

Vastgoedrapport

GRONINGEN | ASSEN



De verschijning van het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2008 is mede mogelijk gemaakt door:

Founders

Aprisco
ERNST & YOUNG
Quality In Everything We Do
MEEÛS®
Goed geregeld dus.
KAMER VAN KOOPHANDEL
Hanzevast
Slokker Vastgoed
kadaster
ga
Regio Groningen-Assen 2030
nationaal stedelijk netwerk
TRIP
ADVO
CATE
N & N
OTAR
ISSEN

Sponsors

AM
Ballast Nedam
Bouw
Boelens Jorritsma
Makelaars
fundament all media
concept • design • techniek
GEVEKE BOUW
DE HUISMEESTERS
Woning voor Groningen
Hanzehogeschool Groningen
heijmans
Rabobank
Locatus®
now you know
IN
Nijestee
bouwfonds
property development
onderdeel van Rabo Bouwfonds
SIMON BENUS
BOUW B.V.
rijksuniversiteit
 groningen
 faculteit ruimtelijke
 wetenschappen
tcn

Vastgoedrapport

GRONINGEN | ASSEN

2008



Colofon

Het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2008 is een uitgave van de Stichting Vastgoedrapportage regio Groningen-Assen.

Eindredactie

Nelleke Visscher
Kate Eaton

Interviews

Jos Kemps
Projectteam RuG

Fotografie

Johan Koelen
Peter Tahl

Ontwerp

Studio Imago, Amersfoort

Druk

Scholma druk, Bedum

Internet

www.vastgoedrapport.nl

Oplage

2.000 exemplaren

ISBN 9789078093046

Versijning

November 2008

Copyright

Overname van gedeelten uit deze uitgave is toegestaan mits met bronvermelding 'Vastgoedrapport Groningen | Assen 2008'

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting	4
Summary	6
1 Sociaaleconomische ontwikkelingen	8
1.1 Bevolking	9
1.2 Werkgelegenheid	9
1.3 Verhuisbewegingen en migratie	12
1.4 Bedrijfsleven	12
1.5 Kredietcrisis	13
2 Infrastructuur	14
2.1 Landelijke ontwikkelingen	15
2.2 Wegverbindingen	15
2.3 Vaarverbindingen	16
2.4 Luchtverbindingen	16
2.5 Spoor- en andere openbaar vervoerverbindingen	17
2.6 Fietsverbindingen	18
2.7 Nutsvoorzieningen en ICT-infrastructuur	18
3 Woningmarkt	20
3.1 Landelijke ontwikkelingen	21
3.2 Regionale ontwikkelingen	23
3.3 Duurzaamheid	25
4 Winkelmarkt	28
4.1 Landelijke ontwikkelingen	29
4.2 Regionale ontwikkelingen	30
4.3 Toekomstige ontwikkelingen	32
5 Leisuremarkt	34
5.1 Landelijke ontwikkelingen	35
5.2 Regionale ontwikkelingen	36
6 Kantorenmarkt	40
6.1 Landelijke ontwikkelingen	41
6.2 Regionale ontwikkelingen	43
6.3 Huurprijzen en leegstand	45
6.4 Toekomstige ontwikkelingen	46
7 Bedrijfsruimtemarkt	48
7.1 Landelijke ontwikkelingen	49
7.2 Regionale ontwikkelingen	49
7.3 Huurprijsontwikkelingen	52
7.4 Logistiek vastgoed	53
8 Bedrijventerreinen	54
8.1 Landelijke ontwikkelingen	55
8.2 Regionale ontwikkelingen	55
8.3 Prijsontwikkelingen	58
8.4 Kwaliteit van bedrijventerreinen	58
8.5 Duurzaamheid en bedrijventerreinen	60
9 Toekomstscenario	62
Bijlagen	
1 Begrippen	65
2 Onderzoeksverantwoording en bronnen	66
Totstandkoming	68
Founders en sponsors	<i>binnenzijde omslag</i>
Colofon	<i>binnenzijde omslag</i>

Voorwoord

Voor het vierde jaar op een rij biedt het Vastgoedrapport Groningen | Assen een actueel overzicht van de markt- en beleidsontwikkelingen in de vastgoedsector in de regio. Ook in 2008 staat dit overzicht niet op zichzelf. Opnieuw worden de ontwikkelingen beschouwd en onderzocht: 'hoe deden de verschillende sectoren het en wat lag hieraan ten grondslag', en steevast worden zij voorzien van een toekomstvisie: 'wat zijn de trends en met welke expertise gaat het Noorden er mee aan de slag'?

Op politiek-bestuurlijk, maatschappelijk en economisch gebied is er het afgelopen jaar veel gebeurd in Noord-Nederland. Het valt niet te ontkennen dat de afwijzing van de hogesnelheidsspoorlijn door het kabinet-Balkenende IV het geloof in een helder en consistent kabinetsbeleid voor het Noorden fors heeft doen afnemen. De compensatieregeling van circa € 2,3 miljard voor versterkende maatregelen voor de Noord-Nederlandse economie doet aan die teleurstellende beslissing voortaan. 'In het Noorden doppen wij onze eigen boontjes wel' is het devies voortaan. De blik wordt oostwaarts gericht. En niet zonder resultaat: tussen de Duitse stad Oldenburg en Groningen is inmiddels een samenwerkingsovereenkomst afgesloten en bestuurlijke allianties met Bremen en Hamburg liggen in het verschiet.

In economisch opzicht kan Noord-Nederland terugkijken op een bijzonder voorspoedig jaar. De werkgelegenheid nam toe, het producentenvertrouwen bleef op een hoog niveau en in weerwil van het dalende consumentenvertrouwen groeiden de consumentenbestedingen aanzienlijk. Een optimistische toekomst gloort, maar er verschijnen ook enige donkere wolken aan de hemel. De kredietcrisis in de Verenigde Staten lijkt niet 'over te waaien', al is het nu nog moeilijk in te schatten welke gevolgen de Noord-Nederlandse economie hiervan zal ondervinden. De prognoses van gezaghebbende organisaties komen vooralsnog allemaal uit op een zekere groeivertraging. Ondanks deze minder florissante berichten blijven wij optimistisch over de perspectieven voor Noord-Nederland en de regio in het bijzonder.

Het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2008 ligt weer voor u. Onder leiding van prof. dr. Ed. F. Nozeman heeft een team van vijf masterstudenten van de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen ook dit jaar weer een belangrijke informatiebron voor de Noord-Nederlandse vastgoedsector tot stand gebracht.

Founders, sponsors, adviseurs en de begeleidingscommissie, dankzij hun bijdragen en inspanningen is de Vastgoedmanifestatie 2008 – het presentatiepodium voor het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2008 – weer een feit. Naar allen gaat onze erkentelijkheid uit.

George Groot RT
Voorzitter Stichting Vastgoedrapportage regio Groningen-Assen

november 2008

Samenvatting

SOCIAALECONOMISCH PERSPECTIEF

In de regio Groningen-Assen lag de bevolkingsgroei in de periode 2000-2007 duidelijk boven het landelijke gemiddelde. De beroepsbevolking is eveneens iets sneller gegroeid. Daardoor blijft de druk op de stedelijke woningmarkt onverminderd hoog.

Ook het aantal banen groeide het afgelopen jaar bovengemiddeld. De werkloosheid, traditioneel in het Noorden boven het landelijke niveau, daalde het afgelopen jaar daarentegen sterker dan landelijk.

Consumenten toonden een paradoxaal beeld. Terwijl de bestedingen nog duidelijk toenamen, daalde het consumentenvertrouwen fors.

Na een teruggang in de tweede helft van 2007 liep het producentenvertrouwen weer gestaag op in de eerste helft van 2008. De weg omhoog van de regionale economie blijkt ook uit de bovengemiddelde groei van de export in Noord-Nederland. Daarbij is de structurele verschuiving richting diensten- en kennis economie onmiskenbaar. De economische vooruitzichten zijn echter getemperd onder invloed van de kredietcrisis en de internationale politieke spanningen.

INFRASTRUCTUUR

Vergroening van het autobezit en -gebruik, filebestrijding en een slimmer autogebruik via de kilometerheffing zijn de aandachtspunten van de landelijke politiek. Het teleurstellende kabinetbesluit over de Zuiderzeelijn versterkt de noodzaak voor het Noorden tot grensoverschrijdende samenwerking en afgewogen beslissingen over de besteding van de compensatiegelden. De uitspraak van de Raad van State over de baanverlenging van Groningen Airport Eelde biedt uitzicht op een realisatie met positieve gevolgen voor het toerisme en voor het regionale bedrijfsleven.

De regionale verkeers- en vervoerssituatie blijft aandacht en daadkracht vragen gezien de toegenomen mobiliteit en het ruimtelijk uitdijend stedelijke knooppunt in het Noorden. In de afgelopen periode vonden bescheiden verbeteringen plaats die bijdragen aan verlichting van die druk, zoals het gereedkomen van enkele transferia rond Assen en Groningen en het in uitvoering nemen van capaciteitsvergroting van het hoofdwegennet. Voor de toervaart werd de verbinding van het Zuidlaardermeer met de Veenkoloniën hersteld.

Nog dit jaar zal een besluit worden genomen over het tracé van de eerste tramlijn in Groningen. Begin 2009 wordt naar verwachting een start gemaakt met de aanleg van een draadloos stadsdekkend ICT-netwerk in deze stad.

WONINGMARKT

Het kwalitatieve en kwantitatieve tekort op de regionale woningmarkt doet zich vooral voor in de stad. De behoefte aan grondgebonden woningen is daar het grootst.

De koopwoningmarkt ondervindt duidelijk hinder van de gestegen hypotheekrente. Ook is de druk op de kwaliteit toegenomen door sterk gestegen loon- en materiaalprijzen. De aarzeling bij aspirant-kopers weerspiegelt zich in de daling van het aantal transacties gedurende de eerste helft van 2008 en in de gestegen verkooptijd. De gemiddelde koopsom van woningen in de regio is ten opzichte van Nederland minder sterk toegenomen (respectievelijk 1,0% en 3,1% tussen medio 2007 en medio 2008); het gemiddelde prijsniveau ligt echter nog steeds duidelijk lager dan in Nederland als geheel (-20,5%). Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in de regio nam toe van 2.019 in 2006 tot 2.816 in 2007. Niettemin blijft dit aantal achter bij de afspraken met de rijksoverheid.

WINKELMARKT

In lijn met de gestegen consumentenbestedingen groeide ook de omzet van de detailhandel met 2,9% in het eerste kwartaal 2008 ten opzichte van 2007. Het verschil tussen de foodbranches (6,7%) en non-foodbranches (0,3%) is daarbij opmerkelijk groot.

De ingezette trend van schaalvergroting van de afgelopen jaren zette ook in 2007 duidelijk door. Voor het eerst daalde de oppervlakte van de verspreide bewinkeling, hetgeen wijst op het toenemende belang van clustering. Na jaren van lichte daling is in 2007 voor het eerst de leegstand weer gestegen en treft nu ook de hoofdwinkelge-



Overzichtkaart regio Groningen-Assen

Bron: Regio Groningen-Assen 2030

Kerngegevens regio Groningen-Assen

		Toe- of afname in %
Bevolking		
Inwonertal regio per 1-1-2008	449.504	0,52
Aantal werkzame personen 2007	231.942	+3,1
Aantal bedrijven/instellingen 2007	24.622	+4,4
Woningen		
Woningvoorraad per 1-1-2008	195.869	+1,1
Aantal transacties 2007	5.730	-3,7
Gemiddelde koopsom 2007	€ 202.036	+4,8
Mediane verkooptijd	55 dagen	+10
Gerealiseerde woningproductie 2007	2.816	+39,5
Detailhandel		
Aantal winkels per 1-1-2008	2.917	onv.
Voorraad winkelruimte in m ² wvo	830.192	+0,3
Aanbod Assen en Groningen in m ² per 1-1-2008	50.914	+22,4
Gem. huurprijs per m ² kernwinkelgebied Assen 2007	€ 650	+18,2
Gem. huurprijs per m ² kernwinkelgebied Groningen	€ 1.500	+15,4
Planvoorraad (2008 projecten > 1500 m ²)	139.900	+39,3
Kantoren		
Voorraad kantooruimte in m ² bvo per 1-1-2008	1.274.015	+2,5
Aanbod Assen per 1-1-2008	37.900	+21,1
Aanbod Groningen per 1-1-2008	81.700	+5,7
Opname Assen 2007	9.900	-38,5
Opname Groningen 2007	34.600	+4,8
Tophuurprijs per m ² Assen	€ 125	onv.
Gemiddelde huurprijs per m ² Assen	€ 115	onv.
Tophuurprijs per m ² Groningen	€ 150	-6,3
Gemiddelde huurprijs per m ² Groningen	€ 132	-2,2
Planvoorraad (1-1-2008 projecten >2500 m ²)	281.400	+17,6
Bedrijfsruimten		
Voorraad bedrijfsruimte bvo per 1-1-2008	4.571.585	n.b.
Aanbod Assen	30.085	+234,6
Aanbod Groningen	72.069	+22,6
Opname regio 2007	87.901	-20,4
Opname Assen	6.027	-71,8
Opname Groningen	30.958	-48,9
Huurprijniveau bedrijfsruimte Assen	€ 25-45	onv.
Huurprijniveau bedrijfsruimte Groningen	€ 35-60	onv.
Bedrijventerreinen		
Uitgifte in ha in 2006	43,7	+35,3
Terstond uitgeefbaar per 1-1-2007	81,04	-38,0
Op termijn uitgeefbaar per 1-1-2007	237,4	+26,4
Uitgifteprijsniveau Assen	€ 49-93	onv.
Uitgifteprijsniveau Groningen	€ 68-120	+17,2-7,7

Toe- of afname ten opzichte van het voorafgaande jaar, excl. voorraadgegevens
Winsum
onv. = onveranderd
n.b. = niet bekend

bieden. Het gemiddelde huurniveau is licht gedaald. Tegelijkertijd is er sprake van toenemende verschillen tussen kwalitatief de beste en de minste winkelgebieden. In de regio is vooral winkelvloeroppervlakte toegevoegd, zowel in de centrale als in de ondersteunende winkelgebieden. De ontwikkeling van de planvoorraad gaat in de provincies Groningen en Drenthe nagenoeg gelijk op met de verwachte demografische ontwikkeling. Deze ontwikkeling wijkt nadrukkelijk af van die in de rest van Nederland waar de toename van de planvoorraad de verwachte bevolkingsgroei ver overtreft.

LEISUREMARKT

De leisuremarkt omvat alle vastgoedaccommodaties en ontwikkelingen gerelateerd aan vrijetijdsbesteding. Het is een markt waarvoor de institutionele beleggers nog weinig belangstelling tonen en die wordt gedomineerd door publieke eigenaren dan wel door private investeerders. De commercialisering van de vrijetijdsector leidt tot meer aanboddiversiteit, maar ook tot meer concurrentie.

Betrouwbare data over voorraad, transacties, huur- en koopprijzen ontbreken vooralsnog. Het nationale economische belang is echter groot met € 76 miljard aan bestedingen (2006). Gericht marketing blijkt uiterst succesvol te zijn. Zo is de stad Groningen met 5,5 miljoen dagbezoekers de vijfde meest bezochte toeristische plaats in Nederland. De verwachte toename van vrijetijdsbestedingen leidt dan ook tot tal van initiatieven zowel op de hotelmarkt, op de winkelmarkt als op het gebied van sportvoorzieningen en culturele evenementen.

KANTORENMARKT

Over het herstel van de nationale kantorenmarkt in 2007 en 2008 wordt uiteenlopend geoordeeld. Er is wel overeenstemming over de ontwikkelingen in de eerste helft van 2008, waarin beduidend minder is opgenomen dan in de vergelijkbare periode in 2007. Ook is duidelijk dat het aanbod licht is teruggelopen, evenals het aantal grootschalige transacties.

De regionale markt toont een wisselend beeld. De opname over 2007 in Groningen nam toe (+22,1%); Assen daarentegen liet een afname zien (-19,6%) vergeleken met 2006. Beide deelmarkten tenderen naar gezondere verhoudingen. Met een kantorenmarktratio eind 2007 van respectievelijk 3,5 (Groningen) en 3,6 (Assen) scoort de regio beter dan het landelijke gemiddelde (3,9).

De planvoorraad concentreert zich in Groningen. De locaties Europapark, Zernike Science park en het Centraal Station bevatten met circa 570.000 m² voor de komende decennia voldoende capaciteit.

BEDRIJFSRUIMTE

In 2007 volgde de bedrijfsruimtemarkt in de regio ten opzichte van 2006 niet de landelijke trend. Er is sprake van een dalende opname (-28%), terwijl het aanbod aanmerkelijk steeg (48%). Voor een deel hangt dit samen met de lage gronduitgifte in 2006. De huurprijzen binnen de regio variëren qua ontwikkeling van gelijkblijvend tot licht gestegen. Binnen de regio loopt het prijsniveau per locatie uiteen, mede door verschillen in gebouwkwaliteit.

BEDRIJVENTERREINEN

In de regio is in 2006 bijna 44 ha bedrijventerrein uitgegeven, een derde meer ten opzichte van 2005. Per eind 2006 was het aanbod aan uitgeefbaar terrein 238 ha, een toename van ruim 26%. Daarvan bevindt zich circa 60% in de gemeenten Assen en Groningen. Het vraagstuk van de verouderde bedrijventerreinen heeft in de gemeenten van de regio een verschillende urgentie. De stad Groningen is inmiddels begonnen met het transformeren van enkele verouderde bedrijventerreinen naar de beoogde woonfunctie.

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid wordt het nationale adagium voor de nieuwbouwmarkt, zowel op gebouw- als op gebiedsniveau. De bewustwording in de samenleving weer spiegelt zich in veranderde eisen van investeerders en gebruikers en in nieuwe regelgeving. De vastgoedsector ondervindt daarvan aanwijsbare invloed.

Summary

SOCIO-ECONOMIC PERSPECTIVE

Population growth in the region Groningen-Assen between 2000 and 2007 was distinctly higher than the national average. The professional population has also grown at a somewhat faster pace. As a result, the pressure on the urban housing market continues to be just as high.

The number of jobs also increased at an above-average rate during the past year. Unemployment, by contrast, traditionally above the national average in the North, decreased more sharply during the past year than in the nation as a whole. Consumers behaved paradoxically. While expenditures still showed a distinct increase, consumer confidence dropped steeply.

Producers confidence, after falling back in the second half of 2007, rose steadily during the first half of 2008. The upward track of the regional economy is also evident in the above-average growth of exports in the North. In addition, a structural shift is unmistakably underway in the direction of the service and knowledge economy. Economic expectations have, however, been tempered by the credit crisis and the international political tensions.

INFRASTRUCTURE

Making car ownership and car use more environmentally friendly, combating traffic congestion and achieving a more intelligent use of the car through a special type of road pricing (kilometerheffing) are the focal points of national politics. The disappointing decision by the Cabinet concerning the Zuyder Zee-line increases the necessity for the North to engage in crossborder cooperation and to seek balanced decisions on the expenditure of compensatory funds. The decision by the Council of State to extend the runway at Groningen Airport Eelde would, once realized, have a positive impact on tourism and on regional industry.

The regional traffic and transportation situation continues to demand attention and decisive action in view of increased mobility and the geographically expanding concentrations of urbanization. Modest improvements have recently been achieved which contribute to an easing of the pressure, such as the completion of some transfer points near Assen and Groningen and the initiation of work to enlarge the capacity of the motorway network. With respect to inland shipping, the connection between the Zuidlaardermeer and the Veenkoloniën has been restored. A decision still has to be taken this year about the proposed route of the first trolleyline in Groningen. Early in 2009, a start is expected to be made on the construction of a citywide wireless ICT-network in this city.

THE HOUSING MARKET

The qualitative and quantitative shortages in the regional housing market are manifested especially in the city, where the need for single-family dwellings is greatest. The market for homes to be purchased is being dampened by rises in mortgage rates. In addition, quality is coming under pressure from increases in wages and the price of materials. Hesitation on the part of potential buyers is reflected in the diminishing number of transactions during the first half of 2008 and the increasing length of the sale period.

The average buying price of homes in the region has increased less strongly compared with that of the Netherlands as a whole (1.1% and 3.1% between mid-2007 and mid-2008, respectively); the average price level is still, however, considerably lower than that of the Netherlands (-20.5 %).

The number of new homes completions in the region increased from 2,019 in 2006 to 2,816 in 2007. This increase is nevertheless lower than that agreed with the national government.

THE RETAIL SPACE MARKET

In line with increased consumer expenditure, retail business turnover also increased, by 2.9% in Q1 of 2008 in comparison with Q1 of 2007. The difference between the food sector (6.7%) and the non-food sector (0.3%) is remarkably big. The established trend of recent years scaling-up also clearly continued in 2007. For the first time there was a decrease in the floor area of so-called dispersed outlets, indicating the increasing importance of clustering. After years of modest



General map of the Groningen-Assen region

Bron: Regio Groningen-Assen 2030

Basic statistics of the Groningen-Assen region

		Increase and decrease in %
Population		
Regional population as of 1-1-2008	449,504	+0.52
Total persons employed 2007	231,942	+3.1
Total businesses/institutions 2007	24,622	+4.4
Residences		
Housing stock as of 1-1-2008	195,869	+1.1
Housing transactions 2007	5,730	-3.7
Average sale price 2007	€ 202,036	+4.8
Median time on the market 2007	55 days	+10
Housing completions 2007	2,816	+39.5
Retail space		
Number of stores as of 1-1-2008	2,917	unch.
Retail stock in m ² vwo	830,192	+0.3
Supply retail space Assen and Groningen in m ² as of 1-1-2008	50,914	+22.4
Average rental price per m ² central shopping district Assen 2007	€ 650	+18.2
Average rental price per m ² central shopping district Groningen	€ 1,500	+15.4
New space in planning 1-1-2008 projects > 1500 m ²	139,900	+39.3
Office space		
Office stock in m ² bvo as of 1-1-2008	1,274,015	+2.5
Supply Assen as of 1-1-2008	37,900	+21.1
Supply Groningen as of 1-1-2008	81,700	+5.7
Take-up Assen 2007	9,900	-38.5
Take-up Groningen 2007	34,600	+4.8
Top rental price per m ² Assen	€ 125	unch.
Average rental price per m ² Assen	€ 115	unch.
Top rental price per m ² Groningen	€ 150	-6.3
Average rental price per m ² Groningen	€ 132	-2.2
New space in planning (1-1-2008 projects >2500 m ²)	281,400	+17.6
Industrial space		
Stock of industrial space bvo as of 1-1-2008	4,571,585	n.a.
Supply Assen	30,085	+234.6
Supply Groningen	72,069	+22.6
Regional take-up 2007	87,901	-20.4
Take-up Assen	6,027	-71.8
Take-up Groningen	30,958	-48.9
Rental price level Assen	€ 25-45	unch.
Rental price level Groningen	€ 35-60	unch.
Industrial land		
Sold in ha in 2006	43.7	+35.3
Immediately available as of 1-1-2007	81.04	-38.0
To become available as of 1-1-2007	237.4	+26.4
Sales price level Assen	€ 49-93	unch.
Sales price level Groningen	€ 68-120	+17.2-7.7

Increase or decrease in relation to the previous year; stock data Winsum not included
 unch. = unchanged
 n.a. = not available

decrease, vacancies have for the first time increased in 2007 and are now also appearing in the main shopping districts. The average rent level has slightly decreased. At the same time differences between the qualitatively better and worse shopping areas have increased.

Retail floor space has been added in the region, both in central and supporting shopping districts. The development of stock in the pipeline in the provinces Groningen and Drenthe is progressing hand in hand with the expected demographic development. This is in sharp contrast with the rest of the Netherlands, where the increase in stock in the pipeline surpasses by far the expected growth in population.

THE LEISURE SPACE MARKET

This market comprises all accommodations and pipeline developments related to leisure activities. It is a market for which institutional investors still show little interest and which is dominated by public owners or private investors. Commercialization of the leisure industry leads to more supply diversity but also to more competition.

At the present time reliable data about stock, transactions, rent and sales prices are lacking. National economic interest is however considerable with a total expenditure of € 76 billion (2006). Focused marketing appears to be very effective. The city of Groningen, for example, is the fifth busiest site of tourism in the Netherlands, with 5.5 million day-visitors. The expected increase in leisure expenditures is consequently leading to a number of initiatives in the hotel market and the retail market and in the field of sports facilities and cultural events.

THE OFFICE SPACE MARKET

Concerning the recovery of the national office market in 2007 and 2008 there are widely differing views. There is a consensus on the first half of 2008, when significantly less was taken up than in the comparable period in 2007. It is also clear that there has been a modest retreat in supply, and also in large-scale transactions.

The regional market gives a variable picture. Take up during 2007 in Groningen increased (+22.1%), while in Assen by contrast it slipped back (-19.6%) compared to 2006. Both submarkets are inclining toward healthier conditions. With an office market ratio at the end of 2007 of respectively 3.5 (Groningen) and 3.6 (Assen) the region scores better than the national average (3.9).

Stock in the pipeline is concentrated in Groningen. The locations Europapark, Zernike Science Park and Central Station comprise, with about 570,000 m², sufficient capacity for coming decades.

THE BUSINESS SPACE MARKET

In 2007 the business space market in the region by comparison with 2006 was not consistent with the national trend. There is evidence of a slowing down of the take up (-28%), while supply increased considerably (48%). This was partly caused by the low rate of land allocation in 2006. Rental prices within the region vary from stable to modestly increased. Within the region rent levels differ per location, partially owing to differences in building quality.

THE INDUSTRIAL LAND MARKET

In the region in 2006 nearly 44 ha of industrial land were sold, roughly a third more than in 2005. By the end of 2006 the supply of available land was 238 ha, an increase of more than 26%. Approximately 60% was located in the municipalities of Assen en Groningen. The issue of obsolete industrial estates is not equally urgent in the municipalities of the region. Meanwhile the transformation to a residential function of some estates has started in the city of Groningen.

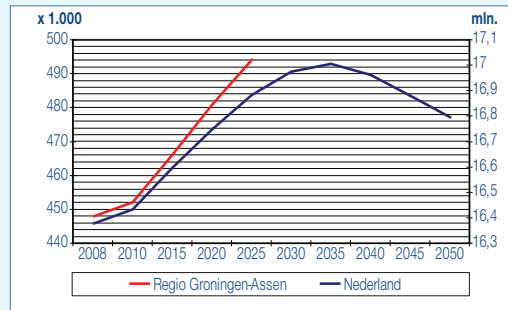
SUSTAINABILITY

Sustainability is becoming the national adagium for the new construction market, both at the building level and at the area level. Growing awareness in society is reflected in changed requirements of investors and users and in new regulations. The real estate industry is experiencing the visible influence of these changes.

1 Sociaaleconomische ontwikkelingen

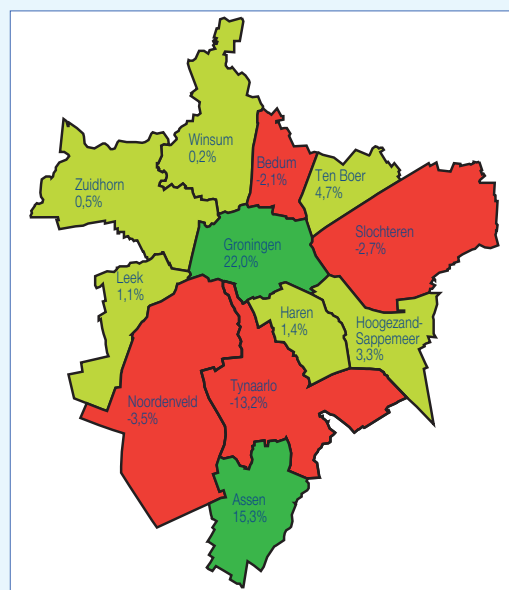


Figuur 1.1 Prognose bevolkingsontwikkeling Nederland 2008-2050 en de regio Groningen-Assen 2008-2025



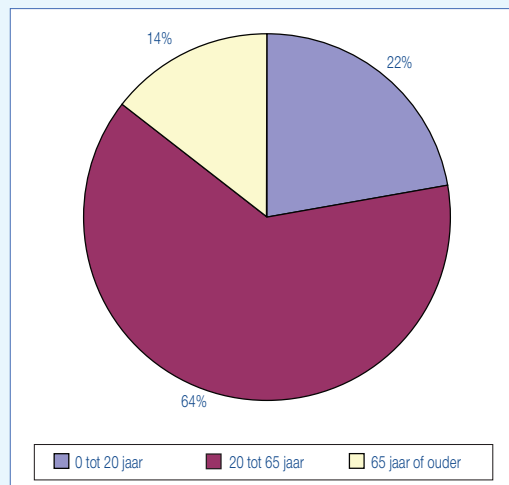
Bron: CBS

Figuur 1.2 Prognose bevolkingsontwikkeling regio Groningen-Assen 2008-2025



Bron: CBS

Figuur 1.3 Leeftijdsopbouw bevolking regio in 2008



Bron: CBS

◀ Werken aan de kenniseconomie

1 Sociaaleconomische ontwikkelingen

1.1 Bevolking

LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN

Op 1 januari 2008 telde Nederland 16.404.282 inwoners. Dit aantal is een lichte stijging (0,28%) ten opzichte van een jaar eerder. Het percentage is ook hoger dan de groei in 2005-2006. De bevolkingsgroei in 2007 is tweemaal zo hoog als verwacht, als gevolg van een dalend aantal sterfgevallen en een sterk stijgend migratiesaldo.

De bevolkingsprognose 2007-2050 van het CBS geeft aan dat de bevolking landelijk zal blijven groeien tot 2035. Na 2012 wordt de groei voornamelijk veroorzaakt door de migratie. Door de afname van het geboortevershot neemt de natuurlijke groei af vanaf 2012. Deze langetermijnprognose komt niet overeen met de kortetermijnprognose voor de bevolkingsontwikkeling tussen 2007-2014. De laatstgenoemde stelt namelijk dat de bevolking groeit tot 16,7 miljoen in 2014 en komt daarmee uit op een groei die 100.000 inwoners hoger ligt dan die in de langetermijnprognose. Op basis van deze twee prognoses heeft een bijstelling plaatsgevonden die leidde tot een prognose met een kans van twee op drie dat de bevolkingsomvang in 2014 uitkomt tussen de 16,4 en 16,8 miljoen.

REGIONALE ONTWIKKELINGEN

Het aantal inwoners van de 12 gemeenten in de regio Groningen-Assen bedroeg op 1 januari 2008 in totaal 449.504. Ten opzichte van het aantal op 1 januari 2007 is dit een stijging van 0,54%. Deze stijging is voornamelijk te danken aan de groei in de steden Assen en Groningen. Van de regiogemeenten toont de gemeente Slochteren met 2,5% relatief de grootste stijging.

De prognose 2007-2025 voor de regio Groningen-Assen voorspelt een groei van het aantal inwoners gedurende deze periode. In de prognose van 2008 tot 2025 geeft het CBS aan dat Tynaarlo de regiogemeente is waarbinnen de grootste afname van inwoners wordt voorspeld. Ook de gemeenten Bedum, Slochteren en Noorderveld krijgen te maken met een afname van het aantal inwoners. In de regio heeft de gemeente Groningen de grootste groei van 22%, gevolgd door Assen met een bevolkingsgroei van 15%.

De regio Groningen-Assen krijgt in de toekomst te maken met een verhoging van de grijze druk. In 2025 heeft 20% van de mensen in de regio een leeftijd van 65 jaar of ouder.

In het deelrapport *Regiovisie Groningen-Assen 2030. Demografische trends en de ontwikkeling van kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte* worden de prognoses van het CBS (2005-2025) en ABF Research tegen elkaar afgezet. Opvallend aan deze vergelijking is dat de prognoses van de twee bronnen niet overeenkomen. In totaal is er sprake van een verschil van 14.000 inwoners in de 12 gemeenten voor de periode tot 2020. Voor Assen en Tynaarlo wordt door ABF Research een grotere groei voorspeld dan door het CBS. Deze verschillen in prognoses kunnen consequenties hebben voor bijvoorbeeld het vast te stellen woningbouwprogramma.

1.2 Werkgelegenheid

LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN

In 2007 is in Nederland het aantal banen toegenomen met 2,2%. De stijgende trend die is ingezet in 2006 lijkt zo een vervolg te krijgen. In de sector handel worden de meeste banen vervuld, met daaropvolgend de sectoren zorg en zakelijke dienstverlening.

De werkloosheid in Nederland daalde in 2008 opnieuw. In de periode maart-mei 2008 was de gemiddelde seizoensgecorrigeerde werkloosheid volgens het CBS 4,1%. Dit betekent een daling van 0,6% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. De afgelopen jaren laat het werkloosheids-

percentage een krimp zien. In het afgelopen halfjaar daalde de werkloosheid echter minder snel dan in de periode daarvoor. De krimpende trend lijkt te stagneren, maar het verwachte percentage van 4% voor 2008 (CPB) blijft wel binnen bereik.

Uit onderzoek van de Stichting Atlas voor gemeenten komt naar voren dat er veel regionale verschillen bestaan aan de onderkant van de arbeidsmarkt. Zo blijkt dat niet de Randstad, maar juist de perifeer gelegen regio's te kampen hebben met een grootaandeel mensen dat niet, of niet zonder steun van de overheid, deelneemt aan het arbeidsproces. Het oosten van Groningen en Drenthe en verschillende regio's in Limburg hebben te maken met dit fenomeen.

