

Kantorenmarktonderzoek Groningen 2007



In opdracht van:
Gemeente Groningen
Afdeling Economische Zaken
Ged. Zuiderdiep 98
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Uitgevoerd door:
DTZ Zadelhoff Groningen
Ubbo Emmiusingel 2
Postbus 870
9700 AW Groningen
telefoon 050 3 141 232

DTZ Zadelhoff Research
Apollolaan 150
Postbus 74030
1070 BA Amsterdam
telefoon: 020 6 644 644
dossier: BKE/L1270



Kantorenmarktonderzoek gemeente Groningen 2007

Groningen/Amsterdam, maart 2008

In opdracht van:
Gemeente Groningen
Afdeling Economische Zaken
Ged. Zuiderdiep 98
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Uitgevoerd door:
DTZ Zadelhoff Groningen
Ubbo Emmiusingel 2
Postbus 870
9700 AW Groningen
telefoon 050-3141232

DTZ Zadelhoff Research
Apollolaan 150
Postbus 74030
1070 BA Amsterdam
telefoon 020 6 644 644
dossier: BKE/L1270

DTZ Zadelhoff, afdeling Research, Apollolaan 150 - 1077 BG AMSTERDAM, Postbus 74030 - 1070 BA AMSTERDAM
Tel. 020 6 644 644 Fax: 020 8 407 280, Internet: www.dtz.nl, E-mail: research@dtz.nl

Amsterdam Arnhem Breda Den Haag Eindhoven Enschede Groningen 's-Hertogenbosch Hoofddorp Rotterdam Utrecht Zwolle.

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Handelsregister KvK nr 33174864. DTZ Zadelhoff v.o.f. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Op alle opdrachten zijn de algemene voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Amsterdam, zijn te raadplegen op www.dtz.nl en worden op verzoek kosteloos toegestuurd.

Inhoudsopgave

INLEIDING	5
1. MARKTBEELD	6
1.1. INLEIDING	6
1.2. MARKTONTWIKKELING	6
1.3. HUURPRIJSONTWIKKELING	8
2. VOORRAAD EN VOORRAADONTWIKKELING	9
2.1. INLEIDING	9
2.2. KANTORENVOORRAAD	9
2.3. PLANVOORRAAD	12
2.4. ONTTREKKINGEN	13
3. OPNAME	14
3.1. INLEIDING	14
3.2. OPNAME	14
3.3. OPNAME NAAR GROOTTEKLASSE	16
3.4. OPNAME NAAR BOUWSTATUS	17
3.5. OPNAME NAAR BEDRIJFSSECTOR	18
3.6. OPNAME NAAR DEELGEBIED	19
4. AANBOD EN LEEGSTAND	21
4.1. INLEIDING	21
4.2. AANBOD	21
4.3. AANBOD NAAR GROOTTEKLASSE	23
4.4. AANBOD NAAR BOUWSTATUS	24
4.5. AANBOD NAAR DEELGEBIED	25
4.6. LEEGSTAND	26
SAMENVATTING EN CONCLUSIES	27
BIJLAGEN	28
TABELLEN EN GRAFIEKEN PER VASTGOEDMARKTINDICATOR	28
BEGRIPPENLIJST	43
BRONNENLIJST	44

Lijst van figuren

figuur 1: Opname en aanbod, Groningen 2000-2007 [m ²]	7
figuur 2: Huurprijzen eerste klas kantoorruimte, Noord-Nederland 2000-2007 [euro/m ² per jaar]	8
figuur 3: Procentuele groei van kantorenvorraad, Groningen en benchmark 2001-2007 [%].....	10
figuur 4: Kantorenvorraad per inwoner, Groningen en benchmark 2001-2007 [m ² /inwoner].....	11
figuur 5: Opname naar grootteklasse, Groningen 1999-2007 [m ²]	16
figuur 6: Opname naar bouwstatus, Groningen 1999-2007 [m ²].....	17
figuur 7: Opname naar sector, Groningen 1999-2007 [m ²]	18
figuur 8: Afbakening deelgebieden in Groningen	19
figuur 9: Aanbod als % van de voorraad (>500 m ²), Groningen en benchmark 2001-2007 [%].....	22
figuur 10: Aanbod naar grootteklasse, Groningen 1999-2007 [m ²].....	23
figuur 11: Aanbod naar bouwstatus, Groningen 1999-2007 [m ²]	24
figuur 12: Afbakening deelgebieden in Groningen	25
figuur 13: Leegstandspercentages, Groningen en benchmark 2003-2007 [% van voorraad].....	26

Lijst van tabellen

tabel 1: Kantorenvorraad, Groningen 2001-2007 [m ²]	6
tabel 2: Opname- en aanbodniveau, Groningen 2000-2007 [m ²]	6
tabel 3: Aanbod/opnameniveau, Groningen 2000-2007 [m ²]	7
tabel 4: Kantorenvorraad, Groningen 2001-2007 [m ²]	9
tabel 5: Kantorenvorraad, Groningen en benchmark 2001-2007 [m ²]	10
tabel 6: Overzicht kantoorplannen gemeente Groningen.....	12
tabel 7: Omvang planvoorraad kantoorruimte (hard+zacht) Groningen en benchmark.....	13
tabel 8: Opname, Groningen 2000-2007 [m ²]	14
tabel 9: Opname >500 m ² , langjarig gemiddelde en 2007, Groningen en benchmark [m ²].....	15
tabel 10: Opname naar deelgebied, Groningen 2005-2007 [m ²]	20
tabel 11: Aanbod, Groningen 2000-2007 [m ² en %].....	21
tabel 12: Aanbod naar deelgebied, Groningen 2004-2007 [m ²].....	26

Inleiding

De gemeente Groningen maakt jaarlijks de ontwikkeling van de kantorenmarkt binnen de gemeente inzichtelijk middels een kantorenmonitor, waarvan dit de achtste editie is. Evenals de voorgaande twee edities is deze monitor uitgevoerd door vastgoedadviseur DTZ Zadelhoff.

Het doel van de monitor is de ontwikkeling van de Groninger kantorenmarkt van jaar tot jaar inzichtelijk te maken. Daartoe worden de belangrijkste marktelementen, zoals voorraad, opname, aanbod, leegstand en huurprijzen vergeleken met voorgaande jaren. Daar waar mogelijk worden deze kenmerken verder gespecificeerd en onderverdeeld naar bijvoorbeeld deelgebied, bouwstatus of grootteklasse.

Niet alleen wordt de marktontwikkeling in Groningen vergeleken met de stand van de markt in voorgaande jaren, maar ook wordt een vergelijking gemaakt met een aantal andere steden in Noord-Nederland (Assen, Leeuwarden en Zwolle) en met de landelijke kantorenmarkt.

Net als voorgaande jaren zijn in de bijlagen alle voor de kantorenmarkt relevante tabellen en grafieken opgenomen.

1. Marktbeeld

1.1. Inleiding

Vooruitlopend op de data die in de volgende hoofdstukken wordt gepresenteerd, wordt in dit hoofdstuk een algemeen beeld geschetst van de ontwikkeling die de Groninger kantorenmarkt gedurende 2007 heeft doorgemaakt. Dit gebeurt aan de hand van voorraad-, opname- en aanbodcijfers. Ook wordt de huurprijsontwikkeling toegelicht.

1.2. Marktontwikkeling

1.2.1. Voorraad

De ontwikkeling van de Groninger kantorenvorraad is weergegeven in tabel 1. Uit de data blijkt dat de omvang van de voorraad gedurende 2007 licht is gestegen.

tabel 1: Kantorenvorraad, Groningen 2001-2007 [m²]

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Groningen	831.000	860.000	892.000	887.000	889.000	900.000	916.000

bron: Bak, 2008

1.2.2. Opname- en aanbodniveau

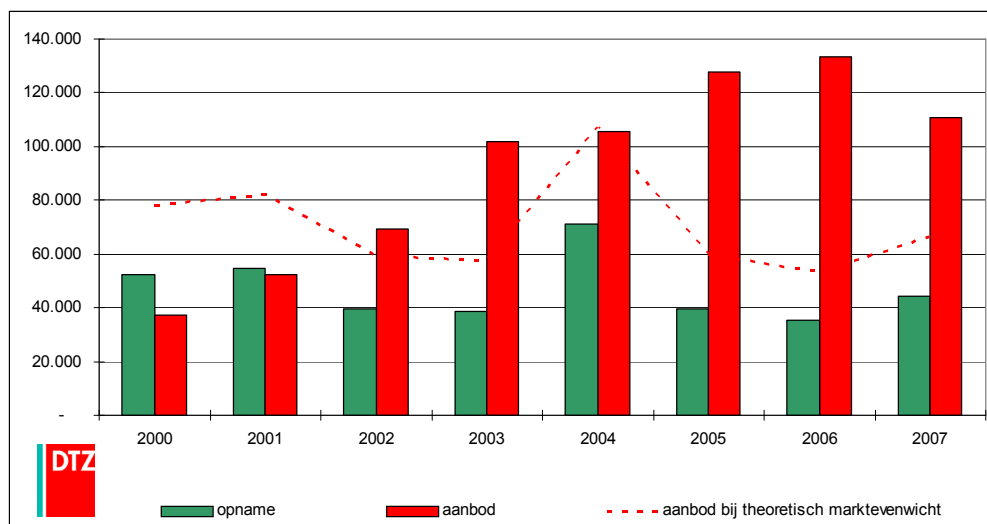
De opname en aanbodcijfers voor de gemeente Groningen zijn weergegeven in onderstaande tabel. Gedurende 2007 is het aanbodniveau gedaald met ruim 15% tot circa 110.000 vierkante meter. Het aantal gehuurde of gekochte kantooruimte meters viel in 2007 hoger uit dan in 2006. In totaal kreeg meer dan 44.000 vierkante meter kantoor een nieuwe gebruiker.

tabel 2: Opname- en aanbodniveau, Groningen 2000-2007 [m²]

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Aanbod	37.300	52.500	69.200	101.600	105.300	127.900	133.200	110.800
Opname	52.200	54.600	39.600	38.500	71.200	39.800	35.600	44.400

bron: DTZ Zadelhoff, 2008

In figuur 1 is voor de gemeente Groningen voor de volledigheid de opname en het aanbod grafisch weergegeven. Ook is het aanbodniveau weergegeven bij theoretisch marktevenwicht; dit is gelijk aan 1,5 keer het opnameniveau.

figuur 1: Opname en aanbod, Groningen 2000-2007 [m²]

bron: DTZ Zadelhoff, 2008

1.2.3. Aanbod-opname verhouding

De aanbod-opname verhouding is een indicator voor de ruimte/krapte op de kantorenmarkt. Een hoge verhouding duidt op een ruime markt, een lage verhouding op een krappe markt. Een verhouding van 1,5 wordt gezien als een evenwichtsituatie. Het aanbod is dan 1,5 keer zo groot als de opname, zodat voldoende 'schuifruimte' aanwezig is.

Het aanbod- en opnameniveau voor Groningen is weergegeven in tabel 3.

tabel 3: Aanbod/opnameniveau, Groningen 2000-2007 [m²]

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Aanbod	37.300	52.500	69.200	101.600	105.300	127.900	133.200	110.800
Opname	52.200	54.600	39.600	38.500	71.200	39.800	35.600	44.400
Aanbod/opname	0,7	1,0	1,7	2,6	1,5	3,2	3,7	2,5
Aanbod (>500m ²)	27.300	39.500	52.200	83.200	84.400	106.600	114.300	96.700
Opname (>500m ²)	40.800	35.100	28.600	29.700	59.400	30.800	24.040	32.900
Aanbod/opname (>500m ²)	0,7	1,1	1,8	2,8	1,4	3,5	4,7	2,9

bron: DTZ Zadelhoff, 2008

Uit de tabel blijkt dat de kantorenmarkt ten opzichte van 2006 beduidend krapper is geworden. In tegenstelling tot voorgaande jaren is het aanbod van kantoorruimte sterk gedaald en is de opname ten opzichte van 2006 gestegen.

