

# Navigator

## Bedrijfsruimten, kantoren en winkels Rotterdam per 1 januari 2021



### 1. Economie Rotterdam

#### Effecten van Corona

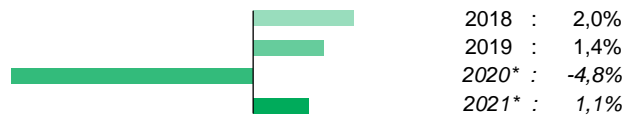
Met het uitbreken van de Corona-pandemie en de getroffen maatregelen om de verspreiding van het virus te beperken, kwam er een plotseling einde aan een periode van (forse) economische groei. Waar het aantal banen in Rijnmond in 2019 nog met 13.000 (1,9%) toenam, nam deze in 2020 naar schatting met 8.000 af (-1,2%). In 2021 zal het aantal banen naar verwachting nog verder afnemen.

Tegelijkertijd bestaat de verwachting dat de economie in de loop van dit jaar weer zal opveren. Dit herstel zal op iets langere termijn ook weer resulteren in werkgelegenheids groei. Het precieze hoe en wat hangt vooral af van het verdere verloop van de pandemie.

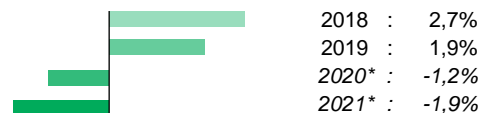
Op de langere termijn zullen structurele ontwikkelingen zoals verdienstelijking, automatisering en energietransitie het beeld van de regionale economie blijven bepalen.

#### Kerncijfers economische ontwikkeling Rijnmond

##### Bruto Regionaal Product (BRP) – groei in %



##### Aantal banen – groei in %



Zie voor meer achtergronden: [www.rotterdam.nl/evr](http://www.rotterdam.nl/evr)

#### Verdienstelijking en concentratie

In de periode 2015-2020 nam het aantal banen in Rijnmond vooral in Rotterdam sterk toe. Van de 65.000 extra banen nam de Maasstad er circa 44.000 voor haar rekening.

Binnen Rotterdam concentreerde zo'n 40% van de groei zich in de binnenstad. De groei werd daarbij gedreven door de ontwikkeling van (zakelijke) diensten. Functioneel vond de groei vooral in kantoren, bedrijfsverzamelgebouwen en woningen (ZZP'ers) plaats.

#### Toelichting gebiedsafbakening

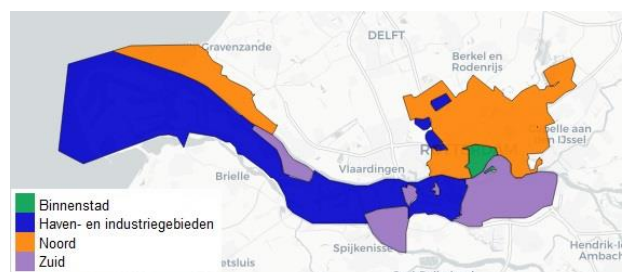
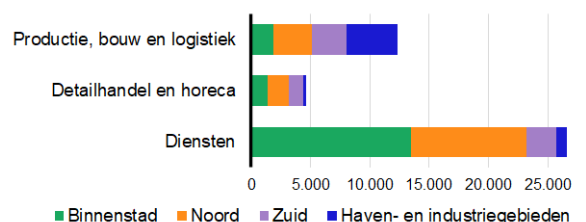
**Binnenstad** = Centrum, Kop van Zuid

**Noord** = Delfshaven, Noord, Overschie, Hillegersberg-Schiebroek, Kralingen-Crooswijk, Prins Alexander, Hoek van Holland

**Zuid** = Feijenoord (excl. Kop van Zuid), Charlois, IJsselmonde, Hoogvliet, Pernis en Rozenburg

**Haven** = Havengebied, Spaanse Polder, Noordwest

#### Ontwikkeling sectoren per gebied, 2015-2020 (banen)



## 2. Gebieden – economie en vastgoed

### Binnenstad: 113.700 banen

Gedreven door de groei van zakelijke en consumenten-diensten, nam het aantal banen in de binnenstad in de periode 2015-2020 met ruim 16.700 toe. De horeca- en ICT-sector waren belangrijke aanjagers van de groei. Duidelijk is dat de horeca op dit moment onder druk staat. Voor de ICT-sector is het beeld gunstiger.




