



VISIE

de ROTTERDAMSE *MENSENMAKEN* *de* STAD
2024
VASTGOEDWEEK



ROTTERDAM MIKT OP NIEUW-BOUW WAAR IEDEREEN VAN PROFITEERT

Ondanks de bouwcrisis en politieke onzekerheid blijven de nieuwe vastgoedprojecten zich aaneenrijgen in Rotterdam. De Maasstad is dan ook zeer in trek bij nieuwe bedrijven, studenten en woningzoekenden. Ook al ligt de focus op nieuwbouw, het stadsbestuur wil ook oog blijven houden voor bestaande Rotterdammers. Dat blijkt uit interviews met directeur Gebiedsontwikkeling Rotterdam **Jos Melchers**, bouwregisseur **Mattijs Rommelse** en directeur Bestaande Stad **Rogier André de La Porte** - allen namens **gemeente Rotterdam** - en **Made Real Estate**-directeur **Marco Clarijs**.



SOCIAAL CONCEPT MAAKT CHIC PARK 16HOVEN EEN BEETJE RIJKER

Ruime groenstroken en riant wonen voor de bovenkant van de vastgoedmarkt. Zo was het jarenlang in Park 16Hoven. Met het project De Valleï (Hof van Maasdam), in het hart van de woonwijk, komt daar verandering in. Bouwende ontwikkelaar **VORM** en de **gemeente Rotterdam** transformeren het chique poldergebied in een modern en gemêleerd stadsdeel. 'Rijkdom in de vorm van diversiteit', zo zeggen **Mo Sedighi** en **Desirée Simonis**.



IN HARTJE ROTTERDAM LAAT AIR ZIEN HOE HET WERKEN VAN DE TOEKOMST ERUIT ZIET

Het faillissement van Hudson's Bay, zadelde het centrum van Rotterdam eind 2019 op met een monofunctioneel en naar binnen gekeerd leegstaand warenhuis. Vanwege de locatie, op een van de meest bruisende plekken in de stad, lag transformatie naar appartementen voor de hand. Maar **NEOO** en **Schroders Capital Real Estate** bedachten een ander plan en kregen het gelijk aan hun zijde. Namens beide bedrijven lichten **Arjen Seckel** (partner/ontwikkelaar) en **Eppo Danser** (commercieel directeur) het succes van AIR toe.



COLUMN BETER TEN HALVE GEKEERD DAN TEN HELE GEDWAALD

René Maat Belastingadviseur en partner **Rechtstaete Vastgoedadvocaten** en **Belastingadviseur**



ADVERTENTIES

DVP



RECHTSTAETE



PROVADA





DIEPENHORST DE VOS EN PARTNERS

Onafhankelijk, betrokken, deskundig, daadkrachtig, integer en creatief

BOUWMANAGEMENT
VASTGOEDADVIES
PLANONTWIKKELING
HUISVESTINGSMANAGEMENT
BOUWKOSTENADVIES
INSTALLATIECONCEPTEN
BOUWTECHNIEK



WIJ ZIJN TE VINDEN OP PRINSES ALEXIALAAN 6 | 2496 XA DEN HAAG | T 088 01 06 800 | WWW.DVP.NL

juridische
dienst-
verlening

RechtStaete

VASTGOEDADVOCATEN & BELASTINGADVISEURS



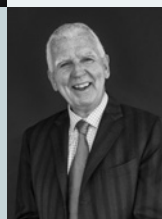
pragmatisch



fiscale
dienst-
verlening



hoog-
waardig



ambitieux



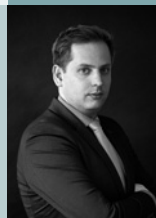
oplossings-
gericht



jarenlange
ervaring



vastgoed



Bijna 25 jaar bestaan wij als vastgoed niche kantoor en beschikken wij over de specifieke expertise die vereist is om onze cliënten helder en oplossingsgericht bij te staan. Onze adviseurs zijn niet alleen in staat onze cliënten van hoogwaardig juridisch en fiscaal advies te dienen, maar kunnen ook het verschil maken bij onderhandelingen en – ter voorkoming van – rechtsgedingen.

Aarzel niet contact met ons op te nemen, goede ondersteuning is immers onmisbaar!

De Cuserstraat 93
1081 CN Amsterdam
Postbus 75638
1070 AP Amsterdam

T +31 20 573 03 60
info@rechtstaete.nl
www.rechtstaete.nl

ROTTERDAM MIKT OP NIEUW-BOUW WAAR IEDEEREEN VAN PROFITEERT



Ondanks de bouwcrisis en politieke onzekerheid blijven de nieuwe vastgoedprojecten zich aaneenrijgen in Rotterdam. De Maasstad is dan ook zeer in trek bij nieuwe bedrijven, studenten en woningzoekenden. Ook al ligt de focus op nieuwbouw, het stadsbestuur wil ook oog blijven houden voor bestaande Rotterdammers.

Dat blijkt uit interviews met directeur Gebiedsontwikkeling Rotterdam Jos Melchers, bouwregisseur Mattijs Rommelse en directeur Bestaande Stad Rogier André de La Porte - allen namens gemeente Rotterdam - en Made Real Estate-directeur Marco Clarijs. De bouwcrisis, veroorzaakt door hoge bouw- en financieringskosten en onzekerheid over regulering van de middeldure huurwoningmarkt, laat ook Rotterdam niet ongemoeid.

Onder meer op het Wijnhaveneiland gaat de woningbouw in de Glashaventoren niet door, maar zal het bestaande gebouw tot hotel omgebouwd worden. Dit geldt eveneens voor het woningproject aan Coolsingel 75, waar Edge nu een hoogwaardig kantoor ontwikkelt.

Ook al zijn woningprojecten nu lastig rendabel te krijgen en zijn er projecten af- of uitgesteld, het stadsbestuur maakt zich geen zorgen. De stad heeft namelijk een pijlpijn van ruim 45.000 woningen, verdeeld over 300 grotere projecten en 250 kleinere ontwikkelingen. 'De afgelopen zes jaar lag onze jaarlijkse woningbouwproductie gemiddeld tussen de 3.000 en 4.000.

Waar andere steden in 2023 een grote terugval hadden, kwam de bouwstart in Rotterdam nog uit op 3.100 woningen', meldt bouwregisseur Mattijs Rommelse.

Bouwsubsidies

Voor het stadsbestuur is het essentieel dat een groot deel van de nieuwe woningen betaalbaar blijven, stelt hij. 'Binnenstedelijke betaalbare woningbouw is met de huidige kosten en de rentestand niet of nauwelijks rendabel. Daar moet structureel geld bij.

Rotterdam heeft daarom een doorbouwakkoord gesloten en 50 miljoen euro beschikbaar gesteld om de onrendabele top van belangrijke projecten te financieren. Met de woningbouw- en startbouwimpuls van het Rijk gaat de totale steun zelfs richting 100 miljoen euro. Afgelopen jaar is bij 53 procent in het sociale en het middeldure segment gestart met de bouw. Dat brengen we zo snel mogelijk naar minimaal 55 en in 2026 naar 65 procent.'

'ROTTERDAM HEEFT 100 MILJOEN EURO OM ONRENDABELE TOP PROJECTEN TE FINANCIEREN'

Nieuwe kabinet

Een fors deel van de woningen kan pas na infrastructurele investeringen worden gebouwd. Daarvoor kijkt de stad naar het nieuwe kabinet, verklaart directeur Gebiedsontwikkeling Jos Melchers. 'Investeringen door het nieuwe kabinet in werkgelegenheid, wonen en infrastructuur, maar met name

in openbaar vervoer en uitbreiding van het elektriciteitsnet, zijn essentieel. Rotterdam heeft als mainport al steun gekregen voor de energietransitie van de haven, de nieuwe oeververbinding,

alsook investeringen in de zogeheten Oude Lijn tussen Leiden en Dordrecht en in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Alleen de nieuwe brug maakt al de bouw van 30.000 woningen in de oostflank van Rotterdam mogelijk. Maar wij en de

hele Metropoolregio Den Haag-Rotterdam hebben meer steun nodig, bijvoorbeeld voor ontwikkelingen van voormalige havengebieden en brownfield-opgaves. Daarvoor is ook steun nodig vanuit de provincie en Brussel.'

Kantorenbouw

Behalve om woningen zit Rotterdam ook dringend verlegen om nieuwe kantoren, legt Melchers uit. 'Tien jaar geleden lag de leegstand nog op 18 procent, nu is die praktisch verdampt.

Door de huidige schaarste van goede duurzame kantoorruimtes stijgen de huurprijzen en is kantorennieuwbouw aantrekkelijker voor investeerders. Rotterdam gaat zich dan ook meer op de bouw van nieuwe kantoren richten. In het CBD zinnen we in het Schiekadeblok op ruim 45.000 m² aan kantoorruimte; niet alleen voor high-end gebruikers maar ook de creatieve sector. In mixed-use projecten zoals The Modernist en Treehouse is ongeveer 27.500 m² kantoorruimte voorzien. Op de Blaak is 30.000 m² en op de Coolsingel is ongeveer 70.000 m² aan nieuwe kantoren of transformaties gepland. In het gebied Prins Alexander staat daarnaast circa 20.000 m² op de rol. Kantoren zijn eveneens opgenomen in het vastgoedprogramma van Rijnhaven en Feyenoord City.'

Niet in aanbouw

Vastgoedadviseur Marco Clarijs, voorheen city leader bij CBRE Rotterdam die net vastgoedadvieskantoor Made Real Estate heeft opgericht, blijft zich echter zorgen maken over de kantorenbouw. 'In 2017 studeerde ik af aan de ASRE met een scriptie over de mismatch tussen vraag en aanbod op de Rotterdamse kantorenmarkt. De conclusie was destijds dat de omvang van de

beoogde nieuwbouwontwikkelingen in het CBD van Rotterdam slechts een fractie was van de vraag. En sinds die tijd is er geen enkel nieuw kantoor opgeleverd. De leegstand is alleen maar verder gedaald tot ver onder het frictieniveau.

Het frustrerende is dat de toen genoemde nieuwbouwprojecten nog steeds niet in aanbouw zijn. Intussen neemt de krapte verder toe en worden leegstand en nieuw aanbod rap opgevuld, zoals Air Offices dat al voor driekwart is verhuurd.'

Geen financiering

Dat het Rotterdamse stadsbestuur de planvoorraad kantoren wil vergroten, noemt hij bemoeidgend. 'Maar de stad kan deze projecten niet realiseren, dat doen de marktpartijen. Nieuwbouw is een ingewikkelde puzzel met vaak een ontbrekend stukje niet te maken is. Op dit moment is het vooral lastig om grote kantorenprojecten te financieren. Banken lijken kantoren te risicovol te vinden en eisen een hoog percentage voorverhuur. Een forward funding van een institutionele investeerder is in de huidige markt ook praktisch onhaalbaar. Zo duurt het lang voordat een ontwikkelaar de bouw kan starten.'

