



- Werken in Rotterdam -

‘ALLE SEINEN STAAN NU OP GROEN’

Blij in Kralingen



Delftse Poort

Rotterdam moet het huidige momentum aangrijpen om de binnenstad naar een hoger niveau te tillen met hoogwaardige nieuwbouw en voorzieningen. Als de stad jong talent faciliteert, zullen de bedrijven volgen. Dat de kantoorruimte in het CBD eind 2020 ‘op’ is en de eerste nieuwe kantoren pas in 2024 gereedkomen, baart wel zorgen.

Dat is het sentiment van enkele marktpartijen die In Rotterdam sprak. Anno 2020 zijn de ambities van het Rotterdamse stadsbestuur niet gering. De Maasstad wil tot 2040 70.000 nieuwe arbeidsplaatsen creëren, waarvan 30.000 in het centrum. Het accent van de stad ligt op de clusters Haven & Industrie, Medisch en Creatief. Zo worden de brainparken langs de A16, Alexander en Rotterdam The Hague Airport doorontwikkeld. In de Schieveen-polder is bovendien Science Port Holland in ontwikkeling, een hoogwaardig science- en businesspark.

LEEGSTAND GEHALVEERD

De meest beeldbepalende werklocatie is en blijft echter het Central Business District (CBD), het gebied dat slingert van Rotterdam CS, Weena, Blaak en de Kop van Zuid. Vooral techbedrijven en aanbieders van flexkantoren namen hier veel kantoorruimte op, met partijen als Mendix, MediaMonks, EVBox, Webhelp, Burst en Fabrique. De totale Rotterdamse kantooropname van 158.500 m² betekende een post-crisisrecord, schreef vastgoedadviseur CBRE. De

tophuren stegen bovendien met 4 procent stegen naar 245 euro per m² en naar verwachting met 2,5 procent in 2020, aldus CBRE. Het CBD komt van ver, licht CBRE-senior consultant **Michael Blokland** toe. ‘De kantorenleegstand lag in de crisis ruim boven de 20 procent. Nu zitten we op 9 procent tegen 16 procent begin 2019. In 2019 is zo’n 65.000 m² - de helft van alle beschikbare kantoorruimte in RCD - opgenomen. Zo is vorig jaar alleen al in de Delftse Poort 11.000 m² verhuurd en is er in dit gebouw nu nog maar 10.000 m² leegstand.’

MENDIX

Marco Clarijs, directeur van de Rotterdamse CBRE-vestiging, stelt dat anticyclisch investeren heeft uitbetaald. ‘Voor het imago van de stad was het belangrijk dat grote projecten tijdens de crisis bleven doorgaan. De oplevering van Rotterdam Centraal, First Rotterdam en De Markthal gaven de stad een enorme push. De kentering is deels ook te danken aan de opkomst van tech-startups en -scale-ups. Sommige zijn uitgegroeid tot succesvolle corporates, zoals



ROTTERDAM KAN SUCCESSVOLLE BEDRIJVEN MET KANTOORVRAAG IN CBD GEEN PLAATS MEER BIEDEN

Central Business District

Coolblue en Mendix. Deze bedrijven hebben het profiel van Rotterdam als havenstad structureel veranderd. Ook de aantrekkingskracht van de stad op bewoners, werknemers, werkgevers en toeristen is gegroeid. Het gevolg is een vastgoedhousse; of het nu gaat om woningen, kantoren, hotels of stadslogistiek, naar alle vastgoedsegmenten is een grote vraag. Alleen niet naar retail; hier is zelfs wat uitval.'

MEDIA, ICT EN FINANCE

Ronald van der Waals ziet de heropleving van het CBD met eigen ogen. Hij is fund manager van het Dutch Office Fund van CBRE Global Investors, eigenaar van het ruim 65.000 m² grote kantorencomplex Delftse Poort. 'Waar Rotterdam vroeger in een vicieuze neerwaartse cirkel zat waarbij hoogopgeleiden de stad verlieten na hun studie, merken we nu een positieve impuls. De betaalbare woningmarkt, de vele hoogopgeleiden en de ruime arbeidsmarkt trekken steeds meer bedrijven aan. Dat kantoorruimte in Amsterdam veel duurder en schaars is, helpt natuurlijk ook.'

Het CBD huisvest niet meer vooral de havengerelateerde bedrijven en back-offices, constateert **Van der Waals**. 'De afgelopen twee, drie jaar is de dynamiek veranderd. Ook ondernemingen uit de Media, ICT en Finance hebben Rotterdam ontdekt. Die steeds grotere diversiteit aan bedrijven is ook goed voor onze kantorenportefeuille. Ook in Delftse Poort was vijf jaar geleden nog forse leegstand na inkrimping van NN Group. Maar we geloofden heilig in de plek; multimodaal, binnenstedelijk en een van de beste stationslocaties van de G4-steden.'

