

DE NIEUWE KOLK

# VASTGOEDRAPPORT 2012

Groningen | Assen



**VASTGOED**rapport  
 groningen | assen







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

# Voorwoord

Het is het bestuur van de Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen-Assen een genoegen om het 8ste Vastgoedrapport aan u te mogen presenteren.

De Stichting heeft met haar rapport en symposium als doelstelling een platform te zijn voor de uitwisseling van vastgoedkennis. Wij hopen zo bij te dragen aan het verhogen van de transparantie en het bevorderen van professionalisme in de noordelijke vastgoedmarkt. Waardering geldt in het bijzonder voor de studenten Aileen Staal en Martin Stelloo van de faculteit Bedrijfskunde, afdeling Vastgoed en Makelaardij van de Hanzehogeschool Groningen: zij hebben het afgelopen jaar hard gewerkt aan het onderzoek dat ten grondslag ligt aan dit rapport en de uitwerking daarvan. Speciale dank gaat uit naar Troostwijk Taxaties B.V. die hiervoor twee stageplekken ter beschikking heeft gesteld. Uiteraard willen we ook dankzeggen aan onze founders en sponsors! Dankzij hun steun aan de Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen-Assen is het mogelijk u dit onderzoeksrapport aan te bieden.

Het rapport is grotendeels een terugblik op het jaar 2011. Een jaar dat turbulent genoemd mag worden. Diverse deelmarkten zijn in nog slechter weer gekomen. Slechts op onderdelen is er in een aantal deelmarkten sprake van stabilisatie. Toch moet opgemerkt worden dat de regionale trend in Regio Groningen-Assen minder negatief is dan het landelijke beeld. Dit neemt niet weg dat ook de noordelijke vastgoedmarkt in zwaar weer verkeert, getuige ook het oplopend aantal faillissementen.

De focus van ons symposium lag vorig jaar op het thema samenwerking. De Nieuwe Kolk te Assen, waar we dit jaar te gast zijn met ons symposium 2012, is een mooi voorbeeld van hoe nieuwe samenwerkingsvormen kunnen leiden tot een prachtig resultaat. Nieuwe businessmodellen en samenwerkingsverbanden tekenen zich steeds vaker in de markt af. Deze coalities blijken in de praktijk meer en meer succesvol. Door te leren van deze best practices kunt u als creatief ondernemende vastgoedprofessional, actief in het noorden, een bijdrage leveren aan het ombuigen van de negatieve trend.

Wij hopen als bestuur van de Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen-Assen hierin een duurzame bijdrage te kunnen leveren met goed onderzoek en een inspirerend symposium!

## **Ralph Steenbergen**

*Voorzitter Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen-Assen  
september 2012*



## COLOFON

Vastgoedrapport Groningen|Assen 2012 is een uitgave van de Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen|Assen.

**Onderzoek & rapportage:** Aileen Staal en Martin Stelloo, Afstudeeropdracht Vastgoed en Makelaardij Hanzehogeschool Groningen

**Begeleiding:** Troostwijk Taxaties B.V.

**Eindredactie:** Annette Jonkhoff

**Ontwerp:** 212 Fahrenheit // concept & design

**Fotografie:** Koos Boertjens (Sponsor en Foundersbijeenkomst) en Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen|Assen

**Fotografie omslag:** Cultureel Kwartier De Nieuwe Kolk, Assen; Architect: De Zwarte Hond; Beeld: Gerard van Beek.

**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.

## STICHTING VASTGOEDRAPPORTAGE REGIO GRONINGEN | ASSEN

Postbus 1105

9701 BC Groningen

[vastgoedrapport@gmail.com](mailto:vastgoedrapport@gmail.com)

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

september 2012

# Inhoudsopgave

<hr/>	
<b>SAMENVATTING</b>	<b>9</b>
<hr/>	
<b>1. SOCIAAL-ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN</b>	<b>13</b>
1.1 Economie	14
1.1.1 Nederlandse economie groeit in 2011 met 1,2%	14
1.1.2 Relatief grote economische groei in provincie Groningen	15
1.1.3 Groei van in- en uitvoer	15
1.1.4 Producenten positiever dan consumenten	15
1.2 Arbeidsmarkt	15
1.2.1 Regionaal dalend werkloosheid	15
1.2.2 Regio Groningen-Assen volgt landelijke stijging van de werkgelegenheid	16
1.2.3 Stijging aantal bedrijven in Groningse gemeenten	18
1.2.4 Aantal faillissementen blijft dalen	19
1.3 Bevolking	19
1.3.1 Bevolking blijft komende jaren groeien	19
1.3.2 Aandeel 65-plussers neemt toe tot 25%	20
1.3.3 Stabilisatie aantal verhuizingen en groeiende migratie	20
1.4 Huishoudens	21
1.4.1 Landelijke groei van het aantal eenpersoonshuishoudens	21
1.4.2 Samenstelling van de huishoudens in de regio blijft nagenoeg gelijk	22
1.5 Trends en ontwikkelingen	23
<hr/>	
<b>2. INFRASTRUCTUUR</b>	<b>25</b>
2.1 Crisis en herstelwet	26
2.2 Bereikbaarheidsstrategie Regio Groningen-Assen	26
2.2.1 HOV-assen voor busvervoer	26
2.2.2 P+R	26
2.2.3 Spoorse projecten	26
2.2.4 Fiets	27
2.2.5 Mobiliteits- en verkeersmanagement	27
2.3 Ringweg Groningen	27
2.4 FlorijnAs Assen-Zuid	29
2.5 Opwaardering vaarweg Lemmer-Delfzijl	28
2.6 Baanverlenging Groningen Airport Eelde gaat door	28
<hr/>	
<b>3. WONINGMARKT</b>	<b>29</b>
3.1 Consumenten zijn onzeker over de woningmarkt	30
3.2 Verlaging van de overdrachtsbelasting leidt niet tot meer transacties	30
3.3 Aantal nieuw opgeleverde huurwoningen stijgt	31
3.4 Nieuwbouwbehoefte blijft aanwezig	31
3.5 Trends en ontwikkelingen	33
3.5.1 BOUWJONG!	33
3.5.2 Makelaar wordt matchmaker	33
3.5.3 Vraag naar nieuwbouw stagneert naar verwachting	33
3.5.4 Adaptieve planning	33
3.5.5 Collectief particulier opdrachtgeverschap	33
3.5.6 Tijdelijk anders bestemmen	34
<hr/>	
<b>4. WINKELMARKT</b>	<b>35</b>
4.1 Omzet detailhandel groeit als gevolg van prijsstijgingen	36
4.2 Nog altijd grote vraag naar A-locaties	36
4.3 Leegstand in Regio Groningen-Assen blijft stabiel	37
4.4 Huurprijzen A-locaties stabiel, op B- en C-locaties gedaald	37
4.5 Relatief veel nieuwbouw in Regio Groningen-Assen	38
4.6 Trends en ontwikkelingen	38



4.6.1 Winkelgebied wordt knooppunt	38	7.6 Vergelijking andere beleggingen	64
4.6.2 "Het Nieuwe Winkelen"	40	7.7 Trends en ontwikkelingen	65
4.6.3 Mobiel betalen	40	Verdieping: Eindgebruiker centraal	68
<hr/>			
<b>5. KANTORENMARKT</b>	<b>41</b>	<b>TURBULENTE TIJDEN</b>	<b>71</b>
5.1 Kwantitatieve mismatch tussen vraag en aanbod loopt verder op	42	Founders & sponsorbijeenkomst Stichting Vastgoedrapport Regio Groningen-Assen	
5.2 Kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod	43		
5.3 Hoe erg is de leegstand nu eigenlijk?	43		
5.4 Huurprijzen	44		
5.5 Oplevering nieuwe kantoren sterk gedaald	44		
5.6 Trends en ontwikkelingen	44		
5.6.1 Duurzaamheid wordt steeds belangrijker	44		
5.6.2 Het nieuwe werken zorgt voor een dalende vraag	45		
5.6.3 Onttrek kantoorruimte aan de voorraad	45		
5.6.4 Bouwstop is geen oplossing	45		
5.6.5 Kantorenbeleid gemeenten Groningen en Assen	47		
Verdieping: Van crisis naar succesvolle toekomst!	48		
<hr/>			
<b>6. BEDRIJFSRUIMTE- EN BEDRIJVENTERREINENMARKT</b>	<b>51</b>	<b>BESTUUR STICHTING VASTGOEDRAPPORT REGIO GRONINGEN-ASSEN</b>	<b>74</b>
6.1 Bedrijfsruimte	52		
6.1.1 Stijging opname bedrijfsruimte landelijk en regionaal	52		
6.1.2 Verschil tussen vraag en aanbod bedrijfsruimte Regio Groningen-Assen kleiner geworden	54		
6.1.3 Huurprijzen bedrijfsruimte redelijk stabiel	54		
6.2 Bedrijventerreinen	54		
6.2.1 Vermindering uitgifte zet door	54		
6.2.2 Grondprijzen landelijk licht gestegen, maar in Regio Groningen-Assen licht gedaald	56		
6.2.3 Relatief klein aandeel verouderde bedrijventerreinen in Regio Groningen-Assen	56		
6.3 Trends en ontwikkelingen	57		
<hr/>			
<b>7. BELEGGERSMARKT</b>	<b>59</b>	<b>BEGRIPPENLIJST</b>	<b>76</b>
7.1 Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt onder druk; desondanks meer belegd in vastgoed in Regio Groningen-Assen	60		
7.2 Grote belegging op de kantorenmarkt in Regio Groningen-Assen	62		
7.3 Winkelcentra in trek onder beleggers	62		
7.4 Beleggingen bedrijfsruimtemarkt Regio Groningen-Assen volgen niet landelijke stijging	63		
7.5 Stad Groningen interessant op beleggingsmarkt voor woningen	64		



# **VASTGOEDRAPPORT 2012 Groningen | Assen**



# 2011 WAS EEN TURBULENT JAAR





# Samenvatting

*2011 was een turbulent jaar voor zowel de Nederlandse vastgoedmarkt als de vastgoedmarkt in Regio Groningen-Assen. De verschillen tussen vraag en aanbod op de verschillende markten worden steeds groter en ook op andere vlakken heeft de vastgoedmarkt het moeilijk. De markt is verre van in balans en er is sprake van vele knelpunten die de komende jaren opgelost moeten worden. De huidige markt biedt echter ook kansen en mogelijkheden en er ontstaan steeds meer initiatieven en ideeën om deze knelpunten op te lossen. Steeds meer marktpartijen worden zich bewust van de rol van de eindgebruiker en de partijen die hier op inspelen zijn ook in de huidige markt succesvol.*

*Het Vastgoedrapport Groningen-Assen 2012 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 Regio Groningen-Assen hebben voorgedaan in het afgelopen jaar.*

*Het rapport begint met twee algemene hoofdstukken. Hierin komen de belangrijkste economische en infrastructurele ontwikkelingen aan bod. Daarna worden de woningmarkt, winkelmarkt, kantorenmarkt, bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt en de beleggersmarkt in het rapport besproken.*

*Aan het slot van elk hoofdstuk volgt een visie op de toekomstige ontwikkelingen.*

## **Sociaal-economische ontwikkelingen**

Waar de Nederlandse economie zich in 2010 nog enigszins herstelde is er sinds 2011 sprake van een recessie. In twee achtereenvolgende kwartalen is er sprake geweest van economische krimp ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Over heel 2011 is er nog wel sprake van een groei van de economie met 1,2%, doordat de eerste twee kwartalen nog een positief resultaat lieten zien. In lijn met de algemene economische ontwikkelingen waren de meeste sectoren in staat een groei te realiseren.

De positieve economische ontwikkelingen in de eerste helft van 2011 hebben een positieve uitwerking gehad op de arbeidsmarkt. Landelijk steeg het aantal banen en vacatures, maar de werkloosheid liep op. Het aantal faillissementen zette de dalende trend van de afgelopen jaren voort en ook Regio Groningen-Assen was in 2011 in staat om te profiteren van de positieve economische ontwikkelingen. In de regio was in 2011 sprake van een groeiende werkgelegenheid, een stijging van het aantal banen en een daling van de werkloosheid. Ook groeide het aantal bedrijven en nam het aantal faillissementen af.

De bevolking zal de komende jaren naar verwachting zowel landelijk als in Regio Groningen-Assen blijven groeien. Landelijk zal de groei zich voortzetten tot 2040, in de regio is er sprake van een omslagpunt rond 2035. Ook zal het aandeel 65-plussers de komende jaren toenemen.

De regio vertoont echter een minder sterke stijging dan landelijk het geval is. Wel geldt voor beide dat het aandeel 65-plussers in 2040 ongeveer een kwart van de bevolking bedraagt. Het groeiende aandeel 65-plussers en het feit dat mensen langer alleen wonen, zorgt er landelijk voor dat het aantal eenpersoonshuishoudens ook groeit. Binnen de regio groeit het aantal huishoudens de komende jaren, maar blijft de samenstelling van de huishoudens naar verwachting nagenoeg gelijk.



## Infrastructuur

Een optimale bereikbaarheid voor mensen en bedrijven is van groot belang om de economische motor in Nederland draaiende te houden. Met de Crisis- en herstelwet geeft de overheid prioriteit aan infrastructurele projecten. In Regio Groningen-Assen ligt de focus op het verbeteren van het openbaar vervoer en de auto- en fietsbereikbaarheid. Voor de komende jaren staat er dan ook een aantal grote projecten op de planning die hier een bijdrage aan moeten gaan leveren. Voorbeelden hiervan zijn de Regiotram, de P+R-locaties, de aanpak van de Ring in Groningen en de aanleg van de FlorijnAs in Assen. Binnen Regio Groningen-Assen is de Bereikbaarheidsstrategie in het leven geroepen om de economische bereikbaarheid te kunnen garanderen en het OV neer te zetten als reëel alternatief voor de auto. Een andere belangrijke ontwikkeling binnen de regio is de baanverlenging op Groningen Airport Eelde. Deze baanverlenging zorgt er voor dat er grotere en zwaardere vliegtuigen op Eelde kunnen landen, waardoor het aantal bestemmingen fors uitgebreid kan worden. Naar verwachting levert dit voor de regio circa 600 banen op.

## Woningmarkt

De overheid heeft in 2011 verschillende maatregelen getroffen om de woningmarkt te stabiliseren. De overheid hoopte met het verhogen van de bovengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), het verlengen van de dubbele hypotheekrenteaf trek en het verlagen van de overdrachtsbelasting de woningmarkt een duwtje in de rug te geven. Deze initiatieven hebben in 2011 echter nog niet geleid tot een herstel van de woningmarkt. De gemiddelde verkoopprijs steeg weliswaar licht, maar de verwachte stijging van het aantal transacties bleef uit. De gevolgen van het huidige marktsentiment zijn ook duidelijk terug te zien in de nieuwbouwontwikkelingen. Het aantal nieuw opgeleverde huurwoningen steeg sterker dan het aantal nieuw opgeleverde koopwoningen. Voor de toekomst is de verwachting dat de vraag naar nieuwbouw gaat stagneren. Goedkoper bouwen is, mede vanwege de hoge eisen die het Bouwbesluit stelt, nog maar beperkt mogelijk, waardoor nieuwbouw steeds minder in staat zal zijn om op prijsniveau te concurreren met bestaande bouw. De moeilijkheden waarin de woningmarkt verkeert zorgen er wel voor dat marktpartijen naar creatieve oplossingen zoeken. Zo focust de gemeente Groningen met BOUWJONG! op kwalitatieve, betaalbare jongerenhuisvesting en is het tijdelijk anders bestemmen van woningbouwlocaties in opkomst.

## Winkelmarkt

In 2011 herstelde het consumentenvertrouwen zich niet en daalde het verkochte volume in de detailhandel. Gecombineerd met de economische onzekerheid ondervindt de winkelmarkt hier zowel op landelijk niveau als in Regio Groningen-Assen nog altijd de gevolgen van. Het aanbod van winkelruimte daalde in 2011 weliswaar, maar de opname daalde sterker en ook de leegstand werd in 2011 niet kleiner. Nog altijd is er veel vraag naar A-locaties, maar doordat hier nauwelijks ruimte beschikbaar komt doet zich een stijging in de vraag naar B-locaties voor. Desondanks hebben vooral B- en C-locaties het lastig en hier bevindt zich dan ook het grootste gedeelte van het aanbod en de leegstand. Het online winkelen blijft nog altijd invloed uitoefenen op de vraag naar winkelruimte. Maar waar er een aantal jaren terug nog sprake was van een verwachte daling van het aantal fysieke winkels, zien we inmiddels een andere trend opkomen. De fysieke winkel wordt steeds meer een aanvulling op de online winkel, waarbij consumenten zich in de fysieke winkel oriënteren en online kopen. Het inspelen op het zogenoemde "Funshoppen" wordt naar verwachting steeds belangrijker.

## Kantorenmarkt

In 2011 bleek de kantorenmarkt nog niet in staat om zich te herstellen. De vraag nam af en het aanbod breidde zich verder uit. Als er niets gebeurt zal de leegstand de komende jaren een steeds groter probleem worden. Als gevolg van de demografische ontwikkelingen en trends als het nieuwe werken zal naar verwachting ook de komende jaren de vraag naar kantoorruimte veranderen. Er worden minder meters gevraagd, maar de meters die nog wel gevraagd worden, moeten van hoge kwaliteit zijn. Omdat men zich ook in Regio Groningen-Assen bewust is van deze ontwikkelingen, hanteren de gemeenten Groningen en Assen voor de komende jaren een streng kantorenbeleid dat erop gericht is vergroting van het aanbod en groei van de leegstand te voorkomen en de balans op de markt terug te brengen. De veranderende vraag naar kantoorruimte wordt enerzijds veroorzaakt door het Nieuwe Werken, waarbij mensen steeds flexibeler omgaan met hun werkplek en de locatie waar ze hun werkzaamheden uitvoeren. Daarnaast wordt ook duurzaamheid een steeds belangrijker thema binnen de kantorenmarkt. Met name op deze twee vlakken zal de markt zich de komende jaren moeten focussen. Kantoorruimte die niet meer aan deze vraag kan voldoen, zal simpelweg leeg blijven staan, waardoor er niets anders opzit dan herontwikkelen, transformeren of in het ergste geval slopen.



### **Bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt**

Als gevolg van economische en demografische ontwikkelingen zijn de vooruitzichten op de bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt zowel op korte als middellange termijn niet rooskleurig. In 2011 is het verschil tussen vraag en aanbod van bedrijfsruimte op landelijk niveau afgenomen.

Hoewel het aanbod van bedrijfsruimte een recordhoogte bereikte, steeg het aantal opgenomen vierkante meters harder dan het aanbod. Eenzelfde situatie deed zich in 2011 voor in Regio Groningen-Assen. De toename van de opname was in de regio echter aanzienlijk groter dan landelijk het geval was. In 2010 is de uitgifte van bedrijventerreinen in Nederland wederom teruggelopen. In Regio Groningen-Assen ligt het uitgiftetecijfer in de meeste gemeenten onder het geplande uitgifteniveau. De uitgifte die plaats heeft gevonden in de regio concentreerde zich vooral in Assen. Mede hierdoor is het verschil tussen vraag en aanbod met name in de regio aanzienlijk. Het aanbod is veel groter dan de vraag en de regio wil hier dan ook de komende jaren op inspelen door te schrappen, verkleuren en/of te faseren.

### **Beleggersmarkt**

Het sentiment op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt is in 2011 verslechterd ten opzichte van 2010. In 2010 leek de dynamiek op de beleggingsmarkt na enkele mindere jaren weer terug te keren. Maar in 2011 hebben beleggers met € 4,4 miljard circa € 900 miljoen minder geïnvesteerd in Nederlands vastgoed dan in 2010. Regio Groningen-Assen liet in 2011 een ander beeld zien.

In de regio wordt juist meer geïnvesteerd in onroerend goed. Het beleggingsvolume steeg van 17% naar € 136 miljoen. Doordat externe financiering moeilijker te verkrijgen is, de economische vooruitzichten niet positief zijn en door de problemen in de verschillende vastgoedsegmenten is de verwachting dat in 2012 minder in vastgoed zal worden belegd dan in 2011. De beleggersmarkt ondervindt duidelijk hinder van de situatie op de financiële markten. Banken zijn steeds strenger, waardoor het lastiger wordt om financiering te verkrijgen. Gedwongen verkopen zorgen er echter voor dat het vastgoed in verhouding goedkoop aangekocht kan worden, wat ook in de huidige markt kansen creëert.



**EIND 2011 WAS DE WERKLOOSHEID  
IN REGIO GRONINGEN-ASSEN TIEN  
PROCENT LAGER DAN AAN HET BEGIN  
VAN HET JAAR.**



# 1. Sociaal-economische ontwikkelingen

- » **RELATIEF GROTE GROEI ECONOMIE PROVINCIE GRONINGEN**
- » **STIJGING WERKGELEGENHEID REGIO GRONINGEN-ASSEN**
- » **BEVOLKINGSGROEI IN REGIO GRONINGEN-ASSEN ZET IN IEDER GEVAL DOOR TOT 2035**
- » **SAMENSTELLING HUISHOUDENS IN REGIO GRONINGEN-ASSEN BLIJFT NAGENOEG GELIJK**

*Waar de Nederlandse economie zich in 2010 nog enigszins herstelde, is er sinds 2011 sprake van een recessie. Maar de positieve economische ontwikkelingen in de eerste helft van 2011 hebben een positieve uitwerking gehad op de arbeidsmarkt. Landelijk steeg het aantal banen en vacatures, hoewel de werkloosheid opliep.*

*Ook Regio Groningen-Assen was in 2011 in staat om te profiteren van de positieve economische ontwikkelingen. In de regio was in 2011 sprake van een groeiende werkgelegenheid, een stijging van het aantal banen en een daling van de werkloosheid. Ook groeide het aantal bedrijven en nam het aantal faillissementen af.*

*De bevolking zal de komende jaren naar verwachting zowel landelijk als in Regio Groningen-Assen blijven groeien. Landelijk zal de groei zich voortzetten tot 2040, in de regio is er sprake van een omslagpunt rond 2035. Ook zal het aandeel 65-plussers de komende jaren toenemen.*

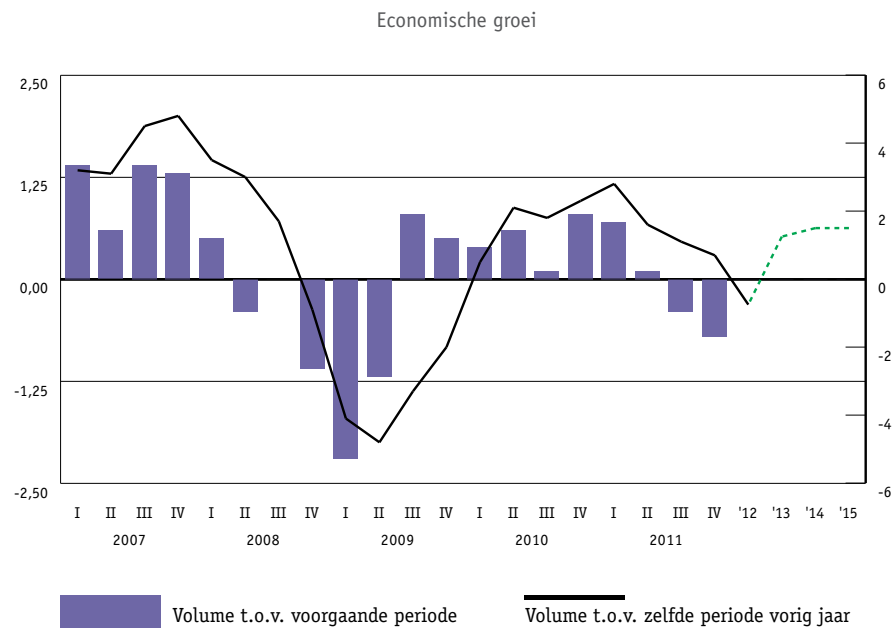
*De regio vertoont echter een minder sterke stijging dan landelijk het geval is.*





## 1.1 ECONOMIE

Waar de Nederlandse economie in 2010 zich enigszins herstelde, is er sinds eind 2011 sprake van een recessie. In twee achtereenvolgende kwartalen is er sprake geweest van economische krimp ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Over heel 2011 is er nog wel sprake van een groei van de economie met 1,2%. In lijn met de algemene economische ontwikkeling waren de meeste sectoren in staat een groei te realiseren.



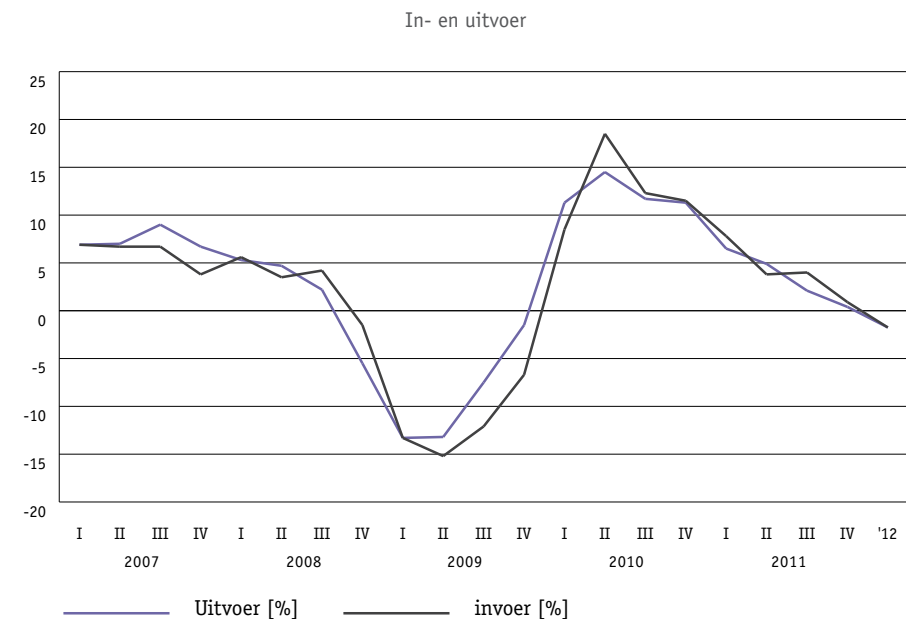
Bron: CBS

### 1.1.1 NEDERLANDSE ECONOMIE GROEIT IN 2011 MET 1,2%

In 2011 groeide de Nederlandse economie met 1,2% ten opzichte van 2010. Na een uitzonderlijk goed eerste kwartaal in 2011, met een groei van 2,8% ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar, nam de groei in het tweede kwartaal af. Gedurende het jaar zette deze negatieve lijn zich voort, wat er uiteindelijk toe leidde dat Nederland zich aan het eind van 2011 officieel in een recessie bevond. In het derde en vierde kwartaal was er namelijk sprake van achtereenvolgens

0,4% en 0,7% economische krimp.<sup>1</sup> Voor 2012 voorziet het CPB nog een krimp van de Nederlandse economie van 0,75%. De prognose is dat vanaf 2013 een herstel zal inzetten, met een voorspelde jaarlijkse groei van tussen de 1,25% en 1,5% tot en met 2015.<sup>2</sup> De Europese Commissie is in haar groepprognose een stuk minder positief en voorspelt voor 2012 een krimp van -0,9%.<sup>3</sup>

De ontwikkeling van de driedeling goederenproducenten, commerciële dienstverlening en niet-commerciële dienstverlening vertoonde weinig tot geen verschil ten opzichte van elkaar. Goederenproducenten realiseerden in 2011 een groei van 1,4% ten opzichte van het voorgaande jaar. De commerciële dienstverleningssector behaalde in deze periode eenzelfde groei van 1,4%. De niet-commerciële dienstverleningssector week nauwelijks van dit patroon af met een groei van 1,5%.<sup>4</sup>



Bron: CBS

De 'Bouwnijverheid' vertoonde in 2011 in tegenstelling tot de twee voorgaande jaren weer een omzetgroei, maar deze deed zich vrijwel uitsluitend voor bij de kleinere bedrijven. Zij profiteerden van de verlaagde BTW op arbeidsloon en van de betere weersomstandigheden in 2011. Met name de grote bouwbedrijven hadden in 2011 te maken met een omzetkrimp. Met een groeipercentage van 4,5% voor de hele sector is de krimp van 2009 en 2010 nog niet ongedaan gemaakt.<sup>5</sup> De groei in de sector Gezondheids- en welzijnszorg bedroeg in 2011 4,4% ten opzichte



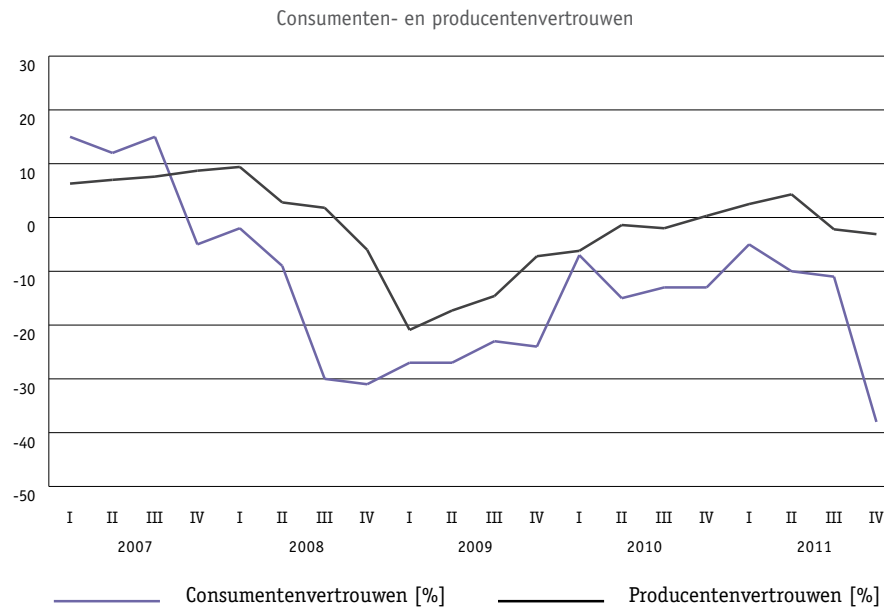
van 2010. In vergelijking met voorgaande jaren is de groei hier redelijk stabiel te noemen. Deze sector heeft dus weinig te lijden gehad van de mindere conjuncturele situatie in deze periode.<sup>6</sup>

### 1.1.2 RELATIEF GROTE ECONOMISCHE GROEI IN PROVINCIE GRONINGEN

De economie in Regio Groningen-Assen heeft zich in de voorgaande jaren redelijk sterk ontwikkeld. Opvallend is de relatief grote groei in de provincie Groningen. In 2010 behaalde de provincie een groei van 10,3% ten opzichte van 2009. Wel dient men te bedenken dat de aardgasbaten hierbij zijn meegenomen, wat een vertekend beeld kan geven. De groei in de provincie was bijna 9% groter dan het landelijke niveau. De provincie Drenthe bleef met een verschil van 1% echter achter ten opzichte van de gehele Nederlandse economie.<sup>7</sup>

### 1.1.3 GROEI VAN IN- EN UITVOER

De invoer van goederen groeide in 2011 met 4%. Ook de uitvoer vertoonde een groei, van 3,4%.<sup>8</sup> Voor 2012 gaat het CPB er echter vanuit dat de groei van zowel de in- als de uitvoer zal afnemen in verband met de problemen op de financiële markten. De verwachting is dat in 2012 de invoer en de uitvoer beide met 1,75% zullen dalen.<sup>9</sup>



Bron: CBS

### 1.1.4 PRODUCENTEN POSITIEVER DAN CONSUMENT

De afgelopen jaren is het vertrouwen van de Nederlandse consument afgenomen als gevolg van de aanhoudende problemen in de economie. In 2010 was er nog een voorzichtige verbetering van de beoordeling van de economische en financiële situatie ten opzichte van 2009. Maar in 2011 nam het vertrouwen van de consument af tot op een niveau waar zelfs eind 2008, ten tijde van de kredietcrisis, geen sprake van is geweest. Concluderend valt te zeggen dat de stemming omtrent de economische en financiële toekomst onder de consumenten op dit moment somber is.

Tot begin 2011 volgden het producenten- en consumentenvertrouwen redelijk dezelfde ontwikkeling. De producenten waren in de loop van 2011 wel wat positiever gestemd dan de consumenten. Over heel 2010 nam het vertrouwen toe tot -1,2% ten opzichte van 2009, toen het vertrouwen nog op -13,9% lag. Over heel 2011 daalde het productenvertrouwen. Bij de start van 2011 waren de producenten even positief als net voor het moment dat de kredietcrisis begon. Vanaf het tweede kwartaal zette zich een voorzichtige daling van het vertrouwen in. Het lijkt erop dat deze tendens zich doorzet, want ook in de eerste maanden van 2012 daalde het producentenvertrouwen.

## 1.2 ARBEIDSMARKT

De positieve economische ontwikkelingen in de eerste helft van 2011 hebben een positieve uitwerking gehad op de arbeidsmarkt. Landelijk steeg het aantal banen en vacatures, maar de werkloosheid liep op. Het aantal faillissementen zette de dalende trend van de afgelopen jaren voort. Ook de arbeidsmarkt in Regio Groningen-Assen was in 2011 in staat te profiteren van deze positieve economische ontwikkelingen. In de regio is sprake van een groeiende werkgelegenheid, een stijging van het aantal banen en een daling van de werkloosheid. Ook groeide het aantal bedrijven en nam het aantal faillissementen af.

### 1.2.1 REGIONAAL DALING WERKLOOSHEID

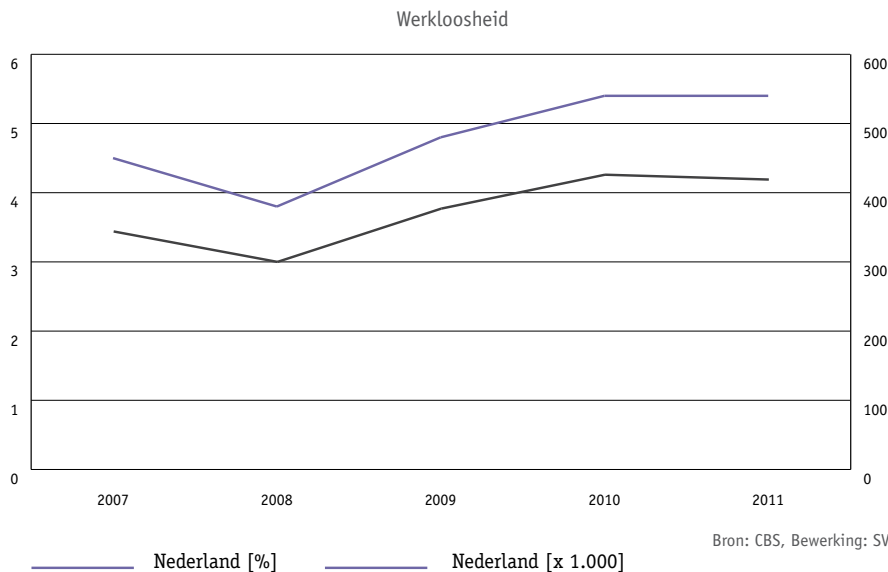
Gedurende 2010 was er landelijk sprake van een stijgende werkloosheid, wat eind 2010 resulteerde in 426.000 werkzoekenden in Nederland. Hiermee lag het werkloosheidspercentage op 5,4% van de beroepsbevolking. Eind 2011 was het aantal werkzoekenden in Nederland gedaald naar 419.000. Echter het werkloosheidspercentage bleef op hetzelfde niveau als in 2010, doordat de totale beroepsbevolking in 2011 ook licht is afgenomen.

