Ooms.com Makelaars
DYNAMIS

'20

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten

Rotterdam en Dordrecht

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten
Een uitgave van Dynamis

Deze regiorapportage is onderdeel van een reeks van dertien rapporten over de belangrijkste kantorenmarkten van Nederland. Lees de andere regionale Sprekende Cijfers op: dynamis.nl/research

Ooms Makelaars
Partner in Dynamis
bog@ooms.com
010 424 88 88

Dynamis Research & Consultancy
research@dynamis.nl
030 307 89 30

© Copyright 2020

Peter van Nederpelt RICS RM RT
Directeur | Makelaar | Taxateur
Ooms Makelaars

Dennis Dekker RM RT
Adjunct-Directeur | Makelaar | Taxateur
Ooms Makelaars

Rick van Zwet MSc
Manager Research & Consultancy
Dynamis

Onderzoeksverantwoording
Dynamis rapporteert in Sprekende Cijfers over alle opnames, voor aanbod wordt een ondergrens van 250 m² aangehouden. In de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag) wordt aanbod vanaf 500 m² en opnames vanaf 250 m² meegenomen.

Nederlandse kantorenmarkt

Na vijf opeenvolgende jaren van aanboddalingen komt het totale kantorenaanbod begin 2020 uit op minder dan 2,9 miljoen m². Vergeleken met het hoogtepunt begin 2015 is bijna sprake van een halvering. Hoewel er kwantitatief een duidelijk tekort is, lopen met name de kwalitatieve tekorten verder op. Kantoorgebruikers kunnen nauwelijks nog ruimte vinden die voldoet aan de huidige wensen en eisen. Deze kwalitatieve schaarste verspreidt zich als een olievlek door Nederland.

Gebruikers doen concessies in hun wensen

Moderne kantoorgebruikers stellen steeds hogere eisen, voornamelijk gedreven door de aanhoudende *war on talent* en hogere duurzaamheidsdoelstellingen. De behoefte verschuift naar duurzame kantoorgebouwen van een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling, met *shared-services* in het gebouw. Gezien het tekort aan hoogwaardige kantoren moeten zoekende partijen concessies doen wat betreft locatie, kwaliteit of grootte.

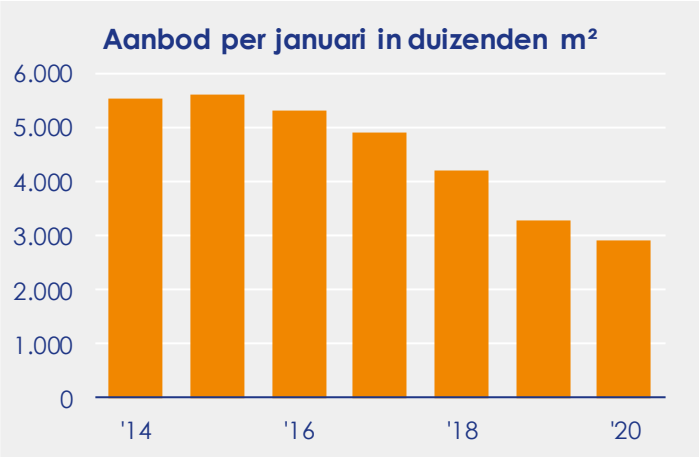
Locaties buiten de grootste kantorenmarkten maken inhaalslag

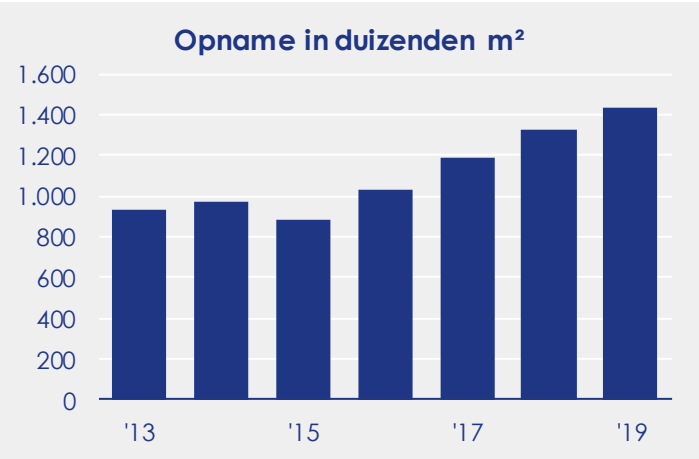
Het gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte remt de dynamiek in de grootste kantorenmarkten van Nederland. Juist op de plekken die kort na de crisis een sterk herstel vertoonden, is de groei gestagneerd of zelfs omgezet naar een daling, zoals in Amsterdam, Utrecht en Rotterdam.

