VASTGOED JOURNAAL

Cushman & Wakefield | Van rauwe havenstad tot moderne werkstad

28-04-2020 09:59

Rotterdam is de afgelopen jaren veranderd van een rauwe werkstad, de enige stad in Nederland waar overhemden met opgestroopte mouwen worden verkocht, tot een hippe stad. Een stad die niet alleen op ieders bucketlist hoort, maar waar het ook plezierig wonen en werken is. Vastgoedjournaal gaat in gesprek, met name over dat laatste, met drie specialisten van de Rotterdamse vestiging van Cushman & Wakefield. Te weten Patrick Hooft Graafland, Ralph de Munnik en Nikki Schuermans.

Patrick Hooft Graafland is specialist op het gebied van de kantorenmarkt, Ralph de Munnik op het gebied van bedrijfsruimte en logistiek en Nikki Schuermans is consultant Real Estate Strategy & Innovation. Nuchter als Rotterdam blijft, laat het zich niet is slaap sussen door hosanna-verhalen in de Lonely Planets van deze wereld, maar kijkt het vooral naar wat er nog beter kan. En wil ze tegemoetkomen aan een stevige groeiambitie - wat te denken van 50.000 extra inwoners in 2035? - waarvoor werk- en woonruimte nodig is. Vandaar dat de gemeente Cushman & Wakefield een studie liet doen naar de zwakke en sterke punten van de Rotterdamse kantorenmarkt. Waar liggen de kansen en hoe benut je ze het best? Wat zijn daarin dan de grootste uitdagingen?

Patrick Hooft Graafland, Partner Office Consultancy

Schaarste hoogwaardige kantoorruimte

Om met dat laatste te beginnen: ondanks het feit dat de opnamecijfers van de afgelopen twee jaar uitstekend zijn, met vorig jaar een opname van circa 140.000 m2, blijft de groei van de werkgelegenheid achter. Met name in de zakelijke dienstverlening en de creatieve sector. Patrick Hooft Graafland: “Tot en met het eerste kwartaal van dit jaar waren de opnamecijfers op de kantorenmarkt goed en vergelijkbaar met die in het eerste kwartaal van 2019. Inmiddels is er schaarste aan het ontstaan op het gebied van kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte. Schaarste die mede veroorzaakt is doordat er de afgelopen tien jaar weinig gebouwd is èn doordat er honderdduizenden vierkante meters kantoorruimte is getransformeerd naar andere bestemmingen, zoals wonen. Vooral in de binnenstad, zoals het gebied Wijnhaveneiland. Door de positieve economische trend van de afgelopen jaren is de vraag naar hoogwaardige kantoorruimte sterk toegenomen.

“De Rotterdamse kantorenmarkt is overigens een verplaatsingsmarkt; er zijn weinig nieuwe toetreders. De opname van 140.000 m2 betreft vooral verplaatsing van kantoorgebruikers naar betere plekken in de stad. Bedrijven die plekken zoeken in multi-tenant kantoren met goeie formules zoals een sterk hospitality concept, een mobiliteitsaanbod en waar gebruikers faciliteiten kunnen delen.” Hooft Graafland verwacht dat de centralisatie van de kantorenmarkt in de grote steden de komende jaren door zal zetten en dat Rotterdam daarin een aanzuigende werking zal hebben op de regio. Om die kans goed te pakken is het volgens hem wel voorwaarde dat de stad niet alleen voldoende kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte biedt, maar ook zorgt voor een woningaanbod en een voorzieningenniveau dat aansluit op de vraag van talent.

Duidelijke profilering

Want ook in dat laatstgenoemde ligt volgens Hooft Graafland een flinke uitdaging voor Rotterdam: om talent dat zijn (universitaire of HBO) opleiding heeft gevolgd in de stad ook voor de lange termijn te blijven binden. De economie, rechten en bedrijfskunde faculteiten van de Erasmus Universiteit staan hoog aangeschreven, maar na hun studie verdwijnen veel afgestudeerden richting de Amsterdamse Zuidas. Omdat daar de grote spelers zitten op financieel en juridisch gebied.