Eind 2011 was de werkloosheid in Regio Groningen-Assen tien procent lager dan aan het begin van het jaar. Opvallend is dat in de provincie Groningen het werkloosheidspercentage in 2011 steeg naar 7,3% en daarmee het hoogste van alle provincies was. De oorzaak hiervoor is niet de toename van het aantal werkzoekenden; deze bleef op hetzelfde niveau als in 2010, maar de afname van de beroepsbevolking in de provincie.

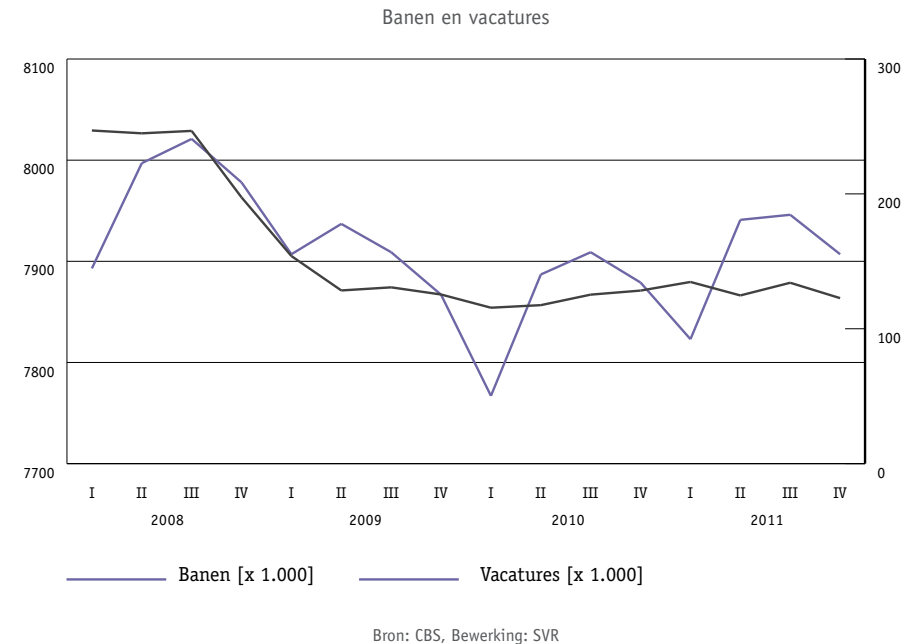


GEMEENTE	EIND 2009	EIND 2010	EIND 2011	GROEI '11
Niet-werkende Werkzoekende				
Bedum	215	230	186	-19%
Groningen	8454	8309	7212	-13%
Haren	375	360	355	-1%
Hoogezand-Sappemeer	1463	1522	1411	-7%
Leek	546	631	611	-3%
Slochteren	347	363	322	-11%
Ten Boer	159	162	128	-21%
Winsum	371	405	364	-10%
Zuidhorn	398	402	381	-5%
Assen	2373	2210	2027	-8%
Noordenveld	839	898	866	-4%
Tynaarlo	605	582	572	-2%
<b>Totaal banen</b>	<b>16145</b>	<b>16074</b>	<b>14435</b>	<b>-10%</b>

Bron: Lisa, Bewerking: SVR



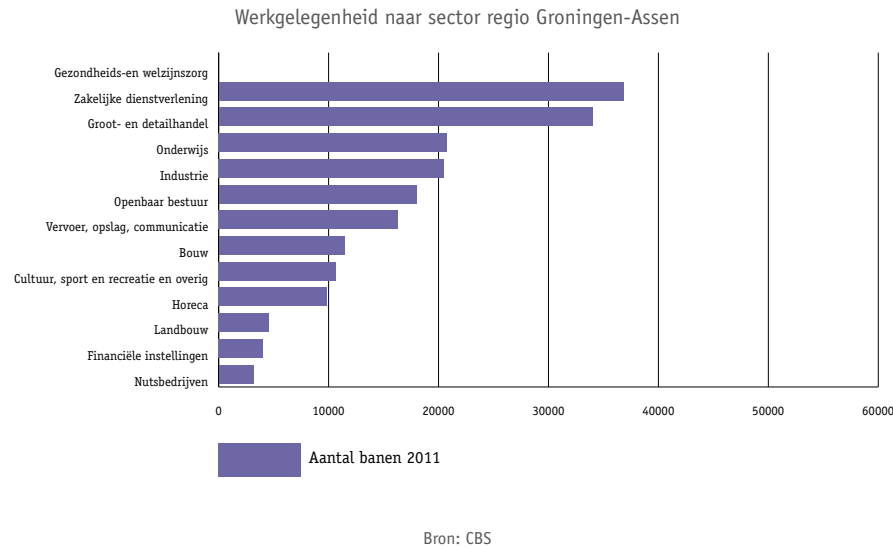
Binnen de regio daalde de werkloosheid, in de gemeente Groningen meer dan het regionaal gemiddelde. Hoewel de daling in Bedum en Ten Boer procentueel gezien het hoogste was met circa 20%, gaat het hier in absolute aantallen om relatief weinig mensen.<sup>10</sup>



### 1.2.2 REGIO GRONINGEN-ASSEN VOLGT LANDELIJKE STIJGING VAN DE WERKGELEGENHEID

In het eerste kwartaal van 2011 was er landelijk sprake van een banengroei, waarmee de gemiddelde ontwikkeling in 2010 werd gecontinueerd. Deze groei zette echter niet door: vanaf het tweede kwartaal bleef het aantal banen nagenoeg stabiel met als gevolg dat er eind 2011 iets meer dan 7,9 miljoen banen waren.<sup>11</sup> Het aantal vacatures daalde in de loop van 2011 tot circa 123.000.

Het UWV stelt in zijn Arbeidsmarktprognose 2011-2012 dat het aantal banen met 0,9% zal toenemen in 2012. Daarnaast verwacht het UWV dat er in 2012 3% meer vacatures ontstaan. Doordat op landelijk niveau de werkgelegenheid sneller zal toenemen dan de beroepsbevolking, is de prognose dat het aantal werkzoekenden afneemt. Hierdoor zou er op middellange termijn ruimte kunnen zijn voor een bescheiden daling van de werkloosheid.<sup>12</sup>



De totale beroepsbevolking van Noord-Nederland bedroeg in 2011 765.000 personen. Hiermee werd de daling, die vanaf 2009 gaande is, doorgezet. Tussen 2009 en 2011 was er sprake van een daling met 2,5%. De provincies Groningen en Drenthe hadden een beroepsbevolking van respectievelijk 261.000 en 214.000 personen. In 2011 telde de beroepsbevolking in Regio Groningen-Assen 202.700 personen.<sup>13</sup>

In Regio Groningen-Assen, zoals al jaren het geval, was de werkgelegenheid in de 'Gezondheids- en welzijnszorg' het grootst met meer dan 53.000 personen die werkzaam zijn in deze sector. Het UMCG was met 11.000 banen de grootste werkgever in de regio. Door demografische ontwikkelingen in de regio zal de zorgvraag blijven toenemen, met als belangrijkste oorzaak de vergrijzing. De sectoren die de grootste werkgelegenheid bieden zijn 'Gezondheids- en welzijnszorg', 'Zakelijke dienstverlening' en 'Groot- en detailhandel'. Voor Groningen is ook het onderwijs een grote werkgever door de aanwezigheid van hbo en universiteit in de stad Groningen.<sup>14</sup>

GEMEENTE	2009	2010	2011	GROEI 2011
Assen	35870	36100	35780	-1%
Bedum	4120	4110	4260	4%
Groningen	133200	131020	134460	3%
Haren	7460	7550	6960	-8%
Hoogezand-Sappemeer	14420	14330	14020	-2%
Leek	9430	9680	9530	-2%
Noordenveld	11060	10860	10490	-3%
Slochteren	4690	4850	4830	0%
Ten Boer	1300	1350	1380	2%
Tynaarlo	11480	11900	11520	-3%
Winsum	3360	3460	3630	5%
Zuidhorn	5360	5560	5470	-2%
<b>Totaal banen</b>	<b>241750</b>	<b>240770</b>	<b>242330</b>	<b>0,6%</b>

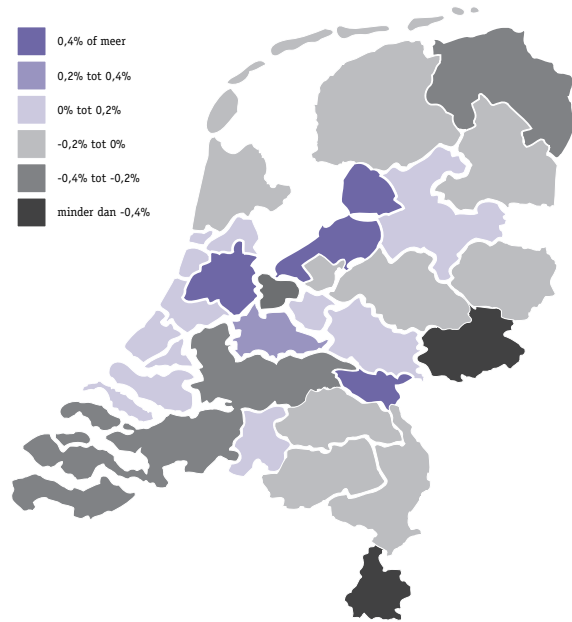
Bron: Lisa, Bewerking: SVR

In de provincies Groningen en Drenthe waren er in 2011 respectievelijk 270.000 en 209.000 banen. In de gemeenten van Regio Groningen-Assen bedroeg het totaal aantal banen circa 240.000. Binnen de regio heeft de gemeente Groningen het grootste aantal banen.

Doorgaans volgt het aantal banen in de regio de landelijke ontwikkeling en dat was ook in 2011 het geval. In 2011 was er in de regio sprake van een stijging van het aantal banen met 0,6%, waar er landelijk een groei van 0,3% was.

In de gemeente Groningen nam het aantal banen toe met 3% en in Assen nam deze juist af met 1%.<sup>15</sup> In 2010 vertoonde de stad Groningen nog een daling van het aantal banen en noteerde Assen een groei. Afgelopen jaar waren de rollen omgekeerd. Wat betreft Groningen was opvallend dat in de sector 'Gezondheids- en welzijnszorg' het aantal banen afnam, aangezien de groei van afgelopen jaren juist uit deze sector kwam. De groei moest voor de stad in 2011 voornamelijk komen uit de sectoren 'Onderwijs' en 'Zakelijke dienstverlening'. In Assen steeg in tegenstelling tot Groningen het aantal banen in de zorgsector. Daartegenover stond echter een daling in de relatief grote sectoren 'Groot- en detailhandel' en 'Zakelijke dienstverlening'.<sup>16</sup>

Ontwikkeling banen van werknemers 2011-2012 per arbeidsmarktregio  
in afwijking van het landelijk gemiddelde (% per jaar)



Bron: UWV Werkbedrijf, Arbeidsmarktprognose 2011-2012

De verwachtingen over de ontwikkeling van het aantal banen tot 2012 zijn voor de provincies Groningen en Drenthe lager dan het landelijke gemiddelde. Groningen zal tot 2012 te maken krijgen met een groei die maximaal 0,4% lager ligt dan de gemiddelde landelijke groei van het aantal banen. De oorzaak van dit verschil is dat Oost-Groningen hier in is meegenomen. Voor Drenthe is de verwachting dat het aantal banen tot 2012 0,2% minder zal stijgen dan het landelijke gemiddelde. Voor de periode 2013 tot 2016 is de prognose dat in Groningen het aantal banen jaarlijks 0,3% minder toeneemt dan het landelijke gemiddelde en dat Drenthe de landelijke gemiddelde ontwikkeling volgt.<sup>17</sup>

### 1.2.3 STIJGING AANTAL BEDRIJVEN IN GRONINGSE GEMEENTEN

In Regio Groningen-Assen is tussen 2008 en 2010 het totaal aantal bedrijven met 2,6% toegenomen. Ook in 2011 groeide het aantal bedrijven. Maar deze groei deed zich alleen voor in de Groningse gemeenten. De Drentse gemeenten in Regio Groningen-Assen noteerden een krimp.<sup>18</sup>

GEMEENTE	2009	2010	2011	GROEI 2011
<b>Aantal bedrijven</b>				
Assen	3610	3880	3720	-4%
Bedum	590	600	610	2%
Groningen	13150	13820	14510	5%
Haren	1240	1270	1330	5%
Hoogezand-Sappemeer	1580	1610	1690	5%
Leek	1360	1400	1450	4%
Noordenveld	2180	2330	2260	-3%
Slochteren	1080	1120	1190	6%
Ten Boer	480	480	500	4%
Tynaarlo	2160	2350	2270	-3%
Winsum	890	890	940	6%
Zuidhorn	1180	1200	1270	6%
<b>Totaal bedrijven</b>	<b>29500</b>	<b>30950</b>	<b>31740</b>	<b>3%</b>

Bron: Lisa, Bewerking: SVR

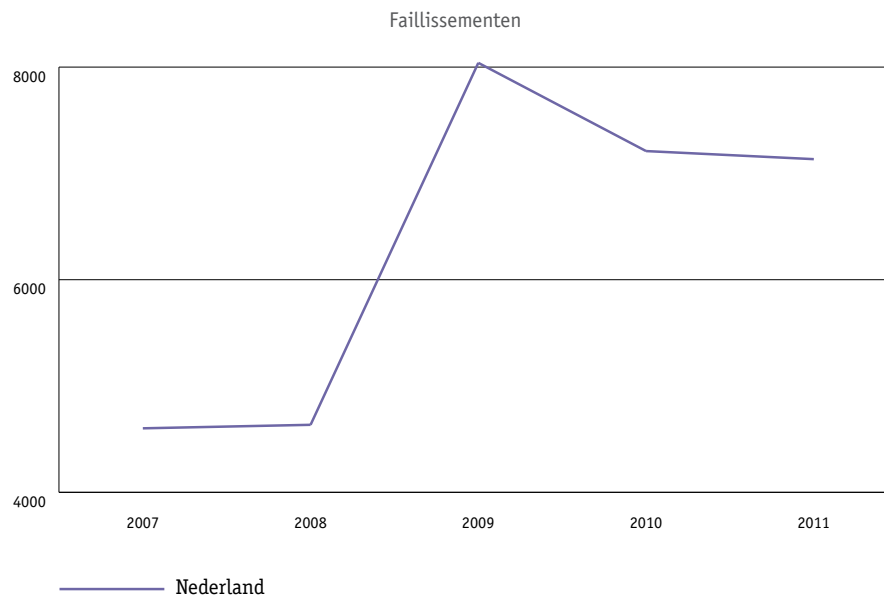




### 1.2.4 AANTAL FAILLISSEMENTEN BLIJFT DALEN

In 2011 zijn 7.134 faillissementen uitgesproken. Hiermee ligt dit aantal net iets lager dan in 2010. Als gevolg van de economische crisis steeg het aantal faillissementen in 2009 tot een recordhoogte van meer dan 8.000. Vanaf dat moment is er sprake van een daling van het aantal faillissementen. Een sector waarin wel een aanzienlijke stijging heeft plaatsgevonden, is de horeca. Hier werden 23% meer faillissementen uitgesproken dan in 2010. Het betrof voornamelijk restaurants, snackbars, cafetaria's en cafés. De grootste daling vond plaats in de sector Nijverheid (geen bouwnijverheid) met een afname van 12%.<sup>19</sup>

In Noord-Nederland daalde het aantal faillissementen aanzienlijk: van 620 in 2010 naar 480 in 2011. De provincie Groningen liet een daling zien, van 250 faillissementen in 2010 naar 158 in 2011. In 2010 was de stad Groningen nog grotendeels verantwoordelijk voor een stijging van het aantal faillissementen in de regio, in 2011 daalde het aantal faillissementen daar van 69 naar 59. Net als in de provincie Groningen nam het aantal faillissementen in Drenthe af, van 208 in 2010 naar 167 in 2011.<sup>20</sup>



Bron: CBS

### 1.3 BEVOLKING

Zowel landelijk als in Regio Groningen-Assen zal de bevolking de komende jaren blijven groeien. Landelijk zal de groei zich voortzetten tot 2040, in de regio is er sprake van een omslagpunt rond 2035. Ook zal het aandeel 65-plussers de komende jaren toenemen. De regio vertoont echter een minder sterke stijging dan landelijk het geval is. Wel geldt voor beide dat het aandeel 65-plussers in 2040 een kwart van de totale bevolking bedraagt.

#### 1.3.1 BEVOLKING BLIJFT KOMENDE JAREN GROEIEN

Op 1 januari 2012 telde Nederland ruim 16,7 miljoen inwoners. Ten opzichte van 2011 is dit een lichte stijging van 0,49%. Deze groei komt voornamelijk voort uit het positieve migratie- en geboortesaldo. De immigratie bereikte zelfs een recordhoogte in 2011 met 160.000 immigranten. Ook in Regio Groningen-Assen was er ten opzichte van 2010 sprake van een groei van de bevolking in 2011. De bevolking nam toe met 0,7% en net als landelijk werd de stijging met name veroorzaakt door het positieve migratie- en geboortesaldo. In enkele gemeenten nam de bevolking in 2011 af, maar deze afname is minimaal. De gemeente Groningen liet in absolute aantallen de sterkste groei zien.

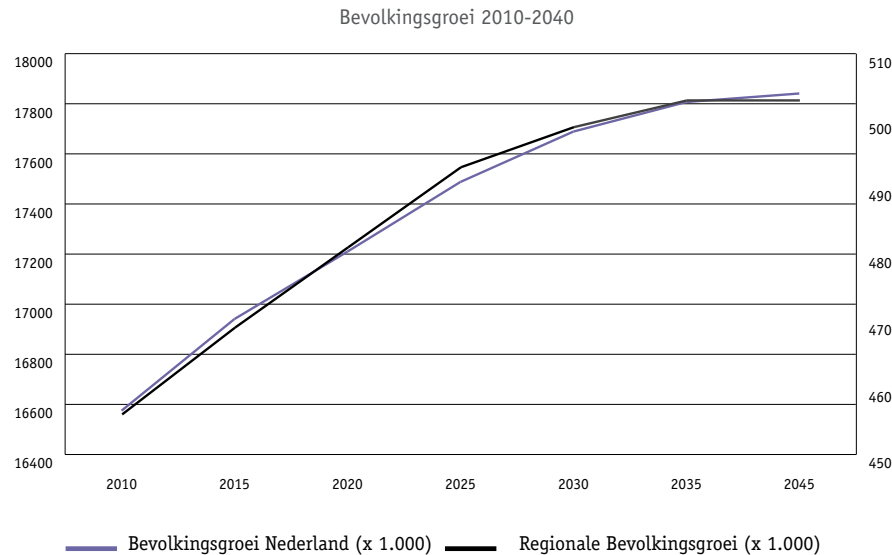
De totale bevolkingsgroei in Nederland bedroeg over de afgelopen 10 jaar 3,9%. Voor de komende 10 jaar zal de verwachte groei met 3,8% ongeveer gelijk blijven. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich tot ongeveer 2025 zal doorzetten waarna de groei langzaam zal gaan afvlakken. Waar altijd werd gedacht dat het hoogtepunt van de bevolkingsgroei in 2040 op 17,5 miljoen inwoners zou liggen is dit inmiddels bijgesteld naar 17,8 miljoen. Het jaar 2040 zal tevens het keerpunt zijn; na 2040 zal de groei omslaan in een afname van de bevolking.<sup>21</sup>

Voor de toekomstige ontwikkelingen van de bevolking in Regio Groningen-Assen is een aantal verschillende prognoses ontwikkeld. Alle prognoses laten een groei zien voor de regio, alleen is de omvang verschillend. Volgens het CBS zullen er de komende jaren duidelijke groeiverschillen optreden tussen de gemeenten. In de periode tot 2020 wordt er voor de gemeenten Tynaarlo, Noordenveld, Haren en Ten Boer een lichte afname van de bevolking verwacht, die wordt veroorzaakt door een negatief geboortesaldo. In tegenstelling tot wat de afgelopen jaren verwacht werd en wat ook de huidige prognoses nog laten zien, zal de bevolking in de gemeente Slochteren waarschijnlijk minder toenemen dan werd verwacht. Dit wordt veroorzaakt door de tegenvallende resultaten en het afslanken van het project Meerstad. Waar voorheen nog sprake was van een planning met 10.000 woningen, worden hier nu nog slechts 6.500 woningen gebouwd.

Binnen de gehele regio Groningen-Assen zal, ondanks een afname van de bevolking in enkele gemeenten, de bevolking in 2020 naar verwachting zijn gestegen met 4,7%. Deze groei komt deels voort uit de krimp die verwacht wordt voor de regio's Noord- en Oost-Groningen en Midden- en



Zuid-Oost-Drenthe. Met name jongeren tussen de 15 en 24 jaar zullen zich vanuit deze gebieden in Regio Groningen-Assen vestigen vanwege werk en studie. De groep 25- tot 65-jarigen die weer uit Regio Groningen-Assen wegtrekken is kleiner dan de groep jongeren die zich in de regio vestigen, waardoor er per saldo sprake is van een groeiende bevolking in de regio. Binnen de regio zullen Assen en Groningen op de langere termijn naar verwachting het sterkst groeien.<sup>22</sup>



### 1.3.2 AANDEEL 65-PLUSSERS NEEMT TOE TOT 25%

De samenstelling van de bevolking is gedurende de afgelopen 10 jaar nagenoeg gelijk gebleven. Het aandeel 65-plussers nam toe met 2% en het aandeel personen tussen 20 en 65 jaar daalde met 1%. In 2040 zal de samenstelling van de bevolking, ten opzichte van nu, drastisch veranderd zijn. Ongeveer een kwart van de bevolking zal dan uit 65-plussers bestaan.<sup>23</sup> Binnen de regio is het aandeel 65-plussers ten opzichte van 2010 in 2011 gelijk gebleven, hetzelfde geldt voor de categorie tot 20 jaar en 20 tot 65 jaar. Ten opzichte van Nederland heeft Regio Groningen-Assen 2% minder jongeren tot 20 jaar. Er zijn ten opzichte van het landelijk gemiddelde in de regio 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.

Ook in de regio zal volgens de prognoses van het CBS de samenstelling van de bevolking tussen 2020 en 2030 flink gaan veranderen. Het aandeel 65-plussers stijgt de komende jaren net als landelijk met 10% en komt daarmee voor de regio uit op 25%. Ook de ontwikkelingen binnen de leeftijdscategorie tot 20 jaar en de categorie 20 tot 65 jaar volgen de landelijke voorspellingen. De gevolgen voor de vergrijzing in de regio zullen in het jaar 2040 nog nadrukkelijker aanwezig zijn. In dat jaar bestaat een kwart van de bevolking uit 65-plussers. Binnen de leeftijdsgroep van 20 tot 65 jaar zet de dalende trend zich naar verwachting ook de komende jaren voort. Alleen de categorie tot 20 jaar zal nagenoeg gelijk blijven aan het niveau van 2011.<sup>24</sup>

GRONINGEN-ASSEN	2011	2020	2030	2040
Bevolkingssamenstelling				
0 tot 20 jaar	24%	22%	21%	22%
20 tot 65 jaar	61%	58%	55%	53%
65 jaar en ouder	15%	20%	24%	25%

Bron: CBS, Bewerking: SVR

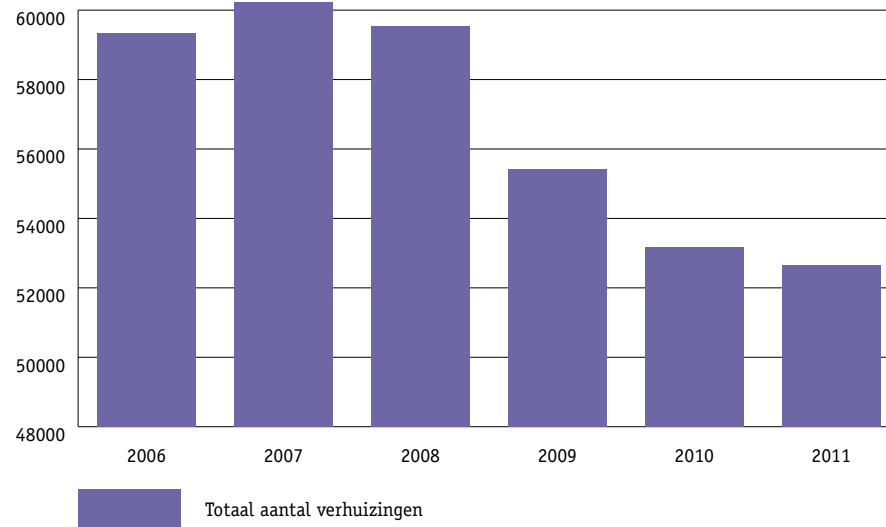
### 1.3.3 STABILISATIE AANTAL VERHUIZINGEN EN GROEIENDE MIGRATIE

Het aantal verhuizingen in Nederland stabiliseerde in 2011, waarmee een einde lijkt te komen aan de in 2006 ingezette jaarlijkse daling van het aantal verhuizingen. In 2011 bedroeg het aantal verhuizingen circa 1,5 miljoen, vrijwel evenveel als in 2010. In 2011 verhuisden 870.000 personen binnen hun gemeente en vertrokken 593.000 personen naar een andere gemeente.

De immigratie in Nederland is in 2011 toegenomen met 3,9% ten opzichte van 2010, een stijging van 6.000 immigranten, waarmee het totaal voor 2011 uitkomt op 160.000. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door het groeiende aantal immigranten uit de lidstaten van de Europese Unie. De in 2010 ingezette groei van het aantal emigranten zette ook in 2011 door. Het aantal emigranten groeide met maar liefst 10,7%, naar een totaal van 134.000. Van deze emigranten heeft 1 op 3 Nederland als geboorteland en van hen is een derde allochtoon van de tweede generatie. De sterke toename van de emigratie zorgde ervoor dat het migratiesaldo in 2011 met 26.000 ruim 21% lager uitkwam dan in 2010.<sup>25</sup>

Het aantal verhuizingen in Regio Groningen-Assen bedroeg in 2011 ruim 52.500, waarmee het aantal verhuizingen vrijwel gelijk bleef ten opzichte van 2010. Net als landelijk het geval was vond ook in de regio het grootste deel (60%) plaats binnen de eigen gemeenten en stabiliseerde het aantal verhuizingen in 2011, waarmee de daling die in 2008 werd ingezet ten einde lijkt te komen.

Verhuismobiliteit Regio Groningen-Assen 2006 - 2011



Bron: CBS

De immigratie in de regio nam in 2010 toe met 9,8% ten opzichte van 2009, tot een totaal van bijna 4.900 immigranten. De landelijke stijging van het aantal immigranten bedroeg in datzelfde jaar 5,5%, waarmee de stijging in de regio dus fors hoger ligt dan landelijk het geval was. Ook de emigratie vertoonde ten opzichte van 2009 een stijging; in 2010 kwam de emigratie voor de regio uit op 3.720, wat een stijging is van 10,7%. Daarmee komt ook de emigratie hoger uit dan het landelijk gemiddelde (8,4%).

Waar er voor Nederland als geheel in 2010 sprake was van een daling van het migratiesaldo ten opzichte van 2009 van 4,1%, is er in de regio sprake van een stijging met 6,9%.<sup>26</sup>

De toename in de regio kwam bijna volledig voor rekening van de gemeente Groningen, vanwege het grote aantal studenten dat zich hier elk jaar vestigt en na de studie veelal weer vertrekt.

#### 1.4 HUISHOUDENS

De samenstelling van de bevolking is de komende jaren aan verandering onderhevig. Door het groeiende aandeel 65-plussers en het feit dat mensen langer alleen wonen, groeit het aandeel eenpersoonshuishoudens. Binnen de regio groeit het aantal huishoudens de komende jaren, maar blijft de samenstelling van de huishoudens naar verwachting nagenoeg gelijk.

##### 1.4.1 LANDELIJKE GROEI VAN HET AANTAL EENPERSOONSHUISHOUDENS

De groei en de veranderende samenstelling van de bevolking heeft ook effect op de huishoudens in Nederland. Op 1 januari 2011 bedroeg het aantal huishoudens ruim 7,47 miljoen. Vergeleken met een jaar eerder is dit een stijging van 1,18%. Mede door het groeiende aandeel 65-plussers stijgt het aantal eenpersoonshuishoudens de komende jaren. De toekomstige 65-plusser blijft naar verwachting langer op zichzelf wonen en komt op een gegeven moment waarschijnlijk alleen te wonen door het overlijden van de partner. De eenpersoonshuishoudens maken een steeds groter deel uit van het totaal aantal huishoudens en hun aantal zal in de periode tot 2040 ook het sterkst toenemen. Deze ontwikkeling is belangrijk voor de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen. De stijging van het aantal eenouderhuishoudens blijft in tegenstelling tot eerdere voorspellingen beperkt. Werd er vooralsnog steeds vanuit gegaan dat ook deze de komende jaren een sterke groei zouden vertonen, nu blijkt dat er relatief geen sprake is van een stijging. Het aantal neemt weliswaar over de periode tot 2050 toe met 60.000 huishoudens. Maar relatief gezien blijft het aandeel eenouderhuishoudens de komende jaren gelijk met 7%.<sup>27</sup>

NEDERLAND	2011	2020	2030	2040	2050
Samenstelling Huishoudens					
Eenpersoonshuishoudens	36%	38%	41%	43%	44%
Meerpersoonshuishoudens	57%	55%	52%	50%	49%
Eenouderhuishoudens	7%	7%	7%	7%	7%

Bron: CBS, Bewerking: SVR



#### 1.4.2 SAMENSTELLING VAN DE HUISHOUDENS IN DE REGIO BLIJFT NAGENOEG GELIJK

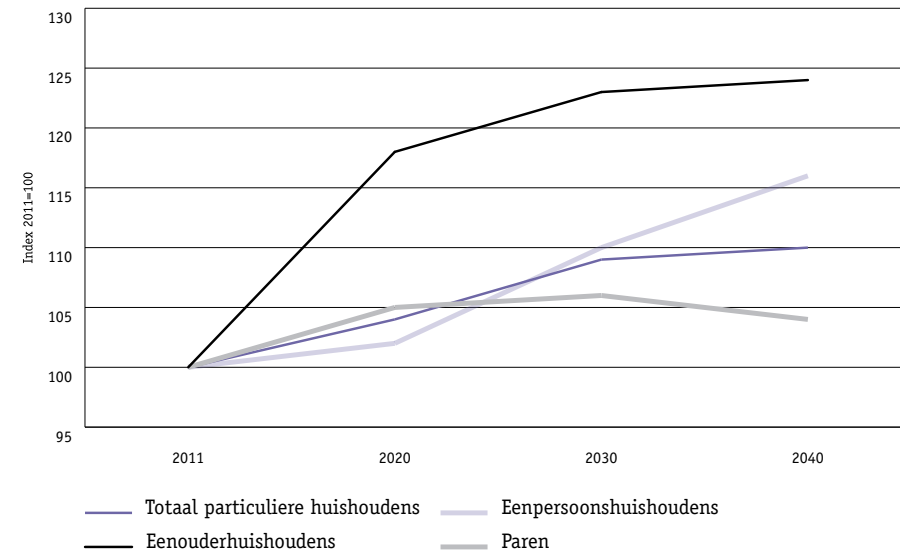
In Regio Groningen-Assen bedroeg het aantal huishoudens op 1 januari 2011 circa 228.000. Ten opzichte van 2010 is dit een stijging van 1,8%. Net als landelijk steeg ook in de regio het aantal eenpersoonshuishoudens relatief het snelst.

Voor de toekomstige ontwikkeling van de huishoudens in Regio Groningen-Assen zijn er verschillende prognoses. De prognose van de Rijksuniversiteit Groningen is dat er voor de komende jaren een nagenoeg gelijke stijging zal optreden. Er bleken wel duidelijke verschillen te zijn tussen de diverse typen huishoudens. Uit prognoses van het CBS blijkt dat het aantal huishoudens in de regio tot 2040 zal toenemen met ruim 23.000 huishoudens; een stijging van circa 10%.

De toename van het aantal huishoudens in de regio kan grotendeels worden toegeschreven aan de grote toename van het aantal eenpersoons- en éénouderhuishoudens. In 2040 zullen er ruim 16.000 meer eenpersoonshuishoudens zijn: een stijging van 14% ten opzichte van 2011.

Deze toename wordt veroorzaakt door het feit dat mensen langer op zichzelf wonen en oudere mensen vaker alleen komen te staan als gevolg van het overlijden van hun partner. Met de groei van het aantal 65-plussers groeit ook de groep alleenstaande ouderen. Wanneer we echter kijken naar het aandeel van de eenpersoonshuishoudens ten opzichte van het totale aantal huishoudens is er nauwelijks sprake van een verandering. Relatief gezien stijgt het aantal eenpersoonshuishoudens slechts met 2% tot 2040 en blijft de samenstelling van de huishoudens als aandeel in het totaal nagenoeg gelijk.<sup>28</sup>

Huishoudens Regio Groningen-Assen 2011 - 2040



Bron: CBS

**HET AANTAL VERHUIZINGEN IN REGIO GRONINGEN-ASSEEN BEDROEG IN 2011 RUIM 52.500, WAARMEE HET AANTAL VERHUIZINGEN VRIJWEL GELIJK BLEEF TEN OPZICHTE VAN 2010.**



---

## 1.5 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De huidige onzekere economische tijden maken het ingewikkeld accurate voorspellingen te doen over de toekomstige ontwikkeling van de Nederlandse economie. Het CPB voorspelde in 2010 gedurende heel 2011 een lichte stijging van de economie. Echter in de praktijk bleek dat er eind 2011 zelfs sprake was van een recessie. Dit geeft nogmaals aan dat voorspellen op het economische vlak, zeker in deze tijden, erg lastig is.

Het CPB voorspelt dat de krimp, die vanaf de tweede helft van 2011 inzette, ook in 2012 voortgezet zal worden. Na 2012 zouden er weer jaren van bescheiden economische groei in het verschiet moeten liggen en dus tekens voor een langzaam herstel van de Nederlandse economie.

Door de bescheiden groei van de economie stijgt het totaal aantal banen in de periode 2013-2016 maar weinig: gemiddeld 0,5% per jaar. Op de middellange termijn blijft het aantal vacatures volgens arbeidsmarktprognoses lager dan vóór de economische crisis. Op middellange termijn zal de omvang van de leeftijdsklasse 15-64 afnemen, maar door een stijgende arbeidsparticipatie zal de beroepsbevolking toch toenemen.

