

INHOUD

Samenvatting en conclusies	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	13
1.1 Introductie	13
1.2 Onderzoeksopzet	13
1.3 Methodologische verantwoording.....	14
Hoofdstuk 2 Structuur van de kantorenvorraad.....	17
2.1 De omvang van de kantorenvorraad.....	17
2.2 Aantal kantoorhoudende bedrijven	17
2.3 De ontwikkeling van de werkgelegenheid in de kantorensector.....	19
2.4 De hoeveelheid kantoor per inwoner	19
2.5 Grote kantoorobjecten	20
2.6 Verdeling vierkante meters kantorenvorraad naar grootteklassen	20
2.7 Leegstand	22
2.8 Verleende bouwvergunningen en voltooiingen.....	23
Hoofdstuk 3 Aanbod	25
3.1 Omvang van het aanbod.....	25
3.2 De looptijd.....	27
3.3 Spreiding aanbod over de grootteklassen.....	27
3.4 Nieuwbouw versus bestaande bouw	29
3.5 Vergelijking met andere steden.....	29
Hoofdstuk 4 Opname	33
4.1 Omvang van de opname	33
4.2 Verdeling van de opname over de grootteklassen.....	34
4.3 Opname naar eigendomssituatie.....	36
4.4 Nieuwbouw versus bestaande bouw	36
4.5 Huurprijsniveau	37
4.6 Vergelijking met andere steden.....	38
Hoofdstuk 5 Assen, Leeuwarden en Zwolle	41
5.1 De structuur van de kantorenmarkt in Assen, Leeuwarden en Zwolle	41
5.2 Aanbod in de gemeenten Assen, Leeuwarden en Zwolle	44
5.3 Opname in Assen, Leeuwarden en Zwolle.....	45

Bijlagen	47
Bijlage 1 Begrippenlijst	49
Bijlage 2 Overzicht bestaande structuur	53
Bijlage 3 Overzicht bestaande structuur per stadsdeel en buurt	55
Bijlage 4 Overzicht aanbod.....	63
Bijlage 5 Overzicht aanbod 1 januari 2005 per stadsdeel.....	65
Bijlage 6 Overzicht opname	67
Bijlage 7 Overzicht opname 2004 per stadsdeel.....	69
Bijlage 8 Geografische spreiding.....	71
Bijlage 9 BIK '95-codes	75
Bijlage 10 Kantoorhoudende bedrijven per klasse fte's	77
Bijlage 11 Indeling buurtcombinaties gemeente Groningen	79

Samenvatting en conclusies

1- Opzet en doelstelling

Voor u ligt een onderzoek naar de kantorenmarkt in de gemeente Groningen over het afgelopen jaar. In deze analyse zijn verschillende aspecten van de kantorenmarkt in Groningen onderzocht met het doel de achterliggende trends bloot te leggen. Als peildatum is hierbij 1 januari 2005 gebruikt.

Het onderzoek is een vervolg op de kantorenmonitor 2001, 2002, 2003 en 2004. In 2005 is dezelfde opzet en methodiek gekozen als in eerdere jaren, zodat een goed inzicht kan worden verkregen van de ontwikkelingen over de jaren.

Deze keer is wederom aandacht besteed aan de concurrentiepositie van Groningen in regionaal verband door een vergelijking te maken met Zwolle, Leeuwarden en Assen. Daarnaast zijn naar aanleiding van de analyse van de kantorenmarkt enkele aanbevelingen opgesteld ter herpositionering van Groningen als kantorenstad. Deze aanbevelingen zijn, op verzoek van opdrachtgever, opgenomen in een separate notitie.

Voor het uitvoeren van de analyse is gebruik gemaakt van verschillende bronnen. Deze zijn waar mogelijk gecontroleerd en gecorrigeerd. In de analyses is ook aandacht besteed aan de in Groningen belangrijke markt van kleine kantoren.

2- Marktsituatie

2004 was een mooi jaar voor de Groninger kantorenmarkt. Ondanks de huidige periode van laagconjunctuur liet Groningen in 2004 relatief hoge opnamecijfers zien. Tegelijkertijd verminderde het hoge aanbod licht, wat erop wijst dat het plafond is bereikt en er perspectief is op een terugkeer naar gezondere marktverhoudingen met een lager aanbod en minder leegstand.

Het feit dat er een hoge opname van 63.000 m² is gescoord en dat er een gunstige tendens in het aanbod waarneembaar is, mag niet verhelen dat de Groninger kantorenmarkt kampt met enkele grote problemen.

Allereerst moet gewezen worden op het nog steeds te hoge aanbod dat 11,5% van de voorraad omvat. Dit aanbod bevat in toenemende mate panden die in feite niet marktconform zijn en waarvan kan worden aangenomen dat deze panden in de huidige marktomstandigheden vrijwel zeker niet zullen worden verhuurd. Vorig jaar is in de kantorenmonitor reeds de overweging meegegeven om de minst courante panden uit de markt te nemen door deze een andere bestemming te geven. Geconstateerd is dat in het afgelopen jaar met een paar panden gebeurd is.

Voorts moet gewezen worden op de zeer hoge leegstand van 74,5% van het aanbod. Dit benadert het landelijk gemiddelde van 80%. De hoogte van de leegstand hangt samen met de hoogte van het aanbod en neemt toe naarmate er langer sprake is van een te hoog aanbod. Op den duur leidt leegstand tot marktbederf, vanwege een neerwaarts effect op de rendementen.

Een derde aandachtspunt betreft de situatie dat er vrijwel geen bouwstroom meer in voorbereiding is. Het aantal verleende bouwvergunningen voor de realisatie van nieuwe kantoren was in 2004 vrijwel nihil. Dit betekent dat de markt in de komende jaren in toenemende mate aangewezen zal zijn op het bestaande aanbod. Dit heeft allereerst een positief effect omdat het aanbod hierdoor verder zal dalen. Tegelijkertijd is echter ook sprake van een negatief effect omdat potentiële kantoorgebruikers de keuze om op korte termijn een nieuwbouwlocatie te betrekken wordt ontnomen. Dit kan ertoe leiden dat gebruikers kiezen voor een andere vestigingsplaats waar wel direct nieuwbouw beschikbaar is. Net zo als vijf jaar geleden er een te groot aanbod van nieuwbouw werd gecreëerd in de golven van het toen heersende marktoptimisme; zo vindt er nu een overreactie plaats in de omgekeerde richting. Er is daarmee duidelijk sprake van het varkenscycluseffect. Ons inziens is er veel voor te zeggen als ontwikkelaars voorbereidingen gaan treffen voor de realisatie van nieuwe kantoren op bijvoorbeeld Europapark. Verwacht mag worden dat er zich in de komende periode kandidaten voor dergelijke panden zullen aandienen.

Als vierde zorgpunt willen we wijzen op de afname van de kantoorhoudende werkgelegenheid. In 2004 nam de werkgelegenheid in de zakelijke en financiële dienstverlening af met 2.691 banen. Deze afname werd maar beperkt gecompenseerd door een toename van de werkgelegenheid in de non-profitsector van 443 arbeidsplaatsen. Al met al dus een forse achteruitgang.

De resultaten van Groningen zijn ondanks deze zorgpunten beduidend beter dan het landelijk gemiddelde. Landelijk is het aanbod verder gestegen bij een matige (maar licht stijgende) opname. De situatie in Groningen is niet te vergelijken met de Randstad, waar extreem hoge aanbodcijfers voorkomen, die percentueel tot het dubbele van Groningen oplopen. De leegstand daar treft overigens in het bijzonder de satellietsteden rondom Amsterdam en Den Haag.

De reden waarom de situatie in Groningen gunstiger is dan landelijk is met name gelegen in het feit dat er minder op risico is ontwikkeld in het verleden. De hausse rond het jaar 2000 leidde in de Randstad tot een enorme vlucht aan nieuwbouwwontwikkelingen, waarvoor enkele jaren later de markt volledig wegviel. Een andere reden waarom de marktsituatie in Groningen gezonder is dan in de Randstad heeft te maken met de kwetsbaarheid van de bedrijvigheid. Met name rond Schiphol en Amsterdam was veel ICT en overige zakelijke dienstverlening gevestigd die in 2002 als afnemer wegviel doordat de recessie met name deze sectoren hard trof. De opbouw van de bedrijvigheid in Groningen is veel stabiel, vanwege een hoog aandeel non-profit (overheid) en vanwege de regionaal verzorgende functie van veel zakelijke dienstverleners. Deze beide segmenten zijn per definitie wat resistenter in tijden van laagconjunctuur.

Een punt van aandacht blijft de regionale positie. Groningen heeft het afgelopen jaar haar positie als kantorenstad in Noord-Nederland opnieuw bevestigd, omdat de andere steden veel minder goed scoorden. Was er in 2003 sprake van redelijke opnamecijfers alle drie provinciehoofdsteden in Noord-Nederland. In 2004 zijn Leeuwarden en Assen qua opname achtergebleven.

Dit geldt niet voor Zwolle. Deze gemeente heeft opnieuw een recordjaar meegemaakt met een opname van bijna 90.000 m². Ook in het afgelopen jaar werd de eerder ingezette lijn bevestigd, dat Zwolle een interessante vestigingsplaats is voor bedrijven die op landsdelig niveau opereren. Zwolle wordt daarbij gezien als poort naar Noord- en Oost-Nederland. De ambitie van Zwolle is om deze positie maximaal uit te buiten. Om die reden is er een grootschalig bouwprogramma ontwikkeld voor kantoren, dat momenteel in snel tempo wordt gerealiseerd.

Indien we de ontwikkelingen van de afgelopen jaren overzien, kan geconcludeerd worden dat de vraag in Groningen goed overeind is gebleven. Wel is er in de huidige periode van laagconjunctuur een te hoog aanbod ontstaan met een toenemende leegstand. Toch lijkt Groningen minder door de recessie te worden getroffen dan de meeste andere kantorencentra in ons land. Verwacht mag worden dat Groningen in de komende jaren verder uit het dal kan kruipen. Voor het komende jaar verwachten we dat zich in de verschillende segmenten van de markt een stabiele vraag zal voordoen. Wel moet er rekening worden gehouden met een wat lagere opname dan in het afgelopen jaar, vanwege het feit dat in 2004 enkele zeer grote transacties werden gedaan.

So far so good! Betekent dit nu dat we er blind op mogen vertrouwen dat de Groninger kantorenmarkt zijn positie in de komende decennia zal weten te behouden? Dat is zeker niet het geval!

Hierboven is reeds gewezen op de snel toenemende positie van Zwolle als kantorenhoofdstad voor het noord-oostelijk landsdeel. Maar er zijn ook andere processen die spelen. Een item betreft de schaalvergroting door fusie en overname, die ertoe leidt dat hoofdkantoren steeds minder vaak in de regio worden geplaatst. Tot slot willen we wijzen op de effecten die outsourcing van kantooractiviteiten kan hebben op de regionale activiteiten. Deze outsourcing komt veelal terecht bij gespecialiseerde bedrijven die op nationale schaal hun activiteiten aanbieden. Vanwege bereikbaarheid wordt dan al snel voor een centrale vestigingsplaats gekozen.

De positie van Groningen als kantorenstad is dus bepaald niet zeker gesteld.

3- De belangrijkste resultaten van het onderzoek

Het beeld van de marktsituatie kan kortweg worden samengevat in het onderstaande schema:

Aanbod	Het aanbod is licht afgenomen tot 115.604 m ² . Deze stabilisatie in het aanbod is een gunstig signaal en kan de opmaat zijn voor een verdere geleidelijke afname van het aanbod in de komende jaren.
Opname	De opname bedroeg ruim 63.000 m ² hetgeen ronduit goed is in het huidige economisch tijdsgewricht. Hierbij dient bedacht te worden dat 25% van de opname te danken is aan een eenmalige grote transactie.
Verhouding opname en aanbod	Uit de verhouding tussen aanbod en opname blijkt dat de marktverhoudingen geleidelijk aan dichter bij elkaar komen, met name dank zij een stijging van de opname.
Leegstand	De leegstand is verder toegenomen tot 8,6 % van de voorraad. Daarmee is de kritische grens van 5 % ruimschoots overschreden. Een positief aspect echter is dat de snelheid waarmee de leegstand toenam duidelijk is afgenomen. Parallel aan een eventuele afname van het aanbod kan ook de leegstand afnemen. Het relatief aandeel van de leegstand in het aanbod zal echter in de komende jaren hoog blijven, tenzij er objecten uit de markt worden genomen.

Verhouding leegstand en aanbod	Het percentage leegstand is toegenomen tot 74,5 % en benadert daarmee het landelijk gemiddelde van 80 %.
Gemiddelde looptijd	De gemiddelde looptijd is toegenomen tot 305,4 dagen.
Bouwvergunningen	Het aantal verleende bouwvergunningen is sterk afgenomen en betreft voornamelijk uitbreidingen van reeds bestaande gebouwen.
Regionale positie	Groningen doet het ten opzichte van de landelijke ontwikkelingen gewoon goed. Met de hoge opname en de stabilisatie van het aanbod onderscheidt Groningen zich van de landelijke trend. Groningen presteerde in 2004 ook aanmerkelijk beter dan Assen en Leeuwarden in zowel absoluut als relatief opzicht. Zwolle daarentegen scoorde duidelijk beter dan Groningen door een aanmerkelijk hogere opname en een veel sterkere afname van het aanbod.

De kantorenvorraad

Op 1 januari jl. beschikte Groningen over 1.262 kantoorobjecten met een gezamenlijk oppervlak van 1.177.636 m² bruto vloer oppervlak (bvo) ofwel ruim 1 miljoen m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo). De waarde hiervan bedroeg 1.185 miljoen euro.

Cijfers van de Kamer van Koophandel geven aan dat het aantal kantoorhoudende bedrijven met 23 is toegenomen tot 2.350 bedrijven. Relatief ernstiger is echter de afname in de werkgelegenheid. In 2004 nam deze in de zakelijke en financiële dienstverlening af met 2.691 banen. Deze afname werd maar zeer beperkt gecompenseerd door een toename van de werkgelegenheid in de non-profitsector van 443 arbeidsplaatsen. Al met al dus een forse achteruitgang.

Op 1 januari behoorde 22% van het kantooroppervlak tot kantoren groter dan 10.000 m² en 34 % behoorde tot de categorie 3.000-10.000 m². Dit betekent dat ruim de helft (56 %) van het metrage zich bevindt in de 88 kantoorobjecten die groter zijn dan 3.000 m². In relatief opzicht vormen deze objecten een belangrijk deel van de voorraad. In absoluut opzicht behoren de meeste panden (1.174) echter tot de kleinere kantoorpanden.

Het aantal verleende bouwvergunningen voor het oprichten van kantoren is tot bijna het nulpunt gedaald. Wel werden enkele vergunningen verleend voor het uitbreiden van bestaande panden, waardoor er toch nog voor 8.249 m² bvo vergunning werd verleend. Hierboven is er reeds op gewezen dat deze bouwstop betekent dat gebruikers in de komende periode sterk op de bestaande voorraad zijn aangewezen indien zij op korte termijn een kantoor zoeken. Voor het vestigingsklimaat van Groningen is dit niet goed. Een positief effect hiervan is echter dat een verdere daling van het aanbod en daarmee de leegstand mag worden verwacht. Liever echter hadden we gezien dat er toch enige bouwactiviteit zou blijven.

In 2004 werd ruim 13.000 m² bvo kantoorruimte opgeleverd op basis van vergunningen uit eerdere jaren.

Het aanbod

Het aanbod op 1 januari 2005 bedroeg 115.604 m² vvo. Ten opzichte van het voorafgaande jaar betekende dit een lichte afname van circa 528 m² vvo.

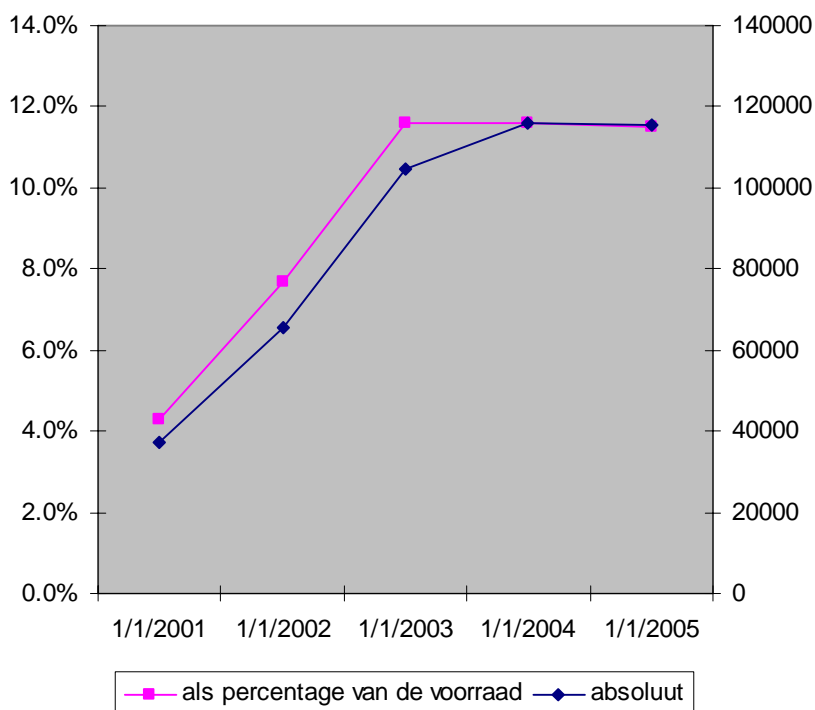
Het aanbod als percentage van de voorraad is 11,5 %. Hiermee bevindt het aanbod zich boven de 10 % grens, die als een kritische indicator mag worden beschouwd. Van belang is echter met name de constatering dat het aanbod licht is afgenomen.

Indien we de ontwikkeling van de afgelopen jaren overzien dan kunnen drie fases kunnen worden onderscheiden:

- a- de situatie in januari 2001, toen er sprake was van te krappe markt (aanbod ruim 4% - wat als te laag moet worden beschouwd);
- b- een periode in 2002 en 2003 waarin onder invloed van de conjunctuurdaling het aanbod snel toenam;
- c- de huidige situatie, waarbij het aanbod zich heeft gestabiliseerd en zelfs langzaam terugkeert naar meer gezonde verhoudingen.

De ontwikkeling van het aantal aangeboden kantoorpanden heeft een lichte groei doorgemaakt in de afgelopen jaren (van 125 naar 140 in 2003 en van 140 naar 157 in 2004).

Figuur 1 Ontwikkeling van het aanbod



Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Het blijkt dat het aanbod in alle grootteklassen is gestegen behalve de klasse 1.000-3.000 m² en de klassen 10.000 m² plus. Het verdwijnen van het aanbod in de 10.000 plus klasse hangt samen met de vestiging van de UWV in het Hunzehuys. De daling van het aanbod in het segment 1.000-3.000 m² kan niet geheel verklaard worden door de opname. Die was in dit segment namelijk lager dan de afname van het aanbod. Dit betekent dat er (naast opname-invloeden) ook andere factoren een rol hebben gespeeld. Uit research blijkt dat de afname in dit segment samen hangt met het uit de markt halen van panden bijvoorbeeld door

functieverandering. Daarnaast zijn sommige panden in delen opgenomen, waardoor het aanbod nu in een kleiner segment valt. Tot slot is in één pand meer kantoorruimte vrijgekomen, zodat dit pand nu in een hoger segment valt.

Opvallend is de toename van de gemiddelde looptijd, na een afname in 2003. Een toename van de gemiddelde looptijd past bij de blijvend hoge aanbodssituatie.

Tabel 1 Gemiddelde looptijd per jaar

Jaar	Looptijd in dagen
1999	277,6
2000	203,5
2001	340,0
2002	336,2
2003	259,5
2004	305,4

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Verhouding leegstand en aanbod

Hieronder is de leegstand als percentage van het aanbod berekend. Het blijkt dat het deel van het aanbod dat leeg staat snel is toegenomen tot bijna 75%.

Dit betekent dat een steeds groter deel van het aanbod leeg staat. In toenemende mate gaat het daarbij om oude kantorenpanden van waaruit de huurder is verhuisd naar een nieuwe locatie. Vanwege kwaliteitseisen die gebruikers stellen ten aanzien van de inrichting en de infrastructuur van de kantoren blijft dit verouderde aanbod in toenemende mate onverhuurbaar.

De toename van het leegstandspercentage in het aanbod is een ontwikkeling die logischerwijs optreedt in een markt waarin er minder vraag dan aanbod is, doordat op risico ontwikkelde gebouwen worden opgeleverd en niet direct worden afgenomen en de partijen die wel verhuizen lege gebouwen achterlaten, die ook niet snel weer worden ingevuld.

Tabel 2 Leegstand in het aanbod

Jaar	Leegstand als % van het aanbod
2001	10,5%
2002	25,2%
2003	37,4%
2004	70,5%
2005	74,5%

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

De opname

Het totale transactievolume op de vrije markt bedroeg 63.209 m² vvo, waarmee 2004 één van de betere jaren uit de geschiedenis van Groningen is. In 2003 was er reeds sprake van herstel na de inzinking van 2002. Dit herstel heeft zich doorgezet. Ter nuancering moet daarbij wel worden opgemerkt dat dit resultaat te danken is aan enkele grote transacties, waarbij de vestiging van de UWV in het Hunzehuys en Gasunie in Kranenburg de meest opvallende waren.

