stec
groep





Marktanalyse kantoren en bedrijventerreinen Regio Groningen-Assen

Stec Groep aan Regio Groningen-Assen

Jasper Beekmans, Peter Stopel & Arlinde Dul
7 april 2023

1 Management-samenvatting

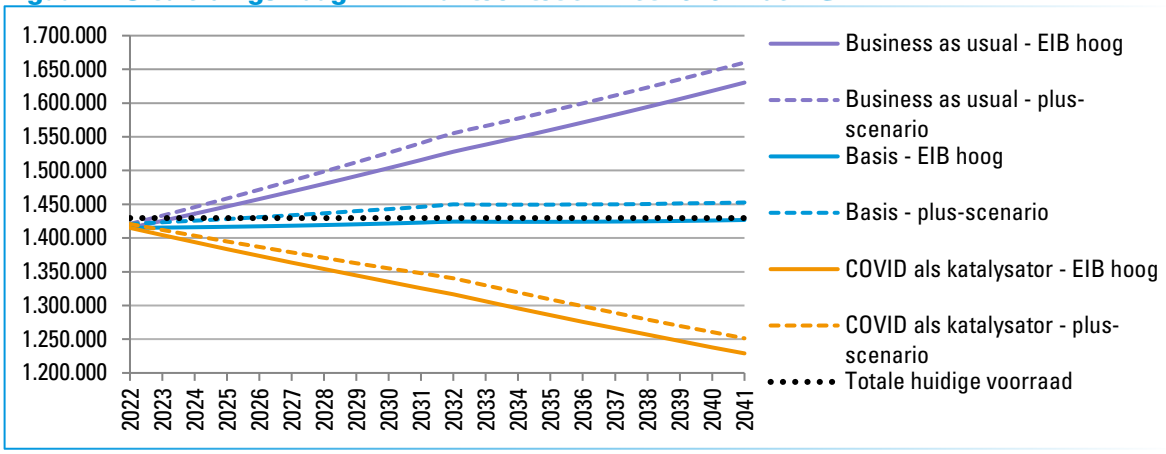
Voor u ligt het resultaat van de marktanalyse kantoren en bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen (hierna: RGA). In dit onderzoek is een kantorenprognose op RGA-niveau opgesteld. Verder zijn de bedrijventerreinenprognoses van de provincie Groningen (opgeleverd begin 2023) en provincie Drenthe (opgeleverd eind 2022) vertaald naar het niveau van de RGA. De belangrijkste resultaten zijn in de samenvatting hieronder opgenomen. De prognoses vormen de basis voor de synthese: de vier grootste opgaven in de regio.

U wilt de resultaten van de kantorenprognose tot en met 2040 uitgewerkt hebben. In de provinciale bedrijventerreinprognose zijn primair de resultaten tot 2030 gerapporteerd. Om de cijfers herkenbaar te houden rapporteren we voor bedrijventerreinen daarom in deze vertaling naar RGA-niveau ook tot 2030. De onzekerheidsmarge van prognoses neemt uiteraard toe wanneer er verder vooruit gekeken wordt. De scenario's voor de kantorenprognose vormen dan ook de hoekpunten van het speelveld waarbinnen we verwachten dat ontwikkelingen zich voordoen. Monitoring en eventueel bijsturen is belangrijk.

1.1 Huidige kantorenvoorraad voldoet kwantitatief, maar kwalitatief ontstaan opgaven

Een scenariostudie is uitgevoerd om tot de uitbreidingsvraag van kantoorruimte (incl. 5% frictieleegstand) tot en met 2030 en 2040 te komen. De figuur hieronder geeft voor drie scenario's de bandbreedte weer van de uitbreidingsvraag tot 2040.[1] Het verschil tussen de totale voorraad (de zwarte stippellijn) en de lijnen per scenario in 2022 is de huidige leegstand in de regio. Voor de RGA geldt dat tot en met 2040 in het business as usual-scenario vraag is naar extra kantoormeters ten opzichte van de huidige voorraad in gebruik. In het COVID als katalysator-scenario is de huidige voorraad kantoren voldoende groot om de toekomstige vraag te faciliteren. De voorraad in gebruik in het basisscenario ligt in 2040 ongeveer op het niveau van de huidige voorraad. De totale netto uitbreidingsvraag is in dat 'middenscenario' ongeveer 0.

Figuur 1: Uitbreidingsvraag in m² kantoor tot en met 2040 in de RGA



Bron: Stec Groep, 2022.

[1] Voor de bandbreedte in de werkgelegenheidsontwikkeling (EIB laag, EIB hoog, plus-scenario) verwachten we dat een ontwikkeling tussen het EIB hoog en het plus-scenario het meest waarschijnlijk is voor de RGA. Het EIB-laag scenario gaat uit van een toename van werkgelegenheid in de periode 2022 t/m 2040 van circa +7.300 banen, een toename van nog minder dan 3%. Gezien de langjarige historische ontwikkeling en de groeiambities van de RGA vinden we dit een onwaarschijnlijk scenario.

We verwachten dat het basisscenario voor nu het meest realistisch is op basis van trends en ontwikkelingen, recente transacties en verwachtingen van de markt. Kwantitatief betekent dit dat de huidige voorraad voldoet. Alleen in het basis-plusscenario is een lichte uitbreidingsvraag tot en met 2040.

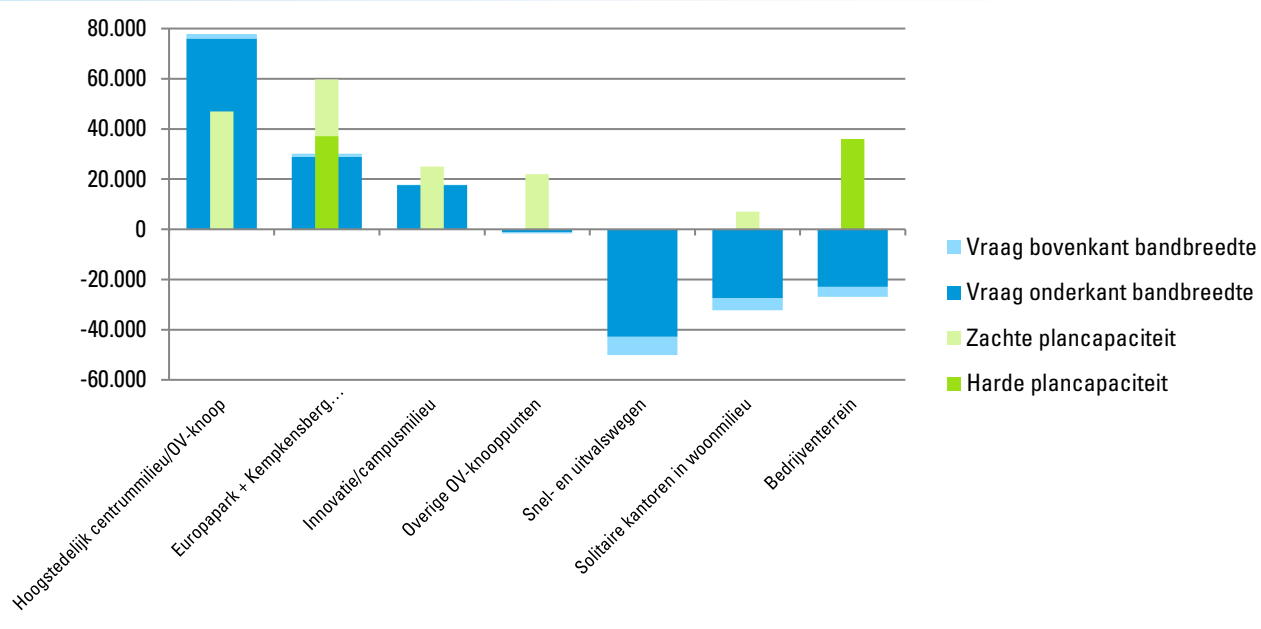
Kwalitatief wel opgaven: verwachtingen verschillen per locatietype

Kwalitatief heeft dit wel impact op de kantoorlocaties (zie blauwe balken in de figuur hieronder). Uitgesplitst naar locatietype is er een uitbreidingsvraag op de locatietypes 'hoogstedelijk centrummilieu' 'hoogstedelijk OV-knoop', 'Europapark en Kempkensberg' en 'innovatie- en campusmilieus'. Het prognosemodel geeft voor de andere locaties negatieve vraagcijfers, zoals snel- en uitvalswegen, bedrijventerreinen en solitaire kantoren in een woonmilieu.

ZORGVULDIGE INTERPRETATIE VAN NEGATIEVE UITBREIDINGSVRAAG

De interpretatie van negatieve vraagcijfers moet zorgvuldig gebeuren. Modelmatig betekent een voorspelde afname van één arbeidsplaats ook een afname van x vierkante meter kantoorruimte (en een groei van één baan een toename van x vierkante meter kantoorruimte). In de praktijk is deze koppeling uiteraard niet zo sterk. Op korte termijn kan aanbod op locatietypen waar we op langere termijn krimp verwachten wel degelijk in vraag voorzien. Er geldt wel dat hoe groter het negatieve getal, hoe groter dan kans dat er leegstand gaat ontstaan. Op locatietypen met een negatief vraagsaldo adviseren we u daarom scherp te zijn op plancapaciteit en op mogelijke kansen voor transformatie. Uiteraard kan er bepaalde uitwisseling tussen locatietypen zijn. Als op locatietypen met verwachte vraag (dus een positief saldo) geen enkele vestigingsmogelijkheid (aanbod en plancapaciteit) is, kan de vraag ook op andere locatietypen gaan landen. Ons advies is echter wel om de lange termijn niet uit het oog te verliezen. Als gemeenten en regio geeft u op basis van de uitkomsten van de prognose het ruimtelijke beleid vorm. Niet op basis van korte termijn vraag en aanbod.

Figuur 2: Confrontatie uitbreidingsvraag t/m 2040 (basisscenario) met de totale plancapaciteit



Bron: Stec Groep, 2022.

Uit bovenstaande figuur blijkt in de confrontatie van de geprognosticeerde uitbreidingsvraag in het basisscenario en de harde plancapaciteit tot en met 2040 de grootste opgave voor snel- en uitvalswegen, solitaire kantoren en bedrijventerreinen. Er is op deze locaties ook relatief weinig plancapaciteit, dus het risico op ontwikkeling terwijl ook leegstand ontstaat is relatief gering. Ook op Europapark + Kempkensberg is meer aanbod dan vraag. De zachte plancapaciteit zorgt echter voor het meeste (potentiële) overaanbod. In hoogstedelijke centrummilieus/OV-knopen is tot en met 2040 meer vraag dan plancapaciteit. Vooral

station Groningen is binnen dit milieu een trekker. Voor campusmilieus verwachten we dat er, aanvullend op de geraamde uitbreidingsvraag, nog sprake kan zijn van additionele ruimtevragers. De opgave voor een aantal locatietypen kan bestaan uit het schrappen van plancapaciteit of het onttrekken van kantoorruimte uit de huidige markt door bijvoorbeeld transformatie. Een groot deel van het aanbod is zacht. Dat betekent ook dat bijsturen nog relatief eenvoudig is. We adviseren u regelmatig afstemming te zoeken binnen de regio en ontwikkelingen in het aanbod te monitoren.

Rekenen met uitbreidingsvraag; vooralsnog niet met vervangingsvraag

In het verleden werd in kantorenprognoses van een vaste vervangingsvraag uitgegaan. Vervangingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Vervangingsvraag bestaat nog steeds, maar vindt zijn weg in de bestaande voorraad/leegstand (inclusief sloop/nieuwbouw). Vervanging van kantoorruimte zorgt per saldo niet voor toename van de voorraad. Toch bestaat er een kans op een incidentele vervangingsvraag. Bijvoorbeeld door (de handhaving op) duurzaamheidsmaatregelen. Denk aan de situatie waarin investeringen benodigd voor hogere energielabels niet rendabel zijn. We adviseren dit goed te monitoren en hierover met pandeigenaren in gesprek te gaan. Voor panden waarvoor de investering niet loont, kan handhaving tot vervangingsvraag leiden. Ook kan vervangingsvraag ontstaan als panden vanwege transformatie uit de voorraad worden genomen terwijl ze nog (deels) in gebruik zijn. We adviseren in deze gevallen om eventuele vraag naar nieuw te ontwikkelen panden altijd te concentreren op locatietypes waar we netto nog uitbreidingsvraag verwachten.

1.2 Kwantitatief behoefte aan bedrijventerreinen in hoge scenario

Totale indicatieve ruimtevraag tot 2030 is circa 110 tot 190 hectare bedrijventerrein

De bandbreedte van de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) in de RGA in de periode 2022 tot 2030 is 111 tot 192 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 14 tot 24 hectare. De historische uitgifte en de mutatie van de voorraad van de afgelopen 10 jaar bevinden zich in de RGA beide rond de onderkant van de bandbreedte van de ruimtevraag. De bovenkant van de bandbreedte ligt hoger dan de gemiddelde jaarlijkse historische uitgifte in de RGA. We verwachten dat de sectoren logistiek en groothandel, bouw, handel en reparatie en industrie de grootste ruimtevragers zijn. Deze ruimtevraag landt vooral in de gemeenten Groningen en Assen.[2]

Hard (plan)aanbod van circa 170 hectare bedrijventerrein in de RGA

Er is in de regio per 1-1-2022 nog zo'n 172 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplannen. Het meeste aanbod is nog beschikbaar in de gemeente Groningen en Assen. In Assen gaat het voornamelijk om uitgeefbare grond op bedrijventerrein Messchenveld. In Groningen is het gros van de uitgeefbare voorraad aanwezig op Westerpoort. Echter is circa 33,5 hectare hiervan met name geschikt voor grootschalige bedrijvigheid. Een deel van het harde planaanbod in de regio is al onder optie/verkocht.

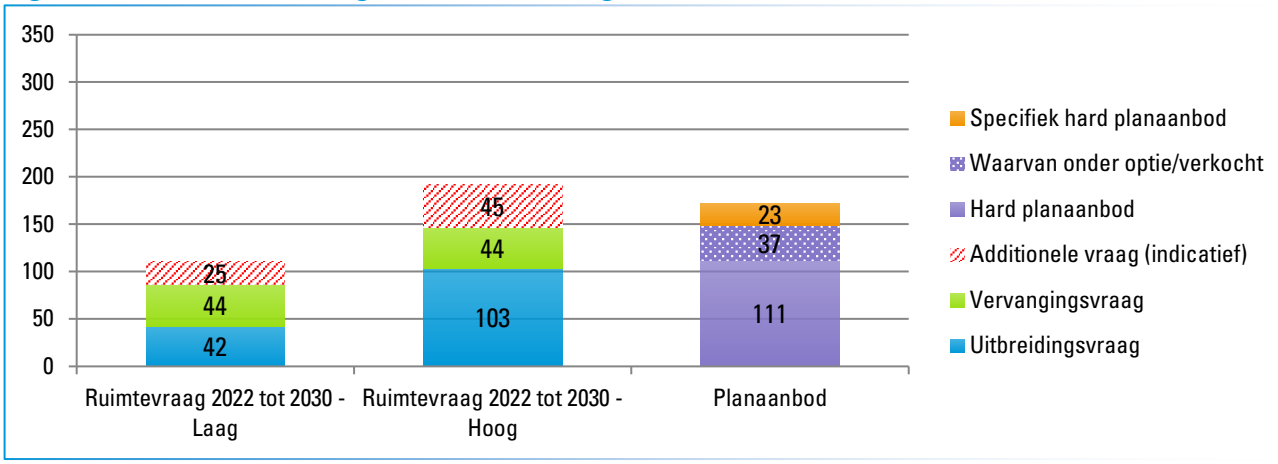
Kwantitatieve behoefte tot 2030 toont lichte behoefte in het gunstige scenario

In de confrontatie van de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) met het harde planaanbod in de RGA tot 2030 toont het lage scenario meer aanbod dan vraag. In het hoge scenario is er sprake van een lichte behoefte in de periode tot 2030.[3] Vervangingsvraag is echter nog een onzekere factor omdat deze afhankelijk is van de vorderingen van de transformatieplannen en ook de additionele vraag is lastig te voorspellen.

Zie hoofdstuk 5 voor de doorkijk tot 2040.

[2] Hierbij geldt wel dat een aantal gemeenten niet volledig binnen de regiocontour van de RGA valt. Het aanbod in die gemeenten dat zich buiten de RGA contour bevindt is in deze verwachting niet meegenomen.
[3] Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie en daarmee ook de regio (en het in dit geval o.a. een campus betreft).

Figuur 3: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding in netto hectare (2022 tot 2030)



Bron: Stec Groep, 2022.

1.3 Synthese: grootste opgaven in de regio

Wanneer we de resultaten uit de kantoren- en bedrijventerreinenprognose bij elkaar brengen, zien we vier opgaven in de regio. We lichten ze hier kort toe. In hoofdstuk 7 gaan we uitgebreid op de opgaven in en geven we adviezen hoe op deze opgaven in te spelen.

Opgave	Toelichting
Om verwachte werkgelegenheidsgroei te kunnen bijbenen is het realiseren van groeipad in Verstedelijkingsstrategie cruciaal.	Het toevoegen van extra woningen en voorzieningen in de RGA is daarom cruciaal om het gat tussen vraag naar werknemers en beschikbare beroepsbevolking te dichten. In andere woorden: het realiseren van de voorgenomen aantallen woningen en voorzieningen in de verstedelijkingsstrategie is een cruciale randvoorwaarde voor het kunnen realiseren van de geprognosticeerde werkgelegenheidsgroei, zowel in de RGA als in de wijdere regio. De woningen en voorzieningen die in de RGA worden gerealiseerd vervullen namelijk ook een functie voor werknemers buiten de RGA. Hierin zijn ook beleidskeuzes mogelijk. Denk aan keuzes in de te faciliteren ruimtevraag en het al dan niet handhaven van label C bij kantoren.
Ontwikkel stedelijke gemengde woon-werkgebieden en benut bestaande werklocaties beter	De ruimtedruk in de RGA regio is groot. Zeker in en rond Groningen vragen veel functies om ruimte. Er zijn nog (her)ontwikkellocaties voor woningen en bedrijventerreinen. Maar die zullen naar verwachting niet voldoende zijn om alle ruimtevraag te faciliteren. Een oplossing is om keuzes te maken in welke ruimtevraag te faciliteren en welke eventueel niet. Een andere oplossing ligt in het beter benutten van bestaand stedelijk gebied. Dit is ook helemaal in overeenstemming met nieuwe EU-regelgeving die vanaf 2050 (en eigenlijk al eerder) paal en perk stelt aan netto stedelijke uitbreiding. Er is veel potentiële vraag vanuit werkfuncties voor binnenstedelijke, gemengde gebieden. Gemengde gebieden zijn vitaler, wendbaarder en daarmee is de kwaliteit en toekomstwaarde voor de regio hoog.
Pieken scheren om polycentrisch te ontwikkelen	Een van de principes in de Verstedelijkingsstrategie is het stimuleren van een polycentrische ontwikkeling. Die polycentrische ontwikkeling sluit aan bij hoe het werklandschap van de regio zich in het verleden heeft ontwikkeld. Voor de kantorenmarkt zien we dat er een sterke focus op Groningen stad lijkt te ontstaan. En daarbinnen weer op campussen en OV/centrummilieus met een goede functiemix. Op de kantorenmarkt is vooral een kwalitatieve behoefte. De bedrijventerreinmarkt laat een ander beeld zien. Zowel kwantitatief als kwalitatief is er behoefte. In het Groningse deel van de regio is meer vraag dan aanbod. In Drenthe is het beeld eerder andersom. Spreiden van vraag kan een deel van de oplossing zijn. De RGA is daarbij ook geen eiland. Voor bepaalde typen ruimtevragers kan ook de keuze worden gemaakt selectief te zijn.
Afspraken maken in regionaal verband over spreiden van vraag, faciliteren van grootschalige bedrijvigheid en regionale maatschappelijke meerwaarde	Binnen de regio is aanleiding om af te stemmen over het in balans brengen van (specifieke vormen van) vraag en aanbod, hoe acquisitie van grootschalige bedrijven vorm te geven en of spreiding of overloop van vraag gewenst is en zo ja, voor wat voor soorten bedrijvigheid. Centraal in al deze afspraken zou moeten staan hoe bedrijvigheid een zo groot mogelijke rol kan spelen bij het versterken van de economie en agglomeratiekracht van de RGA. Regionale meerwaarde speelt hierin een belangrijke rol.

Inhoudsopgave

1 Managementsamenvatting 2

1.1 Huidige kantorenvoorraad voldoet kwantitatief, maar kwalitatief ontstaan opgaven ... 2
1.2 Kwantitatief behoefte aan bedrijventerreinen in hoge scenario ... 4
1.3 Synthese: grootste opgaven in de regio ... 5

2 Inleiding 8

3 Bouwstenen behoefteraming kantoren 9

3.1 Kantorenmarkt Regio Groningen-Assen in beeld ... 9
3.2 Inzoomen op de gemeenten ... 11
3.3 Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt ... 13
3.4 Methodiek behoefteraming ... 14
3.5 Parameters behoefteraming ... 15
3.6 Vervangingsvraag ... 19

4 Behoefteraming kantoren 22

4.1 Drie scenario's ... 22
4.2 Welk scenario is realistisch? ... 22
4.3 Uitkomsten ... 23
4.4 Confrontatie uitbreidingsvraag en plancapaciteit ... 25
4.5 Kwalitatieve duiding voor twee specifieke doelgroepen ... 29
4.5.1 Innovatieve bedrijven en start-, scale- en grown ups ... 29
4.5.2 Werken in de wijk ... 31

5 Behoefteraming bedrijventerreinen 34

5.1 Methodiek: verdieping op behoefteramingen provincies Drenthe en Groningen ... 34
5.2 Ruimtevraag bedrijventerreinen ... 34
5.3 Aanbod ... 36
5.4 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod) ... 38

6 Conclusies en advies 40

6.1 Hoe moeten de uitkomsten van de prognoses worden gelezen? ... 40
6.2 Conclusies kantoren ... 40
6.2.1 Rekening houden met een grotere onzekerheid ... 41
6.2.2 Planologisch aanbod op de slechte plekken terugdringen en op beste plekken borgen, aansluitend bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte ... 43
6.2.3 Inzetten op transformatie en herontwikkeling buiten hoogstedelijke OV-knooppunten/ centrummilieus en campussen ... 44
6.3 Conclusies bedrijventerreinen ... 46

7 Synthese: grootste opgaven voor de regio 48

7.1 Inleiding ... 48
7.2 Om verwachte werkgelegenheidsgroei te kunnen bijbenen is het realiseren van groeipad in Verstedelijkingsstrategie cruciaal ... 48
7.3 Ontwikkel stedelijke gemengde woon-werkgebieden en benut bestaande werklocaties beter ... 49
7.4 'Pieken scheren' om polycentrisch te ontwikkelen ... 49
7.5 Afspraken maken in regionaal verband over spreiden van vraag, faciliteren van grootschalige bedrijvigheid en regionale maatschappelijke meerwaarde ... 50

Bijlagen 51

A. Kantorenvoorraad per RGA gemeente ... 51
B. Transformatieplannen gemeente Groningen ... 51
C. Beroepsniveau naar sector, landelijke percentages ... 51
D. Plancapaciteit RGA naar locatie ... 52
E. Uitbreidingsvraag en confrontatie ... 52
F. Behoefte bedrijventerreinen uitgesplitst naar gemeenten ... 54
G. Marktconsultatie kantorenprognose RGA ... 55

2 Inleiding

U heeft behoefte aan een nieuwe inschatting van vraag naar kantoren

De Regio Groningen-Assen (hierna: RGA) laat door Stec Groep een nieuwe prognose opstellen van de ruimtebehoefte aan kantoren. De laatste behoefteraming bedrijventerreinen en kantoren voor de regio stamt uit 2018. Die liet zien dat gemeenten meer aanbod aan kantoren hadden dan vraag, met uitzondering van de stad Groningen op termijn. Kwalitatief was meer behoefte aan variatie en kwaliteit. Intussen zijn de omstandigheden veranderd. De afgelopen jaren is het economisch goed gegaan in de regio. Ondanks COVID-19 was de economische dynamiek de afgelopen jaren hoog. Daarnaast zijn de verstedelijkingsambities in de RGA geconcretiseerd – net als op verschillende andere plekken in het land – waarmee een toename van het aantal woningen en inwoners wordt voorzien, en daarmee kan ook de behoefte aan ruimte voor economie toenemen. Dat brengt verschillende uitdagingen mee op het gebied van werklocaties. Vragen die specifiek voor de toekomstige kantoorontwikkeling spelen zijn: hoeveel vraag naar kantoren valt er te verwachten; welke trends zijn daarop van invloed; hoe pakken ze uit voor de kantoren en kantoorlocaties in de regio; en hoe moet hierop geacteerd worden? Om hier antwoord op te krijgen en als regio zo goed mogelijk in te spelen op een toekomstbestendige kantorenmarkt is deze kwantitatief en kwalitatief onderbouwde marktanalyse uitgevoerd.

Provincies Drenthe en Groningen stelden nieuwe behoefteprognoses bedrijventerreinen op

De behoefteramingen voor bedrijventerreinen – die recentelijk door de provincies Groningen en Drenthe zijn opgesteld – vertalen we in dit onderzoek naar het schaalniveau van de RGA. Op basis van deze uitkomsten kunnen keuzes specifiek voor de regio gemaakt worden. De resultaten van de behoefteprognoses bedrijventerreinen krijgen zo een stevige plek in lokaal en regionaal beleid en kan er echt werk gemaakt worden van een toekomstbestendige bedrijventerreinenvoorraad in RGA.

Leeswijzer

In dit rapport leest u een marktanalyse kantoren en bedrijventerreinen voor de RGA. Belangrijkste onderdeel van die marktanalyse is zijn de behoefteprognoses. Voor de kantoren is die prognose specifiek opgesteld voor de RGA. In dit rapport is daarom veel aandacht voor de methodiek van de kantorenprognose en achtergronden van de kantorenmarkt in de regio (hoofdstuk 3). De kantorenprognose zelf leest u in hoofdstuk 4. De behoefteprognose bedrijventerreinen op RGA-niveau (hoofdstuk 5) is een beknopter hoofdstuk omdat de beide provinciale behoefteprognoses uitgebreid ingaan op de methode, bouwstenen en achtergronden van de bedrijventerreinenmarkten in Groningen en Drenthe. Daarnaast is er een separaat hoofdstuk met conclusies en adviezen (hoofdstuk 6). In het laatste hoofdstuk brengen we beide marktanalyses (voor kantoren en bedrijventerreinen) samen en leest u conclusies en adviezen voor de regio (hoofdstuk 7).

3 Bouwstenen behoefteraming kantoren

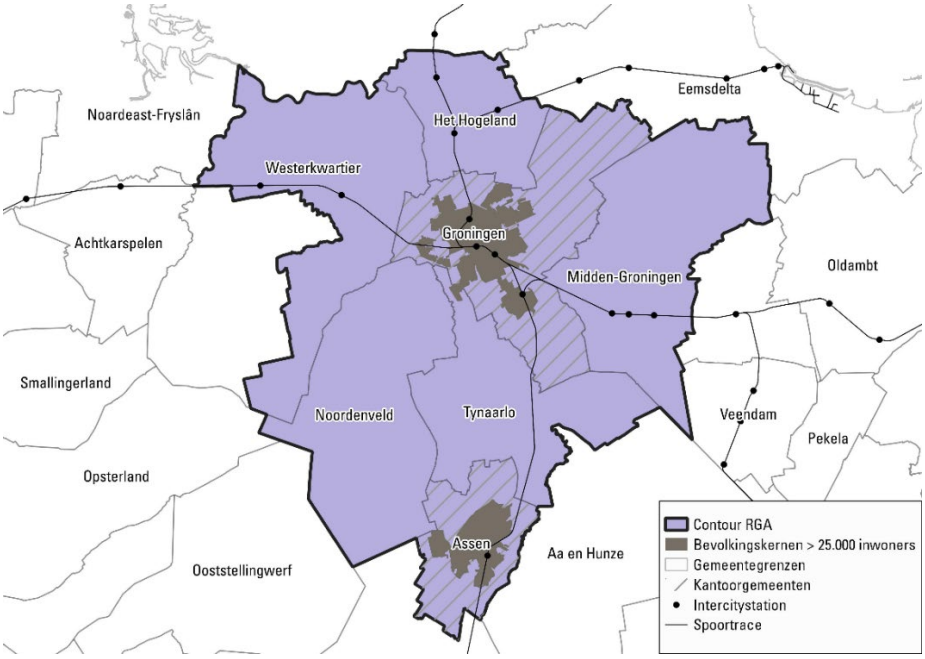
In dit hoofdstuk brengen we de kantorenmarkt van de RGA in beeld. We bespreken de uitgangssituatie op de kantorenmarkt in de regio en gaan vervolgens in op de trends en ontwikkelingen die we zien. Daarna gaan we in op de gehanteerde methodiek van de behoefteraming en ten slotte lichten we de prognoseparameters van de behoefteraming toe.

3.1 Kantorenmarkt Regio Groningen-Assen in beeld

Raming opgesteld op niveau van de RGA

De raming is opgesteld op niveau van de RGA. De contour van de regio bevat (delen van) zeven gemeenten: Het Hogeland, Westerkwartier, Groningen, Midden-Groningen, Noordenveld, Tynaarlo en Assen. [4] We maken binnen de RGA-gemeenten onderscheid naar type gemeenten: Groningen en Assen zijn de kantoorgemeenten in de regio. Hier staat het gros van de voorraad en speelt de meeste dynamiek zich af (zie ook verderop).

Figuur 4: Visualisatie regio Groningen-Assen



Bron: Stec Groep, 2022.

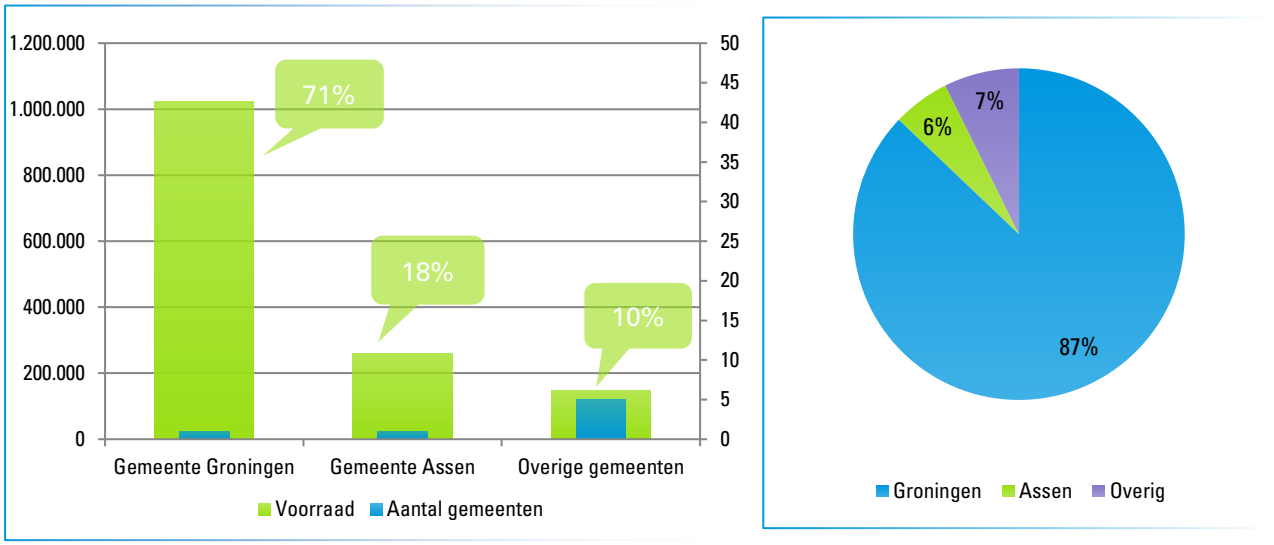
Kantorenvoorraad voor 90% geclusterd in de gemeenten Groningen en Assen

De kantorenvoorraad clustert zich sterk in de gemeenten Groningen en Assen. Ongeveer 90% van de kantorenvoorraad in de RGA ligt hier. Binnen de RGA heeft de gemeente Groningen de grootste voorraad.

