

# NVM BUSINESS-LID VAN VLIET LUIDT NOODKLOK: ROTTERDAM, STEL WERK WEER CENTRAAL



Steeds meer bedrijven in Rotterdam-Zuid komen in de knel door de oprukkende woningbouw, constateert John Zandbergen. De directeur van NVM Business-lid Van Vliet Bedrijfsmakelaars & Adviseurs heeft inmiddels veel bedrijven verplaatst naar Ridderkerk, Barendrecht en de Drechtsteden. Maar ook hier is nog amper plek. ‘We moeten oppassen dat we het verdienvermogen van de stad en het omliggende gebied niet ondermijnen.’

Met Van Vliet Bedrijfsmakelaars & Adviseurs, vanuit Ridderkerk actief in de driehoek Rotterdam-Zuid, Dordrecht en Gorinchem, gaat het meer dan goed. De regiomakelaar met veertien vastgoedadviseurs, taxateurs en beheerders verrichtte in 2022 maar liefst 223 verhuurdeals. In vierkante meters verhuurde Van Vliet zelfs de meeste bedrijfsruimten van alle regionale makelaars in Nederland. Daarmee belandde het NVM Business-lid op plek 2 in de jaarlijkse PropertyNL-ranglijst van regiomakelaars, zegt Zandbergen trots. ‘Onze positie danken we aan een groot netwerk en korte lijntjes naar gemeenten. Onze kracht is dat we overal weten wat er op de commercieel vastgoedmarkt gebeurt en daar vroeg op kunnen inspelen. Ook onze contacten met andere NVM Business-regiomakelaars en de inzichten uit NVM Business-deelneming Brainbay zijn onontbeerlijk. Nieuwbouw creëert beweging. Die is er nog wel, maar stagnatie dreigt.’

Beeld:  
Marcel Krigger

## Uitplaatsing bedrijven

De directeur wijst daarvoor op de stedelijke ontwikkeling van Rotterdam. ‘De laatste jaren komen hier steeds meer bedrijven voor wie in Rotterdam geen plek meer is. Zo hebben wij bedrijven in onze regio herplaatst die waren uitgekocht voor de bouw van het nieuwe Feyenoord-stadion, wat overigens niet eens doorgaat. Bedrijventerreinen in voormalige havengebieden worden voornamelijk bestemd voor woningbouw, bedrijven hebben het nakijken. Dat gebeurt in de Rijnhaven, Maashaven en de vraag is waar dit stopt. Via het erfpachtinstrument is het Havenbedrijf al bezig niet-havengerelateerde bedrijven uit de Waalhaven te duwen. Deze waaieren uit over de regio.’

## ‘BIJNA ALLE GRONDPOSITIES OP NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN ZIJN AL UITGEGEVEN OF GERESERVEERD’

Het gevolg is dat ook in en rond de Drechtsteden amper meer ruimte is voor nieuwe bedrijven. ‘Er zijn wel nieuwe bedrijventerreinen in de maak, maar bijna alle grondposities zijn al uitgegeven of gereserveerd. Zo is Kil 4 in Dordrecht - puur bestemd voor logistiek - in een recordtijd van een jaar uitverkocht én een jaar later grotendeels bebouwd en opgeleverd. Ook Nieuwland Parc tussen Alblasserdam en Papendrecht aan de A15 is volledig ingevuld. De herontwikkeling van het NedStaal-terrein in Alblasserdam van 28 hectare is eveneens bijna vergeven. Zelfde laken een pak met Nieuw Reijerwaard, het agrofood-logistiek bedrijventerrein van 96 hectare in Ridderkerk. Weliswaar trekt Rotterdam hier op met Ridderkerk en Barendrecht. Maar toch spreek ik veel ondernemers die met de handen in het haar zitten. Ze kunnen in deze regio niet groeien en verhuizen daarbuiten is geen optie. Als technische en productiebedrijven verder dan ca. 15 -20 kilometer verhuizen, verliezen ze simpelweg teveel van hun personeel.’

Door de focus van Rotterdam op woningbouw komt het bedrijfsleven op het tweede plan, constateert de Van Vliet-directeur.