#### Situatie op de commerciële vastgoedmarkten

In de binnenstad neemt de winkelvoorraad vooral door de nieuwbouw op het Kruisplein toe. Tegelijkertijd krimpt de kantorenvoorraad. In het zogenaamde A-segment is het aanbod in de Rotterdamse binnenstad schaars.

17,2% groei in 2015-2020

+ 16.700 banen

#### Voorraad commercieel vastgoed (m<sup>2</sup> vvo)

Bedrijfsruimte	2020-21	:	1,1%
	2020	:	178.000
	2021	:	180.000
Kantoor	2020-21	:	-0,8%
	2020	:	1.644.000
	2021	:	1.631.000
Winkel	2020-21	:	3,7%
	2020	:	433.000
	2021	:	449.000

### Noord: 133.100 banen

In Rotterdam-Noord nam het aantal banen in de periode 2015-2020 met bijna 14.700 toe. Hoewel de groei over de gehele linie plaatsvond, groeiden de zakelijke en publieke dienstverlening het sterkst. Maar ook in de bouw en logistiek nam het aantal banen fors toe.




#### Situatie op de commerciële vastgoedmarkten

In het noorden van stad is de voorraad kantoren en winkels min of meer constant van omvang. Vooral op de bedrijventerreinen Nesseland en Schiebroek vindt nieuwbouw van bedrijfsruimte plaats.

12,4% groei in 2015-2020

+ 14.700 banen

#### Voorraad commercieel vastgoed (m<sup>2</sup> vvo)

Bedrijfsruimte	2020-21	:	2,0%
	2020	:	1.726.000
	2021	:	1.760.000
Kantoor	2020-21	:	0,1%
	2020	:	870.000
	2021	:	871.000
Winkel	2020-21	:	0,0%
	2020	:	659.000
	2021	:	659.000

### Zuid: 76.800 banen

In Rotterdam-Zuid groeide het aantal banen in de periode 2015-2020 met ruim 6.600. Op Zuid groeide vooral de bouwsector, gevolgd door detailhandel & horeca en productie. Vergeleken met andere delen van de stad nam het aantal banen in de dienstverlening maar in beperkte mate toe.




#### Situatie op de commerciële vastgoedmarkten

In Rotterdam-Zuid groeit de voorraad winkels en krimpt de voorraad bedrijfsruimten. De winkelvoorraad groeit vooral door de nieuwbouw aan de Noorderhelling. Als gevolg van diverse transformaties neemt de voorraad bedrijfsruimten af.

9,5% groei in 2015-2020

+ 6.600 banen

#### Voorraad commercieel vastgoed (m<sup>2</sup> vvo)

Bedrijfsruimte	2020-21	:	-1,5%
	2020	:	1.168.000
	2021	:	1.150.000
Kantoor	2020-21	:	0,8%
	2020	:	256.000
	2021	:	258.000
Winkel	2020-21	:	6,4%
	2020	:	469.000
	2021	:	499.000

### Haven- en industriegebieden: 68.100 banen

In de haven- en industriegebieden nam het aantal banen in de periode 2015-2020 met ruim 5.500 toe. De bouw en logistiek namen hiervan het gros voor hun rekening. Het aantal banen in de dienstverlening groeide slechts beperkt.




#### Situatie op de commerciële vastgoedmarkten

In de haven- en industriegebieden neemt de voorraad bedrijfsruimten sterk toe. Vooral op de Maasvlakte, in de Europoort en in de Eemhaven wordt (grootschalige) nieuwbouw gepleegd. Daarnaast worden op de Spaanse Polder enkele kleine(re) bedrijfsunits gerealiseerd.

