

‘ROTTERDAM CENTRAL DISTRICT HEEFT DEZELFDE POTENTIE ALS DE AMSTERDAMSE ZUIDAS’

De stad van de toekomst? Die is wat **Tom van Putten** betreft al gebouwd: Rotterdam! OK, dat is misschien een tikje chauvinistisch. Maar dat mag ook wel, als je er geboren en getogen bent. En de cijfers geven hem gelijk. ‘Het begint anderen nu ook op te vallen dat dit echt een heel gave stad is.’



1

1/3_Central District

2_Willemswerf



2

**‘WIJ ZIEN DAT VEEL DUITSE
EN ANGELSAKSISCHE
BELEGGERS IN ROTTERDAM
WILLEN INVESTEREN.’**

Als kind speelde **Tom van Putten** op de zandvlaktes in een leeg Rotterdam. Nu werkt hij mee aan het verder tot leven brengen van datzelfde centrum. Met het Rotterdam Central District aan kop doet de Maasstad het internationaal gezien uitstekend op de kantorenmarkt. Cushman & Wakefield is onderdeel van die dynamiek. De vastgoedadviseur manageert landelijke portefeuilles en gebouwen voor zo'n 70 eigenaren. Rotterdam is hierin goed vertegenwoordigd: 88 gebouwen met een volume van 430.000 m² en 670 huurders. Het grootste deel hiervan is retail (64 locaties) en grote kantoren (24) met veel klinkende namen zoals Weena 70, WTC Rotterdam, Cool 63, Willemswerf, Parkboulevard, de Lijnbaan en de Koopgoot.

‘Rotterdam is voor ons een belangrijke stad’, stelt **Tom van Putten**. ‘Het is de stad die in 2018 - na Amsterdam - de hoogste kantorenopname (ca. 150.000 m²) liet zien. Het mooie is dat er in Rotterdam nog ruimte is om je als bedrijf te vestigen, in kwalitatief goede kantoren op een prima locatie, die ook nog eens goed betaalbaar is. Ons Agency team doet nu veel verhuurtransacties en ziet ook in de komende periode veel potentie voor Rotterdam als kantorenstad. De aandacht van gebruikers richt zich met name op centrumlocaties (RCD) en Alexandrium. De verhuur aan de Rabobank van ca. 5.700 m² en de komende verhuizing van Office for Metropolitan (O.M.A.) met 3.500 m² zijn twee mooie voorbeelden van verhuurtransacties in het RCD die Cushman & Wakefield begeleid heeft. De meer perifere gebieden zullen de komende jaren naar verwachting opgevuld worden door partijen van buiten de stad.

De aantrekkingskracht van Rotterdam is een direct gevolg van de marketing van de stad, stelt **Van Putten**. ‘Sinds een jaar of 5 treedt Rotterdam naar buiten als de stad die je echt gezien moet hebben, met hotspots als de Markthal, De Rotterdam, de Foodhallen en het Centraal Station. Mede daardoor is de stad steeds meer in trek bij toeristen, maar ook bij internationale investeerders. Van een lokale markt is het een internationale markt geworden. Wij zien dat daarom veel Duitse en Angelsaksische beleggers in Rotterdam willen investeren. Zeker de stationslocaties doen het goed. Een andere positieve ontwikkeling is de enorme hoeveelheid nieuwbouwprojecten die in de pijplijn zitten.



3

Het kwalitatief hoge aanbod betaalbare woningen in de binnenstad ten opzichte van Amsterdam, zorgt ervoor dat Rotterdam de young potentials kan behouden of zelfs van buiten aan kan trekken.’

WHITE LABEL

Hospitality en service zijn belangrijke elementen in de strijd om de zakelijke huurders. Bedrijven als Spaces, TOO en Regus zijn vertegenwoordigd in het Rotterdam Central District, omdat huurders service vragen en beleggers het verschil willen maken met gastvrijheid. Cushman & Wakefield neemt in dit landschap een bijzondere plek in. ‘Wij zijn de enige adviseur met een white label hospitality concept’, stelt **Van Putten**. ‘Wij rollen geen formule uit, maar kijken samen met opdrachtgevers wat het beste hospitalityconcept voor een bepaald gebouw of bedrijf is. Service en hospitality is maatwerk, dus dat stemmen we altijd af op de behoefte van de eigenaren en van de huurders in een gebouw.’

4_Weena
5_Lijnbaan

‘DE INTEGRATIE IS HIER VERDER, OMDAT HIJ EERDER BEGONNEN IS DAN IN DE REST VAN NEDERLAND. ROTTERDAMMERS ZEGGEN: ‘ALS JE HIER WOONT, BEN JE GEWOON ROTTERDAMMER’.’

4



DUURZAAMHEID

Een punt van aandacht is het verduurzamen van kantoren. Dat gaat nog niet zo hard als we eigenlijk zouden willen. **Van Putten** zou op dat gebied graag wat meer ambitie zien bij zowel eigenaren als de gebruikers van vastgoed. ‘Net zoals Rotterdam voorop gelopen heeft in de transformatie van kantoren naar woningen, kan de stad ook een voortrekkersrol vervullen als het gaat om verduurzaming.’ Cushman & Wakefield werkt met een mooie tool waarmee snel inzichtelijk wordt wat een eigenaar kan doen om een gebouw te verduurzamen, welke investeringen daarmee gemoeid zijn, wat de terugverdientijd is en wat het effect daarvan is.

