



# Vastgoedmarkt Groningen, dynamisch centrum van het Noorden

ING Real Estate Finance • Mei 2017

# Inhoud

## Regionale economie

Pagina 3



## Beleggersmarkt

Pagina 5



## Woningmarkt

Pagina 7



## Kantorenmarkt

Pagina 8



## Bedrijfsruimtemarkt

Pagina 10



## Retailmarkt

Pagina 11



## Colofon en bronnen

Pagina 13



# Vastgoedmarkt profiteert van economische groei

- Exclusief gaswinning is de economische ontwikkeling van de stad Groningen bovengemiddeld.
- Groningen biedt beleggers vooral veel kansen op het gebied van retail A-locaties en wonen.
- De Groningse binnenstad ondergaat een metamorfose door de opkomst van het winkelgebied Westerhaven en de nieuwbouw van het Forum.
- De stad Groningen heeft na Amsterdam de krapste woningmarkt. Er is een laag aanbod, een sterke vraag en daardoor korte verkooptijden.
- De kantorenleegstand is met 13% iets lager dan nationaal. Op de markt voor kantoren en bedrijfsruimten is sprake van een overaanbod van verouderend vastgoed.
- De Groningse markt leent zich uitstekend voor duurzame transformaties van het vastgoedaanbod.

### Stad Groningen groeimagneet van het noorden

De tegenstelling tussen de stad Groningen en de rest van de provincie is groot. De cijfers van het CBS laten een stad zien waarin bevolking en economie bovengemiddeld groeien en de woningmarkt krap is. In de rest van de provincie is de situatie omgekeerd. De bevolking in de stad Groningen is jonger dan elders door de zeer hoge concentratie van studenten. Omdat er hierdoor veel meer eenpersoonshuishoudens zijn, is het aandeel appartementen hoog. In de provincie Groningen is het aandeel 30%, in Friesland en Drenthe 11%.

### Publieke sector en ICT sterk vertegenwoordigd

In de sectorstructuur van deze regio is de delfstoffenwinning dominant. Ook sterk aanwezig zijn overheid, onderwijs, zorg, energie en ICT. De energiesector kent veel activiteiten in Eemshaven, de ICT en de publieke sector inclusief de zorg in de stad Groningen. Ook in de werkgelegenheid blijkt de dominantie van de publieke sector. Van de ongeveer 200.000 banen in de Corop-regio Overig Groningen (het gebied van de stad Groningen tot aan Eemshaven), zijn er ruim 40.000 in de zorg, 20.000 in het onderwijs en 14.000 bij overheidsdiensten. Universiteitsgebouwen en ziekenhuizen bepalen de gebouwde omgeving in de provinciehoofdstad in sterkere mate dan elders. Opkomend zijn de zakelijke dienstverlening (ruim 30.000 banen) en vooral de ICT (8.000). In deze sectoren zijn relatief veel flexbanen, wat van invloed is op omvang en indeling van kantoren.

### Kansen voor bouwsector

Volgens het ING Economisch Bureau kan de bouwsector in de provincie Groningen nog sterker groeien dan landelijk vanwege de noodzakelijke versterking van huizen in het aardbevingsgebied. Er zijn noordelijke bedrijven gespecialiseerd in het herstel van aardbevingsschade en het ontwikkelen van nieuwe concepten op het gebied van bevestigingsbestendigere nieuw- of verbouw.

Om de economie in het aardbevingsgebied een impuls te geven is bovendien de Economic Board Groningen opgericht. Hoewel de markt traag op gang komt, is aardbevingbestendig bouwen een potentieel grote markt, ook om de broodnodige product- en procesinnovaties een boost te geven. Voorbeelden van dergelijke bouwprojecten in de Stad Groningen zijn de Energy Academy Europe op de Zernike Campus, het Groninger Forum op de Grote Markt en woontoren De Trefpoel in de wijk Paddepoel.

# Regionale economie

## Bovengemiddelde groei economie stad Groningen

Voor de regio Overig Groningen wordt in 2017 als enige regio in Nederland een krimp verwacht (ING Economisch Bureau: -3,2%). Dit is het gevolg van de verdere verlaging van het plafond voor de gaswinning. Zonder de invloed van de lagere gaswinning is er sprake van een verwachte groei van 2,0%, iets lager dan de groei voor geheel Nederland. In de stad Groningen kan de groei dit jaar op bijna 3% uitkomen. Aanjagers zijn de hier sterk vertegenwoordigde zorgsector en het IT-cluster. Ook de bovengemiddelde bevolkingsgroei draagt bij aan de hogere groei. Landelijk bedraagt deze tot 2030 volgens het ING Economisch bureau ruim 4%, in Groningen 7%. Verder heeft de stad een goed ICT-start-up klimaat en de op één na beste digitale infrastructuur van Nederland<sup>1</sup>. Behalve gaswinning is ook energievoorziening sterk vertegenwoordigd in deze regio. Er zijn veel initiatieven met duurzame energie zoals solarparken, het gevolg van beschikbare ruimte en lagere grondprijzen. De energietransitie biedt juist deze regio - dankzij de as Groningen Stad/Eemshaven - kansen.