[4] De RGA bevat delen van de gemeente Het Hogeland (specifiek de voormalige gemeenten Winsum en Bedum), Westerkwartier (specifiek de voormalige gemeenten Leek en Zuidhorn) en Midden-Groningen (specifiek voormalige gemeenten Hogezand-Sappemeer en Slochteren).

Hier staat ruim 1 miljoen m² vvo kantoorruimte, goed voor zo'n 70% van de voorraad in de regio. Daarnaast ligt zo'n 18% van de voorraad in de gemeente Assen (260.000 m² vvo) De andere RGA-gemeenten bevatten 10% van de kantorenvoorraad in de regio (148.000 m² vvo). Zie de bijlage voor een uitsplitsing van de kantorenvoorraad per gemeente.

Figuur 5: Voorraad kantoorruimte per gemeente (links) en opname per gemeente (rechts)



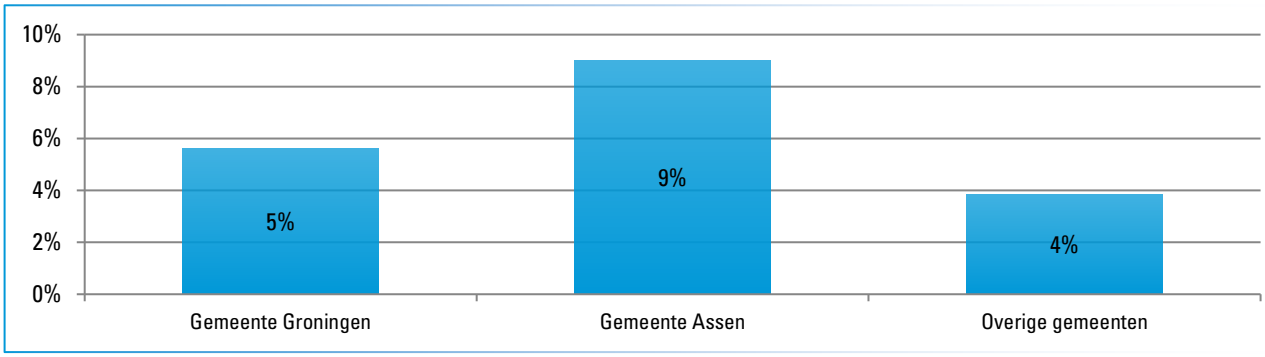
Bron: Stec Groep, 2022. Op basis van BAG, 1-1-2022 en Vastgoedmonitor gemeente Groningen, 2021.

De dynamiek (aantal huurtransacties) op de kantorenmarkt onderstreept de concentratie van de kantorenmarkt in de RGA. In de afgelopen vijf jaar vond bijna 90% van alle huurtransacties plaats in de gemeente Groningen. Het aandeel van de gemeente Assen en overige gemeenten was met respectievelijk 6 en 7% een stuk beperkter.

Kantorenaanbod in de regio ligt op frictieniveau

In de RGA wordt er in totaal circa 77.000 m² vvo kantoorruimte aangeboden (bron: Bak, 2021). Het aanbod ligt met circa 5% op frictieniveau. Dit frictieniveau is een gewenst percentage leegstand om verplaatsing van (gevestigde) bedrijvigheid mogelijk te maken op de kantorenmarkt. Leegstand onder het frictieniveau betekent krapte in het aanbod van kantoren. In de regio is dus sprake van een gezond aanbod, waarbij bedrijven precies voldoende keuzemogelijkheden hebben om een kantoor te vinden dat aan hun huisvestingswensen en -eisen voldoet. Binnen de RGA heeft Assen het hoogste aanbod in kantoormeters (9%). In totaal gaat het hier om zo'n 23.000 m² vvo. In de gemeente Groningen en overige gemeenten in de RGA ligt het leegstandspercentage rond het gewenste frictieniveau. Hier staat respectievelijk zo'n 47.600 m² vvo (5%) en 5.900 m² vvo (4%) kantoorruimte leeg. Specifiek in Groningen is de leegstand de afgelopen jaren gedaald (zie de tabel verderop).

Figuur 6: Aanbod kantoorruimte per gemeente



Bron: Stec Groep, op basis van NVM/ R.L. Bak, 2021 en Funda in Business, 2022. Afgerond op honderdtallen.

Specifiek in gemeente Groningen sprake van afname voorraad en teruglopende leegstand

De kantorenvoorraad in gemeente Groningen nam sinds 2019 met zo'n 10.000 m² af. De beperkte jaarlijkse afname van enkele duizenden meters kan verklaard worden door de transformatiestop die wethouder Van der Schaaf benoemde in 2019. Tegelijkertijd liep de leegstand de afgelopen jaren terug van 10% in 2018 naar 3% in 2022. Dit laat zien dat de vraag naar kantoorruimte - ook na de transformatiestop - doorzet.

Tabel 1: Historische ontwikkeling kantorenvoorraad (>500 m² vvo) gemeente Groningen

Jaar	Kantorenvoorraad > 500 m2 vvo	Ontwikkeling t.o.v. voorgaande jaar	Percentuele ontwikkeling t.o.v. voorgaande jaar
2018	995.200	-	-
2019	1.028.400	33.200	+3%
2020	1.024.800	-3.600	0%
2021	1.021.900	-2.900	0%
2022	1.018.400	-3.500	0%

Bron: Gemeente Groningen, Vastgoedmonitor Groningen 2018-2019, 2019-2020 en 2020-2021.

Tabel 2: Historische ontwikkeling kantorenleegstand (> 500 m²), gemeente Groningen

Jaar	Leegstand kantoren > 500 m2 vvo	Aandeel leegstand t.o.v. totale kantorenvoorraad > 500 m2, in desbetreffend jaar*
2018	99.300	10%
2019	80.800	8%
2020	70.300	7%
2021	41.600	4%
2022	30.300	3%

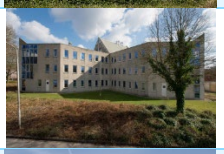
Bron: Gemeente Groningen, Vastgoedmonitor Groningen 2018-2019, 2019-2020 en 2020-2021. Afgerond op honderdtallen en gehele percentages. * Percentages kunnen afwijken van het aanbod gemeten door Bak (2021) in figuur 4. Dit is te verklaren door de gehanteerde uitgangspunten van beide bronnen en de definiëring van leegstand/aanbod.

3.2 Inzoomen op de gemeenten

Binnen de gemeenten in de RGA zien we verschillende type kantoorgemeenten en -milieus. De verschillen zijn bijvoorbeeld zichtbaar in de kantorenvoorraad per gemeente, maar ook in andere kwantitatieve en kwalitatieve kenmerken en ontwikkelingen. We onderscheiden verschillende kantoormilieus, toegelicht in onderstaande tabel. Verder is een uitgebreide analyse over de lokale dynamiek te vinden in de bouwstenennotitie in de separate bijlage.

Tabel 3: Toelichting kantoormilieus

Kantoormilieu	Omschrijving	Voorbeelden	Impressie
Hoogstedelijk centrummilieu/ OV-knoop	Kantoorlocatie op en nabij hoofd-OV knooppunten (zoals hoofd- en centraal stations) vaak met hoogstedelijke centrumfunctie.	Binnenstad Groningen, centrumgebied Assen	
Europapark + Kempkensberg	Europapark en Kemkensberg in Groningen vormen samen een eigen kantoormilieu. Het gebied is kenmerkend multifunctioneel (wonen, werken, verblijven). Tegelijkertijd komen er verschillende kantoormilieus samen (OV/snelweg/gemengd).	DUO, Euroborg	
Innovatie/ campusmilieu	Kantorenlocaties met een innovatie/campusmilieu staan in het teken van leren, experimenteren, maken en ontwikkelen. Deze kantorenlocaties kunnen campussen zijn rondom hogescholen,universiteiten of ziekenhuizen, maar ook gebieden met clusters van innovatieve of creatieve bedrijvigheid.	Zernike Campus, Healthy Ageing Campus	

Overige OV-knooppunten	Kantoorlocatie op en nabij OV-knooppunten (die geen hoofd OV-knooppunt zijn).	P+R Kardinge	
Snel- en uitvalswegen	Kantoorlocaties gelegen aan de snelweg (en soms provinciale weg) zijn kenmerkend zichtlocaties. Kantoorlocaties aan uitvalswegen zijn relatief gezien snel vanaf de snel- en provinciale weg te bereiken.	Kranenburg, De Lauwers, Corpus den Hoorn*	
Bedrijventerrein	Kantoren gelegen op bedrijventerreinen.	Messchenveld	
Solitaire kantoren in woonmilieu	Kantoren gelegen in woonomgeving, zoals kleinschalige solitaire kantoren, kantoorvilla's, kantoren aan huis of in een plint	*veelal geen formele kantoorlocaties*	

Bron: Stec Groep, 2022. *De gemeente Groningen is voornemens Corpus den Hoorn te ontwikkelen als innovatiemilieu. Hiervoor wordt momenteel een gebiedsvisie opgesteld. Ten tijde van dit onderzoek is Corpus den Hoorn nog niet in de vorm van een innovatiemilieu ontwikkeld en is daarom gecategoriseerd als kantoorlocatie nabij een snel- en/of uitvalsweg.

Groningen grootste kantorenstad in de regio

Naast dat Groningen dé studentenstad is van het noorden (circa 25% van de inwoners is student), is het ook dominant op de kantorenmarkt. In de gemeente Groningen ligt zo'n 70% van de kantorenvoorraad en vindt zo'n 90% van de dynamiek plaats. De helft van de voorraad is geclusterd binnen snel- en uitvalswegen (264.900 m^2 vvo) en het hoogstedelijk OV-knoop & centrummilieu (257.500 m^2 vvo). Beide milieus omvatten respectievelijk 26 en 25% van de voorraad. Ook is er een relatief hoog aandeel van kantoren in het woonmilieu (15%), op Europapark & Kempkensberg (15%) en op bedrijventerreinen (11%). Kenmerkend aan de kantorenmarkt in Groningen zijn de grote (semi)overheidsgebruikers waaronder DUO, Gasunie, UWV en het Kadaster. Dit is ook terug te zien in de dynamiek op de regionale markt: zo'n 40% van de transacties vond de afgelopen vijf jaar plaats bij overheidsgebruikers. Andere sectoren met veel dynamiek zijn zorg, zakelijke- en financiële dienstverlening, ICT en industrie, bouw handel en logistiek.

Gemeente Assen: lokale markt met een paar grotere (overheids)gebruikers

De kantorenmarkt in Assen is vooral een lokale markt. Net als in Groningen zien we ook een aantal grote (overheids)gebruikers. Zo huisvest Assen als provinciehoofdstad het provinciehuis van Drenthe. Daarnaast is de NAM een grote afnemer van kantoormeters. De aanwezigheid van deze overheidsgebruikers zien we terug in de dynamiek op de kantorenmarkt van Assen in de laatste vijf jaar. Met 63% van de transacties vindt de meeste dynamiek plaats bij overheden. De andere transacties vinden vooral plaats binnen de financiële dienstverlening. Dit is goed voor 25% van de transacties de afgelopen vijf jaar. Verder liggen het provinciehuis en de NAM langs een uitvalsweg waardoor ongeveer de helft van de kantorenvoorraad op dit locatietype staat. Van ditzelfde locatietype maakt ook de Lauwers deel uit als zichtlocatie langs de A28. Op snel- en uitvalswegen is vrijwel geen aanbod beschikbaar. Daarmee draagt de autodominantie van de regio bij aan de aantrekkelijkheid van deze locaties. Tegelijkertijd zien we relatief veel aanbod binnen het hoogstedelijk OV-knooppunt/centrummilieu (circa 45% van het aanbod). Het centrum- en het stationsgebied van Assen vormen dit locatietype. Zowel in het centrum als het stationsgebied worden kantoormeters aangeboden. Het station is de afgelopen jaren aangepakt als onderdeel van een bredere gebiedsontwikkeling. Zo is het busstation verplaatst en het stationsgebouw geheel vernieuwd (oplevering in 2020). Dit is een impuls voor de openbare ruimte van dit gebied. Voor de kantorenmarkt van Assen kan het stationsgebied daarom als belangrijk 'visitekaartje' dienen.

Overige gemeenten: verspreide kantoren over locatietypen

Ook in de andere RGA-gemeenten zijn verschillende kantoren gevestigd. In totaal staat zo'n 10% van de kantorenvoorraad van de RGA in de gemeenten Westerkwartier, Het Hogeland, Midden-Groningen, Noordenveld en Tynaarlo. In deze gemeenten zien we relatief veel kantoren in een woonmilieu en op

bedrijventerreinen. De reden voor het hoge aandeel kantoren in woonmilieu is het gevolg van het ontbreken van formele, grootschalige kantoorlocaties in vergelijking met de gemeenten Groningen en Assen. Let wel, dit doet niet af van het belang van de (veelal lokale) functie van deze kantoren voor de vijf gemeenten. Het totale aandeel mag dan klein zijn, deze kantoren kunnen voor lokaal verzorgende bedrijven wel degelijk een belangrijke functie hebben.

3.3 Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt

De trends en ontwikkelingen waarmee de (inter)nationale kantorenmarkt te maken heeft, waren al volop in het nieuws. Denk aan de groeiende kantorenleegstand, de verduurzamingsopgave en de tweekoppigheid op de kantorenmarkt. COVID-19 heeft de belangstelling voor deze ontwikkelingen verder vergroot. Dat komt met name door de toename van thuis- en hybride werken, wat op zijn beurt weer tot vragen leidde als: willen mensen nog in hoogstedelijke gebieden blijven wonen als thuiswerken het nieuwe normaal wordt? Wat doet thuiswerken met de productiviteit en creativiteit van werknemers? En vooral: wat is de invloed op hun welzijn en kwaliteit van leven? In de figuur hieronder zijn de bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt gevat in een achttal overkoepelende kernbegrippen.

Figuur 7: Bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt



Bron: Stec Groep, 2021.

Wat is het effect van COVID-19 op (bestaande) trends en ontwikkelingen?

Om te beginnen: de genoemde trends en ontwikkelingen zijn al langer van invloed op de kantorenmarkt. Zo leidde digitalisering eerder al tot meer thuiswerken. Wel zien we onder invloed van COVID-19 een versnelling in sectoren waar digitalisering en thuiswerken eerder nog niet vanzelfsprekend waren. We concluderen daarom dat COVID-19 vooral een katalysator is, een versterkende kracht die bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt en daarbuiten versnelt.

De kwantitatieve vraag naar kantoorruimte daalt

Verwacht wordt dat een aantal ontwikkelingen (toename thuiswerken, meer digitalisering, geconcentreerde verstedelijking) versneld tot een vermindering van het aantal kantoormeters kan leiden. Er is bijvoorbeeld minder ruimte nodig om te werken en kantoorgebruikers kunnen overwegen pieken op te vangen in flexkantoren.

De kwalitatieve vraag naar kantoren verandert ook

De inrichting van het kantoorgebouw zal naar verwachting veranderen. Kantoren worden meer en meer een plek om elkaar te ontmoeten. Mede dankzij het vele thuiswerken is deze functie sinds COVID-19 urgenter dan ooit. Het is een oproep naar sociale verbinding in een tijdperk van individualiteit. Smart buildings en stijgende huurprijzen zijn prikkels voor meer efficiënt gebruik van kantoormeters. Gebouwen

met grotere vloervelden (van 2.000 m² per verdieping en groter) sluiten beter aan bij de veranderende eisen aan kantoren: minder inefficiënte kantoortuinen en meer ruimte voor (toevallig) ontmoeten.

Locatievoorkeuren blijven gelijk

COVID-19 blijkt geen veranderingen teweeg te brengen in de ruimtelijke patronen die al bestonden. In de enquête onder circa 470 respondenten gaven kantoorgebruikers aan zich niet op een ander soort locatie te willen vestigen als gevolg van COVID-19. Locaties die vóór COVID-19 al interessant waren, blijven dat naar de toekomst toe nog steeds. De voorkeur blijft uitgaan naar hoogstedelijke OV-knooppunten/ centrummilieus wanneer verhuizing wel overwogen wordt. Voorbeelden van dit milieu in Nederland zijn CID Den Haag, Zuidas Amsterdam, Rotterdam RCD en Utrecht Centraal. Binnen de RGA hebben het stationsgebied en de binnenstad van Groningen op dit moment als enige het profiel hoogstedelijk OV-knoop/centrummilieu. De OV-bereikbaarheid is maar ten dele een verklaring voor de goede uitgangspositie van deze locatie. De functiemix die hier aanwezig is maakt het voor kantoorgebruikers vooral interessant. Dat betekent dat ook locaties waar een functiemix te realiseren is in de toekomst beter in staat zullen zijn om in te spelen op de trend dat dit voor kantoorgebruikers steeds belangrijker wordt. De bereikbaarheid per auto zal voor de kantorenmarkt van RGA namelijk altijd relatief belangrijk blijven.

Tabel 4: Samenvatting impact COVID-19 op ontwikkelingen

#	Ontwikkeling	Leidt deze ontwikkeling tot… → …meer of minder kantoormeters?	… andere ruimtelijke patronen dan voor COVID-19?	…andere inrichting van het gebouw dan voor COVID-19?
1	Thuiswerken en hybride model	↓	✗	✓
2	Digitalisering	↓	✗	✓
3	Flexconcepten	↓	✗	✓
4	Tweekoppigheid kantorenmarkt: locatiepatronen	↓	✗	✓
5	Geconcentreerde verstedelijking	↓	✗	✓
6	Energie en klimaat	–	✗	✓
7	Veranderende Daily Urban Systems	–	✗	–
8	Welzijn en Quality of Living	–	✗	✓

Betekenis van de symbolen

↓	Minder kantoormeters	✓	Ja, COVID leidt tot ander effect
–	Netto blijft aantal kantoormeters gelijk of geen effect	–	Effect neutraal
↑	Meer kantoormeters	✗	Nee, COVID leidt niet tot ander effect

Bron: Stec Groep, 2021.

3.4 Methodiek behoefteraming

In dit onderzoek richten we ons op de **uitbreidingsvraag** naar kantoorruimte.[5] Dit is de vraag naar extra of juist minder kantoormeters ten opzichte van de huidige totale voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven). Naast uitbreidingsvraag, die het

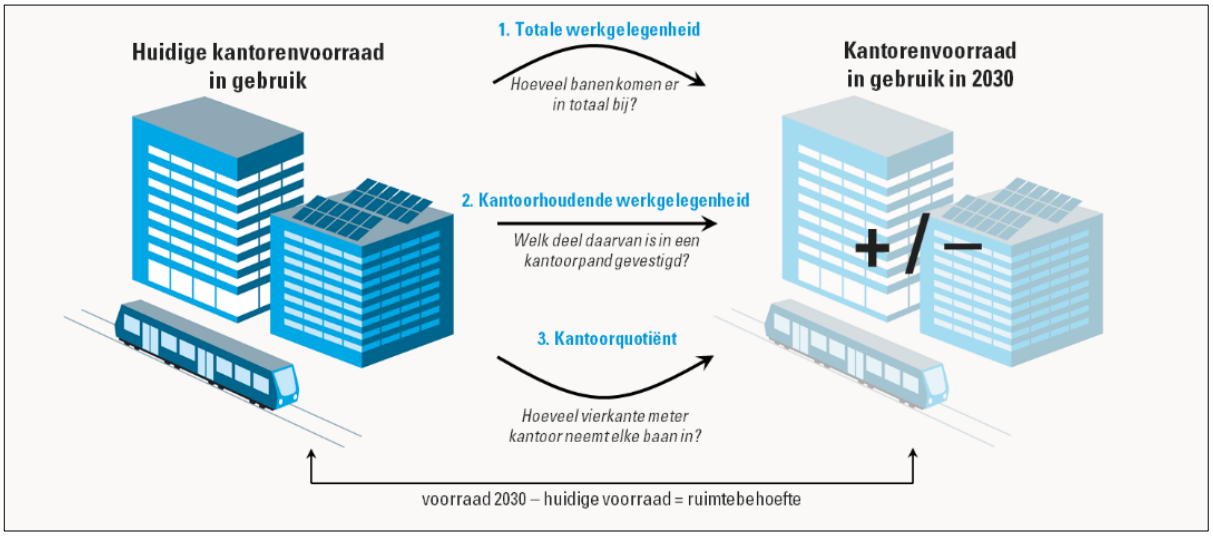
[5] We kijken expliciet niet naar de vervangingsvraag. Zie hiervoor de toelichting in paragraaf 3.6.

gevolg is van autonome economische groei, kan ook sprake zijn van additionele vraag. In paragraaf 4.3 gaan we daar dieper op in.

We berekenen dus feitelijk wat de benodigde omvang van de kantorenvoorraad in de toekomst is. Door deze af te zetten tegen de huidige totale kantorenvoorraad, berekenen we hoeveel extra of juist minder meters er in de toekomst nodig zijn. Voor het berekenen van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte gebruiken we de systematiek die oorspronkelijk is gehanteerd in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau, die later is overgenomen door het PBL. Deze methodiek is ook toegepast in de meest recente toekomstscenario's voor de kantorenmarkt van het PBL/CPB (2017) [6]. Het model bestaat uit drie parameters:

1. De ontwikkeling van de totale werkgelegenheid (in totaal werkzame personen).
2. Het aandeel van werkzame personen dat in een kantoor werkt ten opzichte van de totale werkgelegenheid (kantoorhoudende werkgelegenheid).
3. Het gemiddelde ruimtegebruik in vierkante meter kantoor per werkzaam persoon (kantoorquotiënt) [7].

Figuur 8: Toelichting methodiek uitbreidingsvraag



Bron: Stec Groep, 2021.

OPNAME VERSUS RUIMTEBEHOEFTE

In marktrapportages over de kantorenmarkt wordt de vraag naar kantoorruimte vaak weergegeven in opnamecijfers ofwel de ingebruikname van kantoormeters. Dit is de som van het aantal vierkante meters dat in nieuwe huur- en/of koopcontracten is vastgelegd. Dit is wat anders dan de ruimtebehoefte zoals deze in dit onderzoek wordt benaderd. Als een bedrijf ergens 5.000 m² kantoorruimte huurt (opname) maar ook ergens 5.000 m² kantoorruimte achterlaat, dan betekent dit per saldo een ruimtebehoefte van 0. De kantorenvoorraad in gebruik blijft immers gelijk.

3.5 Parameters behoefteraming

De behoefteraming stellen we op, op het niveau van de RGA. Hieronder gaan we in op de drie parameters voor de regio: (1) totale werkgelegenheid, (2) kantoorhoudende werkgelegenheid en (3) kantoorquotiënt.

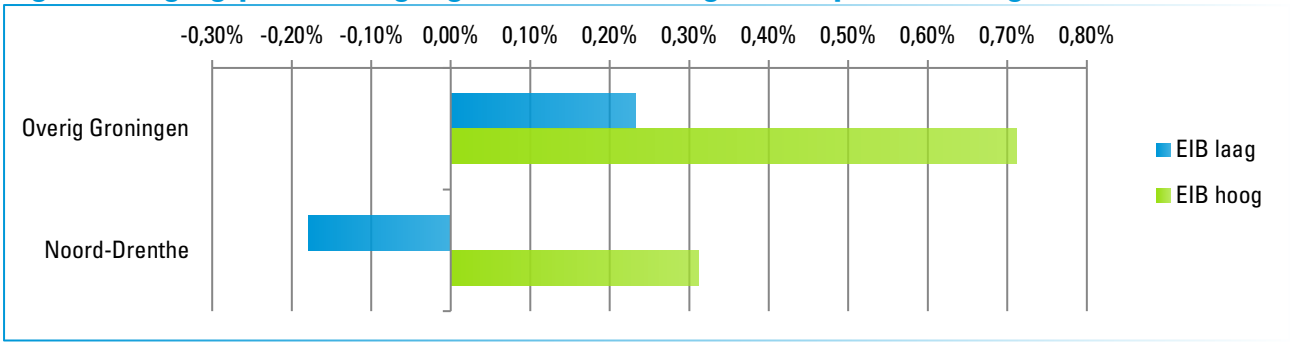
[6] Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB
[7] EIB/BCI (2019) hanteert het aantal vierkante meter kantoor per arbeidsjaar (fte) als kantoorquotiënt. Cijfers zijn daardoor niet een-op-een vergelijkbaar.

1. Totale werkgelegenheid

De eerste parameter is de ontwikkeling van de totale werkgelegenheid. Hoeveel banen komen er in de komende tien jaar in totaal bij? We maken hiervoor gebruik van de nieuwe bedrijfstakramingen van het EIB. Deze ramingen zijn opgesteld in opdracht van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). De bedrijfstakramingen geven de verwachte ontwikkelingen weer van het arbeidsvolume en de toegevoegde waarde voor 18 bedrijfstakken voor de periode 2019-2032, met een doorkijk op totaalniveau naar 2040. De toekomstige ontwikkeling van de (beroeps)bevolking is daarbij een belangrijke determinant voor de toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid. Het EIB baseert zich daarvoor op de bevolkingsprognose van het CBS.

Het EIB hanteert twee scenario's voor de ontwikkeling van de totale werkgelegenheid: laag en hoog. Scenario hoog combineert een relatief hoge bevolkingsgroei met hoge economische groei. Scenario laag kent een meer gematigde demografische ontwikkeling en een meer bescheiden economische groei. De EIB-scenario's geven de toekomstige werkgelegenheidsgroei weer op het niveau van COROP-regio's. Op basis van deze scenario's is de groeivoet voor de COROP-regio's Overig Groningen en Noord-Drenthe bepaald (zie onderstaand figuur en tabel).

Figuur 9: Uitgangspunten werkgelegenheidsontwikkeling tot 2032 per COROP-regio



Bron: EIB, 2022.

Tabel 5: Uitgangspunten werkgelegenheidsontwikkeling tot 2032 met doorkijk tot 2040 per COROP

Regio	Jaarlijkse groei werkgelegenheid tot 2032	Jaarlijkse groei werkgelegenheid 2032 tot 2040
Overig Groningen	+0,23 tot +0,71%	+0,26 tot +0,64%
Noord-Drenthe	-0,38 tot -0,18%	-0,20 tot 0,00%

Bron: EIB, 2022.

De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling voor COROP-regio Overig Groningen is een belangrijke parameter in de behoefteraming voor kantoren, omdat ruim 70% van de kantorenvoorraad en bijna 90% van de kantorendynamiek zich in de gemeente Groningen afspelen. De EIB raamt de ontwikkeling van het arbeidsvolume voor de gehele COROP Overig Groningen, terwijl de regiogrens van de RGA rond het stedelijke gebied rondom stad Groningen loopt. Juist in dat gebied vindt historisch de sterkste werkgelegenheidsgroei plaats en wordt naar de toekomst toe ook ingezet op forse groei via de Verstedelijkingsstrategie.

In de afgelopen tien jaar (2011-2021) nam de werkgelegenheid binnen de RGA-contour van COROP-regio Overig Groningen met 0,89% per jaar toe. In de gemeente Groningen lag dit groeicijfer in dezelfde periode op 1,19% per jaar. De EIB-raming gaat voor de periode 2019-2032 in het hoge scenario uit van 0,71% per jaar. Als we de historische werkgelegenheidsgroei binnen de RGA-contour verder ontleden naar gemeenten, blijkt dat Gemeente Groningen (ca. +18.000 banen) zelfs vrijwel volledig verantwoordelijk was voor de totale groei in dit gebied (ca. +17.400). In de RGA-gedeeltes van Midden-Groningen (ca. +400) en Westerkwartier (ca. +100) was er sprake van lichte groei en in Het Hogeland was sprake van een afname (ca. -1.100).

Het voorgaande geeft aanleiding om rekening te houden met een plus-scenario voor het Groningse deel van de RGA, ten opzichte van de EIB-scenario's laag en hoog. Samengevat zijn dat de volgende vier redenen:

- De kantorenvoorraad en -dynamiek concentreert zich binnen het Groningse deel van de RGA in gemeente Groningen.
- Gemeente Groningen is binnen het Groningse deel van de RGA vrijwel volledig verantwoordelijk voor de werkgelegenheidsgroei in de laatste 10 jaar.
- De historische groei in gemeente Groningen ligt aanzienlijk hoger dan de verwachte werkgelegenheidsgroei in het hoge scenario van de EIB-raming voor COROP-regio Overig Groningen.
- De woningbouwambities van gemeente Groningen kunnen een versterkend effect hebben op toekomstige werkgelegenheidsgroei.

In het plus-scenario gaan we ervan uit dat in het Groningse deel van de RGA de historische ontwikkeling van werkgelegenheid van de afgelopen tien jaar doorgetrokken wordt in de periode 2019-2032.

2. Kantoorhoudende werkgelegenheid

Er worden veel statistieken over de kantorenmarkt geregistreerd, maar werkgelegenheid is er daar niet één van. Dit heeft onder meer te maken met de complexiteit van de ruimtelijke koppeling tussen bedrijfsvestigingen en kantoorpanden. Dit is wel mogelijk, maar wordt niet structureel op een eenduidige manier gemonitord. Onderzoek uit het verleden geeft echter wel inzicht in de ontwikkeling van kantoorhoudende werkgelegenheid.

Uit onderzoek van het PBL en CPB blijkt dat tussen 2000 en 2015 het aandeel kantoorbanen relatief constant is gebleven. Tussen 2000 en 2008 bleef het aandeel nagenoeg gelijk; daarna daalde het aandeel van 25 naar 24% in 2015. Het PBL/CPB concludeert dat regionale en provinciale *ontwikkelingen* redelijk vergelijkbaar zijn met de nationale ontwikkeling. In geen enkele regio of provincie stijgt het aandeel kantoorbanen. We gaan vanwege de historische langjarige stabiele ontwikkeling daarom vooralsnog uit van een gelijkblijvend aandeel kantoorhoudende werkgelegenheid (zie onderstaande tabel).

Tabel 6: Uitgangspunten kantoorhoudende werkgelegenheid

Regio	Kantoorhoudende werkgelegenheid
RGA	22%

Bron: Stec Groep, 2022. Op basis van BAG 1-1-2022, Vastgoedmonitor Groningen 2021, en LISA 2021.

HOGER BEROEPSNIVEAU BIJ KANTOORHOUDENDE BEDRIJFSSECTOREN

Kantoorhoudende bedrijven zijn veelal actief in de sectoren financiële diensten, zakelijke diensten, vastgoed en overheid. In deze sectoren worden banen grotendeels ingevuld door personen met beroepsniveau 3 of 4. Het gaat om circa 70-80% van het aantal banen (zie hiervoor de bijlage).