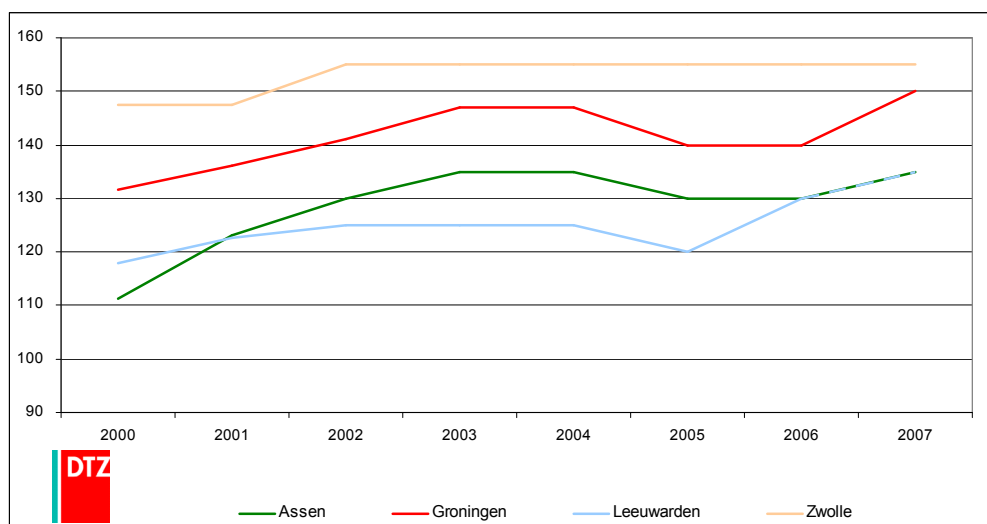
1.3. Huurprijsontwikkeling

1.3.1. Huurprijzen eersteklas kantoorruimte in Noord-Nederland

Huurprijsniveaus worden tweemaal per jaar geïncenteriseerd door DTZ Zadelhoff. Dit gebeurt aan de hand van de kennis en ervaring van makelaars die in de desbetreffende regio's werkzaam zijn. De huurprijzen voor eersteklas kantoorruimte in de gemeente Groningen en de gemeenten Assen, Leeuwarden en Zwolle zijn weergegeven in de volgende figuur. Onder eersteklas kantoorruimte wordt verstaan het type kantoor dat voldoet aan de eisen van de moderne kantoorgebruiker en dat is gelegen op een goede locatie.

Op Zwolle na zijn de huurprijzen voor eersteklas kantoorruimte ten opzichte van vorig jaar gestegen. Het huurprijsniveau in de gemeente Groningen komt hierdoor net onder het niveau van de gemeente Zwolle te liggen. De stijging van de huurprijzen voor eersteklas kantoorruimte is voor een deel te verklaren door de verbeterde marktsituatie, met name in het kwalitatief goede segment. Tweede verklarende factor is de sterke stijging van de bouwkosten, waardoor de huurprijzen voor nieuwbouw onder opwaartse druk zijn komen te staan.

figuur 2: Huurprijzen eersteklas kantoorruimte, Noord-Nederland 2000-2007 [euro/m² per jaar]



bron: DTZ Zadelhoff, 2008

2. Voorraad en voorraadontwikkeling

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de structuur van de Groninger kantorenmarkt kwantitatief in beeld gebracht. Hierbij is aandacht voor de omvang van de kantorenvorraad en de ontwikkeling hierin (planvoorraad en onttrekkingen). Daar waar interessant zal de Groninger kantorenmarkt worden vergeleken met de landelijke kantorenmarkt en de door de gemeente Groningen geselecteerde benchmark (Leeuwarden, Assen en Zwolle).

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen grotendeels grafisch weergegeven. De achterliggende cijfers zijn terug te vinden in de bijlagen.

2.2. Kantorenvorraad

2.2.1. Voorraadontwikkeling

De kantorenvorraad wordt uitgedrukt in het aantal vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (m² v.v.o). In de loop van de tijd treden wijzigingen op in de voorraad door nieuwbouw aan de ene kant en onttrekkingen aan de andere kant.

De voorraadinventarisatie die jaarlijks door de heer Bak wordt uitgevoerd is de bron van onderstaande cijfers. Uit de inventarisatie blijkt dat de omvang van de Groninger kantorenvorraad gedurende 2007 met 16.000 m² is toegenomen. Dit doordat op de locaties Europapark en Kranenburg een aantal kantoren in aanbouw zijn genomen.

tabel 4: Kantorenvorraad, Groningen 2001-2007 [m²]

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Groningen	831.000	860.000	892.000	887.000	889.000	900.000	916.000

bron: Bak, 2008

De voorraadontwikkeling van Groningen is vergeleken met de benchmark en Nederland in tabel 5.

tabel 5: Kantorenvoorraad, Groningen en benchmark 2001-2007 [m²]

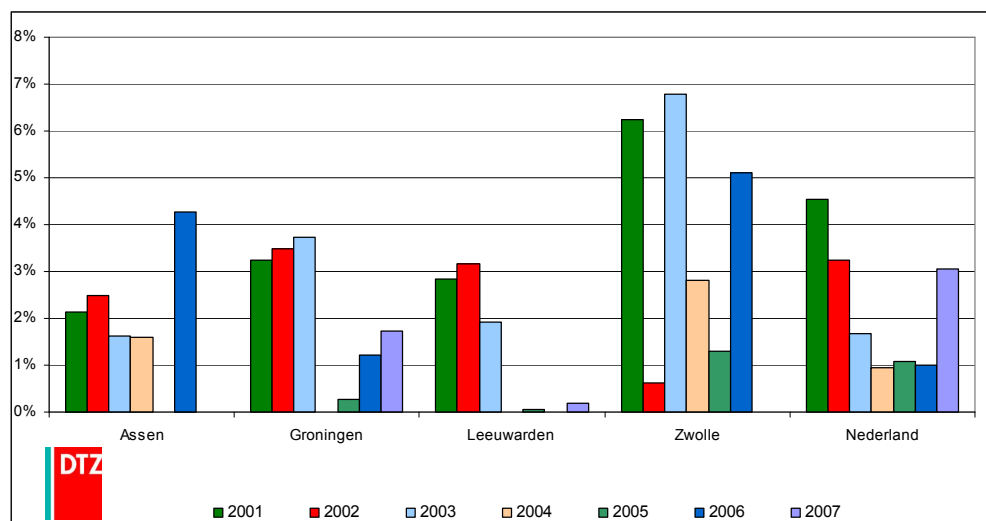
Absolute omvang	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Assen	240.000	246.000	250.000	254.000	253.800	264.600	264.600
Groningen	831.000	860.000	892.000	887.000	889.400	900.200	915.700
Leeuwarden	505.000	521.000	531.000	524.000	524.300	520.700	521.700
Zwolle	630.000	634.000	677.000	696.000	705.000	741.100	735.100
Nederland	40.852.000	42.173.000	42.884.000	43.287.000	43.753.000	44.191.000	45.500.000

bron: Bak, 2008

Groningen heeft, in vergelijking met Assen, Leeuwarden en Zwolle, de grootste hoeveelheid kantoorruimte binnen de gemeentegrenzen. Ook de groei van de Groninger kantorenvoorraad in 2007 (saldo van nieuwbouw en onttrekkingen) was met 1,7% sterker dan de steden in de benchmark. Daarmee blijft Groningen binnen Noord-Nederland een belangrijke positie innemen op het gebied van zakelijke dienstverlening. Het groeipercentage in Leeuwarden was 0,2%. In Assen is de kantorenvoorraad gelijk gebleven ten opzichte van 2006 en in Zwolle is deze zelfs gekrompen met 0,8%. Met name dit laatste is opvallend, omdat hierdoor het verschil tussen Groningen en Zwolle (de nummers 1 en 2 in Noord-Nederland) groter is geworden. Enige nuanciering is hier op zijn plaats, de afname van de voorraad in Zwolle slechts zeer beperkt en de gemeente Zwolle heeft ambitieuze plannen om een nieuwe impuls te geven aan de kantorenvoorraad.

Op landelijk niveau was de voorraadgroei met 3% het sterkst. Met de economische wind in de rug zien veel ontwikkelaars nu kans om hun bouwproductie op te voeren. De procentuele voorraadgroei is weergegeven in figuur 3.

figuur 3: Procentuele groei van kantorenvoorraad, Groningen en benchmark 2001-2007 [%]



bron: Bak, 2008

De kantorenvoorraad in Groningen is afgelopen 6 jaar gegroeid met gemiddeld 1,9% per jaar. Dit groeipercentage ligt dicht bij het landelijke gemiddelde groeipercentage van 2,2%. Dit geldt ook voor de andere steden, met uitzondering van Zwolle, waar het historische groeipercentage hoger is.

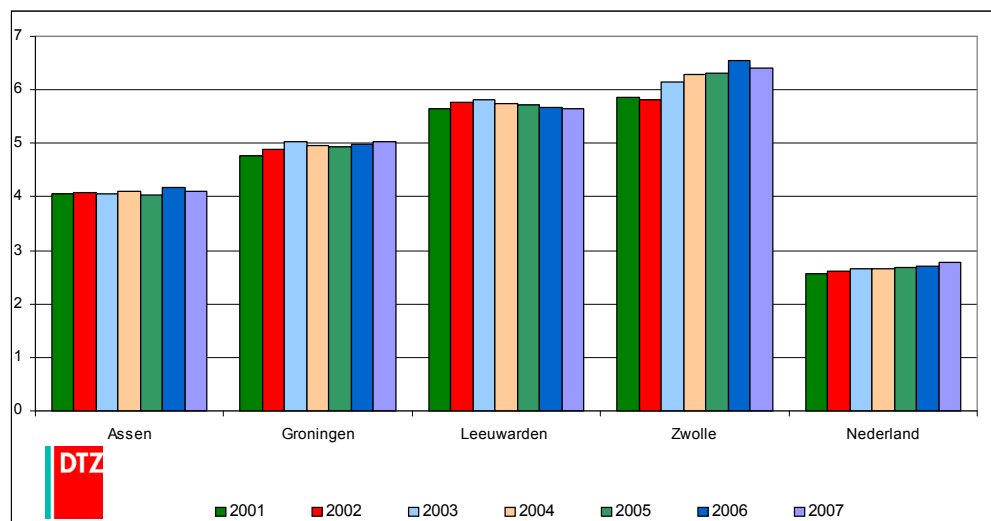
2.2.2. Voorraad per inwoner

De voorraadcijfers op zich geven een beeld van de omvang van de kantorenmarkt. Om meer inzicht te krijgen in de verhouding tussen de gemeenten onderling, is eveneens de hoeveelheid kantoorruimte per inwoner berekend. Dit getal geeft een beeld van de mate waarin de kantorenmarkt is ontwikkeld en of sprake is van een 'kantorenstad'.

Gemiddeld bedraagt de hoeveelheid kantoorruimte per inwoner circa 3 m² voor steden met 100.000 tot 150.000 inwoners. Voor steden met 150.000 tot 250.000 ligt dit gemiddelde op circa 4 m².

De ontwikkeling van de hoeveelheid kantoorruimte per inwoner is weergegeven in figuur 4.

figuur 4: Kantorenvoorraad per inwoner, Groningen en benchmark 2001-2007 [m²/inwoner]



bron: Bak, 2008; CBS, 2008; bewerking DTZ Zadelhoff

De hoeveelheid kantoorruimte per inwoner is gedurende 2007 in Groningen licht gestegen ten opzichte van 2006. Per inwoner telt Groningen 5 vierkante meter kantoorruimte. Daarmee is Groningen, net als voorgaande jaren, een kantorenstad van betekenis.

Opvallend is dat de overige gemeenten in Noord-Nederland eveneens beschikken over een aanzienlijke hoeveelheid kantoren per inwoner. Conclusie is dat de dienstensector zich sterk heeft geconcentreerd in Groningen, Leeuwarden en Assen.

Zwolle heeft afgelopen jaren een sterke opmars gemaakt als kantorenstad. Echter na enkele jaren van toename van de voorraad kantoorruimte per inwoner is gedurende 2007 de voorraad per inwoner iets gedaald tot 6,4 m². Ook hierbij geldt de opmerking dat de gemeente Zwolle ambitieuze plannen heeft om de kantorenvoorraad te laten toenemen.

2.3. Planvoorraad

Groningen kent een zeer ruime planvoorraad van circa 570.000 m² b.v.o. (zie tabel 6). Dit komt overeen met circa 65% van de huidige voorraad. Ten opzichte van vorig jaar is er nauwelijks verandering in de omvang van de planvoorraad (de planvoorraad bedroeg toen 590.000 m²). Afgelopen jaar is een deel van de plannen op het Europark in aanbouw genomen en op Corpus den Hoorn is het planvolume licht toegenomen. Per saldo is de planvoorraad daardoor zeer licht gedaald.

De onderstaande inventarisatie van de plannen is gebaseerd op de jaarlijkse inventarisatie van de NEPROM, aangevuld met marktkennis van DTZ Zadelhoff vastgoedadviseurs in Groningen. Opmerking bij de genoemde planvoorraad van 570.000 m² is dat de 'hardheid' van de plannen sterk varieert. De plannen hebben niet allemaal dezelfde status en ontwikkelingshorizon. Voor het merendeel van de plannen geldt dat het exacte bouwvolume en de planning nog niet definitief zijn.