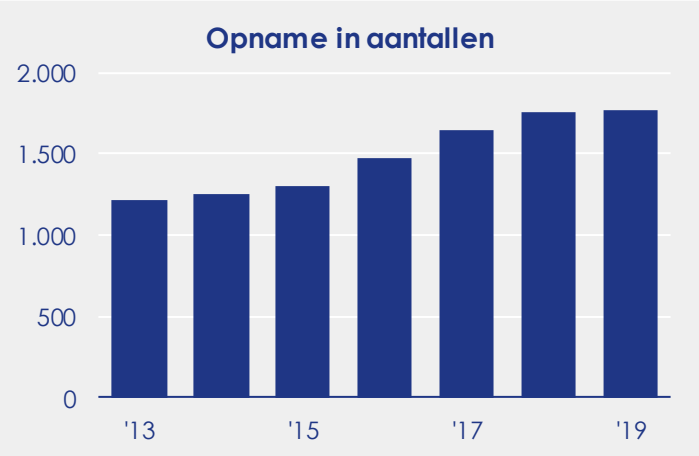
De runner-ups slaagden er het afgelopen jaar in om te profiteren van het gebrek aan hoogwaardige kantoren in deze gemeentes. De vraag naar kantoorruimte in Den Haag, Eindhoven en Amersfoort bereikt in 2019 recordhoogtes, met als gevolg dat in Nederland een tiende meer kantoorruimte is opgenomen vergeleken met een jaar geleden. In de 27 belangrijkste kantoorgebieden van Nederland is in 2019 bijna 1,45 miljoen m² kantoorruimte opgenomen.

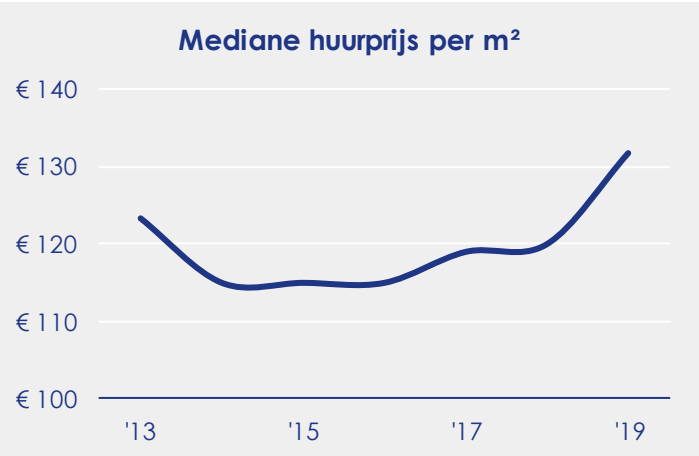
Kwalitatieve schaarste ook buiten de Randstad

Het sterke herstel van de vraag naar kantoorruimte leidt ook buiten de Randstad tot een tekort aan kwalitatieve ruimte. De schaarste concentreert zich voornamelijk op centrum- en stationslocaties. Om de druk in deze gebieden te verlichten moet ook buiten de Randstad meer aandacht komen voor kwalitatieve nieuwbouw en renovatie. Met hoogwaardige kantoren op OV-knooppunten worden deze locaties bovendien aantrekkelijker voor gebruikers die hun zoekvraag vooralsnog beperken tot de grote steden in de Randstad.









Rotterdam

Rotterdam behoudt ook in 2019 haar aantrekkelijkheid als vestigingslocaties voor veel bedrijven. De kantorenmarkt profiteert sterk van de toenemende bedrijvigheid en de aanhoudende ruimtebehoefte van veel partijen. De oplopende tekorten op de verschillende kantorenmarkten van de Randstad treden in 2019 ook in Rotterdam op. Na het recordjaar 2018 zwakt de transactiedynamiek licht af in het afgelopen jaar.

