagraming (Regio Groningen-Assen)		
Gemeente	Verwachte uitgifte op basis van vraagraming	Uitgifte 2007-2010
Assen		18,5
Groningen		9,5
Haren		0
Hoogezand - Sappemeer		3,5
Leek		10,3
Noordenveld		0,5
Tynaarlo		6,7
<b>Totaal RGA</b>	<b>164 ha</b>	<b>49 ha</b>

Bron: Bedrijventerreinmonitor regio Groningen-Assen

Direct uitgiftebare grond gemeente Groningen			
Locatie	Totaal uitgiftebaar	Nog uit te geven	Uitgifte prijs
Westpoort fase 1 <sup>a</sup> (*)	27,6 ha	23,6 ha	€ 100 - € 185
Eemspoort fase 2a + b	18,9 ha	8,9 ha	€ 100 - € 130
Euvelgunne (*)	-	0,6 ha	€ 70
Winschoterweg (*)	1,2 ha	1,2 ha	€ 70
Westerbroek	2,4 ha	2,4 ha	€ 85

Bron: Nota grondprijzenbeleid Groningen 2010-2012 (\*) uitzondering<sup>9</sup>



<sup>7</sup> Planbureau voor de leefomgeving (2011), Transatlantic market, geraadpleegd op 26 mei 2011 via [www.pbl.nl](http://www.pbl.nl)

<sup>8</sup> Buck Consultants International (2011), Bedrijventerreinmonitor regio Groningen-Assen, geraadpleegd op 14 mei 2011 via [www.bcglobal.com](http://www.bcglobal.com)

<sup>9</sup> Gemeente Groningen (2011), Grondprijzen beleid, geraadpleegd 14 mei 2011 via [www.gemeente.groningen.nl](http://www.gemeente.groningen.nl)

Gepland aanbod	Netto Ha
Harde plannen - terstond uitgeefbaar	131,2
Harde plannen - niet terstond uitgeefbaar	120,1
Zachte plannen (in planfase)	285,1
Ruimtwinst na herstructurering	2
<b>Totaal</b>	<b>538,4</b>

Bron: Bedrijventerreinenmonitor RGA, bewerking door SVR

### 8.6 Verwachte vraag

Het is opvallend dat de eerder gemaakte vraagraming niet aansluit bij de verwachte vraag. De Stec-groep heeft deze vraagraming onderzocht en geactualiseerd.

De conclusie die hieruit naar voren is gekomen is dat de ruimtevraag in de regio Groningen-Assen in de periode 2011-2020 circa 501 hectare zal bedragen, dit is circa 50 hectare per jaar. Hiervan is circa 406 hectare uitbreidingsvraag, 74 hectare vervangingsvraag en 21 hectare bovenregionale vraag. De samenstelling van de vraag is: 30% werkterreinen, 70% modern gemengde terreinen en 10% hoogwaardige bedrijvenparken.

Van het geplande aanbod is 131 hectare voor harde plannen die terstond uitgeefbaar zijn. Daarnaast is er 120 hectare aan niet terstond uitgeefbaar en is er 285 hectare aan zachte plannen, dit zijn plannen in planfase die (nog) niet zijn goedgekeurd.

Omdat prognoses geen garanties bieden voor de daadwerkelijke vraag moeten gemeenten flexibel zijn met de uitgifte van grond, aangezien de markt kan fluctueren.

Als het geplande aanbod (harde en zachte plannen) afgezet wordt tegen de vraagraming valt het verschil hiertussen op. Er wordt verwacht dat er in de periode 2011-2020 een vraag naar bedrijventerreinen zal zijn tussen een bandbreedte 451 -551 hectare, terwijl het geplande aanbod 363 hectare is. Een verklaring hiervoor is de sterk verminderde gronduitgifte door gemeenten in de afgelopen jaren.

Ook valt op dat de vraagraming naar hoogwaardige bedrijvenparken tussen de 25 tot 50 hectare zal bedragen, terwijl met 71 hectare een beduidend grotere hoeveelheid aanbod is gepland. Overaanbod ligt dus op de loer en dus is betere afstemming noodzakelijk.

Aangezien een deel van de plannen momenteel nog zacht is, is er nog voldoende ruimte voor sturing.

Geraamde vraag en het geplande aanbod (Regio Groningen-Assen)			
	2007-2010	2011-2020	2020-2040
Geraamde vraag	164 ha	506 ha	-29 ha
Gepland aanbod	-	363 ha	175 ha

Bron: bedrijventerreinmonitor regio Groningen-Assen

Toekomstige vraag en aanbod 2011-2020 (Regio Groningen-Assen)		
Type terrein	Vraagraming Bandbreedte in ha	Aanbod harde en zachte plannen in ha
Werkterrein	125-150	97
Modern gemengd terrein	301-351	189
Hoogwaardig bedrijvenpark	25-50	71
Overige	-	6
<b>Totaal</b>	<b>451-551</b>	<b>363</b>

Bron: bedrijventerreinenmonitor RGA, bewerkt door SVR

Voor de periode 2021-2040 wordt er een negatieve vraag van 29 hectare verwacht op basis van het TM-scenario. Hierbij worden de landelijke en internationale ontwikkelingen als uitgangspunt genomen en niet de regio zelf. Het is hierbij dus de vraag of deze prognose ook direct van toepassing is op de regio Groningen-Assen. Daarnaast is deze vraag gebaseerd op de uitbreidingsvraag. Er kan hiernaast uiteraard meer grond worden uitgegeven door eventuele transformaties van bestaande bedrijventerreinen, wat kan leiden tot vervangingsvraag.