Clarijs ziet dan ook steeds meer parallellen tussen de commerciële vastgoedsector en de woningmarkt. 'Veel woningzoekende middeninkomens kunnen nauwelijks meer terecht in het centrum. Op de kantorenmarkt gaan we dezelfde kant op. De krapte op de kantorenmarkt nabij OV-knooppunten wordt nu zo groot dat er geen plek meer is voor startende bedrijven en maatschappelijke instellingen. Net als op de woningmarkt is er geen doorstroming. In een gezonde markt kunnen gevestigde bedrijven doorstromen naar moderne kantoren, zodat start-ups en maatschappelijke instellingen hun plek kunnen innemen. In Rotterdam is die jaarlijkse vraag in het centrum minimaal 50.000 m². Maar die cyclus komt tot stilstand als er niet voldoende nieuwbouw is.'

'STADSBESTUUR GAAT ZICH MEER OP DE BOUW VAN NIEUWE KANTOREN RICHTEN'

Nieuwe kabinet

Een fors deel van de woningen kan pas na infrastructurele investeringen worden gebouwd. Daarvoor kijkt de stad naar het nieuwe kabinet, verklaart directeur Gebiedsontwikkeling Jos Melchers. 'Investeringen door het nieuwe kabinet in werkgelegenheid, wonen en infrastructuur, maar met name

in openbaar vervoer en uitbreiding van het elektriciteitsnet, zijn essentieel. Rotterdam heeft als mainport al steun gekregen voor de energietransitie van de haven, de nieuwe oeververbinding,

alsook investeringen in de zogeheten Oude Lijn tussen Leiden en Dordrecht en in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Alleen de nieuwe brug maakt al de bouw van 30.000 woningen in de oostflank van Rotterdam mogelijk. Maar wij en de

hele Metropoolregio Den Haag-Rotterdam hebben meer steun nodig, bijvoorbeeld voor ontwikkelingen van voormalige havengebieden en brownfield-opgaves. Daarvoor is ook steun nodig vanuit de provincie en Brussel.'

Kantorenbouw

Behalve om woningen zit Rotterdam ook dringend verlegen om nieuwe kantoren, legt Melchers uit. 'Tien jaar geleden lag de leegstand nog op 18 procent, nu is die praktisch verdampt.

Door de huidige schaarste van goede duurzame kantoorruimtes stijgen de huurprijzen en is kantorennieuwbouw aantrekkelijker voor investeerders. Rotterdam gaat zich dan ook meer op de bouw van nieuwe kantoren richten. In het CBD zinnen we in het Schiekadeblok op ruim 45.000 m² aan kantoorruimte; niet alleen voor high-end gebruikers maar ook de creatieve sector. In mixed-use projecten zoals The Modernist en Treehouse is ongeveer 27.500 m² kantoorruimte voorzien. Op de Blaak is 30.000 m² en op de Coolsingel is ongeveer 70.000 m² aan nieuwe kantoren of transformaties gepland. In het gebied Prins Alexander staat daarnaast circa 20.000 m² op de rol. Kantoren zijn eveneens opgenomen in het vastgoedprogramma van Rijnhaven en Feyenoord City.'

Niet in aanbouw

Vastgoedadviseur Marco Clarijs, voorheen city leader bij CBRE Rotterdam die net vastgoedadvieskantoor Made Real Estate heeft opgericht, blijft zich echter zorgen maken over de kantorenbouw. 'In 2017 studeerde ik af aan de ASRE met een scriptie over de mismatch tussen vraag en aanbod op de Rotterdamse kantorenmarkt. De conclusie was destijds dat de omvang van de

beoogde nieuwbouwontwikkelingen in het CBD van Rotterdam slechts een fractie was van de vraag. En sinds die tijd is er geen enkel nieuw kantoor opgeleverd. De leegstand is alleen maar verder gedaald tot ver onder het frictieniveau.

Het frustrerende is dat de toen genoemde nieuwbouwprojecten nog steeds niet in aanbouw zijn. Intussen neemt de krapte verder toe en worden leegstand en nieuw aanbod rap opgevuld, zoals Air Offices dat al voor driekwart is verhuurd.'

Geen financiering

Dat het Rotterdamse stadsbestuur de planvoorraad kantoren wil vergroten, noemt hij bemoeidgend. 'Maar de stad kan deze projecten niet realiseren, dat doen de marktpartijen. Nieuwbouw is een ingewikkelde puzzel met vaak een ontbrekend stukje niet te maken is. Op dit moment is het vooral lastig om grote kantorenprojecten te financieren. Banken lijken kantoren te risicovol te vinden en eisen een hoog percentage voorverhuur. Een forward funding van een institutionele investeerder is in de huidige markt ook praktisch onhaalbaar. Zo duurt het lang voordat een ontwikkelaar de bouw kan starten.'

Clarijs ziet dan ook steeds meer parallellen tussen de commerciële vastgoedsector en de woningmarkt. 'Veel woningzoekende middeninkomens kunnen nauwelijks meer terecht in het centrum. Op de kantorenmarkt gaan we dezelfde kant op. De krapte op de kantorenmarkt nabij OV-knooppunten wordt nu zo groot dat er geen plek meer is voor startende bedrijven en maatschappelijke instellingen. Net als op de woningmarkt is er geen doorstroming. In een gezonde markt kunnen gevestigde bedrijven doorstromen naar moderne kantoren, zodat start-ups en maatschappelijke instellingen hun plek kunnen innemen. In Rotterdam is die jaarlijkse vraag in het centrum minimaal 50.000 m². Maar die cyclus komt tot stilstand als er niet voldoende nieuwbouw is.'

'DE KRAPTE IS ZO GROOT DAT ER IN HET CENTRUM AMPER PLEK MEER IS VOOR STARTENDE BEDRIJVEN'

In harmonie

In het geweld van alle nieuwbouw verdedigt directeur Bestaande Stad Rogier André de La Porte de belangen van de huidige Rotterdammers. Dat ziet hij als zijn plicht, zegt hij in een interview met congresorganisator Spry. 'Ondanks de vele nieuwbouw moet het verleden en het heden een belangrijke plek blijven houden.

Voor de huidige bewoners - en net zo goed voor mijzelf als geboren en getogen Rotterdammer - moet de stad herkenbaar blijven. Ontwikkelaars moeten de nieuwbouw op harmonieuze wijze in het bestaande en het historisch erfgoed laten overlopen. Het bestaande geeft een nieuwe plek bovendien karakter. Zo blijven oude Rotterdammers zich thuisvoelen in de stad.'

Soms dreigen de bestaande belangen onder te sneeuwen, constateert hij. 'Het moet wel een stad voor alle Rotterdammers blijven. Zo zijn in het vernieuwde Katendrecht veel dure woningen, hippe winkels en horeca toegevoegd. De oude bewoners hebben daar weinig mee op, terwijl basisvoorzieningen als een supermarkt en schoenmaker zijn verdwenen. Die zorgen bestaan ook bij jonge, creatieve ondernemers en kunstenaars die goedkoop huren maar soms moeten wijken voor nieuwbouw. In het Schiekadeblok hebben ze economisch veel waarde en levendigheid toegevoegd. In de nieuwbouwplannen moet er plek voor hen blijven.'

Profijt Rotterdammers

Zijn advies aan ontwikkelaars is dat bij nieuwbouw ook de situatie van bestaande bewoners moet verbeteren. 'Ik ben medeverantwoordelijk voor het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Met gebiedsontwikkeling Feyenoord City/XL, een nieuw intercitystation en een nieuwe oeververbinding staat hier veel te gebeuren. De huidige bewoners vinden het al spannend dat er met Feyenoord City 3.700 woningen bijkomen. Ze vragen zich af wat de impact op hen wordt. Met de wijkraad bespreek ik hun zorgen over parkeervoorzieningen en een mogelijk tekort aan scholen en huisartsen. Dit stadsbestuur staat echter goede groei voor. Met ontwikkelaars zullen we sluitende afspraken maken over afdoende maatschappelijke voorzieningen, een goede verkeersafwikkeling en genoeg groen.'

SOCIAAL CONCEPT MAAKT CHIC PARK 16HOVEN EEN BEETJE RIJKER



Mo Sedighi en Desirée Simonis

Ruime groenstroken en riant wonen voor de bovenkant van de vastgoedmarkt. Zo was het jarenlang in Park 16Hoven. Met het project [De Vallei \(Hof van Maasdam\)](#), in het hart van de woonwijk, komt daar verandering in. Bouwende ontwikkelaar VORM en de gemeente Rotterdam transformeren het chique poldergebied in een modern en gemêleerd stadsdeel. ‘Rijkdom in de vorm van diversiteit’, zo zeggen Mo Sedighi en Desirée Simonis.

De kwaliteit blijft onveranderd hoog, maar de opzet van de wijk - met bijbehorende functionaliteiten zoals buurtsuper en horeca - wordt zichtbaar anders. Twintig jaar geleden werd Park 16Hoven ontwikkeld voor de hoger opgeleiden met gemiddeld hogere inkomens, woonachtig in flinke woningen. Nu komt daar een bijzonder project van VORM bij, bestaande uit voornamelijk sociale huurwoningen.

Beeld:
Marcel Kruijer

‘Ooit kwamen hier louter traditionele gezinnen met jonge kinderen én een sterke drang naar ruimte en wooncomfort. Die vonden ze toen niet in de bestaande stad, maar wel ver erbuiten.

Om ervoor te zorgen dat we deze groep mensen binnen de gemeentegrenzen konden houden, creëerden we in de polder een nieuwe stek. Dat is de gedachte achter het woonconcept Park 16Hoven. Ruim. Groen. Grondgebonden woningen. Een prachtige plek voor een doelgroep die iedere stad economisch graag ziet’, vertelt Desirée Simonis.

De Projectmanager gebiedsontwikkeling van de gemeente Rotterdam, zegt het niet direct met zoveel woorden, maar ‘spannend’ vindt ze het aanstaande nieuwbouwplan daarom des te meer. De Vallei husselt de initiële samenstelling van Park 16Hoven door elkaar.

‘Met De Vallei maken wij de wijk af.’ Ze weegt haar woorden zorgvuldig. ‘We zien enerzijds de noodzaak van verdichting, om het woningtekort op te lossen. Maar de kern van deze ontwikkeling zit

‘em eigenlijk in het feit dat we geen wijken meer bouwen waar enkel gewoond wordt. We kijken vooral naar een combinatie van wonen met (maatschappelijke) voorzieningen in een fijne omgeving. In het huidige tijdsframe passen grote woonwijken zonder voorzieningen niet meer. Het gaat om *stads*ontwikkeling. Het woord zelf zegt het al. Voorzieningen voegen leefbaarheid toe. Ze kunnen bijdragen aan

samenhang en zijn soms - omdat mensen elkaar daar ontmoeten - zelfs een antwoord op vereenzaming. Daarom ben ik zo trots op de planvorming van het project De Vallei. Sociaal, middelduur en de luxe woningen in één wijk met elkaar integreren. Voorzieningen en aantrekkelijke openbare ruimte. Dat is een mooi voorbeeld van hoe Rotterdam dit doet.’