Omdat de verwachtingen voor de economische groei laag zijn, zullen de veranderingen in arbeidsvraag en -aanbod ook gering zijn. Tussen 2013 en 2016 zijn de vooruitzichten dat het aantal vacatures gemiddeld met 1,6% zal stijgen en het aantal niet-werkende werkzoekenden met -0,8% zal afnemen. Wat betreft de werkgelegenheid in Regio Groningen-Assen schetsen toekomstvisies een beeld waar er sprake is van groei van het aantal banen in Groningen en Drenthe. In Groningen zal deze groei 0,3% minder dan het landelijke gemiddelde zijn en in Drenthe wordt het landelijke gemiddelde gevolgd.<sup>29</sup>

Voorspellingen laten zien dat de bevolking de komende jaren zal blijven groeien, zowel op landelijk als op regionaal niveau. Tot aan 2040 is er in Regio Groningen-Assen naar verwachting nog geen sprake van een bevolkingskrimp, maar in enkele gemeenten binnen de regio zal de bevolking wel afnemen. De samenstelling van de bevolking verandert wel en de belangrijkste ontwikkelingen hierbij zijn de vergrijzing en de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. In de regio zal omstreeks 2040 een kwart van de bevolking bestaan uit 65-plussers. Voor de toekomst heeft dit met name gevolgen voor de woningmarkt. Er zal anders gebouwd moeten worden, omdat deze specifieke groep andere woonwensen heeft. Zowel kwalitatief en kwantitatief zal de vraag naar woningen gaan veranderen, niet alleen tot 2040, maar ook daarna, als deze groep naar verwachting weer gaat afnemen. Het dilemma voor ontwikkelaars wordt mede gevormd door het feit dat deze doelgroep in sommige gevallen over beperkte koopkracht beschikt. Hoe de woonwensen in daadwerkelijke product-markt combinaties vertaald worden is daarom nog onduidelijk.

<sup>1</sup> Centraal bureau voor de statistiek (2012), Conjunctuur, geraadpleegd op 27 februari 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>2</sup> Centraal Plan Bureau (2012), Concept CEP 2012, geraadpleegd op 27 februari 2011, via [www.cpb.nl](http://www.cpb.nl) / <sup>3</sup> Europese Commissie (2012), Interim Forecast 2012, geraadpleegd op 28 februari 2012, via [ec.europa.eu](http://ec.europa.eu) / <sup>4</sup> Centraal bureau voor de statistiek (2012), Conjunctuur, geraadpleegd op 28 februari 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>5</sup> ING Economisch Bureau (2012), Bouw & Vastgoed Alert, geraadpleegd op 28 februari 2012, via [www.ing.nl](http://www.ing.nl) / <sup>6</sup> Centraal bureau voor de statistiek (2012), Conjunctuur, geraadpleegd op 28 februari 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>7</sup> Centraal bureau voor de statistiek (2012), Conjunctuur, geraadpleegd op 29 februari 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>8</sup> Centraal bureau voor de statistiek (2012), In- en uitvoer, geraadpleegd op 28 februari 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>9</sup> Centraal Plan Bureau (2012), Centraal Economisch Plan 2011, geraadpleegd op 28 februari 2011, via [www.cpb.nl](http://www.cpb.nl) / <sup>10</sup> Lisa (2012), NWW, geraadpleegd op 9 maart 2012, via [www.lisa.nl](http://www.lisa.nl) / <sup>11</sup> Centraal bureau voor de statistiek (2012), Arbeidsrekeningen, geraadpleegd op 29 februari 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>12</sup> UWV WERKbedrijf (2012), Arbeidsmarktprognose 2011-2012, geraadpleegd op 29 februari 2012, via [www.uvw.nl](http://www.uvw.nl) / <sup>13</sup> Centraal bureau voor de statistiek (2012), Beroepsbevolking; kerncijfers provincie, geraadpleegd op 5 maart 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>14</sup> Arbeidsmarkt Groningen (2012), Werkgelegenheid, geraadpleegd op 29 februari 2012, via [www.arbeidsmarkt groningen.nl](http://www.arbeidsmarkt groningen.nl) / <sup>15</sup> Lisa (2012), Banen, geraadpleegd op 7 maart, via [www.lisa.nl](http://www.lisa.nl) / <sup>16</sup> Arbeidsmarkt Groningen (2012), Werkgelegenheid, geraadpleegd op 29 februari 2012, via [www.arbeidsmarkt groningen.nl](http://www.arbeidsmarkt groningen.nl) / <sup>17</sup> CWI (2012), Arbeidsmarktprognose 2011-2012, met een doorkijk naar 2016, geraadpleegd op 6 maart 2012, via [www.werk.nl](http://www.werk.nl) / <sup>18</sup> Lisa (2012), Vestigingen totaal, geraadpleegd op 7 maart, via [www.lisa.nl](http://www.lisa.nl) / <sup>19</sup> Centraal bureau voor de statistiek (2012), Faillissementen, geraadpleegd op 5 maart 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>20</sup> Centraal bureau voor de statistiek (2012), Faillissementen, geraadpleegd op 5 maart 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>21</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek, (2012), Bevolkingsgroei en samenstelling, geraadpleegd op 20 februari 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>22</sup> Provincie Groningen (2012), Groei, krimp en migratie, geraadpleegd op 26 april 2012, via [www.provincie groningen.nl](http://www.provincie groningen.nl) / <sup>23</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2012), Huishoudens, geraadpleegd op 20 februari 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>24</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2012), Regionale bevolkingssamenstelling, geraadpleegd op 1 maart 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>25</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2012), Migratie, geraadpleegd op 21 februari 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>26</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2012), Regionale Migratie, geraadpleegd op 21 februari 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>27</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2012), Regionale Huishoudenssamenstelling, geraadpleegd 6 maart 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>28</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2012), Huishoudens, geraadpleegd op 6 maart 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>29</sup> CWI (2012), Arbeidsmarktprognose 2011-2012, met een doorkijk naar 2016, geraadpleegd op 6 maart 2012, via [www.werk.nl](http://www.werk.nl)





**HET BEDRIJFSLEVEN EN BETROKKEN OVERHEDEN  
IN REGIO GRONINGEN-ASSEN HEBBEN ONDER HET  
MOTTO "GA SLIMMER REIZEN & WERKEN" HET  
CONVENANT MOBILITEITSMANAGEMENT  
GRONINGEN-ASSEN ONDERTEKEND.**



# 2. Infrastructuur

- » 2,5 MILJOEN MENSEN MAKEN JAARLIJKS GEBRUIK VAN P+R IN REGIO GRONINGEN-ASSEN
- » AANBESTEDING REGIOTRAM STAP DICHTERBIJ
- » 40% CAPACITEITSVERLIES TIJDENS AANPAK RINGWEG GRONINGEN
- » EFFICIËNTER GEBRUIK INFRASTRUCTUUR BIJ FLORIJNAS IN ASSEN-ZUID
- » VLIEGEN OP MEER EN VERDERE BESTEMMINGEN VANAF GRONINGEN AIRPORT EELDE

*Een optimale bereikbaarheid voor mensen en bedrijven is van groot belang om de economische motor in Nederland draaiende te houden. Met de Crisis- en herstelwet geeft de overheid prioriteit aan infrastructurele projecten.*

*Regio Groningen-Assen wil de economische bereikbaarheid van de regio garanderen en het openbaar vervoer neerzetten als reëel alternatief voor de auto. Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in de Bereikbaarheidsstrategie en richten zich op een goede bereikbaarheid van de regio en met name de belangrijkste economische centra in de omgeving, zowel met de auto, het openbaar vervoer als de fiets.*

*In Regio Groningen-Assen staat voor de komende jaren een aantal grote projecten op de planning die hier een bijdrage aan moeten gaan leveren. Voorbeelden hiervan zijn de Regiotram, de P+R-locaties, de aanpak van de Ring in Groningen en de aanleg van de FlorijnAs in Assen. Een andere belangrijke ontwikkeling binnen de regio is de baanverlenging op Groningen Airport Eelde.*

---

## 2.1 CRISIS- EN HERSTELWET

Een van de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur betreft de Crisis- en herstelwet. Bij het ingaan van deze wet in 2010 is een groot aantal wijzigingen op bestaande wetten ingevoerd, waarmee de overheid procedures inkort, wetgeving stroomlijnt, het aantal benodigde vergunningen terugdringt, meer duidelijkheid schept over bestuurlijke verantwoordelijkheden en zorgvuldige besluitvorming waarborgt.

De Crisis- en herstelwet zorgt ervoor dat geplande infrastructurele projecten worden verkort, zodat werkzaamheden eerder kunnen worden gestart en dus de positieve economische effecten ook eerder merkbaar zijn. Deze projecten zouden bij moeten dragen aan de werkgelegenheid, duurzaamheid en economische groei van Nederland. Voor infrastructurele projecten, zoals de aanpak van de Zuidelijke Ringweg Groningen, kan dit een versnelling van een half jaar betekenen.

De wetwijzigingen zijn voor een deel permanent en voor een deel tijdelijk. De tijdelijke maatregelen zouden gelden tot 1 januari 2014, maar het kabinet heeft besloten de werkingsduur van de Crisis- en herstelwet voor onbepaalde tijd te verlengen. Het is uiteindelijk de bedoeling om de Crisis- en herstelwet op te laten gaan in de Omgevingswet en de Algemene Wet Bestuursrecht.

---

## 2.2 BEREIKBAARHEIDSTRATEGIE REGIO GRONINGEN-ASSEN

Regio Groningen-Assen wil de economische bereikbaarheid van de regio garanderen en het openbaar vervoer neerzetten als reëel alternatief voor de auto. Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in de Bereikbaarheidsstrategie en richten zich op een goede bereikbaarheid van de regio en met name de belangrijkste economische centra in de omgeving, zowel met de auto, het openbaar vervoer als de fiets. Het bereikbaarheidsprogramma bestaat uit een aantal deelprogramma's:

### 2.2.1 HOV-ASSEN VOOR BUSVERVOER

Binnen de openbaarvervoersstrategie is er uitgebreid aandacht voor de hoogwaardige openbaarvervoerassen (HOV). Hierbij draait het vooral om het sneller en betrouwbaarder maken van de bus. De doelstellingen zijn het verminderen van de exploitatiekosten van de bus en het aantrekkelijk maken van de bus ten opzichte van de auto. Voor bussen worden daarom bijvoorbeeld snelle, obstakelvrije trajecten ingericht. Een voorbeeld hiervan is dat bussen op de vluchtstroken (A7 en A28) gaan rijden, zoals dat nu tussen Haren en Groningen ook al het geval is.

### 2.2.2 P+R

Door "Park + Ride" (P+R) wordt reizigers de mogelijkheid geboden om van de auto (of de fiets) over te stappen op het openbaar vervoer. Zo wordt een deel van de groei van het autoverkeer in de regio omgezet naar gebruik van het openbaar vervoer en wordt de auto dus buiten de stad gehouden. Aangezien jaarlijks 2,5 miljoen mensen hier gebruik van maken, kan het P+R-beleid succesvol genoemd worden.<sup>1</sup>

Het succes van het P+R-concept in de regio is te danken aan de voordelige tarieven en gemak waarmee reizigers kunnen overstappen op het openbaar vervoer. Inmiddels liggen er plannen om het aantal P+R-locaties uit te breiden in onder andere Leek, Assen-West/Norgerbrug, De Punt en Martenshoek.

Ook is de capaciteit op bepaalde terreinen ontoereikend en dus is uitbreiding noodzakelijk. Zo liggen er plannen om de P+R-locatie in Haren uit te breiden op het terrein van het Nesciopark.

### 2.2.3 SPOORSE PROJECTEN

Het spoor vormt de ruggengraat van het OV-stelsel in Regio Groningen-Assen. Voor de spoorse projecten zijn dan ook de meeste middelen uit het MIP gereserveerd. Tot 2020 zijn belangrijke projecten de RegioTram, upgradering van knoep Groningen en het station Europapark.

De realisatie van het station Europapark is op dit moment in volle gang. Voor de Regiotram is de volgende fase van de aanbestedingsprocedure van start gegaan. In deze fase bereiden de twee deelnemende consortia hun bieding voor.

Op 17 september 2012 dienen beide partijen hun bieding in.



### 2.2.4 FIETS

De doelstelling in Regio Groningen-Assen is om de fiets een zo goed mogelijk alternatief te laten zijn voor de auto. Hiervoor is onder andere Fietsroute Plus in het leven geroepen. Een Fietsroute Plus is een comfortabel en veilig fietspad met extra aandacht voor een snelle doorstroming, beschutting en aantrekkelijkheid van de route.<sup>2</sup> Deze fietspaden zijn als het ware de snelwegen onder de fietspaden. Zo is de Fietsroute Plus tussen Zuidhorn en Groningen inmiddels gerealiseerd en vinden tussen Bedum en Groningen de voorbereidingen plaats voor zo'n route. De verwachte groei van het aantal e-bikes (elektrische fietsen) door stimulering vanuit mobiliteitsmanagement (zie paragraaf 2.2.5) zorgt ervoor dat dit deelprogramma van belang blijft.

### 2.2.5 MOBILITEITS- EN VERKEERSMANAGEMENT

Het bedrijfsleven en betrokken overheden in Regio Groningen-Assen hebben onder het motto "GA slimmer reizen & werken" het convenant Mobiliteitsmanagement Groningen-Assen ondertekend. Mobiliteitsmanagement is een verzamelterm voor allerlei maatregelen die de vraag naar mobiliteit beïnvloeden om daarmee het niet-noodzakelijke autogebruik terug te dringen. Hierbij is er dus een relatie met de deelprogramma's businfra, P+R en fiets.

De doelstelling van mobiliteitsmanagement in Regio Groningen-Assen is een reductie van het spitsverkeer van personenauto's in het woon-werk- en zakelijk verkeer met gemiddeld tenminste 5% op regioniveau, met als toetsmoment september – oktober 2013.

Op het hoogtepunt van de werkzaamheden aan de Ring Zuid in Groningen is de schatting dat er een capaciteitsverlies van 40% gedurende drie jaar optreedt. Dit vraagt om een zware inspanning op andere routes, andere tijden, andere vervoerswijzen en andere locaties (thuiswerken). Verkeersmanagement richt zich hierbij op het faciliteren van de reiziger die er desondanks al dan niet noodgedwongen voor kiest om in de auto te stappen.

Dus zorgen dat het onderweg overstappen op andere vervoerswijzen goed geregeld is en wanneer de situatie hier om vraagt, hard in te grijpen in de verkeerssituatie.

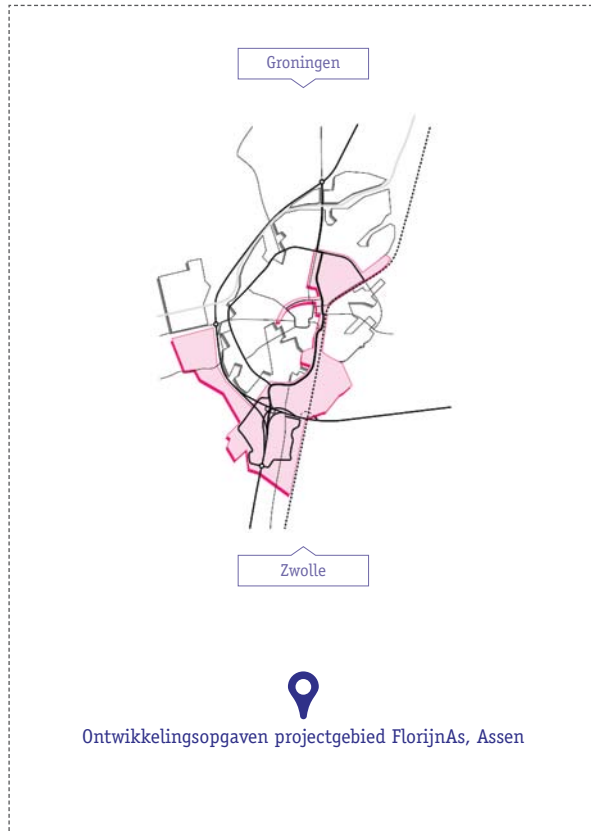
### 2.3 RINGWEG GRONINGEN

Door de toenemende druk op het mobiliteitssysteem in Regio Groningen-Assen zijn er maatregelen genomen ter verbetering van het gebruik van de bestaande infrastructuur. Om de doorstroming en de verkeersveiligheid op de Oostelijke Ringweg te verbeteren zullen vier kruisingen op dit tracé ongelijkvloers worden. De planning is dat eind 2014 alle werkzaamheden zijn uitgevoerd.<sup>3</sup>

Naast de aanpassing op de Oostelijke Ringweg zal ook de Zuidelijke Ringweg onder handen worden genomen. Hoewel al enkele maatregelen zijn getroffen, zoals de aanpassing aan het Julianaplein en de aanleg van een nieuw wegtracé, was van tevoren bekend dat dit oplossingen voor de korte termijn waren. De structurele oplossing bestaat uit het verbeteren van de Zuidelijke Ring met als doel zorgen voor een betere doorstroming op het hoofdwegennet en onderliggend wegennet, bijdragen aan betere bereikbaarheid van belangrijke bestemmingen in de stad, verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid rondom de ringweg vergroten en de veiligheid te verbeteren.

Het meest opvallende plan op dit tracé is dat tussen de Hereweg en het Oude Winschoterdiep de Ring Zuid verdiept wordt aangelegd, overdekt door drie deksels. In 2015 zal worden gestart met de werkzaamheden aan de Zuidelijke Ringweg en die uiterlijk in 2020 worden afgerond.<sup>4</sup>





#### 2.4 FLORIYNAS ASSEN-ZUID

De FlorijnAs is het programma, dat loopt tot 2020, waarin de gemeente Assen de ambities voor de toekomst heeft vastgelegd. Deze ambities zijn: de infrastructuur toekomstklaar maken, het openbaar vervoer uitbreiden, meer woningen in de bestaande stad, delen van de stad logischer op elkaar laten aansluiten, het aantrekken van kennisintensieve bedrijven en onderwijsinstellingen, het water terug in het stadsbeeld halen en het versterken van landschap en natuur.

Door onder andere deze ontwikkelingen zal in Assen de capaciteit van de huidige infrastructuur in de toekomst ontoereikend zijn. De infrastructurele projecten bij de FlorijnAs draaien echter niet alleen om het vergroten van de capaciteit, maar ook om het verbeteren van de efficiëntie. De herindeling van het knooppunt A28/N33 is hier een voorbeeld van. De N33 wordt verdubbeld en krijgt een directe aansluiting op de A28, waarmee het een belangrijk knooppunt in het wegennetwerk zal worden.<sup>5</sup>

#### 2.5 OPWAARDERING VAARWEG LEMMER-DELFIJZIJL

Voor de bereikbaarheid van Regio Groningen-Assen zijn ook goede vaarwegen van belang, omdat niet alleen de beroepsvaart, maar ook de recreatievaart toeneemt. In 2011 is de Reitdiephaven in Groningen opgeleverd, waarmee Groningen beschikt over een extra voorziening voor de recreatievaart. Voor de beroepsvaart is de vaarroute Lemmer-Delfzijl zeer belangrijk en omdat het vervoer over de vaarweg de komende jaren sterk zal groeien, is besloten deze op te waarderen. Eind 2025 is de verwachting dat de gehele vaarweg Lemmer-Delfzijl verruimd en opgewaardeerd is, waardoor de route bevaarbaar wordt voor schepen met een laadvermogen tot 3000 ton.<sup>6</sup>

#### 2.6 BAANVERLENGING GRONINGEN AIRPORT EELDE GAAT DOOR

Na ruim 15 jaar van juridisch en politiek getouwtrek heeft de Raad van State haar definitieve uitspraak gedaan en mag de start- en landingsbaan van Groningen Airport Eelde worden verlengd van 1.800 naar 2.500 meter. Inmiddels is al begonnen met de eerste voorbereidingen en de ambitie is om de werkzaamheden af te ronden voor het winterseizoen 2012/2013. Door deze verlenging kan de luchthaven inspelen op het groeiende "lowcost" segment binnen de luchtvaart en kunnen hier luchtvaartmaatschappijen met grotere typen vliegtuigen landen.

Daarnaast kan door de verlenging het marktaandeel van de luchtvracht vergroot worden. Zo verwacht de luchthavenleiding dat Groningen Airport Eelde een stuk interessanter wordt voor reisorganisaties en luchtvaartmaatschappijen. Vueling vliegt al sinds april 2012 vanaf Eelde op Barcelona en Ryanair heeft aangegeven van mei tot en met oktober twee maal per week op Milaan (Bergamo), Marseille en Palma de Mallorca te vliegen. Schatting is dat de verlenging circa 600 banen op gaat leveren.<sup>7</sup>

Omdat de huidige capaciteit van de luchthaven, als gevolg van de verlenging van de start- en landingsbaan, in de toekomst niet meer zal volstaan, heeft Groningen Airport Eelde een uitbreidingsplan klaar liggen. Dit voorziet in een grotere terminal met extra winkels en horeca, meer parkeerplaatsen, ruimte voor openbaar vervoer, uitbreiding van de KLM Luchtvaartschool en meer ruimte voor zakenjets.

<sup>1</sup> Regio Groningen-Assen (2012), Goed Bereikbaar, geraadpleegd op 16 april 2012 via [www.regiogroningenassen.nl](http://www.regiogroningenassen.nl) / <sup>2</sup> Provincie Groningen (2012), Bereikbaarheid binnen de provincie, geraadpleegd op 16 april 2012 via [www.provinciegroningen.nl](http://www.provinciegroningen.nl) / <sup>3</sup> Ring Groningen (2012), Ring Groningen (Oost), geraadpleegd op 16 april 2012 via [www.ringgroningen.nl](http://www.ringgroningen.nl) / <sup>4</sup> Aanpak Ring Zuid (2012), Over het project, geraadpleegd op 16 april via [www.aanpakringzuid.nl](http://www.aanpakringzuid.nl)  
<sup>5</sup> Gemeente Assen (2012), Over FlorijnAs, geraadpleegd op 16 april via [www.assen.nl](http://www.assen.nl) / <sup>6</sup> Vaarweg Lemmer-Delfzijl (2012), Vaarweg, geraadpleegd op 19 april via [www.lemmer-delfzijl.nl](http://www.lemmer-delfzijl.nl) / <sup>7</sup> Groningen Airport Eelde (2012), Baanverlenging, geraadpleegd op 19 april 2012 via [www.groningenairport.nl](http://www.groningenairport.nl) /



# 3. Woningmarkt

- » **RUIM 1250 WONINGEN TOEGEVOEGD AAN WONINGVOORRAAD IN DE REGIO IN 2011**
- » **AANTAL OPGELEVERDE NIEUWBOUW HUURWONINGEN STIJGT MET 25% T.O.V. 2010**
- » **VERDERE DALING VAN AANTAL TRANSACTIES IN DE REGIO**
- » **COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP ALS KANS OM NIEUWBOUWPROJECTEN TE BLIJVEN ONTWIKKELEN**
- » **'TIJDELIJK ANDERS BESTEMMEN' INZETBAAR ALS HET TOEKOMSTIGE PROGRAMMA NOG NIET BEKEND IS**

*De overheid hoopte met het verhogen van de bovengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), het verlengen van de dubbele hypotheekrenteaftrek en het verlagen van de overdrachtsbelasting de woningmarkt een duwtje in de rug te geven. Deze initiatieven hebben in 2011 echter nog niet geleid tot een herstel van de woningmarkt. De gemiddelde verkoopprijs steeg weliswaar licht, maar de verwachte stijging van het aantal transacties bleef uit.*

*De gevolgen van het huidige marktsentiment zijn ook duidelijk terug te zien in de nieuwbouwontwikkelingen. Het aantal nieuw opgeleverde huurwoningen steeg sterker dan het aantal nieuw opgeleverde koopwoningen. Voor de toekomst is de verwachting dat de vraag naar nieuwbouw gaat stagneren. Goedkoper bouwen is, mede vanwege de hoge eisen die het Bouwbesluit stelt, nog maar beperkt mogelijk, waardoor nieuwbouw steeds minder in staat zal zijn om op prijsniveau te concurreren met bestaande bouw. De moeilijkheden waarin de woningmarkt verkeert zorgen er wel voor dat marktpartijen naar creatieve oplossingen zoeken. Zo focust de gemeente Groningen met BOUWJONG! op kwalitatieve, betaalbare jongerenhuisvesting en is het tijdelijk anders bestemmen van woningbouwlocaties in opkomst.*



### 3.1 CONSUMENTEN ZIJN ONZEKER OVER DE WONINGMARKT

Op de woningmarkt zijn de gevolgen van de economische crisis nog altijd merkbaar. Consumenten zijn onzeker over de economische ontwikkelingen en hun financiële toekomst, wat terug te zien is in het lage consumentenvertrouwen. Dit lage consumentenvertrouwen heeft grote invloed op de woningmarkt. Consumenten zijn op dit moment vooral op zoek naar duidelijkheid. Duidelijkheid over hoe de economische crisis en de arbeidsmarkt zich verder gaan ontwikkelen, wat er gaat gebeuren met de hypotheekrenteaftrek en wat de effecten zullen zijn van de overheidsbezuinigingen. In tegenstelling tot het vertrouwen is de gemiddelde betaalbaarheid van een koopwoning verder toegenomen. De overdrachtsbelasting blijft ook na 1 juli 2012 op 2% en de prijzen van bestaande koopwoningen zijn in 2011 voor het derde achtereenvolgende jaar gedaald. Landelijk daalden de prijzen met 2,3% ten opzichte van 2010, waarbij met name het laatste kwartaal met 1,7% verantwoordelijk was voor een groot deel van de daling.

GEM. VERKOOPPRIJS BESTAANDE WONINGEN	2010	2011
Regio Groningen-Assen	€ 207.427	€ 210.998
Nederland	€ 239.530	€ 240.059

Bron: CBS/Kadaster, bewerking SVR

Het gebrek aan vertrouwen en de onzekerheid bij de consument is terug te zien in de ontwikkeling van het aantal transacties. Het aantal transacties daalde het afgelopen jaar ten opzichte van 2010 op landelijk niveau met 4,3% en in Regio Groningen-Assen met 4,8%.

De gemiddelde verkoopprijs van woningen in Regio Groningen-Assen steeg ondanks de prijsdalingen met 1,7%, waarbij met name in de gemeenten Haren en Slochteren sprake was van een stijging van de gemiddelde verkoopprijzen. Dit betekent echter niet dat er in de regio geen sprake is van een prijsdaling. Een stijging van de gemiddelde verkoopprijs geeft aan dat de woningen die verkocht worden zich in het hogere prijssegment bevinden. De prijzen van bestaande woningen daalden namelijk ook in de provincies Groningen en Drenthe, waarbij de prijzen in Drenthe met gemiddeld 3,2% daalden en in Groningen met gemiddeld 4,1%.<sup>1</sup>

### 3.2 VERLAGING VAN DE OVERDRACHTSBELASTING LEIDT NIET TOT MEER TRANSACTIES

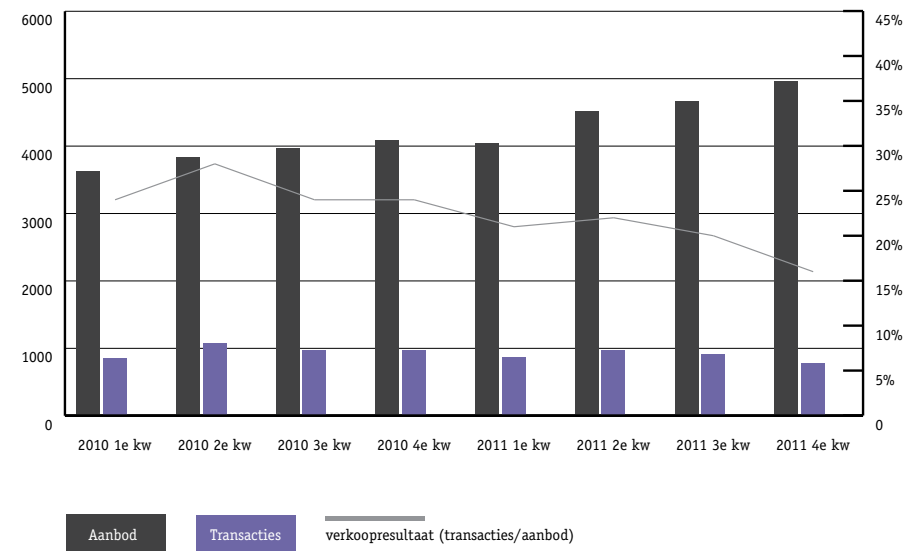
Op 1 juni 2011 besloot het kabinet de overdrachtsbelasting tot 1 juli 2012 te verlagen van 6% naar 2%. In combinatie met het (voorlopig) handhaven van de hypotheekrenteaftrek moet deze maatregel een impuls zijn voor de woningmarkt. De maatregel moet het vertrouwen op de woningmarkt versterken, de doorstroming bevorderen en de marktwerking verbeteren.<sup>2</sup>

TRANSACTIES IN AANTALLEN	1ste helft 2010	2ste helft 2010	1ste helft 2011	2ste helft 2011
Regio Groningen-Assen	1.932	1.944	1.837	1.690
Nederland	59.636	66.491	57.890	62.849

Bron: CBS/Regio Groningen-Assen, Bewerking SVR

Het Centraal Plan Bureau stelde in zijn Macro Economische Verkenning 2012 dat deze maatregel naar verwachting zou leiden tot circa 15% meer transacties in de tweede helft van 2011 en 15% meer in de eerste helft van 2012.<sup>3</sup> Inmiddels heeft de regering besloten dat deze maatregel ook na 1 juli 2012 van kracht blijft. De maatregel heeft in 2011 zowel landelijk als voor Regio Groningen-Assen echter nog niet geleid tot de verwachte stijging van het aantal transacties. Er is zowel in Regio Groningen-Assen als landelijk zelfs sprake van een daling van het aantal transacties in 2011, terwijl het aanbod in 2011 met 6,6% steeg. Over heel 2011 daalde het aantal transacties in Nederland met 4,3% en in de regio met 4,8%. Wanneer we kijken naar de laatste twee kwartalen (dus na de invoering van de maatregel) ten opzichte van de laatste twee kwartalen van 2010 wordt dit nog eens extra onderstreept. Voor Nederland was er sprake van een daling in deze periode van 5,5%, in Regio Groningen-Assen bedroeg deze daling 13%. Bovenstaande cijfers laten dus duidelijk zien dat de maatregel de woningmarkt in 2011 in ieder geval nog niet in beweging heeft kunnen brengen.<sup>4</sup>

Regio Groningen-Assen - Aanbod versus Verkoop



Bron: Regio Groningen-Assen



### 3.3 AANTAL NIEUW OPGELEVERDE HUURWONINGEN STIJGT

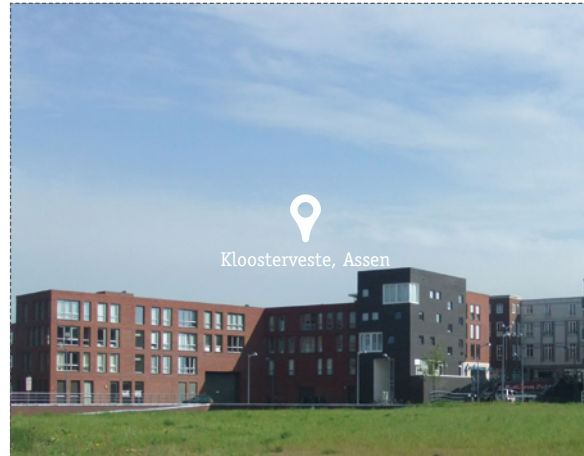
Ondanks een dalend aantal transacties steeg de totale woningvoorraad in 2011 op landelijk niveau naar bijna 7,3 miljoen woningen. Ten opzichte van 2010 is dit een stijging van 0,7% en daarmee is de stijging gelijk aan 2010. In 2011 zijn er in totaal ruim 65.000 nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd, waarvan circa 58.000 door nieuwbouw. Het aantal nieuw opgeleverde huurwoningen steeg harder, namelijk met 4,8% ten opzichte van 2010, dan het aantal nieuw opgeleverde koopwoningen, dat met 1,9% steeg.

WONINGVOORRAAD	2010	2011
Nederland	7.217.803	7.268.093
Regio Groningen-Assen	200.915	202.171

Bron: CBS, bewerking SVR

In Regio Groningen-Assen steeg de woningvoorraad in 2011, naar ruim 202.000 woningen. Ten opzichte van 2010 is dit een stijging van 0,63% en daarmee volgt de regio het landelijke beeld. In 2011 werden 1.679 nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd, waarvan 85% door nieuwbouw. In Regio Groningen-Assen steeg het aantal nieuw opgeleverde huurwoningen met bijna 25% ten opzichte van 2010. Hiermee vertoont het aantal nieuw opgeleverde huurwoningen in Regio Groningen-Assen een aanzienlijk sterkere stijging dan de 1,9% waar landelijk sprake van is. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de oplevering van enkele grote projecten, zoals "La Liberté" in Groningen en "Kloosterveste" in Assen. Opvallend is dat er in tegenstelling tot het landelijke beeld in Regio Groningen-Assen sprake is van een daling van het aantal opgeleverde koopwoningen. Steeg het aantal nieuw opgeleverde koopwoningen landelijk nog met 4,8%, in de regio daalde deze met 25%.<sup>5</sup>

De vraag naar huurwoningen stijgt al sinds het begin van de crisis in 2008. Huurwoningen hebben als voordeel dat deze flexibiliteit bieden, omdat er niet eerst verkocht hoeft te worden voordat men kan verhuizen.



Ondanks de stijgende vraag hebben ook huurwoningen te maken met leegstand. De stijging van het aantal opgeleverde huurwoningen komt dan ook niet alleen voort uit een stijging van de vraag. Deze komt mede voort uit het wijzigen van de strategie door veel partijen. Er wordt iets ontwikkeld voor de koopsector, maar wanneer dit niet wordt afgenomen, lopen de financieringskosten uit de hand, waardoor men besluit over te schakelen op verhuur.

### 3.4 NIEUWBOUWBEHOEFTE BLIJFT AANWEZIG

De onzekerheid over de woningmarkt als geheel heeft ook impact op de nieuwbouwontwikkelingen. Consumenten zijn net als bij bestaande bouw terughoudend met het nemen van koopbeslissingen. Hoewel het aanbod van bestaande woningen groot is, blijft er ook in de toekomst vraag naar nieuwbouw. Het aantal huishoudens zal zeker de komende 10 jaar nog blijven groeien en de verwachting is dat op landelijk niveau jaarlijks ongeveer 15.000 woningen gesloopt zullen worden. Om geen krapte te creëren moeten er voor Nederland als geheel jaarlijks circa 70.000 woningen (zowel huur als koop) bijgebouwd worden. Ondanks dat de woningmarkt zich op dit moment in een dal bevindt, zal er dus op termijn vraag zijn naar nieuwbouw. Naast de groei van

de bevolking verandert de samenstelling van de bevolking ook. De komende jaren komen er meer eenpersoonshuishoudens en eenouderhuishoudens bij. Deze zorgen voor een andere vraag naar woningen; met name op kwalitatief gebied verandert hierdoor de vraag naar woningen.

