

Spreekende 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 00

© Copyright 2023



Sjoerd Preesman

Partner | Vastgoedadviseur

Ooms Makelaars



Dennis Dekker RM RT

Adjunct-Directeur | Makelaar | Taxateur

Ooms Makelaars

Onderzoeksverantwoording

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

2022 was een interessant jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. Het was tevens het laatste jaar dat het verplichte energielabel C nog niet van toepassing was. De impuls tot verduurzaming is versterkt door de sterk gestegen energieprijzen, voortkomend uit de schaarste en onzekerheid door de oorlog in Oekraïne.

Lichte stijging opname

Het opnamevolume is licht gestegen in 2022 ten opzichte van 2021 tot een niveau van 885.000 m². Het aantal opnames is echter gedaald, voornamelijk in het kleine segment. Daarnaast stellen veel kantoorgebruikers hun verhuisbeslissing uit vanwege een schaars aanbod aan kwalitatief goede kantoorruimte op centrale, multimodale en levendige locaties.

Onttrekking aanbod

Het aanbod is sinds 2021 net als in de jaren voor de coronapandemie verder afgenomen. De belangrijkste reden van deze daling is de onttrekking van incurante kantoorgebouwen. Dit zijn voornamelijk oude kantoren die zich op minder aantrekkelijke of minder centrale locaties bevinden en daarom niet toekomstbestendig zijn. Goed bereikbare, multimodale kantoorlocaties blijven aantrekkelijk.

Voorlopige stijging huurprijs

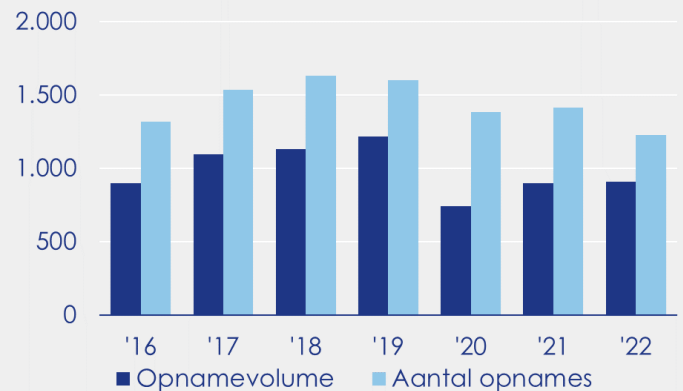
De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op een goede locatie vertaalt zich door in de huurprijzen. De tophuren worden gevraagd en gerealiseerd op multimodale locaties met een duurzame kantoorvoorraad. De mediane huurprijs per m² is in 2022 met 4 procent gestegen ten opzichte van 2021. Het is echter de vraag wat het effect is op de huurprijzen als gevolg van een verwachte lagere waardering van kantoorruimte in 2023, in combinatie met de hoge huurprijsindexatie.

Verdere polarisatie

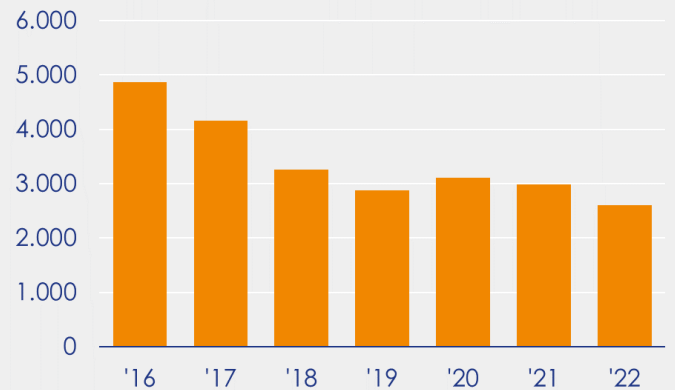
Naast de polarisatie die speelt rondom de locatie van kantoren, beginnen verschillen tussen energielabels ook steeds groter te worden. Het is evident dat kantoorruimte met een beter energielabel een hogere waarde heeft. Kijkend naar de transacties van het afgelopen jaar is er vooral kantoorruimte opgenomen met energielabel A of beter. Ondanks dat vanaf 2023 een verplichting van energielabel C of hoger geldt, is er in 2022 alsnog ruim 10 procent kantoorruimte opgenomen met energielabel D of slechter.