Stedelijke interventie

Het is een stedelijke interventie van een lokale overheid, in samenwerking met een vooruitstrevende marktpartij. 132 nieuwe woningen, waarvan 110 sociale huur, in een omgeving met veelal grondgebonden woningen. Verschillende functies trapsgewijs op de vallei-terrassen. Een parkeergarage, niet ondergronds, maar juist met mosachtige begroeiing boven het maaiveld uit stekend, om nog

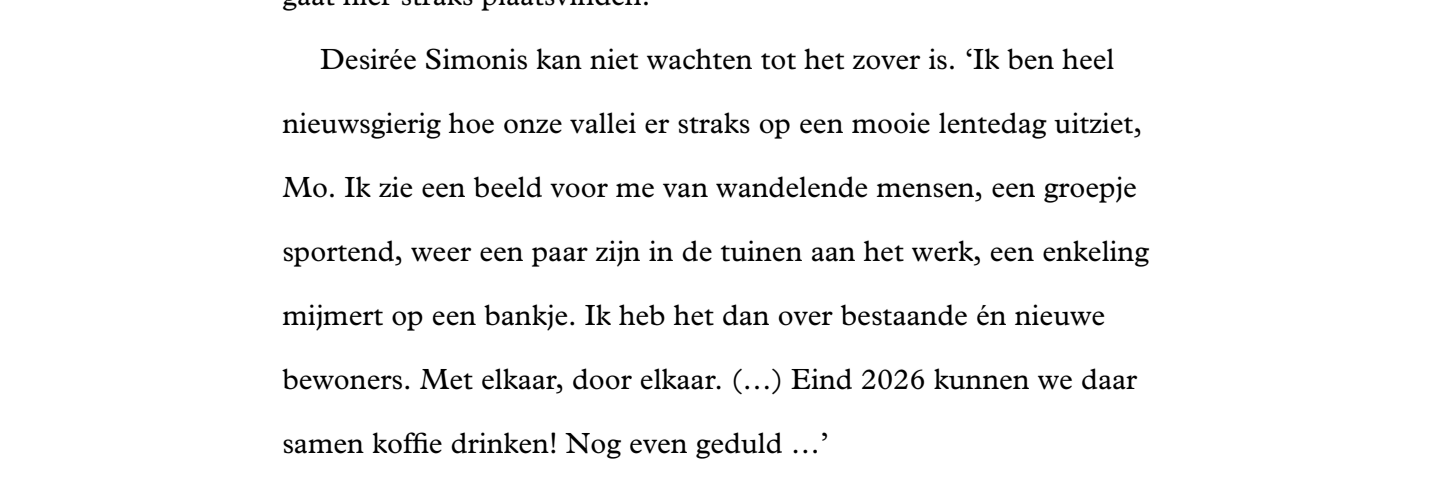
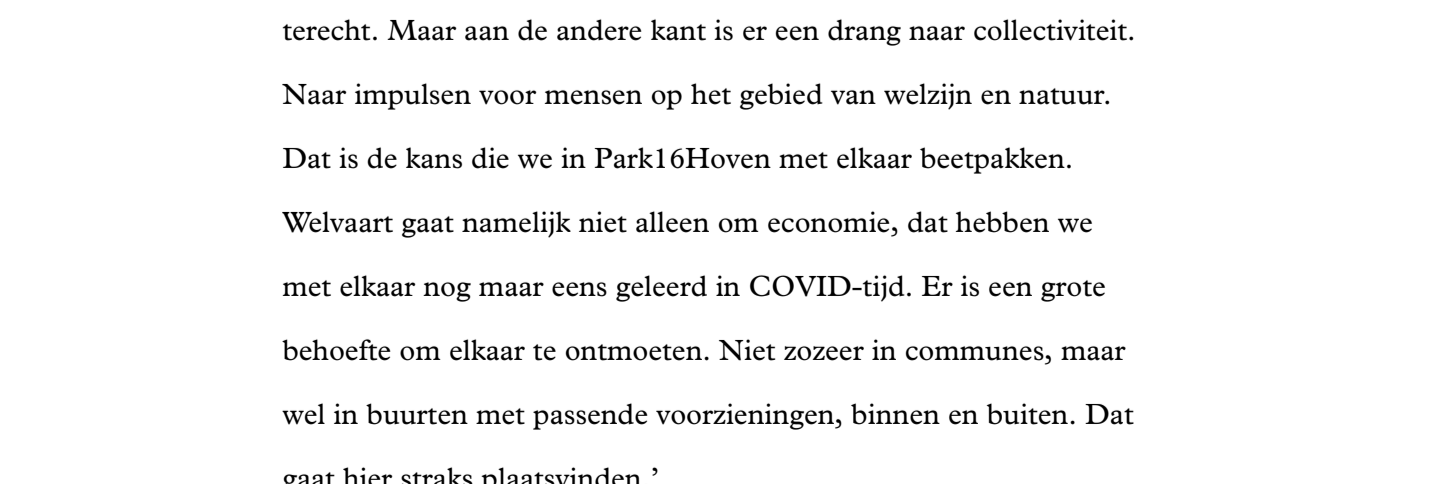
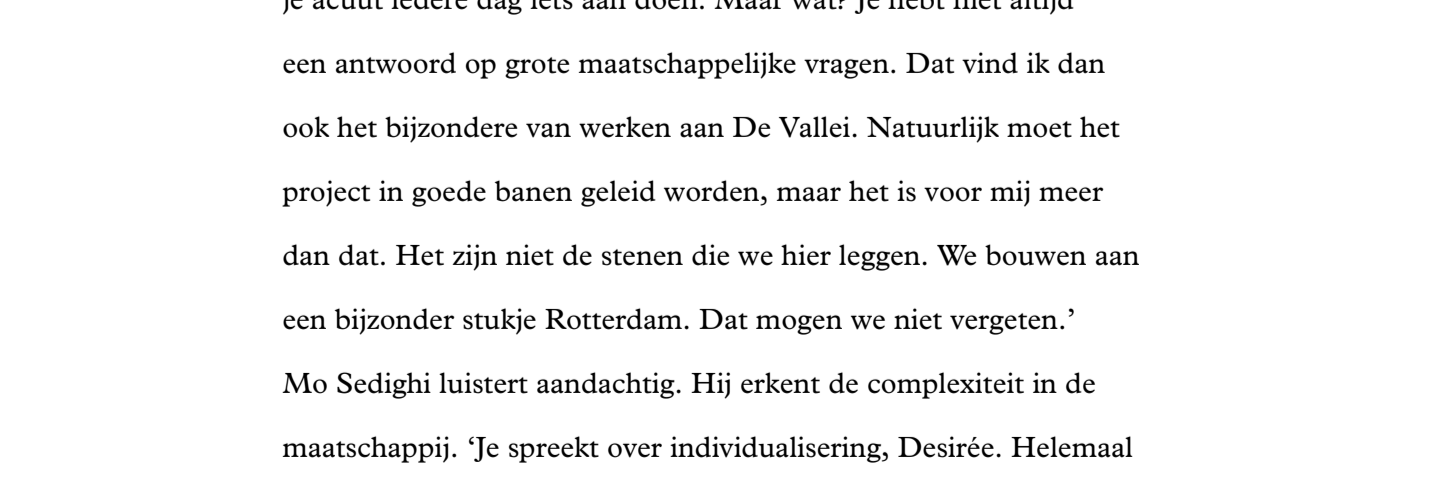
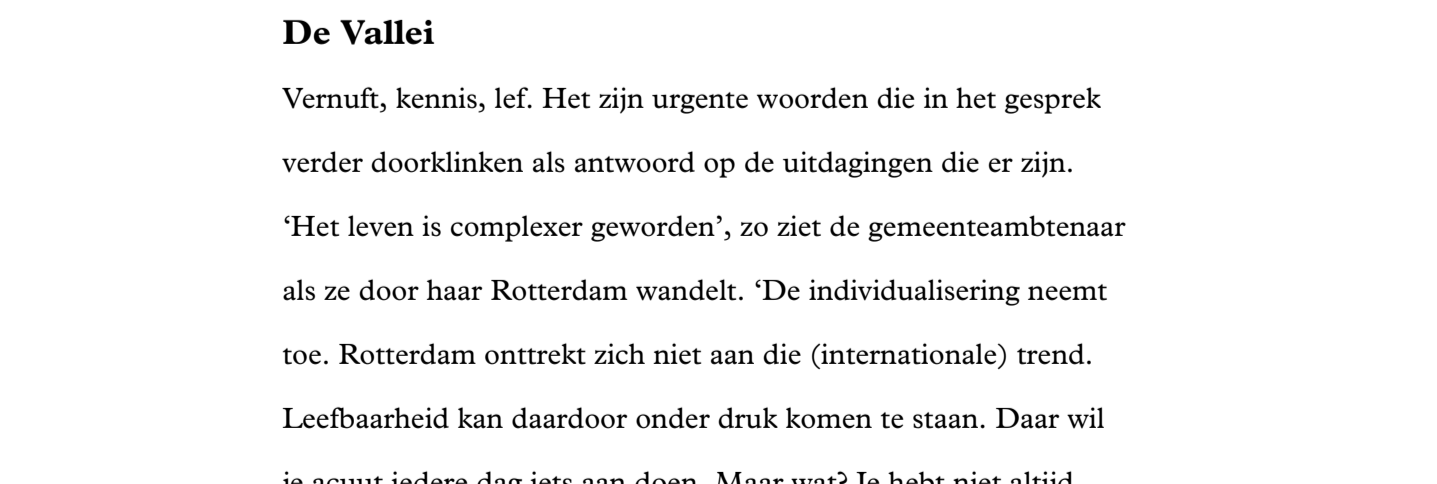
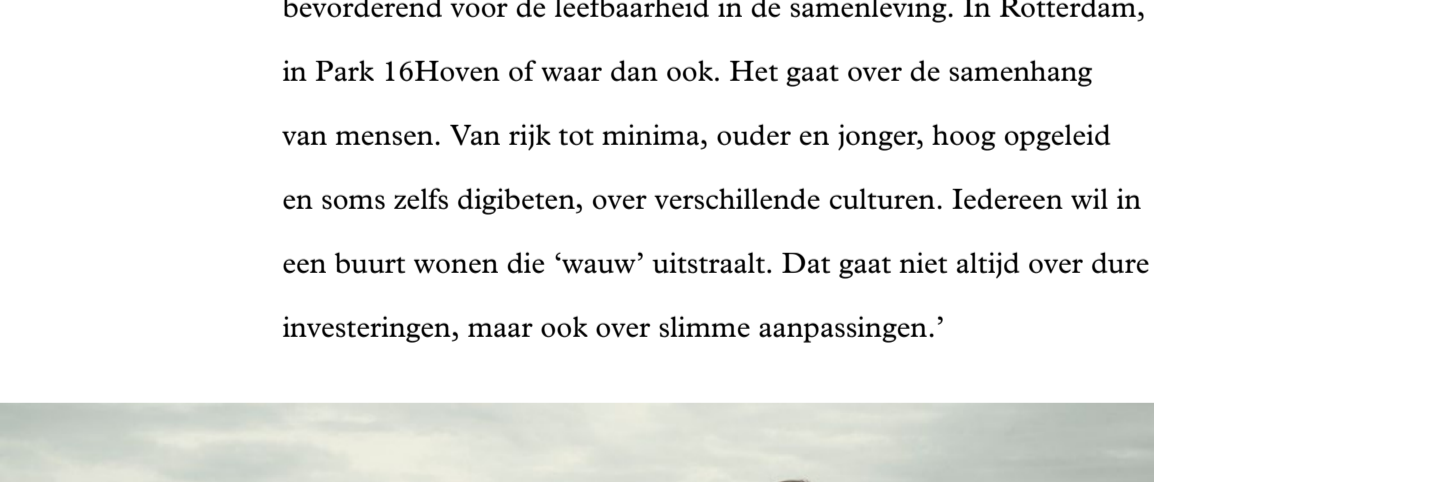
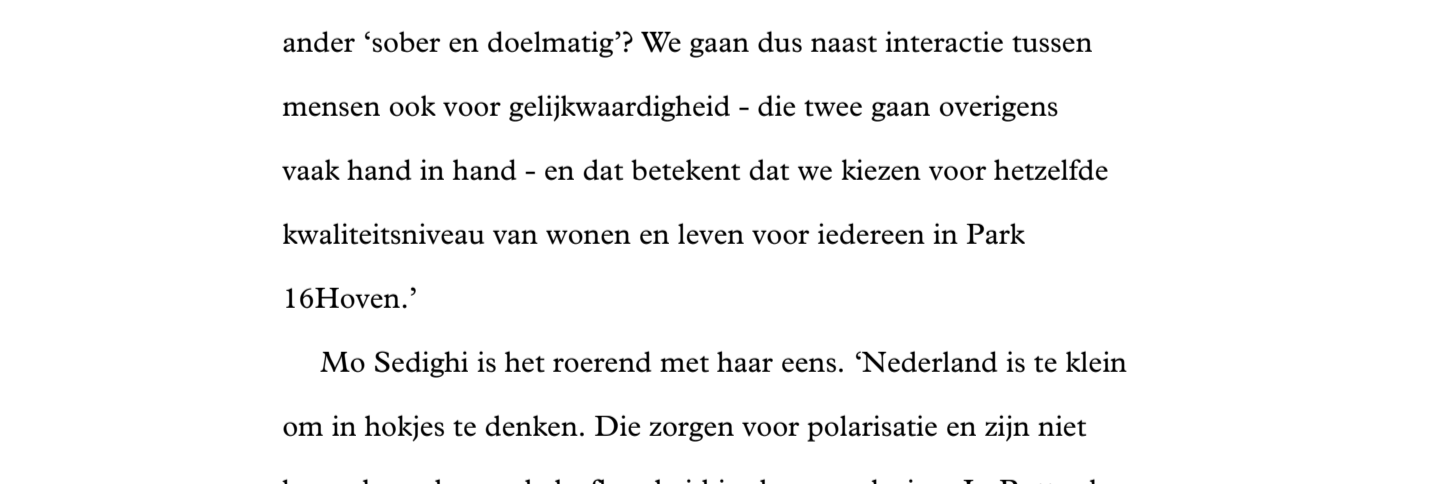
