VASTGOED JOURNAAL

Q Makelaars Bedrijfshuisvesting - 'Drechtsteden biedt ruimte die in de regio Rotterdam/Europoort ontbreekt'

13-12-2019 12:00



Dordrecht: in de middeleeuwen een belangrijke handelsstad en stapelplaats (logistieke hotspot zouden we tegenwoordig zeggen) en één van de grote steden van Holland. In de 18-de eeuw vervolgens overvleugeld door Rotterdam. Maar het getij kan keren volgens Frank Ponte van Q Makelaars Bedrijfshuisvesting. Want zeker op logistiek gebied heeft Dordrecht, in ruimere zin: de Drechtsteden, ruimte te bieden die in Rotterdam niet meer te vinden is.

“Dordrecht bijvoorbeeld profiteert van een enorm goede bereikbaarheid"

Vastgoedjournaal spreekt erover met hem in het Zwijndrechtse kantoor van Q Makelaars, dat 10 vestigingen heeft in Nederland. Frank Ponte is specialist BOG en directeur/partner bij Q Makelaars dat werd opgericht in 2006 en dat onder meer opereert in de Drechtsteden. Als BOG makelaar biedt Q Makelaars het volledige pakket diensten, variërend van kantoren en winkels, tot bedrijfslocaties. Ponte: “We doen daarnaast ook beleggingen en adviseren ontwikkelaars en gemeentes. Dus alles onder één dak. En dat maakt het zo leuk.” Ponte is vooral actief in de regio Drechtsteden, een samenwerkingsverband van zeven gemeentes (Dordrecht, Zwijndrecht, Sliedrecht, Papendrecht, Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht en Hardinxveld-Giessendam), dat na Rotterdam en Amsterdam het derde maritieme knooppunt vormt van Nederland. Ponte: “Hoewel het natuurlijk zeven individuele gemeentes blijven met hun eigen belang, zie je dat het de afgelopen jaren enorm goed gaat

met het samenwerkingsverband. Mooie bedrijven tonen interesse in de Drechtsteden en komen hier naartoe.” De maritieme maakindustrie, inclusief offshore, en de waterbouw zijn vanouds sterk vertegenwoordigd in dit gebied. Veel van die bedrijven zijn internationaal toonaangevend, met bekende namen zoals Boskalis, IHC Merwede en Heerema. Daarnaast zijn er veel kleinere bedrijven actief. Samen vormen ze een hecht cluster met onderlinge relaties op het gebied van toeleveranties, innovatie, co-creatie en opleidingsfaciliteiten.



“Het huisvestingsvraagstuk is volgens Ponte sinds een jaar of vier weer een punt op de agenda. “De vijf, zes jaar daarvoor waren ondernemers vooral bezig met het hoofd boven water houden. Nu is het weer een punt van aandacht. Dat is goed om te zien. Want huisvesting is een belangrijk onderdeel van je hele bedrijfsvoering. Het raakt aan je personeelsbeleid, je bereikbaarheid en noem maar op. Ik ben blij dat het weer de aandacht heeft die het moet hebben.”

Ruimte voor logistiek

Volgens Ponte zijn er op dit moment volop interessante ontwikkelingen in het Drechtstedengebied, met name op het gebied van logistiek. Ponte: “Er zijn hele bedrijventerreinen beschikbaar om uit te breiden. Als je op dit moment een logistiek centrum wilt bouwen in Rotterdam, dan is er eigenlijk geen ruimte meer voor. Terwijl het in de Drechtseden, op twintig minuten van Europoort, wel kan. Dat is natuurlijk fantastisch. Bedrijventerrein De Dordtse Kil 4 wordt op dit ogenblik aangeboden door de gemeente. Dat is een terrein van 65 hectare, waar

grote logistiek kan plaatsvinden.” Daarmee schetst Ponte op rake wijze de situatie van het moment, waarbij de regio Drechtsteden mogelijkheden biedt die in en rond Rotterdam niet 1, 2, 3 ingevuld kunnen worden. Ponte: “Dat is een onwijze kracht van het gebied. Drechtsteden, onder de rook van Rotterdam. Vlakbij Europoort, maar ook dichtbij Antwerpen. Dat is een heel sterk punt. Als je het mondiaal bekijkt vormt Drechtsteden een logische aansluiting op het havengebeuren in Rotterdam/Europoort en die kracht moeten we benutten.”

