

Kantoren bericht regio Rotterdam

Cijfers over de kantorenmarkt per 1 januari 2014

De huidige kantorenmarkt in de regio Rotterdam kenmerkt zich vooral door stagnatie. Er vindt weinig nieuwbouw plaats en er zijn relatief weinig transacties. Daarnaast loopt door het nieuwe werken en personele krimp bij bedrijven het aanbod van kantoorruimte – en in het kielzog daarvan, de leegstand – geleidelijk op. Deze ontwikkeling wordt deels gecompenseerd door transformatie van kantoorruimtes naar andere gebruiksfuncties. Hierdoor verdwijnen vooral verouderde kantoren uit het aanbod en de voorraad.

De leegstand in de regio is in 2013 minder sterk toegenomen dan in 2012. In 2013 nam de leegstand toe met 1 procentpunt tot een totaal van 14,0 procent. De verwachting is dat dit percentage verder op gaat lopen gezien de stijging van het totale aanbod.

VOORRAAD, AANBOD EN LEEGSTAND

In de acht gemeenten met elk meer dan 50.000 m² kantoorruimte stond op 1 januari 2014 21,5 procent van de totale voorraad kantoorruimte te huur of te koop.¹ Een jaar eerder, op 1 januari 2013, bedroeg het aanbod 18,0 procent. Het aanbod is relatief het grootst in Capelle aan den IJssel (30,4 procent) en Spijkenisse (27,8 procent) en het kleinst in Vlaardingen, Ridderkerk en Lansingerland. In Spijkenisse en Lansingerland is het aanbod in 2013 iets gedaald, in de andere gemeenten is het aanbod toegenomen.

De leegstand van kantoorruimte nam in 2013 relatief minder sterk toe dan het aanbod. Er is dus veel aanbod bijgekomen van kantoorruimtes die op dit moment nog in gebruik zijn, maar die binnen afzienbare tijd beschikbaar kan komen. In de loop van dit jaar zal de leegstand dan waarschijnlijk toenemen.

Op 1 januari 2014 stond 14,0 procent van de voorraad kantoorruimte in de acht gemeenten leeg, tegen 13,0 procent een jaar eerder. In Rotterdam is de leegstand toegenomen van 12,6 tot 13,2 procent. In Capelle aan den IJssel nam de leegstand toe van 18,9 tot 23,6 procent en in Schiedam steeg de leegstand van 10,7 tot 15,2 procent. De leegstand in Barendrecht, Vlaardingen, Ridderkerk en Spijkenisse is in absolute zin ongeveer gelijk gebleven. Lansingerland kent nog nauwelijks leegstand.

Tabel 1 Voorraad, aanbod en leegstand in de regio (kantoren vanaf 500 m² vvo)

	Voorraad 1-1-2013	Aanbod 1-1-2013	Aanbod 1-1-2014	Leegstand 1-1-2013	Leegstand 1-1-2014
Rotterdam	3.953.000	17,1%	20,6%	12,6%	13,2%
Capelle a/d IJssel	489.000	27,0%	30,4%	18,9%	23,6%
Schiedam	216.000	16,5%	20,8%	10,7%	15,2%
Barendrecht	105.000	21,8%	24,3%	17,0%	15,0%
Vlaardingen	90.000	4,2%	15,3%	2,5%	2,7%
Ridderkerk	83.000	12,3%	16,2%	9,7%	7,5%
Spijkenisse	79.000	29,0%	27,8%	20,7%	19,4%
Lansingerland	55.000	11,0%	10,4%	1,4%	1,8%
Totaal	5.068.000	18,0%	21,5%	13,0%	14,0%

Bronnen: fundainbusiness.nl, propertynl.com, bedrijfsruimtebank.ondernemerswinkel.rotterdam.nl, stadsmakelaar-rotterdam.nl, BAG, Kantoren in cijfers 2011 (R.L. Bak); bewerking OBI

¹ De gegevens hebben alleen betrekking op kantoorruimten vanaf 500 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo). Het voorraadcijfer van Rotterdam is gebaseerd op de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en heeft als peildatum 1-1-2013. De voorraadcijfers van de andere gemeenten zijn overgenomen uit Kantoren in cijfers 2012 (R.L. Bak). Het aanbod betreft het deel van de voorraad dat makelaars te huur aanbieden, inclusief wat nog niet leeg staat of nog in aanbouw is. De leegstand betreft het deel van de voorraad dat daadwerkelijk leeg staat en per direct voor verhuur beschikbaar is.



VOORRAAD, AANBOD EN LEEGSTAND PER LOCATIE

In tabel 2 zijn vijf belangrijke kantorenlocaties in de regio onderscheiden. De percentages aanbod en leegstand verschillen sterk per locatie, van ruim onder het regionaal gemiddelde (Kop van Zuid) tot ver daarboven (Rivium). In Rotterdam Centrum en op Rivium zijn aanbod en leegstand in 2013 gestegen, op de locatie Brainpark / Victoriapark en op de Kop van Zuid zijn aanbod en leegstand gedaald. De Alexanderknoop vertoont een lichte stijging van het aanbod en een lichte daling van de leegstand.