De profit sector was afnemer van 44 % van het oppervlak. De non-profit sector nam 56% van het oppervlak af.

Het blijkt de opname zich goed spreidt over de verschillende grootteklassen. Hierbij heeft het segment 10.000 m² plus een belangrijk aandeel met 15.870 m² vvo ofwel 25 % van de totale opname. Het betreft hier een enkele transactie, namelijk de vestiging van UWV in het Hunzehuys.

Het segment 3.000 – 10.000 m² betreft eveneens 25 % van de totale opname met 15.955 m² vvo. De overige kleinere segmenten zijn tezamen goed voor 50% van de opname.

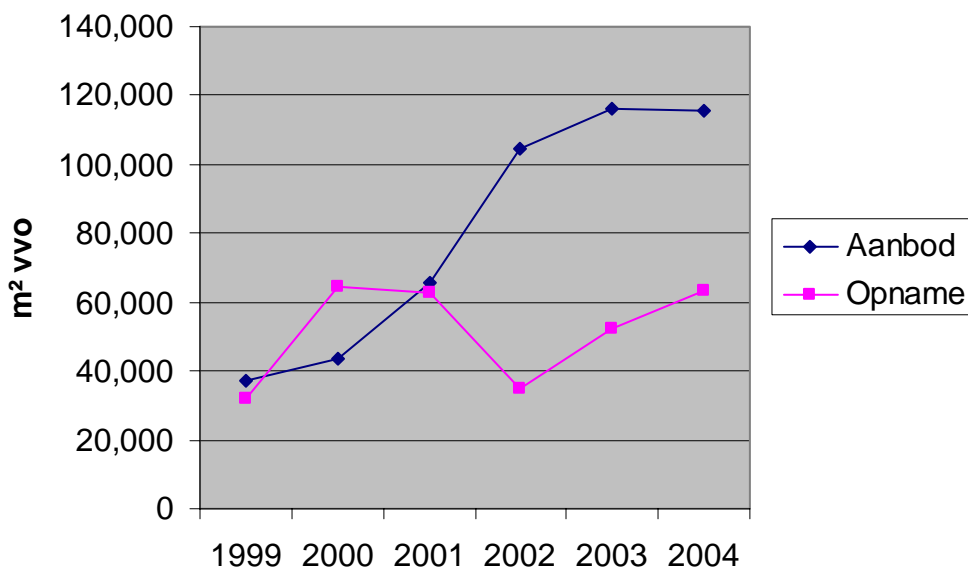
Duidelijk wordt daarmee dat enkele grote transacties een enorme invloed uitoefenen op het eindresultaat. Zonder de opname van het Hunzehuys was het eindbeeld aanmerkelijk minder rooskleurig geweest.

Opvallend is de terugval tot 4.223 m² van de opname van zeer kleine kantoren (tot 250 m²) in de afgelopen jaren. Deze terugval heeft zich ook in 2004 doorgezet. Het segment 250-500 m² heeft zich daarentegen in 2004 hersteld tot 7.564 m².

Zeker opvallend is ook de terugval van het segment 1.000-3.000 m². In de afgelopen jaren was dit segment een stabiele factor in de opname, met doorgaans hoge cijfers. In 2004 valt dit segment terug tot 10.545 m². Een reden hiervoor is niet direct aanwijsbaar.

De verhouding aanbod en opname

In de onderstaande grafiek is de ontwikkeling van aanbod en opname aangegeven. Duidelijk is te zien dat de markt zich van een te krappe situatie ontwikkelt naar een veel te ruime markt in 2002. Dit uit zich in het 'openen van de schaar'. In 2003 trad al enige verbetering op door een goede opname. Het aanbod nam in een wat lager tempo dan in 2002 echter nog toe. In 2004 begint de schaar zich echter te sluiten. Dit effect is bewerkstelligd door een combinatie van lichte afname van het aanbod en een erg goede opname.

Figuur 2 Verhouding aanbod en opname

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

De kantorenmarkratio (de verhouding tussen aanbod en opname) is in 2004 gestegen naar bijna 55%, wat nog te weinig is. Overigens is dit aanmerkelijk beter dan het landelijke cijfer van circa 25%.

Tabel 3 Kantorenmarkratio Groningen

Jaar	Markratio
2000	98,5 %
2001	60,1 %
2002	31,0 %
2003	44,8 %
2004	54,7 %

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

De positie ten opzichte van Assen, Leeuwarden en Zwolle

In de onderstaande tabel zijn enkele kengetallen voor Groningen en de drie belangrijkste overige kantorensteden in Noord- en Oost-Nederland weergegeven.

Hieruit blijkt duidelijk dat Groningen veruit de grootste kantorenmarkt heeft van al deze gemeenten. Assen en Leeuwarden hebben beide een wat minder jaar achter de rug. Groningen daarentegen kent relatief mooie cijfers, zeker in vergelijking met de landelijke ontwikkelingen. Zwolle daarentegen blijft onverminderd signalen af te geven van een hoge dynamiek. Als gevolg hiervan wint Zwolle snel aan positie als de kantorenstad voor het noordoostelijk landsdeel. De beeldvorming is dat de dynamiek in Zwolle zit, ondanks het feit dat Groningen goed presteert.

Tabel Vergelijking regionale kernen

	Assen	Leeuwarden	Zwolle	Groningen	Nederland
Voorraad (vvo) >250 m ²	280.000	517.000	713.000	1.000.559	pm
Aanbod (vvo)	42.174	48.112	76.918	115.604	4.868.000
Leegstand (vvo)	21.549	36.369	42.851	86.128	pm
Leegstand als % van het aanbod	48,3 %	75,6 %	55,7 %	74,5 %	90%
Leegstand als % van de voorraad	7,7 %	7,0 %	6,6 %	8,6%	
Opname (vvo)	10.201	13.501	88.722	63.209	1.283.000
Opname vanaf 1 jan. 2000	59.742	116.876	229.622	232.209	7.633.000
Kantorenmarktratio	24,2 %	28,1 %	115,3 %	54,7 %	26,4 %

Bron: Postma Vastgoed consultancy; Spreekende Cijfers – Dynamis 2005 (voorraad deels) – bewerking Van Werven

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Introductie

Voor u ligt de vijfde kantorenmonitor (2005) voor de gemeente Groningen. De eerste werd op verzoek van de gemeente Groningen opgesteld in 2001 met het doel inzicht te verkrijgen in de aard van de kantorenmarkt en de ontwikkelingen daarin. Het feit dat nu in een reeks van vijf jaren op consistente wijze de kantorenmarkt is geanalyseerd, maakt vergelijking over deze jaren mogelijk, waardoor betrouwbare uitspraken over trends in deze markt kunnen worden gedaan.

De kantorenmonitor 2005 heeft dezelfde opbouw als in de vier voorgaande jaren, wat vergelijking van cijfers gemakkelijk maakt. Achtereenvolgens wordt de structuur van de kantorenmarkt geanalyseerd en worden de ontwikkelingen in vraag en aanbod weergegeven. Daarna wordt een aparte analyse van de regionale markt voorgelegd, waarin de ontwikkeling in Zwolle, Assen en Leeuwarden zijn beschreven. Tot slot volgt een interpretatie van alle gegevens in de beschrijving van het marktbeeld.

Net als in het afgelopen jaar geeft de monitor extra aandacht aan de regionale positie van de kantorenmarkt door de ontwikkelingen in Groningen te plaatsen in een regionaal en landelijk kader. Deze analyse van de positionering van de regionale en nationale context is in toenemende mate van belang door processen van integratie en opschaling van activiteiten in de dienstensector. Daarnaast wordt het marktsentiment in belangrijke mate bepaald door nationale ontwikkelingen, waardoor wellicht kansen en/of bedreigingen op een regionaal niveau niet op hun waarde worden geschat.

1.2 Onderzoeksopzet

De wens van de gemeente om de ontwikkelingen van de kantorenmarkt te analyseren, heeft geleid tot de volgende opdrachtformulering:

- *Geef een actueel beeld van de structuur van de voorraad aan kantoren in Groningen.*
- *Actualiseer de gegevens ten aanzien van marktontwikkelingen, met name ten aanzien van het aanbod aan kantoren en de marktvraag.*
- *Geef op basis van deze gegevens een actueel beeld van de marktsituatie en plaats deze in het licht van regionale en landelijke ontwikkelingen.*

Bij de analyse van de bestaande kantorenvorraad in Groningen is gekeken naar de omvang van de voorraad en de opbouw daarvan. Indicatoren daarbij zijn het aantal panden, het metrage, de grootteklassen, de eigendomssituatie en de spreiding hiervan over de stad. Ook de leegstand binnen de voorraad is onderzocht. Daarnaast kent de analyse een overzicht van de verleende bouwvergunningen en voltooiingen van kantoorpanden. Voorts zijn relevante gegevens opgenomen over de omvang en structuur van de kantoorhoudende bedrijvigheid (aantal bedrijven, werkgelegenheid, enz.), omdat deze een indicator zijn voor de vraagontwikkeling.

De marktanalyse kent twee pijlers: de aanbodanalyse en de transactieanalyse.

De aanbodanalyse bestaat uit een onderzoek naar de aard en omvang van het aanbod op verschillende peildata, zodat de ontwikkeling over een reeks van jaren kan worden gevolgd. Het aanbod in Groningen wordt bovendien vergeleken met dat in andere steden. Ook vindt een vergelijking plaats tussen het aanbod in de verschillende stadsdelen in Groningen en vergelijking tussen nieuwbouw en bestaande bouw.

Bij de analyse van de vraag wordt de omvang van de opname in 2004 vergeleken met die in voorgaande jaren. Net als bij het aanbod komen bij de opname vergelijkingen tussen stadsdelen, met andere steden en tussen nieuwbouw en bestaande bouw aan de orde. Tevens wordt gekeken naar de verhouding huur- en kooptransacties en het gemiddelde huurprijsniveau.

Op basis van uitkomsten van de verschillende deelonderzoeken is een actueel marktbeeld opgesteld.

1.3 Methodologische verantwoording

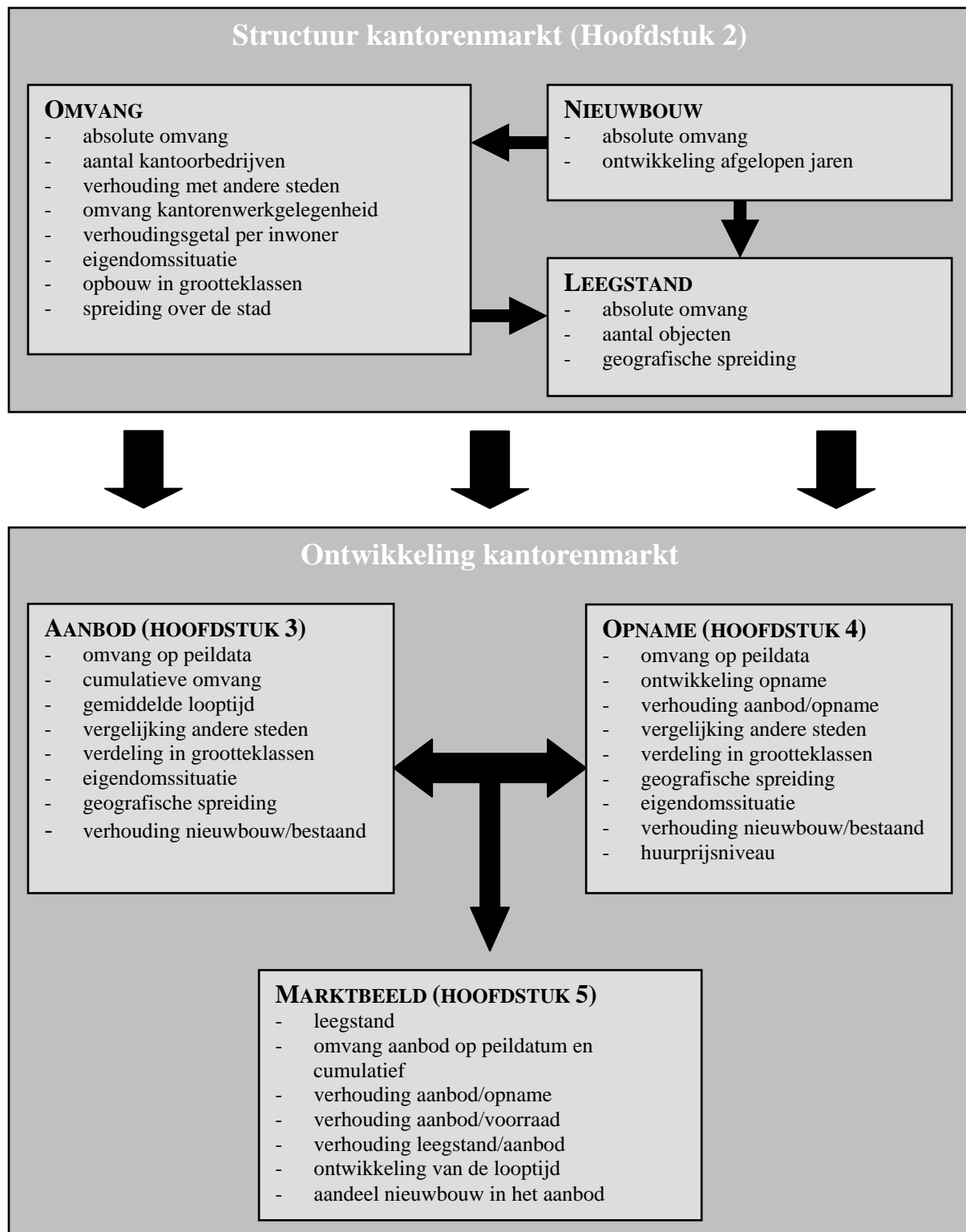
Qua werkwijze en rapportage is er naar gestreefd om een zo goed mogelijke vergelijkingsbasis te creëren voor een reeks van jaren. Dit betekent dat voor dezelfde indicatoren en voor dezelfde wijze van datacollectie is gekozen als in de afgelopen jaren. Ook de opzet van de rapportages is identiek, zodat de lezer snel vergelijkingen kan maken.

De keuze van de indicatoren is gebaseerd op de volgende vragen:

- 1) Welke indicatoren geven een goed beeld van de omvang en structuur van de marktvoorraad?
- 2) Welke indicatoren geven een goed beeld van de ontwikkelingen in de afgelopen periode met betrekking tot aanbod, opname, prijsvorming, nieuwbouw, onttrekkingen en leegstand?
- 3) Welke ontwikkelingen geven een verklaring voor deze ontwikkelingen?

De gebruikte indicatoren en de onderlinge relaties daartussen zijn weergegeven op de volgende pagina in figuur 1.1.

Figuur 1.1 Indicatoren



Voor het verzamelen van de data is van de volgende bronnen gebruik gemaakt:

- Gemeente Groningen, Dienst Informatie en Administratie, WOZ-registratie alsmede registratie ontwikkeling gemeentelijke werkgelegenheid;
- Gemeente Groningen, Dienst RO/EZ: registratie bouwvergunningen en gereedmeldingen;
- Postma Vastgoed Consultancy;
- Vastgoedmarkt;
- Property NL;
- Handelsregister Kamer van Koophandel;
- Statistische gegevens Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- Spreekende cijfers – Dynamis 2005;
- Perspectief kantorenmarkt Zwolle – gemeente Zwolle 2003;

De afdeling belastingen van de Dienst Informatie en Administratie (DIA) registreert ten behoeve van de Wet Onroerende Zaken alle objecten in de gemeente Groningen. In dit onderzoek worden alleen objecten meegenomen die door de DIA als kantoor worden beschouwd. In de afgelopen jaren bleek de DIA enige achterstand te hebben bij het inspecteren en verwerken van de objecten. Inmiddels is deze achterstand deels ingelopen. Hierdoor kan de DIA niet garanderen dat de gegevens die zij verstrekt voor honderd procent betrouwbaar zijn. Niettemin zijn wij van mening dat met behulp van de desbetreffende WOZ-registratie een goed beeld verkregen kan worden van de Groninger kantorenvorraad.

De dienst RO/EZ van de gemeente Groningen registreert de verleende bouwvergunningen. Bovendien houdt ze, voor zover mogelijk, bij of een bouwproject is voltooid. De bouwvergunningenregistratie kan vanwege het strenge toezicht als volledig worden beschouwd. Dit is niet het geval voor de voltooiingsregistratie. Hierbij geldt dat opdrachtgevers geen sancties krijgen opgelegd als zij voltooiingen niet doorgeven aan de gemeente. Daardoor kunnen hiaten ontstaan in het registratiesysteem ten aanzien van voltooiingen. Niettemin mag worden verwacht dat het overgrote deel van de voltooiingen wordt geregistreerd, zeker wanneer het grotere bouwwerken betreft.

Met behulp van de BOG (Bedrijfsonroerende goed)-registratie van de NVM is inzicht verkregen in het aanbod en de opname van kantoren. Deze gegevens zijn verkregen via Postma Vastgoed Consultancy. Om het overzicht van de opname zo compleet mogelijk te maken, zijn vermeldingen van transacties uit de tijdschriften Vastgoedmarkt en PropertyNL toegevoegd aan de lijst van de NVM. Tevens is gebruik gemaakt van de actuele marktkennis van Postma Vastgoed Consultancy.

Voor alle data geldt dat deze zoveel mogelijk zijn gecheckt. Dit betekent dat het actuele aanbod is gecontroleerd, waarbij in geval van twijfel de aanbiedende makelaars zijn opgebeld. Voorts zijn de cijfers van NVM en DIA naast elkaar gelegd en heeft controle van de leegstand plaatsgevonden door alle als zodanig geregistreerde panden te bezoeken. Deze intensieve werkwijze heeft ertoe geleid dat vele registratiefoutjes zijn uitgefilterd, zodat een zo werkelijkheidsgetrouw mogelijk beeld is opgesteld.

Hoofdstuk 2 Structuur van de kantorenvorraad

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de thans aanwezige kantorenvorraad. Allerlei marktontwikkelingen die op de voorraad van invloed zijn worden in de volgende hoofdstukken beschreven.

2.1 De omvang van de kantorenvorraad

Volgens de WOZ-registratie is de omvang van de kantorenvorraad 1.177.636 m² bruto vloeroppervlak. Dit staat gelijk aan ruim 1 miljoen m² verhuurbaar oppervlak (vvo). Het aantal kantorenpanden bedraagt 1262. Ten opzichte van voorgaand jaar betekent dit qua oppervlak nauwelijks een verschil met voorgaande jaren. Wel is het aantal kantoorpanden met ruim 40 gestegen. Uit de WOZ-registratie wordt niet duidelijk hoe deze twee zaken zich tot elkaar verhouden.

Uit de gemeentelijke bouwregistraties blijkt dat er ruim 13.000 m² aan nieuwbouw aan de voorraad is toegevoegd, die we niet terugzien in de WOZ-registratie. Wellicht is deze toevoeging gecompenseerd door het uit de markt nemen van oude kantoren.

Hierboven hebben we gewezen op het feit dat de WOZ-registratie niet geheel up-to-date is. Mogelijk speelt dit ook een rol in de cijfers.

De totale waarde van het Groninger kantorenbestand is getaxeerd op 1.185 miljoen euro.

Tabel 2.1 Omvang kantorenvorraad

	2002	2003	2004	2005
Oppervlakte	997.751 m ² bvo	1.059.608 m ² bvo	1.176.498 m ² bvo	1.177.636 m ² bvo
Aantal objecten	1.080	1.140	1.221	1.262
Waarde	807 miljoen	920 miljoen	1.066 miljoen	1.185 miljoen

Bron: Gemeente Groningen – bewerking Van Werven (2005)

2.2 Aantal kantoorhoudende bedrijven

Het aantal kantoorhoudende bedrijven is het afgelopen jaar licht gestegen. Het betreft hier alleen commerciële bedrijven; non-profit instellingen maken geen deel uit van dit overzicht. Het blijkt dat met name in de sector Overige Zakelijke Dienstverlening sprake is van een lichte afname. Het was deze sector die de afgelopen jaren het snelst was gegroeid. Opvallend is dat het aantal bedrijven in de ICT-sectoren automatiseringsdiensten en telecommunicatie verder wat is gegroeid. Ondanks de recessie in de ICT-sector blijft het aantal bedrijven dat hier actief is stijgen.

De toename van het aantal bedrijven blijkt plaats te vinden in de categorie bedrijven met 10 t/m 99 fte's (middensegment), terwijl het kleinere segment (0 t/m 9 fte's) juist een lichte daling laat zien.