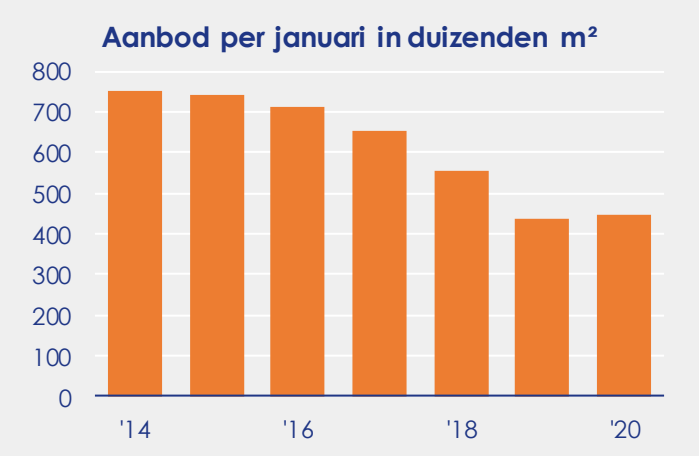
Aanbodniveau stabiliseert op Rotterdamse kantorenmarkt

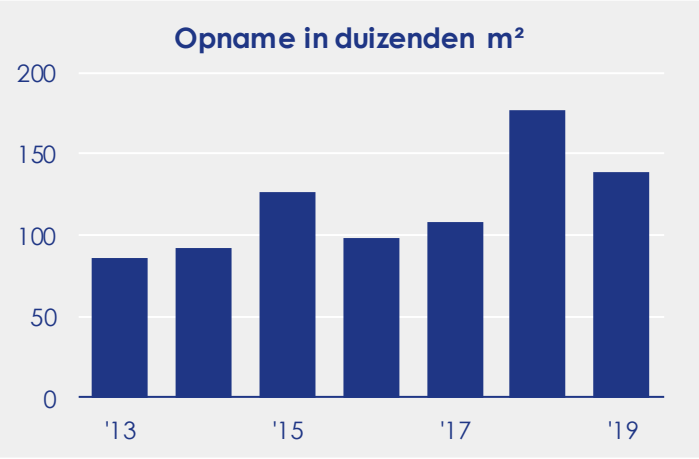
De tekorten aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte lopen ook in Rotterdam op. Per 1 januari 2020 wordt circa 449 duizend m² kantoorruimte aangeboden in de havenstad. Vergeleken met het hoogtepunt in het aanbod begin 2014 is ruim 300 duizend m² kantoorruimte uit het aanbod opgenomen. De continue aanboddalingen sinds 2014 komen enerzijds voort uit de forse vraag van kantoorgebruikers, anderzijds hebben transformaties naar woonruimte en andere functies het aanbod verder doen afnemen. Gedurende 2019 is het aanbod nagenoeg gestabiliseerd, dit stabiele beeld volgt op een sterke daling in 2018 van ruim een vijfde.

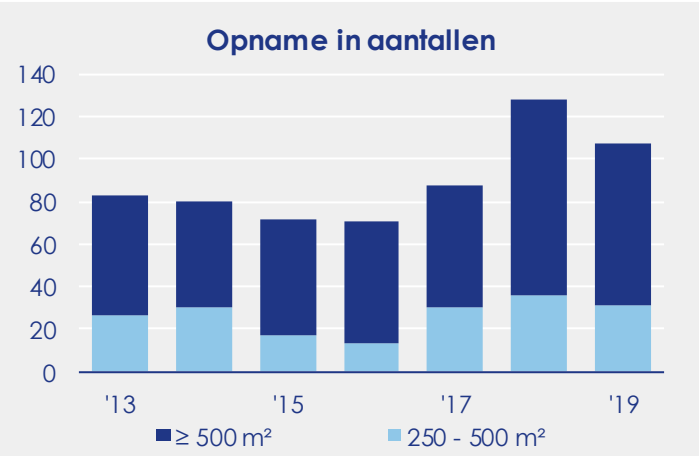
Voor zoekers naar kantoorruimte in Rotterdam wordt het lastiger om geschikte ruimte te vinden in dit schaarse aanbod. De behoefte van gebruikers ligt bij duurzame kantoorgebouwen van een hoge kwaliteit met veel daglichttoetreding en de aanwezigheid van 'shared-services' in het gebouw. De transacties in gebouwen waar eerst geen shared services waren en nu wel (zoals Delftse Poort) onderstrepen deze behoefte in de markt. Door het gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoren in het aanbod, slagen diverse middelgrote en grote zoekers er niet in om ruimte te vinden. Deze partijen moeten concessies doen wat betreft locatie (periferie in plaats van centrum), kwaliteit (renovatie in plaats van nieuwbouw) of zelfs grootte (verspreid door Rotterdam of verspreid over meerdere vloeren).

