VASTGOED JOURNAAL

Voorwoord Rotterdam Special

30-04-2020 13:31



Een stad zo bijzonder als Rotterdam verdient een eigen VJ Special. In een viertal interviews vertellen vastgoedprofessionals uit verschillende disciplines wat deze stad bijzonder maakt.

VASTGOED JOURNAAL



Over Rotterdam is veel te vertellen. Allereerst de 174 nationaliteiten verspreid over 1,2 miljoen inwoners van de stadsregio Rotterdam. De helft daarvan woont daadwerkelijk in de stad zelf. Een stad met een rijk verleden en één gitzwarte bladzijde die dateert van 14 mei 1940, toen het centrum van Rotterdam door een Duits bombardement nagenoeg volledig werd verwoest.

Wederopbouw
Maar Rotterdam zou Rotterdam niet zijn om de wederopbouw aan te pakken als nieuwe kans. En dat heeft de rest van Nederland, en ook de rest van de wereld geweten. Waar men in Amsterdam al eeuwen rekening moet houden met de klassieke bouwwerken had Rotterdam na de Tweede Wereldoorlog de vrije hand om zichzelf opnieuw uit te vinden. En dit heeft de afgelopen 75 jaar niet stilgestaan.

Eclectisch en veelzijdig
De architectuur van de stad is even eclectisch als haar inwoners en het ontbreekt de Maasstad ook niet aan lef om keer op keer weer iets nieuws te proberen. Voorbeelden hiervan zijn de oude en nieuwe Centraal Station, de Euromast, Erasmusbrug, de kubuswoningen van Blom en de Markthal. Het juist die diversiteit aan panden die Rotterdam zo veelzijdig maken en een prettige omgeving om in te wonen en te werken. Dit vindt ook de

Rotterdamse makelaar en taxateur Robert Soffree, die zijn kantoor om die reden in de iconische Van Nelle fabriek heeft ondergebracht: “De diversiteit van de Rotterdamse vastgoedmarkt maakt dat ik soms op één dag zowel een herenhuis van 200 m2 kan taxeren, vervolgens een appartement en een paar uur later op een bouwkavel kan staan”, zegt Soffree.

Hoogbouwhoofdstad
Rotterdam is de ongekroonde hoogbouwhoofdstad van Nederland, met een onmiskenbare skyline van kantoor- en woontorens die figuurlijk als verse tulpen rechtop in de Hollandse zandgrond staan. En die skyline van mag van de gemeente de komende jaren flink gaan veranderen. Eind 2019 werd de herziene Hoogbouwvisie gepresenteerd, waarin een nieuwe hoogbouwgrens van 250 meter was vastgesteld en drie nieuwe gebieden werden aangewezen waar hoogbouw mogelijk is. De maximale hoogte was voorheen 200 meter. De inmiddels in aanbouw zijnde Zalmhaventoren in het Scheepskwartier zal 215 meter hoog worden. Wanneer het in 2022 wordt opgeleverd is het in één klap de hoogste toren van Nederland.

Stedelijke verdichting
Het centrum van de stad kenmerkt zich als voorbeeld van de Nederlandse stedelijke verdichting met het grootste aantal torens van alle Nederlandse binnensteden. Zet de verdichting van het centrum door, ook in laagconjunctuur, of zou deze stil kunnen vallen? Over deze vraag buigen Victor Kuipers, Robin Vriends, Jan-Daan Maasland en Sander van Engelen van Fakton Development zich in deze VJ Special.

Schaarste aan kwalitatieve kantoorruimte
De Maasstad is een stad met grote ambities. Wat te denken van 50.000 extra inwoners in 2035, waarvoor werk- en woonruimte nodig is? De gemeente liet Cushman & Wakefield een studie liet doen naar de zwakke en sterke punten van de Rotterdamse kantorenmarkt. Veel oude kantoorpanden zijn inmiddels getransformeerd naar woningen. Hierdoor is er momenteel wel een schaarste aan kwalitatieve kantoorruimte in de binnenstad. Patrick Hooft Graafland, Ralph de Munnik en Nikki Schuermans vertellen hier uitgebreid over.

Pieter Bas Koevermans van BRiQ real estate ziet overigens steeds meer flex-kantoorconcepten komen, maar de aanbieders daarvan zijn kwetsbaar als de vraag, zoals nu bij de coronacrisis, ineens wegvalt. Of andersom. Huurders zijn kwetsbaar als de vraag groot is. “En ik geloof ook niet dat het klassieke kantoor ooit zal verdwijnen”, aldus de Rotterdamse makelaar.

Mag Rotterdam worden beschouwd als het New York van Nederland? Ik denk het wel. Er zijn immers meerdere overeenkomsten. Wolkenkrabbers, liggend aan het water, een multiculturele samenleving en beiden ‘a city that never sleeps’.

Sandra Lissenberg
Journalist Vastgoedjournaal

Sandra Lissenberg