## Relatief sterke banencreatie

De werkloosheid in de regio loopt sterk uiteen. In 2015 was deze in de 'jonge' stad Groningen 9,1% en in het 'oudere' Haren 5,1%. De arbeidsmarkt heeft zich sindsdien in de stad Groningen beter ontwikkeld dan elders dankzij een hoger banenscheppend vermogen. In 2015 kwamen er per saldo 4.500 banen bij. Vooral in de sectoren zakelijke

dienstverlening (uitzendbureaus), overheid & onderwijs en handel werden banen gecreëerd. In 2016 zette deze trend door en ook in 2017 zal de banengroei positief zijn dankzij de gestaag verder groeiende economie. Omdat de relatief jonge beroepsbevolking nog onvoldoende aansluit bij hetgeen werkgevers vragen, blijft de werkloosheid vooral in de stad Groningen hoog, net als in overige grote studentensteden. (CBS)

|                                                                                                                            | Groningen               | Nederland                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
|  Bevolking 1 januari 2017                 | 201.535                 | 17.089.690                |
|  Bevolkingsprognose 2030                  | 216.100 (+7%)           | 17.837.096 (+4%)          |
|  Economische groei prognose 2017 *      | -3,2%                   | 2,4%                      |
|  Werkloosheid 2016                      | 7,6%                    | 6,0%                      |
|  Voorraad kantoren 2017                 | 902.000m <sup>2</sup>   | 48.900.000m <sup>2</sup>  |
|  Leegstand kantoren 2017                | 13%                     | 14%                       |
|  Voorraad bedrijfsruimten 2017          | 6.650.000m <sup>2</sup> | 542.540.000m <sup>2</sup> |
|  Percentage Aanbod/ voorraad 2017       | 0,8 %                   | 1,7%                      |
|  Voorraad retail (wvo) per bewoner 2017 | 2,3 m <sup>2</sup>      | 1,9 m <sup>2</sup>        |
|  Leegstand retail Groningen 2017        | 13,8 %                  | 11,3%                     |

<sup>1</sup> Voor meer informatie, zie hiervoor het rapport van het ING Economisch Bureau [Kwaliteit digitale infrastructuur loopt uiteen](#)

Bron: DTZ Zadelhoff, Locatus, CBRE, CBS, Gemeente Groningen en ING Economisch Bureau

\* betreft COROP-regio Overig Groningen



# Beleggingsmarkt Groningen

### Kantoor- en woningbeleggingen stuwen volume naar record

Het beleggingsvolume in Nederland was voor 2016 weer hoger dan in 2015. Met name de woningbeleggingen hebben de afgelopen jaren het verschil gemaakt. Beleggingen in commercieel vastgoed in Groningen kwamen volgens RCA in 2016 uit op circa 150 miljoen euro. Het volume is ten opzichte van 2015 licht gestegen, terwijl in 2014 een beperkt aantal beleggingstransacties hebben plaats gevonden. Ten opzichte van Nederland ligt in de Groningse beleggingsmarkt de nadruk meer op kantoren en retail.

### Beleggingsmarkt Groningen krijgt meer aandacht

De transacties in de markt laten zien dat professionelere partijen zich meer roeren en interesse van uit financiers in Groningen toeneemt. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de beschikbaarheid van kapitaal en de aanbljvende vraag naar veilige beleggingen. Op de core vastgoedbeleggingsmarkten zijn niet voldoende beleggingsobjecten beschikbaar en wordt gezocht naar andere locaties. In Groningen zijn echter niet voldoende beleggingsobjecten die de schaal hebben waar institutionele beleggers naar op zoek zijn. Met de komst van meer grootschalige projecten voor studentenhuysvesting en

starterswoningen kan aan een deel van de interesse voldaan worden. Met de toenemende inwoners- en bezoekersaantallen worden ook de markeigenschappen van de retailmarkt beter voor beleggers. De kantoor- en bedrijfsruimtemarkt hebben te maken met een overaanbod aan (verouderend) vastgoed. In onze ogen zijn de beleggingskansen in deze sectoren dan ook schaars en concentreren zij zich op de beste locaties.

### Aanvangsrendementen vanaf 5%

De zoektocht naar kwaliteit is ook in Groningen een terugkerend fenomeen en veroorzaakt een dalende trend op de aanvangsrendementen. De vraag van beleggers naar nieuwe langjarig verhuurde kantoorobjecten blijft aanhouden en de aanvangsrendementen gaan vanaf circa 7,5%. Dit is een lichte daling van 7,8% in 2015. Voor kantoorvilla's dichtbij het station ligt dit iets hoger, namelijk rond de 8%. Voor de bedrijfsruimtemarkt is er eveneens sprake van een lichte daling van 8% naar 7,5% voor de beste locaties. Dit treft echter met name Perifere- en Grootschalige detailhandelslocaties (PDV-GDV). Voor de woningmarkt gaan de rendementen inmiddels richting de 6% voor zelfstandige wooneenheden. Studentenhuisvesting gaat richting de 7,5%. Retail benadert voor de beste straten de 5%.