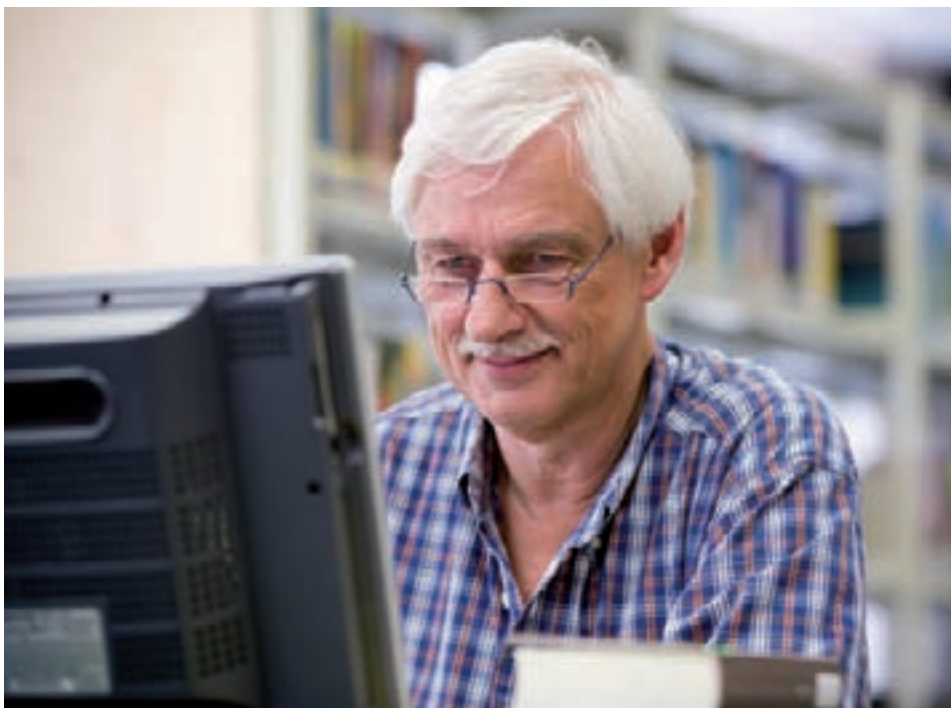
De commissie-Bakker heeft in juni 2008 een advies gegeven over de arbeidsmarkt in Nederland. De markt gaat een grote schaarste van het arbeidsaanbod tegemoet als gevolg van de aanstaande pensionering van de babyboomgeneratie. De commissie stelt voor om de pensioenleeftijd te verhogen naar 67 jaar, het aantal uren van deeltijdwerknemers te verhogen en de duur van een ontslagvergoeding te beperken tot maximaal zes maanden. Met deze maatregelen moet een efficiëntere arbeidsmarkt worden gecreëerd in Nederland.

De werkloosheid onder vrouwen is nog altijd hoger dan onder mannen, maar het verschil wordt kleiner: een voorbeeld van voortschrijdende werkemancipatie van de vrouw.

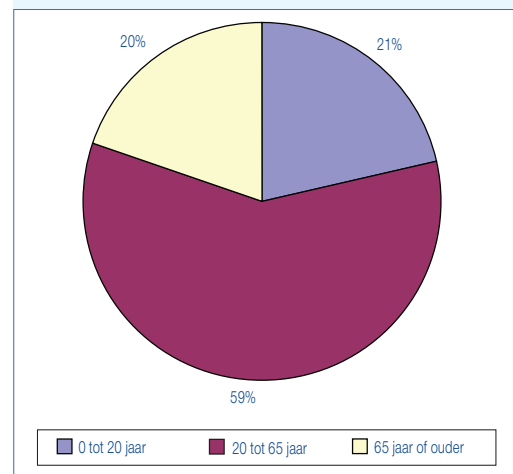
De leeftijdscategorie 15 tot 25 jaar heeft nog steeds te maken met het hoogste werkloosheidspercentage (8,6%) Dit percentage nam in deze categorie in de afgelopen twee jaar overigens wel sterker af dan in de overige leeftijdscategorieën. Samen met de leeftijdscategorie 55 tot 65 jaar zitten de jongeren boven het gemiddelde.

Het CBS telde 250.000 openstaande vacatures in het eerste kwartaal van 2008. De laatste zes maanden bevindt het aantal openstaande vacatures zich op een recordhoogte, met vooral een grote toename in de sector handel. Het grootste aantal openstaande vacatures is echter nog steeds te vinden in de commerciële dienstverlening. Het CWI laat een andere trend zien en toont een duidelijke vermindering van het aantal openstaande vacatures tot en met eind 2007. Het aantal openstaande vacatures in de eerste vijf maanden van 2008 is lager dan een jaar ervoor.

In mei 2008 waren er volgens het CWI 458.467 geregistreerde niet-werkende werkzoekenden. Dit is een afname van meer dan 10% ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal niet-werkende werkzoekenden lijkt sneller af te nemen dan de werkloosheid zoals die wordt gemeten door het CBS.

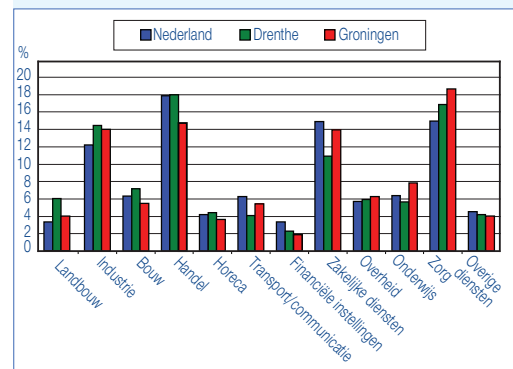


Figuur 1.4 Leeftijdsoopbouw bevolking regio in 2025



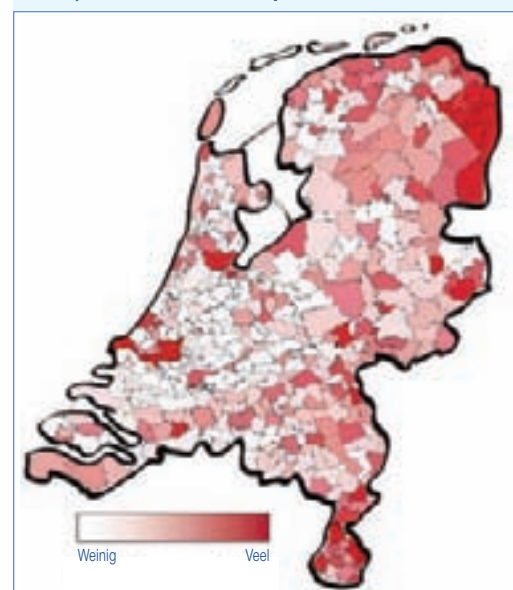
Bron: CBS

Figuur 1.5 Verdeling werkgelegenheid in de verschillende sectoren in 2007



Bron: www.lisa.nl, 2007

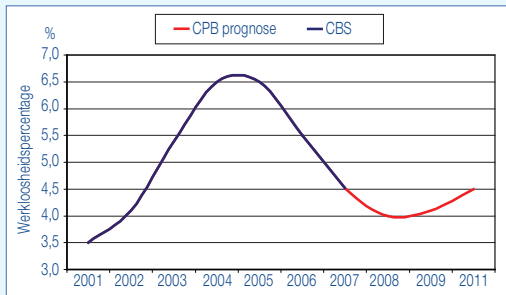
Figuur 1.6 Aandeel mensen dat niet, of niet zonder steun van de overheid, deelneemt aan het arbeidsproces



Bron: Marlet et al, 2008

Meer ouderen aan het werk

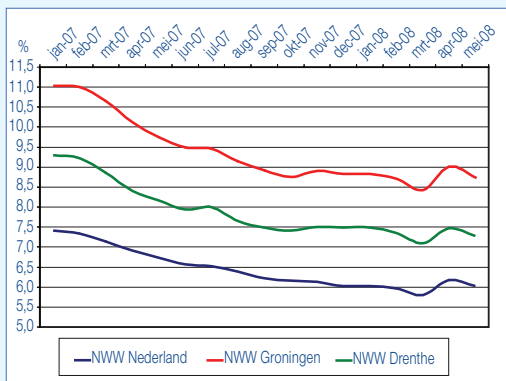
Figuur 1.7 Feitelijk en geprognosticeerd verloop van de werkloosheid in Nederland 2001-2011



Bron: CBS, CPB

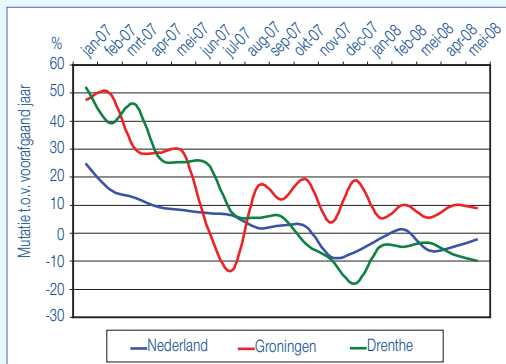
Groeiende werkgelegenheid in zorg en welzijn

Figuur 1.8 Aandeel geregistreerde niet-werkende werkzoekenden in de beroepsbevolking 2007-2008



Bron: CWI

Figuur 1.9 Vacatures in Nederland 2007-2008



Bron: CWI



REGIONALE ONTWIKKELINGEN

In de provincies Drenthe en Groningen nam het aantal banen in 2007 toe tot 467.790, een stijging van 2,86%. In de provincie Drenthe komen de meeste banen voor in de sector handel; in de provincie Groningen in de sector zorg. De toename van de werkgelegenheid doet zich in de provincie Drenthe vooral voor in de sector industrie. De detailhandel is de enige sector die te maken heeft met een daling van de werkgelegenheid. De provincie Groningen ziet de werkgelegenheidsgroei voornamelijk terug in de dienstensector. De sector bouw en de sector detailhandel blijven achter bij de landelijke groei. Het aantal banen in de regio Groningen-Assen nam in 2007 toe met 3,66%. Dat percentage ligt hoger dan het gemiddelde van de twee provincies en van Nederland als geheel.

De werkloosheid in de provincies Groningen en Drenthe bedroeg in 2007 respectievelijk 7,1 en 5,4%. Deze percentages liggen ruim boven het toenmalige landelijke gemiddelde. In mei 2008 werden 37.789 niet-werkende werkzoekenden geregistreerd in de twee provincies. Dit is een daling van 10,5% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. In de regio Groningen-Assen zijn 15.953 niet-werkende werkzoekenden geregistreerd, 14,5% minder dan in het voorgaande jaar. De grotere daling van het aantal werkzoekenden in de regio ten opzichte van de landelijke trend toont aan dat het Noorden, en de regio Groningen-Assen in het bijzonder, bezig is met een inhaalslag. In het arbeidsaanbod van het Noorden blijkt nog enige rek te zitten, terwijl die elders vrijwel ontbreekt. Waarschijnlijk komt dit door de al krappe arbeidsmarkt in de rest van Nederland en de structureel hogere werkloosheid in het Noorden.

Het aantal openstaande vacatures fluctueerde behoorlijk door het jaar heen. In mei 2008 groeide dit aantal tot 3.975. Deze toename vond voornamelijk plaats in de provincie Groningen.

De verwachting is dat het aantal banen in Nederland in 2008 toeneemt met 1,5%. Tot 2011 zal de groei circa 1% bedragen. Voor de regio lijkt een soortgelijke ontwikkeling te gaan gelden. Het aantal vacatures zal landelijk verder stijgen tot een recordhoogte in 2008.

Verwacht wordt dat Noord-Drenthe en Groningen gelijke tred zullen houden met het landelijke gemiddelde. De werkgelegenheid stijgt het meest in de sectoren ICT, overige zakelijke diensten en zorg en welzijn. Vooral een groei in de sector zorg en welzijn kan voor de werkgelegenheid in de regio Groningen-Assen van betekenis zijn, omdat deze sector relatief groot is in het gebied. De verwachting is wel dat het aantal banen in de industrie in Noord-Nederland verder zal afnemen door de voortschrijdende verplaatsing van industrie naar landen met lagere lonen.

De werkloosheid in Nederland zal in 2008 nog verder afnemen. Na een toename in 2009 zal naar verwachting deze trend zich voortzetten naar een relatief laag werkloosheidspercentage van 4,25% in 2011. Het aantal niet-werkende werkzoekenden zal in 2012 dalen tot 400.000, eveneens een record.

1.3 Verhuisbewegingen en migratie

LANDELIJK BEELD

De verhuisbewegingen in Nederland zijn, gemeten over een periode van tien jaar (1996–2006), op ongeveer hetzelfde niveau gebleven. De verhuismobiliteit binnen de gemeente en tussen gemeenten bevond zich in de jaren 2000 en 2001 wel op een lager peil dan in de jaren 1996 en 2006. Dat was ook in de jaren 1990 en 1991 het geval.

De totale allochtone bevolking is met 2.035 miljoen in 1990 gegroeid naar 3.173 miljoen in 2007 en vertoont een grote diversiteit. Op 1 januari 2007 woonden er ruim 220 verschillende herkomstgroeperingen in Nederland. Voor het eerst sinds 1999 daalde in 2007 het emigratiecijfer. In vergelijking met 2006 is er in 2007 een daling van 7,5% waarneembaar. Echter, met 123.000 emigraties ligt het cijfer nog ver boven het gemiddelde van 103.000 emigraties in de periode 2001-2005. Het einde aan de stijging van het aantal emigraties heeft vooral te maken met afnemende emigratie door allochtonen van de eerste generatie.

In het eerste kwartaal van 2008 immigreerden bijna 32.000 personen naar Nederland, bijna 6.000 meer dan een jaar eerder. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door toegenomen immigratie vanuit de Europese Unie.

Na terugkerende Nederlanders vormen Polen de grootste groep immigranten. De aantrekkende economie en de versoepelde wetgeving inzake arbeidsmigratie hebben een aanzuigende werking op Poolse werknemers. In het eerste kwartaal van 2008 vestigden zich bijna 3.500 Polen in het land en op 1 april 2008 woonden er naar schatting 45.000 eerstegeneratie-Polen in Nederland. Sinds de toetreding van Polen tot de Europese Unie is het aantal Polen in ons land verdubbeld. Zij vestigen zich voornamelijk in de tuinbouwgebieden.

De kerncijfers van de allochtonenprognose 2006-2050 geven aan dat de emigratie geleidelijk zal afnemen van 132.000 tot 93.000. Uit de cijfers van het afgelopen jaar blijkt dat de emigratie in 2007 al is gedaald naar 123.000. De emigratie lijkt daarmee nog sneller af te nemen dan was voorzien.

Het immigratiecijfer zou volgens de prognose uit 2006 geleidelijk toenemen van 105.000 naar 116.000 in 2050. Echter, het immigratiecijfer van 116.000 voor 2050 werd in het jaar 2007 al bereikt. Ook hier lijkt sprake van een versnelling.

REGIONAAL BEELD

Zowel het aantal vertrekkende als het aantal gevestigde personen in de regio Groningen-Assen is toegenomen in 2007. Het aantal mensen dat zich in de regio heeft gevestigd is met 1,2% gestegen en het aantal vertrekkenden is met 13,8% gestegen. Het totaalcijfer is echter negatief met -625.

Groningen is de gemeente met de meeste verhuisbewegingen en kent een klein positief saldo in 2007, in tegenstelling tot sommige andere gemeenten. In de provincie Groningen is ongeveer de helft van de migranten afkomstig uit Suriname, Turkije, de Nederlandse Antillen en Aruba. De provincie Drenthe telt maar de helft van het aantal migranten van de provincie Groningen.

1.4 Bedrijfsleven

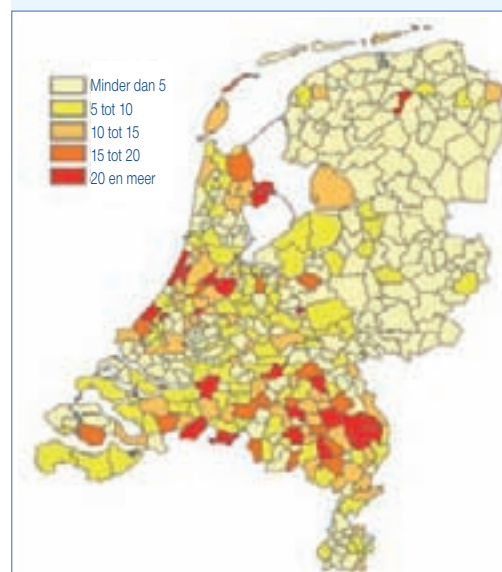
LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN

De economie in Nederland is in 2007 volgens het CBS met 3,5% gegroeid ten opzichte van het jaar ervoor. Een dergelijke groei is sinds 2000 niet meer voorgekomen. Het laatste halfjaar van 2007 laat een nog grotere groei zien. Na een lichte terugval aan het begin van 2007 zijn de consumptieve bestedingen aan het eind van 2007 verder gestegen.



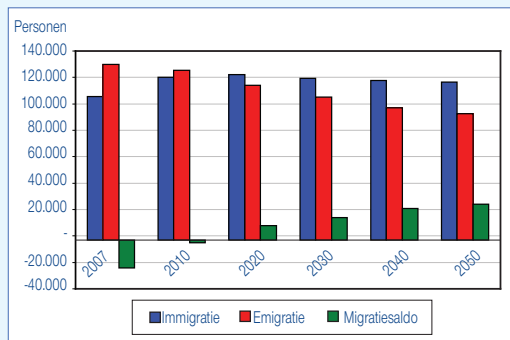
Economie werkt aanzuigend op buitenlandse arbeidsmigranten

Figuur 1.10 Immigratie in 2007 en in het eerste kwartaal 2008 van in Polen geboren personen per gemeente (aantal per 10.000 inwoners)



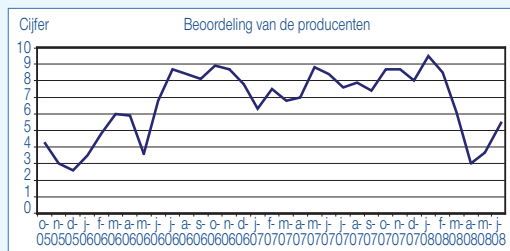
Bron: CBS

Figuur 1.11 Immigratie en emigratie 2007-2050



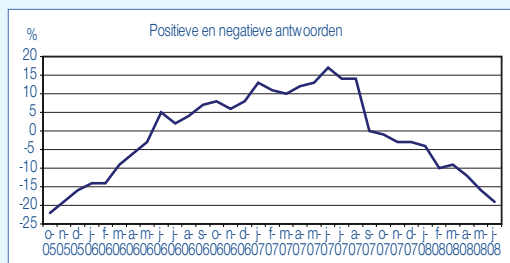
Bron: CBS

Figuur 1.12 Producentenvertrouwen oktober 2005-juni 2008



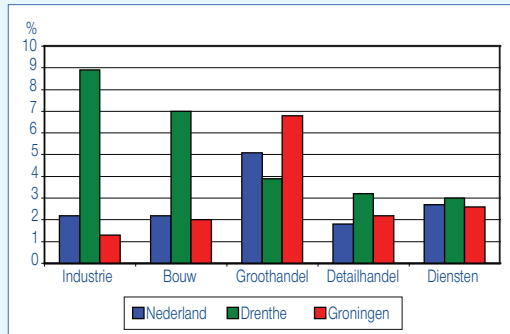
Bron: CBS

Figuur 1.13 Consumentenvertrouwen oktober 2005-juni 2008



Bron: CBS

Figuur 1.14 Omzetgroei verschillende sectoren in 2007



Bron: Enquête Regionale Bedrijfsontwikkeling, 2007

De reële omzet in Nederland bedraagt 3%. De reële export is in 2007 met 3,4% toegenomen. De groothandel maakte in 2007 de grootste groei door.

Het producentenvertrouwen is met een 5,3 in mei 2008 flink lager dan aan het einde van 2007, maar nog steeds positief. Ook het producentenvertrouwen pakt in vergelijking met 2007 lager uit.

Het consumentenvertrouwen is sinds september 2007 gezakt tot -19 in juni 2008. Het ziet er naar uit dat de periode van een toenemend consumentenvertrouwen voorbij is, hoewel de economie nog steeds groeit. De kredietcrisis lijkt toch een behoorlijk effect te hebben op de goedmoedigheid van de consument.

REGIONALE ONTWIKKELINGEN

In Noord-Nederland is de omzet in 2007 gestegen met 3,5% en groeide de export zelfs met 5,6%. Noord-Nederland is daarmee bezig met een inhaalslag ten opzichte van de rest van Nederland.

In de provincie Drenthe groeide de omzet met 5,3% en de export met 6%. De omzetgroei was het grootst in de industriële sector en alleen de groothandel blijft achter bij het landelijke percentage.

De provincie Groningen behaalde een omzetgroei van 2,6% en blijft achter bij de provincie Drenthe en bij het landelijke gemiddelde. De export is daarentegen gegroeid met 6,2%. In Groningen is de verdeling van de omzetgroei over de sectoren tegenovergesteld aan die in Drenthe. De toename is het grootst in de groothandel, en de industrie kent de geringste groei. In Groningen ligt het percentage bedrijven dat heeft geïnvesteerd onder het landelijke gemiddelde, terwijl Drenthe boven het landelijke gemiddelde zit.

Met een waarde van -8 is het in Noord-Nederland met het consumentenvertrouwen in het eerste kwartaal van 2008 iets negatiever gesteld dan gemiddeld in het land in dezelfde periode, maar het consumentenvertrouwen volgt qua ontwikkeling dezelfde lijn.

De index van de Kamer van Koophandel geeft aan dat het ondernemersvertrouwen in Drenthe nog steeds hoog is (94,6%), terwijl het landelijk afneemt (86%). In Groningen ligt het ondernemersvertrouwen met 84% iets onder het landelijke gemiddelde.

In 2008 zal de economische groei in Nederland volgens het CBS en CPB afnemen naar 2,25%. De prognose voor 2009 is in juni 2008 negatief bijgesteld met een half procentpunt tot 1,25%. Naar aanleiding daarvan wordt uitstel overwogen voor de btw-verhoging die op 1 januari 2009 zou ingaan. Tot 2011 zal de economie gemiddeld met 2% toenemen.

De Nederlandsche Bank voorziet een vertraging van de economische groei tot 2,4% in 2008 en tot 1,5% in 2009.

1.5 Kredietcrisis

De economische prognoses en vooruitzichten zijn onzeker geworden door de kredietcrisis. In eerste instantie leek deze crisis gewoon over te waaien, maar toch heeft Nederland te maken met de effecten ervan. Het ontbreekt echter aan een helder beeld van de effecten voor de lange termijn; op de korte termijn is er sprake van verwarring en dalend vertrouwen tussen partijen.

Een sterk gedaald consumentenvertrouwen en terughoudendheid van bedrijven en financiële instellingen zorgen voor een zogenaamde 'standstill' op diverse markten, waaronder de verschillende vastgoedmarkten. Zo is er een terugloop van het aantal verkopen, lopen de verkooptijden op en stagneren de verkoopprijzen. De uitwerkingen van de crisis verschillen per deelmarkt, maar vooral de professionele partijen ondervinden een groot effect.

2 Infrastructuur





2 Infrastructuur

2.1 Landelijke ontwikkelingen

Eén van de speerpunten van het kabinet is het ‘anders betalen voor mobiliteit’. Het streven is om in 2011 te starten met een evenwichtiger betalingsstelsel voor mobiliteit, waarbij de gebruiker betaalt. In 2016 moet het stelsel volledig zijn ingevoerd. Op wegen die gevoelig zijn voor congestie wordt een extra heffing geheven in de ochtend- en avondspits. Op dit moment is nog niet inzichtelijk welke wegen dit betreft.

Voor de filebestrijding heeft het kabinet aan de Vereniging VNO-NCW en MKB-Nederland gevraagd de Taskforce Mobiliteitsmanagement (TFMM) op te richten. Deze Taskforce bestaat uit vertegenwoordigers van sociale partners, decentrale overheden, het bedrijfsleven en de rijksoverheid. De opdracht voor de TFMM is om vóór september 2008 een pakket concrete maatregelen uit te brengen waarmee een reductie van de files met 5% kan worden bereikt.

2.2 Wegverbindingen

De (auto)mobiliteit heeft de afgelopen jaren een sterke stijging laten zien. Door het toenemende woon-werkverkeer en de groei van de (zakelijke) dienstverleningssector is het aantal afgelegde kilometers gestegen. *Het Regio Groningen-Assen verkeersmodel 2004-2020* laat een stijging zien van 24%. Van deze verplaatsingen heeft 77% plaats binnen de regio en 23% van en naar de regio.

De grootste congestie in de regio doet zich voor op de zuidelijke ringweg van Groningen. Door de ontwikkeling van de geplande bedrijventerreinen en woonwijken zal de druk op deze weg sterk toenemen. De beperkte aanwezige alternatieve routes lopen door woonwijken, zijn ongeschikt en worden zwaar belast, en tasten hiermee de leefbaarheid aan. Dit congestieprobleem wordt nu van verschillende kanten aangepakt. Zo biedt het ondertekende convenant Regiospecifiek Pakket Zuiderzeelijn (RSP-ZZL) zicht op extra financiering voor het oplossen van de problemen, naast de al bestaande financiering van de huidige werkzaamheden door de Langmangelden. De *Verkenning Alternatieven Zuidelijke Ringweg Groningen (VAZ)* is inmiddels afgerond; de minister is voornemens hierover in 2009 een planstudiebesluit te nemen. Verder wordt momenteel gewerkt aan andere ringwegtrajecten. De westelijke ringweg krijgt groot onderhoud en de verkeerslichten zijn geoptimaliseerd. Ten noorden van de westelijke ringweg is de reconstructie van het Reitdiepplein afgerond. Ten zuiden van de westelijke ringweg, bij de A7 vanuit Drachten, worden voor het Vrijheidsplein twee rotondes aangelegd met een aansluiting op het Martiniziekenhuis, het kantorenpark Corpus den Hoorn en indirect op de A28. Aan de oostzijde van de stad is een aanvang gemaakt met de bouw van het Euvelgunnetracé. Het transferium bij Haren (450 plaatsen) is medio 2008 in gebruik genomen. De planvorming voor een transferium bij Hoogkerk (circa 500 plaatsen) is in een vergevorderd stadium. Verwacht wordt dat het transferium in 2009/2010 operationeel is. Ook zal de busbaan worden verlengd tot het Emmaviaduct, vlakbij het station. Rondom Assen zijn transferia aangelegd

Tabel 2.1 Infrastructurele projecten in het stedelijk netwerk

Groningen-Assen

Reconstructie oostelijke ringweg, ongelijkvloers maken	Planvorming (tussen 2010-2020)
Euvelgunnetracé	Uitvoering (mei 2009)
Reconstructie Julianaplein en Julianabrug	Uitvoering (eind 2009)
Weg der Verenigde Naties (A7-N7), aanleg bypasses en aansluiting op Laan Corpus den Hoorn	Uitvoering (mei 2009)
Reconstructie Reitdiepplein, aansluiting noordelijke op westelijke ringweg	Uitvoering (eind 2008)
Reconstructie A7-N372 Hoogkerk, aanleg rotondes en transferium	Reconstructie gereed, transferium gereed 2009/2010
Vervangen Noordzeebrug	Planvorming (start 2010)
Transferium Haren	Gereed (2008)
Verdubbeling N33	Uitvoering (2015)
Verdubbelen Eemshavenweg (aansluiting N360 op Eemshavenweg bij Ten Boer en realiseren busbaan)	Besluit in 2011
Transferia Assen-West, Kloosterveen	Gereed

Bron: Regio Groningen-Assen

Figuur 2.1 Transferium Haren



Bron: Dagblad van het Noorden

◀ *Perspectief voor Groningen Airport Eelde*





Verdubbeling van de N33 is gereed in 2015

bij de wijken Marsdijk en Kloosterveen. Forensen kunnen gemakkelijker parkeren en met de citybussen naar de uiteindelijke werkplek reizen. Met deze maatregelen wordt het wegensysteem ontlast, het parkeerprobleem verminderd en blijft de lucht in de binnenstad schoner.

De gemeente Assen tracht de toegankelijkheid te verbeteren door de aanleg van vier corridors (noord, zuid, oost en west). Hiermee wordt vooral ingezet op fiets- en openbaar vervoerverbindingen. Aan de west- en zuidzijde worden de Europaweg en de N33 verdubbeld. Tevens komt aan de zuidcorridor meer economische ontwikkeling op gang door de aanleg van een nieuw bedrijventerrein. Het centrum, vooral het stationsgebied, wordt geoptimaliseerd voor loop-, fiets- en busverbindingen.

2.3 Vaarverbindingen

Het goederenvervoer over water is een belangrijke schakel in het multimodale transport. De vaarweg Lemmer-Delfzijl is een nationale verbindingssas tussen het Noorden en de Randstad. In 2006 maakten 23.000 schepen met een lading van 14,5 miljoen ton hiervan gebruik. Het traject moet in 2020 geschikt zijn voor vierlaagscontainervaart en tweebaksduwvaart, de zogenaamde 'Va en Vb klasse'. De provincie Groningen bestudeert momenteel een zestal plannen om de bruggen bij Aduard en Dorkwerd te vervangen. Definitieve besluitvorming over de plannen zal eind 2008 plaatsvinden. De aanpak van de Noordzeebrug over het Van Starckenborghkanaal is niet alleen onderdeel van de aanpak Ring Groningen, maar ook van de veranderingen langs de vaarweg. Het plan bestaat uit verhoging van de brug, aanpassing van de doorvaartbreedte en van de aansluitingen op de Bedumerweg en het bedrijventerrein De Hoogte. Deze plannen (fase 1) moeten in 2011 gereed zijn.

Medio 2008 wordt de herstelde vaarverbinding van het Zuidlaardermeer met de Veenkoloniën in Oost-Groningen opgeleverd. Via het Zuidlaardermeer zijn dan het Kieldiep, Hoogezand, Erica en Ter Apel te bereiken. Op dit moment wordt onderhoud uitgevoerd aan het Aduarderdiep (aanleg van beschoeiing) en het Hoornse Diep (baggerwerkzaamheden), en wordt een brug in Enumatil vervangen.

2.4 Luchtverbindingen

De Raad van State heeft in juni 2008 uitspraak gedaan met betrekking tot de rijksbijdrage voor de baanverlenging op Groningen Airport Eelde (GAE). De rijksbijdrage is niet gemeld bij de Europese Commissie. De Raad van State heeft geoordeeld dat deze melding wel had moeten plaatsvinden. De rijksoverheid zal de bijdrage alsnog voorleggen aan de Europese Commissie. Het is onbekend hoe lang de te volgen procedure gaat duren. Naast de discussie over de rijksbijdrage was er nog een aantal andere zaken in het geding. Tegenstanders van het project hebben onder meer aangedragen dat de baanverlenging, in combinatie met verruiming van de openstelling van het vliegveld, het milieu ernstige schade zal toebrengen. De Raad van State is het hier niet mee eens en deze uitspraak biedt Groningen Airport Eelde dan ook hoop dat de baanverlenging er alsnog komt. De betreffende baan heeft een lengte van 1.800 meter en zou worden verlengd tot 2.500 meter. Hierdoor kunnen grotere toestellen de luchthaven aandoen en zijn ook non-stopvluchten vanaf de luchthaven mogelijk.

Groningen Airport Eelde heeft in het eerste halfjaar van 2008 het aantal passagiers met 10% zien stijgen. Er vlogen 83.600 passagiers vanaf de





luchthaven, tegenover 75.800 in dezelfde periode vorig jaar. Lijndiensten en vrachtluchten zijn relatief kleine segmenten voor de luchthaven. Ondanks dat de lijndienst Groningen-Londen in juli van dit jaar is gestopt, verwacht de luchthaven in dit segment een sterke groei als de baanverlenging een feit is. Mede door drukte op andere Nederlandse en Duitse luchthavens is de verwachting dat ook de luchtvracht zal toenemen. Bovendien kunnen de goede bereikbaarheid en de toekomstige mogelijkheden voor vastgoedontwikkeling op het luchthaventerrein (kantoren en bedrijfsruimte) de concurrentiepositie van de luchthaven vergroten.

2.5 Spoor- en andere openbaar vervoerverbindingen

Toen op 16 november 2007 minister Eurlings van Verkeer en Waterstaat definitief een streep zette door de Zuiderzeelijn was het Noorden ernstig teleurgesteld. De compensatieregeling ZZL biedt een bescheiden tegenprestatie voor het niet doorgaan van een snelle verbinding met de Randstad. Deze regeling bestaat uit een totaalbedrag van bijna 3 miljard euro tot 2020; het Noorden draagt hier 700 miljoen euro aan bij. Op 23 juni 2008 is het convenant ondertekend door de vier betrokken provincies.

Een goede verbinding tussen de Randstad, het Noorden en Duitsland is belangrijk. De minister heeft aangegeven dat – ondanks de beslissing die er nu ligt – de grond van het traject beschikbaar zou moeten blijven om in de toekomst alsnog in te kunnen spelen op ontwikkelingen in Noord-Duitsland. De provincie Groningen zal zich inzetten voor het aanleggen van een spoorverbinding tussen Groningen en Heerenveen. Verder wordt de kwaliteit van de bestaande verbindingen in de provincie Groningen en Drenthe verhoogd, onder meer door de spoorverbinding tussen Groningen en Veenendam te herstellen. De verwachting is dat de eerste trein hier in 2010 weer zal gaan rijden. Ook zal het spoortraject Groningen-Leeuwarden plaatselijk worden verdubbeld om een extra sneltrein te laten rijden.

Om de ruimtelijk-economische ambities van het stedelijk netwerk waar te maken is een goede externe en interne bereikbaarheid essentieel. Hiervoor is een integraal pakket van modaliteiten onder de loep gelegd. Per dag komen 160.000 mensen naar de stad Groningen. Opvallend is dat vanuit de regio naar de stad Groningen de auto veelal wordt gebruikt. In de stad gebruiken veel mensen de fiets en wordt relatief weinig gebruik gemaakt van het openbaar vervoer.

Op het wegennet in de stadscentra is geen capaciteit meer over. Het openbaar vervoer moet daarom een beter alternatief gaan bieden. Transferia zijn een goed hulpmiddel en de zogenaamde 'Kolibrimaatregelen' moeten gaan zorgen voor een kwalitatief hoogwaardig openbaar vervoernetwerk. De eerste fase van Kolibri, waarin onder andere in de bouw van het station Europapark, diverse transferia en de uitbreiding van bus (Q-liners) en treinverbindingen wordt voorzien, is eind 2009 afgerond.

