

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Rotterdam en Dordrecht





Sprekende Cijfers Kantorenmarkten

Een uitgave van Dynamis

Deze regiorapportage is onderdeel van een reeks van dertien rapporten over de belangrijkste kantorenmarkten van Nederland. Lees de andere regionale Sprekende Cijfers op: dynamis.nl/research

Ooms Makelaars

Partner in Dynamis
bog@ooms.com
010 424 88 88

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl
030 307 89 30

© Copyright 2021



Peter van Nederpelt RICS RM RT

Directeur | Makelaar | Taxateur
Ooms Makelaars



Dennis Dekker RM RT

Adjunct-Directeur | Makelaar | Taxateur
Ooms Makelaars



Rick van Zwet MSc

Manager Research & Consultancy
Dynamis

Onderzoeksverantwoording

Dynamis rapporteert in Sprekende Cijfers over alle opnames, voor aanbod wordt een ondergrens van 250 m² aangehouden. In de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag) wordt aanbod vanaf 500 m² en opnames vanaf 250 m² meegenomen.

2020 was een bewogen jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. De coronacrisis maakte in één klap een einde aan meerdere jaren van groei. Door de grote onzekerheid stellen bedrijven massaal hun huisvestingsbeslissing uit. Met name de impact van het gedwongen thuiswerken op de lange termijn blijft onduidelijk. De vraag naar kantoorruimte is daardoor teruggevallen naar het laagste niveau van de afgelopen zeven jaar. Het uitstel leidt echter niet tot afstel. Zodra werknemers weer terug kunnen keren naar kantoor, zal ook de vraag naar kantoorruimte herstellen.

Coronacrisis remt de verhuisdynamiek

Het uitstellen van verhuisbeslissingen heeft geleid tot een historische krimp van de vraag naar kantorenvastgoed in 2020. Vergeleken met topjaar 2019 is sprake van een daling van maar liefst 41%. In totaal is op de kantorenmarkt slechts 879.700 m² kantoorruimte aangehuurd of aangekocht door gebruikers. Met name bij grote kantoorgebruikers was sprake van vraaguitval, deze partijen hebben de meest moeite met het bepalen van de toekomstige ruimtebehoefte. In het MKB is de vraag in vierkante meters slechts beperkt afgenomen.