8,9% groei in 2015-2020

+ 5.500 banen

#### Voorraad commercieel vastgoed (m<sup>2</sup> vvo)

Bedrijfsruimte	2020-21	:	6,7%
	2020	:	3.393.000
	2021	:	3.621.000
Kantoor	2020-21	:	1,3%
	2020	:	301.000
	2021	:	305.000
Winkel	2020-21	:	0,0%
	2020	:	25.000
	2021	:	25.000

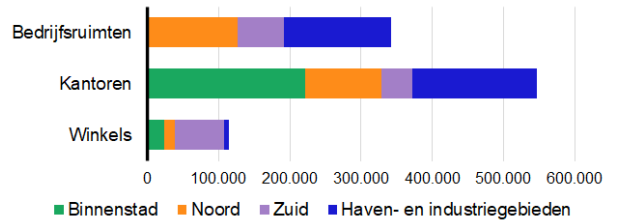
### 3. Planaanbod

#### Plannen voor nieuwbouw en transformatie

Gemiddeld genomen is 30% van de jaarlijkse marktpraak gericht op ruimte met nieuwbouwkwaliteit. De beschikbaarheid van dit aanbod is belangrijk voor de doorstroming in de markt. Groeiende bedrijven willen vaak naar een betere locatie kunnen verhuizen en door een verhuizing komt er weer ruimte beschikbaar voor andere bedrijven.

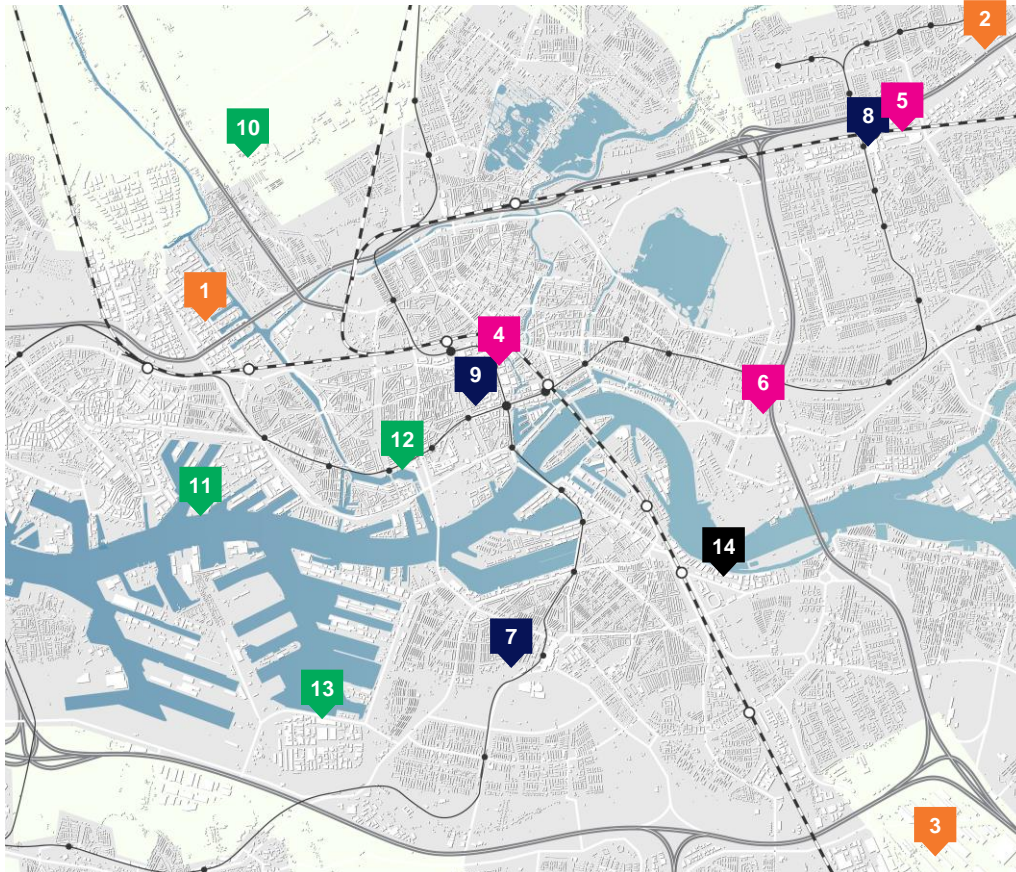
Voor de Navigator inventariseert de gemeente alle plannen voor nieuwbouw en transformatie in de stad. Hieruit blijkt o.a. dat er voor kantoren meer transformatie- dan nieuwbouwplannen zijn (per saldo 100.000 m<sup>2</sup> vvo). Vooral in de binnenstad neemt de schaarste aan kantoren toe. De nieuwbouwplannen voor bedrijfsruimten concentreren zich voornamelijk in het havengebied, Merwe-Vierhavens (M4H) en businesspark Nesselande. Voor retail bestaan er onder meer plannen bij Hart van Zuid en Feyenoord City.