Tabel 2.2 Compensatieregeling ZZL voor het Noorden (in mln. €)

Zuidelijke ringweg, Groningen fase 2	€ 624 (waarvan € 200 ten laste van het MIRT)
Bereikbaarheid Assen (nieuw station, nieuwe snelwegaansluiting)	€ 222
Bereikbaarheid Leeuwarden (verbeteren regionale invalswegen)	€ 222
Verbreiding N50 Rampspol-Ens	€ 26
Partiële uitbreiding spoor Groningen-Leeuwarden	€ 120
Nieuw station Assen en Werpsterhoek	€ 43
Kolibritrein Groningen-Nieuweschans-Veenendam	€ 32
Opwaardering regionale stations	€ 11
Kolibri regionale Q-liners	€ 21
Kolibri overig	€ 70
Regionaal mobiliteitsfonds	€ 970
Ruimtelijk economisch pakket	€ 600

Bron: Convenant Regiospecifiek Pakket Zuiderzeelijn

Station Europapark in gebruik genomen



De planvorming over de terugkeer van de tram in Groningen is in een gevorderd stadium. Er wordt zelfs gesproken over een regiotram. Het voordeel daarvan is dat een regiotram ook op het spoor buiten de stad kan rijden en daarmee een beter alternatief zal zijn voor de automobilist in de regio. De grootste punten van zorg zijn de veiligheid en de kostbare aanpassingen die moeten worden gedaan omdat een regiotram breder, hoger en zwaarder is. Sinds de bekendmaking van de compensatieregeling ZZL wordt gesproken over de aanleg van twee lijnen in één fase. De betrokken partijen buigen zich momenteel over een drietal varianten voor de eerste lijn. Eind 2008 wordt een keuze gemaakt. In 2009 moet de selectie gereed zijn en de eerste lijn zijn aanbesteed. Eind 2014 moeten de eerste trams door de binnenstad van Groningen rijden, over één of twee lijnen.

2.6 Fietsverbindingen

De stedelijke bereikbaarheid is een belangrijk speerpunt voor de beide provincies en de regio Groningen-Assen. Zo is het fietspad tussen Assen en Vries conform de criteria van de Fietsroute Plus aangelegd. Een Fietsroute Plus is een hoogwaardig fietspad waarbij de fietser extra kwaliteit wordt geboden qua comfort, breedte en doorstroming. Tussen Eelde-Paterswolde en Groningen wordt momenteel een Fietsroute Plus aangelegd. De verwachting is dat begin 2009 het fietspad in gebruik wordt genomen. Tot en met 2007 heeft de provincie Groningen 2,3 miljoen euro beschikbaar gesteld voor het bevorderen van het fietsgebruik in de provincie en het verbeteren van de verkeersveiligheid van fietsers en bromfietzers. Een vijftal onveilige fietsroutes rondom de stad wordt aangepakt, met als eerste de route Groningen-Zuidhorn. De provincie wilde dat de beschikbare gelden voor 31 december 2007 zouden zijn besteed, maar met de uitvoering is nog geen start gemaakt. Dit hangt samen met de huidige wegwerkzaamheden bij Zuidhorn ter hoogte van de nieuwbouwwijk Oostergast en met de vervanging van de bruggen bij Aduard en Dorkwerd.

De route Groningen-Winsum is waarschijnlijk het volgende traject dat wordt omgetoverd in een comfortabele en brede fietsroute: de kosten hiervoor bedragen circa 3 miljoen euro. Voor de aanpak van alle routes heeft de regio Groningen-Assen vanuit het regiofonds tot en met 2015 een bedrag van 7,5 miljoen euro beschikbaar. Afhankelijk van de uitvoering van het project moeten de provincies, gemeenten en eventuele andere partijen zelf een bijdrage te leveren.

2.7 Nutsvoorzieningen en ICT-infrastructuur

GAS

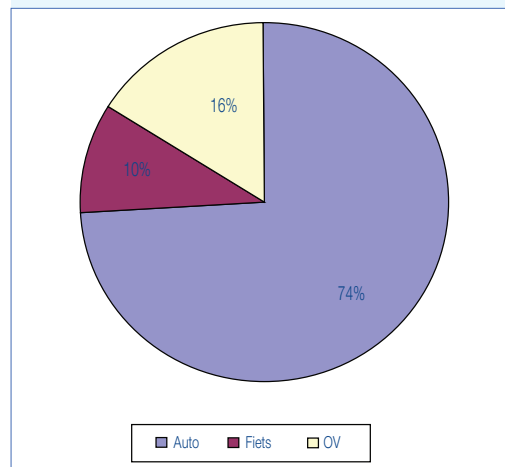
De gemeente Slochteren beschikt over het in omvang dertiende gasveld ter wereld. Een netwerk van 12.000 kilometer pijpleidingen en 1.100 ontvangstations zorgt voor het transport van gas uit het Groningenveld naar andere delen van Nederland en de rest van de wereld. Om in de toekomst deze rol van betekenis te kunnen blijven spelen op de gasmarkt is de Gasunie een project gestart ter vergroting van de transportcapaciteit. Het betreft een nieuw aan te leggen pijpleiding van Noordoost-Nederland naar Zuidwest-Nederland waarbij de entrycapaciteit wordt verdubbeld. Hiermee wordt ingespeeld op de ontwikkelingen in Noorwegen. Medio 2008 besluit het Noorse gasbedrijf of het de export van gas via het Verenigd Koninkrijk, België of Nederland wil transporteren.

De gasbel van Slochteren is momenteel nog goed voor circa 1.000 miljard m³, terwijl de landelijke voorraad circa 1.400 miljard m³ bedraagt. Jaarlijks wordt ongeveer 70 miljard m³ geproduceerd, waarvan de helft is bestemd voor binnenlands verbruik.

WATER

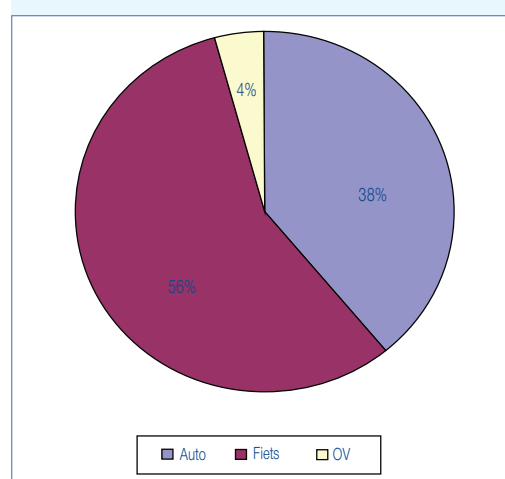
Tien jaar geleden had Nederland te kampen met extreme wateroverlast. Volgens het KNMI was 1998 het natste jaar sinds het instituut begon met neerslagmetingen. Voor de rijksoverheid was deze overlast aanleiding om

Figuur 2.2 Verplaatsingen per auto, fiets of OV vanuit de regio naar de stad Groningen



Bron: CBS

Figuur 2.3 Verplaatsingen per auto, fiets of OV in de stad Groningen



Bron: CBS



Nutsvoorzieningen vergen onderhoud

de waterhuishouding nader te onderzoeken. In het Nationaal Bestuursakkoord Water zijn maatregelen opgenomen om nu, maar ook in de verre toekomst, dergelijke situaties te voorkomen. Bovendien is de verwachting dat de komende honderd jaar de neerslagintensiteit met 20% toeneemt door een temperatuurstijging met ongeveer 2°C. Naast het voorkomen van wateroverlast, is het doel van het akkoord ook waterschaarste te voorkomen. Het middenscenario voor de klimaatsverandering voorspelt namelijk dat de verdamping door de temperatuurstijging met 8% zal toenemen.

Door de provincies Groningen en Drenthe zijn deze verwachtingen – in samenwerking met de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's – vertaald naar een regionale uitwerking. In het verleden werd overtollig water snel afgevoerd naar lager gelegen gebieden om problemen in de hoger gelegen gebieden te voorkomen. Bij extreme hoeveelheden water betekent dit echter het verplaatsen van het probleem. De huidige insteek is om het water zo veel mogelijk vast te houden in het eigen gebied en de afvoer ervan overwegend natuurlijk te laten verlopen. Om dit te kunnen bereiken is het streven dat in 2015 in de regio Groningen-Assen onder meer weidegebieden en polders zijn aangelegd om als waterberging te fungeren. Bij Paterswolde zijn de Lappenvoort en de Oostpolder al sinds 2005 in gebruik als waterberging en het is de verwachting dat de Onnerpolder en de Oostpolder bij Haren vanaf 2010 in gebruik kunnen worden genomen. Eén van de opvallendste projecten uit het regionale akkoord is het meer dat bij de nieuwe wijk Meerstad komt te liggen. Dit project kan vanaf 2025 worden ingezet als waterberging. Het meer kan maximaal 3 miljoen m³ water extra bergen, dit komt overeen met een stijging van de waterspiegel van een halve meter.



Aanleg glasvezelnet: essentieel voor de kenniseconomie

ICT-INFRASTRUCTUUR

De beschikbaarheid van goede ICT-infrastructuur is belangrijk voor de economie in de regio, omdat dit het vestigingsklimaat verbetert. Voor bedrijven is breedbandige infrastructuur een belangrijke factor om zich op een bepaalde plaats te vestigen of daar te blijven.

De provincies Groningen en Drenthe zijn de laatste jaren dan ook zeer actief in het stimuleren van de aanleg van glasvezelkabel. Glasvezelkabel maakt het mogelijk om de datacommunicatie met zeer hoge snelheid te laten verlopen. Door de aanleg van verschillende ringen van glasvezelkabel in beide provincies worden in eerste instantie grootverbruikers bediend en in een later stadium volgen andere bedrijven en instellingen. In de regio Groningen-Assen loopt de stad Groningen hierin voorop. De provincie Drenthe is voornemens deze ringen ook in de gemeenten Tynaarlo en Noordenveld aan te leggen. Dat de gemeente Groningen zich wil profileren als ICT-stad blijkt ook uit het voor Nederland unieke project 'Groningen Draadloos' dat in 2006 is gestart in samenwerking met de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanze Hogeschool. Na een officiële proef in 2007 met het gebruik van een draadloos stadsnetwerk in het centrum van de stad Groningen, waarbij met name de regiopolitie Groningen en studenten waren betrokken, is in maart 2008 de Stichting Groningen Draadloos opgericht. De verwachting is dat begin 2009 kan worden gestart met de aanleg van een stadsdekkend netwerk.

3 Woningmarkt

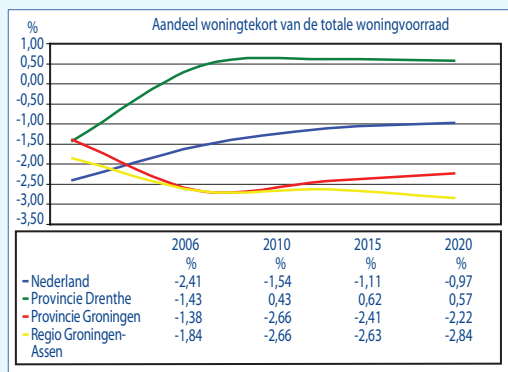




3 Woningmarkt

3.1 Landelijke ontwikkelingen

Figuur 3.1 Woningtekort 2006-2020



Bron: Primos 2007, ABF Research

De woningmarkt was het afgelopen jaar onderhevig aan interessante ontwikkelingen en bood aanleiding tot boeiende discussies. Omdat de malaise op de huizenmarkt in de Verenigde Staten zou kunnen overslaan naar Europa, sprak het IMF zelfs over een zeepbel op de Nederlandse woningmarkt, die geldt voor maar liefst 30% van de huizenprijzen. Mede door de hypotheekrenteaftrek en de voortdurende krapte op de markt lijkt de woningmarkt in Nederland echter niet overgewaardeerd, volgens onder meer de NVM en de Rabobank.

Op 1 januari 2008 omvatte de totale woningvoorraad in Nederland 7.029.975 woningen. In 2007 werden ongeveer 60.000 koopwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De woningvoorraad steeg met 0,9% ten opzichte van een jaar eerder. Volgens de afspraak tussen het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) en diverse regio's wordt getracht het woningtekort terug te dringen naar 1,5% in 2010. Algemeen wordt verwacht dat dit streven nagenoeg zal worden gehaald. De prognose voor 2020 luidt dat het woningtekort nog verder zal afnemen tot minder dan 1%.

In april 2008 was de gemiddelde koopsom voor een woning € 255.294 en liet daarmee een stijging zien van 4,6% ten opzichte van het voorgaande jaar. Appartementen zijn in dezelfde periode meer dan 12% duurder geworden. Deze prijsontwikkeling wordt veroorzaakt door een grote vraag naar appartementen in het betaalbare segment en het tekort dat hier nog altijd heerst. Twee-onder-één-kap woningen ondervonden de geringste prijsstijging. Geografisch gezien is Noord-Holland de provincie met de grootste prijsstijging. In de provincies Groningen en Drenthe is de koopsom voor een woning lager dan een jaar eerder. Een gemiddelde woning kost in de provincie Groningen iets meer dan € 186.000. De provincies met de hoogste prijzen zijn Noord-Holland (€ 297.000) en Utrecht (€ 296.000). Na een terugval in maart kwam de koopsom in april uit boven het niveau van het begin van dit jaar. De toekomstverwachting van zowel Rabobank als ING is dat de huizenprijzen in Nederland in 2008 en 2009 zullen stijgen met circa 3%.

In de eerste vijf maanden van 2008 zijn bij het Kadaster 73.316 woningtransacties geregistreerd. Dit betekent een daling van meer dan 6% ten opzichte van dezelfde periode in 2007. Na een hevige terugval in het begin van dit jaar lijkt het aantal transacties te stabiliseren. Bij appartementen is uitsluitend sprake van een transactiestijging (22%), mede door het aanbodtekort voor starters. Vergeleken met mei 2007 is het aantal woningtransacties in Friesland het sterkst gedaald (-27%) en het minst in de provincie Utrecht (-10%). De marktstemmingindicator van de NVM toont aan dat de omzet in de woningmarkt is teruggevallen naar het niveau van het eerste kwartaal 2006.

Aan het einde van het eerste kwartaal 2008 stonden ongeveer 158.000 woningen te koop. Met een toename van 10% in vergelijking met het voorgaande jaar is dit is een recordaantal. Deze stijging vloeit eerder voort uit voorzichtigheid aan de vraagzijde van de markt, dan uit een forse toename aan de aanbodzijde. In juni 2008 stonden er per potentiële koper 10,4 woningen te koop. Dit suggereert dat er sprake is van een ontspannen woningmarkt.

Het aanbod van appartementen in Nederland steeg met 23% het sterkste, onder andere als gevolg van het uitpenden en van de ambitie om uit dit segment door te stromen naar een ander type woning. In het eerste kwartaal van 2008 was de mediane looptijd van te koop staande woningen 85 dagen, dat is 9 dagen meer dan in 2007. De data laten zien dat de woningmarkt in transitie is en steeds verder tot stilstand komt. Door de gestegen rente en de terughoudendheid van financiële instellingen bestaan er grote zorgen over de betaalbaarheid van koopwoningen. De kredietcrisis heeft dan misschien geen direct effect, de woonconsument wacht toch af.

Tabel 3.1 Prijsstijging gemiddelde koopsom per provincie 2003-2008

	1e kwartaal 2003	april 2008	% Stijging
Nederland	€ 200.511	€ 255.294	25
Drenthe	€ 175.780	€ 220.145	25
Flevoland	€ 177.058	€ 218.598	23
Friesland	€ 160.591	€ 210.629	31
Gelderland	€ 219.095	€ 269.239	23
Groningen	€ 144.162	€ 186.173	29
Limburg	€ 177.510	€ 207.521	17
Noord-Brabant	€ 224.748	€ 278.118	24
Noord-Holland	€ 226.489	€ 297.328	31
Overijssel	€ 181.057	€ 227.382	26
Utrecht	€ 230.798	€ 295.925	28
Zeeland	€ 167.176	€ 207.244	24
Zuid-Holland	€ 187.715	€ 239.705	28

Bron: Kadaster

◀ Wonen aan het water geeft toegevoegde waarde





HUURWONINGMARKT

In 2007 werden ongeveer 24.000 woningen toegevoegd en 19.000 woningen onttrokken aan de huursector. De verwachting is dat de verhouding koop/huur steeds verder verschuift ten gunste van het aandeel koopwoningen. Het huidige aandeel van de huursector bedraagt 44%. De huurwoningvoorraad bestaat uit 2,3 miljoen woningen in de sociale huursector en 750.000 particuliere huurwoningen.

De huren voor alle niet-geliberaliseerde huurovereenkomsten (95%) zijn per 1 juli 2008 met 1,6% gestegen. Deze stijging is gelijk aan het inflatiepercentage van 2007.

Uit het CPB-onderzoek *Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt* blijkt dat de regulering en de subsidiëring zorgen voor een verlaging van 50% van de huren. Minder dan de helft van die verlaging komt ten goede aan de doelgroep: de lagere inkomensklasse. Huurders met midden- of hoge inkomens genieten door de overheidsmaatregelen een verlaging van de huren met gemiddeld 43%. Als gevolg van deze huurverlaging en de woningtoewijzingsystemen wonen zij vaak in een niet-passende woning. Dit zogenaamde 'scheefwonen' en het ontbreken van voldoende prikkels hebben de doorstroming van huurders volledig op slot gezet. Vrijmarktwerking zou kunnen leiden tot een verdubbeling van de huurprijzen, maar op den duur ook tot een toename van de kwaliteit met 10-15%. Huurders met hogere inkomens zouden daardoor kunnen doorstromen en ruimte bieden aan mensen met een lager inkomen, waaronder veel jongeren. Wel zou er bij vrijmarktwerking een systeem moeten worden ontwikkeld dat lagere inkomensgroepen bescherming biedt tegen de stijgende huurprijzen.

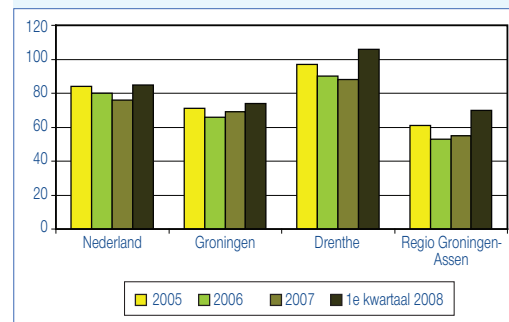
In het regeerakkoord van het kabinet-Balkenende IV is overeengekomen om de hypotheekrenteaftrek en de liberalisering van de huurmarkt ongemoeid te laten tijdens deze regeerperiode. Eén van de belangrijkste markten in Nederland moet zichzelf zien te redden. Het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (Nirov) heeft de problematiek inmiddels onderkend en wil, net als diverse andere partijen, een commissie instellen die zich bezighoudt met de problemen op de woningmarkt. De commissie-Bakker, die werd ingesteld om zich te buigen over de problematiek op de arbeidsmarkt, heeft reeds een advies gegeven over de doorstroming op de woningmarkt. Door een gecombineerde aanpak van huur- en koopwoningen (bijvoorbeeld wijziging van het huurtoeslagbeleid en afschaffing of vermindering van de hypotheekrenteaftrek) zouden financiële middelen kunnen worden vrijgemaakt die ruimte bieden voor een verlaging van de arbeidslasten.

NIUWBOUW

Nieuwbouw levert een grote bijdrage aan de toevoeging van de woningvoorraad. In 2007 werden ruim 80.000 nieuwe woningen opgeleverd en

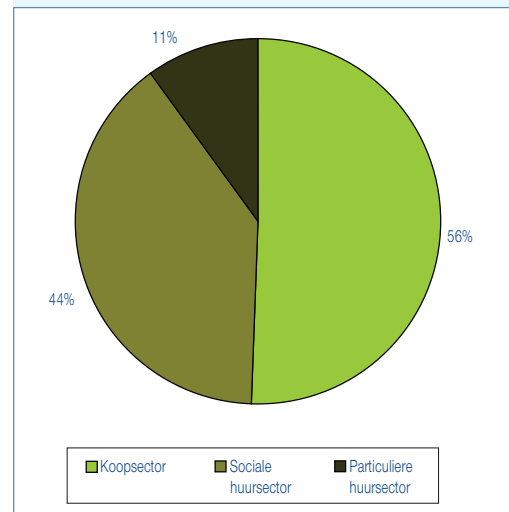
Assen: binnenstedelijke appartementen

Figuur 3.2 Mediane verkooptijd in dagen 2005 - 1e kwartaal 2008



Bron: NVM

Figuur 3.3 Verdeling van de Nederlandse woningvoorraad



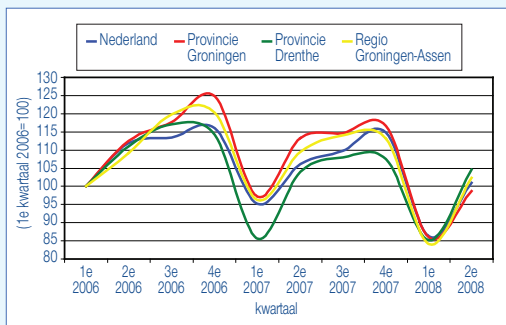
Bron: CBS

Figuur 3.4 Gerealiseerde productie 2005-2007

Regio	Afspraak	Productie t/m vierde kwartaal 2007	%
Twente	9.740	9.157	94
Stedelijke Regio's Limburg	8.310	6.242	75
Zwolle-Kampen	6.370	4.773	75
Stadsregio Amsterdam	43.000	29.157	68
Regio Zeeland	4.670	2.633	56
Stadsregio Leeuwarden	5.300	2.781	52
Stadsregio Rotterdam	38.000	19.860	52
Bestuur Regio Utrecht (BRU)	23.695	12.227	52
Noord-Brabant Overig	29.630	15.140	51
Totaal WBA-regio's	359.791	179.868	50
Haaglanden	34.000	16.780	49
Knooppunt Arnhem Nijmegen (KAN)	24.591	11.185	45
Noord-Holland overig	26.000	11.553	44
Stadsgewest Amersfoort	9.700	4.302	44
Flevoland (Almere, Lelystad)	10.982	4.296	39
Emmen	3.700	1.426	39
Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)	23.820	9.123	38
Stedendriehoek	12.550	4.576	36
Drechtsteden	9.000	3.192	35
Holland-Rijnland	14.620	4.806	32
Groningen-Assen	22.113	6.859	31

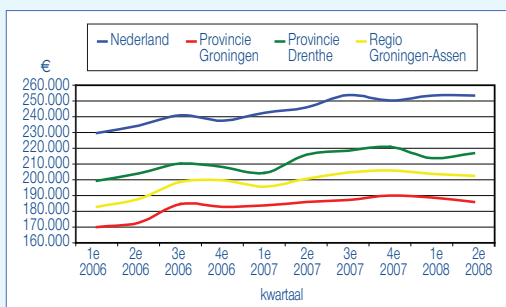
Bron: VROM

Figuur 3.5 Transacties van koopwoningen 1^e kwartaal 2006 - 2^e kwartaal 2008



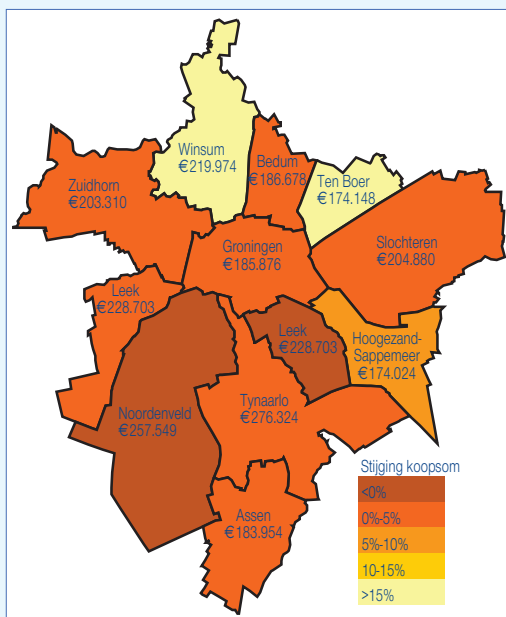
Bron: www.woningmarkt cijfers.nl

Figuur 3.6 Gemiddelde koopsom 1^e kwartaal 2006 - 2^e kwartaal 2008



Bron: www.woningmarkt cijfers.nl

Figuur 3.7 Gemiddelde koopsom 2^e kwartaal 2008 en stijging t.o.v. 2^e kwartaal 2007



Bron: www.woningmarkt cijfers.nl

was er sprake van de grootste toename in zeven jaar. Het aandeel eigen woningen bestond daarbij uit 72% en het resterende deel betrof de huursector. Het aantal verleende bouwvergunningen voor de huursector bedroeg 24.000 en voor de koopsector 64.000.

De gemiddelde doorlooptijd, de tijd die verstrijkt tussen het verlenen van een bouwvergunning en het gereedkomen van de woning, was 19 maanden in 2007. Groningen is opnieuw de provincie met de kortste doorlooptijd. Dat is opvallend met het oog op de achterblijvende toevoeging aan de woningvoorraad. Waarschijnlijk wordt deze korte doorlooptijd veroorzaakt doordat in Groningen nog altijd relatief kleine projecten van de grond komen. Het effect op de voorraad is daardoor gering, maar de procedures nemen minder tijd in beslag. De provincies Utrecht en Zuid-Holland hebben gemiddeld de langste doorlooptijd.

3.2 Regionale ontwikkelingen

De regio Groningen-Assen had op 1 januari 2008 een totale woningvoorraad van 196.000 wooneenheden. Dit vormt 43% van de totale woningvoorraad van beide provincies. Door een overeenkomst met het Ministerie van VROM heeft de regio Groningen-Assen de taak om tussen 2005 en 2009 aan de al bestaande woningvoorraad 22.113 woningen toe te voegen. In 2007 zijn hiervan 2.816 woningen gereedgekomen. Dat is slechts 56% van de overeengekomen hoeveelheid voor dat jaar. In de periode 2005-2007 werd slechts 31% van het overeengekomen aantal woningen gerealiseerd. De prognose voor 2008 is dat er maximaal 3.500 woningen gereed zullen komen, eveneens beduidend minder dan de afgesproken hoeveelheid. De achterblijvende productie is voornamelijk te wijten aan het gebrek aan harde plannen voor uitbreiding, en gedeeltelijk aan veranderde cijfers in de woningbehoefte. Toch heeft de regio besloten zich te houden aan de voorgestelde opgave om daarmee achterstanden uit het verleden weg te werken. Bovendien kan in deze periode nog gebruik worden gemaakt van het BLS-budget.

In april 2008 zijn in de provincie Groningen de koopsommen voor een tussenwoning licht gedaald ten opzichte van 2007. Alle andere woningtypen hebben te maken met een stijging van de koopsom. Een gemiddelde woning kost in Groningen € 186.173. Het aantal transacties is in dezelfde periode toegenomen met 4,44%. In het eerste kwartaal van 2008 stond een woning circa 74 dagen te koop, 5 dagen langer dan in 2007. In april 2008 bedroeg de gemiddelde koopsom in de provincie Drenthe € 220.145. Vergeleken met dezelfde maand in het voorgaande jaar betekent dit een daling van bijna 4%. Vrijstaande woningen en appartementen lieten een forse groei van circa 20% zien. In het eerste kwartaal van 2008 stond een woning in Drenthe 106 dagen te koop, 18 dagen langer dan in 2007. In het tweede kwartaal van 2008 was de gemiddelde koopsom in de regio Groningen-Assen € 203.000. In de gemeente Haren moet nog altijd het meest worden betaald voor een woning, terwijl de gemeente Hoogezand-Sappemeer gemiddeld het laagste prijsniveau voor een woning laat zien.

Na een terugval in het eerste kwartaal van 2008 is het aantal transacties in het tweede kwartaal enigszins gestabiliseerd en houdt daarmee gelijke tred met het landelijke en provinciale beeld. In het eerste kwartaal liet de gemeente Haren de grootste daling zien. Ook in Assen en Groningen vonden ongeveer 25% minder transacties plaats in het eerste kwartaal 2008 dan in het vierde kwartaal 2007. Aangetekend moet worden dat het aantal transacties vaak terugloopt in het eerste kwartaal van het jaar. Het tweede kwartaal 2008 laat een stabiel beeld zien, maar toch zijn er 6% minder woningen verkocht dan een jaar eerder.

In de regio Groningen-Assen stond een woning in het eerste kwartaal van 2008 gemiddeld 70 dagen te koop; in de gemeente Groningen slechts 45 dagen, maar in de gemeente Ten Boer 128 dagen.



HUURWONINGMARKT

In de drie noordelijke provincies woont 37% van de huishoudens in een huurwoning. Van deze huishoudens huurt 80% een woning van een woningbouwcoöperatie. Het gemiddelde inkomen van deze huurders is 10% lager dan landelijk. Vergeleken met het landelijke niveau ligt de huur iets lager. Echter, gecorrigeerd met het gemiddelde prijsniveau in de regio ligt de huur meer dan een kwart hoger dan het landelijke gemiddelde voor coöperatiewoningen. Volgens de prognose van het CPB zal door het wegvallen van de subsidies de prijs voor een woningdienst bij een coöperatie toenemen met ruim 32%. Gemiddeld de helft van de huurders zou dan wel op zoek gaan naar een grotere of betere woning dan in het huidige systeem.

Het bestuur van de gemeente Groningen heeft onlangs besloten de norm voor het aantal kamerhuurpanden te verlagen naar 15% van het totaal aantal panden per straat. Een concreet gevolg van deze beslissing is dat in veel straten geen ruimte meer is voor studentenhuysvesting. Het wegvallen hiervan moet worden opgevangen door nieuwe projecten studentenhuysvesting.

NIEUWBOUW

De afspraken over meer en sneller bouwen beginnen in Groningen vrucht af te werpen. In 2007 werden 1.030 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan bijna 800 door corporaties. Voor studentenhuysvesting zijn nieuwbouwprojecten ontwikkeld onder andere aan de Munnikeholm, de Winschoterkade en de W.A. Scholtenstraat; eveneens worden bestaande gebouwen getransformeerd tot studentenhuysvesting.

In de regio staat een aantal vernieuwende woonprojecten op stapel. Zo is in de gemeente Tynaarlo een aantal jaren geleden het project Zuidoevers opgezet. Dit project, aan de zuidkant van het Zuidlaardermeer, moet een symbiose van wonen en natuur opleveren. Er is ruimte voor 25 grote kavels die naar eigen smaak kunnen worden bebouwd. In het plan Borgmeren bij Harkstede kan de invulling van de kavels eveneens in grote mate zelf worden bepaald. Het particuliere opdrachtgeverschap zorgt voor een grotere verscheidenheid in een nieuwe woonwijk.

Ook bij de Tasmantoren in Groningen is sprake van een vernieuwende ontwikkeling, zij het op een ander vlak. Dit nieuwe project zal worden ingericht met 218 appartementen, een aantal penthouses, een zwembad, een fitnessruimte, een restaurant en allerlei andere voorzieningen. Het is daarmee een van de eerste luxueuze woontorens in de regio.

Op het Ciboga-terrein is fase 4, het project Trezor, bijna geheel verkocht. In juni 2008 is de verkoop gestart van de volgende fase, het project Trouwbaan. Ter Borch is met de start van de verkoop van het deelgebied Waterrijk ook een nieuwe fase ingegaan. In de nieuwe wijk Oostindie in Leek zal in de zomer van 2008 de tweede fase bouwrijp worden gemaakt. Van het project Meerstad startten eind mei 2008 de voorbereidingswerkzaamheden voor het eerste deelplan. Naast Meerstad geeft de gemeente Groningen hoge prioriteit aan de verdere ontwikkeling van Europapark en het Stationsgebied-zuid. Het laatstgenoemde gebied krijgt een multifunctionele

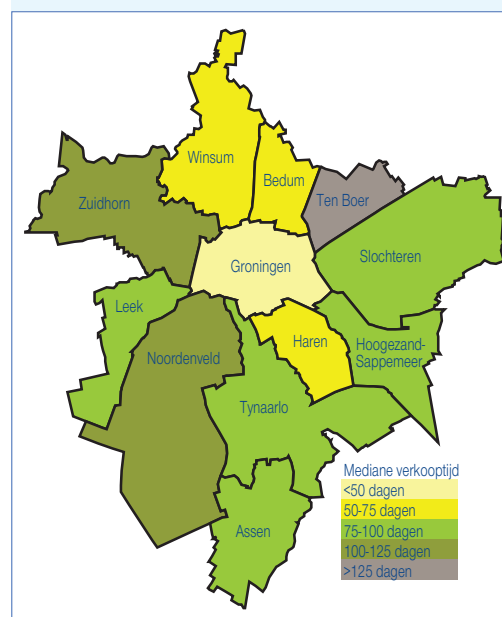
Studentenhuysvesting via herbestemming

Tabel 3.2 Aantal transacties 2^e kwartaal 2008 en verandering t.o.v. 2^e kwartaal 2007

	2 ^e kwartaal 2008	2 ^e kwartaal 2007 in %
Nederland	48.014	-4,8
Provincie Drenthe	1.465	0,5
Provincie Groningen	1.529	-13
Assen	285	7,1
Bedum	35	25
Groningen	545	-17,7
Haren	54	-1,8
Hoogezand-Sappemeer	74	-14,9
Leek	59	15,7
Noordenveld	86	-4,4
Slochteren	23	-45,2
Ten Boer	32	52,4
Tynaarlo	88	14,3
Winsum	29	26,1
Zuidhorn	45	-4,3

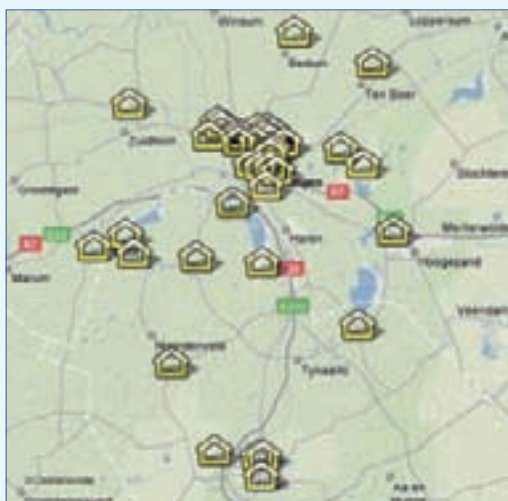
Bron: www.woningmarkt cijfers.nl

Figuur 3.8 Mediane verkooptijd 1^e kwartaal 2008



Bron: NVM

Figuur 3.9 Nieuwbouwprojecten met meer dan 100 woningen



Bron: Eigen bewerking google maps

Figuur 3.10 Eén van de eerste luxeuze woontorens: de Tasmantoren



Bron: www.tasmantoren.nl

Tabel 3.3 Grote woningbouwprojecten in de regio

Projectnaam	Aantal
Kloosterveen	5.500
Oostindie	1.100
Ontwerppogave Leek-Roden	5.300
Ter Borch	1.250
Oostergast	1.140
De Held III	1.600
Harkstede	1.250
Meerstad	10.000
Eemskanaalzone	1.400

Bron: Eigen bewerking

Nieuwbouw in Leek

invulling met ruimte voor wonen. De transformatie van onder andere het bedrijventerrein Ulgersmaweg zal bijdragen aan een verdere toename van de woningvoorraad.