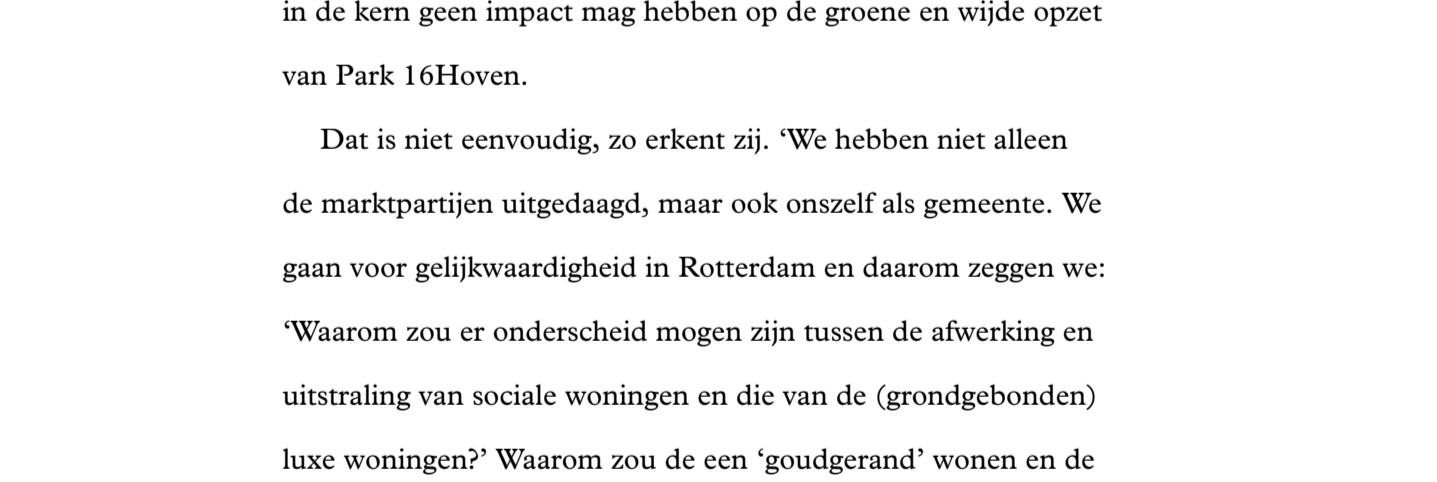
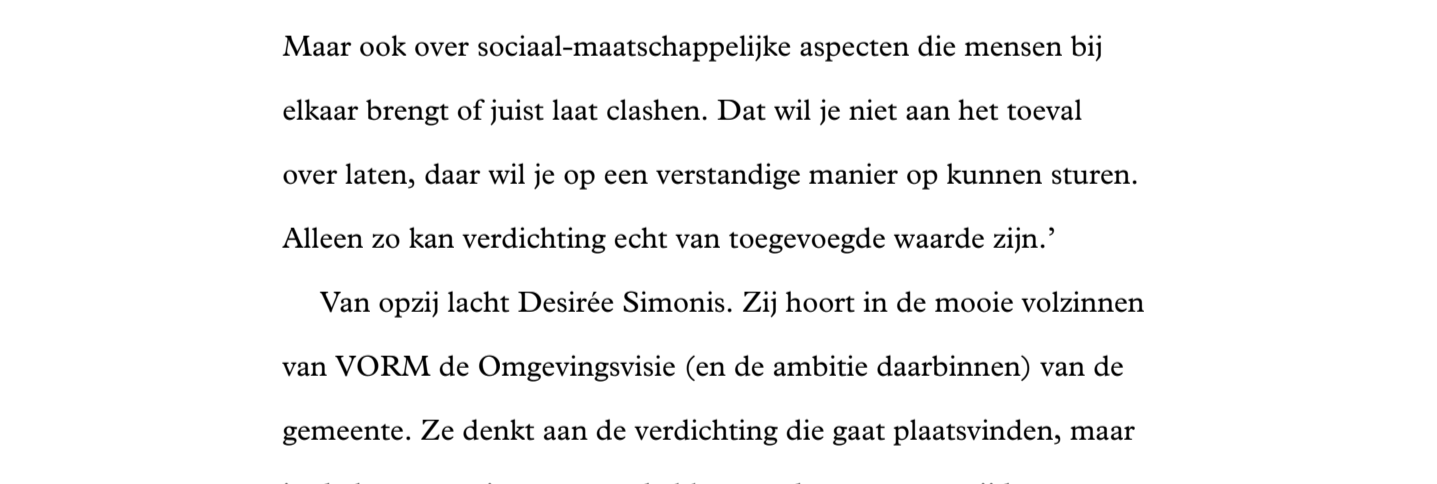
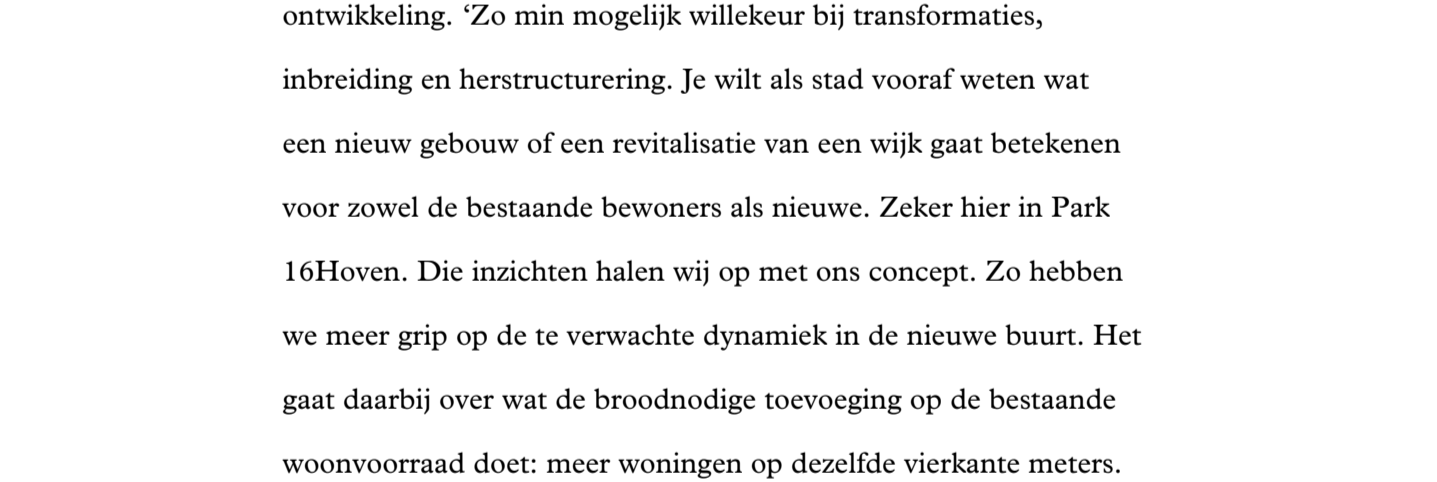
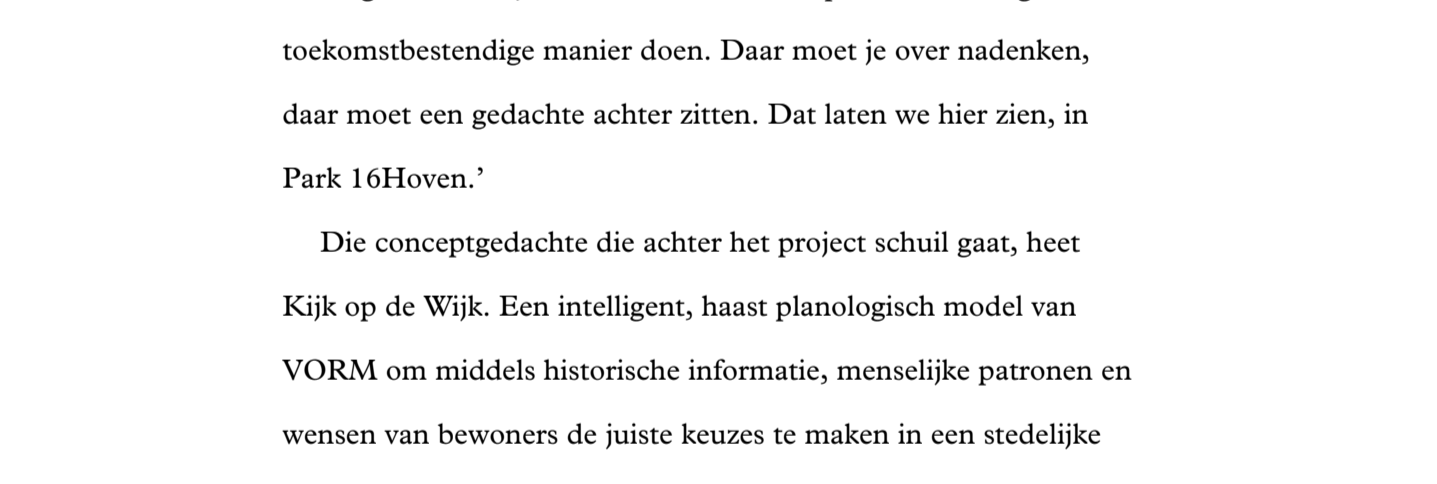
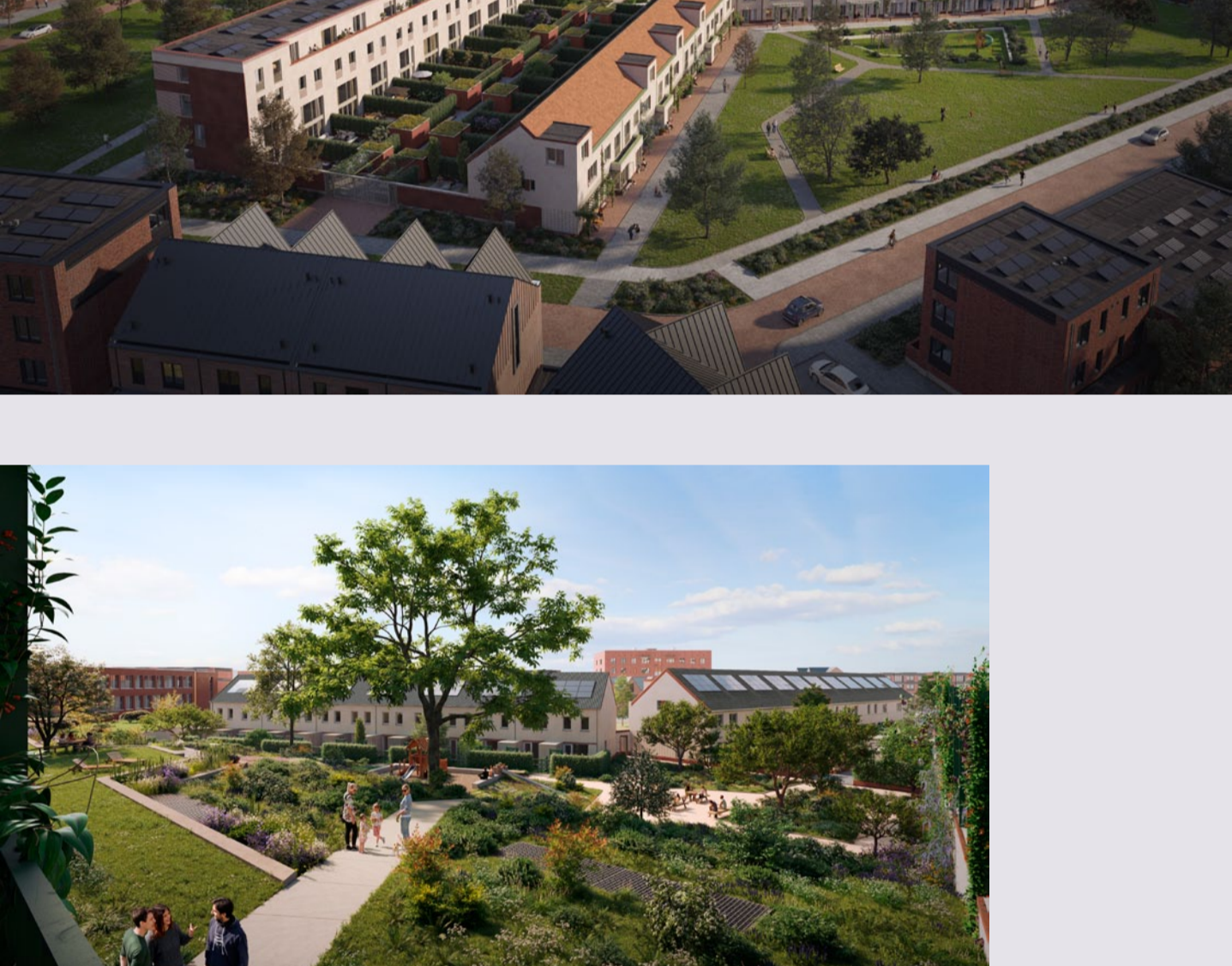
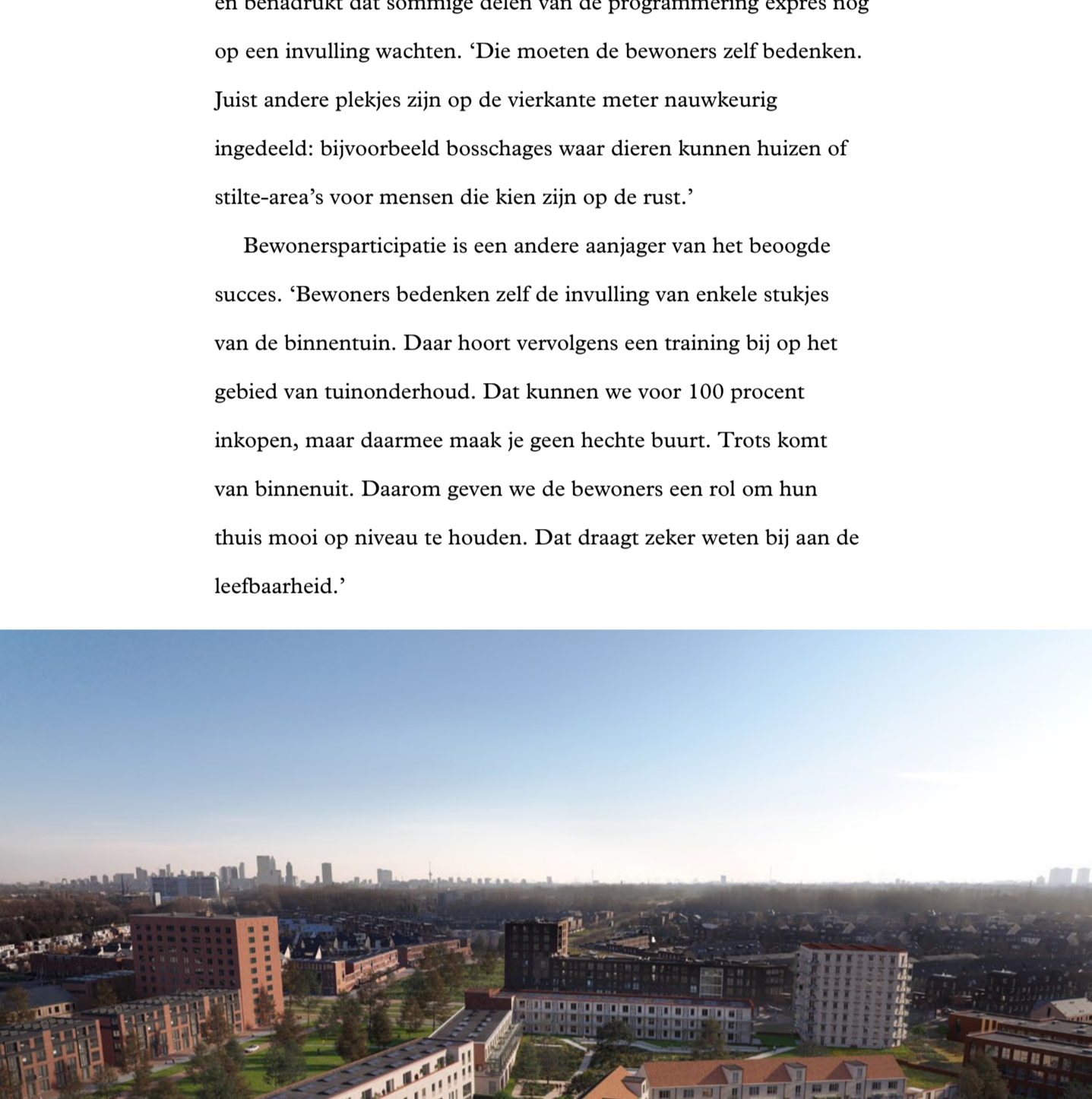
meer kunstmatige hoogteverschillen in het landschap te creëren.