STAD VAN DE TOEKOMST

Over de stad van de toekomst kan **Van Putten** kort zijn: dat is Rotterdam. Deze stad heeft namelijk een paar belangrijke troefkaarten in handen. Om te beginnen vernieuwingsdrang en dynamiek. Opgegroeid in pionierswijk Alexanderpolder heeft hij de stad zien veranderen. ‘Ik kan me niet anders herinneren dan dat er altijd bedrijvigheid was en overal werd gebouwd. In mijn jeugd was het centrum een kale vlakte. En moet je nu eens kijken! De levendigheid, de spectaculaire gebouwen, slanke woontorens en goede Noord-Zuidverbindingen. Het zit in de genen van Rotterdammers om de stad op te bouwen. Dat blijft maar doorgaan, en gelukkig *kan* dat hier ook, want we hebben ook in het centrum nog steeds



©JAN VAN DER PLOEG

5

ruimte voor grote projecten. Dat is uniek. We zijn nu op een punt gekomen dat het ook anderen begint op te vallen dat dit echt een heel gave stad is!’

DIVERSITEIT

Ook qua diversiteit loopt Rotterdam volgens **Van Putten** voorop. ‘Rotterdamers zijn van oudsher gewend om met verschillende nationaliteiten om te gaan. Veel mensen denken dat een multiculturele stad synoniem is voor problemen, maar dat is onjuist. De integratie is hier verder, omdat hij eerder begonnen is dan in de rest van Nederland. Rotterdammers zeggen: ‘Als je hier woont, ben je gewoon Rotterdammer’. Hier wordt minder onderscheid gemaakt. Dat is een groot goed in een stedelijke samenleving met veel nationaliteiten.’

VERSNELLING

Als er één gebied is dat **Van Putten** graag verder op de kaart wil zetten is het wel het Rotterdam Central District. ‘Het RCD heeft dezelfde potentie als de Zuidas. Het is een strategische plek met een goede bereikbaarheid waar alle doelgroepen vertegenwoordigd zijn (corporates maar ook de creatieve sector). Ik zou zeggen: laten we daar vol op inzetten! De markt is nu goed. Alle seinen staan op groen. Laten we de mouwen opstropen en de stad nog meer smoel geven.’ Dat vraagt volgens hem om een sterk, eenduidig beeld naar buiten. ‘Wat de stad met stip nodig heeft is een duidelijke smoel. Dat is een voorwaarde voor internationale beleggers en bedrijven om zich hier te vestigen. Rotterdam heeft genoeg in huis, maar mag die kwaliteiten *nóg* duidelijker uitventen. Als we de plannen goed uitdragen, trekt dat bedrijven. Die brengen bedrijvigheid waardoor er meer van de grond komt. Dan kan alles in een stroomversnelling komen; zeker nu door de Brexit meer bedrijven richting Nederland komen. Amsterdam zit vol. Rotterdam heeft nog plek, is nog goedkoper en biedt fantastische architectuur, cultuur en dynamiek. Dit momentum aangrijpen is een fantastische kans om echt een grote sprong voorwaarts te maken.’ ■



PERSOONLIJK TOM VAN PUTTEN

BESTE RESTAURANT

Zeezout (superlocatie aan de Maas, heerlijk eten en lekker nuchtere bediening). Ze maken zelfs een toetje met de Skyline van Rotterdam!

DE LEKKERSTE KOFFIE

Man met bril (Hofbogen)

FAVO PUBLIC SPACE

Gebied rondom de Markthal

FAVORIETE WINKEL

De Bijenkorf

WELKE SERIE KIJK JE NU OP NETFLIX

Springvloed

FAVORIETE LOCATIE

Rotterdam Central District

MOOIESTE GEBOUW

WTC Rotterdam

NIEUWE HOTSPOT

Witte de Withstraat

JOUW PERSOONLIJKE CITY SECRET

Ik twijfel tussen de historische

tuin Schoonoord, de slotvijver in Kralingen en de NHOW bar in De Rotterdam

MOOIESTE WOONSTRAAT

Berglustlaan

WELKE MENSEN MAKEN ECHT HET VERSCHIL IN DE STAD MET HUN DAADKRACHT EN PLANNEN?

Jos Melchers van Stadsontwikkeling, Jan-Willem Kos van Bouwinvest en Harry-Jan Bus van Theater Walhalla

DE TAFEL VAN...TOM VAN PUTTEN

Stel, je mag drie mensen zakelijk uitnodigen voor een diner die werkzaam zijn in Rotterdam, die je *nog niet* kent maar wel graag zou willen ontmoeten, om eventueel mee samen te werken.

WIE Zouden er dan aan die tafel zitten?

- Jan Rotmans, hoogleraar transitiekunde aan de Erasmus Universiteit
- Evert Jaap Lugt van Yes!Delft

• Ron Voskuilen van Rotterdam Partners

Ik zou met alle drie willen kijken of we aanknopingspunten kunnen vinden om meer samen te werken en gezamenlijke projecten op poten zetten. Met Jan Rotmans zou ik het willen hebben over het innovatief en integraal verduurzamen van gebouwen. Met Evert Jaap Lugt zou ik Delftse startups willen prikkelen om de vleugels uit te slaan naar Rotterdam om zo nog meer bedrijvigheid te ontwikkelen. Ron Voskuilen heeft verstand van promotie en citymarketing en is goed in het aantrekken van bedrijvigheid buiten de stad. Wij zijn als Cushman & Wakefield een grote speler als het gaat om de exploitatie en verhuur van gebouwen en het begeleiden van bedrijven naar de stad, en als we onze krachten bundelen kunnen we veel voor elkaar en voor Rotterdam betekenen.