### Meer professionele partijen op de Groningse beleggersmarkt

De twee grootste transacties in 2016, volgens RCA, (die goed zijn voor bijna de helft aan het gemeten volume) zijn de retail portefeuille aangekocht door DELA Vastgoed en het kantoor Hanzehuys als onderdeel van een portefeuille door Cairn Real Estate. In toenemende mate wordt de markt gedomineerd door nieuwe spelers en samenwerkingsverbanden, een goed voorbeeld is Pronkjewail die de afgelopen jaren een substantiële woningportefeuille heeft opgebouwd. Een ander goed voorbeeld van de interesse in de woningmarkt is Amvest die in 2016 een afnameovereenkomst heeft gesloten voor 49 vrije sector eengezinswoningen in de verhuur welke onderdeel worden van het Amvest Residential Core fund. De oplevering hiervan is gepland in het tweede kwartaal van 2017.

# Beleggersmarkt

## Ramon Saksens

ING Real Estate Finance, relatiemanager Noord- en Oost-Nederland

“We zien de laatste jaren een behoorlijke druk op de binnenstad van Groningen doordat de vraag naar woonruimte van met name studenten en young professionals blijft toenemen. Een aantal particuliere vastgoed beleggers hebben zich de laatste jaren volop bezig gehouden met het realiseren van woningen, met een oppervlakte van veelal < 50m<sup>2</sup>, enerzijds boven winkels en anderzijds binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie. De vraag verschuift steeds meer naar volledig zelfstandige woonunits met eigen sanitair en keukenvoorzieningen van deze metrages. Het afgelopen jaar ervoeren beleggers dat de gemeente Groningen een beleid voert betreffende de ontwikkeling van kleinere wooneenheden door terughoudend om te gaan met vergunningen voor het realiseren van dit type woning (< 50m<sup>2</sup>) in de binnenstad.

Zowel in de binnenstad als in de directe omgeving van de binnenstad zijn de laatste twee jaren een aantal kantoorobjecten her-ontwikkeld naar woningen. Een goed

voorbeeld hiervan is het kantoorgebouw La Belle Alliance, op de hoek van de Hereweg en Waterloolaan.

Ook het gebied Europa- en Helperpark blijft volop in beweging. Ruimte om nieuwe ontwikkelingen vorm te geven is er volop. In plaats van het ontwikkelen van een traditioneel bedrijvenpark is er gekozen voor een mix aan functies naast werken zoals onderwijs, leisure, wonen en zorg (De Leyhoeve). Hierdoor ontstaat een dynamisch gebied aangelegd in een parkachtige omgeving en is ruimte voor creatieve invulling van bestaand vastgoed en het creëren van nieuw vastgoed.

Invulling van de leegstand in retailobjecten in de binnenstad is aanzienlijk geweest het afgelopen jaar. De Herestraat, de hoofdwinkelstraat van Groningen, had een jaar geleden nog een aantal leegstaande winkelpanden, inmiddels zijn de panden hier weer volledig verhuurd. Op retail gebied is het ook noemenswaardig dat 'de loop' in Groningen wat is gewijzigd door de komst van een aantal grootschalige retail

bedrijven waaronder Primark aan de Westerhaven waar ook een grote parkeergarage gevestigd is. Dit heeft het gebied een behoorlijke boost gegeven.

Er zijn een aantal grotere verkooptransacties geweest in het centrum van Groningen van retail portefeuilles. Hierbij valt op dat de kopers geen particuliere beleggers zijn maar grote institutionele partijen. De particuliere beleggers richten zich meer op transformaties en kleinschalig residentieel vastgoed waar naar verwachting nog volop kansen zullen zijn om waarde toe te voegen de komende jaren, vooral bij herontwikkeling van 'grijze' kantoren naar duurzame 'groene' woningen.”



“Ruimte om nieuwe ontwikkelingen vorm te geven is er volop”

## Vraag naar woningen van jong tot oud

- Groningen spitst beleid in het centrum toe op zelfstandige wooneenheden.
- Transformatie goed voor bijna een vijfde van de nieuwe woningvoorraad in Groningen.