Binnen de regio is er op het moment nog een aantal bedrijventerreinen waar grond direct uitgeefbaar is. Ook wordt gestart met de uitgifte van grond op het nieuwe bedrijventerrein Roodehaan in de gemeente Groningen. Hier is ruim 30 hectare beschikbaar vanaf 100 euro per vierkante meter. Het nieuwe bedrijventerrein Westpoort, aan de westkant van de stad Groningen, wordt met 150 hectare het grootste bedrijventerrein in het stedelijk netwerk Groningen-Assen. Dit terrein is bestemd voor gemene bedrijvigheid, (inter-)nationale bedrijven en transport- en distributiebedrijven. De eerste fase van circa 27 hectare is nu in de verkoop voor 100 euro per vierkante meter.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Bedrijventerrein Westpoort (2011), Ontwikkelingen, geraadpleegd op 20 mei via [www.westpoort.groningen.nl](http://www.westpoort.groningen.nl)

## 8.7 Gemiddelde minimale grondprijzen gestegen

Bedrijventerrein met uitgifbare grond 2010 (Regio Groningen-Assen)				
Locatie	Type	Netto opp.	% Uitgifbaar	Prijs in €
Rengers	Gemengd/hoogw.	60ha	30%	85 - 110
Roodehaan	Gemengd	30ha	100%	v.a. 100
Eemspoort	Gemengd	70ha	10%	v.a. 100
Westpoort	Gemengd/hoogw.	150ha	95%	v.a. 100
Leeksterveld	Gemengd/hoogw.	22ha	50%	80 - 130
Haarveld	Hoogwaardig	12ha	90%	75 - 120
Messchenveld	Gemengd	35ha	70%	85 - 134
Peelerpark	Gemengd	26ha	23%	65 - 107

Bron: Regio Groningen-Assen.nl, bewerking SVR

De gemiddelde minimale grondprijs is in de regio in 2009 gestegen van 49 naar 63 euro. De gemiddelde maximale grondprijs is eveneens gestegen, van 71 naar 94 euro, een stijging van 32%. Deze stijging werd veroorzaakt door de stijging van de grondprijzen en deels door de relatief hoge uitgifteprijsen in Westpoort. De gemiddelde grondprijs steeg hierdoor van 60 naar 79 euro in 2009. Hiermee ligt de gemiddelde grondprijs ruim 51 euro lager dan het landelijke gemiddelde. Dit grote verschil is toe te schrijven aan het feit dat grond in het westen vanwege schaarste duurder is. Op de bedrijventerreinen in de regio waar nog grond uitgifbaar is ligt de prijs tussen de 65 en 175 euro (prijspeil 2010).<sup>11</sup>

## 8.8 Relatief weinig verouderde bedrijventerreinen

Volgens het databestand van het IBIS bevinden er zich in de regio 118 bedrijventerreinen. Hiervan kan 16% als verouderd worden beschouwd, 45% als niet-verouderd en van 39% is de huidige staat onbekend. Binnen de regio bevinden zich relatief weinig verouderde bedrijventerreinen vergeleken met de landelijke situatie. Van de verouderde bedrijventerreinen is 58% economisch verouderd, 32% ruimtelijk verouderd en van 10% is de aard onbekend. Ondanks het lage verouderingspercentage is er op 26 maart 2010 een samenwerkingsverband ondertekend om de kwaliteit van bedrijventerreinen op regionaal niveau te verbeteren.<sup>12</sup> Hiermee

loopt de regio Groningen-Assen landelijk voorop. Dit komt voort uit het innovatieprogramma 'Mooi Nederland', dat destijds is geïntroduceerd door het Ministerie van Economische zaken en de Ministerie van VROM (tegenwoordig Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties). Deze hebben in samenwerking met IPO (Interprovinciaal Overleg) en de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) tien pilots opgesteld. Hierbij zijn afspraken gemaakt over het hanteren van markconforme grondprijzen, differentiëren, residueel rekenen en over het inzetten van de meeropbrengsten uit verkoop voor kwaliteitsverbetering in de eigen gemeente. Daarnaast wordt op regionaal niveau meer aandacht besteed aan de afstemming van kwantiteit en kwaliteit. Dit is slechts een kleine stap, aangezien gemeenten hun autonomie behouden over hun eigen grondbank. Of er ook daadwerkelijk meeropbrengsten kunnen worden gerealiseerd in de huidige marktsituatie is bovendien nog maar de vraag.<sup>13</sup>

In de regio Groningen-Assen zijn vier bedrijventerreinen opgenomen in het herstructureringsprogramma 2010-2013:<sup>14</sup>

- Hoendiep in Groningen
- Bitseveld in Roden
- Netam in Leek
- Stadsbedrijvenpark in Assen