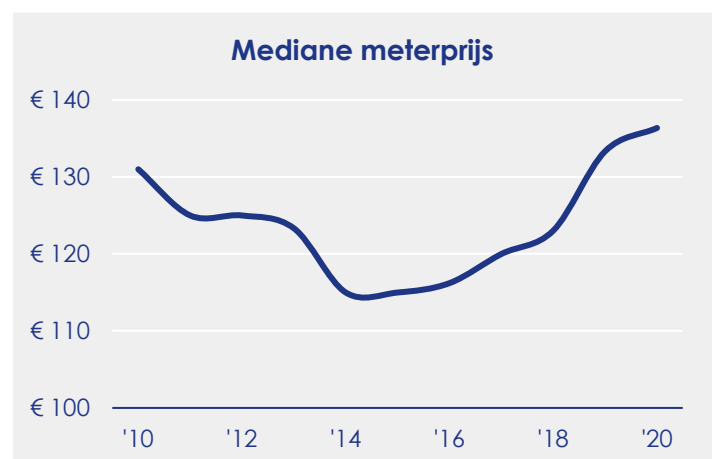
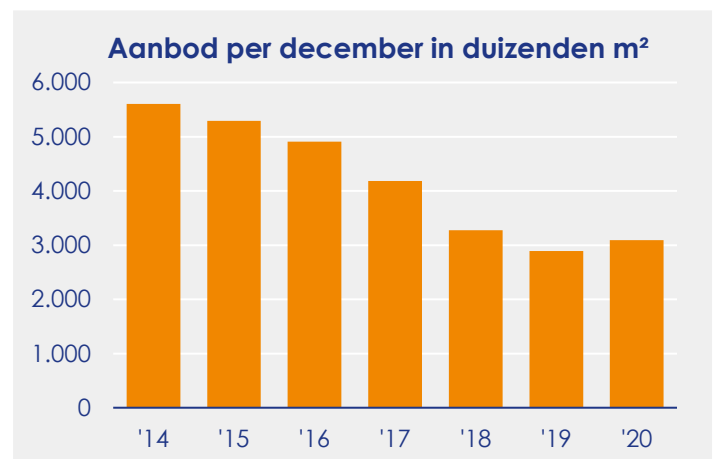
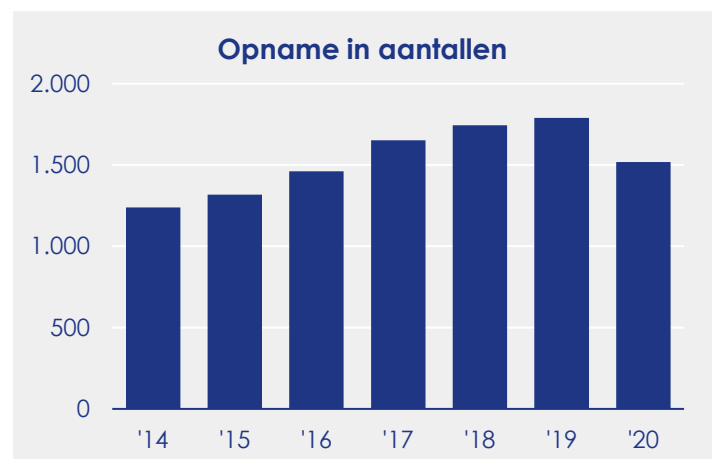
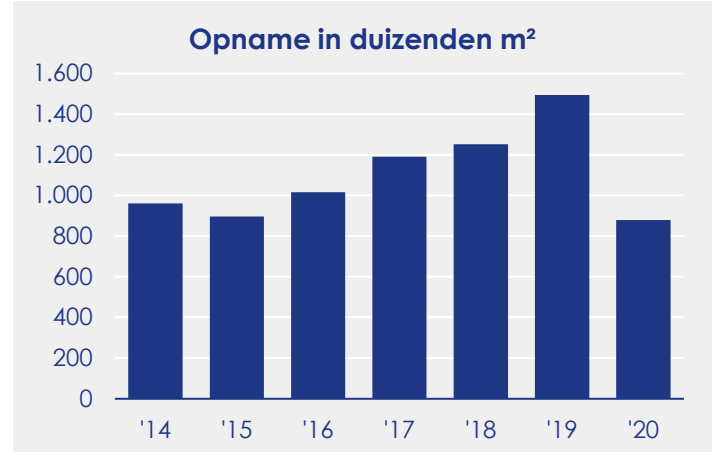
Voor het eerst in vijf jaar stijgt het kantorenaanbod

Door de afnemende vraag is het beschikbare kantorenaanbod in 2020 toegenomen. Maar liefst 7% meer kantoorruimte wordt aangeboden vergeleken met vorig jaar. In totaal bereikt het aanbod een niveau van 3,09 miljoen m² eind 2020. In 2014 werd voor het laatst een aanbodstijging waargenomen, in de daaropvolgende jaren werd het aanbod telkens schaarser. De coronacrisis brengt daarmee een keerpunt in de dalende tendens.

Inhaalslag op de kantorenmarkt na corona

De Nederlandse kantorenmarkt zal na een succesvol vaccinatieprogramma weer sterk opleven. Doordat veel contracten tijdelijk verlengd worden bouwt zich een stuwmeer aan potentiële huurders op. Zodra meer duidelijk is over de gevolgen van de coronacrisis komen al deze gebruikers de markt op om te zoeken naar geschikte kantoorruimte.

De vraag van deze gebruikers zal anders van aard zijn. Als gevolg van het toegenomen thuiswerken zullen bedrijven per werknemer minder ruimte huren, maar de kwaliteit van die vierkante meters moet wel hoger zijn dan voorheen. Het kantoor is meer dan ooit de thuisbasis waar werknemers vooral kunnen ontmoeten en samenwerken. Om te voorzien in deze kwalitatieve vraag blijft hoogwaardige nieuwbouw op goed ontsloten locaties noodzakelijk.



De Rotterdamse kantorenmarkt behoudt ook tijdens de coronacrisis haar aantrekkelijkheid. Ondanks de aanhoudende interesse in de havenstad als vestigingslocatie, heeft de coronacrisis de vraag naar kantoorruimte geremd. In 2020 hebben voornamelijk de grotere *corporate* kantoorgebruikers een afwachtende houding aangenomen. Door middel van flexibele opties in het huurcontract wordt de beslissing over nieuwe huisvesting tijdelijk uitgesteld. De dynamiek onder kleinere bedrijven zet ook tijdens de coronacrisis onverminderd door.