Tabel 2 Voorraad, aanbod en leegstand per locatie (kantoren vanaf 500 m2 vvo)

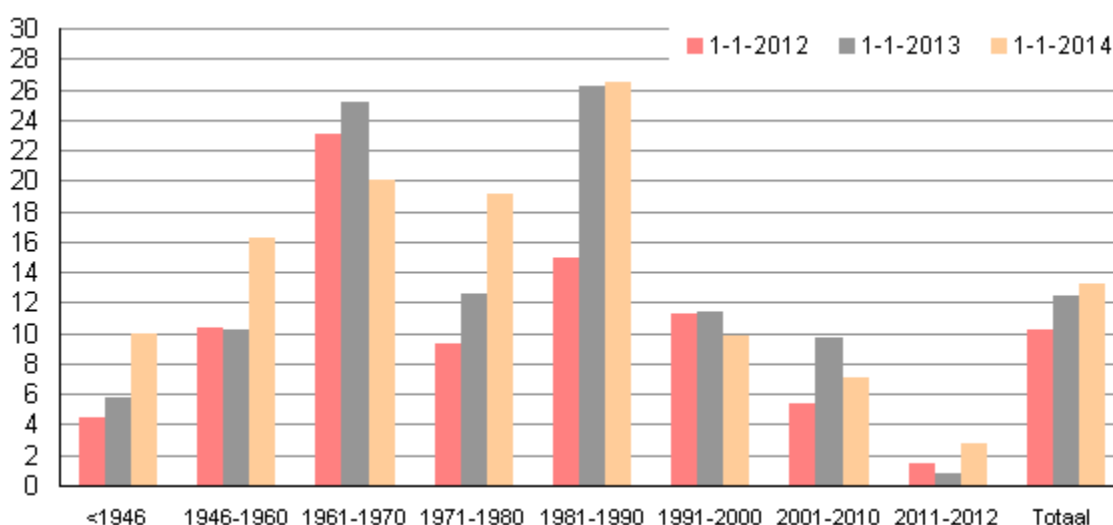
	Voorraad 1-1-2013	Aanbod 1-1-2013	Aanbod 1-1-2014	Leegstand 1-1-2013	Leegstand 1-1-2014
Rotterdam Centrum	1.412.000	19,5%	26,5%	14,9%	16,2%
Brainpark I,II,III en Victoriapark	137.000	32,4%	29,3%	22,3%	20,2%
Alexanderknoop	250.000	30,9%	32,0%	28,1%	25,1%
Kop van Zuid	272.000	15,2%	11,8%	7,3%	5,2%
Rivium	215.000	33,9%	39,0%	26,8%	34,3%

Bronnen: fundainbusiness.nl., propertynl.com, bedrijfsruimtebank.ondernemerswinkel.rotterdam.nl, stadsmakelaar-rotterdam.nl, BAG, Kantoren in cijfers 2011 (R.L. Bak); bewerking OBI

LEEGSTAND IN ROTTERDAM NAAR BOUWPERIODE

In Rotterdam dateert de helft van de kantorenvoorraad van vóór 1991. De leegstand concentreert zich vooral in deze oudere panden, met uitzondering van de vooroorlogse panden. Het leegstandpercentage is het hoogst in panden uit de periode 1981-1990 (26 procent).

Grafiek 1 Leegstandpercentages in Rotterdam naar bouwperiode, 2012-2014 (kantoren vanaf 500 m2 vvo)



Bronnen: fundainbusiness.nl., propertynl.com, bedrijfsruimtebank.ondernemerswinkel.rotterdam.nl, stadsmakelaar-rotterdam.nl, BAG; bewerking OBI

LANGDURIGE LEEGSTAND IN ROTTERDAM

Op 1 januari 2014 stond in Rotterdam 208.000 m2 kantoorruimte langer dan twee jaar leeg. Dat is evenveel als in januari 2013. De langdurige leegstand omvat 40 procent van de totale leegstand en concentreert zich, net als de totale leegstand, vooral in de oudere kantoorpanden. Slechts weinig kantoorpanden staan volledig leeg; vaak staan alleen enkele etages of minder aantrekkelijke delen van een gebouw leeg, bijvoorbeeld de plint of kantoorruimten aan de achterzijde.



OPGELEVERDE NIEUWBOUW

In 2013 zijn in Rotterdam “De Rotterdam”, “Calypso” en het nieuwe hoofdkantoor van Dura Vermeer op Rotterdam Airport opgeleverd. In Schiedam zijn twee kantoorgebouwen aan de Havenstraat opgeleverd. In 2014 vindt onder andere nieuwbouw plaats voor het stadskantoor van Vlaardingen en het raadhuis van Krimpen aan den IJssel. De oude gemeentehuizen in Lansingerland zijn deels gesloopt en deels getransformeerd.

MEER INFORMATIE

Voor meer cijfers over de regionale kantorenmarkt verwijzen wij naar het [werkboek Rotterdamse kantorenmarkt 2014](#). Over de Rotterdamse kantorenmarkt is ook informatie beschikbaar via het [Trendbericht](#) en de [Navigator Werklocaties](#).

NOOT

Dit kantoren bericht is tot stand gekomen in opdracht van het cluster Stadsontwikkeling van de gemeente Rotterdam en Stadsregio Rotterdam.

Onderzoek en Business Intelligence (OBI) gemeente Rotterdam, mei 2014.

Auteur: Martijn Epskamp.

Zie voor meer informatie: www.rotterdam.nl/onderzoek

Voor verdere inlichtingen neemt u contact op met:

Klaas Bart van den Berg (Stadsontwikkeling): tel 06 5174 9377, email kb.vandenberg@rotterdam.nl

Peter van der Valk (Stadsregio): tel (010) 267 1661, e-mail p.vandervalk@sr.rotterdam.nl

Martijn Epskamp (OBI): tel (010) 267 1532, e-mail mjw.epskamp@rotterdam.nl

Voor het Regionaal Kantorenprogramma kunt u contact opnemen met Cees Stoppelenburg (Stadsregio): tel (010) 267 2625, email c.stoppelenburg@sr.rotterdam.nl



Gemeente Rotterdam