### Woningkrapte en Gronings beleid

De gemeente Groningen heeft haar beleid ingesteld op het beperken en controleren van het aantal studentenwoningen. De maatregel die ze hiervoor heeft ingezet is het beperken van de minimale grootte van een zelfstandige woning na splitsing tot 50 vierkante meter. Hoewel de gemeente Groningen de studenten huisvestingsmarkt als ontspannen typeert, signaleert zij een grote woningbehoefte voor de toekomst en een mismatch tussen de woonwensen en de huidige woning. Op dit moment wonen er ongeveer 15,5 duizend studenten op kamers in Groningen. Circa 50% van alle uitwonende voltijd studenten geeft aan te willen verhuizen. Kences<sup>1</sup> (2016) heeft de toekomstige behoefte van studenten in Groningen bepaald op circa 2.800 eenkamerwoningen en 6.700 zelfstandige woonruimtes. Met name de groei van het aantal buitenlandse studenten draagt bij aan deze woonwens. De markt speelt hier op in en in 2016 alleen al zijn er meer dan 1.000 eenheden gerealiseerd, ongeveer 720 voor studenten en 330 voor jongeren / starters. Groningen is niet geheel verrassend de tweede stad van Nederland op het gebied van woningkrapte, na Amsterdam.

### Ouderenhuisvesting ook in trek

In Groningen is naast studentenhuishuisvesting ook aan ouderenhuishuisvesting een sterke behoefte. Dit heeft bijvoorbeeld geleid tot de bouw van een tweede vestiging van woonlandschap Leyhoeve op het Europapark. De Leyhoeve realiseert hier een woonzorgcomplex van circa 48.000 m<sup>2</sup> (220 appartementen) met ongeveer 3.500 m<sup>2</sup> aan faciliteiten.

<sup>1</sup> Kences, landelijke monitor studentenhuishuisvesting 2016

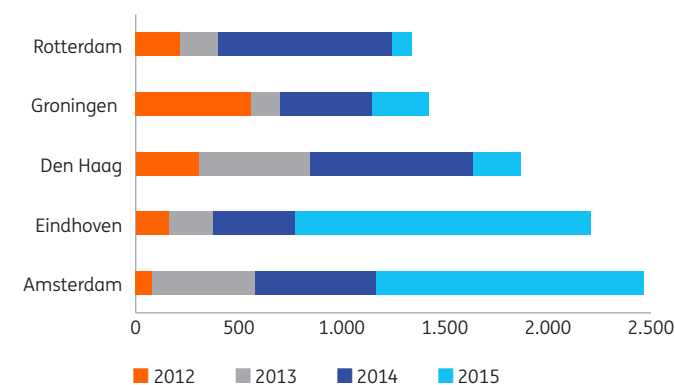
### Transformatie belangrijk voor woningmarkt

Door de woningkrapte en de beschikbare (verouderde) voorraad aan kantoren en bedrijfsruimte leent Groningen zich uitstekend voor transformaties. Voor een bedrijfs- of kantoorgebouw op een centrale locatie staan de ontwikkelaars in de rij. Zelfs op het verouderde kantoorterrein Corpus Den Hoorn ontstaan succesvolle transformaties tot woningen.

Uit onderzoek van het CBS blijkt dat in 2015 16,5% van de nieuwe woningvoorraad in Groningen door transformatie is verkregen. In 2014 was dat zelfs 23,4%. Ter vergelijking; in Amsterdam was dit 13,7% in 2015 en in Eindhoven 47,5%. Groningen staat op de vierde plaats van Nederland in volume van getransformeerde gebouwen tot wooneenheden.

### Transformaties

CBS



Bron: CBS

## Omslagpunt bereikt?

- Groningen kampt met een verouderde kantorenvoorraad en is daardoor ideaal voor transformaties

### Belangrijkste kantoorgebieden

In Groningen spelen transformatie en renovatie een belangrijke rol. De aanhoudende vraag naar woningen (en de teruggevallen vraag naar kantoren) zorgt ervoor dat veel kantoren die qua kwaliteit niet meer voldoen aan de huidige wensen getransformeerd worden naar woningen. Met name de stationslocaties en Corpus Den Hoorn zijn attractieve locaties voor transformaties tot woningen. Zelfs oude kantoren gebouwd in de jaren '70 en '80 waarvan niet direct een transformatie tot woningen voor de hand ligt, worden getransformeerd. Kantoorvilla's zijn in onderhoud relatief dure objecten en vragen naar verhouding veel investeringen van de eigenaar. De bewegingen die huurders hebben gemaakt de afgelopen jaren zijn richting de nieuwere en comfortabelere objecten. De Groningse kantorenmarkt kampt met een verouderende kantorenvoorraad die moeilijk verhuurbaar is, daarnaast zijn er nog voldoende alternatieven voor een goedkopere of comfortabelere locatie.

### Zakelijke dienstverleners bij Euroborg

De zakelijke sector concentreert zich in het oosten en noorden van Nederland met name in Zwolle en Groningen. In Groningen zelf concentreert de zakelijke dienstverlening zich in de buurt van Euroborg, het stadion van FC Groningen. Hier bevindt zich het kantoorgebied Europapark met daarop de grotere kantoorpanden. Onder andere Menzis en verscheidene advocatenkantoren zijn hier gevestigd.