Grote partijen stoten vastgoed af in Rotterdam

Als gevolg van de coronacrisis vertoont het beschikbare kantorenaanbod in Rotterdam een opwaarts beeld. De vraag naar kantoorruimte is licht gestagneerd en daarnaast heeft een deel van de grotere kantoorgebruikers ruimte aan de markt teruggegeven. Het aantal te koop of te huur staande vierkante meters kantoorruimte is daardoor met 13% toegenomen op jaarbasis. Het totale aanbod komt eind 2020 uit op bijna 505.000 m². Naar verwachting zal in de komende periode een verdere stijging van het aanbod optreden. Grotere kantoorgebruikers zullen gedurende het verdere verloop van de coronacrisis niet gebruikte vloeren teruggeven aan de markt, zodra huurcontracten hier de ruimte voor bieden.

Ondanks de stijging in het totale aanbodvolume, blijft het tekort aan kwalitatieve kantoorruimte aanhouden. Voor moderne kantoorgebruikers is de beschikbaarheid van geschikte kantoren beperkt. Vanuit de nieuwbouw wordt op korte termijn geen verruiming van het hoogwaardige aanbod verwacht. De nieuwbouwkantoren die op de planning staan kunnen gemiddeld pas over circa vijf jaar daadwerkelijk ingevuld worden door gebruikers. Zeker in de huidige crisis is het van belang om kantoorruimte aan de voorraad toe te blijven voegen. De kwalitatieve vraag naar kantoren in Rotterdam zal ook na de coronacrisis aanhouden, voor het bieden van voldoende en geschikte kantoorruimte is nieuwbouw noodzakelijk. De gemeente en marktpartijen hebben een belangrijke rol in het anticyclisch blijven ontwikkelen van kantoorpanden.

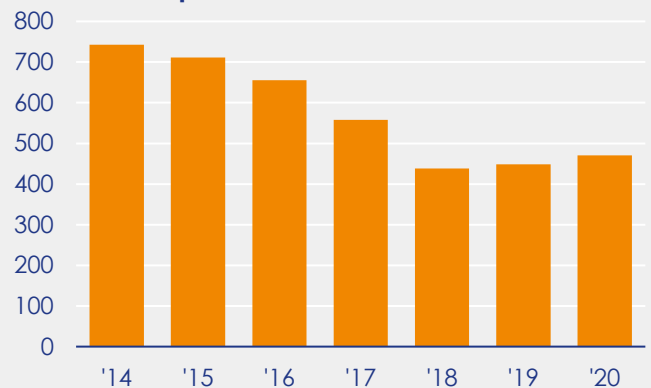
9% minder kantoorruimte in gebruik genomen

De vraag naar kantoorruimte in Rotterdam is

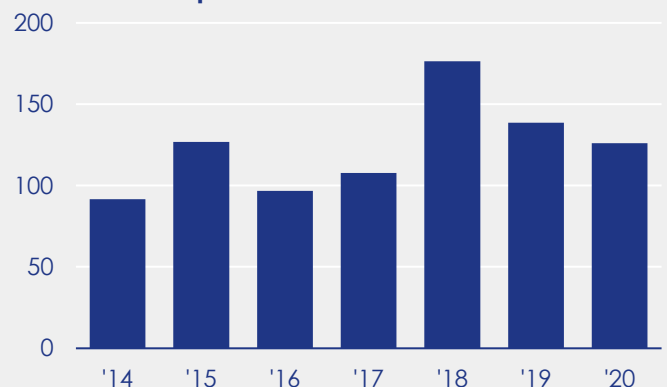
”Tekort aan kwalitatieve kantoorruimte blijft aanhouden