Regio Groningen-Assen heeft in februari 2012 haar woningbouwprogramma aangepast. Er blijft ruimte voor en behoefte aan nieuwbouw, maar waar in het oorspronkelijke programma sprake was van een planning van 2.900 woningen per jaar, ligt deze na de aanpassing op 1000 – 1500 woningen. De reden voor de bijstelling is dat Regio Groningen-Assen sterker wil inzetten op kwaliteit, nieuwe risico's wil voorkomen en de regionale woningmarkt wil stimuleren. Met het beperken van de hoeveelheid nieuwbouw moet de balans in het regionale aanbod hersteld worden.<sup>6</sup>

Op dit moment hebben de gemeenten in Regio Groningen-Assen nog 44.800 woningen in hun woningbouwplanning opgenomen. Van deze geplande woningen betreft 75% zachte plannen, waarbij er geen direct bouwrecht is en slechts 25% harde plannen. Van het totaal aantal opgenomen woningen in de plannen is ruim 50% nog een potentieel plan en hiervan is het dus sterk de vraag of deze de komende jaren nog gerealiseerd gaan worden. Plannen waarvan zeker is dat ze in 2012 en 2013 opgeleverd zullen worden, zijn onder andere "De Cortinghborg" in Groningen en "De Citadel" in Assen. Op 1 januari 2012 was er voor 974 woningen reeds een bouwvergunning verleend en waren er 1.649 woningen in aanbouw.





### 3.5 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De woningmarkt bevindt zich nog altijd in een moeilijke periode en heeft zich in 2011 nog niet weten te herstellen. De situatie op de woningmarkt biedt echter ook kansen en mogelijkheden. Binnen de markt ontstaan nieuwe ideeën en marktpartijen kijken kritisch naar manieren om de crisis in hun voordeel te gebruiken. Het tijdig inspelen op trends en ontwikkelingen en gericht zoeken naar kansen biedt ook in de huidige markt mogelijkheden om succesvol te zijn.

#### 3.5.1 BOUWJONG!

De stad Groningen is de “jongste” stad van Nederland. Dit komt met name door de circa 50.000 studenten die de stad rijk is, van wie ongeveer 35.000 ook in de stad Groningen wonen. Vanwege het grote aantal studenten is jongerenhuisvesting een belangrijk thema voor de gemeente Groningen. Om goede en kwalitatieve jongerenhuisvesting te kunnen bieden, heeft de gemeente in 2010 de samenwerking gezocht met woningcorporaties, de Rijksuniversiteit, de Hanzehogeschool en projectontwikkelaars. Dit heeft geresulteerd in de manifestatie BOUWJONG!. Inmiddels zijn de eerste resultaten van BOUWJONG! zichtbaar. In 2011 is het project van Nijestee voor 342 tijdelijke wooneenheden op het Bodenterrein opgeleverd en heeft Lefier 80 studentenwoningen gerealiseerd aan de Lissabonstraat en 63 woningen aan de Eendrachtstskade. Voor 2012 staat de oplevering van “De Groenling”, tijdelijke studentenwoningen aan de Antillenstraat en permanente studentenwoningen aan de Zonnelaan gepland. In totaal zijn er met BOUWJONG! plannen gemaakt voor 20 locaties en moeten er voor 2015 ruim 4.500 tijdelijke en permanente wooneenheden voor jongeren gerealiseerd zijn.<sup>7</sup>

#### 3.5.2 MAKELAAR WORDT “MATCHMAKER”

Makelaars zullen zeker in de huidige markt meer en meer dienstverlening moeten gaan bieden. De consument heeft in de huidige markt meer dan ooit behoefte aan advies wanneer het aankomt op het kopen van een woning of het verkopen van een woning. Een voorbeeld van een nieuw initiatief om de transparantie in de markt te verbeteren en nog meer dienstverlening te bieden aan

de consument is de “Matchmaker” van Realworks. Deze “Matchmaker” laat zien naar wie (klanten van andere makelaars) een object toegezonden is of welke geregistreerde zoekers wellicht koper kunnen zijn voor een object. De zoeker zelf wordt niet genoemd, maar wel de makelaar bij wie de zoeker geregistreerd staat. De Matchmaker koppelt een kwaliteitsoordeel aan de zoeker door de wensen te vergelijken met de kenmerken van het aangeboden object. Op deze manier kan de verkopende makelaar zelf pro-actief contact opnemen met kantoren waar een zoeker die als goede match uit de bus komt, staat ingeschreven.

#### 3.5.3 VRAAG NAAR NIEUWBOUW STAGNEERT NAAR VERWACHTING<sup>8</sup>

Het vraag- en aanbodmechanisme werkt sterker bij bestaande bouw dan bij nieuwbouw. Door de huidige economische situatie, de beperkte vraag en het grote aanbod is het waarschijnlijk dat er in de toekomst prijsdalingen zullen gaan optreden. Bij nieuwbouw speelt de prijs van bouwen een veel grotere rol en wordt de prijs dus niet alleen bepaald door vraag en aanbod. Goedkoper bouwen is, vanwege de hoge eisen die het Bouwbesluit stelt, nog maar beperkt mogelijk, waardoor verlagings van de bouwkosten niet het benodigde effect zal hebben. Een eventuele prijscorrectie moet dus in de grondprijs gezocht worden. De prijzen voor uit te geven grond liggen veelal nog op dezelfde niveaus als voor de crisis. Met marktconforme grondprijzen kan de totale prijs van nieuw te bouwen woningen omlaag, waardoor de concurrentiepositie van nieuwbouw ten opzichte van bestaande bouw verbetert.

#### 3.5.4 ADAPTIEVE PLANNING<sup>9</sup>

De onzekerheid over de woningmarkt als geheel heeft ook impact op de nieuwbouwtontwikkelingen. Een van de redenen dat consumenten ook op het gebied van nieuwbouw terughoudend zijn met koopbeslissingen, is de onzekerheid omtrent het realiseren van de woning. Ontwikkelaars gaan veelal pas bouwen wanneer 70% van de geplande woningen verkocht is. Dit percentage is de afgelopen jaren regelmatig niet gehaald, waardoor plannen niet door zijn gegaan en consumenten dus een woning hadden gekocht die uiteindelijk niet gebouwd werd.

Het daadwerkelijk starten met de bouw blijkt een impuls te zijn voor de verkopen, omdat de consument dan zeker weet dat zijn gekochte woning ook gebouwd wordt. Omdat ontwikkelaars hun risico willen beperken door niet te bouwen voordat er zekerheid is omtrent de verkopen en ook banken zekerheid willen in verband met de financiering, hanteren steeds meer ontwikkelaars een adaptieve planning. Hierbij worden woningen gebouwd op het moment dat deze verkocht zijn. Dit is uiteraard niet van toepassing op alle vormen van bouwen, maar biedt wel mogelijkheden om het risico te beperken en de verkoop van nieuwbouw te stimuleren. De consument ziet namelijk dat er gebouwd wordt en de ontwikkelaar loopt niet het risico dat er iets gebouwd wordt, wat niet verkocht wordt.

#### 3.5.5 COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP

Collectief particulier opdrachtgeverschap is een vorm van woningbouwontwikkeling waarbij consumenten in groepsverband hun grondkavel kopen of pachten en een architect kiezen om zo met maximale invloed hun woning te realiseren. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk. Uiteindelijk worden de woningen dus in groepsverband gerealiseerd. Inmiddels is er in Nederland en in Regio Groningen-Assen een groot aantal van dit soort projecten, waaronder “De Kop van Oost” en “Achter de Reitdijk” in Groningen.

Consumenten worden zich meer en meer bewust van de mogelijkheden en zijn zeker in de huidige markt kritisch als het op woonruimte aankomt. Bij deze vorm van bouwen hebben consumenten, zij het in groepsverband, veel meer invloed op de bouw dan wanneer er gekocht wordt van een ontwikkelaar, die grootschalig een project realiseert.





### 3.5.6 “TIJDELIJK ANDERS BESTEMMEN”

Tijdelijk Anders Bestemmen is een ruimtelijk concept in opkomst. Flexibel omgaan met tijd en ruimte staat hierbij centraal. Tijdelijk Anders Bestemmen is geschikt voor gebieden met veranderende functies of waarvan de functie in de toekomst nog zal gaan veranderen. Het gebied krijgt hierbij tijdelijk een nuttige functie, maar blijft op langere termijn beschikbaar voor de toekomstige (vaak nog onzekere) functies.<sup>10</sup>

Ook Regio Groningen-Assen staat stil bij het Tijdelijk Anders Bestemmen van ruimte die anders de komende jaren ongebruikt zou zijn gebleven. In Europees verband deelt Regio Groningen-Assen hierover kennis in het SEEDS-project, waarbinnen aan leegstaande gebouwen en braakliggende terreinen een tijdelijke nieuwe bestemming met economisch verdienpotentieel wordt gegeven. Het voormalige Suikerunie-terrein in Groningen is hiervan een voorbeeld. Op dit moment is het terrein van 133 hectare in handen van de gemeente en wordt er gezocht naar een alternatieve invulling. Omdat er voorlopig genoeg plekken in de stad zijn voor “Wonen” en “Werken” is de grond de komende 15 jaar niet nodig voor huizen en kantoren. De gemeente is daarom een prijsvraag, genaamd “De Campagne” gestart, waarbij een ieder met een goed idee deze kon insturen. Uit alle inzendingen is een plan ontstaan voor de tijdelijke invulling.<sup>11</sup>

Een ander voorbeeld in Regio Groningen-Assen is het voormalige Cibogaterrein. Voor de duur van 5 jaar (2010 – 2015) wordt hier het “Open Lab Ebbinge” (OLE) ingericht.

De gemeente Groningen en woningcorporatie Nijestee stellen de grond tijdelijk ter beschikking en leggen wandel- en fietspaden aan die na deze 5 jaar ook nog steeds gebruikt zullen worden. Op het terrein wordt een tijdelijk dorp gebouwd, bestaande uit meerdere paviljoens voor onder andere winkels, ateliers, bedrijven, een hotel, een kinderopvangbedrijf, dansstudio en mogelijk een filmzaal. Het is een experiment dat de mogelijkheden van tussentijds gebruik van tijdelijk ongebruikte binnenstadslocaties moet aantonen en tegelijkertijd moet bijdragen aan de langjarige ontwikkeling van het gebied. Het voordeel van de demontabele paviljoens is dat ze na vijf jaar weer op een nieuwe plek opgebouwd kunnen worden.<sup>12</sup>



**HET TIJDIG INSPELEN OP TRENDS EN ONTWIKKELINGEN EN GERICHT ZOEKEN NAAR KANSEN BIEDT OOK IN DE HUIDIGE MARKT MOGELIJKHEDEN OM SUCCESVOL TE ZIJN.**

<sup>1</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek, Prijsindex bestaande woningen, geraadpleegd op 3 mei 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>2</sup> Rijksoverheid, Tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting, geraadpleegd op 11 april 2012, via [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) / <sup>3</sup> Centraal Plan Bureau (CPB), Macro Economische Verkenning 2012, geraadpleegd op 11 april 2012, via [www.cpb.nl](http://www.cpb.nl) / <sup>4</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), Woningverkoop, geraadpleegd op 12 april 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) / <sup>5</sup> Regio Groningen-Assen, Kwartaalrapportage wonen februari 2012, geraadpleegd op 17 april 2012, via [www.regiogroningenassen.nl](http://www.regiogroningenassen.nl) / <sup>6</sup> Regio Groningen-Assen, Regio Groningen-Assen past woningbouwprogramma aan, geraadpleegd op 16 april 2012, via [www.regiogroningenassen.nl](http://www.regiogroningenassen.nl) / <sup>7</sup> Gemeente Groningen, Notitie Bouwjong (februari 2011), geraadpleegd via [www.gemeente.groningen.nl](http://www.gemeente.groningen.nl) / <sup>8</sup> FGH-Bank, Vastgoedbericht 2012, geraadpleegd op 18 april 2012, via [www.fgh.nl](http://www.fgh.nl) / <sup>9</sup> Interview met dhr. O. G. Olthof, Thuis Nieuwbouwmakelaars Groningen (2 april 2012), Groningen / <sup>10</sup> Tijdelijk Anders Bestemmen, Ruimte voor flexibel gebruik, geraadpleegd op 16 mei 2012, via [www.tijdelijkandersbestemmen.nl](http://www.tijdelijkandersbestemmen.nl) / <sup>11</sup> Gemeente Groningen, Prijsvraag Suikerfabriek, geraadpleegd op 16 mei 2012, via [www.gemeente.groningen.nl](http://www.gemeente.groningen.nl) / <sup>12</sup> Natuurlijke wijkvernieuwing, Open Lab Ebbinge, geraadpleegd op 16 mei 2012, via [www.natuurlijkewijkvernieuwing.nl](http://www.natuurlijkewijkvernieuwing.nl)



# 4. Winkelmarkt

- » OMZET DETAILHANDEL GROEIT ALS GEVOLG VAN PRIJSSTIJGINGEN
- » NOG ALTIJD GROTE VRAAG NAAR A-LOCATIES
- » LEEGSTAND IN REGIO GRONINGEN-ASSEN BLIJFT STABIEL
- » HUURPRIJZEN OP A-LOCATIES BLIJVEN STABIEL, MAAR DALEN OP B- EN C-LOCATIES
- » RELATIEF VEEL NIEUWBOUW IN REGIO GRONINGEN-ASSEN

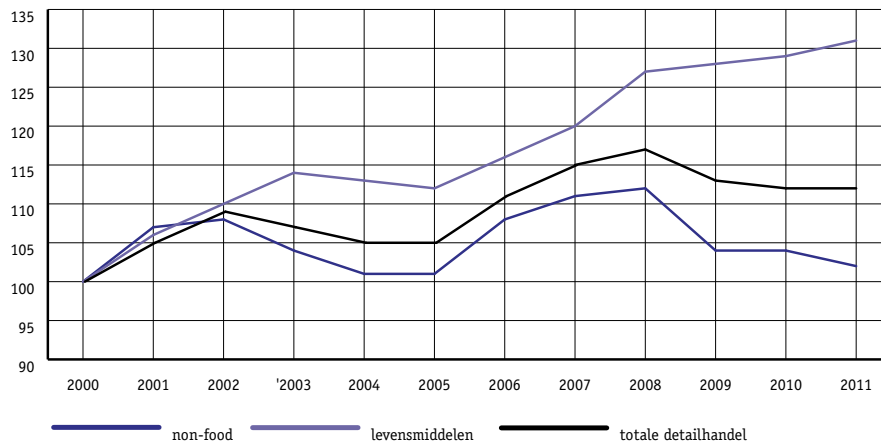
*In 2011 herstelde het consumentenvertrouwen zich niet en daalde het verkochte volume in de detailhandel. Gecombineerd met de economische onzekerheid ondervindt de winkelmarkt hier zowel op landelijk niveau als in Regio Groningen-Assen nog altijd de gevolgen van. Het aanbod van winkelruimte daalde in 2011 weliswaar, maar de opname daalde sterker en ook de leegstand werd in 2011 niet kleiner. Nog altijd is er veel vraag naar A-locaties, maar doordat hier nauwelijks ruimte beschikbaar komt doet zich een stijging in de vraag naar B-locaties voor.*

*Desondanks hebben vooral B- en C-locaties het lastig en hier bevindt zich dan ook het grootste gedeelte van het aanbod en de leegstand. Het online winkelen blijft nog altijd invloed uitoefenen op de vraag naar winkelruimte. Maar waar er een aantal jaren terug nog sprake was van een verwachte daling van het aantal fysieke winkels, zien we inmiddels een andere trend opkomen. De fysieke winkel wordt steeds meer een aanvulling op de online winkel, waarbij consumenten zich in de fysieke winkel oriënteren en online kopen.*

#### 4.1 OMZET DETAILHANDEL GROEIT ALS GEVOLG VAN PRIJSSTIJGINGEN

De totale omzet van de detailhandel steeg in 2011 met 0,2% ten opzichte van 2010. Het verkochte volume was echter 1% kleiner dan een jaar eerder. De stijging van de omzet wordt dus puur veroorzaakt door een prijsstijging en niet door een stijging van het aantal verkochte producten. De levensmiddelensector behaalde in 2011 wel een omzetgroei, namelijk 1,6%. Dit is geheel te danken aan de supermarkten, die 2% meer omzet wisten te boeken.<sup>1</sup> De inflatie bedroeg in 2011 echter 2,38% waardoor er gecorrigeerd voor inflatie niets van de omzetgroei overblijft.<sup>2</sup>

Omzetontwikkeling detailhandel per jaar (2000 = 100)



Bron: HBD

Voor 2012 ziet het er niet naar uit dat het consumentenvertrouwen en de omzet in de detailhandel zich snel zullen herstellen. Hoewel de exacte omvang en de gevolgen nog niet geheel duidelijk zijn, is het aannemelijk dat de overheid flink gaat bezuinigen. Bezuinigingen vinden ook nu al op een breed front plaats. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de hogere zorgpremies, de verlaging van de huurtoeslag en een verhoging van de eigen bijdrage voor de kinderopvang. Het is duidelijk dat alle groepen in de samenleving vanaf nu de gevolgen van de crisis zullen gaan merken. Consumenten gaan bewuster met hun geld om en stemmen ook hun bestedingspatroon daar de komende periode op af. Zij zullen naar verwachting met name besluiten om minder te consumeren en de aanschaf van duurzame goederen en producten uit te stellen. Daarnaast is er in oktober 2012 een verhoging van het btw-tarief van 19% naar 21% gepland. Dit zal met name gevolgen gaan hebben voor de verkoop van luxe goederen.

Regio Groningen-Assen vervult een belangrijke functie binnen Noord-Nederland met een verzorgingsgebied van ruim één miljoen personen. Twee van de drie inwoners uit Noord-Nederland zijn daarmee aangewezen op de voorzieningen in Regio Groningen-Assen. De stad Groningen vormt hierin de belangrijkste kern. Groningen beschikt dan ook over een relatief grote winkelmarkt, die qua grootte vergelijkbaar is met het centrum van Utrecht. Over het algemeen ligt het besteedbaar inkomen in de regio lager dan het landelijk gemiddelde. Dit is ook in 2011 het geval. Landelijk lag dit op € 34.200, terwijl dit in Groningen op € 28.400,- en in Assen op € 31.700,- lag.<sup>3</sup> Het lagere besteedbare inkomen van Groningen ten opzichte van Assen wordt veroorzaakt door het grote aantal studenten in de stad Groningen. Deze hebben relatief een lager besteedbaar inkomen.

#### 4.2 NOG ALTIJD GROTE VRAAG NAAR A-LOCATIES

Verassend genoeg vond er in 2011 een omslag in de opnamecijfers plaats. Waar er in 2010 nog sprake was van een dalende opname, steeg deze in 2011 op landelijk niveau met 15%, naar een totaal van 625.000 m<sup>2</sup>. Van de opname had ongeveer 213.500 m<sup>2</sup> betrekking op grootschalige en perifere detailhandelsvestigingen (GDV/PDV-locaties). Binnen de markt is er wel duidelijk sprake van een tweedeling. Grote winkelketens zijn nog steeds op zoek naar goede A-locaties, waarbij sommige nieuwkomers voor extra vraag zorgen. Op andere B- en C-locaties neemt de leegstand in winkelgebieden toe, omdat vooral kleinere zelfstandigen onvoldoende onderscheidend vermogen hebben. Hierdoor zijn zij niet in staat om de winkelende consument van de A-locaties naar de B- en C-locaties te trekken.

In tegenstelling tot de landelijke ontwikkeling daalde de opname in Regio Groningen-Assen in 2011. In 2010 was er nog sprake van een opname van 23.300 m<sup>2</sup>, in 2011 was dit 18.400 m<sup>2</sup>, een daling van 21%. Hierbij zijn de opnames op GDV/PDV-locaties buiten beschouwing gelaten. Deze locaties waren het afgelopen jaar goed voor 8.241 m<sup>2</sup>. In 2010 was er sprake van een relatief hoge opname in de regio. Deze werd met name veroorzaakt door de komst van Zara in Groningen en door opnames in winkelcentrum Kloosterveste in Assen. Verreweg de meeste transacties werden gerealiseerd op B- en C-locaties, terwijl de vraag naar A-locaties ook in de regio groot is. Doordat op A-locaties niets tot weinig beschikbaar is, nemen B-locaties een steeds groter deel van de opname voor hun rekening. Met name in Groningen blijft er veel vraag naar A-locaties, grote winkelketens zoals Primark en New Yorker zijn nog altijd op zoek naar een geschikt pand op een A-locatie in Groningen.<sup>4</sup>

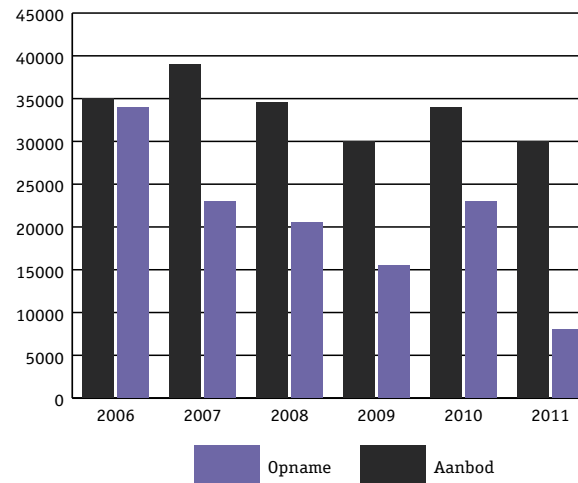


### 4.3 LEEGSTAND IN REGIO GRONINGEN-ASSEN BLIJFT STABIEL

Op landelijk niveau is het aanbod winkelruimte in 2011 verder opgelopen. Werd in 2008 nog circa 850.000 m<sup>2</sup> winkelruimte aangeboden, eind 2011 is dit opgelopen tot bijna 1,15 miljoen m<sup>2</sup>. Volgens cijfers van Locatus steeg het aantal leegstaande vierkante meters winkelruimte in 2011 tot circa 2,95 miljoen m<sup>2</sup>. Op de totale voorraad van 30,65 miljoen m<sup>2</sup> is dit een leegstand van 9,6%. In verhouding tot het aanbod is de leegstand relatief hoog. Dit komt doordat lang niet alle leegstaande winkelruimte op websites als RealNext en Funda wordt aangeboden; voor deze panden zoekt de eigenaar of makelaar zelf een gebruiker. In Regio Groningen-Assen is het aanbod in 2011 gedaald met ruim 10% en komt daarmee uit op 30.200 m<sup>2</sup> exclusief GDV/PDV-locaties. In Groningen en Assen was het aanbod het grootst. Net als landelijk bevond ook in Regio Groningen-Assen het aanbod zich vooral op B- en C-locaties.

Wat betreft leegstand scoort de regio in 2011 beter dan landelijk. De leegstand in Regio Groningen-Assen bleef stabiel ten opzichte van 2010. Een groot deel van de leegstand doet zich voor op GDV-/PDV-locaties. In de regio kwam de leegstand in 2011 uit op 8,1%, waarbij Noordenveld en Hoogezand-Sappemeer de hoogste leegstand kenden. In Hoogezand-Sappemeer is er vooral sprake van leegstand aan de Hoofdstraat en de Kerkstraat. Met de komst van winkelcentrum Hooge Meeren zijn winkels verhuisd en is er voor de locatie die achterblijft geen nieuwe huurder beschikbaar. Hierbij moet echter wel gezegd worden dat de gemeente Hoogezand voor deze locaties de bestemming gewijzigd heeft in wonen. Feitelijk is hier dus geen sprake van leegstaand winkelvastgoed, echter zijn deze vierkante meters nog niet verwerkt in de voorraadcijfers en is er op enkele locaties nog vastgoed in gebruik als winkelruimte.<sup>5</sup> In de gemeente Noordenveld bevond de leegstand zich voornamelijk aan de Heerestraat in Roden.<sup>6</sup>

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



Bron: Realworks, vastgoedmarkt en propertyNL

### 4.4 HUURPRIJZEN A-LOCATIES STABIEL, OP B- EN C-LOCATIES GEDAALD

De ontwikkeling van de huurprijzen voor winkelruimte verloopt al enkele jaren volgens een vast patroon. De tophuurprijzen op de beste locaties blijven min of meer stabiel, terwijl de prijzen op B- en C-locaties onder druk staan. Dit geldt zeker voor de belangrijkste winkelsteden. Het aanbod aan courante winkelruimte op toplocaties is te gering om aan de vraag te kunnen voldoen. De Kalverstraat in Amsterdam blijft met € 2.400,- per m<sup>2</sup> de duurste winkelstraat van Nederland. Met name winkellocaties buiten het centrumgebied en buiten de toplocaties hebben het moeilijk. De huurprijzen in Regio Groningen-Assen volgden in 2011 de landelijke ontwikkelingen. Ook in de regio was er sprake van een duidelijk verschil tussen A-locaties en B- en C-locaties. De hoogste winkelprijzen golden in 2011 in het centrum van Groningen, waar de prijzen varieerden tussen € 80,- en € 1800,-. De huurprijzen op de A-locaties, zoals de Heerestraat, Grote Markt en de Vismarkt bleven stabiel. In de Heerestraat werden veruit

de hoogste huurprijzen gerealiseerd. In de best bezochte winkelstraat van Noord-Nederland lagen deze tussen de € 700,- en € 1800,- per m<sup>2</sup>. Op B-locaties zoals de Carolieweg, Ebbingestraat en de Oosterstraat zijn de huurprijzen licht gedaald. In Assen werden de hoogste huren de afgelopen jaren gerealiseerd aan het Koopmansplein en het Mercuriusplein met prijzen tussen de € 275,- en € 550,-.<sup>7</sup>

HUURPRIJZEN PER GEMEENTE 2011		
	van	tot
Assen	€ 110	€ 550
Bedum	€ 80	€ 210
Groningen	€ 90	€ 1,800
Haren	€ 120	€ 310
Hoogezand - Sappemeer	€ 70	€ 300
Leek	€ 80	€ 210
Ten Boer	€ 60	€ 210
Winsum	€ 70	€ 240
Zuidhorn	€ 80	€ 230
Tynaarlo	€ 100	€ 230
Noordenveld	€ 90	€ 290
Slochteren	€ 60	€ 210

Bron: Troostwijk Research, Bewerking: SVR

**GEMEENTEN EN ONDERNEMERS IN DE REGIO WORDEN ZICH STEEDS MEER BEWUST VAN DE NOODZAAK VAN IMAGOVORMING, POSITIONERING EN CLUSTERING.**



---

#### 4.5 RELATIEF VEEL NIEUWBOUW IN REGIO GRONINGEN-ASSEN

Ondanks dat het er niet naar uitziet dat de economische situatie op korte termijn gaat verbeteren en de winkelmarkt te maken heeft met oplopende leegstand, blijft nieuwbouw ook in de toekomst noodzakelijk om de winkelmarkt gezond te houden. Nieuwbouw maakt het mogelijk om te kunnen voldoen aan de snel veranderende wensen van consumenten en winkeliers. Nationale en internationale winkelketens zorgen nog altijd voor vraag naar grotere winkelunits op de hoofdwinkellocaties. Zelfs in krimpregio's, waar de leegstand hoog is, kan nieuwbouw nodig zijn om de kwaliteit van het voorzieningenniveau in stand te houden. Soms in de vorm van een nieuw winkelgebied, zodat de samenstelling van een gebied verbetert of verandert. In andere gevallen door een herschikking van bestaande winkelmeters. Renovatie kan daarbij samengaan met het wegnemen van een deel van de winkelmeters, bijvoorbeeld voor woningbouw, horeca of maatschappelijke voorzieningen.<sup>8</sup>

In Regio Groningen-Assen is het afgelopen jaar één nieuwbouwproject met winkelruimte opgeleverd. In Assen is de Apollo aan het Mercuriusplein gerealiseerd. Apollo biedt 4500 m<sup>2</sup> commerciële ruimte, waarin zich onder andere modeketen "The Sting" heeft gevestigd. Voor Assen is dit echter geen toevoeging aan de voorraad, omdat voorafgaand aan de realisatie sloop van de oude panden heeft plaatsgevonden.

Voor de komende jaren staat er in Regio Groningen-Assen nog een aantal grote nieuwbouwprojecten op de planning. Voor Assen gaat het om de herontwikkeling van het Mercuriuscentrum, waarbij het huidige centrum wordt vernieuwd en uitgebreid met 550 m<sup>2</sup>. Inmiddels heeft modeketen H&M een huurcontract getekend voor ruim 1.500 m<sup>2</sup> in het nieuwe Mercuriuscentrum.<sup>9</sup> Naast de verwachte oplevering van dit project staat er voor 2012/2013 nog een ander groot project gepland. Naar verwachting wordt volgend jaar ook de Citadel opgeleverd. Dit project bestaat onder andere uit 12.500 m<sup>2</sup> winkeloppervlak. Op dit moment is het project nog niet

volledig verhuurd, maar is de vestiging van een Jumbo (2.711 m<sup>2</sup>), MediaMarkt (3.617 m<sup>2</sup>) en Pet's Place wel zeker.<sup>10</sup>

In Groningen wordt de komende jaren hard gewerkt aan de herontwikkeling van de Oostwand van de Grote Markt. De sloop is in 2011 gestart en verwacht wordt dat het gehele project in 2016 gereed is. Bij de herontwikkeling komt er circa 7.000 m<sup>2</sup> beschikbaar voor horeca en detailhandel.<sup>11</sup> Naast de ontwikkelingen op de Grote Markt wordt ook winkelruimte gerealiseerd in het Ebbingekwartier (voorheen CiBoGa), waar zo'n 3.500 m<sup>2</sup> winkelruimte beschikbaar komt.

Voor de overige gemeenten van Regio Groningen-Assen zijn op korte termijn geen nieuwbouwontwikkelingen voor winkelruimte gepland. Wel is er nog altijd het plan om 13.000 m<sup>2</sup> te realiseren in Meerstad. Gezien de recente ontwikkelingen en het schrappen van een deel van de planning voor Meerstad is het echter maar de vraag of en wanneer deze daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden.

---

#### 4.6 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De winkelmarkt ondervond in 2011 veel hinder van het lage consumentenvertrouwen. Deze situatie biedt echter ook kansen en mogelijkheden. Binnen de markt ontstaan nieuwe ideeën en marktpartijen kijken kritisch naar manieren om de crisis in hun voordeel te gebruiken. Het tijdig inspelen op trends en ontwikkelingen en gericht zoeken naar kansen biedt ook in de huidige markt mogelijkheden om succesvol te zijn.

##### 4.6.1 WINKELGEBIED WORDT KNOOPPUNT

Op dit moment is circa 78% van de winkels in Nederland geconcentreerd in winkelgebieden en dit aandeel zal in de toekomst alleen maar groter worden. Deze trend doet zich niet alleen voor op landelijk niveau, maar ook in sterke mate binnen Regio Groningen-Assen. De regio, en vooral de steden Groningen en Assen, vervult voor de omliggende dorpen en kernen een belangrijke rol. In de omliggende gebieden is al langere tijd sprake van een terugloop in het aantal voorzieningen en de interesse van winkels om zich te vestigen is sterk afhankelijk

van de plaatselijke middenstand. De rol van Regio Groningen-Assen wordt hiermee versterkt, maar dit vraagt tegelijkertijd een grotere mobiliteit van de bewoners van de omliggende gebieden.<sup>12</sup>

De komende jaren zal het aantal winkellocaties verder afnemen, wat de keuzemogelijkheden voor de consument verkleint. Ook het aanbod zal minder divers worden, omdat sterk geconcentreerde winkelgebieden doorgaans hogere huren kennen. Deze hogere huren zijn niet of nauwelijks op te brengen door de kleine specialistische detaillisten. Er komen minder locaties, maar de locaties zullen wel overzichtelijker zijn en beschikken over een herkenbaar aanbod.

Gemeenten en ondernemers in de regio worden zich steeds meer bewust van de noodzaak van imagovorming, positionering en clustering. Meer en meer lokale overheden werken hier dan ook aan, door bijvoorbeeld de inzet van city marketing en het samenvoegen van functies. Dit is onder andere te zien in "De Hooge Meeren" in Hoogeveen, waarbij het winkelcentrum een ruim aanbod biedt aan dagelijkse boodschappen, volledig overdekt en goed bereikbaar is en gratis parkeergelegenheid biedt. Ook de steden Groningen, met onder andere het A-kwartier, en Assen met de Apollo en de Citadel, zijn zich meer en meer bewust van het belang van knooppunten met een duidelijk thema.<sup>13</sup>









#### 4.6.2 “HET NIEUWE WINKELN”

“Het Nieuwe Winkelen” wil eigenlijk niets anders zeggen dan het handig inspelen op de behoefte van de consument naar fysieke en online winkels en het zo optimaal mogelijk combineren van deze kanalen. Consumenten willen kopen op het moment dat hen het beste uitkomt. Dit moment is steeds vaker buiten de reguliere openingstijden van winkels. Veel fysieke winkels zijn dicht op de momenten dat consumenten vrij zijn en daarom kiezen consumenten ervoor om online te kopen.

Het winkelen verandert dus als gevolg van internet en de opkomst van mobiele technologie en Social Media.

De consument maakt steeds vaker gebruik van meerdere kanalen tegelijk. Met een smartphone of tablet zijn consumenten zelfs in staat om in de fysieke winkel te beschikken over alle online informatie en die van hun vrienden. In de fysieke winkel verwacht de consument dan service van het winkelpersoneel. Wanneer consumenten een fysieke winkel bezoeken is het voor hen niet meer dan logisch geworden dat producten die niet in de collectie opgenomen zijn of uitverkocht, in de winkel besteld kunnen worden. Winkels die deze mogelijkheid niet bieden zullen het in de toekomst alleen nog maar moeilijker krijgen. Consumenten gaan dan namelijk op zoek naar een andere fysieke winkel of kopen het product online, met als gevolg dat de klant verdwenen is en waarschijnlijk ook niet meer terug zal komen.

Omdat tegenwoordig (bijna) alles online te koop is, moeten consumenten een reden hebben om winkels en winkelgebieden te bezoeken. Winkelen moet steeds meer een belevenis zijn en concurreert met andere vormen van vrijetijdsbesteding. Winkels en winkelgebieden moeten steeds meer een verblijffunctie hebben waar consumenten kunnen ontspannen, ontmoeten en ervaren. Er komen dan ook steeds meer winkels met gemengde concepten, zoals winkels met daghoreca.

Binnen Regio Groningen-Assen is de Nieuwe Ebbingestraat hier een goed voorbeeld van. Consumenten kunnen hier niet alleen winkelen, maar kunnen er ook terecht voor workshops, vriendinnenavonden en allerlei andere activiteiten.

Deze combinaties maken het voor het publiek aantrekkelijk om hier te komen winkelen.<sup>14</sup>



#### 4.6.3 MOBIEL BETALEN

In de ( nabije) toekomst hebben consumenten geen portemonnee meer nodig en kunnen ze alles met hun mobiele telefoon betalen. Verschillende ontwikkelingen maken het nu of binnenkort mogelijk te betalen zonder pasjes. Gemak en snelheid zijn hierbij het belangrijkste voor de consument en een voorwaarde is natuurlijk dat het veilig is. MyOrder maakt het nu al mogelijk om door middel van een betaalapplicatie op basis van een betaaltoeged, mobiel te bestellen en te betalen in horecagelegenheden. Ook is het sinds kort mogelijk om mobiel te betalen met de betaaltoepassing QRID, die gebruik maakt van het scannen van een QR-code met de smartphone. Eind 2012 moet het ook mogelijk zijn om mobiel te betalen door middel van iDeal.