Door de nieuwbouwprojecten in de gemeente Groningen ontstaat een grote groei van het aantal appartementen dat vrijwel gelijktijdig zal worden aangeboden op de markt. De opnamecapaciteit zal hierdoor onder druk komen te staan.

Het provinciaal ontwikkelingsplan van de provincie Groningen concentreert zich vooral op het realiseren van nieuwe woonlocaties aan de stadsranden, in Tynaarlo (Ter Borch) en Haren (naast Leek/Roden). Voor het gebied tussen Groningen en Harkstede wordt een integrale visie ontwikkeld, evenals voor het gebied ten zuiden van Hoogezand-Sappemeer. Verder wordt ruimte geboden aan het ontwikkelen van landgoedwonen in Glimmen en borgwonen in Slochteren.

De gemeente Assen heeft zich ten doel gesteld om 6.800 woningen te bouwen voor het jaar 2020 om groei van de gemeente mogelijk te maken. Deze doelstelling moet worden gehaald door in te zetten op het bouwen van een kleine 2.000 woningen in de stad en het verder ontwikkelen van Kloosterveen. De projecten Kloosterveen, Het Palet en Park Diepstroeten tezamen zorgen voor de benodigde toename van woningen in Assen en omgeving.

3.3 Duurzaamheid

Uit het onderzoek *Duurzaam, als het maar niet te duur* is blijkt dat energiezuinige voorzieningen in huis vooral worden aangebracht uit financiële overwegingen en niet zozeer vanuit het oogpunt van een mindere belasting van het milieu. Naast toekomstgericht handelen kan duurzaam bouwen ook zorgdragen voor kostenbesparing, nu en in de toekomst.

Het kabinet-Balkenende IV heeft ingezet op een aantal doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid in de periode 2007-2020. De zogenaamde 'triple P-benadering' (People, Planet, Profit/prosperity) vormt daarin de rode draad. Vooral op het gebied van energiebesparing hebben zich de afgelopen jaren veel ontwikkelingen voorgedaan. Het gebruik van duurzame materialen, maar ook het inzichtelijk maken van energiebehoeftigheden (het energielabel) zijn hier voorbeelden van. Bovendien zorgen initiatieven zoals de Gemeentelijke Stimuleringsregeling Energiebesparende Maatregelen (Delft) voor extra impulsen voor particulieren.

Duurzaamheid in de woningbouw kan niet alleen leiden tot een reductie van de belasting van het milieu, maar ook tot een bevordering van de kwaliteit. De stedelijke herstructurering speelt hier bijvoorbeeld op in, evenals de zogenaamde 'krachtwijken' van minister Vogelaar. Levensloopbestendige woningen en herbesteding van (bedrijfs-)gebouwen zijn voorbeelden van toekomstgericht en gebruikersgericht bouwen.





Op 23 mei 2008 is het Nieuw Lokaal Akkoord voor Groningen vastgesteld. De eerste fase is momenteel in volle gang en bestaat uit het formeren van wijkteams en het organiseren van een participatieladder in de gemeente Groningen. Onderdeel hiervan is de aanpak van de twee krachtwijken van minister Vogelaar in de regio, te weten De Hoogte en de Korrewegwijk. Woningcorporaties De Huismeesters en IN investeren de komende jaren respectievelijk € 45 miljoen in de wijk De Hoogte en € 78 miljoen in de wijk Korrewegwijk. Verder is in het Nieuw Lokaal Akkoord overeengekomen dat in de Groningse wijken de komende vier jaar meer wordt geïnvesteerd in leefbaarheid en sociale structuur. Voor de Korrewegwijk en De Hoogte betekent dit een extra impuls van € 1,6 miljoen.

Lewenborg: duurzaamheid in de woningbouw

Meerstad is, naast wonen, van belang voor het watermanagement in de omgeving. In noodgevallen kan Meerstad worden gebruikt als waterberging om overstromingen tegen te gaan. Bovendien wordt in het gebied 850 ha groen aangelegd, waarvan een gedeelte onderdeel zal vormen van de Ecologische Hoofdstructuur. De verhouding tussen 'rood' en 'groen' is in Meerstad dan ook 40/60, in tegenstelling tot de meeste Vinexlocaties (70/30). In het kader van meervoudig ruimtegebruik wordt het grote aandeel groen onder meer gebruikt voor recreatieve doeleinden.

Een aantal jaren geleden werden al enkele projecten in de regio gestart waarbij duurzame technische aanpassingen aan woningen werden gedaan. Zo zijn in het verleden bijvoorbeeld aan woningen aan de Kloostersingel in Assen diverse duurzaamheidsaspecten toegepast conform het convenant Duurzaam Bouwen Drenthe 2001.

De gemeente Groningen heeft samen met de belangrijkste bouwers en projectontwikkelaars een intentieovereenkomst Groninger Woonkwaliteit 2008 afgesloten. Deze overeenkomst moet garanderen dat, naast de vereisten uit het Bouwbesluit, extra kwaliteit voor de woningbezitter wordt gerealiseerd op het gebied van duurzaamheid, levensloopbestendigheid, toegankelijkheid, veiligheid en gezondheid.

Toepassing duurzaamheid bij woningbouw Assen-Kloostersingel



“Alles stijgt, behalve de Vrij op Naamprijs”

De koopwoningenmarkt is een uitdagende markt. Vraag- en aanbodzijde tonen hun eigen dynamiek: oplopende loon- en materiaalkosten, prijzige overheidsbepalingen, toenemende rentelasten en kritische consumenten. Theodor Koenen, ontwikkelingsmanager bij Bouwfonds Property Development, tracht als evenwichtskunstenaar binnen al die randvoorwaarden toch de klant op zijn wenken te bedienen.

“Hoe het ook loopt met de economie, we blijven aansluiten bij de wensen van de consument”, begint Theodor Koenen desgevraagd. “De meeste mensen willen nog altijd veel kubieke meters en veel grond voor hun geld, én ze willen er niet op achteruitgaan.” Koenen vindt dat de woningmarkt in Drenthe en Groningen opvallende geografische verschillen kent qua ontwikkelingspotentie. “Deze verschillen doen zich voor tussen stad en ommeland, maar ook binnen het ommeland tussen de ‘zandkant’ en de ‘kleikant’. Prijs en afzetmogelijkheden lopen sterk uiteen binnen relatief korte afstanden. De locatie van een ontwikkeling is dus nog altijd van wezenlijk belang.” Bij het ontwikkelen van woningen komen wel steeds meer additionele aspecten kijken, alleen de Vrij op Naamprijs van nieuwbouwwoningen gaat niet mee. De oplopende verkoop tijden van nieuwbouwwoningen geven momenteel zelfs een signaal van dalende afzet. Koenen: “Tegenwoordig richten wij ons op specifieke doelgroepen, vooral starters en senioren. Beide doelgroepen en hun wensen zijn echter lastig te beschrijven. Levensloopbestendigheid zie ik dan ook eerder gerealiseerd worden op wijkniveau dan op woningniveau. Stedenbouwkundige plannen zijn nog helemaal niet ingericht op levensloopbestendigheid”, aldus Theodor Koenen.

Duurzaam bouwen past wel naadloos binnen de filosofie van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen van moedermaatschappij Rabo Bouwfonds. In het Noorden heeft de ontwikkelaar dan ook diverse projecten lopen waarbij wordt gelet op duurzaamheidsaspecten zoals ligging, geveluitvoering, isolatie, zonnepanelen en energievoorziening. Maar duurzaamheid is vaak duurder en daarom worden sommige voorzieningen als optie aangeboden.

De vraag is hoever gaan we met duurzaamheid? Koenen vindt het de plicht van een ontwikkelaar om zo veel mogelijk mee te werken aan de afgesproken vermindering van de CO₂-uitstoot. Hij ziet echter nogal eens wat inconsistentie in het overheidsbeleid en hij noemt een aantal voorbeelden: “Het grootste deel van de CO₂-reductie in de woningbouw kan worden behaald in de bestaande bouw. Maar als een regeling voor energiebesparing succesvol is, draait diezelfde overheid de geldkraan dicht. Alle nieuwbouw van de afgelopen tien jaar heeft al het energielabel A, maar bij verkoop kost het wéér geld om dat te laten vaststellen. Uitgerekend de drie noordelijke provincies willen zich onderscheiden door een zekere *overperformance* op dat vlak, terwijl de afzet dit eigenlijk niet toelaat.”



Theodor Koenen

4 Winkelmarkt

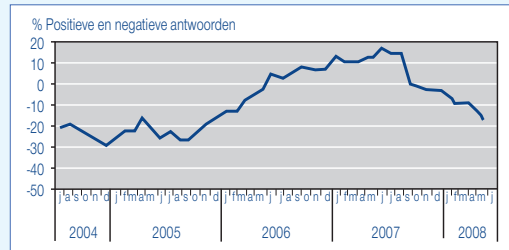




4 Winkelmarkt

4.1 Landelijke ontwikkelingen

Figuur 4.1 Consumentenvertrouwen 2004-2008

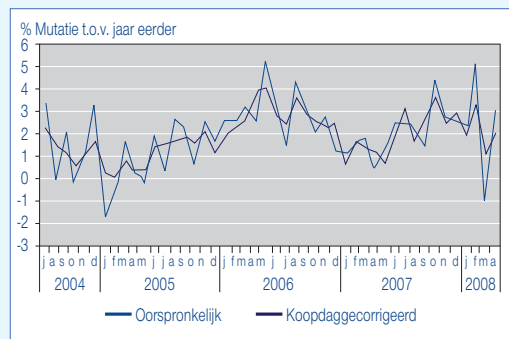


Bron: CBS

Sinds september 2007 is de stemming onder de consumenten in mineur en vanaf mei 2008 is het consumentenvertrouwen verder afgenomen. De consumentenindicator daalde van -12 in april naar -17 in mei 2008. Net als in de voorgaande maanden is deze daling vrijwel geheel toe te schrijven aan het verminderde vertrouwen in het economische klimaat. De eigen financiële situatie ziet de consument echter nauwelijks somber in, want de bestedingen van huishoudens bleven op een hoog peil. In het eerste kwartaal van 2008 hebben huishoudens 2,2% meer besteed aan goederen en diensten dan een jaar eerder. De gunstige arbeidsmarktsituatie is hierop zeker van invloed geweest. Gezien de hoge consumentenbestedingen lijkt het perspectief voor de winkelmarkt dan ook positief. Er wordt geen daling van de winkelbestedingen verwacht, tenzij de kredietcrisis de komende tijd grip krijgt op de reële economie.

In het eerste kwartaal van 2008 heeft de detailhandel 2,9% meer omzet behaald dan in dezelfde periode van 2007. De prijzen stegen met bijna 2% en het volume groeide met 0,8%. De omzet van non-foodwinkels nam in deze periode toe met 0,3% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2007. De winkels in voedings- en genotmiddelen behaalden een omzetgroei van 6,7%.

Figuur 4.2 Binnenlandse consumptie door huishoudens 2004-2008



Bron: CBS

SCHAALVERGROTING

De schaalvergroting op de winkelmarkt zet ook in 2008 verder door. Het aantal verkooppunten neemt na een sterke stijging in 2002 en 2003 reeds af vanaf 2004, terwijl het totale winkelvloeroppervlakte (wvo) de laatste jaren gestaag toeneemt. Het afgelopen jaar is er qua totale wvo in heel Nederland 328.000 m² bijgekomen. In vergelijking met de toename van 502.000 m² wvo in dezelfde periode van 2007 is dat een bescheiden toename. De vraag is dan ook of deze afname in groei de komende jaren van blijvende aard zal zijn. Opvallend is dat binnen het totale wvo, na achtereenvolgende jaren van groei, de verspreide bewinkeling voor het eerst is afgenomen in januari 2008 met 4,7%. De overige typen winkelgebieden tonen een kleine groei in wvo. Clustering van winkels lijkt steeds meer in trek te komen, waardoor het belang van verspreide winkels afneemt.

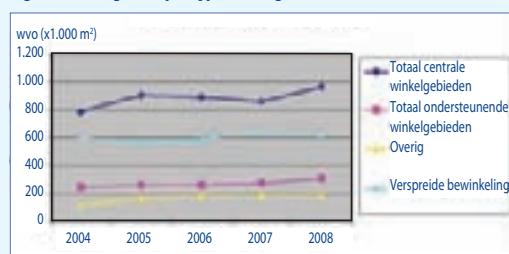
HUREN

De gemiddelde huren in Nederland zijn in 2007 iets gedaald, maar die daling verschilt wel per type locatie. Na een aanvankelijke daling in 2004 en 2005 stijgen de tophuren op de beste locaties nog steeds. Deze tophuren op toplocaties zijn daarmee weer boven het niveau van 2003 uitgekomen. Zo staat de Kalverstraat in Amsterdam met € 2.200 per m² op jaarbasis nog steeds te boek als duurste winkellocatie van Nederland. Deze stijgingen zijn overigens niet altijd het gevolg van een tekort aan winkels. Ook verbetering van de kwaliteit van de omgeving, onder meer door hoogwaardige nieuwbouw, heeft een positief effect op de winkelhuren. De ontwikkeling op de A-locaties staat in schril contrast met de locaties daarbuiten. Hier blijft de vraag matig en de veelal lokale winkeliers die kleur geven aan de plaatselijke markt kunnen de hoge huurprijzen veel moeilijker opbrengen. Uitzonderingen zijn overigens wel te vinden in grote steden als Amsterdam en Rotterdam waar zeer aantrekkelijke winkelgebieden buiten het kernwinkelgebied zijn ontwikkeld. Specialisatie en creativiteit zijn de belangrijkste factoren voor het succes van deze winkelgebieden.

LEEGSTAND

Na een daling in 2005 en 2006 is het aandeel leegstaande winkelpanden in 2007 en 2008 gestegen naar 10%. De leegstand gemeten naar wvo in 2008 bedraagt 7,7%. Opvallend genoeg blijken vooral de centrale winkelgebieden bij te dragen aan het hoge leegstandspercentage. Binnen deze gebieden dragen zowel het hoofdwinkelgebied als de kleine en grote kernverzorgende centra bij aan de stijging van het leegstandspercentage.

Figuur 4.3 Leegstand per type winkelgebied



Bron: Locatus

◀ Revitalisering winkelcentrum Vinkhuizen voltooid





Herinvulling Nieuw Ebbingestraat trigger voor verdere ontwikkeling

Leegstand doet zich niet gelijkmatig verspreid over Nederland voor, maar concentreert zich in bepaalde regio's. In absolute aantallen leegstaande winkelpanden staat Zuid-Holland bovenaan, maar in percentage van de voorraad heeft Limburg in 2008 de eerste plaats overgenomen. Veel aanbod voldoet ondanks de prima locatie niet aan de eisen van de retailers. Herontwikkeling van deze centrale winkelgebieden zal in de toekomst moeten bijdragen aan het terugdringen van de leegstand. Introductie van vernieuwende concepten wordt op voorhand weinig waarschijnlijk gevonden. Zowel de sterk hiërarchische opzet van de winkelstructuur, als de vrees voor omzetverlies of aantasting van de kwaliteit van de omgeving van belanghebbenden zijn daar debet aan.

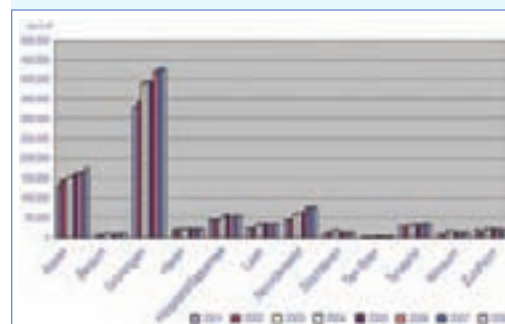
BELEGGINGSMARKT

Het winkelvastgoed is op het hoogtepunt beland wat kapitalisatiefactor betreft. Ondanks de lage rendementen zijn A1-locaties nog steeds in trek bij beleggers en zullen zij niet snel uitwijken naar de mindere locaties. De beleggingsvisie achter deze strategie is dat winkels op A1-locaties schaars zijn. Beleggers speculeren zo op huurstijgingen. Die huurstijging kan overigens alleen marktconform worden aangepast wanneer de huurder vertrekt. Als dat niet het geval is, kan de belegger opteren voor een (veelal lastige) huurprijsherziening conform artikel 7:303 BW. Binnen de A1-locaties zijn het voornamelijk grote institutionele beleggers die de meeste panden in portefeuille hebben, maar ook particuliere beleggers weten zich door specifieke marktkennis soms op deze locaties te manifesteren. De particuliere beleggers zijn echter vooral op de mindere locaties te vinden.

4.2 Regionale ontwikkelingen

Ondanks een lagere bestedingscapaciteit is er in het Noorden aanzienlijk meer vierkante meter wvo per 1.000 inwoners beschikbaar dan in de rest van Nederland. Met een opkomend aandeel van internetbedrijven in de retailmarkt is het de vraag of het Noorden, en dan vooral de regio Groningen-Assen, nog zal kunnen groeien qua winkelmarkt. Maar belangrijker nog is de vraag of de regio de kwaliteit van het winkelaanbod kan vergroten. Het winkeltipe en de kwaliteit van de omgeving zijn zeer bepalend voor de kwaliteit van het aanbod. Alleen met een kwalitatief goed aanbod zal de regio de motor van het Noorden kunnen blijven, en ook een nationale en internationale rol kunnen blijven spelen. De vele Duitsers die door bestedingen op koopzondagen de economie van Groningen komen versterken, zijn een voorbeeld van die internationale aantrekkingskracht.

Figuur 4.4 Regionale ontwikkeling in winkelvloeroppervlakte



Bron: Locatus

Tabel 4.1 Bruto aanvangsrendementen van winkels in Nederland 2002-2007

		2002	2003	2004	2005	2006	2007
Noord	Beste ocaties I	6,50-7,50	6,50-7,50	6,25-7,25	5,75-6,75	5,40-6,50	5,30-6,50
	Overige ocaties I	7,50-8,75	7,50-8,75	7,25-8,75	6,50-7,60	6,35-7,25	6,15-7,05
Oost	Beste ocaties I	6,50-7,25	6,50-7,25	6,25-7,25	5,65-6,65	5,30-6,25	5,20-6,25
	Overige ocaties I	7,25-8,25	7,25-8,25	7,25-8,25	6,40-7,50	6,25-7,00	6,05-6,80
Zuid	Beste ocaties I	6,25-6,75	6,25-6,75	6,10-7,00	5,65-6,65	5,20-6,25	5,10-6,25
	Overige ocaties I	7,25-8,00	7,25-8,00	7,00-8,00	6,40-7,50	6,25-7,00	6,05-6,80
West	Beste ocaties I	6,00-6,50	6,00-6,50	6,00-6,50	5,10-6,00	4,60-5,55	4,60-5,55
	Overige ocaties I	7,00-8,00	7,00-8,00	6,50-8,00	5,90-7,30	5,65-6,75	5,45-6,55

Bron: DTZ

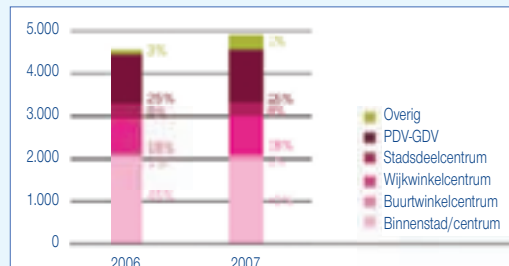
Markt Bedum biedt extra kwaliteit voor winkelend publiek



De voorraad wvo is in de regio Groningen-Assen in vergelijking met 2001 met 30% toegenomen. Binnen de regio zijn het vooral de gemeenten Noordenveld, Ten Boer en Leek waar het wvovanaf 2001 bovengemiddeld is toegenomen, met respectievelijk 68%, 47% en 46%. Deze toename van het wvo heeft in Leek en Noordenveld wel geresulteerd in een leegstand van 8,9% in 2008. Alleen Hoogezand-Sappemeer heeft een hogere leegstand, namelijk 12,2%. De totale leegstand in de regio is met 7,7% precies gelijk aan het landelijke gemiddelde. Gezien de afgenomen stijging van de leegstand lijkt de regio op de goede weg te zijn, maar er moeten zeker nog stappen worden ondernomen om deze lijn door te zetten. Binnen de stad Groningen heeft vooral de Nieuwe Ebbingestraat veel te kampen met leegstand. Een recent gevestigde Albert Heijn kan een trigger zijn voor andere nieuwe activiteiten in deze winkelstraat.

Het wvo dat in de regio is toegevoegd, is voornamelijk terug te vinden in de ondersteunende en centrale winkelgebieden. Deze trend manifesteert zich ook landelijk en vindt zijn oorzaak in het tekort aan mogelijkheden voor winkels in de stadscentra. Er wordt geprobeerd door creatieve oplossingen meer vierkante meters in de centra van steden tot stand te brengen. De vraag voor de toekomst zal zijn wanneer het maximum aan vierkante meters wvo is bereikt. De afname van het percentage aan planvoorraad in de binnensteden vormt een aanwijzing dat de rek eruit is. Oplossingen worden dan ook vaak gezocht in PDV-GDV- en overige locaties. Deze locaties hebben meer ruimte, waardoor hier vaak nog een nieuwe invulling aan kan worden gegeven. De invulling van de locatie van de voormalige Ikea-vestiging in Groningen is hier een mooi voorbeeld van. Bereikbaarheid en parkeergelegenheid zijn de belangrijke succesfactoren van deze locaties. De gemeenten moeten de verbindingen van deze locaties met de binnenstad versterken, waardoor ze geen bedreiging, maar juist een versterking van de binnenstad vormen.

Figuur 4.5 Plannen naar type locatie (x 1.000 m² bruto vloeroppervlakte per 1 januari 2007)



Bron: www.neprom.nl



PDV-locatie alternatief voor grootschalige ontwikkelingen

NIEUWE PROJECTEN

De planvoorraad van nieuwe winkelprojecten in de provincies Groningen en Drenthe is niet excessief in vergelijking met de reeds aanwezige winkelvoorraad. Het percentage planvoorraad in de provincie Groningen komt zelfs bijna overeen met de bevolkingsgroei. Dit is uniek in Nederland, aangezien er elders een veel hoger aandeel planvoorraad wordt aangetroffen, afgezet tegen de verwachte bevolkingsgroei in de betreffende provincie. De regio Groningen-Assen heeft een planvoorraad van 105.444 m², hetgeen 12% van de totale huidige voorraad is. Binnen deze planvoorraad staat 88% nieuwbouw gepland, terwijl 12% wordt gerenoveerd. De verwachting is dat het aandeel renovatie de komende jaren nog verder op kan lopen. Vooral ook in de kleinere steden in de regio staat nogal wat verouderd aanbod.

In de regio valt op dat de nieuwe planvoorraad vooral wordt ontwikkeld in nieuwe woonwijken dichtbij de stadscentra van Groningen en Assen. Een voorbeeld is winkelcentrum De Citadel in Assen. Daar zal zich een MediaMarkt vestigen van circa 4.000 m², evenals een grote supermarkt van circa 2.700 m². Dit winkelgebied zorgt voor een naadloze aansluiting op het bestaande centrum van de stad. Onder het plangebied komt tevens een parkeergarage met 500 plaatsen. In totaal zal het plan 13.000 m² beslaan. Naast De Citadel is de ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum De Triade in Assen met 8.000 m² wvo een grote binnenstedelijke ontwikkeling. De Citadel en De Triade zijn uniek in de regio wat locatie en grootte betreft, want de ontwikkelingen in de stadscentra worden gedomineerd



door herontwikkelingen of kleinschalige ontwikkelingen. De Citadel zal samen met wijkwinkelcentrum Kloosterveste bijdragen aan het versterken van de economische positie van de gemeente Assen. De planvoorraad in de regio bestaat verder voor 45% uit nieuw te ontwikkelen wijkcentra. Voorbeelden hiervan zijn: De Hooge Meeren (Hoogezand-Sappemeer), Meerstad (Groningen), Veemarktterrein (Assen) en Obergum Noord (Winsum). Duidelijk is dat deze wijkcentra een groter gedeelte van de planvoorraad vormen dan landelijk het geval is. De oorzaak hiervoor kan worden gevonden in de relatief kleine binnenstedelijke gebieden die de regio rijk is. Het aandeel PDV- en GDV-locaties blijft daarentegen achter bij de landelijke planvoorraad.

HUURPRIJZEN

De huren lijken vooral op A1-locaties nog steeds te stijgen. Het aanbod in de regio Groningen-Assen is erg laag op deze locaties, waardoor er een uitstraling plaatsvindt richting A2- en B1-locaties. Ook op deze locaties is het aanbod nog erg laag, met een stijgende huurprijs tot gevolg. Dit is tevens het geval op de beste locaties in Leek, Roden en Hoogezand-Sappemeer. Buiten deze kernen zullen de huurprijzen niet meer stijgen, omdat retailers elders voldoende keuze hebben en onderhandelen nog mogelijk is. Roden heeft bijvoorbeeld te kampen met een overschot aan nieuwbouw met te veel vierkante meters op minder goede locaties. Bij toekomstige ontwikkelingen in de kleinere gemeenten dienen ontwikkelaars rekening te houden met een grotere vraag naar kleinere winkelvloeroppervlakten. De hoogste huren in de regio – van circa € 1.300 en € 1.400 per m² – worden gerealiseerd in de Herestraat in Groningen. In Assen liggen de tophuren op ongeveer € 700 tot € 800 per m² op het Mercuriusplein. De huren op de betere locaties in de middelgrote dorpen liggen rond de € 250 per m². Daarbuiten en in de kleine dorpen worden huurprijzen gerealiseerd van ongeveer € 100 per m².

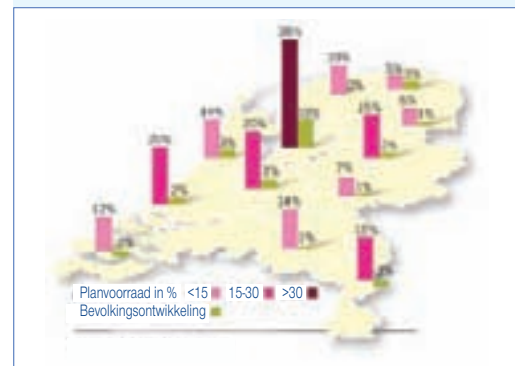
4.3 Toekomstige ontwikkelingen

Het is belangrijk om een kritische visie te hebben op de winkelontwikkelingen in ons land, en deze ontwikkelingen ook regelmatig te evalueren. Gemeenten en ontwikkelaars dienen goed in te spelen op de wensen van de consument, want ook in deze markt heeft die het uiteindelijk voor het zeggen.

Binnen de vastgoedbranche bestaan verschillende visies op de winkelontwikkelingen. Een voorbeeld daarvan is de vraag of er een markt is voor de megamall in het Nederlandse winkellandschap en zo ja, waar? Kan hieraan invulling worden gegeven zonder dat de binnensteden onevenredig worden getroffen? Juist de historische binnensteden met een ruim winkelaanbod zijn voor Nederland zeer waardevol en moeten dan ook behouden blijven. Combinaties van overdekt en openlucht winkelen kunnen uitkomst bieden in de Nederlandse steden. Daarnaast zullen sommige winkelgebieden een meerwaarde kunnen creëren door specialisatie en thematisering. Belangrijke succesfactoren voor winkelgebieden blijven de bereikbaarheid, parkeergelegenheid, de voorzieningen en de uitstraling van het winkelgebied. Met een voortdurende optimalisatie van het winkelaanbod en de nog relatief lage prijzen heeft de regio Groningen-Assen voldoende potentieel om de komende jaren ook kwalitatief te blijven groeien.

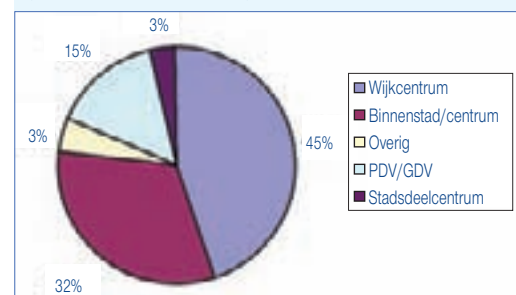
Assen-Triade: nieuw binnenstedelijk winkelcentrum

Figuur 4.6 Planvoorraad in % ten opzichte van totale winkelvoorraad en bevolkingsontwikkeling



Bron: www.neprom.nl

Figuur 4.7 Planvoorraad in de regio naar winkellocatie



Bron: www.neprom.nl

Ontwikkeling winkelcentra: vraag- of aanbodgedreven?

Verandering van focus, trends in binnensteden, kredietcrisis: een greep uit de onderwerpen waar een ontwikkelaar een gepast antwoord op moet hebben. Heino Vink, directeur Retail Nederland van Multi Vastgoed, weet de belangrijkste issues snel met elkaar in verband te brengen.



Heino Vink

De kredietcrisis gaat niet aan deze beleggende ontwikkelaar voorbij. "Het raakt Multi Vastgoed ook. We richten ons nu bewuster op het bouwen en het verhuren van de projecten die al in de pijplijn zitten en minder op de uitbreiding naar nieuwe landen als Georgië, China, India of Rusland. De verkoop van projecten zal echter probleemloos verlopen gezien de waardevastheid van binnenstedelijke winkelbeleggingen. Ketens willen in de hoofdwinkelstraten zitten en de schaarste aan binnenstedelijke locaties zorgt voor een laag risico. Daarom blijven we ook zeker geïnteresseerd in de mogelijkheden in het Noorden, in Groningen in het bijzonder", aldus Vink. "Maar bij alle ontwikkelingen blijft het belangrijkste uitgangspunt: zijn we als ontwikkelaar vraag- of aanbodgedreven?"

Sinds de overname door Morgan Stanley in 2006, is de projectenportefeuille van Multi Vastgoed gegroeid van 8 naar 18 miljard euro. In Nederland zijn er 75 – veelal binnenstedelijke – retailprojecten in portefeuille, waarvan negen in aanbouw. Op buitenlandse groeimarkten ligt het accent vooral op winkelcentra buiten de binnensteden. Heino Vink: "Voor de ontwikkelfocus is van belang of er sprake is van een volwaardig retailaanbod of van een inhaalslag, en waar meerwaarde kan worden gecreëerd."

Heino Vink signaleert op de binnenstedelijke winkelmarkt nog steeds een schaalvergrotingstrend, vooral in de modebranche. "Maar er verdwijnen ook branches (reisbureaus en traditionele fotozaken) en er komen nieuwe bij, zoals telefoonwinkels. Ook de supermarktbranche is in ontwikkeling. Aan de ene kant is er schaalvergroting, aan de andere kant vestigen zich kleinere supermarkten in de binnensteden en op drukke locaties, zoals de gemakformule AH to go."

Multi Vastgoed kiest vooral voor binnenstedelijke, multifunctionele winkelprojecten met een open of halfopen structuur. Vink: "Mensen willen buiten zijn, of het gevoel hebben dat ze buiten zijn. De woonfunctie wordt steeds vaker toegevoegd. Voor leisure-elementen geldt dat in bescheiden mate, want die zijn vaak in de omgeving al ruim aanwezig."

Multi Vastgoed is co-founder van de Dutch Green Building Council (DGBC), een onafhankelijke organisatie die een duurzaamheidslabel ontwikkelt voor Nederlandse gebouwen en gebieden. "Duurzaamheid is meer dan alleen het toepassen van hout met het FSC-keurmerk", zegt Heino Vink. "Bij ons gaat het om de duurzame stedelijke ontwikkelingen. Projecten met een dubbele levensduur of met alternatieve aanwendbaarheid leveren pas echt een bijdrage. Een voorbeeld zijn onze historische binnensteden en hoe panden daar door de eeuwen heen steeds andere functies kregen."

5 Leisuremarkt





5 Leisuremarkt

5.1 Landelijke ontwikkelingen

De vrije tijd van consumenten die wordt besteed aan recreatie, sport, cultuur, natuur en winkelen, valt onder het containerbegrip leisure. Vastgoedaccommodaties en ontwikkelingen die gerelateerd zijn aan vrijetijdsbesteding vallen onder de leisuremarkt. Tot deze markt behoren ook sportcomplexen, musea, schouwburgen en horeca.

Leisure heeft invloed op de vastgoedmarkt en daarmee op de ruimtelijke kwaliteit. Door de stijgende welvaart en mobiliteit beïnvloeden recreanten en toeristen in toenemende mate het ruimtelijk gebied. Hoewel leisure een steeds belangrijkere rol inneemt in de vrijetijdsbesteding, is het aantal uren afgenomen dat mensen voor leisure beschikbaar hebben. De haastcultuur beïnvloedt kennelijk ook hier het gedrag. In 25 jaar is de hoeveelheid vrije tijd met 6% gedaald; de uitgaven zijn daarentegen toegenomen met 78%. Dit heeft geleid tot commercialisering en intensivering van leisurevoorzieningen.