Dienstverlening

"Er is nu al een groot tekort aan woonruimte, dus zal er met de groeiambities tot 2030 wat moeten gebeuren”

Ponte ziet overigens niet alleen op het gebied van logistiek kansen voor de Drechsteden, maar ook op andere terreinen zoals de dienstverlening. Ponte: “Dordrecht bijvoorbeeld profiteert van een enorm goede bereikbaarheid. Je hebt rondom het station volop kantoorruimte die kan concurreren met Rotterdam en tegen veel lagere prijzen. In Rotterdam is de prijs rond het Centraal Station per vierkante meter zo’n 225 euro; in Dordrecht 100 euro minder. En dan zit je op een prima plek.” Andere locatie in Dordrecht waar, volgens Ponte, nog volop mogelijkheden zijn is Businesspark Amstelwijk, langs de A16. Hier is niet alleen nog ruimte voor kantoorontwikkelingen, maar worden ook 4000 nieuwe woningen gebouwd. Ponte: “Wat er wel zou moeten komen om de bereikbaarheid te optimaliseren is een treinstation.” Overigens zit Dordrecht, net als diverse andere Nederlandse provinciesteden, ook nog met een leegstaand V&D gebouw. Hier is op 13000 vierkante meter volop ruimte voor een combinatie van wonen, werken, horeca en retail. En dat op een prima plek midden in het stadscentrum. Volgens actuele berichten lijkt het er overigens op dat dat ook gaat gebeuren. Het pand is recent verkocht aan ReShape Properties en Beryllus Financial Management die hier winkels, horeca en woningen willen gaan realiseren.

VASTGOED JOURNAAL



Mismatch

VASTGOED
JOURNAAL



Ponte constateert overigens dat er in de regio Drechtsteden een behoorlijke leegstand is op kantorengebied, met name omdat het, veelal verouderd, aanbod niet aansluit op de huidige vraag. Een probleem dat zich landelijk voordoet. Ook in de Drechtsteden hebben grootschalige transformaties plaatsgevonden, dus herontwikkeling tot wonen, met name in de centrumgebieden van Zwijndrecht en Dordrecht. Ponte: “Dat heeft ervoor gezorgd dat het aanbod op de kantorenmarkt afgenomen is. Maar gezien de grote groeiambities van Drechtsteden, 25000 inwoners erbij en 35000 ft’es, ben ik ervan overtuigd dat je goede, kwalitatieve kantoren moet blijven bouwen. Ook om aan de huidige eisen, qua comfort, gezondheid, duurzaamheid, mobiliteit et cetera, tegemoet te komen. Die transformatiegolf zie ik nog wel even aanhouden, ook gezien de komst van energielabel C waaraan kantoren per 1 januari 2023 moeten voldoen. Zeker een kwart van het kantorenaanbod in deze regio kan worden omgezet naar wonen, naar mijn idee. Ook met het oog op de huidige stikstof en PFAS crisis is transformatie wellicht eenvoudiger te realiseren dan nieuwbouw. Er is nu al een groot tekort aan woonruimte, dus zal er met de groeiambities tot 2030 wat moeten gebeuren.”

Daadkrachtiger overheid

Frank Ponte ziet de huidige ontwikkelingen met betrekking tot stikstof en PFAS met lede ogen aan en is ervan overtuigd dat het, noem het maar even, tussentijds wijzigen van de vaststaande regels een bedreiging vormt voor de economische groei. Ponte: “Het geeft teveel ruis op de lijn. Voor ontwikkelaars, beleggers en ondernemers zijn het signalen die ervoor kunnen zorgen dat ze op de rem trappen. Dat is zonde voor de fase waarin we nu zitten. Ondernemers zitten er niet op te wachten, ontwikkelaars zitten er niet op te wachten. Consumenten ook niet. Ik heb goede hoop dat de overheid nu het moment pakt voor daadkrachtige besluiten om deze fase goed door te komen.”

Redactie