Dus hoewel Rotterdam, volgens de ons vorig jaar ontvallen dichter Jules Deelder, véél te ècht is, wordt de stad toch vaak vergeleken met eeuwig concurrent Amsterdam. En dat is iets wat je volgens Hooft Graafland, nou juist niet moet doen. “Je moet uitgaan van je eigen kracht en niet proberen een tweede Amsterdam te worden. Die concurrentiestrijd ga je altijd verliezen. Je kunt wél leren van andere steden, zoals van Eindhoven dat zich duidelijk profileert als de stad met de slimste vierkante meters van Nederland.”



Nikki Schuermans, Senior Strategy Consultant - Real Estate Strategy & Innovation

Waar zijn collega Nikki Schuermans aan toevoegt: “Amsterdam heeft, zeker voor buitenlandse toetreders, een duidelijk imago als financiële hub. En Eindhoven als tech hub. Dat is duidelijk. Daar moet je als Rotterdam ver van blijven. Rotterdam moet zijn eigen identiteit creëren en van daaruit de eigen profilering versterken. Want de stad kan veel meer uit zichzelf halen. Rotterdam als ‘maritime capital’ sluit nauwelijks aan bij de kantorenmarkt en de prioritaire doelgroepen daarvoor: zakelijke dienstverlening, informatietechnologie en creatieve dienstverlening. De sectoren die de afgelopen jaren een enorme groei hebben doorgemaakt.” Volgens haar is het ontbreken van een duidelijke profilering ook één van de oorzaken dat Rotterdam, ten opzichte van steden als Amsterdam en Utrecht, een achterblijvende werkgelegenheidsgroei kent op het gebied van de zakelijke dienstverlening, informatietechnologie en de creatieve sector.

Waar Hooft Graafland op inhaakt met te zeggen dat universiteit, gemeente en bedrijfsleven de handen ineen moeten slaan om die profilering duidelijker te krijgen. Hooft Graafland: “Je kunt op dit moment als gemeente juist nu goed inspelen op de ontwikkeling van de woningprijzen. In Rotterdam liggen die immers nog altijd beduidend lager dan in Amsterdam en Utrecht.” Kortom: als de gemeente samen met onderwijsinstellingen vol inzet op het aantrekken en behouden van hoogopgeleiden dan volgen de bedrijven vanzelf.

VASTGOED JOURNAAL



Ralph de Munnik, Associate Industrial & Logistics

Transformatie
Een belangrijk punt is dat Rotterdam, volgens alle drie, een transformatie doormaakt van het aan de rauwe haven gerelateerde imago, naar een moderne, dynamische stad. Een stad waar een duidelijk verbinding is tussen functies en de verschillende stedelijke clusters. Wat betreft het imago ligt, zoals Schuermans al eerder stelde, de nadruk nog teveel op de haven. Een gebied waar de omzet weliswaar nog altijd stijgt, maar waar de banengroei afneemt. De voormalige haventerreinen nabij het centrum vormen overigens wel vaak de perfecte locaties voor grootschalige herontwikkelingen waar wonen, werken en recreëren heel goed samengaan.

Een mix waarmee Rotterdam ook aantrekkelijker kan worden voor bedrijven in de zakelijke dienstverlening en de creatieve sector. Bedrijven die omgevingen zoeken die inclusief en divers zijn. Deze gebieden nabij het centrum, bieden volgens Ralph de Munnik ook ruimte voor een meer hoogwaardige maakindustrie. Want die blijft hoe dan ook belangrijk voor de stad.

De Munnik vertelt: “Rotterdam heeft van oudsher veel maakindustrie in tegenstelling tot Amsterdam en Utrecht die zich meer richten op dienstverlening. Plekken als Merwe-Vierhavens, kortweg M4H, en het daar tegenover (aan de overzijde van de Maas) liggende RDM-terrein, zijn ideaal voor de innovatieve maakindustrie. M4H was vanouds een industriegebied, maar biedt natuurlijk geweldige kansen op de uitbreiding van de woning- en kantorenmarkt in combinatie met, zoals gezegd, lichte maakindustrie. Dit vanwege de ligging nabij het centrum in combinatie met de activiteiten van de huidige gebruikers. Het zal jong talent zeker aanspreken."