Tabel 2.2 Aantal kantoorhoudende bedrijven in de gemeente Groningen

	2002	2003	2004	2005
Aantal	2.234	2.107	2.327	2.350
Relatieve verandering	-	-5,7%	10,4%	1,0%

Bron: Kamer van Koophandel (april 2002, februari 2003, januari 2004, november 2004) – bewerking Van Werven (2005)

Tabel 2.3 Kantoorhoudende bedrijven Groningen per klasse fte's (10-01-2005)

BIK '95-code	Sector	Aantal Fulltimers						Totaal	
		0 t/m 9		10 t/m 99		> 100			
64	Telecommunicatie	14	0.6%	7	0.3%	4	0.2%	25	1.1%
65	Financiële instellingen	80	3.4%	10	0.4%	1	0.0%	91	3.9%
66	Verzekeringswezen en pensioenfondsen	7	0.3%	5	0.2%	1	0.0%	13	0.6%
67	Activiteiten voor financiële instellingen	111	4.7%	11	0.5%	1	0.0%	123	5.2%
70	Makelaardij	148	6.3%	18	0.8%	3	0.1%	169	7.2%
72	Automatiseringsdiensten	349	14.9%	24	1.0%	4	0.2%	377	16.0%
74	Overige zakelijke dienstverlening	1.409	60.0%	134	5.7%	9	0.4%	1.552	66.0%
Totaal		2.118	90.1%	209	8.9%	23	1.0%	2.350	100%

Bron: Kamer van Koophandel – bewerking Van Werven (2005)

Tabel 2.4 Ontwikkeling kantoorhoudende bedrijven per sector in de gemeente Groningen (2004 – 2005)

BIK '95-code	Sector	2004	2005	Absoluut verschil	Relatief verschil
64	Telecommunicatie	18	25	7	38.9%
65	Financiële instellingen	90	91	1	1.1%
66	Verzekeringswezen en pensioenfondsen	13	13	0	0%
67	Activiteiten voor financiële instellingen	125	123	-2	-1.6%
70	Makelaardij	158	169	11	7.0%
72	Automatiseringsdiensten	365	377	12	3.3%
74	Overige zakelijke dienstverlening	1.558	1.552	-6	-0.4%
Totaal		2.327	2.350	23	1.0%

Bron: Kamer van Koophandel (januari 2004, januari 2005) – bewerking Van Werven

Tabel 2.5 Ontwikkeling kantoorhoudende bedrijven 2004 –2005 naar grootteklassen

	Aantal Fulltimers						Totaal	
	0 t/m 9		10 t/m 99		> 100		absoluut	relatief
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief		
2004	2.085	89,6%	218	9,4%	24	1,0%	2.327	100%
2005	2.118	90,1%	209	8,9%	23	1,0%	2.350	100%

Bron: Kamer van Koophandel (januari 2004, januari 2005) – bewerking Van Werven

2.3 De ontwikkeling van de werkgelegenheid in de kantorensector

De werkgelegenheid in Groningen is het afgelopen jaar verder gedaald. Deze daling betrof 1.453 arbeidsplaatsen. Dit is minder dan het jaar daarvoor, toen er een afname van bijna 3.000 arbeidsplaatsen was. Het is voor het eerst in vele decennia dat de werkgelegenheid in de stad voor twee achtereenvolgende jaren daalt.

Deze zorgelijke ontwikkeling vindt versterkt plaats in de zakelijke en financiële dienstverlening waar in totaal 2.691 banen verdwenen. Deze afname is gecompenseerd door een groei van kantoorbanen in de non-profit sector (443 arbeidsplaatsen erbij) en in andere sectoren dan de kantorensector. Al met al is er duidelijk sprake van een terugval voor de kantorenmarkt.

Tabel 2.6 Werkgelegenheid in Groningen

	2003	2004
Financiële instellingen	3.292	2.828
Zakelijke diensten	27.342	25.115
Openbaar bestuur en Overheid	11.244	11.687
Totale kantoorhoudende werkgelegenheid	41.878	39.630
Totale werkgelegenheid	126.292	124.849

Bron: Gemeente Groningen – bewerking Van Werven (2005)

2.4 De hoeveelheid kantoor per inwoner

In tabel 2.7 is aangegeven wat de oppervlakte kantoren per inwoner is voor de grote steden. Hieraan zijn toegevoegd de plaatsen Assen, Leeuwarden en Zwolle. Uit dit cijfer kan afgeleid worden wat de relatieve centrumpositie is van de kantorensector in de betreffende steden in relatie tot de bevolkingsomvang. Het blijkt dat Groningen, tezamen met Assen en Leeuwarden, het minste aantal vierkante meters per inwoner kent.

Tabel 2.7 Hoeveelheid kantooroppervlak (in m² bvo) per inwoner

	Bevolkingsomvang (22-11-2004)	Kantooroppervlak	Oppervlak per inwoner (1-1- 2005)	Oppervlak per inwoner (1-1- 2004)
Amsterdam	739.236	8.000.000	10,82	10,29
Arnhem	141.448	1.155.294	8,17	7,88
Assen	62.530	329.412	5,27	5,20
Eindhoven	208.499	1.584.706	7,60	7,47
's-Gravenhage	469.189	7.003.765	14,93	14,59
Groningen	180.835	1.177.327	6,51	6,57
Leeuwarden	91.757	608.235	6,63	6,51
Rotterdam	596.381	4.312.941	7,23	6,93
Utrecht	275.143	3.821.176	13,89	13,67
Zwolle	111.572	838.823	7,52	6,72

Bron: Gemeente Groningen, CBS (2005) en Dynamis (2005) – bewerking Van Werven

2.5 Grote kantoorobjecten

Groningen kent een beperkt aantal kantoorpanden met een metrage van meer dan 10.000 m². Deze staan vermeld in de onderstaande tabel. De grote objecten blijken alle gelegen in het centrum en het zuiden van de stad.

Tabel 2.8 Kantoren groter dan 10.000 m² bvo per 1 januari 2005

	Nummer	Postcode	Wijk	m ² bvo	Gebruiker
Gedempte Zuiderdiep	96	9711 HL	11	10.365	Gemeente
Laan Corpus den Hoorn	102	9728 JR	28	10.861	Meerdere gebruikers
Laan Corpus den Hoorn	300	9728 JT	28	12.789	Meerdere gebruikers
Reitemakersrijge	13	9711 HT	11	13.428	KPN Telecom
Guyotplein	1	9712 NX	12	15.189	Rechtbank
Sint Jansstraat	4	9712 JN	12	15.482	Provincie
Stationsweg	10	9726 AC	26	16.403	KPN Telecom
Winschoterdiep	50	9723 AB	23	19.878	Essent
Stationsplein	7	9726 AE	26	25.647	UWV
Henri Dunantlaan	2	9728 HD	28	28.556	Atos Origin
Concourslaan	17	9727 KC	27	PM ¹	Gasunie

Bron: Gemeente Groningen / DIA – bewerking Van Werven (2005)

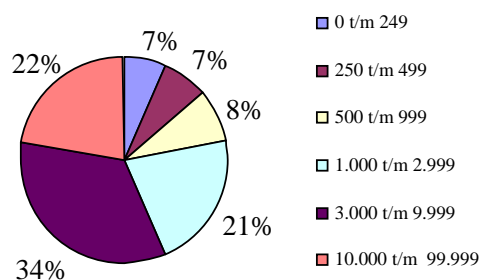
2.6 Verdeling vierkante meters kantorenvorraad naar grootteklassen

In de onderstaande figuur is de verdeling van de voorraad in verschillende grootteklassen weergegeven. Het blijkt dat 43 % van de voorraad in beslag wordt genomen door kantoren van kleiner dan 3.000 m². Uit tabel 2.9 blijkt dat daarbij gaat om het merendeel van de kantorenpanden, namelijk 1.133 panden.

De categorie 3.000-10.000 m² omvat 34 % van de voorraad. Het gaat hierbij om 77 panden. Voorts is er nog een klein aantal panden (11) van meer dan 10.000 m². Deze 11 panden zijn tezamen goed voor 22% van het vloeroppervlak.

Uit deze gegevens kan worden afgeleid dat de voorraad in Groningen bestaat uit een groot aantal kleine kantoorpanden dat wordt gebruikt door een grote groep kleine zakelijke en financiële dienstverleners. Daarnaast bestaat er een beperkt aantal spelers dat gebruik maakt van grote kantorenpanden. De gebruikers hiervan zijn met name te vinden in drie branches: overheidsdiensten, energie en ICT. In figuur 2.2 is die verhouding nogmaals zichtbaar gemaakt.

¹ Volgens de gegevens van de gemeente Groningen bedraagt het vloeroppervlak van het gebouw van de Gasunie ruim 78.000 m² bvo. Het vloeroppervlak van het gebouw van de Gasunie is echter niet exact bekend en wordt door de Gasunie zelf niet vrijgegeven. Aangezien een oppervlak van meer dan 78.000 m² zeer onwaarschijnlijk lijkt, wordt in deze tabel geen metrage genoemd.

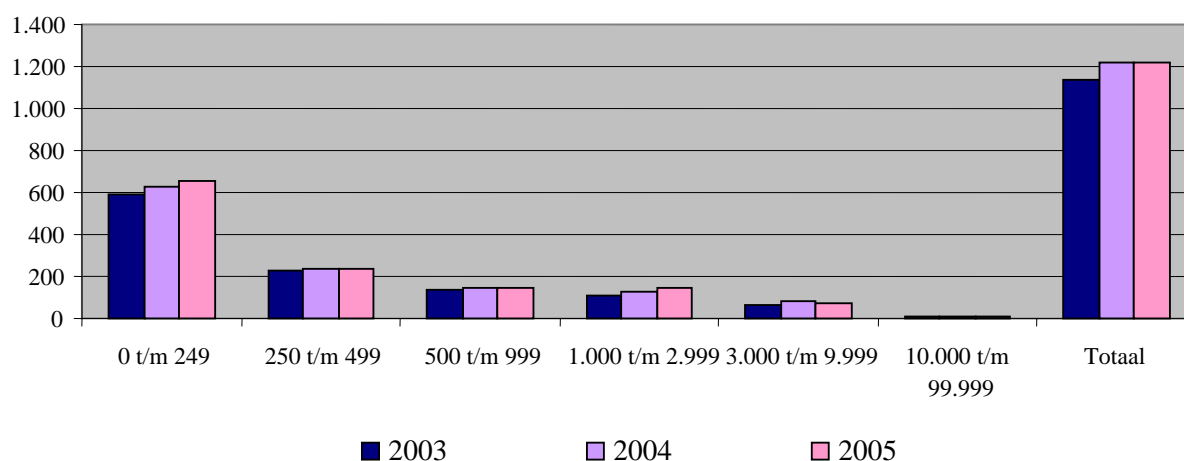
Figuur 2.1 Verdeling kantorenvorraad over de grootteklassen

Bron: Gemeente Groningen / DIA – bewerking Van Werven (2005)

Tabel 2.9 Aantal panden naar grootteklassen

Klasse in m ²	2003	2004	2005
0 t/m 249	588	624	655
250 t/m 499	228	236	234
500 t/m 999	134	141	141
1.000 t/m 2.999	113	125	144
3.000 t/m 9.999	65	84	77
10.000 t/m 99.999	12	11	11
Totaal	1.140	1.221	1.262

Bron: Gemeente Groningen – bewerking Van Werven (2005)

Figuur 2.2 Aantal panden naar grootteklassen

Bron: Gemeente Groningen – bewerking Van Werven (2005)

2.7 Leegstand

Het leegstandscijfer is een belangrijke indicator voor de situatie op de kantorenmarkt. Hierbij geldt dat een zekere mate van leegstand gewenst is om doorstroming op de markt te garanderen. Een kleine leegstand, zoals in de jaren 2001 en 2002, geeft aan dat de markt krap is. Een ruime leegstand daarentegen geeft aan dat er een overschot aan kantoorruimte is.

Voor het bepalen van de leegstandscijfers in Groningen is gebruik gemaakt van de reeds genoemde W.O.Z.-registratie. In deze registratie is aangegeven welke objecten leeg zijn. Deze gegevens zijn naast de NVM-aanbodregistratie gelegd. Van alle als leegstaand aangemerkte objecten is gecheckt of er sprake is van daadwerkelijke leegstand. Deze check heeft voor panden > 250 m² plaats gevonden door de betreffende objecten te bezoeken. Analyse van deze gegevens leidt tot de volgende resultaten (tabel 2.10):

Tabel 2.10 Leegstand in Groningen²

Jaar	m ² bvo	Leegstand als percentage van de voorraad (bvo)	Leegstand als percentage van het aanbod (vvo)
2001	4.635	0,45%	10,5%
2002	22.889	2,29%	25,2%
2003	46.053	4,33%	37,4%
2004	96.378	8,19%	70,5%
2005	101.327	8,61%	74,5%

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Een leegstand van 5% wordt doorgaans als grens gehanteerd. Leegstand die substantieel boven de 5% uitkomt wijst op een te ruime markt. Omgekeerd geldt dat leegstand van minder dan 5% wijst op een krappe markt. In 2001 en 2002 lag het leegstandspercentage ruim onder de 5%. Er was destijds sprake van een te krappe markt. De markt heeft zich in 2003 ontwikkeld naar ruimere – en gezondere – verhoudingen. In 2004 sloeg de balans door met een leegstand van bijna 8,2%.

In 2005 is de leegstand verder toegenomen tot ruim 8,6 % van de voorraad. De leegstand omvat daarmee driekwart van het aanbod. Dat wil zeggen dat het aanbod voor het overgrote deel panden betreft die leegstaan, doorgaans omdat ze al geruime tijd in het aanbod zijn opgenomen. Geconcludeerd moet worden dat de leegstand veel te hoog is.

Een positief aspect aan deze overigens treurige situatie is dat snelheid waarmee de leegstand is toegenomen duidelijk is vertraagd. Ten opzichte van 2003 is de groei in leegstand slechts 4 %. Dit neemt niet weg dat de leegstand in de komende periode verder kan groeien door het vrijkomen van gebouwen ten gevolge van verhuizingen zoals RZG/Mensis en UWV.

² De leegstand wordt in m² bvo uitgedrukt, omdat op deze manier een goed beeld verkregen kan worden van de leegstand als percentage van de voorraad, welke tevens in bvo wordt uitgedrukt. Voor de omrekening naar m² vvo wordt een percentage van 85% van het metrage bvo gehanteerd.

Het aantal leegstaande panden bedraagt 80. Dit is een toename ten opzichte van vorig jaar, toen er 57 panden leegstonden. Deze toename hangt samen met a- het leeg komen van een fors aantal kleinere panden en b- de toename van de leegstand in het aanbod in algemene zin.

2.8 Verleende bouwvergunningen en voltooiingen

De gemeente Groningen houdt sinds enkele jaren op geautomatiseerde wijze bij welke bouwaanvragen zijn ingediend. Op die manier kan inzicht worden verkregen in de ontwikkeling van nieuwbouw van kantoren. De registratie van de bouwaanvragen is door het toezicht van de bouwinspectie volledig. Het is evenwel mogelijk dat de uiteindelijke realisatie van een verleende bouwvergunning pas na verloop van tijd wordt uitgevoerd of zelfs geen doorgang vindt.

Interessanter is daarom de registratie van de voltooiingen van kantoorobjecten. Deze worden eveneens door de gemeente geregistreerd. Helaas is het doorgeven van voltooiingen aan de gemeente niet verplicht, zodat de gemeente niet kan garanderen dat deze volledig zijn. Voor de grotere objecten is de afwikkeling van het bouwproces echter goed bekend, zodat de registratie van de voltooiingen toch een behoorlijke mate van betrouwbaarheid kent.

Tabel 2.11 Aantal verleende bouwvergunningen en voltooiingen in de gemeente Groningen

	2001		2002		2003		2004	
	<i>Verleend</i>	<i>Voltooid</i>	<i>Verleend</i>	<i>Voltooid</i>	<i>Verleend</i>	<i>Voltooid</i>	<i>Verleend</i>	<i>Voltooid</i>
Nieuw op te richten kantoren	9	3	9	9	9	7	3	9
Semi-permanent	6	7	7	2	3	11	5	6
Uitbreidingen	5	2	5	2	3	4	6	5
Totaal	20	12	21	13	15	22	14	19

Bron: Gemeente Groningen – bewerking Van Werven (2005)

Tabel 2.12 Oppervlakte (in m² bvo) van verleende bouwvergunningen en voltooiingen

	2001		2002		2003		2004	
	<i>Verleend</i>	<i>Voltooid</i>	<i>Verleend</i>	<i>Voltooid</i>	<i>Verleend</i>	<i>Voltooid</i>	<i>Verleend</i>	<i>Voltooid</i>
Nieuw op te richten kantoren	41.687	13.946	13.155	35.769	13.346	32.911	2.370	13.166
Semi-permanent	1.409	1.832	357	244	-	1.099	-	-
Uitbreidingen	456	260	527	129	407	-	5.879	491
Totaal	43.552	16.038	14.039	36.142	13.753	34.010	8.249	13.657

Bron: Gemeente Groningen – bewerking Van Werven (2005)

Het aantal verleende bouwvergunningen voor het oprichten van kantoren is het afgelopen jaar sterk afgenomen. Slechts drie vergunningen werden gepasseerd voor een magere 2.370 m². Ten opzichte van eerdere jaren betekent dit een zeer laag getal. Vanwege de leadtime tussen bouwaanvraag en daadwerkelijk realisatie van een kantorengebouw betekent dit dat de nieuwbouw van kantoren in het komend jaar verder af zal nemen. Wel werden in 2004 zes

vergunningen verleend voor uitbreidingen van bestaande kantoren. Hierdoor is het metrage waarvoor vergunning werd verleend toch nog op 8.249 m² gekomen.

In 2004 werd ruim 13.000 m² kantoorruimte opgeleverd. Het betreft hier bouwwerken waarvoor in eerdere jaren een vergunning is verleend.

Tabel 2.13 Verdeling metrages (in m² bvo) van verleende bouwvergunningen over de stadsdelen

	2001	2002	2003	2004	Totaal
Centrum	160	113	-	5.506	5.779
Noord	9.495	3.025	4.698	-	17.218
Oost	12.848	711	6.665	463	20.687
Zuid	18.219	10.090	690	1.730	30.729
West	2.830	100	170	550	3.650
Totaal	43.552	14.039	12.223	8.249	78.063

Bron: Gemeente Groningen – bewerking Van Werven (2005)

In tabel 2.13 is de verdeling van verleende bouwvergunningen over de stadsdelen weergegeven. Het blijkt dat het merendeel van het metrage betrekking heeft op de binnenstad. Dit is opmerkelijk, omdat in de afgelopen jaren er nauwelijks kantoorruimte in de binnenstad is bijgebouwd.

In bijlage 8 wordt een visuele weergave gegeven van de geografische spreiding van de verleende bouwvergunningen en voltooiingen over de afgelopen jaren.

Hoofdstuk 3 Aanbod

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkelingen in het aanbod aan kantoren op de vrije markt. Hierbij zijn alle kantoren (dus zowel grotere als kleinere kantoren) meegenomen. De reden om ook kleine kantoren (d.w.z. kantoren kleiner dan 250 m² of 500 m²) in de analyse mee te nemen, is gelegen in het feit dat dit segment in Groningen een belangrijke rol speelt³.

De aanbodcijfers zijn aangeleverd door Postma Vastgoed Consultancy, waarbij gebruik is gemaakt van gegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gecontroleerd door navraag bij de betreffende makelaars of door opname ter plekke om zodoende tot een zo betrouwbaar mogelijk beeld te komen.

De volgende aspecten ten aanzien van het aanbod komen aan de orde:

- de omvang van het aanbod op 1 januari 2005;
- het aanbod van Groningen vergeleken met andere steden;
- de spreiding van het aanbod over de grootteklassen;
- het aanbod per stadsdeel;
- de verdeling van het aanbod over bestaande bouw en nieuwbouw.

3.1 Omvang van het aanbod

De omvang van het aanbod kan op twee manieren worden weergegeven. Ten eerste op peildatum. Daarbij wordt, in dit geval, op 1 januari 2005 vastgesteld wat de omvang is van het aanbod.

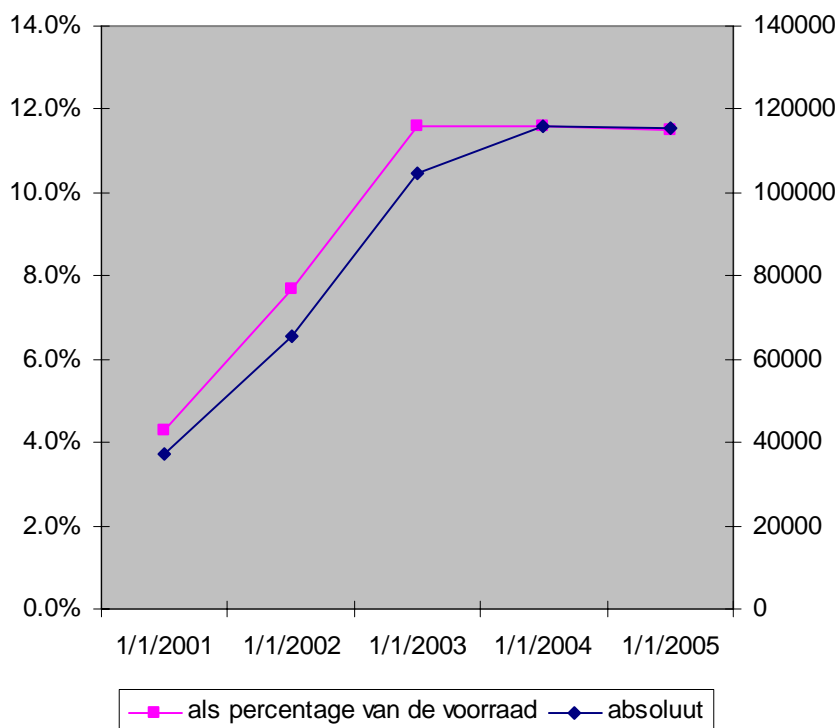
De tweede manier is het bepalen van het cumulatieve aanbod. Dat is het totale aanbod van kantoorpanden tussen 1 januari en 31 december. Elk pand dat gedurende deze periode aangeboden is geweest, is in het cumulatieve aanbod verdisconteerd.