## Toekomst

De gronduitgifte en de grondprijzen zullen, door de toenemende vraag als gevolg van het economisch herstel, de komende jaren naar verwachting een lichte stijging doormaken. Verwacht wordt dat de leegstand op bedrijventerreinen de komende jaren langzaam zal afnemen, als gevolg van de aantrekkende wereldhandel. Zowel de invoer als de uitvoer in Nederland zal hierdoor toenemen wat een aantrekkende vraag naar bedrijventerreinen teweeg zal brengen. Of de consumentenbestedingen, waarvan het herstel in 2010 voorzichtig was, zullen aantrekken, is niet helemaal zeker. Als deze zich positief ontwikkelen, zal dat een positief effect hebben op de marktvoorraag. Mede door de verwachte stijging van de opname zal de leegstand afnemen.

Dit geldt overigens niet voor het overgrote deel van de verouderde terreinen. Daar is de leegstand vaak structureel van aard, omdat deze terreinen over het algemeen tekort schieten in de vestigingseisen van bedrijven. Om de leegstand ook op deze locaties te verhelpen is herstructurering de enige oplossing, waarvoor het convenant bedrijventerreinen 2010-2020 opgesteld. Deze zal hier ook in de komende jaren een bijdrage aan leveren.

<sup>11</sup> Troostwijk research (2011), prijsontwikkelingen, geraadpleegd op 20 mei 2011, prijsontwikkelingen

<sup>12</sup> VROM (2011), Kwaliteit bedrijventerreinen regio Groningen-Assen, geraadpleegd op 23 mei 2011 via [www.kennisplespleinmooinederland.vrom.nl](http://www.kennisplespleinmooinederland.vrom.nl)

<sup>13</sup> Rijksoverheid (2011), Inspiratie voor een Mooi en Concurrerend Nederland, geraadpleegd op 23 mei 2011 via [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

<sup>14</sup> Interview met H. Havenga, programma secretaris regionale bedrijventerreinen Regiovisie Groningen-Assen 2030 (27 mei 2011), Groningen



## 9 • Beleggersmarkt

Klik hier direct door naar regionale ontwikkelingen

- > [Veranderend investeringsgedrag: vastgoed met weinig risico](#)
- > [Groeiende interesse voor winkel- en woningmarkt](#)
- > [Kantorenmarkt](#)
- > [Winkelmarkt](#)
- > [Bedrijfsruimtemarkt](#)
- > [Woningmarkt](#)
- > [Stand van zaken](#)
- > [Toekomst](#)



Na zeer tegenvallende vastgoedbeleggingsjaren lijkt de beleggersmarkt zich in 2010 licht te hebben hersteld ten opzichte van 2009. De dynamiek in deze markt lijkt hiermee langzaam terug te keren en op weg te zijn richting haar oude niveau. Vastgoedbeleggingen staan traditioneel gezien bekend als een solide en zekere lange termijnbelegging met bescherming tegen de inflatie. De laatste jaren ging dit niet op, maar in 2010 deden de eerste tekenen van herstel zich voor. Het totale beleggingsvolume steeg in 2010 naar 6,1 miljard euro, ongeveer 15% meer dan in 2009. Hiermee herstelt de beleggersmarkt zich enigszins, maar ligt het volume nog wel onder het langjarig gemiddelde van circa 6,9 miljard euro. De beleggersmarkt maakt nog altijd een moeilijke tijd door als gevolg van de grote bezuinigingen in de publieke sector, de tegenvallende consumentenbestedingen en de onrust over de financiële en economische ontwikkelingen.<sup>1</sup>

### 9.1 Veranderend investeringsgedrag: vastgoed met weinig risico

De marktomstandigheden van het afgelopen jaar hebben gezorgd voor een veranderend investeringsgedrag. Zo ging de aandacht van de beleggers vooral uit naar kwalitatief hoogwaardig vastgoed met solvabele huurders en langdurige huurcontracten (cashflowzekerheden). Een grote zekerheid en een laag risicoprofiel vormden grotendeels de belangrijke drijfveren voor investeringsbesluiten. Vooral de druk van financiers en banken hebben hier een belangrijke rol in gespeeld. Het verstrekken van financieringen kwam zwaar onder druk te staan wat zorgde voor een verschuiving richting vastgoed met weinig risico. In 2010 hebben vooral de winkel- en de woningmarkten hiervan geprofiteerd.<sup>2</sup> Verder is afgelopen jaar gebleken dat voor de verhuurbaarheid de kwaliteit van vooral de locatie van groot belang is.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Jones Lang La Salle (2011), Ontwikkelingen beleggersmarkt, geraadpleegd op 16 mei 2011 via [www.joneslanglasalle.nl](http://www.joneslanglasalle.nl)

<sup>2</sup> Jones Lang La Salle (2011), Global Office Outlook March 2011, geraadpleegd op 16 mei 2011 via [www.joneslanglasalle.nl](http://www.joneslanglasalle.nl)

<sup>3</sup> FGH Bank (2011), FGH Vastgoedbericht 2011: Duurzaam voldoen aan de vraag, geraadpleegd op 16 mei 2011