In de meeste beleggingsportefeuilles komt leisure nauwelijks voor. Als het wel voorkomt, betreft het vaak publieke of kleine private eigendommen. Door de vergrijzing en de privatisering is leisure echter wel een groeiende markt voor de institutionele belegger. De ontwikkelaars krijgen te maken met meer marktwerking en aanboddiversiteit, en publiek vermogen wordt vervangen door privaat vermogen van particuliere investeerders en institutionele beleggers. Naast rendement op accommodaties wordt extra rendement verworven uit waardeverhogingen in de omgeving, veroorzaakt door een toenemende levendigheid.

In de sportsector is een accentverschuiving opgetreden van kwantiteit naar kwaliteit. Sportvoorzieningen die voor iedereen toegankelijk zijn, zijn overgegaan in een verantwoord aanbod en sporten onder begeleiding. Publieke zwembaden worden geprivatiseerd tot subtropische zwemparadijzen en gemeentelijke sporthallen tot leisurecentra met aanvullingen als fitness, kartcentra, klimhallen en squashbanen die allemaal goed bereikbaar moeten zijn. De commercialisering leidt tot meer concurrentie, maar ook tot een grotere diversiteit in het aanbod. De toegankelijkheid is zeer belangrijk voor de consument. Kortom, de daling van de beschikbare vrije tijd wordt gecompenseerd door meer keuzemogelijkheden, een hoger besteedbaar inkomen en een grotere automobilititeit.

In 2008 biedt de leisuresector ruimte voor 537.000 banen, hetgeen correspondeert met 7,2% van de totale werkgelegenheid. De totale omzet is licht gestegen ten opzichte van 2007. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan prijsstijgingen in de horeca. De toegevoegde waarde van de toerismesector bedraagt 3% en daarmee bekleedt deze sector een economische middenpositie in Europa. Vakantiegangers die binnen Nederland blijven, besteden gemiddeld € 22 per dag; tijdens buitenlandse vakanties besteden zij € 57 per dag. Zakelijke reizigers besteden gemiddeld € 88 per dag. Voor het Ministerie van Economische Zaken was dit laatste gegeven een reden om € 50 miljoen te investeren in het aantrekken van kapitaalkrachtige toeristen, vooral door het bevorderen van citytrips en congresbezoek.

In Amsterdam staat de hotelbranche onder druk door een structureel capaciteitstekort en, omdat de bezettingsgraad te hoog is, stijgen de prijzen. Op de langere termijn komt de groeiemarkt hierdoor in gevaar.

De trend om vaker op vakantie te gaan doet zich voor onder alle sociaaleconomische klassen, maar vooral onder de lagere sociaaleconomische klassen. De vergrijzing draagt hieraan bij doordat senioren meer tijd en geld hebben voor toerisme en recreatie. Populaire binnenlandse bestemmingen zijn de badplaatsen aan de Noordzee, de Veluwe, Brabant en Limburg. Goed ingerichte vakantiehuisjes worden ook steeds populairder. Het aantal toeristische overnachtingen is in 2006 ten opzichte van 2005 met 5,3% toegenomen. Dagtochten en andere kortdurende vrijetijdsbestedingen zijn populair. Dat geldt vooral voor de categorieën uitgaan en recreatief winkelen. Gemiddeld hebben consumenten 44 uur per week beschikbaar voor vrije tijd. De

Tabel 5.1 Bestedingen aan vrijetijdsactiviteiten in 2006

Vrijetijdsactiviteiten	€
Vakanties	13 miljard
Uitthuisige vrije tijd	56 miljard
Vrije tijd binnenshuis	7 miljard
Totaal	76 miljard

Bron: Economisch belang toerisme en vrije tijd, 2008

◀ *Ontspannen aan de Hoornse plas*



uitgaven in deze vrije tijd zijn sterk gestegen, voornamelijk door consumptiebestedingen. Bij vrouwen neemt winkelen een aandeel van 20% in op het totaal aantal dagtochten; bij mannen is dat slechts 10%. Vooral in het najaar en de winter is deze categorie populair.

Tussen 2000 en 2003 werd door huishoudens 36% meer uitgegeven aan sportieve activiteiten. Sport heeft maatschappelijk gezien een goede imago. Sporten en gezond leven zijn tegenwoordig belangrijke waarden en meer mensen sporten om deze reden. In een internationale vergelijking heeft Nederland een gemiddelde score op het aantal uren sporten per week en het blijkt dat Nederlanders relatief vaak bij een vereniging zijn aangesloten. In grote steden ligt de beschikbare ruimte voor sport per inwoner lager dan in kleinere steden en dorpen. Fitnesscentra zijn in grote steden sterker vertegenwoordigd. Sporten als golf, hockey en hardlopen winnen aan populariteit, maar het meest geliefd blijven sporten die zelfstandig kunnen worden beoefend zoals fietsen, wandelen, fitness en zwemmen. Voetbal blijft de grootste teamsport.

Gemiddeld besteden recreanten € 14 per recreatief uitstapje. Het is voor de hand liggend dat uitgaan en winkelen veel duurder zijn dan bijvoorbeeld sporten. Jongeren trekken er het meest op uit; de leeftijdscategorie 25-45 het minste. Opvallend is dat de woonomgeving het soort dagtocht beïnvloedt. Stadsmensen bezoeken vaker cultuur en cafés, en dorpsbewoners recreëren vaker in de natuur. De maanden maart, april en september zijn het meest populair voor dagtochten. Bij vrijetijdsbesteding is mobiliteit belangrijker geworden. Inmiddels heeft 44% van de verplaatsingen een recreatieve bestemming; 39% daarvan komt voor rekening van sociale contacten, zoals bezoeken aan familie, vrienden en kennissen.

5.2 Regionale ontwikkelingen

LILA (Living in Leisure-rich Areas) staat voor rust en ruimte in Noord-Nederland. Het Noorden moet een positieve aanvulling bieden op de drukke Randstad en haar kernkwaliteiten landschap, wonen en leisure uitbouwen. De Randstad is de mal, het Noorden de contramal. Leisure is populair bij beleidsmakers en ontwikkelaars. In het Noorden is nog ruimte om rustig te wonen en te recreëren. De regio is echter minder sterk in het aanbod van bovenregionale recreatievoorzieningen en grootschalige winkelcentra.

De werkgelegenheid in de leisuresector is stabiel en bedraagt 5,6% in Groningen en in 7,4% in Drenthe. Landelijk ligt dit percentage op 7,2%. Het verschil is dat in Groningen het aandeel horeca in de werkgelegenheid hoger is en het aandeel logies lager dan in de buurprovincies Drenthe en Friesland. Deze laatste provincies bieden vooral banen in cultuur, recreatie, sport en logies.

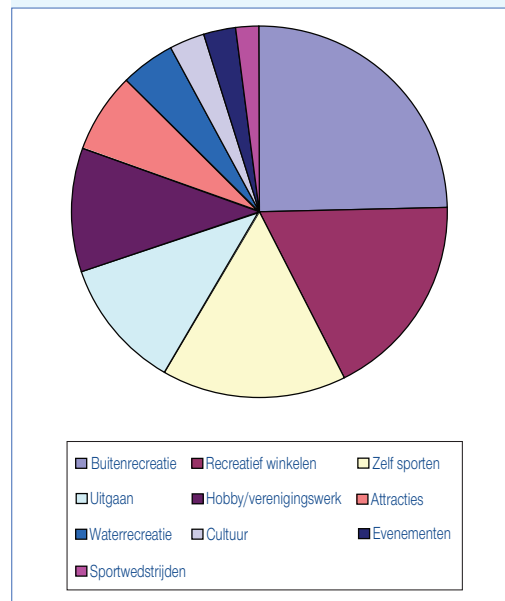
DAGRECREATIE

Landelijk gezien is buitenrecreatie de meest populaire vorm van recreatie. Een kwart van alle recreatie vindt daar plaats in de vorm van zonnen, fietsen of wandelen. Recreatiegebieden, vooral in de nabijheid van de steden, worden vaker bezocht. Intensiever en vooral korter recreëren is een opkomende trend. Rondom het stedelijk netwerk Groningen-Assen bevinden zich hiervoor talloze mogelijkheden. De bossen in Drenthe zijn populair bij wandelaars, mountainbikers en ruiters. Recreatie op en aan het water is mogelijk bij het Zuidlaardermeer, het Leekstermeer, het Paterswoldsemeer, bij de Hoornseplas nabij Groningen en bij Baggelhuizen nabij Assen. Baggelhuizen heeft ook vismogelijkheden. Het Paterswoldsemeer biedt vooral veel gelegenheid voor watersport en horecavoorzieningen. De populaire Hoornseplas biedt ruimte voor zonrecreatie en wandelroutes.

De bestedingen per dagtoerist liggen in de regio met € 12,50 per dag lager dan het landelijke bestedingsgemiddelde van € 14. Dit is te verklaren doordat buitenrecreatie relatief goedkoper is dan uitgaan en recreatief winkelen.

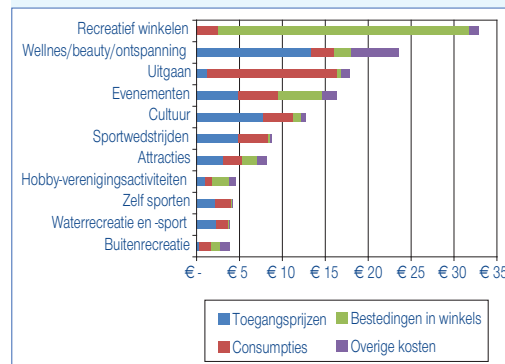
In 2006 bezochten 10,8 miljoen mensen een dagattractie in Noord-Nederland. Dierenpark Emmen was het meest populair met 1.140.000 bezoekers.

Figuur 5.1 Aandeel vrijetijdsbesteding verdeeld over verschillende categorieën



Bron: Wat burgers doen, de vrijetijdsbesteding van Nederlanders anno 2007

Figuur 5.2 Gemiddelde bestedingen per ondernomen activiteit in €



Bron: Wat burgers doen, de vrijetijdsbesteding van Nederlanders anno 2007

Stijging bioscoopbezoek door komst Mustsee

Tabel 5.2 Bezoekersaantallen topattracties

Topattracties	2004	2005	2006
Kardinge	477.000	462.000	421.000
Holland Casino	339.500	347.000	351.000
Nienoord	289.000	292.000	296.000
Bioscopen (Groningen)	800.000	685.000	791.000

Bron: Toerisme in Cijfers 2007



Sprookjeshof streeft naar minder weersafhankelijkheid



De steden Groningen en Assen groeiden in populariteit vanwege de diversiteit in het aanbod. In 2006 trok Groningen 5,5 miljoen dagbezoekers en heeft daarmee de vijfde plaats ingenomen op de lijst van meest bezochte toeristische plaatsen, ten koste van Den Bosch. Dit betekent een groei van 9% ten opzichte van het recordjaar 2005. De stad wordt volgens het TNO NIPO door bezoekers beoordeeld met een 7,8.

Noorderlingen gaan relatief weinig naar de bioscoop: landelijk ligt de bezoekfrequentie op 1,74 en in het Noorden op 1,11. Toch is Groningen de zesde bioscoopstad van Nederland. Binnen het stedelijk netwerk Groningen-Assen zal de frequentie dan ook dicht bij het landelijke gemiddelde liggen. De bioscopen in Groningen kregen in 2006 ongeveer 791.000 bezoekers. In vergelijking met 2005 is dit een stijging die afwijkt van de landelijke ontwikkelingen, maar zich laat verklaren door de komst van Mustsee in Euroborg. De bezoekersaantallen in de nieuwe CineCity, de enige bioscoop in Hoogezand, zijn mede door Mustsee met 20% gedaald. In Assen is de bioscoop samen met andere culturele instellingen gevestigd in het cultureel kwartier. Forse investeringen moeten gaan zorgen voor 100.000 meer bezoekers dan het jaarlijkse bezoekersaantal van 600.000. In het aanbod worden vier bioscoopzalen, een bibliotheek, het centrum voor beeldende kunsten Drenthe en de Stichting Woningbeheer Assen (SWA) opgenomen. SWA zal hier commerciële ruimten en woningen gaan exploiteren.

Het Groninger Museum trok 195.000 bezoekers in 2007 en het Drents Museum in Assen telde in dat jaar 86.500 bezoekers.

Attractiepark Sprookjeshof trekt jaarlijks 100.000 bezoekers. Er worden mogelijkheden tot uitbreiding onderzocht waarmee Sprookjeshof minder weer- en seizoensafhankelijk kan worden geëxploiteerd.

Het casinobezoek nam toe tot 451.000 bezoekers. Dit is vooral toe te schrijven aan de opening van een tweede casino, Fair Play, in Euroborg. Zowel Fair Play als Mustsee, Jumbo en diverse horecagelegenheden hebben in aanvang te kampen met lage bezoekersaantallen. Enkele kleine ondernemers zijn al failliet verklaard; de grotere partijen verwachten in de toekomst betere tijden. De gezamenlijke ondernemers zijn in gesprek met de gemeente over versnelling van ontwikkelingen die de omgevingskwaliteit en leefbaarheid ten goede moeten komen.

RECREATIEF WINKELLEN

De binnenstad van Groningen heeft een grote bovenregionale functie. Elk jaar bezoeken 31 miljoen mensen de binnenstad, waarvan 60% uit de regio. In 2007 werd ongeveer € 967 miljoen uitgegeven, 140 miljoen meer dan in 2006. Volgens Goudappel Coffeng genereren alleen Rotterdam en Utrecht meer omzetvolume dan Groningen. De stad staat bekend om een divers winkelaanbod en ruim voldoende horeca. Er bestaan nieuwbouwplannen voor een outletcentrum in Zuidbroek. Dit biedt veel voordelen in de regio, maar kan de binnenstad van Groningen schade toebrengen door omzetverlies. Een groot pluspunt van deze plannen is de toename in het aanbod recreatief winkelen.

LOGIESACCOMMODATIES

De capaciteitsontwikkeling voor hotels en pensions is vooral in Groningen fors gegroeid. Toch is het aandeel van Groningen in het totaal van de voorraad in Noord-Nederland (minder dan een kwart) nog steeds bescheiden te noemen. De meeste overnachtingen in de provincies Groningen en Drenthe vinden plaats in het gebied Groningen-stad, Haren, Oost-Groningen en Noord- en Midden-Drenthe. Opmerkelijk is dat in de provincie Groningen de bezettingsgraad voor logies, standplaatsen, kampeerterreinen en ligplaatsen voor boten beduidend lager ligt dan in de rest van Noord-Nederland.

Het aantal overnachtingen in Noord-Nederland nam tussen 2002 en 2006 toe met 1,2%. In de provincie Groningen was de toename het sterkst met 4,5%, hoewel deze provincie verder matig scoort met slechts 11% van alle overnachtingen in Noord-Nederland. De stijging in de gemeente Groningen is te verklaren door een succesvolle marketingcampagne. De groei van het toerisme en de toename van het aantal congressen hebben echter geleid tot een aanbodkrapte in de hotelsector. Het aantal hotelaanvragen voor nieuwbouw of verhuizing in de regio Groningen steeg dit jaar dan ook explosief. Alleen al voor de stad zijn dat er elf. Het aandeel overnachtingen van Noord-Nederland in de totale toeristische sector nam toe van 13,1% naar 13,9%. In de provincie Groningen zijn vooral veel erfgoedlogies en hotels te vinden en in Drenthe meer recreatiewoningen en kampeerplaatsen.

SPORTEN EN VERENIGINGSLEVEN

In stedelijke gebieden krijgen sportaccommodaties minder ruimte dan in dorpen en dunbevolkte gebieden. Binnen Groningen en Assen doet zich een sterke toename voor van het ruimtegebruik door sport. Het ruimtebeslag is in landelijk opzicht bovengemiddeld en kan worden verklaard door de aanwezigheid van relatief veel buitenaccommodaties.

Met de formule 'pret en gemak' wil de gemeente Groningen sportcentrum Kardingje ontwikkelen tot een stedelijk sport- en leisurecentrum. Met een viertal scenario's worden de mogelijkheden tot 2015 verkend. De gemeente blijft eigenaar maar kan beheer en exploitatie uitbesteden aan private partijen. Het aanbod moet worden verbreed met meer amusement, detailhandel, sportfaciliteiten en eventuele woonfuncties.

Sportcentrum De Smelt was onderwerp van gesprek tussen de huidige exploitant en de gemeenteraad van Assen. In juli 2008 is een akkoord bereikt over een huurperiode tot eind 2008. Aan het centrum zijn recent meer mogelijkheden toegevoegd. Naast zwemmen, schaatsen en fitnessen zijn er extra's zoals een evenementencentrum en een restaurant. Mogelijk worden er in de nabije toekomst nog logiesaccommodaties aan toegevoegd.

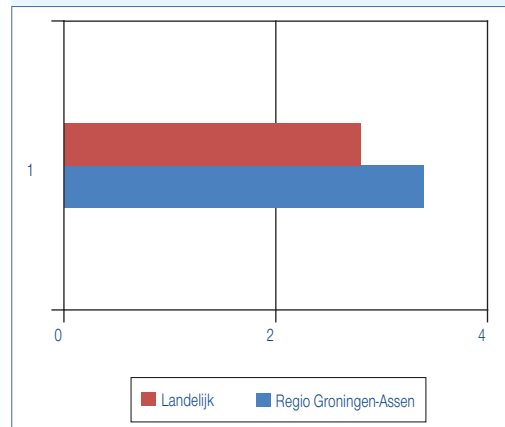
Nabij Assen bevindt zich het grootste noordelijke golfcomplex, de golf- en countryclub van Assen met 27 holes en een clubhuis dat van alle gemakken is voorzien. Het totale complex omvat 240 ha.

De provincie Drenthe heeft plannen om een sportpas in te voeren waarmee iedereen kan sporten en betalen naar rato van inkomen. Het doel is om de breedtesport verder te stimuleren. In Hoogezand bestaat al een dergelijke pas voor basisschoolkinderen waarmee introductielessen kunnen worden gevolgd bij diverse verenigingen. Het blijkt dat 10% van de kinderen daadwerkelijk lid wordt van een vereniging.

EVENEMENTEN

Groningen-stad profileert zich met evenementen die naamsbekendheid genereren. Zo trok Noorderzon 110.000 bezoekers en kreeg de tentoonstelling Akseli Gallen-Kallela van het Groninger Museum 91.000 bezoekers in 2007. In 2008 hebben het Groninger Museum en het Drents Museum alle activiteiten gericht op China en zijn onder de naam 'Go China' aspecten van de Chinese cultuur tentoongesteld. Andere evenementen in Drenthe, zoals de TT race en de Zuidlaardermarkt, scoren ook nog steeds hoge bezoekersaantallen.

Figuur 5.3 Accommodaties per 10.000 inwoners landelijk en regionaal



Bron: Rapportage sport 2006

Tabel 5.3 Evenementen in het stedelijk netwerk Groningen-Assen

Evenement	Bezoekers 2006	Bezoekers 2007
Zuidlaardermarkt	150.000	n.b.
A-style Dutch TT Assen en kermis	140.000	130.000
Noorderzon	110.000	125.000
Bloemenjaarmarkt	100.000	n.b.
Tentoonstellingen Drents Museum	86.500	90.000
Tentoonstellingen Groninger Museum	108.000	91.000
Bloemencorso Eelde	80.000	80.000
Oostermoertentoonstelling (Zuidlaren)	80.000	n.b.

Bron: Toerisme in cijfers 2007

Recreatief vastgoed: een samenspel met de omgeving

Recreatief vastgoed is een groeimarkt. Door het ontbreken van een geaccepteerde benchmark aarzelen institutionele investeerders om deze deelmarkt te betreden. De resultaten over het afgelopen decennium tonen aan dat die aarzeling niet terecht is, zo blijkt uit het interview met algemeen directeur van Landal GreenParks Thomas Heerkens.

Thomas Heerkens schetst in vogelvlucht de geschiedenis van Landal GreenParks: "Aegon begon in de jaren vijftig van de vorige eeuw een park met vakantiehuisjes voor het eigen personeel. In 1996 werd dit bezit van inmiddels 14 parken verkocht. Vanaf dat moment gingen we als Landal GreenParks verder met als belangrijkste doelstellingen: naamsbekendheid, automatisering van de reserveringen, standaardisatie van de exploitatie tussen de parken en verkoop van bungalows."

Landal GreenParks is nu onderdeel van een multinational en heeft 44 parken in Nederland. Daarbuiten zijn nog 16 parken in België, Duitsland, Oostenrijk, Tsjechië en Zwitserland. In totaal gaat het om 10.000 bungalows, die worden verzorgd door 2.500 medewerkers. "Onze huidige drie kernactiviteiten zijn het beheren van het vastgoed en de exploitatie en marketing van de parken. Daarnaast willen we nieuwe parken realiseren, onder andere in het noordwesten van Nederland en in België, Duitsland en de Alpenlanden. De ontwikkeling hiervan besteden we uit, al zitten we vanaf de initiatieffase tot de opening zelf ook aan tafel", vertelt de Nederlandse marktleider.

De toekomst ziet er rooskleurig uit. Vakantie dichtbij huis blijft populair bij veel Nederlanders. Landal richt zich op meerdere doelgroepen per park. Gezinnen met kinderen, de geïndividualiseerde Nederlander, senioren, op deze diversiteit wordt ingespeeld. Heerkens: "Senioren met een bovengemiddeld besteedbaar inkomen vinden hier bijvoorbeeld de wat luxere en toegankelijke bungalows, met een sauna, een zwembad en een comfortabel interieur, voor een lang weekend met de hele familie of een midweek met de kleinkinderen."

Uitgangspunt bij Landal is dat parken en omgeving bij elkaar moeten passen. "Dat blijkt uit het streven naar duurzame architectuur, maar ook uit het activiteiten aanbod. Naast de parkfaciliteiten wordt de omgeving in het aanbod betrokken. Gasten kunnen er authentieke en natuurlijke uitstapjes maken en 'wandelen met de boswachter'."

"Deze markt is voor institutionele partijen zoals beleggers en banken nog altijd betrekkelijk onbekend", zegt Heerkens. "Recreatievastgoed ontbreekt op de ROZ-IPD-index, waardoor het benchmarken van de financiële prestaties lastig is. Tot nu toe zijn het vooral particuliere beleggers en buitenlandse partijen die in recreatievastgoed beleggen." Van de kredietcrisis ondervindt Landal nauwelijks last. "De recreatiemarkt is minder conjunctuurgevoelig dan de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt. Iedereen wil op vakantie en als het economisch tegenzit, dan maar wat dichterbij huis!"



Thomas Heerkens

6 Kantorenmarkt



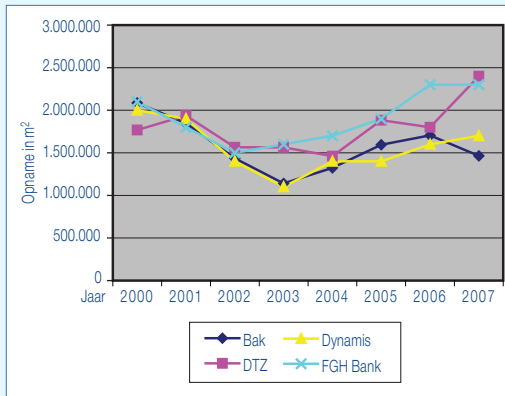


6 Kantorenmarkt

6.1 Landelijke ontwikkelingen

In het Vastgoedrapport 2007 was de verwachting dat 2007 een hoger opnameniveau zou laten zien dan 2006. Verschillende marktpartijen zijn het echter niet met elkaar eens als het gaat om het opnameniveau in 2007. Zo is er volgens DTZ sprake van een toename van 28% in het aantal opgenomen vierkante meters kantoorruimte. Bak constateert juist een sterk afgenomen opname. Niet alleen over de trend zijn marktpartijen het oneens. Ook ten aanzien van de hoeveelheid opgenomen vierkante meters zijn de verschillen groot. Het grootste verschil komt naar voren uit de vergelijking van de opname tussen DTZ en Bak. Hier is sprake van een verschil van bijna 1 miljoen m². De partijen raadplegen dezelfde bronnen, maar hanteren soms iets afwijkende definities. Hierdoor is het mogelijk dat er kleine verschillen ontstaan. Het extreme verschil in de opname wordt hierdoor echter niet verklaard. De betreffende partijen kunnen zelf ook geen duidelijkheid geven over de oorzaak van deze verschillen. De marktpartijen zijn het met elkaar eens over de opname in de eerste helft van 2008: er is fors minder opgenomen. De verwachtingen voor heel 2008 lopen uiteen. Zo verwacht Dynamis dat de opname vergelijkbaar zal zijn met die in 2007. DTZ verwacht een forse daling van de opname ten opzichte van 2007 en veronderstelt dat de opname in 2008 op het niveau van begin 2000 uitkomt.

Figuur 6.1 Opname kantoorvloeroppervlakte in Nederland



Bron: Eigen bewerking

Tabel 6.1 Kerncijfers belangrijkste Nederlandse kantoormarkten 2007-2008

Gemeente	Voorraad per 1-1-2008	Aanbod per 1-1-2008	Aanbod in % van de voorraad	Opname over 2007	Inwoners*	Kantoorruimte per inwoner, m ²	Tophuur in €
Almere	568.845	111.690	19,6	12.960	183.299	3,1	150
Amersfoort	822.345	112.395	13,7	41.130	141.202	5,8	180
Amsterdam	5.894.700	1.196.175	20,3	333.920	747.584	7,9	335
Apeldoorn	675.605	67.625	10	11.485	155.065	4,4	145
Arnhem	1.029.980	153.610	14,9	33.365	143.495	7,2	155
Assen	264.605	15.790	6	4.425	65.190	4,1	125
Breda	682.560	66.825	9,8	22.285	170.985	4	150
Den Bosch	939.015	71.785	7,6	24.470	136.407	6,9	155
Den Haag	3.891.865	276.540	7,1	66.530	475.932	8,2	210
Deventer	330.395	40.805	12,4	6.720	97.377	3,4	145
Eindhoven	1.376.015	106.080	7,7	65.350	210.456	6,5	175
Enschede	392.930	27.205	6,9	3.460	154.760	2,5	125
Groningen	916.425	74.440	8,3	21.280	182.954	5	150
Hengelo	267.110	24.405	9,1	3.295	81.051	3,3	125
Leeuwarden	527.725	17.785	3,4	1.775	92.848	5,7	125
Maastricht	496.735	62.045	12,5	11.935	118.022	4,2	150
Nijmegen	435.985	30.450	7	8.480	161.226	2,7	125
Rotterdam	3.206.850	315.400	9,8	113.840	580.952	5,5	195
Utrecht	2.531.885	263.110	10,4	118.390	294.810	8,6	200
Zwolle	728.855	65.715	9	44.465	116.265	6,3	155

* CBS, inwoneraantal per gemeente per januari 2008
Bron: R.L. Bak

Tabel 6.2 Opname kantoorruimte in Nederland

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bak	2.085.846	1.848.018	1.436.556	1.140.684	1.323.509	1.594.332	1.704.640	1.464.341
DTZ	1.768.000	1.937.200	1.565.600	1.563.600	1.461.400	1.882.700	1.800.000	2.400.000
Dynamis	2.000.000	1.900.000	1.400.000	1.100.000	1.400.000	1.400.000	1.600.000	1.700.000
FGH anB	2.100.000	1.800.000	1.500.000	1.600.000	1.700.000	1.900.000	2.300.000	2.300.000

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

◀ Herontwikkeling kantoorgebouw Europaweg





De Zwarte Doos: renoveren of transformeren?

Opvallend is dat de marktpartijen constateren dat het aantal grootschalige transacties van meer dan 10.000 m² sterk is teruggelopen, met name in de gebieden buiten de vier grote steden. Daartegenover staat een stijging van het kleinschalige segment. Deze is vooral terug te vinden in de transacties met opnames tot 1.000 m². Door deze ontwikkeling is het totale aanbod slechts met een half miljoen m² afgenomen tot een niveau van 5,5 miljoen m². Volgens de Neprom is van het huidige bestaande aanbod ongeveer 3 miljoen m² al twee jaar of langer niet in gebruik. Voor die objecten is de kans groot dat ze ook in het volgende jaar niet zullen worden verhuurd.

Diverse marktpartijen vinden het dan ook wenselijk om het bestaande aanbod te transformeren of te herstructureren. Opvallend is dat er ontwikkelingen gaande zijn waarbij gemeenten samenwerking zoeken om op lokaal en regionaal niveau de kwantiteit van de nieuwbouw terug te dringen. Een voorbeeld hiervan is het Plabeka, waarbij de gemeente Amsterdam en een aantal omliggende gemeenten samenwerken op het gebied van bedrijventerreinen en kantoorlocaties. De gemeenten hopen hiermee de focus te kunnen verleggen naar locaties met de hoogst toegevoegde waarde, om het evenwicht op de lange termijn te waarborgen. Inzetten op kwaliteit door marktgericht nieuw te bouwen is het devies.



Kantoorvilla voor kleinschalige gebruiker

Assen-De Kolk: duurzame kantoren



Bereikbaarheid is het belangrijkste criterium en de parkeergelegenheid is daarbij een randvoorwaarde voor de vestigingskeuze van kantoren. Kleinschalige gebruikers nemen bovendien het liefst intrek in zogenaamde 'single tenant' gebouwen om de eigen identiteit te kunnen uitstralen. Echter, het aanbod sluit niet aan bij de wensen van de kleinschalige gebruikers. De ontwikkelende marktpartijen zien dit segment als een niche, maar de marges zijn klein en de kosten relatief hoog gezien de wensen van de gebruiker ten aanzien van gebouw en locatie. Ontwikkelaars worden over het algemeen pas actief in het segment boven de 1.500 m².

Dat de kantorenmarkt volop in beweging is, valt ook op te maken uit innovatieve opdrachten en objecten waarbij duurzaamheid het kernthema is. Het oprukken van de wens tot duurzaamheid blijkt bijvoorbeeld uit de nieuw te bouwen kantoren van TNT in Hoofddorp en de IBG in Groningen. Deze gebouwen zijn CO₂-neutraal gedurende de gehele exploitatieperiode. Ook de FGH Bank signaleert een verschuivende focus richting duurzaamheid. Die wordt steeds meer objectgebonden en uit zich bijvoorbeeld in de flexibele opzet van het gebouw, materiaalkeuze en energiezuinige installaties. Op het gebied van energiezuinigheid zet de overheid zich actief in om gebouwen een duurzamer karakter te geven. In 2015 moeten alle nieuwbouwprojecten met een marktpartij als opdrachtgever een energiebesparing hebben van 50% op het gebouwgebonden verbruik ten opzichte van 2007. Deze afspraken gelden niet als de opdrachtgever bijvoorbeeld de overheid of de eigenaar/gebruiker is.

Tabel 6.3 Kantorenvorraad Groningen

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

Bron: R.L. Bak, DTZ, Dynamis

Tabel 6.4 Kantorenvorraad Assen

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

Bron: R.L. Bak, DTZ, Dynamis

6.2 Regionale ontwikkelingen

Op de regionale markt neemt de regio Groningen-Assen ruim 90% van de totale kantorenvorraad voor haar rekening. Voor Assen is er in de totale voorraad niets veranderd in vergelijking met 2006. In Groningen heeft de bouw van kantoren op Europapark en Kranenburg gezorgd voor een toename van de voorraad.

De afgelopen jaren is de opname in de regio redelijk stabiel gebleven. De opname in 2007 is in Assen en Groningen wel toegenomen ten opzichte van 2006, maar het niveau is nog altijd vergelijkbaar met voorgaande jaren. Opvallend is dat voor de eerste helft van 2008 de opname aanzienlijk is toegenomen ten opzichte van de eerste helft van 2007, terwijl er landelijk een sterk neerwaartse trend is te zien.

In absolute omvang is Groningen nog altijd 'kantorenhoofdstad van het Noorden', maar gelet op de gemiddelde opname in het noordoosten is Zwolle een geduchte concurrent. Het gemiddelde opnameniveau over 1999 tot en met 2007 is in Groningen met 35.500 m² nog altijd hoger dan in Zwolle met 30.600 m². Het cijfer voor Zwolle dient echter te worden

genuanceerd omdat de opname daar vanaf 2003 zeer sterk is toegenomen. Zou het gemiddelde over de jaren 2003 tot en met 2007 worden genomen, dan zou dit voor Groningen een onveranderd beeld laten zien. Voor Zwolle bedraagt het gemiddelde in deze periode ongeveer 41.000 m². Dit valt met name te verklaren door de gunstige verkeersgeografische ligging van Zwolle. Dit is voor veel bedrijven een belangrijke factor om zich hier te vestigen.

In tegenstelling tot Assen en Zwolle is Groningen sterk georiënteerd op de ICT-branche. Een illustratief voorbeeld hiervan is de vestiging van Ordina in het kantorencomplex O-four aan de Europaweg in Groningen. Dit complex wordt momenteel door TCN herontwikkeld. Ordina zal hier ruim 7.000 m² kantoorruimte gaan huren.

GRONINGEN

Uit het verplaatsen van Ordina en VCD blijkt dat de profilering van Groningen als ICT-stad van het Noorden effect sorteert. Binnen de ICT-sector zijn locatiekwaliteit en kosten van huisvesting zeer belangrijke vestigingsplaatsmotieven. Ruimte voor het ontwikkelen van een grote kantorencampus of businesspark, een goede ontsluiting door een snelweg in combinatie met een goede zichtbaarheid zijn bepalende factoren in de vestigingsplaatskeuze. Uit onderzoek van Bureau Louter blijkt dat kantorenlocaties in Groningen zich relatief vaak in de directe nabijheid van afslagen van snelwegen bevinden. Iets meer dan 60% van de totale voorraad ligt binnen een afstand van 1 kilometer tot een afslag van de snelweg.

