

Beste Lezer

Met veel plezier heeft Ooms Makelaars opnieuw een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van de Monitor Bedrijfsruimtemarkt en de Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden 2021.

Dank zij het noeste werk van de rekenmeesters van Onderzoekcentrum Drechtsteden en de data van Gemeentebelasting en Basisregistratie Drechtsteden is er weer een schat aan tabellen en grafieken samengesteld die beleidsbepalers een handvat kunnen bieden voor de komende periode.

Tijdens kalibratiesessies met OCD, GBD en marktpartijen, zijn de cijfers geduid en inmiddels liggen twee rapporten die houvast kunnen geven bij keuzes naar de toekomst.

Als marktpartij gaven wij in die sessies aan dat historische reeksen slechts deels voorspellend kunnen zijn naar de toekomst. Als een grafiek over de afgelopen vijf jaar een stijgende lijn laat zien, stijgt die de komende periode dan in hetzelfde tempo door, vlakkt die af of stijgt die zelfs progressiever.

In onze gesprekken kwam onder andere aan de orde het belang van doordacht ruimtelijk beleid dat essentieel is voor het functioneren van de regio. De gebouwde omgeving is belangrijk voor ieder beleidsterrein, want of het nu gaat om sport, onderwijs, cultuur, economie of wonen, ieder gebruik heeft te maken met gebouwen en huisvesting.

In de media en in de beeldvorming lijkt ruimtelijke ontwikkeling echter vaak beperkt te worden tot wonen en in het debat voert dat onderwerp de boventoon. De woningbouw opgave voor de regio is met 25.000 eenheden dan ook enorm.

Voor Drechtsteden vertaalt dat zich onder andere in plannen om langs rivieroeveren te bouwen. Wij adviseren met klem om alert te blijven op het behouden van een goede mix van functies waarbij er ruimte is en blijft voor wonen, maar vooral ook voor ondernemen.

Voorkom de realisatie van monofunctionele woonomgevingen vanwaar mensen moeten forensen naar werk en realiseer daarbij dat juist een groot deel van de inwoners van Drechtsteden geen kantoorbaan heeft, maar afhankelijk is van werk op industrieterreinen. Beleidsbepalers realiseer je, bedrijven stemmen niet, maar bij bedrijven werken je stemmers wel.

We gaan graag in gesprek met bestuurders, raadsleden en ambtenaren bij vragen over trends en ruimtelijke ontwikkelingen.

Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.



Ted Rommelse
Makelaar o.g. / directeur

Kantoren

Er is in de voorbije jaren in de Drechtsteden veel kantoorruimte onttrokken aan de voorraad om te transformeren naar woonruimte. De snelheid nam het laatste decennium zó toe, dat in 2020 het omslagpunt bereikt werd. Gebruikers van bijvoorbeeld kantorencomplex Crown Point in Dordrecht die moesten worden uitgeplaatst voor transformatie, konden door schaarste geen alternatief vinden dat kwalitatief paste.

Studies over toekomstige behoefte van kantooroppervlak werden tot op heden vaak gedaan vanuit interview sessies en de vraag daarbij was: "wat is de groeiverwachting van bedrijven". Wij adviseren om juist rekening te houden met de verwachte demografische wijzigingen.

Als er in de Drechtsteden 25.000 woningen bij komen tot 2030, let dan op huishoudensamenstelling, opleiding en het percentage inwoners dat een kantoorbaan uitoefent. Voor Dordrecht betekent dit bijvoorbeeld dat in het centrum ruimte is voor nieuwe gemengde gebouwen met detailhandel / sport / maatschappelijke ruimten op maaiveld, kantoren op de lagere verdiepingen en wonen op de hogere verdiepingen. Werken gebeurt steeds meer in een "community" achtige setting waarbij ontmoeten centraal staat. Co-working op de begane grond aangevuld met horeca, méér ook na Covid blijft er behoefte aan klassieke kantoren overal in de regio.