### Werklocaties in Groningen



- Kantorenlocatie
- Kantorenlocatie in ontwikkeling
- Overig bedrijventerrein

Bron: Gemeente Groningen en Google maps, bewerking ING Real Estate Finance

| Kantorenmarkt              | Groningen | Amsterdam | Nederland |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Leegstand 2017             | 13,0%     | 11,1%     | 14,1%     |
| Aanvangsrendement (top)    | 7,5%      | 4,0%      | 4,0%      |
| Tophuur per m <sup>2</sup> | 125       | 425       | 425       |
| Opname (2016)              | 12.000    | 383.000   | 1,3 mln   |
| Opname/aanbod (2016)       | 9,9%      | 47%       | 16,0%     |

Bron: DTZ Zadelhoff, Cushman en Wakefield.



# Kantorenmarkt

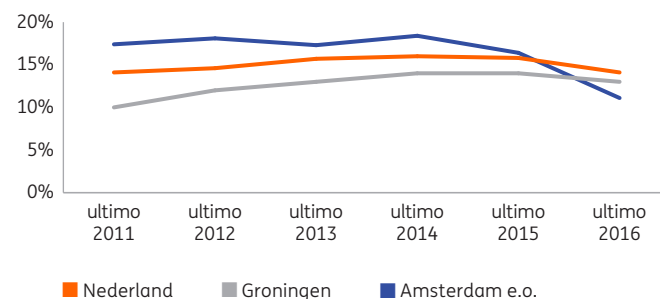
## ...hightechsector langs de A7

De hightechsector concentreert zich bij multifunctionele en goed bereikbare plekken. Onder andere bij Euroborg, de binnenstad en voorbij het Martiniplaza langs de A7. Hoewel de laatste locatie nog veel leegstand heeft zijn hier wel stabiele huurders in de vorm van overheidsinstanties en een aantal prominente huurders aanwezig op de zichtlocaties zoals ATOS, TNO, Sweco en Deloitte.

## Huurdersmarkt

De kantorenmarkt gedraagt zich als een huurdersmarkt en er is voldoende aanbod voor een huurder om een andere locatie te overwegen. De leegstand lijkt niet op korte termijn af te nemen, ondanks de transformaties die plaats vinden (de voorraad is de afgelopen vijf jaar met circa 8% gedaald). Netto huren (gecorrigeerd voor incentives) liggen voor de toplocaties in Groningen rond de 125 euro per vierkante meter.

## Leegstand kantoren als % van totaal kantooropp.



Bron: DTZ Zadelhoff

## Na Groningen is ook Leeuwarden bezig met transformatie en duurzaamheid op de woningmarkt

Afgelopen zomer heeft Arend Stuyt Beheer BV het voormalig politiebureau aan de Gardeniersweg 1 te Leeuwarden getransformeerd tot 28 duurzame appartementen. De kracht van het getransformeerde gebouw is de locatie en de omliggende voorzieningen gecombineerd met duurzame oplossingen. Het ligt op 6 minuten lopen van het centraal station en aan de overkant van de straat ligt de afdeling Minerva, Academie voor popcultuur, van de Hanzehogeschool Groningen. Eveneens heeft de nabijheid van een zorginstelling ervoor gezorgd dat deze meerdere appartementen afneemt om aan de wensen van hun doelgroep te kunnen voldoen. Waarbij de invulling van het gebouw een afspiegeling is van de trends waar Leeuwarden en Groningen mee te maken hebben.

Arend Stuyt, ontwikkelende belegger en eigenaar: "Het is makkelijker om een alles in één prijs te hanteren dan afzonderlijk per appartement af te rekenen. Per appartement zijn er ter controle meetvoorzieningen aanwezig die het verbruik kunnen meten." Hiermee lost hij direct het 'split incentive' tussen de eigenaar en de huurder op. De huurder krijgt het gemak en de eigenaar de kosten en verwachte opbrengsten.



De financiering is mede mogelijk gemaakt door een groenfinanciering, hier liggen het energielabel en de groenverklaring aan ten grondslag. Het belangrijkste aspect zijn de 148 zonnepanelen op het dak die gezamenlijk een vermogen opwekken van ongeveer 37.000 kWp zonnestroom per jaar. Dit betekent dat bijna 20 eenpersoons huishoudens voorzien kunnen worden aan stroom!<sup>1</sup>

1 Uitgaande van een verhouding van 0,9 kWh/kWp in 2016 voor Groningen en een gemiddeld verbruik van 1800 kWh per jaar per huishouden

# Minimale vraag naar logistieke bedrijfsruimte

- Groningen profiteert van de energie- en data gerelateerde activiteiten, maar de logistieke vraag gaat aan Groningen voorbij
- Opname en aanbod stabiliseert, zichtlocaties het meest in trek

