

‘OOK NIEUWBOUW KAN OP ROTTERDAMSE KANTORENMARKT BIJDAGEN AAN EVENWICHT’

Als makelaar-taxateur en directeur van Ooms Makelaars, kent [Peter van Nederpelt](#) Rotterdam als geen ander. Hoewel van alle markten thuis, heeft hij mede dankzij de data en diensten van NVM Business vooral als geen ander zicht op de kantorenmarkt. Geboren en nog steeds woonachtig in de Hoeksche Waard, is en blijft Rotterdam zijn stad. Dat blijkt ook uit zijn reactie op enkele prikkelende stellingen.



1

1_Blaak 16

2_Noordereiland



2

DE ROTTERDAMSE KANTORENMARKT HEEFT DE CRISIS ACHTER ZICH GELATEN EN RAAKT WEER IN EVENWICHT.

‘Nee. Op het Spreekende Cijfers Symposium van Dynamis, half februari op het ss Rotterdam, werd eens te meer duidelijk dat er in de Rotterdamse regio zeker sprake is van marktherstel. Dankzij met name de groei van bestaande bedrijven en transformaties is het aanbodvolume in 2017 gedaald van ongeveer één miljoen naar 760.000 m². Dat gaat de goede kant op, maar verborgen leegstand is er niet in opgenomen en van frictieleegstand is nog geen sprake. Tegelijk nam het opnamevolume in 2017 ten opzichte van het jaar ervoor met 20 procent toe tot 140.000 m², waarbij ik wel moet aantekenen dat 2016 een zeer matig jaar was. Wat begint te wringen is dat er de afgelopen jaren te weinig nieuwe kantoren zijn gebouwd. Veel aanbod sluit daarom niet meer aan bij de huidige wensen op het gebied van locatie, comfort, duurzaamheid en metrage. Moderne kantoren als Blaak 16 en MM25 laten zien dat huurders bereid zijn flink te betalen voor kwaliteit. Alleen die kwaliteit is er te weinig,

die moet de komende jaren worden toegevoegd in het centrum, bij ov-knooppunten en bijvoorbeeld op de Brainparken.’

ER VALLEN IN ROTTERDAM NOG GENOEG KANTOREN TE TRANSFORMEREN.

‘Vast wel, maar dankzij de enorme vraag naar huur- en koopappartementen in het centrum, zijn veel kantoren die zich voor een andere functie lenen daar inmiddels getransformeerd.’ Door het raam van het monumentale Ooms-kantoor op het Noordereiland, wijst [Van Nederpelt](#) naar de overkant. ‘Dat is een prachtig voorbeeld waar wij bij betrokken zijn: het ruim 11.000 m² grote voormalige kantoor van Erasmus Verzekeringen aan de Boompjes wordt momenteel gesloopt, om plaats te maken voor The Terraced Tower. Een appartementengebouw met 340 appartementen van 70 tot 200 m². Een institutionele belegger voegt de huurappartementen aan zijn portefeuille toe, de 82 koopappartementen worden door Ooms verkocht. Er waren maar liefst ruim 650 inschrij-

OMA



3

'DAT ROTTERDAM OP DE KAART IS GEZET, IS EEN GEZAMENLIJKE WERELDPRESTATIE VAN GEMEENTE EN MARKTPARTIJEN'



5

vingen. Dat geeft wel aan hoe groot de vraag is naar appartementen in het centrum van Rotterdam, met name voor midden- en hogere inkomens.'

DAT ROTTERDAM HOOG STAAT IN LIJSTJES VAN LONELY PLANET, IS VOLKOMEN TERECHT.

'Ja. De stad heeft de afgelopen decennia een metamorfose ondergaan. Ik kan het weten, want het is mijn stad. Ik kom er al mijn hele leven. In mijn jeugd was het aanbod van cafés en restaurants in Rotterdam ronduit mager, maar moet je nu eens kijken. Vroeger kon je zeker doordeweeks een kanon afschieten, nu is er 24/7 leven in de brouwerij. Zowel wat kwaliteit als wat kwantiteit betreft, heeft het horeca-aanbod een ongelooflijke impuls gekregen.'

4



HET SUCCES VAN ROTTERDAM KENT VELE VADERS.

'Klopt. Je kunt niet zeggen dat het louter de verdienste is van het gemeentebestuur. Of van het bedrijfsleven. Dat Rotterdam op de kaart is gezet, is een gezamenlijke wereldprestatie van gemeente en marktpartijen. Ik zei net al dat Rotterdam mijn stad is. Het is fantastisch om daar zo nauw bij betrokken te zijn en namens Ooms een bijdrage aan te leveren. In dat verband ben ik ook zeer te spreken over de plannen voor Feyenoord City, die goed zijn voor Feyenoord, voor de stad en voor Rotterdam-Zuid. In dat stadsdeel is nog veel werk aan de winkel, we zijn er nog lang niet. Maar na Katendrecht en De Kop van Zuid, maakt Feyenoord City onmiskenbaar deel uit van een positieve olievlekwerking.'

HET VANAF 2023 VERPLICHTE ENERGIELABEL C BEGINT ZIJN SCHADUW VOORUIT TE WERPEN.

'Absoluut. "Minimaal C" krijgen we vaak te horen van ondernemers die bij ons aankloppen wanneer ze op zoek zijn naar een kantoor. In het verlengde daarvan zie je eigenaren investeren in kantoren met een D-label of nog lager. Ze moeten wel: dergelijke kantoren worden



6

DRIE VRAGEN AAN PETER VAN NEDERPELT

WAT IS JE FAVORIETE LUNCHADRES IN ROTTERDAM?

'In de zomer lunch ik graag op het terras van The Harbour Club, 's winters bij restaurant 1NUL8 aan de Meent.'

WAT IS JE FAVORIETE EVENT IN DE STAD?

'Rotterdam is dé evenementenstad van Nederland. Mijn favoriete events zijn ABN AMRO World Tennis Tournament en het Concours Hippique International Officiel (CHIO), dat een fantastisch netwerkevent is.'

WAT IS IN JOUW OGEN HET MOOISTE STUKJE ROTTERDAMSE NATUUR?

'Geen twijfel over mogelijk: de Maas. Of het nou goed of slecht weer is, het uitzicht op de rivier is altijd adembenemend.'

7



3 *Impressie van Feyenoord City door architectenbureau OMA*

4 *Wilhelminapier*

5 *Fenix Food Factory in Katendrecht*

6 *ABN AMRO World Tennis Tournament*

7 *Peter van Nderpelt*

door ons inmiddels aanzienlijk lager getaxeerd. Als een eigenaar niets doet, raakt hij de zittende huurders kwijt en nieuwe huurders vindt hij niet meer, omdat dergelijke verouderde kantoren vaak ook niet meer voldoen aan andere eisen die gebruikers eraan stellen. Als transformatie om wat voor reden dan ook geen optie is, komt er een moment waarop sloop onvermijdelijk is.' ■