

Ook dit jaar is ons kantoor weer benaderd voor een deelname van twee monitoren. De bedrijfsruimte markt en de kantoren markt 2021 Drechtsteden. Met veel plezier hebben we hier onze medewerking aan verleend. Collegiaal met Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting, Ted Rommelse.

Monitor kantoorruimte markt 2021 Drechtsteden

De ontwikkeling van de kantorenmarkt is de afgelopen drie jaar sterk veranderd in positieve zin. De kantorenmarkt is na een grote dip en slechte opname weer in een positieve lift. Wat je merkt is dat er door de financiële crisis, die we achter ons gelaten hebben, op dit moment minder kantoorruimte leeg en als aanbod in de markt wordt aangeboden. Tijdens de financiële crisis periode zijn vele kantoorgebouwen aan de markt onttrokken en getransformeerd tot woningbouw. Dit zijn met name de binnenstedelijke kantoorgebouwen. Binnenstedelijk zijn er zelfs dermate veel kantoorgebouwen onttrokken aan de voorraad dat er weinig tot geen dergelijk aanbod meer in die markt aanwezig is. Terwijl de meeste vraag op dit moment naar binnenstedelijke kantoorruimte is. Waarom binnenstedelijke kantoorruimte is gewenst? Contact met de woonomgeving, afstand tot de winkels en winkelgebieden, recreëren, ontspanning en horecafaciliteiten. De kantoorgebouwen die buiten de het binnenstedelijke zijn gelegen is nog steeds voor bepaalde gebouwen een zekere zorg. Te veel afgelegen, weinig omliggende voorzieningen. Echter wel een betere bereikbaarheid met auto. Door gebruik van deelvervoer, zoals auto's, scooters, fietsen dit in combinatie met het openbaar vervoer wordt door de nieuwe generatie als normaal gezien en wat ook de oorzaak naar steeds meer binnenstedelijke kantoorruimte vraagt.

Wat doet markt op dit moment? De afgelopen drie jaar is de kantoorruimtemarkt verkleind. De vraag neemt voor wat betreft het eigen gebruik met name het laatste jaar weer toe. De vraag naar een goed kantoorgebouw wat voldoet aan de eisen van nu is groter dan het aanbod. De nieuwbouw kantoorruimte wordt goed verkocht tegen hoge koopsommen. Deze hoge koopsommen komt weer door de hoge bouwkosten, schaarste van materialen en voldoende aan de duurzaamheidseisen voor de nu en de toekomst.

Bestaande kantoorruimte is grotendeels lastig te verhuren of te verkopen daar deze ruimten niet voldoen aan de regels vanaf 2023 dat een zelfstandige kantoorruimte moet voldoen aan energielabel C en vanaf 2030 aan energielabel A. Tevens voldoet een inrichting of materiaal gebruik ook niet meer aan de eisen die door de markt wordt gesteld op dit moment. Mede door de coronasituatie waar veel bedrijven ondanks dat men het thuiswerken hanteerde zie je nog geen afname in de te wensen kantooroppervlakte. Ondanks de digitalisering wat minder effectieve kantoorruimte vraagt is de benodigde en gevraagde kantooroppervlakte zelfs meer dan voor deze periode. Men wil graag meer afstand tussen de medewerkers en er moet meer ontspanningruimte in een kantoorgebouw zijn. Wat ook meer ruimte vraagt. Het zogenaamde thuisgevoel moet op de werkplek aanwezig zijn.

De markt vraagt om moderne kantoorruimte met ontspanningsvoorzieningen in de directe omgeving, goede klimaat en ventilatie installaties. Is bereid hiervoor meer te betalen dan wanneer een gebouw, gedateerd en goedkoper wordt aangeboden. Een combinatie van multibestemming zorgt voor levendigheid. Wonen, werken, horeca, ontspanning en winkelen is de toekomst met de juiste bereikbaarheid.

De aanwezige kantoorgebouwen in de buitengebieden, bedrijfsterreinen en kantorenparken die gedateerd zijn, niet door de markt in te vullen en of gebruiken kunnen ook heel goed worden getransformeerd naar een modern hedendaags kantoorgebouw. Dit vraagt een goede samenwerking tussen eigenaren en ontwikkelaars. Het casco skelet behouden en de invulling en de schil moderniseren naar deze tijd met een gunstig energielabel dat minimaal label A moet zijn.