De planvoorraad geeft aan dat voor de komende jaren ruim voldoende ontwikkelingsmogelijkheden zijn om te kunnen blijven voldoen aan de vraag naar nieuwe, kwalitatief goede kantoorruimte.

tabel 6: Overzicht kantoorplannen gemeente Groningen

Deelgebied	Locatie	Plannaam	metrage [m ² b.v.o.]	Ontwikkelaar(s)	
Zuid	Europapark	Kantorenkwadrant	70.000	combinatie K4	
		Voorstation	30.000	NS Vastgoed	
		Volta	16.000	combinatie G4	
	Stationsgebied	Stationsgebied Zuid	100.000	KPN, Gemeente Groningen, TNT gemeente Groningen	
	Glaude	20.000			
	Ring	Kempkensberg (2 ^e fase)	De Meeuwen TCN/SIG	45.000	gemeente Groningen/RGD
			De Meeuwen	15.000	TCN/SIG
			Martinitstate (Vrijheidsplein)	20.000	BAM Vastgoed
				5.000	Hanzevast
	Corpus den Hoorn	Nelflocatie (Paterwoldseweg)	Laan Corpus den Hoorn 110	20.000	gemeente Groningen
Martiniziekenhuis			13.000	Tasman Properties	
Laan Corpus den Hoorn			10.000	Martini Ziekenhuis	
Schweitzerlaan 12			6.000	ING Vastgoed	
Meester (V. Ketwich Verschuurlaan)			3.500	Hanzevast ontwikkeling	
Overig		1.750	Hanzevast		
West	Kranenburg Kranenburg Hoendiep	locatie autosloperij	16.000	gemeente Groningen	
		Eemhof	4.000	BAM Vastgoed	
		UT Delfiaweg	1.200	BAM Vastgoed	
Centrum		Ciboga	45.000	ING Real Estate, Moes Projectontwikkeling, AM Wonen	
		Van Heemskerckpark	20.000	TCN/SIG	
Noord	Zernike	Zernike sciencepark	100.000	gemeente Groningen	
		De Mudden	4.200	TCN/SIG	
		Incubator	2.000	Situs	
	De Hunze	Eenrummermaar	1.800	Hanzevast	

bron: Neprom, 2007; DTZ Zadelhoff, 2008

Ter vergelijking is in tabel 7 de planvoorraad van de benchmark-steden weergegeven. Ook hier geldt dat de status van deze plannen uiteenlopend is van harde tot (zeer) zachte plannen. Uit de gegevens blijkt dat de omvang van de Groninger planvoorraad aanzienlijk is ten opzichte van de rest van de benchmark.

De planvoorraad in Assen is niet gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Opmerking hierbij is dat in Assen een aanzienlijke hoeveelheid uitgeefbare kavels beschikbaar is, waarvoor geen concrete plannen bestaan maar waar wel binnen geringe tijd kantoren kunnen worden gerealiseerd.

De planvoorraad in Zwolle is ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Een groot deel van de plannen betreft de gebieden Voorsterpoort, de A28 zone en de Spoorzone (als uitbreiding van Hanzeland).

De planvoorraad in Leeuwarden is in 2007 toegenomen doordat in het project Leeuwarden Zuid (de Zuidlanden) circa 150.000 m² kantooruimte is voorzien.

tabel 7: Omvang planvoorraad kantooruimte (hard+zacht) Groningen en benchmark

Plaats	Omvang planvoorraad [m ² bvo]	Omvang planvoorraad [% van totale voorraad]
Assen	70.000	25%
Groningen	570.000	62%
Leeuwarden	176.000	34%
Zwolle	330.00	46%

bron: Neprom, 2007; DTZ Zadelhoff, 2008

2.4. Onttrekkingen

Geconcludeerd kan worden dat in 2007 nauwelijks onttrekkingen hebben plaatsgevonden. Uit de vergunningregistratie van de gemeente blijkt dat één sloopvergunning is afgegeven voor een kantoorobject aan Hoornsediep 72. Overigens wordt een aantal objecten dat vorig jaar nog in aanbod was, nu niet langer actief aangeboden, alvast vooruitlopend op toekomstige herontwikkeling (onder andere aan de Europaweg).

3. Opname

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de opname van kantoorruimte op de Groningse kantorenmarkt in beeld gebracht. De opname geeft weer hoeveel vierkante meter kantoorruimte per jaar is aangehuurd of gekocht op de vrije markt. Ook onderhuurtransacties zijn in de cijfers meegenomen. Buiten de opnamecijfers vallen huurverlengingen en eigen bouw (ontwikkelaars ontwikkelen in direct overleg met de gebruiker).

De gegevens zijn gebaseerd op de transactiedatabank van DTZ Zadelhoff Research, waarin alle transacties in commercieel vastgoed in Nederland worden geregistreerd. Om dieper inzicht te krijgen, wordt de opname verbijzonderd naar grootteklasse, bouwstatus, bedrijfssector en deelgebied. Tevens wordt het opnamecijfer in Groningen vergeleken met de overige gemeenten die als benchmark dienen.

Algemene opmerking bij de opnamecijfers is dat deze kunnen afwijken van de cijfers die in een voorgaande versie van de kantorenmonitor zijn gemeld. Reden hiervoor is het feit dat de kantorenmonitor relatief vroeg in het kalenderjaar wordt samengesteld. Veel (kleinschalige) transacties worden later in het jaar gemeld, waardoor deze op het moment van het schrijven van de kantorenmonitor nog niet in de cijfers zijn opgenomen. Om toch een zo compleet mogelijk beeld te vormen van de markt zijn de historische opnamecijfers aangepast.

3.2. Opname

De opname van kantoorruimte in de gemeente Groningen was in 2007 circa 44.400 m². Dit is een stijging ten opzichte van het opnameniveau in 2006 en ligt iets onder het langjarig gemiddelde van 47.000 m². Het langjarig gemiddelde wordt echter omhoog getrokken door de uitzonderlijk hoge opname als gevolg van incidentele grootschalige transacties (onder andere in 2004, zie onderstaande tabel). In 2007 vonden echter geen grootschalige transacties plaats, terwijl de opname het langjarig gemiddelde toch heeft geëvenaard. In dit perspectief kan dan ook worden gesproken van een relatief dynamisch jaar.

De jaarlijkse opname is weergegeven in tabel 8. In deze cijfers zijn ook de kleinschalige transacties (omvang kleiner dan 500 m²) meegenomen.

tabel 8: Opname, Groningen 2000-2007 [m²]

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Groningen	52.200	54.600	39.600	38.500	71.200	39.800	35.600	44.400

bron: DTZ Zadelhoff, 2008; Van Werven, 2005

Voor de steden die als benchmark gelden, is alleen het marktsegment groter dan 500 m² goed in beeld. Op basis hiervan is de langjarig gemiddelde opname berekend (periode 2000-2006). Deze is weergegeven in tabel 9. Ook de opname in 2007 is in de tabel weergegeven.

tabel 9: Opname >500 m², langjarig gemiddelde en 2007, Groningen en benchmark [m²]

	Gemiddelde opname (2000-2006)	Opname 2007
Assen	9.600	4.400
Groningen	35.500	32.900
Leeuwarden	10.300	9.200
Zwolle	30.600	47.900
Nederland	1.800.000	2.400.000

bron: DTZ Zadelhoff, 2008

Op landelijk niveau is de kantorenmarkt in 2006 duidelijk aangetrokken ten opzichte van voorgaande jaren. In 2007 heeft deze lijn zich voortgezet. Dit uitte zich met name in een lichte daling van het aanbod en de leegstand, terwijl de opname steeg. Dit betekent dat bij een verhuizing minder kantoorruimte werd achtergelaten, dan dat er in gebruik werd genomen. Per saldo is hierdoor de behoefte aan kantoorruimte dus toegenomen.

In regionaal perspectief blijkt dat met name de vier grote steden in de Randstad een sterke verbetering van de kantorenmarkt laten zien. De gebieden buiten de Randstad laten een wisselend marktbeeld zien.

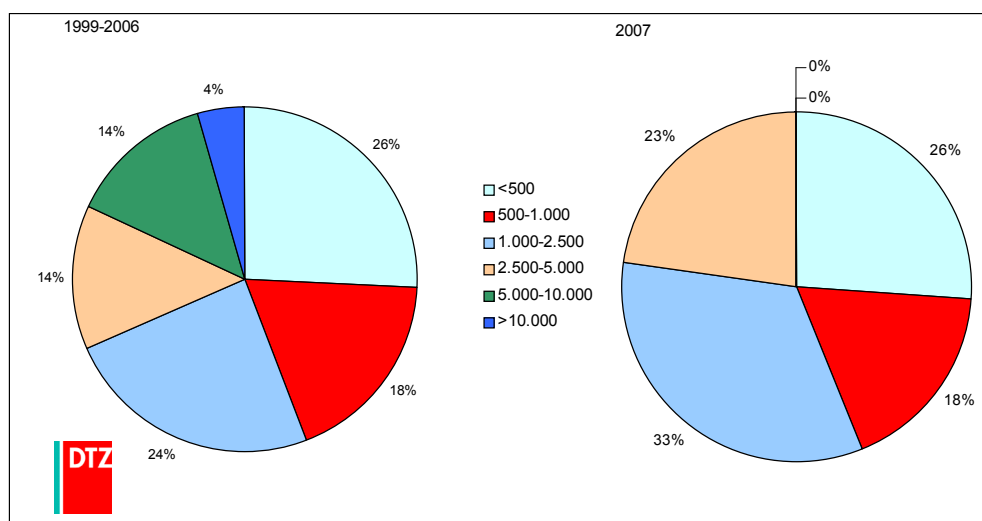
Dit blijkt onder andere ook uit de gegevens in voorgaande tabel. Alle steden in de benchmark laten een opnamecijfer zien dat lager is dan het langjarig gemiddelde met uitzondering van de gemeente Zwolle. In Zwolle is het hoge opnameniveau echter te verklaren door een beperkt aantal grootschalige transacties (zoals de nieuwbouw van Electrabel 18.000 m², de aanhuur van het Openbaar Ministerie op Oosterenk van circa 7.000 m²).

Grootschalige transacties vonden in Groningen nauwelijks plaats (zoals zal blijken uit de volgende paragrafen).

3.3. Opname naar grootteklasse

Het langjarig gemiddelde van de opname is in figuur 5 uitgesplitst naar grootteklasse. Ook is in deze figuur de opname naar grootteklasse in 2007 weergegeven.

figuur 5: Opname naar grootteklasse, Groningen 1999-2007 [m²]



bron: DTZ Zadelhoff, 2008; Van Werven, 2005

Zoals in de voorgaande paragraaf gesteld, vonden in 2007 geen grootschalige (groter dan 5.000 m²) transacties plaats. Onze verwachting is echter dat hier het komend jaar verandering in zal komen. Een aantal omvangrijke organisaties onderzoeken momenteel de mogelijkheden voor nieuwe huisvesting.

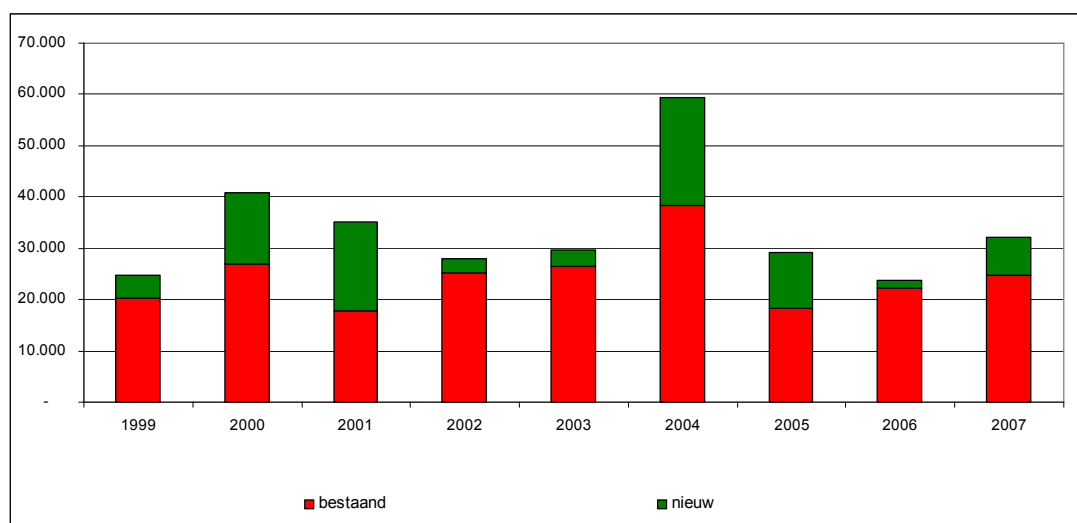
Uit de bovenstaande figuur blijkt dat vooral kantoren met een omvang tussen de 1.000 en 5.000 m² door de markt werden opgenomen. Circa 56% van de opname van 2007 vond plaats in dit segment, wat overeenkomt met een totaalmetrage van 25.000 m². Daarmee was het middensegment in 2007 duidelijk meer in trek dan in voorgaande jaren het geval was (circa 38% van het langjarig gemiddelde vond plaats in het middensegment).

Net als voorgaande jaren is het kleinschalige segment een belangrijk onderdeel van de Groningse kantorenmarkt. In 2007 werd ongeveer 12.000 m² aan kleinschalige kantoren aangehuurd of gekocht door eigenaar-gebruikers. Dit metrage is goed vergelijkbaar met voorgaande jaren. Ongeacht de economische situatie lijkt de opname van kleinschalige kantoren dus een min of meer stabiele factor in het opnamepatroon te vormen.

