

# Vastgoedrapport Groningen | Assen • 2011



**VASTGOED**rapport

groningen | assen

# Managementsamenvatting

Het Vastgoedrapport Groningen-Assen 2011 stelt zich ten doel om een belangrijke informatiebron te zijn voor de hele regionale vastgoedsector. Het rapport richt zich hoofdzakelijk op de vastgoedontwikkelingen die zich binnen de Regio Groningen | Assen hebben voorgedaan in het afgelopen jaar. Deze ontwikkelingen worden vergeleken met het landelijke beeld. Het rapport begint met drie algemene hoofdstukken. Hierin komen de belangrijkste economische, demografische en infrastructurele ontwikkelingen aan bod. Daarna worden de woningmarkt, winkelmarkt, kantorenmarkt, bedrijfsruimtemarkt, de bedrijventerreinenmarkt en de beleggersmarkt in het rapport besproken. Aan het slot van elk hoofdstuk volgt een korte visie op de toekomstige ontwikkelingen.

## Economie

Het jaar 2010 stond grotendeels in het teken van een licht economisch herstel. De wereldhandel trok weer aan en de Nederlandse economie groeide met 1,8% ten opzichte van 2009, het jaar waarin ons land nog verkeerde in een diepe recessie. Met het aantrekken van de economie vertoonde ook het vertrouwen van zowel consument als producent een lichte stijging. Ook in het Noorden herstelde de economie zich voorzichtig. De provincie Groningen was het afgelopen jaar met een groei van 4,4% een van de sterkere provincies. Voor de toekomst wordt ook in het Noorden een economische groei verwacht, die wel iets zal afvlakken. Het aantal bedrijven in de Regio Groningen-Assen groeide met 4,3%, hoewel dit beeld enigszins vertekend wordt door de verplichte inschrijving van VvE's bij de Kamer van Koophandel. Het aantal vacatures steeg ook, maar er blijft sprake van een relatief groot aantal werkzoekenden. Het aantal banen in de regio nam in 2010 licht af met 0,2%, iets minder dan de landelijke cijfers. Tot aan 2013 ziet de verwachting er voor de regio ten opzichte van het landelijke aantal arbeidsplaatsen goed uit. De Regio Groningen-Assen wordt samen met de Randstad en de regio Arnhem-Nijmegen gezien als een van de sterke potentiële groeiregio's.

## Demografie

De Nederlandse bevolking groeide met 0,5% en steeg hiermee naar ruim 16,7 miljoen inwoners op 1 januari 2011. Ook het aantal huishoudens groeide licht met 0,8%, naar een totaal van 7,6 miljoen. In de Regio Groningen-Assen groeide de bevolking ook licht, met 0,7% naar circa 459.400 inwoners. Het aantal huishoudens nam toe met 1,4%. De verwachting is dat het aantal inwoners in de Regio Groningen-Assen tot 2040 blijft groeien. Die groei zal zich met name voordoen in de gemeenten Assen, Groningen en Slochteren. Het aantal

huishoudens zal ook toenemen en zal bovendien van samenstelling veranderen: meer eenpersoonshuishoudens en eenouderhuishoudens. Ook de bevolkingsopbouw verandert de komende tijd. Het aandeel 65-plussers neemt toe en het aandeel personen tussen 20 en 65 jaar neemt af. Door deze ontwikkelingen zal de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen gaan veranderen.

## Infrastructuur

Een goede infrastructuur is voor een land als Nederland van levensbelang. Ter verzachting van de gevolgen van de crisis is er in 2010 daarom ook fors geïnvesteerd in de infrastructuur. In 2010 zijn de plannen voor de verhoging van de maximumsnelheid verder uitgewerkt en zijn in mei 2011 ingevoerd. Verder heeft de landelijke invoering van de OV-chipkaart plaatsgevonden. In de Regio Groningen-Assen wordt ingezet op verbeteren van zowel de externe als de interne bereikbaarheid. Voor de externe bereikbaarheid is de T-structuur, gevormd door de A28 en de A7, het belangrijkste onderdeel. Het afgelopen jaar zijn de werkzaamheden aan de oostelijke ringweg rond Groningen begonnen om alle kruisingen ongelijkvloers te maken. Bovendien is de Bestuurlijke Voorkeursvariant voor de aanpak van de zuidelijke ringweg vastgesteld. Met de OV-bereikbaarheidsstrategie (voorheen Kolibri Netwerk) wil de Regiovisie Groningen Assen ook de interne bereikbaarheid blijven garanderen en verbeteren. Deze strategie is gericht op de ketenbenadering: het koppelen van eigen vervoer aan openbaar vervoer voor een optimale bereikbaarheid en doorstroming. Onderdelen zijn verbeteren van de trein- en busverbindingen, het doorontwikkelen van de transferia en het ontwikkelen van hoogwaardige openbaarvervoersassen, waaronder ook de RegioTram waarvoor de aanbesteding in volle gang is. Door deze strategie is in de Regio Groningen-Assen als een van de weinige regio's in Nederland sprake van een sterk groeiend aantal reizigers in het openbaar vervoer.