Planaanbod werklocaties Rotterdam (m<sup>2</sup> vvo), 2021-2035



#### Belangrijkste vestigingslocaties in Rotterdam

Het ontwikkelperspectief voor bedrijfsruimten, kantoren en winkels is bestuurlijk vastgesteld in sectorale gebiedskoersen (zie <https://www.rotterdam.nl/werken-leren/ruimte-voor-werken/>). Daarbij zijn er diverse mogelijkheden voor upgradation van bestaand vastgoed en nieuwbouw. De onderstaande kaart toont de belangrijkste locaties.



- **Bedrijfsruimte:** 1. Spaanse Polder - 2. Businesspark Nesselande - 3. Nieuw Reijerwaard
- **Kantoren:** 4. Central Business District (CBD), Overig Centrum en Kop van Zuid - 5. Rotterdam Alexander (incl. Marten Meesweg) - 6. EUR Campus + Brainpark
- **Winkels:** 7. Hart van Zuid - 8. Alexandrium - 9. Coolsingel / Lijnbaan
- **Bijzondere werkmilieus:** 10. Rotterdam The Hague Airport (RTHA) - 11. Rotterdam Makers District (M4H + RDM) - 12. EMC Sciencepark - 13. Port City
- **Studielocatie:** 14. Feyenoord City

Informatie over de mogelijkheden is te verkrijgen via [www.pakjeruimte.nl](http://www.pakjeruimte.nl) en de bedrijfsmakelaar van de gemeente Rotterdam via [bedrijfskavels@rotterdam.nl](mailto:bedrijfskavels@rotterdam.nl) of 06-12243145.

## 4. Specifieke trends en ontwikkelingen

### Corona beïnvloedt belangstelling in bedrijfshuisvesting

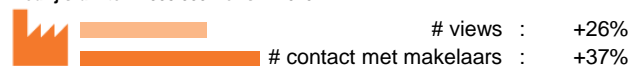
Ondanks de Corona-pandemie steeg het afgelopen jaar de vraag naar bedrijfshuisvesting in Rotterdam. Volgens Funda werden objecten 13% vaker bekeken en kregen makelaars 25% meer contactaanvragen dan in 2019.

Wel zijn er duidelijke verschillen naar periode en type vastgoed. Bedrijfsruimten waren in Rotterdam het gehele jaar populair met een piek in het laatste kwartaal. Bij kantoren was er in de loop van het jaar sprake van herstel nadat in de eerste lockdown de interesse beduidend lager was dan in diezelfde periode in 2019. Op de retailmarkt was gedurende het jaar sprake van hevige schommelingen, waarbij tijdens beide lockdowns (voorjaar en najaar) de interesse fors daalde.