Volgens Jones Lang LaSalle ziet het economische perspectief er gunstig uit voor de ICT-branche. De verwachting is dat er op landelijk niveau sprake zal zijn van uitbreidingsvraag met circa 135.000 m² tot 2010. Vanaf 2010 zal de vraag afnemen, mede als gevolg van een tekort aan hoogopgeleide werknemers.

Opvallend is overigens dat de ICT-branche in 2007 slechts 2% van de totale opname in de gemeente Groningen voor haar rekening nam. Gemiddeld genomen ligt de opname van deze sector in Groningen rond de 20% van de totale opname. In 2007 is in totaal 44.600 m² kantoorruimte opgenomen, inclusief transacties tot en met 500 m². Dit is bijna 9.000 m² meer dan in 2006. Met name de overheid en non-profit organisaties bepalen in 2007 het opnameniveau van de gemeente Groningen. Zij namen 54% van de totale opname voor hun rekening, gevolgd door de zakelijke dienstverlening met een opname van 35%.

De opname komt met 56% grotendeels voor rekening van het middensegment (1.000 m²-5.000 m²) dat meer in trek is dan in voorgaande jaren. Gemiddeld bedraagt de opname door het middensegment 38%. Met deze cijfers loopt Groningen uit de pas met de landelijke trend, daar lieten juist kleinschalige transacties (tot 1.000 m²) een sterke groei zien. Het opnameniveau is in dit segment in Groningen vergelijkbaar met voorgaande jaren. Volgens DTZ Zadelhoff zou dit erop kunnen duiden dat het kleinschalige segment minder conjunctuurgevoelig is dan de midden- en grootschalige segmenten.

De groei van de opname heeft er in Groningen mede voor gezorgd dat de markt krappere is geworden ten opzichte van 2006. Ook is het aanbod met ruim 20% gedaald, tot een niveau van 110.800 m². Inclusief de opname tot 500 m², bedraagt in 2007 de verhouding aanbod/opname 2,5 tegen 3,7 in 2006. Een verhouding van 1,5 wordt gezien als marktevenwicht. Een en ander wijst op een geleidelijk, gezond herstel van de Groningse markt. Ondanks deze beweging is vooral in de bestaande bouw de marktsituatie nog altijd te ruim.

ASSEN

In 2007 is in Assen 4.400 m² kantoorruimte opgenomen, ruim onder het gemiddelde opnameniveau van 9.600 m². Het opnameniveau blijft hiermee eveneens aanzienlijk onder dat van 2006 toen 6.100 m² werd opgenomen.

Tabel 6.5 Opname kantoorruimte in Groningen

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bak	25.255	31.955	34.270	13.445	17.425	21.280
DTZ	39.600	38.500	71.200	39.800	35.600	44.400
(incl. <500 m ²)						
Dynamis	30.900	34.900	49.000	33.400	33.000	34.600
(>250 m ²)						

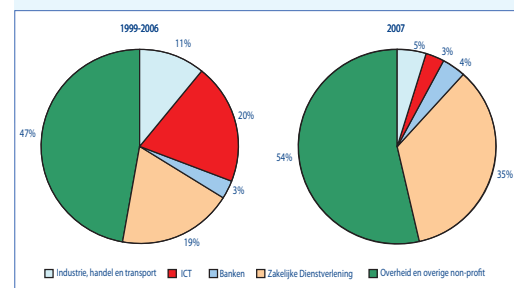
Bron: R.L. Bak, DTZ, Dynamis

Tabel 6.6 Aanbod kantoorruimte in Groningen (per 1 januari)

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

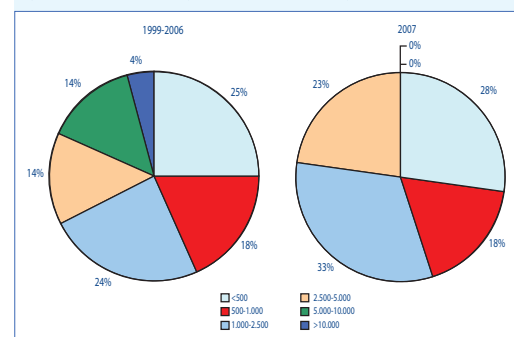
Bron: R.L. Bak, DTZ, Dynamis

Figuur 6.2 Opname naar sector in Groningen 1999-2007



Bron: Gemeente Groningen

Figuur 6.3 Opname naar grootteklasse in Groningen 1999-2007 in m²



Bron: Gemeente Groningen

Kantoorlocatie in Groningen

Tabel 6.7 Opname kantoorruimte in Assen

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bak	11.670	11.945	2.965	3.115	5.500	4.425
DTZ	10.700	13.900	2.300	10.700	6.100	4.400
Dynamis (>250 m ²)	n.b.	15.900	9.200	9.800	16.100	9.900

Bron: R.L. Bak, DTZ, Dynamis

Tabel 6.8 Aanbod kantoorruimte in Assen (per 1 januari)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bak	23.220	19.660	12.020	17.990	16.275	21.580	15.790
DTZ	17.300	23.200	16.500	29.800	31.200	38.100	21.900
Dynamis (>250 m ²)	n.b.	28.500	21.600	35.600	38.100	31.300	37.900

Bron: R.L. Bak, DTZ, Dynamis

Tabel 6.9 Gemiddelde huurprijs in € per m²

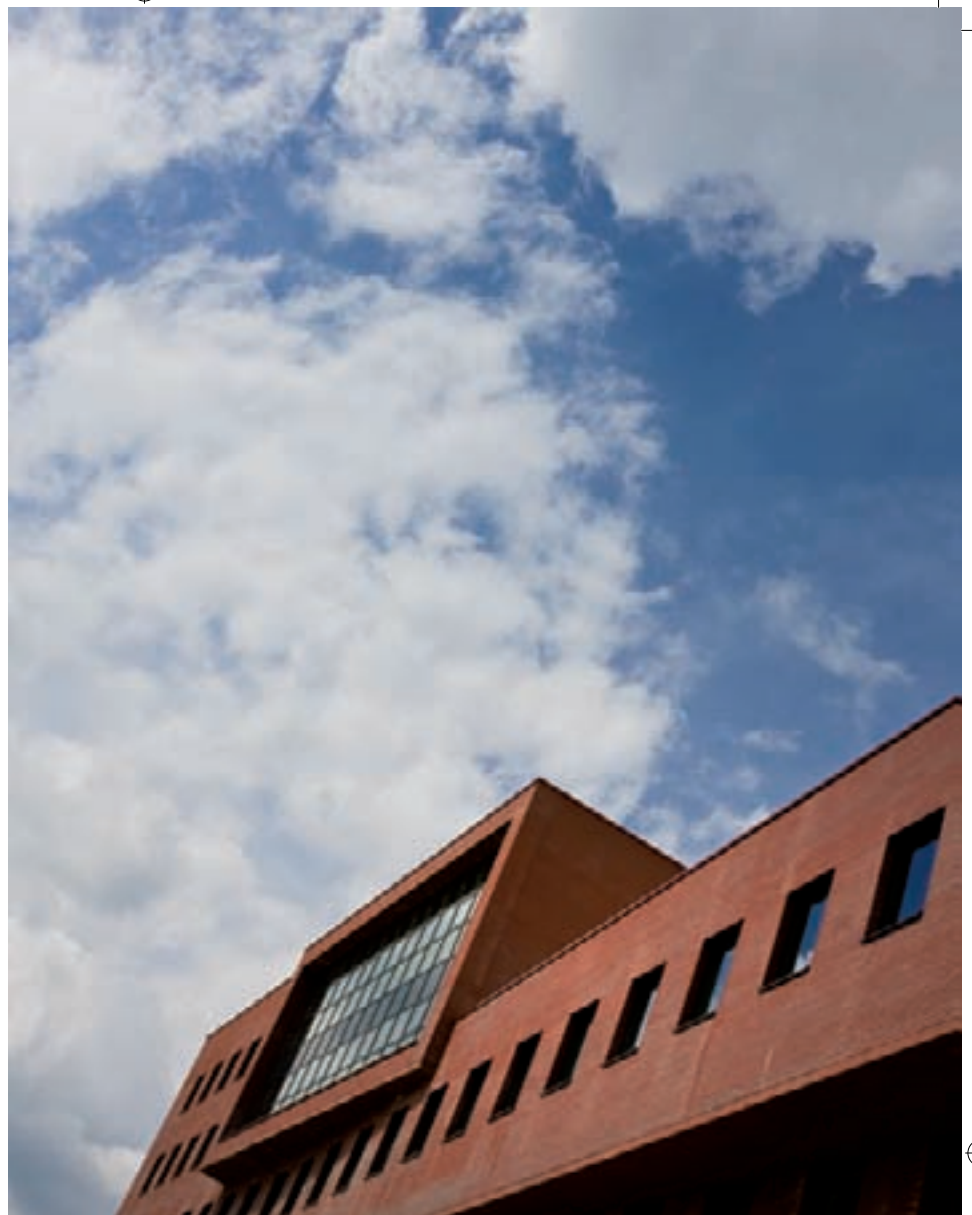
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nederland	145	145	145	145	153	150
Assen	110	115	115	115	115	115
Groningen	125	125	129	128	135	132

Bron: R.L. Bak

Tabel 6.10 Tophuur in € per m²

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

Bron: R.L. Bak



Ondanks deze neergaande ontwikkeling is de markt wel iets minder ruim geworden. Het aanbod kwam eind 2007 uit op 21.900 m² en is met 42% afgenomen in vergelijking met het voorgaande jaar. De markt in Assen is met name lokaal en regionaal georiënteerd en de belangrijkste vraag komt van overheids- en semi-overheidsinstellingen.

6.3 Huurprijzen en leegstand

De ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs per m² kantoorruimte laat geen duidelijk beeld zien: de data van de verschillende marktpartijen lopen opvallend uiteen. Volgens FGH Bank steeg het gemiddelde prijsniveau van € 141 per m² in 2006 naar € 143 per m² eind 2007. DTZ Zadelhoff constateert dat de gemiddelde huurprijs van € 145 per m² in 2007 ongewijzigd bleef ten opzichte van 2006. Volgens Bak komt de gemiddelde huurprijs voor 2007 uit op € 150 per m² en is hiermee licht gedaald in vergelijking met een jaar eerder. Marktpartijen verschillen ook van mening ten aanzien van de tophuurprijzen. Deze liggen ruwweg tussen € 335 en € 390 per m². De gemiddelde huur in Groningen toont een lichte daling en komt voor 2007 uit op € 132 per m². Hiermee wordt de landelijke trend in het perspectief van de cijfers van Bak gevolgd. Met een gemiddelde huur van € 115 per m² laat Assen een onveranderd beeld zien ten opzichte van 2006.

Het leegstandspercentage in Nederland bedraagt 10,7% in 2007 en dat houdt in dat er ruim 4.800.000 m² kantoorruimte leegstaat. Hoewel de leegstand in 2007 met 1,8 procentpunt is afgenomen, is er nog lang geen sprake van een gezonde markt. Een gezonde markt kent een leegstandspercentage van 5% en heeft daarmee voldoende vrije ruimte in de markt om verhuizing van kantoorgebruikers mogelijk te maken.

De verwachting voor de komende jaren is dat de leegstand nog zal toenemen. Het cyclische karakter van de markt, de verschuiving van groei naar vervangingsvraag, de vraag naar nieuwbouw en de beperkte onttrekking aan de voorraad zijn hiervan de oorzaken.

In Groningen bedraagt de leegstand 7,1%, in absolute zin betekent dit dat er eind 2007 65.400 m² kantoorruimte leegstond. Dit ligt ruim onder het landelijke gemiddelde en komt hiermee ten opzichte van 2006 dicht bij een evenwichtige markt. De commerciële sector en de gemeente beoordelen de langdurig leegstaande objecten op haalbaarheid van herbesteding en andere mogelijkheden. Kantorencomplexen, zoals de voormalige KPN-complexen aan het Winschoterdiep en het Hoendiep, worden herontwikkeld en omgebouwd tot goedkope wooneenheden.

In Assen is evenals in 2006 de leegstand van kantoren verder afgenomen. Eind 2007 bedroeg de leegstand 6,1%, en dat is dicht bij het veronderstelde markt-evenwicht. Opvallend is dat het voornamelijk panden betreft die korter dan twee jaren leegstaan. Van structurele leegstand is in Assen geen sprake.

6.4 Toekomstige ontwikkelingen

Dat de vastgoedmarkt moeilijk te voorspellen is, wordt geïllustreerd door de eerste twee kwartaalberichten uit 2008 van Dynamis Research. Het aanbod is in het eerste kwartaal licht gedaald en de opname is gestegen (13%) in vergelijking met het eerste kwartaal 2007. Het tweede kwartaal 2008 geeft een ander beeld. De opname is sterk gedaald (19%) ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2007 en het aanbod is met 6% toegenomen in vergelijking met het eerste kwartaal van 2008. Het is voor het eerst sinds eind 2005 dat het aanbod weer is toegenomen. Ondanks de tegenvallende resultaten in het tweede kwartaal verwacht Dynamis Research over heel 2008 eenzelfde beeld als in 2007.

DTZ Zadelhoff verwacht een minder goed jaar. In 2008 en 2009 zal de invloed van de kredietcrisis merkbaar worden. De gevolgen van de crisis op de kantorenmarkt zijn duidelijk terug te zien in de opname in het eerste halfjaar. Door verminderde dynamiek op de markt en afnemende groei van de werkgelegenheid veronderstelt DTZ dat de opname in 2008 op het niveau uit zal komen van begin 2000.

De kantorenmarkt ontwikkelt zich steeds meer in de richting van een vervangingsmarkt. FGH Bank verwacht dat de gebruiker zich meer zal laten leiden door duurzaamheidseisen, zowel op gebieds- en locatieniveau als op gebouwniveau. Kantoorgebruikers zullen andere normen gaan stellen en meer kwalitatief hoogwaardige, duurzame gebouwen wensen.

GRONINGEN

Momenteel is het nieuwe stadsdeel Europapark volop in ontwikkeling. In dit stadsdeel worden functies als wonen, werken, uitgaan en recreëren gecombineerd. In totaal wordt hier 140.000 m² gerealiseerd en Europapark is daarmee de grootste kantoorlocatie van Noord-Nederland.

De grootste plannen voor nieuwbouw betreffen het Centraal Station en het Zernike Science Park. Het is de bedoeling om op termijn voor beide locaties 100.000 m² kantoorruimte te realiseren.

Met een planvoorraad van 570.000 m² heeft Groningen de komende jaren ruime ontwikkelingsmogelijkheden. In verhouding tot de totale voorraad bedraagt de planvoorraad van Groningen 62% en is hiermee aanzienlijk groter dan de planvoorraad van steden als Assen, Zwolle en Leeuwarden.

ASSEN

In Assen bedraagt de planvoorraad 70.000 m² en is hiermee ongewijzigd ten opzichte van 2006. Een groot deel van deze planvoorraad bestaat echter uit uitgifbare kavels waarvoor momenteel geen concrete plannen zijn.

Figuur 6.4 Kantorenlocaties in Groningen



Bron: DTZ

Figuur 6.5 Kantorenlocaties in Assen



Bron: DTZ

Duurzaam kantoor niet duurder dan traditioneel kantoor

Het ontwikkelen van een duurzaam kantoorgebouw omvat méér dan aandacht besteden aan energiezuinigheid en kwaliteit van materialen. Factoren als een prettig werkklimaat en goede arbeidsomstandigheden, waardoor er een minimaal ziekteverzuim is en medewerkers zich langdurig willen verbinden aan hun werkgever, dragen net zo goed bij aan de duurzaamheid van de werkplek. Aldus Bert Krikke, directeur van Triodos Real Estate Development, onderdeel van Triodos Bank.

Hoe ontwikkel je een duurzaam gebouw? "Leidend daarbij is voor ons de Triodos-filosofie", zegt Bert Krikke, "maar we houden absoluut rekening met milieu-indexen als GreenCalc en LEED, die een uitgekende waarderingsmethode bevatten voor duurzaamheidsaspecten."

Voor TNT zal het consortium Triodos OVG vijf á zes kantoorgebouwen ontwikkelen die aan de hoogste eisen van duurzaamheid voldoen. De locatie in Hoofddorp staat inmiddels vast. Waar de overige gebouwen komen, is nog niet bekend. Maar het ligt voor de hand dat het plaatsen zijn met goede OV-voorzieningen.

"Dit is ook de eerste echte zogenaamde 'DBFMO' (Design, Build, Finance, Manage and Operate) in Nederland", zegt Krikke, "de kantoren blijven eigendom van het consortium, dat daarmee ook verantwoordelijk blijft voor de verhuur van de kantoren mocht TNT in de toekomst haar huurcontracten niet verlengen. Dat betekent dat wij marktconform en toekomstgericht moeten ontwikkelen en bouwen."

Een duurzaam kantoor is volgens Bert Krikke qua exploitatie niet duurder dan een traditioneel kantoor. De bouwkosten zijn weliswaar iets hoger, waardoor de huur ook iets hoger uitvalt, maar dat verschil verdient de gebruiker terug door een lagere energierekening, minder onderhoud en een lager ziekteverzuim. Voor de eigenaar geldt dat hij genoeg neemt met een iets lager rendement; daar staat echter een hogere waardevastheid tegenover.

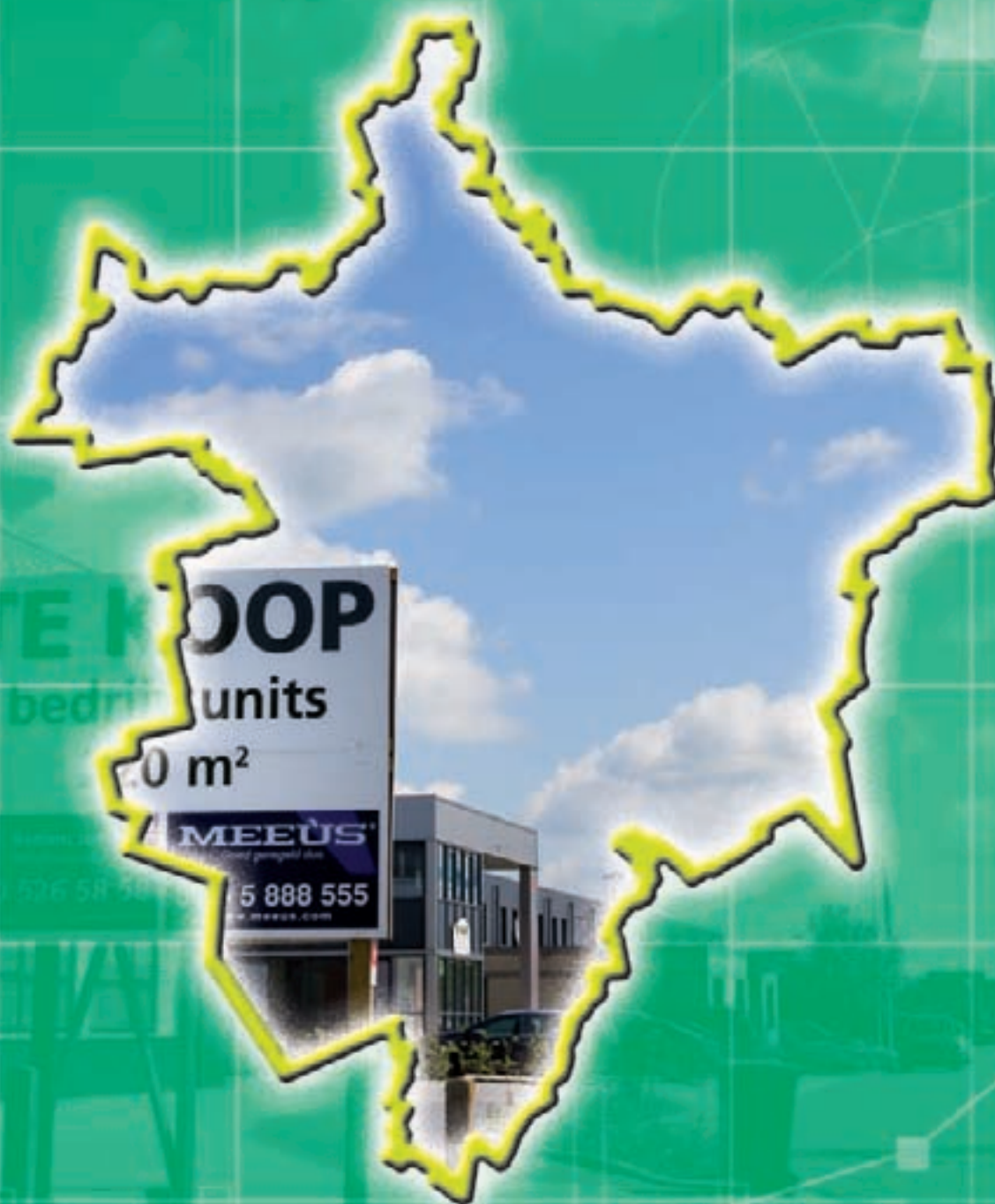
Dat het Noorden minder kans maakt op duurzame gebouwen dan de Randstad is een logisch gevolg van de locatiekeuze van bedrijven zegt Krikke: "Kijk naar de vestigingsplaatsen van hoofdkantoren en nevenvestigingen. De hoofdkantoren bevinden zich voornamelijk in de Randstad. Directies willen het hoofdkantoor nét iets groener hebben dan de nevenvestiging. Daardoor is er meer vraag naar duurzame kantoorgebouwen in de Randstad. Daar komt nog bij dat ook de lagere huurprijzen in het Noorden een rol spelen bij de locatiekeuze van hoofd- en nevenvestigingen", aldus Krikke.

De kansen voor het Noorden om duurzame kantoren te ontwikkelen ziet de Triodos-ontwikkelaar vooral in locatiespecifieke factoren die het realiseren van duurzame gebouwen in het Noorden iets gemakkelijker maken dan in de Randstad. "Het kantoor van TNT in Hoofddorp komt in de nabijheid van Schiphol te liggen en daar mogen geen hoge windmolens staan. Dat betekent dus nogal wat als er een CO₂-neutraal energiesysteem moet komen..."



Bert Krikke

7 Bedrijfsruimtemarkt

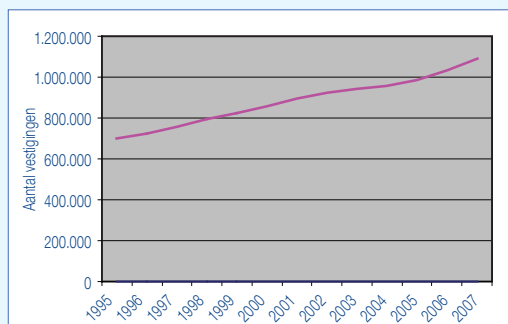




7 Bedrijfsruimtemarkt

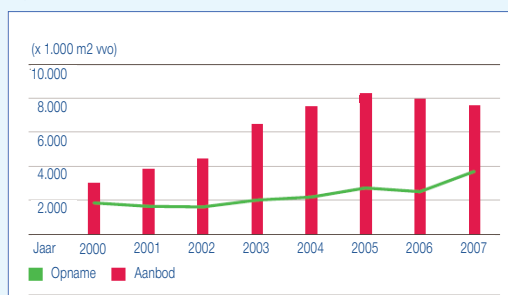
7.1 Landelijke ontwikkelingen

Figuur 7.1 Ontwikkelingen van het aantal bedrijfsvestigingen



Bron: Kamer van Koophandel

Figuur 7.2 Opname en aanbod van bedrijfsruimten in Nederland



Bron: DTZ

Tabel 7.1 Aandeel huur en koop opname bedrijfsruimten regio Groningen-Assen 2002-2007

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

Bron: Vastgoedmarkt, PropertyNL

◀ Aanbod bedrijfsruimte op Eemspoort

In 2007 is de Nederlandse economie met 3,5% gegroeid. Sinds het jaar 2000 is dit de hoogst waargenomen groei. Deze groei weerspiegelt zich in het investeringsniveau in Nederland, waaronder investeringen in bedrijfsvestigingen. De kredietcrisis heeft zich in 2007 nog niet gemanifesteerd. Het aantal bedrijfsvestigingen op 1 januari 2007 bedroeg ruim 1 miljoen, een stijging van 5,6% ten opzichte van 2006. Dit is de hoogste stijging sinds 1995.

Ten opzichte van 2006 is de opname op de bedrijfsruimtemarkt landelijk gestegen naar respectievelijk 3,4 (FGH Bank) en 3,7 miljoen m² (DTZ Zadelhoff). Onder opname wordt zowel huur als koop verstaan. Volgens onderzoek van DTZ gaat het voornamelijk om de grootschalige bedrijfsruimten van 10.000 m² en meer.

Deze stijging van de opname en het aantal verhuisbewegingen van bedrijfsactiviteiten zijn er onder andere oorzaak van dat het aanbod sinds 2005 voor de tweede maal licht is gedaald. In 2007 lag het aanbod respectievelijk op 7,6 (DTZ) en 7,8 miljoen m² (FGH). Dit is een daling van circa 6% ten opzichte van 2006. Opvallend is hier wel dat het aanbod van nieuwe bedrijfsruimten is toegenomen met 60% ten opzichte van 2006 en dat het aanbod van bedrijfsruimten van 10.000 m² en meer bijna is verdubbeld. Een groot deel van de transacties is geïnitieerd door de opkomst van de logistieke sector. Dit weerspiegelt zich in een duidelijke toename van de bouwactiviteiten. Het aantal afgegeven bouwvergunningen voor nieuwe bedrijfsruimten steeg met bijna 22% ten opzichte van 2006 naar 5,7 miljoen m² in 2007. De Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers (NVB) verwacht dat de uitgifte van bedrijfsruimten dit jaar naar 6 miljoen m² zal doorgroeien.

De marktratio die voor de opname- en aanbodcijfers van DTZ geldt, ligt landelijk op 48,7%, waardoor er sprake is van een ruime markt. In 2006 was dit nog 27,6%. Het aanbod lag toen een stuk hoger en de opname lager. Dynamis Research stelt dat de marktratio voor de vier grootste steden in Nederland (Rotterdam, Utrecht, Amsterdam en Den Haag) samen op 75% uitkomt en daarmee gezond is te noemen.

De bedrijfsruimtemarkt wordt van oudsher gekenmerkt door een hoog aandeel eigenaar-gebruikers. Tweederde van de bedrijfsruimtegebruikers in Nederland heeft zijn bedrijfspand in eigen bezit (FGH). Dynamis heeft in november 2007 het rapport *Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten* uitgebracht. Dit rapport hanteert andere cijfers dan DTZ en FGH. Dynamis Research heeft alleen de regio's in kaart gebracht waar zij zelf actief is, en ook bijvoorbeeld de kleinere ruimten meegeteld.

De verwachting voor 2008 en 2009 is dat de kredietcrisis merkbaar zal worden. Een afzwakking van de economische groei zal zich langzamerhand manifesteren op de bedrijfsruimtemarkt. Volgens DTZ zal het opnameniveau van 2007 dit jaar (2008) niet worden bereikt. Ook het Centraal Planbureau (CPB) en De Nederlandsche Bank (DNB) verwachten een drukkend effect door de kredietcrisis op de economie, maar pas in de tweede helft van 2009.

Ondanks deze ontwikkelingen behouden de verschillende partijen wel het vertrouwen in de Nederlandse vastgoedmarkt. Het sterke vertrouwen bij de ondernemers en de goed gevulde orderportefeuilles liggen daaraan ten grondslag. Ook het aantal nieuw startende ondernemers geeft blijk van vertrouwen in de economie (DTZ).

7.2 Regionale ontwikkelingen

Het jaar 2007 was een gunstig jaar voor de bedrijfsruimtemarkt met een regionale opname van 88.000 m². De opname haalde echter niet het niveau van 2006 (-28%) en blijft daarmee achter bij de landelijk ontwikkelingen. Het aandeel huur lag net iets hoger dan het aandeel koop. Dit lagere opname-





niveau was vorig jaar al voorspeld vanwege de bouwachterstand op bedrijventerrein Westpoort. Opvallend is dat in Assen en Groningen de opname in 2007 een stuk lager ligt dan in 2006. Naast de economische situatie heeft dit te maken met nieuwe gronduitgiftes in 2006.

De markratio voor de regio Groningen-Assen ligt respectievelijk op 96% en 73% voor de periode medio 2006/2007. Deze scores duiden op een gezonde markt volgens Dynamis Research. DTZ komt voor de regio's Groningen, Assen en Emmen op een ratio van 54,8%, een ruime markt dus. Een afdoende verklaring voor de verschillen tussen de scores van DTZ en Dynamis Research ontbreekt. Wellicht wordt een deel veroorzaakt door het verschil in de tijdsperiode waarin de gegevens zijn verzameld. Dynamis Research wijst er bovendien op dat aanbod wel wordt aangemeld, maar niet bij elk bureau wordt afgemeld. Ook kan de regio Emmen een rol spelen in de scores omdat deze regio niet bij Dynamis Research wordt meegenomen en wel bij DTZ.

Het aanbod in de regio in juni 2008 ligt op circa 140.000 m², waarvan 120.000 m² feitelijke bedrijfsruimte. Dit is een stijging van bijna 48% ten opzichte van juni 2007. Deze stijging doet zich voor in bijna alle gemeenten die ten opzichte van vorig jaar een hoger aanbod vertonen. Het koopaanbod (62%) vormt een hoger aandeel dan het aanbod huur (38%).

Opvallend is dat de opname- én de aanbodcijfers van medio 2008 volgens DTZ een stuk lager liggen, respectievelijk 96.000 m² en 13.000 m², dan de cijfers afkomstig van Vastgoedmarkt en PropertyNL. Men kan zich slechts verbazen over het feit dat in een volwassen vastgoedmarkt als in Nederland dergelijke forse verschillen optreden. Eén van de oorzaken zou kunnen zijn de toekenning van metrages van wat wel en wat niet onder bedrijfsruimte valt.

De voorraad bedrijfsruimte van de verschillende gemeenten is in eerste instantie berekend aan de hand van de objectaanduiding bedrijfsruimte. Daarna is deze voorraad aangescherpt aan de hand van specifieke kenmerken. Specifieke kenmerken die niet vallen onder het m² bruto vloeroppervlakte (bvo) van bedrijfsruimten zijn hier uitgefilterd. Door deze selectie is het mogelijk dat bepaalde objecten niet zijn meegenomen in de berekening van de voorraad. Dit kan een vertekend beeld geven van de situatie.

Zichtlocatie belangrijk voor opname bedrijfsruimte

Tabel 7.2 Opname bedrijfsruimten regio Groningen-Assen januari 2002 tot juni 2008 in m²

	2004	2005	2006	2007	2008
Groningen	23.991	36.146	60.546	30.958	24.178
aandeel in regio	60%	70%	55%	35%	74%
Assen	3.671	10.604	21.340	6.027	3.913
aandeel in regio	9%	21%	19%	7%	12%
Regio Groningen-Assen	39.944	51.481	110.344	87.901	32.556

Bron: Vastgoedmarkt, PropertyNL

Tabel 7.3 Aanbod bedrijfsruimten regio Groningen-Assen juni 2008 in m²

Gemeente	2007	2008	% feitelijk m ² bedrijfsruimte 2007	% feitelijk m ² bedrijfsruimte 2008
Groningen	58.859	72.769	82	83
Assen	12.746	30.085	74	85
Bedum	-	820	-	100
Ten oer B	-	-	-	-
Haren	-	-	-	-
Hoogezand-Sappemeer	4.652	7.763	82	81
Leek	11.455	14.521	97	96
Noordenveld	1.537	5.195	88	95
Slochteren	675	6.250	100	100
Tynaarlo	5.425	1.540	80	70
Winsum	-	2.400	-	100
Zuidhorn	859	680	100	100
Totaal	96.208	14.2023	83	86

Bron: Vastgoedmarkt, PropertyNL



Self-storage ruikt op binnen bedrijfsruimtemarkt

Tabel 7.4 Opname bedrijfsruimten regio Groningen-Assen 2007 in m² en grootteklasse

Gemeente	Oppervlakte	< 500 m ²	500-1500 m ²	> 1500 m ²
Groningen	30.958	9	13	5
Leek	838	2	-	-
Tolbert	10.325	-	-	2
Hoogezand-Sappemeer	36.398	-	1	4
Assen	6.027	4	3	1
Grijskerk	225	1	-	-
Roden	2.055	1	-	1
Tynaarlo	1.075	1	1	-
Totaal	87.901	18	18	13

Bron: Vastgoedmarkt, PropertyNL

Tabel 7.5 Voorraad bedrijfsruimten regio Groningen-Assen, peildatum juni 2008

Gemeente	m ²	%
Assen	90.558	20
Groningen	1.535.101	34
Bedum*	245.038	5
Ten Boer	19.656	0
Haren	108.813	2
Hoogezand-Sappemeer	605.850	13
Leek	352.795	8
Noordenveld	309.647	7
Slochteren	58.860	1
Tynaarlo	304.378	7
Winsum	-	-
Zuidhorn	121.889	3
Totaal	4.571.585	100%

* waarvan 180.000 m² bij Friesland Foods
Bron: Gemeenten regio Groningen-Assen



GRONINGEN

De voorraad bedrijfsruimte voor Groningen ligt op ruim 1,5 miljoen m² bvo, verspreid over circa 1.800 objecten. Van deze 1.800 objecten zijn circa 200 panden niet in gebruik. Deze panden zijn in handen van gemeenten, woningcorporaties of ontwikkelaars die met een transformatie van bepaalde gebieden bezig zijn.

In de gemeente Groningen wordt in totaal meer dan 70.000 m² aangeboden. Dit is meer dan de helft van het totale aanbod in de regio Groningen-Assen. Het betreft bijna 140 objecten, waarvan het overgrote deel groter is dan 500 m². Van het totale aanbod moet 20% nog worden gebouwd. Dit zijn voornamelijk zelfstandige bedrijfsruimte-units aan de Aarhusweg, Leningradweg en Zeewinde. Het aanbod met grotere oppervlakten bevindt zich voornamelijk aan de Osloweg op bedrijventerrein Euvelgunne.

