

Regio-analyse West-Nederland

'Grote behoefte aan een hoogwaardige kantorenvoorraad'

Met 28 procent huurstijging heeft Rotterdam in de kantorenmarkt het hoogste stijgingspercentage van alle Europese steden. In de overloop profiteren steden en gebieden in de omgeving daarvan. De duurzaamheidsslag zorgt voor een stijging van de huurprijzen, die lange tijd op gelijk niveau zijn gebleven. Ook in het gebied ten zuiden van de stad ontstaat een nieuwe vraag.

Levendig

De leegstand die door corona is ontstaan wordt soms succesvol opgevuld door van de begane grond een ontmoetingsruimte te maken met horeca en een levendige sfeer. Paul: 'Daarmee weten ze weer huurders aan te trekken. Het is een trend die je vooral in de steden ziet. Met name in Rotterdam doen die kantoren het heel goed in de markt. Wij zitten zelf wat minder in Rotterdam, maar wel direct eromheen en ook wij merken het effect ervan. Kantoorgebouwen zijn steeds vaker volledig bezet en de huurprijzen gaan omhoog.' Duurzaamheid speelt een enorm belangrijke rol over de hele breedte van de markt. John: 'Als bedrijven met bijvoorbeeld een Unilever zaken willen blijven doen, dan moeten ze gewoon aan de CO₂-ladder voldoen en wordt er naar je energielabel gevraagd. Ook banken financieren alleen nog label B en hoger.' >



John Zandbergen en Paul Norbruis

Regio-analyse West-Nederland

Hoger niveau

Uiteindelijk levert dat ook gewoon een fijner en gezonder kantoor op. Paul: 'Het is goed geïsoleerd, de koeling is goed en je energieverbruik is natuurlijk aanzienlijk minder. Door de huidige energieprijzen zijn de servicekosten een belangrijk aandachtspunt voor de kantoorzoeker. De huren liggen hoger bij de duurzame kantoren, maar de oudere panden hebben al snel 70 tot 80 euro de vierkante meter aan servicekosten.' Duurzame gebouwen worden momenteel dan ook veel beter opgenomen dan de oudere gebouwen. John: 'Naast duurzaamheid ook vanwege het voorzieningenniveau

en de mogelijkheden voor hybride werken. Het afwerkingsniveau is bovendien echt naar een hoger niveau gegaan. De werknemer van nu wil er gewoon prettig bij zitten. Daardoor is het ook een manier om mensen binnen te halen én ze vervolgens te behouden.'

Matchen

Leegstand is door transformatie naar wonen al behoorlijk opgelost. Gemeenten maken bovendien nu stevige slagen met nieuwe ontwikkelingen met wonen en werken, zoals De Stadstuinen in Barendrecht, dat ook nog een OV-locatie is. Locaties voor

kantoorbouw zijn door de provincie aangewezen, maar er is op dit moment nog te weinig nieuwbouw, constateren de collega's, hoewel de situatie niet zo nijpend is als voor de bedrijfsruimtemarkt. 'Er is wel behoefte aan een hoogwaardige kantorenvoorraad. Wij nemen daarin ook zelf het initiatief. In Sliedrecht hebben we samen met een ontwikkelaar een project met kleinere kantooreenheden gerealiseerd, verticaal te

splitsen met een eigen voordeur. De gemeente was er eerst op tegen, maar op de open dag hadden we al zoveel aanmeldingen dat we het eerste project al konden vullen. Daarna zijn er nog 2 fases bij gekomen. Alles was in no-time verkocht. Er is grote behoefte aan koop bij de kleinere dienstverlenende partijen. Wij zitten vaak in een vroeg stadium met ontwikkelaars aan tafel om te kijken hoe we vraag en aanbod kunnen matchen.'

Wie zijn John Zandbergen en Paul Norbruis?

John Zandbergen is partner-directeur en makelaar/registertaxateur bij Van Vliet Bedrijfsmakelaars uit Ridderkerk, waar hij al bijna 30 jaar werkzaam is. Van Vliet is actief in de Drechtsteden, de Alblasserwaard en Hoeksche Waard en een groot deel van het Rijnmondgebied. 'Het mooie van dit vak is dat je als ondernemer praat met ondernemers. Wij werken veel met directeur-eigenaren. Naast het MKB zijn er in onze regio natuurlijk ook multinationals die we adviseren met huur en koop.'

Paul Norbruis is partner en makelaar/registertaxateur en sinds 14 jaar verbonden aan het kantoor. Als partner trad hij in de voetsporen van zijn vader. 'De bedrijfsmakelaardij is een zakelijke markt waar je een groot en waardevol netwerk kan opbouwen. Juist de diversiteit spreekt mij aan, soms gaat het over gigantische complexen, of mooie beleggingen, dan weer over nieuwbouw'.



'De werknemer van nu wil er gewoon prettig bij zitten'