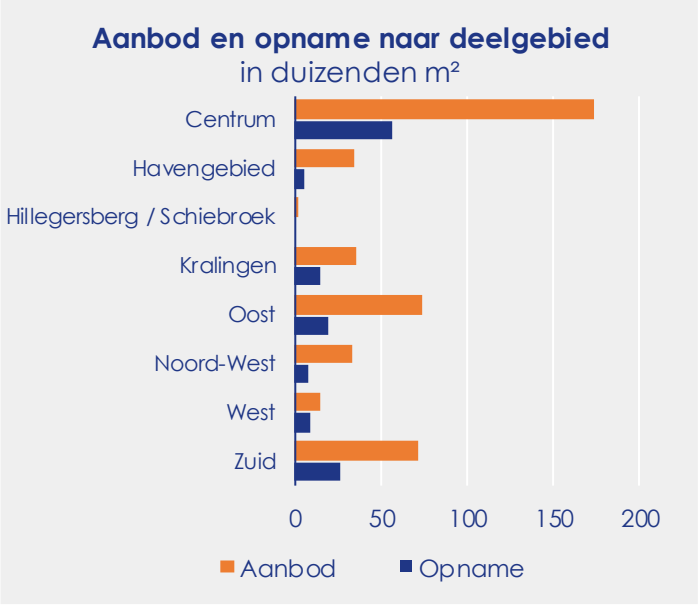
Daarnaast bepaalt de omvang van de zoekende partij de kwaliteitsvraag; middelgrote en grote huurders willen voornamelijk grote vloeren, met veel werkplekken op een gezamenlijke vloer. Deze zoekers hebben in 2019 de mismatch tussen de vraag en het aanbod het meest ervaren in Rotterdam. Kleinere huurders kunnen vaak nog wel geschikte ruimte vinden, de nadruk in hun zoekvraag ligt voornamelijk op gedeelde faciliteiten, zoals coffee corners en fitnessruimten. Ook een sterk kantoorconcept heeft een aantrekkende werking op dit type gebruikers. Kwalitatieve ruimte voor huurders van 250-500 m² begint ook schaars te worden.