ASSEN

De voorraad bedrijfsruimte voor Assen ligt op ruim 900.000 m² bvo. Het gemiddelde bouwjaar is 1988 bij objecten waarvan het bouwjaar bekend is. Net zoals in de regio is het aanbod in juni 2008 een stuk hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder. De verhouding wat de grootte betreft en de verdeling daarvan is ongeveer gelijk gebleven. Het totale aanbod betreft slechts één pand dat nog moet worden gebouwd (Korenmaat). In de opname van 2007 is terug te zien dat het voornamelijk objecten kleiner dan 1.500 m² betreft.

OVERIGE GEMEENTEN

De voorraad van de gemeente Hoogezand-Sappemeer ligt net boven 600.000 m², waarbij het gemiddelde bouwjaar 1964 is bij objecten waarvan het bouwjaar bekend is. Opvallend is dat van de aangeboden objecten in de gemeente Hoogezand-Sappemeer 74% nog moet worden gebouwd. In Hoogezand betreft het 14 bedrijfsunits van 32 m² en in Foxhol nog een aantal units aan de Korte Groningerweg. Het totale aanbod voor deze gemeente bedraagt een kleine 8.000 m².

De voorraad van de gemeente Noordenveld ligt op bijna 310.000 m². Noordenveld heeft ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar een hoger aanbod. Dit komt onder andere door een groot object dat wordt aangeboden op het bedrijventerrein in Roden.

De voorraad van de gemeente Leek bedraagt ruim 350.000 m² en is hiermee vergelijkbaar met de gemeente Noordenveld en Tynaarlo. Ook dit aantal zal in de toekomst toenemen door de aanleg van bedrijventerrein Leeksterveld. Het gemiddelde bouwjaar is 1989 voor objecten waarvan het bouwjaar bekend is. Het aanbod in Leek is wat aantal betreft ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. Verwacht wordt dat dit aantal zal toenemen door de aanleg van Leeksterveld.

De relatief hoge voorraad van bedrijfsruimte in Bedum is voornamelijk te danken aan de fabriek van Friesland Foods die hier is gevestigd. Dit betreft ruim tweederde van de totale oppervlakte. Het bouwjaar van de objecten waarvan dit bekend is, ligt gemiddeld op het jaar 1965.

De voorraad in Ten Boer omvat een kleine 20.000 m², verspreid over zeven plaatsen in de gemeente. De objecten zijn gemiddeld zestig jaar oud. In de periode juni 2008 was er geen aanbod in deze gemeente.

De voorraad bedrijfsruimte in Haren bedraagt ruim 100.000 m². Dit aantal zal in de toekomst toenemen door de realisering van Nesciopark. In juni 2008 is er geen aanbod bekend in de gemeente Haren.

De voorraad in de gemeente Slochteren telt een kleine 60.000 m², waarvan in juni 2008 één object van 5.000 m² werd aangeboden.

7.3 Huurprijsontwikkelingen

Ten opzichte van 2006 is de gemiddelde huurprijs voor bedrijfsruimten landelijk gestegen naar € 51 per m² in het jaar 2007 (DTZ en FGH). Dit is een stijging van 9,6% (DTZ). De tophuurprijzen worden in de regio Schiphol betaald. Hier kunnen de prijzen oplopen tot € 90 per m². Voor kleinschalige ruimten tot 1.000 m² en grootschalige objecten vanaf 5.000 m²

Tabel 7.6 Bedrijfsruimten in Groningen op type locatie

Locatie	Aantal objecten
A 1	17
A 2	318
A 3	170
B 1	80
B 2	200
B 3	287
C 1	37
C 2	193
D	513
Totaal	1.815

Bron: Gemeente Groningen

Bedrijfsverzamelgebouw in Roden





Logistiek vastgoed nieuwe deelmarkt

Tabel 7.7 Huurprijzen bedrijfsruimten regio Groningen-Assen in € per m² vvo per jaar

Plaats	Locatie	2006	2007
Groningen	Driebond	35-55	45-50
	Eemspoort	45-60	50-60
	Euvelgunne	35-45	35-45
Assen	Europaweg	25-35	25-40
	Peelerpark	35-45	40-45
	Scheepersmaat	25-35	30-40
Zuidhorn	Industrieweg	20-30	20-30
Hoogezand-Sappemeer	Rengerspark	22-40	24-40
Leek	Leeksterhout	35-45	35-40
Noordenveld	Bitseveld	30-45	30-45

Bron: DTZ, Vastgoedmarkt en PropertyNL

worden in Nederland hoge huurprijzen betaald. Volgens onderzoek van Dynamis Research liggen de prijzen landelijk gemiddeld in het eerste halfjaar van 2007 iets hoger, namelijk op € 58 per m², maar dit betreft een select aantal regio's.

De huurprijzen in de regio zijn over het algemeen gelijk gebleven of licht gestegen. In Groningen zijn de prijzen op bedrijventerrein Eemspoort gestegen. Bedrijventerrein Driebond daarentegen vertoont qua bovengrens een lichte daling. Dit heeft te maken met een hoog aanbod aan de Osloweg. De ondergrens is hier echter wel gestegen met € 10 per m². In Assen zijn de prijzen voor bedrijfsruimten op de verschillende bedrijventerreinen licht gestegen. In Hoogezand is een lichte stijging van de ondergrens waarneembaar en in Noordenveld en Leek zijn de prijzen gelijk gebleven.

7.4 Logistiek vastgoed

Volgens een onderzoek van Jones Lang LaSalle nam het opnamevolume in het logistieke segment toe met 34%. Dit heeft onder meer te maken met de verschuiving naar het achterland. FGH is van mening dat Nederland hierdoor een sterke positie op de Europese logistieke vastgoedmarkt heeft gekregen. Volgens cijfers van CB Richard Ellis werd er voor ongeveer 1,1 miljoen m² aan distributieruimte gehuurd of gekocht in 2007. Ten opzichte van 2006, waarin dit niveau op ongeveer 600.000 m² lag, is dit een stijging van 83,3%. Dit is een absoluut record en daarmee kan worden gesteld dat de vrije markt voor distributiecentra op een structureel hoger niveau is komen te liggen. Deze interesse geldt voor de centra tussen 5.000 tot 10.000 m² en de grootschalige centra. Volgens DTZ steeg de voorraad van circa 11 miljoen m² in 2005 naar ruim 13 miljoen m² medio 2008. Ten opzichte van de totale voorraad bedrijfsruimte in Nederland, die wordt geschat op 486 miljoen m² in 2007 (DTZ), is dit echter maar een klein percentage (2,7%).

Vraag en aanbod zijn medio 2008 wat vierkante meters betreft in evenwicht; dat geldt voor grootschalige en kleinschalige distributiecentra. Als er echter wordt gelet op de kwaliteit van de gebouwen blijkt dat er geen sprake is van evenwicht. Ruim 40% van het huidige aanbod wordt als incourant beoordeeld. Voor de bouw van nieuwe, kwalitatief hoogwaardige distributiecentra biedt dit gegeven goede perspectieven. Investerings vinden voornamelijk plaats in de distributieregio's Mainport Rotterdam, Mainport Schiphol/Amsterdam, provincie Utrecht, Noord-Brabant, Venlo en Arnhem-Nijmegen.

8 Bedrijventerreinen





8 Bedrijventerreinen

8.1 Landelijke ontwikkelingen

De stijging van de uitgifte van bedrijventerreinen gaat onverminderd door. Dit blijkt uit de publicatie *IBIS werklocaties* van december 2007. Dit Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem geeft de stand van planning en uitgifte van bedrijventerreinen op 1 januari 2007 en de uitgifte in het jaar 2006.

De hoge uitgiftes van grond vonden voornamelijk plaats in Noord-Brabant, Zuid-Holland, Overijssel, Limburg en Friesland. Deze provincies hebben relatief veel terrein uitgegeven. Noord-Holland toonde de grootste stijging (159%) ten opzichte van 2005. Deze enorme stijging heeft ook te maken met het feit dat de gegevensverzameling van deze provincie een inhaalslag heeft gemaakt.

Op landelijk niveau is dit het derde opeenvolgende jaar waarin de uitgifte van kavels op bedrijventerreinen is gestegen. Ten opzichte van 2005 is deze uitgifte met 20% gestegen, verdeeld over 488 bedrijventerreinen. Ook de verdeling over het aantal bedrijventerreinen is ten opzichte van 2005 toegenomen (446 bedrijventerreinen). Volgens het IBIS is de stijging van de gronduitgifte voor een belangrijk deel te verklaren uit de conjuncturele schommeling. Daarnaast stelt zij dat meer uitgeefbaar bedrijventerrein ook meer uitgifte kan betekenen, onder meer omdat dit een verhuisbeweging op gang brengt.

Qua voorraad is het aantal bedrijventerreinen slechts met één bedrijventerrein toegenomen. Deze geringe toename komt door de samenvoeging van meerdere kleinere bedrijventerreinen. Hierdoor telde Nederland op 1 januari 2007 3.606 bedrijventerreinen. De totale oppervlakte ligt op dat moment op bijna 97.300 ha bruto en op 71.600 ha netto. Dit is een stijging van respectievelijk 3%, en 2% ten opzichte van 2006. Deze stijging is voornamelijk aan de provincies Noord-Holland, Overijssel en Gelderland te danken. De aantallen zijn stabiel gebleven, maar de bedrijventerreinen zijn in oppervlakte gegroeid. Volgens IBIS ligt het uitgeefbaar deel nog op 12.064 ha netto. Dit is een daling van 1,5% ten opzichte van 2005. Hiervan is een kleine 20% in handen van particulieren.

Tabel 8.1 Uitgifte van bedrijventerreinen, peildatum ultimo elk jaar

Provincie	Oppervlakte (ha netto)						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Groningen	77	58	43	37	76	62	32
Friesland	129	81	73	54	42	59	86
Drenthe	61	47	46	21	34	54	75
Overijssel	110	116	103	51	75	103	89
Flevoland	50	70	51	44	24	27	24
Gelderland	120	105	73	71	51	45	68
Utrecht	52	21	21	16	30	32	38
Noord-Holland	111	64	81	63	64	25	65
Zuid-Holland	123	107	68	91	76	91	97
Noord-Brabant	318	154	120	72	67	117	139
Zeeland	72	19	156	41	51	38	41
Limburg	117	133	77	49	65	50	87
Nederland	1.341	974	910	610	656	704	842

Bron: IBIS

Tabel 8.2 Uitgifte van bedrijventerreinen, peildatum 1 januari 2007

Provincie	Aantal	Oppervlakte (ha netto)
Groningen	17	32
Friesland	56	86
Drenthe	33	75
Overijssel	53	89
Flevoland	23	24
Gelderland	51	68
Utrecht	23	38
Noord-Holland	26	65
Zuid-Holland	62	97
Noord-Brabant	72	139
Zeeland	24	41
Limburg	48	87
Nederland	488	842

Bron: IBIS

8.2 Regionale ontwikkelingen

In de *Regiovisie Groningen-Assen 2030* is beschreven dat het thema werken vraagt om het gezamenlijk realiseren van regionale locaties voor bedrijven. Bedrijven die opereren op regionale schaal worden hiervoor gefaciliteerd. Deze vraag om samenwerking heeft geleid tot het regionale project Bedrijventerreinen. Deelnemers in dit project zijn de gemeenten Assen, Groningen, Haren, Hoogeveen-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Tynaarlo en de provincies Groningen en Drenthe. De betrokken gemeenten vormen de T-structuur van de regio en bezitten meerdere bovenregionale bedrijventerreinen.

De doelstelling van het project Bedrijventerreinen is het gezamenlijk versterken en profileren van de economische positie van de regio (zowel nationaal als internationaal) en tegelijkertijd het behouden van de gebiedskwaliteiten. Deze kwaliteiten zijn de combinatie van stad en platteland met een diversiteit aan woon-, werk- en recreërmilieus. In 2008 werken de gemeenten samen aan een regionaal bedrijventerreinenbeleid, met als doel het aanbod, zowel in prijs als kwaliteit, zo goed mogelijk regionaal af te stemmen op de vraag.

◀ Verkantoring bedrijventerrein?



Tabel 8.3 Voorraad aan bedrijventerreinen naar type, peildatum 1 januari 2007

Type	Aantal		Oppervlakte (ha netto)		Oppervlakte (ha bruto)	
Zware industrieterrein	147	40%	8.331	12%	10.558	11%
Zeehaventerrein	53	20%	11.307	16%	17.492	18%
Gemengd bedrijventerrein	3.156	88%	45.956	64%	60.286	62%
Hoogwaardig bedrijvenpark	142	4%	2.638	4%	3.914	4%
Distributiepark	64	2%	3.113	4%	4.697	5%
Onbekend	44	1%	287	0%	346	0%
Nederland	3.606	100%	71.632	100%	97.293	100%

Bron: IBIS

GRONINGEN

In de provincie Groningen werd relatief weinig grond uitgegeven in 2006. Verspreid over 17 bedrijventerreinen werd 32 ha netto uitgegeven. T en opzichte van 2005 is dit een daling van 48%. In het Groningse deel van de regio zijn in totaal 80 bedrijventerreinen uitgegeven, met een oppervlakte van 1.228 ha netto. In 2007 was hiervan 121 ha nog niet uitgegeven. De bedrijventerreinen Westpoort en Meerstad zijn in dit totaal nog niet meegeteld.

De gemeente Groningen heeft de afgelopen jaren een beleid gevolgd van afnemende gronduitgiftes. De gemeente stapte af van een hoge uitgifteambitie en koos in plaats daarvan voor thematisering. De verwachting is dat de ontwikkeling van bedrijventerreinen hierdoor flexibeler kan verlopen en er beter kan worden ingespeeld op de behoeften van ondernemers door een actieve vorm van samenwerking tussen bedrijvenverenigingen en de gemeente Groningen. In september 2008 zal op bedrijventerrein Eemspoort een ondernemerstrefpunt worden gerealiseerd, waarbij het doel is een betere aansluiting te krijgen van het onderwijs op het bedrijfsleven.

Op het bedrijventerrein Eemspoort in Groningen hebben zich sinds de start in 2000 ruim honderd ondernemers gevestigd. In 2008 wordt de tweede fase afgerond en zal fase drie van start gaan met de ontwikkeling van Eemspoort-Zuid. Dit bedrijventerrein ligt ten oosten van de afvalverwerkingslocatie 'de Stainkoel'n' en zal naar verwachting in 2010/2011 op de markt komen. Het is een gemengd bedrijventerrein (30 ha) waar ook milieugerelateerde bedrijven zich kunnen vestigen. Voor de afvalverwerkingsbedrijven die daar op dit moment zijn gevestigd, biedt dit kansen onder meer voor verwerking van reststromen (energiewinning).

Op bedrijventerrein Europapark zal in 2011 het station Europapark gereed komen. Naast de Arriva-treinen naar Winschoten en Nieuweschieds die nu op het tijdelijke station Europapark stoppen, zullen in de toekomst ook de NS-stoptreinen naar Zwolle en de Intercity naar de Randstad hier halteren. De oplevering zal ongeveer gelijk vallen met de oplevering van de nieuwe rijkskantoren aan de Kempkensberg. Meerstad zal in de toekomst zorgen voor een forse toevoeging aan bedrijventerrein (127 ha bruto). Vanaf 2016 wordt begonnen met de uitgifte van de eerste kavels. Voor Westpoort zullen de eerste verkopen begin 2009 plaatsvinden. In totaal is er circa 150 ha uitgeefbaar op Westpoort. De eerste fase beslaat 77 ha en de tweede fase beslaat 73 ha.

Nesciopark in Haren wordt ontwikkeld voor hoogwaardige, schone en duurzame bedrijvigheid die regionaal stuwend en dienstverlenend van aard is. Onder hoogwaardig wordt verstaan hightechproductiebedrijven, onderzoeks- en ontwikkelingsbedrijven (research & development), (technische)

Figuur 8.1 T-structuur Groningen-Assen



Bron: Regiovisie Groningen-Assen 2030

Figuur 8.2 Groningen-Assen internationaal



Bron: Regiovisie Groningen-Assen 2030

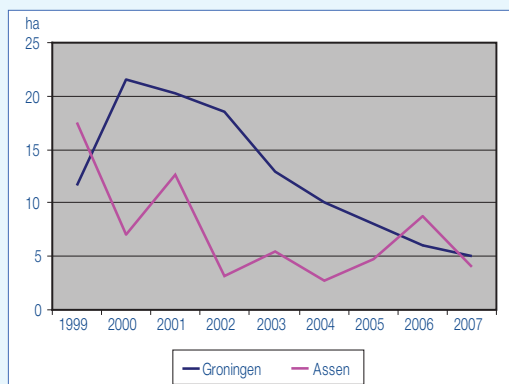


Tabel 8.4 Bedrijventerreinen met nog uitgeefbare grond regio Groningen-Assen, peildatum juni 2008

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

Bron: Regiovisie Groningen-Assen en afzonderlijke gemeenten

Figuur 8.3 Historische uitgifte bedrijventerreinen in ha



Bron: Gemeente Groningen en Assen

business-to-businessdienstverlening en bedrijven in de biotechnologie en ICT. Aan de oostkant biedt het park tevens plaats voor de combinatie van werken en wonen. De locatie aan de zuidzijde van de stad is opgezet in een landschappelijke omgeving, waarbij duurzaam bouwen een belangrijk uitgangspunt is. Door de ligging aan de A28 vormt het een goede zichtlocatie en is het goed ontsloten. Aan het park ligt een transferium met circa vijfhonderd parkeerplaatsen.

DRENTHE

Ten opzichte van 2005 werd in de provincie Drenthe 38% meer bedrijventerrein uitgegeven, namelijk 75 ha netto, verdeeld over 33 bedrijventerreinen. Deze cijfers gelden voor de gehele provincie en zijn dus voor een deel van toepassing op de regio Groningen-Assen. Het totaal aantal bedrijventerreinen in het Drentse deel van de regio omvat 26 bedrijventerreinen met een netto oppervlakte van 453 ha. Van dit aantal is nog 67,5 ha netto uitgeefbaar. Hier is Assen-Zuid niet bij gerekend.

Assen profileert zich als centrale stad in Noord-Nederland. In het kader van de regio Groningen-Assen maakt Assen deel uit van één van de zes stedelijke netwerkcentra van Nederland. Het is een concentratiepunt van economische ontwikkelingen en bevolkingsgroei in het Noorden. In Assen zijn twee bedrijventerreinen waar momenteel nog kavels uitgeefbaar zijn: Messchenveld en Peelerpark.

Het bedrijventerrein Messchenveld ligt aan de A28, waardoor het goed bereikbaar is. Het is een hoogwaardig bedrijventerrein met zichtlocaties die zich lenen voor kantoorfuncties en zakelijke dienstverlening. Achter deze zichtlocaties is ruimte voor gemengde bedrijvigheid en een zone voor gecombineerd wonen en werken. Het terrein is voorzien van glasvezelkabel en van de 50 ha is nog 19 ha uitgeefbaar.

Bedrijventerrein Peelerpark ligt ten zuiden van Messchenveld, en eveneens aan de A28. Het bedrijventerrein omvat in totaal 30 ha netto, waarvan in juni 2008 nog 6 ha beschikbaar was. Hier worden drie deelgebieden onderscheiden die elk een eigen karakter en mogelijkheden hebben in de vorm van zichtlocatie, parkachtig gebied of een deelgebied met een hogere bebouwingsdichtheid.



In de gemeente zijn verder nog de terreinen Kloosterveen, Oudegrachtpad, Stationsgebied en Schepersmaat II die volledig zijn uitgegeven.

In de gemeente Noordenveld zal bedrijventerrein Westerd II worden aangelegd. Het plan hiervoor moet na een uitspraak van de Raad van State enigszins worden aangepast. De uitbreiding van het bedrijventerrein omvat 3 ha bruto en 1,8 ha netto. De gemiddelde kavelgrootte bedraagt 1.500 m². Bij de inrichting wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedskwaliteiten. Naast bedrijventerrein Westerd beschikt bedrijventerrein Haarveld nog over 10,8 ha; de overige terreinen zijn geheel uitgegeven.

Na Leeksterveld-fase 1 zal Leeksterveld-fase 2 (20 ha netto) worden ontwikkeld. Hiervoor moet nog een bestemmingsplan worden opgesteld. De intentie is om dit proces te starten in 2008 en met de uitgifte te beginnen in 2010. Voor de toekomst liggen er nog plannen voor Leeksterveld-fase 3 (20 ha netto). Deze plannen zijn opgenomen in het voorontwerp van het Inter gemeentelijk structuurplan Leek-Roden.

Op Assen-Peelerpark zijn nog kavels uitgifbaar

8.3 Prijsontwikkelingen

In de grondprijs voor bedrijventerreinen zijn ten opzichte van 2005 geen duidelijke veranderingen opgetreden. De prijzen variëren van € 35 tot € 217 per m² kavel, waarbij de hoogste prijzen worden gehanteerd in de provincie Zuid-Holland en de laagste prijs in de provincie Friesland. Voor deze minimumprijs zijn slechts zeer beperkt kavels beschikbaar; het gaat hier dan vaak om bijzondere omstandigheden.

De gemiddelde prijs in de verschillende provincies ligt tussen de € 88 en € 104 per m² kavel. Deze variatie in prijs hangt samen met de schaarste aan bedrijfsruimte en bedrijventerrein, maar ook met de vraag naar bedrijfsruimte en bedrijventerrein.

De gemiddelde prijzen voor de regio Groningen-Assen liggen rond de € 80 per m² kavel. Deze prijs varieert van € 130 op bedrijventerrein Kranenburg in de gemeente Groningen tot € 35 op bedrijventerrein Rengers in de gemeente Hoogezand-Sappemeer.

8.4 Kwaliteit van bedrijventerreinen

LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN

Op 1 januari 2007 was naar schatting 33% van de totale bruto oppervlakte bedrijventerrein verouderd. Volgens het rapport *IBIS werklocaties* betreft het bijna 20% van alle bedrijventerreinen. Het werkelijke verouderde aandeel ligt waarschijnlijk wat lager. Dit komt doordat de cijfers zijn gebaseerd op de bruto terreinoppervlakte, terwijl in de praktijk meestal

Figuur 8.4 Gebiedskaart Messchenveld in Assen



Bron: Gemeente Assen



Revitalisering bedrijventerrein Leek

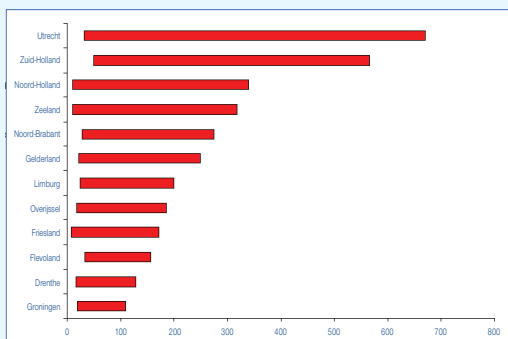


Figuur 8.5 Bovenregionale bedrijventerreinen regio Groningen-AsSEN



Bron: Regiovisie Groningen-AsSEN 2030

Figuur 8.6 Bandbreedte grondprijzen in € per provincie, peildatum 1 januari 2007



Bron: IBIS

maar een deel echt is verouderd. Ook kwam naar voren dat gemeenten vooral plannen hebben voor revitalisering (53%) van de verouderde bedrijventerreinen. Gelderland en Limburg hebben hier geen gegevens voor aangeleverd en zijn hierbij niet inbegrepen.

Om deze veroudering tegen te gaan, heeft minister Van der Hoeven van Economische Zaken bekend gemaakt dat er 28,9 miljoen euro beschikbaar is voor herstructurering van bedrijven terreinen. Deze gelden zijn onder andere afkomstig van de opbrengsten van nieuwe bedrijventerreinen. De bijdrage wordt voornamelijk besteed aan de herstructurering van 13 zogenaamde 'Topprojecten', alle gelegen buiten het noorden van het land. Deze terreinen worden van grote betekenis geacht voor de nationale economie.

De rijksoverheid heeft als doelstelling dat er vanaf 2010 jaarlijks minimaal 1.000 tot 1.500 ha aan bedrijventerreinen wordt opgeleverd, waarbij het aantal hectare geherstructureerd bedrijventerrein wordt verdubbeld. Om dit doel te bereiken zijn afspraken gemaakt met de koepelorganisatie Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze afspraken betreffen de behoefte- en de planning, een betere regionale afstemming van het beleid van bedrijventerreinen en het hanteren van de zogenaamde 'SER-ladder', aan de hand waarvan verschillende ruimtelijke mogelijkheden zorgvuldig worden afgewogen en een optimale benutting wordt nagestreefd. Uitbreiding zal alleen plaatsvinden als aan deze eisen kan worden voldaan. Ook worden in 2008 afspraken gemaakt over een realistische en efficiënte planning van bedrijventerreinen per provincie. Daarnaast is sinds eind maart 2008 de Taskforce Herstructurering ingesteld. Deze Taskforce heeft tot doel kennis op het gebied van herstructurering te verzamelen en landelijk te benutten.

REGIONALE ONTWIKKELINGEN

In de gehele provincie Groningen zijn 70 van de 203 bedrijventerreinen verouderd (34%) met een totale oppervlakte van 2.786 ha bruto. De gemeenteraad van Groningen heeft voor de begroting van 2008 drie miljoen gereserveerd voor het project Vitale Bedrijventerreinen. Dit geld is afkomstig uit de stadsmeierrechten en zal worden gebruikt voor de herinrichting van bestaande bedrijventerreinen, parkmanagement, het creëren van stageplekken en banen, en energiebesparing op bestaande bedrijventerreinen. Een groot deel van het geld gaat naar de revitalisering van de bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal.

Voor Westpoort worden alle eisen van het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) meegenomen in het beeldkwaliteits- en het inrichtingsplan. Deze maatregelen zullen niet ingrijpend zijn wanneer vestigende ondernemers

direct bij de bouw zelf veiligheidsmaatregelen treffen. Het keurmerk moet iedere twee jaar opnieuw worden aangevraagd.

Bij de noordelijke bedrijventerreinen van Groningen (Pop Dijkemaweg en Ulgersmaweg) worden steeds meer delen getransformeerd naar wonen/werken. Dit gebied is onderdeel van de Centrale Zone Groningen en is erop gericht om verouderde bedrijventerreinen te herbestemmen voor onder andere woonwerkmilieus. Door de focus op deze zone zijn de prioriteiten van de plannen voor het voormalig CSM-terrein tijdelijk terzijde gelegd.

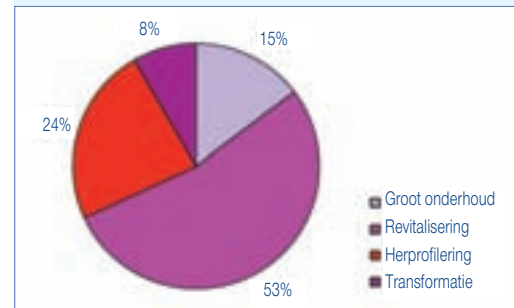
In Drenthe zijn 20 van de in totaal 126 bedrijventerreinen verouderd (15,8%), met een totale oppervlakte van 943 ha bruto. Op het bedrijventerrein Mes-schenveld in Assen werkt de gemeente samen met Alescon, een onderneming met een sociale-werkvoorzieningstaak, aan een herstructurering die het predikaat 'hoog' moet waarborgen. Aan de hand van foto's wordt bepaald hoe de buitenruimte eruit moet zien. Naast de groenvoorzieningen worden ook de wegen en het water meegenomen. Assen is met deze aanpak koploper in Nederland. Voor het stadsbedrijvenpark in Assen is eveneens een revitaliseringsplan opgesteld voor delen van dit gebied. Overheid en bedrijfsleven werken hier gezamenlijk aan een thematische herstructurering.

Binnen de regio Groningen-Assen wordt momenteel onderzoek gedaan naar een kwaliteitsverbetering van bedrijventerreinen. Op basis van dit onderzoek zullen regionale afspraken worden gemaakt. Herstructurering speelt een belangrijke rol in deze discussie.

8.5 Duurzaamheid en bedrijventerreinen

Om te komen tot een betere benutting van de ruimte voor bedrijven in het bestaande bebouwde gebied en een evenwichtiger verhouding tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen, hebben de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de minister van Economische Zaken vijf pilots geselecteerd. Deze pilots in de regio Groningen-Assen, Overijssel, Oss en de provincie Noord-Brabant, Zutphen, en in de gemeente Zaanstad moeten inzicht verschaffen in de werking van mogelijke oplossingen en een leereffect genereren voor rijk, provincies, regio's en gemeenten. De pilot van de regio Groningen-Assen betreft een onderzoek naar regionale kwaliteitsverbetering van bedrijventerreinen en de regionale afspraken die hieruit zullen voortvloeien.

Figuur 8.8 Type ingreep naar bruto ha bedrijventerrein landelijk in %, peildatum 1 januari 2007



Bron: IBIS

Haren-Nesciopark, een duurzaam vastgoedconcept



Nesciopark Haren: een duurzaam businesspark

Hanzevast ontwikkeling B.V., een onderdeel van Hanzevast Holding, is een groeiende internationaal georiënteerde vastgoedorganisatie. Luuk Duurkens en Simon Tichelaar zwaaien de scepter over deze werkmaatschappij. De realisatie van het duurzame Nesciopark in Haren is een uitdagende pilot voor deze ontwikkelaars. Hanzevast kan hiermee haar positie als innovatieve vastgoedontwikkelaar binnen Nederland verder uitbouwen.



Luuk Duurkens en Simon Tichelaar

De eerste aanzet tot Nesciopark ligt in de *Regiovisie Groningen-Aspen 2030*. De gemeente Haren kreeg daarin een rol toebedeeld voor de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijfsgebied aan de A28. Een masterplan werd opgesteld. Vastgoedontwikkelaar Hanzevast en de gemeente Haren committeerden zich om de economische ontwikkeling van de regio nadrukkelijker op de kaart te zetten. “Nesciopark wordt dan ook geen doorsnee bedrijvenpark”, vertelt Luuk Duurkens, “er komt een mix van kantoor- en bedrijfsruimte, hier en daar gecombineerd met wonen en werken, en duurzaamheid speelt een belangrijke rol.”

Nesciopark krijgt deze unieke elementen; het wordt de gewenste hoogwaardige bedrijfslocatie met een totaalpakket aan faciliteiten. “Het businesspark krijgt een groene aanleg en gedeeltelijk een verlaagde bebouwing. We creëren zo een parkachtig karakter. Er zal geen versnipperde gebouwenstructuur ontstaan, want we kiezen voor hoogwaardige architectuur met gecombineerde functies en een uitstekende bereikbaarheid vanaf de A28. Het parkeren wordt gefaciliteerd voor iedereen die er woont en werkt”, aldus Duurkens.

De markt verandert en ontwikkelaars moeten daarop inspelen. Simon Tichelaar: “Er moeten dus bijzondere componenten worden toegevoegd aan het businesspark. Denk bijvoorbeeld aan

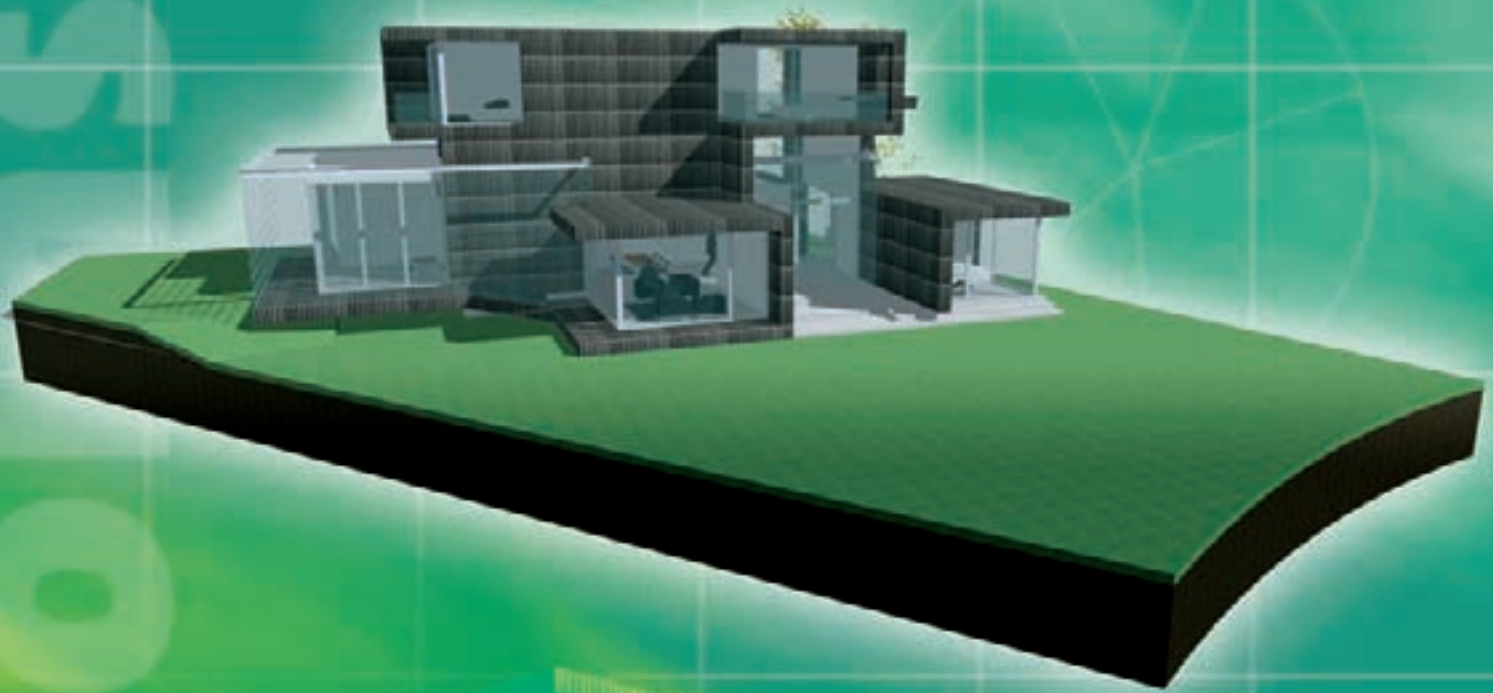
collectieve voorzieningen, flexibiliteit en aandacht voor de esthetische uitstraling. Een complexe opgave, maar tegelijkertijd een enorme uitdaging die absoluut zal zijn terug te zien in de inrichting van Nesciopark.”