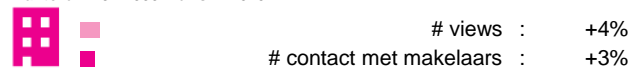
In algemene zin zag Funda een toenemende belangstelling in kleine objecten. Ook bleek er een steeds grotere behoefte aan flexibiliteit in de bedrijfshuisvesting. Eigenaren en verhuurders bleken meer dan voorheen bereid om aan kleinere bedrijven ruimte te bieden. Uitgedrukt in vierkante meters nam het aanbod in Rotterdam echter af.

### Belangstelling in 2020 ten opzichte van 2019 (%)

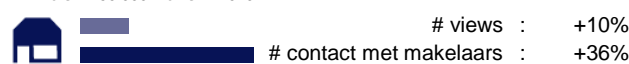
#### Bedrijfsruimten – 339.000 views in 2020



#### Kantoren – 372.000 views in 2020



#### Winkels – 250.000 views in 2020



### Impact van Corona op langere termijn

De trends die de voorbije jaren de vastgoedmarkten domineerden zoals digitalisering, flexibilisering en verduurzaming zijn door de Corona-pandemie versneld. Vooral de versnelde digitalisering verandert de wijze waarop vastgoed kwalitatief wordt gebruikt.

Dit zien we onder meer op de kantorenmarkt. Hier is het thuiswerken als gevolg van Corona in een versnelling gekomen. Grotere bedrijven in Rotterdam verwachten ook dat gedeeltelijk thuiswerken zal blijven en hebben daarom minder kantoorruimte nodig. Kwalitatief zwakkere panden zullen hiervan de dupe zijn, terwijl er schaarste blijft aan aanbod in het zogenaamde A-segment. Dit blijkt uit onderzoek van CBRE, zoals gepubliceerd in de Economische Verkenning Rotterdam (EVR) 2021.

Ook de retailvastgoedmarkt ondervindt de gevolgen van de Corona-pandemie. De verwachting is dat een substantieel deel van de verschuiving naar het online kanaal blijvend zal zijn. Vooral non-food winkels ondervinden hiervan de gevolgen. De verwachting is dat 10 tot 30% van de non-food zaken de deuren zal moeten sluiten. Dit biedt wellicht mogelijkheden voor toevoeging van andere functies die een gebied aantrekkelijk voor bezoekers kunnen maken.

### Grote opgave voor verduurzaming vastgoed

De verduurzaming van het vastgoed blijft één van de belangrijkste opgaven in de komende jaren. Bij kantoren is de herontwikkeling van veel panden nodig om in 2023 te voldoen aan het energielabel C. Bij bedrijfs- en winkelruimte is van een dergelijke wettelijke verplichting vooralsnog geen sprake. Mogelijk verklaart dit het significant lagere percentage dat over tenminste energielabel C beschikt.

Verspreid over de gebieden valt op dat in de binnenstad een relatief groot gedeelte van de kantoorruimte over tenminste energielabel C beschikt. In de haven- en industriegebieden beschikt een relatief groot deel van de bedrijfsruimte over tenminste energielabel C.

Het percentage kantoorruimte dat over tenminste energielabel C beschikt, is in het afgelopen jaar slechts toegenomen van 56 naar 60. Door de keuze voor herontwikkeling of transformatie kunnen eigenaren in de komende jaren deze opgave aanpakken.

### Energielabels per functie, 2021 (% van de voorraad)

#### Bedrijfsruimte



#### Kantoor



#### Winkel



### Colofon

De Navigator is een jaarlijkse gemeentelijke rapportage over de ontwikkeling van de Rotterdamse vastgoedmarkten. De ontwikkeling van vastgoed wordt hierin gerelateerd aan economische en gebiedsontwikkelingen. Bronnen zijn de EVR (zie [www.rotterdam.nl/evr](http://www.rotterdam.nl/evr)), BRZ, BAG en Funda. Er zijn ook gegevens over nieuwbouwplannen en transformatie benut.

De Navigator bedrijfsruimten, kantoren en winkels 2021 is door Roots Beleidsadvies en de gemeente Rotterdam samengesteld. Voor vragen en opmerkingen, mail: [werklocaties@rotterdam.nl](mailto:werklocaties@rotterdam.nl).