### Woningmarkt

Ondanks het lichte herstel van de economie had de woningmarkt het lastig. De gemiddelde verkoopprijs van woningen steeg weliswaar licht met 0,5% naar 239.530 euro, maar het aantal transacties nam af met 1,1% naar een totaal van 126.000. Dit is voor het vierde achtereenvolgende jaar dat het aantal transacties af is genomen. Het gemiddelde aanbod in Nederland nam toe met ruim 13%. Het verschil tussen de vraag en aanbod wordt hierdoor steeds groter en duidt de huidige spanningen binnen de woningmarkt aan. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen lag in 2010 fors lager vergeleken met een jaar eerder. In 2010 zijn er bijna 56.000 woningen gereedgekomen, een daling van ruim 32%. Dit is het laagste aantal opgeleverde woningen in Nederland sinds 1952.

De ontwikkelingen op de woningmarkt in de Regio Groningen-Assen verschillen licht van de landelijke. De gemiddelde verkoopprijs daalde met 1,7% naar een waarde van 207.427 euro. Zorgwekkend is dat regionaal gezien de gemiddelde vraag- en verkoopprijs sterk uiteenlopen. In tegenstelling tot het landelijke beeld steeg het aantal transacties in de regio met 1,7% naar een totaal van 3.815. Dit is nog altijd 34% onder het niveau van 2008. Er kwamen 1.800 aangeboden woningen bij tot een totaal van ruim 55.500. Hiermee nam de woningvoorraad in de regio minder toe dan het landelijke gemiddelde. Het aantal nieuw opgeleverde woningen daalde in de regio met 40%. In totaal werden er 1.536 woningen opgeleverd. Over de toekomst van de woningmarkt heerst grote onzekerheid. Een herstel blijft naar verwachting nog een paar jaar uit.

### Winkelmarkt

Het lichte herstel van het consumentenvertrouwen uitte zich in 2010 nog niet in een groei van de bestedingen. Het aanbod in winkelruimte nam toe met 23% terwijl de vraag daalde met 10% ten opzichte van 2009. De teruglopende vraag heeft er dan ook voor gezorgd dat de leegstand op landelijk niveau groeide naar gemiddeld 6%. Die leegstand doet zich vooral voor op B- en C-locaties, A-locaties blijven in trek. De huurprijzen zijn in 2010 gestabiliseerd met een gemiddelde van 181 euro per m<sup>2</sup> vwo. Op regionaal niveau is de voorraad het afgelopen jaar met 1,5% licht gestegen naar een

totaal van ruim 950.000 m<sup>2</sup> vwo. Net als landelijk nam ook het aanbod in de regio toe (12%). In tegenstelling tot het landelijke beeld ontwikkelde de vraag naar winkelruimte zich in de regio duidelijk beter, met een stijging van 36% ten opzichte van een jaar eerder. Wat betreft leegstand weerspiegelt de regio het landelijke beeld. De huurprijzen hebben zich ook in de Regio Groningen-Assen weten te stabiliseren. In de Herestraat in Groningen waren de huurprijzen met 725 tot 1.800 euro per m<sup>2</sup> vwo nog altijd het hoogst. Het online winkelen heeft zich sterk ontwikkeld met een omzet van 6,9 miljoen euro en vormt een steeds grotere bedreiging voor de fysieke winkelmarkt.

### Kantorenmarkt

De kantorenmarkt was in het jaar van economisch herstel nog niet in staat om enige vorm van herstel te tonen. Integendeel zelfs, de mismatch tussen vraag en aanbod is groter geworden. De voorraad is gegroeid naar 47 miljoen m<sup>2</sup> terwijl de vraag naar kantoorruimte terugliep met 13% naar 1,17 miljoen m<sup>2</sup>. Door de verminderde vraag steeg het aanbod naar 7,2 miljoen m<sup>2</sup> (12,5%). De hoeveelheid leegstaande kantoorruimte is dan ook gestegen tot 6,5 miljoen m<sup>2</sup>, gemiddeld 13,9%.