GEEN BREXITHAUSSE

De afgelopen jaren heeft dan ook fors geïnvesteerd om Delftse Poort om te bouwen van single-tenant naar multi-tenant-kantoor, stelt de fondsmanager. 'We willen met onze Rotterdamse gebouwen bijdragen aan de leefkwaliteit in de stad. Daarom voegen we aan een kantoorgebouw zoals Delftse Poort voorzieningen toe als dienstverlening, services en horeca en investeren we in duurzaamheid met impact op het gebied. We

hebben de kantoorvloeren een upgrade gegeven met LED-verlichting en koelplafonds, de algemene ruimtes toegankelijker gemaakt en voorzieningen toegevoegd. Bedrijven waarderen onze strategie, getuige nieuwe huurders zoals Arcadis en Procter & Gamble.' Een brexithausse verwacht hij evenwel niet. 'De grote bedrijven zijn vooral naar Dublin en Frankfurt gegaan. De partijen die naar Amsterdam en in beperkte mate Rotterdam gingen, zijn klein en willen flexibele huurcontracten. Die bedrijven kunnen we evenwel goed faciliteren in Delftse Poort, waar metrages vanaf 50 m² beschikbaar zijn.'

MARKTGELOOF

Ook **Patrick Hooft Graafland**, Cushman & Wakefield-partner en verantwoordelijk voor Office Consultancy Rotterdam, constateert dat het CBD er goed voorstaat. 'De hoge kantooropname zal dit jaar doorzetten. Het gevolg is wel schaarste aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte, ook doordat er de afgelopen tien jaar weinig gebouwd is. Wij zagen dit aankomen. Om die reden hebben we Unilever drie jaar geleden met klem geadviseerd om kantoorruimte in het CBD te huren, omdat er later anders geen plek meer zou zijn.'

Hij is geen voorstander van stand-alone kantoren. 'Een nieuw kantoor moet onderdeel zijn van een gemengd project met woningen en andere voorzieningen. Als je als stad jong talent en expats wil aantrekken, moet je dynamische locaties creëren die bruisen. Zo ontwikkel je bovendien een bestendige stad. Een locatie als het Schiekadeblok biedt daarvoor een uitgelezen kans. De markt gelooft in de ambities. Wij ontvangen veel vragen van gebruikers en investeerders over dit gebied. De schaarste aan kantoren in de binnenstad biedt ook een kans om naastgelegen kantoorgebieden met beschikbare ruimte te versterken. Als op die plekken reuring ontstaat, kan je die weer verbinden met het centrum.'

MAGNEET

Hooft Graafland is enorm optimistisch over de nabije toekomst van Rotterdam. 'De stad moet nog tot wasdom komen. De centra van steden als Amsterdam en Utrecht zijn praktisch onbetaalbaar en uitontwikkeld. Rotterdam is nog lang niet af en heeft de kans zichzelf op de kaart te zetten. Wonen in Amsterdam en werken in Rotterdam is overigens een prima optie. Op 30 treinminuten van Schiphol heeft de stad de potentie om een magneet te zijn voor hoogopgeleiden. Investeerders staan klaar om de stad te verdichten en aantrekkelijker te maken. Dit stadsbestuur heeft nu een unieke kans om de binnenstad naar een hoger niveau te tillen met hoogwaardige woningbouw en dito voorzieningen.'

FRANK VERWOERD, HEAD OF
RESEARCH COLLIERS INTERNATIONAL:
'ROTTERDAM DAAGT AMSTERDAM UIT'

'In onze locatiebenchmark over de kantorenmarkten in de G5 is Amsterdam nog steeds dé vestigingsstad voor internationale bedrijven. Rotterdam zit de hoofdstad wel steeds meer op de hielen. De stad kan multinationals inmiddels op meerdere gebieden beter bedienen dan Amsterdam. De stad heeft de meeste beschikbaarheid van kantoren en de beste bereikbaarheid van de overige G5-steden. De stad heeft zes treinstations, een aansluiting op de Thalys naar Parijs, straks ook Londen en een zeer uitgebreid metronetwerk. Daarnaast is de stad omringd door vier snelwegen die aangesloten zijn op hoofdwegen naar het centrum. Steeds meer jonge talenten trekken naar Rotterdam, omdat zij hier meer kans maken op een betaalbare woning in vergelijking met Amsterdam en Utrecht. Dit zorgt ervoor dat de stad steeds aantrekkelijker wordt voor bedrijven om zich te vestigen en in te spelen op dit nieuwe potentieel aan hoger opgeleide medewerkers. Op het gebied van de economische kracht (Rotterdam plek 4), arbeidsmarkt (3) en levenskwaliteit (3) doen de andere steden het beter. Hoewel de huizenprijzen ongeveer de helft lager liggen dan in Amsterdam, is de levenskwaliteit minder goed. Dit heeft te maken met het beperkte aantal internationale scholen en het lagere voorzieningenniveau per inwoner. Toch verandert de arbeidsmarkt hier de komende jaren op een positieve manier door de toestroom van jonge talenten. Dit helpt bij de verdere groei van de dienstensector in de stad. Rotterdam kan daarom zomaar eens een serieuze uitdager worden voor de huisvesting van internationale bedrijven.'