3.4. Opname naar bouwstatus

De opname is in de volgende figuur verbijzonderd naar bouwstatus. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de categorieën nieuw en bestaand. Binnen de categorie 'nieuw' valt kantoorruimte die jonger is dan 3 jaar. Dit kan nieuwbouw zijn, maar ook nog te bouwen projecten of recentelijk gerenoveerde kantoorruimte. Kantoorruimte die ouder is dan 3 jaar valt in de categorie 'bestaand'.

figuur 6: Opname naar bouwstatus, (>500 m²) Groningen 1999-2007 [m²]



bron: DTZ Zadelhoff, 2008

In 2007 werd ongeveer 7.500 m² aan nieuwbouwkantoorruimte opgenomen. Het merendeel hiervan bevindt zich aan de Boumaboulevard op het Europapark. Meest omvangrijke transactie in het nieuwbouwsegment was de aanhuur van circa 5.000 m² kantoor door een advocaten- en een accountantskantoor (zie ook volgende paragraaf). Het Europapark lijkt daarmee ruimte te bieden voor de vraag naar kwalitatief goede kantoorhuisvesting. Zoals we reeds eerder beschreven bleef ook in 2007 deze kwalitatieve vraag aanwezig.

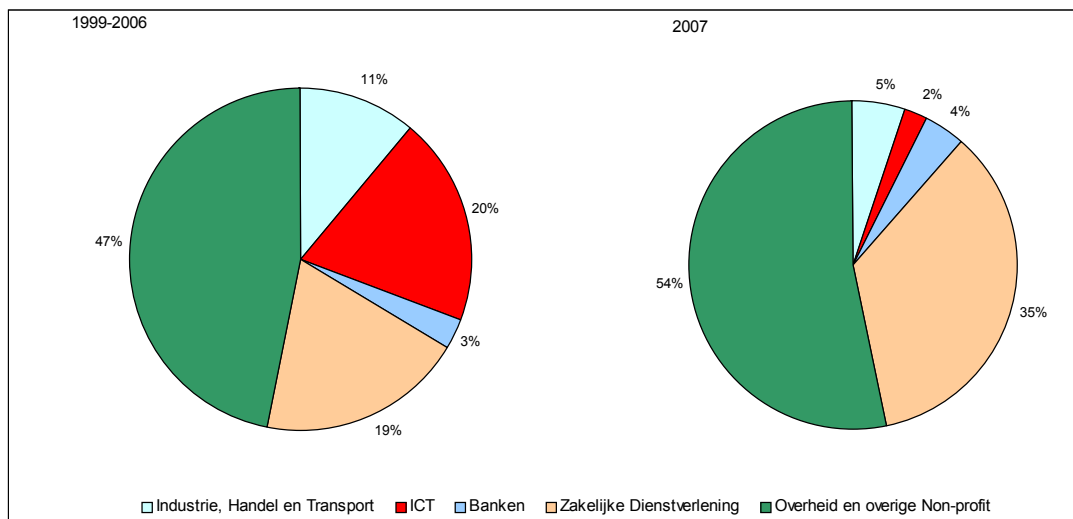
Anders dan in voorgaande jaren vond in 2007 een deel van deze kwalitatieve vraag zijn weg naar het bestaande segment. Deze vraag kwam met name vanuit het MKB en betrof middelgrote kantoorruimte. Na beperkte renovatie of aanpassingen bleek dus een deel van het bestaande segment weer te voldoen aan de wensen van hedendaagse kantoorgebruikers.

3.5. Opname naar bedrijfssector

Uit figuur 7 blijkt welke bedrijfssectoren kantoorruimte hebben gehuurd of gekocht. Kenmerkend voor de Groninger kantorenmarkt is het hoge aandeel van de sector overheid/non-profit en de ICT sector. Ook in 2007 bleek de overheid en non-profit sector weer een belangrijke speler op de markt. Zo huurde het Kadaster circa 3.600 m² aan de Emmasingel en nam Verslavingszorg Noord-Nederland aan de Leonard Springerlaan 2.400 m² kantoor in gebruik.

Grootste transactie binnen de sector Zakelijke dienstverlening was de ontwikkeling van 2.500 m² kantoor van De Haan Advocaten & Notarissen op het Europapark. Een accountantskantoor huurde in dezelfde ontwikkeling 1.500 m². Door deze en andere transacties binnen de zakelijke dienstverlening bedraagt het aandeel van deze sector 35% van de totale opname en ligt daarmee ruim boven het langjarig gemiddelde. Geconcludeerd kan worden dat in 2007 naast de overheid en non-profitsector dus ook de sector zakelijke dienstverlening een aanzienlijk deel kantoorruimte in gebruik heeft genomen. Daarentegen was vanuit de, voor de Groningse markt zo kenmerkde, ICT-sector nagenoeg geen nieuwe ruimtevraag.

figuur 7: Opname naar sector, Groningen 1999-2007 [m²]



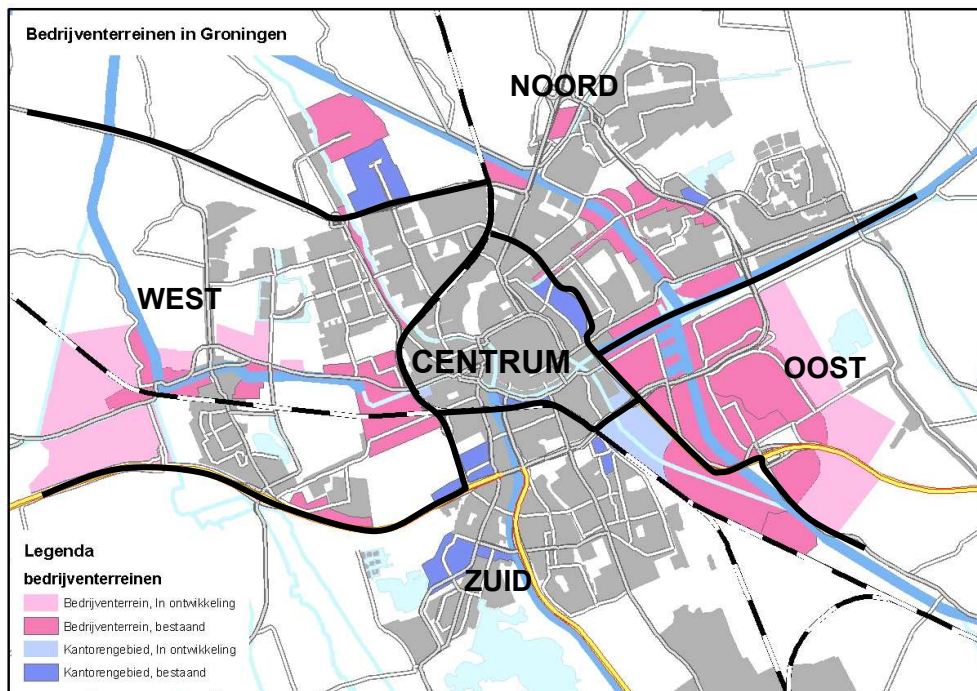
bron: DTZ Zadelhoff, 2008

3.6. Opname naar deelgebied

Groningen is ingedeeld in vijf deelgebieden (Noord, Oost, Zuid, West en Centrum). De afbakening van deze deelgebieden is als volgt (ook weergegeven in figuur 8):

- Deelgebied Noord: gebied ten noorden van de Friesestraatweg (N365) en de Plataanlaan (N370), het Academisch Ziekenhuis en het Eemskanaal.
- Deelgebied Oost: gelegen ten zuiden van het Eemskanaal, ten oosten van de A7 en de Winschoterweg.
- Deelgebied Zuid: gelegen ten zuiden van de A7, het station Groningen CS en de Winschoterweg.
- Deelgebied West: gelegen ten zuiden van de Friesestraatweg (N365), ten westen van de westelijke ringweg (N370) en ten noorden van de A7.

figuur 8: Afbakening deelgebieden in Groningen



De opname naar deelgebied is voor de jaren 2005 tot en met 2007 weergegeven in tabel 10.

tabel 10: Opname naar deelgebied, Groningen 2005-2007 [m²]

Deelgebied	2005	2006	2007
Centrum	8.900	6.800	20.200
Noord	1.800	900	-
Oost	5.100	1.900	2.700
Zuid	8.000	23.400	14.900
West	15.700	2.600	6.600
Totaal	39.800	35.600	44.400

bron: DTZ Zadelhoff, 2008

Kenmerkend voor afgelopen jaar is de hoge opname in het centrumgebied (20.000 m²), waartoe ook het Europapark wordt gerekend. Ongeveer 7.000 m² hiervan betreft de aanhuur van kleinschalige kantoren (<500 m²) in het stadscentrum en het Europapark. De grotere transacties vonden met name plaats op het Europapark (wederom de reeds eerder genoemde transacties van een advocaten- en accountantskantoor van gezamenlijk 5.000 m², maar ook de aanhuur van 1.000 m² door het Noorderpoortcollege). Ook de reeds eerder vermelde aanhuur van 3.600 m² door het Kadaster aan de Emmasingel droeg bij aan het hoge opnameniveau in het centrumgebied.

In het zuidelijk deel werd bijna 14.000 m² in gebruik genomen. Dit is weliswaar minder dan vorig jaar, maar de opname was toen uitzonderlijk hoog voor dit gebied. De opname concentreerde zich in 2007 op Corpus den Hoorn, waar het Leger des Heils (1.500 m²), een verzekeringsmakelaar (1.200 m² op de Sweitzerlaan) en een samenwerkingsverband tussen scholen (Renn4 met 1.900 m²) de grootste huurders/kopers waren. Op het Martini Tradepark werd ongeveer 3.500 m² opgenomen, voornamelijk door de aanhuur van 2.500 m² door de Stichting Verslavingszorg.

De overige gebieden (Noord, Oost en West) speelden in 2007 nauwelijks een rol van betekenis. Wel wordt op het terrein Kranenburg nog een kantoorpand (circa 6.000 m²) ontwikkeld voor VCD. Dit betreft een eigen ontwikkeling waardoor deze ontwikkeling buiten de opnamecijfers blijft.

4. Aanbod en leegstand

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het aanbod van kantoorruimte nader bekeken. Om het marktbeeld aan de aanbodzijde te verduidelijken wordt het aanbodniveau van ultimo 2007 uitgesplitst naar grootteklasse, bouwstatus, en locatie binnen de gemeente Groningen. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt ook de leegstandsontwikkeling in beeld gebracht.

4.2. Aanbod

In Groningen werd aan het eind van 2007 110.800 m² kantoorruimte op de vrije markt aangeboden. Dit is een duidelijke daling ten opzichte van eind 2006 toen 133.200 m² werd aangeboden. Het historisch verloop van het aanbod en de procentuele veranderingen ten opzichte van een jaar eerder zijn weergegeven in de volgende tabel.

tabel 11: Aanbod, Groningen 2000-2007 [m² en %]

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
absoluut [m ²]	37.300	52.500	69.200	101.600	105.300	127.900	133.200	110.800
procentuele verandering [%]	-1,3%	40,8%	31,8%	46,8%	3,6%	21,5%	7,0%	-20,2%

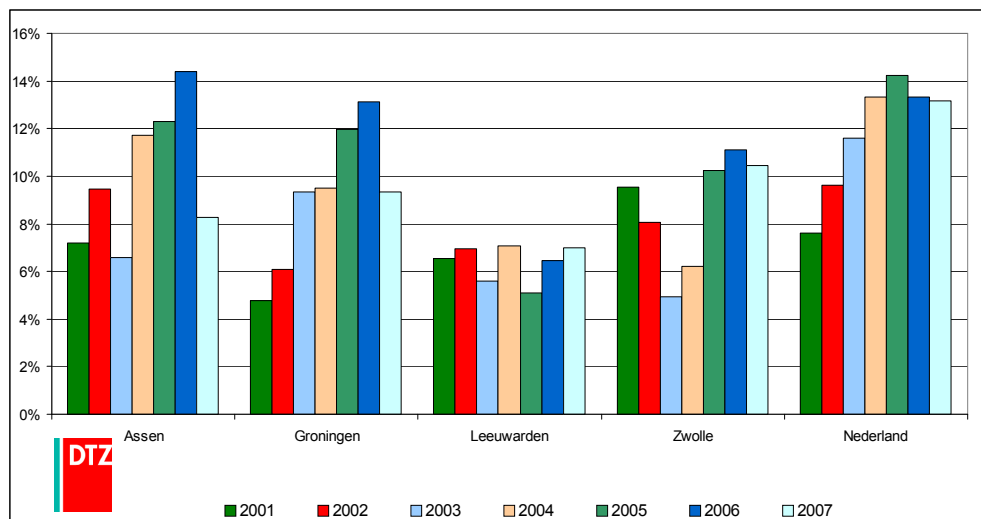
bron: DTZ Zadelhoff, 2008; Van Werven, 2005

De aanboddaling is grotendeels het gevolg van de opleving in de economische situatie zoals onder andere is af te leiden aan de hoge vacaturegraad en het lage werkloosheidspercentage. Uit recent onderzoek van de Rijksuniversiteit Groningen blijkt ook dat in Noord-Nederland de werkloosheid afgelopen jaar snel is gedaald. Hierdoor hebben veel kantoorhoudende organisaties afgelopen jaar een duidelijke groei doorgemaakt, waardoor eveneens de behoefte aan huisvesting is toegenomen (zowel kwalitatief als kwantitatief). Deze kwantitatieve groei was op de landelijke kantorenmarkt vorig jaar al merkbaar, toen het aanbod en leegstandspercentage daalde. In 2007 was deze ontwikkeling ook in Groningen merkbaar.