Binnen de regio Drechtsteden bevindt een groot deel van de kantoorvoorraad zich op bedrijfsterreinen. Een bedrijf ontwikkeld in de jaren '70 realiseerde een productiehal van bijvoorbeeld 2.000 m² met aan de voorzijde een strook met 2 lagen kantoor. Als gevolg van technologische ontwikkelingen is de ruimte-behoefte van het kantoorpersoneel van die bedrijven drastisch gewijzigd. Anno 1970 een groot stalen hoekbureau, archiefkasten en ca. 25 m² per medewerker. Anno 2021 door digitalisering ca. 10 m² per medewerker. De overtollige kantoorruimte kan volgens publiekrechtelijke bestemming vaak alleen gebruikt worden voor het bedrijf dat er zit, immers advocaten en accountants behoren in de stad. Wijzigen van de bestemming geeft lucht en ruimte, want legaliseert een enorm areaal aan kantoometers.

Op het moment dat de nieuwe monitor Kantoren Drechtsteden 2021 verschijnt, heeft de markt nog ca. 12 maanden de tijd om fors te verduurzamen. Een groot deel van de kantoren in de Drechtsteden is nog niet verduurzaamd, maar het is onvermijdelijk dat dit wel gaat gebeuren. Grootbanken als ABN Amro, Rabobank en ING stellen zelfs dat als het energielabel begin 2023 nog geen kwaliteit C of hoger heeft, dat de waarde van het gebouw voor de bank ligt op   0,00. Wij adviseren met klem om regionaal geen strengere eisen te stellen dan landelijk worden opgelegd, want dat zou ondernemers eerder weg drijven uit de regio (los van of het te handhaven is).

Bedrijven

De regio Drechtsteden gaat prat op de ligging aan een knooppunt van rivieren en de innovatiekracht van de maritieme bedrijven daar. Recent is voor de regio zelfs een nieuwe naam en logo ontwikkeld, te weten Smart Delta Drechtsteden. Doelstelling is 30.000 extra werkplekken bij bestaande en bij nieuwe bedrijven.

Op de website van SDD is vermeld dat nieuwe bedrijven een goed vestigingsklimaat nodig hebben en een aantrekkelijke leefomgeving voor medewerkers. Het is wrang om te zien dat er nota bene op die website is vermeld dat er woningen komen langs de oevers omdat er nu bedrijven zitten en inwoners niet overal het water kunnen zien. De monitor Bedrijfsruimte 2021 voor de Drechtsteden geeft aan dat de gronduitgifte stagneert, niet door gebrek aan belangstelling, maar door gebrek aan plekken.

Wij adviseren om binnen de regio te discussiëren over actief grondbeleid waarbij gemeenten zogenaamde "brownfield" locaties gaan transformeren. Dit vergt belastinggeld en een duidelijke beleidslijn. Gemeente zou dan pro-actief op een verouderd bedrijventerrein vastgoed moeten aankopen om te zijner tijd te kunnen slopen en samen met aanpalende bezit nieuwe gronden uit te geven. Dat kan betekenen dat die locatie 10 jaar in bezit is, maar geeft wel ruimte voor regie. Het instrumentarium WVG en Onteigening worden vaak wel toegepast bij infrastructurele projecten, maar zouden ook bij herverkaveling in de bestaande stad een rol moeten krijgen.

Bij nieuwe uitgifte van bedrijventerreinen is duurzaamheid een belangrijk gemeengoed. De definitie van duurzaamheid is echter niet eenduidig. Is dat ruimte voor retentie en wateropvang, groene daken en veel ruimte voor natuur tussen de gebouwen? Op het meest duurzame bedrijventerrein van de regio staan gebouwen wat verder uit elkaar zodat er ruimte is voor groen, water en mooie zichtlijnen op maaiveld. Als je de gebouwen aaneen zou schakelen, is er echter sprake van een efficiëntere floor-space-index en kun je misschien wel meer bedrijven per hectare kwijt. Grote dakoppervlakken zijn vervolgens ook weer aantrekkelijk om te vullen met PV-panelen die niet alleen de bedrijven, maar ook de omgeving voorzien van energie. Dubbel Ruimte-gebruik zou op bedrijventerreinen voorwaarde moeten worden.

Beleid moet ons inziens minder star zijn en aanpasbaar zijn als de markt verandert, want die verandert steeds sneller. 5 jaar geleden kende nog niemand het fenomeen flitsbezorgers en nu zijn er in Nederland Picnic, Gorilla's, Flink, Getir, Zapp enzovoorts. Is het een detailhandel, is het distributie of is het een mengvorm?