### Weinig vraag naar logistieke bedrijfsruimte

De bedrijfsruimtemarkt kenmerkt zich met name als een markt met eigenaar/gebruikers met af en toe een aantal particuliere beleggers. In tegenstelling tot de Nederlandse sectorverdeling is in Groningen weinig sprake van een vraag naar logistieke bedrijfsruimte. De logistieke knooppunten in het noorden van het land zijn meer gericht op Heerenveen en Assen. De opname van bedrijfsruimte wordt vooral gedaan door de sectoren industrie, bouw, handel en de dienstensector. Opvallend is de toename van ICT gerelateerde bedrijven. Een belangrijke trend is de toename van energie- en data gerelateerde activiteiten in Eemshaven die door werkt in de Groningse markt.

### Voldoende kavels en bedrijfsruimte beschikbaar

Groningen heeft een grote concentratie aan bedrijventerreinen aan de oostkant van de stad. De bedrijventerreinen die hier gelegen zijn, liggen tussen de spoorlijn en de A7. Het gebied bestaat uit circa tien gebieden, waarvan de Driebond, Winschotendiep/ Euvelgynne en Eemspoort de belangrijkste en zichtbaarste zijn. Aan de westkant is Westpoort een grote bedrijvenlocatie in ontwikkeling.

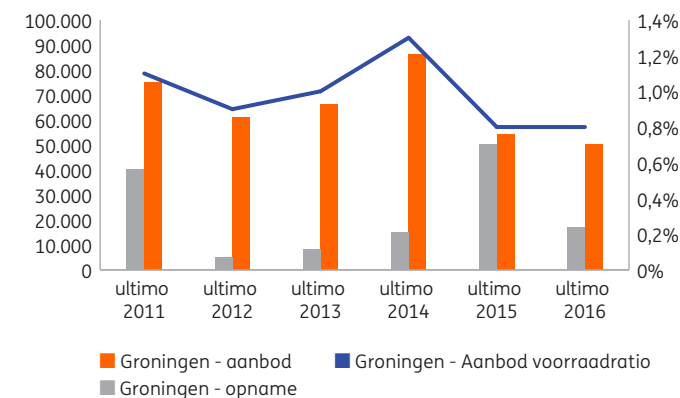
### Huurniveaus en ontwikkeling

De voorraad is de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven rond 650 ha en er zijn nog voldoende uitgifteterreinen in Groningen beschikbaar. De huren liggen aan de onderkant van de Nederlands bandbreedte voor bedrijfslocaties. Voor bedrijfsruimte is de huur in de Eemspoort op de zichtlocaties het hoogste en gaan tot 45 euro/m<sup>2</sup>. De onderkant van de bandbreedte ligt rond de 20 euro/m<sup>2</sup>.

| Bedrijfsruimtemarkt            | Groningen | Amsterdam | Nederland   |
|--------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| aanbod als % van voorraad      | 0,8%      | 2,4%      | 1,7%        |
| Aanvangsrendement (topsegment) | 7,5%      | 5,5%      | 5,3%        |
| Tophuur per m <sup>2</sup>     | 45        | 75        | 110         |
| Opname (2016)                  | 17.000    | 141.000   | 3,6 miljoen |

Bron: DTZ Zadelhoff, Cushman en Wakefield.

### Aanbod als % van voorraad bedrijfsruimten



Bron: DTZ Zadelhoff.

## Gronings centrum springplank voor Nederland

- Groningen heeft in 2016 het omslagpunt bereikt.
- Internationale retailers weten Groningen goed te vinden.
- Looproute niet alleen maar via de Herestraat, maar ook via de Westerkade en de Vismarkt.

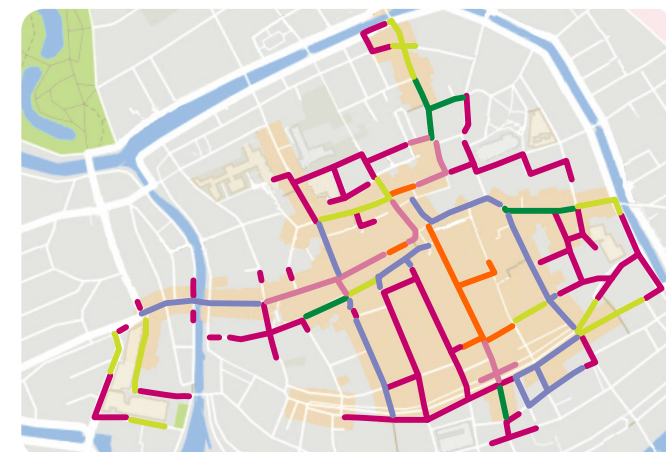
### Waarom Groningen?