Voor huurders wordt niet alleen het energielabel steeds belangrijker bij het huren van kantoorruimte maar ook de manier waarop energie wordt opgewekt en wordt hergebruikt, zoals door bijvoorbeeld zonnepanelen of een WKO-installatie. Indien een verhuurder kan aangeven dat de energiekosten constant blijven doordat er verduurzamingen zijn doorgevoerd, zorgt dit voor een betere verhuurbaarheid van de kantoorruimte.

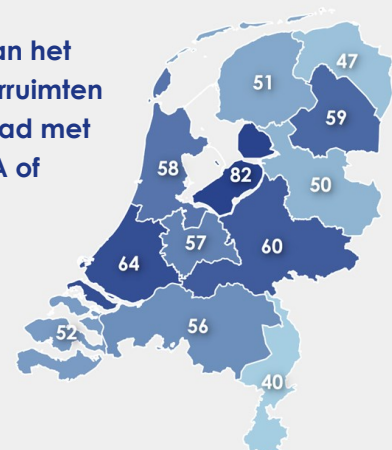
Opname in duizenden m² en aantallen



Aanbod per december in duizenden m²



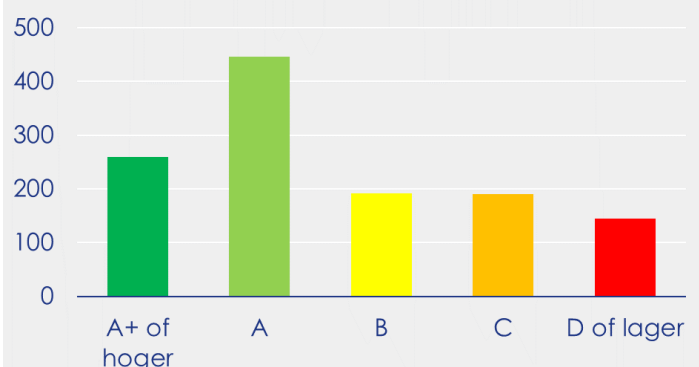
Percentage van het aantal kantoorruimten van de voorraad met energielabel A of beter



Mediane huurprijs per m²



Aantal opnames naar energielabel in 2022



De dynamiek op de Rotterdamse kantorenmarkt neemt in 2022 licht af. Het krimpende aanbod, zowel kwalitatief als kwantitatief, zorgt voor een lichte daling in het aantal verhuisbewegingen. Vooral in het centrum is het aanbod van hoogwaardige kantoorruimten krap. Verruiming van het aanbod in de meest aantrekkelijke gebieden zal de dynamiek op de Rotterdamse kantorenmarkt ten goede komen.

Met name de corporate bedrijven zijn terughoudender als het gaat om eventuele verhuizingen in Rotterdam. Daarentegen zijn MKB-ondernemingen actiever in het aangaan van nieuwe huurcontracten. Daarbij worden er zowel in het CBD (Central Business District) als in de perifere kantoorgebieden huurovereenkomsten gesloten in kantoorruimten tussen de 500 tot 3.000 m², waarbij het zwaartepunt ligt op transacties tussen de 750 en 1.000 m².

Krapte stijgt

De kantorenmarkt van Rotterdam trekt wederom aan in 2022. Het aanbod van kantoorruimte daalt met 90.000 m² naar bijna 333.000 m² in december 2022 ten opzichte van een jaar eerder. De schaarste van kwalitatief goede kantoren wordt steeds groter in de havenstad. Dit is ook de gemeente niet ontgaan. Daarom zet de gemeente in op de betaalbaarheid, verduurzaming en de omgeving van kantoorlocaties. Hedendaagse kantoorgebruikers vragen namelijk een verbetering in het aantal verschillende voorzieningen in de omgeving, goede mobiliteitsaspecten en de verblijfskwaliteit van de omgeving.