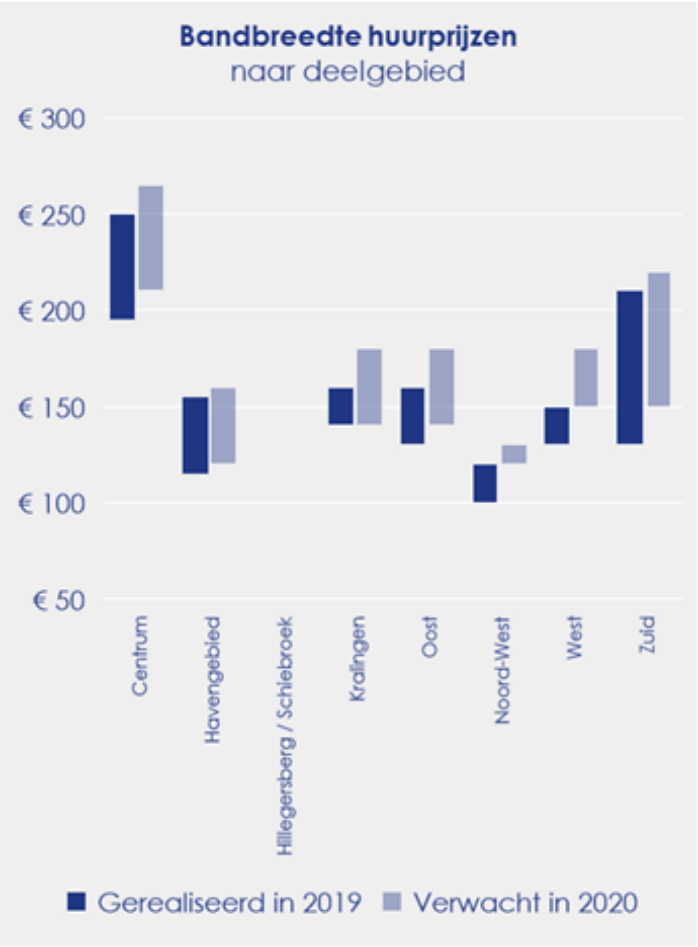
> ”Er is een groeiend gebrek aan geschikt kantorenaanbod in Rotterdam
>
> **Peter van Nederpelt**
> Directeur Ooms Makelaars











Vraag naar kantoren zwakt af op hoog niveau in 2019

Waar andere grote steden in de Randstad eerder al moeite hadden om de transactiedynamiek op peil te houden, valt het aantal transacties in Rotterdam in 2019 ook terug. Als gevolg van het ontbreken van zeer grote transacties in 2019, komt het totale opnamevolume in het afgelopen jaar fors lager uit dan in 2018. Ruim een vijfde minder kantoormeters worden in het afgelopen jaar opgenomen ten opzichte van 2018. In 2018 nam Yacht nog 13 duizend m² aan kantoorruimte op, de grootste transactie in 2019 werd gerealiseerd door Unilever en had een omvang van slechts circa 8.500 m². Alsnog hebben veel gebruikers in het afgelopen jaar gekozen voor nieuwe bedrijfshuisvesting, 108 kantoorgebruikers vonden in het afgelopen jaar een nieuwe vestigingslocatie. De dynamiek in 2019 valt daarmee ruim hoger uit dan het tien-jaarsgemiddelde van 76 transacties per jaar. De huidige nieuwbouw schiet tekort om te kunnen voorzien in de groeiende vraag, als er geen versnelling optreedt in de bouw zal de Rotterdamse kantorenmarkt verder stagneren.

Met de ontwikkelingen rondom het stationsgebied kan met recht gesproken worden van een Rotterdams CBD. De grootstedelijke allure van een dergelijke locatie is bijzonder attractief voor bedrijven. Met name internationale kantoren en hoogwaardige dienstverleners waarderen de uitstraling en de bereikbaarheid van de Rotterdamse centrumlocatie. De Brexit en de schaarste op de Amsterdamse kantorenmarkt biedt dan ook kansen aan Rotterdam om in toenemende mate internationale partijen aan zich te binden. De ontwikkelingen van logistieke hub kan bovendien zijn weerslag hebben op het kantorenklimaat van Rotterdam.

Tophuren stijgen in heel Rotterdam

De aanhoudende vraag naar kantoorruimte in het CBD en op OV-knooppunten, zal resulteren in verder stijgende huurprijzen in Rotterdam. In het centrum van Rotterdam groeien de tophuren zelfs door naar € 265 per vierkante meter, maar ook in andere deelgebieden van Rotterdam stijgen de huurprijzen van het vastgoed op *prime* locaties.

Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting
Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
bog@ooms.com
ooms.com

Partner in Dynamis

Dordrecht

Al sinds 2015 is er sprake van veel dynamiek op de kantorenmarkt van Dordrecht. In vergelijking met de crisisjaren verhuizen in Dordrecht al vijf jaar op rij veel gebruikers. De ruimtevraag houdt ook in 2019 aan, op jaarbasis is een toename zichtbaar van het aantal vierkante meters kantoorruimte dat wordt verkocht of verhuurd in het afgelopen jaar. De aantrekkelijkheid van Dordrecht als kantorenmarkt vertaalt zich naar een hoog vraagniveau.