In de studie van het CBS, in opdracht van het UWV, is het beroepsniveau per bedrijfssector bepaald aan de hand van de Enquête Beroepsbevolking (EBB). EBB is uitgezet onder de werkzame beroepsbevolking van 15 tot 75 jaar en geanalyseerd aan de hand van de International Standard Classification of Occupations 2008. Hierbij geldt de volgende indeling:

- Beroepsniveau 1: eenvoudige routinematige taken (elementair of lager onderwijs vereist).
- Beroepsniveau 2: weinig tot middelmatig complexe taken (middelbaar of hoger onderwijsniveau vereist).
- Beroepsniveau 3: complexe taken (middelbaar of hoger onderwijsniveau vereist).
- Beroepsniveau 4: zeer complexe gespecialiseerde taken (hoger of wetenschappelijk onderwijsniveau vereist).

We vertalen de landelijke verdeling van banen naar beroepsniveau naar de situatie voor werkgelegenheid in kantoren in de RGA. Dit doen we door de landelijke aandelen van beroepsniveaus per sector te vermenigvuldigen met de werkgelegenheid naar sectoren in kantoren in de RGA. Daaruit blijkt dat bijna 40% van de kantorenwerkgelegenheid in beroepsniveau 4 valt.

- Beroepsniveau 1: 4% (t.o.v. 9% in totale werkgelegenheid op landelijk niveau).
- Beroepsniveau 2: 37% (t.o.v. 41% in totale werkgelegenheid op landelijk niveau).
- Beroepsniveau 3: 21% (t.o.v. 17% in totale werkgelegenheid op landelijk niveau).
- Beroepsniveau 4: 38% (t.o.v. 32% in totale werkgelegenheid op landelijk niveau).

Dit zien we als een absoluut minimum, omdat beroepsniveau 4 specifiek bij kantoorhoudende bedrijven waarschijnlijk vaker voorkomt dan in de verdeling van alle bedrijven. Cijfers specifiek voor kantoorhoudende bedrijven zijn echter niet beschikbaar. We schatten in dat het percentage in werkelijkheid rond 60-70% ligt (o.b.v. de verdeling in sectoren die grotendeels in kantoren zijn gevestigd, zoals ICT). Tot 2040 komen er zo'n 29.000 banen bij in de RGA in het hoge groeiscenario. Daarvan zijn ruim 8.100 banen kantoorbanen. Uitgaande van de schatting van zo'n 60-70% verwachten we dat er circa 4.900 tot 5.700 banen in beroepsniveau 4 bijkomen tot 2040 in het hoge scenario.

Bron: LISA provincie Groningen en Drenthe, 2021. CBS, 2021. Tweejaarsgemiddelde 2019-2022, gebaseerd op EEB. Afgerond op honderdtallen.

3. Kantoorquotiënt

De derde prognoseparameter is het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer per vierkante meter kantoorruimte; de kantoorquotiënt. De ontwikkeling van deze parameter is enigszins gevoelig voor conjunctuurgolven. Het aantal vierkante meter dat een bedrijf tot zijn beschikking heeft ligt namelijk veelal langdurig vast, óf in een langjarig huurcontract óf in eigendom. Bij bijvoorbeeld een afname van werkgelegenheid zal een bedrijf niet altijd gelijk het aantal meters daarop (kunnen) aanpassen.

De verwachtingen voor de ontwikkeling van de gemiddelde kantoorquotiënt lopen uiteen. Enerzijds zijn er instituten die een daling van de kantoorquotiënt verwachten, met name als gevolg van *Het Nieuwe Werken* (onder andere flexibele werkplekken, hogere bezettingsgraad). Zo veronderstelde het CPB in 2012 een daling naar 19,5 m^2 verhuurbaar vloeroppervlak per baan in 2040. De Nederlandsche Bank veronderstelde in 2015 een daling naar 16 m^2 per baan in 2040 en in meer radicale scenario's maar liefst een daling naar 12-14 m^2 per werknemer (DNB, 2015 [8]). Het PBL/CPB gaat in hun scenariostudie uit 2017 in het basisscenario uit van een daling van het gemiddelde ruimtegebruik naar 95% in 2030 en 90% in 2050 (ten opzichte van 2015). Anderzijds zijn er ook verwachtingen voor een gelijkblijvende kantoorquotiënt. Dit is bijvoorbeeld de aanname van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en Buck Consultants International (BCI) in hun behoefteraming van kantoren voor de NOVI [9]. De argumentatie hierachter is dat de ruimte per werknemer weliswaar afneemt door een efficiëntere indeling van het kantoor en door meer thuiswerken, maar dat daar een toename van het ruimtegebruik tegenover staat doordat het opleidingspeil toeneemt. Door een toename in het opleidingspeil neemt volgens EIB/BCI ook het ruimtegebruik toe door faciliteiten als vergaderruimtes, ICT- en andersoortige facilitaire voorzieningen.

Op basis van de historische ontwikkeling en huidige stand van zaken van de kantorenvoorraad in gebruik en het aantal kantoorbanen hebben we voor de RGA de kantoorquotiënt gedestilleerd. In de behoefteraming rekenen we in de basis met onderstaand kantoorquotiënt op regioniveau als uitgangspunt voor het startjaar van de prognoses. We variëren wel met de ontwikkeling van de kantoorquotiënt richting de toekomst in de verschillende scenario's (zie voor uitgebreide toelichting paragraaf 4.1).

[8] DNB (2015), Overzicht financiële stabiliteit - najaar. Amsterdam: DNB.
[9] EIB & BCI (2019), Ruimte voor economische activiteit tot 2030. Verkenning van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en kantoren.

Tabel 7: Uitgangspunt kantoorquotiënt RGA, in vierkante meter vvo

Regio	Kantoorquotiënt
RGA	22 m²

Bron: Stec Groep, 2022. Op basis van BAG 1-1-2022, Vastgoedmonitor Groningen 2021, en LISA 2021.

Complicerende factor in het analyseren en inschatten van deze prognoseparameter is de beperkte beschikbaarheid van (eenduidige) data. Dit heeft onder meer te maken met de complexiteit van de ruimtelijke koppeling tussen bedrijfsvestigingen (en bijbehorende werkgelegenheid) en kantoorpanden. Dit is wel mogelijk, maar wordt niet structureel op een eenduidige manier gemonitord. De ontwikkeling van deze parameter is daarnaast enigszins gevoelig voor conjunctuurgolven. Het aantal vierkante meter dat een bedrijf tot zijn beschikking heeft ligt namelijk veelal langdurig vast, óf in een langjarig huurcontract óf in eigendom. Bij bijvoorbeeld een afname van werkgelegenheid zal een bedrijf niet altijd gelijk het aantal meters daarop (kunnen) aanpassen. Wanneer een huurcontract afloopt kan een bedrijf wel een strategische keuze maken over het aantal meters dat zij denkt (op lange termijn) nodig te hebben, rekening houdend met de verwacht ontwikkeling van het aantal werknemers én de bezettingsgraad van het kantoor. Recente kantoortransacties duiden veelal op een afname van de kantoorquotiënt. In onderstaande tabel vindt u enkele voorbeelden.

Tabel 8: Voorbeelden afname kantoorquotiënt bij recente kantoortransacties

Jaar transactie	Gemeente	Bedrijf	Sector	Kantoorquotiënt oud	Kantoorquotiënt nieuw	Ontwikkeling kantoorquotiënt
2019	Utrecht	Berenschot	Zakelijke diensten	29	9	-69%
2020	Den Haag	ANWB	Dienstverlening	25	17	-33%
2021	Arnhem	Vitens	Nutsbedrijf	35	22	-39%
2021	Zwolle	Wehkamp	Retail	25	15	-40%
2021	Rotterdam	BDO	Zakelijke diensten	22	19	-12%

Bron: PropertyNL, Vastgoedjournaal.nl, Vastgoeddata.nl

Tegelijkertijd vinden we in de RGA niet of nauwelijks recente voorbeelden van deze afname. Dit heeft onder meer te maken met het kenmerkende karakter van de kantorenmarkt in de RGA, die wordt gedomineerd door grootschalige eindgebruikers uit de (semi) publieke sector. De dynamiek onder dit soort partijen is laag en huurcontracten vaak relatief lang.

3.6 Vervangingsvraag

We rekenen nu niet met een vast percentage van de voorraad die per jaar vervangen moet worden. Maar als een regio of gemeente sterk inzet op het uit de markt nemen van kantoren die incourant zijn en/of het wegbestemmen van plancapaciteit op locaties die minder toekomstbestendig zijn kan er wel degelijk sprake zijn van vervangingsvraag. Ook kan het voornemen om energielabel A per 2030 te verplichten leiden tot vervangingsvraag. De geraamde uitbreidingsvraag op centrum/OV-locaties bijvoorbeeld kan daardoor hoger uitpakken als gevolg van vervangingsvraag die (naar verwachting vooral) daar zal landen.

In het verleden werd in kantorenprognoses van een vaste vervangingsvraag uitgegaan. Vervangingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet. Vervangingsvraag bestaat uiteraard nog steeds, maar vindt zijn weg in de bestaande voorraad/leegstand (inclusief sloop/nieuwbouw). Vervanging van kantoorruimte zorgt per saldo niet voor toename van de voorraad. Dat betekent dat bij vervangingsnieuwbouw, en daarmee toename van de voorraad, extra meters moeten worden onttrokken. Vervangingsvraag bestond doorgaans uit een vast percentage van de totale voorraad die per jaar moest worden vervangen (vaak 2-3% van de voorraad per jaar). Voor de RGA betekent 2-3% op een kantorenvoorraad van 1.430.000 m² vvo een vervangingsvraag van circa 28.600 tot 42.900 m² vvo per jaar. In de praktijk bleek een vervangingsvraag

van circa 2-3% vaak een forse overschatting van de daadwerkelijke vervangingsvraag die zich manifesteerde.

Er is daarom een aantal argumenten waarom uitgaan van vervangingsvraag niet verstandig meer is in de huidige markt. Ten eerste is het nu belangrijker dan voorheen om ook kantoorruimte weg te bestemmen. Uiteraard in plancapaciteit op slechte locaties (zoals in het verleden al veel is gebeurd), maar ook door bestaande kantoren die leegstaan aan de voorraad te onttrekken. Achterblijvende locaties in de RGA kunnen worden ingezet voor de grote vraag naar bijvoorbeeld bedrijfsruimte, voor opvang van vluchtelingen of andere vormen van (permanenter) wonen. Ten tweede zien we dat veel recente transacties geen uitbreidingen meer zijn, maar juist inkrimpingen. Veel partijen laten een groter aantal vierkante meters achter dan dat ze opnemen. Ook als bedrijven nog verwachten te groeien. Ten derde wordt er in een opgaande markt met netto nog uitbreidingsvraag veel kantoorruimte op risico ontwikkeld en opgenomen. Nu de markt krimpt (of zeer licht groeit/stabiel is, zoals in de prognose in het basisscenario) verwachten we dat er veel meer aandacht zal zijn voor behouden wat goed is en verduurzamen wat kan (daar is door de label C verplichting sowieso veel meer aandacht voor) in plaats van nieuwe ontwikkelingen met bijbehorend risico. Gemeenten zijn ook veel strenger geworden in de ontwikkeling van kantoren op risico. Specifiek in Groningen is al geruime tijd niet meer op risico gebouwd, zo werd genoemd in het marktpanel (zie de bijlage voor het verslag). Tot slot is de nadruk veel meer komen te liggen op de manier waarop we het kantoor gebruiken (voor ontmoeten, samenwerken, brainstormen, et cetera) in plaats van een focus op uitbreiding van kantoren. Die heroverweging draagt er uiteraard aan bij dat sommige kantoren niet meer zullen voldoen en sneller worden afgeschreven, maar tegelijk draagt deze bij aan een inkrimping van het aantal vierkante meters kantoor dat in totaal nodig is.

Voorgenoemde argumenten zijn onderbouwing om nu niet met een vast percentage vervangingsvraag te rekenen. Maar er zijn ook redenen om dat wel te doen. Duurzaamheidsmaatregelen zijn er een van. Bijvoorbeeld: meer dan de helft van de voorraad in gemeente Groningen (exclusief de binnenstad) is ouder dan 20 jaar. Als investeringen benodigd voor energielabel A niet rendabel zijn, kan dit leiden tot een incidentele vervangingsvraag. We adviseren dit goed te monitoren en hierover met pandeigenaren in gesprek te gaan. Handhaving op label C kan leiden tot eigenaren die alsnog investeren in verduurzamingsmaatregelen om panden geschikt te maken voor label C. Voor panden waarvoor de investering niet loont kan handhaving tot vervangingsvraag leiden. In het ergste geval mag een kantoor namelijk niet meer verhuurd worden. Als het zo ver komt bij een pand dat nog in gebruik is, en de gebruikers moeten verplaatsen, kan vervangingsvraag optreden. Panden kunnen ook vanwege transformatie uit de voorraad worden genomen terwijl ze nog (deels) in gebruik zijn. Ook dan kan vervangingsvraag ontstaan. We adviseren uiteraard in deze gevallen om eventuele vraag naar nieuw te ontwikkelen panden altijd te concentreren op locatietypes waar we netto nog uitbreidingsvraag verwachten.

IMPACT ENERGIELABEL C-VERPLICHTING

In het Bouwbesluit 2012 is de verplichting opgenomen dat elk kantoorgebouw per 1 januari 2023 minimaal energielabel C moet hebben. Dit betekent een primair fossiel energiegebruik van 225 kWh per m^2. Wanneer het gebouw niet aan deze eis voldoet in het jaar 2023, dan mag het niet meer als kantoor gebruikt worden. Het bevoegd gezag is bij overtreding de handhaver. Dit is meestal de gemeente waarbinnen het kantoorgebouw ligt of de Omgevingsdienst. Ook zijn er uitzonderingen op de verplichting, bijvoorbeeld bij monumenten.

In Groningen heeft circa 50% van de kantoren label A tot en met C, terwijl dit percentage in Assen veel lager ligt (25%). In de praktijk blijkt daarnaast dat er veel kantoren zijn die nog geen energielabel aangevraagd hebben, terwijl deze al wel een label C of hoger hebben. Daarnaast kunnen relatief kleine duurzaamheidsmaatregelen erg effectief zijn om een labelsprong te behalen. De daadwerkelijke impact van de energielabelverplichtingen is afhankelijk van de handhaving door de bevoegde overheden.

Belangrijk om op te merken is dat het voor kantoren (nog) niet wettelijk verplicht is om energielabel A te hebben in 2030. In het energieakkoord uit 2013 is het volgende opgenomen: *"Voor 2030 wordt voor [bestaande] gebouwen gestreefd naar ten minste gemiddeld label A".* Wel adviseert RVO kantooreigenaren om alvast na te denken over de verdere verduurzaming van het kantoorgebouw omdat richting de CO2-neutrale eis in 2050 gegaan wordt (Bron: RVO 2022, Energielabel C kantoren).

4 Behoefteraming kantoren

4.1 Drie scenario's

We verwachten dat COVID-19 het meest effect zal hebben op de kantoorquotiënt. Dit baseren we onder meer op basis van onze eerdere enquête onder eindgebruikers (bedrijven) op de kantorenmarkt.[10] Uit de verwachtingen van de bedrijven in onze enquête blijkt een (gewogen) gemiddelde afname van circa 22% van de kantoorquotiënt. Ook uit andere bronnen komen signalen dat bedrijven overwegend minder meters nodig verwachten te hebben.

Tegelijkertijd constateren we dat er een hoge mate van onzekerheid bestaat over de toekomstige ontwikkeling van deze parameter. We werken de behoefteraming daarom uit in drie scenario's.[11] We lichten ze hieronder kort toe. We houden in alle scenario's rekening met een frictieleegstand van 5%. Dit is een gezonde leegstand in de kantorenmarkt, waarbij bedrijven voldoende keuzemogelijkheden hebben om een kantoor te vinden dat aan hun huisvestingswensen en -eisen voldoet.

1. **Business as usual:** de kantorenmarkt herstelt zich naar het 'oude normaal'. Bedrijven blijven evenveel vierante meters per werkzame persoon hanteren. Dit scenario sluit aan bij de uitgangspunten van EIB/BCI (2019).
2. **Basisscenario**: In het basisscenario houden we rekening met een daling van de kantoorquotiënt. We gaan uit van een daling naar 90% in 2030 ten opzichte van 2015. Dit is een iets snellere daling dan het uitgangspunt van het PBL in 2017 (95% in 2030 ten opzichte van 2015), vanwege de versnelde transitie naar thuiswerken tijdens COVID-19.
3. **COVID-19 als katalysator**: De COVID-19-pandemie heeft in dit scenario echt gewerkt als katalysator van hybride werken en bedrijven gaan deze transitie versneld inzetten. We gaan hierbij uit van een daling van de kantoorquotiënt naar 80% in 2030 ten opzichte van 2015.

Tabel 9: Aannames kantoorquotiënt per scenario

	Aanname kantoorquotient	Betekenis periode 2022-2030	Betekenis periode 2022-2040
1. Business as usual	Blijft gelijk	0%	0%
2. Basisscenario	90% in 2030 t.o.v. 2015	-5%	-12%
3. COVID-19 als katalysator	80% in 2030 t.o.v. 2015	-11%	-23%

Bron: Stec Groep, 2022.

4.2 Welk scenario is realistisch?

Hierna volgen de vraagramingen in drie verschillende scenario's. Om de leesbaarheid van de resultaten te verhogen lopen we hier alvast vooruit op de conclusies en adviezen voor wat betreft het meest realistische scenario. We adviseren u uit te gaan van het basisscenario. De afname van de kantoorquotiënt in dit scenario achten we het meest realistisch op basis van recente transacties en verwachtingen van de markt, zie ook paragraaf 3.5. Onlangs publiceerde het Financieel Dagblad (FD) nog een artikel over het afstoten van kantoormeters door grote werkgevers[12]. Uit een rondgang onder 29 bedrijven blijkt dat 13 er minder ruimte gebruiken. Vastgoed gaat in de verkoop of wordt onderverhuurd. Daarbij wordt aangegeven dat

[10] Als onderdeel van ons onderzoek 'Invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt', in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties.
[11] Een scenario is geen prognose, maar een verkenning van de hoekpunten van het speelveld. We gebruiken de scenario's om in beeld te brengen wat de consequenties zijn van de gehanteerde uitgangspunten.
[12] Financieel Dagblad, 26 augustus 2022, "Grote werkgevers stoten rigoureus kantoorruimte af".

met name financiële dienstverleners en overheden ruimte hebben ingeleverd. Als voorbeeld wordt o.a. gemeente Amsterdam genoemd, dat al afscheid nam van 24.000 m² en in 2023 nog eens 18.500 m² afstoot, omdat 'het thuiswerken is omarmd'. Tegelijkertijd gaf het Rijk aan dat het, ondanks een bezettingsgraad van 40%, nog niet voor minder kantoorruimte kiest omdat ambtenaren nog 'volop in de fase van leren en experimenteren' zitten met het hybride werken. Ook zien we deze bewegingen binnen de RGA voorlopig nog niet heel duidelijk terug. Het Rijk heeft bijvoorbeeld vrij recent nog grote huurcontracten in het stationsgebied verlengd. Vandaar dat we ook niet het 'COVID als katalysator' als uitgangspunt adviseren, maar het basisscenario.

Voor de bandbreedte in de werkgelegenheidsontwikkeling (EIB laag, EIB hoog, plus-scenario) verwachten we dat een ontwikkeling tussen het EIB hoog en het plus-scenario het meest waarschijnlijk is voor de RGA. Het EIB-laag scenario gaat uit van een toename van werkgelegenheid in de periode 2022 t/m 2040 van circa +7.300 banen, een toename van nog minder dan 3%. Gezien de langjarige historische ontwikkeling en de groeiambities van de RGA vinden we dit een onwaarschijnlijk scenario.

Dit betekent niet dat de markt zich al direct langs de lijnen van het basisscenario scenario hoeft te ontwikkelen. Of dat de exacte kantorenvoorraad in gebruik in 2030 of 2040 op het niveau zit dat dit scenario als uitkomst heeft. We vinden het wel verstandig om in beleid uit te gaan van de uitkomsten van dit scenario en daarop te sturen. Uiteraard moet bijsturen mogelijk blijven. In het hoofdstuk 'conclusies en advies' komen we hier nog uitgebreider op terug.

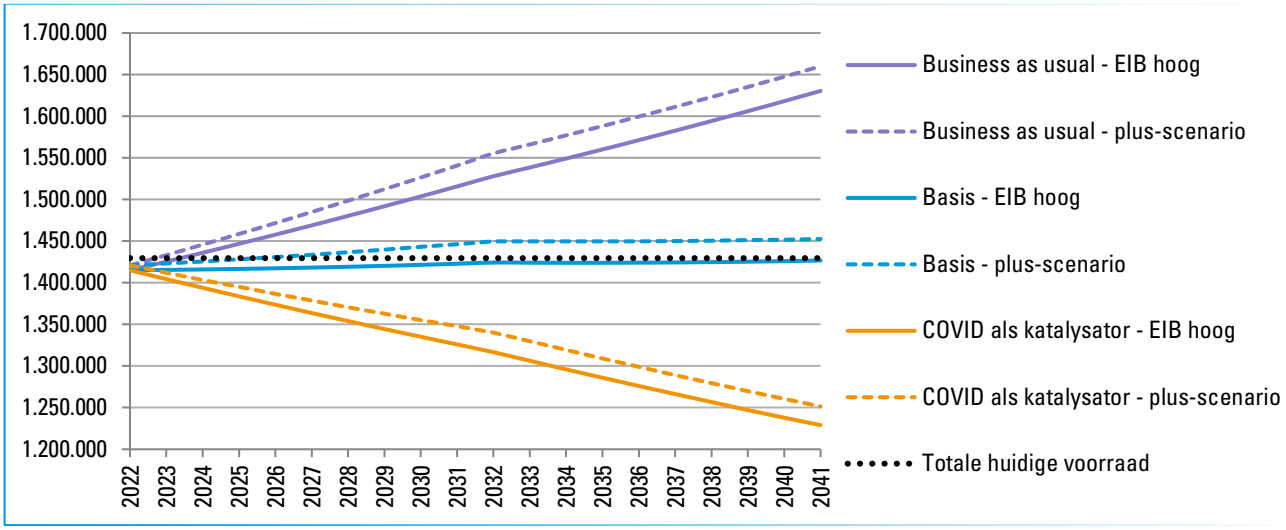
4.3 Uitkomsten

Uitbreidingsvraag

In onderstaande figuur is de uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) voor de RGA in drie scenario's weergegeven. We geven daarbij voor alle drie de scenario's de bandbreedte weer tussen het EIB hoog en het plus-scenario (zie ook paragraaf 4.2). Op uw verzoek geven we de cijfers tot en met 2040 weer, omdat dit voor uw beleid de relevante tijdshorizon is. In de bijlage vindt u de cijfers ook voor de periode t/m 2030 weergegeven. Het verschil tussen de totale voorraad (de zwarte stippellijn) en de lijnen per scenario in 2022 is de huidige leegstand in de regio.

Voor de RGA geldt dat tot en met 2040 in het business as usual en het basisscenario vraag naar extra kantoormeters is ten opzichte van de huidige voorraad in gebruik. In het COVID als katalysator-scenario is de huidige voorraad kantoren voldoende groot om de toekomstige vraag te faciliteren. In de bijlage vindt u de cijfers voor alle scenario's en bandbreedtes (dus ook EIB laag).

Figuur 10: Uitbreidingsvraag in m² kantoor tot en met 2040 in de RGA



Bron: Stec Groep, 2022.

In onderstaande tabel is de totale kantorenvraag voor de regio uitgesplitst naar locatietypen. In het basisscenario betekent deze prognose dat er tot en met 2040 per saldo nog ruimte is voor het toevoegen van circa 11.700 tot 31.000 m² vvo kantoor. Verschillende locatietypen krijgen in de scenario's te maken met een krimpende vraag, zoals bedrijventerreinen en snel- en uitvalswegen. Daarentegen is er een uitbreidingsvraag te zien bij de locatietypen centrummilieu/OV-knoop, Europapark/Kemkensberg en innovatie/campusmilieu tot en met 2040.

Tabel 10: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2022 t/m 2040, naar locatietype

	Business as usual		Basisscenario		COVID-19 als katalysator	
Locatietype	EIB hoog	Plus	EIB hoog	Plus	EIB hoog	Plus
Centrummilieu/OV-knoop	+133.800 m²	+140.900 m²	+76.000 m²	+77.800 m²	+19.800 m²	+24.000 m²
Europapark/Kempkensberg	+56.100 m²	+59.400 m²	+28.900 m²	+30.100 m²	+2.500 m²	+4.800 m²
Innovatie/campus	+29.100 m²	+30.500 m²	+17.600 m²	+17.800 m²	+6.600 m²	+7.200 m²
Overig OV-knooppunt	+1.100 m²	+1.400 m²	-1.600 m²	-1.200 m²	-4.200 m²	-3.800 m²
Snelweg en uitvalsweg	-2.100 m²	+3.300 m²	-50.100 m²	-42.900 m²	-96.700 m²	-88.400 m²
Solitaire kantoren in woonmilieu	-1.400 m²	+2.100 m²	-32.200 m²	-27.500 m²	-62.100 m²	-56.700 m²
Bedrijventerrein	-1.100 m²	+1.800 m²	-26.900 m²	-23.000 m²	-51.900 m²	-47.400 m²
Totaal	**+215.400 m²**	**+239.200 m²**	**+11.700 m²**	**+31.000 m²**	**-186.100 m²**	**-160.300 m²**

Bron: Stec Groep, 2022. Uitbreidingsvraag t.o.v. huidige voorraad in gebruik, rekening houdend met frictieleegstand 5%. Afgerond op honderdtallen.

NAAST UITBREIDINGSVRAAG KAN OOK SPRAKE ZIJN VAN ADDITIONELE VRAAG

We ramen in dit onderzoek de netto uitbreidingsvraag (zie ook hiervoor). Cijfers van de autonome uitbreidingsvraag geven in een bandbreedte een betrouwbaar beeld van de te verwachten ruimtevraag. Daarnaast kan sprake zijn van additionele vraag naar kantoren. Bijvoorbeeld als er nieuwe bedrijven zich vestigen die tot nu toe nog niet of nauwelijks in de regio gevestigd zijn. Of een bedrijf nieuwe activiteiten ontplooit die het eerder nog niet deed. Of als een bedrijf veel harder groeit dan vanuit de autonome uitbreidingsvraag verondersteld mag worden. Dit kan ervoor zorgen dat de geprognosticeerde uitbreidingvraag lager uitpakt dan wat er daadwerkelijk in de praktijk aan vraag wordt ervaren. Let wel: de uitbreidingsvraag is langjarig geraamd en is een saldobenadering. Veel vraag in jaar x betekent niet direct dat de uitbreidingsvraag 'te laag' is. De vraag kan immers in jaar x+1 ook weer afnemen. Door dalende kantoorquotiënten kunnen bedrijven namelijk ook meters inleveren die vrijvallen voor bedrijven die zich willen vestigen. Tot slot kan ook sprake zijn van verhuizing van bedrijven waarbij het kantoor dat verlaten wordt transformeert naar een andere functie, zoals woningbouw. We rekenen dus niet met vervangingsvraag als vast percentage van de voorraad, maar dit wil niet zeggen dat dit niet voor kan komen. Een vast percentage hanteren heeft in het verleden echter geleid tot een overschatting van de vraag. In de RGA zien we recent al enkele ontwikkelingen die voor een belangrijk deel als additioneel te bestempelen zijn. We noemen er hier twee ter illustratie.

PLVS VLTRA GRONINGEN – Kadans Science Partner
Kadans Science Partner ontwikkelt dit gebouw op de Zernike campus. Het gebouw kent straks circa 10.000 m² aan kantoorruimte, laboratoria en clean rooms. Maar er is ook ruimte om alle verschillende doelgroepen voor het gebouw met elkaar in contact te brengen om samenwerking en innovatie te stimuleren. Denk aan startende ondernemers studenten, volwassen bedrijven en kennisinstellingen. Het concept an sich heeft daarmee een aantrekkende werking op bedrijven die op zoek zijn naar kantoorruimte en 'dicht bij het vuur' willen zitten. Uiteraard voorziet de ontwikkeling in een vraag, maar we verwachten ook dat het ontwikkelen van het concept additionele vraag zal trekken.




Foto's: campus.groningen.nl en kadans.com

Avebe Innovatiecentrum

In 2018 opende het Avebe innovatiecentrum op de Zernike campus. Avebe is uiteraard diep geworteld in Groningen en Drenthe. In de RGA heeft het bedrijf een vestiging in Foxhol. Het innovatiecentrum biedt op circa 7.000 m^2 ruimte aan startende bedrijven, laboratoria en een experience center. Het innovatiecentrum is erop gericht om verschillende soorten partijen bij elkaar te brengen, samen te laten werken en te innoveren. En daarnaast uiteraard het werk dat Avebe zelf doet goed voor het voetlicht te brengen. Het gaat dus om een uitbreiding van de activiteiten die Avebe al deed in de regio. Deze (kantoor)meters zijn daarom tenminste deels ook additioneel te noemen omdat ze niet voortkomen uit enkel autonome economische groei.




Foto's: campus.groningen.nl

In de confrontatie gaan we nog nader in op het faciliteren van additionele vraag. Kenmerk van additionele vraag, zeker ook in bovenstaande voorbeelden, is dat het in een keer om grote volumes kan gaan die als aanbod op de markt komen. Dit lijkt snel uit de pas te lopen met de autonome uitbreidingsvraag. Daarbij moet niet vergeten worden dat er ook gebruikers binnen een locatietype kunnen zijn die krimpen in de kantoormeters die ze in gebruik nemen; de uitbreidingsvraag is geraamd als een saldo over een langjarige periode.

4.4 Confrontatie uitbreidingsvraag en plancapaciteit

Plancapaciteit

In totaal hebben de gemeenten Groningen en Assen zo'n 196.700 m^2 vvo kantoor in plannen. Het grootste deel van de plancapaciteit bestaat uit zachte plannen. Het gaat om zo'n 123.500 m^2 vvo (circa 65%). De overige 73.200 m^2 (circa 35%) bestaat uit harde plancapaciteit op de locaties Europapark (gemeente Groningen) en het bedrijventerrein Messchenveld (gelegen naast bedrijventerrein Peelerpark, gemeente Assen).[13] In de gemeente Groningen is de meeste plancapaciteit beschikbaar (circa 80%). Qua fasering zijn

[13] De gemeente Assen heeft aangegeven dat de kavels op Messchenveld al geruime tijd beschikbaar zijn. De toekomstpotentie van deze kavels wordt onderzocht door de gemeente.

deze plannen voornamelijk voorzien in de periode voor 2030 (zie tabel hieronder). In de bijlage vindt u de verdeling van de plancapaciteit naar de specifieke locaties per gemeente.

Tabel 11: Plancapaciteit *hard & zacht* t/m 2030 (links) en totaal: t/m 2030 en daarna (rechts)

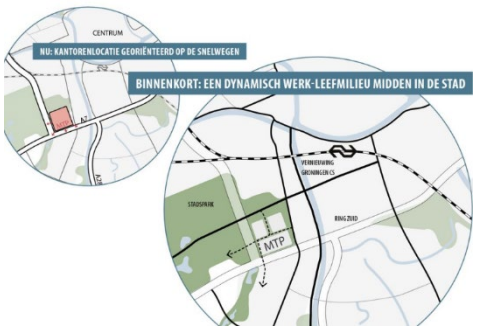
Locatietype	In m²
Plancapaciteit tot 2030	
Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	42.000
Europapark + Kempkensberg (OV/snelweg/gemengd)	59.700
Innovatie/campusmilieu*	25.000
Overige OV-knooppunten	10.000
Snel- en uitvalswegen	0
Solitaire kantoren in woonmilieu	6.000
Bedrijventerrein	36.000
Totaal	**178.700**

Locatietype	In m²
Totale plancapaciteit	
Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	47.000
Europapark + Kempkensberg (OV/snelweg/gemengd)	59.700
Innovatie/campusmilieu*	25.000
Overige OV-knooppunten	22.000
Snel- en uitvalswegen	0
Solitaire kantoren in woonmilieu	7.000
Bedrijventerrein	36.000
Totaal	**196.700**

Bron: Gemeente Groningen, Gemeente Assen, 2022. Afgerond op 100-tallen. *Op verzoek van de gemeente Groningen is de plancapaciteit op Corpus den Hoorn meegenomen binnen het innovatie/campusmilieu gezien de toekomstplannen.