Mobiel betalen draagt bij aan een versneld afrekenproces en zal de komende jaren meer en meer gebruikt gaan worden. Vooral bij het doen van de dagelijkse boodschappen vinden consumenten het steeds belangrijker om snel af te kunnen rekenen en lange wachtrijen bij de kassa te vermijden. Deze ontwikkeling vraagt flexibiliteit van de winkelier. Het contactmoment met de klant beperkt zich steeds meer tot het afrekenen aan de kassa.

Met mobiel betalen valt ook dit contactmoment weg en zal de ondernemer dus op zoek moeten naar alternatieve manieren om toch met de klant in contact te blijven.<sup>15</sup>

<sup>1</sup> HBD (2012), Omzet Detailhandel Totaal, geraadpleegd op 8 mei 2012, via [www.hbd.nl](http://www.hbd.nl) / <sup>2</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek, Inflatie, geraadpleegd op 8 mei 2012, via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) <sup>3</sup> DTZ Zadelhoff (2012), Factsheet, Kantoren en Bedrijfsruimte januari 2012, geraadpleegd op 8 mei 2012, via [www.dtz.nl](http://www.dtz.nl) / <sup>4</sup> Troostwijk Research (2012), Database gebruikerstransacties, geraadpleegd op 9 mei 2012 / <sup>5</sup> Gemeente Hoogezand, Bestemmingsplan centrum, geraadpleegd op 28 juni 2012, via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) / <sup>6</sup> Realworks, Aanbod 2011, geraadpleegd op 11 mei 2012, via [www.realworks.nl](http://www.realworks.nl) / <sup>7</sup> Reed Business, Almanak Winkelvastgoed 2011/2012, Amersfoort: Wilco / <sup>8</sup> FGH Bank (2012), Trends Winkelmarkt, geraadpleegd op 8 mei 2012, via [www.fgh.nl](http://www.fgh.nl) / <sup>9</sup> Mercuriuscentrum (2012), Winkelcentrum Mercurius, geraadpleegd op 10 mei 2012, via [www.mercuriuscentrum.nl](http://www.mercuriuscentrum.nl) / <sup>10</sup> De Citadel (2012), Winkelcentrum, geraadpleegd op 10 mei 2012, via [www.citadel-assen.nl](http://www.citadel-assen.nl) / <sup>11</sup> Gemeente Groningen (2012), Grote Markt, geraadpleegd op 10 mei 2012, via [www.gemeente.groningen.nl](http://www.gemeente.groningen.nl) <sup>12</sup> FGH Bank, Regionale ontwikkelingen winkelmarkt Noord-Nederland, geraadpleegd op 8 mei 2012, via [www.fgh.nl](http://www.fgh.nl) / <sup>13</sup> Interview met Inge Bos, winkelmakelaar bij Kooistra Feenstra Makelaars, Stichting Vastgoedrapport Groningen-Assen (2011), geraadpleegd via [www.vastgoedrapport.nl](http://www.vastgoedrapport.nl) / <sup>14</sup> HBD (2012), Het Nieuwe Winkelen, geraadpleegd op 4 mei 2012, via [www.hbd.nl](http://www.hbd.nl) / <sup>15</sup> NRW (2012), Toekomst van Winkelen, geraadpleegd op 3 mei 2012, via [www.nrw.nl](http://www.nrw.nl)



# 5. Kantorenmarkt

- » **MISMATCH TUSSEN VRAAG EN AANBOD LOOPT VERDER OP**
- » **LEEGSTAND NU AANPAKKEN VOORKOMT VERERGERING VOOR DE TOEKOMST**
- » **HUURPRIJZEN DALEN LICHT**
- » **OPLEVERING NIEUWE KANTOREN STERK GEDAALD**
- » **DUURZAAMHEID STEEDS BELANGRIJKER OM ONDERSCHIED TE KUNNEN MAKEN**

*In 2011 bleek de kantorenmarkt nog niet in staat om zich te herstellen. De vraag nam af en het aanbod breidde zich verder uit. Als er niets gebeurt zal de leegstand de komende jaren een steeds groter probleem worden. Naar verwachting zal ook de komende jaren de vraag naar kantoorruimte veranderen. De veranderende vraag naar kantoorruimte wordt enerzijds veroorzaakt door het Nieuwe Werken, waarbij mensen steeds flexibeler omgaan met hun werkplek en de locatie waar ze hun werkzaamheden uitvoeren. Daarnaast wordt ook duurzaamheid een steeds belangrijker thema binnen de kantorenmarkt. Er worden minder meters gevraagd, maar de meters die nog wel gevraagd worden, moeten van hoge kwaliteit zijn.*

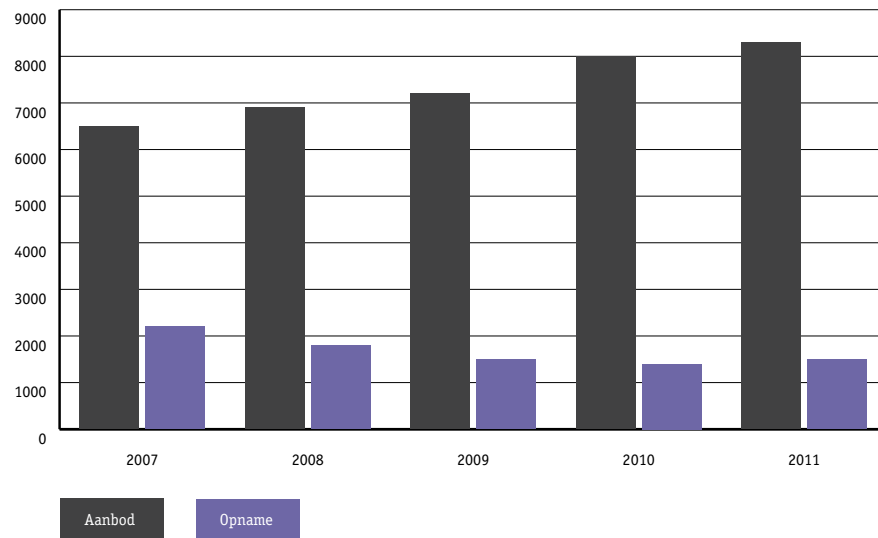
*Omdat men zich ook in Regio Groningen-Assen bewust is van deze ontwikkelingen, hanteren de gemeenten Groningen en Assen voor de komende jaren een streng kantorenbeleid dat erop gericht is vergroting van het aanbod en groei van de leegstand te voorkomen en de balans op de markt terug te brengen.*



### 5.1 KWANTITATIEVE MISMATCH TUSSEN VRAAG EN AANBOD LOOPT VERDER OP

Op landelijk niveau liepen opname en aanbod van kantoorruimte vanaf 2007 per jaar steeds verder uit elkaar. In 2011 werd in totaal 1,47 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen; een stijging van 4% ten opzichte van 2010. De hogere opname vond vooral plaats tijdens de eerste helft van 2011, de kwartalen waarin ook de economie positieve resultaten liet zien. In deze periode steeg de opname met 9,5% ten opzichte van dezelfde periode het jaar daarvoor. In de tweede helft van het jaar daalde de opname ten opzichte van dezelfde periode in 2010 en kwam 5,3% lager uit.

Aanbod en Opname kantoorruimte - Landelijk x 1000 m<sup>2</sup>

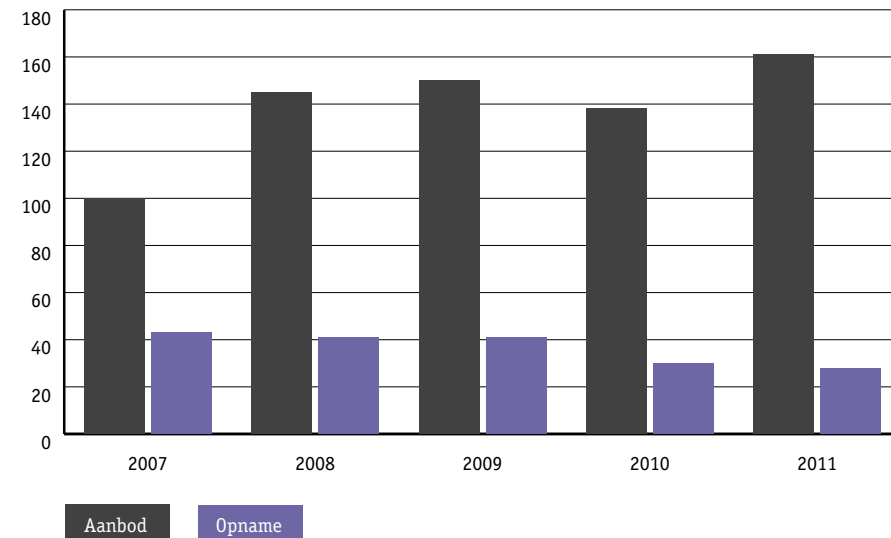


Bron: Troostwijk Research

Het aanbod van kantoorruimte steeg in 2011 sterker dan de opname, waarmee de kwantitatieve mismatch tussen vraag en aanbod ook in 2011 groter is geworden. Het aanbod kantoorruimte in Nederland nam in 2011 met 6% toe tot ruim 8,4 miljoen m<sup>2</sup>. Van de totale voorraad kantoorruimte wordt op dit moment ongeveer 17% te huur of te koop aangeboden. Hiervan staat circa 15% daadwerkelijk leeg. De stijging van het aanbod komt voornamelijk door het afstoten van overtollige kantoorruimte. Ook de verhuizing naar nieuwbouw (vervangingsvraag), die nog altijd groter is dan de onttrekking van verouderde kantoorruimte, zorgt voor meer aanbod.<sup>1</sup>

Binnen Regio Groningen-Assen is de concentratie kantoorruimte, met ongeveer 930.000 m<sup>2</sup>, het grootst in de stad Groningen. De stad onderscheidt zich voornamelijk met het gunstige vestigingsklimaat door de sterk ontwikkelde infrastructuur, aantrekkelijk woon- en werkklimaat, de aanwezigheid van relatief veel hoogopgeleide werknemers en instellingen als de Rijksuniversiteit Groningen, het UMCG, de Hanzehogeschool en een Gascluster. De kantoren bevinden zich vooral in het stationsgebied, het Martini Trade Park, Corpus den Hoorn, Kranenburg, het Europapark, De Meeuwen en in het zuiden van de stad.

Aanbod en Opname - Regio Groningen-Assen x 1000 m<sup>2</sup>



Bron: Troostwijk Research

Na Groningen is Assen, met een voorraad van circa 280.000 m<sup>2</sup>, de belangrijkste kantorenlocatie in de regio. Assen is een relatief kleine kantorenstad waar naast de overheid voornamelijk lokaal en regionaal georiënteerde bedrijven zijn gevestigd. De kantoren zijn met name geconcentreerd op de locaties Peelerpark, Borgstee, Messchenveld, Kloosterveen en in het stationsgebied. In Assen zijn naast regionale en lokale bedrijven ook enkele landelijke kantoorgebruikers te vinden, zoals de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM), het Rijk, Univé, Grontmij, ANWB en SNS Bank. In de overige gemeenten binnen de regio is wel sprake van kantoorruimte, maar deze is erg kleinschalig en hier zijn met name lokale en regionale bedrijven gevestigd.<sup>2</sup>

Ook binnen de regio was de kantorenmarkt in 2011 niet in staat om de kwantitatieve mismatch tussen vraag en aanbod in 2011 te verkleinen. Op 1 januari bedroeg de totale voorraad in de regio circa 1,25 miljoen m<sup>2</sup>. De totale voorraad kantoorruimte is in 2011, ten opzichte van 2010, met 0,9% gestegen. In 2011 werd er in totaal circa 29.800 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen, een daling van 6% ten opzichte van 2010. Tegelijkertijd groeide het aanbod in dezelfde periode met 3,5% tot ruim 173.000 m<sup>2</sup>. Het verschil tussen vraag en aanbod is dus ook in Regio Groningen-Assen in 2011 groter geworden.

---

### 5.2 KWALITATIEVE MISMATCH TUSSEN VRAAG EN AANBOD

Naast een kwantitatieve mismatch is er op de kantorenmarkt ook sprake van een kwalitatieve mismatch. Zowel op landelijk als regionaal niveau sluit de kwaliteit van het aanbod in veel gevallen niet aan bij de huidige hoogwaardige en moderne eisen. Beleggers, eigenaren en eindgebruikers vragen een steeds hogere kwaliteit en hebben behoefte aan vervanging en vernieuwing. Binnen de markt is sprake van een tweedeling in kansrijke en kansarme kantoren.

Kansrijk blijkt heel goed in staat om deze positie te handhaven, maar kansarm wordt kwalitatief steeds slechter omdat hier nauwelijks iets mee gebeurt. Wat kansrijk en kansarm is wordt niet alleen door kwalitatieve aspecten bepaald, maar veelal ook door de locatie. Landelijk doen vooral de centra van steden, stationslocaties en sterke OV-knooppunten het goed en hebben kantoren in woonwijken, langs de stadsrand, op snelweglocaties en op bedrijventerreinen het lastig.<sup>3</sup>

Met name de teruglopende vraag naar snelweglocaties draagt bij aan de grote leegstand. Dit zijn locaties die meestal slechter bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, ver verwijderd liggen van voorzieningen en daardoor minder geschikt zijn voor herbestemming. Snelweglocaties zijn daardoor gevoeliger voor leegstand.

Regio Groningen-Assen heeft het met name op het gebied van locatie lastig. De bereikbaarheid is weliswaar prima, maar ten opzichte van de rest van Nederland heeft de regio niet de meest

gunstige vestigingslocatie. Met name Zwolle vormt op dit vlak een grote concurrentie voor de regio.<sup>4</sup>

Om kansrijk te zijn moet de regio het dus niet zozeer van de locatie hebben, maar moet zij zich profileren en onderscheiden op andere gebieden. Hier wordt binnen de regio dan ook hard aan gewerkt met projecten als Energy Valley voor het gehele noorden, de Healthy Ageing Campus en de Zernike Campus in Groningen.<sup>5</sup>

Om ook in de huidige markt te blijven zorgen voor kwalitatief hoogwaardig vastgoed is regionale samenwerking één van de instrumenten. Ook binnen Regio Groningen-Assen is men zich bewust van het belang van regionale samenwerking. Binnen de regio zijn gemeenten bezig om kritisch te kijken naar plannen, uitgifte van grond en de manier waarop dit gebeurt. Hiermee wil Regio Groningen-Assen komen tot een gezonde kantorenmarkt, waarbij het aanbod op zowel kwalitatief als kwantitatief niveau aansluit op de vraag.

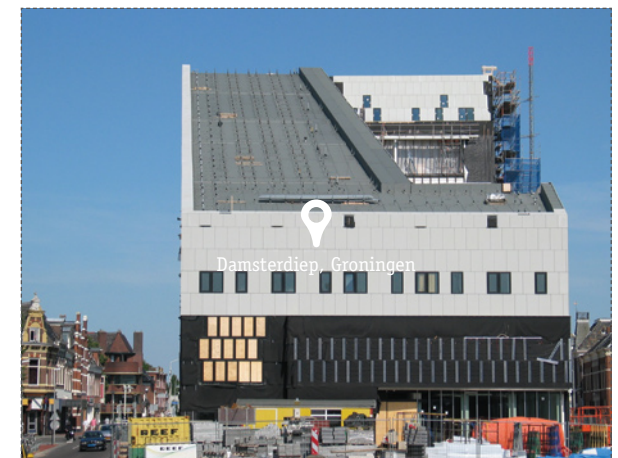
---

### 5.3 HOE ERG IS DE LEEGSTAND NU EIGENLIJK?

Hoewel de discussie de laatste jaren steeds verder oplaait, is de leegstand op de kantorenmarkt niet een probleem dat zich alleen in 2011 voordoet. Al ongeveer tien jaar is er sprake van een leegstand die boven een gezond niveau (ongeveer 5%) ligt. Op dit moment staat circa 14% van de kantorenvoorraad ook daadwerkelijk leeg, waarvan bijna de helft al langer dan drie jaar, de zogenaamde structurele leegstand. Het huidige wantrouwen in de markt wordt dan ook niet alleen veroorzaakt door het hoge leegstandspercentage, maar meer door de verwachting dat deze de komende jaren nog verder zal oplopen als er niets gebeurt. De verwachting dat de leegstand verder zal oplopen wordt mede gevoed door demografische ontwikkelingen en de steeds groter wordende invloed van "het nieuwe werken". De beroepsbevolking wordt de komende jaren kleiner, doordat er meer mensen uittreden als gevolg van de vergrijzing. Mede hierdoor wordt de behoefte om efficiënt te werken de komende jaren steeds groter en zullen dan ook steeds meer bedrijven het "nieuwe werken" in meer of mindere mate gaan invoeren.<sup>6</sup>

De regio doet het met een leegstand van 12% beter dan landelijk gemiddeld. Binnen de regio is er echter wel sprake van grote verschillen. Groningen doet het met een leegstand van 10% beter dan gemiddeld, terwijl Assen het met een leegstand van 19% duidelijk moeilijker heeft. Gezien de onzekere economische vooruitzichten zijn kantoorgebruikers ook in de regio terughoudend met het nemen van huisvestingsbeslissingen.

In Assen hebben de kantoorontwikkelingen een versnipperd karakter. De stad ondervindt relatief veel concurrentie van Groningen en Zwolle en met name op de grotere locaties zoals de Abel Tasmanflat en Mandemaat/Schepersmaat dreigt structurele leegstand. Voor Groningen zijn met name de overheidsbezuinigingen de komende jaren van grote invloed. Zowel de gemeente als de rijksoverheid moeten de komende jaren flink bezuinigen en beiden zijn belangrijke huurders in de stad Groningen. Verder zijn kantoorgebruikers in beide steden terughoudend met het nemen van huisvestingsbeslissingen en in beide markten is vooral sprake van een verplaatsingsmarkt. Een aantrekkelijke economie alleen is niet voldoende om het overaanbod op te lossen. Door het strenge kantorenbeleid dat beide gemeenten voeren, en ook de komende jaren nog zullen voeren, is de verwachting dat de leegstand in Regio Groningen-Assen de komende jaren niet drastisch zal oplopen.





---

#### 5.4 LICHTE DALING VAN DE HUURPRIJZEN<sup>7</sup>

In 2011 kwam de gemiddeld gerealiseerde huurprijs uit op € 143,- per m<sup>2</sup>, een daling van 1% ten opzichte van 2010. Ook wanneer het aankomt op huurprijzen is er sprake van een tweedeling in de markt. Locatie is voor de prijs van kantoorruimte een van de belangrijkste factoren. In veel Nederlandse steden is de concentratie van kantoorgebouwen het hoogst in en rondom de stationsgebieden en deze locaties zijn ook nog steeds populair bij bedrijven. De huurprijzen van courante kantoorpanden op goede kantoorlocaties zijn over het algemeen gestabiliseerd, terwijl de huurprijzen van verouderd vastgoed het meest onder druk staan. Op locaties met veel aanbod is er dan ook sprake van een daling van de vraaghuurprijzen.

In Groningen en Assen zijn de huurprijzen het afgelopen jaar iets gedaald. De huurprijzen in Assen liggen grotendeels tussen de circa € 90,- en € 130,- per m<sup>2</sup>, waarbij de hoogste huurprijzen betaald worden in het stationsgebied. In Groningen liggen de huurprijzen voor kantoorruimte grotendeels tussen de € 90,- en € 150,- per m<sup>2</sup>. De hoogste huren worden hier betaald voor kantoorruimte in het stationsgebied, op het Europapark, in Corpus den Hoorn en op bedrijvenpark Kranenburg.

Gebruikers hebben als gevolg van het groeiende aanbod een versterkte onderhandelingspositie. Mede hierdoor worden er door de verhuurders nog altijd concessies gedaan in de vorm van incentives, zoals huurkortingen. Wel kiezen eigenaren bij het geven van incentives steeds meer voor zekerheid door deze over de duur van het contract uit te spreiden, om daarmee de huurder voor langere tijd aan zich te kunnen binden. Ook binnen Regio Groningen-Assen worden door verhuurders incentives verstrekt. De omvang van deze incentives verschilt sterk per object en loopt in de huidige markt op tot circa 20% van de totale huursom voor kantoorruimten. In de praktijk zal een incentive bij nieuwe huurcontracten groter zijn dan bij huurverlengingen. Uitgaande van een gemiddelde contractduur van 5 jaar loopt de incentive op tot circa 10 maanden huurvrij. Hogere percentages worden waargenomen bij nieuwe huurcontracten in combinatie met langjarige huurovereenkomsten.<sup>8</sup>

---

#### 5.5 OPLEVERING NIEUWE KANTOREN STERK GEDAALD

Mede door de afnemende vraag laat de oplevering van nieuwe kantoren de afgelopen jaren een sterke daling zien. Ook in 2011 werd deze dalende lijn doorgezet, waarbij er in totaal circa 590.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte werd opgeleverd; een daling van ruim 9% ten opzichte van 2010. Eind 2011 was er nog circa 900.000 m<sup>2</sup> in aanbouw, waarbij voor circa 300.000 m<sup>2</sup> de bouw in 2011 gestart is. Hoewel voor 2012 nog een oplevering van 700.000 m<sup>2</sup> verwacht wordt, zal de hoeveelheid nieuwbouw vanaf 2013 waarschijnlijk sterk dalen. De stijgende oplevering in 2012 wordt voornamelijk veroorzaakt door een stijging van de hoeveelheid nieuwbouw voor eigen gebruik. In 2011 werd er 190.000 m<sup>2</sup> voor eigen gebruik opgeleverd, in 2012 ligt dit, mede door de oplevering van het nieuwe kantoorpand voor de Rijksgebouwendienst in Den Haag, en de nieuwbouw voor Centraal Beheer Achmea in Apeldoorn, naar verwachting op 300.000 m<sup>2</sup>.

In de regio hanteren de twee belangrijkste kantoorgemeenten (Groningen en Assen) een beleid dat ervoor moet zorgen dat de nieuwbouwwontwikkelingen de komende jaren beperkt blijven. Hiermee willen de gemeenten inspelen op de teruglopende vraag als gevolg van het nieuwe werken, de demografische ontwikkelingen en de krimpende overheid. In de regio zullen de komende jaren dan ook relatief weinig nieuwbouwwontwikkelingen plaatsvinden.

In Groningen zijn er de afgelopen jaren alleen bouwvergunningen afgegeven voor kantoorprojecten aan de Paterswoldseweg, de nieuwbouw voor Nijestee aan het Damsterdiep en de inmiddels gerealiseerde projecten La Liberté (3.000 m<sup>2</sup>) en het nieuwe kantoor van DUO en de Belastingdienst (47.000 m<sup>2</sup>). Verder zijn er de komende jaren nog ontwikkelingen mogelijk op en nabij het Europapark, op De Meeuwen, Kranenburg en Hoendiep. In Assen zijn er de afgelopen jaren slechts twee bouwvergunningen voor grootschalige kantoorprojecten afgegeven, namelijk voor Het Palet, in de buurt van het station en de nieuwbouw voor Rijkswaterstaat, aan de A28. Verder behoren enkele projecten tot de plancapaciteit waaronder de "Tappellootie", De Luitenant en verscheidene projecten in het stationsgebied. Voor de komende jaren heeft de gemeente drie locaties aangewezen waar nog

nieuwe kantoren gebouwd kunnen worden, namelijk het stationsgebied en de kavels op het Peelerpark en het Messchenveld die zich direct aan de A28 bevinden.<sup>9</sup>

---

#### 5.6 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De huidige voorspellingen van de vraag- en aanbodontwikkelingen binnen de kantorenmarkt zijn weinig positief. Als er niets gebeurt zal het aandeel structurele leegstand verder toenemen, terwijl de vraag naar kantoorruimte in de toekomst verder zal afnemen als gevolg van demografische ontwikkelingen en een verdere invoering van het nieuwe werken. Om te voorkomen dat de situatie verergert en om de markt te stimuleren hebben de gemeenten Groningen en Assen maatregelen en beleid opgesteld voor de komende jaren.

##### 5.6.1 DUURZAAMHEID WORDT STEEDS BELANGRIJKER

Voor zowel nieuwbouw als herontwikkeling is duurzaamheid de afgelopen jaren steeds belangrijker geworden. Door de stijgende energiekosten, de schaarste aan materialen en grondstoffen, de strengere overheidsregels en toenemend bewustzijn bij gebruikers wordt een duurzaam ontwikkeld gebouw steeds belangrijker. Verduurzaming hangt niet alleen samen met materiaalgebruik en energieprestatie, maar heeft ook te maken met multifunctionaliteit. Wanneer de huidige gebruiker een pand verlaat, is het allerminst duurzaam wanneer dit leeg komt te staan of gesloopt moet worden, om vervolgens plaats te maken voor nieuwbouw. Het is veel duurzamer om iets te ontwikkelen dat, wanneer de huidige gebruiker het pand verlaat, met minimale middelen geschikt gemaakt kan worden voor een volgende gebruiker. Verduurzaming biedt kansen voor herontwikkeling en de afgelopen jaren is dit op meerdere locaties succesvol toegepast. Om ook in de toekomst aan de vraag te kunnen voldoen en te kunnen concurreren binnen de markt zullen zowel eigenaren als gebruikers van kantoren in moeten spelen op duurzaamheid. Waar voorheen de focus lag op nieuwbouw en concurrentie op de laagste prijs, komt deze steeds meer te liggen op duurzame kwaliteit en bestaand vastgoed.<sup>10</sup>





### 5.6.2 HET NIEUWE WERKEN ZORGT VOOR EEN DALENDE VRAAG

Het nieuwe werken is de laatste jaren door steeds meer organisaties in meer of mindere mate ingevoerd. Het nieuwe werken maakt het mogelijk om tijd- en plaatsafhankelijk te werken.

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 leidt naar verwachting tot een besparing van 10 - 15 m<sup>2</sup> kantoorruimte per werknemer en eist een flexibelere indeling dan veel huidige kantoren bieden. Verwacht wordt dat de totale behoefte aan kantoorruimte, als gevolg van het nieuwe werken, met 10% zal gaan afnemen.<sup>11</sup>

### 5.6.3 ONTTREK KANTOORRUIMTE AAN DE VOORRAAD

Om het aanbod aan bestaande kantoren beter aan te laten sluiten bij de vraag en de leegstand terug te dringen, is transformeren en herontwikkelen van kantoren alleen niet voldoende.

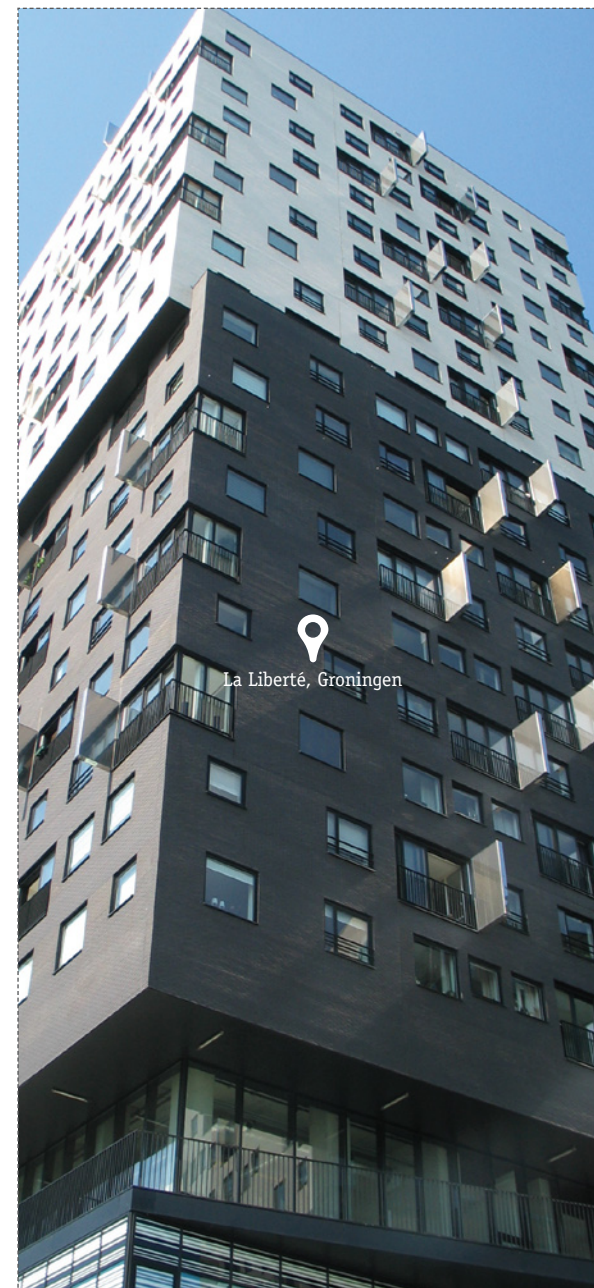
Niet elk pand leent zich voor studentenhuisvesting, hotel of een andere bestemming.

Daarnaast is ook de vraag naar studentenhuisvesting niet oneindig. Het onttrekken van voorraad aan de markt komt echter nog maar in enkele gevallen op gang. Het vastgoed staat veelal nog te hoog gewaardeerd in de boeken, waardoor sloop (nog) geen optie is. Om het overaanbod terug te brengen en de leegstand te verkleinen, is het wel noodzakelijk dat er voorraad aan de markt onttrokken wordt. Kantoorpanden waar geen gebruiker voor gevonden kan worden en die zich niet lenen voor herontwikkeling zullen door middel van sloop aan de markt onttrokken moeten worden.

### 5.6.4 BOUWSTOP IS GEEN OPLOSSING

Op dit moment wordt er nauwelijks nieuwbouw op risico ontwikkeld. Vanwege het grote aanbod, de structurele leegstand en de verwachte lagere vraag naar kantoorruimte wordt er steeds vaker door verschillende partijen gesproken over een bouwstop. Toch zal er in de toekomst vraag naar nieuwbouw blijven bestaan. De kwaliteit van het bestaande aanbod is simpelweg niet voldoende om aan de eisen van de gebruiker te voldoen. Waar geen oplossing gevonden kan worden in het bestaande aanbod, door middel van herontwikkeling dan wel door renovatie, zal de vraag zich richten op nieuwbouw.

**OM OOK IN DE HUIDIGE MARKT  
TE BLIJVEN ZORGEN VOOR  
KWALITATIEF HOOGWAARDIG  
VASTGOED IS REGIONALE  
SAMENWERKING ÉÉN VAN DE  
INSTRUMENTEN.**







Kantoren, De Nieuwe Kolk, Assen



### **5.6.5 KANTORENBELEID GEMEENTEN GRONINGEN EN ASSEN**

Bovenstaande ontwikkelingen worden niet alleen op landelijk maar ook op regionaal niveau verwacht. De gemeenten Groningen en Assen zijn daarom van mening dat er moet worden ingegrepen om ervoor te zorgen dat de groei van het huidige kantorenaanbod beperkt wordt en dat de leegstand niet verder oploopt. De twee belangrijkste kantoorgemeenten hanteren een beleid dat ervoor moet zorgen dat de nieuwbouwontwikkelingen de komende jaren beperkt blijven. Hiermee willen beide gemeenten inspelen op de teruglopende vraag als gevolg van het nieuwe werken, demografische ontwikkelingen en de krimpende overheid en meer balans creëren op de kantorenmarkt.

In de regio zullen de komende jaren dan ook relatief weinig nieuwbouwontwikkelingen plaatsvinden. Er worden keuzes gemaakt als het gaat om mogelijke locaties voor nieuwbouw en het huidige aanbod moet beter gaan aansluiten bij de hoogwaardige kwaliteit die de markt vraagt.

### ***Gemeente Groningen wil balans brengen op kantorenmarkt***

De gemeente Groningen heeft tot 2020 drie beleidslijnen uitgezet die moeten bijdragen aan het in balans brengen van de kantorenmarkt. Groningen wil allereerst het aanbod verkleinen en de nieuwbouwontwikkelingen uitstellen, door vast te houden aan de bestaande kantorenlocaties en het ontwikkelen van nieuwe locaties sterk te beperken. Nieuwbouw blijft een belangrijke impuls voor stedelijke vernieuwing en daarom wil de gemeente nadrukkelijk niet overgaan tot een bouwstopt, maar de nieuwbouw beperken. Naast het verkleinen van het aanbod wil de gemeente meer aandacht gaan besteden aan de bestaande locaties. Het Martini Trade Park en Corpus den Hoorn zijn locaties met relatief veel leegstand, maar moeten behouden blijven als kantoorlocaties. De gemeente wil voor de komende jaren deze locaties dan ook een impuls geven door de parkeermogelijkheden en de openbare ruimte te verbeteren, om zo de levensduur van deze locaties te verlengen. Naast maatregelen aan de aanbodkant is het gemeentelijk beleid er ook op gericht om de sterk teruglopende vraag tegen te gaan. De gemeente wil nieuwe bedrijven aantrekken en behouden door het leefklimaat voor werknemers en werkgevers te verbeteren op het gebied van wonen, onderwijs, arbeidsmarkt, voorzieningen, detailhandel, verkeer, parkeren en veiligheid.<sup>12</sup>

### ***Gemeente Assen voert een streng kantorenbeleid***

Het strenge kantorenbeleid dat de gemeente Assen de afgelopen jaren heeft gehanteerd zal ook de komende jaren worden voortgezet. Recentelijk is de verwachte vraag onderzocht en gekoppeld aan het huidige en toekomstige aanbod. Op basis daarvan zal de focus de komende jaren liggen op één sterke snelweglocatie en één centrumstedelijke/stationslocatie. Het beleid van de gemeente Assen zal net als dat van Groningen uitgebreid aandacht besteden aan de bestaande kantorenlocaties. Zo zal de leegstand nauwkeuriger in kaart worden gebracht en zal nadrukkelijk worden gezorgd voor het behouden van bestaande kantoorgebruikers. Net als in Groningen kent het beleid in Assen drie kernrichtingen. Assen zal de komende jaren veelvuldig stimuleringsmaatregelen nemen om bestaande kantoorpanden of locaties te renoveren in plaats van over te gaan tot nieuwbouw. Daarnaast zullen er op juridisch vlak maatregelen worden getroffen om herontwikkeling en transformatie van bestaande kantoren te stimuleren. De gemeente zoekt hierbij duidelijk de samenwerking met lokale partijen en wil zich dienstverlenend opstellen om de markt te stimuleren.<sup>13</sup>

<sup>1</sup> Troostwijk Research (2012), Dataverzameling kantorenmarkt, geraadpleegd op 19 maart 2012 <sup>2</sup> Troostwijk Research (2012), Ontwikkelingen kantooruimte Groningen en Assen, geraadpleegd op 19 maart 2012

<sup>3</sup> Stec Groep, Rapport Succesvol Veranderen versie 1.0, geraadpleegd op 21 maart 2012 <sup>4</sup> Gemeente Groningen, Structuurvisie Kantorenmarkt, geraadpleegd op 29 maart 2012, via [www.gemeentegroningen.nl](http://www.gemeentegroningen.nl)

<sup>5</sup> Troostwijk Research (2012), Ontwikkelingen kantooruimte Groningen en Assen, geraadpleegd op 22 maart 2012 <sup>6</sup> Interview met de heer E. Kremer, directeur TCN Groningen (26 maart 2012), Groningen

<sup>7</sup> Troostwijk Research (2012), Ontwikkelingen kantooruimte Groningen en Assen, geraadpleegd op 23 maart 2012 <sup>8</sup> Troostwijk Research (2012), Dataverzameling kantorenmarkt, geraadpleegd op 12 juni 2012

<sup>9</sup> Troostwijk Research (2012), Ontwikkelingen kantooruimte Groningen en Assen, geraadpleegd op 26 maart 2012 <sup>10</sup> FGH Bank, Vastgoedbericht 2011, Duurzaam voldoen aan de vraag, geraadpleegd op 3 mei 2012, via [www.fgh.nl](http://www.fgh.nl)

<sup>11</sup> Werken 2.0, Het nieuwe werken, geraadpleegd op 29 maart 2012, via [www.werken20.nl](http://www.werken20.nl) <sup>12</sup> Gemeente Groningen, Structuurvisie Kantorenmarkt, geraadpleegd op 29 maart 2012, via [www.gemeente.groningen.nl](http://www.gemeente.groningen.nl)

<sup>13</sup> Gemeente Assen, Concept Kantoorbeleid, geraadpleegd op 29 maart 2012, via [www.assen.nl](http://www.assen.nl)



---

# Van crisis naar succesvolle toekomst!

*Het is het jaar 1995. De economie draait op volle toeren en er is sprake van grote krapte op de kantorenmarkt. Ontwikkelaars kunnen de groeiende vraag naar kantoorruimte nauwelijks bijhouden en veel ontwikkelingen worden op risico ingezet. Tegen de tijd dat deze gebouwen uiteindelijk allemaal worden opgeleverd zijn we aangekomen in het jaar 2000. Het economische klimaat is omgeslagen, de uitbreidingsvraag van de gebruiker is ingezakt en de spreekwoordelijke varkenscyclus is een feit. De aantrekkelijkheid van nieuwe kantoorgebouwen brengt ondanks deze ontwikkelingen nog wel verhuisbewegingen op gang. Gebruikers vervuilen oud voor nieuw: de leegstand loopt vooral aan de onderkant van de markt structureel op. Alsof de kantorenmarkt het nog niet lastig genoeg heeft, komt Nederland in 2008 terecht in de grootste recessie sinds de jaren '30. De impact hiervan voor de langere termijn is nog niet helemaal bekend. Op de korte termijn zijn er duidelijke effecten. Nog groter was het shockeffect op de beleggersmarkt, waar de vraag (tijdelijk) stagneerde. Deze ontwikkelingen brengen ons in 2012 tot een kantorenvoorraad van circa 47 miljoen m<sup>2</sup> met een landelijk leegstandspercentage van ongeveer 14%.*

## DÉ OPLOSSING BESTAAT NIET

Anno 2012 heeft de kantorenmarkt niet alleen te kampen met een hoog leegstandspercentage, maar groeit ook het aandeel verouderde kantoren. Voor veel van de leegstaande, verouderde kantoorpanden is de kans groot dat er, in de huidige staat, geen gebruiker meer voor gevonden zal worden. Ondanks de verschillende initiatieven die de afgelopen jaren gelanceerd zijn, is de markt nog niet in staat geweest om zich te herstellen. Bestaat dé oplossing dan eigenlijk wel? In een markt die zo divers is en waarbij we te maken hebben met zo veel verschillende vragers en locaties, is de oplossing wellicht voor elk object anders.