## 9.2 Groeiende interesse voor winkel- en woningmarkt

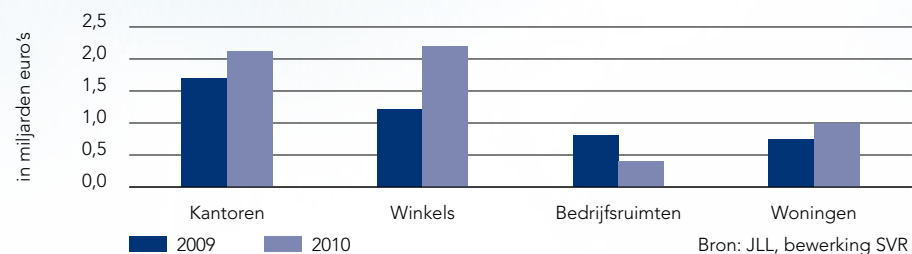
Particuliere beleggers waren in 2010 met 42% hoofdzakelijk verantwoordelijk voor het totaal belegd vermogen. Met 28% lieten institutionele beleggers het afgelopen jaar duidelijk minder van zich horen. Opmerkelijk was dat ten opzichte van voorgaande jaren een groeiende interesse ontstond voor beleggingen in zowel de winkel- als de woningmarkt. Vooral voor winkels als beleggingscategorie was de interesse groot. Het beleggingsvolume steeg zelfs uit boven die van de kantorenmarkt, waar juist traditioneel de meeste interesse naar uit gaat. Een groot deel van deze volumestijging is toe te schrijven aan verkopen van Unibail-Rodamco. De aandacht van de Nederlandse beleggers ging vooral uit naar de aankoop van woningen en winkels.<sup>4</sup> Binnen de kantorenmarkt waren het afgelopen jaar vooral Duitse investeerders betrokken. Deze waren grotendeels actief op het gebied van aankoop van langjarig verhuurde nieuwbouwobjecten in de Randstad.

Nederlandse beleggingsvolumes 2006-2010



Bron: JLL, bewerking SVR

Beleggingsvolume 2009-2010



Bron: JLL, bewerking SVR

<sup>4</sup> Troostwijk research (2011), Beleggingstransacties, geraadpleegd op 16 mei 2011

### 9.3 Kantorenmarkt

Ondanks de huidige situatie op de kantorenmarkt en de verminderde interesse groeide het beleggingsvolume in 2010 met 24% ten opzichte van een jaar eerder. Met in totaal 182 transacties steeg het belegd vermogen naar 2,1 miljard euro, wat goed was voor ruim eenderde van het totale beleggingsvolume. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan het laatste kwartaal waarin de hoeveelheid verkochte grootschalige objecten relatief groot was, met een waarde van circa 780 miljoen. Zo nam onder andere de Rijksgebouwendienst het Wilhelminahof van ING Real Estate in Rotterdam over voor circa 220 miljoen euro. Hierbij moet wel worden vermeld dat deze grote transactie, voor een groot deel verantwoordelijk voor de groei in de kantorenmarkt, niet door alle partijen als beleggerstransactie wordt beschouwd. De Rijksgebouwendienst nam het object namelijk over voor eigen gebruik en het zou daarom ook als een gebruikers-transactie kunnen worden gezien.

De grote kopers het afgelopen jaar binnen de kantorenmarkt waren veelal particuliere beleggers met veel overnames van institutionele beleggers, waaronder veel banken.

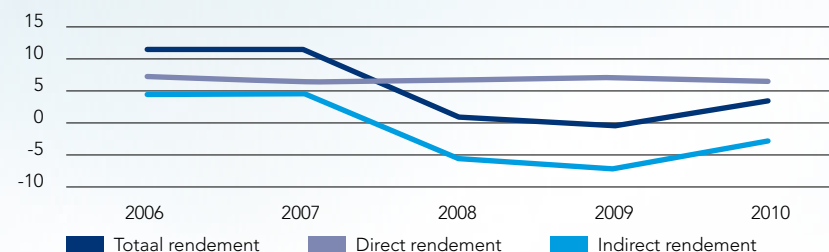
Het totale rendement op jaarbasis voor kantoren kwam in 2010 uit op 3,5%. Dit is vergeleken met 2009 een sterke stijging, toen het rendement nog -0,2% bedroeg. Ondanks de stijging is het totale rendement in 2010 nog altijd ruim onder het niveau van 2006. De groei van het afgelopen jaar is grotendeels toe te schrijven aan het gestegen indirecte rendement. Ondanks dit waren de inkomsten uit waardegroei nog altijd negatief, wat grotendeels is veroorzaakt door het overaanbod binnen de kantorenmarkt. Het direct rendement daalde daarentegen licht, met een half procent naar 6,5%.

#### Regionaal

Binnen de regio Groningen-Assen daalde de interesse in de kantorenbeleggingen juist. Zo nam het beleggingsvolume in Groningen af met 6% ten opzichte van 2009 en daalde hiermee naar 17 miljoen.<sup>5</sup>

De bruto aanvangsrendementen voor kantoren op de beste locaties in het Noorden lag tussen de 7,5% en 9%.<sup>6</sup> Hiermee daalde de ondergrens van de bandbreedte van het bruto aanvangsrendement met 20 basispunten terwijl de bovengrens gelijk bleef. Deze daling kan worden verklaard door het verlaagde risicoprofiel van beleggers op de toplocaties. Vergeleken met het landelijke beeld zijn de aanvangsrendementen in het Noorden relatief hoog. Dit is grotendeels vanwege het hogere risico.