VERSCHILLENDE PLANNEN VOOR GEBIEDSONTWIKKELING GRONINGEN

Er zijn verschillende plannen voor gebiedsontwikkeling in de stad Groningen. Denk bijvoorbeeld aan de woningbouwlocaties Stadhavens, Suikerzijde en Meerstad met aandacht voor werken en verblijven. Daarnaast zijn er ook andere gebieden op of nabij kantoorlocaties waarvoor transformatie- of vitaliseringsplannen zijn. Zo wordt momenteel een integrale gebiedsvisie voor de werklocatie Corpus den Hoorn-Zuid uitgewerkt. De werklocatie Corpus den Hoorn, met het Martini Ziekenhuis als spil, vormt al de dynamo voor werkgelegenheid in de gezondheidseconomie van Groningen. Met de integrale gebiedsvisie worden toekomstige plannen geschetst om samen met stakeholders de locatie verder laten uitgroeien als top- en innovatiecluster. Een andere ontwikkeling is het Spoorkwartier, gelegen ten zuiden van het station Groningen. Hier is een gemengd woon-werkgebied beoogd met een verhouding van 40% wonen, 40% werken en 20% voorzieningen. Ook komt er een stationsplein met groen. Het nieuwe stationsplein zal vanaf de Rivierenbuurt een nieuwe toegangspoort naar de binnenstad creëren. Het nieuwe stationsplein en de toekomstpoort bevorderen de nabijheid van Martini Trade Park (MTP) tot het station daarmee positief. Ook voor MTP bestaan er plannen en is er een gebiedsvisie opgesteld om de werklocatie duurzamer, dynamischer en diverser te maken. Tot slot zijn er plannen voor Kardinge en omliggend gebied. Het sportcentrum dient als vliegwiel voor de ontwikkeling van een Vitaliteitscampus. Doel is daarmee de kantorenlocatie Hunzepark een sterker gezondheidsprofiel mee te geven.



Bron: Urhahn (2018). Gebiedsvisie Martini Trade Park.



Bron: Gemeente Groningen en Specht (2021). Gebiedsconcept Zuidelijk Stationsgebied.



Bron: Martini Ziekenhuis. MZH als dynamo van het health en lifescience cluster op Corpus den Hoorn.

OOK IN ASSEN PLANNEN VOOR GEBIEDSONTWIKKELING

Ook in Assen zijn er plannen voor gebiedsontwikkeling. Interessant is de transformatie van een bedrijventerrein uit de jaren '50 naar een woon-werkgebied. Deze ontwikkeling, het Havenkwartier, is een initiatief van de gemeente Assen waaraan ook ontwikkelaars, woningcorporaties en eigenaren bijdragen. In het oog springend is de 70 jaar oude graansilo waar ruimte komt voor moderne woonvormen, vernieuwende bedrijven en horecavoorzieningen. Verder ligt het aan de Blauwe As-vaarroute (richting Meppel of Groningen). Het gebied kent momenteel vier ontwikkelgebieden (Sluiskade, Zuid, Midden en Oost) waar in totaal 500 woningen beoogd zijn. Het programma voor werken op de locatie zal vooral ruimte bieden aan kleinschalige werkplekken en ateliers. De ontwikkeling beschikt dus niet over plancapaciteit voor kantoren > 500 m^2, maar relateert aan werken in woongebieden, uitgelicht in paragraaf 4.5.2.



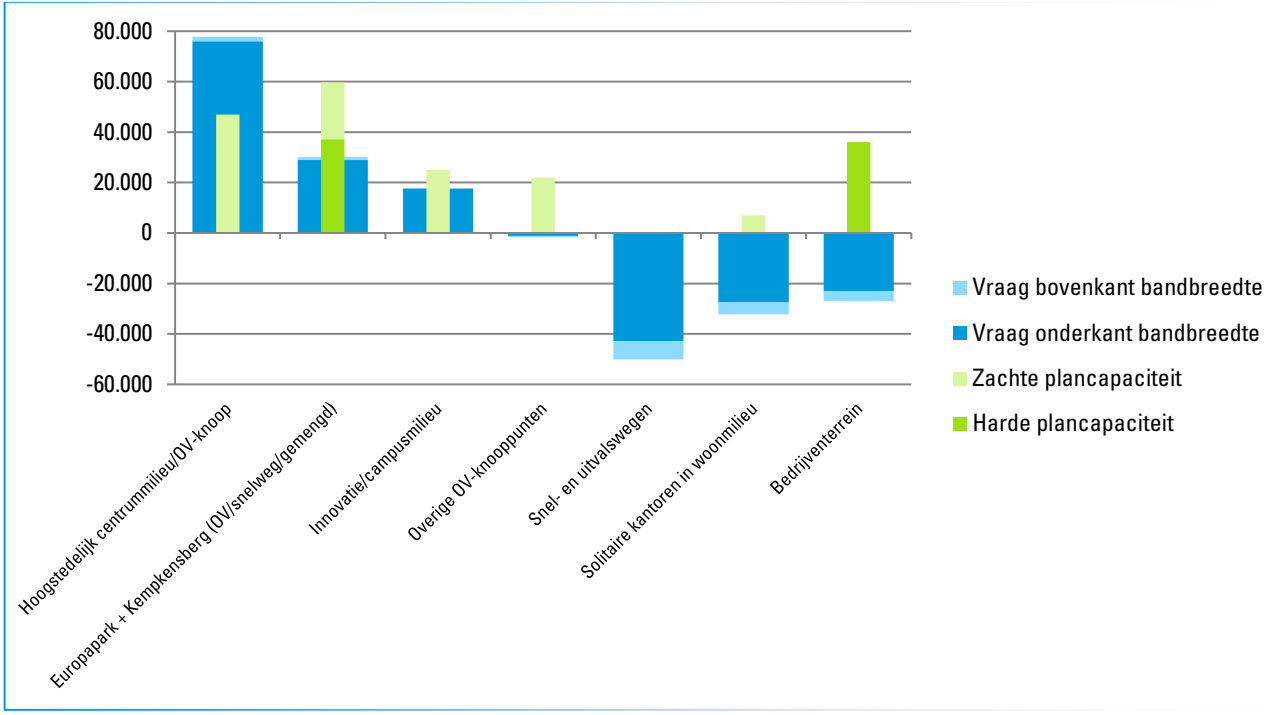


Foto's: website Havenkwartier Assen.

Confrontatie

Op uw verzoek stellen we de confrontatie op voor de periode tot en met 2040 (zie hiervoor de volgende pagina). De confrontatie tot en met 2030 vindt u in de bijlage. Uit de confrontatie van de geprognosticeerde uitbreidingsvraag in het basisscenario en de harde plancapaciteit tot en met 2040 blijkt de grootste opgave voor snel- en uitvalswegen, solitaire kantoren en bedrijventerreinen. Er is op deze locaties ook relatief weinig plancapaciteit, dus het risico op ontwikkeling terwijl ook leegstand ontstaat is relatief gering. Ook op Europapark + Kempkensberg is meer aanbod dan vraag. De zachte plancapaciteit zorgt echter voor het meeste (potentiële) overaanbod. Rond station Groningen is tot en met 2040 meer vraag dan plancapaciteit. Voor campusmilieus verwachten we dat er nog sprake zal zijn van additionele ruimtevragers. Dat komt in deze confrontatie niet tot uitdrukking. De opgave voor een aantal locatietypen kan bestaan uit het schrappen van plancapaciteit of het onttrekken van kantoorruimte uit de huidige markt door bijvoorbeeld transformatie.

Figuur 11: Confrontatie uitbreidingsvraag t/m 2040 (basisscenario) met de totale plancapaciteit



Bron: Stec Groep, 2022.

Tabel 12: Confrontatie uitbreidingsvraag t/m 2040 (basisscenario) met de totale plancapaciteit

Locatietype	Confrontatie met harde plancapaciteit		Confrontatie met totale plancapaciteit	
	Basis – EIB hoog	Basis – plus	Basis – EIB hoog	Basis – plus
Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	+76.000	+77.800	29.000	30.800
Europapark + Kempkensberg	-8.300	-7.100	-30.800	-29.600
Innovatie/campusmilieu	+17.600	+17.800	-7.400	-7.200
Overige OV-knooppunten	-1.600	-1.200	-23.600	-23.200
Snel- en uitvalswegen	-50.100	-42.900	-50.100	-42.900
Solitaire kantoren in woonmilieu	-32.200	-27.500	-39.200	-34.500
Bedrijventerrein	-62.900	-59.000	-62.900	-59.000
Totaal	**-61.500**	**-42.200**	**-185.000**	**-165.700**

Bron: Stec Groep, 2022. Afgerond op 100-tallen, hierdoor kunnen optellingen afwijken.

INTERPRETATIE NEGATIEVE OPGAVE

Het prognosemodel geeft voor verschillende locaties negatieve vraagcijfers. De interpretatie hiervan moet zorgvuldig gebeuren. Modelmatig betekent een voorspelde afname van één arbeidsplaats ook een afname van x vierkante meter kantoorruimte (en een groei van één baan een toename van x vierkenate meter kantoorruimte). In de praktijk is deze koppeling uiteraard niet zo sterk: onderzoeken laten zien dat bedrijven tot wel 50% van hun werknemers verliezen voordat ze naar een kleiner pand verhuizen. Zij zullen dus eerst wat 'ruimer in hun jas' zitten voordat er een verhuizing plaatsvindt naar een kleiner pand. Andersom geldt ook dat bedrijven die groeien eerst hun bestaande ruimte intensiever zullen gebruiken voordat ze meer kantoormeters betrekken. Het aflopen van huurcontracten, het beschikbaar komen van een pand op de markt, et cetera spelen hierin uiteraard ook een rol.

Voor locatietypen met een negatieve vraag betekent het daarom zeker niet dat het totale negatieve saldo moet worden weggenomen. De cijfers in de tabel hierboven zijn de prognose voor 2040, en gelden dus voor de lange termijn. Krimp of groei op lange termijn vindt sowieso plaats in conjunctuurgolven. Dus het is zeker niet uitgesloten dat er op kortere termijn nog inkomende verhuisbewegingen of uitbreidingen van bedrijven aan de orde gaan zijn op een locatietype waar we op langere termijn krimp verwachten. De leegstand in Groningen is laag. Op korte termijn kan aanbod op locatietypen waar we op langere termijn krimp verwachten wel degelijk in vraag voorzien. Er geldt wel dat hoe groter het negatieve getal, hoe groter dan kans dat er leegstand gaat ontstaan. Op locatietypen met een negatief vraagsaldo adviseren we u daarom scherp te zijn op plancapaciteit en op mogelijke kansen voor transformatie. Uiteraard kan er bepaalde uitwisseling tussen locatietypen zijn. Als op locatietypen met verwachte vraag (dus een positief saldo) geen enkele vestigingsmogelijkheid (aanbod en plancapaciteit) is, kan vraag ook op andere locatietypen gaan landen. Ons advies is echter wel om de lange termijn niet uit het oog te verliezen. Als gemeenten en regio geeft u op basis van de uitkomsten van de prognose het ruimtelijke beleid vorm. Niet op basis van korte termijn vraag en aanbod.

4.5 Kwalitatieve duiding voor twee specifieke doelgroepen

Niet alle uitbreidingsvraag is specifiek te ramen. Zeker niet als het over specifieke doelgroepen gaat. We geven hierna kwalitatieve inzichten voor twee specifieke doelgroepen die in voor de economie van de RGA heel belangrijk zijn. Het gaat om bedrijven in verschillende levensfasen: start-, scale en grown ups. We focussen daarbij speciaal op innovatieve bedrijvigheid. De tweede specifieke doelgroep heeft betrekking op het werken in de wijk. In binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen is het mengen van functies (wonen, werken, voorzieningen) vaak een belangrijk uitgangspunt. We gaan daarom specifiek in op de vraag die we vanuit kantoren verwachten voor ‘werken in de wijk’. Dit kan input zijn voor de programmeringsopgave die u heeft voor deze binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen.

4.5.1 Innovatieve bedrijven en start-, scale- en grown ups

De RGA heeft een goede uitgangspositie voor innovatieve bedrijven in de sectoren ICT (30%), hightech (16%), bouw (16%) en health (14%). Zo zijn er momenteel zo’n 400 innovatieve bedrijven in Groningen en Assen gevestigd [14]. De levensfase van deze bedrijven is voornamelijk volwaardige productie, ook wel grown-up genoemd (63%). Verder zitten zo’n 50 bedrijven in de start-up fase (13%). De innovatieve bedrijven hebben veelal een werknemersbestand tot 10 werknemers. In de bouwstenennotitie is deze analyse visueel toegelicht (zie separate bijlage).

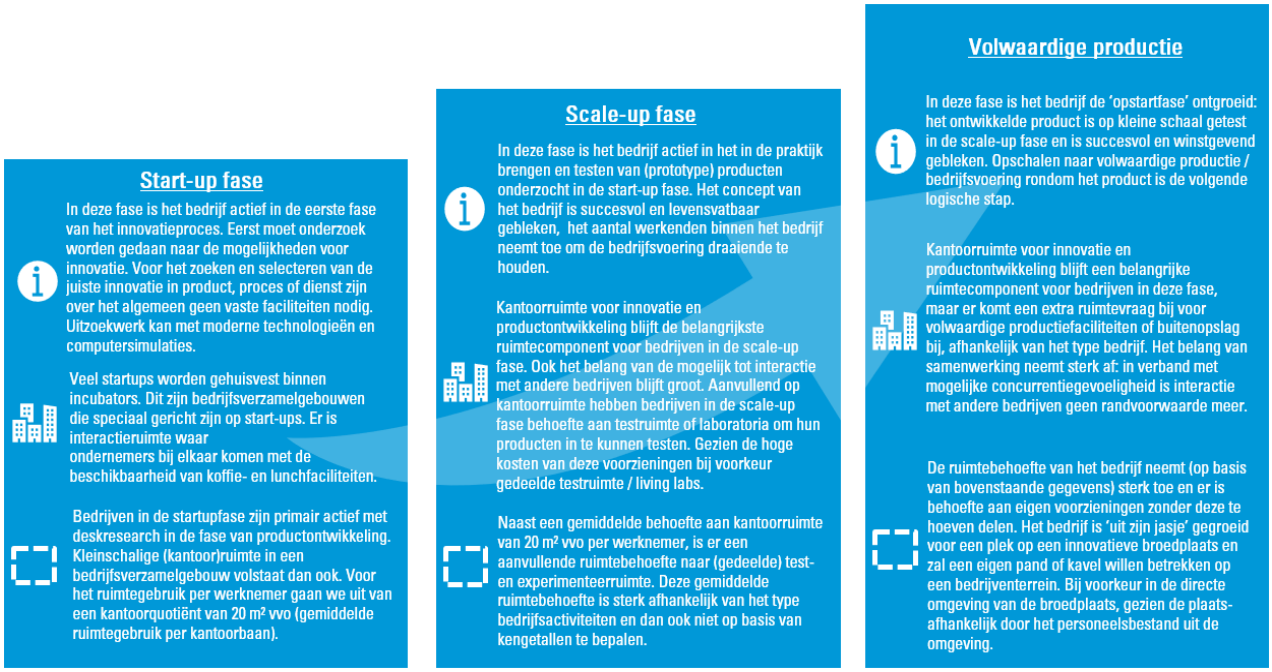
Uit onderzoek van het Erasmus Centre for Entrepreneurship (ECE) blijkt dat provincie Groningen al jaren zo’n 35 tot 40 snelgroeiende bedrijven (“scale-ups”) telt. Deze bedrijven zijn allen gevestigd in gemeente Groningen. In Assen gaat het om zo’n 5 scale-ups. Een snelgroeiend bedrijf is hierbij gedefinieerd als een bedrijf van minstens 10 medewerkers dat gedurende een driejarige periode minstens 20% per jaar groeit in het aantal fte’s.

Eisen en ruimtevraag vanuit start- en scale-ups is afhankelijk van de ‘levensfase’ van productontwikkeling

Innovatieve bedrijvigheid is een specifieke doelgroep met eigen vestigingsvoorkeuren. Hieronder geven we daarom inzicht in de eisen en wensen aan ruimtevraag van vanuit de innovatieve doelgroep. De ruimtevraag van innovatieve bedrijven verschilt sterk tussen de verschillende levensfasen van de productontwikkeling binnen het bedrijf. Hierin onderscheiden we (1) de start-up fase, (2) scale-up fase en (3) volwaardige productie (grown-up). Zie voor een toelichting op de levensfasen de figuur hieronder.

[14] Op basis van data van Innovatiespotter.

Figuur 12: fasen productontwikkeling innovatieve bedrijven



Bron: Stec Groep, 2022.

Programma van eisen van innovatieve start- en scale-ups

In onderstaande tabel beschrijven we de wensen en eisen waar een ideale locatie aan moet voldoen voor de vestiging van innovatieve start- en scale-ups. Hierbij benadrukken we dat het geen vereiste is dat een locatie aan alle eisen voldoet. Het succes hangt af van een combinatie van vele factoren.

Tabel 13: Programma van eisen start- en scale-ups

Wensen en eisen	Omschrijving
Huurprijs met een ingroeimodel	Geef jonge startups de kans om te groeien door het vragen van een lage huur. Scale-ups zijn beter in staat om een hogere huur te betalen. Deze prijsflexibiliteit geeft vastgoedeigenaren de mogelijkheid om de gemiddelde huurinkomsten over de langere termijn overeen te laten komen met 'gewone' kantoorgebruikers.
Focus op startup, een ruimte met gelijkgestemden	Het ontwerp en invulling van een gebouw of locatie schept de omstandigheden waarin start-ups met elkaar in contact komen. Deel je met elkaar ruimten en faciliteiten, dan is de kans groter dat je sneller in contact komt met andere start-ups dan wanneer je alleen op je eigen werkplek zit. In een omgeving waar bewust geprogrammeerd wordt op 'toevallige ontmoetingen', versnelt dit zich. Uit onderzoek (Stam & Spiegel, Entrepeneurial Ecosystems [2016]) blijkt dat deze persoonlijke interactie een fundamentele voorwaarde is voor het creëren van een succesvol startup-ecosysteem. Hoe beter mensen en kennis met elkaar verbonden is en wordt uitgewisseld hoe groter de kans op groei en innovatie.
Te creëren eigen ruimtes	Ondernemers hebben behoefte aan focus op het bouwen van hun start-up. Dat vraagt ruimte voor concentratie, maar ook ruimte voor eigen identiteit. Het gebouw moet een mix hebben van kamers met verschillende omvang. Startups stellen geen hoge eisen als het aankomt op het afwerkingsniveau van hun pand. Men is snel geneigd om, omwille van prijs en beschikbaarheid een laag afwerkniveau te accepteren. Ook aan de kwaliteit van inrichting wordt weinig geld besteed. Dit alles met de gedachte dat zij dit geld liever in hun start-up investeren dan in het kantoor. Dit is immers tijdelijk. Oppervlak van de ruimtes zou kunnen verschillen en is mede afhankelijk van de indeelbaarheid van een gebouw. Minimale oppervlakte van een (kantoor)ruimte is circa 20 m². Omdat de gewenste eigen kantoorruimte klein is hebben mensen de behoefte om, nabij hun eigen kamer, ruimte te gebruiken om zich te kunnen afzonderen om te bellen of één-op-één overleg te hebben. Deze ruimten kunnen gemakkelijk gedeeld worden met andere huurders.
Gemakkelijk ruimte aantrekken, afstoten	Het gebouw moet ondernemerschap stimuleren. Dat vraagt om flexibiliteit vanuit de verhuurder. Het denken in oplossingen in plaats van regels is essentieel. De drempel om ruimte te huren zou voor start-ups worden verlaagd als de ruime op een transparante wijze wordt verhuurd. Duidelijke all-in prijzen, huurtermijnen en bijbehorende service dus.

Locatie	Sterke relatie met/of ligging in stedelijke omgeving op een goed bereikbare en ontsloten OV-locatie. Een groene, prettige werkomgeving met voldoende buitenruimte voor ontmoeting en recreatie.
Ruimte voor centrale functies en faciliteiten	Dit is het kloppende hart van het gebouw. De plek waar mensen op een natuurlijke manier samen komen. Door de routing door het gebouw te centraliseren en faciliteiten daaromheen te plaatsen ontstaat een plek voor de 'toevallige' ontmoeting (zoals een koffiebar). Voldoende (gezamenlijke) test- en experimenteerruimte.
Zichtbaar en herkenbaar	De locatie en het gebouw zijn het uithangbord voor het start-up ecosysteem naar de buitenwereld. Wenselijk is daarom een gebouw dat duidelijk te herkennen is voor de buitenwereld. Voor de hand liggend is een oud pand met geschiedenis, maar ook modernere gebouwen zijn geschikt voor het creëren van een eigen identiteit.

Bron: The Property Marketeers, 2018. Bewerking Stec Groep, 2021.

Kan de vraag vanuit innovatieve bedrijvigheid landen in de RGA?

Afgevraagd kan worden of de vraag naar kantoorruimte vanuit deze innovatieve bedrijven voldoende kan landen in de RGA. Uit de prognoseresultaten en de beschikbare plancapaciteit blijkt dat er een overschot is aan plancapaciteit in vergelijking met de geraamde behoefte op innovatie/campusmilieus voor de periode tot en met 2030 en 2040.[15] Let wel, ontwikkelingen die bestempeld worden als additionele vraag zijn niet meegenomen in deze confrontatie (zie kader eerder in dit hoofdstuk).

KANTOREN OP CAMPUSMILIEU ZERNIKE

Op Zernike Campus Groningen zijn nog hectares uitgeefbaar. In de marktconsultatie kwam naar voren dat de gemeente Groningen hier strikt is met toelating van bedrijven. Volgens de markt is het in het verleden voorgekomen dat bedrijven zich willen vestigen, maar de gemeente niet meewerkt met verwijzing naar het bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan staat zelfstandige kantoren niet toe, wel (innovatieve) bedrijvigheid. Vaak in combinatie met laboratoria. Twee voorbeelden van ontwikkelingen die daarbinnen passen zijn in het kader over additionele vraag al de revue gepasseerd. Plus Ultra Groningen gaat onder andere TNO huisvesten. TNO huurt 1.800 m2 en richt zich op ICT en security. Thematisch sluit dit goed aan bij wat op Zernike Campus gebeurt. TNO verplaatst hiermee van de snelweglocatie Kranenburg naar de campus Zernike.

Het feit dat er nog hectares uitgeefbaar zijn voor het ontwikkelen van kantoorruimte wil dus niet zeggen dat er geen behoefte is aan deze kavels. Het bestemmingsplan bewaakt in onze ogen goed het concept van het terrein. Als hier zelfstandige kantoren kunnen vestigen met gebruikers die weinig tot niets toevoegen aan de campus dan kan dat een groot effect hebben op verplaatsingen vanuit andere locaties. We adviseren daarom om de huidige lijn te handhaven omdat die versterkend werkt voor het innovatie-/campusmilieu dat u hier wilt laten ontstaan.

4.5.2 Werken in de wijk

Latente behoefte van 10-20% bij zzp'ers om buiten de deur te werken

De vraag naar thuiswerken is door COVID toegenomen, maar vindt vooral plaats in het eigen huis. Daarnaast zien we de trend dat een deel van de bestaande kantorenvoorraad flexconcepten worden. Dit gaat veelal om veranderingen binnen bestaande voorraad en vindt vooral plaats op goed bereikbare locaties en binnen grotere volumes. Tot slot is een minder dominante trend in dit speelveld is het flexwerken in woonmilieus: 'werken in de wijk'. Deze vraag komt voor veruit het grootste deel van zzp'ers die niet vanuit hun eigen huis kunnen of willen werken, bijvoorbeeld door het ervaren van geluidshinder of een gebrek aan ruimte. Specifiek over de omvang van deze laatste trend maken we een inschatting.
In de RGA gemeenten ligt het aandeel zzp'ers tussen de 8% (Assen) en 14% (Het Hogeland). Gemiddeld genomen is dit circa 10% van de totale werkgelegenheid in de RGA. Onderzoeken onder zzp'ers laat zien dat circa 10-20% van de zzp'ers een latente behoefte heeft aan een werkplek buiten de deur voor één of

[15] Dit gaat over de confrontatie van de totale plancapaciteit en de totale opgave in de komende tien en twintig jaar. Uitgesplitst naar locatietype kan deze opgave verschillen.

meerdere dagen.[16] Let op: een groot deel van de zzp'ers kan niet buiten de deur werken, denk hierbij aan banen in de zorg of bouw. Locaties dichtbij huis, met een zakelijke uitstraling (om klanten te kunnen ontvangen) en mogelijkheid tot ontmoeten/netwerken zijn locatiekenmerken die zzp'ers waarderen.

Kritische massa beperkt voor flexkantoren in de RGA vanuit de behoefte van zzp'ers

Bij een groei van 15.000 banen tot en met 2030 gaat het dus om circa 1.500 zzp'ers, waarvan tussen de 150-300 personen een latente behoefte zouden hebben om af en toe buiten de deur te werken. Bij een kantoorquotiënt van circa 10 gaat het om 1.500 tot 3.000 m² kantoor voor heel de regio. Van exploitanten begrijpen we dat een bepaalde kritische massa nodig is om een grootschalig flexkantoor rendabel te kunnen exploiteren (denk aan gedeelde receptie, horeca of gebouwbeheer). Daarmee rekening houdend zou de latente vraag in een enkele flexgebouwen gehuisvest kunnen worden.

Ruimte voor werken in de wijk vaak kleinschalig van aard

Ruimte voor werken in de wijk gaat vaak over kleinschalige kantoorruimtes (<500 m² vvo) in de plint. Vooral bij nieuwbouw blijkt uit de praktijk dat deze ruimtes vaak ingevuld worden door lokale partijen zoals horeca, een kapper of makelaar. De vraag naar kantoorruimte vanuit deze partijen in het woonmilieu is een constante, maar beperkte ruimtevraag en blijft interessant in plinten van stadsstraten. Gezien de beperkte latente behoefte vanuit zzp'ers en de benodigde minimale omvang voor flexconcepten om te laten renderen, is het actief inzetten op grootschaligere flexkantoren in de wijk geen passende ontwikkeling om op te agenderen.

Kleinschalige kantoren in Groningen

Op basis van de Vastgoedmonitor van de gemeente Groningen hebben we zicht op de ontwikkeling van kleinschalige kantoren (< 500 m²) sinds 2018. De tabel hierna laat zien dat de kleinschalige kantorenvoorraad de afgelopen jaren een stabiel aandeel heeft in de totale kantorenvoorraad in de gemeente Groningen. Het gaat om circa 12%. De voorraad was de laatste vijf jaar redelijk stabiel rond de 140.000 m². Daarnaast is de leegstand in de kleinschalige voorraad tussen 7 en 13% over de periode 2018-2022, waarbij de trend neerwaarts lijkt te zijn; er was in 2021/2022 minder leegstand dan in 2018/2019.

Tabel 14: Historische ontwikkeling kantorenvoorraad (< 500 m² vvo) gemeente Groningen

Jaar	Kantorenvoorraad < 500 m² vvo	Leegstand	Aandeel leegstand t.o.v. voorraad < 500 m² vvo	Aandeel voorraad < 500 m² t.o.v. totale voorraad
2018	132.300	14.700	11%	12%
2019	142.700	17.900	13%	12%
2020	143.700	14.000	10%	12%
2021	142.700	10.300	7%	12%
2022	139.800	10.200	7%	12%

Bron: Gemeente Groningen, Vastgoedmonitor Groningen 2018-2019, 2019-2020 en 2020-2021.

Verder zijn er in 2021 zo'n 8.600 mensen werkzaam in deze kleinschalige kantoren. Het aandeel van kleine kantoren zal naar verwachting licht groeien, omdat de totale voorraad kantoren naar verwachting afneemt. De afname zit hem vooral in grotere kantoren op (monofunctionele) kantoorlocaties. Relatief neemt daarom het belang van kleine kantoren voor de kantorenmarkt van Groningen toe. Dit past goed in de trend van gemiddeld genomen steeds kleinere bedrijven, de toename van het aantal zelfstandigen en start-ups die Groningen wil bedienen. We vinden het daarom logisch om uit te gaan van een lichte groei in het segment kleinschalige kantoorruimte. Deze kantoren liggen verspreid door de stad Groningen. Er is daardoor weinig concentratie zichtbaar in dit segment. Een deel van de vraag naar kleinschalige kantoren landt ook in flexconcepten en broedplaatsen, maar die zijn doorgaans groter dan 500 m². Er liggen dus zeker kansen voor het ontwikkelen van kleinschalige kantoren in gemengde gebieden. Tegelijkertijd zien we ook dat concentratie niet belangrijk is voor de gebruikers in dit segment. We voorzien daarom geen

[16] Er zijn ons geen landsdekkende, grootschalige en/of periodieke onderzoeken onder zzp'ers bekend. We baseren ons op verschillende gemeentelijke studies, vaak op basis van enquêtes in o.a. gemeente Utrecht, Rotterdam (onderzoek van Panteia, maar verouderd, uit 2013).

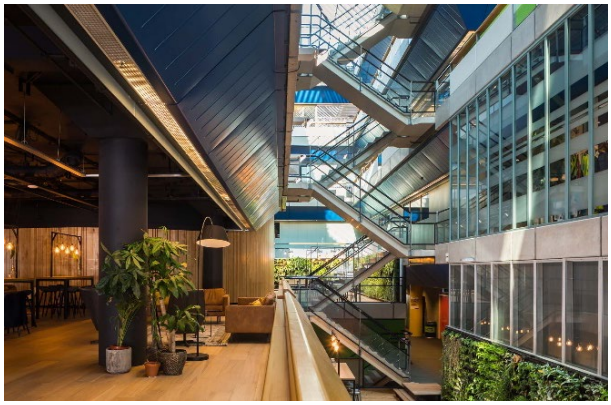
grote vraag naar concentraties van kleinschalige kantoren in binnenstedelijke gemengde gebieden. Voor levendigheid in plinten, ruimte voor werken dichtbij de woning en een gevarieerd aanbod (meer dan alleen retail en horeca) in nieuw te ontwikkelen stadsstraten kunnen kleinschalige kantoren zeker interessant zijn. We verwachten dat een kleinschalig programma van circa 1.000-2.000 m^2 kantoorprogramma voor kleinschalige kantoren voldoende zal zijn per binnenstedelijke herontwikkelingslocatie zoals Suikerzijde of Stadshavens deelgebied 1.