De vraag naar kwalitatief goede huisvesting bleef in 2007 net als voorgaande jaren eveneens een rol spelen. Zoals we vorig jaar ook al beschreven, bestaat bij veel kantoorgebruikers nog altijd de behoefte aan kwalitatief goede huisvesting die aansluit op de hedendaagse wensen en eisen.

De aanbodontwikkeling, uitgedrukt als percentage van de voorraad, is weergegeven in figuur 9. In de figuur is zowel de situatie in Groningen als de benchmark weergegeven.

figuur 9: Aanbod als % van de voorraad (>500 m²), Groningen en benchmark 2001-2007 [%]



bron: DTZ Zadelhoff, 2008

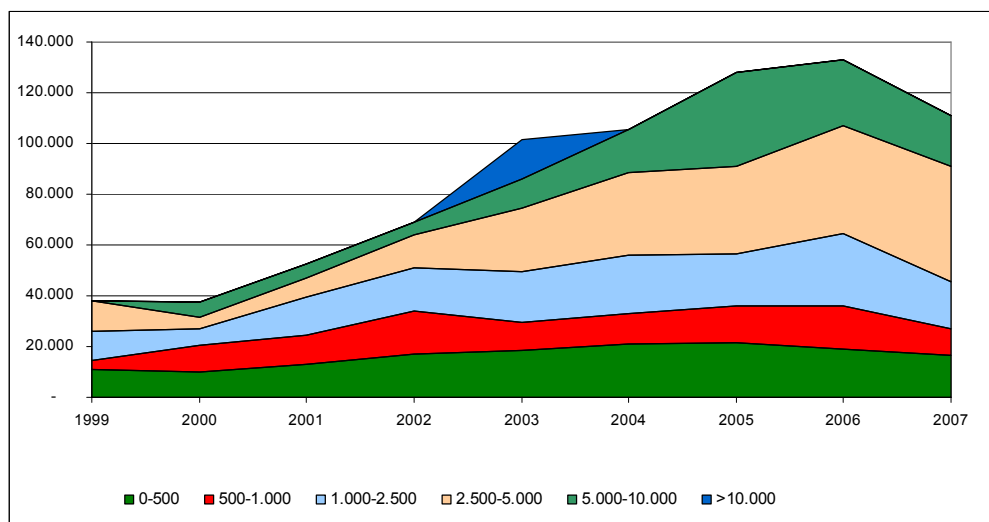
Op de landelijke kantorenmarkt was in 2007 sprake van een lichte daling van de aanbod-voorraadratio. Zoals hiervoor al is toegelicht wordt als gevolg van de huidige gunstige economische situatie bij een verhuizing een vergelijkbaar aantal vierkante meter kantoorruimte achtergelaten, waardoor het aanbodniveau is afgenomen. De landelijke kantorenvoorraad is gedurende 2007 met circa 3% toegenomen, voornamelijk als gevolg van de oplopende bouwproductie. De combinatie van deze twee factoren leidde tot een lichte daling van de landelijke aanbodvoorraadratio.

In Groningen is de aanbod-voorraadratio duidelijk sterker gedaald dan in de benchmark-steden het geval was. Voor een deel komt dit doordat de voorraad is gestegen, maar het merendeel wordt veroorzaakt door de scherpe aanboddaling. Groningen onderscheidt zich hiermee van de andere belangrijke kantoorsteden in Noord-Nederland zoals Zwolle en Leeuwarden. In deze twee steden bleef de aanbod-voorraadratio namelijk stabiel. Ook in Assen daalde de aanbod-voorraadratio sterk als gevolg van een afname van het aanbod. De omvang van de daling is voor een belangrijk deel te verklaren door de relatief kleine markt, waardoor wijzigingen in het aanbodniveau leiden tot relatief grote wijzigingen in de aanbod-voorraadratio.

4.3. Aanbod naar grootteklasse

Het aantal vierkante meter kantoorruimte dat in Groningen voor de markt beschikbaar was tussen 1999 en 2006 is in figuur 10 verbijzonderd naar grootteklasse.

figuur 10: Aanbod naar grootteklasse, Groningen 1999-2007 [m²]



bron: DTZ Zadelhoff, 2008; Van Werven, 2005

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de aanboddaling zich voordeed in bijna alle grootteklassen. De aanboddaling was het sterkst in het middensegment (met een oppervlakte tussen 500 en 2.500 m²). In deze grootteklasse is het aanbodniveau met ongeveer 35% gedaald ten opzichte van eind 2006. Dit is onder het gevolg van de transacties in deze grootteklasse. Zoals toegelicht in het vorige hoofdstuk betrof het merendeel van de opname transacties in het middensegment.

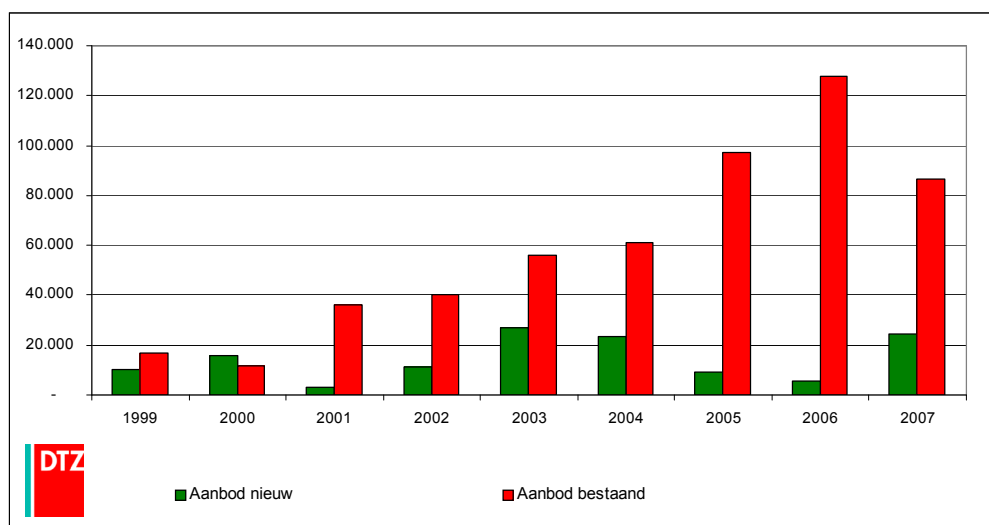
Het aanbod van grootschalige kantoren (groter dan 5.000 m²) nam af met circa 20%. Deels komt dit doordat een aantal objecten niet langer actief wordt aangeboden (onder andere aan de Europaweg). Een andere - meer technische - reden is dat door deelverhuur de grootschalige ruimtes 'terugvallen' in de kleinere segmenten.

Het aanbod van kleinschalige kantoren met een oppervlak kleiner dan 500 m² bleef min of meer stabiel op een niveau van 16.800 m² aan het eind van 2007 (dit was 18.900 m² aan het eind van 2006).

4.4. Aanbod naar bouwstatus

Het aanbod is in figuur 11 verbijzonderd naar bouwstatus. Hierbij zijn dezelfde categorieën aangehouden als bij de verbijzondering van de opname naar bouwstatus. Bestaande bouw is in de regel ouder dan 3 jaar. Nieuwbouw is jonger dan 3 jaar (nieuwbouw, in aanbouw of renovatie). Planvoorraad valt buiten de aanbodinventarisatie.

figuur 11: Aanbod naar bouwstatus, Groningen 1999-2007 [m²]



bron: DTZ Zadelhoff, 2008

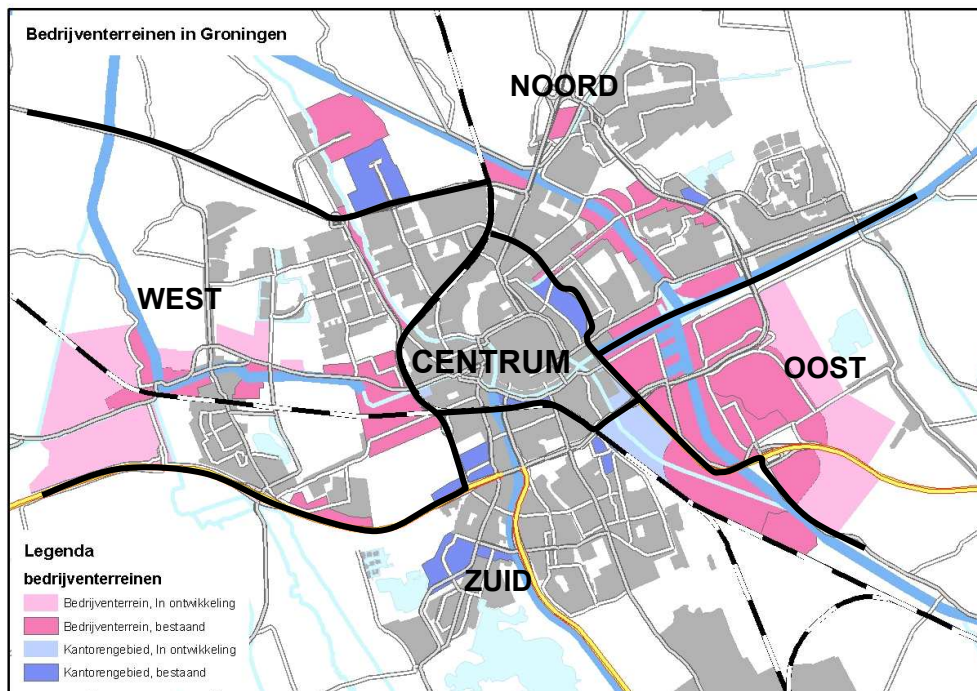
In tegenstelling tot voorgaande jaren is het aanbod in het nieuwbouwsegment duidelijk toegenomen. Dit betreft kantoren op de locaties Europapark en Kranenburg, waar overigens ook het merendeel van het nieuwbouw-aanbod van 2006 was gesitueerd. Opmerkelijk genoeg vond de aanboddaling dus voor een belangrijk deel plaats in het bestaande segment. Het merendeel van de opname vond dan ook plaats in het bestaande segment en slechts voor een beperkt deel in het nieuwbouwsegment. Hierbij is van belang dat momenteel bij een verhuizing een vergelijkbaar aantal vierkante meters wordt achtergelaten (of minder in geval van groei). In voorgaande jaren was deze verhouding vaak negatief waardoor het aanbodniveau in de periode vanaf 2001 sterk is opgelopen. Het feit dat een aantal eigenaren overging tot beperkte renovatie en aanpassing van het aanbod in het bestaande segment heeft de opname van deze ruimten gestimuleerd.

4.5. Aanbod naar deelgebied

Groningen is ingedeeld in vijf deelgebieden (Noord, Oost, Zuid, West en Centrum). De afbakening van deze deelgebieden is als volgt (ook weergegeven in figuur 12):

- Deelgebied Noord: gebied ten noorden van de Friesestraatweg (N365) en de Plataanlaan (N370), het Academisch Ziekenhuis en het Eemskanaal.
- Deelgebied Oost: gelegen ten zuiden van het Eemskanaal, ten oosten van de A7 en de Winschoterweg.
- Deelgebied Zuid: gelegen ten zuiden van de A7, het station Groningen CS en de Winschoterweg.
- Deelgebied West: gelegen ten zuiden van de Friesestraatweg (N365), ten westen van de westelijke ringweg (N370) en ten noorden van de A7.

figuur 12: Afbakening deelgebieden in Groningen



Het merendeel van het kantorenaanbod is geconcentreerd in de deelgebieden Zuid en West (in beide gebieden elk ongeveer 33.000 m²). Dit is te verklaren doordat het merendeel van de kantorenvorraad in deze deelgebieden te vinden is, waardoor logischerwijs in deze gebieden ook de meeste marktdynamiek is waar te nemen. Wel is het aanbod in deze deelgebieden gedaald ten opzichte van eind 2006, onder andere als gevolg van een sterke opname in deze gebieden. In het deelgebied West is met circa 25.000 m² ook een aanzienlijk deel van het kantorenaanbod geconcentreerd. Het merendeel hiervan bevindt zich op het bedrijventerrein Kranenburg (veelal nieuwbouw). In het oostelijk deel van de gemeente is het aanbod scherp gedaald van bijna 20.000 m² ultimo 2006 naar circa 5.000 m² ultimo 2007. Dit is te verklaren doordat een deel niet langer actief wordt aangeboden.