De aanboddaling in afgelopen jaren is voornamelijk het gevolg van onttrekking van incurante kantoorgebouwen vanuit de voorraad. Om deze onttrekking te compenseren, moet er nieuwe kantoorruimte worden ontwikkeld met eerder genoemde eisen. Zo staat in 2023 de herontwikkeling van Brainpark gepland tot een interactief milieu. Daarnaast is er een akkoord over de toevoeging van 39.000 m² kantoorruimte aan de Schiestraat nabij het Centraal Station. Ook in het M4H-gebied zal een mix van wonen, werken en recreëren worden gerealiseerd, gericht op de creatieve sector.

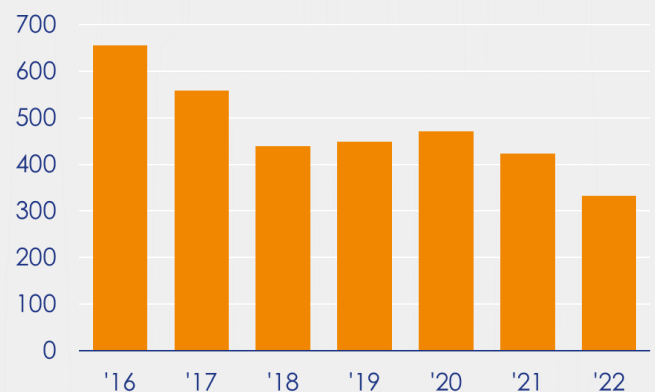
Dynamiek neemt af

De vraag naar kantoorruimte is in 2022 gegroeid ten opzichte van een jaar eerder. Vooral het MKB is in 2022 op zoek gegaan naar nieuwe kantoorpanden, aangemoedigd door indexering. Door een krap aanbod van hoogwaardige kantoorruimte is het voor de Rotterdamse kantoorzoekenden lastiger geworden om

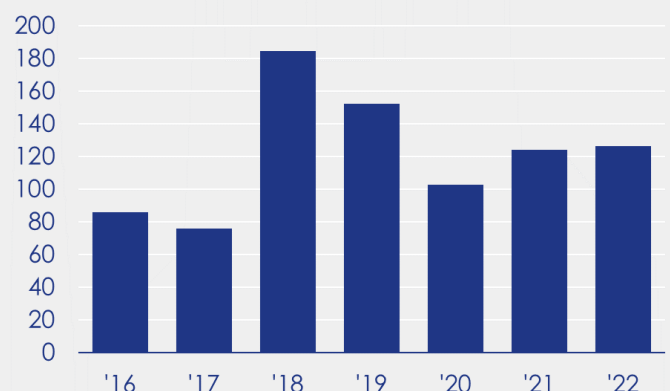
„Tekort aan kwalitatieve kantoorruimte blijft aanhouden