De structurele leegstand doet zich met name voor aan de onderkant van de markt, in verouderde kantoorgebouwen, op minder gunstige locaties. De locaties zijn ontwikkeld in tijden van hoogconjunctuur en ondervinden hinder van de stagnerende vraag vanuit de markt. De realisatie van nieuwbouw leidt in deze gevallen alleen maar tot een verhuisbeweging van de bestaande bouw naar nieuwbouw. Dit leidt tot een verdere veroudering en leegloop van de bestaande voorraad.

## DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is de afgelopen jaren steeds belangrijker geworden. Hierbij gaat het niet alleen om energiezuinig, maar vooral om het creëren van een gebouw dat ook in de toekomst (zij het met kleine aanpassingen) nog aan de vraag kan voldoen. Het is immers allerminst duurzaam om een object te bouwen dat op het moment dat de huidige gebruiker het pand verlaat, niet meer kan aansluiten op de vraag van dat moment. De huidige voorraad bestaande kantoren moet op de lange termijn in staat zijn om te concurreren met nieuwbouw. De toekomstige vraag zal vooral gericht zijn op innovatieve kantoorruimte op goed bereikbare locaties. Duurzame kantoorpanden maken hierbij meer kans op het vinden van een eindgebruiker. Verduurzaming van verouderde panden op goede locaties is dan ook een van de manieren om bestaande bouw te laten aansluiten bij de vraag en leegstand terug te dringen. Echter een van de hindernissen is het steeds groter wordende verschil tussen boekwaarde en marktwaarde. Om herontwikkeling, renovatie en daarmee verduurzaming mogelijk te maken zullen partijen moeten afwaarderen.





### **AMSTERDAMSE MODEL**

Sloop, herontwikkeling en transformatie kan een bijdrage leveren aan het verminderen van het overaanbod op de kantorenmarkt. Toch zal dit voor de locaties die kampen met een hoog percentage structureel aanbod niet voldoende zijn. Het gaat namelijk lang niet altijd om sterk verouderde kantoorgebouwen of onaantrekkelijke gebieden. De herontwikkeling en transformatie van panden komt maar moeizaam op gang, maar lijkt wel aan kracht te winnen. In 2011 zijn verscheidene langdurig leegstaande kantoorgebouwen van functie veranderd, met onder andere in Amsterdam een daling van het aanbod tot gevolg.

In de gemeente Amsterdam is er namelijk sinds 1 juli 2011 een leegstandsverordening van kracht. Daarmee is Amsterdam de eerste gemeente die op grond van de wet Kraken en Leegstand zo'n verordening heeft gemaakt. Eigenaren van leegstaande kantoorpanden die onder de verordening vallen, zijn verplicht om de gemeente na zes maanden op de hoogte te stellen van de leegstand. Na negen maanden gaat de gemeente met deze eigenaren in overleg over de mogelijkheden van wijziging en transformatie van het vastgoed in bijvoorbeeld hotel, woning of atelierruimte. Hierbij moeten eigenaren actief meewerken en de gemeente kan zelf een gebruiker aandragen. Mocht de eigenaar hier niet aan meewerken, dan kan de gemeente Amsterdam een dwangsom of bestuurlijke boete uitdelen.

De daling van het aanbod laat zien dat deze maatregel in Amsterdam in ieder geval in 2011 met succes is toegepast. Dit biedt dan ook kansen en mogelijkheden voor de rest van Nederland. Inmiddels kennen we allemaal de bekende voorbeelden van KPMG in Amstelveen en Capgemini in Utrecht, waarbij er grootschalige nieuwbouw plaatsvindt terwijl het pand dat achtergelaten wordt leeg komt te staan.

### **CONCEPT VOOR ACHTERBLIJVEND PAND**

Hoewel er meer en meer stemmen opgaan om over te gaan tot een bouwstop, is dit niet per definitie de oplossing. Een bouwstop brengt weer andere problemen met zich mee, voor met name de bouwsector, en ook in de toekomst zal er vraag en behoefte blijven aan nieuwbouw. Hier is echter wel een taak weggelegd voor gemeenten en eigenaar/gebruikers van vastgoed. Het verder oplopen van de leegstand kan voorkomen worden, door alleen dat vastgoed te realiseren waar ook daadwerkelijk een gebruiker voor is.

Eigenaar/gebruikers die echter een ander pand achterlaten zullen dan wel moeten bijdragen aan een oplossing voor het achterblijvende pand. Het moet in de toekomst niet meer zo makkelijk zijn om maar te verhuizen en het oude pand simpelweg achter te laten. Door voorwaarden te verbinden aan nieuwbouw kan de gemeente hierop sturen. Grond voor nieuwbouw wordt alleen uitgegeven en goedkeuring van de bouwplannen wordt alleen verleend indien er een gedegen concept of plan klaarligt voor het achterblijvende pand. Het risico op leegstand wordt hiermee aanzienlijk verkleind en eigenaar/gebruikers worden gedwongen bij te dragen aan de oplossing van het leegstand-probleem.

### **SLOOP**

Alternatieve aanwending voor bijvoorbeeld woningen of hotels is maar in beperkte mate mogelijk. Niet elk kantoor of elke locatie leent zich voor transformatie. Er is namelijk ook geen oneindige vraag naar woningen en hotels. Daarnaast is het steeds verlagen van de huur ook niet echt positief voor de waardeontwikkeling. Huren dalen, terwijl de kosten gelijk blijven of zelfs stijgen. Voor sterk verouderde panden op locaties waar geen vraag naar is, is er dan ook nog maar één oplossing: sloop. Voor deze panden en locaties is dit vaak de enige economisch zinvolle (zij het een pijnlijke) oplossing.

### **TOEKOMST**

Ondanks dat de kantorenmarkt het nog altijd erg lastig heeft en kampt met hoge leegstandscijfers, zet de huidige situatie ook aan tot creativiteit. Alleen door inventief en creatief om te gaan met de huidige situatie kunnen succesvolle transformaties en herontwikkeling gerealiseerd worden en kan de situatie op de kantorenmarkt worden verbeterd. Het belangrijkste is echter dat verschillende marktpartijen en de overheid zowel op landelijk als regionaal niveau de handen ineen slaan en samen streven naar een oplossing. Daarnaast zal per object en per locatie gekeken moeten worden wat de meest succesvolle oplossing is. Op deze manier kunnen marktpartijen en overheid samen komen tot een gezonde kantorenmarkt, waarbij vraag en aanbod zowel kwalitatief als kwantitatief in evenwicht is.



**HET PERCENTAGE “VEROUDERD”  
BEDRIJVENTERREIN IN DE REGIO IS  
MET CIRCA 14% AANZIENLIJK LAGER  
DAN LANDELIJK.**



# 6. Bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt

- » **STIJGING OPNAME EN AANBOD ZOWEL LANDELIJK ALS IN REGIO GRONINGEN-ASSEN**
- » **BEDRIJFSRUIMTEMARKT VOOR DE TOEKOMST BLIJFT ZORGELIJK**
- » **HUURPRIJZEN BEDRIJFSRUIMTE STABIEL**
- » **UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN LANDELIJK EN IN REGIO GRONINGEN-ASSEN ONDER GEPROGNOSTICEERD NIVEAU**
- » **RELATIEF WEINIG VEROUDERDE BEDRIJVENTERREINEN IN REGIO GRONINGEN-ASSEN**
- » **HERSTRUCTURERING BEDRIJVENTERREINEN REGIO GRONINGEN-ASSEN IN VOLLE GANG**

*Als gevolg van economische en demografische ontwikkelingen zijn de vooruitzichten op de bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt zowel op korte als middellange termijn niet rooskleurig. In 2011 is het verschil tussen vraag en aanbod van bedrijfsruimte op landelijk niveau afgenomen. Hoewel het aanbod van bedrijfsruimte een recordhoogte bereikte, steeg het aantal opgenomen vierkante meters harder dan het aanbod. Eenzelfde situatie deed zich in 2011 voor in Regio Groningen-Assen. De toename van de opname was in de regio echter aanzienlijk groter dan landelijk het geval was.*

*In 2010 is de uitgifte van bedrijventerreinen in Nederland wederom teruggelopen. In Regio Groningen-Assen ligt het uitgiftecijfer in de meeste gemeenten onder het geplande uitgifteniveau. De uitgifte die plaats heeft gevonden in de regio concentreerde zich vooral in Assen. Het aanbod is veel groter dan de vraag en de regio wil hier dan ook de komende jaren op inspelen door te schrappen, verkleuren en/of te faseren.*



## 6.1 BEDRIJFSRUIMTE

### 6.1.1 STIJGING OPNAME BEDRIJFSRUIMTE LANDELIJK EN REGIONAAL

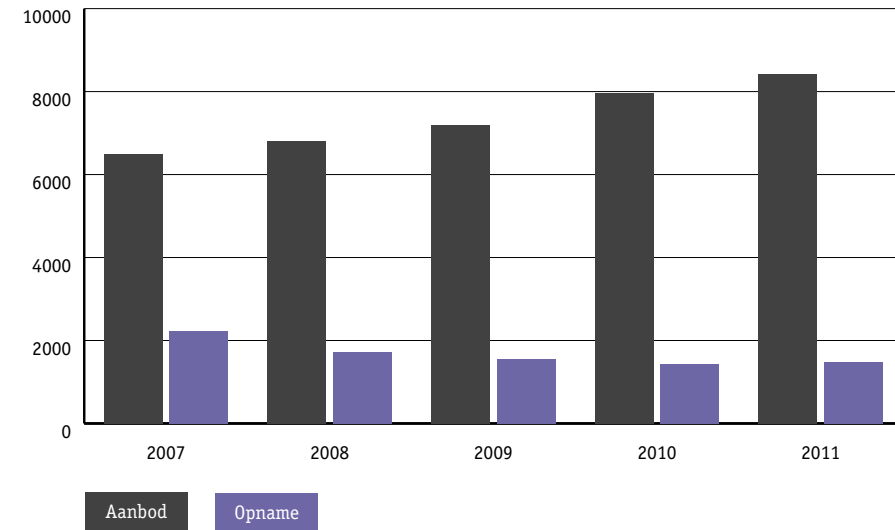
De opname van bedrijfsruimte in Nederland kwam in 2011 uit op ruim 2,7 miljoen m<sup>2</sup>. Dit is een stijging van 16% ten opzichte van 2010. Hiermee werd de positieve ontwikkeling in 2010, waar sprake was van een groei van 10%, doorgezet. De opnamecijfers liggen echter nog wel onder het niveau van voor de crisis.

De opname van bedrijfsruimte in 2011 in Regio Groningen-Assen bedroeg 57.000 m<sup>2</sup>, bijna een verdubbeling ten opzichte van 2010 en een verdrievoudiging ten opzichte van 2009. Circa 25% hiervan komt voort uit de opname van grootschalige bedrijfsruimte door PostNL in Assen en door Ferus Smit in Hoogezand-Sappemeer. Bijna 60% van de totale opname in de regio vond plaats in de gemeente Groningen.

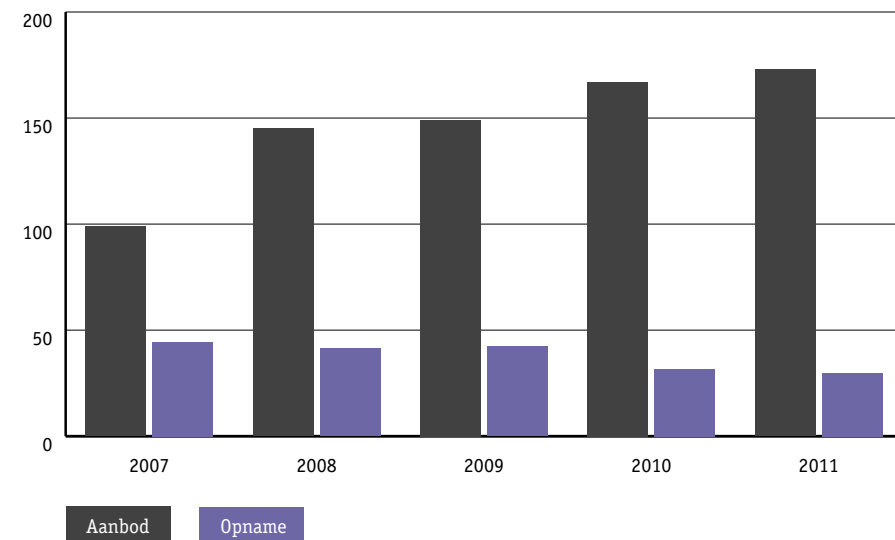
OMVANGRIJKE TRANSACTIES REGIO GRONINGEN-ASSEN			
Plaats	Locatie	Huurder/koper	Metrage
Assen	Schepersmaat	PostNL	10.000
Hoogezand/Sappemeer	Westerbroek	Ferus Smit	6.800
Groningen	Driebond	Jansen & Heuning	3.725

Bron: Troostwijk Research, Bewerking: SVR

Opname en Aanbod bedrijfsruimte Nederland (vanaf 500 m<sup>2</sup>)



Opname en Aanbod bedrijfsruimte Regio Groningen-Assen (vanaf 500 m<sup>2</sup>)



Bron: Troostwijk Research



In Nederland steeg het aantal huur- en kooptransacties in 2011 in vergelijking met 2010 met bijna 18%. De meeste transacties werden gerealiseerd in de grootteklasse 1.000 t/m 2.499 m<sup>2</sup>. Zoals te zien is in de onderstaande tabellen is een klein aantal transacties verantwoordelijk voor een groot deel van de opname. In Nederland kwam circa 45% van de opname voort uit transacties van bedrijfsruimte met een oppervlakte groter dan 5000 m<sup>2</sup>. Voor Regio Groningen-Assen was dit percentage circa 30%.

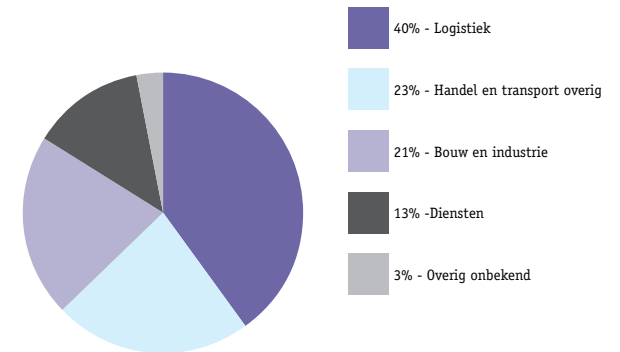
OPNAME NAAR GROOTTE NEDERLAND		
Metrageklasse	Aantal	Metrage in m <sup>2</sup>
500 - 999 m <sup>2</sup>	1.755	1.239.000
1.000 - 2.499 m <sup>2</sup>	1.838	2.858.000
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup>	683	2.338.000
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup>	301	2.092.000
> 10.000 m <sup>2</sup>	185	3.060.000
<b>TOTAAL</b>	<b>4.762</b>	<b>11.587.000</b>

OPNAME NAAR GROOTTE GRONINGEN-ASSEN		
Metrageklasse	Aantal	Metrage in m <sup>2</sup>
500 - 999 m <sup>2</sup>	12	8.719
1.000 - 2.499 m <sup>2</sup>	11	15.574
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup>	5	15.985
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup>	1	6.800
> 10.000 m <sup>2</sup>	1	10.000
<b>TOTAAL</b>	<b>30</b>	<b>57.078</b>

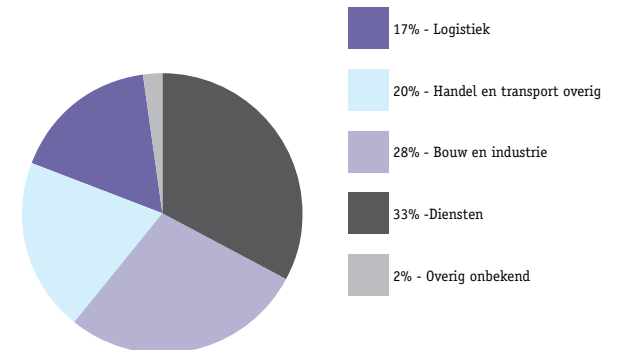
Bron: Troostwijk Research, Bewerking: SVR

Net zoals voorgaande jaren is in 2011 de sector Logistiek landelijk de grootste afnemer van bedrijfsruimte. In Regio Groningen-Assen is het aandeel van deze sector een stuk kleiner en zijn het de sectoren Diensten en Bouw & Industrie die in 2011 goed waren voor bijna tweederde van de totale opname. Het relatief kleine aandeel van de sector Logistiek in Regio Groningen-Assen is te wijten aan de geografische ligging van de regio. Nederland is een doorvoerland en de goederen komen niet in de regio binnen, maar voornamelijk in het gebied onder en bij de grote rivieren. Dit gebied beschikt over een toereikend wegennetwerk en grote logistieke knooppunten zoals de Rotterdamse haven voor de overslag van goederen. Een andere reden voor het kleinere aandeel logistiek in Regio Groningen-Assen is dat er door weinig productie ook weinig transport nodig is.

Opname naar sector Nederland



Opname naar sector Regio Groningen-Assen



Bron: Troostwijk Research



### 6.1.2 VERSCHIL TUSSEN VRAAG EN AANBOD BEDRIJFSRUIMTE REGIO GRONINGEN-ASSEN KLEINER GEWORDEN

Het landelijke aanbod bedrijfsruimte was in 2011 circa 11,6 miljoen m<sup>2</sup> en bereikte hiermee een recordhoogte. Ten opzichte van 2010 betekende dit een stijging van 2%. In 2009 en in 2010 noteerde het aanbod nog stijgingen van 32% en 13%. Bijna 40% van het aanbod is grootschalig (>5.000 m<sup>2</sup>). Het totale aanbod bestond in 2011 uit bijna 4.800 objecten, waarvan het gemiddelde aanbodmetrage per object circa 2.430 m<sup>2</sup> was.

In 2011 bereikte het aanbod van bedrijfsruimte in Regio Groningen-Assen een recordhoogte.

In 2011 steeg het aanbod met 9% ten opzichte van 2010 en bedroeg ongeveer 169.000 m<sup>2</sup>.

Ten opzichte van 2007 is er sprake van een verdubbeling van het aanbod. Door een nog sterkere stijging van de opname van bedrijfsruimte het afgelopen jaar is het verschil tussen vraag en aanbod wel kleiner geworden.

De gemeente Groningen noteerde de grootste absolute stijging van het aanbod van bedrijfsruimte binnen de regio. Op bedrijventerrein Euvelgunne is meer dan 16.000 m<sup>2</sup> aan het aanbod toegevoegd en dit heeft een aanzienlijk aandeel gehad in de uiteindelijke stijging van het aanbod in de gemeente Groningen.

### 6.1.3 HUURPRIJZEN BEDRIJFSRUIMTE REDELIJK STABIEL

De huurprijzen van bedrijfsruimte in Nederland zijn in 2011 nagenoeg gelijk gebleven.

De gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup> bleef in 2011 op € 47. In 2011 daalde de gemiddeld gerealiseerde huurprijs per m<sup>2</sup> van € 41 in 2010 naar € 40 in 2011 in de provincie Groningen. Drenthe liet wel een stijging van de huurprijzen zien. In 2010 was de gemiddeld gerealiseerde huurprijs in Drenthe € 40 per m<sup>2</sup> en in 2011 was deze € 42 per m<sup>2</sup>.<sup>1</sup>

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 gemiddeld gerealiseerde huurprijs.

Voor in de noordelijke bedrijfsruimtemarkt, die veel meer gekenmerkt wordt als een eigenaar/gebruikersmarkt, speelt dit een grote rol in de prijsontwikkeling per jaar. Immers het aantal huurtransacties is relatief beperkt, waardoor hoge huurprijzen een relatief grote invloed hebben.

GEMIDDELTE HUURPRIJZEN BEDRIJFSRUIMTE PER M <sup>2</sup>					
	2007	2008	2009	2010	2011
Nederland:	€ 50	€ 50	€ 50	€ 47	€ 47
- Noord	€ 43	€ 48	€ 40	€ 37	€ 39
- West	€ 55	€ 55	€ 56	€ 54	€ 50
- Midden	€ 54	€ 55	€ 52	€ 50	€ 51
- Oost	€ 47	€ 48	€ 46	€ 42	€ 42
- Zuid	€ 47	€ 48	€ 48	€ 44	€ 44
Drenthe	€ 48	€ 49	€ 48	€ 40	€ 42
Groningen	€ 44	€ 45	€ 45	€ 41	€ 40

Bron: Troostwijk Research, Bewerking: SVR

## 6.2 BEDRIJVENTERREINEN

### 6.2.1 VERMINDERING UITGIFTE ZET DOOR

Sinds 2007 laat de totale uitgifte van bedrijventerreinen, onder andere door restrictief beleid van de gemeenten en ongunstige economische omstandigheden, een terugloop zien. In 2007 bedroeg de uitgifte nog 915 hectare, in 2010 is deze meer dan gehalveerd tot 418 hectare. Over het algemeen is in 2010 in de meeste provincies de uitgifte van bedrijventerreinen licht gedaald.

UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN (OPP. HA. NETTO)				
	2007	2008	2009	2010
Nederland	915	784	433	418

Bron: IBIS, Bewerking: SVR

Op 1 januari 2011 had Nederland 3.506 bedrijventerreinen. Ten opzichte van voorgaande jaren betekende dit een stabilisatie. Het totale netto oppervlak bedrijventerreinen was in 2010 ruim 62.000 hectare. Het uitgeefbare oppervlak per 1 januari 2011 bedroeg netto 9.286 hectare. Dit is een lichte stijging ten opzichte van de peildatum een jaar eerder. Van dit uitgeefbare oppervlak is bijna driekwart in handen van de gemeenten en een kwart in handen van particulieren.



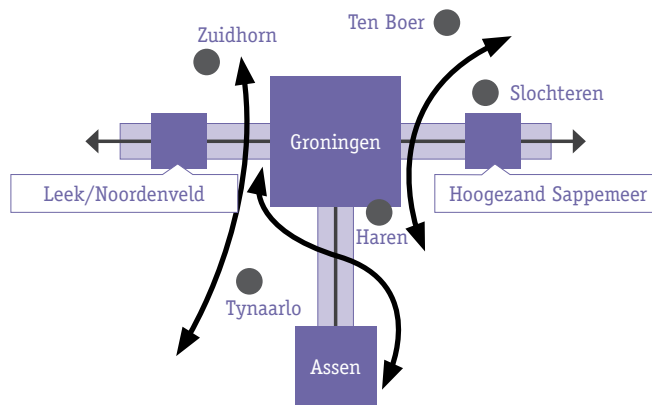
TOTAALOVERZICHT BEDRIJVENTERREINEN, PER 1 JANUARI 2011 (UITGIFTE IN HA.)						
	Aantal	Totaal oppervlakte (bruto)	Totaal oppervlakte (netto)	Uitgifte	Terstond uitgeefbaar	Niet terstond uitgeefbaar
Nederland	3.506	81.642	62.150	418	4.944	4.341

Bron: IBIS, Bewerking: SVR

Er werd in 2011 in Regio Groningen-Assen 7,6 ha bedrijventerrein uitgegeven, wat een verdubbeling betekende ten opzichte van 2010. Echter ten opzichte van 2007 is de uitgifte, zowel landelijk als in Regio Groningen-Assen, gehalveerd. Zoals altijd was hoofdzakelijk de verplaatsing van bedrijvigheid de drijvende kracht achter de vraag naar kavels op nieuwe bedrijventerreinen.

In de regio lag de uitgifte onder het vijfjaarsgemiddelde van 12 ha en bleef ook ruimschoots onder de 50 ha per jaar zoals geprognosticeerd in het TM-scenario. In dit scenario worden economische groei en uitgifte van bedrijventerreinen aan elkaar gekoppeld, wat resulteert in een prognose voor de komende vijf jaar.<sup>2</sup> De uitgifte vond voornamelijk plaats op de T-structuur. Dit is de verticale lijn Groningen-Assen (A28), met daarbovenop de horizontale as van Leek/Roden, Groningen en Hoogezand-Sappemeer (A7). De T-structuur is de basis voor de ruimtelijke inrichting in de regio.<sup>3</sup>

De uitgifte is zeer verdeeld over de regio. De afgelopen vijf jaar vond 38% van de uitgifte plaats in Assen, waarna Leek (19%), Groningen (17%) en Tynaarlo (13%) volgden. In de overige gemeenten werd 13% van de regionale uitgifte gedaan. Het is opmerkelijk dat in de belangrijkste en grootste gemeente Groningen de uitgifte de afgelopen jaren nagenoeg is stilgevallen, hier werd minder dan 1 ha per jaar uitgegeven. De uitgifte van één grote logistieke kavel op Westpoort vormt hierop een uitzondering.



AANBOD BEDRIJVENTERREINEN REGIO GRONINGEN-ASSEN			
	1/1/2011 (ha.)	1/1/2012 (ha.)	toename (ha.)
direct uitgeefbaar	131,2	146,5	15,3
hard (niet direct uitgeefbaar)	245,11	307,1	62
zacht	210,1	165,1	-45
totaal	586,4	618,7	

Bron: Bedrijvenmonitor RGA, Bewerking: SVR

Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen harde en zachte plannen. Harde plannen zijn alle bedrijventerreinen(plannen) waarvan het bestemmingsplan definitief is goedgekeurd. Zachte plannen zijn alle bedrijventerreinen(plannen) waarvan het bestemmingsplan nog niet definitief is goedgekeurd. In Regio Groningen-Assen is het oppervlak harde (lees: in bestemmingsplannen vastgestelde)/ niet direct uitgeefbare plannen) toegenomen met 62 ha. In Assen zijn Assen-Zuid (60 ha) en Groenedijk (3,5 ha) aan de harde plancapaciteit toegevoegd. In Leek is Leeksterveld 2 (20 ha) van zacht naar hard gegaan.<sup>4</sup>

UITGIFTE VAN BEDRIJVENTERREINEN REGIO GRONINGEN-ASSEN (OPP. HA. NETTO)							
	2007	2008	2009	2010	2011	Totaal	Gemiddeld per jaar
RGA	16,3	19,9	10,5	4,2	7,6	58,5	11,7
Groningen	4,8	4,1	0,0	0,6	0,7		
Hoogezand-Sappemeer	2,7	0,4	0,1	0,3	0,0		
Leek	2,9	3,0	3,3	1,1	0,9		
Assen	4,0	8,6	4,5	1,4	3,0		
Noordenveld	0,3	0,0	1,9	0,2	0,3		
Tynaarlo	1,6	3,8	0,7	0,6	1,2		
Bedum	-	-	-	-	1,5 <sup>1</sup>		

<sup>1</sup> vanaf 2011 wordt ook de gemeente Bedum in de bedrijventerreinenmonitor betrokken.

Bron: Bedrijvenmonitor RGA, Bewerking: SVR



### 6.2.2 GRONDPRIJZEN LANDELIJK LICHT GESTEGEN, MAAR IN REGIO GRONINGEN-ASSEN LICHT GEDAALD

GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN			
Nederland	2008	2009	2010
Gem. Max. Grondprijs (/m <sup>2</sup> )	€ 124	€ 134	€ 139
Gem. Min. Grondprijs (/m <sup>2</sup> )	€ 101	€ 109	€ 112

Bron: IBIS, Bewerking: SVR

De gemiddelde minimale grondprijs per vierkante meter kavel voor bedrijventerreinen steeg de afgelopen jaren licht, deze bedroeg in 2009 € 109 en in 2010 € 112. Datzelfde gold voor de maximale grondprijs. De prijzen in de provincies Zuid-Holland en Utrecht waren het hoogst. Dit valt te verklaren door de schaarste van uitgeefbare grond en een grotere vraag naar bedrijfsruimte en werklocaties.

GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN			
Regio Groningen-Assen	2008	2009	2010
Gem. Max. Grondprijs (/m <sup>2</sup> )	€ 72	€ 112	€ 98
Gem. Min. Grondprijs (/m <sup>2</sup> )	€ 54	€ 75	€ 71

Bron: IBIS, Bewerking: SVR

De gemiddelde minimale grondprijs per vierkante meter bedrijventerrein in Regio Groningen-Assen is in 2010 ten opzichte van 2009 gedaald. In 2009 bedroeg deze € 75 per vierkante meter en in 2010 € 71 per vierkante meter. Ten opzichte van 2008 is er echter wel sprake van een grote stijging. In 2008 bedroeg de minimale grondprijs € 54 per vierkante meter. Deze stijging is te verklaren door de hoge uitgifteprijzen op Westpoort en Eemspoort in de gemeente Groningen. Het grote verschil tussen de landelijke prijs en de prijs in Regio Groningen-Assen wordt veroorzaakt doordat de grond in het westen vanwege schaarste duurder is.<sup>5</sup>

BEDRIJVENTERREIN MET UITGEEFBARE GROND 2011 / REGIO GRONINGEN-ASSEN			
Locatie	Gemeente	Type	Prijs in €/m <sup>2</sup>
Rengers	Hoogezand-Sappemeer	Gemengd/hoogw.	80 - 110
Roodheaan	Groningen	Gemengd	v.a. 100
Eemspoort	Groningen	Gemengd	v.a. 100
Westpoort	Groningen	Gemengd/hoogw.	v.a. 100
Leeksterveld	Leek	Gemengd/hoogw.	80 - 130
Haarveld	Noordenveld	Hoogwaardig	75 - 120
Messchenveld	Assen	Gemengd	85 - 150
Peelerpark	Assen	Gemengd	75 - 140
Euvelgunne	Groningen	Gemengd	v.a. 70
Zernike Science Park	Groningen	Hoogwaardig	80 - 110

### 6.2.3 RELATIEF KLEIN AANDEEL VEROUDERDE BEDRIJVENTERREINEN IN REGIO GRONINGEN-ASSEN

Van alle werklocaties in Nederland (3.605) kon in 2010 bijna 29% worden gekwalificeerd als 'verouderd'. Bij de kwalificatie 'verouderd' valt onderscheid te maken tussen vier soorten veroudering. Technisch verouderd zijn locaties die niet meer aan de vestigingseisen voldoen van bedrijven. Van economische veroudering is sprake wanneer een locatie een sterk verminderde bijdrage levert aan de economische ontwikkeling van de desbetreffende regio of provincie. Als inrichting, lay-out en inpassing in de omgeving van het terrein niet meer voldoen, spreekt men van ruimtelijke veroudering. De vierde vorm is maatschappelijke veroudering. Dit betekent dat de locatie niet meer voldoet aan de sociale veiligheid en andere leefbaarheidsaspecten. Daarnaast is er ook een deel onbekend.

Landelijk gezien gold in 2010 65% van alle werklocaties als 'niet verouderd' en van 6% was de status onbekend. Het aantal en het percentage verouderde locaties is ten opzichte van 2009 nagenoeg gelijk gebleven. Volgens het IBIS bevonden zich in Regio Groningen-Assen in 2010 109 bedrijventerreinen. In vergelijking met de landelijke situatie bevinden zich in de regio minder verouderde bedrijventerreinen. De totale voorraad bedrijventerrein in de regio bedraagt 1.504 hectare netto; van deze totale voorraad kan circa 207 hectare als verouderd worden gezien. Het percentage "verouderd" bedrijventerrein in de regio is met circa 14% aanzienlijk lager dan landelijk.<sup>6</sup>



De gemeenten van Regio Groningen-Assen hebben in 2010 een samenwerkingsverband ondertekend om een verbetering van de kwaliteit van bedrijventerreinen en het vestigingsklimaat te bewerkstelligen. De drie belangrijke thema's zijn de afstemming tussen vraag en aanbod, acquisitie van bedrijven en kwaliteit.<sup>7</sup>

VEROUDERING BEDRIJVENTERREINEN, PER 1 JANUARI 2011 (UITGIFTE IN 2010) (BRON: IBIS)				
	Verouderd	Niet verouderd	Onbekend	Totaal
Groningen (aantal)	55	82	65	202
Drenthe (aantal)	12	103	18	133
Nederland (aantal)	1.040	2.348	217	3.605
Nederland (%)	28,90%	65,10%	6,00%	100%

TYPE VEROUDERING BEDRIJVENTERREINEN, TOTAALOVERZICHT PER PROVINCIE, PER 1 JANUARI 2011 (UITGIFTE IN 2010) (BRON: IBIS)						
	Technisch	Economisch	Maatschappelijk	Ruimtelijk	Onbekend	Totaal
Groningen (aantal)	5	8	2	15	25	55
Drenthe (aantal)	1	2	0	5	4	12
Nederland (aantal)	331	171	23	317	198	1040
Nederland (%)	32%	16%	2%	30%	19%	100%

Bron: IBIS, Bewerking: SVR

### 6.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De problemen op de bedrijfsruimten- en bedrijventerreinenmarkt zullen voorlopig niet worden opgelost. Door de onzekere economische vooruitzichten is de prognose dat de opname van bedrijfsruimte in 2012 zal afnemen ten opzichte van 2011. Daarbij zal het aanbod van bedrijfsruimte in 2012 toenemen, net als in 2011. Door deze ontwikkelingen zullen de huurprijzen onder druk blijven staan. Als gevolg van de afnemende vraag zal de uitgifte van bedrijventerrein ook afnemen, zo is de verwachting.