Waltmann Bedrijfshuisvesting

Johan de Wittstraat 168, 3311 KJ Dordrecht, T 078 614 10 30, E bedrijfshuisvesting@waltmann.com, www.waltmann.com
Waltmann & Co. Dordrecht Bedrijfshuisvesting BV, KvK 23084929, BTW nr. NL8058.09.387.B01, IBAN NL63RABO0131848208

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Monitor bedrijfsruimte markt 2021 Drechtsteden

De bedrijfsruimtemarkt is niet zo onderhevig aan veranderingen in de markt. Er is sprake van een constante factor en stabiel. Door de goedlopende economie in Nederland is de vraag wel meer dan gemiddeld. De afgelopen periode van vier jaar heeft de bedrijfsruimtemarkt zich heel sterk in positieve wijze ontwikkeld binnen de Drechtsteden. Zeker de laatste twee jaar is nog niet zo'n grote en hoge afname geweest. Zo erg dat zelfs vormen van schaarste ontstaan. De vraag is groter dan het aanbod. De markt voor online verkopen is in een enorme groei gekomen wat de vraag naar bedrijfsruimte doet toenemen. Met name in de Drechtsteden waar veel MKB ondernemingen gevestigd zijn ligt het aanbod in de afmetingen tussen de 50 en 500 - 750 m² bedrijfsruimte in combinatie met een kleinschalige kantoorruimte. Naast het aanbod is hiernaar ook de meeste vraag. De bekende bedrijfsverzamelgebouwen zijn nog steeds niet aan hun einde gekomen. Deze gebouwen bieden de gewenste afmetingen wat de markt vraagt. Voor deze afmetingen is het financieel onhaalbaar om een volledig zelfstandig gebouw te ontwikkelen. De bedrijfsverzamelgebouwen bieden meer oppervlaktevariatie dan een paar jaar geleden. Destijds was het meer kleinschalig en nu zijn er voor de markt meer mogelijkheden in oppervlakte. Dat geeft beweging in de markt en ook dat de markt standvastiger is binnen het gebied. Er is verhuizing op het gebied van verschillende oppervlakte in de Drechtsteden meer mogelijk dan voorheen.

De ontwikkeling van Distri Park, Dordtse Kil IV heeft ook een toevlucht genomen. In de omliggende gemeenten was en zijn nauwelijks dergelijke bedrijfsruimte beschikbaar. Door de centrale ligging van de Drechtsteden en deze locatie aan de rijksweg A16 met een eigen op en afrit heeft door de toenemende vraag gezorgd door een positieve ontwikkeling. Ook hier geldt een door de toename van online verkopen ondernemers meer voorraad hebben en dat vraagt naar meer ruimte. De huidige markt geeft nu geen onderscheid in type bedrijfsruimte. Of het bestaand is of nieuw. De markt heeft bedrijfsruimte nodig. Waardoor alles goed wordt opgepakt. De voorraad zal in de toekomst te weinig zijn om de vraag te kunnen beantwoorden. Daar moet goed naar gekeken worden of er aan deze vraag kan worden voldaan.

De prijzen in de bedrijfsruimte markt hebben een hoge ontwikkeling gemaakt zeker het afgelopen jaar. Ook hier is de oorzaak dat door de stijgende bouwrijzen, schaarste de grootste redenen zijn. Prijzen voor bedrijfsruimte liggen nu tussen de € 40,— en € 90,— per m² per jaar exclusief BTW. Afhankelijk van het opleveringsniveau of bestaande of nieuwbouw.

Met deze visie hopen we een goed beeld te hebben gegeven hoe markt er varen wordt door bedrijfsmakelaars. Heeft u vragen hierover of andere zaken die van belang kunnen zijn op het gebied van bedrijfshuisvesting? Neem gerust contact met ons op. We zijn u graag van dienst.

Met vriendelijke groet,

Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V.



Hans van Andel
Directeur / eigenaar