VOORBEELDEN FLEXCONCEPTEN

Kleinschalige betaalbare flexconcepten blijken inderdaad interessant voor een specifieke doelgroep, zo gaf Kantoor Groningen aan in het marktpanel (zie de bijlage voor het verslag). Kantoor Groningen verhuurt kantoorruimtes en werkplekken in de binnenstad van Groningen, maar ook daarbuiten. Zoals in Winsum, gelegen in de gemeente Het Hogeland. De aantrekkelijkheid van deze kleinschalige ruimtes wordt ook vaak bepaald door het betaalbare karakter ervan. Andere voorbeelden van flexconcepten in de RGA zijn: MyOffice Groningen, Hashtag Workmode en De Pijp.

Figuur: (flexibele) kantoorlocaties van Kantoor Groningen (links) en MyOffice Groningen (rechts)





Foto's: websites Kantoor Groningen en MyOffice

5 Behoefteraming bedrijventerreinen

5.1 Methodiek verdieping op behoefteramingen provincies Drenthe en Groningen

Dit hoofdstuk is voor de RGA samengesteld op basis van de behoefteramingen van de provincies Drenthe en Groningen. Voor de provincie Drenthe gebruiken we de resultaten voor de regio Noord-Drenthe. In Noord-Drenthe zitten alle gemeenten geheel in de RGA. In de provincie Groningen vallen de gemeenten Het Hogeland, Midden-Groningen en Westerkwartier niet geheel binnen de RGA-contour. Door het aandeel van de terreinen binnen de regio af te zetten tegen de terreinen buiten de regio kunnen we de uitbreidingsvraag voor het Groningse deel van de RGA berekenen. Dit doen we op basis van uitgegeven voorraad bedrijventerreinen, werkgelegenheid op bedrijventerreinen en uitgifte van bedrijventerreinen. Tot slot tellen we voor de drie vraag componenten (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag de uitkomsten voor de twee delen van de RGA die in de provincies Drenthe en Groningen liggen bij elkaar op.

5.2 Ruimtevraag bedrijventerreinen

De uitbreidingsvraag ramen we in drie perioden: voor de komende drie jaar (2022-2025), de komende acht jaar (2022-2030), en een doorkijk naar 2040.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de RGA in de periode 2022 tot 2025 is circa **16 tot 39 hectare**. Voor de periode 2022 tot 2030 is de uitbreidingsvraag circa **42 tot 103 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse uitbreidingsvraag van circa **5 tot 13 hectare** in de periode 2022 tot 2030.

In de periode 2030 tot 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa **22 tot 94 hectare** in de RGA. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een iets lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling in deze periode en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt.

Tabel 15: Uitbreidingsvraag in de RGA in netto hectare[17]

Tijdsperiode ▼ Scenario ►	Scenario laag	Scenario hoog
1: 2022 tot 2025	16	39
2: 2022 tot 2030	42	103
3: 2030 tot 2040	22	94
2+3: 2022 tot 2040	64	197

De uitbreidingsvraag in de RGA is ook naar sectoren uit te splitsen tot 2030 en 2040, zie tabel hieronder. Tot 2030 groeit de ruimtevraag in de sector logistiek en groothandel samen met de sectoren bouw, handel en reparatie en industrie het hardst in het lage scenario. In het hoge scenario is er vooral sprake van logistieke en industriële ruimtevraag. In de periode 2030 tot 2040 zien we in het lage scenario alleen een minimale afname van de uitbreidingsvraag in de consumentendiensten en de landbouw. In het hoge scenario verwachten we nog een ruimtevraag van circa 94 hectare van 2030 tot 2040. Wederom met name door de sectoren logistiek en groothandel, bouw, handel en reparatie en industrie.

[17] In de behoefteraming van de provincie Groningen maken we gebruik van de EIB/EZK werkgelegenheidsscenario's. In Drenthe maken we gebruik van de WLO werkgelegenheidsscenario's. Hier spreken we telkens van scenario laag en scenario hoog.

Tabel 16: Uitbreidingsvraag per sector in netto hectare tot 2030 en tot 2040

Sector	2022 tot 2030		2030 tot 2040	
	Scenario laag	Scenario hoog	Scenario laag	Scenario hoog
Landbouw	1	3	-2	0
Bouw, handel en reparatie	10	19	10	22
Consumentendiensten	0	6	-3	4
Dienstverlening & ICT	1	10	0	10
Industrie	10	27	1	21
Logistiek en groothandel	20	31	12	26
Overheid, zorg en onderwijs	0	6	2	10
TOTAAL	**42**	**103**	**22**	**94**

Ten slotte splitsen we de uitbreidingsvraag indicatief naar type bedrijventerrein in de regio tot 2030. Dit doen we op basis van historische uitgifte, historische transacties, geraamde uitbreidingsvraag per sector en de economische samenstelling van de regio. Voor de RGA komen we tot de volgende verdeling van de uitbreidingsvraag naar type terrein, zie tabel hieronder. We adviseren om bij de vertaling van de prognose naar regionale afspraken op lokaal/regionaal niveau te verdiepen op deze indeling en verdeling. Zie ook hoofdstuk 7.

Tabel 17: Uitbreidingsvraag naar type bedrijventerrein in netto hectare tot 2030 (indicatief)

Type terrein	Scenario laag	Scenario hoog
Lokaal kleinschalig	6	15
Regulier gemengd	21	51
Regulier grootschalig	15	36
TOTAAL	**42**	**103**

Vervangingsvraag

In de RGA verwachten we een vervangingsvraag van circa 44 hectare tot 2030. 25 hectare van deze vervangingsvraag is afkomstig uit de stad Groningen. Daarvan heeft de transformatie op bedrijventerrein Damsterdiep het grootste aandeel. We verwachten hier een vervangingsvraag van circa 23 hectare. Naast de stad Groningen wordt erop industriepark Leek in gemeente Westerkwartier deels getransformeerd naar een woonbestemming. Het gaat hier om circa 7 hectare vervangingsvraag. Ook in Assen is er sprake van circa 7 hectare vervangingsvraag. Deze vervangingsvraag komt voort uit de geplande transformatie van een klein deel van het Stadsbedrijvenpark in Assen naar woningen (omgeving Dr. A.F. Philipsweg). Dit zal het Havenkwartier gaan heten. Als laatste verwachten we door transformatie op Hoogezand-Noord in Midden-Groningen een vervangingsvraag van circa 4,5 hectare. Na 2030 verwachten we nog een vervangingsvraag van circa 15 hectare in de stad Groningen.

Additionele vraag

We verwachten een additionele vraag van circa 25 tot maximaal 45 hectare tot 2030 in de RGA. Voor de periode tussen 2030 en 2040 verwachten we nog een additionele vraag van circa 10 tot 15 hectare in de regio. Hiermee komt de totale additionele vraag uit op circa 35 tot 60 hectare tot 2040. Additionele vraag komt voort uit grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. Deze verwachting is gebaseerd op historische trend, leads en eisen van ruimtevragers. We merken hierbij wel op dat additionele vraag moeilijk te voorspellen is door zijn incidentele (en vaak grootschalige) aard.

Ruimtevraag in perspectief

We plaatsen de gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag in de RGA in historisch perspectief door deze te vergelijken met de gemiddelde jaarlijkse historische uitgifte en mutatie van de voorraad bedrijventerreinen.

De bandbreedte van de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) in de RGA in de periode 2022 tot 2030 is 111 tot 192 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 14 tot 24 hectare. De historische uitgifte en de mutatie van de voorraad van de

afgelopen 10 jaar bevinden zich in de RGA beide rond de onderkant van de bandbreedte van de ruimtevraag. De bovenkant van de bandbreedte ligt hoger dan de gemiddelde jaarlijkse historische uitgifte in de regio.

Indicatieve verdeling naar gemeente

Ook werken we indicatief de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag per gemeente uit. Zo maken we inzichtelijk waar de zwaartepunten van de vraag zich bevinden in de regio. Dit doen we per gemeente op basis van het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen, het aandeel binnen de uitgegeven voorraad bedrijventerreinen en het aandeel in de uitgifte van bedrijventerreinen de afgelopen tien jaar. In de RGA zien we dat de gemeente Groningen goed is voor circa 53% van de uitbreidingsvraag. De stad Groningen heeft een groot aandeel in de werkgelegenheid, uitgegeven voorraad en uitgifte van de afgelopen tien jaar. Het merendeel van de vraag zal dan ook toegewezen worden aan de stad Groningen. Hier komt ook nog een vervangingsvraag bij van circa 25 hectare. Ook verwachten we dat een deel van de vraag landt in de gemeenten Assen, Westerkwartier en Midden-Groningen. De overige drie gemeenten hebben een beperkt aandeel in de ruimtevraag van de regio.

Het toedelen van additionele vraag naar individuele gemeenten is altijd indicatief. Onder ander omdat het sterk afhankelijk is van aanbodontwikkeling voor de specifieke doelgroep van additionele ruimtevragers. En omdat deze ruimtevraag erg onzeker is. De vraag kan immer zowel (sterk) hoger als lager uitpakken. Echter heeft met name de gemeente Groningen (en in mindere mate de gemeente Assen) voor additionele vraag de beste uitgangspositie. Ons advies is om per regio de totaalcijfers voor de regio te hanteren en de verdeling naar type werkmilieu en gemeente met elkaar te verdiepen, zodat een gedragen beeld hierover ontstaat. We verwachten dat er maximaal circa 45 hectare additionele ruimtevraag naar bedrijventerreinen kan worden aangetrokken in de RGA in de periode 2022 tot 2030[18].

Tabel 18: Indicatieve uitbreidingsvraag en vervangingsvraag naar gemeente tot 2030

Gemeente	Groningen	Het Hogeland*	Midden-Groningen*	Wester-kwartier*	Assen	Noordenveld	Tynaarlo
Indicatieve ruimtevraag tot 2030	48 tot 77 ha.	1 tot 2 ha[19]	9 tot 15 ha.	13 tot 19 ha.	12 tot 24 ha.	2 tot 6 ha.	1 tot 4 ha.

* Deze gemeenten vallen niet geheel binnen de RGA.

5.3 Aanbod

Bestaande voorraad

We zien dat zowel in de provincie Groningen als in Drenthe de leegstand ver onder frictieniveau is. Het aanbodpercentage is in beide provincies circa 1,5%. Aanbod is weliswaar niet helemaal hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan, maar niet aangeboden worden. Ondanks deze uitzonderingen is het aanbod, zeker op regionale schaal, een betrouwbare graadmeter voor het leegstandspercentage.

Begin 2021 was de leegstand van panden met een industriefunctie in de beide COROP regio's (ongeacht of het pand op een bedrijventerrein zit of niet) net iets minder dan 3%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Het komt voor dat een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal

[18] De Groningse provinciale prognose gaat uit van circa 30 hectare in Groningen. Circa 5-10 hectare komt voor rekening van de overige RGA-gemeenten. In de Drentse provinciale prognose wordt uitgegaan van circa 50 hectare additionele vraag. Waarvan 40 hectare overgrote in het zuidelijke deel van de provincie en 10 hectare voor Noord-Drenthe. Binnen Noord-Drenthe heeft Assen een goede uitgangspositie om additionele vragers te huisvesten. We rekenen daarom voor Noord-Drenthe ook 5-10 hectare additionele vraag toe aan de RGA. Deze uitsplitsing is uiteraard indicatief om de al genoemde redenen.

[19] In de provinciale behoefteprognose wordt uitgegaan van indicatief 2 tot 5 hectare voor de hele gemeente het Hogeland. De hier genoemde 1 tot 2 hectare is gebaseerd op het deel van het Hogeland dat binnen de RGA contouren valt. De provincie Groningen en gemeente Het Hogeland zijn overeengekomen dat Het Hogeland een lokale uitbreidingsvraag van circa 11 hectare in de periode 2022 tot 2030 hanteert. Dit is conform de twee gehanteerde middenscenario's in de eerder opgestelde lokale bedrijventerreinenvisie.

huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven. Volgens de CBS leegstandsmonitor wordt dit pand als 'leeg' geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen en de twee COROP-regio's is dat de leegstand op bedrijventerreinen in de RGA onder frictieleegstand zit. Voor frictieleegstand wordt doorgaans circa 5% aangehouden als gezond percentage leegstand. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in de RGA. Tussen gemeenten en individuele terreinen kunnen uiteraard verschillen bestaan.

Hard (plan)aanbod

Er is in de regio per 1-1-2022 nog zo'n 172 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplannen. Daarbij valt op dat het meeste aanbod nog beschikbaar is in de gemeente Groningen en Assen. In Assen gaat het voornamelijk om uitgeefbare grond op bedrijventerrein Messchenveld. In Groningen is het gros van de uitgeefbare voorraad aanwezig op Westpoort. Echter is circa 33,5 hectare hiervan met name geschikt voor grootschalige bedrijvigheid. Een deel van het harde planaanbod in de regio is al onder optie/verkocht. Zo is al het aanbod op bedrijventerrein Leeksterveld in de gemeente Westerkwartier onder optie en is het merendeel van het aanbod in Midden-Groningen (op bedrijvenpark Rengers) en Tynaarlo (uitbreiding II & III, Vriezenbrug) onder optie. Op de bedrijventerreinen in de gemeente Groningen is circa 40% onder optie/verkocht. Qua specifiek hard planaanbod is er circa 11 hectare aan specifiek hard planaanbod aanwezig op Zernike Science (campus) en circa 12 hectare op Businesspark Ter Borch.

Tabel 19: Hard (plan)aanbod per terrein per gemeente

Gemeente	Terrein	Netto omvang (ha.)	Netto uitgeefbaar (ha.)
Assen	Groene Dijk	4,4	1,5
Assen	Messchenveld	49,6	27,8
Assen	Peelerpark	25,9	4,5
Assen	Schepersmaat	17,0	1,0
Assen	Werklandschap Assen-Zuid – Groene Zoom*	18,8	18,8
Assen	Werklandschap Assen-Zuid – Entreezone**	7,3	5,8
Groningen	Westpoort	64,7	43,5
Groningen	Roodehaan	28,0	11,3
Groningen	Nesciopark	1,3	0,6
Groningen	Eemspoort	58,6	1,3
Groningen	Zernike Science	67,0	11,3
Midden-Groningen	Bedrijvenpark Rengers	42,0	6,3
Noordenveld	Haarveld	21,6	8,7
Noordenveld	Wester Es	7,7	1,3
Tynaarlo	Businesspark Ter Borch***	14,0	12,0
Tynaarlo	Vriezerbrug uitbr. II & III	50,0	8,3
Westerkwartier	Leeksterveld	42,8	8,0
TOTAAL		**520,7**	**172**

* Netto omvang gebaseerd op bestemmingsplan 'Werklandschap Assen-Zuid – Groene Zoom'
** Netto omvang gebaseerd op bestemmingsplan 'Entreezone Werklandschap Assen-Zuid'
*** Gelet op de ligging van deze locatie verwachten we dat de vraag vooral uit Groningen (stad) zal komen

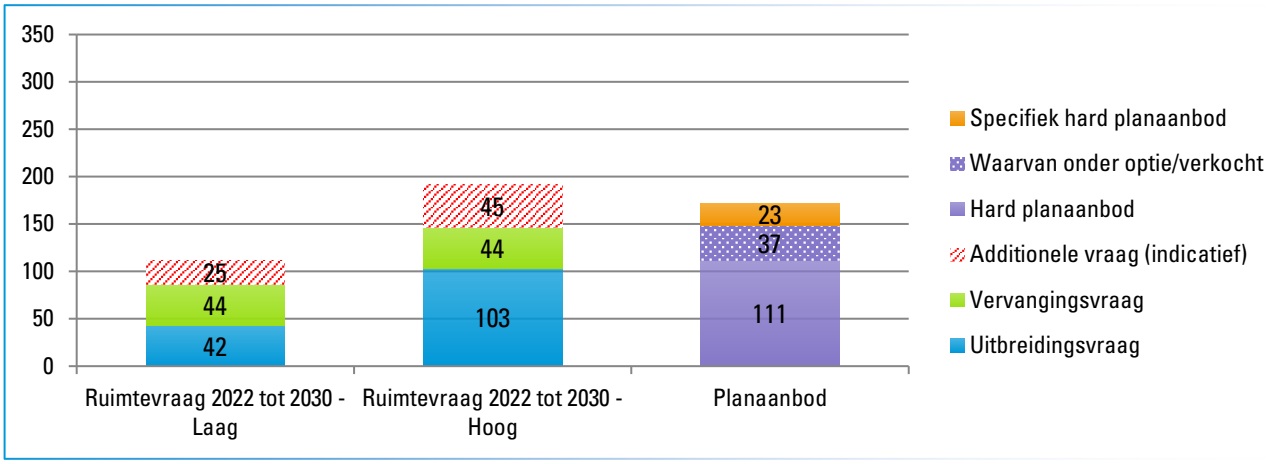
Let op: In de RGA constateren we dat begin 2022 relatief veel bedrijfskavels verkocht zijn en dat er momenteel ook diverse kavels onder optie zijn. Hierdoor kan het aanbod gepresenteerd in de tabellen niet meer geheel actueel zijn. In de vraag-aanbod confrontatie geven we hier verder inzicht in.

5.4 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

We confronteren de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) met het harde planaanbod in de RGA tot 2030. Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie en daarmee ook de regio (en het in dit geval o.a. een campus betreft). In het lage scenario is er meer aanbod dan vraag. In het hoge scenario is er sprake van een lichte behoefte (meer vraag dan aanbod) in de periode tot 2030, dit komt met name door de additionele vraag van 45 hectare. We merken daarbij op dat de component vervangingsvraag een onzekere factor is omdat deze afhankelijk is van de vorderingen van de transformatieplannen en dat additionele vraag lastig te voorspellen is. Van de additionele vraag weten we dat dit hoofdzakelijk grootschalige bedrijven zijn, hier is momenteel alleen plek voor op bedrijventerrein Westpoort en Roodehaan.

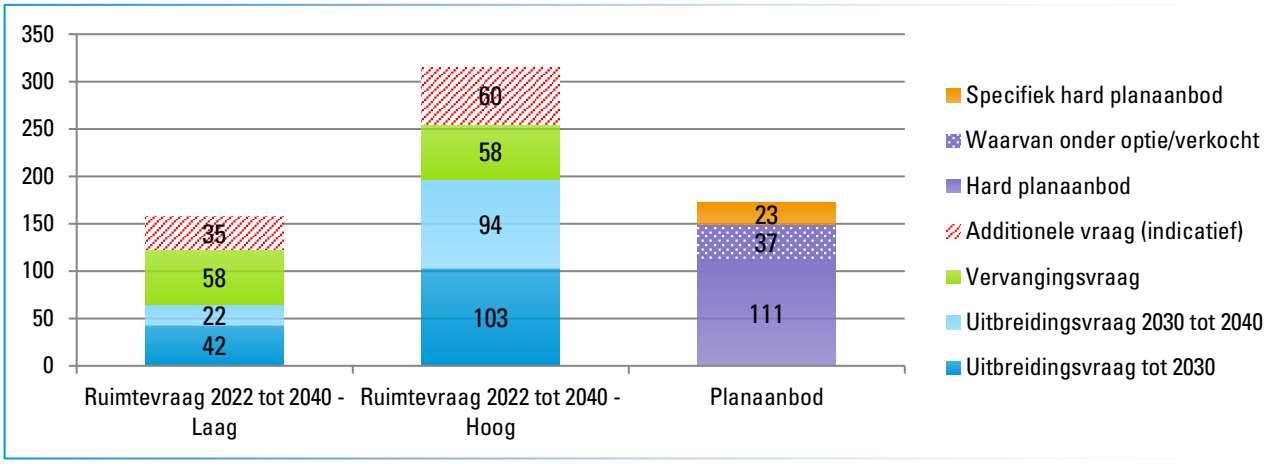
Figuur 13: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding in netto hectare (2022 tot 2030)



Bron: Stec Groep, 2023.

Ook confronteren we de totale ruimtevraag met het harde planaanbod voor in de RGA tot 2040 (zie volgende pagina). Ook tot 2040 nemen we specifiek aanbod niet mee. In het lage scenario is vraag en aanbod ongeveer in evenwicht. In het gunstige scenario is er meer vraag dan aanbod en ontstaat er een behoefte van circa 165 hectare. We merken daarbij op dat deze confrontatie er vanuit gaat dat er geen hard aanbod meer bij komt na 1-1-2022 in de regio. Ook merken we op dat de component vervangingsvraag een onzekere factor is en dat additionele vraag lastig te voorspellen is.

Figuur 14: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding in netto hectare (2022 tot 2040)



Bron: Stec Groep, 2023.

Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

De kwantitatieve confrontatie biedt geen inzicht in de (mis)match tussen vraag en aanbod op niveau van type werkmilieus. Vandaar dat we ook ingaan op de kwalitatieve confrontatie tussen vraag en aanbod. Hiervoor hebben we de vraag en de verschillende bedrijventerreinen kwalitatief beoordeeld. De belangrijkste conclusies voor de regio:

- **Kleinschalig lokaal:** Een beperkt deel van de uitbreidingsvraag (circa 6-15 hectare) tot 2030 zal naar kleinschalig lokale bedrijventerreinen zijn in de RGA. Hierbij is de sector waarin een bedrijf zich bevindt niet leidend. Er is circa 11 hectare aanbod van dit type terrein. Op bedrijventerrein Haarveld in Noordenveld is het gros van dit aanbod aanwezig. Het aanbod is daarmee beperkt gespreid door de regio. Hierdoor kunnen niet alle kleinschalig lokale ruimtevragers in de regio worden bediend. Ondanks dat het aanbod binnen de bandbreedte van de vraag valt kan er in diverse gemeente een tekort aan kleinschalig lokaal aanbod ontstaan. Dit zal voornamelijk het geval zijn in de gemeenten in de provincie Groningen aangezien hier bijna geen kleinschalig lokaal aanbod aanwezig is. Door op korte termijn bij een aantal kernen beperkt kleinschalig lokaal aanbod toe te voegen kunnen vraag en aanbod beter in balans gebracht worden. Dit segment kan echter ook deels landen in de regulier gemende voorraad, zeker waar het gaat om kavels kleiner dan 1.000 m^2.
- **Regulier gemengd:** Een aanzienlijk deel van de uitbreidingsvraag (circa 21-51 hectare) tot 2030 zal naar regulier gemengde bedrijventerreinen zijn in de RGA. Het onderscheid met de voorgaande categorie (kleinschalig lokaal) is minder hard dan hier wordt voorgesteld. Er is circa 93 hectare aanbod van dit type terrein. In de provincie Groningen is merendeel van het aanbod al onder optie en is er alleen nog significante ruimte over op Westpoort. Circa 75% van dit aanbod bevindt zich echter in de provincie Drenthe. Hier zijn de beschikbare kavels op de terreinen veelal kleiner dan 1 hectare. We schatten daarom in dat er een overaanbod is aan kleinere kavels op regulier gemengde bedrijventerreinen in de regio. Voor bedrijven die een kavel zoeken van groter dan 1 hectare (range 1-3 hectare) bestaat een tekort in de regio tot 2030. Mogelijk kan een deel van deze ruimtevraag naar regulier gemengde bedrijventerreinen opgevangen worden in de bestaande voorraad door bestaande bedrijventerreinen ruimte-intensiever te benutten.
- **Grootschalig regulier gemengd:** Een deel van de uitbreidingsvraag (circa 15-36 hectare) tot 2030 zal naar grootschalig regulier gemengde bedrijventerreinen zijn in de regio. Daarnaast valt ruimtevraag vanuit additionele ruimtevrager vaak in deze categorie. Deze vraag zal voor het grootste deel voortkomen uit de sectoren industrie en logistiek en groothandel en zal voornamelijk willen landen in de gemeente Groningen. Er is circa 45 hectare aanbod van dit type terrein. Alleen op bedrijventerreinen Westpoort en Roodehaan in de gemeente Groningen is nog plek voor grootschalige ruimtevragers. Zo is er op Werklandschap Assen-Zuid beperkt aanbod geschikt voor dit segment. Mogelijk kan (deels) in grotere kavels worden voorzien door kleinere kavels in de regulier gemengde voorraad samen te voegen. Op termijn gaat er mogelijk een tekort ontstaan in dit segment.
- **Specifieke doelgroepen:** Er is circa 23 hectare bedrijventerrein voor specifieke doelgroepen geschikt in de RGA tot 2030. Dit betreft het Zernike Sciencepark en het Businesspark Ter Borch in Tynaarlo. Naar verwachting is dit voldoende aanbod voor specifieke doelgroepen tot 2030.

6 Conclusies en advies

6.1 Hoe moeten de uitkomsten van de prognoses worden gelezen?

In elke prognose zit een (grote) mate van onzekerheid. Waar we in de bedrijventerreinprognoses (hoofdstuk 5) uitgaan van twee scenario's (hoog en laag) geven we voor de kantoren drie scenario's met elk een hoge en lage variant (hoofdstuk 4). Anders dan bij de behoefteprognose bedrijventerreinen zien we hier wel duidelijker één van de scenario's als meest realistisch: het basis-scenario. Dit betekent niet dat de markt zich al direct langs de lijnen van dit scenario hoeft te ontwikkelen. Of dat de exacte kantorenvoorraad in gebruik in 2030 precies in de bandbreedte zit dat dit scenario als uitkomsten heeft. We vinden het wel verstandig om in beleid uit te gaan van de bandbreedte van dit scenario en daarop te sturen. Uiteraard moet bijsturen mogelijk blijven als de markt verandert. De langjarige prognoses zijn opgesteld om inzicht te bieden in de mogelijke ontwikkeling van de ruimtevraag naar kantoren in de RGA op de langere termijn. Afwijkingen ten opzichte van het scenario, bijvoorbeeld enkele jaren van een groeiende kantorenmarkt, door nieuwe vestigers of uitbreidingen kunnen uiteraard voorkomen. Het is vooral belangrijk hoe gemeenten en regio's samenwerken om hun werklocaties toekomstbestendig te maken en houden. We zetten de conclusies uiteen voor de bedrijventerreinen en kantorenprognose. Vervolgens doen we verschillende aanbevelingen hoe om te gaan met de (per definitie) onzekere uitkomsten van een prognose in de veranderende kantorenmarkt.

6.2 Conclusies kantoren

Kwantitatief en op regionaal niveau sprake van overaanbod…

Op basis van de confrontatie van geraamde uitbreidingsvraag en het planaanbod zien we dat erop totaalniveau in de RGA een overschot van planaanbod aanwezig is. Tot 2040 verwachten we dat de uitbreidingsvraag zich bevindt tussen een groei van circa 11.700 m^2 (basis- EIB hoog) of een toename van circa 31.000 m^2 (basisscenario – Plus). Er is dus in het hoge scenario wel sprake van uitbreidingsvraag, maar het aanwezige harde planaanbod (73.200 m^2) kan hier meer dan voldoende in voorzien. De lichte toename van de voorraad in wordt gedreven door een afname van de kantoorquotiënt op langere termijn. Het aantal banen in de RGA groeit namelijk. Belangrijke magneet is de stad Groningen. We verwachten dat er binnen de RGA ook gemeenten zijn waar de werkgelegenheid stabiel blijft of zelfs afneemt. We doen daar geen kwantitatieve uitspraken over in deze regionale raming. Dit soort macro-economische prognoses kent namelijk een hogere betrouwbaarheid op een ruimtelijk schaalniveau dat groter is dan de gemeente.

…maar dit betekent niet dat er op specifieke locaties nog behoefte is

Naast autonome uitbreidingsvraag geldt dat er sprake kan zijn van additionele vraag naar kantoorruimte. We concluderen dat de RGA een aantal locaties kent waar we nog groeiende vraag zien naar kantoorruimte. Op en rond het station van Groningen, omdat we verwachten dat deze locatie het beste kan voldoen aan de eisen die toekomstige kantoorgebruikers stellen aan hun kantooromgeving. Daarnaast verwachten we nog lichte groei op locatie Europapark/Kempkensberg. Ook hier is een functiemix aanwezig en ook modern kantorenvastgoed dat in de kwalitatieve vraag naar kantoorruimte kan blijven voorzien. Wel is hier veel meer plancapaciteit aanwezig dan we vraag verwachten. Tot slot kent de regio een aantal campuslocaties, die naast autonome uitbreidingsvraag zeker ook aantrekkingskracht hebben voor potentiële additionele ruimtevragers. Zernike Campus Groningen is er daar een van. Daarnaast heeft de gemeente Groningen ambities om het campusmilieu op Corpus Den Hoorn te versterken.

Locaties zonder functiemix zien we als minder kansrijk

Bovenstaande betekent ook dat we vraaguitval en oplopende leegstand verwachten op locaties die minder goed kunnen voldoen aan de eisen die kantoorgebruikers in de RGA aan hun kantooromgeving stellen. Voor snelweglocaties geldt dat autobereikbaarheid relatief belangrijk is en naar verwachting blijft voor kantoorgebruikers in de RGA. Het nadeel dat snelweglocaties vaak hebben is dat ze monofunctioneel zijn

en in die zin dus minder goed aansluiten bij de veranderende vraag naar locaties die meer te bieden hebben dan een parkeerplaats en een werkplek. In de aanbevelingen hierna komen we hier op terug.

Werken in de wijk is een blijvertje, maar verwacht er niet te veel van in programma

Sinds de COVID-19 pandemie wordt er anders gekeken naar (kantoor)werk. De druk op de ruimte vanuit woningbouw en de transformatie van bedrijventerreinen om in de grote vraag naar woningen te voorzien, legt druk op de ruimte voor economie. Ambachtelijke, kleinschalige maakbedrijvigheid en thuiswerken hebben de wind dus in de zeilen. Ook in de RGA zien we een groei van kleine bedrijven en/of eenmanszaken. Gemengde gebieden in de stad hebben de toekomst. In aantal vierkante meters programma zien we echter maar een beperkte vraag vanuit kantoren. De eerste reden hiervoor is dat we het in dit onderzoek hebben over kantoren vanaf 500 m^2. Dat is een forse omvang voor een klein bedrijf of (een aantal) thuiswerkers. Tegen de huidige kantoorquotiënt gaat het namelijk om circa 20-25 banen. Een flexconcept voor mensen die een of twee dagen buitenshuis willen werken heeft een minimale omvang nodig om rendabel geëxploiteerd te kunnen worden. We gaan daarbij uit van circa 1.500-2.000 m^2. Gezien de groei in banen en de latente behoefte die er zou kunnen zijn verwachten we niet dat zo'n concept in een gemengd gebied zal landen. De bestaande kantoorlocaties en -concepten op de markt kunnen in de vraag voorzien zo verwachten we. Gemengde gebiedsontwikkelingen met stadsstraten met levendige plinten kunnen voor een klein deel bestaan uit lokaal verzorgende kantoren. Denk aan een makelaar of administratiekantoor. Maar we verwachten niet dat u een significant deel van dit programma met kantoorfuncties kunt vullen. Voor kleinschalige kantoren hebben we een indicatie afgegeven van circa 1.000-2.000 m^2 voor een herontwikkelingsgebied zoals Suikerzuide of Stadshavens deelgebied 1. Daarnaast kunnen kantoren op deze locaties aantrekkelijk zijn voorgebruikers in kantoren groter dan 500 m^2. Dit zal netto dan wel ten koste gaan van vraag naar kantoren elders of oplopende leegstand elders. We ramen namelijk een negatieve vraag op locatietypen zoals solitaire kantoren en kantoren op overige OV-locaties. Nieuwe gemengde gebieden kunnen uiteraard wel aantrekkelijk zijn voor vervangingsvraag. Ons advies is daarom om niet uit te gaan van een groot programma in kantoren, tenzij op locaties elders kantoren uit de markt worden genomen. Kantoren kunnen namelijk zeker samen met andere werkfuncties en maatschappelijke voorzieningen (sport, gezondheidszorg) in gemengde gebieden zorgen voor het ontstaan van een levendige mix van functies.