Rendementsontwikkeling kantoren



<sup>5</sup> Jones Lang La Salle (2011), Beleggingsvolumes, geraadpleegd op 16 mei 2011 via [www.joneslanglasalle.nl](http://www.joneslanglasalle.nl)

<sup>6</sup> DTZ Zadelhoff (2011), Factsheet kantorenmarkt januari 2011, geraadpleegd op 16 mei 2011 via [www.dtz.nl](http://www.dtz.nl)

## 9.4 Winkelmarkt

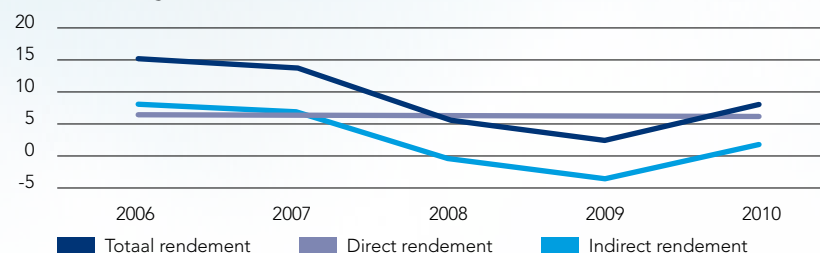
De winkelmarkt deed het in 2010 met 2,2 miljard euro aan belegd vermogen verdeeld over 191 beleggingstransacties uitzonderlijk goed. Het beleggingsvolume nam toe met maar liefst 80% ten opzichte van 2009. Hiermee was de winkelmarkt goed voor 36% van de totale vastgoedbeleggingen. De winkelmarkt overtrof hiermee de kantorenmarkt die traditioneel de lijst aanvoert, wat er mede voor heeft gezorgd dat de interesse van veel beleggers is gewekt met grote verschuivingen als gevolg. Dit beeld geldt niet voor de winkelmarkt zelf. Want het licht aantrekkende consumentenvertrouwen had het afgelopen jaar weinig invloed op de teruglopende vraag naar fysieke winkelruimte. De toename van de beleggingen in de winkelmarkt zijn grotendeels toe te schrijven aan de verkoop van winkelcentra uit de portefeuille van Unibail-Rodamco. Hierin waren vooral institutionele partijen en andere beursfondsen geïnteresseerd. De institutionele beleggers waren in 2010 het meest actief op de winkelmarkt en waren goed voor 56% van het belegd vermogen wat gelijk staat aan 1,2 miljard euro. Particuliere beleggers waren het afgelopen jaar goed voor circa 720 miljoen euro. Binnen de winkelbeleggersmarkt waren vooral de winkelcentra (57%) in trek met ruim 1,4 miljard euro aan belegd vermogen, waar de institutionele grotendeels voor verantwoordelijk waren. In zelfstandige winkelunits op A-locaties, waar juist de interesse van de particuliere beleggers naar uit ging, en retailwarehousecomplexen werden respectievelijk 630 en 118 miljoen euro belegd.

Het totaal rendement op jaarbasis op winkelbeleggingen kwam in 2010 uit op 7,8%. Dit is het hoogste gerealiseerde totale rendement vergeleken met de andere directe vastgoedbeleggingen. Hiernaast is het totaal rendement, in tegenstelling tot andere vastgoedbeleggingen, de afgelopen vijf jaar continu positief gebleven. Ondanks de positieve ontwikkeling bleef het totale rendement ook op de winkelmarkt ruim onder het niveau van 2006. Afgelopen jaar was circa 6,2% van het totaal rendement toe te schrijven aan direct rendement door de groeiende huurprijzen. Daarnaast ontwikkelde ook het indirect rendement zich positief met een waardegroei van 1,5%.<sup>7</sup>

## Regionaal

Het bruto aanvangsrendement voor winkelruimten op de beste locaties in het Noorden lagen tussen de 5,5% en 7%. Hiermee daalde de bandbreedte met 25 basispunten. Dit duidt er op dat investeerders winkels als betrouwbare en minder risicovolle investering zien. Vooral de aanhoudende vraag van winkelketens/investeerders naar winkelvastgoed op A1-locaties was hiervoor verantwoordelijk. Net als in de kantorenmarkt worden de risico's in het Noorden en Oosten van Nederland als het grootst ervaren en zijn dus ook de aanvangsrendementen het hoogst.