Tabel 3.1 Aanbod (in m²) in Groningen

	m ² vvo	m ² bvo	Als percentage van de voorraad
1-1-2001	37.016	43.548	4,30%
1-1-2002	65.674	77.264	7,70%
1-1-2003	104.610	123.071	11,60%
1-1-2004	116.132	136.626	11,61%
1-1-2005	115.604	136.005	11,55%
Cumulatief over 2000	111.934	131.687	12,70%
Cumulatief over 2001	107.560	126.542	12,70%
Cumulatief over 2002	152.511	179.425	16,90%
Cumulatief over 2003	181.449	213.469	18,14%
Cumulatief over 2004	185.585	218.335	18,54%

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

³ In onderzoeken naar de landelijke vastgoedmarkt (bijvoorbeeld van Dynamis en DTZ Zadelhoff) worden kleinere kantoren vanwege de bewerkelijkheid van de gegevens doorgaans niet meegenomen in de analyses.

Figuur 3.1 Ontwikkeling van het aanbod

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Het aanbod op 1 januari 2005 bedroeg 115.604 m² vvo, wat neerkomt op circa 136.000 m² bvo. Ten opzichte van het voorafgaande jaar betekende dit een lichte afname van circa 528 m² vvo.

Het aanbod als percentage van de voorraad is 11,5 %. Hiermee bevindt het aanbod zich boven de 10%- grens, die als een kritische indicator mag worden beschouwd. Van belang is echter met name de constatering dat het aanbod licht is afgenomen. In de kantorenmonitor van vorig jaar werd al voorspeld dat het aanbod zijn plafond had bereikt. Voorspeld werd een stabilisatie van het aanbod tot 12 % van de voorraad. Dit betekent dat de voorspelling in hoofdlijnen is uitgekomen. Het resultaat is zelfs iets positiever dan verwacht.

Indien we de ontwikkeling van de afgelopen jaren overzien, dan kunnen drie fases worden onderscheiden:

- d- de situatie in januari 2001, toen er sprake was van te krappe markt (aanbod ruim 4% - wat als te laag mag worden beschouwd);
- e- een periode waarin onder invloed van de conjunctuurdaling het aanbod snel toenam (2002 en 2003);
- f- de huidige situatie, waarbij het aanbod zich heeft gestabiliseerd en zelfs langzaam terugkeert naar meer gezonde verhoudingen.

Het is uiteraard de vraag wat de ontwikkeling in het komende jaar zal zijn. Deze zal met name worden beïnvloed door de hoeveelheid panden die op de markt komt ten gevolge van nieuwbouw en verhuizingen enerzijds en de opname anderzijds. In dit hoofdstuk worden deze zaken met elkaar in verband gebracht.

De ontwikkeling van het aantal aangeboden kantoorpanden heeft een lichte groei doorgemaakt in de afgelopen jaren (van 125 naar 140 in 2003 en van 140 naar 157 in 2004).

Tabel 3.2 Aanbod aantal kantoorpanden in Groningen

	Aantal panden
1-1-2001	74
1-1-2002	93
1-1-2003	125
1-1-2004	140
1-1-2005	157
Cumulatief over 2000	195
Cumulatief over 2001	244
Cumulatief over 2002	250
Cumulatief over 2003	248
Cumulatief over 2004	262

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

3.2 De looptijd

De looptijd waarin een pand wordt aangeboden is in 2004 toegenomen tot 305 dagen. In 2003 was de looptijd, tegen de heersende marktontwikkeling in, afgenomen van 336 naar 260 dagen, omdat er een aantal zeer lang aangeboden panden uit de markt werd genomen. De verlenging van de looptijd in 2004 kan verklaard worden uit de hoge aanbodcijfers.

Tabel 3.3 Gemiddelde looptijd per jaar

	Looptijd in dagen
1999	277,6
2000	203,5
2001	340,0
2002	336,2
2003	259,5
2004	305,4

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

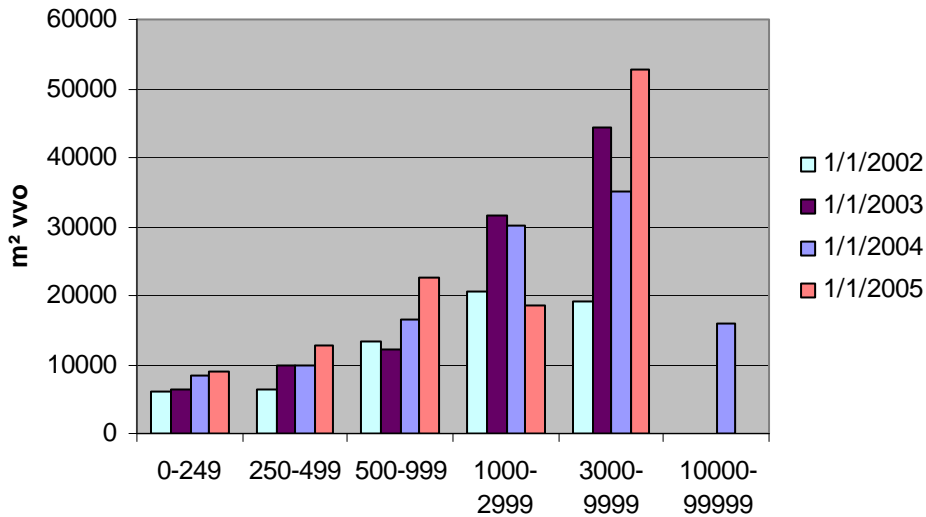
3.3 Spreiding aanbod over de grootteklassen

De ontwikkeling van het aanbod kent een opmerkelijke dynamiek indien we inzoomen op de ontwikkeling per grootteklasse. Het blijkt dat het aanbod in alle grootteklassen is gestegen behalve de klasse 1.000-3.000 m² en de klassen 10.000 m² plus.

Het verdwijnen van het aanbod in de 10.000 m² plus klasse hangt samen met de vestiging van UWV in het Hunzehuys. De daling van het aanbod in het segment 1.000-3.000 m² kan niet verklaard worden door de opname. Dit was in dit segment namelijk lager dan de afname van het aanbod. Dit betekent dat er (naast opname-invloeden) ook andere factoren een rol moeten spelen. Uit research blijkt dat de afname in dit segment samen hangt met het uit de markt

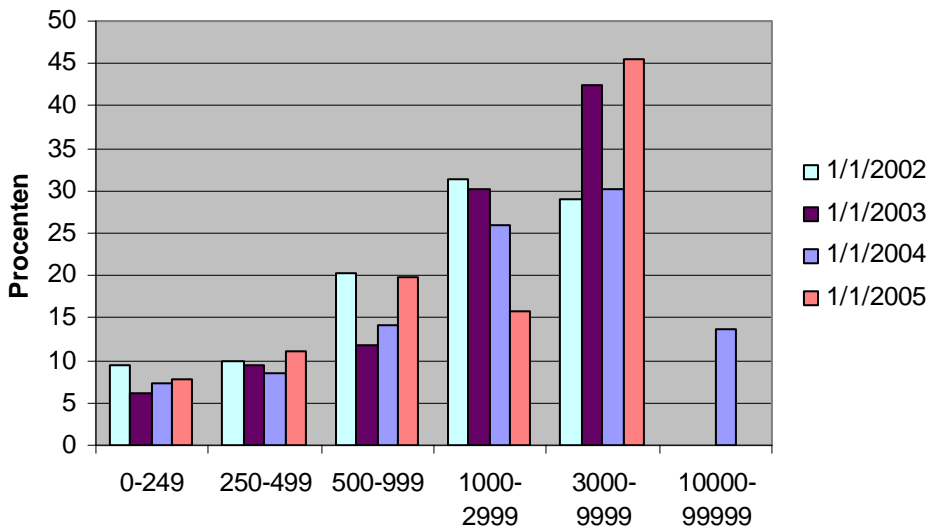
halen van panden bijvoorbeeld door functieverandering. Daarnaast zijn sommige panden in delen opgenomen, waardoor het aanbod nu in een kleiner segment valt. Tot slot is in één pand meer kantoorruimte vrijgekomen, zodat dit pand nu in een hoger segment valt.

Figuur 3.2 Aanbodspreading over de grootteklassen



Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Figuur 3.3 Relatief aandeel grootteklassen in het aanbod



Bron: Postma Vastgoed Consultancy

3.4 Nieuwbouw versus bestaande bouw

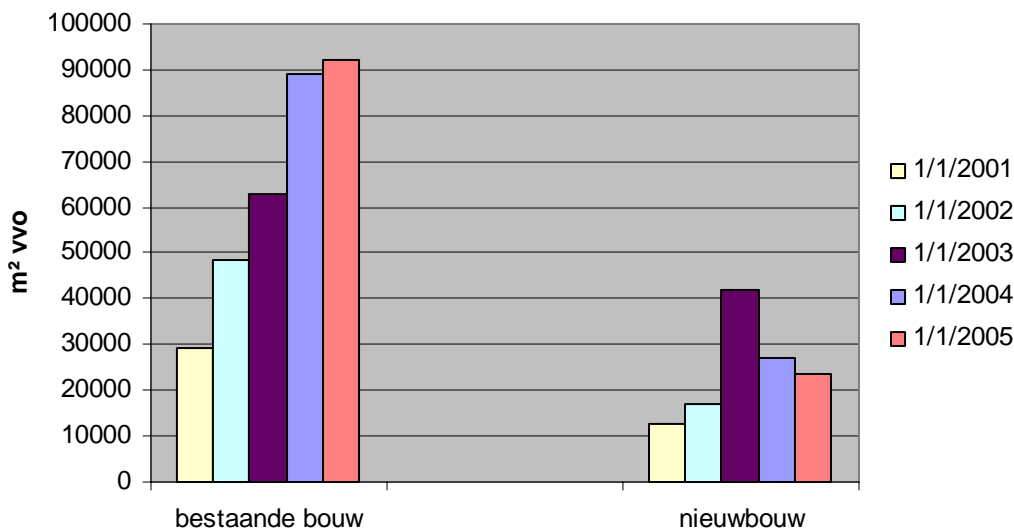
Het aandeel bestaande bouw in het aanbod is toegenomen tot 80 %. De conclusie die mag worden getrokken is dat door een afnemende oplevering van nieuw aanbod en een toename van het aanbod bestaande gebouwen het aanbod als totaal zich versterkt concentreert op bestaand vastgoed.

Tabel 3.4 Verdeling bestaande bouw en nieuwbouw

	bestaande bouw		nieuwbouw	
	m ² vvo	% aandeel	m ² vvo	% aandeel
1/1/2001	29.091	70	12.526	30
1/1/2002	48.517	74	17.157	26
1/1/2003	62.761	60	41.849	40
1/1/2004	89.089	77	27.043	23
1/1/2005	92.071	80	23.533	20

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Figuur 3.4 Metrages bestaande bouw en nieuwbouw in het aanbod

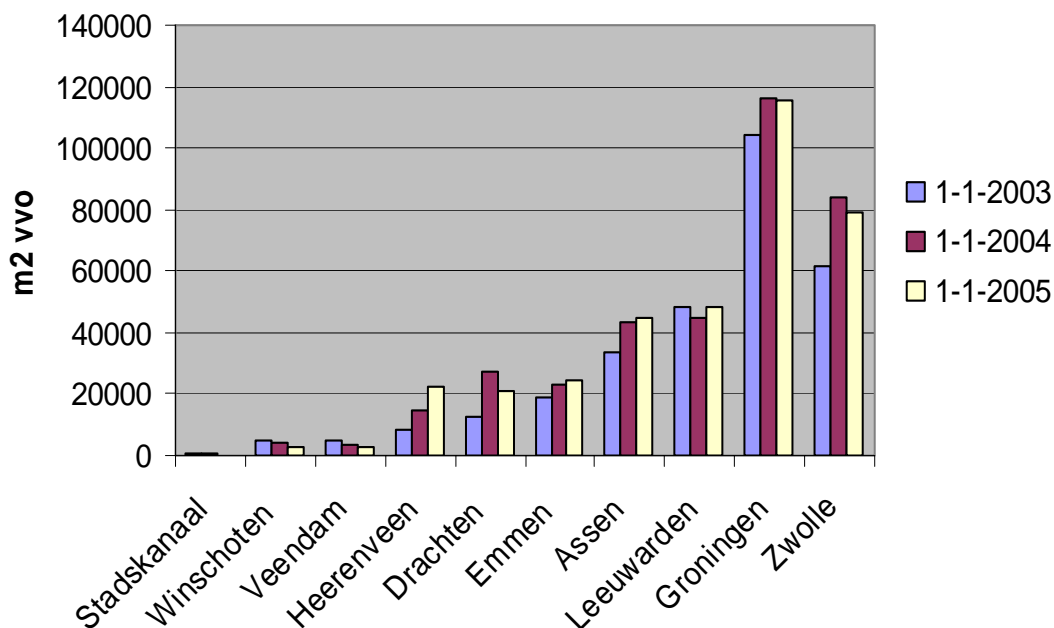


Bron: Postma Vastgoed Consultancy

3.5 Vergelijking met andere steden

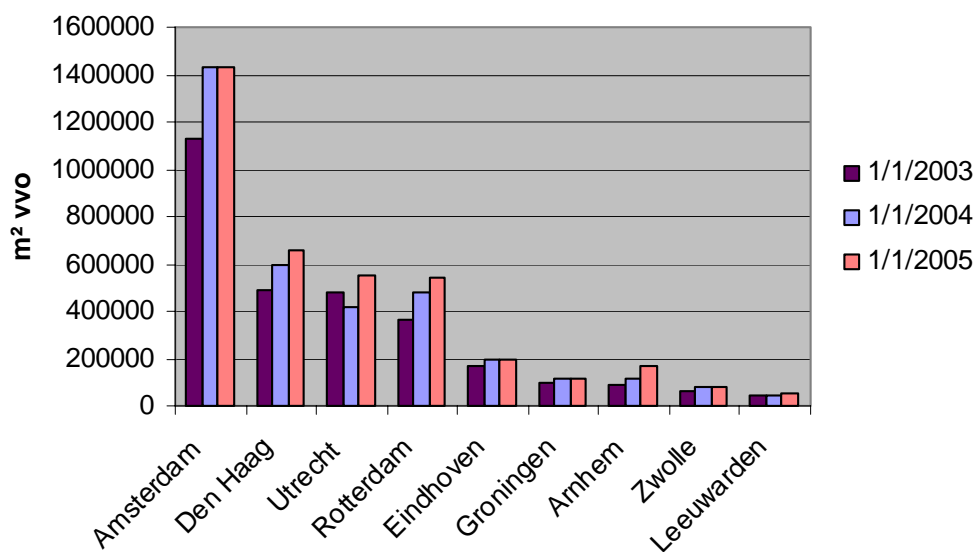
De vergelijking van het aanbod met andere steden in Noord-Nederland en de rest van Nederland is gemaakt op basis van databestanden van de NVM (Noord-Nederland) en Dynamis (rest van Nederland). De gegevens zijn gecorrigeerd op grootteklassen zodat de plaatsen onderling vergelijkbaar zijn.

Figuur 3.5 Aanbod kantoorruimte (in m² vvo) in steden in Noord-Nederland



Bron: Postma Vastgoed Consultancy

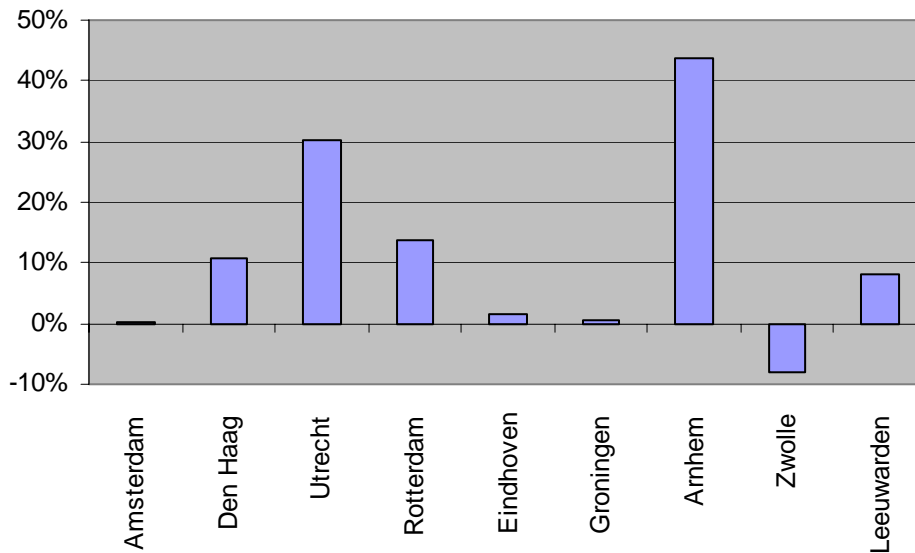
Figuur 3.6 Aanbod kantoorruimte (in m² vvo) in Nederlandse steden



Bron: Spreekende cijfers – Dynamis; Postma Vastgoed Consultancy

Indien we Groningen vergelijken met de grote steden in de rest van Nederland, blijkt dat Groningen het als zesde kantorenstad niet zo slecht doet. Het aanbod is niet zo schrikbarend toegenomen in de afgelopen jaren als in de Randstad. De stabilisatie van het aanbod in Groningen, Eindhoven en Zwolle verhoudt zich gunstig ten opzichte van steden als Rotterdam, Arnhem en Utrecht.

Figuur 3.7 Procentuele verandering aanbod 1 januari 2005 t.o.v. 1 januari 2004



Bron: Spreekende cijfers – Dynamis 2005; Postma Vastgoed Consultancy

In hoofdstuk 5 wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkelingen in de provinciehoofdsteden in Noord- en Oost-Nederland.

Hoofdstuk 4 Opname

Onder het begrip opname van kantoorpanden wordt de hoeveelheid vloeroppervlak (in m² vvo) verstaan, die door bedrijven en instellingen op de vrije markt wordt gehuurd of gekocht. In plaats van opname wordt ook de term ‘transactievolume’ gebruikt. Hierbij zijn beleggingstransacties niet meegenomen.

De gegevens voor de opnameanalyse zijn geleverd door Postma Vastgoed Consultancy. Hierbij is gebruik gemaakt van de registratie van de NVM. Aangezien de NVM niet alle transacties registreert, zijn de opnamegegevens aangevuld met de transacties die vermeld staan in het tijdschrift Vastgoedmarkt en de PropertyNL courant. Voorts is gebruik gemaakt van de marktkennis van Postma Vastgoed Consultancy. In de analyses zijn ook de kleine kantoren opgenomen.

De analyses hebben primair betrekking op het jaar 2004, waarbij er vergelijkingen worden gemaakt met eerdere jaren.

De volgende aspecten komen aan bod:

- de omvang van de opname;
- de vergelijking van de opnamecijfers met andere steden;
- de verdeling van de opname over grootteklassen;
- de spreiding van de opname over de verschillende stadsdelen;
- de verhouding tussen nieuwbouw en bestaande bouw;
- het huurprijsniveau.

4.1 Omvang van de opname

De opname in 2004 was hoog. Het totale transactievolume op de vrije markt bedroeg 63.209 m² vvo, waarmee 2004 een van de betere jaren uit de geschiedenis van Groningen is, althans voor zover het de opname van kantoorruimte betreft. In 2003 was er reeds sprake van herstel na de inzinking van 2002. Dit herstel heeft zich doorgezet, met een prachtige 63.000 m² als resultaat. Ter nuancering moet daarbij wel worden opgemerkt dat dit resultaat te danken is aan enkele grote transacties, waarbij de vestiging van UWV in het Hunzehuys en Gasunie in Kranenburg de meest opvallende waren.

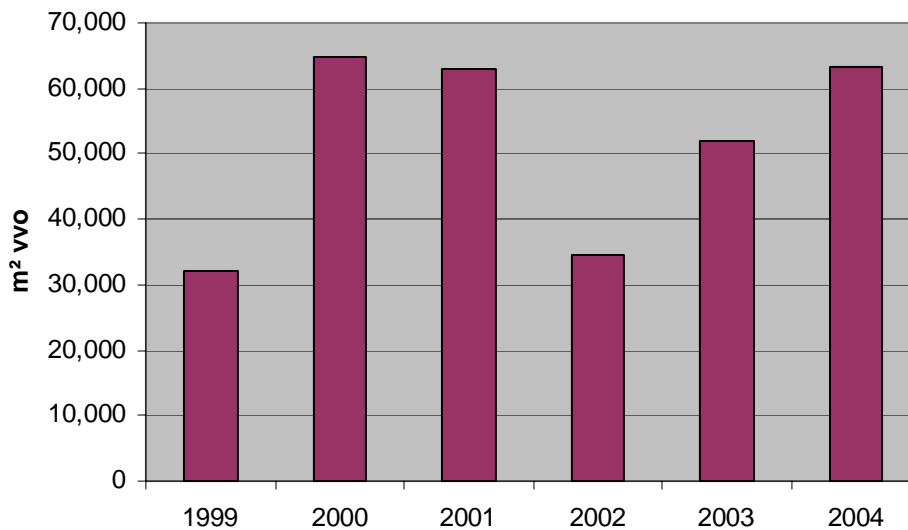
De opname als percentage van de voorraad bedroeg over 2004 6,3%.

