

Samenvatting en conclusies

Marktbeeld

De kantorenmarkt in Groningen is gedurende 2006 verruimd als gevolg van een stijging van het aanbod en een lagere opname. De totale kantorenvorraad is licht toegenomen als gevolg van twee nieuwe ontwikkelingen en bedraagt nu 900.000 m². Onttrekkingen aan de voorraad kwamen nauwelijks voor. Huurprijzen bleven stabiel voor eersteklas kantoorruimte op EUR 140,- per m² per jaar. Huurprijzen voor verouderde kantoren vertoonden een dalende trend.

Aanbod

Vergeleken met eind 2005 was eind 2006 circa 136.900 m² kantoorruimte in aanbod, een stijging van 7%. Met name in het middensegment (grootteklasse 2.500 tot 5.000 m²) zijn kantoren beschikbaar gekomen. Deze stijging is het gevolg van een concentratie van bedrijfsvestigingen. Onze inschatting is dat deze trend ook komende jaren nog door zal zetten, met name in de nutssector, zorgsector en ook onder enkele financiële dienstverleners.

Opname

Gedurende 2006 kreeg circa 30.200 m² kantoorruimte een nieuwe gebruiker. Dit is duidelijk minder dan het langjarig gemiddelde. Evenals voorgaande jaren nam de opname in het kleinschalige segment (<500 m²) een belangrijke plek in. In tegenstelling tot voorgaande jaren waren in 2006 de zakelijke dienstverleners verantwoordelijk voor het merendeel van de opname. Net als voorgaande jaren leverde ook de overheid en non-profitsector een belangrijke bijdrage aan de opname.

Concurrentiepositie ten opzichte van Zwolle

Op de kantorenmarkt blijft Groningen concurrentie ondervinden van Zwolle. Dit was afgelopen jaren reeds het geval en onze inschatting is dat dit ook komende jaren zo zal blijven. Belangrijkste drijver hierachter is de concentratietendens in het aantal bedrijfsvestigingen, waarbij meerdere vestigingen worden samengevoegd. In de praktijk blijkt dat organisaties vaak de afweging maken tussen Groningen of Zwolle als vestigingsplaats. Wij verwachten dat komende jaren met name in de nuts- en zorgsector en onder enkele financiële dienstverleners nog bedrijfsvestigingen zullen worden samengevoegd.

Bovenstaande beschrijving van de concurrentiepositie en concentratietendens geldt echter niet voor alle kantoorgebruikers. Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen het schaalniveau waarop de organisaties werkzaam zijn. Kantoorhoudende organisaties met een lokaal werkveld maken geen afweging op het niveau van regionale vestigingsplaatsen zoals Groningen en Zwolle, maar zoeken huisvesting in de regio waar ze actief zijn.

Regionaal opererende organisaties maken wel de keuze tussen de twee steden. Zwolle en Groningen hebben een overlap in het regionale verzorgingsgebied. Het werkt in het voordeel van Zwolle dat vanuit hier ook het oostelijk deel van Nederland kan worden bediend.

Kantoorhoudende organisaties op nationaal niveau kiezen vaak voor een backoffice buiten de Randstad. Deze organisaties hebben niet alleen de keuze tussen Groningen of Zwolle, maar hebben een veel groter zoekgebied.

In beide steden presteerde de kantorenmarkt afgelopen jaar slechter dan het langjarig gemiddelde. Zowel in Zwolle als in Groningen stegen aanbod en leegstand, terwijl de opname duidelijk lager uitviel dan het langjarig gemiddelde. Onze verwachting is dat komende jaren de kantorenmarkt buiten de Randstad licht zal verbeteren.

Algemene trend is dat kantoorgebruikers op zoek zijn naar kwalitatief goede kantoorruimte, welke in de bestaande voorraad steeds moeilijker is te vinden. Het is van belang om hier op in te spelen

middels voldoende planvoorraad, zodat kan worden voldaan aan deze vraag naar kwaliteit van de gebruikers. Eventueel kan een deel van de planvoorraad op risico worden ontwikkeld zodat kwalitatief goede ruimte ook per direct te betrekken is. Tegelijkertijd is de aandacht voor de verouderde voorraad van even groot belang. Om structurele leegstand terug te dringen, moet voor verouderde kantoren de mogelijkheden voor renovatie, onttrekking of herontwikkeling worden verkend en uitgevoerd.