‘Ik vind dit een zorgelijke ontwikkeling. Steden kunnen niet onbepaald bedrijven de stad uitduwen. Na de financiële crisis zijn bovendien veel kantoren getransformeerd naar woongebouwen. Rotterdam ondermijnt hiermee op middellange termijn het verdienvermogen van de stad. Het is jammer dat provincie en gemeenten wel gebiedsvisies, bestemmingsplannen en beleid maken, maar niet altijd weten wat er echt op de markt speelt. Ik pleit voor de oprichting van een werkgroep waarin overheden en markt elkaar kunnen informeren en vraag en aanbod beter met elkaar afstemmen. De vorige werkgroep van de Provincie Zuid-Holland is na corona helaas doodgebloed.’

## Combineer werk en wonen

Bestuurders zouden wat Zandbergen betreft een voorbeeld moeten nemen aan Thieu van de Wouw, tussen 1989 en 2005 burgemeester van Barendrecht. ‘Zijn stelling dat mensen willen werken waar ze wonen vormde het uitgangspunt van zijn beleid. Met de Vinex-opgave in zijn hand ging hij eerst op zoek naar ruimte voor bedrijven. Zodra hij plek had gevonden voor vier bedrijventerreinen begon hij met de bouw van de Vinexwijk. Het resultaat is Carnisselande/Portland, met ca. 22.000 inwoners en veel bedrijvigheid eigenlijk een stad op zichzelf. Van de Wouw, met stedenbouw in zijn portefeuille, zocht dus altijd de combinatie tussen wonen en werken.’

Wat raadt hij de Maasstad aan te doen? ‘Rotterdam gaat 6.000 woningen rond de geplande Kuip-locatie realiseren. Nu de streep door het voetbalstadion gaat, kan de stad hier het beste een mooie combinatie van wonen en werken maken. Ook moet ik denken aan een recente studiereis met veertig regionale makelaars - vooral NVM Business-leden - naar Tokio. De Japanse hoofdstad is de exponent van een verdichte wolkenkrabberstad. Auto’s worden daar niet op straat geparkeerd. Het parkeren vindt plaats in boxen, gebouwen en huizen. Als ik dat vertaal naar Rotterdam kunnen we - zonder teveel op Tokio te willen lijken - het centrum nog veel meer verdichten. We kunnen zo veel meer inwoners en bedrijven kwijt, zodat we de groene gebieden niet hoeven op te offeren.’

## ‘POKEMON OPENT EEN EUROPESE PRODUCTIELOCATIE IN ALBLASSERDAM’

### Pokemon

Niettemin slaagt Van Vliet Bedrijfsmakelaars & Adviseurs er nog steeds in nieuwe bedrijven naar de regio te halen.

‘Dat gebeurt in nauwe samenwerking met de Drechtsteden, die actief lobbyen om internationale productiebedrijven naar de regio te halen. Recent hebben we een mooi succes geboekt. Nintendo-dochter Pokemon produceert nu nog alleen kaarten in Japan en de VS. Vanwege logistieke problemen en uitbreiding komt er een Europese productielocatie en wel in Alblasserdam. De fabriek van 8.000 m<sup>2</sup> komt naast hun recent in gebruik genomen logistieke complex van 4.500 m<sup>2</sup>. Van Vliet Bedrijfsmakelaars heeft hier een grote rol bij gespeeld. Wij waren in gesprek met Pokemon, omdat het dringend een nieuwbouwlocatie zocht. Ik heb in samenwerking met Menno Bijngate van Deal Drechtsteden het verzoek van Pokemon aan de gemeente voorgelegd en gevraagd hoe we dit gezamenlijk konden oplossen. Ook hebben we afspraken met Stedin gemaakt zodat Pokemon verzekerd is van voldoende elektriciteit.’

### Circulair bedrijventerrein

Ook blij is Zandbergen met de ontwikkeling van bedrijvenpark Ambachtsezoom langs de A16 in Hendrik-Ido-Ambacht. ‘Dit wordt het eerste volledig circulaire en energieneutrale bedrijventerrein van Nederland. Het is puur bestemd voor ondernemingen die duurzaamheid tot hun missie hebben gemaakt. Juist in de Rijnmond-regio die zwaar leunt op fossiele energie is daar grote animo voor. Wij merken die veranderende vraag ook. Zo helpt Van Vliet een ontwikkelaar van batterijparken aan geschikte locaties. Dankzij batterijparken kunnen bedrijven meer zonne- en windmolenparken aanleggen. Nu de economie afkoelt zouden bedrijven zich minder kunnen focussen op groei en meer inzetten op vergroening van hun bedrijfsvoering.’