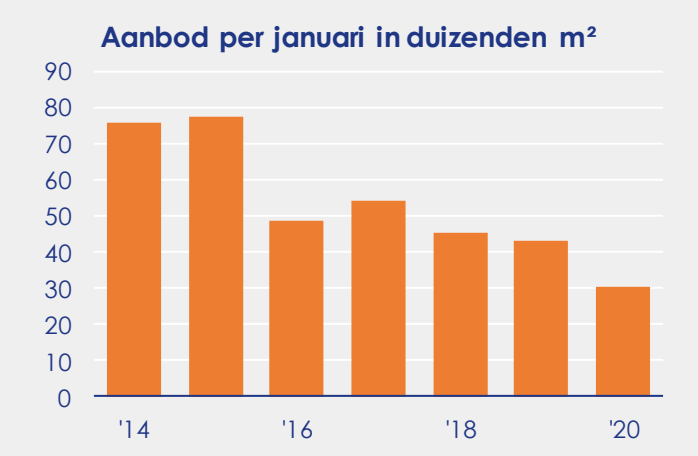
Laagtepunt in het kantorenaanbod in Dordrecht

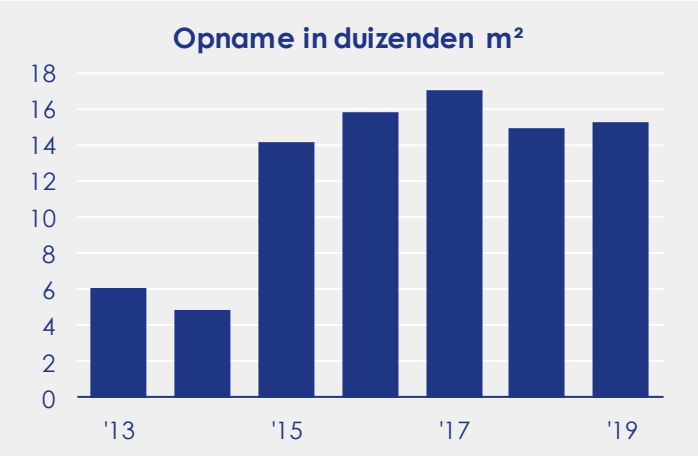
Het beschikbare kantorenaanbod is voor het derde jaar op rij afgenomen. Enerzijds is dit het gevolg van de aanhoudende behoefte aan kantoorruimte in Dordrecht, anderzijds hebben de transformaties van kantoorruimte naar woonruimte het aanbod doen teruglopen. Naar verwachting zal deze tendens verder doorzetten de komende jaren. Gedurende 2019 is het totale kantorenaanbod met maar liefst 29% afgenomen. Door deze daling komt het aanbod per 1 januari 2020 uit op circa 31 duizend m², het laagste niveau van de afgelopen tien jaar. De voortdurende aanboddalingen hebben begin 2020 geleid tot krappere marktomstandigheden in Dordrecht. Als gevolg van het sterk teruglopende aanbod begint er zelfs een schaarste te ontstaan aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte in Dordrecht.

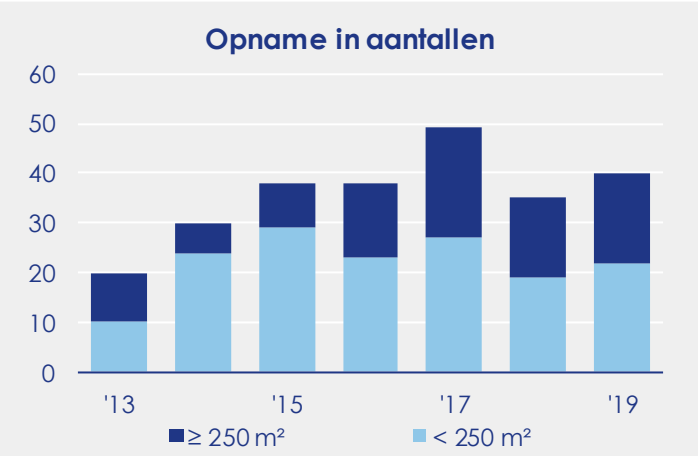
Grotere kantoorgebruikers winnen aan belang in Dordrecht