Indien we de opname verdelen in profit en non-profit sector, dan ontstaat het volgende beeld:

Profit sector 27.875 m² ofwel 44 % van het oppervlak

Non-profit sector 30.232 m² ofwel 56 % van het oppervlak.

NB: van circa 5.000 m² was niet te achterhalen of het profit of non-profit gebruikers betreft.

Figuur 4.1 Ontwikkeling totale opname in m² vvo

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Het aantal transacties bleef gelijk aan voorgaande jaren, m.u.v. 2001 toen een groot aantal kleinere transacties werd gerealiseerd.

Tabel 4.1 Aantal transacties 1999-2004

Jaar	Aantal transacties
1999	82
2000	99
2001	150
2002	82
2003	81
2004	82

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

4.2 Verdeling van de opname over de grootteklassen

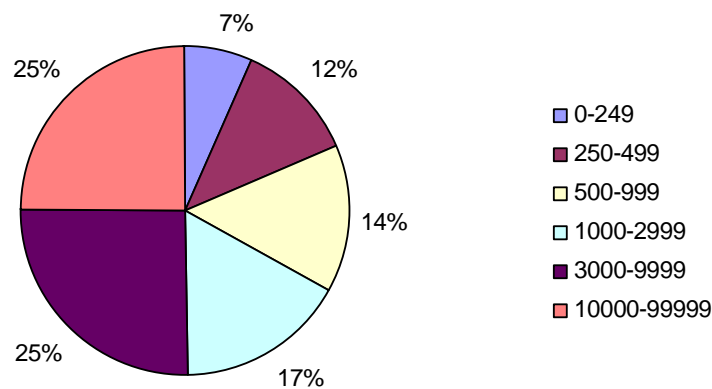
De verdeling van de opname over de grootteklassen is weergegeven in figuur 4.2. Het blijkt dat de opname zich goed spreidt over de verschillende grootteklassen. Hierbij heeft het segment 10.000 m² plus een belangrijk aandeel met 15.870 m² ofwel 25% van de totale opname. Het betreft hier een enkele transactie, namelijk de vestiging van UWV in het Hunzehuys.

Het segment 3.000 – 10.000 m² betreft eveneens 25% van de totale opname met 15.955 m². De overige kleinere segmenten zijn tezamen goed voor 50% van de opname.

Duidelijk wordt daarmee dat enkele grote transacties een enorme invloed uitoefenen op het eindresultaat. Zonder de opname van het Hunzehuys was het eindbeeld aanmerkelijk minder rooskleurig geweest.

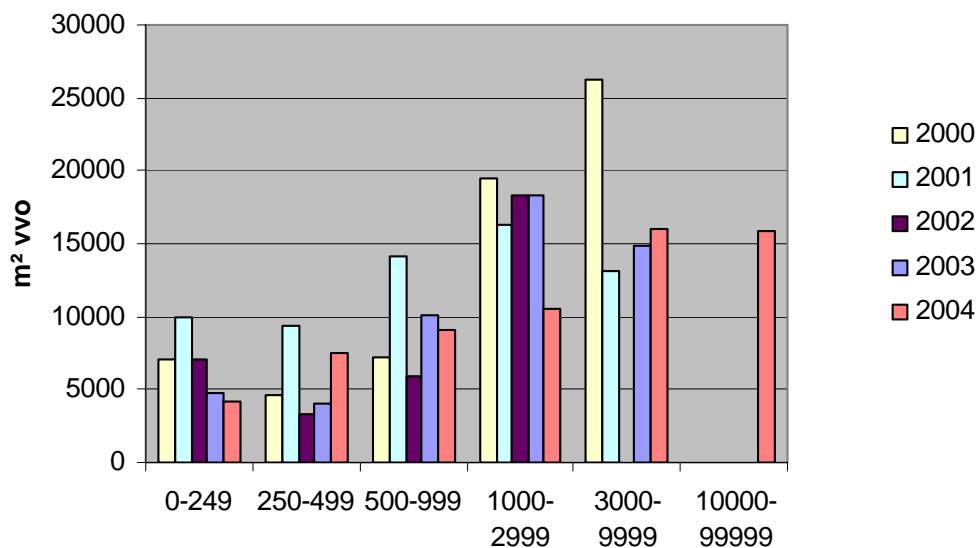
Opvallend is de terugval tot 4.223 m² van de opname van zeer kleine kantoren (tot 250 m²) in de afgelopen jaren. Deze terugval heeft zich ook in 2004 doorgezet. Dit kan deels verklaard worden door het feit dat in dit segment een deel van de transacties buiten de markt om plaatsvindt. Het segment 250-500 m² heeft zich daarentegen in 2004 hersteld tot 7.564 m². Zeker opvallend is ook de terugval van het segment 1.000-3.000 m². In de afgelopen jaren was dit segment een stabiele factor in de opname, met doorgaans hoge cijfers. In 2004 valt dit segment terug tot 10.545 m². Een reden hiervoor is niet direct aanwijsbaar.

Figuur 4.2 Procentuele verdeling van de opname over de grootteklassen in 2004



Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Figuur 4.3 Ontwikkeling van de opname per grootteklasse



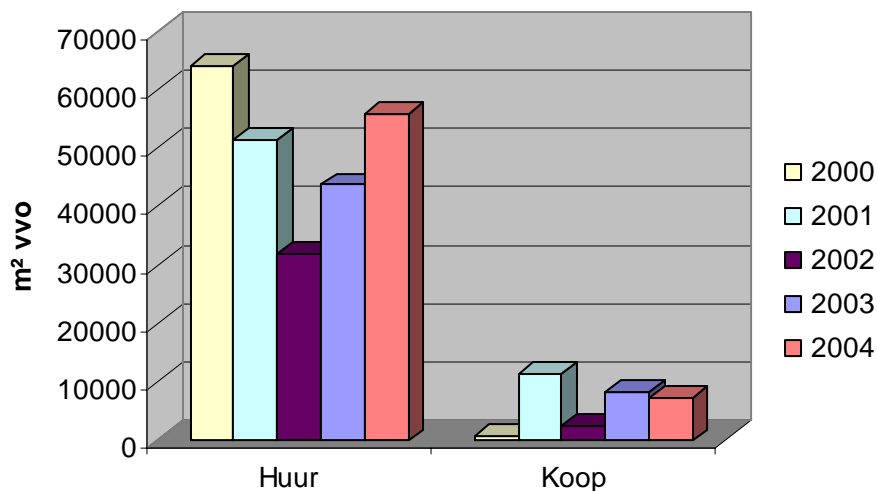
Bron: Postma Vastgoed Consultancy

4.3 Opname naar eigendomssituatie

De huurtransacties hebben de afgelopen jaren de overhand gehad over de verkooptransacties. Uit de vorige monitoren is gebleken dat het aandeel huur altijd boven de 80% is geweest (zie figuur 4.4). In 2000 bedroeg het aandeel zelfs 98,7%.

Het aandeel huur bedroeg in 2004 88,5%, waarmee er een aandeel van 11,5% voor de koopsector overbleef.

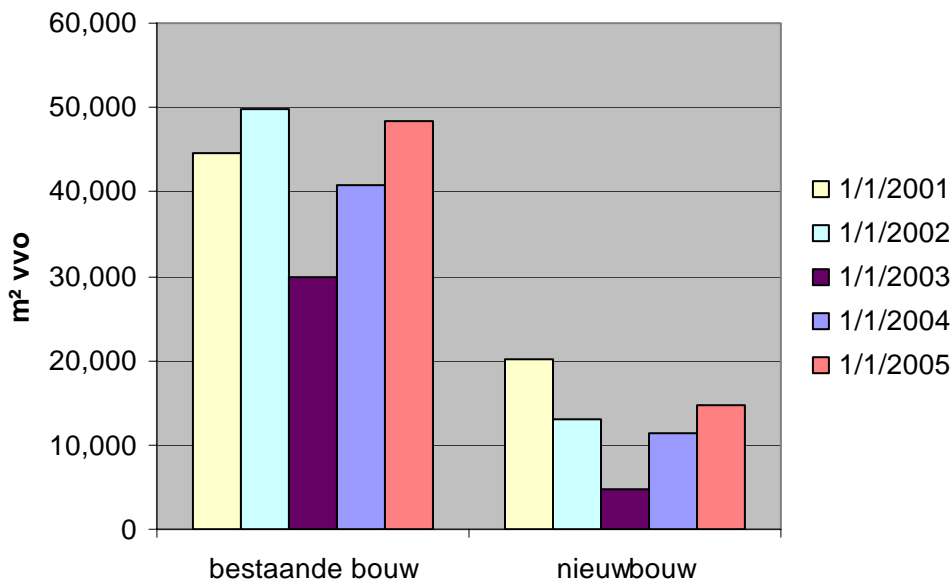
Figuur 4.4 Absoluut aandeel huur- en kooptransacties (in m² vvo)



Bron: Postma Vastgoed Consultancy

4.4 Nieuwbouw versus bestaande bouw

De meeste transacties in Groningen betreffen bestaande bouwobjecten. Ook in 2004 is daarin geen verandering gekomen. Alhoewel de opname voor nieuwbouw respectievelijk bestaande bouw per jaar varieert, blijft het beeld grosso modo gelijk, namelijk dat bestaande bouw toch sterk dominant blijft. Vanwege het feit dat de gemeente het afgelopen jaar nauwelijks bouwvergunningen heeft verleend voor projecten van enige omvang, mag worden verwacht dat het aandeel nieuwbouw in de opname de komende jaren bescheiden zal blijven en waarschijnlijk verder zal afnemen.

Figuur 4.5 Absoluut aandeel bestaande bouw en nieuwbouw in de opname

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

4.5 Huurprijsniveau

Het gemiddelde huurprijsniveau is in het afgelopen jaar gestegen. Het prijsniveau lag op € 114, wat vergelijkbaar is met de €118 uit 2000 (zie tabel 4.2).

De gerealiseerde huren voor toplocaties lagen op circa €130, wat iets lager is dan vorig jaar (€135).

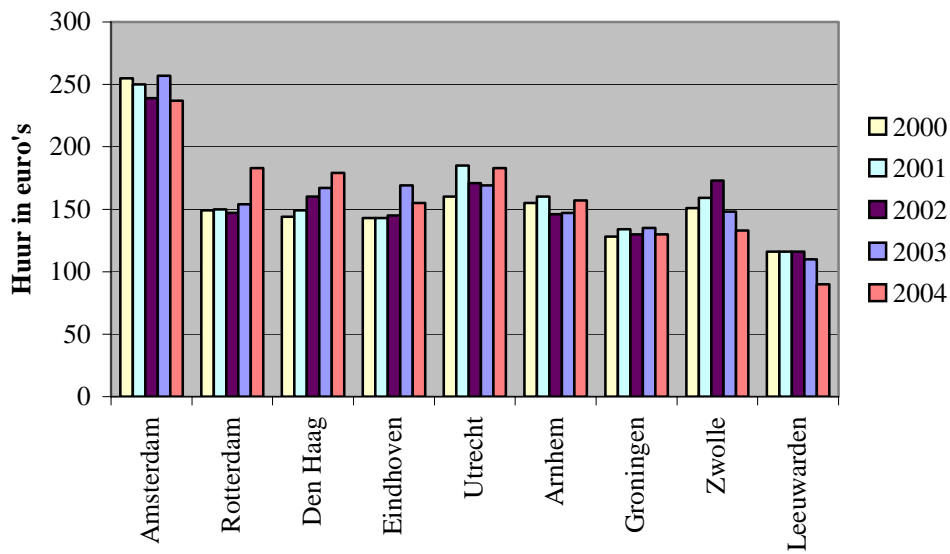
Uit een vergelijking van de gerealiseerde huurprijzen in de grote steden blijkt dat het huurprijsniveau in Groningen relatief laag is en dat zich ten opzichte van de andere steden geen bijzondere wijzigingen hebben voorgedaan (zie figuur 4.6).

Tabel 4.2 Gemiddelde huurprijs per m² vvo

Jaar	Huurprijs in euro's
2000	118
2001	100
2002	106
2003	107
2004	114

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

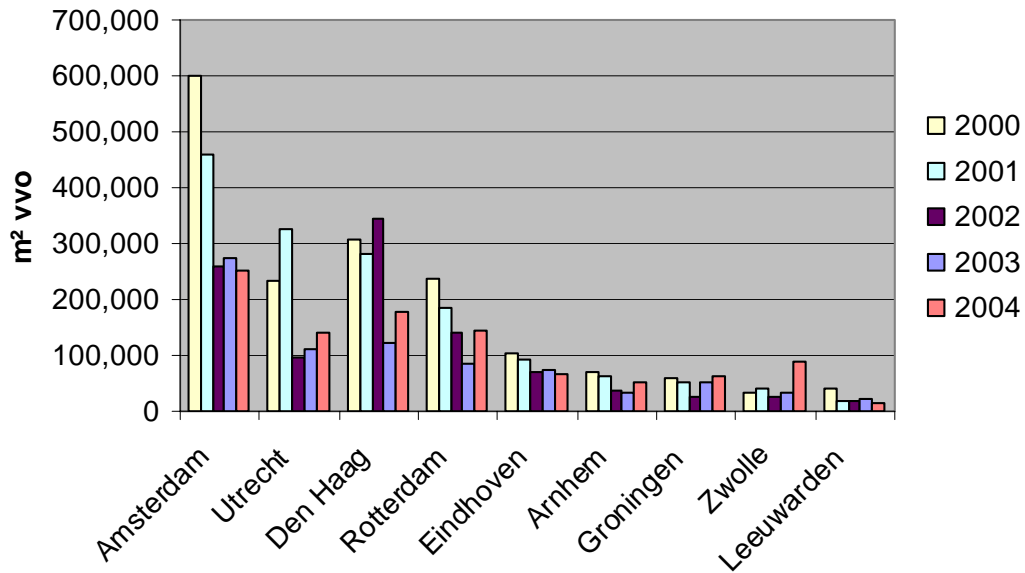
Figuur 4.6 Huurprijs toplocatie in Nederland



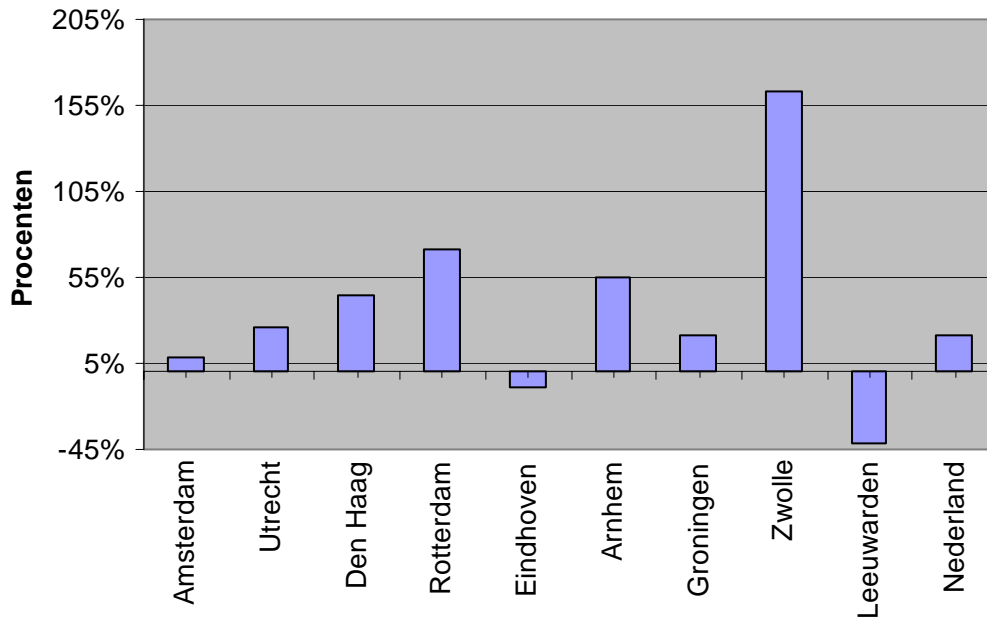
Bron: Postma Vastgoed Consultancy

4.6 Vergelijking met andere steden

Figuur 4.7 Opname kantoorruimte in Nederlandse steden



Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Figuur 4.8 Procentuele verandering opname 2004 t.o.v. 2003

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

De opname van kantoorruimte in Nederland als geheel is licht toegenomen ten opzichte van vorig jaar, maar blijft mager ten opzichte van de jaren daarvoor. Hierbij speelden 2 motieven de hoofdrol: verhuizing door concentratie van activiteiten en verhuizing door verplaatsing naar ruimtes met een betere kwaliteit en/of prijs. Wezenlijk is dat deze opnamekarakteristiek niet bijdraagt aan de uitbreiding van het gebruik van kantoorruimte – vaak is eerder het tegendeel het geval en betreft het verhuizing met een besparingsdoel. Het effect is dat het aanbod in het afgelopen jaar eveneens is gestegen in Nederland. Met name op wat minder gunstig gelegen locaties in de satellietsteden en op verouderde locaties met een slechte bereikbaarheid leidt dit tot zeer hoge aanbod- en leegstandspercentages.

Groningen vormt hierop een gunstige uitzondering met een relatief hoge opname en een gestabiliseerd aanbod.

Hoofdstuk 5 Assen, Leeuwarden en Zwolle

In dit hoofdstuk willen we in detail ingaan op de ontwikkelingen op de kantorenmarkt in de steden Assen, Leeuwarden en Zwolle om deze te vergelijken met Groningen. De kantorenmarkt is door processen van opschaling van verzorgingsgebieden en door regionale fusie- en concentratietendensen steeds meer een regionale markt geworden. Voor Groningen is het van groot belang om de regionale tendensen waar te nemen. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de structuur van de voorraad, aanbod en opname.

5.1 De structuur van de kantorenmarkt in Assen, Leeuwarden en Zwolle

In deze paragraaf wordt ingegaan op de omvang van de kantorenvorraad in Assen, Leeuwarden en Zwolle. Per gemeente worden kengetallen gegeven, waarna interpretatie plaatsvindt.

Assen

Tabel 5.1 Omvang kantorenvorraad Assen

	1 jan 2002	1 jan 2003	1 jan 2004	1 jan 2005
Metrage vvo	270.000	280.000	280.000	280.000
Wijziging	pm	4 %	0 %	0 %

Bron: Spreekende cijfers –Dynamis 2005 (vvo > 250 m²)

Tabel 5.2 Leegstand Assen

	Metrage per 1 jan 2005	Als percentage van de voorraad	Als percentage van het aanbod
Leegstand vvo	21.549	7,7 %	48,3 %

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Qua omvang is de voorraad van Assen stabiel. Het karakter van de voorraad wordt sterk bepaald door enkele grote spelers (NAM, Provincie, gemeente). In het afgelopen jaar is langs de A28 het pand De Kolonel, met een oppervlak van zo'n 4.000 m², opgeleverd. Toekomstige kantorenontwikkeling is gepland op bedrijventerrein Huize Nassau, Coveco en de Tapellocatie. Hierdoor zal de omvang in de komende jaren met ruim 20.000 m² kunnen toenemen.

De leegstand in Assen is ronduit laag te noemen indien men dit vergelijkt met landelijke cijfers of met de gemeente Groningen.

Leeuwarden

De omvang van de kantorenvoorraad in Leeuwarden groeit licht in de loop van de tijd. Met circa 517.000 m² kantooruimte is Leeuwarden ongeveer half zo groot als Groningen. Opvallend in de structuur van de voorraad in Leeuwarden is het feit dat Leeuwarden enkele grote financiële dienstverleners kent, die een fors deel van de voorraad innemen. Daarnaast kent Leeuwarden vele kleine regionaal opererende dienstverleners. De categorie middelgrote bedrijven is slechts beperkt aanwezig. Dit leidt ertoe dat de dynamiek in de markt doorgaans laag is, met uitzondering van die jaren waarop de grote spelers gaan bewegen. Dit leidt grosso modo tot grote verschillen tussen jaren in de activiteit van de markt, of het nu toevoegingen aan de voorraad, aanbod of opname betreft. In het afgelopen jaar is de voorraad in Leeuwarden niet gestegen, dit in tegenstelling tot de jaren 2001 en 2002 toen er sprake was van forse uitbreidingen van de voorraad.