De Groningse retailmarkt heeft een relatief groot verzorgingsgebied en trekt naast dagjesmensen uit het noorden ook mensen uit Duitsland. De retail in Groningen behoort samen met Zwolle en Nijmegen tot de betere presterende markten in Noordoost-Nederland. Een gunstig vestigingsklimaat, beschikbare winkleenheden, de functie als studentenstad en de centrale locatie dragen eraan bij dat Groningen een stap vooruit heeft gezet in 2016.

### Opname en aanbod, 2015 versus 2016

De Groningse retailmarkt heeft een aantal flinke tegenslagen te verwerken gehad. Met het verdwijnen van de V&D en de Bijenkorf (en de overige winkels die het de afgelopen jaren niet hebben gered) kende de binnenstad behoorlijk wat leegstand. Sinds 2016 is hier verandering in gekomen en nu is de verdeling van het type winkels vergelijkbaar met de centra van de G4: Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag. Opvallend is het aandeel van de branche vrije tijd en het kleine aandeel warenhuis, dit is onder andere te verklaren door Topshelf die de meters van V&D heeft overgenomen. Tot 2016 had Topshelf vijf vestigingen met voornamelijk sportartikelen, deze vestigingen zijn omgedoopt tot Sportsworld. In 2016 heeft Topshelf drie vestigingen met een warenhuisconcept voor het middensegment in Arnhem, Nijmegen en Groningen geopend (alle drie geopend in voormalige V&D warenhuizen).

### Aantal passanten gemiddelde drukke zaterdag



Bron: Locatus en Google maps, bewerking ING Real Estate Finance

| Winkelmarkt                    | Groningen | Amsterdam |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Leegstand (binnenstad)         | 13,8%     | 3,8%      |
| Aanvangsrendement (topsegment) | 4,2%      | 3,3%      |
| Tophuur per m <sup>2</sup>     | € 1.300   | € 3.000   |

Bron: DTZ Zadelhoff, Cushman en Wakefield, Locatus.

## Groningen als springplank

De van oorsprong Duitse outletretailer TK Maxx heeft vestigingen in Groningen, Den Haag, Rotterdam, Heerlen en Eindhoven. De derde vestiging in het centrum van Groningen is in mei 2016 geopend, in dezelfde maand als de Primark aan de Westerhaven 44. Met de komst van een Nespresso winkel wordt het winkelaanbod nog verder verrijkt en zal er niet snel een winkel gemist worden.

## Looproute in beweging

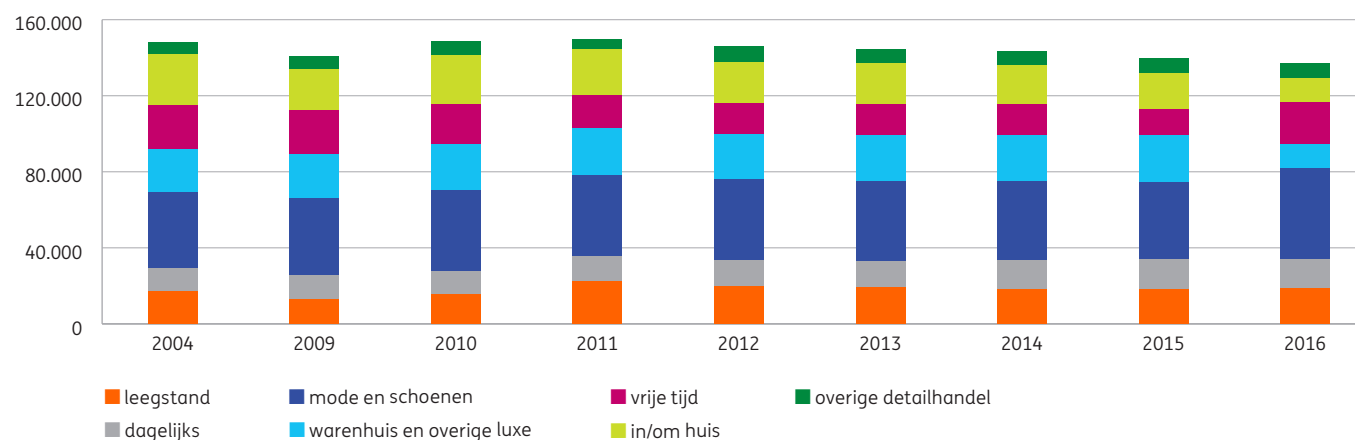
Met de vestiging van de Primark naast de MediaMarkt op de Westerkade, is de looproute in het centrum niet meer vanzelfsprekend via de Herestraat. De Westerkade is een goed alternatief voor bezoekers die de Groningse stad binnenkomen. Onder andere de Vismarkt profiteert van deze 'nieuwe looproute'. Deze route zal in de toekomst alleen maar verbeteren door het verleggen van de busroutes door de gemeente Groningen, waardoor de aanlooproute via de Vismarkt nog toegankelijker wordt. Op dit moment is de Vismarkt nog een bonte mix van retailers, maar de verwachting is dat de huren zullen stijgen en het straatbeeld zal veranderen in de komende jaren. Het aantal horeca ondernemingen in Groningen is de afgelopen vijf jaar met 5% gestegen en deze stijgende lijn lijkt zich door te zetten in de komende jaren. Vooral met de aanpassing van de looproute lijken hier kansen te ontstaan voor horecaondernemers.