Tabel 12 geeft een overzicht van het aanbod naar deelgebied.

tabel 12: Aanbod naar deelgebied, Groningen 2004-2007 [m²]

Deelgebied	2004	2005	2006	2007
Centrum	38.100	50.400	46.000	37.500
Noord	8.000	10.100	5.600	6.700
Oost	16.600	10.800	19.700	4.700
Zuid	29.300	43.800	44.100	32.600
West	13.400	12.800	17.800	29.300
Totaal	105.400	127.900	133.200	110.800

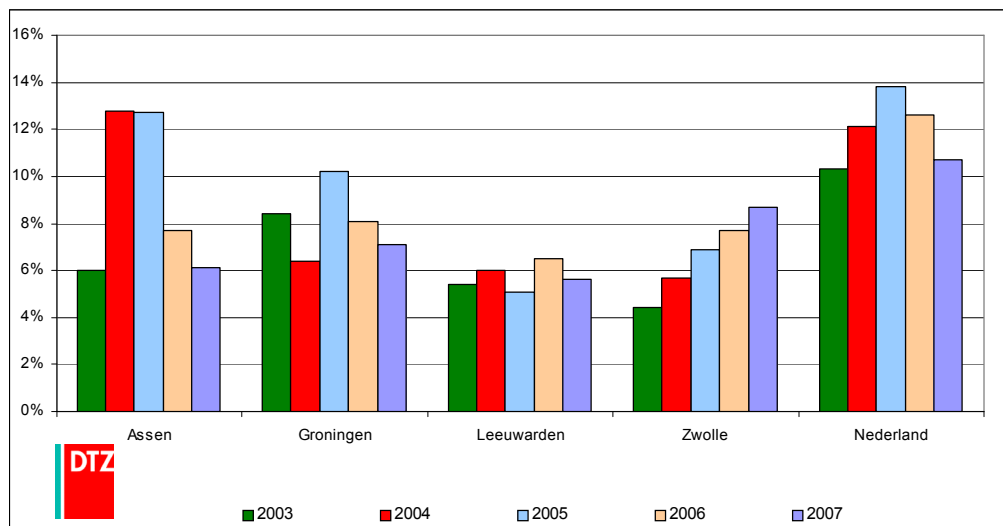
bron: DTZ Zadelhoff, 2008; Van Werven, 2005

4.6. Leegstand

Jaarlijks wordt de leegstand van kantoorruimte in de 50 grootste Nederlandse steden geïnventariseerd door DTZ Zadelhoff. Het betreft fysieke leegstand; met andere leegstandsvormen (zoals bijvoorbeeld financiële leegstand) wordt geen rekening gehouden. De leegstand wordt uitgedrukt als percentage van de voorraad.

In het algemeen geldt dat een leegstandspercentage van circa 5% wordt gezien als 'gezond'. Bij deze zogenaamde frictieleegstand is voldoende vrije ruimte in de markt aanwezig om verschuiving van kantoorgebruikers mogelijk te maken. De ontwikkeling van het leegstandspercentage is in figuur 13 weergegeven.

figuur 133: Leegstandspercentages, Groningen en benchmark 2003-2007 [% van voorraad]



Eind 2007 stond 65.400 m² kantoorruimte fysiek leeg in de gemeente Groningen. Dit betekent dat het leegstandspercentage gedurende 2007 is gedaald van 8,1% naar 7,1%. Dit ligt evenals voorgaande jaren ver onder het landelijk gemiddelde van 10,7%.

Opvallend is dat het leegstandspercentage in de gemeente Zwolle met 1% is toegenomen tot 8,7%. Dit komt deels doordat eind 2006 een deel van het Zwolse aanbod niet fysiek leeg stond en deels doordat de voorraad in Zwolle iets is gedaald. De leegstand in Assen en Leeuwarden is in lijn met het landelijk beeld gedurende 2007 gedaald tot respectievelijk 6,1% en 5,6%.

Samenvatting en conclusies

Marktbeeld

De situatie op de Groningse kantorenmarkt is in 2007 in meerdere opzichten verbeterd ten opzichte het voorgaande jaar. De opname was met 44.400 m² vergelijkbaar met het langjarig gemiddelde en het aanbod daalde naar een niveau van 110.800 m². De algehele marktsituatie is hierdoor verkrappt ten opzichte van 2006. Dit is een gunstige ontwikkeling aangezien de marktsituatie in voorgaande jaren ongezond ruim is geweest. Overigens zijn wij van mening dat de huidige marktsituatie nog altijd te ruim is, met name in het segment van bestaande bouw. Mede als gevolg van de aantrekkende marktsituatie - met name in het kwalitatief hoogwaardige segment - zijn de huurprijzen voor eersteklas kantoorruimte gestegen naar een niveau van EUR 155 per m².

Aanbod

Eind 2007 werd 110.800 m² kantoorruimte te koop of te huur aangeboden. Dit is ongeveer 20% minder dan het aanbod ultimo 2006. Een van de redenen hiervoor is de gunstige economische situatie van de afgelopen twee jaar. Als gevolg hiervan zijn veel kantoorhoudende organisaties gegroeid (of hebben groeiverwachtingen), waardoor bij verhuisbewegingen evenveel vierkante meters worden opgenomen als er worden achtergelaten. Dit positieve sentiment was op de landelijke kantorenmarkt in 2006 al merkbaar, maar speelde afgelopen jaar ook in Groningen een rol.

De aanboddaling vond plaats over vrijwel de gehele linie van grootteklassen, maar was het sterkst in het middensegment (tussen 1.000 m² en 5.000 m²). Een deel van de opname vond zijn weg naar de bestaande bouw, waardoor het aanbod in dit marktsegment markt eveneens is gedaald. Dit is een gunstige ontwikkeling, maar betekent ook dat het kwaliteitsverschil tussen het resterende aanbod in het bestaande segment en nieuwbouw nog groter is geworden.

Opname

Uit de cijfers blijkt dat de opname van kantoorruimte is gestegen. In 2007 werd circa 44.400 m² kantoor in gebruik genomen, tegenover 35.000 m² in 2006. De opname in 2007 was daarmee vergelijkbaar met de langjarig gemiddelde opname van 47.000 m². Dit is opmerkelijk omdat grootschalige transacties in 2007 niet hebben plaatsgevonden.

Vooraf kantoren met een omvang tussen de 1.000 en 5.000 m² werden door de markt opgenomen. Daarmee was het middensegment in 2007 duidelijk meer in trek dan in voorgaande jaren het geval was (circa 38% van het langjarig gemiddelde heeft plaatsgevonden in het middensegment). Ongeveer 12.000 m² van de opname betrof kleinschalige kantoren. Dit metrage is goed vergelijkbaar met voorgaande jaren en vormt een min of meer stabiele factor in het opnamepatroon.

Ook in 2007 bleek de overheid en non-profit sector weer een belangrijke speler op de markt. Echter, in tegenstelling tot voorgaande jaren, speelde in 2007 ook de sector zakelijke dienstverlening een belangrijke rol op de markt.

Bijlagen

Tabellen en grafieken per vastgoedmarktindicator

Algemene economische ontwikkeling

Ontwikkeling beroepsbevolking, Groningen, 1996-2007

Jaren	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Totaal aantal inwoners	169.627	168.688	168.752	171.193	173.139	174.250	175.569	177.172	179.185	180.604	180.908	181.845
Beroepsbevolking (15-64)	125.664	125.210	125.159	127.473	129.288	130.303	131.314	132.764	134.523	136.054	136.410	137.674
Beroepsbevolking als %	74,1%	74,2%	74,2%	74,5%	74,7%	74,8%	74,8%	74,9%	75,1%	75,3%	75,4%	75,7%

Bron: Gemeente Groningen, 2008

Ontwikkeling van werkgelegenheid, Groningen 1999-2007

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Landbouw	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Industrie en bouw	15,0%	14,4%	13,8%	12,9%	12,6%	11,7%	12,0%	12,0%	11,7%
Handel en horeca	17,3%	17,3%	16,7%	16,5%	16,7%	16,4%	16,3%	16,4%	16,9%
Commerciële dienstverlening	27,7%	28,1%	28,7%	30,0%	28,7%	28,8%	28,2%	27,9%	28,1%
Niet commerciële dienstverlening	39,9%	40,0%	40,6%	40,5%	41,8%	43,0%	43,2%	43,5%	43,1%
Totaal aantal banen	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	113.642	117.701	123.231	129.284	126.292	124.849	121.665	122.709	

bron: Gemeente Groningen, 2008

OPMERKING:

1. De cijfers m.b.t. 2007 betreffen voorlopige cijfers. De cijfers m.b.t. ontwikkeling van de beroepsbevolking hebben als peildatum 1 januari 2007. De cijfers m.b.t. ontwikkeling van de werkgelegenheid hebben als peildatum 1 april 2007.
2. De daling in werkgelegenheid, die te zien is vanaf 2002, is deels te verklaren door een administratieve aanpassing in de registratieprocedure, die jaarlijks op verschillende sectoren wordt toegepast. In 2005 is de correctie toegepast op de sectoren gezondheidszorg, call centers, beveiliging en schoonmaak, waardoor de daling wat sterker is dan gebruikelijk.

Vorraad**Kantorenvoorraad, Groningen en benchmark 2000-2007 [m²]**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Assen	235.000	240.000	246.000	250.000	254.000	254.000	265.000	265.000
Groningen	805.000	831.000	860.000	892.000	887.000	889.000	900.000	916.000
Leeuwarden	491.000	505.000	521.000	531.000	524.000	524.000	521.000	522.000
Zwolle	593.000	630.000	634.000	677.000	696.000	705.000	741.000	735.000
Nederland	39.079.000	40.852.000	42.172.000	42.883.000	43.287.000	43.753.000	44.191.000	45.500.000

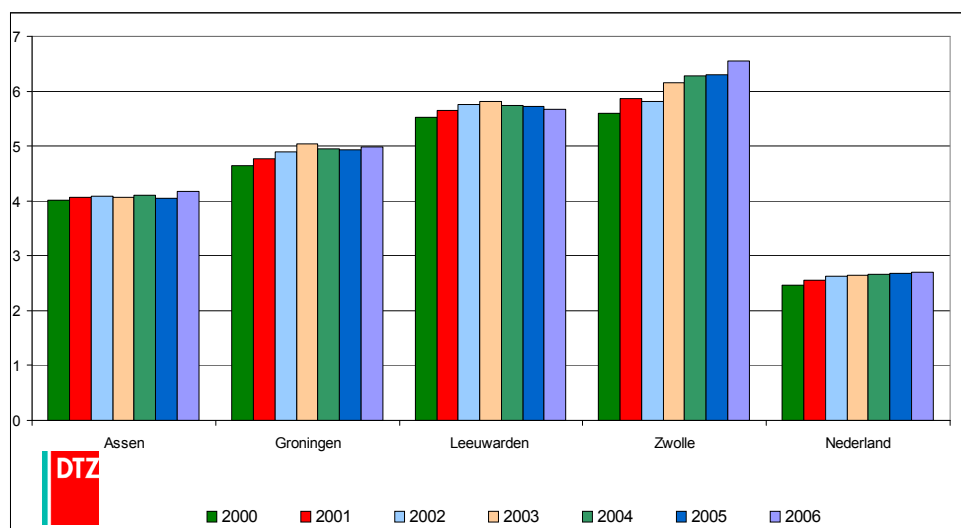
bron: Bak, 2008

Voorraad per inwoner

Hoeveelheid kantoorruimte per inwoner, Groningen en benchmark 2000-2007 [m²/inwoner]

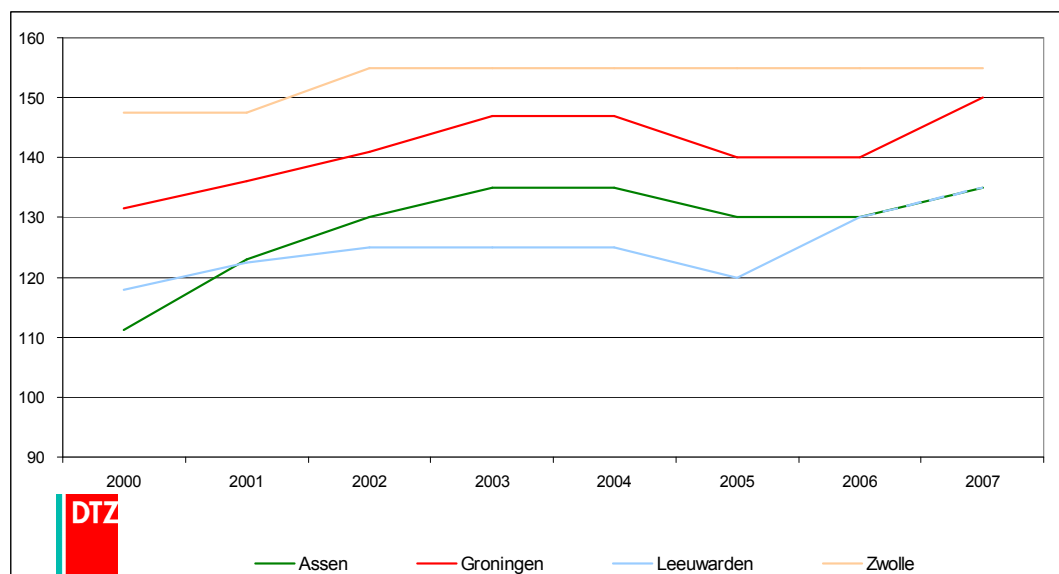
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Assen	4,0	4,1	4,1	4,1	4,1	4,0	4,2	4,1
Groningen	4,6	4,8	4,9	5,0	5,0	4,9	5,0	5,0
Leeuwarden	5,5	5,6	5,8	5,8	5,7	5,7	5,7	5,6
Zwolle	5,6	5,9	5,8	6,2	6,3	6,3	6,6	6,4
Nederland	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,8

bron: Bak, 2008; CBS, 2007; bewerking DTZ Zadelhoff



HuurprijzenHuurprijzen eersteklas kantoorruimte, Groningen en benchmark 1999-2007 [euro/m² per jaar]