Om in deze ontwikkeling meer inzicht te krijgen heeft Regio Groningen-Assen, door de STEC groep en Bureau Louter, laten onderzoeken hoe de vraag naar bedrijventerreinen en werklocaties zich de komende jaren in de regio zal ontwikkelen. Daaruit komt naar voren dat de verwachte vraag in de toekomst op een structureel lager niveau ligt dan in het verleden. Tegelijk blijkt ook uit het onderzoek dat de economische ontwikkeling zich naar verwachting verder gaat concentreren in de T-structuur en dat rondom een aantal sectoren (kennis, onderwijs en zorg) nog een behoorlijke groeiverwachting geldt.

Deze ontwikkelingen vragen om ingrijpen en een nieuwe strategie. Daarom werkt de Regio, samen met de gemeenten en provincies, aan een voorstel voor reductie van de plancapaciteit. Van het totale aanbod (harde en zachte plannen) van circa 600 hectare wordt 1/3 gehandhaafd, 1/3 geschrapt en 1/3 pas op langere termijn ontwikkeld wanneer er daadwerkelijk vraag naar is. Rond de zomer van 2012 is de verwachting dat de exacte plannen hierover kunnen worden gepresenteerd. Daarnaast worden ook regionaal afspraken gemaakt om toekomstig overaanbod te voorkomen.

#### **Kwaliteit**

Voor de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen in Regio Groningen-Assen zijn programma's zoals Terreinwinst (Groningen) en ondernemersfondsen in verschillende gemeenten opgezet. Kleinschalige investeringen ter verbetering van het ondernemingsklimaat vanuit de gemeenten dienen als een katalysator voor meer investeringen uit de private sector. Maar het aanbod van goedkope grond voor nieuwbouw staat de herontwikkeling van verouderd incurant vastgoed in de weg. Door de concurrentie met deze goedkope gronden is het voor vastgoedeigenaren niet aantrekkelijk om te investeren, met als gevolg dat de bedrijventerreinen snel verouderen. Een mogelijkheid voor de gemeenten zou zijn om de grondprijzen fors te laten stijgen. Dit soort generieke maatregelen dienen wel op grotere schaal te worden doorgevoerd, anders kiezen bedrijven voor naburige locaties waar de gronden goedkoper zijn. Meer voor de hand ligt dan ook dat gemeenten overgaan tot het inkrimpen van de uitgifte, om zo bedrijven van buiten de regio makkelijker te kunnen toelaten.





### **Vervangingsvraag**

De vraag naar bedrijfsruimte zal voornamelijk zitten in de vervangingsvraag. Specifiek betreft het hier vervangingsvraag waar bedrijven op zoek zijn naar minder vierkante meters, veroorzaakt doordat bedrijven moeten inkrimpen. Hierdoor zullen ze meer vierkante meters achterlaten en dus neemt het aanbod per saldo toe. Hoe groot deze vraag zal zijn hangt af van de mate waarin deze bedrijven moeten inkrimpen. Er is een relatief grote krimp nodig om bedrijven te laten verhuizen. Als er sprake is van 50% inkrimping wordt bedrijfsruimte afgestoten en bij circa 70% zullen bedrijven overgaan tot een verhuizing.<sup>8</sup> Bovendien kan er over enkele jaren weer sprake zijn van een gunstiger economische situatie waar deze vierkante meters weer nodig zijn.

Naast het feit dat door inkrimping van de bedrijven de vraag zou kunnen afnemen, leidt dit ook nog eens tot verborgen leegstand. Bedrijven hebben slechts een gedeelte van het aantal beschikbare vierkante meters zelf in gebruik en dus staat er ook een gedeelte leeg. Hierdoor zal de daadwerkelijke leegstand hoger komen te liggen dan cijfers zullen aangeven. Dit biedt de mogelijkheid om deze leegstaande bedrijfsruimte als onderhuur op de markt aan te bieden. Voor de invulling van de verborgen leegstand kan worden gekozen voor bijzondere oplossingen. Zo kiezen bedrijven ervoor concepten te hanteren waarbij coproductanten de vrijgekomen ruimte aangeboden krijgen om zo het productieproces te optimaliseren.

### **Kritisch kijken naar beleid**

Het al dan niet toelaten van andere functies (detailhandel/kantoren) op bedrijventerreinen stelt gemeenten voor een belangrijke keuze. Enerzijds zorgt functiemenging 's avonds voor meer levendigheid, waardoor criminaliteit afneemt. Anderzijds kan het toelaten van andere functies op de bedrijventerreinen ervoor zorgen dat deze locaties minder aantrekkelijk worden voor partijen die zich doorgaans hier vestigen.<sup>9</sup> Deze andere functies zorgen namelijk voor verscherpte eisen omtrent milieu, geluids- en verkeershinder. Daarnaast kan het toelaten van detailhandel op bedrijventerreinen leiden tot concurrentie(vervalsing) met de binnenstad. Locaties in de binnenstad zijn duurder en moeilijker te bereiken. De vraag naar bedrijfsruimte zal vooral moeten komen van de al aanwezige bedrijven in de regio. De investeringen, in de breedste zin van het woord, voor aantrekken van nieuwe bedrijven blijken niet rendabel.<sup>10</sup> Het aantal verhuizingen van bedrijven naar de regio blijkt minimaal. Er dienen dus randvoorwaarden te worden gecreëerd waardoor de groei van het huidige bedrijvenbestand wordt gestimuleerd. In de scenario's van het CPB komt de vraag binnen Regio Groningen-Assen in de toekomst voornamelijk vanuit de sectoren Distributie (groothandel en transport) en Perifere detailhandel.<sup>11</sup>

Hoewel op korte termijn de vraag naar bedrijfsruimte voornamelijk vanuit het huidige bedrijvenbestand zal komen, is er in de toekomst toch ook vraag mogelijk van bedrijven rondom Regio Groningen-Assen. In deze gebieden zal de bevolking gaan krimpen, met als gevolg dat het draagvlak voor bedrijven in deze gebieden afneemt. Deze bedrijven besluiten mogelijk om zich binnen Regio Groningen-Assen te vestigen om hun activiteiten voort te kunnen zetten.

<sup>1</sup> Discrepancies tussen de het rapport van de vorige en deze jaargang wat betreft de gemiddeld gerealiseerde huurprijzen op regionaal niveau worden veroorzaakt door het hanteren van een nieuwe rekenmethodiek. In de vorige jaargang werden alle typen vastgoed incl. de huur van kleine bedrijfsunits meegenomen. De huurprijzen voor deze categorie liggen aanzienlijk hoger. De sinds dit jaar gehanteerde definitie kunt u vinden in de bijgevoegde begrippenlijst. /

<sup>2</sup> Planbureau voor de leefomgeving (2012), Transatlantic Market, geraadpleegd op 4 april 2012 via [www.pbl.nl](http://www.pbl.nl) / <sup>3</sup> Regio Groningen Assen (2012), Goed Bereikbaar, geraadpleegd op 27 maart 2012 via [www.regiogroningenassen.nl](http://www.regiogroningenassen.nl) <sup>4</sup> Regio Groningen Assen (2012), Bedrijvenmonitor 2012, geraadpleegd op 27 maart 2012 / <sup>5</sup> IBIS 2010, Bedrijventerreinen, geraadpleegd op 14 maart 2012 / <sup>6</sup> STEC (2012), Investeringsprogramma Regio Groningen-Assen <sup>7</sup> VROM (2012), Kennisplein Mooi Nederland, geraadpleegd op 20 maart 2012 via [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl) <sup>8</sup> Interview Prof. dr. J. (Jacques) van Dinteren, RUG, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen / <sup>9</sup> Interview Prof. dr. J. (Jacques) van Dinteren, RUG, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen / <sup>10</sup> Interview H. G. Havenga-de Poel, Regio Groningen-Assen

<sup>11</sup> Bureau Louter (2012), Economie en bedrijventerreinen Regio Groningen-Assen



# 7. Beleggingsmarkt

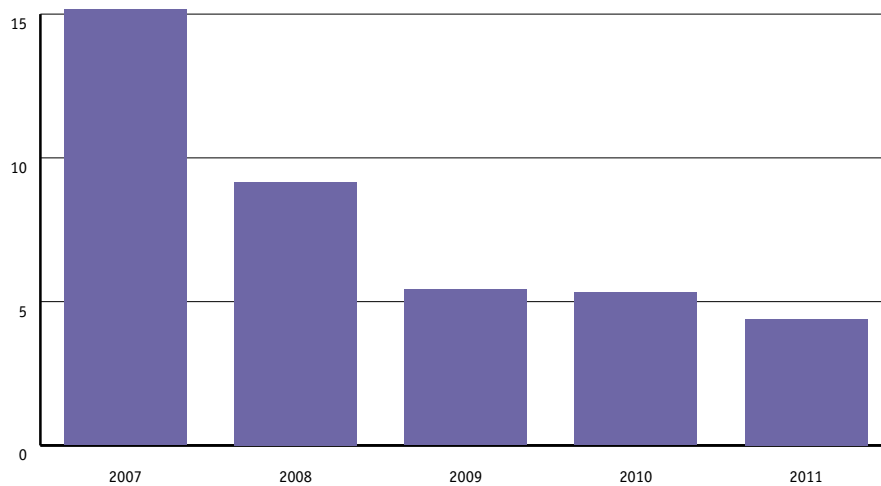
- » GROTER BELEGGINGSVOLUME IN REGIO GRONINGEN-ASSEN
- » KANTORENMARKT GROOT AANDEEL BELEGGINGSVOLUME IN REGIO GRONINGEN-ASSEN
- » WINKELCENTRA VALLEN IN DE SMAAK BIJ BELEGGERS
- » DIRECT VASTGOED BEHAALT HOGER RENDEMENT DAN VASTGOEDAANDELEN
- » BELEGGINGSVOLUME 2011 WORDT IN 2012 NIET GEËVENAARD

*Het sentiment op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt is in 2011 verslechterd ten opzichte van 2010. In 2010 leek de dynamiek op de beleggingsmarkt na enkele mindere jaren weer terug te keren. Maar in 2011 hebben beleggers met € 4,4 miljard circa € 900 miljoen minder geïnvesteerd in Nederlands vastgoed dan in 2010. Regio Groningen-Assen liet in 2011 een ander beeld zien. In de regio wordt juist meer geïnvesteerd in onroerend goed. Het beleggingsvolume steeg van 17% naar € 136 miljoen. Doordat externe financiering moeilijker te verkrijgen is, de economische vooruitzichten niet positief zijn en door de problemen in de verschillende vastgoedsegmenten is de verwachting dat in 2012 minder in vastgoed zal worden belegd dan in 2011. De beleggersmarkt ondervindt duidelijk hinder van de situatie op de financiële markten. Banken zijn steeds strenger, waardoor het lastiger wordt om financiering te verkrijgen. Gedwongen verkopen zorgen er echter voor dat het vastgoed in verhouding goedkoop aangekocht kan worden, wat ook in de huidige markt kansen creëert.*

### 7.1 NEDERLANDSE VASTGOEDBELEGGINGSMARKT ONDER DRUK; DESONDANKS MEER BELEGD IN VASTGOED IN REGIO GRONINGEN-ASSEN

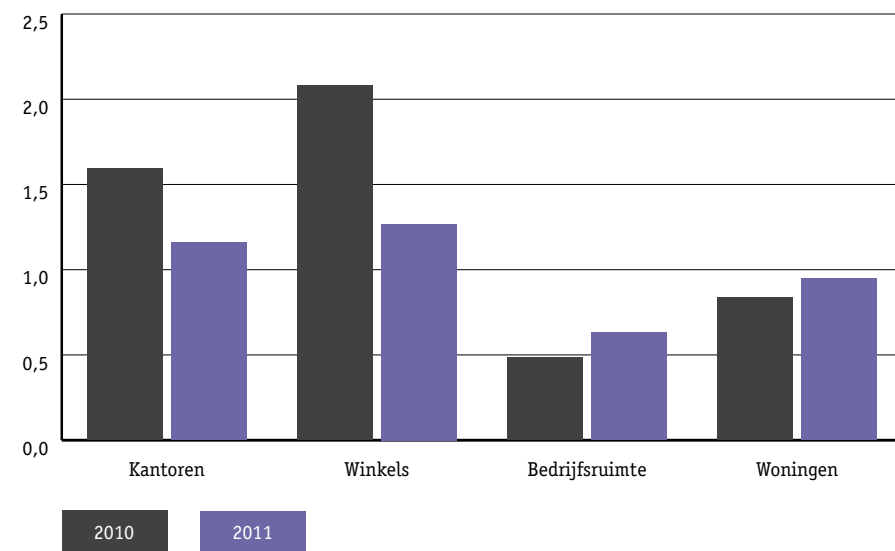
In 2011 werd in Nederland door beleggers in totaal € 4,4 miljard geïnvesteerd in vastgoed. Ten opzichte van 2010, toen het beleggingsvolume € 5,3 miljard bedroeg, is dit een daling van circa 17%. De voornaamste oorzaken zijn de economische crisis en de toenemende onzekerheid over de toekomst van de Eurozone. Daarnaast zijn banken zeer risicomijdend gaan handelen en dus is externe financiering steeds moeilijker te verkrijgen. Beleggers die over voldoende liquide middelen beschikken, pasten een defensief bestedingspatroon toe. Ten slotte leidden de problemen in de verschillende vastgoedsegmenten ertoe dat het beleggingsvolume in Nederland is afgenomen.

Totale beleggingsvolume Nederland  
In miljarden euro's



Bron: Troostwijk Research

Beleggingsvolume Nederland per segment  
In miljarden euro's

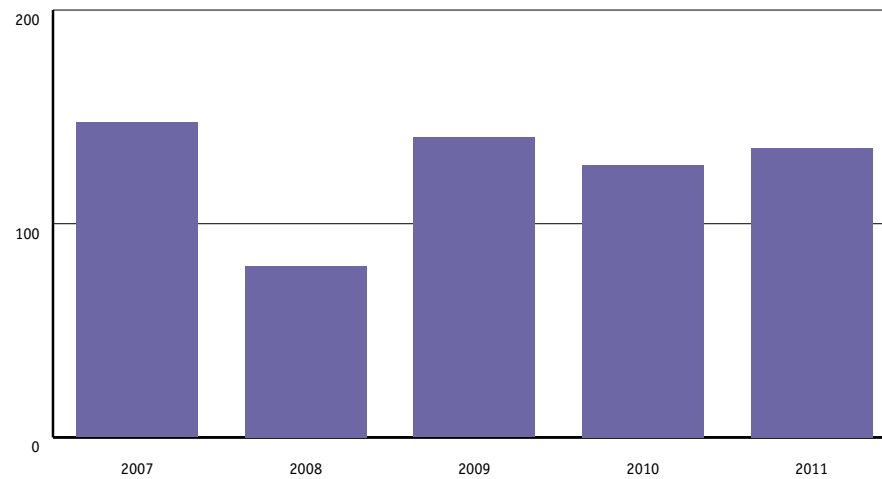


Bron: Troostwijk Research



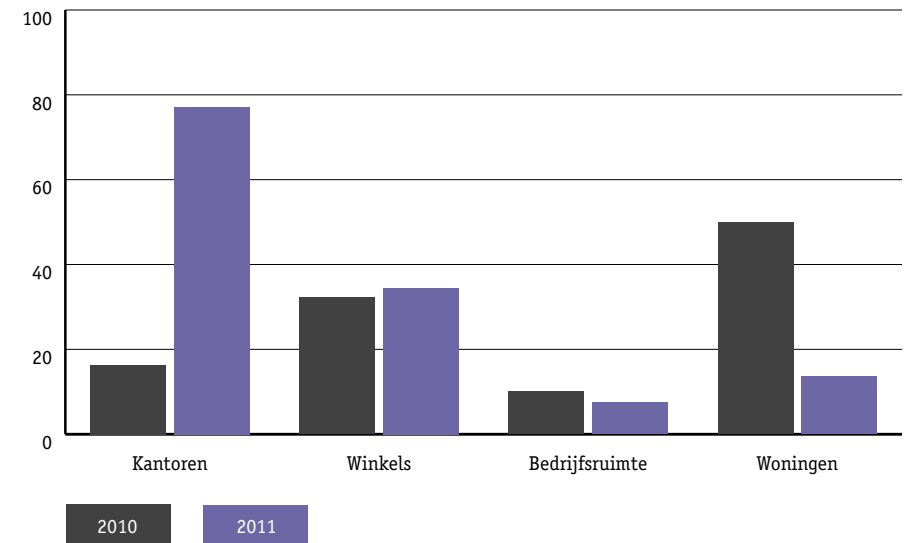
Ten opzichte van 2010 is de activiteit van beleggers in Regio Groningen-Assen licht toegenomen. In totaal werd er in 2011 bijna € 136 miljoen in vastgoed geïnvesteerd door beleggers. Dit is een stijging van meer dan 6% ten opzichte van 2010. In 2010 bedroeg het beleggingsvolume € 128 miljoen. Hoewel het beleggingsvolume in woningen daalde, zorgde een nog grotere stijging van de beleggingen in kantoren in de regio ervoor dat het totale beleggingsvolume steeg. Dit komt hoofdzakelijk door de aankoop van het Cascade-complex in Groningen door Ping Properties voor € 52,5 miljoen.

Totaal beleggingsvolume Regio Groningen-Assen  
In miljoenen euro's



Bron: Troostwijk Research

Beleggingsvolume Regio Groningen-Assen per deelmarkt  
In miljoenen euro's



Bron: Troostwijk Research



## 7.2 KANTORENMARKT

Overzicht Kantorenmarkt	2010	2011	↑/↓
Beleggingsvolume Nederland (€/mln.)	1.594,6	1.157,9	↓
Totaal rendement	3,5%	2,2%	↓
Direct rendement	6,6%	7,0%	↑
Indirect rendement	-2,9%	-4,6%	↓
Beleggingsvolume Regio G-A (€/mln.)	16,3	77,1	↑
BAR (beste locaties Noord-NL)	7,5-9,0%	7,75-9,5%	↑

Bron: Troostwijk Research/ROZ IPD, Bewerking: SVR

In 2011 werd er bijna € 1,2 miljard in kantoren in Nederland belegd. Dit is een daling van meer dan een kwart ten opzichte van 2010. In dat jaar hebben beleggers voor bijna € 1,6 miljard aan kantoren verworven.<sup>1</sup> Het totale rendement op jaarbasis voor kantoren kwam in 2011 uit op 2,2%. Dit betekende een daling ten opzichte van 2010, toen het rendement nog 3,5% was.

De daling van het totale rendement is te wijten aan een daling van het indirecte rendement, wat het inkomen is uit de waardegroei. Daarentegen steeg het directe rendement, ook wel aangeduid als exploitatieresultaat. Voor het directe rendement betekent dit een toename van de huurinkomsten en voor het indirecte rendement een afname van de waarde van kantoorpanden. De inkomsten uit de waardeontwikkeling van de kantoorpanden waren, net als in 2010 (-2,9%), in 2011 (-4,6%) negatief. Met deze -4,6% indirect rendement is de kantorenmarkt het segment met de grootste waardedaling van het vastgoed.<sup>2</sup>

Een belangrijke oorzaak van de daling van het beleggingsvolume en het rendement op de Nederlandse kantorenmarkt is het structurele overaanbod, dat zorgt voor dalende huurprijzen en onzekerheid over de waardeontwikkelingen van kantoren. Daarnaast sluit de kwaliteit van het aanbod niet aan op de vraag. Beleggers zijn vooral geïnteresseerd in het hoogwaardige segment in de kantorenmarkt. Dit houdt doorgaans nieuwe, duurzame kantoren met een stabiele huurder en een langjarig contract in.

In 2011 is het is het beleggingsvolume op de kantorenmarkt in Regio Groningen-Assen sterk gestegen ten opzichte van 2010. In 2010 werd hier € 16,3 miljoen geïnvesteerd in de kantorenmarkt en in 2011 € 77,1 miljoen. De reden voor deze toename is hoofdzakelijk de aankoop van het Cascade-complex in Groningen door Ping Properties. Bijna 70% van het totale beleggingsvolume op de kantorenmarkt in Regio Groningen-Assen kwam voort uit deze transactie.<sup>3</sup>

Het bruto aanvangsrendement, oftewel de bruto-aanvangsjaarhuur uitgedrukt in procenten van de investering, voor kantoren op de beste locaties in het Noorden lag in 2011 tussen de 7,75% en 9,5%. Voor de overige locaties in het Noorden liggen de aanvangsrendementen tussen de 8,5% en 11%. Ten opzichte van 2010 betekende dit een stijging van zowel de onder- als de bovengrens. Vergeleken met de landelijke aanvangsrendementen zijn deze in het Noorden naar verhouding hoog.<sup>4</sup>

## 7.3 WINKELMARKT

Overzicht Winkelmarkt	2010	2011	↑/↓
Beleggingsvolume Nederland (€/mln.)	2.080,9	1.268,9	↓
Totaal rendement	7,8%	7,6%	↓
Direct rendement	6,2%	6,2%	-
Indirect rendement	1,5%	1,4%	↓
Beleggingsvolume Regio G-A (€/mln.)	32,2	34,5	↑
BAR (beste locaties Noord-NL)	5,5-7,5%	5,5-7,5%	-

Bron: Troostwijk Research/ROZ IPD, Bewerking: SVR

In 2011 werd er bijna € 1,3 miljard belegd in de winkelmarkt in Nederland. Dit is een daling van 40% ten opzichte van het beleggingsvolume in 2010. In dat jaar kochten beleggers voor € 2,1 miljard aan winkelvastgoed, waarvan bijna de helft voor rekening kwam van de verkoop van winkels door vastgoedbedrijf Unibail-Rodamco.<sup>5</sup>

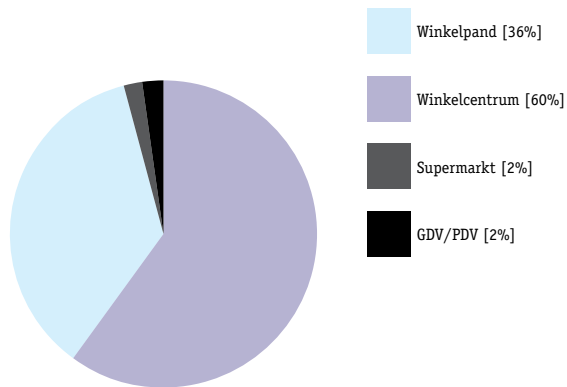
Ten opzichte van 2010 is het totale rendement licht gedaald van 7,8% in 2010 naar 7,6% in 2011. In 2011 was het directe rendement op winkelvastgoed 6,2% en het indirecte rendement 1,4%. Ten opzichte van 2010 bleef in 2011 het directe rendement gelijk en daalde het indirecte rendement licht.

In 2011 kwam het beleggingsvolume op de winkelmarkt in Regio Groningen-Assen uit op € 34,5 miljoen. Dit is een stijging van ruim 7% ten opzichte van 2010. Beleggers kochten in 2010 in Regio Groningen-Assen voor € 32,2 miljoen aan winkelvastgoed.<sup>6</sup>

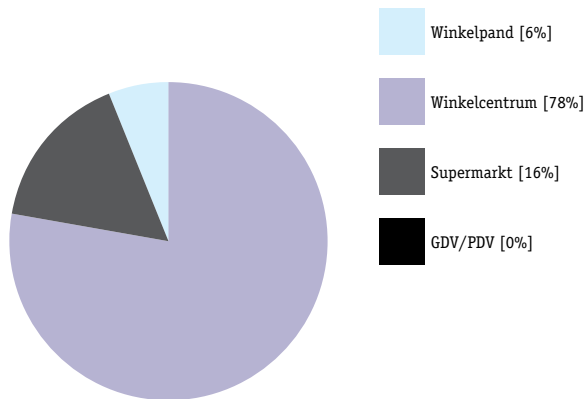
Binnen de winkelbeleggingsmarkt in Regio Groningen-Assen waren in 2011 vooral de winkelcentra populair onder beleggers en dit segment won terrein ten opzichte van 2010. Ook de supermarkten waren in 2011 meer in trek dan in 2010. Daarentegen nam het aandeel winkelpanden in het totale beleggingsvolume op de winkelmarkt in Regio Groningen-Assen af en werd er helemaal niet meer belegd in de GDV/PDV-locaties in de regio.<sup>7</sup>



Beleggingsvolume naar segment Regio Groningen-Assen 2010



Beleggingsvolume naar segment Regio Groningen-Assen 2011



Bron: Troostwijk

De bruto aanvangsrendementen voor winkelruimten op de beste locaties in het Noorden lagen tussen de 5,5% en 7,5%. Ten opzichte van 2010 zijn de aanvangsrendementen voor het winkelsegment gelijk gebleven.<sup>8</sup>

#### 7.4 BEDRIJFSRUIMTEMARKT

Overzicht Bedrijfsruimtemarkt	2010	2011	↑/↓
Beleggingsvolume Nederland (€/mln.)	483,1	630,4	↑
Totaal rendement	2,9%	3,3%	↑
Direct rendement	7,1%	7,0%	↓
Indirect rendement	-3,9%	-3,5%	↑
Beleggingsvolume Regio G-A (€/mln.)	9,9	7,5	↓
BAR (beste locaties Noord-NL)	8,5-11,0%	8,75-11,5%	↑

Bron: Troostwijk Research/ROZ IPD, Bewerking: SVR

In 2011 werd in Nederland voor € 630 miljoen in bedrijfsruimtes belegd. Ten opzichte van 2010 is dit een stijging van 30%; toen was het beleggingsvolume € 483 miljoen. Deze stijging is vooral veroorzaakt door de aankoop van zes distributiecentra van C1000 door de Amerikaanse belegger W.P. Carey voor circa € 146 miljoen en de aankoop van zes distributiecentra van Wereldhave door het Belgische WDP voor bijna € 40 miljoen.

Het totale rendement voor bedrijfsruimten was in 2011 3,3%. Ten opzichte van 2010 is dit een stijging, toen een totaal rendement van 2,9% werd gerealiseerd. Deze stijging wordt veroorzaakt door de minder negatieve waardeontwikkeling van bedrijfsruimte in 2011 ten opzichte van 2010.<sup>9</sup> In Regio Groningen-Assen vond in 2011 op de bedrijfsruimtemarkt een andere ontwikkeling plaats dan landelijk. Het beleggingsvolume in dit segment in Regio Groningen-Assen daalde van bijna € 10 miljoen in 2010 naar € 7,5 miljoen in 2011. Omdat Regio Groningen-Assen geen belangrijk logistiek knooppunt is, kon de beleggingsmarkt niet profiteren van de toegenomen vraag naar logistieke objecten. Daarnaast speelt dat de Noordelijke bedrijfsruimtemarkt meer dan in andere delen van het land vooral een eigenaar-gebruikersmarkt is. De aankoop van het voormalig Cordis-complex in de gemeente Noordenveld voor € 3,5 miljoen was de belangrijkste transactie in 2011 op de beleggingsmarkt voor bedrijfsruimte. De bruto aanvangsrendementen voor bedrijfsruimten op de beste locaties in het Noorden lagen in 2011 tussen 8,75% en 11,50%. Ten opzichte van 2010 zijn de aanvangsrendementen zowel aan de onder- als de bovengrens toegenomen.



## 7.5 STAD GRONINGEN INTERESSANT OP BELEGGINGSMARKT VOOR WONINGEN

Overzicht Bedrijfsruimtemarkt	2010	2011	↑/↓
Beleggingsvolume Nederland (€/mln.)	837,0	946,7	↑
Totaal rendement	2,9%	1,9%	↓
Direct rendement	4,0%	4,1%	↑
Indirect rendement	-1,1%	-2,1%	↓
Beleggingsvolume Regio G-A (€/mln.)	49,9	13,5	↓
BAR (Nieuwbouw Noord-NL)	5,0-5,5%	5,0-5,5%	-
BAR (Bestaande bouw Noord-NL)	6,0-6,8%	6,1-6,9%	↑

Bron: Troostwijk Research/ROZ IPD, Bewerking: SVR

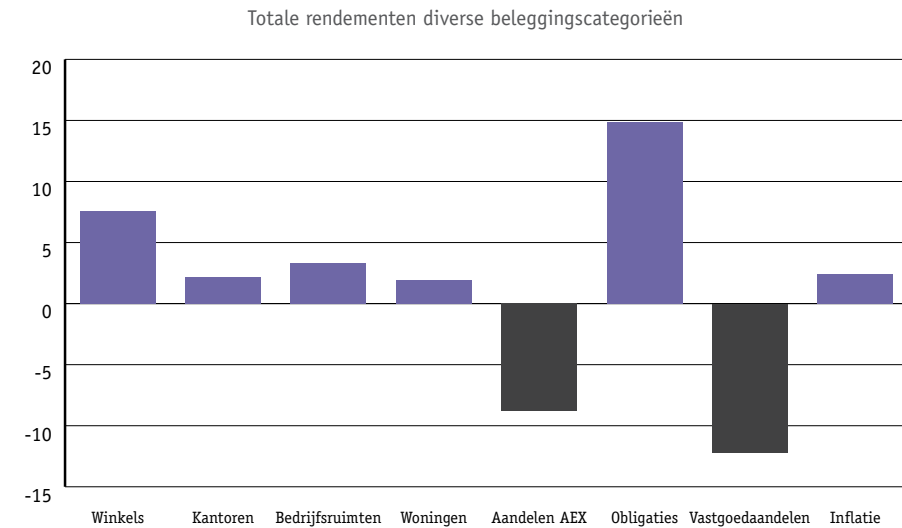
Het beleggingsvolume op de woningmarkt in 2011 in Nederland was € 946 miljoen. Dit is een stijging ten opzichte van 2010, toen er voor € 837 miljoen werd belegd op de Nederlandse woningmarkt. Het totale rendement in 2011 was 1,9%. Dit is een daling ten opzichte van 2010 (2,9%). Aangezien het directe rendement, het resultaat van de huurinkomsten, nagenoeg onveranderd is gebleven in 2011, is de waardeontwikkeling van de woningen de oorzaak van deze daling. Het indirecte rendement is van -1,1% in 2010 gedaald naar -2,1% in 2011.<sup>10</sup>

Het landelijke beleggingsvolume op de woningmarkt is toegenomen doordat veel beleggers de woningmarkt als een relatief veilige belegging zien. Dit komt door de stabiele inkomstenstroom die een belegging op de woningmarkt oplevert, de groei van het aantal huishoudens en de balans tussen vraag en aanbod op de huurmarkt.

In 2011 is het beleggingsvolume op de woningmarkt in Regio Groningen-Assen met driekwart afgenomen ten opzichte van 2010. In 2011 werd er in Regio Groningen-Assen voor € 13,5 miljoen belegd in woningen, terwijl in 2010 in dit segment nog voor bijna € 50 miljoen werd geïnvesteerd. Beleggers hebben vooral interesse in West- en Midden-Nederland. In het Noorden was hoofdzakelijk de gemeente Groningen nog relatief aantrekkelijk voor beleggers in het woningsegment vanwege de demografische ontwikkelingen. Van het totaal belegde bedrag op de regionale woningmarkt tussen 2008 en 2011, circa € 115 miljoen, is € 100 miljoen belegd in de gemeente Groningen.<sup>11</sup>

De bruto aanvangsrendementen voor nieuwbouw in het Noorden zijn in 2011 ongewijzigd gebleven. Deze bleven tussen de 5% en 5,5%. Voor bestaande bouw zijn de aanvangsrendementen in 2011 licht gestegen tot tussen de 6,1% en 6,9%.

## 7.6 VERGELIJKING ANDERE BELEGGINGEN



Bron: ROZ/IPD, Bewerking: SVR

Vergeleken met andere beleggingscategorieën zijn beleggingen in direct vastgoed, specifiek in winkels en bedrijfsruimten, een veilige keuze geweest. Beleggingen in kantoren en woningen zijn, gezien de ontwikkeling van de inflatie, niet rendabel gebleken, omdat de rendementen van deze segmenten lager zijn dan het inflatieniveau. Beleggingen in Nederlandse staatsobligaties hebben met bijna 15% het hoogste rendement opgeleverd. Het vertrouwen in de vastgoedmarkt is dermate beschadigd dat de vraag naar vastgoedaandelen is afgenomen, met als gevolg een koersdaling van dit segment aandelen. Vorig jaar bedroeg het rendement op vastgoedaandelen nog 13,7%, waarmee vastgoedaandelen toen de meest rendabele beleggingscategorie was. In 2011 was het de categorie vastgoedaandelen waar het grootste verlies is geleden.