## Een tweetal PDV-GDV locaties

Groningen heeft twee PDV-GDV locaties, Eemskanaal (Sontplein) en Hoendiep. Eemskanaal heeft een relatief centrale locatie en ligt op iets meer dan 15 minuten lopen

## Branchering Groningse binnenstad

Vierkante meter wvo



Bron: Locatus, bewerkt door ING Real Estate Finance

vanaf het Centraal station. Aanwezige bedrijven zijn de Ikea, Leen Bakker, MediaMarkt, verschillende keukenzaken en BAUHAUS Groningen (een van oorsprong Zwitserse doe-het-zelf winkel, met twee vestigingen in Nederland). Het gebied heeft redelijk aanbod, maar het ontbreekt nog aan een samenhang die andere locaties (buiten Groningen) wel hebben. Hoendiep is de andere PDV-GDV locatie van Groningen. Dit gebied stamt uit de jaren zeventig en kampt met leegstand en een deels verouderde gebouwenvoorraad. Transformatie tot woningen staat op het wensenlijstje van de gemeente, echter de binnenstad en het Sontplein hebben prioriteit boven dit gebied.

## Huurniveaus en ontwikkeling

De Herestraat blijft de hoofdstraat van Groningen en dit zal niet snel veranderen, de straat wordt gekenmerkt door diepe winkels. De huren gaan tot € 1.300 per m<sup>2</sup> voor de beste locaties. De Vismarkt heeft grotere volumes en de huren voor de beste locaties gaan richting de € 800 per m<sup>2</sup>. De hoogste huren voor PDV-GDV in Eemskanaal liggen rond de € 90 per m<sup>2</sup>, in het geval van Hoendiep ligt dit circa € 20 lager.

# Colofon

## Ramon Saksens

Senior Relationship Manager  
REF Noord- en Oost Nederland  
06 30 68 50 61

## Roland van der Schoot

Marktanalist  
06 23 29 13 53

## Bart Kuipers

Commercieel directeur  
REF Noord- en Oost Nederland  
06 52 45 55 48

### Disclaimer

De informatie in dit rapport geeft de persoonlijke mening weer van de analist(en) en geen enkel deel van de beloning van de analist(en) was, is, of zal direct of indirect gerelateerd zijn aan het opnemen van specifieke aanbevelingen of meningen in dit rapport. De analisten die aan deze publicatie hebben bijgedragen voldoen allen aan de vereisten zoals gesteld door hun nationale toezichthouders aan de uitoefening van hun vak. Deze publicatie is opgesteld namens ING Bank N.V. en slechts bedoeld ter informatie van haar cliënten. ING Bank N.V. is onderdeel van ING Groep N.V. Deze publicatie is geen beleggingsaanbeveling noch een aanbieding of uitnodiging tot koop of verkoop van enig financieel instrument. Deze publicatie is louter informatief en mag niet worden beschouwd als advies. ING Bank N.V. betreft haar informatie van betrouwbaar geachte bronnen en heeft alle mogelijke zorg betracht om er voor te zorgen dat ten tijde van de publicatie de informatie waarop zij haar visie in dit rapport heeft gebaseerd niet onjuist of misleidend is. ING Bank N.V. geeft geen garantie dat de door haar gebruikte informatie accuraat of compleet is. De informatie in dit rapport kan gewijzigd worden zonder enige vorm van aankondiging. ING Bank N.V. noch één of meer van haar directeuren of werknemers aanvaardt enige aansprakelijkheid voor enig direct of indirect verlies of schade voortkomend uit het gebruik van (de inhoud van) deze publicatie alsmede voor druk- en zetfouten in deze publicatie.

Auteursrecht en rechten ter bescherming van gegevensbestanden zijn van toepassing op deze publicatie. Niets in deze publicatie mag worden gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd door wie dan ook voor welke reden dan ook zonder de voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van de ING Bank N.V. Alle rechten zijn voorbehouden.

ING Bank N.V. is statutair gevestigd te Amsterdam, houdt kantoor aan Bijlmerplein 888, 1102 MG te Amsterdam, Nederland en is onder nummer 33031431 ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel. In Nederland is ING Bank N.V. geregistreerd bij en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten.

De tekst is afgesloten op 1 mei 2017.

### Bronnen

ABF Research  
CBS  
Cushman & Wakefield  
DTZ Zadelhoff  
Eurostat  
Gemeente Groningen / [www.groningen.nl](http://www.groningen.nl)  
Locatus  
NVM  
PropertyNL Research  
Real Capital Analytics (RCA)  
Strabo  
ING Economisch Bureau