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Assen	104	111	123	130	135	135	130	130	135
Groningen	127	132	136	141	147	147	140	140	150
Leeuwarden	113	118	123	125	125	125	120	130	135
Zwolle	147	147	147	155	155	155	155	155	155

bron: DTZ Zadelhoff, 2008

Opname**Opname (>500 m²), Groningen en benchmark 1999-2007 [m²]**

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Assen	11.400	15.500	4.400	10.700	13.900	2.300	10.700	6.100	4.400
Groningen	24.700	40.800	35.100	28.600	29.700	59.400	30.800	25.100	32.900
Leeuwarden	4.200	22.600	8.300	13.800	11.500	3.200	3.500	1.900	9.200
Zwolle	18.800	20.200	18.700	16.000	41.200	68.300	31.000	16.900	47.900
Nederland	1.768.000	2.245.000	1.937.200	1.565.600	1.563.600	1.461.400	1.882.700	1.800.000	2.200.000

bron: DTZ Zadelhoff, 2008

Gemiddelde opname (>500 m²), Groningen en benchmark 1999-2007 [m²]

	Gemiddelde opname (2000-2006)	Opname 2007
Assen	9.600	4.400
Groningen	35.500	32.900
Leeuwarden	10.300	9.200
Zwolle	30.600	47.900
Nederland	1.800.000	2.400.000

bron: DTZ Zadelhoff, 2008

Aanbod**Aanbod (>500 m²), Groningen en benchmark 1999-2007 [m²]**

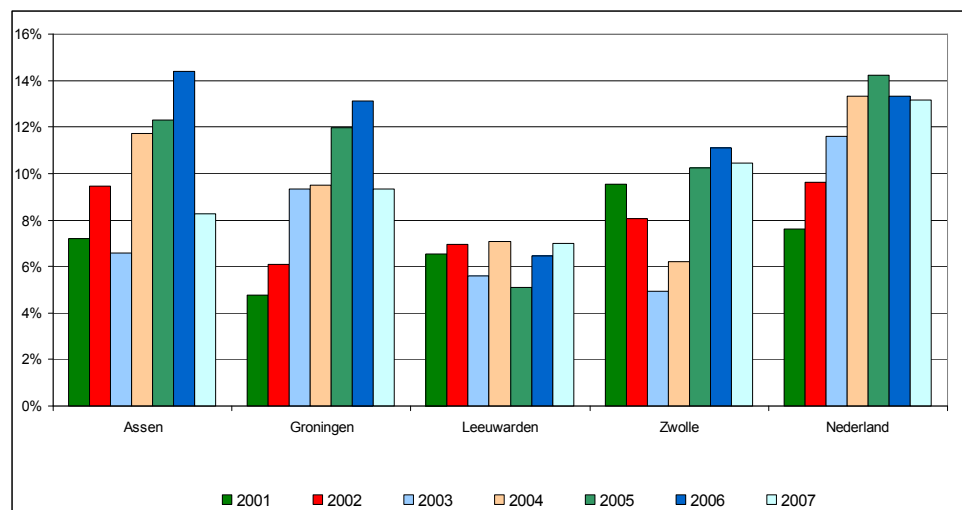
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Assen	13.500	18.400	17.300	23.200	16.500	29.800	31.200	38.100	21.900
Groningen	26.800	27.300	39.500	52.200	83.200	84.400	106.600	114.300	96.700
Leeuwarden	16.400	26.100	33.000	36.300	29.700	37.000	26.800	33.600	36.500
Zwolle	11.000	35.900	60.200	51.000	33.500	43.300	72.200	82.400	76.800
Nederland	2.167.200	2.260.800	3.104.700	4.061.500	4.974.200	5.769.400	6.233.500	5.883.100	5.700.000

bron: DTZ Zadelhoff, 2008

Aanbod als % van de voorraad (>500 m²), Groningen en benchmark 2001-2007 [% van voorraad]

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Assen	8%	7%	9%	7%	12%	12%	14%	8%
Groningen	3%	5%	6%	9%	10%	12%	13%	9%
Leeuwarden	5%	7%	7%	6%	7%	5%	6%	7%
Zwolle	6%	10%	8%	5%	6%	10%	11%	10%
Nederland	6%	8%	10%	12%	13%	14%	13%	13%

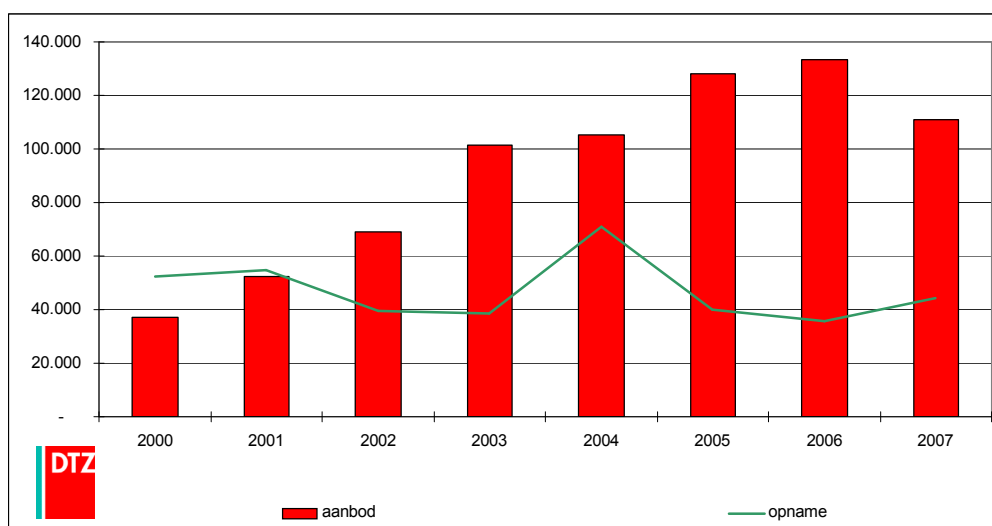
bron: DTZ Zadelhoff, 2008



Opname en aanbod**Opname en aanbod, Groningen 1999-2007 [m²]**

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Opname	37.200	52.200	54.600	39.600	38.500	71.200	39.800	35.600	44.400
Aanbod	37.800	37.300	52.500	69.200	101.600	105.300	127.900	133.200	110.800

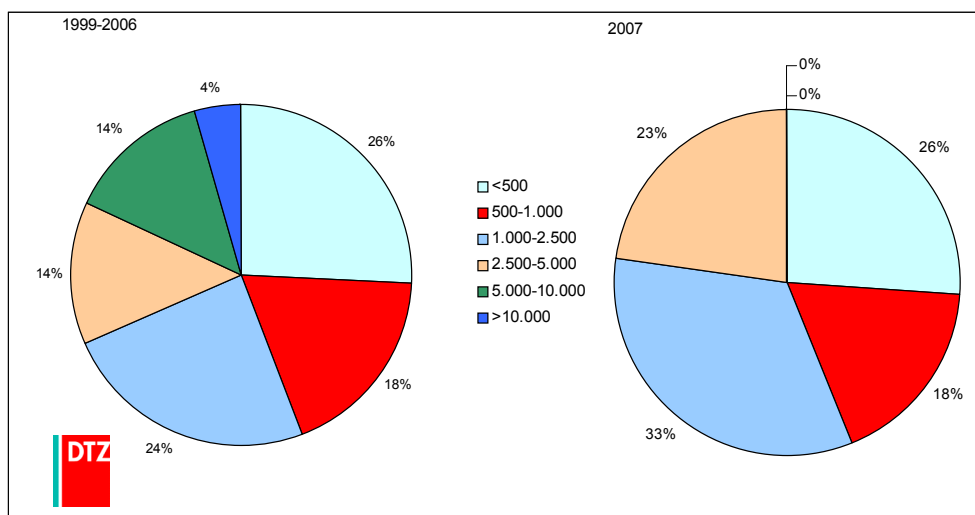
bron: DTZ Zadelhoff, 2008; Van Werven, 2005



Opname naar grootteklasse**Opname naar grootteklasse, Groningen 1999-2007 [m²]**

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<500	12.500	11.400	19.500	11.000	8.800	11.800	9.000	9.000	11.600
500-1.000	10.000	6.500	8.700	6.000	11.800	6.600	9.700	8.100	7.900
1.000-2.500	8.500	15.600	13.200	15.300	11.500	9.400	9.700	5.300	14.800
2.500-5.000	6.250	18.800	8.100	7.400	0	4.200	0	2.600	10.100
5.000-10.000	0	0	5.000	0	6.300	23.100	11.400	5.100	0
>10.000	0	0	0	0	0	16.000	0	0	0

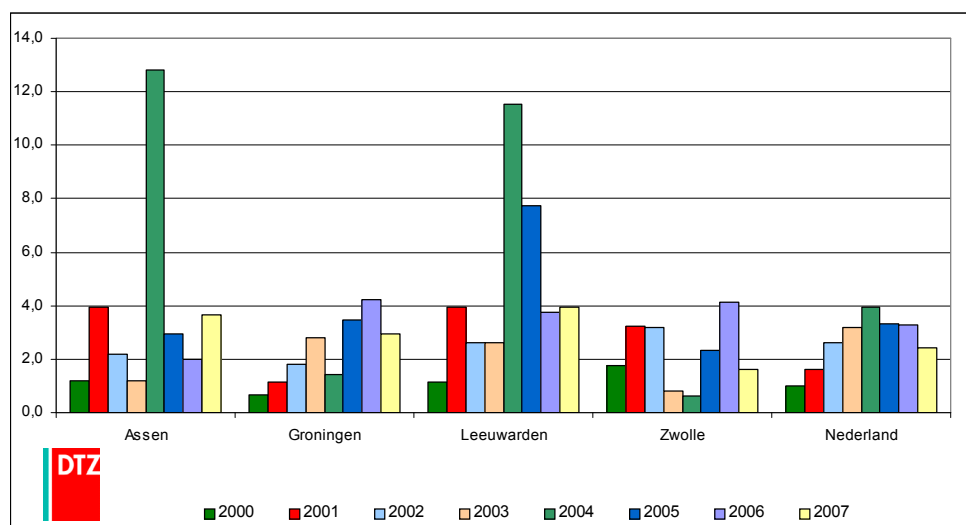
bron: DTZ Zadelhoff, 2008 Van Werven, 2005



Aanbod-opname verhoudingAanbod-opname verhouding (>500 m²), Groningen en benchmark 1999-2007

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Assen	1,2	1,2	4,0	2,2	1,2	12,8	2,9	2,0	3,7
Groningen	1,1	0,7	1,1	1,8	2,8	1,4	3,5	4,2	2,9
Leeuwarden	3,9	1,2	4,0	2,6	2,6	11,6	7,7	3,7	4,0
Zwolle	0,6	1,8	3,2	3,2	0,8	0,6	2,3	4,1	1,6
Nederland	1,2	1,0	1,6	2,6	3,2	3,9	3,3	3,3	2,4

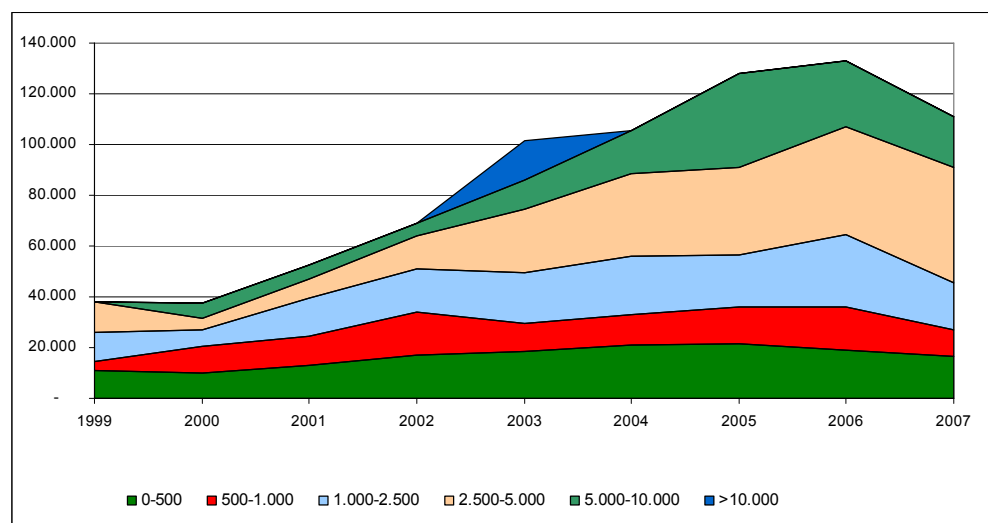
bron: DTZ Zadelhoff, 2008; Van Werven, 2005



Aanbod naar grootteklasse**Aanbod naar grootteklasse, Groningen 1999-2007 [m²]**

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<500	11.000	10.000	13.000	17.000	18.500	21.000	21.400	18.900	16.700
500-1.000	3.600	10.500	11.300	17.200	11.100	11.900	14.600	17.300	10.300
1.000-2.500	11.500	6.400	15.500	16.700	20.000	23.200	20.600	28.400	18.500
2.500-5.000	11.800	4.500	7.200	12.900	25.100	32.500	34.500	42.600	45.300
5.000-10.000	-	5.800	5.600	5.500	11.200	16.800	36.800	26.000	20.000
>10.000	-	-	-	-	15.900	-	-	-	-