Rendementsontwikkeling winkels



<sup>7</sup> Jones Lang La Salle (2011), Beleggingsvolumes, geraadpleegd op 16 mei 2011 via [www.joneslanglasalle.nl](http://www.joneslanglasalle.nl)

## 9.5 Bedrijfsruimtemarkt

Naast de kantorenmarkt was het vooral de bedrijfsruimtemarkt die achter bleef in 2010. Het herstel van de economie bracht het gebruik van bedrijfsmatig vastgoed wel een impuls. Maar op de beleggingen had dit nog weinig invloed en het bleef daarmee een lastig segment. Het beleggingsvolume in de sector bedrijfsmatig vastgoed kwam uit op 410 miljoen euro en daalde hiermee bijna de helft ten opzichte van 2009. In totaal waren er 148 transacties die grotendeels in het eerste kwartaal plaatsvonden, duidelijk minder dan voorgaande jaren. Het distributiecentrum op het bedrijventerrein Atlaspark in Amsterdam van circa 50.000 m<sup>2</sup> was de grootste transactie voor 30 miljoen euro.

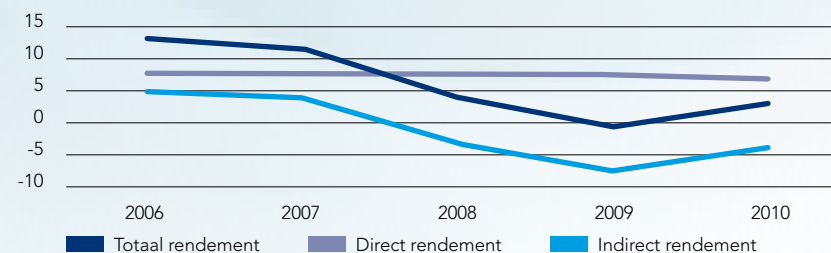
Voor bedrijfsruimten is in 2010 een totaal rendement gerealiseerd van 2,9%. Deze stijging is toe te schrijven aan de toegenomen waardeontwikkelingen onder bedrijfsruimte. Het directe rendement maakte een minder positieve ontwikkeling door met een daling van een half procent naar 7,1% in 2010. De inkomsten uit huur zijn gedaald door de lagere huurprijzen als gevolg van het grote aanbod en de geringe marktvraag.<sup>8</sup>

### Regionaal

Op regionaal niveau maakt de beleggersmarkt voor bedrijfsruimten een totaal andere ontwikkeling door. In Groningen is het beleggingsvolume in 2010 juist met ruim het dubbele toegenomen naar 9.990.000 euro ten opzichte van 2009.

De bruto aanvangsrendementen voor bedrijfsruimten op de beste locaties in het Noorden liggen tussen de 8,50% en 11%. De ondergrens van de bandbreedte daalde met 25 basispunten, terwijl de bovengrens met 50 basispunten steeg. Hieruit blijkt dat een groeiend aantal beleggers op zoek is naar investeringen met een lager risicoprofiel, maar aan de andere kant ook dat steeds meer investeerders bereid zijn om meer risico te nemen. Vergeleken met andere delen van het land ligt het maximale bruto aanvangsrendement het hoogst in het Noorden.<sup>9</sup>

Rendementsontwikkeling bedrijfsruimte



<sup>8</sup> Jones Lang La Salle (2011), Beleggingsvolumes en rendementen, geraadpleegd op 16 mei 2011 via [www.joneslanglasalle.nl](http://www.joneslanglasalle.nl)

<sup>9</sup> ROZ IPD (2011), Rendementen bedrijfsruimte, geraadpleegd op 17 mei 2011 via [www.ipd.com](http://www.ipd.com)

## 9.6 Woningmarkt

Naast de winkelmarkt ontwikkelde ook de woningmarkt zich sterk in 2010 met een toename van 35% ten opzichte van een jaar eerder. Hiermee kwam de het beleggingsvolume binnen de woningmarkt uit op ruim 1 miljard euro. Dit is hoofdzakelijk veroorzaakt door portefeuilleverkoop die grotendeels bestaan uit eengezinswoningen en appartementen. Hiervoor waren onder andere Bouwinvest en ING REIM als verkopende partijen verantwoordelijk. Het totaal aantal transacties bedroeg het afgelopen jaar 70. De grootste transactie kwam voor rekening van ING REIM met de verkoop van een portefeuille met 14 woningcomplexen bestaande uit 500 woningen voor circa 60 miljoen euro. Particuliere beleggers waren het afgelopen jaar voornamelijk actief aan de aankoopkant met 55% van het volume.<sup>10</sup>

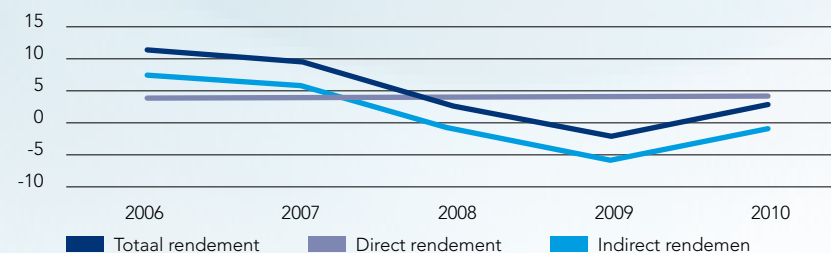
De totale rendementen op beleggingen in de woningmarkt zijn in 2010 gestegen ten opzichte van 2009 en uitgekomen op 2,9%. Dit is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de stijging van het indirecte rendement. Met een toename van 5,8% in 2009 naar een rendement van -1,1% in 2010 ontwikkelde de waarde van woningen zich nog altijd negatief, maar wel beter dan een jaar eerder. Het directe rendement steeg het afgelopen jaar licht van 3,7% naar 4,4%. Ondanks deze lichte daling bleven de inkomsten uit huur de afgelopen vijf jaar in de woningmarkt redelijk stabiel.