Tabel 5.3 Omvang kantorenvoorraad Leeuwarden

	1 jan 2001	1 jan 2002	1 jan 2003	1 jan 2004	1 jan 2005
Metrage vvo	491.000	509.000	515.000	517.000	517.000
Wijziging	7%	4%	1%	1%	0%

Bron: Sprekende cijfers –Dynamis 2005 (vvo > 250 m²)**Tabel 5.4** Leegstand Leeuwarden

	Metrage per 1 jan 2005	Als percentage van de voorraad	Als percentage van het aanbod
Leegstand vvo	36.369	7,0%	75,6%

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Zwolle

Zwolle is een snelgroeiende kantorenstad. Over 5 jaren gerekend, bedroeg de groei liefst 156.000 m² ofwel 26 %. Met name het afgelopen jaar is de voorraad fors gestegen met 65.000 m². De groei van de voorraad in Zwolle is met te danken aan de positie die Zwolle weet in te nemen als centrum voor Noord- en Oost-Nederland en de brugfunctie die Zwolle heeft tussen de Randstad en het Noorden. Dit leidt ertoe dat veel bedrijven Zwolle kiezen als uitvalsplaats voor hun diensten. Voorts wordt Zwolle vaak gekozen indien bedrijven activiteiten samenvoegen. Voorbeelden hiervan zijn: ABN-Amro, Groene Land, Price WaterhouseCoopers, KPMG, Essent, KPN, IND, Geové en Defensie. Recentelijk besloot ook de RGD een aantal diensten in Zwolle te concentreren.

Tabel 5.5 Omvang kantorenvoorraad Zwolle

	1 jan 2001	1 jan 2002	1 jan 2003	1 jan 2004	1 jan 2005
Metrage vvo	583.000	629.000	635.000	648.000	713.000
Toename metrage	26.000	46.000	6.000	13.000	65.000
Wijziging	5%	8%	1%	2%	10%

Bron: Sprekende cijfers –Dynamis 2005 (vvo > 250 m²)

Tabel 5.6 Nieuwe kantoren naar grootteklasse in aantal en in m² (1993-2002)

Klasse	Aantal	%	in m ²	%	Gemiddeld
< 2.000	5	10	7.450	3	1.490
2.000-4.000	22	42	66.250	25	3.011
4.000-10.000	20	38	119.980	45	5.999
> 10.000	5	10	72.120	27	14.424
Totaal	52	100	265.800	100	5.111

Bron: gemeente Zwolle, Perspectief kantorenmarkt Zwolle 2003

Volgens de gemeente Zwolle zijn er in de afgelopen jaren met name kantoren gebouwd in het grote en middelgrote segment. Dit klopt met onze waarneming dat in Zwolle relatief veel dienstverleners zijn gehuisvest in nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen, bijvoorbeeld op het terrein Oosterenk. Terwijl het binnenstedelijk milieu relatief weinig ruimte heeft voor de klassieke zelfstandige kantoorpanden.

Omdat de helft van de kantooruimte gerealiseerd is na 1992 beschikt Zwolle over een jonge en daarmee kwalitatief goede voorraad.

Tabel 5.7 Leegstand Zwolle

	Metrage per 1 jan 2005	Als percentage van de voorraad	Als percentage van het aanbod
Leegstand vvo	42.851	6,6%	55,7%

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

De leegstand in Zwolle is relatief laag indien men deze vergelijkt met landelijk cijfers of met Groningen.

Toekomstplannen

Zwolle bereidt zich voor op een verdere uitbreiding van de kantorenvorraad en heeft de ambitie om in de kantorensector de grootste speler in Noord- en Oost-Nederland te worden. Uitbreidingsplannen zijn er onder meer in kantorenpark Oosterenk (60.000 m²) en Voorsterpoort langs de A28 (240.000 m²). De locatie Hanzeland bij het station is inmiddels afgerond (225.000 m²). Al met een zeer fors programma, dat met hoge snelheid wordt gerealiseerd. Een bijzonder project daarbij is de reeds gestarte bouw van het 100 meter hoge kantoor voor ABN-Amro verzekeringen langs de A28. Dit gebouw onderstreept de ambitie van Zwolle in hoge mate.

5.2 Aanbod in de gemeenten Assen, Leeuwarden en Zwolle

Assen

Tabel 5.8 Aanbod in Assen

	1 jan. 2000	1 jan. 2001	1 jan. 2002	1 jan. 2003	1 jan. 2004	1 jan. 2005
Aanbod m ² vvo	12.000	15.000	32.500	28.500	48.541	42.174
Groei van het aanbod t.o.v. het voorgaande jaar	pm	25%	166%	-12%	70%	-13%

Bron: Spreekende cijfers –Dynamis 2005 (vvo > 250 m²)

	Metrage (vvo)	Als percentage van de voorraad
Aanbod 01-01-2005	42.174	15,1 %

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Het aanbod in Assen is het afgelopen jaar afgenomen tot 42.174 m² na een explosieve stijging in het jaar daarvoor. Deze ontwikkeling is gunstig aangezien het aanbod in Assen veel te hoog is indien we dit relateren aan de omvang van de voorraad. 15 % aanbod van de voorraad is relatief veel, ook in vergelijking met landelijke cijfers. Maar zeker voor een bescheiden kantorenplaats als Assen is het zaak om te hoge aanbod- en leegstandscijfers te voorkomen.

Leeuwarden

Tabel 5.9 Aanbod in Leeuwarden

	1 jan. 2000	1 jan. 2001	1 jan. 2002	1 jan. 2003	1 jan. 2004	1 jan. 2005
Aanbod m ² vvo	29.000	54.300	35.000	28.500	44.682	48.112
Groei van het aanbod t.o.v. het voorgaande jaar	pm	87%	- 32%	- 21%	56,8%	7,7%

Bron: Spreekende cijfers –Dynamis 2005 (vvo > 250 m²)

	Metrage (vvo)	Als percentage van de voorraad
Aanbod 01-01-2005	48.112	9,3%

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Het aanbod in Leeuwarden is het afgelopen jaar licht toegenomen met 7,7% tot 48.112 m². Het percentage ten opzichte van de voorraad bedraagt daarmee 9,3 %, wat ten opzichte van landelijke cijfers nog relatief laag is.

Zwolle**Tabel 5.10** Aanbod in Zwolle

	1 jan. 2000	1 jan. 2001	1 jan. 2002	1 jan. 2003	1 jan. 2004	1 jan. 2005
Aanbod m ² vvo	44.500	48.500	54.600	59.900	84.000	76.918
Groei van het aanbod t.o.v. het voorgaande jaar	pm	9%	13%	10%	40%	- 8,4%

Bron: Sprekende cijfers –Dynamis 2005 (vvo > 250 m²)

	Metrage (vvo)	Als percentage van de voorraad
Aanbod 01-01-2005	76.918	11,9%

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Het aanbod in Zwolle is het afgelopen jaar afgenomen tot 76.918 m². Ten opzichte van de voorraad omvat het aanbod bijna 12 %, hetgeen vergelijkbaar met Groningen is.

5.3 Opname in Assen, Leeuwarden en Zwolle**Assen****Tabel 5.11** Opname in Assen

	2000	2001	2002	2003	2004	Totaal
Opname m ² vvo	9.000	6.000	12.600	21.941	10.201	59.742
Groei opname t.o.v. het voorgaande jaar	pm	- 33%	110%	74%	- 54 %	

Bron: Sprekende cijfers –Dynamis 2005 (vvo > 250 m²)

	Metrage (vvo)	Als percentage van de voorraad
Opname 2004	10.201	3,6 %

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

2003 was voor Assen een jaar met een zeer hoge opname. In het afgelopen jaar halveerde de opname naar ruim 10.000m² vvo, wat over de jaren heen een normaal opnamecijfer is. Indien we de opname relateren aan de voorraad dan is er sprake van een opname van 3,6 %. In Groningen was deze 6,3%.

Leeuwarden**Tabel 5.12** Opname in Leeuwarden

	2000	2001	2002	2003	2004	Totaal
Opname m ² vvo	42.400	17.700	16.500	26.775	13.501	116.876
Groei opname t.o.v. het voorgaande jaar	pm	- 58%	- 7%	62%	- 49,6 %	

Bron: Sprekende cijfers –Dynamis 2005 (vvo > 250 m²)

	Metrage (vvo)	Als percentage van de voorraad
Opname 2004	13.501	2,6 %

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Leeuwarden kende in 2004 een mager jaar voor wat betreft de opname van kantoorruimte. De opname kwam niet verder dan 13.501 m², wat het slechtste resultaat is uit de afgelopen jaren. Als percentage van de voorraad bedroeg de opname 2,6 procent (verg. Groningen 6,3%).

Zwolle**Tabel 5.12** Opname in Zwolle

	2000	2001	2002	2003	2004	Totaal
Opname m ² vvo	32.200	42.100	29.700	33.663	88.722	226.385
Groei opname t.o.v. het voorgaande jaar	pm	31%	- 29%	13%	164 %	

Bron: Sprekende cijfers –Dynamis 2005 (vvo > 250 m²)

	Metrage (vvo)	Als percentage van de voorraad
Opname 2004	88.722	13,7 %

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Zwolle heeft in 2004 opnieuw buitengewoon goed gepresteerd. De opname bedroeg 88.722 m² ofwel 13,7 % van de voorraad (in Groningen bedroeg de opname 6,3% van de voorraad). Met deze cijfers plaatst Zwolle zich buiten elke orde in de landelijke ontwikkeling. Geen enkele plaats in Nederland laat (in relatief opzicht, want Zwolle is qua omvang natuurlijk slechts een middelgrote stad) zulke mooie cijfers zien. In de Randstad zucht men onder een veel te hoog aanbod en een slechts spaarzaam herstellende vraag. In Groningen blijkt de vraag zich goed te ontwikkelen en is de verhouding tussen vraag en aanbod beter omdat er weinig op risico is ontwikkeld. Zwolle daarentegen komt met dubbele opnamecijfers en een afnemend aanbod. Een deel van de gunstige opnamecijfers is te danken aan enkele grote transacties. Zo huurde UWV ruim 12.000 m² en KPN ruim 10.000 m² aan de Koggelaan en werd aan de Rechterland door de Provincie Overijssel bijna 10.000 m² kantoorruimte opgenomen. De conclusie moet zijn dat Zwolle zich momenteel anticyclisch ontwikkelt tot een kantorenstad van enige betekenis.

Bijlagen

1. Begrippenlijst
2. Overzicht bestaande structuur
3. Overzicht bestaande structuur per stadsdeel en buurt
4. Overzicht aanbod
5. Overzicht aanbod 1 januari 2004 per stadsdeel
6. Overzicht opname
7. Overzicht opname 2003 per stadsdeel
8. Geografische spreiding
9. BIK '95-codes
10. Kantoorhoudende bedrijven per klasse fte's
11. Indeling buurtcombinaties gemeente Groningen

Bijlage 1 Begrippenlijst

Aanbod

De hoeveelheid op de vrije markt zijnde, aaneengesloten ruimtes ten behoeve van kantooractiviteiten op een bepaalde peildatum. In het aanbod worden uitsluitend bestaande, gereed dan wel in aanbouw of renovatie zijnde en binnen redelijke termijn beschikbaar komende en niet reeds uit de markt genomen, objecten en objectdelen geregistreerd. Dit kan inhouden dat kantoorruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand, de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw zijn.

Bereikbaarheid

Relatief begrip dat vooral besloten ligt in de ontsluitingskenmerken van de betreffende locatie in relatie tot het acceptatieniveau van de betrokkenen, gerelateerd aan de gemoeide tijd, gemak, de emotionele ervaring en de wijze van vervoer.

Bestaande bouw (BB)

Reeds gerealiseerde kantoorruimten, die één of meerdere gebruiksfuncties hebben gehad.

Bestaande omvang (voorraad)

De totale hoeveelheid gereed zijnde kantoorruimte, hetzij verhuurd, in (eigen) gebruik, of in aanbouw of nieuwbouwplannen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven.

Bruto vloeroppervlakte (bvo)

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

Buurtcombinatie

Indeling van postcodes in buurten

Frictielegstand

De noodzakelijke mate van leegstand in de voorraad om verplaatsingen van kantoren zonder problemen te kunnen laten verlopen.

Harde planvoorraad

Concrete bouwplannen waarvoor de bouwvergunning is verleend en de oplevering van de bouw binnen twee jaar gepland staat.

Herbestemmen

Het van de markt halen van voor een bepaalde functie bestemde ruimte met het doel deze om te zetten in een andere functie.

Huurprijs

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

Leegstand

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

Nieuwbouw

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

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 en dat zelf niet is onderverdeeld door dergelijke bouwmuren.

Opname

Kantoorruimte die op de 'vrije markt' verhuurd of verkocht is. Beleggingstransacties, zoals bijvoorbeeld sale-and-leaseback, blijven buiten beschouwing. De onttrekking van een bepaalde bestemming van een object of objectdeel en de daadwerkelijke omzetting van het object of objectdeel in kantoorruimte wordt als opname gezien. De transacties worden geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt. In geval van nieuwbouw, zodra daadwerkelijk de bouw is gestart. Ook als opname worden geregistreerd transacties bij nieuwbouw, waarbij het gebouw tijdens de bouwfase of binnen redelijke termijn na oplevering, aan een belegger wordt verkocht en de (toekomstige) gebruiker huurder wordt.

Opname/ aanbod verhouding

Weergave van de opname in verhouding tot het aanbod, uitgedrukt in procenten.

Structureel aanbod

De minimale hoeveelheid aangeboden kantoorruimte over een bepaalde tijdsperiode.

Structurele leegstand

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

Transactieprijs

Het bedrag in guldens per m² of per jaar, dat bij de onderhandeling tussen verkoper of verhuurder en koper of huurder tot stand is gekomen.

Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo)

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte omhullen, inclusief de zogenaamde glaslijncorrectie. Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte worden de volgende elementen niet meegenomen: technische ruimtes, verticale stijgpunten en dragende binnenwanden.

Vervangingsvraag

Vraag naar andere kantoorruimte door reeds in Groningen gevestigde kantoren

Vervangingswaarde

De hoogte van de kosten voor vervanging van het kantoor(pand) per m².

Vrije markt

De markt waar beleggers, particulieren en projectontwikkelaars onroerende zaken aanbieden aan nog niet bekende toekomstige huurders en/ of kopers.

Zachte planvoorraad

Bouwplannen waarvoor nog geen bouwvergunning is verleend en de oplevering van de bouw niet binnen twee jaar gepland staat.

Bijlage 2 Overzicht bestaande structuur

Tabel I Verdeling vierkante meters kantorenvorraad naar grootteklassen

Klasse in m ²	2003	2004	2005
0 t/m 249	7%	6%	7%
250 t/m 499	8%	7%	7%
500 t/m 999	8%	9%	8%
1.000 t/m 2.999	18%	18%	21%
3.000 t/m 9.999	33%	38%	34%
10.000 t/m 99.999	25%	21%	22%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: Gemeente Groningen – bewerking Van Werven (2004)

Bijlage 3 Overzicht bestaande structuur per stadsdeel en buurt

Totalen

Centrumgebied

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0 t/m 249	342	41.434	10%
250 t/m 499	124	45.096	11%
500 t/m 999	64	43.553	11%
1.000 t/m 2.999	34	60.256	15%
3.000 t/m 9.999	22	119.271	29%
10.000 t/m 99.999	6	96.086	24%
Totaal	592	405.696	100%

Zuid

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0 t/m 249	100	13.451	3%
250 t/m 499	34	12.646	3%
500 t/m 999	21	14.941	3%
1.000 t/m 2.999	58	103.913	24%
3.000 t/m 9.999	33	162.385	37%
10.000 t/m 99.999	4	130.348	30%
Totaal	250	437.684	100%

Noord

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0 t/m 249	130	14.539	11%
250 t/m 499	24	8.585	6%
500 t/m 999	21	15.270	11%
1.000 t/m 2.999	22	39.827	30%
3.000 t/m 9.999	11	56.417	42%
10.000 t/m 99.999	0	0	0%
Totaal	208	134.638	100%

West

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0 t/m 249	20	1.905	3%
250 t/m 499	14	4.978	8%
500 t/m 999	11	7.719	13%
1.000 t/m 2.999	7	9.989	17%
3.000 t/m 9.999	3	17.778	29%
10.000 t/m 99.999	1	18.062	30%
Totaal	15	60.431	100%

Oost

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0 t/m 249	63	7.728	6%
250 t/m 499	38	13.440	10%
500 t/m 999	24	16.722	12%
1.000 t/m 2.999	23	37.166	27%
3.000 t/m 9.999	8	43.944	32%
10.000 t/m 99.999	1	19.878	14%
Totaal	157	138.878	100%

Groningen Totaal

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0 t/m 249	655	79.057	7%
250 t/m 499	234	84.745	7%
500 t/m 999	141	98.205	8%
1.000 t/m 2.999	144	251.151	21%
3.000 t/m 9.999	77	399.795	34%
10.000 t/m 99.999	12	264.374	22%
Totaal	1.263	1.177.327	100%

Bestaande structuur**Centrumgebied****Stadskern Zuid (11)**

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	113	13.914
250 t/m 499	54	19.919
500 t/m 999	28	19.047
1.000 t/m 2.999	8	14.361
3.000 t/m 9.999	3	13.850
10.000 t/m 99.999	2	23.365
Totaal	208	104.456

Schildersbuurt (18)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	76	9.073
250 t/m 499	21	7.495
500 t/m 999	10	6.842
1.000 t/m 2.999	5	8.072
3.000 t/m 9.999	4	25.480
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	116	56.962

Stadskern Noord (12)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	129	16.000
250 t/m 499	45	16.242
500 t/m 999	23	15.420
1.000 t/m 2.999	12	20.933
3.000 t/m 9.999	5	29.192
10.000 t/m 99.999	2	30.671
Totaal	216	128.458

Zeeheldenbuurt (26)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	17	1.669
250 t/m 499	4	1.440
500 t/m 999	3	2.244
1.000 t/m 2.999	9	16.890
3.000 t/m 9.999	10	50.749
10.000 t/m 99.999	2	42.050
Totaal	45	115.042

Oranjobuurt (17)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	7	778
250 t/m 499	0	0
500 t/m 999	0	0
1.000 t/m 2.999	0	0
3.000 t/m 9.999	0	0
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	7	778

Bestaande structuur**Noord (1)****Oosterpark (13)**

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	33	4.033
250 t/m 499	10	3.726
500 t/m 999	4	2.915
1.000 t/m 2.999	7	13.271
3.000 t/m 9.999	4	19.021
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	58	42.966

De Hoogte (16)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	4	663
250 t/m 499	1	275
500 t/m 999	0	0
1.000 t/m 2.999	0	0
3.000 t/m 9.999	0	0
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	5	938

Korreweg (14)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	14	1.735
250 t/m 499	0	0
500 t/m 999	1	884
1.000 t/m 2.999	2	3.581
3.000 t/m 9.999	1	5.184
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	18	11.384

Oosterhogebrug (31)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	7	817
250 t/m 499	4	1.446
500 t/m 999	2	1.724
1.000 t/m 2.999	2	3.469
3.000 t/m 9.999	1	4.083
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	16	11.539

Indische buurt (15)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	21	2.159
250 t/m 499	3	988
500 t/m 999	1	622
1.000 t/m 2.999	0	0
3.000 t/m 9.999	0	0
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	25	3.769

Lewenborg-Noord (33)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	8	384
250 t/m 499	0	0
500 t/m 999	0	0
1.000 t/m 2.999	0	0
3.000 t/m 9.999	0	0
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	8	384

Bestaande structuur**Noord (2)****Noorddijk (34)**

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	1	115
250 t/m 499	0	0
500 t/m 999	1	535
1.000 t/m 2.999	0	0
3.000 t/m 9.999	0	0
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	2	650

Selwerd (41)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	10	902
250 t/m 499	1	271
500 t/m 999	0	0
1.000 t/m 2.999	1	1.327
3.000 t/m 9.999	0	0
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	12	2.500

Bovenstreek (35)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	3	472
250 t/m 499	2	794
500 t/m 999	2	1.743
1.000 t/m 2.999	2	3.599
3.000 t/m 9.999	1	4.382
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	10	10.990

Paddepoel (42)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	11	1.219
250 t/m 499	2	745
500 t/m 999	3	2.117
1.000 t/m 2.999	2	2.163
3.000 t/m 9.999	3	14.721
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	21	20.965

Beijum-Oost (36)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	2	84
250 t/m 499	1	340
500 t/m 999	0	0
1.000 t/m 2.999	0	0
3.000 t/m 9.999	0	0
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	3	424

Universiteitscomplex (47)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	10	1.093
250 t/m 499	0	0
500 t/m 999	7	4.730
1.000 t/m 2.999	6	12.417
3.000 t/m 9.999	0	0
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	23	18.240

Beijum-West

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	6	863
250 t/m 499	0	0
500 t/m 999	0	0
1.000 t/m 2.999	0	0
3.000 t/m 9.999	1	9.026
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	7	9.889

Bestaande structuur**Oost****Euvelgunne (23)**

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	42	5.384
250 t/m 499	17	5.915
500 t/m 999	16	10.894
1.000 t/m 2.999	19	31.371
3.000 t/m 9.999	7	40.839
10.000 t/m 99.999	1	19.878
Totaal	102	114.281

Oosterpark (24)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	21	2.344
250 t/m 499	21	7.525
500 t/m 999	8	5.828
1.000 t/m 2.999	4	5.795
3.000 t/m 9.999	1	3.105
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	55	24.597