‘De aaibaarheid van De Vallei is op het eerste gezicht het landschappelijke. We creëren aanzienlijke heuvels in de anders zo vlakke Zuid-Hollandse polder. Veel glooiend groen in een collectieve binnenwereld, met daaromheen een buurtcafé, speelplaats, leeszaal en gezondheidscentrum. Zo focussen we ons niet op één doelgroep, maar op diverse typen. We stimuleren spontane ontmoetingen, tussen bestaande en nieuwe bewoners, die er misschien anders nooit zouden zijn. Dat is een absolute verrijking.’

Mo Sedighi, senior conceptontwikkelaar bij VORM, praat onafgebroken over wat komen gaat. Hij kent elk detail van De Vallei en benadrukt dat sommige delen van de programmering expres nog op een invulling wachten. ‘Die moeten de bewoners zelf bedenken. Juist andere plekken zijn op de vierkante meter nauwkeurig

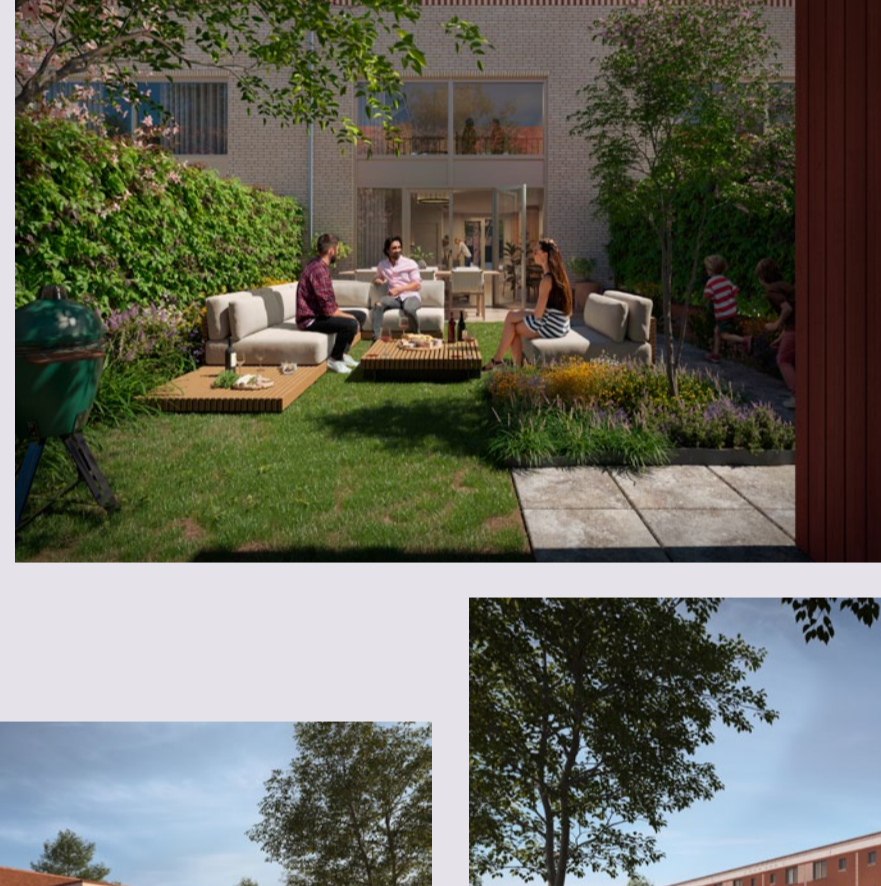
ingedeeld: bijvoorbeeld bosschages waar dieren kunnen huizen of stilte-area's voor mensen die kien zijn op de rust.’

Bewonersparticipatie is een andere aanjager van het beoogde succes. ‘Bewoners bedenken zelf de invulling van enkele stukjes van de binnentuin. Daar hoort vervolgens een training bij op het gebied van tuinonderhoud. Dat kunnen we voor 100 procent inkopen, maar daarmee maak je geen hechte buurt. Trots komt van binnenuit. Daarom geven we de bewoners een rol om hun thuis mooi op niveau te houden. Dat draagt zeker weten bij aan de leefbaarheid.’



‘TUINONDERHOUD KUNNEN WE VOOR 100 PROCENT INKOPEN, MAAR DAARMEE MAAK JE GEEN HECHTE BUURT. TROTS KOMT VAN BINNENUIT’

U bent
halvewege



Kijk op de Wijk

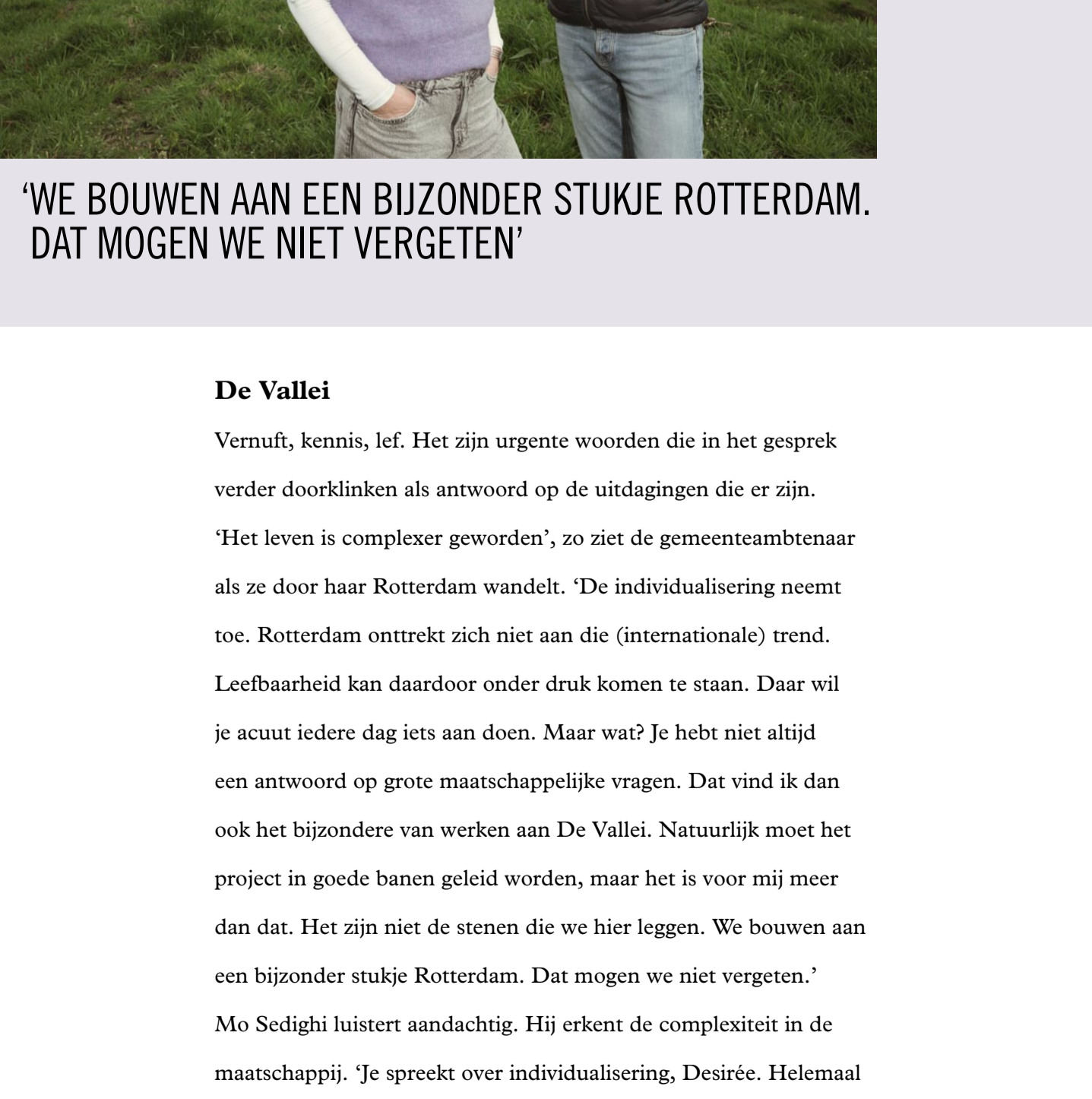
De conceptontwikkelaar van VORM kan het weten. Hij kent de sociaal maatschappelijke trends en data in ons land. Hij spreekt over de verantwoordelijkheid die de vastgoedsector op dit moment in de geschiedenis heeft: ‘We moeten honderduizenden woningen bouwen, maar moeten dat wel op een verstandige en toekomstbestendige manier doen. Daar moet je over nadenken, daar moet een gedachte achter zitten. Dat laten we hier zien, in Park 16Hoven.’

Die conceptgedachte die achter het project schuil gaat, heet Kijk op de Wijk. Een intelligent, haast planologisch model van VORM om middels historische informatie, menselijke patronen en wensen van bewoners de juiste keuzes te maken in een stedelijke ontwikkeling. ‘Zo min mogelijk willekeur bij transformaties, inbreiding en herstructurering. Je wilt als stad vooraf weten wat een nieuw gebouw of een revitalisatie van een wijk gaat betekenen voor zowel de bestaande bewoners als nieuwe. Zeker hier in Park 16Hoven. Die inzichten halen wij op met ons concept. Zo hebben we meer grip op de te verwachte dynamiek in de nieuwe buurt. Het gaat daarbij over wat de broodnodige toevoeging op de bestaande woonvoorraad doet: meer woningen op dezelfde vierkante meters. Maar ook over sociaal-maatschappelijke aspecten die mensen bij elkaar brengt of juist laat clashen. Dat wil je niet aan het toeval over laten, daar wil je op een verstandige manier op kunnen sturen. Alleen zo kan verdichting echt van toegevoegde waarde zijn.’

Van opzij lacht Desirée Simonis. Zij hoort in de mooie volzinnen van VORM de Omgevingsvisie (en de ambitie daarbinnen) van de gemeente. Ze denkt aan de verdichting die gaat plaatsvinden, maar in de kern geen impact mag hebben op de groene en wijde opzet van Park 16Hoven.

Dat is niet eenvoudig, zo erkent zij. ‘We hebben niet alleen de marktpartijen uitgedaagd, maar ook onszelf als gemeente. We gaan voor gelijkwaardigheid in Rotterdam en daarom zeggen we: ‘Waarom zou er onderscheid mogen zijn tussen de afwerking en uitstraling van sociale woningen en die van de (grondgebonden) luxe woningen?’ Waarom zou de een ‘goudgerand’ wonen en de ander ‘sober en doelmatig’? We gaan dus naast interactie tussen mensen ook voor gelijkwaardigheid - die twee gaan overigens vaak hand in hand - en dat betekent dat we kiezen voor hetzelfde kwaliteitsniveau van wonen en leven voor iedereen in Park 16Hoven.’

Mo Sedighi is het roerend met haar eens. ‘Nederland is te klein om in hokjes te denken. Die zorgen voor polarisatie en zijn niet bevorderend voor de leefbaarheid in de samenleving. In Rotterdam, in Park 16Hoven of waar dan ook. Het gaat over de samenhang van mensen. Van rijk tot minima, ouder en jonger, hoog opgeleid en soms zelfs digibeten, over verschillende culturen. Iedereen wil in een buurt wonen die ‘wauw’ uitstraalt. Dat gaat niet altijd over dure investeringen, maar ook over slimme aanpassingen.’