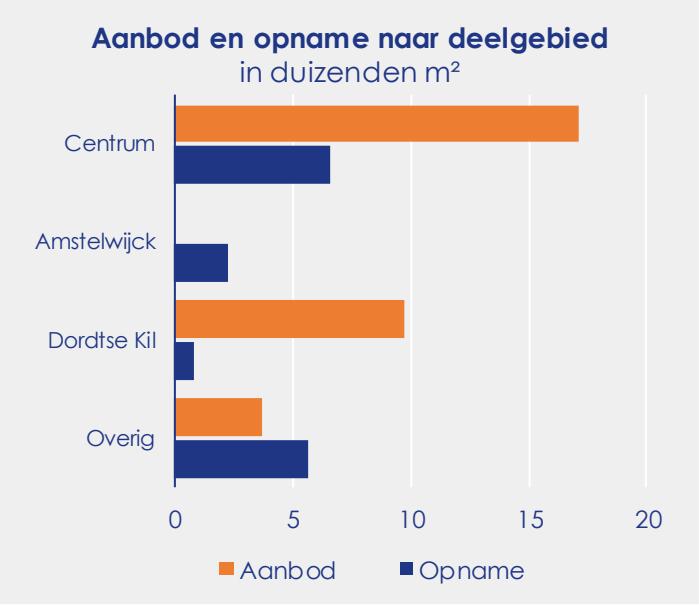
In 2019 heeft de aanboddaling de vraag naar kantoorruimte niet kunnen beperken. Kantoorgebruikers hadden in het afgelopen jaar nog voldoende keuzemogelijkheden om over te gaan tot de aanhuur of aankoop van een bedrijfspand. In totaal hebben 40 bedrijven nieuwe kantoorruimte betrokken, aanzienlijk meer dan het jaarlijks gemiddelde van de afgelopen tien jaar. De sterke verplaatsingsdynamiek blijkt ook uit het hoge opnamevolume in 2019. In een jaar tijd is ruim 15 duizend m² kantoorruimte verhandeld, een lichte toename ten opzichte van 2018. Vergeleken met het recordjaar 2017 is het huidige opnamevolume echter een tiende lager uitgekomen.

> ”Het aandeel kleine transacties in Dordrecht loopt terug
>
> **Dennis Dekker**
> Adjunct-Directeur Ooms Makelaars