Het bruto aanvangsrendement voor woningen daalde over het algemeen in heel Nederland. De interesse van beleggers richt zich geografisch gezien voornamelijk op de Randstad, delen van Noord-Brabant en Gelderland. Binnen deze gebieden zijn vooral de een- en meergezinswoningen aantrekkelijk.

### Regionaal

Op de beste locaties in het Noorden lag in 2010 het bruto aanvangsrendement tussen een bandbreedte van 5,35% en 5,85%. Hiermee daalde de hele bandbreedte bar met 25 basispunten. Deze is hiermee in het Noorden nog altijd relatief hoog. De krimpregio's zoals Limburg en Oost-Groningen blijven in de ogen van beleggers oninteressant, op enkele uitzonderingen na. De aanvangsrendementen zijn, vergeleken met andere delen van het land, het hoogst in het Noorden.<sup>11</sup>

Rendementsontwikkeling woningen



Bruto aanvangsrendementen in % v.o.n. 2010

Landsdeel	Locaties	Kantoren	Bedrijfsruimte	Winkels	Woningen
Noord	Beste locaties	7,50 - 9,00	8,50 - 11,00	5,50 - 7,00	5,35 - 5,85
	Overige locaties	8,50 - 10,50	9,00 - 11,50	-	-
Oost	Beste locaties	6,80 - 8,75	8,50 - 10,00	5,25 - 7,00	5,25 - 5,75
	Overige locaties	8,50 - 10,00	9,00 - 11,00	-	-
Zuid	Beste locaties	6,75 - 8,50	7,50 - 9,00	5,25 - 6,80	5,25 - 5,75
	Overige locaties	8,50 - 9,75	8,75 - 10,50	-	-
West	Beste locaties	6,10 - 7,75	7,50 - 9,25	4,75 - 6,40	4,75 - 5,25
	Overige locaties	6,75 - 9,00	8,75 - 10,25	-	-

Bron: DTZ, bewerking SVR

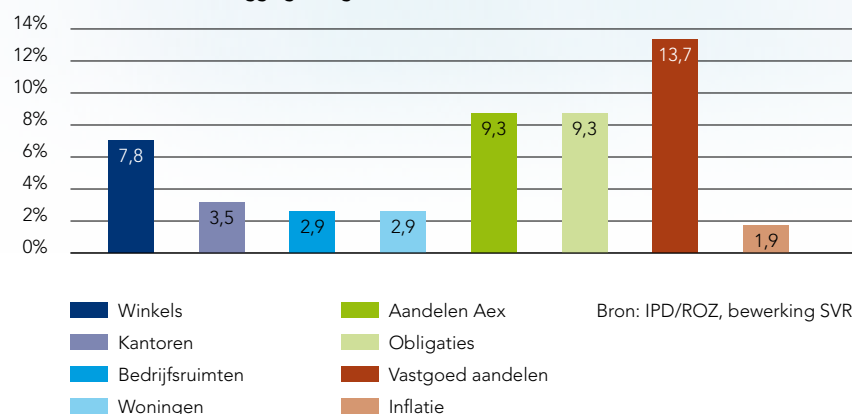
<sup>10</sup> Jones Lang La Salle (2011), Beleggingsvolumes, geraadpleegd op 16 mei 2011 via [www.joneslanglasalle.nl](http://www.joneslanglasalle.nl)

<sup>11</sup> ROZ IPD (2011), Rendementen woningen, geraadpleegd op 17 mei 2011 via [www.ipd.com](http://www.ipd.com)

## 9.7 Stand van zaken

Als de behaalde rendementen van directe vastgoedbeleggingen worden afgezet tegen rendementen van andere beleggingscategorieën, valt te concluderen dat hiermee in 2010 beduidend minder rendement werd behaald. Het investeren in vastgoedaandelen was in hetzelfde jaar met 13,7% de best renderende belegging, gevolgd door de AEX aandelen en obligaties. De rendementen in beide assets bedroeg 9,3%. Binnen de directe vastgoedbeleggingen presteerde de winkelmarkt het afgelopen jaar met een rendement van 7,8% redelijk goed. Gevolgd door beleggingen in kantoren, bedrijfsruimten en woningen. De rendementen van de twee laatst genoemde categorieën bedroeg 2,9% en lag hiermee slechts 1% boven de inflatie.<sup>12</sup>

Totale rendementen diverse beleggingscategorieën



## Toekomstverwachtingen

Voor de komende jaren wordt verwacht dat het herstel op de beleggingsmarkt langzaam zal doorzetten. Met name de dalende bruto aanvangsrendementen duiden het afgelopen jaar al op enig herstel. Beleggers ervaren minder risico en zijn bereid weer meer investeren. Vooral de retail- en woningbeleggingen blijven ook de komende jaren in trek bij beleggers, wat ten koste zal blijven gaan van de kantorenbeleggingen. Hierbij zal de komende jaren hoofdzakelijk worden belegd in kantoren op toplocaties met langlopende huurcontracten. Door de afnemende beleggingsdruk zullen de aanvangsrendementen voor het primevastgoed stabiliseren in 2011. Gezien het beperkte aanbod hiervan zullen beleggers meer op zoek gaan naar hoogwaardige secundair vastgoed op goede locaties.