Peter van Nederpelt
Directeur Ooms Makelaars

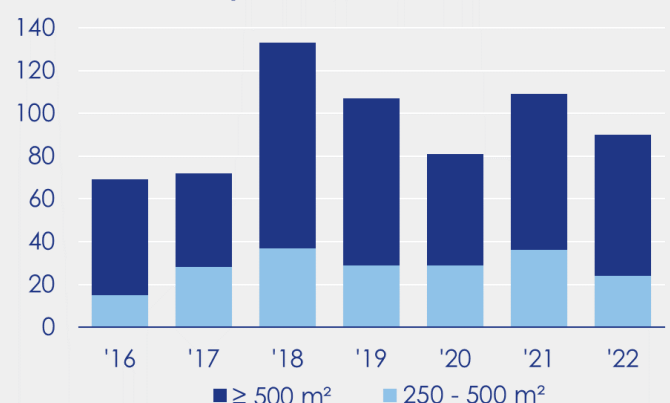
Aanbod per december in duizenden m²

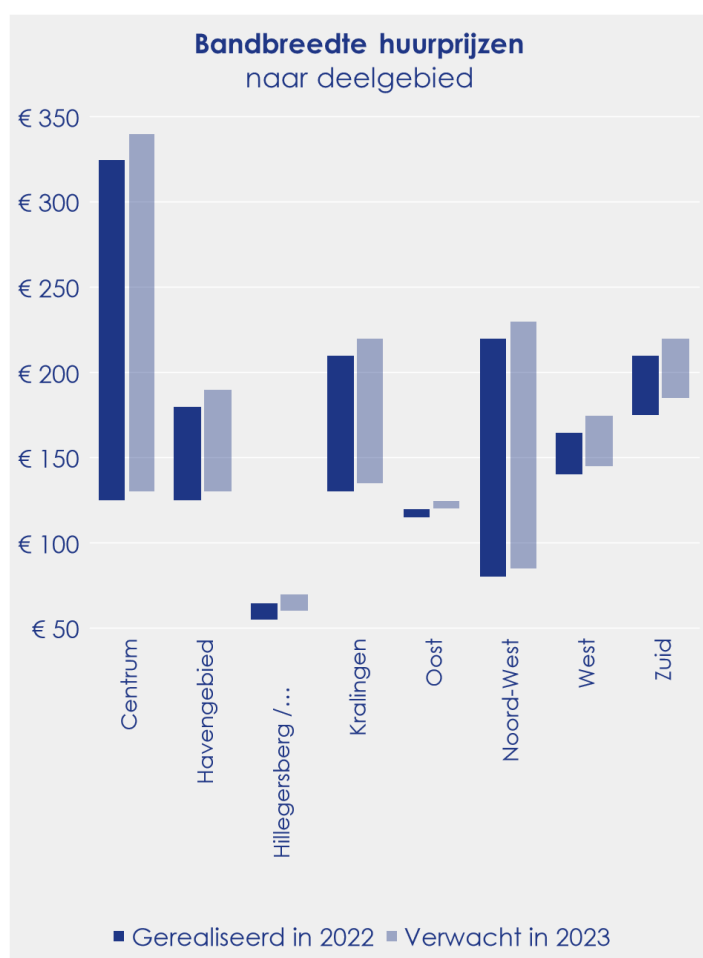
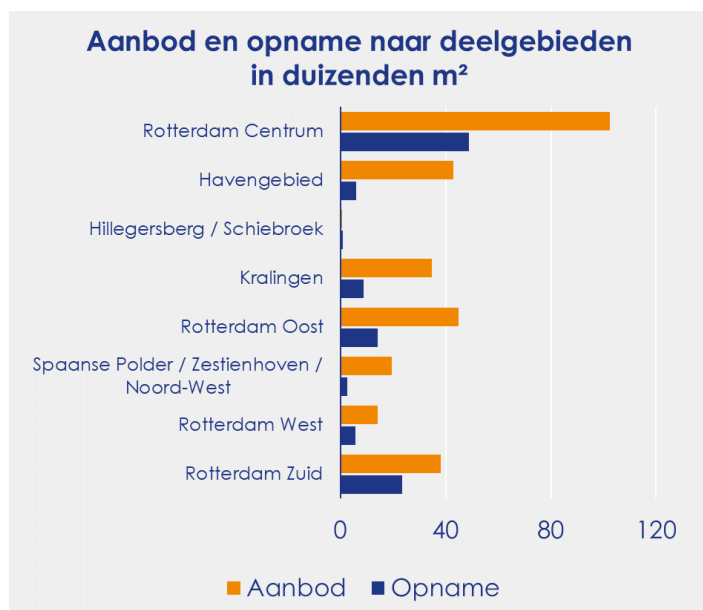


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen





een geschikte kantoorruimte te vinden. De grootste opname was met bijna 15.000 m² aan kantoorgebouw De Brug in het voormalige Unilevergebouw.