Bestaande structuur**Zuid****De Wijert (21)**

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	15	2.503
250 t/m 499	8	2.996
500 t/m 999	4	2.698
1.000 t/m 2.999	9	15.377
3.000 t/m 9.999	2	7.971
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	38	31.545

Stadspark (27)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	11	845
250 t/m 499	9	3.358
500 t/m 999	8	6.005
1.000 t/m 2.999	9	17.123
3.000 t/m 9.999	16	68.472
10.000 t/m 99.999	1	78.142
Totaal	54	173.945

Coendersborg (22)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	14	2.054
250 t/m 499	5	1.844
500 t/m 999	3	1.839
1.000 t/m 2.999	2	2.793
3.000 t/m 9.999	4	26.038
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	28	34.568

Corpus den Hoorn (28)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	19	2.795
250 t/m 499	3	1.453
500 t/m 999	4	2.972
1.000 t/m 2.999	25	45.502
3.000 t/m 9.999	11	59.904
10.000 t/m 99.999	3	52.206
Totaal	65	164.832

Hereweg (25)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	41	5.254
250 t/m 499	9	2.995
500 t/m 999	2	1.427
1.000 t/m 2.999	13	23.118
3.000 t/m 9.999	0	0
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	65	32.794

Bestaande structuur**West****Vinkhuizen (43)**

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	11	1.163
250 t/m 499	11	3.994
500 t/m 999	10	7.149
1.000 t/m 2.999	6	8.602
3.000 t/m 9.999	2	14.599
10.000 t/m 99.999	1	18.062
Totaal	0	53.569

Hoogkerk-Zuid (44)

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	4	351
250 t/m 499	1	298
500 t/m 999	1	570
1.000 t/m 2.999	1	1.387
3.000 t/m 9.999	1	3.179
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	8	5.785

Hoogkerk-Noord (45)

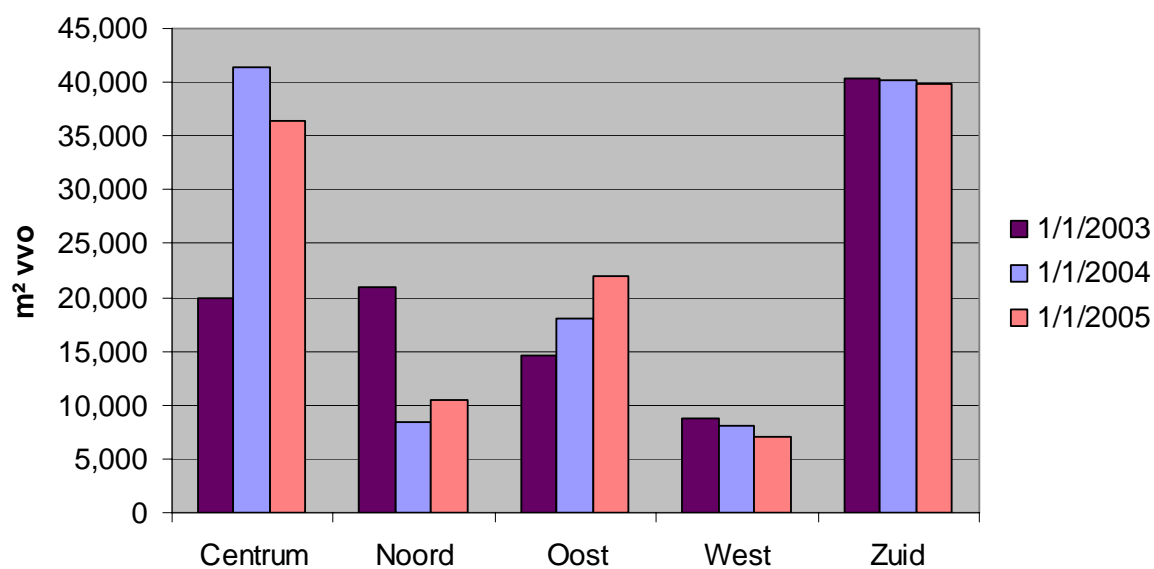
Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²
0 t/m 249	5	391
250 t/m 499	2	686
500 t/m 999	0	0
1.000 t/m 2.999	0	0
3.000 t/m 9.999	0	0
10.000 t/m 99.999	0	0
Totaal	7	1.077

Bijlage 4 Overzicht aanbod

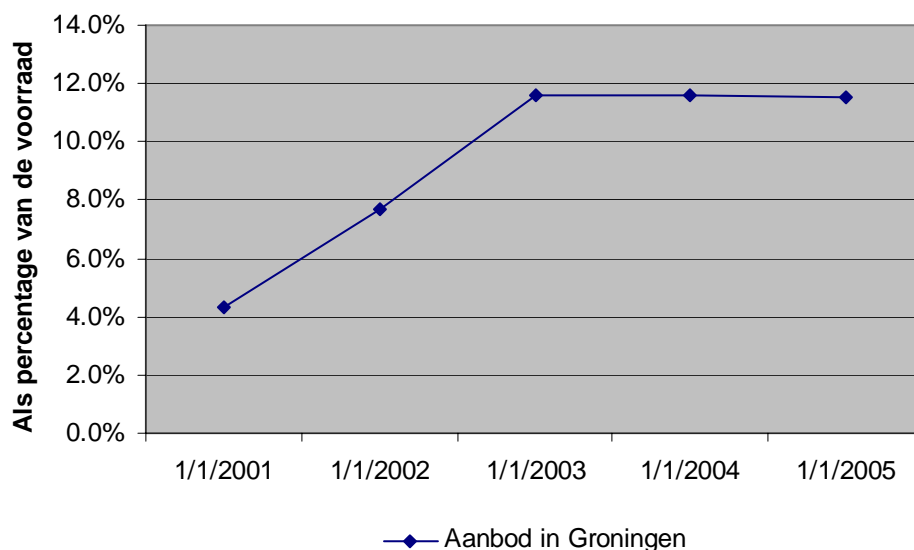
Tabel I Ontwikkeling aanbod (in m² vvo) per stadsdeel

	Aanbod 1-1-2004	Aanbod 1-1-2005	% verandering
Centrum	41.389	36.491	- 11,8%
Noord	8.341	10.407	24,8%
Oost	17.997	21.942	21,9%
Zuid	40.252	39.775	- 1,2%
West	8.153	6.989	- 14,3%

Figuur I Ontwikkeling aanbod (in m² vvo) per stadsdeel



Figuur II Ontwikkeling van het aanbod als percentage van de voorraad



De leegstand per stadsdeel heeft zich als volgt ontwikkeld:

Tabel II Leegstand per stadsdeel

	2004	
	Aantal objecten	Metrage (bvo)
Centrum	35	25.230
Noord	10	8.761
Oost	13	21.206
Zuid	18	24.807
West	4	6.124

Bron: Postma Vastgoed Consultancy

Bijlage 5 Overzicht aanbod 1 januari 2005 per stadsdeel

Centrumgebied

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0-249	35	5190	14.2
250-499	19	6932	19.0
500-999	16	10674	29.3
1000-2999	5	6642	18.2
3000-9999	2	7053	19.3
10000-99999	-	-	-
	77	36491	100

Noord

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0-249	10	1284	12.3
250-499	3	961	9.2
500-999	6	3788	36.4
1000-2999	2	4374	42.0
3000-9999	-	-	-
10000-99999	-	-	-
	21	10407	100

Oost

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0-249	6	736	3.4
250-499	5	1805	8.2
500-999	3	2020	9.2
1000-2999	2	2511	11.4
3000-9999	3	14870	67.8
10000-99999	-	-	-
	19	21942	100

Zuid

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0-249	9	1160	2.9
250-499	6	2281	5.7
500-999	8	5653	14.2
1000-2999	3	3664	9.2
3000-9999	6	27017	67.9
10000-99999	-	-	-
	32	39775	100

West

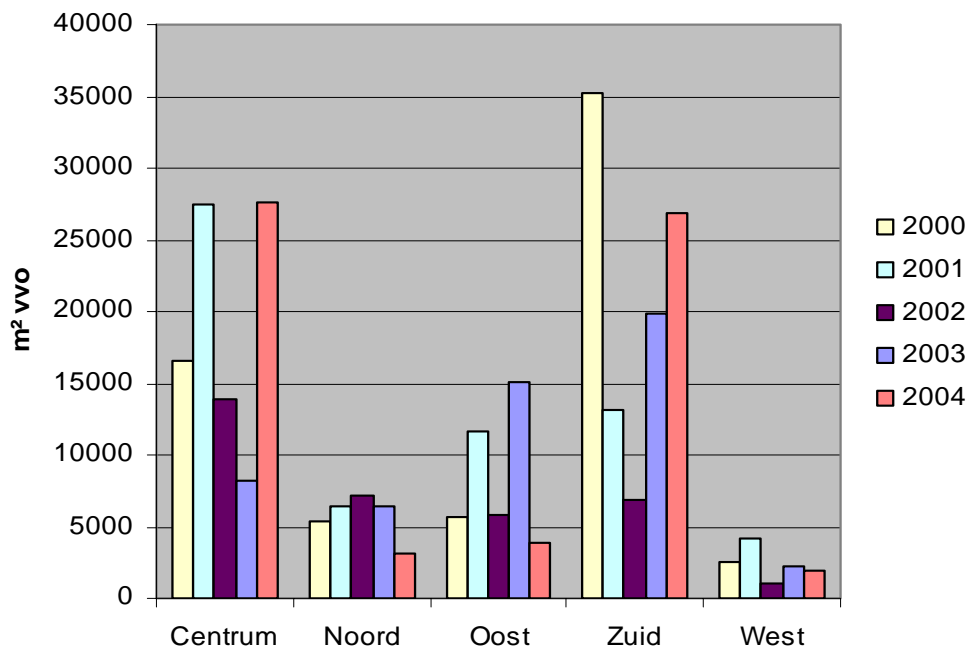
Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0-249	3	505	7.2
250-499	2	831	11.9
500-999	1	610	8.7
1000-2999	1	1228	17.6
3000-9999	1	3815	54.6
10000-99999	-	-	-
	8	6989	100

Groningen totaal

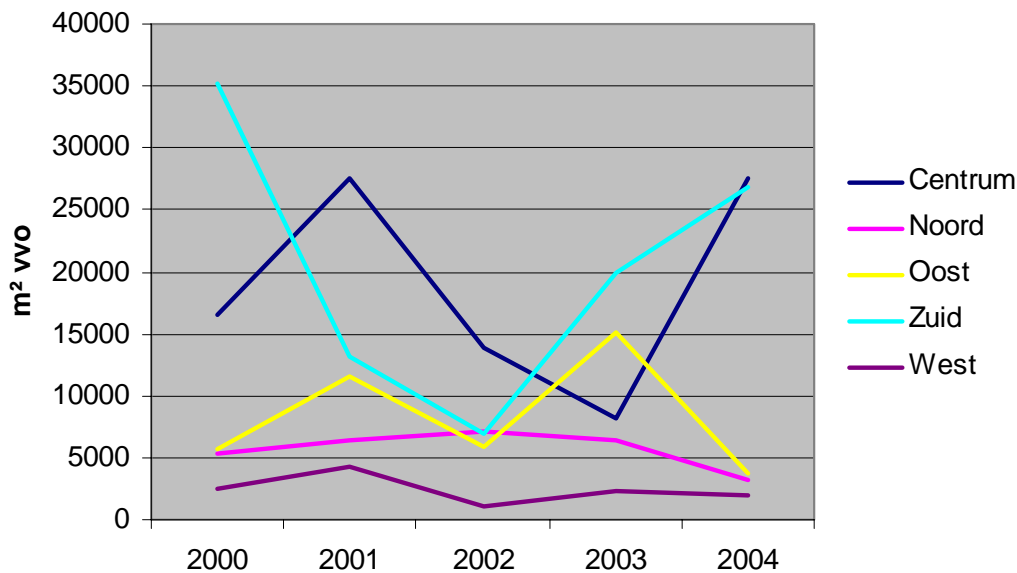
Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0-249	63	8875	7.7
250-499	35	12810	11.1
500-999	34	22745	19.7
1000-2999	13	18418	15.9
3000-9999	12	52755	45.6
10000-99999	-	-	-
	157	115604	100

Bijlage 6 Overzicht opname

Figuur I Opname per stadsdeel



Figuur II Ontwikkeling opname per stadsdeel



Tabel I Opname kantoorruimte in de vrije markt (in m² vvo) 1999-2004

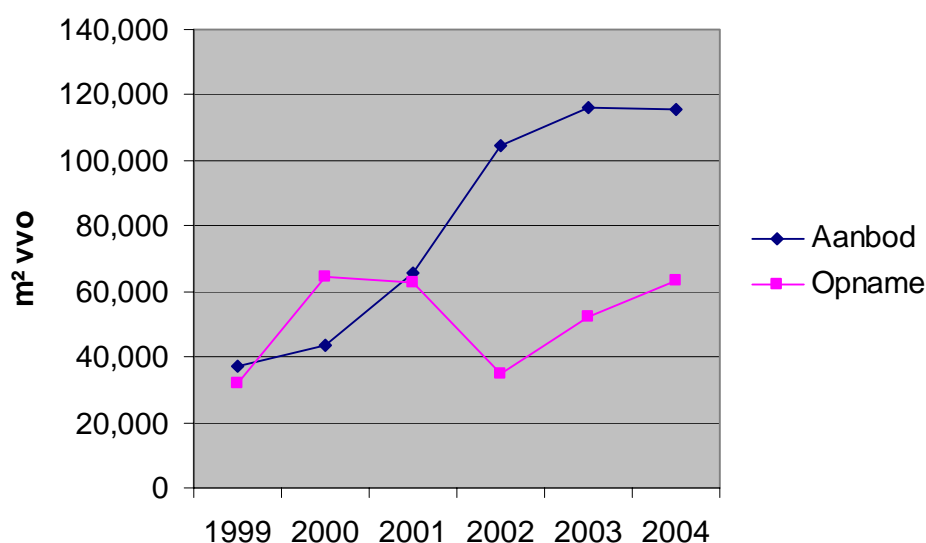
Jaar	Opname in m ²
1999	32.179
2000	64.750
2001	62.895
2002	34.628
2003	52.037
2004	63.209

Tabel II Spreiding opname over de grootteklassen in 2004

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0-249	36	4.223	6,7
250-499	22	7.564	12,0
500-999	13	9.052	14,3
1000-2999	7	10.545	16,7
3000-9999	3	15.955	25,2
10000-99999	1	15.870	25,1
	82	63.209	100,0

Tabel III Ontwikkeling huur- en kooptransacties

	2001		2002		2003		2004	
	m ² vvo	% aandeel	m ² vvo	% aandeel	m ² vvo	% aandeel	m ² vvo	% aandeel
Huur	51.476	81,8	32.033	92,5	43.736	84,0	55.954	88,5
Koop	11.419	18,2	2.595	7,5	8.301	16,0	7.255	11,5
Totaal	62.895	100,0	34.628	100,0	52.037	100,0	63.209	100,0

Figuur III Verhouding aanbod en opname

Bijlage 7 Overzicht opname 2004 per stadsdeel

Centrumgebied

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0-249	25	2.982	10.8
250-499	4	1.436	5.2
500-999	5	3.584	13.0
1000-2999	2	3.681	13.4
3000-9999	-	-	-
10000-99999	1	15.870	57.6
	37	27.553	100

Noord

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0-249	5	348	11.1
250-499	4	1.505	48.1
500-999	2	1.275	40.8
1000-2999	-	-	-
3000-9999	-	-	-
10000-99999	-	-	-
	11	3.128	100

Oost

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0-249	-	-	-
250-499	1	252	6.6
500-999	1	561	14.7
1000-2999	2	3.006	78.7
3000-9999	-	-	-
10000-99999	-	-	-
	4	3.819	100

Zuid

Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0-249	5	693	2.6
250-499	9	3.311	12.3
500-999	4	3.000	11.2
1000-2999	3	3.858	14.4
3000-9999	3	15.955	59.5
10000-99999	-	-	-
	24	26.817	100

West

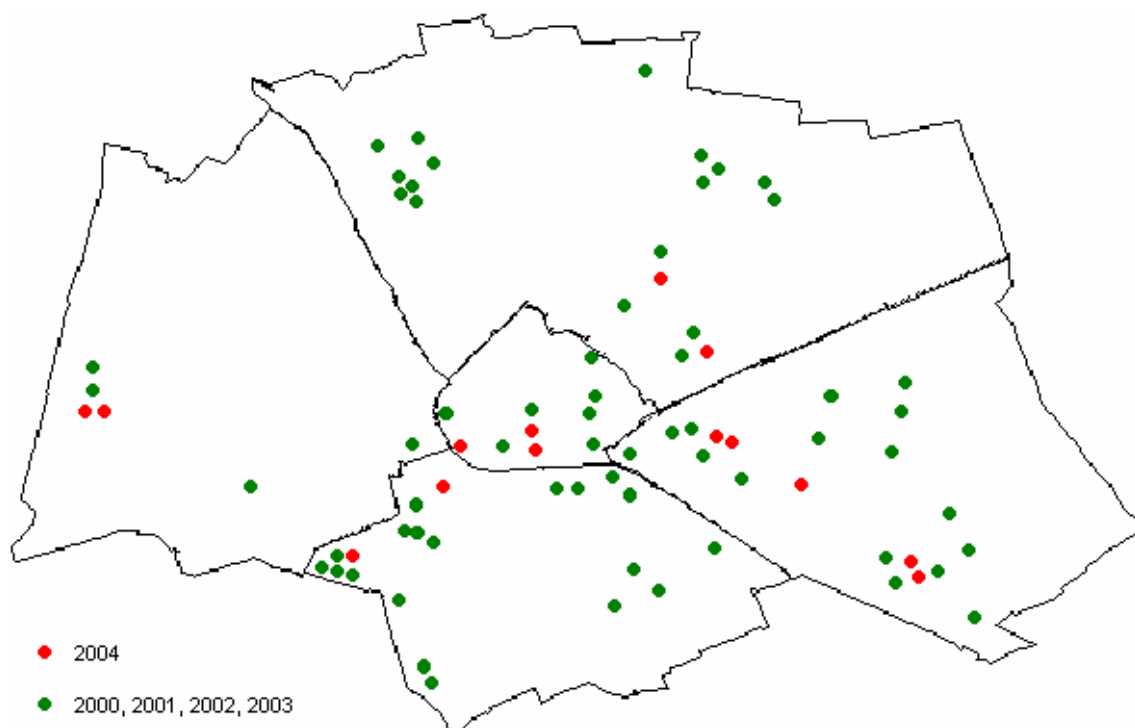
Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0-249	1	200	10.6
250-499	3	1.060	56.0
500-999	1	632	33.4
1000-2999	-	-	-
3000-9999	-	-	-
10000-99999	-	-	-
	5	1.892	100

Groningen totaal

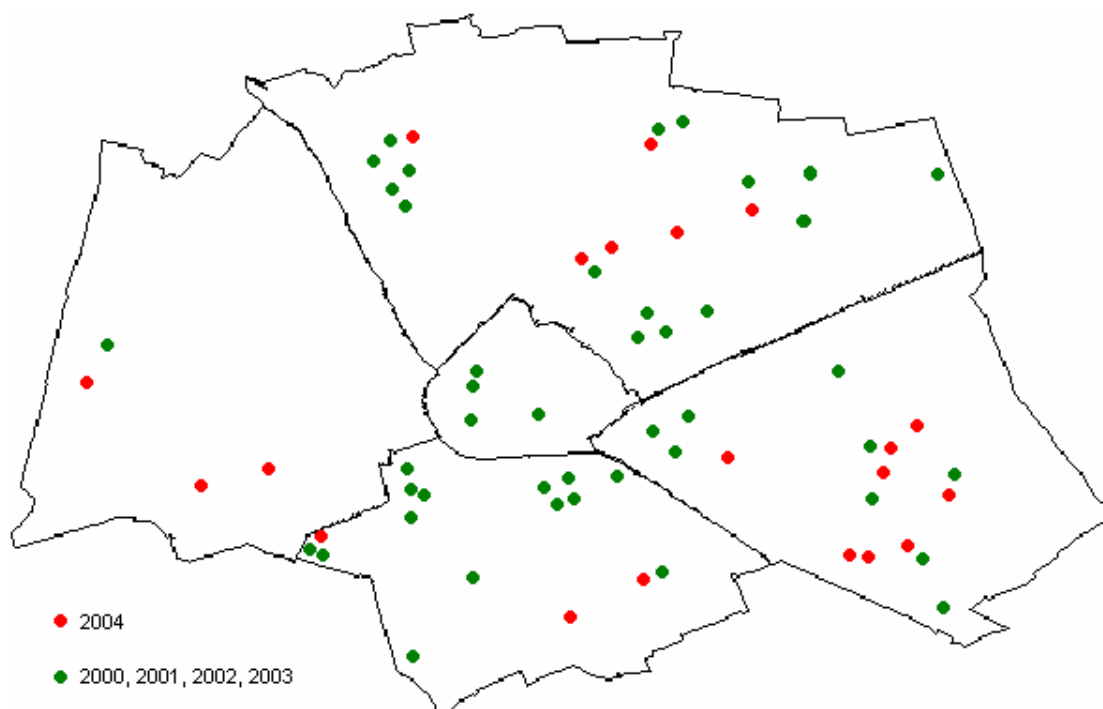
Klasse in m ²	Aantal objecten	m ²	%
0-249	36	4.223	6.7
250-499	21	7.564	12.0
500-999	13	9.052	14.3
1000-2999	7	10.545	16.7
3000-9999	3	15.955	25.2
10000-99999	1	15.870	25.1
	81	63.209	100