6.2.1 Rekening houden met een grotere onzekerheid

Adaptief zijn voor gezonde kantorenmarkt

De kantorenmarkt verandert na COVID-19 waarschijnlijk blijvend. De manier waarop kantoorgebruikers in de toekomst omgaan met hun huisvesting leidt naar verwachting tot een daling van de kantoorquotiënt. We zien daarbij in de RGA nog niet de grote afnames in kantoormeters die we landelijk zien bij (grote) kantoorgebruikers. Ook het Rijk is nog terughoudend. Dit is een van de redenen waarom we het COVID-19 als katalysator scenario op dit moment niet het meest passend voor de regio vinden. Maar dit wil niet zeggen dat deze impact nog kan komen. Het is daarom belangrijk om met geschetste onzekerheden om te kunnen gaan. Adaptief programmeren is daarvoor een van de manieren.

Adaptief programmeren betekent in eerste instantie ervoor zorgen dat overaanbod wordt teruggebracht. We zien op een aantal plekken nog flinke (zachte) plancapaciteit. Met name op snelweglocaties zoals Messchenveld en op Europapark/Kempkensberg. Tegelijk verwachten we niet dat deze plancapaciteit op risico ontwikkeld zal worden. Deelnemers aan het marktpanel wezen ons erop dat de laatste kantoren die op risico ontwikkeld zijn dateren van voor de crisisjaren (2008-2013). Maar er bestaat wel een kans dat kantoren worden ontwikkeld en partijen van andere locaties verhuizen. Dat is onwenselijk als daardoor leegstand optreedt op locaties waarvoor geen alternatief is. Het is daarom belangrijk om een goed beeld te hebben van welke locaties nog echt toekomstbestendig zijn, welke minder en wat eventuele alternatieven voor minder toekomstbestendige locaties zijn.

Veel kantoren die vanwege de geschiktheid van pand en omgeving geschikt waren om te transformeren naar wonen zijn al getransformeerd. Locaties die nu onder druk komen staan zullen zeker niet altijd voor woningbouw geschikt zijn. Denk daarom ook na, en geef de markt dat ook mee, dat er steeds meer

behoefte is aan gemengde woon-werkmilieus en het toevoegen van bedrijfsruimte met een laag aandeel kantoorvloer op voormalige kantoorlocaties. Ook broedplaatsen en tijdelijke ruimte voor startende ondernemers kan deel uitmaken van (tijdelijke) gebiedsontwikkelingen. Hier kunnen immers bedrijven ontstaan die daarna een stap maken naar een van de campussen in Groningen. Dit is voor veel ontwikkelaars een nieuw vak en vraagt extra aandacht van beleidsmakers en private marktpartijen en om ondersteunend beleid.

ADAPTIEF PROGRAMMEREN: HOE WERKT DAT IN DE PRAKTIJK?

De term adaptief programmeren wordt in Nederland op dit moment in de praktijk veelal in de woningmarkt toegepast. Interessant is de manier waarop adaptief programmeren in Maastricht plaatsvindt. Hierbij zijn verschillende scenario's geformuleerd (bijvoorbeeld gekoppeld aan een economische ambitie, aan een hogere of lagere arbeidsmigratie en aan de ontwikkeling en het beter vasthouden van de studentenpopulatie als basis voor een grotere economische dynamiek. De scenario's zijn vertaald in concrete kantelpunten om ex durante in beeld te brengen of het scenario zich in werkelijkheid laat zien of dat in de programmering van gebieden kwantitatief of kwalitatief bijgestuurd moet worden. Insteek daarbij is ook kwantitatief en kwalitatief een robuust deel van de programmering te hebben dat in alle scenario's gerealiseerd moet worden om in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte te voorzien. [20]



Op regionaal niveau vormt de regio De Kop van Noord-Holland een voorbeeld van adaptief programmeren in de woningmarkt. Hier formuleerden de regiogemeenten spelregels om meer flexibel met de programmering om te gaan. Dit betekent concreet dat de gemeenten een gezamenlijke programmering opstelden aan de hand van kwantitatieve en kwalitatieve criteria en dat gemeenten het principe hebben afgesproken dat bestaande plannen op de programmering kunnen worden ingewisseld ten faveure van nieuwe plannen die beter scoren op de product-marktcombinatie en locatiekenmerken. [21]

Instrumenten die hierin kunnen ondersteunen

Het blijft belangrijk om vinger aan de pols te kunnen houden en eventuele ontwikkelingen in de toekomst alsnog te kunnen aanpassen. Dit kan bijvoorbeeld door het laten vastleggen dat het recht op de ontwikkeling van een kantorenprogramma X gebonden is aan een bepaalde bouwperiode of leegstandspercentage. [22] Ook zogenaamde 'use it or lose it'-uitgangspunten (limitatieve plantitels) kunnen behulpzaam zijn: hiermee voorkomen gemeenten dat plannen die maar niet los komen blijven liggen, maar wel het hard maken van nieuwe plannen blokkeren.

Voor nu is het belangrijkst dat binnen de RGA er voldoende plancapaciteit op goede kantoorlocaties (hoogstedelijke OV-knooppunten, centrumlocaties en campusmilieus) blijft. In beginsel vinden we het ook logisch om geen nieuwbouw mogelijk maken zonder passende onttrekkingen wanneer de leegstand hoger is dan 5 á 10%. [23]

[20] Stec Groep in opdracht van gemeente Maastricht, 2019, zie ook: Adaptieve woningbouwprogrammering, Platform31, 2020.
[21] Stec Groep in opdracht van regio Kop van Noord-Holland, 2017, zie ook: Adaptieve woningbouwprogrammering, Platform31, 2020.
[22] Bijvoorbeeld: wanneer de leegstand X boven frictieniveau is, gelden spelregels volgens het use it or lose it principe. Is de leegstand lager dan het frictieniveau dan kunnen deze spelregels buiten werking gesteld worden (op basis van een jaarlijkse monitor).
[23] Uiteraard zitten gemeenten of provincie lang niet altijd aan de knoppen om leegstand snel terug te dringen. Belangrijk is het besef dat leegstand of plancapaciteit op niet-toekomstbestendige locaties wordt teruggedrongen. Een initiatief tot transformatie kan in de praktijk lang duren. Het opstellen van een gebiedsvisie en de planologische uitwerking ervan ook. Als kantoren op niet-toekomstbestendige locatie X tijdelijk worden verhuurd en transformatie over twee jaar start omdat het huurcontract van een partij in het gebied dan pas afloopt kan in de tussentijd uiteraard wel voorgesorteerd worden op een nieuwe, gewenste ontwikkeling elders.

6.2.2 Planologisch aanbod op de slechte plekken terugdringen en op beste plekken borgen, aansluitend bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

COVID-19 als katalysator van de bestaande concentratietendens naar locatie met functiemix

COVID-19 versterkt naar verwachting het bestaande locatiepatroon van concentratie naar hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus omdat deze locaties de functiemix kunnen bieden die kantoorgebruikers steeds meer eisen. We hebben al eerder aangegeven dat de OV-bereikbaarheid van deze locaties voor de RGA niet doorslaggevend is. Autobereikbaarheid zal relatief belangrijk blijven, waardoor diversificatie van snelweglocaties ook in de toekomst een deel van de kantoorgebruikers zal blijven aanspreken. In onze prognose hebben we met deze trend al rekening gehouden. Niet alleen door COVID-19, maar als gevolg van alle in hoofdstuk 3 geschetste trends en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers is het al langjarig aan de gang dat kantoorhoudende organisaties zich concentreren op hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime, hooggekwalificeerde arbeidsmarkt (War on talent) en een aansprekend onderscheidend leefklimaat voor werknemers worden daardoor steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers.

Omdat we verwachten dat er vraaguitval zal gaan ontstaan op een aantal kantoorlocaties is het extra belangrijk om te werken aan de juiste marktspanning. Enerzijds zal daarvoor kritisch moeten worden gekeken naar plancapaciteit op locaties waar we geen vraag meer verwachten. Anderzijds moet in de kansrijke kantoormilieus voldoende ruimte zijn voor nieuwe kantoren. Omdat de druk op de woningmarkt hoog is zal er vanuit ontwikkelaars en beleggers ook druk zijn om te komen tot woningbouwontwikkeling, ook op en rond stations. Dit zou voor een locatie als Europapark/Kempkensberg een uitkomst kunnen zijn. Blijf wel borgen dat er op kansrijke locaties voldoende ruimte voor een gemixt programma inclusief kantoren blijft. Ook als er tijdelijk sprake is van een mindere markt. De plek om dit goed te laten landen is de verstedelijkingsstrategie.

Komen tot de gewenste marktspanning en ruimte bieden aan middelgrote en grote groeiers

Er moet dus geen (grote) schaarste ontstaan in aanbod. Maar tegelijk moet ook geen onnodig overaanbod blijven bestaan waardoor marktspanning wegvalt. Monitor daarom steeds scherp de leegstand boven frictieniveau *naar type locatiemilieu*. Voor bepaalde doelgroepen, zoals innovatieve bedrijvigheid en ‘double digit’ groeiers moet altijd voldoende aanbod zijn. Zoals al gezegd vinden we het slim om kritisch te blijven op wat voor bedrijven op die locaties mag landen.

Specifiek voor locaties op snel- en uitvalswegen benadrukken we nogmaals dat er locaties zijn die wél toekomstbestendig kunnen zijn. Netto verwachten we op dit soort locaties namelijk vraaguitval, maar dit betekent niet dat *alle* snelweglocaties zullen krimpen. Het totale aandeel van snelweglocaties ligt in de RGA hoog en zal dat, ondanks de verwachte netto afname, ook blijven. Nog belangrijker is het dus om de locaties die wel toekomstbestendig zijn (denk aan: waar is een aantrekkelijke functiemix al aanwezig of in de toekomst mogelijk, waar staan kantoren die relatief eenvoudig label A kunnen krijgen, et cetera) goed in beeld te hebben en een visie op die locaties te hebben. Het totale aandeel van snelweglocaties ligt in de RGA hoog en zal dat, ondanks de verwachte netto afname, ook blijven. Nog belangrijker is het dus om de locaties die wel toekomstbestendig zijn (denk aan: waar is een aantrekkelijke functiemix al aanwezig of in de toekomst mogelijk, waar staan kantoren die relatief eenvoudig label A kunnen krijgen, et cetera) goed in beeld te hebben en een visie op die locaties te hebben. Het ontwikkelen van een functiemix kan snelweglocaties aantrekkelijker maken voor kantoorgebruikers. De totale vraag naar kantoorruimte die we ramen blijft echter gelijk. Dat betekent dat ontwikkeling van nieuwe kantoormeters op snelweglocaties ten koste gaat van vraag naar andere locaties in de regio. Het is aan de regio om hierin keuzes te maken.

WERKEN MET PORTFOLIO'S OM OVERAANBOD OP TE LOSSEN

In dit arrangement is het de bedoeling om overaanbod op te lossen door kansrijke plekken voor kantoren te versterken en minder kansrijke/onaantrekkelijke plekken langzaam te transformeren, herbestemmen of af te stoten. Dit arrangement is toegepast op onder andere Brainpark in Rotterdam en in de gemeente Nieuwegein als basis gebruikt voor arrangementen. De waarde van commercieel vastgoed bestaat uit huuropbrengst, vastgoedwaarde en afschrijving. Door dit in een gezamenlijk fonds onder te brengen en hieruit aandelen te vergeven naar rato van inbreng ontstaat een speelveld waarin transformatie, herbestemming en versterking op gang kan komen. Uit het fonds worden huurders verleid om te verhuizen naar de meest aantrekkelijke locatie (waar op termijn een hogere huur mogelijk is), worden de kosten voor het verbeteren van de uitstraling en transformatie bekostigd en is beheer mogelijk.

Een dergelijk arrangement kan goed werken op de kantorenmarkt. In delen van de RGA kan overaanbod ontstaan met leegstand en daardoor dalende huurprijzen. Naar de toekomst is de verwachting dat de vraag daalt gezien de veranderde marktomstandigheden. De veranderde marktpositie en toekomstverwachting heeft een negatief effect op de waardeontwikkeling. De voorraad en het aanbod moeten op sommige locaties krimpen om de markt beter te laten functioneren, prijzen en rendementen te laten stijgen en incourante locaties uit de markt te nemen, met inbegrip van de belangen van eigenaren. Een sterke en toekomstgerichte visie is nodig om binnen de kantorenmarkt transitie- en concentratiegebieden te identificeren. Bovendien is samenwerking met marktpartijen essentieel om stappen vooruit te zetten. Er moet een sense of urgency gecreëerd worden waarbij inzichtelijk gemaakt wordt dat doorgaan op de huidige voet leidt tot kapitaalderving en lagere rendementen op lange termijn. Huurders worden gebundeld op de meest kansrijke plekken. Ouder, minder aantrekkelijk vastgoed of gebieden worden (op termijn) uit de markt gehaald. Omdat het eigendom niet versnipperd is, maar ondergebracht in een fonds (inbreng naar rato, onafhankelijk bepaald) profiteren alle partijen van de ingreep. Hierdoor ontstaat een gezondere markt voor kantoorgebouwen en plekken met toekomstwaarde (goede bereikbaarheid OV en auto, voldoende parkeermogelijkheden, flexibiliteit, looproutes verbeteren, profiel, et cetera).



Een alternatieve strategie is dat verschillende eigenaren een leegstaand kantoorpand gezamenlijk verwerven om dit vervolgens te slopen en daarmee de markt voor alle betrokken eigenaren te verbeteren.

6.2.3 Inzetten op transformatie en herontwikkeling buiten hoogstedelijke OV-knooppunten/ centrummilieus en campussen

We hebben veel aandacht geschonken aan de locatietypen waar we nog een groeiende vraag zien (vooral in Groningen). Die aandacht voor die locaties laat onverlet dat er aandacht moet zijn voor de bestaande kantorenvoorraad en kantoorlocaties waar vraaguitval gaat zijn. Voor de overige gemeenten in de RGA voorzien we dat deze vooral een lokale markt zullen (blijven) bedienen. In dit segment zal relatief weinig vraaguitval zijn omdat er altijd behoefte blijft aan enige kantoren met lokaal verzorgende dienstverlening zoals makelaars, accountants en andere dienstverlenende bedrijvigheid. Zoals gezegd zien we nog maar weinig locaties met veel plancapaciteit. Ook de voorraad in de gemeenten buiten Groningen en Assen is beperkt.

Met dit advies vragen we daarom aandacht voor de bestaande voorraad en locaties waar vraaguitval zal gaan plaatsvinden. We signaleren de communicerende vaten tussen de bestaande kantorenvoorraad en de nieuw toe te voegen kantoren op hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus. In de bestaande kantorenvoorraad op snelweglocaties, bedrijventerreinen en mogelijk secundaire OV-knooppunten is verandering, herbestemming naar wonen, gemengd gebied en bedrijfsruimte met een laag aandeel kantoorvloer het leeuwendeel van de opgave, in plaats van 'nieuwbouw om de nieuwbouw'.

Welke kwalitatieve segmenten en werk- en woonmilieus ontbreken nog in het bestaande stedelijke weefsel, waar zijn kwalitatieve mismatches, wat zijn zo bezien de effecten van het toevoegen van het geplande kantoorprogramma op hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus?

Hoe kan de kwalitatieve (niet-kantoren-)behoefte binnen de bestaande voorraad worden ingevuld (vrijwel altijd is hier aanpassing en/of herontwikkeling van deze kantoren voor nodig)? Nieuwbouw- toevoegingen op hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus moeten hand in hand te gaan met afwegingen over transformatie, (tijdelijk) hergebruik, adaptieve programmering.

Steeds meer functies vragen om ruimte. Het bestaande ruimtebeslag is op veel plaatsen dermate groot dat vrijkomend kantorenvastgoed kan voorzien in de ruimtebehoefte aan andere functies. Herontwikkeling biedt mogelijkheden tot een grotere ruimte-productiviteit binnen het bestaande ruimtebeslag op deze locaties.

- Op bedrijventerreinen met kantoorruimtegebruik gaat het om verdichten en meer mengen. Voor mengbare bedrijven zit deze ruimtewinst bijvoorbeeld in het realiseren van gezamenlijke faciliteiten en meer stapelen in productieve wijken. Voor niet-mengbare bedrijven zit het vooral in efficiënt verkavelen, een optimalisering van de netto-bruto verhouding.
- Op kantoorlocaties aan de snelweg kunnen nieuwe woon(-werk)gebieden worden ontwikkeld, waarbij de ontwikkeling van bedrijfsruimte een buffer kan vormen om hinder (ook van verkeer van de snelweg) voor wonen en gemengde milieus af te vangen.
- Daarnaast biedt de transitie van kantoorruimte naar andersoortige functies (wonen, werken, telkens in een passende mix passend bij marktbehoefte en locatiekenmerken) mogelijkheden om de gebiedsidentiteit van secundaire OV-knooppunten, snelweglocaties en bestaande bedrijventerreinen te verbeteren. Verbetering van de gebiedskwaliteit draagt bij aan de (economische) vitaliteit van deze gebieden.

Specifiek voor de gemeente Groningen adviseren we daarom om de transformatiestop op locaties buiten hoogstedelijke OV-knooppunten/ centrummilieus en campussen los te laten.

Belangrijk struikelblok bij dit soort herontwikkelingen is de onrendabele top. Op dit moment staan kantoren vaak nog ‘in de boeken’ voor hoge bedragen. Ook leegstaande kantoren op locaties waar naar verwachting weinig perspectief is op invulling van de meters. Denk aan een zelfstandig kantoor op een bedrijventerrein. Herontwikkeling naar bedrijfsruimte is voor een eigenaar financieel niet interessant (en niet haalbaar) ondanks het feit dat erop veel plaatsen in Groningen en Drenthe behoefte is aan bedrijfsruimte of bedrijfskavels, zeker ook voor lokaal MKB. De waarde waarvoor kantoren in de boeken staan is echter een fictieve waarde die niet correspondeert met de daadwerkelijke waarde. Door een eigenaar zal ergens een keer pijn moeten worden geleden voordat herontwikkeling tot stand komt. Voldoende krapte op de markt voor bedrijfsruimte en -kavels werkt opbrengstverhogend. Een fonds binnenstedelijk transformeren kan ook helpen om projecten op gang te brengen. [24]

HERONTWIKKELING VAN BEDRIJVENTERREINEN DOOR EEN REVOLVEREND FONDS

[24] Den Haag zet bijvoorbeeld EFRO subsidies in voor herontwikkeling van vastgoed naar gemengd wonen/werken.

Provinciale Staten van Utrecht stemden in september 2021 in met een regeling op basis waarvan de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht aan de slag kan met het herontwikkelen van kavels en benutten van restruimtes op bedrijventerreinen. Daarmee wordt invulling gegeven aan het intensiever gebruiken van bestaande bedrijventerreinen in plaats van uitleglocaties in ontwikkeling nemen en wordt gewerkt aan verduurzaming van bedrijventerreinen, onder meer doordat er investeringen in vernieuwing van vastgoed worden gedaan. Hiervoor is een revolverend fonds is het leven geroepen om projecten van de grond te krijgen die door commerciële financiers (vanwege een te hoog risicoprofiel of te hoge aanloopkosten) niet worden gefinancierd. Na herontwikkeling van het project is er echter vaak wel degelijk opbrengstpotentie waardoor het fonds niet alleen leegstroomt, maar ook weer gevuld raakt. Ook het Fonds Ruimte en Economie Den Haag (FRED) is een revolverend fonds dat gebruikt kan worden voor verbouwing van bestaande ruimtes of nieuwbouw en aankoop van bedrijfspanden. Met aanpassingen zouden dit soort fondsen ook gebruikt kunnen worden voor het transformeren van kantoren naar bedrijfsruimte.

6.3 Conclusies bedrijventerreinen

De bedrijventerreinenprognoses van de provincies Groningen (begin 2023) en Drenthe (eind 2022) gaan dieper in op de conclusies per provincie. Voor de RGA concluderen we specifiek:

Totale indicatieve ruimtevraag tot 2030 is circa 110 tot 190 hectare bedrijventerrein

De bandbreedte van de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) in de RGA in de periode 2022 tot 2030 is 111 tot 192 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 14 tot 24 hectare. De historische uitgifte en de mutatie van de voorraad van de afgelopen 10 jaar bevinden zich in de regio beide rond de onderkant van de bandbreedte van de ruimtevraag. De bovenkant van de bandbreedte ligt hoger dan de gemiddelde jaarlijkse historische uitgifte in de RGA. Verwacht wordt de sectoren logistiek en groothandel, bouw, handel en reparatie en industrie de grootste ruimtevragers zijn. Daarnaast is geraamd dat de indicatieve ruimtevraag vooral in de gemeenten Groningen en Assen landt.[25]

Hard (plan)aanbod van circa 170 hectare bedrijventerrein in de RGA

Er is in de regio per 1-1-2022 nog zo'n 172 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplannen. Daarbij valt op dat het meeste aanbod nog beschikbaar is in de gemeente Groningen en Assen. In Assen gaat het voornamelijk om uitgeefbare grond op bedrijventerrein Messchenveld. In Groningen is het gros van de uitgeefbare voorraad aanwezig op Westerpoort. Echter is circa 33,5 hectare hiervan met name geschikt voor grootschalige bedrijvigheid. Een deel van het harde planaanbod in de regio is al onder optie/verkocht.

Kwantitatieve behoefte tot 2030 toont lichte behoefte in het gunstige scenario

In de confrontatie van de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) met het harde planaanbod in de RGA tot 2030 toont het lage scenario meer aanbod dan vraag. In het hoge scenario is er sprake van een lichte behoefte in de periode tot 2030.[26] We merken daarbij op dat de component vervangingsvraag een onzekere factor is omdat deze afhankelijk is van de vorderingen van de transformatieplannen en dat additionele vraag lastig te voorspellen is. Tot 2040 is vraag en aanbod in het lage scenario ongeveer in evenwicht. In het gunstige scenario is er meer vraag dan aanbod en ontstaat er een behoefte van circa 165 hectare.

Opgaven op de bedrijventerreinenmarkt voor RGA tot 2030

Op basis van de prognose en de ruimtebehoefte komen we – op hoofdlijn – tot de volgende (hoofd)opgaven voor de bedrijventerreinenmarkt in de RGA. Hierbij gaan we niet in op overige aspecten die ook passen bij bedrijventerreinenbeleid/strategie zoals energietransitie, klimaatadaptatie,

[25] Hierbij moet opgemerkt worden dat een aantal gemeenten niet volledig binnen de regiocontour van de RGA valt.
[26] Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie en daarmee ook de regio (en het in dit geval o.a. een campus betreft).

duurzaamheid en circulaire economie. Op die aspecten gaan we in de provinciale prognoses uitgebreid in. De invloed van deze megatrends op bedrijventerreinen is voor de RGA grosso modo gelijk aan wat in de provinciale prognose staat beschreven.

- Op termijn moet er aandacht zijn voor het beschikbaar maken van extra ruimte voor kleinschalig lokaal aanbod in de RGA. Momenteel is er nog voldoende aanbod (11 hectare) om in de uitbreidingsvraag van circa 6 tot 15 hectare te voorzien. Dit aanbod is echter voornamelijk gevestigd in Noordenveld. Dit terrein zal niet snel lokale vraag vanuit de stad Groningen aantrekken. De vraag is namelijk vooral lokaal gebonden en bedrijven blijven overwegend binnen de eigen gemeentegrenzen. Eventueel nieuw aanbod zal dan ook verspreid door de regio ontwikkeld moeten worden met als zwaartepunt de stad Groningen. Hier is momenteel geen kleinschalig lokaal aanbod en is er wel een uitbreidingsvraag van circa 6 tot13 hectare.
- Op regioniveau zijn alleen nog op Westpoort en Roodehaan kavels geschikt voor ruimtevragers van groter dan 3 hectare. Echter zijn momenteel al een aantal grote kavels onder optie. Dit terwijl er wel een aanzienlijke vraag is vanuit de sectoren industrie en logistiek en groothandel. Ruimtevraag uit deze sectoren is vaak grootschalig van aard, ze zoeken vaak een kavel van minimaal 3 hectare.
- In de gemeente Groningen ontstaat op termijn een tekort aan (kleinere) regulier gemengde kavels om te voorzien in de vraag. In Noord-Drenthe is er een overaanbod aan regulier gemengde kavels met een omvang van kleiner dan één hectare. Mogelijk ontstaat er dus ‘overloopvraag’ binnen de RGA. Het is belangrijk inzicht te krijgen in welke terreinen in de regio geschikt zijn om deze ‘overloopvraag’ op te vangen. In eerste instantie zal Bedrijvenpark Ter Borch een deel van die ruimtevraag kunnen accommoderen. Vanwege de ligging tegen/bijna in Groningen stad. Maar mogelijk zijn ook andere locaties in Noord-Drenthe hiervoor interessant.
- Het overaanbod aan kleine regulier gemengde kavels in Noord-Drenthe kan ook worden opgelost door kleine kavels samen te voegen. Zo wordt direct in de vraag naar kavels groter dan één hectare voorzien. Mogelijk lenen locaties zoals Messchenveld zich hiervoor. Ook is gelet op de ruimtevraag in dit segment intensivering van bestaande bedrijventerreinen aantrekkelijk. Er zijn diverse terreinen waar ruimte nog intensiever gebruikt kan worden. Een herontwikkeling kan ook kansen bieden voor verdere opwaardering van de bestaande terreinen. Dit geldt voor zowel bedrijventerreinen in Groningen als Drenthe. De studie van de provincie Groningen naar de toekomstbestendigheid van bestaande bedrijventerreinen biedt hiervoor eerste nuttige inzichten.

7 Synthese: grootste opgaven voor de regio

7.1 Inleiding

In dit rapport is specifiek voor de RGA een behoefteprognose kantoren opgesteld. Voor bedrijventerreinen is een 'vertaling' gemaakt van twee behoefteprognoses op provinciaal niveau die eind 2022 (Drenthe) en begin 2023 (Groningen) zijn afgerond. In de provinciale prognoses wordt veel dieper ingegaan op de achterliggende methodiek, de bouwstenen voor de prognoses, et cetera. We hebben daar dan ook naar verwezen in de leeswijzer in hoofdstuk 2. De uitkomsten van beide bedrijventerreinprognoses zijn vertaald naar het schaalniveau van de RGA. In dit laatste hoofdstuk staan we stil bij de grootste opgaven die we zien voor de regio. Dit overziend vanuit de twee behoefteprognoses en de conclusies die we aan beide verbinden. We formuleren vier opgaven. Per opgave geven we een beschrijving en adviezen hoe deze opgaven het hoofd te bieden.

7.2 Om verwachte werkgelegenheidsgroei te kunnen bijbenen is het realiseren van groeipad in Verstedelijkingsstrategie cruciaal

De beroepsbevolking in de regio neemt af. In de gunstige economische scenario's groeit de werkgelegenheid wel. De regio staat dus voor een verstedelijkingsopgave. Deze opgave is veelal een reactie op de flinke groei in economie en arbeidsplaatsen. Immers, de extra woningen en schaalsprong in stedelijke voorzieningen zijn nodig om het gevraagde arbeidspotentieel te leveren en om de kwaliteit van wonen, leven en ondernemen op een hoger plan te brengen. Als die aantallen woningen en voorzieningen niet gerealiseerd worden kan dit betekenen dat bedrijven niet de groei kunnen doormaken die ze zouden willen. Maar tegelijk kan het ook een sterke drijfveer zijn voor bedrijven om verder te innoveren en investeren in bijvoorbeeld automatisering. De arbeidsmarkt is op dit moment overal krap en de verwachting is dat dit zo blijft. Groningen stad (en daarvan profiteert uiteraard ook de regio) heeft het voordeel van een relatief jonge bevolking. Dit heeft echter ook een keerzijde: de voorziene groei concentreert zich naar verwachting steeds meer in Groningen stad. Dat geldt voor kantoren nog sterker dan voor bedrijventerreinen, omdat er voor bedrijventerreinen nog wel uitbreidingsvraag is bij lokaal MKB in de regio en mogelijk in additionele ruimtevragers die grotere kavels zoeken die niet in Groningen stad beschikbaar zijn.

Het toevoegen van extra woningen en voorzieningen in de RGA is daarom cruciaal om het gat tussen vraag naar werknemers en beschikbare beroepsbevolking te dichten. In andere woorden: het realiseren van de voorgenomen aantallen woningen en voorzieningen in de verstedelijkingsstrategie is een cruciale randvoorwaarde voor het kunnen realiseren van de geprognosticeerde werkgelegenheidsgroei, zowel in de RGA als in de wijdere regio. De woningen en voorzieningen die in de RGA worden gerealiseerd vervullen namelijk ook een functie voor werknemers buiten de RGA.

Hierin zijn echter wel keuzes mogelijk. De geprognosticeerde vraag naar bedrijventerreinen is namelijk geen opgave die koste wat kost moet worden 'gehaald'. Het gaat om een beleidsneutrale raming die wel rekening houdt met trends en ontwikkelingen, maar niet met grote wijzigingen in het ruimtelijk-economische beleid dat u tot nu toe voert. Beleid kan uiteraard wel invloed hebben. Als u bijvoorbeeld inzet op het verplaatsen van bedrijvigheid naar bedrijventerreinen, neemt de vraag naar bedrijventerrein

toe. Als u actief handhaaft op label-verplichtingen kan meer vervangingsvraag naar kantoren ontstaan. Als u inzet op het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen of een deel van de ruimtevraag naar kantoren en bedrijventerreinen in gemengde stedelijke gebieden laat landen, valt de vraag naar uitleglocaties ook lager uit. Een andere beleidsknop is selectiviteit in bedrijven die u (nog) wel of niet wilt faciliteren op uw bedrijventerreinen. Ook dat heeft effect op de uiteindelijke ruimte die benodigd is op bedrijventerreinen. Bij deze laatste beleidsknop is relevant om te benoemen dat er een 'waterbed-effect' kan ontstaan. Selectiviteit in de RGA kan betekenen dat een deel van de ruimtevraag wordt afgewenteld op de wijdere regio(gemeenten). Dit effect kan uiteraard ook andersom optreden als in de wijdere regio kritischer wordt gekeken naar bijvoorbeeld de regionale meerwaarde van bedrijven. In paragraaf 7.3 (faciliteren van ruimtevraag in gemengd woon-werkgebieden) en paragraaf 7.5 (regionaal afstemmen) gaan we hier dieper op in.

7.3 Ontwikkel stedelijke gemengde woon-werkgebieden en benut bestaande werklocaties beter

De ruimtedruk in de RGA regio is groot. Zeker in en rond Groningen vragen veel functies om ruimte. Er zijn nog (her)ontwikkellocaties voor woningen en bedrijventerreinen. Maar die zullen naar verwachting niet voldoende zijn om alle ruimtevraag te faciliteren. Een oplossing is om keuzes te maken (zie ook vorige paragraaf) in welke ruimtevraag te faciliteren en welke eventueel niet. Een andere oplossing ligt in het beter benutten van bestaand stedelijk gebied. Dit is ook helemaal in overeenstemming met nieuwe EU-regelgeving die vanaf 2050 (en eigenlijk al eerder) paal en perk stelt aan netto stedelijke uitbreiding. Er is veel potentiële vraag vanuit werkfuncties voor binnenstedelijke, gemengde gebieden. Gemengde gebieden zijn vitaler, wendbaarder en daarmee is de kwaliteit en toekomstwaarde voor de regio hoog. Stadshavens in Groningen en Havenkwartier in Assen bijvoorbeeld zijn locaties waar een werkprogramma in kan passen waarmee in een deel van de behoefte naar kleinschalig lokaal bedrijventerrein kan worden voorzien. Ook kan ruimte zijn voor (kleinschalige) kantoren. Dit advies sluit goed aan bij het principe 'Hefboom voor herstructurering' uit de Verstedelijkingsstrategie.