“Hier wordt een concept ontwikkeld in plaats van alleen een bedrijvenpark”, stelt Luuk Duurkens, “Nesciopark wordt daarmee een prachtig voorbeeld om ook elders toe te passen.”

Hanzevast blijft in principe eigenaar van het park. Individuele verkoop is echter niet uitgesloten. Het parkmanagement wordt onderdeel van het concept en dat kan ver gaan volgens Tichelaar: “Van beheer en onderhoud van het park, gezamenlijke inkoop van bijvoorbeeld de energievoorziening, de telecomfaciliteiten en de afvalverwerking tot onderlinge samenwerking tussen de verschillende bedrijven. Deze samenwerking zal bijdragen aan de kwaliteit van het park op lange termijn. Daarbij wordt optimaal gebruikgemaakt van de kennis en ervaring van Hanzevast.”

Naast Nesciopark wordt een transferium aangelegd, een mooie extra aanvulling op het voorzieningenpakket van het businesspark. Medio 2009 gaat de bouw op Nesciopark van start. Een oppervlakte van 9 ha waarop straks in 55.000 m² gewerkt en gewoond zal worden, en dat alles in een parkachtige omgeving. Wie wil dat niet?

9 Toekomstscenario



Duurzaam vastgoed: geen tijdelijk verschijnsel?

Ook in de wereld van het vastgoed is duurzaamheid het nieuwe toverwoord. Tegelijkertijd is er volop begripsverwarring. Want wat houdt het precies in? Kunnen duurzaamheid, groei en rendement wel hand in hand gaan? Jan Jongert van 2012Architecten in Rotterdam ziet een bloeiende toekomst weggelegd voor een cyclische benadering van bouwen. Ofwel: de stad als bron van hergebruik van gebouwen en materialen.

Voortbouwen op basis van wat al voorhanden is. Dat is in een paar woorden de kernvisie van 2012Architecten. Jan Jongert: "Daarbij kan het gaan om de aanwezige omgeving, bouwwerken, energiebronnen of afvalmaterialen." Mooi praktijkvoorbeeld is het project (No) Flat Future. In opdracht van SenterNovem werd een aanpak ontwikkeld voor de herontwikkeling van naoorlogse laagbouwflats in de Rotterdamse deelgemeente Hoogvliet.

PRAGMATISCH

Uitgangspunt bij het project was om bestaande casco's grotendeels in stand te laten. De flatgebouwen worden vervolgens opgetopt en uitgebreid met een aanbouw. Hierdoor blijft het aantal woningen gelijk, maar worden ze wel groter en gevarieerder. Renovatie gebeurt met behulp van restmaterialen uit slooppanden in de omgeving. Dit versterkt de band tussen de vormgeving van de gebouwen en de omgeving. Bijzonder is dat een compleet stempel van diverse flats in één keer op de schop gaat. Gloednieuw – maar wel duurzaam – zijn de huisinstallaties en de klimaatgevel. "Pragmatisme is belangrijk", licht Jan Jongert toe. "Soms kies je in plaats van hergebruik voor gerecyclede materialen. Een andere keer zijn fabrieksnieuwe producten onvermijdelijk."

Voor Jan Jongert en 2012Architecten is hergebruik onderdeel van de integrale ontwerpstrategie. Niet alleen om ecologische redenen. "De mogelijkheden die gevonden spullen bieden, wakkeren ook onze creativiteit aan." Gebruikte producten hebben een verleden dat nieuwe materialen nog ontberen. Interessant is om die geschiedenis als meerwaarde toe te voegen aan een slim, nieuw ontwerp. Het leidt tot een combinatie van innovatieve toepassingen én onverwachte vormgeving.



Jan Jongert

VILLA WELPELOO

In mei 2000 werd de Enschedese wijk Roombeek door een vuurwerkkramp getroffen. 2012Architecten leverde een bescheiden bijdrage aan de wederopbouw. Uit afval werd een kringloopwoning opgetrokken: villa Welpelo. "In de buurt, bij de Twentsche Kabel Fabriek, vonden we ongebruikte houten kabelhaspels. De assen waren vervaardigd uit vurenhouten planken. Die hebben we gebruikt als gevelbekleding."

◀ Villa Welpelo

COMMUNITY

Een enkel woonhuis renoveren met tweedehands bouwmaterialen is één. Maar hoe krijg je dat voor elkaar bij grote projecten? In ieder geval vraagt het om een netwerk van gelijkgestemden. Vandaar dat Jan Jongert en zijn collega's de stichting Recyclicity hebben opgericht. "Het streven is om het hergebruik van afvalmateriaal in de bouw gezamenlijk te promoten. De uitdaging is om afval een nieuwe bouwbestemming te geven op basis van een minimum aan toegevoegde energie. Zoals gezegd: het begrip afval heeft hier een brede betekenis. Het gaat zowel om materialen en installaties als om leegstaande gebouwen en stedelijke restructies. Door het aantal bewerkingen en de transportafstand te beperken, doe je bovendien aan energiebesparing."

De netwerkgedachte was ook de drijfveer achter de website Superuse.org, een ander initiatief van 2012Architecten. Superuse is een internet-community waar designers, architecten en anderen kennis bundelen en ideeën uitwisselen. Jan Jongert: "Het principe 'act local, think global' is bij het hergebruik van materialen zeker van toepassing. Moderne ICT-hulpmiddelen zorgen ervoor dat je kennis over hergebruik razendsnel kunt delen met mensen elders in de wereld. Bovendien is de regionale beschikbaarheid van materialen gemakkelijk inzichtelijk te maken."

KOSTENTRANSPARANTIE

Wat zijn op dit moment de grootste barrières? Volgens Jan Jongert wegen de kosten van hergebruik nog niet op tegen het toepassen van nieuwe bouwmaterialen. "Hoewel het omslagpunt dichterbij komt, zijn de kosten voor energie, transport en afvalverwerking in het geval van nieuwe materialen altijd nog lager." Ook spelen de hogere loonkosten bij hergebruik een rol. Daarnaast werkt het btw-tarief voor gerecyclede materialen niet echt mee. En dan is er nog de factor schaal. Wil je een kosten- en milieuvoordeel behalen, dan moeten projecten een zekere omvang hebben. Jan Jongert: "Het bekende kip-en-ei-verhaal." Zeker is dat bouwers op dit moment nog aanhikken tegen het gebrek aan transparantie in materiaalkosten. "Vreemd, want een kwart van de huidige nieuwbouwkosten heeft betrekking op afvalverwerking. Alleen zijn die kosten meestal niet gemakkelijk terug te vinden in de uiteindelijke kostprijs. Denk daarbij aan de kosten van zaagverlies, afvoer en gemeentelijke heffingen. Over transparantie gesproken..."

PILOTFASE

Direct financieel voordeel levert hergebruik van materialen dus nog niet op. Jan Jongert denkt dat eerst nog een langdurige pilotfase moet worden doorlopen. "Het gaat erom zoveel mogelijk ervaring op te doen." Dankzij ICT-middelen kun je op grotere schaal lokale processen ondersteunen. Natuurlijk zijn daarnaast goede architecten vereist. Wat materiaalgebruik betreft moet inventief worden omgegaan met de beschikbare middelen.

Volgens Jan Jongert is er nog te weinig uitwisseling van kennis over hergebruik van bouwmaterialen. Die uitwisseling is onmisbaar voor een juiste inschatting van kwaliteit en eigenschappen van materialen. "Een materiaallogboek bij de oplevering van een gebouw kan daaraan bijdragen." Op advies van 2012Architecten hebben de gemeente Den Haag en het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zo'n logboek gevraagd aan de bouwer van het nieuwe ministeriegebouw op de locatie van de voormalige Zwarte Madonna. Het was voor het eerst dat dit principe werd toegepast bij een groter bouwproject.

Wat zal veranderen is de dynamiek van het bouwproces. Jan Jongert: "Je moet de logistiek zo organiseren dat afvalmaterialen op het juiste moment in de juiste hoeveelheden beschikbaar zijn." Volgens de architect is dat trouwens niet het grootste probleem. "Mijn ervaring is dat het gecoördineerd aanvoeren van nieuwe bouwmaterialen vaak problemen oplevert. Dat heeft te maken met de langere transportketens."

VERDUURZAMEN

Effectief omgaan met wat aanwezig is, betekent dat je soms met een minder geschikte basis moet werken. Het land staat immers vol met gebouwen uit de prehistorie van de duurzaamheid. De oplossing is om de levensduur van gebouwen te verlengen. Dat doe je door ze te verduurzamen en er als het ware een duurzame schil omheen te bouwen.

Op de vraag hoe zijn ideale Nederland er in 2012 uitziet antwoordt Jan Jongert: "Ruimtegebrek en stijgende grondstof- en energieprijzen geven enorme impulsen aan recycling en de ontwikkeling van duurzaam vastgoed. De toekomst ligt bij steden die zich ontwikkelen tot dynamische bronnen van hergebruik."

Bijlage 1: Begrippen

Aanbod kantoren/bedrijfsruimte

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

Bedrijfsruimte

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bestemd is voor de uitoefening van een bedrijf voor productie, opslag en distributie van goederen. De eventueel aanwezige kantoor- en showruimte wordt toegerekend aan de hoofdfunctie van het gebouw. Bedrijfsruimte wordt gemeten in m² verhuurbare vloeroppervlakte.

Bedrijventerrein

Terrein dat in het bestemmingsplan is aangewezen voor de functiegroep bedrijven en dienstverlening.

BLS (Besluit locatiegebonden subsidies)

Besluit locatiegebonden subsidies zijn beschikbaar voor het stimuleren van de woningproductie. Het geld is bestemd voor nieuwbouw in de stedelijke regio's. Alleen als de regio's daadwerkelijk de woningen bouwen zoals in de afspraken is vastgelegd, ontvangen zij het geld.

Bruto oppervlakte bedrijventerrein

Bruto oppervlakte van een terrein met bedrijfsbestemming minus woonbestemming, bestemming voor landelijk gebied etc.

Bruto vloeroppervlakte (bvo)

Oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Centraal winkelgebied

Belangrijkste winkelgebied in een woonplaats met de categorieën: binnenstad (>400 winkels); hoofdwinkelgebied klein/groot (100-400 winkels); kernverzorgend winkelgebied klein/groot (<100 winkels) en kernverzorgend supermarktcentrum (3 of 4 winkels, waarvan in ieder geval 1 supermarkt van 500 m² vvo of meer).

Consumentenvertrouwen

De index consumentenvertrouwen geeft aan in hoeverre huishoudens vinden dat het economisch gezien beter of slechter gaat. De index wordt bepaald op basis van de mening van huishoudens over het algemene economische klimaat en over de eigen financiële situatie.

Duurzaamheid

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

Huurprijs

Huurprijs gewaardeerd in euro's per m² verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) per jaar, tenzij anders vermeld, exclusief btw, servicekosten en eventuele andere vergoedingen, zoals huurdersspecifieke inrichtingskosten, goodwill en/of overnamekosten.

Kantoor

Een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of

ondersteunende activiteiten. Deze definitie laat kantoren in fabrieken, bedrijfsgebouwen, ziekenhuizen en universiteiten buiten de statistiek.

Kantorenmarkratio

De kantorenmarkratio geeft de verhouding weer tussen de opname van kantoorruimte gedurende één jaar en het aanbod aan het begin van het betreffende jaar. Een kantorenmarkratio onder de 100% wijst op een overschot en boven de 100% wijst op een tekort aan kantoorruimte.

Kredietcrisis

Met de kredietcrisis worden de heftige ontwikkelingen aangeduid op de financiële markten zoals die zijn begonnen in de zomer van 2007 in de Verenigde Staten. Opmerkelijk aan deze crisis is dat de negatieve ontwikkelingen op diverse deelmarkten optreden/optraden, maar elkaar ook versterk(t)en.

Leegstand bedrijfsruimte

Bedrijfsruimte die niet in gebruik is door een huurder of eigenaar en waarvoor geen huur- of koopcontract is afgesloten.

Leegstand kantoren

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

Leegstand winkelpanden

Leegstaand pand dat niet meer wordt gebruikt. Het pand staat te koop of te huur. Leegstand is onder te verdelen in twee soorten: frictieleegstand en structurele of langdurige leegstand. Langdurige leegstand duurt langer dan twee jaar en maakt ongeveer eenderde uit van de totale leegstand.

Leisurecentra

Accommodatie waar meer dan één soort vrijetijdsoverblijfsbesteding kan worden gedaan, bijvoorbeeld sporthallen, evenementenhallen en pretparken.

Markratio

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

Marktstemmingindicator (NVM)

De marktstemmingindicator geeft de totale omzet aan (som van prijzen van de verkochte woningen).

Netto oppervlakte bedrijventerrein

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

Nieuwbouw

Bouwprojecten die nog niet eerder in gebruik zijn genomen en bestaande bouw die een zodanig ingrijpende renovatie heeft ondergaan dat kan worden gesproken van een nieuw object.

Niet-werkende werkzoekende (CWI)

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

Object

Een gebouw dat in zijn geheel is gescheiden van een ander gebouw, of een deel van een gebouw dat door één of meer

bouwmuren geheel is gescheiden van de rest van het gebouw. Het gebouw is niet onderverdeeld door gelijke bouwmuren.

Ondersteunende winkelgebieden

Naast een centraal winkelgebied kunnen in een woonplaats een of meerdere ondersteunende winkelgebieden worden onderscheiden zoals: stadsdeelcentrum (>50 winkels; planmatig ontwikkeld); binnenstedelijke winkelstraat (>50 winkels); wijkcentrum (<50 winkels); buurtcentrum (5-9 winkels zonder supermarkt); supermarktcentrum (3 of 4 winkels waarvan in ieder geval 1 supermarkt van 500 m² vvo of meer).

Opname bedrijventerreinen

Verkoop van grond voor bedrijfsmatig gebruik door overheden en ontwikkelingsbedrijven aan eigenaar/gebruiker, projectontwikkelaars en grondspeculanten.

Outletcentrum

Winkelcentrum met kledingwinkels die stunen met de prijzen en die ook restpartijen verkopen.

Overige winkelgebieden

Hieronder vallen grootschalige concentraties (5 of meer verkooppunten met minimaal 500 m² vvo met minimaal 50% doelgericht aanbod), speciale winkelgebieden (die niet vallen onder andere categorieën, bijvoorbeeld rondom een station of winkelgebieden met een speciaal thema) en verspreide bewinning.

Prijs woningdienst

De prijs van een woningdienst is de huur van een woning gedeeld door het aantal standaardwoningequivalenten dat de woning representeert.

Producentenvertrouwen

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

Verhuurbaar vloeroppervlakte (vvo)

Bruto vloeroppervlakte minus de constructieoppervlakte, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. De omschrijving van de verhuurbare vloeroppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580. Als vuistregel geldt dat van de bruto vloeroppervlakte ongeveer 80% verhuurbaar is.

Uithuizige vrije tijd

Vrije tijd die buitenshuis wordt besteed.

Voorraad

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

Vrijtijdsstress

Stress die ontstaat door toenemende wensen om vrijetijdsactiviteiten te verrichten en afnemende beschikbare tijd.

Werklozen

Personen in de leeftijd van 15 tot en met 64 jaar zonder werk of met een baan van minder dan twaalf uur per week, die actief zoeken naar een baan van twaalf uur of meer per week en daarvoor op korte termijn beschikbaar zijn. Het aantal werklozen wordt bepaald aan de hand van een steekproef.

Winkelvloeroppervlakte (wvo)

Vloeroppervlakte die door de winkel- en verkoopfunctie wordt ingenomen binnen een pand.



Bijlage 2: Onderzoeksverantwoording en bronnen

ONDERZOEKSVERANTWOORDING

De kwantitatieve gegevens voor dit Vastgoedrapport zijn verkregen door gebruikmaking van gemeentelijk cijfermateriaal en databestanden van de heer drs. R.L. Bak, Boelens Jorritsma Bedrijfsmakelaars, C.B. Richard Ellis, DTZ Zadelhoff, Dynamis Research, Locatus B.V., Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), PropertyNL, Strabo B.V. en Vastgoedmarkt. Tevens is gebruikgemaakt van databestanden van het Kadaster betreffende de hypotheeksom, het aantal woningtransacties en de gemiddelde verkoopprijs. Daarnaast zijn er voor het hoofdstuk Woningmarkt veel kwantitatieve gegevens verzameld via Meeus. Het overige cijfermateriaal is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), Centraal Plan Bureau (CPB), de provincies Groningen en Drenthe en het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM). Voor alle hoofdstukken zijn voor de kwalitatieve gegevens interviews gehouden met experts. Bij de tabellen en grafieken wordt verwezen naar de bronnen. Een lijst met bronnen is opgenomen in deze bijlage. Het verzamelen en verwerken van de gegevens ten behoeve van het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2008 is met bijzonder veel zorg gebeurd. Getracht is een zo groot mogelijke dekking van de markt te bereiken. Toch blijft het lastig alle informatie bij verschillende partijen te achterhalen. Vaak is een deel van de informatie niet aanwezig en soms komt een deel te laat binnen. Kwantitatieve gegevens over de bedrijfsruimtemarkt blijven moeilijk te achterhalen. Dit jaar zijn er overigens meer gemeenten die cijfers hiervoor hebben aangeleverd. De betrouwbaarheid van de gegevens is geen 100%, maar ruimschoots voldoende om een beeld te schetsen van de vastgoedmarkt in de regio Groningen-Assen. Kritische kanttekeningen en aanvullingen zijn van harte welkom bij de Stichting Vastgoedrapportage regio Groningen-Assen (voor website en adres zie het colofon).

BRONNEN

- Aarnout, R. Stop de industrieterreinen (interview met G. de Roo). Groningen: Rijksuniversiteit Groningen, Kennisdebat, juli 2005.
- Actieplan Fiets. Groningen: Provincie Groningen, 2003.
- Bak, R.L. Kantoren in cijfers 2007; statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt. Amsterdam: CB Richard Ellis, 2008.
- Beleidsondersteunend Recreatie Analyse Model. Den Haag: Stichting Recreatie.
- Beleidsprogramma Duurzaamheid. Den Haag: Kabinet-Balkenende IV, 2007.
- Consumentenonderzoek Toerisme 2005. Leeuwarden: Toerdata Noord, 2006.
- Convenant Duurzaam Bouwen Drenthe 2001. Assen: Provincie Drenthe, 2001.
- Convenant woningbouwafspraken 2005 tot 2010; samenwerkingsverband Regiovisie Groningen-Assen 2030. Den Haag: Ministerie van VROM, 2004.
- Convenant Regiospecifiek pakket Zuiderzeelijn. Den Haag: Ministerie van Verkeer en Waterstaat, maart 2008.
- De eerste lijn moet raak zijn (derde editie). Tram in regio en stad. Groningen: Gemeente Groningen, 2007.
- De fiets in de regio. Groningen: Regio Groningen-Assen, 2005.
- Detailhandel en leisure in de stad Groningen. Groningen: Gemeente Groningen, 2002.
- Detailhandelsmonitor Groningen. Groningen: Gemeente Groningen, 2007.
- De tijd als spiegel. Hoe Nederlanders hun tijd besteden. Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau, 2006.
- Economisch belang toerisme & vrije tijd. Leidschendam: NBTC, 2008.
- Economisch beleidsplan. Tynaarlo: Gemeente Tynaarlo, 2002.
- Economische betekenis Groningen Airport Eelde N.V. Nijmegen: Groningen Airport Eelde N.V., 2005.
- Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt. Den Haag: Centraal Planbureau, 2008.
- Eemskanaalzone, verbinding in stad. Een visie op de ontwikkeling van de Eemskanaalzone. Groningen: Gemeente Groningen, 2005.
- Enquête regionale bedrijfsontwikkeling 2007. Woerden: Kamer van Koophandel, 2007.
- Factsheet bedrijfsruimtemarkt Groningen, Assen en Emmen 2008. Utrecht: DTZ Zadelhoff Research, 2008.
- Factsheet bedrijfsruimtemarkt Nederland 2008. Utrecht: DTZ Zadelhoff Research, 2008.
- Feed the Lion, de Nederlandse markt voor distributiecentra. Utrecht: DTZ Zadelhoff Research, 2006.
- Goederenvervoer in de netwerkanalyse 2006. Nijmegen: Rijkswaterstaat directie Noord-Nederland i.s.m. Regio Groningen-Assen en gemeente Groningen, 2006.
- Groeien in ruimte. Groningen: Regio Groningen-Assen, 2005.
- Groeien in ruimte special. Groningen: Regio Groningen-Assen, 2008.
- Groeten uit Holland. Advies over vrije tijd, toerisme en ruimtelijke kwaliteit. Den Haag: VROM-raad, 2006.
- Groningen ICT Stad II. Groningen: Gemeente Groningen, 2005.
- Haalbaarheidsstudie Wireless Groningen. Delft: TNO Informatie- en Communicatietechnologie, 2006.
- Het imago van Groningen. Beeststerzwaag: Vandertuuk, 2004.
- Het Jaarverslag Olie en Gas in Nederland. Den Haag: Ministerie van Economische Zaken, 2007.
- Horwath HTL. Hosta op weg naar een nieuw record. Hospitality Management, september, 2007.
- Huurverhoging 2008 maximaal 1,6 procent (persbericht). Den Haag: Ministerraad kabinet-Balkenende IV, 2008.
- IBIS werklocaties 2007. Den Haag: Ministerie VROM, 2007.
- Jaarverslag 2006. Groningen: N.V. Nederlandse Gasunie, 2007.
- Kabinetsformatie 2006. Den Haag: Tweede Kamer der Staten-Generaal, 2007.
- Kantorenmarktonderzoek Groningen 2007; een kwantitatieve analyse van de kantorenmarkt in de gemeente Groningen. Groningen: DTZ Zadelhoff Research, 2008.
- Kennis en economisch onderzoek. Kwartaalbericht Woningmarkt (mei), Rabobank Nederland, 2008.
- Lenteakkoord energiebesparing in nieuwbouw. Den Haag: Ministerie van VROM, 2008.
- Luijten, A. Laat het geld maar rollen. In: Building Business, december 2005.
- Marlet, G. Woerkens, C. van, Zwart, R., De onderkant van de arbeidsmarkt. Utrecht: Stichting Atlas voor gemeenten, 2008.
- Masterplan-Revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal. Groningen: Gemeente Groningen, 2005.
- Metz, T. PRET! Leisure en landschap. Rotterdam: NAi Uitgevers, 2002.
- Minister Vogelelaar: 48 miljoen voor Korrewegwijk en De Hoogte (persbericht). Groningen: Gemeente Groningen, 2007.
- Mooi weer Nederland: werken aan kwaliteit. Den Haag: Ministerie van VROM, 2008.
- Naar een toekomst die werkt. Rotterdam: Commissie Arbeidsparticipatie, 2008.
- Nationaal kantorenmarktonderzoek 2007; over kleinschalig kantoorgebruik. Nieuwegein: NVM, 2007.
- Nationaal Verkeers- en Vervoersplan 2001-2020. Den Haag: Ministerie van Verkeer en Waterstaat/SER, 2001.
- Nederland Compleet; factsheets kantorenmarkt. Utrecht: DTZ Zadelhoff Research, 2008.
- Nieuw Commercieel Vastgoed in Nederland in feiten en cijfers. Voorburg: Neprom/PropertyNL, 2007.
- Nieuw Lokaal Akkoord Groningen. Groningen: Gemeente Groningen en Groninger Woningcorporaties, 2007.
- Noordelijke arbeidsmarkt verkenning 2008. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen, 2008.
- Nota Mobiliteit. Naar een betrouwbare en voorspelbare bereikbaarheid (pkb deel 4). Den Haag: Ministerie van VROM, 2006.
- Nota Ruimte. Ruimte voor ontwikkeling (deel 4). Den Haag: Ministerie van VROM, 2006.
- Nota Sturen op Snelheid. Groningen: Gemeente Groningen, 2006.
- NVM-cijfers van het eerste kwartaal 2008. Nieuwegein: NVM, 2008.
- Office Demand IT-Sector. Amsterdam: Jones Lang LaSalle, 2008.
- Ontwikkelingsplan sport in beeld. Groningen: BMC sport en leisure, 2005.
- Ontwikkelingen en prognoses regionale kantorenmarkt. Delft: Bureau Louter, 2007.
- Op weg in de vrije tijd. Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau, 2006.
- Op weg naar een goed bereikbaar Noordwest-Groningen. Groningen: Provincie Groningen, 2007.
- Poell, E.A. Leisure in ontwikkeling. De onaan-trekkelijkheid van de leisuresector. Eindhoven, 2001.
- Primos 2007. Prognosemodel voor bevolking, huishoudens en woningbehoefte. Delft: ABF Research, 2007.
- Programma Transitie-alternatief Structuurvisie Zuiderzeelijn. Nijmegen: Buck Consultants International, 2006.
- Projectplan Assen; uitvoeringsagenda 2006-2008. Assen: Gemeente Assen, 2006.
- Provinciaal Omgevingsplan Groningen. Koersen op Karakter. Groningen: Provincie Groningen, 2000.
- Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan Drenthe. Uitvoeringsagenda 2007-2012. Assen: Provincie Drenthe, 2007.
- Rapportage bioscoopmonitor 2007. Leusden: NVB, 2008.
- Rapportage sport 2006. Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau, 2006.
- Recreatiecijfers bij de hand. Den Haag: Stichting Recreatie, 2004.
- Regeerakkoord. Den Haag: Kabinet-Balkenende IV, 2007.
- Regio Groningen-Assen 2030. Ruimte voor uw bedrijf, 2007. Groningen: Regio Groningen-Assen, 2006.
- Regionale bevolkingsprognose 2007-2025. Voorburg: Centraal Bureau voor de Statistiek, 2008.





- Samen voor Sport en de kracht van sport. Startrapportage monitoring en evaluatie van Tijd voor Sport. Den Bosch: W.J.H. Mulier Instituut, 2008.
- Safe Haven. De Nederlandse markt voor distributiecentra. Utrecht: DTZ Zadelhoff Research, 2008.
- Scherpere norm voor aantal kamerverhuurpanden per straat (persbericht). Groningen: Gemeente Groningen, 2008.
- Soet, J. de. Visies op winkelvastgoed 2007. Inspirende visies op het ontwikkelen van winkelgebieden. Vlaardingen: Management producties, 2006.
- Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkt 2006-2007. Amersfoort: Dynamis Research, 2007.
- Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2007. Amersfoort: Dynamis Research, 2007.
- Sprekende Cijfers Woningmarkt 2008-1. Amersfoort: Dynamis Research, 2008.
- Stad Groningen staat er goed voor (persbericht). Groningen: Gemeente Groningen, 2008.
- Stadsrandzone Assen. Assen: Gemeente Assen, 2008.
- Statistisch Jaarboek 2007. Groningen: Gemeente Groningen, 2007.
- Statistisch Jaaroverzicht Hoogezand-Sappemeer 2006. Hoogezand: Gemeente Hoogezand, 2007.
- Strategische agenda voor Noord-Nederland 2007-2013. Groningen: Samenwerkingsverband Noord-Nederland, 2005.
- Structuurvisie Zuiderzeelijn. Den Haag: Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2006
- Toekomstvisie Vakantiemarkt (update mei). Leidschendam: NBTC NIPO, 2008.
- Toerisme en recreatie in cijfers 2007. Voorburg: Centraal Bureau voor de Statistiek, 2007.
- Toerisme in cijfers. Leeuwarden: Toerdata Noord, 2005.
- Toerisme in cijfers. Leeuwarden: Toerdata Noord, 2007.
- Toerisme in Drenthe werkt. Rotterdam: Ecorys, 2005.
- Toerisme in macro-economisch perspectief 2001-2006. Voorburg: Centraal Bureau voor de Statistiek, 2008.
- Toerisme in Perspectief 2008. Leidschendam: NBTC, 2008.
- Toeristisch Groningen. Een karaktervol perspectief. Groningen: Provincie Groningen, 2001.
- Vaarroute Lemmer-Delfzijl; vervangen bruggen Dorkwerd en Aduard. Groningen: Provincie Groningen, 2007.
- Van eigenwijsheid naar eigen wijsheid. Over de economische toekomst van het Noorden. Groningen: Researchschool SOM RuG, 2006.
- Vastgoedbericht 2008. Investeren in verandering. Utrecht, FGH Bank, 2008.
- Vastgoedbericht april 2008. Apeldoorn: Kadaster, 2008.
- Vastgoedbericht mei 2008. Apeldoorn: Kadaster, 2008.
- Vastgoedrapport Groningen | Assen 2007. Groningen: Stichting Vastgoedrapportage Groningen-Assen, 2007.
- VBO Woonindex; eerste kwartaal 2008. Rijswijk: Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed, 2008.
- Venhorst V., Wissen, L.J.G. van. Demografische trends en de ontwikkeling van kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen, 2007.
- Verder met vertrouwen. De markt voor beleggingen in Nederlands commercieel vastgoed. Utrecht: DTZ Zadelhoff Research, 2008.
- Verdubbeling N33. Van Assen tot Zuidbroek. Groningen: Samenwerkingsverband Noord-Nederland, 2005.
- Verkenning Zuidelijke Ringweg Groningen 2e fase. Haren: Rijkswaterstaat, 2008.
- Voortgangsrapportage 2007. Regio Groningen-Assen 2030. Nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen. Groningen: Projectbureau Regio Groningen-Assen 2030, 2007.
- Voortgangsrapportage infrastructurele werken 2008. Groningen: Provincie Groningen, 2008.
- Wat burgers doen. De besteding van vrije tijd anno 2007. Leidschendam: NBTC NIPO, 2007.
- Welkom in Nederland! Visie voor 2007-2010 van ondernemers in toerisme en recreatie. Den Haag: Platform toerisme en recreatie, 2006.
- Woningbouwthermometer. Den Haag: Ministerie van VROM, 2008.
- World Economic Outlook. Washington: Internationaal Monetair Fonds, 2008.

GERAADPLEEGDE EXPERTS

- De heer R.L. Bak, CB Richard Ellis, Amsterdam
- De heer P.M.A. Casander, Overduin en Casander, Groningen
- Mevrouw J. van Deelen, DTZ Zadelhoff, Amsterdam
- De heer R. Drenth, FGH Bank, Utrecht
- De heer M. van der Graaf, Dynamis Research, Amersfoort
- De heer C.J. Kool, Boelens Jorritsma, Groningen
- De heer P.H. Pellenbarg, Rijksuniversiteit Groningen, Groningen

WEBSITES

- www.anwb.nl
- www.arbeidsmarktgroningen.nl
- www.assen.nl
- www.baanverlenging.nl
- www.bedrijvenlocaties.nl
- www.bedrijventerrein.biz
- www.cbs.nl
- www.ciboga.nl
- www.communitynetwork.nl
- www.continuvakantieonderzoek.nl
- www.continuvrijtijdsonderzoek.nl
- www.cpb.nl
- www.daaromgroningen.nl
- www.draadloosgroningen.nl
- www.drenthe.nl
- www.drentheleeftmetwater.nl
- www.dtz.nl
- www.ez.nl
- www.fgh.nl
- www.funda.nl
- www.gae.nl
- www.gemeentegroningen.nl
- www.gemeentenoordenveld.nl
- www.gic.nl
- www.groningen.nl
- www.groningenleeftmetwater.nl
- www.hbd.nl
- www.hetvirtuelebedrijventerrein.nl
- www.hiertrekkenwedelij.nl
- www.hoogezand-sappemeer.nl
- www.hunzeenaas.nl
- www.kenniscentrumhoreca.nl
- www.kolibri-ov.net
- www.kvk.nl
- www.lisa.nl
- www.locatus.nl
- www.neprom.nl
- www.nlog.nl
- www.noorderzijlvest.nl
- www.nrit.nl
- www.nvm.nl
- www.partijvoorhetnoorden.nl
- www.property.nl
- www.provinciegroningen.nl
- www.rapportage-sport.nl
- www.regiogroningenassen.nl
- www.ringgroningen.nl
- www.rovergroningen.punt.nl
- www.senternovem.nl
- www.sigtelehousing.nl
- www.spacemakers.nl
- www.stichtingrecreatie.nl
- www.tasmantoren.nl
- www.terreinwinst.nl
- www.tramgroningen.nl
- www.vastgoedmarkt.nl
- www.vrom.nl
- www.werk.nl
- www.woningmarkt cijfers.nl
- www2.drenthe.nl



Totstandkoming

Projectteam

Het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2008 is tot stand gekomen onder leiding en coördinatie van prof. dr. E.F. Nozeman. Het onderzoek is uitgevoerd als project van de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen door: Martin Koekoek, Marcel Veenma, Maarten te Velde, Annet de Vree en Jos van der Weide

Begeleidingscommissie

Mevrouw drs. H. Eilander
Hanzehogeschool, Groningen

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

De heer N. Goulmy, RT
Hanzevast, Groningen

De heer G.J. Grootte, RT
Meeùs Makelaars, Groningen

Mevrouw E. van der Kley
Boelens Jorritsma, Groningen

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

De heer ing. R.T.A. Sunder, MSc
Rabobank, Regioteam Noord-Nederland

Bestuur

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

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

De heer G.J. Grootte, RT (voorzitter)
Meeùs Makelaars, Groningen

Mevrouw E. van der Kley (bestuurslid)
Boelens Jorritsma, Groningen

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

De heer ing. R.T.A. Sunder, MSc (penningmeester)
Rabobank, Regioteam Noord-Nederland

Mevrouw A. Tjeerdsma (projectsecretaris)
Student Pre-Msc Change management RuG



Projectteam



Bestuur en begeleidingscommissie