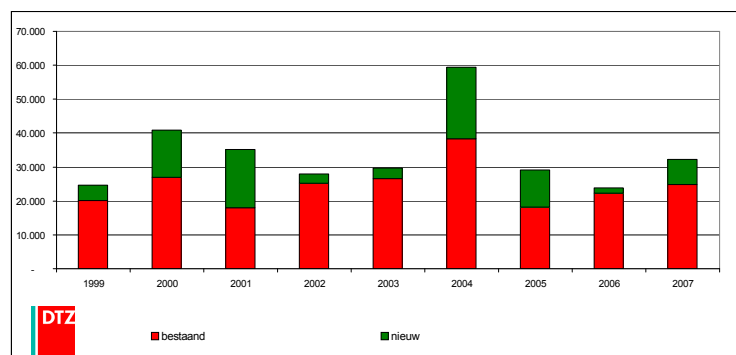
bron: DTZ Zadelhoff, 2008; Van Werven, 2005



Opname en aanbod naar bouwstatus**Opname naar bouwstatus, Groningen 1999-2007 [m²]**

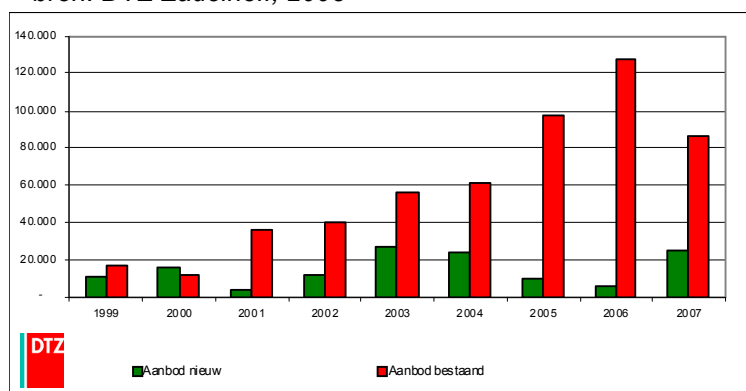
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Opname nieuw	4.500	13.900	17.200	2.800	3.100	21.100	10.900	1.400	7.400
Opname bestaand	20.200	27.000	17.900	25.200	26.500	38.200	18.300	22.300	24.800

bron: DTZ Zadelhoff, 2008

**Aanbod naar bouwstatus, Groningen 1999-2007 [m²]**

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Aanbod nieuw	10.000	15.800	3.200	11.300	27.000	23.500	9.100	5.500	24.400
Aanbod bestaand	16.800	11.500	36.300	40.300	56.200	60.900	97.400	127.700	86.400

bron: DTZ Zadelhoff, 2008



Opname en aanbod naar deelgebied

Opname naar deelgebied, Groningen 2005-2007 [m²]

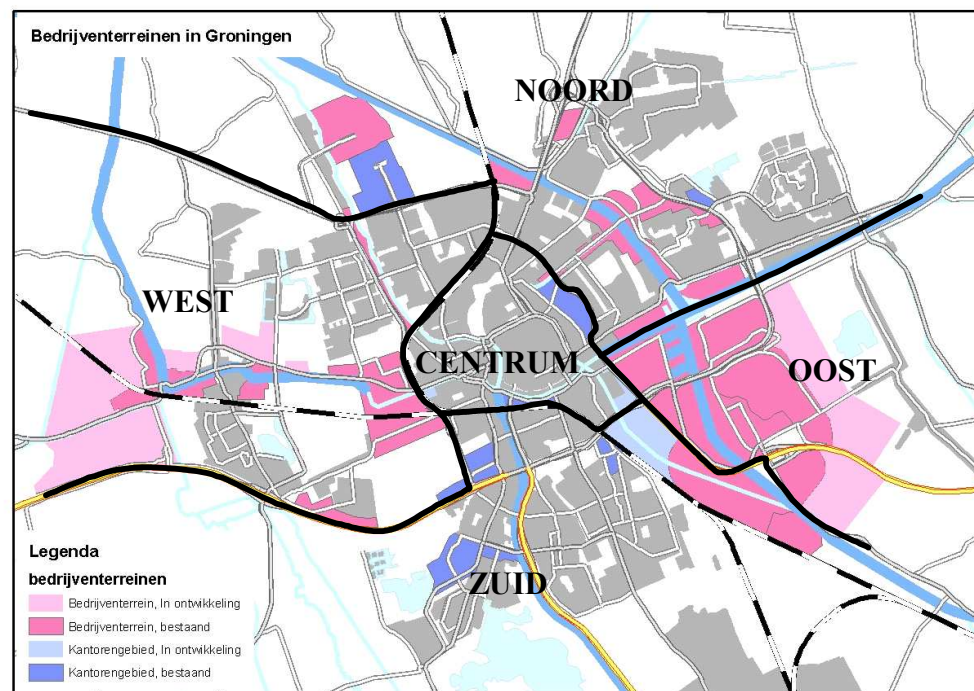
Deelgebied	2005	2006	2007
Centrum	8.900	6.800	20.200
Noord	1.800	900	-
Oost	5.100	1.900	2.700
Zuid	8.000	23.400	14.900
West	15.700	2.600	6.600
Totaal	39.800	35.600	44.400

bron: DTZ Zadelhoff, 2008

Aanbod naar deelgebied, Groningen 2005-2007 [m²]

Deelgebied	2005	2006	2007
Centrum	50.400	46.000	37.500
Noord	10.100	5.600	6.700
Oost	10.800	19.700	4.700
Zuid	43.800	44.100	32.600
West	12.800	17.800	29.300
Totaal	127.900	133.200	110.800

bron: DTZ Zadelhoff, 2008

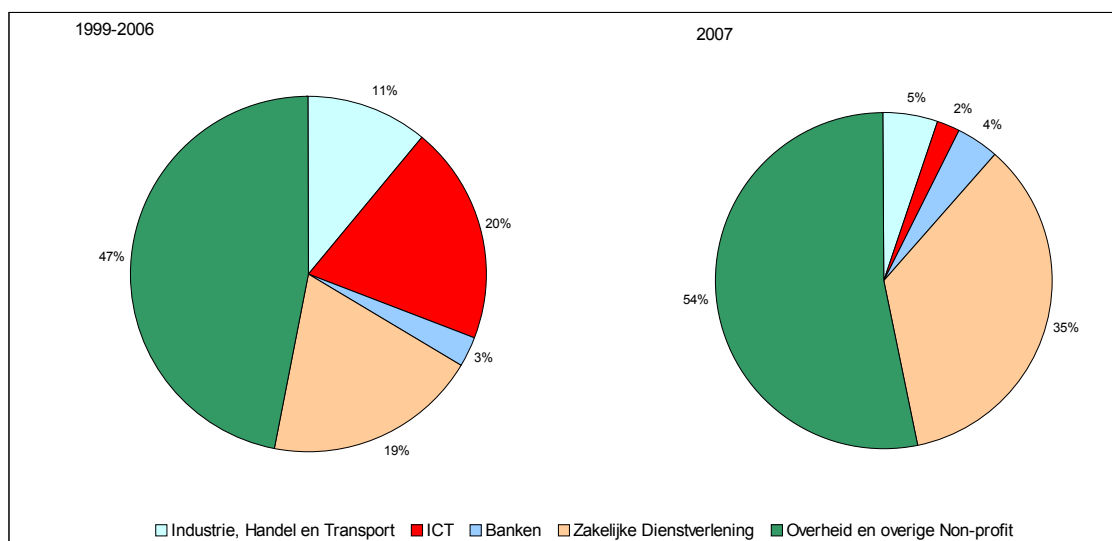


Opname naar sector

Opname naar sector, Groningen 1999-2007 [m²]

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Industrie, Handel en Transport	700	0	9.000	4.100	4.900	8.600	600	2.600	1.500
ICT	4.100	21.500	7.200	0	700	12.500	6.000	1.100	600
Banken	600	2.400	0	1.800	1.200	0	0	1.300	1.200
Zakelijke Dienstverlening	3.500	3.600	7.000	9.700	4.200	3.700	9.000	12.200	10.000
Overheid en overigen Non-profit	14.600	11.300	12.000	13.000	18.700	34.600	13.100	8.000	15.400

bron: DTZ Zadelhoff, 2008

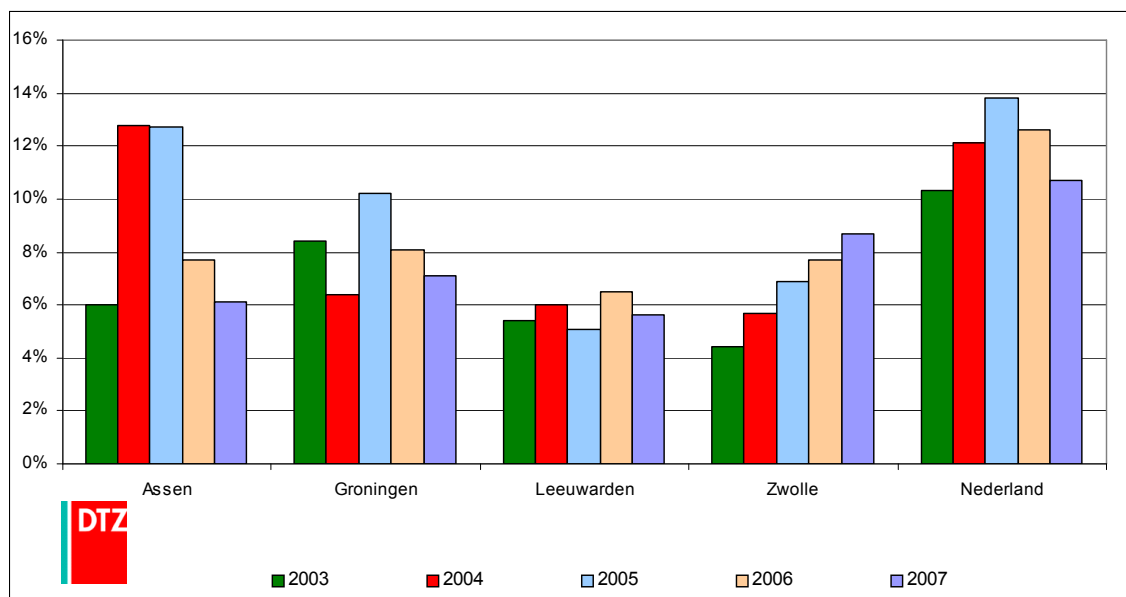


Leegstand

Leegstandspercentage, Groningen en benchmark 2003-2007 [% van de voorraad]

	2003	2004	2005	2006	2007
Assen	6,0%	12,8%	12,7%	7,7%	6,1%
Groningen	8,4%	6,4%	10,2%	8,1%	7,1%
Leeuwarden	5,4%	6,0%	5,1%	6,5%	5,6%
Zwolle	4,4%	5,7%	6,9%	7,7%	8,7%
Nederland	10,3%	12,1%	13,8%	12,6%	10,7%

bron: DTZ Zadelhoff, 2007



Begrippenlijst

Kantoorruimte

Ruimte bestemd voor de uitoefening van een bedrijf, beroep of dienst waarin geen product wordt vervaardigd, doch van waaruit uitsluitend dienstverlening wordt bedreven.

Bestaande bouw

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen ouder dan twee jaar.

Nieuwbouw

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen jonger dan twee jaar. Ook bestaande bouw, welke zeer ingrijpend gerenoveerd is, wordt als nieuwbouw aangemerkt.

Eigenbouw

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen die voor rekening van de gebruiker gerealiseerd worden.

Vrije markt

De huur- en/of koopmarkt waarin projectontwikkelaars en beleggers kantoor-, bedrijfs- en/of winkelgebouwen aanbieden voor nog onbekende gebruikers.

Huurprijs kantoren

Prijzen per vierkante meter verhuurbaar oppervlak per jaar exclusief BTW, servicekosten en huurderspecifieke inrichtingskosten.

Bruto-aanvangsrendement

De bruto huurinkomsten vóór afschrijvingen en eigenaarslasten als percentage van de totale verwervingsprijs.

Netto-aanvangsrendement

De bruto huurinkomsten vóór afschrijvingen en eigenaarslasten minus de totale exploitatielasten van het onroerend goed als percentage van de totale verwervingsprijs.

Opname

Kantoor- en/of bedrijfsruimte die op de 'vrije markt' verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (de zogenoemde eigenbouw). Opnamecijfers worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijen wilsovereenstemming bereikt is.

Aanbod

Gebouwen waarin per ultimo van elk kalenderjaar minimaal 500 vierkante meter kantoorruimte dan wel 750 vierkante meter bedrijfsruimte beschikbaar is of komt. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding worden niet meegeteld.

Bronnenlijst

Bak, 2007, Kantoren in Cijfers 2006, Statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt

DTZ Zadelhoff, 2007, Opmaat naar meer, De Nederlandse kantorenmarkt 2006

Neprom, 2007, Nieuw commercieel vastgoed

Van Werven, 2005, Kantorenmonitor 2005 Groningen