Ook binnen de Regio Groningen-Assen heeft de kantorenmarkt het lastig. De totale voorraad bedroeg circa 1,25 miljoen m<sup>2</sup> en groeide het afgelopen jaar met 3,5%. De opname van kantoorruimte daalde met 45%, naar ruim 22.000 m<sup>2</sup> en het aanbod groeide met 19% naar ruim 130.000 m<sup>2</sup>. Ook in de regio is dus sprake van een grote mismatch tussen vraag en aanbod. De huurprijzen in de regio daalden naar gemiddeld 115 euro per m<sup>2</sup> en liggen hiermee onder het landelijk gemiddelde. Wat betreft leegstand doet de regio het met 9,8% duidelijk beter dan landelijk.

De terugloop van de vraag is voor een groot deel toe te schrijven aan 'Het Nieuwe werken' en een afname van het aantal ambtenaren. Er wordt zelfs gevreesd dat hierdoor in 2015 circa een kwart van de kantoren leeg zal komen te staan. Ondanks dat de regio minder leegstand kent dan de landelijke situatie, hebben de gemeenten Groningen en Assen voor de komende jaren maatregelen opgesteld om de kantorenmarkt gezond te houden.

### **Bedrijfsruimtemarkt**

De gevolgen van de economische crisis hebben nog steeds grote invloed op de bedrijfsruimtemarkt, mede doordat deze markt sterk afhankelijk is van de wereldhandel. Het aanbod van bedrijfsruimte steeg in 2010 met ruim 13% naar een totaal van circa 10,7 miljoen m<sup>2</sup>. De opname steeg met 6% naar een totaal van circa 2,1 miljoen m<sup>2</sup>. Het grootste deel van de opname komt op het conto van de sector Handel en transport. Het aantrekken van de wereldhandel is hier grotendeels voor verantwoordelijk. Ondanks de stijging van de vraag naar bedrijfsruimte in Nederland daalden de huurprijzen met 4%. In de Regio Groningen-Assen steeg het aanbod met 15% naar een totaal van circa 142.000 m<sup>2</sup>. Opvallend is de forse regionale opnamestijging, van 16.000 m<sup>2</sup> naar een totaal van circa 28.000 m<sup>2</sup>. De meest recente cijfers laten zien dat zowel de import als de export weer aantrekken. Daarnaast nam in 2010 het producentenvertrouwen toe en kwam weer boven de nullijn uit. Dit betekent dat de producerende sectoren gematigd positief zijn over de toekomst, in elk geval op korte termijn. Verwacht mag worden dat deze ontwikkeling een positief effect kan hebben op de bedrijfsruimtemarkt.

### **Bedrijventerreinmarkt**

In 2009 is er in Nederland ruim 529 ha aan netto bedrijventerreinen uitgegeven, een daling van 55% ten opzichte van 2008. Hiermee werd de laagste uitgifte genoteerd in de afgelopen 10 jaar. De sterk beperkte gronduitgifte is vooral toe te schrijven aan het grote aanbod en de lage opname van bedrijfsruimte in 2009. Ondanks deze ontwikkelingen is de prijs per vierkante meter uitgegeven grond gestegen. Een ander probleem is de grote hoeveelheid verouderde bedrijventerreinen in Nederland. Op landelijk niveau is ruim 30% van de bedrijventerreinen verouderd. In de Regio Groningen-Assen werd in 2009 ruim 11,5 ha grond uitgegeven. In de afgelopen vier jaar werd er in totaal 49 ha grond uitgegeven, ver onder de vooraf geraamde vraag van 164 ha. Volgens de database van IBIS is de minimale uitgifteprijs van grond in de regio gestegen van 49 naar 63 euro in 2009. De gemiddelde grondprijs steeg van 60 naar 79 euro. In de regio speelt veroudering minder een rol dan landelijk het geval is. Circa 15% van de bedrijventerreinen in de regio kan als verouderd worden gekwalificeerd.