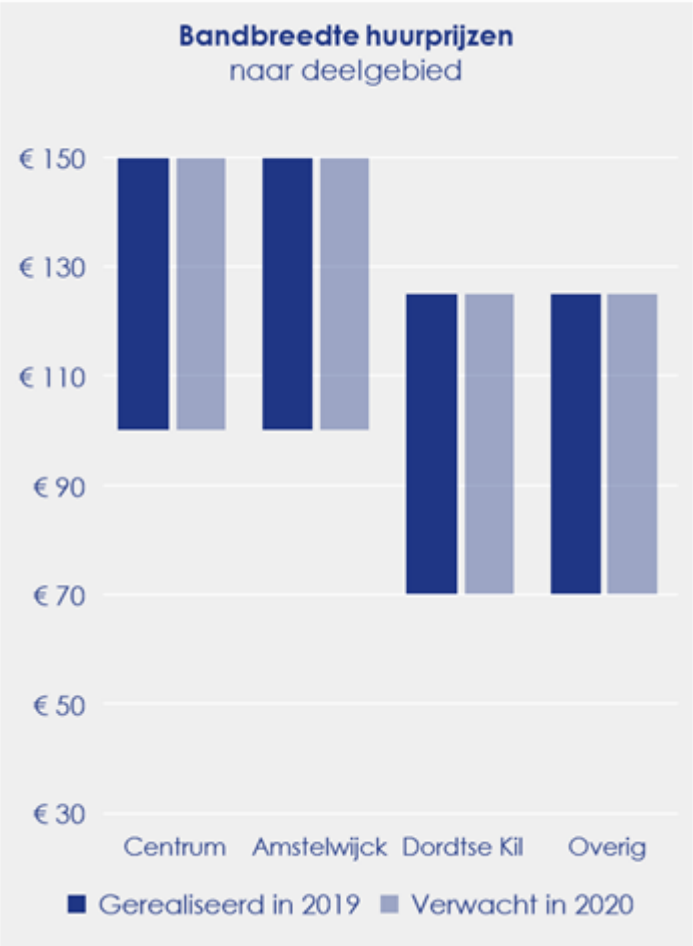








Ongeveer de helft van het aantal opnames in 2019 werd gerealiseerd in kantoorunits kleiner dan 250 m². Hoewel dit segment van belang is voor de totale dynamiek in de kantorenmarkt van Dordrecht, neemt het belang wel af in de afgelopen jaren. In 2014 was maar liefst ruim 80% van het aantal verkochte of verhuurde panden kleiner dan 250 m². Dit wordt verklaard vanuit het feit dat kort na de crisis met name ZZP'ers en kleine bedrijven zich gaan bewegen op de kantorenmarkt. Voor grotere partijen zijn door de conjuncturele onzekerheid de risico's nog te groot om een nieuwe kantoorpand te betrekken. Gezien het afnemende belang van kleine kantoorpanden wordt duidelijk dat na de crisis grotere kantoorgebruikers steeds nadrukkelijker aanwezig zijn op de kantorenmarkt.



Aanhoudende vraag naar kantoorruimte stuwt huurprijzen

De aanhoudende vraag naar kantoorruimte in Dordrecht heeft in combinatie met de dalende aanbodvolumes geleid tot een hoger prijsniveau. Per vierkante meter betaalden gebruikers in het afgelopen jaar tussen de € 100 en € 150 per vierkante meter kantoorruimte op centrum- en stationslocaties van Dordrecht. In 2020 zal dit niveau naar verwachting stabiliseren. Op het kantorenpark Amstelwijck worden vergelijkbare huurprijzen gerealiseerd. De kantoorruimte die zich op Dordtse Kil bevindt, is in het afgelopen jaar verhuurd voor € 70 tot € 125 per vierkante meter. De contrasten in de huurprijzen binnen Dordrecht zullen ook in 2020 aanwezig blijven.

Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting
Johan de Wittstraat 40
3311 KJ Dordrecht
drechtsteden@ooms.com
ooms.com

Partner in Dynamis

Ooms weet wat er leeft. Dat kunnen we na ruim 90 jaar met een gerust hart zeggen. Al sinds 1927 zijn we actief. Toen één vestiging in Rotterdam, nu negen verdeeld over de gehele regio. Door die verschillende vestigingen staan we nog altijd even dicht bij onze klanten als toen, letterlijk en figuurlijk, en kunnen we u een persoonlijke dienstverlening bieden. We beschikken over een afdeling met specialisten voor elk type bedrijfspand. Warehousing voor logistieke ruimtes en bedrijfshallen, bijzondere erfpachtconstructies in de Rotterdamse haven, bemiddeling bij panden voor horecaondernemers, de huisvesting voor detailhandel in de stad, kantoorruimtes en zorgvastgoed. We staan als bedrijfsmakelaar klaar voor ieder type ondernemer!

Ooms Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: ooms.com en dynamis.nl

Barendrecht
Brugge 3
0180 62 65 00
barendrecht@ooms.com

Capelle a/d IJssel
Kanaalweg 61
010 450 11 77
capelle@ooms.com

Dordrecht
Johan de Wittstraat 40
078 614 43 33
dordrecht@ooms.com

Hellevoetsluis
Bruggehoofd 3
0181 32 18 49
hellevoetsluis@ooms.com

Lansingerland
Westerwater 44
010 302 99 99
lansingerland@ooms.com

Hoeksche Waard
Vlietkade 1
0186 61 93 00
hoekschewaard@ooms.com

Rotterdam
Maaskade 113
010 424 88 88
rotterdam@ooms.com

Schiedam
Gerrit Verboonstraat 2
010 273 01 02
schiedam@ooms.com

Spijkenisse
Noordkade 15
0181 69 23 33
spijkenisse@ooms.com