‘WE BOUWEN AAN EEN BIJZONDER STUKJE ROTTERDAM. DAT MOGEN WE NIET VERGETEN’

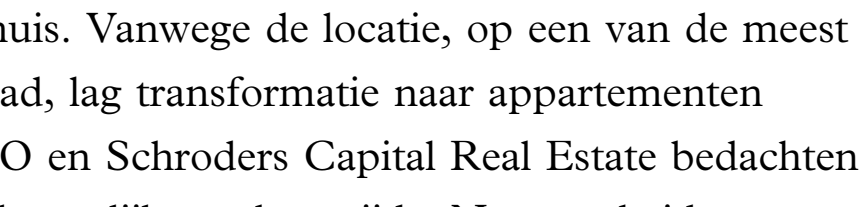
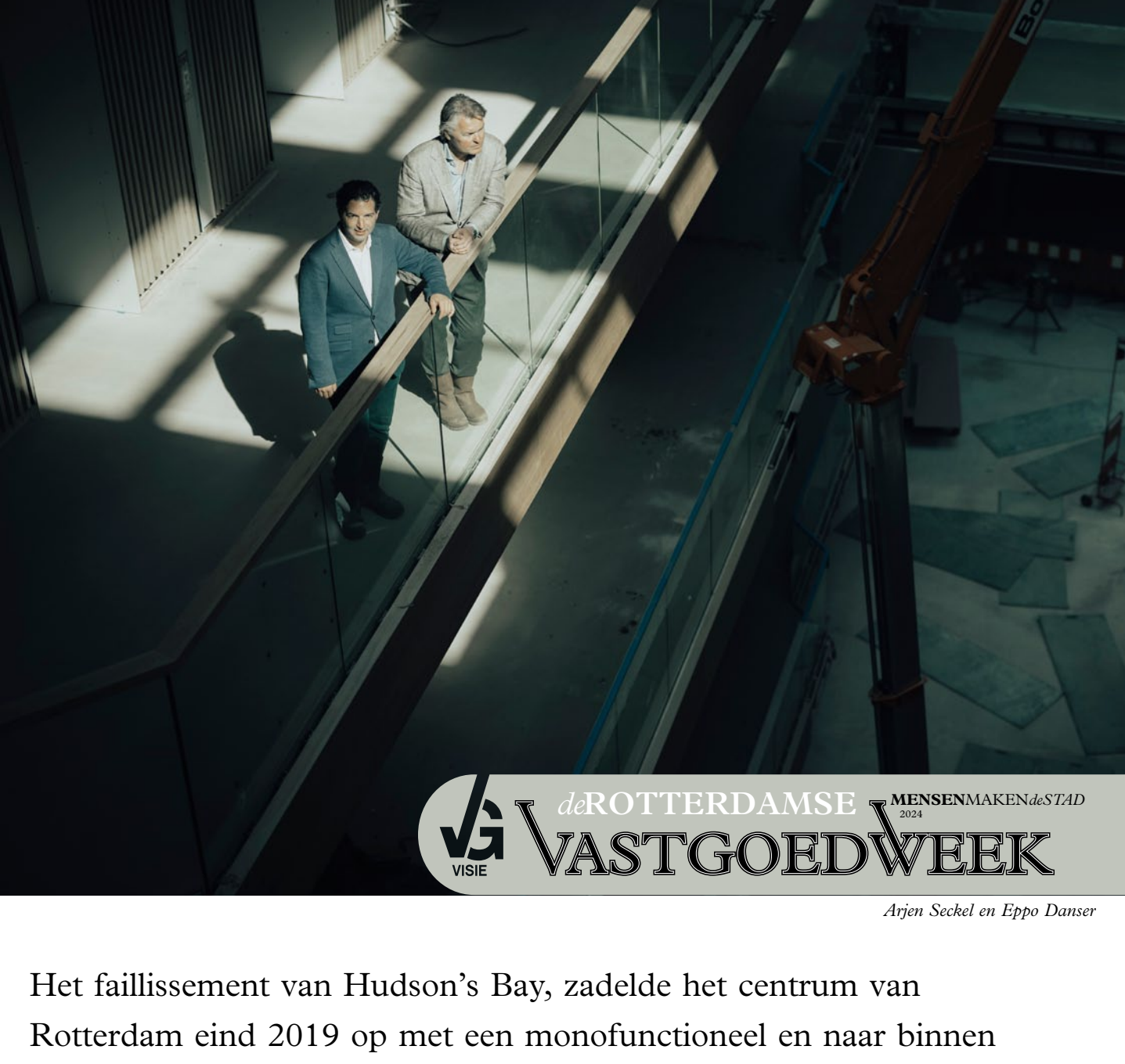
De Vallei

Vernuft, kennis, lef. Het zijn urgente woorden die in het gesprek verder doorklinken als antwoord op de uitdagingen die er zijn. ‘Het leven is complexer geworden’, zo ziet de gemeenteambtenaar als ze door haar Rotterdam wandelt. ‘De individualisering neemt toe. Rotterdam onttrekt zich niet aan die (internationale) trend. Leefbaarheid kan daardoor onder druk komen te staan. Daar wil je acuut iedere dag iets aan doen. Maar wat? Je hebt niet altijd een antwoord op grote maatschappelijke vragen. Dat vind ik dan ook het bijzondere van werken aan De Vallei. Natuurlijk moet het project in goede banen geleid worden, maar het is voor mij meer dan dat. Het zijn niet de stenen die we hier leggen. We bouwen aan een bijzonder stukje Rotterdam. Dat mogen we niet vergeten.’

Mo Sedighi luistert aandachtig. Hij erkent de complexiteit in de maatschappij. ‘Je spreekt over individualisering, Desirée. Helemaal terecht. Maar aan de andere kant is er een drang naar collectiviteit. Naar impulsen voor mensen op het gebied van welzijn en natuur. Dat is de kans die we in Park16Hoven met elkaar beetpakken. Welvaart gaat namelijk niet alleen om economie, dat hebben we met elkaar nog maar eens geleerd in COVID-tijd. Er is een grote behoefte om elkaar te ontmoeten. Niet zozeer in communes, maar wel in buurten met passende voorzieningen, binnen en buiten. Dat gaat hier straks plaatsvinden.’

Desirée Simonis kan niet wachten tot het zover is. ‘Ik ben heel nieuwsgierig hoe onze vallei er straks op een mooie lentedag uitziet, Mo. Ik zie een beeld voor me van wandelende mensen, een groepje sportend, weer een paar zijn in de tuinen aan het werk, een enkeling mijmert op een bankje. Ik heb het dan over bestaande én nieuwe bewoners. Met elkaar, door elkaar. (...) Eind 2026 kunnen we daar samen koffie drinken! Nog even geduld ...’

IN HARTJE ROTTERDAM LAAT AIR ZIEN HOE HET WERKEN VAN DE TOEKOMST ERUIT ZIET



Arjen Seckel en Eppo Danser

Het faillissement van Hudson's Bay, zadelde het centrum van Rotterdam eind 2019 op met een monofunctioneel en naar binnen gekeerd leegstaand warenhuis. Vanwege de locatie, op een van de meest bruisende plekken in de stad, lag transformatie naar appartementen voor de hand. Maar NEOO en Schrodgers Capital Real Estate bedachten een ander plan en kregen het gelijk aan hun zijde. Namens beide bedrijven lichten Arjen Seckel (partner/ontwikkelaar) en Eppo Danser (commercieel directeur) het succes van AIR toe.

Vlakbij het begin van de Koopgoot, naast het World Trade Center, op een steenworp afstand van de Coolsingel... Aan de locatie kan het zeker niet liggen dat achtereenvolgens V&D en Hudson's Bay ten onder gingen in het robuuste pand van vijf lagen aan de Hoogstraat in hartje Rotterdam. 'Beide faillissementen toonden vooral aan dat dit soort warenhuisformules hun langste tijd hadden gehad,' analyseert Arjen Seckel, die in 2017 overstapte van Multi Vastgoed naar NEOO en als commercieel ontwikkelaar betrokken is bij AIR. 'In het verlengde daarvan kun je hetzelfde zeggen over winkelen op verdiepingniveau. Die optie viel dan ook vrijwel meteen af toen de vorige eigenaar eind 2019 aangaf van het gebouw af te willen en wij de kans kregen om over een nieuwe bestemming na te denken.'

Eppo Danser knikt. Hij is al sinds 2012 in dienst van Schrodgers Capital Real Estate, en haar voorgangers MPC Capital en Cairn Real Estate, en verantwoordelijk voor de verhuur en het asset management van AIR. 'Dat er op de begane grond winkels moesten komen stond buiten kijf, maar we wisten ook al vrij snel wat we wilden op de verdiepingen erboven: géén winkels en géén appartementen.'

Seckel: 'Appartementen hadden misschien wel gekund, maar met de diepe vloeren en hoge plafonds leende het vierkante gebouw zich daar minder goed voor.'

Dus: kantoren?

Danser: 'Ja, maar wel

hoogwaardige kantoren. Brainstormend met NEOO en de architect, kwamen we tot de conclusie dat we iets konden toevoegen aan het centrum van Rotterdam dat er nauwelijks is en er de komende jaren zeker niet bijkomt: hoogwaardige en duurzame kantoorruimte, die voldoet aan de huidige wensen en eisen van bedrijven.'

Seckel: 'Vanouds zijn er nogal wat kruisbestuivingen tussen NEOO en Schrodgers en daar hebben we ook bij dit project optimaal gebruik van gemaakt. Dertien-in-een-dozijn-projecten zijn niet aan ons besteed. Met dit soort onderscheidende en atypische projecten halen we het beste in onszelf naar boven. Vanaf het moment dat we een externe investeerder hadden gevonden, TPG Angelo Gordon, is dat ook bij AIR gebeleden.'

Voordat Hudson's Bay er in 2018 introk, was het gebouw al flink verbouwd. Hebben jullie daar gebruik van kunnen maken?

Danser: 'Ja, dat sloot ook goed aan bij de duurzame en circulaire ambities die we hadden, ook met het oog op de toekomstige huurders. We hebben het casco van het gebouw kunnen hergebruiken en een groot deel van de gevels intact gelaten. Die bestonden sinds 2018 uit een witte natuursteen, die het gebouw een veel frissere uitstraling gaf dan in de V&D-tijd. Om het gebouw minder gesloten en naar binnen gericht te maken, zijn er grote raampartijen gerealiseerd. Maar de architect heeft zich keurig gehouden aan onze opdracht om de bestaande gevels zoveel mogelijk in het ontwerp te integreren.'

Seckel: 'Ook op de begane grond is het exterieur zoveel mogelijk gelijk gebleven. Net als Café In The City, zijn sommige winkels tijdens de verbouwing zelfs open gebleven. Met onder andere Jumbo en C&A als nieuwe huurders, zijn vrijwel alle vierkante meters op de begane grond inmiddels verhuurd. Op deze plek hadden we ook niet anders verwacht.'