Krappe markt in merendeel deelgebieden

De verhouding tussen vraag en aanbod is in bijna alle deelgebieden van Rotterdam krappere geworden. Alleen Spaanse Polder en Rotterdam West zagen een toename van het aanbod in 2022 ten opzichte van 2021. Het grootste aanbodvolume is te vinden in Rotterdam Oost, waarbij het Alexandrium een uitzondering is.

Opvallend is het aandeel goede energielabels dat is opgenomen in Rotterdam in 2022. Slechts drie opnames, waarvan twee in het westen, hadden energielabel D. De overige transacties betroffen allemaal kantoorpanden met minstens energielabel C. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel bij de Rotterdamse kantoorgebruiker. Vooral in het centrum zijn er bovengemiddeld veel kantoorruimten met goede energielabels opgenomen. De kantoorvoorraad in het centrum is namelijk het meest modern.

Gebrek aan aanbod beïnvloedt prijzen

Door het gebrek aan aanbod op de Rotterdamse kantorenmarkt is de gerealiseerde huurprijs in een jaar tijd gestegen met ruim €20 per m² naar €178 per m² per jaar. In het centrum zijn de huurprijzen het hoogst, voortkomend uit de moderne panden op een uitstekende locatie met hoogwaardige voorzieningen in de omgeving. In Kralingen, Brainpark 1 en Alexandrium worden ook bovengemiddelde huurprijzen gerealiseerd. De verwachting is dat de huurprijzen in Rotterdam zullen stijgen in 2023 door de verwachte indexatie. Daarnaast zullen krappe markten zoals in het centrum mogelijk grotere groei van de huurprijzen ervaren.

Concluderend stijgen de kwalitatieve kantoorgebouwen in het CBD naar ongeveer €250 tot €265 per m² per jaar door het schaarse aanbod. Hoogwaardig aanbod rondom het centrum heeft door de schaarste in het CBD een hogere gerealiseerde huurprijs van €200 per m² per jaar en in de perifere gebieden wordt kantoorruimte doorgaans voor €160 tot €185 per m² per jaar vergeven. Kantoorgebouwen met gedeelde faciliteiten worden hoger gewaardeerd, waardoor huurders bereid zijn daar meer huur voor te betalen.



De dynamiek op de kantorenmarkt van Dordrecht vertraagt in 2022. Het aanbod van kantoorruimte, dat in de laatste jaren sterk is afgenomen, zorgt voor een gebrek aan kwalitatief aanbod, voornamelijk in het centrum. Hierdoor hebben kantoorzoekenden die zich in Dordrecht vooral oriënteren op het centrum minder keus op de kantorenmarkt. Nieuwbouw op de kantorenmarkt van Dordrecht kan de dynamiek weer laten groeien.

Verdere krimp kantorenaanbod in Dordrecht

Het kantorenaanbod in Dordrecht is in 2022 gehalveerd ten opzichte van 2021. Na een jaar van groei aan aanbod in 2021, is het aanbod gekrompen naar het laagste niveau ooit van 14.500 m². Een van de belangrijkste oorzaken van de afname van aanbod in de afgelopen jaren is het hoge aantal verouderde kantoren dat niet langer aan de moderne eisen van flexibiliteit, duurzaamheid en bereikbaarheid voldoet. Deze kantoren worden niet meer opgenomen totdat ze gesloopt en getransformeerd worden tot woningen. Er staan verder geen nieuwbouwplannen op de agenda in de nabije toekomst in Dordrecht, die nieuwe impulsen aan het steeds schaarsere aanbod kunnen geven.