"De Waalhaven Noordzijde is ook zo’n gebied, nog dichter bij de stad dan het RDM terrein, dat op termijn fantastische transformatiekansen biedt. Op de bedrijventerreinen die verder uit het centrum liggen, zoals de Eem- en Waalhaven, maar ook richting de randsteden zoals Schiedam en Alblasserdam, ligt de nadruk minder op transformatie maar constateren wij een zeer duidelijke kwaliteitsslag door veel logistieke en bedrijfsmatige herontwikkelingen," aldus De Munnik.

Verbinden en verdichten
De al decennia gehoorde geuite klacht dat de verschillende uitgaansgebieden van Rotterdam zover uit elkaar liggen, lijkt ook op te gaan voor de kantoren-hotspots. Schuermans: “De studie die wij hebben gedaan voor de gemeente Rotterdam was er op gericht te kijken naar welke -ruimtelijke- ingrepen nodig zijn om de toekomstbestendigheid en de profilering van de Rotterdamse kantorenmarkt te optimaliseren en het vestigingsklimaat voor de prioritaire doelgroepen te versterken. Daarbij kun je bijvoorbeeld denken aan wat er op dit ogenblik gebeurt met de Coolsingel. Die van een, zeg maar gerust vierbaansweg, wordt getransformeerd naar een autoluwe boulevard waar veel ruimte is gereserveerd voor fietsers en wandelaars.”

Iets dergelijks zou wellicht ook moeten gebeuren met het Weena, dat momenteel niet uitnodigend is als verblijfsgebied. Daarbij kan dan meteen de slag worden gemaakt om van Coolsingel, Hofplein en Weena één doorlopend geheel te maken. Dit Central Business District heeft zich inmiddels ontwikkeld tot het paradepaardje van de stad. Met een centrale ligging bij Rotterdam Centraal en een bruisende mix van wonen, werken, reizen en ontspannen.

Het RCD vormt tevens een goed voorbeeld van de, volgens Hooft Graafland, noodzakelijke verdichting die plaats zou moeten vinden om de stad aantrekkelijker te maken. Een ontwikkeling waar op dit moment overigens al volop aan wordt gewerkt op het gebied van woningbouw. Met spraakmakende projecten als The Cooltower, de Zalmhaventoren, The Muse en CasaNova. In combinatie met een wijk als Nieuw Kralingen richt

Rotterdam zich hiermee met name op de modale en bovenmodale inkomens. Een segment dat de stad in het verleden minder goed aan zich wist te binden. Uiteindelijk gaat het erom dat Rotterdam zich verder ontwikkelt tot een moderne, dynamische stad die niet alleen maar aantrekkelijk is voor toeristen, maar ook voor de mensen die er willen wonen en werken.

6 Feet Office Living Lab

Cushman & Wakefield lanceerde in april wereldwijd het 6 Feet Office-concept: een werkplekconcept rondom de anderhalve-meter-economie dat is ontwikkeld door de Total Workplace-strategen van de adviseur. Jeroen Lokerse, CEO Cushman & Wakefield in Nederland zegt hierover: “Hoewel de technologie heeft bewezen het thuiswerken snel en efficiënt te kunnen ondersteunen, hebben organisaties ook ervaren dat er een fundamentele behoefte is onder medewerkers om elkaar te ontmoeten en ook fysiek samen te werken om gezamenlijk ambities te realiseren.”

De testopstelling op het hoofdkantoor van Cushman & Wakefield in Amsterdam is het ‘6 Feet Office Living Lab’ waar het concept in de praktijk wordt getest, verder ontwikkeld en geoptimaliseerd in samenwerking met experts op het gebied van gezondheid en veiligheid, technologie, facility services en uiteraard kantoorgebruikers.