

Nota Kantorenmonitor 2005

Samenvatting actuele marktsituatie

De groei in de kantorenmarkt is sterk afhankelijk van de macro-economische ontwikkelingen. De kantorenmarkt is een conjunctuurgevoelige markt, waarin jaren van sterke en minder sterke groei elkaar afwisselen. De gemeente houdt de ontwikkelingen op de kantorenmarkt daarom nauwlettend in de gaten, zodat het aanbod op locaties goed kan worden afgestemd op de vraag. In de Kantorenmonitor 2005, opgesteld door het bureau Van Werven, is voor de vijfde maal een analyse gemaakt van de kantorenmarkt in Groningen (zie bijlage kantorenmonitor 2005). Doordat in de afgelopen jaren dezelfde opzet en methodiek van onderzoek is toegepast zijn we steeds beter in staat patronen in de kantorenmarkt te herkennen. Deze kennis kunnen we nu gebruiken bij het formuleren van beleid en bij het nemen van beslissingen op het gebied van kantorenvastgoed.

De tijd dat Groningen te maken had met een veel te krappe marktsituatie ligt achter ons. We hebben nu te maken gekregen met een te ruime marktsituatie. Dit heeft er toe geleid dat op dit moment veel kantoren leeg staan en dat de bouwstroom van nieuwe kantoren zo goed als opgedroogd is. Ondanks de leegstand is het zeker geen kommer en kwel op de kantorenmarkt in Groningen. De verwachte veerkracht is bewezen met een hoge opname van 63.000 m² kantoor in 2004. 2004 staat daarmee in hetzelfde rijtje als de topjaren 2000 en 2001.

In de kantorenmonitor van vorig jaar, hebben we aangegeven dat de malaise in de kantorenmarkt Groningen minder sterk heeft getroffen dan de Randstad en de regio Eindhoven. Daar is meer op risico gebouwd. In 2004 is de situatie in de Randstad nog verder verslechterd, voornamelijk in de satellietsteden rond Amsterdam en Den Haag. Groningen kent deze problemen gelukkig niet, doordat nauwelijks op risico is gebouwd en de bedrijvigheid minder kwetsbaar is.

Wanneer de kantoortontwikkeling van Groningen tegenover de andere steden in de noordelijke regio gezet wordt blijkt dat Zwolle weer goed heeft gepresteerd. Deze gemeente heeft in 2004 een recordjaar meegemaakt met een opname van 90.000 m². Leeuwarden en Assen zijn in 2004 duidelijk achtergebleven. In de vorige monitor werd al aangegeven dat Zwolle zich profileert als de poort van Noord en Oost Nederland en daarmee een aantal belangrijke regionale en landelijke bedrijven/vestigingen aan zich weet te binden. Niet alleen de private partijen kiezen steeds meer voor concentratie in Zwolle, ook het Rijk zet steeds meer in op concentratie op landsdelig niveau, waarbij de positie van Zwolle op dit moment sterk is.

Uit het onderzoek van de afgelopen jaren is duidelijk geworden dat Groningen een gezonde kantorenmarkt heeft en een dip als gevolg van de recessie aan kan. De verwachting is ook dat de stad in de komende jaren verder uit het dal klimt. Vanuit de verschillende segmenten kan de komende jaren een stabiele vraag naar bedrijfsruimte worden verwacht, waarbij we uitgaan van iets lagere opnamecijfers. Een punt van aandacht blijft de positie Groningen als kantorenhoofdstad van Noord Nederland en de opschaling van de kantorenmarkt naar een landsdeel Noordoost. Daarom zullen we de komende jaren aandacht moeten blijven besteden aan de ontwikkeling van de kantoorthoudende werkgelegenheid. Het verlies aan arbeidsplaatsen (2.691 banen) was juist in de zakelijk en financiële dienstverlening groot, ondanks een kleine groei in de non-profit sector met 441 arbeidsplaatsen.

Resultaten van de Kantorenmonitor 2005

De voorraad: De voorraad kantoren kent op 1 januari 2005 een omvang van ca. 1.177.636 m² bvo, ofwel 1.000.000 m² v.v.o. Ten opzichte van 2004 is dit nauwelijks veranderd. De waarde van de Groninger kantorenvoorraad wordt geschat op € 1.158 mln.

De opname: Na de hoge opname van 2000 en 2001, van ruim 60.000 m² vvo, heeft 2004 weer een recordopname laten zien van 63.000 m². De invulling van het Hunzehuys door UWV met 15.870 m² heeft daar aan bijgedragen.

Het aanbod: Het aanbod is in 2004 ten opzichte van 2003 licht gedaald tot 115.604 m². Deze stabilisatie in het aanbod is een gunstig signaal en kan de opmaat zijn voor een verdere daling van het aanbod in de komende jaren.

De leegstand: Na een forse stijging van de leegstand in 2002 en 2003, is de leegstand in 2004 gestabiliseerd. Wel was er nog sprake van 4 % groei, maar ten opzichte van de voorgaande jaren is dit een duidelijke verbetering. In totaal staat nu 101.327 m² leeg, wat komt overeen komt met 8,6 % van de voorraad. Dat is ruim boven de grens van 5 %, wat wordt gezien als een gezonde marktsituatie. Onduidelijk is nog wat de leegstand in de komende jaren gaat doen. Met de verhuizing van grote organisaties zoals UWV en Geove/RZG bestaat de kans dat de leegstand weer verder toeneemt.