U bent halverwege



'DEZE HOOGWAARDIGE EN UITERST FLEXIBELE KANTOOR-OMGEVING, OP DE MEEST LEVENDIGE EN BRUISENDE PLEK VAN ROTTERDAM, HELPT BEDRIJVEN OM DE 'WAR FOR TALENT' TE WINNEN'



'VRIJWEL ALLE VIERKANTE METERS OP DE BEGANE GROND ZIJN INMIDDELS VERHUURD. OP DEZE PLEK HADDEN WE OOK NIET ANDERS VERWACHT'

Waar is de ingang van het kantorendeelte gekomen?

Danser: 'Aan het Rodezand, maar met de omschrijving 'kantorendeelte' doe je AIR Offices echt tekort. Om te beginnen heeft de architect een prachtig atrium gecreëerd, even hoog als het gebouw waar twee extra verdiepingen aan zijn toegevoegd. Van de entree tot het dakpaviljoen op de bovenste verdieping is sprake van een spectaculaire ruimte, inclusief een aantal vides die een soort 'gebouw in een gebouw' creëren.'

Seckel: 'Op de eerste verdieping in het atrium komt een koffiebar, die net als het dakpaviljoen wordt geëxploiteerd door Vitam. De eerste verdieping wordt deels gehuurd door Spaces, dat een meeting center gaat openen voor zowel bedrijven in AIR als externen. In combinatie met de koffiebar, de receptie en verschillende zitjes, zorgt dat voor veel dynamiek in het atrium.'

Danser: 'Dynamiek die zowel ondernemers als werknemers tegenwoordig verlangen van hun werkplek, anders kunnen ze net zo goed thuis werken. In combinatie met de bruisende omgeving, het winkelhart van Rotterdam, worden ze door ons met AIR op hun wenken bediend.'

Seckel: 'Mede dankzij het toevoegen van twee verdiepingen, bestaat het gebouw uit vijf kantoorverdiepingen die in oppervlakte variëren tussen de 4.000 tot 5.000 m². Naast Spaces hebben we recent met Unilever International nog een gerenommeerde huurder binnengehaald.'

Danser: 'Dat Unilever International binnen Rotterdam verhuist van een kantoor aan het Weena naar AIR, is hét bewijs dat deze transformatie een voltreffer is. Met onze keuze voor hoogwaardige en duurzame kantoorruimte, hebben we de tijdsgeest en de ontwikkelingen binnen de kantorenmarkt perfect aangevoeld.'

Met AIR maken bedrijven als Unilever International een keuze voor de toekomst: deze hoogwaardige en uiterst flexibele kantooromgeving, op de meest levendige en bruisende plek van Rotterdam, helpt ze om de 'war for talent' te winnen.'

Seckel: 'Vestiging in AIR Offices geeft bedrijven de kans om zich te onderscheiden, met een kantoor dat als het ware gemaakt is voor hybride werken en alles in en om zich heeft om talentvolle medewerkers binnen te halen en vast te houden.'

Speelt het duurzame karakter van AIR daarbij ook een rol?

Danser: 'Absoluut. Ten opzichte van een kantoor dat Energielabel A heeft, is AIR ongeveer 75 procent energiezuiniger. Maar dat het gebouw BREEAM Excellent-gecertificeerd is, geeft aan dat de duurzaamheid veel verder gaat dan een laag energieverbruik. Wat niet wegneemt dat AIR met een energieverbruik van minder dan 70 kWh per vierkante meter per jaar nu al 'Paris Proof' is.'

Seckel: 'De goede bereikbaarheid met het OV, de WKO-installatie, het comfortabele binnenklimaat, het vele daglicht in het gebouw, de keuze voor biologisch en gezond eten en drinken... Op het gebied van ESG hebben we werkelijk alles uit de kast gehaald. Dat zie je terug in de huurprijs, maar voor de huurders die wij zoeken is dat geen enkel probleem. Die zijn best bereid om iets meer te betalen voor een kantoor waarmee ze voor de dag kunnen komen, omdat het naadloos past binnen hun eigen ESG-ambities.'

Is een mixed-use project als AIR voor herhaling vatbaar?

Seckel: 'Ja, zeker wat betreft de samenwerking met Schrodgers. Met AIR hebben we eens te meer bewezen dat het resultaat meer is dan de som der afzonderlijke delen.'

Danser: 'De kans deed zich voor en we hebben 'm gegrepen, op een zeer complexe binnenstedelijke locatie. AIR zorgt in het centrum van Rotterdam niet alleen voor nieuwe energie, maar laat ook nu al zien hoe het werken van de toekomst er uit ziet.'

'VANOUDS ZIJN ER NOGAL WAT KRUISBESTUIVINGEN TUSSEN NEOO EN SCHRODERS EN DAAR HEBBEN WE OOK BIJ DIT PROJECT OPTIMAAL GEBRUIK VAN GEMAAKT'



Arjen Seckel
Partner / Ontwikkelaar NEOO

Vooraf bezig met:
Commercieel ontwikkelen van binnenstedelijke projecten

Wil bereiken:
Blijvend top 3 ontwikkelaar met NEOO

Over 10 jaar:
Hebben we nog meer in de binnenstad van Rotterdam ontwikkeld

Het kantoormoment van de dag:
Lunchen met de collega's

Beste restaurant:
Amarone

De lekkerste koffie:
in ons management kantoor in Rotterdam

Waar staat de stad voor in vier woorden:
Dynamiek, durf en daadkracht

Favo public space:
Het atrium in AIR Offices

Favoriete winkel:
Decathlon

Mooiste gebouw:
Depot Boijmans van Beuningen

Mooiste straat:
Witte de With

Persoonlijke City secret:
Little C

Eerste herinnering aan Rotterdam:
Sinterklaas op kantoor aan de Coolsingel op het werk van mijn vader

Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:
De multiculturele mix maakt Rotterdam speciaal.

Welke innovatie werkt in Rotterdam:
RIF 010

Welke buurt is echt in opkomst:
Het centrum ondergaat een revival

Wat gaat echt goed in de stad:
Herontwikkelen van lelijke gebouwen

En wat moet echt beter:
Inrichting van de publieke ruimte

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Erasmusbrug

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Kop van Zuid

Tekst: Cees de Geus
Beeld: Marcel Krijger

U bent halverwege

Terug naar de inhoud

De Rotterdamse Vastgoedweek

Mensenmaken de stad

Arjen Seckel en Eppo Danser

BETER TEN HALVE GEKEERD DAN TEN HELE GEDWAALD

COLUMN



de ROTTERDAMSE VASTGOEDWEEK MENSENMAKEN de STAD 2024

DE afgelopen jaren zijn er veel belastingverhogingen geweest die ook vastgoedbeleggers/ondernemers raken. Vaak waren dit ook nog eens maatregelen die op een achterna middag of zelfs midden in de nacht al dan niet in een ondoordachte opwelling zijn genomen. Voorbeelden daarvan zijn:

1. Een beperking van de 30%-regeling voor expats (midden in de nacht);
2. De afschaffing van de regeling waarbij beursgenoteerde bedrijven geen dividendbelasting verschuldigd zijn over de inkoop van eigen aandelen (midden in de nacht);
3. Verhoging van het hoogste box II tarief van de voorgenomen 31% naar 33% (midden in de nacht);
4. Verhoging van het box III tarief van 34% naar 36% (midden in de nacht);
5. Aanscherping van de generieke renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting van 30% van de fiscale Ebitda naar slechts 20% van de fiscale Ebitda (op een achter namiddag).

Kennelijk is het midden van de nacht en een achter namiddag een zeer slecht moment om beslissingen te nemen. Er was echter het mogelijke vertrek van een van de parels van de Nederlandse economie voor nodig om politici weer het basis beginsel te doen begrijpen dat per saldo alles betaald wordt door het bedrijfsleven. Werknemers, ambtenaren, mensen met een uitkering zijn uiteindelijk allemaal afhankelijk van de verdien capaciteit van het bedrijfsleven. Het is dus uitermate dom of getuigd van onverantwoord politiek opportunisme om de financiële basis van alles in dit land ordinair weg te belasten zo erg zelfs dat een aantal bedrijven al zijn vertrokken en andere bedrijven daar serieus over nadenken. Die conclusie lijken ook de aanstaande regeringspartijen te hebben getrokken omdat in het hoofdlijnenakkoord een groot deel van de hierboven vermelde wijzigingen worden terug gedraaid. Dit onder het motto: “beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald”. Met het terugdraaien van een aantal maatregelen is men er wat mij betreft nog niet. De Nederlandse regeling die de renteaftrek in de vennootschapsbelasting beperkt is een van de minst genereuze in Europa. Na de aanpassingen op basis van het hoofdlijnen akkoord mag er 25% (in plaats van 20%) van de fiscale Ebitda worden afgetrokken waarbij deze regel niet geldt voor een rentesaldo tot aan € 1.000.000 (pas bij een rentesaldo van meer dan € 1.000.000 wordt de 25% Ebitda regel relevant voor de vraag of er daarboven nog aftrek mogelijk is). In België bijvoorbeeld is de aftrek 30% in combinatie met een bedrag waarvoor de regel niet geldt van € 3.000.000. Kortom vergeleken met onze zuiderburen is onze regeling vrij karig. U moet daarbij bedenken dat het hierbij niet om rente gaat aan gelieerde partijen en dergelijke maar veelal om rente die aan de bank of een andere externe financier wordt betaald. Die rentes zijn de afgelopen periode enorm gestegen. Indien deze verhoogde rentelast dan ook nog niet aftrekbaar is komen partijen die investeren via een vennootschap van de regen in de drup. De verhoging van het aftrekpercentage van 20% naar 25% is volgens het hoofdlijnenakkoord ingegeven door een aansluiting bij het Europese gemiddelde. Ik stel voor dat ze datzelfde doen met bedrag waarvoor dat percentage niet geldt en dat te verhogen naar bijvoorbeeld € 2.000.000. Om te voorkomen dat, dat bedrag per vennootschap zou gelden zou je nog kunnen opnemen dat het

bedrag geldt voor alle partijen die tot hetzelfde concern en/of groep behoren. In België hebben ze ook een dergelijke regeling. In dat geval kan ook het plan om voor vastgoedinvesteerdere via vennootschappen het bedrag van € 1.000.000 met ingang van 1 januari 2025 af te schaffen in de koelkast.



René Maat
Belastingadviseur en
partner Rechtsstaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs

PROVADA

THE REAL ESTATE MEETING POINT

20
YEARS

Thank you for visiting



See you next year!

17 | 18 | 19 JUNE 2025

RAI AMSTERDAM