Minder dynamiek in kleinere segment

De vraag naar kantoorruimte is in 2022 met 25 procent afgenomen ten opzichte van 2021. De hogere inflatie en stijgende energiekosten spelen ook een rol in de afname van de dynamiek op de kantorenmarkt. De afname in aantal transacties is voornamelijk te zien in het kleinere segment. In het grotere segment zijn er juist meer transacties geweest dan in 2021. Vooral het aandeel opnames met een metrage tussen de 250 en 1.000 m² is in 2022 gegroeid. Het aandeel transacties groter dan 1.000 m² is afgenomen.

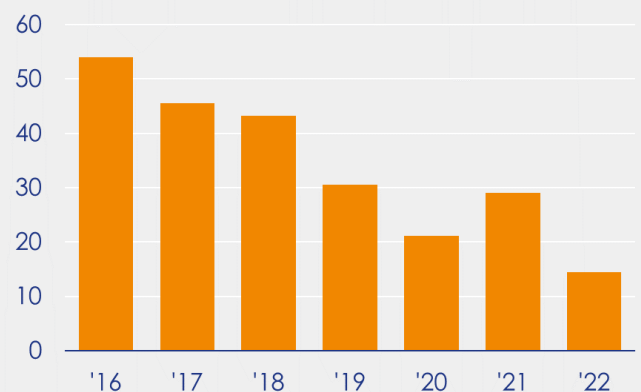
Over het algemeen hebben de door de overheid opgelegde maatregelen rondom duurzaamheid van kantoren effect gehad op de kantoorzoekenden in Dordrecht. Slechts één kantoorpand dat is opgenomen waarvan het energielabel bekend was, had een energielabel slechter dan C. Dit was tevens de grootste transactie van 2022 met een oppervlakte van 1.040 m².

