

‘Rotterdam is koploper in transformatie kantoorpanden’

17-12-2015 12:07

Herontwikkeling van kansloze kantoor- en winkelpanden draagt bij aan herstel op de Rotterdamse commerciële vastgoedmarkt, zo vindt Ooms-directeur Peter van Nederpelt. Een interview met Van Nederpelt in het kader van de Economische Verkenning Rotterdam over Transformatie.

Wat is de stand van zaken op de Rotterdamse kantorenmarkt?

Van Nederpelt: “De afgelopen jaren was de kantorenmarkt in Rotterdam matig, maar we zien nu langzaam verbetering optreden. Wat daaraan bijdraagt, is dat er de voorbije jaren relatief veel kansloze kantoren zijn omgebouwd tot woningen, studentenhuysvesting, hotels en scholen. Hierdoor is er circa 300.000 m2 voorraad aan de kantorenmarkt onttrokken. Rotterdam is hierin echt een koploper, ook dankzij de goede samenwerking tussen de gemeente en marktpartijen. Zonder transformatie waren de problemen op de kantorenmarkt veel groter geweest, nu is het aanbod nog redelijk stabiel gebleven.”

Hoe ontwikkelt de vraag naar kantoorruimte zich?

“Vanaf het tweede kwartaal zien we de vraag naar kantoorruimte weer aantrekken. Daarbij sprong een aantal grote verhuurtransacties in het oog. Zo trekt het Cambridge Innovation Center in het Groot Handelsgebouw met de intentie om daar binnen vijf jaar 550 start-ups onder te brengen. Een andere blikvanger is de verhuur van een groot kantoorpand langs de A20 aan de Nationale Politie. Dit gebouw stond sinds 2012, na het vertrek van het Algemeen Dagblad en NRC Handelsblad, leeg”, aldus Van Nederpelt.

Kan de vrij hoge leegstand van circa 20% op de kantorenmarkt in Rotterdam weer afnemen?

“We verwachten dat de leegstand de komende jaren zal dalen, mede omdat de nieuwbouw van kantoren vrijwel is stilgevallen”, antwoordt Van Nederpelt. “Maar de vraag richt zich vooral op panden op de beste locaties, die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en met goede voorzieningen in de omgeving. In de periferie treedt voorlopig geen herstel op. Dit temeer daar leegstaande kantoorpanden in randgemeenten zich vaak niet lenen voor transformatie naar andere bestemmingen. Voordeel van Rotterdam is dat iets meer dan de helft van de leegstand zich in en rond het centrum bevindt, waar herontwikkeling eenvoudiger is.”

Welke ontwikkelingen op de Rotterdamse winkelmarkt vallen u op?

Van Nederpelt: “Net als in de kantorenmarkt zien we dat de polarisatie tussen de top en de onderkant van de winkelmarkt toeneemt. De vraag naar A1-locaties blijft goed en trekt zelfs nog wat verder aan, terwijl het aanbod hier beperkt is. Daarbuiten zien we de leegstand echter sterk toenemen. Er is eenvoudigweg te veel aanbod van winkels in Rotterdam. Daarom zijn we een aantal jaren geleden in de minder populaire winkelstraten eveneens gestart met herontwikkeling en dit verloopt ook naar tevredenheid.”

Tonen beleggers weer meer belangstelling voor commercieel vastgoed in Rotterdam?

“De interesse van beleggers voor kantoren en winkels in Rotterdam neemt absoluut weer toe. Vooral buitenlandse partijen zijn de laatste tijd erg actief, nadat ze een paar jaar afwezig waren. Internationale beleggers richten zich in Nederland wel nog steeds op de goede locaties in de grote steden en laten de kleinere plaatsen links liggen. Dit is ook zichtbaar in de prijzen. Deze staan bijvoorbeeld in de randgemeenten van Rotterdam nog onder druk”, vertelt Van Nederpelt.

Welke specifieke trends in de lokale economie zijn van belang voor Ooms?

“Bij onze woningmakelaardij constateren we dat de binnenstedelijke woningvoorraad conform het gemeentebestuur de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Daarbij is het belangrijk dat ook hogere inkomens nu weer in de binnenstad neerstrijken, waar dat in het verleden niet het geval was. Hoogwaardige nieuwbouwprojecten zoals de Markthal, de Calypso, het Timmerhuis en 100Hoog zijn vrijwel volledig

VASTGOED JOURNAAL

uitverkocht. De opwaardering van de binnenstad tot een aantrekkelijk woonklimaat komt de levendigheid van de stad en de detailhandel en horeca ten goede”, zegt Van Nederpelt tot besluit.

Een bijdrage van de [gemeente Rotterdam](#).