SIMON DONA, OPRICHTER DONA STEDENBOUW:
**'RCD HEEFT NOG GEEN DUIDELIJKE
GEBIEDSIDENTITEIT'**

'In ons ontwerponderzoek Innovation Centre hebben we ons verdiept in de vraag hoe en of er binnen RCD een innovatiedistrict van de grond kan komen. Het unieke van RCD is dat het met de aanwezigheid van station Rotterdam Centraal, Rotterdam The Hague Airport, TU Delft en Erasmus Universiteit een internationaal knooppunt. Het gebied bezit een hele bruisende stedelijke economie met 100.000 bezoekers per dag. Maar van een duidelijke gebiedsidentiteit is nu weinig sprake. Het heeft een zakelijke uitstraling met veel zakelijke dienstverlening en ook veel zzp'ers. De gebouwpilaren vormen echter meer muren en oprijlanen naar de parkeergarages. De openbare ruimte laat te wensen over, er zijn geen echt hippe verblijfplekken. Ook is er nog geen sprake van één sterke sector zoals in de Brainport Industries Campus in Eindhoven. Op plotniveau gaat alles prima, zowel voor de beleggers als de huurders, maar als er al innovatie plaatsvindt dan is het binnen de afzonderlijke gebouwen en niet op gebiedsniveau. Ook wordt niet gezamenlijk over het gebied nagedacht en in gezamenlijkheid geacteerd. Maak van dit gebied een Rotterdams cluster met een eigen profiel. Ontwikkel publieke plekken en leg verbindingen. Om een innovatiedistrict te creëren is de aanwezigheid van zeven magneten een randvoorwaarde: Topinstituut, Universiteit, Bedrijven, Technologiecentrum, Woningen en ontmoetingsplekken, Incubatoren en Studentenhuisvesting. Het vergt sterke focus en publieke investeringen om dit te kunnen realiseren.'



**'ALS ROTTERDAM JONG
TALENT IN DE STAD
FACILITEERT, DAN ZULLEN
DE BEDRIJVEN VOLGEN'**

© RUSLY95

Erasmus
Universiteit-
bibliotheek

BESTE OPLEIDINGEN

Daarbij moet de Maasstad trouw blijven aan zichzelf, stelt de C&W-partner. 'De stad moet zijn eigen identiteit creëren en van daaruit de profilering versterken. Rotterdam kan nog veel meer uit zichzelf halen. Het is toch zonde dat Rotterdam de beste economische opleiding van Nederland heeft, maar bijna alle afgestudeerden naar Amsterdam moeten voor een baan. Dat geldt ook voor de zeer goed aangeschreven rechtenstudie. De meesten komen terecht op de Zuidas. Ook de aanwezigheid van een gerenommeerd universitair medisch centrum biedt grote kansen. Rond Erasmus MC kan een cluster van biomedische bedrijven ontstaan. Als Rotterdam jong talent in de stad faciliteert, dan zullen de bedrijven volgen.'

DOOR VOORRAAD HEEN

Directeur **Clarijs** ziet wel een probleem opdoemen. 'Eind dit jaar zijn we naar verwachting door de rest van het beschikbare product heen, ongeveer 65.000 m². Dat betekent dat Rotterdam succesvolle bedrijven met een kantoorvraag geen plaats meer in het Rotterdam CBD kan bieden. Voornamelijk voor grotere bedrijven is dat nu al het geval. Bijvoorbeeld bedrijven met 250 medewerkers in het gebied kunnen in principe niet meer binnen het gebied verplaatsen. De nog vacante 65.000 m² is namelijk enorm versnipperd; de meeste kantoorgebouwen met leegstand hebben nog maar enkele verdiepingen beschikbaar. In verschillende projecten in RCD zit weliswaar ongeveer 100.000 m² in de pijplijn. Maar de eerste nieuwbouw wordt pas in 2024 opgeleverd.'