Peter van Nederpelt
Directeur Ooms Makelaars

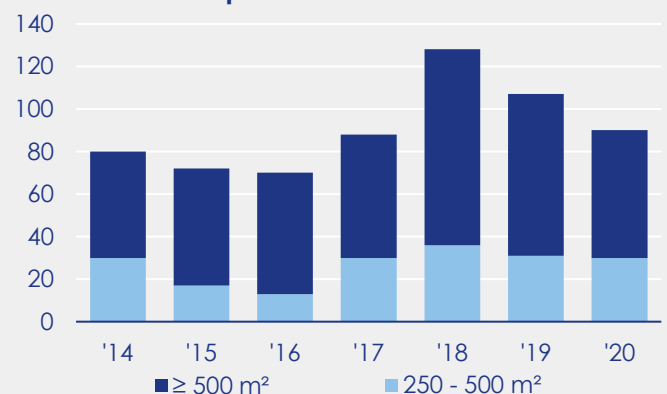
Aanbod per december in duizenden m²



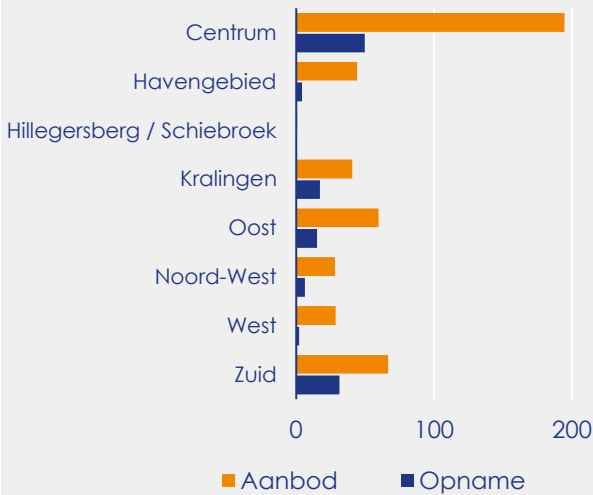
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



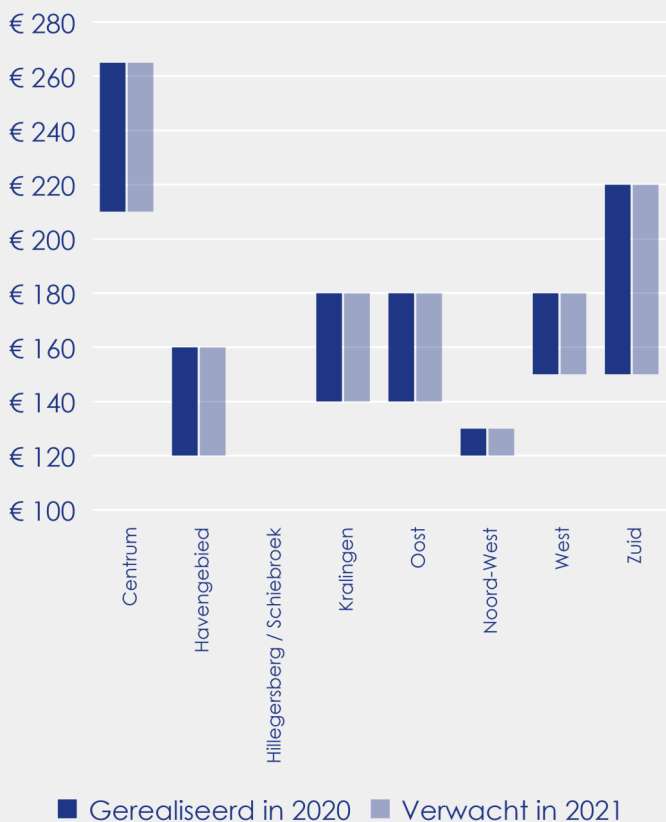
Aanbod en opname naar deelgebied in duizenden m²



afgenomen in 2020, hetzij in beperkte mate. In totaal is 9% minder kantoorruimte opgenomen vergeleken met het voorgaande jaar. Enerzijds is dit een direct gevolg van het terughoudende huisvestingsbeleid van grote bedrijven tijdens de coronacrisis. Anderzijds is het kwalitatieve aanbod op de Rotterdamse kantorenmarkt dermate beperkt, dat veel zoekers geen geschikte kantoorruimte kunnen vinden. Dat deze kwalitatieve schaarste de marktdynamiek remt blijkt al uit de forse krimp van de opnames in 2019.

In 2020 is in totaal 125.950 m² aan kantooropnames gerealiseerd met 90 transacties, 17 minder dan in het voorgaande jaar. De sterkste terugval van het aantal transacties vond plaats in het segment tussen de 1.000 en 2.500 m². Hieruit blijkt dat met name grotere kantoorgebruikers zich beraden op de gevolgen van de coronacrisis, waarbij de toekomstige effecten van het huidige thuiswerkexperiment meespelen. Zodra blijkt dat werknemers ook na de coronacrisis structureel vaker gaan thuiswerken, moet het ruimtelijk plan van eisen aangepast worden. In afwachting van meer duidelijkheid worden aflopende huurcontracten in overleg met de eigenaar vaak voor een jaar verlengd.

Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



In het kleinere kantorenssegment blijft de vraag van een hoog niveau. De zoekvraag houdt stand bij het midden- en kleinbedrijf, maakbedrijven en zorg en maatschappelijke instanties. De vraag van commerciële organisaties concentreert zich voornamelijk in units tot 500 m², maatschappelijke organisatie blijven actief in de markt van grotere metrages, oplopend tot 2.000 m².

Lagere prijzen maken periferie aantrekkelijk

Door aanhoudende schaarste schuift de vraag steeds verder op naar de periferie. In het bijzonder in Rotterdam Alexander trekt de vraag naar kantoorruimte sterk aan. Belangrijker drijvers achter deze ontwikkeling zijn de lage huurprijzen en de goede bereikbaarheid met het OV en eigen vervoer.



Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting
 Maaskade 113
 3071 NJ Rotterdam
 bog@ooms.com
 ooms.com

Partner in Dynamis

De kantorenmarkt van Dordrecht heeft een bijzonder rustig jaar achter de rug. De coronacrisis heeft gebruikers afschrikt om nieuwe ruimte aan te huren of aan te kopen. Sinds 2006 is de dynamiek niet zo laag geweest. Tegelijk is het aanbod van kantoorruimte verder afgenomen, waardoor de marktverhoudingen per saldo gelijk blijven.

Verdere krimp kantorenaanbod in Dordrecht

Het kantorenaanbod in Dordrecht is verder afgenomen in een jaar tijd. Eind 2020 wordt meer dan 21.400 m² aan kantoorruimte op de vrije markt aangeboden, een afname van bijna een derde vergeleken met dezelfde peildatum een jaar eerder. Het kantorenaanbod in Dordrecht zet daarmee de stijging van het voorgaande jaar verder door. Deze afname van het aanbod wordt veroorzaakt door een groot aantal onttrekkingen ten behoeve van herontwikkeling. Deze panden worden daarmee uit het aanbod genomen, zonder dat daar een transactie aan ten grondslag ligt.

Dat eigenaren andere functies voor hun kantoorpanden zoeken wordt versterkt door het uitblijven van bedrijfsverplaatsingen als gevolg van de coronacrisis. Veel bedrijven houden een afwachtende houding aan om de structurele gevolgen van de pandemie beter in te kunnen schatten. Een toename van het aantal thuiswerkdagen kan het ruimtegebruik binnen bepaalde sectoren sterk beïnvloeden. Aflopende contracten worden door de huidige onzekerheid flexibel verlengd.

Historische krimp in de vraag naar kantoorruimte

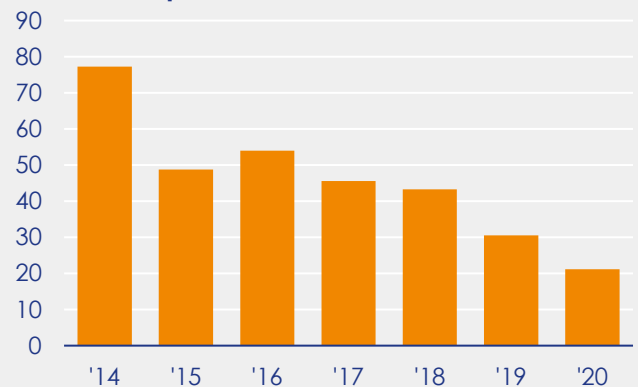
De vraag naar kantoorruimte heeft in het afgelopen jaar een forse daling doorgemaakt. Maar liefst 64% minder vierkante meters kantoorruimte zijn in 2020 aangehuurd of aangekocht vergeleken met het voorgaande jaar. Deze historische krimp van het opnamevolume komt volledig voor rekening van de economische en maatschappelijke gevolgen van het coronavirus. De afname van het totale volume wordt versterkt door de vraaguitval in het grotere kantorenssegment. Boven de 1.000 m² heeft in 2020 geen enkele transactie meer plaatsgevonden, in het voorgaande jaar vonden er nog drie transacties plaats in dat segment. Dergelijke grote transacties beïnvloeden het totale beeld sterk.