Bestaande werklocaties brengen ook opgaves met zich mee. In de paragraaf hiervoor is al stilgestaan bij het opvangen van een deel van de ruimtevraag op bedrijventerreinen. Daarnaast zijn er ook op het vlak van toekomstbestendigheid belangrijke keuzes te maken. Voor bedrijventerreinen geldt dat ze stuk duurzamer kunnen (en misschien zelfs wel moeten). Niet alleen vanwege de impact die dit heeft op het klimaat, maar ook om ze aantrekkelijker te maken als werkplek. Daarmee dragen ze bij aan een gezonde en duurzame leef- en werkomgeving in de RGA. Voor kantoren geldt dat verduurzaming via de labelverplichtingen op gebouwniveau tot stand begint te komen. Op gebiedsniveau liggen er echter ook zeker nog opgaven om een aantal kantoorlocaties toekomstbestendig te houden of maken. De gebiedsvisie voor Corpus Den Hoorn is een voorbeeld om tot concrete verbeteringen van een bestaande werklocatie te komen. Monofunctionele kantoorlocatie zoals De Lauwers in Assen en Kranenburg in Groningen functioneren nog goed. Voor dit soort locaties kan het op termijn nodig zijn na te denken hoe deze toekomstbestendig te houden zijn. De bedrijventerreinen in Groningen zijn in 2022 allemaal beoordeeld op toekomstbestendigheid. Uit die analyse komen verschillende terreinen naar voren waar ingrepen nodig zijn om de toekomstbestendigheid te verbeteren. Locaties zoals het Damsterdiep, Hogeweg en Hoogezand-Noord komen uit die analyse als locaties die zich aan het einde van de levenscyclus bevinden. Voor Drenthe is dat inzicht er niet voor de hele provincie. In de regio Zuidoost Drenthe en Overijssel zijn zes pilotprojecten aangewezen voor het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen. Lessen uit die projecten kunnen ook voor de RGA nuttig zijn.

7.4 'Pieken scheren' om polycentrisch te ontwikkelen

Een van de principes in de Verstedelijkingsstrategie is het stimuleren van een polycentrische ontwikkeling. Die polycentrische ontwikkeling sluit aan bij hoe het werklandschap van de regio zich in het verleden heeft ontwikkeld. Voor de kantorenmarkt zien we dat er een sterke focus op Groningen stad lijkt te ontstaan. En daarbinnen weer op campussen en OV/centrummilieus met een goede functiemix. In de adviezen voor de kantorenmarkt schreven we al dat herbestemming op snelweglocaties een aandachtspunt is. Netto zien we

echter meer plancapaciteit dan vraag op de kantorenmarkt. Er is kortom vooral een kwalitatieve behoefte. Dat betekent keuzes maken om goede, toekomstbestendige plekken te laten ontstaan.

De bedrijventerreinmarkt laat een ander beeld zien. Zowel kwantitatief als kwalitatief is er behoefte. In het Groningse deel van de regio is meer vraag dan aanbod. In Drenthe is het beeld eerder andersom. Spreiden van vraag kan een deel van de oplossing zijn. De RGA is daarbij ook geen eiland. Voor bepaalde typen ruimtevragers kan ook de keuze worden gemaakt selectief te zijn. Mogelijk kan een deel van de ruimtevraag buiten de RGA worden gehuisvest. Denk aan grootschalige ruimtevragers. In de regionale economische visie voor de A7/N33 wordt ruimtelijk economisch beleid gemaakt om grotere bedrijven te faciliteren. Door op deze manier vraag te verdelen over de regio van plekken waar eigenlijk meer vraag dan aanbod is, kan ook weer ruimte ontstaan voor ontwikkelingen. In paragraaf 6.3 hebben we ook eventuele 'overloopvraag' vanuit Groningen naar Drenthe benoemd. Ook dat is een manier om vraag te verdelen over de regio en zo ruimte vrij te spelen voor ontwikkelingen die echt in Groningen moeten landen. Dit geldt uiteraard niet alleen voor Groningen stad. Voor lokaal MKB zien we dat er op veel plaatsen behoefte is aan bedrijfskavels. Daarvoor kunnen uiteraard nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld. Maar er zijn ook andere mogelijkheden om in die behoefte te voorzien. Bijvoorbeeld door een combinatie van beter benutten van bestaande terreinen met het 'omkatten' van uit te geven hectares (bijvoorbeeld grotere kavels opknippen in kleinere) of het verplaatsen van een groot bedrijf van een lokaal bedrijventerrein naar een regionaal bedrijventerrein waardoor schuifruimte voor kleinere bedrijven op het lokale terrein ontstaat. Dit mes snijdt aan meerdere kanten. Bestaande plekken en infrastructuur worden zo goed mogelijk benut, wat aansluit bij de achterliggende gedachte van polycentrisch ontwikkelen.

7.5 Afspraken maken in regionaal verband over spreiden van vraag, faciliteren van grootschalige bedrijvigheid en regionale maatschappelijke meerwaarde

Binnen de regio is afstemming noodzakelijk om bovenstaande opgaven het hoofd te bieden. Er is aanleiding om af te stemmen over het in balans brengen van (specifieke vormen van) vraag en aanbod, hoe acquisitie van grootschalige bedrijven vorm te geven en of spreiding of overloop van vraag gewenst is en zo ja, voor wat voor soorten bedrijvigheid. Centraal in al deze afspraken zou moeten staan hoe bedrijvigheid een zo groot mogelijke rol kan spelen bij het versterken van de economie en agglomeratiekracht van de RGA. Regionale meerwaarde speelt hierin een belangrijke rol. We adviseren daarom om dit begrip concreet te maken door een duidelijke definiëring ervan. Regionale meerwaarde kan vervolgens worden gebruikt om afspraken te maken over het spreiden van vraag over de regio. Daarbij speelt specifiek de vraag voor bedrijventerreinen hoe vraag en aanbod naar binnen de gemeenten Groningen en Assen, de zwaartepunten van de regio, zich verhouden tot de rest van de regio. Afstemming is nodig omdat op dit moment de situatie in het noordelijke deel van de regio krap is: er is daar naar verwachting meer vraag dan aanbod. In en rond Assen is wat meer aanbod dan vraag. En voor grootschalige bedrijvigheid is in de regio nauwelijks meer plek. Keuzes maken over het al dan niet faciliteren van ruimtevraag van bedrijven gebeurt idealiter vanuit de vraag: wat maakt ons als regio economisch sterker? In de Verstedelijkingsstrategie is per gemeente al aangegeven wat de sterktes zijn. Verdere specialisatie van deze sterktes helpt bij het versterken van de regionale economie. Bedrijven die binnen de genoemde sterktes vallen zouden in een gemeente sowieso gefaciliteerd moeten worden. Voor bedrijven die meer 'footlose' zijn (denk bijvoorbeeld aan logistieke bedrijvigheid of handel en opslag) kan een locatie elders ook een alternatief zijn. De groei van lokale werkgelegenheid en de bijdrage aan transitie naar circulaire economie of energietransitie zijn twee andere criteria die ook al in het Verstedelijkingsakkoord worden benoemd. Het stimuleren van 'overloop' moet in elk geval niet leiden tot het wegdrukken van ongewenste bedrijven naar elders. Door criteria (globaal) af te spreken kan worden voorkomen dat bij een concrete ruimtevraag eerst nog een hele regionale afstemming moet plaatsvinden die veel tijd kost, waarmee een bedrijf uiteindelijk niet geholpen is.

Bijlagen

A. Kantorenvoorraad per RGA gemeente

Tabel A1: Aandeel gemeenten in kantorenvoorraad

Gemeente	Voorraad in m²	Aandeel
Groningen	1.022.000	71%
Assen	260.000	18%
Westerkwartier	31.000	2%
Het Hogeland	11.000	1%
Midden-Groningen	50.000	3%
Noordenveld	26.000	2%
Tynaarlo	30.000	2%
Totaal	**1.430.000**	**100%**

Bron: Bak Property Research (2022); Vastgoedmonitor Groningen (2021); analyses o.b.v. BAG (1-1-2022)

B. Transformatieplannen gemeente Groningen

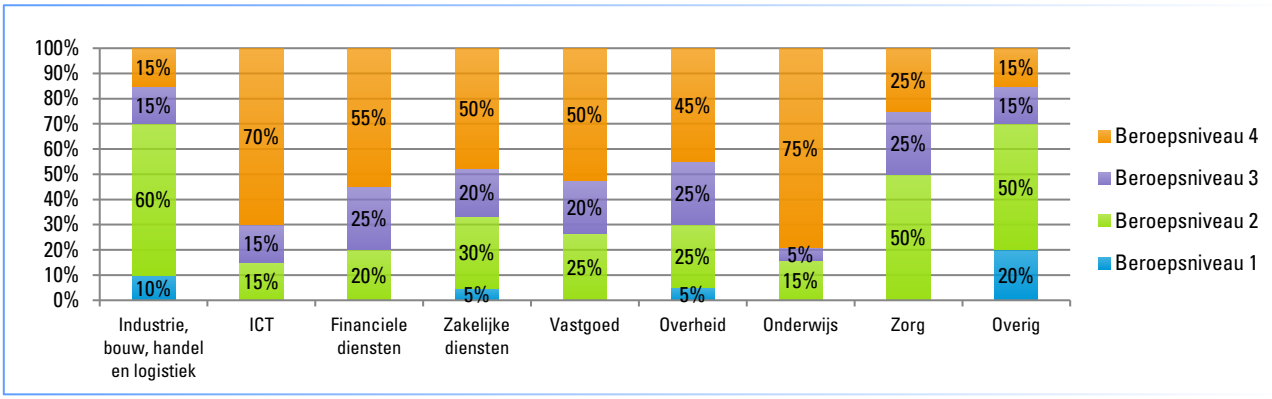
Tabel B1: Actuele transformatieplannen bestaande kantoorvoorraad

Locatie	Oppervlakte in m2 vvo	Buurt	Toelichting
Hoendiep 1	6.900	Kostverloren	Nu gezondheidscentrum
Ketwich Verschuurlaan 98	2.300	De Wijert-Zuid	
Ketwich Verschuurlaan 100	1.300	De Wijert-Zuid	
Rademarkt	ca 15.000	Binnenstad-Zuid	Ontwikkeling politie op Europapark (ca 8.000-10.000 m² in 2026 gereed). Vervolgens herontwikkeling Rademarkt.
Henri Dunantlaan 2	10.100	Corpus den Hoorn	Voormalig KPN gebouw
Energieweg 17	8.300	Hoendiep	DNVGL
Chopinlaan 12	2.000	Coendersborg	Voormalig RHDHV, woningbouwproject Prelude
Waagstraat 1	3.500	Binnenstad-Noord	BelSimpel
Laan Corpus den Hoorn 108	1.400	Corpus den Hoorn - Zuid	Leger des Heils, toevoegen wonen met behoud kantoormeters
Laan Corpus den Hoorn 1	1.300	Corpus den Hoorn	Sloop-nieuwbouw
Totaal	**52.000**		

Bron: Gemeente Groningen (juni 2022).

C. Beroepsniveau naar sector, landelijke percentages

Figuur C1: Beroepsinformatie (niveau en sector) van werkzame personen (15 tot 75) per sector



Bron: Stec Groep, op basis van CBS 2021 (tweejaarsgemiddelde 2019-2020, gebaseerd op werkzame beroepsbevolking). Afgerond op 5-tallen.

D. Plancapaciteit RGA naar locatie

Tabel D1: Plancapaciteit in m² kantoren in gemeenten Groningen en Assen

Gemeente	Locatie	Locatietype	Plancapaciteit	Status
Groningen	Spoorkwartier	Hoogstedelijk OV-knooppunt & centrummilieu	42.000	Zacht
	Stationsgebied Noord	Hoogstedelijk OV-knooppunt & centrummilieu	5.000	Zacht
	Europapark	Europapark + Kempkensberg (OV/snelweg/gemengd)	37.200	Hard
	Kemkensberg	Europapark + Kempkensberg (OV/snelweg/gemengd)	22.500	Zacht
	Zernike Campus	Innovatie/campusmilieu	10.000	Zacht
	Hunzepark	Overig OV-knooppunt	10.000	Zacht
	Corpus den Hoorn	Innovatie/campusmilieu*	15.000	Zacht
	Suikerzijde	Overig OV-knooppunt**	12.000	Zacht
	Stadhavens	(Solitaire) kantoren in woonmilieu	6.000	Zacht
	Eemskanaalzone 4	(Solitaire) kantoren in woonmilieu	1.000	Zacht
Assen	Messchenveld***	Bedrijventerrein	36.000	Hard

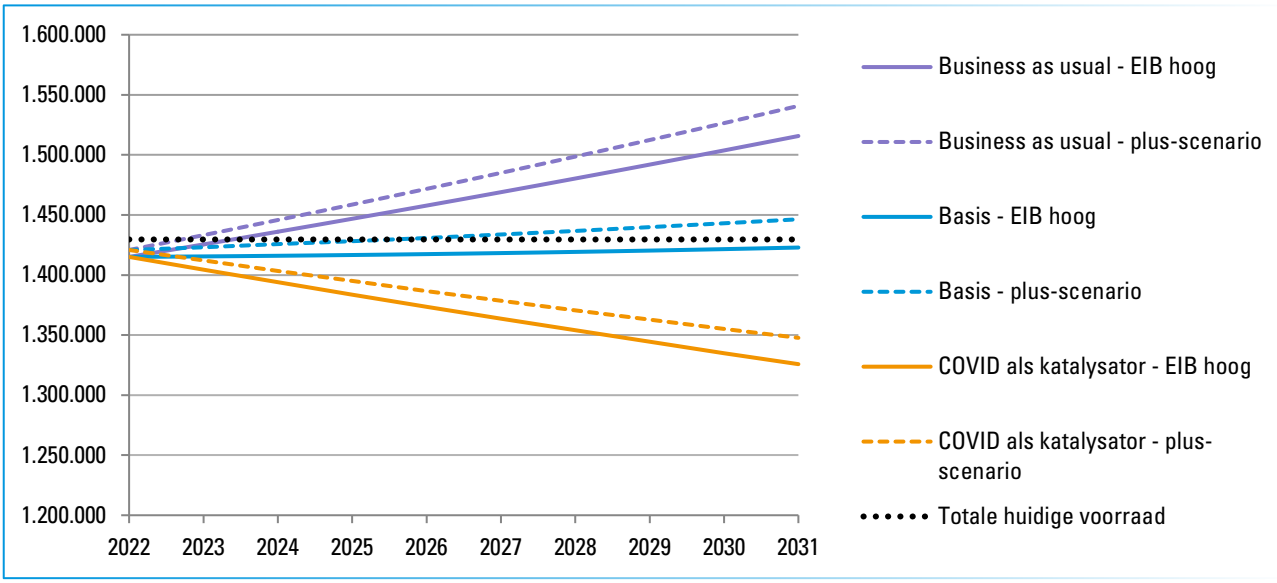
Bron: Gemeente Groningen, Gemeente Assen, 2022. Afgerond op 100-tallen. *Op verzoek van de gemeente Groningen is de plancapaciteit op Corpus den Hoorn meegenomen binnen het innovatie/campusmilieu gezien de toekomstplannen. **Door beoogde locatie rondom gepland treinstation Suikerzijde. ***Plancapaciteit Messchenveld indicatief benaderd op basis van beschikbare gegevens.

E. Uitbreidingsvraag en confrontatie

Uitbreidingsvraag 2022 t/m 2030

In onderstaande figuur is de uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) voor de periode 2022-2030 voor de RGA in drie scenario's weergegeven. Het verschil tussen de totale voorraad (de zwarte stippellijn) en de lijnen per scenario in 2022 is de huidige leegstand in de regio.

Figuur E1: Uitbreidingsvraag in m² kantoor 2022-2030 in Regio Groningen-Assen



Bron: Stec Groep, 2022.

In onderstaande tabel is de totale kantorenvraag voor de regio uitgesplitst naar locatietypen. In het basisscenario betekent deze prognose dat er circa 51.600 m² vvo extra kantorenleegstand ontstaat in EIB Laag tot een beperkte behoefte aan 7.800 m² vvo kantoor in EIB hoog en 25.600 m² vvo kantoor in Plus in de regio. Verschillende locatietypen krijgen te maken met een krimpende vraag, zoals bedrijventerreinen en snel- en uitvalswegen. Daarentegen is er een (beperkte) uitbreidingsvraag te zien op de locatietypen centrummilieu/OV-knoop, Europapark/Kemkensberg en innovatie/campusmilieu tot en met 2030. In het lage COVID-19 als Katalysator scenario is ook bij de locatietypen centrummilieu/OV-knoop en Europapark/Kemkensberg een afname van de vraag zichtbaar.

Tabel E1: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2022 t/m 2030, naar locatietype

	Business as usual			Basisscenario			COVID-19 als katalysator		
Locatietype	EIB laag	EIB hoog	Plus	EIB laag	EIB hoog	Plus	EIB laag	EIB hoog	Plus
Centrummilieu/OV-knoop	+42.700	+59.700	+64.800	+20.200	+35.900	+40.600	-3.300	+11.000	+15.300
Europapark/Kemkensberg	+17.300	+25.400	+27.900	+6.500	+14.000	+16.200	-4.800	+2.000	+4.100
Innovatie/campus	+9.500	+12.800	+13.800	+5.100	+8.200	+9.100	+600	+3.400	+4.200
Overig OV-knooppunt	-300	+600	+900	-1.500	-700	-400	-2.700	-2.000	-1.800
Snelweg en uitvalsweg	-15.200	+1.000	+5.800	-37.600	-22.800	-18.300	-61.000	-47.600	-43.500
Solitaire kantoren in woonmilieu	-9.700	+600	+3.700	-24.100	-14.600	-11.800	-39.200	-30.500	-28.000
Bedrijventerrein	-8.200	+500	+3.100	-20.200	-12.200	-9.800	-32.800	-25.500	-23.400
Totaal	**+36.100**	**+100.600**	**+119.900**	**-51.600**	**+7.800**	**+25.600**	**-143.200**	**-89.300**	**-73.100**

Bron: Stec Groep, 2022. Afgerond op 100-tallen, hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Tabel E2: Totale plancapaciteit

Locatietype	In m²
Plancapaciteit tot 2030	
Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	42.000
Europapark + Kempkensberg (OV/snelweg/gemengd)	59.700
Innovatie/campusmilieu*	25.000
Overige OV-knooppunten	10.000
Snel- en uitvalswegen	0
Solitaire kantoren in woonmilieu	6.000
Bedrijventerrein	36.000
Totaal	**178.700**

Locatietype	In m²
Totale plancapaciteit	
Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	47.000
Europapark + Kempkensberg (OV/snelweg/gemengd)	59.700
Innovatie/campusmilieu*	25.000
Overige OV-knooppunten	22.000
Snel- en uitvalswegen	0
Solitaire kantoren in woonmilieu	7.000
Bedrijventerrein	36.000
Totaal	**196.700**

Bron: Gemeente Groningen, Gemeente Assen, 2022. Afgerond op 100-tallen, hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Confrontatie tot en met 2030

In onderstaande tabel staat de confrontatie van de geprognosticeerde kantorenvraag in het basisscenario tot en met 2030 en de totale plancapaciteit, uitgesplitst naar locatietypen. In het hoofdrapport (paragraaf 4.3) vindt u de confrontatie tot en met 2040. Lees de toelichting in het kader van paragraaf 4.4 voor de juiste interpretatie van een negatieve opgave.

Tabel E3: Confrontatie uitbreidingsvraag (basisscenario) met plancapaciteit, beide tot en met 2030

Locatietype	Confrontatie harde plancapaciteit		Confrontatie totale plancapaciteit	
	Basis – EIB hoog	Basis – plus	Basis – EIB hoog	Basis – plus
Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	+35.900	+40.600	-6.100	-1.400
Europapark + Kempkensberg	-23.200	-21.000	-45.700	-43.500
Innovatie/campusmilieu	+8.200	+9.100	-16.800	-15.900
Overige OV-knooppunten	-700	-400	-10.700	-10.400
Snel- en uitvalswegen	-22.800	-18.300	-22.800	-18.300
Solitaire kantoren in woonmilieu	-14.600	-11.800	-20.600	-17.800
Bedrijventerrein	-48.200	-45.800	-48.200	-45.800
Totaal	**-65.400**	**-47.600**	**-170.900**	**-153.100**

Bron: Stec Groep, 2022. Afgerond op 100-tallen, hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Uitbreidingsvraag 2022 t/m 2040 (incl. EIB laag)

Tabel E4: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2022 t/m 2040, naar locatietype in m² vvo

	Business as usual			Basisscenario			COVID-19 als katalysator		
Locatietype	EIB laag	EIB hoog	Plus	EIB laag	EIB hoog	Plus	EIB laag	EIB hoog	Plus
Centrummilieu/OV-knoop	+97.500	+133.800	+140.900	+44.800	+76.000	+77.800	-6.400	+19.800	+24.000
Europapark/Kemkensberg	+39.100	+56.100	+59.400	+14.300	+28.900	+30.100	-9.700	+2.500	+4.800
Innovatie/campus	+21.900	+29.100	+30.500	+11.400	+17.600	+17.800	+1.300	+6.600	+7.200
Overig OV-knooppunt	-500	+1.100	+1.400	-3.000	-1.600	-1.200	-5.300	-4.200	-3.800
Snelweg en uitvalsweg	-30.700	-2.100	+3.300	-74.400	-50.100	-42.900	-116.900	-96.700	-88.400
Solitaire kantoren in woonmilieu	-19.700	-1.400	+2.100	-47.800	-32.200	-27.500	-75.000	-62.100	-56.700
Bedrijventerrein	-16.500	-1.100	+1.800	-39.900	-26.900	-23.000	-62.800	-51.900	-47.400
Totaal	**+91.200**	**+215.400**	**+239.200**	**-94.500**	**+11.700**	**+31.000**	**-274.700**	**-186.100**	**-160.300**

Bron: Stec Groep, 2022. Afgerond op 100-tallen, hierdoor kunnen optellingen afwijken.

F. Behoefte bedrijventerreinen uitgesplitst naar gemeenten

Onderstaande tabel is afkomstig uit de provinciale behoefteprognose van de provincie Groningen.

Tabel F1: Indicatieve vraag-aanbod confrontatie per gemeente in RGA-gemeenten

Gemeente			2022 tot 2030		2030 tot 2040		2022 tot 2040	
			Behoed-zaam	Gunstig	Behoed-zaam	Gunstig	Behoed-zaam	Gunstig
Groningen	Vraag	Uitbreidingsvraag	23	52	17	50	40	102
		Vervangingsvraag	25		15		40	
	Aanbod	Hard planaanbod	57		-		57	
	Confrontatie		-9	20	-		23	85
Het Hogeland	Vraag	Uitbreidingsvraag	2	5	2	5	4	9
		Vervangingsvraag	0		0		0	
	Aanbod	Hard planaanbod	3		-		3	
	Confrontatie		-1	2	-		1	6
Midden-Groningen	Vraag	Uitbreidingsvraag	7	15	5	14	11	29
		Vervangingsvraag	5		0		5	
	Aanbod	Hard planaanbod	8		-		8	
	Confrontatie		4	12	-		8	26
Westerkwartier	Vraag	Uitbreidingsvraag	8	18	6	18	14	36
		Vervangingsvraag	7		0		0	
	Aanbod	Hard planaanbod	8		-		8	
	Confrontatie		7	17	-		6	28
Totaal	Vraag	Uitbreidingsvraag	40	90	29	86	70	176
		Vervangingsvraag	37		15		51	
		Additionele vraag	20	40	5	10	25	50
	Aanbod	Hard planaanbod	75		-		75	
	Confrontatie		22	92	-		71	202

Voor de provincie Drenthe is de vraag ook indicatief uitgesplitst naar gemeenten. Het format is daar wat anders. Onderstaande tabel is gebaseerd op de provinciale prognose. De gemeente Midden-Drenthe (die wel in Noord Drenthe, maar niet in de RGA ligt) is uit onderstaande tabel weggelaten.

Tabel F2: Indicatieve uitbreidingsvraag en vervangingsvraag naar gemeente tot 2030

Gemeentenaam	Aa en Hunze	Assen	Noordenveld	Tynaarlo
Indicatieve ruimtevraag tot 2030	1 tot 3 ha.	12 tot 24 ha.	2 tot 6 ha.	1 tot 4 ha.**

* Exclusief vraag naar het VAM/MERA terrein.
** Exclusief vraag vanuit Groningen, onder andere naar Ter Borch.

G. Marktconsultatie kantorenprognose RGA

Datum : dinsdag 5 juli 2022
Tijd : 16.00 tot 18.00 uur
Locatie : Groningen Airport Eelde (gebouw RLS1957)
Onderwerp : De conceptresultaten van de kantorenprognose opgesteld door Stec Groep zijn in deze consultatie gedeeld met marktpartijen, zoals bedrijfsmakelaars en ontwikkelaars, met een werkgebied in de Regio Groningen-Assen (hierna: RGA).

Hoe wordt het effect van COVID op de kantorenmarkt in de RGA gezien?

- Aanwezigen benoemen dat er geen kwantitatieve verandering plaats heeft gevonden (het aantal kantoormeters), maar wel een kwalitatieve verandering (een andere inrichting van het kantoor) sinds de komst van COVID. Wel geeft een marktpartij aan dat er meer behoefte is aan kleinschalige kantoren. De vraag bestaat vooral uit veelal mensen die door hun werknemer gevraagd zijn thuis te werken, maar door omstandigheden dit niet kunnen, of van andere partijen die op tijdelijke basis kantoorruimte nodig hebben.

Hoe wordt er tegen de leegstand in Groningen (circa 5%), Assen (circa 9%) en de andere RGA gemeenten (circa 4%) aangekeken?

- Een aanwezige vraagt zich af of er eindgebruikers misgelopen worden doordat de leegstand op frictieniveau ligt. Het kan namelijk een teken van krapte zijn. Tegelijkertijd waren er voor lange tijd nog beschikbare kavels, zoals op Kranenburg, die niet ingevuld werden. Dit lijkt te wijzen op een mismatch.
- Genoemd is dat de huurprijzen van kantoren de laatste 15 jaar zijn gedaald en nu langzaam weer op beginnen te lopen. Zelfs in 2007 waren de huurprijzen hoger dan nu. De ontwikkeling van de stad Groningen heeft zich dus niet doorvertaald in de ontwikkeling van de kantorenmarkt, zo geven aanwezigen aan. Mogelijk heeft dit impact gehad op de (inter)nationale positie van Groningen op de bedrijfsruimtemarkt. Daarnaast is er tijdens de crisis vrijwel niet gebouwd. De marktcyclus werkt daarmee vertragend. Een andere aanwezige noemt dat de huurprijzen zeker omhoog kunnen, maar dan moet het aanbod ook kwalitatief hoogwaardig zijn.
- Verder is aangegeven dat de leegstand clustert op 'verkeerde plekken'. Zo is er een beperkte vraag voor kantoren rond de A7, terwijl hier wel sprake is van leegstand. De behoefte voor kantoren wordt vooral gezien rondom OV-locaties en gemengde gebieden, bijvoorbeeld nabij de Diepenring. Naast leegstand op verkeerde plekken is er ook een schaarste van locaties op 'goede plekken'. Over het algemeen wordt voorzichtigheid gezien bij gemeenten als het gaat om het uitgeven van gronden voor kantoren.
- Ook wordt in Groningen gesignaleerd dat leegstaande single-tenant kantoren omgekat worden in multi-tenant kantoren. Een genoemde reden hiervoor is dat in Groningen van oudsher is ingezet op de ontwikkeling van grootschalige kantoren. De korrelgrote past dus niet meer. Genoemd is dat sommige omwonenden van Kranenburg de opkomst van multi-tenant kantoren als een verrommeling van het gebied ervaren.

Wat zijn de verwachtingen over de impact van label C op de kantorenmarkt?

- Aanwezigen benoemen dat de aanpassing van een kantoor naar energielabel C een kleine ingreep vergt voor een kantoorgebruiker. Zelfs de aanpassing naar label A zou geen grote stap moeten zijn.

- Wel geeft een aanwezige aan dat de structurele leegstand aangepakt moet worden. Gezien wordt dat kantoorgebruikers zich niet meer willen vestigen in kwalitatief laagwaardige panden. Laagwaardige panden brengen namelijk risico's bij doorverkoop of hoge kosten voor verduurzaming met zich mee. Kantoorgebruikers zien er dan liever vanaf.
- Verder is de impact van label C ook afhankelijk van de gemeenten. Specifiek in hoeverre zij gaan handhaven. Verwacht wordt dat gemeenten deze handhaving in eerste instantie zullen uitstellen.

Wat zijn de verwachtingen voor locatietypevoorkeuren bij kantoorgebruikers?

- In de RGA zijn relatief veel kantoren gevestigd op snelweglocaties. Dit is deels te verklaren door het relatief hoge autogebruik en lage woon-werkverkeer met het OV. Het geschetste beeld wordt voor Assen herkent. Het OV-netwerk van station Assen tot snelweglocaties wordt als ontoereikend ervaren. Daarnaast zijn er verschillende kavels beschikbaar op het bedrijventerrein Messchenveld, dat tevens een zichtlocatie is vanaf de snelweg, welke niet ontwikkeld worden.
- Daarentegen schetst men voor Groningen het beeld dat snelweglocaties interessant zijn als deze een goed concept uitdragen. Verder is voor Groningen nog benoemd dat er ook verschillende kantoren zijn waar parkeergelegenheid beperkt is of zelfs ontbreekt, zoals Het Groot Handelshuis in de binnenstad. Niet alle locaties zijn dus gericht op de auto. Dit beeld wordt herkent door het relatief grote aandeel van woon-werkverkeer te voet en te fiets in de regio.
- Verder worden de P+R locaties in de regio en specifiek Groningen benoemd als zwakkere kantoorlocaties. Zo worden deze vooral door medewerkers van het UMCG of de Provincie gebruikt die zich vanaf de P+R weer verplaatsen richting de stad. Specifiek de OV verbindingen van de stad met het platteland zijn dun. Deze stromen zijn dan ook kenmerkend gericht op de auto.
- Ook wordt de casus New Nexus opgeworpen. New Nexus heeft recentelijk een kantoor gebouwd met allerlei faciliteiten zoals een bedrijfsrestaurant en fitnessruimte. Het is gelegen langs de A28 en de P+R van Haren. Een kwalitatief hoogwaardig kantoor is bij New Nexus binnen de gevel opgelost. Maar over het algemeen wordt de kwaliteit van de omgeving rondom het kantoor als erg belangrijk bevonden door aanwezigen. Hoogwaardige leefomgevingen zijn gebieden met horeca, voldoende groen alsook publieke ruimtes om te ontmoeten. Ook een verdere mix van functies tussen wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan een kwalitatief hoogwaardige omgeving. In zo'n omgeving zijn kantoorvierkantemeters nog interessanter en gewilder.
- Een mogelijke toevoeging voor het kantorenprogramma in de RGA zouden kleine tot middelgrote kantoren zijn voor MKB, zo wordt benoemd. Een aanwezige ziet deze behoefte voor MKB-kantoren (al dan niet onderdeel van naastgelegen bedrijf) op bedrijventerreinen. Vooral ook de koopmarkt voor kantoren tot 1.000 m^2 is in potentie groot, maar het aanbod hierin is zeer beperkt. Locaties waar plancapaciteit is in Groningen (hoofdstation, Europapark) bieden niet of nauwelijks de mogelijkheid dit soort kantoren te ontwikkelen.
- Kantoorontwikkeling op risico komt in Groningen sinds de vastgoed- en financiële crisis eigenlijk niet meer voor. De vraag is dus ook of een overaanbod van plancapaciteit in Groningen per se als een probleem moet worden ervaren. Op Europapark zal een ontwikkelaar niet snel een kantoor op risico neerzetten van X-1.000 m^2.