„Krapte in het centrum wordt groter

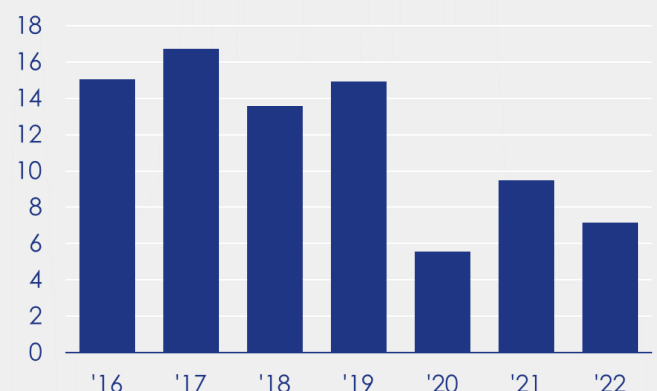
Dennis Dekker

Adjunct-Directeur Ooms Makelaars

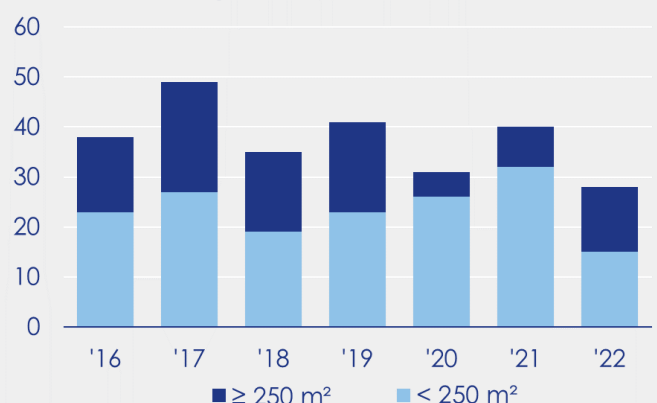
Aanbod per december in duizenden m²



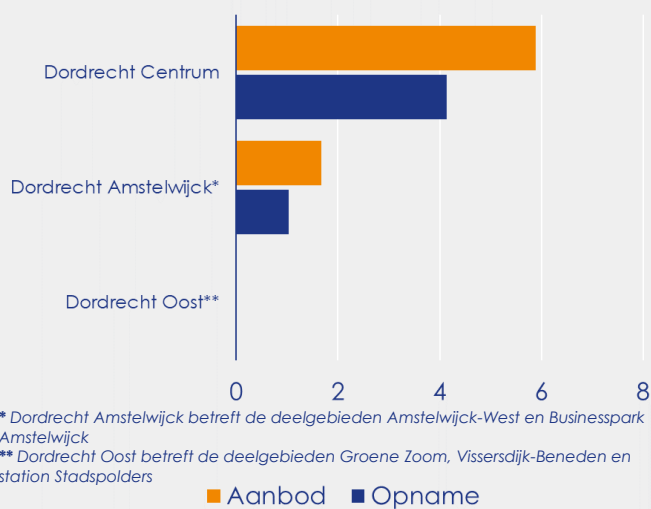
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod en opname naar deelgebieden in duizenden m²



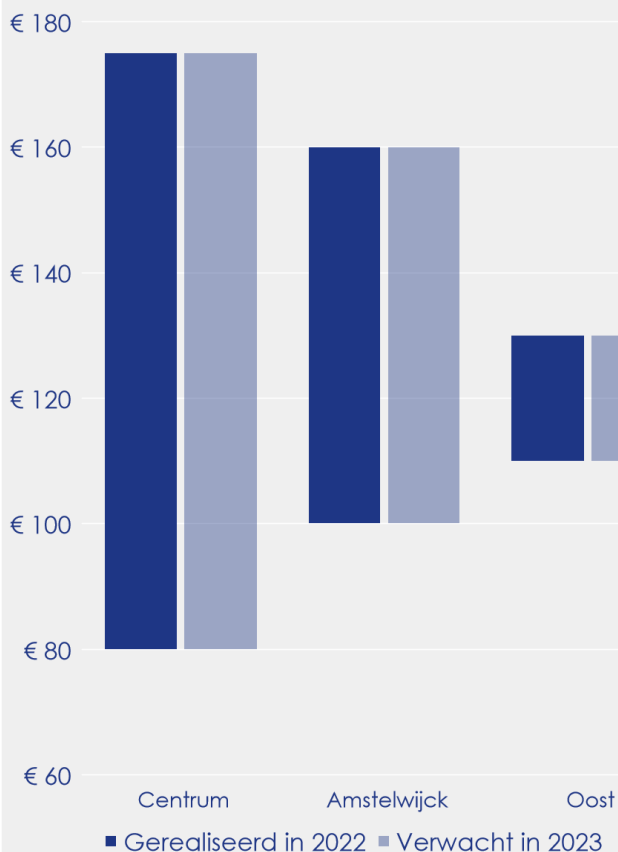
Dynamiek in het centrum

De dynamiek van de kantorenmarkt in Dordrecht is voornamelijk te vinden in het centrum. Daar is de vraag naar kantoorruimte zeer hoog, wat zorgt voor een krappere markt. Van de 27 transacties die in Dordrecht plaatsvonden in 2022, vonden er 20 plaats in het centrum. Daardoor was de opname van kantoorruimte in 2022 bijna even groot als het aanbod van kantoorruimte in december 2022. Dit laat de krapte in het centrum zien. De dynamiek op Amstelwijk is ook beperkt. Er is vrij weinig aanbod beschikbaar, terwijl er wel vraag is naar kantoorruimte. In Dordrecht Oost is de dynamiek stil komen te liggen.

Huurprijzen stabiel in Dordrecht

De gerealiseerde huurprijs in Dordrecht is redelijk stabiel en ligt met €127 per m² rond het gemiddelde van 2021. De hoogste huren worden gerealiseerd in het centrum vanwege haar gunstige locatie. Op Amstelwijk liggen de huurprijzen onder die van het centrum met tophuren van €160 per m² per jaar. In het Oosten van Dordrecht worden de laagste huren gerealiseerd. De verwachting is dat de huren in 2023 ongeveer gelijk zullen blijven in Dordrecht.