### **Beleggersmarkt**

Na zeer tegenvallende vastgoedbeleggingsjaren lijkt de dynamiek in de beleggersmarkt langzaam terug te keren. In 2010 deden de eerste tekenen van herstel zich voor. Het totale beleggingsvolume steeg in 2010 naar 6,1 miljard euro, ongeveer 15% meer dan in 2009. Hiermee herstelt de beleggersmarkt zich enigszins, maar ligt het volume nog wel onder het langjarig gemiddelde van circa 6,9 miljard euro. Opmerkelijk was dat ten opzichte van voorgaande jaren een groeiende interesse ontstond voor beleggingen in zowel de winkel- als de woningmarkt. Vooral voor winkels als beleggingscategorie was de interesse groot. Het beleggingsvolume steeg zelfs uit boven die van de kantorenmarkt, waar juist traditioneel de meeste interesse naar uit gaat. Ondanks de huidige situatie op de kantorenmarkt en de verminderde interesse groeide het landelijke beleggingsvolume in kantoren in 2010 met 24% ten opzichte van een jaar eerder. Binnen de regio Groningen-Assen daalde de interesse in de kantorenbeleggingen juist. Op regionaal niveau maakt de beleggersmarkt voor bedrijfsruimten een totaal andere ontwikkeling door dan landelijk. In Groningen is het beleggingsvolume in 2010 met ruim het dubbele toegenomen naar 9.990.000 euro ten opzichte van 2009, terwijl landelijk gezien naast de kantorenmarkt het vooral de bedrijfsruimtemarkt was die achter bleef in 2010. Het bruto aanvangsrendement voor woningen daalde over het algemeen in heel Nederland. Op de beste locaties in het Noorden lag in 2010 het bruto aanvangsrendement tussen een bandbreedte van 5,35% en 5,85%. Hiermee daalde de hele bandbreedte bar met 25 basispunten. Deze is hiermee in het Noorden nog altijd relatief hoog. Voor de komende jaren wordt verwacht dat het herstel op de beleggingsmarkt langzaam zal doorzetten. Met name de dalende bruto aanvangsrendementen duiden het afgelopen jaar al op enig herstel. Beleggers ervaren minder risico en zijn bereid weer meer investeren. Vooral de retail- en woningbeleggingen blijven ook de komende jaren in trek bij beleggers, wat ten koste zal blijven gaan van de kantorenbeleggingen. Hierbij zal de komende jaren hoofdzakelijk worden belegd in kantoren op toplocaties met langlopende huurcontracten. Door de afnemende beleggingsdruk zullen de aanvangsrendementen voor het primevastgoed stabiliseren in 2011. Gezien het beperkte aanbod hiervan zullen beleggers meer op zoek gaan naar hoogwaardige secundair vastgoed op goede locaties.

# Begrippenlijst

## **Aanbod**

Vastgoed dat tussen 01-01-2010 en 31-12-2010 werd aangeboden voor verkoop of verhuur.

## **Bedrijventerrein**

Volgens het desbetreffende bestemmingsplan bestemd voor gebundeld gebruik voor bedrijven inclusief zeehaventerreinen.

## **Bruto Aanvangsrendement**

Begrip om de marktwaarde en kwaliteit van een object uit te drukken en kan worden bepaald door de huuropbrengsten bij aanvang van het contract te delen door de verwervingskosten.

## **Direct rendement**

Rendement op vastgoed uit huurinkomsten.

## **Indirect rendement**

Rendement op vastgoed op basis van waarde vermeerdering.

## **Gemiddelde koop/huurprijs**

Het totale waarde van alle transacties gedeeld door het aantal.

## **Kantoorruimte**

Onroerend goed geschikt voor uitoefening van een bedrijf zonder product als direct resultaat

## **Leegstand**

Niet in gebruik zijnde objecten bij zowel eigenaar als huurder.

## **Nieuwbouw**

Vervaardigde nieuwbouw projecten die voor het eerst hun intrede doen binnen de desbetreffende markt.

## **Opname**

Vastgoed dat tussen 01-01-2010 en 31-12-2010 is verhuurd of verkocht, niet zijnde sale-and-leaseback constructies

## **Structureel aanbod**

Vastgoed dat gedurende een periode van minimaal drie jaar continu in aanbod heeft gestaan zonder tussentijds in gebruik te zijn geweest.

## **Totaal rendement**

De som van het directe en indirecte rendement op een belegging.

## **Voorraad**

Het totaal aantal vierkante meters van zowel gebruikt en leegstaand de vierkante meters samen.

# Founders en Sponsors

De verschijning van het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2011 is mede mogelijk gemaakt door:

## Founders:



## Sponsors