Welke ontwikkelingen worden gezien rondom bedrijfsverzamelgebouwen in de regio?

- Verschillende bedrijven maken gebruik van ruimtes binnen bedrijfsverzamelgebouwen. De doelgroep bestaat uit start-ups, scale-ups en bedrijven in een meer volwassen stadium en hebben veelal een ruimtevraag tussen de 0 en 200 m^2. Kantoor Groningen heeft voor deze doelgroep verschillende kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen in de stad Groningen. Kortgeleden is er ook een bedrijfsverzamelgebouw in Winsum geopend van circa 900 m^2. Ook voor dit kantoor is de belangstelling groot.

In de kantorenprognose wordt gerekend met de uitbreidingsvraag. De vervangingsvraag wordt in de prognose buiten beschouwing gelaten. Stec Groep geeft aan dat de vervangingsvraag alleen speelt als er tegelijkertijd kantoormeters uit de markt onttrokken worden. Hoe kijken de aanwezigen hier tegenaan?

- Een marktpartij noemt dat er steeds meer mogelijk is op het gebied van circulair hergebruik van gebouwen. Vervangingsvraag is dan niet direct van toepassing. Gebouwen kunnen tot het skelet toe gestript worden om vervolgens heropgebouwd te worden.
- Daarnaast draagt een aanwezige aan dat er in Groningen vooral transformatie plaatsvindt van kantoren naar studentenhuisvesting. De locaties van deze transformaties zijn soms logisch soms minder logisch. Er moet goed naar het gebied gekeken worden of studentenhuisvesting wenselijk is en bijdraagt aan een hoogwaardige functiemix. Genoemd is de locatie Martini Trade Park dat veel potentie heeft door de ligging voor kantoorontwikkeling en minder voor studentenhuisvesting. Hypothetisch gezien zou Business Park Ter Borch ook een interessante kantorenlocatie zijn, als er maar voldoende functie mix is en er sprake is van een kwalitatief hoogwaardige omgeving. Ook Europapark, specifiek P2, is benoemd als voorbeeld van een interessante kantorenlocatie “met potentie van een mini-Zuidas”.
- Aanwezigen bevelen gemeenten aan om duidelijke keuzes te maken over de invulling van locaties. Wat zijn de ambities voor het gebied en welke functies sluiten hierbij aan? Tegelijkertijd is het belangrijk niet te streng te zijn in het eisenpakket en maatwerk te verlenen. Anders kunnen potentiële eindgebruikers hun interesse verliezen in de regio.

Worden de conceptresultaten van de prognose herkend?

- De werkgelegenheid neemt toe, maar de dalende kantoorquotiënt in twee van de drie scenario’s laat vooral een onttrekkingsopgave zien in de regio. Een aanwezige benoemt dat de kantorenmarkt in Groningen vooral gebaseerd is op overheidsgerelateerd gebruik. Hoe de kantoorquotiënt zich precies gaat ontwikkelen is afhankelijk beslissingen door deze partijen. Belangrijk hier om te benoemen is dat er geen aannames gedaan kunnen worden op individuele casussen in de prognose. Wel is bekend: hoe groter de individuele gebruiker, hoe groter het effect op de kantorenmarkt.
- Genoemd wordt dat de ontwikkelingen binnen het campusmilieu te behoudend lijken. Zo is bij een aanwezige bekend dat een partij wil uitbreiden op de campus. De groei van bedrijven lijkt bijvoorbeeld nog onvoldoende terug te komen in de raming voor het campusmilieu.
- Verder vinden sommige aanwezigen het lastig uitspraken te doen over de prognoseresultaten omdat deze gebaseerd zijn op locatietypevoorkeur en niet uitgesplitst zijn naar gemeenten. Aan de andere kant betekent dit ook dat maatwerk per gebied vereist is, zo wordt genoemd. Desalniettemin geven de aanwezigen aan dat blijvend ontwikkelen belangrijk is omdat leegstand op frictieniveau ligt en er momenteel niet op risico wordt gebouwd.

Hoe komt de RGA tot een gezonde en goed werkende kantorenmarkt de aankomende jaren?

- Het is belangrijk dat marktpartijen en de gemeente elkaar blijven opzoeken. Daarnaast spelen de factoren flexibiliteit in het programma en het leveren van maatwerk een rol. Tot slot geldt dat het belangrijk is als gemeente om kritisch te kijken naar de plannen die er liggen en afscheid te nemen van plannen op laagwaardige locaties.
- Als nabrander is genoemd dat er tevens een fijn woonklimaat gecreëerd moet worden om jonge mensen na hun studietijd in de stad houden. Hiervoor moeten opgaven rondom wonen, werken en voorzieningen echt samen opgepakt worden.

G. Locatieprofielen

Hunzepark (Kardinge)

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid			
1 min tot N46	**1 bushalte op terrein**	**5,3 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

10.000 m²	S	M	L	XL

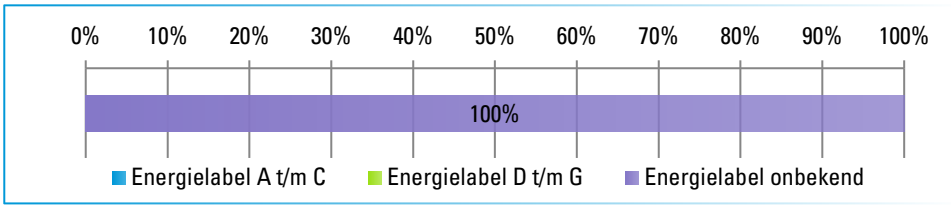
Momenteel geen innovatieve bedrijven op de locatie aanwezig.

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Opname	-		
	Energielabel		0	
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit	-		
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten	-		
	Parkeermogelijkheden	-		

Toelichting

- Hunzepark ligt aan de N46. Daarmee is de locatie binnen 1 minuut te bereiken per auto. Verder is op het terrein een bushalte aanwezig. Het Centraal Station is op net iets meer dan 5 kilometer afstand.
- Er is zachte plancapaciteit voor kantoorruimte op het terrein, zo'n 10.000 m².
- Herontwikkeling van het naastgelegen sportcentrum Kardinge en omliggend gebied is beoogd. De herontwikkeling kan als vliegwiel dienen voor verdere ontwikkelingen, zoals de inzet op een sterker gezondheidsprofiel van Hunzepark. Dit plan is geschetst in het Bidbook Vitaliteitscampus Kardinge.
- De energielabels van de kantoren op de locatie zijn vooralsnog onbekend.



Zernike Campus

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

4 min tot N355	**2 bushaltes** op terrein	**3,3 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

34.600 m²	S	M	L	XL

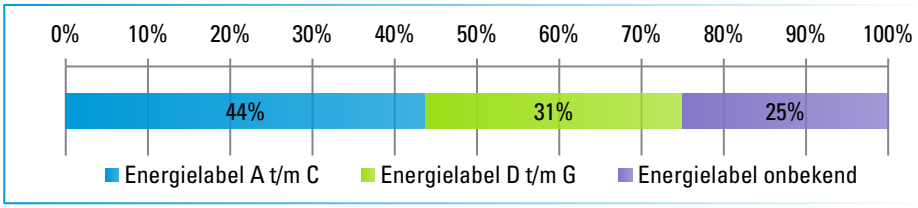
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid		Voorbeelden
Health	Innovaties die de kwaliteit van leven willen verbeteren: imaging & guided therapy, (bio)farmacie, medische technologie, medische robotica, regeneratieve geneeskunde, moleculaire diagnostiek, e-health, biomarkers.	AGILeBiotics B.V. Syncom B.V. Charles River Laboratories International, Inc.

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Opname	-		
	Energielabel			+
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid		0	
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten			+
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

- Zernike Campus ligt in het noorden van Groningen en grenst aan verschillende (faculteits)gebouwen van de Universiteit Groningen en de Hanze Hogeschool.
- Op de locatie is zachte plancapaciteit voor zo'n 10.000 m² kantoor.
- Zernike campus ligt nabij de N370, welke binnen 4 minuten te bereiken is met de auto. Op het terrein zijn twee bushaltes aanwezig en het station Groningen Noord is op ruim 3 kilometer afstand.
- De campus is een multifunctioneel gebied door de aanwezigheid van horeca en onderwijsinstellingen. De uitstraling van het gebied is hoogwaardig. Veel van de gebouwen zijn relatief nieuw en er is groen aanwezig in het gebied.
- Er is een flexkantoor op Zernikepark 12 en er zijn verschillende parkeergelegenheden (P+R Zernike, Parkeerplaats P3 Zernike, Parkeerplaats P4 Zernike, Aan de Deimten).
- Meer dan de helft van de gebouwen is na 2008 gebouwd en van waar bekend hebben de meeste gebouwen een energielabel van C of hoger (zie hieronder).



Kranenburg

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

2 min tot A7	**1 bushalte** op terrein	**4,1 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

62.500 m²	S	M	L	XL

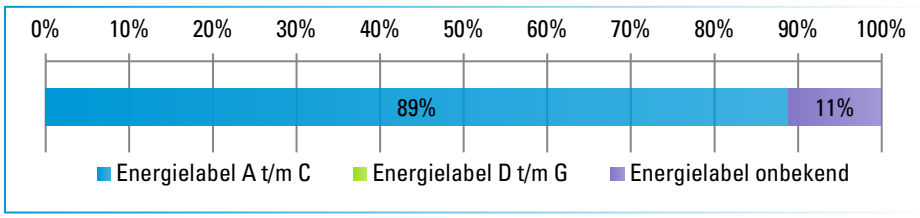
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid		Voorbeelden
ICT	Software en de digitale samenleving: big data, cyber security, kunstmatige intelligentie, machine learning, blockchain, 5G-netwerken, cloud-technologie.	Anchormen CGI Nederland B.V. Art Systems B.V.

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Opname		0	
	Energielabel			+
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid		0	
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit		0	
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit			+
Overig	Aanwezigheid flexconcepten		0	
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

- Kranenburg ligt in het zuidwesten van Groningen en is een zichtlocatie aan de A7.
- Op het terrein is één bushalte aanwezig en het centraal station van Groningen is op net iets meer dan 4 kilometer afstand.
- Er is een parkeerplaats tussen Eemsgolaan en Peizerweg gelegen. Ook kan er geparkeerd worden op het eigen perceel.
- Bijna alle gebouwen hebben een energielabel hoger dan C.



Corpus den Hoorn

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

5 min tot A28	**5 bushaltes** op terrein	**4,6 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

84.000 m²	S	M	L	XL

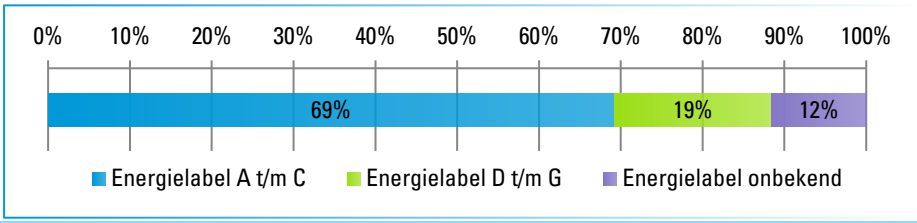
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid		Voorbeelden
ICT	Software en de digitale samenleving: big data, cyber security, kunstmatige intelligentie, machine learning, blockchain, 5G-netwerken, cloud-technologie.	Brisk.ICT Horus View and Explore B.V. Thunderbyte.ai

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Opname		0	
	Energielabel			+
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten			+
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

- Corpus den Hoorn ligt in het zuiden van Groningen. Kenmerkend aan de locatie is het Martini Ziekenhuis. Verschillende kantoren en bedrijvigheid op Corpus den Hoorn zijn gerelateerd aan de gezondheidszorg of bioscience.
- Corpus den Hoorn ligt tussen de A28 en de A7. Op het terrein zijn 5 bushaltes aanwezig en het centraal station Groningen is gelen op net iets meer dan 4,5 kilometer afstand.
- De uitstraling van het gebied is goed. Het merendeel van de panden zijn gebouwd vóór het jaar 2000.
- Verder is er zachte plancapaciteit op het terrein is voor zo'n 15.000 m² kantoor.
- Transformatie van Corpus Den Hoorn is beoogd.



Martini Trade Park

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

1 min tot N7	**2 bushaltes** op terrein	**1,5 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

86.000 m²	S	M	L	XL

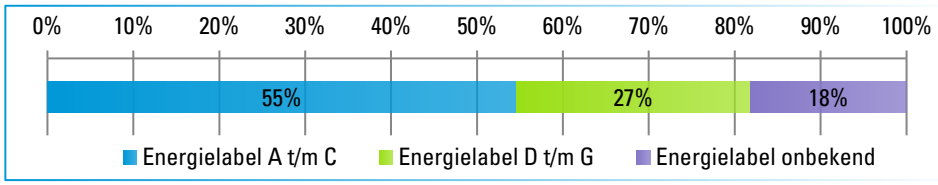
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid		Voorbeelden
ICT	Software en de digitale samenleving: big data, cyber security, kunstmatige intelligentie, machine learning, blockchain, 5G-netwerken, cloud-technologie.	Dapas Software B.V. Geon B.V. MACCS International BV

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Opname	-		
	Energielabel		0	
	Kwaliteit gebouwen		0	
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten			+
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

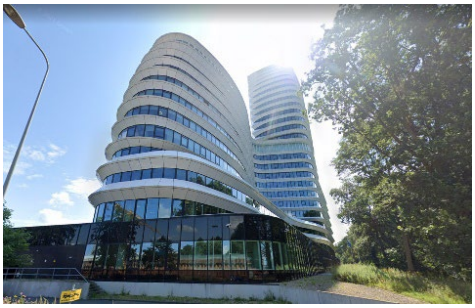
- Martini Trade Park ligt in het zuiden van Groningen. Kenmerkend van het terrein is MartiniPlaza. MartiniPlaza wordt gebruikt als evenementenlocatie, beurscomplex, theater, sporthal en tentamenlocatie.
- Het Martini Trade Park ligt nabij de N7 en bij Martiniplaza zijn verschillende grote parkeerplaatsen aanwezig. Verder liggen op het terrein 3 bushaltes en het centraal station Groningen ligt op 1,5 kilometer afstand.
- Aan de Leonard Springerlaan zijn verschillende flexkantoren aanwezig.
- De uitstraling van het gebied is relatief verouderd. Wel zijn verschillende visieplannen opgesteld voor vitalisatie naar een duurzaam, dynamisch en divers werkgebied.



Kempkensberg

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid			
2 min tot N7	**1 bushalte** op terrein	**500 meter** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

70.200 m²	S	**M**	L	XL

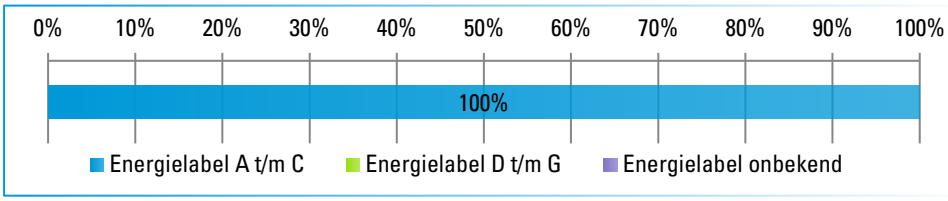
Momenteel geen innovatieve bedrijven op de locatie aanwezig.

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Opname	-		
	Energielabel			+
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit	-		
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit			+
Overig	Aanwezigheid flexconcepten	-		
	Parkeermogelijkheden		0	

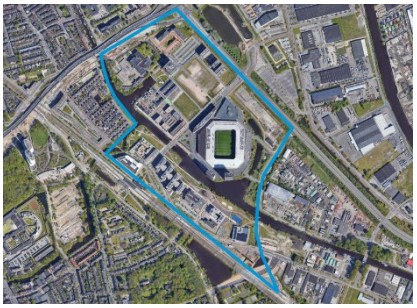
Toelichting

- Kempkensberg ligt in het zuiden van Groningen. Kenmerkend is het kantoor van DUO op de locatie.
- Kempkensberg ligt nabij de N7. Op het terrein is 1 bushalte aanwezig en het centraal station Groningen is op net iets minder dan 2 kilometer afstand.
- Het kantorengebouw van DUO is het op één na hoogste gebouw van Groningen, met een hoogte van 92 meter.
- De zachte plancapaciteit op het terrein is 22.500 m² kantoor.



Europapark

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

3 min tot N7	**2 bushaltes** op terrein	**500 meter** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

86.700 m²	S	M	**L**	XL

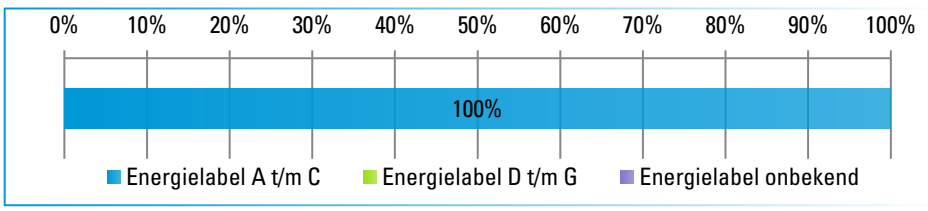
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid		Voorbeelden
ICT	Software en de digitale samenleving: big data, cyber security, kunstmatige intelligentie, machine learning, blockchain, 5G-netwerken, cloud-technologie.:	bGenius B.V. Jet-Stream BV PNO Consultants B.V.

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Opname	-		
	Energielabel			+
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit			+
Overig	Aanwezigheid flexconcepten			+
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

- Het Europapark ligt in het zuidoosten van Groningen. Kenmerkend aan de locatie is de Euroborg: een multifunctioneel complex en het stadion van de voetbalclub FC Groningen.
- Het Europapark ligt onder de N7 en op het terrein zijn 2 bushaltes aanwezig. Ook ligt er een treinstation nabij het terrein genaamd 'Station Europapark'. Er zijn **2** grote parkeerplaatsen en ook parkeerplekken bij de kantoorpanden
- Het gebied is multifunctioneel door de aanwezigheid van recreatie, horeca en wonen. Verder zijn er twee flexkantoren, op de Boumaboulevard en het Winterdiep.
- Op het terrein is nog 37.200 m² harde plancapaciteit voor kantoorruimte.
- De uitstraling van het gebied is hoogwaardig. Bijna alle gebouwen zijn na 2005 gebouwd. Ook zijn de energielabels van de panden label C of hoger.



De Meeuwen

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

2 min tot N7	**2 bushaltes** op terrein	**1,6 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

32.200 m²	S	M	L	XL

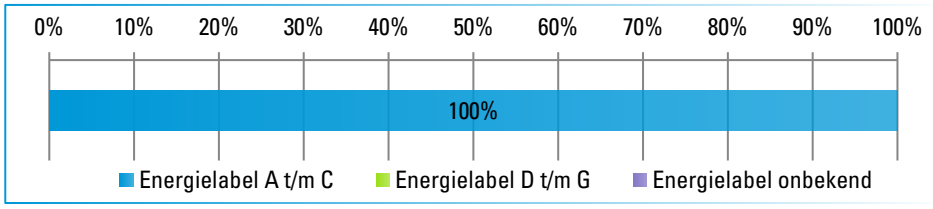
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid		**Voorbeelden**
ICT	Software en de digitale samenleving: big data, cyber security, kunstmatige intelligentie, machine learning, blockchain, 5G-netwerken, cloud-technologie.	Embrace - The Human Cloud Hackerone

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Opname	-		+
	Energielabel		0	
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit		0	
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten	-		
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

- De Meeuwen ligt in het zuidoosten van Groningen.
- Op het terrein zijn 2 bushaltes aanwezig en de locatie ligt dichtbij het centraal station van Groningen.
- Parkeerplaatsen liggen veelal langs de weg. Verder hebben de kantoorpanden een energielabel van C of hoger.



Stationsgebied Groningen

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

7 min tot N7	**5 bushaltes** op terrein	**Naast** station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

91.200 m²	S	M	**L**	XL

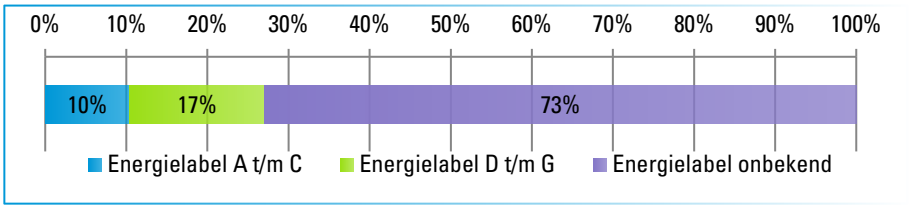
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid		**Voorbeelden**
ENERGIE	Alles wat te maken heeft met de transitie naar een duurzaam energiesysteem: zonne-energie, windenergie, bio-energie, blue energy, geothermie, waterstof, mobiliteit, restwarmte, energieopslag, smart grids, urban- & smart energy, industrieverduurzaming, warmtepompen, olie en gas.	Gas Terra Solar fields

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Opname			+
	Energielabel		0	
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid		0	
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit			+
Overig	Aanwezigheid flexconcepten	-		
	Parkeermogelijkheden		0	

Toelichting

- Het stationsgebied ligt ten zuiden van het centrum van Groningen.
- Op de deelgebieden Stationsgebied Noord en Stationskwartier ligt samen zo'n 47.000 m² zachte plancapaciteit voor kantoorruimte.
- Het stationsgebied ligt tussen de N370 en de N7 en op het terrein is ook een busstation aanwezig.
- De uitstraling van het gebied is goed en het station geeft een statige monumentale uitstraling aan het gebied.



UMCG

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid			
11 min tot N7	**2 bushaltes** op terrein	**2,2 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo				
2.500 m²	S	M	L	XL

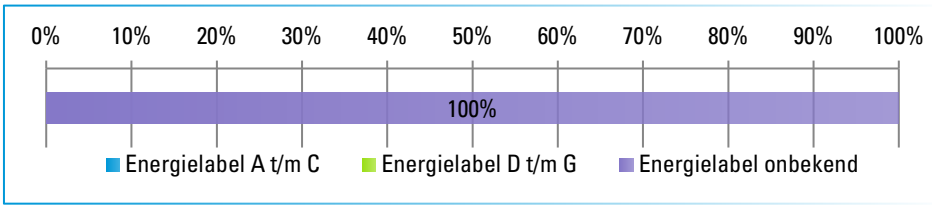
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid		Voorbeelden
Health	Innovaties die de kwaliteit van leven willen verbeteren: imaging & guided therapy, (bio)farmacie, medische technologie, medische robotica, regeneratieve geneeskunde, moleculaire diagnostiek, e-health, biomarkers.	Tracer Vinicivax BioVisible

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Opname	-		
	Energielabel		0	
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid		0	
	Multifunctionaliteit		0	
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten	-		
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

- Het UMCG ligt ten oosten van het centrum van Groningen. Kenmerkend aan de locatie is het UMCG (Universitair Medisch Centrum Groningen) en de Healthy Ageing Campus.
- Op het terrein zijn 2 bushaltes aanwezig en het ligt op ruim 2 kilometer afstand van het treinstation.
- De parkeerplaatsen zijn veelal bedoeld voor de bezoekers van het ziekenhuis.
- Energielabels van de kantoren zijn vooralsnog onbekend.



Binnenstad Groningen

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

10 min tot N370	**4 bushaltes** op terrein	**1,1 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

162.700 m²	S	M	L	XL

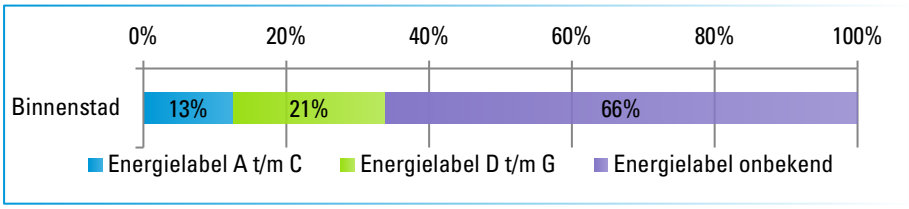
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid		Voorbeelden
ICT	Software en de digitale samenleving: big data, cyber security, kunstmatige intelligentie, machine learning, blockchain, 5G-netwerken, cloud-technologie.:	GreatWaves Paylogic Nederland Quintor B.V.

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Opname		0	
	Energielabel	-		
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid	-		
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit			+
Overig	Aanwezigheid flexconcepten			+
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

- De binnenstad ligt in het centrum van Groningen en is voornamelijk bestemd voor wonen, winkelen en recreëren.
- De binnenstad is relatief moeilijk bereikbaar per auto. Wel zijn er verschillende bushaltes aanwezig en zijn er goede loop- en fietsroutes naar het treinstation.
- De uitstraling van het gebied is goed. Dit is het resultaat van een verscheidenheid aan functies, goed onderhoud en een combinatie van historisch en modern.
- Door historische, monumentale panden in de binnenstad zijn de energielabels veelal lager. Grotendeels zijn de energielabels echter nog onbekend.



De Lauwers

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

2 min tot A28	**1 bushalte** op terrein	**3,4 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

15.000 m²	S	M	L	XL

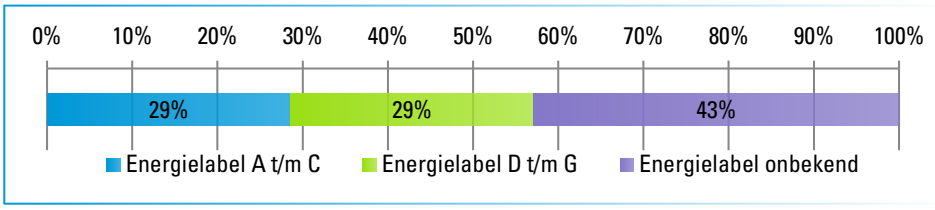
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid		Voorbeelden
ICT	Software en de digitale samenleving: big data, cyber security, kunstmatige intelligentie, machine learning, blockchain, 5G-netwerken, cloud-technologie.	Compenda B.V. Ultraware B.V.

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Opname	-		
	Energielabel		0	
	Kwaliteit gebouwen		0	
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid	-		
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit		0	
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten	-		
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

- De Lauwers ligt ten westen van Assen en is een zichtlocatie aan de A28. De autobereikbaarheid is daarmee uitstekend.
- Op het terrein is één bushalte aanwezig en het station van Assen ligt op relatief grote afstand.
- Rondom de Lauwers liggen bedrijventerreinen en een Van der Valk Hotel.
- De uitstraling van het gebied is gemiddeld. Een aantal gebouwen hebben een ietwat verouderde uitstraling. Ook zijn de energielabels van de kantoren wisselend en deels nog onbekend.



Messchenveld

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

1 min tot A28	**1 bushalte** op terrein	**5,6 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

12.300 m²	S	M	L	XL

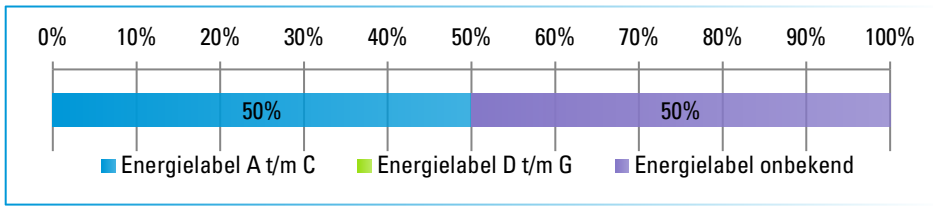
Momenteel geen innovatieve bedrijven op de locatie aanwezig.

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Opname	-		
	Energielabel		0	
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid		0	
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit	-		
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit			+
Overig	Aanwezigheid flexconcepten	-		
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

- Messchenveld ligt ten noorden van Assen en is een zichtlocatie van de A28. De autobereikbaarheid is daarmee uitstekend.
- Op het terrein is één bushalte aanwezig en het station van Assen ligt op relatief grote afstand.
- De uitstraling van het gebied is goed, het kantoorpand op de locatie is relatief nieuw.
- Verder ligt op Messchenveld een harde plancapaciteit van zo'n 36.000 m² kantoor dat nog ontwikkeld kan worden.



Stationsgebied Assen

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid			
7 min tot A28	**Busstation** op terrein	**0 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo				
18.000 m²	S	M	L	XL

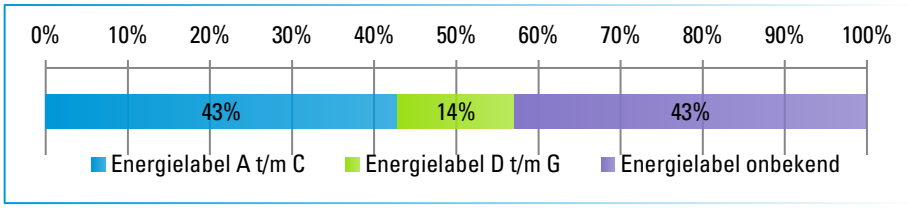
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid		Voorbeelden
Hightech en bouw	Hoogwaardige technologische producten of diensten	Arcadis

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Opname	-		
	Energielabel		0	
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit			+
Overig	Aanwezigheid flexconcepten	-		
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

- Het stationsgebied ligt zuidoosten van het centrum en is door de centrale ligging goed bereikbaar. Ook is een busstation aanwezig in het stationsgebied.
- Binnen 10 minuten is de snelweg te bereiken. Een parkeerplaats nabij het station gelegen, net als de Kiss&Ride.
- Het gebied is multifunctioneel door de aanwezigheid van horeca en de nabijgelegen woonwijken en het centrumgebied.
- De uitstraling van het gebied is goed. Het station is van hoogwaardige kwaliteit en recentelijk opgeleverd (jaar 2020).



Centrum Assen

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

5 min tot A28	**Verschillende bushaltes** op terrein	**1,1 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

52.300 m²	S	**M**	L	XL

Grootste sector innovatieve bedrijvigheid		Voorbeelden
ICT	Software en de digitale samenleving: big data, cyber security, kunstmatige intelligentie, machine learning, blockchain, 5G-netwerken, cloud-technologie.	Pienter Online Marketing Penthion Media Technologies B.V..

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Opname	-		
	Energielabel		0	
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid		0	
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit			+
Overig	Aanwezigheid flexconcepten			+
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

- Het centrum is vanaf de A28 binnen 5 minuten bereikbaar.
- Op het terrein zijn er veel bushaltes en het ligt ook dicht bij het centraal station.
- Het gebied is multifunctioneel door de aanwezigheid van horeca en winkels.
- Er zijn flexwerkplekken in het centrum, bijvoorbeeld in de Drentse Zaak.
- Meerdere parkeerplaatsen zijn aanwezig in het gebied, zoals Parkeerterrein Stelling en Parkeergarage Stadhuis.
- De uitstraling van het gebied is goed, met historische en goed onderhouden panden.
- De energielabels van de kantoorpanden zijn grotendeels onbekend.

