VASTGOED JOURNAAL

Colliers International - ‘Rotterdam steeds interessanter voor jonge hoogopgeleiden’

11-12-2019 08:26



Rotterdam is zowel nationaal als internationaal steeds meer in trek bij jonge hoogopgeleiden. Dat zegt Daan Gooren, Associate Director Agency Rotterdam bij Colliers International. Niet alleen wordt het leefklimaat steeds beter. Rotterdam heeft potentie op kantorenvlak en beschikt over een goede infrastructuur.

“De afgelopen jaren is ontzettend veel verouderd kantorenvastgoed uit de markt genomen.''

Colliers heeft met de Brexit in zicht de aantrekkingskracht van de vijf grootste Nederlandse steden met elkaar vergeleken. “Rotterdam hoeft het niet bij voorbaat af te leggen tegen Amsterdam”, zo meent Daan Gooren. “Amsterdam heeft het imago van beste vestigingslocatie, maar de hoofdstad staat voor grote uitdagingen. De kantorenmarkt wordt er almaar krapper. Niet elk bedrijf kan daar nog een plek vinden. Daarbij is de woningmarkt overspannen. Woningprijzen blijven stijgen en voor nieuwe medewerkers wordt het steeds moeilijker betaalbare woonruimte te vinden. En in Amsterdam is het ontzettend druk. Welke stad biedt het comfort dat Amsterdam niet meer kan bieden? Ik zie dan ook hele goede kansen voor Rotterdam.”

VASTGOED JOURNAAL



Voldoende kantoorruimte

"Door al die transformaties ontstaat een heel levendig en centraal gelegen woon-werkgebied."

Gooren wijst in de eerste plaats op de beschikbaarheid van voldoende kantoorruimte. "Wij hebben in Rotterdam de meters beschikbaar om in de kantorenvraag van de toekomst te voldoen. De marktomstandigheden zijn in korte tijd structureel veranderd. Op het hoogtepunt van de crisis was in Rotterdam en omgeving sprake van een leegstand van ongeveer 20 procent. In de afgelopen jaren is de leegstand gedaald naar gemiddeld 12 procent; in het Central Business District is dit percentage zelfs tot 8 procent (kwantitatief) en 6,5 procent (kwalitatief) gedaald. Een iconisch complex als het Groothandelsgebouw kent nog maar een leegstand van enkele procenten."

In Rotterdam, zo constateert Colliers International in de vergelijking van de vijf grote Nederlandse steden, zijn bovendien de huurprijzen nog relatief laag. En ook niet onbelangrijk: partijen die op zoek zijn naar grote kantooroppervlaktes (> 3.000 m²) kunnen in Rotterdam en directe omgeving nog goed terecht. Het is momenteel een neutrale markt. Zowel verhuurder als huurder hebben het niet voor het zeggen. Gooren beoordeelt de kwaliteit van het kantorenaanbod als aantrekkelijk. "De afgelopen jaren is ontzettend veel verouderd kantorenvastgoed uit de markt genomen. Kantoren zijn getransformeerd naar woonruimte. Of bieden tegenwoordig onderdak aan hotels." Een goed voorbeeld is het wijnhaveneiland aan de rand van de Rotterdamse binnenstad. "Bij de wederopbouw van de stad moest dit dé kantorenlocatie worden. De

gebouwen en het gebied zijn de laatste decennia sterk verouderd. Het hele gebied en veel gebouwen hebben de afgelopen tijd een nieuwe bestemming gevonden. Dat is niet alleen goed voor de leegstand. Het is ook goed voor het leefklimaat; door die transformaties ontstaat daar een heel levendig, centraal gelegen woon-werkgebied.”



Goede bereikbaarheid

VASTGOED JOURNAAL



Daan Gooren

Daan Gooren (33) is een ervaren commercieel vastgoedadviseur met een bewezen geschiedenis in de Rotterdamse vastgoedmarkt. Tien jaar geleden begon hij als vastgoedmanager. Vanaf 2011 ging hij werken bij Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting. Na een verblijf van anderhalf jaar in Brazilië, is hij sinds november dit jaar als Associate Director Agency Rotterdam bij Colliers International aan de slag.

Ook belangrijk. Alle kantoorgebieden in de regio Rotterdam zijn goed bereikbaar. “Als het om bereikbaarheid gaat dan staat Rotterdam met stip op één. De stad heeft een zeer uitgebreid metronetwerk en heeft vier snelwegen die aangesloten zijn op de hoofdwegen naar het centrum. Daarnaast heeft de stad zes treinstations met een aansluiting op de Thalys naar Parijs en de luchthaven Schiphol. Rotterdam ligt op grotere afstand van Schiphol dan Amsterdam of Utrecht, maar de reistijd is met 25 minuten beperkt. Op andere plakken in de wereld is de reistijd naar een internationale luchthaven veel langer; bedrijven zullen Rotterdam daarom zeker niet links laten liggen.”

Bij de huisvestingskeuze van bedrijven speelt ook het leefklimaat een belangrijke rol. Rotterdam staat in de schaduw van Den Haag, constateert Colliers. Het omvangrijke internationale onderwijsaanbod maakt de hofstad onverslaanbaar, maar Rotterdam scoort vanwege de omstandigheden op de woningmarkt beter dan Amsterdam. “Rotterdam wordt steeds interessanter voor young professionals. De gemeente heeft een aantal jaren geleden bewust de keuze gemaakt om de eenzijdigheid van de stad te verminderen. Rotterdam is niet langer alleen een havenstad, maar ontwikkelt zich nu tot kennisstad. Daarbij hoort ook de inspanning om meer hoger opgeleiden aan de stad te binden. De vastgoedwereld erkent die inzet. Aantrekkelijke woontorens schieten als paddenstoelen uit de grond. Overal in de stad draaien de bouwkranen, omdat door stijgende vastgoedprijzen nieuwbouwprojecten financieel haalbaar worden. Young professionals kunnen daar een aantrekkelijke woning vinden en blijven dus eerder in Rotterdam wonen.”

Betaalbaar wonen

Vijf grote steden

Steeds meer internationale bedrijven verkassen naar Nederland. De meesten vestigen zich in Amsterdam. Hoe staat het met Utrecht, Den Haag, Rotterdam en Eindhoven? "Alle steden hebben sterke en zwakke punten. Amsterdam is marktleider economische kracht en arbeidsmarkt, Den Haag is een geliefde woonstad, maar Rotterdam is de beste bereikbare stad met veel beschikbare kantoorruimte."

VASTGOED JOURNAAL

Ook constateert hij dat jonge gezinnen vaker in de stad blijven wonen. “Vroeger waren zij geneigd de stad te verlaten, maar ook voor hen komen er steeds meer aantrekkelijke woonmilieus. Plekken die bovendien nog betaalbaar zijn.” Gooren is zich ervan bewust dat aan de stad nog wel wat te verbeteren valt. “De transitie van havenstad naar kennisstad is zeker nog niet afgerond. De verbouwing zal nog jarenlang doorgaan, maar Rotterdam is goed onderweg. Iedereen kan die verandering met eigen ogen zien. De stad biedt steeds betere voorzieningen, mooie hotels, aantrekkelijke restaurants, goede uitgaansgelegenheden en dit alles in een hoger segment. Vijftien jaar geleden was de binnenstad na winkelsluitingstijd verlaten. Dat is tegenwoordig heel anders.”

Redactie