## ‘WONINGBOUW MOET ALTIJD GEPAARD GAAN MET DE BOUW VAN BEDRIJVENLOCATIES’

### Reshoring

Dit laat onverlet dat de bedrijfsruimtemarkt zich moet opmaken voor een groeispurt, benadrukt Zandbergen. ‘Door corona en de Suezkanaalblokkade zijn bedrijven ervan doordrongen hoe kwetsbaar de mondiale supply chain is. Bedrijven willen nu meer voorraden in Europa aanhouden; just-in-time logistics is te risicovol gebleken. Ook verplaatsen steeds meer bedrijven de hoogwaardige productie deels van Azië naar Europa; outsourcing heeft plaatsgemaakt voor reshoring. De druk op de bedrijfsruimtemarkt zie ik dan ook aanhouden. Reshoring is echter alleen rendabel als de productielocatie geautomatiseerd en/of gerobotiseerd is. Bedrijven zijn dan ook op zoek naar geschikte bouwlocaties. Een voorbeeld is Van Beest die zijn Green Pin-hijsmiddelen sinds een aantal jaren grotendeels in een geheel vernieuwde fabriek in Sliedrecht in plaats van China maakt.’

Ondanks de stilte op de beleggingsmarkt, verwacht hij in regio Rotterdam dan ook geen forse prijsdalingen. ‘Ook nu blijft het aanbod schaars. Natuurlijk waren de aanvangsrendementen tot 3 procent voor toplogistiek in Zuid-Nederland niet realistisch. Door de hoge rente en de overdrachtsbelasting van 10,4 procent zullen die prijzen dalen en de yields stijgen. Over de prijs van bedrijfsruimte in regio Rotterdam maak ik me geen zorgen. Die heeft tussen 2008 en 2018 praktisch stilgestaan. De prijsexplosie tussen 2019 en 2022 zie ik als een inhaalslag. In een overspannen markt is er te weinig prijsverschil tussen goed en slecht vastgoed. Dat wordt nu groter, wat alleen maar gezond is.’



John Zandbergen  
Van Vliet Bedrijfsmakelaars

**Werk** als:  
Meewerkend voorman in een regionaal sterk bedrijfsmakelaarskantoor  
**Vaak bezig met:**  
Makelen, advies, taxaties en beleggingen  
**Wil bereiken:**  
Van meerwaarde zijn voor tevreden opdrachtgevers  
**Over 10 jaar:**  
Hoop ik het stokje van een mooi bedrijfsmakelaarskantoor door te geven aan de nieuwe generatie  
**Het kantoormoment van de dag:**  
Start van de dag met het eerste kopje koffie  
**Beste restaurant:**  
‘t Waaltje  
**De lekkerste koffie:**  
Man met Bril Koffie in de Hofbogen

**Waar staat de stad voor in vier woorden:**  
‘Niet lullen, maar poetsen’  
**Favo public space:**  
Kop van Zuid  
**Favoriete winkel:**  
Cavallaro op de Meent  
**Mooiste gebouw:**  
Schielandshuis  
**Mooiste straat:**  
Witte de With  
**Persoonlijke City secret:**  
De Tuin aan de Kralingse Plas  
**Eerste herinnering aan Rotterdam:**  
Studietijd  
**Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:**  
De ondernemers  
**Welke innovatie werkt in Rotterdam:**  
Rotterdam Innovative Ecosystem  
**Welke buurt is echt in opkomst:**

Gebied rond Katendrecht, Rijnhaven/ Maashaven  
**Wat gaat echt goed in de stad:**  
Stedenbouwkundige ontwikkeling met fraaie architectuur  
**En wat moet echt beter:**  
Meer ruimte voor bedrijven, door woningontwikkeling wordt het bedrijfsleven de stad uitgedruwd  
**Wat mag nooit weg of veranderd worden:**  
De Kuip, maar dan wel gemoderniseerd!  
**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:**  
Veerhaven, met uitzicht over het water en de stad  
**Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:**  
Op de racefiets langs de Rotterdamse havens