„Kleinere kantoor-gebruikers worden minder belemmerd door de coronacrisis

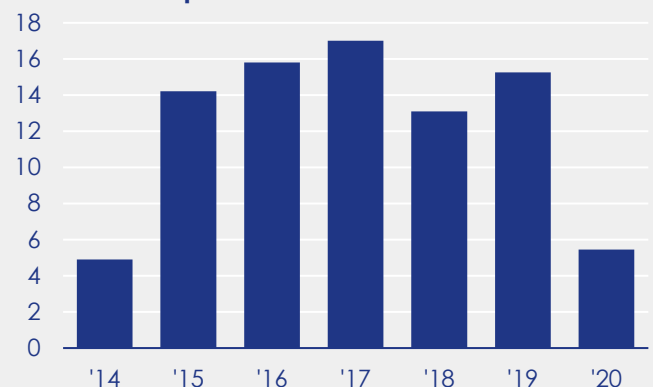
Dennis Dekker

Adjunct-Directeur Ooms Makelaars

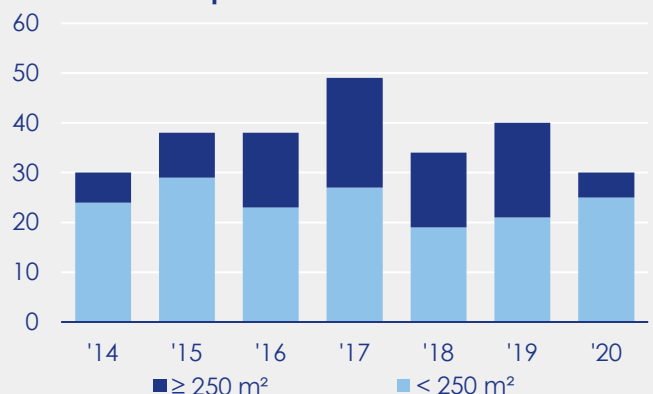
Aanbod per december in duizenden m²

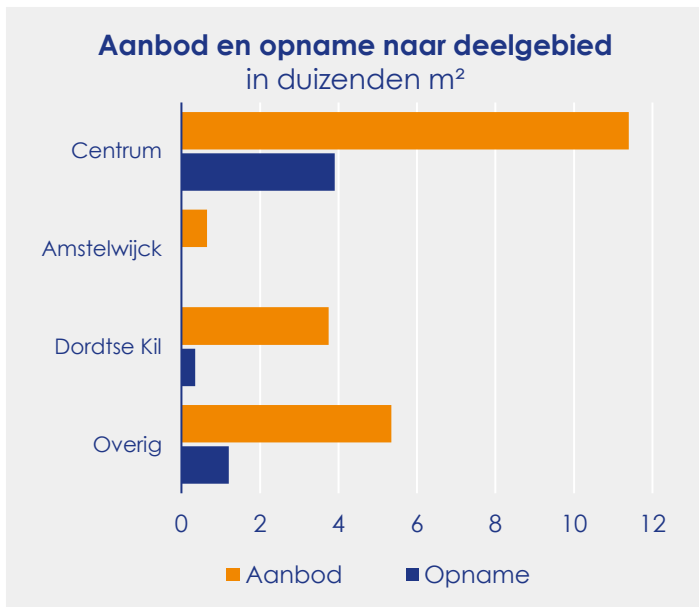


Opname in duizenden m²

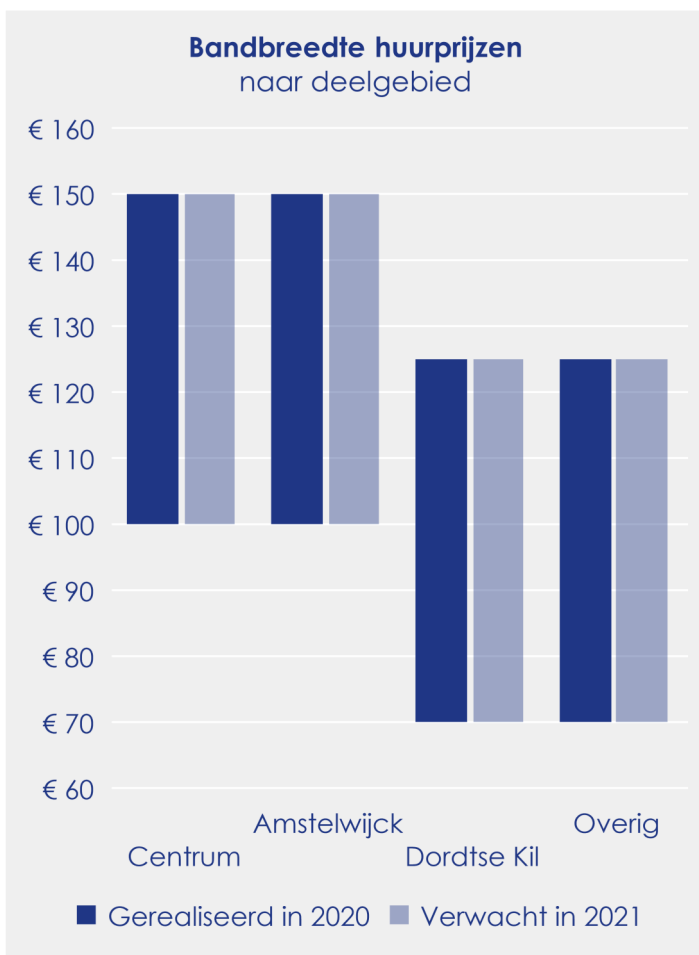


Opname in aantallen





Onder kleine kantoorgebruikers nam de vraag juist toe in 2020 in Dordrecht. Tot 250 m² hebben er in het afgelopen jaar 25 transacties plaatsgevonden, vier meer dan in het voorgaande jaar. Kleinere kantoorgebruikers lijken zich in mindere mate belemmert te voelen door de coronacrisis. Een kleiner personeelsbestand maakt het voor deze bedrijven eenvoudiger om de toekomstige wensen en behoeftes rondom thuiswerken in te schatten. De benodigde hoeveelheid kantoorruimte op lange termijn is daardoor veel inzichtelijker binnen het MKB. Bedrijven in dit segment zijn daardoor meer geneigd om nieuwe huisvesting te betrekken dan grotere kantoorgebruikers.



Huurprijzen stabiliseren in Dordrecht

De coronacrisis heeft voornamelijk een beperkt effect op de huurprijzen. In het afgelopen jaar stabiliseerde het prijsniveau in alle segmenten. De terugvallende vraag naar kantoorruimte en het ruime aanbod zet voor het komende jaar wel neerwaartse druk op de prijsniveaus. Deze druk zal echter eerder tot uiting komen in geboden incentives dan in de daadwerkelijk gerealiseerde huurprijzen.



Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting
 Johan de Wittstraat 40
 3311 KJ Dordrecht
 drechtsteden@ooms.com
 ooms.com

Partner in Dynamis

Ooms weet wat er leeft. Dat kunnen we na ruim 90 jaar met een gerust hart zeggen. Al sinds 1927 zijn we actief. Toen één vestiging in Rotterdam, nu negen verdeeld over de gehele regio. Door die verschillende vestigingen staan we nog altijd even dicht bij onze klanten als toen, letterlijk en figuurlijk, en kunnen we u een persoonlijke dienstverlening bieden. We beschikken over een afdeling met specialisten voor elk type bedrijfspand. Warehousing voor logistieke ruimtes en bedrijfshallen, bijzondere erfpachtconstructies in de Rotterdamse haven, bemiddeling bij panden voor horecaondernemers, de huisvesting voor detailhandel in de stad, kantoorruimtes en zorgvastgoed. We staan als bedrijfsmakelaar klaar voor ieder type ondernemer!

Ooms Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: ooms.com en dynamis.nl



Barendrecht

Brugge 3
0180 62 65 00
barendrecht@ooms.com

Capelle a/d IJssel

Kanaalweg 61
010 450 11 77
capelle@ooms.com

Dordrecht

Johan de Wittstraat 40
078 614 43 33
dordrecht@ooms.com

Hellevoetsluis

Bruggehoofd 3
0181 32 18 49
hellevoetsluis@ooms.com

Lansingerland

Westerwater 44
010 302 99 99
lansingerland@ooms.com

Hoeksche Waard

Vlietkade 1
0186 61 93 00
hoekschewaard@ooms.com

Rotterdam

Maaskade 113
010 424 88 88
rotterdam@ooms.com

Schiedam

Gerrit Verboonstraat 2
010 273 01 02
schiedam@ooms.com

Spijkenisse

Noordkade 15
0181 69 23 33
spijkenisse@ooms.com