MERWEVIERHAVEN

Als het centrum volloopt, dan moet de economie op een andere plek doorgroeien, concludeert de Rotterdamse CBRE-directeur. 'Een ideale plek voor start-ups en creatieve bedrijven is de Merwevierhaven (M4H), een stoere stadshaven met een Berlijn-gevoel. Een marktpartij zou zijn nek moeten uitsteken en er op risico gaan ontwikkelen. Brabantse vastgoedbedrijven Foolen & Reijs en Bakkers Hommen Waardevast hebben dat al gedaan. Ze hebben de twee lege Marconitoren – vlakbij de Merwehaven - getransformeerd naar 840 appartementen. Foolen & Reijs hadden niet de Rotterdamse ballast uit de crisis en zagen de langetermijnpotentie van de plek. Dit project gaf Rotterdam het doorslaggevende bewijs dat er vraag is naar alles. Alle seinen staan op groen. Nu is het moment om te investeren in kwaliteit, ook in M4H.'

UITBREIDING DELFTSE POORT

Ondertussen blijft CBRE GI investeren in Delftse Poort. 'We onderzoeken of we de plint verder kunnen uitbreiden en ook of we meters kunnen toevoegen. Hoeveel is afhankelijk van wat constructief mogelijk is aangezien de tunnelbak van de metro onder het gebouw loopt. Daar doen we nu onderzoek naar. Tegen nieuwe kantoren in RCD zijn we niet. Een gebied moet schaal hebben. Maar nieuwbouw moet wel gefaseerd en met toevoeging van andere functies zoals woningen, hotels en voorzieningen. Als de eerste nieuwe kantoren in het CBD worden opgeleverd, zit Delftse Poort allang vol', besluit **Van der Waals**. ■

NIKKI SCHUERMANS, SENIOR CONSULTANT REAL ESTATE STRATEGY
& INNOVATION BIJ CUSHMAN & WAKEFIELD

**'ROTTERDAM BESTAAT NOG TEVEEL UIT LOSSE GEBIEDEN DIE
ONVOLDENDE MET ELKAAR VERBONDEN ZIJN'**

HOTSPOTS

Toch heeft de stad nog meer voorzieningen en verbindingen nodig, stelt Nikki Schuermans. Schuermans is senior consultant Real Estate Strategy & Innovation bij Cushman & Wakefield. In opdracht van gemeente Rotterdam onderzocht ze met welke (ruimtelijke) ingrepen Rotterdam de toekomstbestendigheid en profilering van de Rotterdamse kantorenmarkt kan verbeteren en het vestigingsklimaat voor de prioritaire doelgroepen kan versterken. 'Rotterdam bestaat nog teveel uit losse gebieden die onvoldoende met elkaar verbonden zijn. Zo zijn de Kop van Zuid en het CBD nu twee verschillende gebieden. Om meer samenhang te krijgen, zijn veel nieuwe voorzieningen en betere verbindingen nodig.'

Er is volgens haar veel winst te behalen in de creatie van aantrekkelijke publieke ruimtes en hotspots. 'De bestaande hotspots zijn nog vaak te geïsoleerd en op zichzelf staand. Gebruik de aantrekkingskracht van een Witte de Withstraat, breidt het concept uit naar het omliggende gebied en ontsluit deze hotspot voor passanten in de Blaak, Coolsingel en Rotterdam Centraal. Het stationsgebied en het Weena zijn nu vooral een kantorengedebied. Na werktijd is het nog geen aantrekkelijk gebied om er te verblijven. Het gebied heeft verdichting nodig, met veel meer woningen, hotels,

leisure, eet- en drinktentjes, winkels. Dat geldt ook voor de Coolsingel, die nu nog teveel wordt bepaald door kantoren en auto's. Gelukkig wordt de Coolsingel verdicht met woningen en getransformeerd naar een autoluwe en groene wandelboulevard.'

FEYENOORD CITY

Buiten het centrum heeft Rotterdam een zo nog grotere opgave. 'Veel stadswijken hebben nog te weinig identiteit en community gevoel. Met een enkel vastgoedproject is het lastig om echt impact te hebben. Dat lukt wel als vastgoedinvesteerd de handen ineenslaan met overheid, bedrijfsleven, en zorg-, onderwijs- en kennisinstellingen. Rotterdam kan veel meer samenwerken met Erasmus MC, Erasmus Universiteit en Hogeschool Rotterdam. Al deze partijen zouden een langetermijnperspectief kunnen overeenkomen en langdurig investeringen aangaan. De door de gemeente aangewezen gebieden kunnen dan beter met elkaar worden verbonden met nieuwe publieke ruimtes en plezierige verblijfplekken. Een mooi voorbeeld is Feyenoord City. In deze integrale gebiedsontwikkeling rond het nieuwe stadion komt een hele woonwijk met kantoren, winkels, onderwijs, zorg en andere voorzieningen. Deze aanpak kan over de hele stad uitgerold worden.'