Bandbreedte huurprijzen per deelgebied



Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting

Johan de Wittstraat 40
 3311 KJ Dordrecht
drechsteden@ooms.com
ooms.com

Partner in Dynamis

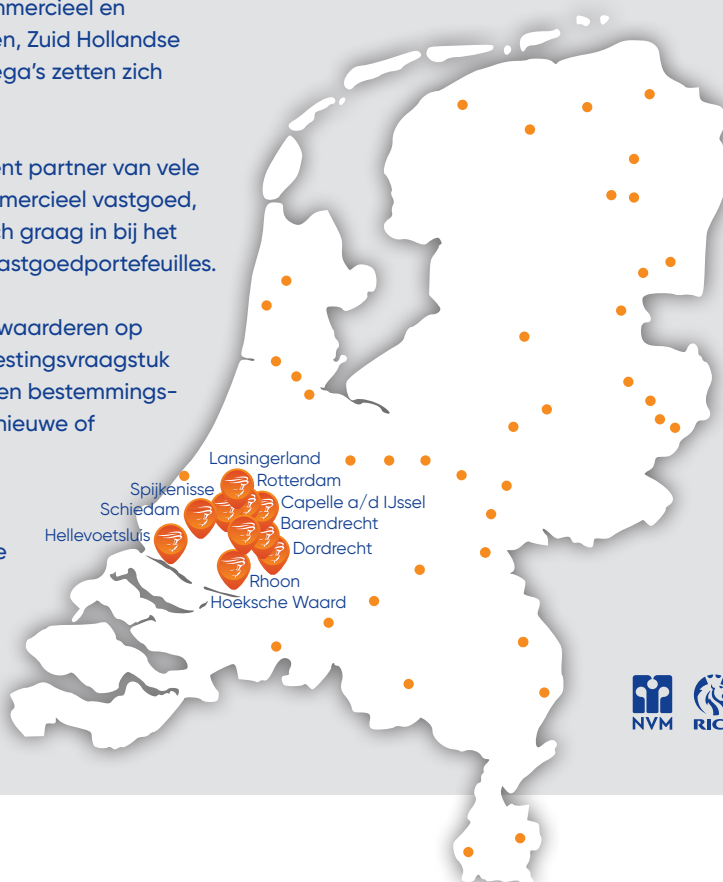
Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting is dé specialist voor commercieel en maatschappelijk vastgoed in Groot-Rotterdam, Drechtsteden, Zuid Hollandse Eilanden en Noordwest-Brabant. Onze gepassioneerde collega's zetten zich elke dag in om uw vastgoedvraagstuk op te lossen.

Met bijna 100 jaar aan ervaring zijn wij in deze regio's preferent partner van vele investeerders, ondernemers, overheden en beleggers in commercieel vastgoed, zowel particulier als institutioneel. Onze makelaars zetten zich graag in bij het realiseren van een zo hoog mogelijke bezettingsgraad van vastgoedportefeuilles.

Ooms houdt van een persoonlijke aanpak. Wij adviseren en waarderen op een transparante manier. Daarbij nemen we uw totale huisvestingsvraagstuk onder de loop. Wanneer u dat wenst, adviseren we ook bij een bestemmingsplanwijziging of zelfs bij de inrichting of het interieur van uw nieuwe of bestaande locatie.

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



Albrandswaard

Dorpsdijk 132
010 501 33 22
albrandswaard@ooms.com

Dordrecht

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

Barendrecht

Brugge 3
0180 62 65 00
barendrecht@ooms.com

Hellevoetsluis

Bruggehoofd 3
0181 32 18 49
hellevoetsluis@ooms.com

Hoeksche Waard

Vlietkade 1
0186 61 93 00
hoekschewaard@ooms.com

Schiedam

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

Capelle a/d IJssel

Kanaalweg 61
010 450 11 77
capelle@ooms.com

Lansingerland

Westerwater 44
010 302 99 99
lansingerland@ooms.com

Rotterdam

Maaskade 113
010 424 88 88
rotterdam@ooms.com

Spijkenisse

Noordkade 15
0181 69 23 33
spijkenisse@ooms.com