De gemeente Zwolle heeft plannen om de kantorenvorraad uit te breiden langs de A28 en op de kop van de stationslocatie Hanzeland. De A28-zone zien wij als concurrerende locatie voor Europapark. De uitbreiding van Hanzeland is een typische stationslocatie. In Groningen zijn plannen voor kantoorontwikkeling op het Voorstation (op Europapark). Ook zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk op het stationsgebied Zuid.

Leegstandsontwikkeling op landelijk niveau

Afgelopen jaren is de (landelijke) kantorenmarkt in een malaise terechtgekomen, maar in 2006 duidelijk weer hersteld in de Randstad.

Echter, onze verwachting is dat op landelijk niveau de voorraad komende jaren sneller zal toenemen dan de totale ruimtebehoefte van kantoorhoudende organisaties. Als gevolg hiervan zal het aanbod en de bijbehorende leegstand komende jaren stijgen.

De snelle voorraadstijging die we voor komende jaren voorzien wordt veroorzaakt doordat ontwikkelaars meer projecten in aanbouw zullen nemen. Zij spelen hierbij in op de aanhoudende vraag naar kwalitatief goede kantoorruimte en de gunstige economische groeiverwachtingen. De voorraad kantoorruimte die daadwerkelijk in gebruik is (de totale ruimtebehoefte) zal echter minder snel toenemen dan de voorraad. Huisvestingstrends laten zien dat het aantal vierkante meter per werkplek afneemt en dat kantoorruimte wel steeds luxer wordt ingericht, maar dat wel sprake is van 'verdichting' op de werkvloer. Bovendien zal het merendeel van de verhuizingen worden ingegeven door vervanging en steeds minder door groei.

Als gevolg van deze ontwikkelingen zal het aanbod van toenemen (aanbod is het verschil tussen de totale voorraad en de voorraad die in gebruik is). Een steeds groter deel van dit aanbod zal echter buiten de markt vallen omdat dit steeds minder voldoet aan de nieuwe wensen van kantorgebruikers. Het structureel aanbod en de daarmee gepaard gaande leegstand zal als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen dus toenemen.

Leegstandsontwikkeling in Noord-Nederland/Groningen

Onze verwachting is dat de bovenstaande ontwikkeling zich in grote lijnen ook op de Noord-Nederlandse en Groningse kantorenmarkt zal voordoen. De mate waarin is echter moeilijk in te schatten. Uit het verleden blijkt dat de kantorenmarkt in Noord-Nederland in het algemeen iets achter loopt bij de ontwikkelingen in de Randstad. Ook is de Noord-Nederlandse markt minder cyclisch dan die in de Randstad. De markt reageert minder sterk op economische groei of krimp en vertoont in plaats daarvan een meer vlakke ontwikkeling.

Wij verwachten dat de groei die kantorenmarkt in de vier grote steden van de Randstad in 2006 heeft doorgemaakt, zich komende jaren ook buiten de Randstad zal voordoen. De inspanning die noodzakelijk is om de tweedeling in de markt tussen kwalitatief goede kantoorruimte en de secundaire, kwalitatief mindere locaties te voorkomen, zal daardoor ook in Groningen alleen maar groter worden.

Ultimo 2006 stond circa 12% van de Groningse kantorenvorraad leeg. Eind 2005 was dit percentage nog 10,2%. Dit komt overeen met circa 105.000 m². Zoals reeds vermeld bij de aanbodontwikkeling, is deze stijging te wijten aan concentratie van bedrijfsvestigingen.

In de lijst van kantoren met leegstandsrisico die wij in de vorige monitor gepresenteerd hebben is geen verandering opgetreden. Evenals vorig jaar adviseren wij om voor deze kantoren de mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie te laten onderzoeken.