De rendementen liggen op dit moment dicht bij het niveau van voor de crisis. Maar beleggers zullen kritisch blijven kijken naar de specifieke risico's binnen de verschillende vastgoedsectoren. De prijsdaling van vastgoed op mindere locaties met leegstand of korte huurcontracten is nog niet ten einde, deze zullen de komende jaren vermoedelijk dan ook verder dalen. Naar verwachting zal het beleggingsvolume in 2011 met een groei van circa 10% in een lager tempo groeien dan in 2010. Dit is grotendeels het gevolg van de beperkte financieringsmogelijkheden voor beleggers als gevolg van de strengere voorwaarden, korte aflossingstermijnen en lagere bevoorschotting die door banken worden gehanteerd. Door deze ontwikkelingen zullen partijen die voldoende eigen vermogen hebben of die toegang hebben tot kapitaal in vastgoed kunnen beleggen. In dit geval zullen dat vooral de institutionele beleggers en de vastgoedfondsen zijn.

De institutionele beleggers waren in 2010 weer terug op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt, veroorzaakt door ontwikkelingen op de aandelenmarkt. In 2011 zal er ook vanuit deze hoek voldoende belangstelling zijn voor vastgoedbeleggingen, mede door de oplopende inflatie. Daarnaast wordt verwacht dat Nederlandse fondsen die door de derden worden beheerd hun activiteiten zullen verhogen. Ook blijven Duitse beleggers de komende jaren actief. Zij zullen zich, gezien de aantrekkelijke prijsstelling en direct rendement, wederom vooral richten op de kantorenmarkt.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> ROZ IPD (2011), Rendementen, geraadpleegd op 17 mei 2011 via [www.ipd.com](http://www.ipd.com)

<sup>13</sup> Jones Lang La Salle (2011), Toekomstverwachtingen, geraadpleegd op 16 mei 2011 via [www.joneslanglasalle.nl](http://www.joneslanglasalle.nl)

# Begrippenlijst

## **Aanbod**

Vastgoed dat tussen 01-01-2010 en 31-12-2010 werd aangeboden voor verkoop of verhuur.

## **Bedrijventerrein**

Volgens het desbetreffende bestemmingsplan bestemd voor gebundeld gebruik voor bedrijven inclusief zeehaventerreinen.

## **Bruto Aanvangsrendement**

Begrip om de marktwaarde en kwaliteit van een object uit te drukken en kan worden bepaald door de huuropbrengsten bij aanvang van het contract te delen door de verwervingskosten.

## **Direct rendement**

Rendement op vastgoed uit huurinkomsten.

## **Indirect rendement**

Rendement op vastgoed op basis van waarde vermeerdering.

## **Gemiddelde koop/huurprijs**

Het totale waarde van alle transacties gedeeld door het aantal.

## **Kantoorruimte**

Onroerend goed geschikt voor uitoefening van een bedrijf zonder product als direct resultaat

## **Leegstand**

Niet in gebruik zijnde objecten bij zowel eigenaar als huurder.

## **Nieuwbouw**

Vervaardigde nieuwbouw projecten die voor het eerst hun intrede doen binnen de desbetreffende markt.

## **Opname**

Vastgoed dat tussen 01-01-2010 en 31-12-2010 is verhuurd of verkocht, niet zijnde sale-and-leaseback constructies

## **Structureel aanbod**

Vastgoed dat gedurende een periode van minimaal drie jaar continu in aanbod heeft gestaan zonder tussentijds in gebruik te zijn geweest.

## **Totaal rendement**

De som van het directe en indirecte rendement op een belegging.

## **Voorraad**

Het totaal aantal vierkante meters van zowel gebruikt en leegstaand de vierkante meters samen.





## Bestuur

### **Voorzitter**

Ing. R.K. (Ralph) Steenberg MRE  
Directeur-eigenaar NESK

### **Penningmeester**

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

### **Bestuurslid**

ing. J. (Julia) Finkielsztajn MSc REM  
Projectleider bij Lefier

### **Bestuurslid**

H. (Hero) Havenga de Poel RT  
Programmasecretaris regionale bedrijventerreinen bij  
Regio Groningen-Assen

### **Projectsecretaris**

A. (Annette) Tjeerdsma MSc  
Docent & Onderzoeker, Hanzehogeschool Groningen

### **Bestuurslid**

Drs K. (Karen) Geerts  
Teamleider Vastgoed & Makelaardij,  
Hanzehogeschool Groningen

### **Bestuurslid**

Herman G.M. Wentzel MRICS RT  
Regiodirecteur Noord-Nederland, Troostwijk Taxaties B.V.

# Founders en Sponsors

De verschijning van het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2011 is mede mogelijk gemaakt door:

## Founders:



## Sponsors