---

## 7.7 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In het vorige Vastgoedrapport Groningen-Assen 2011 werd een groei van 10% van het beleggingsvolume in Nederland verwacht. Maar als gevolg van de economische situatie, de onzekerheid over de toekomst van de Eurozone en de beperkte financieringsmogelijkheden daalde het totale beleggingsvolume daarentegen met 20%. Voor 2012 is het niet de verwachting dat het beleggingsvolume dat van 2011 gaat overschrijden.<sup>12</sup>

### **Kantorenmarkt**

De zakelijke dienstverleners, één van de belangrijkste gebruikers van kantoorruimte, krijgen in 2012 naar verwachting te maken met een daling van omzet. De oorzaken hiervoor zijn de afname van de bedrijfsinvesteringen, krimpende overheidsbudgetten en een oplopende werkloosheid. Het is de verwachting dat in 2013 de omzet van de zakelijke dienstverleners nog niet zal stabiliseren. Door structurele ontwikkelingen, zoals de verwachte daling van de beroepsbevolking en trends als het Nieuwe Werken, blijft de vraag naar kantoorwerkplekken de komende jaren afnemen. Huurders profiteren van de huidige situatie op de markt om van locatie te veranderen of om het kantoor meer aan de eisen van de tijd aan te laten sluiten. Doordat huurders van monofunctionele naar mixed-use gebieden en/of stationslocaties vertrekken, neemt de leegstand op secundaire locaties toe. De huidige economische situatie en het aanbod op de markt leidden tot weinig nieuwe ontwikkelingen. Gevolg hiervan is dat de huurprijzen op goede locaties op peil blijven.<sup>13</sup>

### **Winkelmarkt**

Aankomende bezuinigingsmaatregelen en de verhoging van de BTW tasten de koopkracht aan en hebben dus negatieve gevolgen voor de particuliere consumptie. Het consumentvertrouwen is dan ook gering. Daarnaast hebben technologische ontwikkelingen doorgewerkt in het winkelgedrag en dit leidt tot een nieuwe manier van winkelen, ook wel “Het Nieuwe Winkelen” genoemd. Consumenten kunnen door nieuwe technologie nu op elk gewenst tijdstip en locatie winkelen, zoeken en vergelijken.<sup>14</sup>

De online en offline wereld zullen steeds verder met elkaar samenvloeien. Retailers kunnen juist door fysiek aanwezig te zijn in een verzorgingsgebied online meer omzet realiseren. De winkel geldt hier veelal als een marketingtool of als servicepunt. Hierbij speelt ook mee dat de consument nog steeds de zekerheid heeft dat deze naar een fysieke punt kan gaan. Door Het Nieuwe Winkelen zijn consumenten beter geïnformeerd dan ooit. De beschikbare informatie maakt het mogelijk dat consument precies weet waar hij of zij voor welk product moet zijn. Hierdoor worden concepten zoals het online bestellen en afhalen in de fysieke winkel steeds belangrijker.<sup>15</sup> Ondanks de ontwikkelingen van de koopkracht zijn het de internationale retailers die nog steeds op zoek zijn naar modernere en grotere winkelruimte in de centra van grotere steden. Het is de verwachting dat de huurprijzen op toplocaties stabiel blijven en een lichte stijging door de lage

leegstand is niet ondenkbaar. Op de B-locaties en in meerdere mate op de C-locaties staan de huurprijzen onder druk door de oplopende leegstand.<sup>16</sup>

### **Bedrijfsruimtemarkt**

In 2012 zullen de belangrijkste gebruikers van bedrijfsruimten, de groothandel, transport en industrie, waarschijnlijk nog te maken krijgen met krimp. Door een aantrekkende wereldeconomie hebben deze sectoren in 2013 normaal gesproken een groeiherstel in het vooruitzicht. Het zijn alleen de op Nederland georiënteerde bedrijven die hinder ondervinden van een zwakke binnenlandse markt.

Het zijn de moderne objecten, op de mainports, met langlopende huurcontracten waar de investeerders naar op zoek zijn. Dergelijke objecten kunnen profiteren van een internationale, export georiënteerde markt. Aanvangsrendementen voor deze bedrijfsruimten daalden lichte vanwege schaarste. Projectontwikkelaars realiseren geen nieuwe bedrijfsruimten, omdat nieuwe huurders geen langlopende huurcontracten willen ondertekenen.<sup>17</sup>

### **Woningmarkt**

Omdat in de huidige woningmarkt indirecte rendementen onzeker zijn, richtten beleggers zich in toenemende mate op het directe rendement. Huurwoningen zijn vanwege hun inflatiebestendigheid nog altijd populair bij beleggers. De vraag is groot en leegstand is beperkt. Aanvangsrendementen voor bestaande bouw zijn licht gestegen, maar dit had te maken met een toegenomen marktrente. Vanwege demografische ontwikkelingen binnen Regio Groningen-Assen zien beleggers hoofdzakelijk in de grote steden als Groningen en Assen interessante investeringsmogelijkheden in de vorm van woningcomplexen.

### **Financiering**

Banken spelen bij de ontwikkeling van de beleggingsmarkt een belangrijke rol. Er ligt een grote herfinancieringopgave en de nieuwe, strengere regels van Basel III zullen het financieren van vastgoed door banken er niet makkelijker op maken. Banken zullen onder andere meer eigen vermogen moeten aanhouden ten opzichte van de uitstaande leningen. Daarnaast worden er ook nieuwe voorwaarden gesteld aan de looptijd van de door banken uitgegeven leningen en aangetrokken geld. Dit beperkt de kansen om leningen met een relatieve lange looptijd, kenmerkend voor vastgoedfinancieringen, te financieren met relatief goedkoop kort geld. Deze regels zullen vanaf januari 2013 van kracht zijn. De gevolgen zullen echter al in 2012 merkbaar zijn. In eerste instantie zal zich dit uiten in hogere rentes, maar daarnaast ook in het beschikbare financieringsvolume.<sup>18</sup>



Waar financiering door banken lastig wordt, is voor de institutionele beleggers een rol als vastgoedfinancier weggelegd. Willen deze institutionele beleggers in de toekomst aan hun verplichtingen blijven voldoen, dan zullen hogere rendementen behaald moeten worden, omdat rendementen op bijvoorbeeld Nederlandse staatsleningen ontoereikend zijn. Vastgoedfinancieringen zouden goed kunnen passen bij de beleggingsbehoefte van institutionele beleggers gezien de risico-rendementsverhouding.

Dit is vooral interessant gezien de tweede solvabiliteit richtlijn, Solvency II, die officieel is aangenomen door de Europese Raad en het Europees Parlement en in 2014 van kracht zal worden. Solvency II richt zich op versterking van het toezicht op de financiële sector en beschermt consumenten tegen mogelijke solvabiliteitsproblemen bij verzekeraars. Hoewel verzekeraars verplicht worden meer kapitaal aan te houden voor beleggingen in vastgoed, kunnen vastgoedleningen zo gestructureerd worden dat er relatief weinig vermogen hoeft te worden aangehouden in het licht van de Solvency II-richtlijnen.<sup>19</sup>

### **Duitse fondsen**

Hoewel Duitse fondsen de afgelopen jaren altijd een zeer belangrijke afnemer waren van beleggingen in Nederlands kantorenvastgoed, worden deze fondsen steeds kritischer. Er wordt nog strenger gekeken naar de huurder en de locatie. Verwachting is dat de focus van de Duitse beleggers vooral zal liggen op toplocaties in de vier grote steden. Er is een aantal Duitse fondsen dat het huidige en aankomende aanbod van grootschalige en hoogwaardige kantoorbeleggingen kan opnemen uit de markt. Maar deze partijen zullen niet al deze beleggingen afnemen en wanneer de prijzen verder onder druk komen te staan, biedt dit kansen voor Nederlandse institutionele beleggers om de binnenlandse kantorenportefeuille te versterken.

Daarnaast kampen enkele Duitse open-end fondsen die Nederlands vastgoed in hun portefeuille hebben met financiële problemen, met als gevolg dat er nog meer Nederlands vastgoed op de markt komt. Hoewel andere buitenlandse partijen in 2012 waarschijnlijk weinig actief zullen zijn op de Nederlandse beleggingsmarkt, zouden verdere afwaarderingen kunnen leiden tot een terugkeer van Angelsaksische beleggers.<sup>20</sup>

### **Kansen**

Hoewel de beleggingsmarkt juist in de huidige economische situatie kansen biedt, is het een kwestie van kunnen. Het zijn de vastgoedeigenaren die al hebben afgewaardeerd en een relatief lage lening ten opzichte van de waarde van het vastgoed hebben, die gemakkelijk kapitaal kunnen verwerven om te profiteren van acquisitiekansen.<sup>21</sup>

Doordat beleggers hun objecten, vaak gedwongen door aflopende financieringen en nieuwe regelgeving, op de markt moeten brengen, kunnen andere partijen deze objecten tegen zeer aantrekkelijke bedragen aankopen. Een voorbeeld is de verkoop van het vastgoed van Uni-Invest. De kantoorgebouwen werden bij deze deal voor € 358 miljoen verkocht. Dit komt neer op ruim € 300,- per vierkante meter, terwijl deze drie jaar geleden nog in de boeken stonden voor € 1000,- per vierkante meter. Deze verkoop geldt echter niet als referentie doordat het een complete portefeuilleverkoop betreft en de som van de verkoop van de losse objecten waarschijnlijk hoger had gelegen.

Een partij die een dergelijk object tegen zo'n relatief lage aankoopprijs kan aankopen, zal hier doorgaans in gaan investeren om het object te moderniseren. Wanneer het object voldoet aan de eisen van de huidige markt heeft deze partij een object in handen met een versterkte concurrentiepositie. Enerzijds door de kwaliteit van het pand, anderzijds door de lagere huur die kan worden gevraagd.<sup>22</sup>

<sup>1</sup> Troostwijk Research (2012), Dataverzameling beleggingsmarkt, geraadpleegd op 8 mei 2012 / <sup>2</sup> ROZ IPD (2012), Rendementen, geraadpleegd op 9 mei 2012 via [www.ipd.com](http://www.ipd.com) / <sup>3</sup> Troostwijk Research (2012), Dataverzameling beleggingsmarkt, geraadpleegd op 8 mei 2012 / <sup>4</sup> DTZ (2012), Nederland Compleet, geraadpleegd op 9 mei 2012 via [www.dtz.nl](http://www.dtz.nl) / <sup>5</sup> Troostwijk Research (2012), Dataverzameling beleggingsmarkt, geraadpleegd op 8 mei 2012 / <sup>6</sup> Troostwijk Research (2012), Dataverzameling beleggingsmarkt, geraadpleegd op 8 mei 2012 / <sup>7</sup> Troostwijk Research (2012), Dataverzameling beleggingsmarkt, geraadpleegd op 8 mei 2012 / <sup>8</sup> Troostwijk Research (2012), Dataverzameling beleggingsmarkt, geraadpleegd op 8 mei 2012 / <sup>9</sup> ROZ IPD (2012), Rendementen, geraadpleegd op 9 mei 2012 via [www.ipd.com](http://www.ipd.com) / <sup>10</sup> ROZ IPD (2012), Rendementen, geraadpleegd op 9 mei 2012 via [www.ipd.com](http://www.ipd.com) / <sup>11</sup> Troostwijk Research (2012), Dataverzameling beleggingsmarkt, geraadpleegd op 8 mei 2012 / <sup>12</sup> DTZ (2012), Kanshebbers in de markt, geraadpleegd op 8 mei 2012 via [www.dtz.nl](http://www.dtz.nl) / <sup>13</sup> ING (2012), "Nog geen perspectief voor vastgoedmarkten"- Kwartaalbericht Vastgoed, geraadpleegd op 18 juni 2012 / <sup>14</sup> ING (2012), "Nog geen perspectief voor vastgoedmarkten"- Kwartaalbericht Vastgoed, geraadpleegd op 18 juni 2012 / <sup>15</sup> HBD (2012), Het Nieuw Winkelen, geraadpleegd op 9 juli 2012 / <sup>16</sup> CBRE (2012), Dutch Market Retail 2012 Q1, geraadpleegd via [www.cbre.nl](http://www.cbre.nl) op 18 juni 2012 / <sup>17</sup> ING (2012), "Nog geen perspectief voor vastgoedmarkten"- Kwartaalbericht Vastgoed, geraadpleegd op 18 juni 2012 / <sup>18</sup> JLL (2012), Dutch Capital Markets Outlook 2012, geraadpleegd op 7 mei 2012 via [www.joneslanglasalle.nl](http://www.joneslanglasalle.nl) / <sup>19</sup> Verbond van Verzekeraars (2012), Solvency II, geraadpleegd op 9 juli 2012 via [www.verzekeraars.nl](http://www.verzekeraars.nl) / <sup>20</sup> JLL (2012), Dutch Capital Markets Outlook 2012, geraadpleegd op 7 mei 2012 via [www.joneslanglasalle.nl](http://www.joneslanglasalle.nl) / <sup>21</sup> DTZ (2012), Kanshebbers in de markt, geraadpleegd op 8 mei 2012 via [www.dtz.nl](http://www.dtz.nl) / <sup>22</sup> Vastgoedjournaal (2012), "Huurprijzen kantoren vanaf nu fors omlaag na deal Uni-Invest", geraadpleegd op 18 april 2012 via [www.vastgoedjournaal.nl](http://www.vastgoedjournaal.nl)



**HOEWEL HET BELEGGINGSVOLUME IN  
WONINGEN DAALDE, ZORGDE EEN NOG  
GROTERE STIJGING VAN DE BELEG-  
GINGEN IN KANTOREN IN DE REGIO  
ERVOOR DAT HET TOTALE BELEGGINGS-  
VOLUME STEEG.**



---

# Eindgebruiker centraal

De Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt staat onder druk. De negatieve ontwikkeling van de economie heeft een aanzienlijke uitwerking gehad op beleggingen in vastgoed. Het beleggingsvolume is in 2011 ten opzichte van 2010 met 20% gedaald. Het totale bedrag dat in 2011 in Nederlands vastgoed is belegd, is nog maar circa een vierde van het niveau van voor de economische crisis. Vastgoedbeleggers ondervinden de gevolgen van de crisis in de vorm van leegstand en teruglopende inkomsten.<sup>1</sup>

Een voortvloeiende van deze ontwikkelingen op de Nederlandse vastgoedmarkt is dat de eindgebruiker nog meer centraal is komen te staan bij de vastgoedbelegger. Het eisenpakket van de huurder is door de crisis dusdanig gewijzigd dat beleggers traditionele benaderingen steeds meer loslaten. Een belegger moet aantonen dat hij de huurder een toegevoegde waarde kan bieden. Doet hij dat niet, dan is hij binnen korte tijd geen gesprekspartner meer.

Al met al zijn het moeilijke tijden voor vastgoedbeleggers, des te meer omdat eindgebruikers steeds sterker staan in hun onderhandelingspositie. Huurders zien namelijk ook dat zij de partij zijn die op dit moment de boventoon voert. Vastgoedbeleggers gaan echter zelden over tot een lagere huur, omdat een verlaging van de huurprijs direct leidt tot waardevermindering van het onroerend goed. Een vastgoedbelegger zal zo'n stap dus niet snel nemen en eerder voorkeur hebben voor het verstrekken van eenmalige kortingen, ook wel incentives genoemd. Hierbij valt te denken aan zogenaamde huurvrije periodes of inbouwpakketten.<sup>2</sup>

## FLEXIBILITEIT

Ook de looptijd van huurcontracten zal steeds meer een factor van belang worden. Huurders zijn onzeker over de toekomst en willen dus flexibel zijn om in te kunnen spelen op wat deze dan ook mag brengen. Op korte termijn hebben ze misschien minder ruimte nodig, maar mocht een verbetering zich voordoen, dan willen ze daarop kunnen reageren. Daarnaast kan de aankomende nieuwe richtlijn voor bedrijven die onder IFRS rapporteren ertoe leiden dat huurders de komende jaren kortere huurcontracten willen afsluiten. Hier ontstaat een tweestrijd tussen belegger en huurder. Een belegger ziet het liefst langlopende contracten, terwijl huurders steeds meer geneigd zijn tot het afsluiten van kortlopende contracten.<sup>3</sup>

Toch zijn er beleggers die met deze ontwikkeling meegaan. Vastgoedbelegger Annexum heeft bijvoorbeeld aangegeven opzegtermijnen van één maand voor kantoren aan te willen bieden. “Omdat de huurder flexibiliteit koopt, zal hij bereid zijn daar iets meer voor te betalen”, aldus Huib Boissevain, directeur van Annexum.<sup>4</sup> Geheel nieuw zijn dit soort huurcontracten niet in Regio Groningen-Assen. Zo biedt bijvoorbeeld Waarborg Vastgoed, een investeringsmaatschappij gericht op winkels, kantoren en bedrijfsruimtes in Noordoost-Nederland, al de mogelijkheid van kortere huurtermijnen.<sup>5</sup>

Er komen in Regio Groningen-Assen steeds meer concepten die flexibiliteit en/of het ontzorgen van de huurder essentieel onderdeel van hun visie maken. De vastgoedbeleggers Waarborg Vastgoed en O.K. Invest hebben bijvoorbeeld samen Xettel opgericht. Xettel hanteert een concept waarbij maatwerk centraal staat. Bij Xettel gaat men uit van het principe: “Bepaal zelf de ruimte (m<sup>2</sup>), het aantal werkplekken, de duur van de contracten en de benodigde producten zoals telefonie en data.”<sup>6</sup> Door het leveren van kant-en-klare kantoren neemt de verhuurder bijkomende zorgen wat betreft huisvesting bij de huurder weg. De vraag is echter of de huurder bereid is hiervoor te betalen.

In Regio Groningen-Assen geldt ook voor deze concepten dat de vraag vooral moet komen uit de lokale en regionale bedrijvigheid, het MKB en de ZZP'ers. Binnen de regio wordt verschillend tegen dit soort concepten aangekeken. Zo zouden dit soort “Regus-achtige” modellen niet bij de doelgroep passen. Organisaties binnen de regio ondervinden natuurlijk ook de gevolgen van de crisis, waardoor nog scherper op de kosten wordt gelet en de huurkosten hierbij zeker de dans niet ontspringen. Ook voor “kale” flexibiliteit, waarbij het ontzorgen achterwege is gelaten en de flexibiliteit alleen de contractduur betreft, geldt deze gedachtegang.<sup>7</sup>



Toch gaan er ook geluiden op die aangeven dat er wel degelijk huurders in Regio Groningen-Assen zijn die bereid zijn te betalen voor deze vormen van flexibiliteit. Dit op grond van de eerder genoemde reden dat huurders onzeker zijn over hun toekomst en dat zij dus willen kunnen anticiperen op ontwikkelingen in de toekomst. In welke mate flexibiliteit kan worden aangeboden is onder meer afhankelijk van het type eigenaar van het object. Institutionele beleggers zullen moeilijker van koers kunnen veranderen dan particuliere beleggers.<sup>8</sup>

Om huurders aan te trekken kan de belegger overgaan tot een fysieke aanpassing van een object. Beleggers moeten er echter voor waken dat de courantheid van het object niet verslechtert. Want de aanpassingen die men voor de ene huurder doet, kunnen voor een andere huurder minder interessant zijn en kan dus de verkoopbaarheid en/of verhuurbaarheid van het object op termijn beïnvloeden.

<sup>1</sup> Troostwijk Research (2012), Dataverzameling beleggingsmarkt, geraadpleegd op 9 mei 2012

<sup>2</sup> Facility Management Magazine (2010), Kansen voor eindgebruikers, geraadpleegd op 23 mei 2012 via [www.atosborne.nl](http://www.atosborne.nl)

<sup>3</sup> ING (2012), Vastgoed verder in dal, geraadpleegd op 24 mei 2012 via [www.ing.nl](http://www.ing.nl)

<sup>4</sup> Het Financieele Dagblad (2012), Annexum wil van lang contract af, geraadpleegd op 11 april 2012 via [www.annexum.nl/](http://www.annexum.nl/)

<sup>5</sup> Interview René Agema (directeur Waarborg Vastgoed), Beleggingsmarkt Regio Groningen-Assen, Groningen, 9 mei 2012

<sup>6</sup> Xettel (2012), Wie is Xettel?, geraadpleegd op 5 juni 2012 via [www.xettel.nl](http://www.xettel.nl)

<sup>7</sup> Interview Nol Goulmy (partner/bedrijfsmakelaar Hofbeek Bedrijfsmakelaardij), Beleggingsmarkt Regio Groningen-Assen, Assen, 7 mei 2012

<sup>8</sup> Interview René Agema (directeur Waarborg Vastgoed), Beleggingsmarkt Regio Groningen-Assen, Groningen, 9 mei 2012





Founders & sponsorbijeenkomst Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen-Assen



# Turbulente Tijden

**Tekst:** Annette Jonkhoff **Foto's:** Koos Boertjens

## » FOUNDERS & SPONSORBIJEENKOMST STICHTING VASTGOEDRAPPORTAGE REGIO GRONINGEN – ASSEN ISM NOORDELIJKE VASTGOED SOCIËTEIT - 4 JULI 2012

*Het zijn turbulente tijden in de vastgoedmarkt, om in luchtvaarttermen te spreken.*

*Ook voor Groningen Airport Eelde breekt een spannende tijd aan. Na ruim 15 jaar van juridisch en politiek getouwtrek heeft de Raad van State haar definitieve uitspraak gedaan: de start- en landingsbaan van GAE mag worden verlengd van 1.800 naar 2.500 meter. De planning is dat de verlengde baan in april 2013 in gebruik wordt genomen.*

*Algemeen is de verwachting dat de baanverlening goed is voor de noordelijke economie.*

*Aanleiding om de jaarlijkse founders en sponsorbijeenkomst van de Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen - Assen in samenspraak met de Noordelijke Vastgoed Sociëteit te organiseren op Groningen Airport Eelde. Het thema: wat zijn de actuele ontwikkelingen op GAE en kan de vastgoedwereld hiervan profiteren? Chiel Stutterheim, adjunct directeur van GAE, en Sander Wubbolts, project developer bij TCN, laten hun licht schijnen over dit onderwerp.*



Chiel Stutterheim schetst kort de huidige activiteiten op GAE. "GAE is van oudsher een lesvlieghaven en biedt onderdak aan KLS oftewel de KLM Flight Academy. De belangrijkste dienst wat betreft passagiers, is het charterverkeer, in totaal goed voor zo'n 145.000 passagiers per jaar. Daarnaast is er een vaste lijnverbinding met Aberdeen, met name voor mensen die in de olie en gas werkzaam zijn. Ook zakelijk verkeer maakt gebruik van GAE. Tot de meer bijzondere activiteiten behoren de medische vluchten, niet alleen de traumaheli, maar ook speciale transplantatievluchten."

Sinds bekend is dat GAE de baan gaat verlengen, hebben zich twee nieuwe luchtvaartmaatschappijen aangediend op GAE. Mede dankzij de komst van Ryanair en Vueling is het aantal passagiers dit jaar sterk toegenomen, wat naar verwachting aan het eind van dit jaar zal leiden tot een stijging van 50.000 passagiers ten opzichte van 2011, tot een totaal van ruim 200.000. In de Luchtvaartnota van het rijk is GAE bestempeld als luchthaven van nationale betekenis. Het is een belangrijk opleidingscentrum voor verkeersvliegers en draagt bij aan de internationale bereikbaarheid van Noord-Nederland. "We willen serieus kans maken om zoals dat heet 'de overloop' van Schiphol op te vangen", aldus Stutterheim. "Daarbij gaat het eigenlijk om het terugplaatsen van 'onze' passagiers, die noodgedwongen moesten uitwijken naar Schiphol. Met de extra capaciteit willen we hen hier ontvangen en laten vertrekken."

### VOORBEELDPROJECT

Stutterheim is trots op de manier waarop de baanverlenging wordt uitgevoerd. "Op basis van EMVI is het project gegund aan de combinatie DURA Vermeer / Imtech. In het plan is veel aandacht voor duurzaamheid. Zo wordt de toplaag van de landingsbaan teervrij, passen we waar mogelijk en toegestaan led-verlichting toe en wordt avi bodemas toegepast als onderlaag. We zijn hiermee een voorbeeldproject in Europa, door de ontwikkeling van verschillende technieken voor een duurzame bedrijfsvoering in de luchtvaart."

Nu het toekomstperspectief voor GAE eindelijk concrete vormen aanneemt, wordt het ook voor investeerders interessant te kijken naar de luchthaven. Een van de partijen die al langer eigendom heeft op het terrein, is TCN. Sander Wubbolts licht de positie van TCN toe.

### HERONTWIKKELING ALS CORE BUSINESS

De core business van TCN is transformatie van bestaande gebouwen en gebieden tot comfortabele, functionele en veilige leefomgevingen. TCN doet dat op basis van co-creatie met gespecialiseerde partners. Daarbij richt TCN zich op 6 richtingen in de vastgoedmarkt: Datahotels, waaronder die in de Eemshaven; Big Box Retail, een combinatie van retail, leisure en horeca; de Atoomclub, inspeland op de vraag naar flexibele werkplekken; Brandboxx, B2B waar detaillisten uit de modebranche hun inkopen doen en sinds kort ook studentenhuysvesting, zeker in de stad Groningen, waarmee tevens een oplossing kan worden gevonden voor problematisch (leegstaand) vastgoed. De zesde vastgoedbranche waar TCN actief is, is themed business parks. Het Business Park Eelde op Groningen Airport Eelde maakt hier deel van uit.

"TCN heeft hier in 2002 de - voormalige - opleidingslocatie van de KLM Luchtvaartschool op basis van (onder)erfpacht met de zakelijke rechten van erfpacht en opstal overgenomen: een terrein van ongeveer 2,1 ha met 5.500 m<sup>2</sup> bebouwing verdeeld over vijf gebouwen", vertelt Wubbolts. Tot medio 2009 heeft TCN op deze locatie 60 kamers verhuurd aan de KLM Flight Academy. In de jaren daarna heeft TCN door de beperkte gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan, onduidelijkheid over de baanverlenging en de aanhoudende economische crisis weinig activiteiten op dit terrein kunnen ontplooiën. Nu eindelijk de kogel door de kerk is, kan ook TCN actief werken aan de toekomst.

Nagenoeg samenvallend met het besluit over de baanverlenging heeft TCN een huurovereenkomst voor 7 jaar kunnen sluiten met transporteur DSV Air & Sea. Eén van de vijf gebouwen - een karakteristieke voormalige gymzaal - wordt op basis van een ontwerp van architect Jacob van Ringen herontwikkeld tot hoogwaardige kantoorruimte en logistieke ruimte. Het gebouw wordt aangepast aan de eisen van deze tijd en het gewenste programma van DSV.

Beeldbepalende elementen zijn in het ontwerp opgenomen waardoor het karakter van het gebouw overeind blijft. Passend bij de gedachte van co-creatie heeft TCN als partner Rijkens Staal en Systeembouw bij het project betrokken. Rijkens is op basis van de gesloten huurovereenkomst bereid de investeringen voor haar rekening te nemen, waarbij ook het gebouw en een deel van het terrein zal worden overgenomen. Wubbolts verwacht dat de transformatie van het eerste gebouw als vliegwielt gaat dienen zodat ook andere partijen die zich op export richten worden gestimuleerd zich te vestigen op Eelde. "TCN is bezig met een plan voor het totale ensemble van gebouwen, waarbij de infrastructuur wordt aangepast zodat deze beter aansluit op de verwachte groei van Groningen Airport Eelde. Er ligt inmiddels een voorlopig ontwerp voor het tweede gebouw dat we willen transformeren tot een 'Holland Export House'."





### ERFPACHT EN MONUMENTENSTATUS

Een lastige factor bij de herontwikkeling is de eigendomsverhouding. “Een van de bijzonderheden van dit terrein is dat – nu nog – erfpacht rust op de grond. KLS heeft het terrein in erfpacht verkregen van GAE en vervolgens in ondererfpacht uitgegeven aan TCN. De erfpachtverplichting loopt langdurig. Investeers / financiers zijn vooral in deze tijd terughoudend in de investering / financiering van ontwikkelingsplannen die in erfpacht zijn uitgegeven en dat maakt KLS dus ook tot een belangrijke speler waar het gaat om de ontwikkeling van het terrein”, aldus Wubbolts. “Bovendien werden wij in 2010 verrast door de mededeling dat de gebouwen in combinatie met de terreininrichting de monumentenstatus zouden krijgen. Het is leuk als je alles wilt behouden, maar je moet wel kijken wat je functioneel kunt doen met die gebouwen. We hopen dat er duidelijke spelregels komen waar we mee uit de voeten kunnen.” Want zeker nu de condities voor vastgoedontwikkeling zo veranderd zijn ten opzichte van vijf jaar terug, is het belangrijk creatief te zijn als speler op de vastgoedmarkt, aldus Wubbolts. “De crisis overleven doe je door met creatieve oplossingen te komen die het gat tussen vraag en aanbod overbruggen. Wij werken tegenwoordig in onze projecten met platforms: samenwerkingscoalities om een specifieke vraag te koppelen aan vastgoedoplossingen. Ook de overheid zou moeten participeren, nieuwe coalities vormen, flexibeler zijn en niet te vast houden aan regels, maar kijken hoe zij bij kan dragen aan oplossingen.”

### BESTEMMINGSPLAN

Een belangrijke taak van de overheid in de nabije toekomst is dan ook de aanpassing van het bestemmingsplan dat rust op het luchthaventerrein. GAE heeft twee architectenbureaus opdracht gegeven een ontwikkelingsschets te maken. “NACO voor de airside en Van Ringen voor de landside hebben een ontwikkelingsschets opgesteld, daarbij gefaciliteerd door Bureau Enno Zuidema, om de ruimtelijke inpassing te borgen voor extra capaciteit en aan te laten sluiten bij omgevingsfactoren. Daarbij gaat het onder meer om landschappelijke kenmerken zoals die van de Koningsas, maar ook om aansluiting bij de mogelijke komst van de RegioTram”, vertelt Stutterheim. Op basis van dit soort ontwikkelingsschetsen wil GAE het bestemmingsplan voor het luchthaventerrein losstrekken. Het oude plan stamt nog uit 2001 en is te beperkt om de capaciteit optimaal uit te breiden. Zo voorziet het plan niet in de mogelijkheid om bijvoorbeeld een brandweerkazerne op het middenterrein te realiseren of de terminal uit te breiden. En dat is wel nodig aldus Stutterheim, voor een optimaal toekomstperspectief.



### SYNERGIE TUSSEN GAE EN REGIONALE ECONOMIE

Want bij de baanverlenging gaat het om meer dan uitsluitend 700 meter extra beton, zo benadrukt hij: “Het gaat om versterking van de economische structuur, een stimulans voor de noordelijke economie en extra werkgelegenheid. Het kabinet wil dat luchthaven en de regionale economie tot synergie komen. Daarom moeten we de ontwikkelingen hier koppelen aan de ruimtelijke economische ontwikkelingen in de omgeving en aan het regionale beleid.”

Uiteindelijk is natuurlijk de grote vraag: wat zullen de effecten zijn van de baanverlenging? Concrete effecten zijn lastig te formuleren, zeker waar het gaat om de vastgoedmarkt. Een positief gegeven is dat de harde eis van voorheen, dat bedrijven die zich op het Business Park Eelde wilden vestigen luchthavengebonden moesten zijn, inmiddels versoepeld is: nu geldt dat bedrijven ‘georiënteerd’ moeten zijn op de luchthaven. Dat schept veel meer mogelijkheden, ook voor bedrijven die niet direct met de luchtvaart van doen hebben, maar daar wel gebruik van maken.

De verwachting is dat een ruimere capaciteit van GAE niet alleen zijn weerslag zal hebben op het luchthaventerrein zelf, maar ook op de noordelijke economie. Zoals een woordvoerder van de Kamer van Koophandel Noord Nederland het formuleerde in het Vastgoedrapport van vorig jaar: “Infrastructuur is essentieel: het is de bloedsomloop van het economisch functioneren. Vooral de kwaliteit van je verbindingen bepaalt het economisch potentieel en het economisch toekomstperspectief.” De effecten zullen niet van vandaag op morgen merkbaar zijn. Maar zoals Wubbolts het stelde: gezien de doorlooptijd van het realiseren van de baanverlenging, hebben we nog wel even de tijd.



**Voorzitter**

Ing. R.K. (Ralph) Steenbergen MRE

*Directeur-eigenaar NESK*

**Penningmeester**

Mr. J.J. (Jaap-Jan) Plas

*Notaris sectie Vastgoed bij Trip Advocaten & Notarissen*

**Projectsecretaris**

A. (Annette) Tjeerdsma MSc (niet op foto)

*Docent & Onderzoeker, Hanzehogeschool Groningen*

**Bestuursleden**

Ing. J. (Julia) Finkielsztajn MSc

*Programmamanager Maatschappij & Markt bij Lefier*

Drs. H.G. (Hero) Havenga de Poel RT

*Programmasecretaris economie bij Regio Groningen-Assen*

Drs. K. (Karen) Geerts

*Teamleider Vastgoed & Makelaardij, Hanzehogeschool Groningen*

G.M. (Herman) Wentzel MRICS RT

*Regiodirecteur Noord-Nederland, Troostwijk Taxaties B.V.*



WWW.VASTGOEDRAPPORT.NL

Founders



Regio Groningen-Assen 2030  
nationaal stedelijk netwerk

TROOSTWIJK

Sponsors



TRIP  
ADVO  
CATE  
N & N  
OTAR  
ISSEN



Rabobank



DE Theater/Bioscoop  
NIEUWE  
KOLK



thuis  
nieuwbouwmake/aars





## BEDRIPPENLIJST

### Aanbod

Vastgoed dat tussen 01-01-2011 en 31-12-2011 werd aangeboden voor verkoop of verhuur.

### Aanbod en opname bedrijfsruimte

Voor het bepalen van het aanbod en de opname cijfers met betrekking tot bedrijfsruimten zijn alle ruimtes vanaf 500 m<sup>2</sup> meegenomen.

### Aanbod en opname kantoren

Voor het bepalen van het aanbod en de opname cijfers met betrekking tot kantoren zijn alle ruimtes vanaf 200 m<sup>2</sup> meegenomen.

### Bedrijfsruimtemarkt

Markt voor ruimtes of vastgoedobjecten die voor meer dan zeventenzestig procent bestemd zijn voor een werkgemeenschap waarin het accent ligt op het veredelen, bewerken, opslag en distributie van goederen.

### Bedrijventerreinenmarkt

Markt voor vastgoed dat, volgens het geldende bestemmingsplan, bestemd is voor het gebundeld gebruik door bedrijven, inclusief zeehaventerreinen. Hierbij valt te denken aan: fabrieken, haventerreinen, veilingen, tentoonstellingsterreinen, veemarkten, groothandelscomplexen, opslagterreinen en garages.

### 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.

### Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Wonen (CPO)

Er is sprake van CPO wanneer een groep burgers de handen ineen slaat om samen een bouwproject te ontwikkelen zonder enig winst oogmerk. Het collectief maakt gezamenlijk de plannen, organiseert de bouw en woont uiteindelijk ook samen. Iedereen heeft hierbij zijn eigen huis en mogelijk zijn een aantal gezamenlijke voorzieningen gerealiseerd.

### Direct rendement

Rendement op vastgoed uit huurinkomsten.

### Indirect rendement

Rendement op vastgoed op basis van waarde vermeerdering.

### Infrastructuur

Het geheel van alle noodzakelijke voorzieningen op het gebied van transport en communicatie zoals, autowegen, spoorwegen, waterwegen, havens, vliegvelden, elektrische installaties & kabels.

### Kantorenmarkt

Markt voor ruimtes of vastgoedobjecten die voor meer dan vijftien procent bestemd zijn voor een werkgemeenschap waarin het accent ligt op hoofdarbeid en de daarvoor benodigde activiteiten.

### 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 01-01-2011 en 31-12-2011 is verhuurd of verkocht, niet zijnde sale-and-leaseback constructies.

### Regio Groningen-Assen

De deelnemers aan de Regio Groningen-Assen zijn de provincies Drenthe en Groningen en de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn.

### 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 directe en indirecte rendementen op vastgoed.

### Vorraad

Het totaal aantal vierkante meters van zowel gebruikt als leegstaande vierkante meters samen.

### Woningmarkt

Markt voor woonruimte, waarbij onder woonruimte wordt verstaan een bebouwd vastgoedobject inclusief aanhorigheden, dat voor permanente bewoning in gebruik kan worden genomen.

### Winkelmarkt

Markt voor vastgoedobjecten die geheel of gedeeltelijk voor publiek toegankelijk zijn en waarvandaan goederen en diensten aan particulieren worden verkocht en geleverd.