De huurprijzen: Na een daling van de gemiddelde huurprijzen in 2001, is de gemiddelde huurprijs in 2002 weer gestegen tot € 106. In 2003 is de huurprijs gestabiliseerd op € 107 en in het afgelopen jaar opnieuw gestegen naar € 114. De huren voor toplocaties zijn ten opzichte van 2003 weer licht gedaald naar € 130.

Bouwstroom: Het aantal bouwvergunningen dat de gemeente afgeeft, geeft een aardige indicatie van de aanbodontwikkeling in de komende jaren. Vanwege de recessie is de bouwstroom volledig opgedroogd. Waarin 2001 nog voor 43.500 m² kantooroppervlak vergunning werd afgegeven, is dat in de afgelopen jaren sterk teruggelopen tot 8.200 m² in 2004. Hiervan is ook nog eens 5.800 m² uitbreiding van bestaande kantoorpanden. Dat betekent dat er in Groningen op de korte termijn bijna geen nieuwe kantoren meer worden gebouwd.

Ontwikkelingen in het kantorenbeleid

Ontwikkelingen in de regionale concurrentiepositie

In de kantorenmonitor van 2004 is uitgebreid ingegaan op de regionale concurrentiepositie van Groningen. Daarin is aangegeven dat het proces van herstructurering en schaalvergrotingsoperaties doorgaat en dat Zwolle een concurrent van Groningen wordt. De gevolgen van het herstructureren, opschalen, outsourcen en concentreren van bedrijvigheid, dat al enige jaren plaatsvindt, begint zichtbaar te worden in concrete bouwactiviteiten van bijvoorbeeld de ABN Amro bank. Bedrijven die, iets minder duidelijk zichtbaar, al onderdelen overgeheveld hebben naar Zwolle zijn KPN, Essent en Achmea. De tendens is dat de vestigingskeuzes van bedrijven en instellingen gaat plaatsvinden op de schaal van Noordoost Nederland en niet meer op de schaal van Noord Nederland, waar Groningen de onbetwistbare kantorenhoofdstad was. Daardoor ontstaat druk op de natuurlijke positie van Groningen als vestigingslocatie voor met name de grotere kantoorgebruikers. Deze ontwikkelingen maakt het noodzakelijk om in dit marktsegment de strategie van het binnenhalen van bedrijven aan te passen.

Voor het overgrote deel van de kantorenmarkt blijft de positie van de stad sterk en zijn er bedrijven en instellingen die de activiteiten in de stad concentreren zoals UWV, Belastingdienst Staatsbosbeheer en het Kadaster.

Doelgroeplocaties

In de kantorenmonitor van 2004 is uitgebreid ingegaan op de problematiek van de doelgroeplocaties. Het gaat daarbij om bedrijventerreinen of andere niet kantorenlocaties waarin een kantoorachtige omgeving wordt gewerkt. De belangrijkste doelgroeplocaties zijn Kranenburg, Zernike en het AZG Noord en AZG Zuid. Destijds is aangegeven dat hierover een interne discussie zou worden gestart die moet leiden tot een betere locatieprofilering. Deze discussie is nog gaande en wordt in mei afgerond.

Kantorenmonitor 2004

In de oplegnota bij de kantorenmonitor van augustus 2004 is een aantal acties genoemd waarop ingezet moet worden. De actie met betrekking tot kleinschalige kantorenlocaties is ingezet en in de uitwerking van de nota dienstverlening, is op verschillende fronten overleg met gebruikersgroepen van kantoren opgezet. Met de marketing van het Europapark zal binnenkort worden begonnen. De voorgenomen plannen van twee van de ontwikkelaarcombinatie G4 om alvast te beginnen met een ontwerp is een belangrijke eerste stap om de aantrekkingskracht van het Europapark te vergroten. De aanpak van leegstaande kantorenpanden is al opgepakt met de discussie over de omvorming tot studentenhuisvesting. Een van de locaties die daarvoor in aanmerking komt is het UWV pand aan de Dierenriemstraat.

Beleidsconclusie

De stad heeft jarenlang een sterke positie gehad als kantorenhoofdstad van Noord Nederland. Dit blijft voor het grootste deel van de kantorenmarkt onveranderd. Extra aandacht zal noodzakelijk zijn voor de grotere, veelal landelijk opererende bedrijven die al enige tijd bezig zijn met processen als schaalvergroting en herstructurering. Hierdoor komt de natuurlijke positie van Groningen in een ander daglicht te staan en moet in dit segment de concurrentie worden aangegaan met een stad als Zwolle.

De noodzaak groeit om te komen tot een andere positionering van Groningen in vooral het hoge segment van de kantorenmarkt. Zeker nu de concurrentie groot is, het speelveld een andere vorm heeft gekregen en het Europapark op de markt komt. Groningen zal meer moeten doen om haar positie bij de grotere kantoorgebruikers te kunnen vasthouden. Daarbij zal het Europapark, als toplocatie van Groningen, accent krijgen. Voor de rest van de kantorenmarkt zal ook voldoende aanbod aanwezig moeten zijn. Kansen liggen daarvoor op de korte termijn langs de Westelijke Ringweg, zoals het EnCeHa terrein en de Ommelandenlocatie langs de Westelijke Ringweg, op de Meeuwen en voor de ICT sector op Kranenburg.

Besluit

Het college besluit:

1. de nota kantorenmonitor 2005 vast te stellen;
2. de nota kantorenmonitor en de kantorenmonitor ter kennis te brengen van de raad;