Bijlage 8 Geografische spreiding

Figuur I Spreiding verleende bouwvergunningen over de stadsdelen



Figuur II Spreiding voltooiingen over de stadsdelen



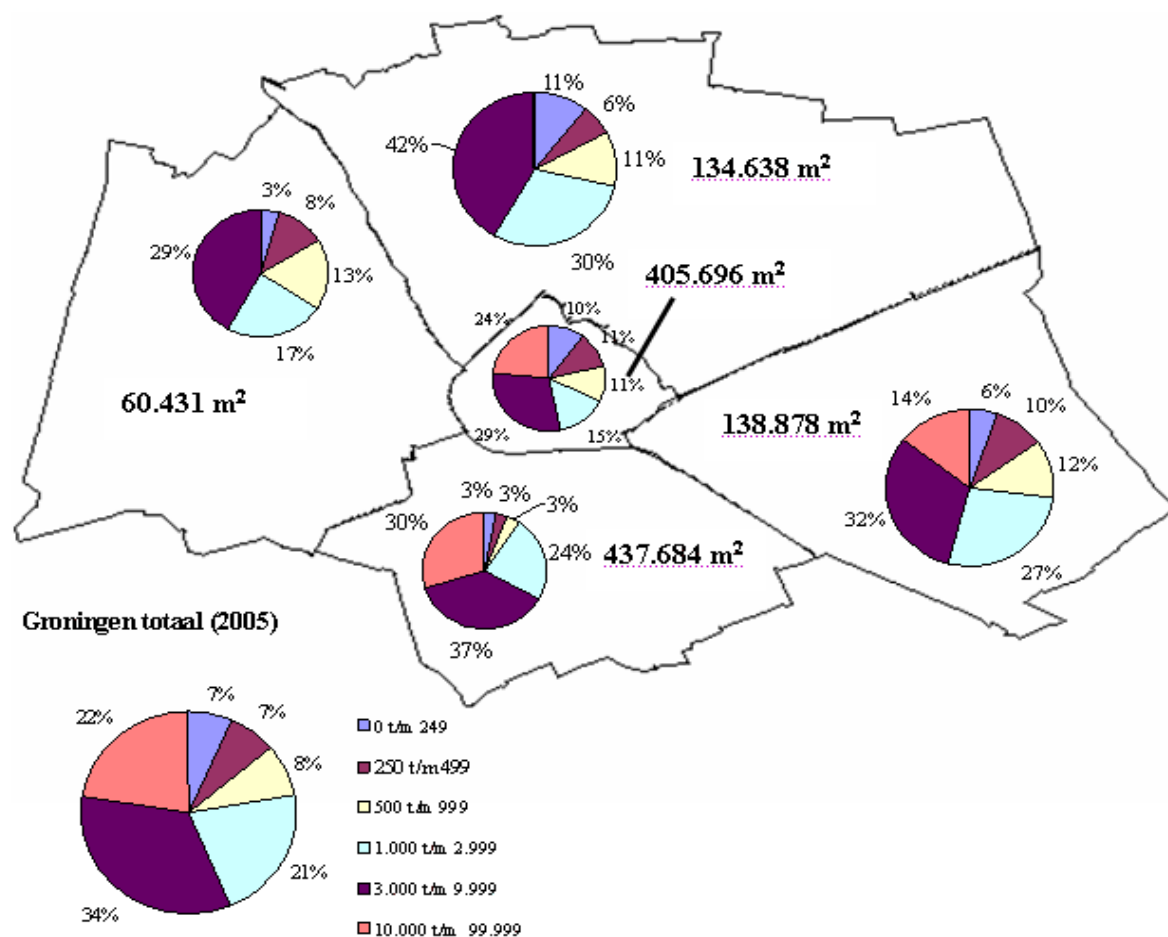
Geografische spreiding van de voorraad

Op deze pagina is in figuur III weergegeven hoe de spreiding van de kantorenvoorraad in Groningen er uit ziet. Het blijkt dat de grootste concentratie van kantoorruimte zich bevindt in het centrumgebied en in het zuiden van de stad. De andere stadsdelen kennen een substantieel lagere kantorenvoorraad.

Opvallend is dat in het noorden en het westen de grote kantoren (> 10.000 m²) ontbreken. Verder blijkt dat het aandeel kleine kantoren (< 1.000 m²) in het zuidelijk stadsdeel relatief laag is. Hier bevinden zich met name grote en middelgrote kantoorpanden. De categorie 1.000 tot 10.000 m² is in alle stadsdelen procentueel gelijk vertegenwoordigd.

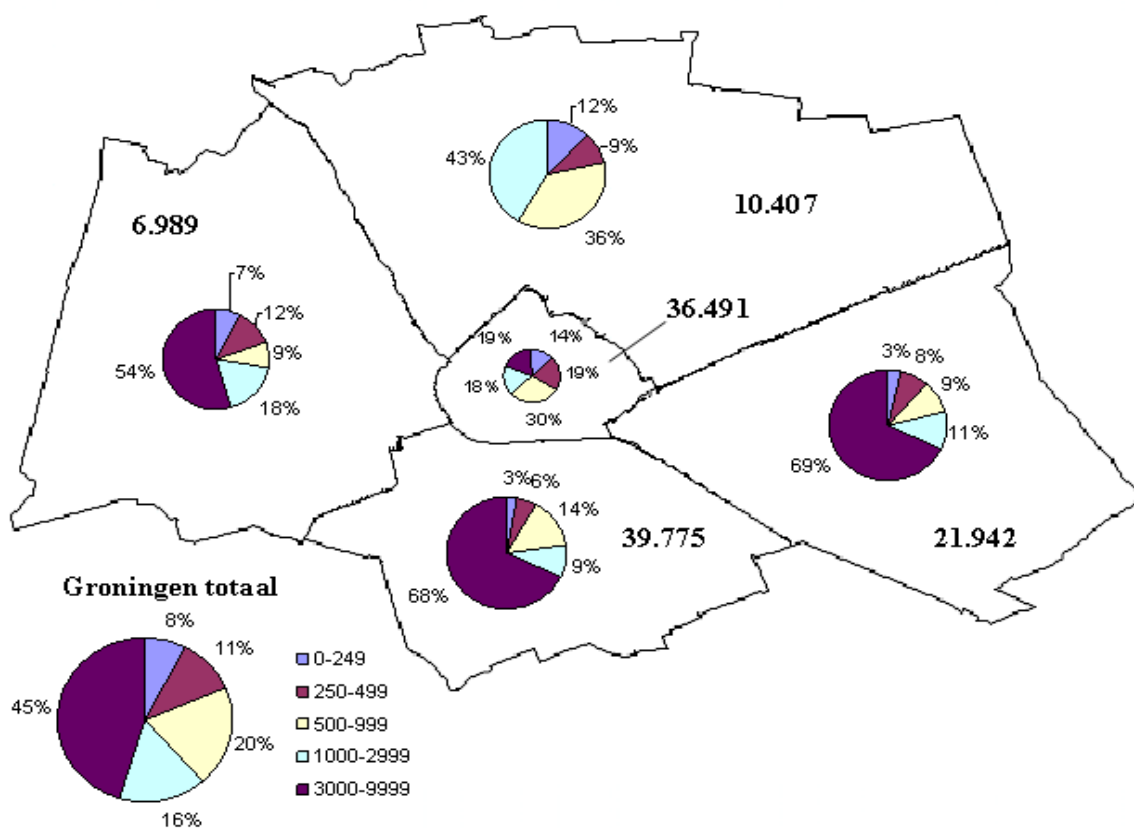
Indien we de ontwikkeling van de voorraad per stadsdeel bekijken, dan blijkt dat de groei van de voorraad zich vooral in de afgelopen periode in het zuidelijk stadsdeel heeft voorgedaan. De andere stadsdelen kenden weliswaar een beperkte toename van de voorraad, maar deze bleef sterk achter bij de groei in het zuiden.

Figuur III Verdeling m² kantorenvoorraad over stadsdelen gemeente Groningen (2005)



Geografische spreiding van het aanbod

Figuur IV Spreiding van het aanbod over de stadsdelen

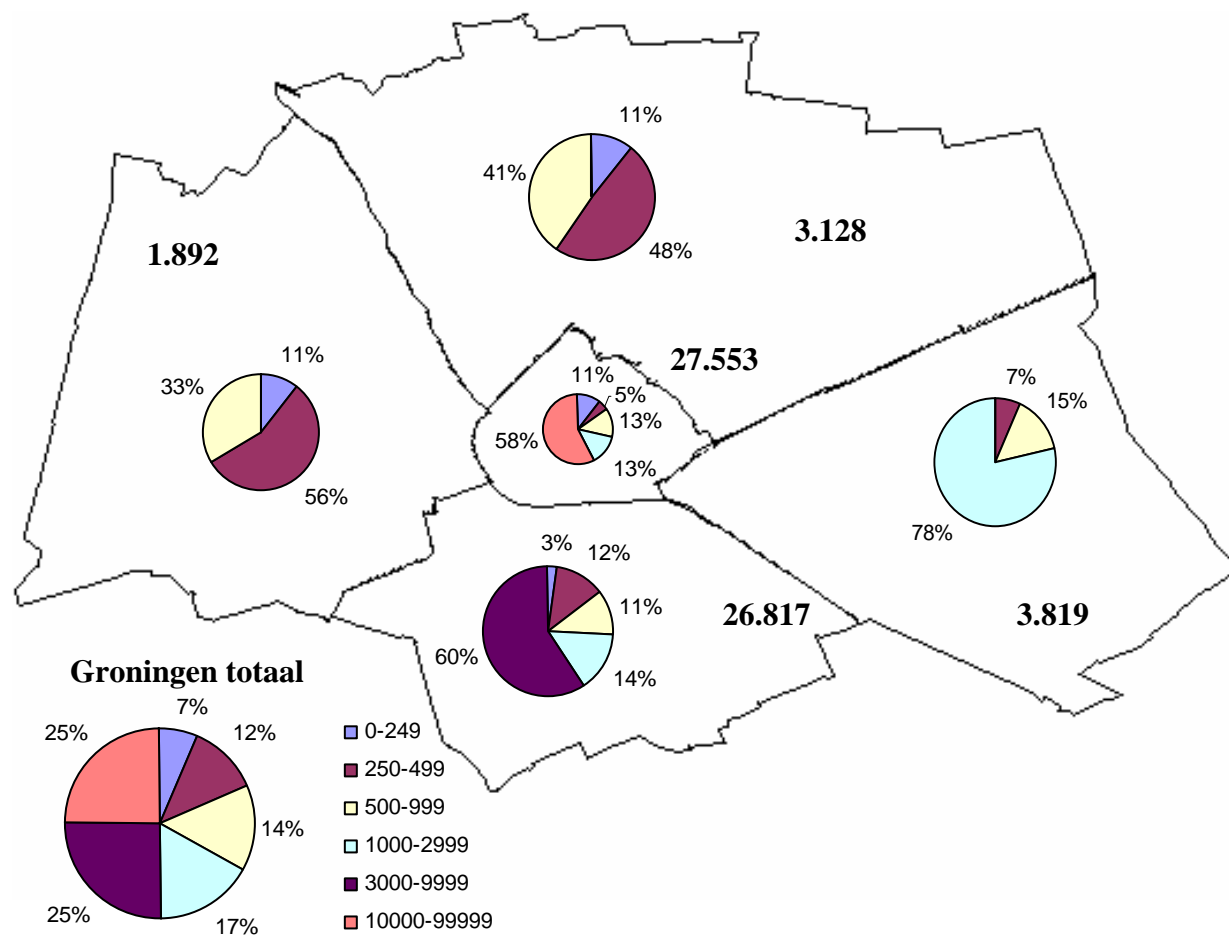


Tabel I Relatie tussen voorraad en aanbod per stadsdeel in m² vvo

Stadsdeel	Voorraad 1-1-2005	Aanbod 1-1-2005	Aanbod als % van de voorraad op 1-1-2005	Aanbod als % van de voorraad op 1-1-2004
Centrum	344.842	36.491	10,6%	11,2%
Noord	107.710	10.407	9,7%	9,1%
Oost	111.102	21.942	19,7%	13,9%
Zuid	350.147	39.775	11,4%	10,3%
West	48.345	6.989	14,5%	20,3%

Geografische spreiding van de opname

Figuur V Spreiding van de opname over de deelgebieden



Bijlage 9 BIK '95-codes

De gebruikte BIK'95 codes⁴: de tussen haakjes vermelde codes zijn niet meegenomen in het onderzoek.

- 64 post en telecommunicatie
 - (641) post- en koeriersdiensten
- 65 financiële instellingen (uitgezonderd verzekeringswezen en pensioenfondsen)
- 66 verzekeringswezen en pensioenfondsen (geen verplichte sociale verzekeringen)
- 67 financiële beurzen, effectenmakelaars, assurantietussenpersonen, administratiekantoren voor aandelen, waarborgfondsen e.d.
- 70 verhuur van en handel in onroerendgoed;
- 72 computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.
 - (725) onderhoud en reparatie van computers en kantoormachines
- 74 overige zakelijke dienstverlening
 - (743) keuring en controle
 - (747) reiniging van gebouwen en transportmiddelen e.d.
 - (7481) fotografie en ontwikkelen van foto's en films
 - (74843) veilingen van landbouw-, tuinbouw- en visserijproducten
 - (74844) veilingen van huisraad, kunst, antiek, machines e.d. Roerende goederen
- 75 openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen
- 91 Werkgevers-, werknemers-, en beroepsorganisaties; levensbeschouwelijke en publieke organisaties; overige ideële organisaties e.d.
 - (913) Levensbeschouwelijke en publieke organisaties; overige ideële organisaties e.d.

⁴ Kamer van Koophandel, 2000.

Bijlage 10 Kantoorhoudende bedrijven per klasse fte's

Tabel I Kantoorhoudende bedrijven per klasse fte's in de gemeente Assen (12-01-2004)

BIK '95-code	Sector	Aantal Fulltimers						Totaal	
		0 t/m 9		10 t/m 99		> 100		Abs.	%
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%		
64	Telecommunicatie	6	1,0%	3	0,5%	0	0%	9	1,5%
65	Financiële instellingen	39	6%	15	2%	3	0,5%	57	9%
66	Verzekeringswezen en pensioenfondsen	0	0%	1	0,2%	0	0%	1	0,2%
67	Activiteiten voor financiële instellingen	33	5%	3	0,5%	0	0%	36	6%
70	Makelaardij	50	8%	4	0,7%	0	0%	54	9%
72	Automatiseringsdiensten	81	13%	5	0,8%	0	0%	86	14%
74	Overige zakelijke dienstverlening	322	52%	47	8%	3	0,5%	372	60%
Totaal		531	86%	78	13%	6	1%	615	100%

Bron: Kamer van Koophandel – bewerking Van Werven

Tabel II Kantoorhoudende bedrijven per klasse fte's in de gemeente Leeuwarden (12-01-2004)

BIK '95-code	Sector	Aantal Fulltimers						Totaal	
		0 t/m 9		10 t/m 99		> 100		Abs.	%
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%		
64	Telecommunicatie	8	1%	5	0,6%	2	0,2%	15	2%
65	Financiële instellingen	38	5%	7	1%	2	0,2%	47	6%
66	Verzekeringswezen en pensioenfondsen	2	0,2%	1	0,1%	3	0,4%	6	0,7%
67	Activiteiten voor financiële instellingen	55	7%	9	1%	1	0,1%	65	8%
70	Makelaardij	55	7%	7	1%	0	0%	62	8%
72	Automatiseringsdiensten	87	11%	8	1%	2	0,2%	97	12%
74	Overige zakelijke dienstverlening	462	57%	56	7%	6	0,7%	524	64%
Totaal		707	87%	93	11%	16	2%	816	100%

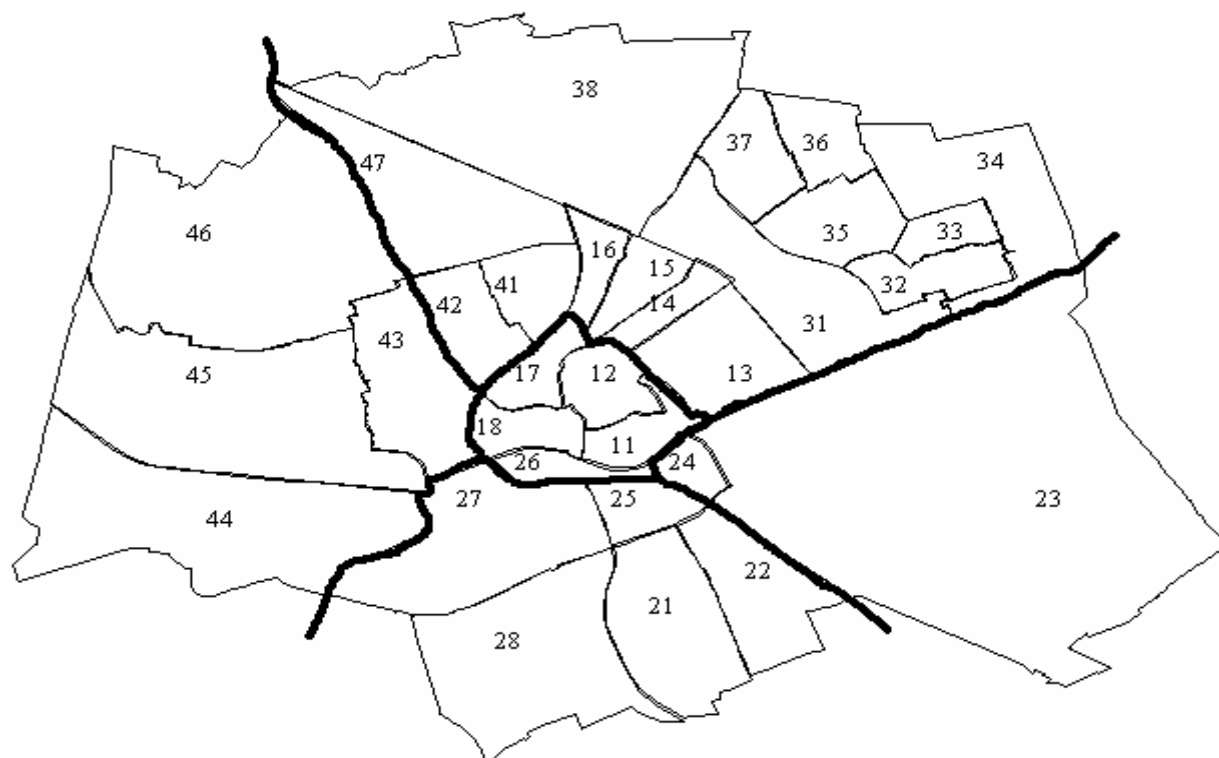
Bron: Kamer van Koophandel – bewerking Van Werven

Tabel III Kantoorhoudende bedrijven per klasse fte's in de gemeente Zwolle (12-01-2004)

BIK '95- code	Sector	Aantal Fulltimers						Totaal	
		0 t/m 9		10 t/m 99		> 100		Abs.	%
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%		
64	Telecommunicatie	9	1%	4	0,3%	4	0,3%	17	1%
65	Financiële instellingen	59	4%	13	1%	1	0,1%	73	5%
66	Verzekeringswezen en pensioenfondsen	1	0,1%	3	0,2%	0	0%	4	0,3%
67	Activiteiten voor financiële instellingen	67	5%	2	0,1%	1	0,1%	70	5%
70	Makelaardij	96	7%	14	1%	2	0,1%	112	8%
72	Automatiseringsdiensten	151	11%	9	1%	1	0,1%	161	12%
74	Overige zakelijke dienstverlening	811	61%	85	6%	5	0,4%	901	67%
Totaal		1.194	89%	130	10%	14	1%	1.338	100%

Bron: Kamer van Koophandel – bewerking Van Werven

Bijlage 11 Indeling buurtcombinaties gemeente Groningen



11 Stads kern – Zuid
 12 Stads kern – Noord
 13 Oosterpark
 14 Korreweg
 15 Indische buurt
 16 De Hoogte
 17 Oranje buurt
 18 Schilders buurt

21 De Wijert
 22 Coendersborg
 23 Euvelgunne
 24 Oosterpoort
 25 Hereweg
 26 Zeehelden buurt
 27 Stadspark
 28 Corpus den Hoorn

31 Oosterhoogebrug
 32 Lewenborg – Zuid
 33 Lewenborg – Noord
 34 Noorderdijk
 35 Bovenstreek
 36 Beijum – Oost
 37 Beijum – West
 38 Noorderhoogebrug

41 Selwerd
 42 Paddepoel
 43 Vinkhuizen
 44 Hoogkerk – Zuid
 45 Hoogkerk – Noord
 46 Dorkwerd
 47 Universiteitscomplex

