



# Monitor bedrijfs-, kantoor-, en winkelruimte

Peildatum 1 juli 2019

Onderzoek en Business Intelligence



Gemeente Rotterdam

## Colofon

Gemeente Rotterdam, afdeling Onderzoek en Business Intelligence (OBI)

**Datum:** 26 september 2019

**Auteur(s):** Robbin Zuiderwijk

**Vragen:** [onderzoek@rotterdam.nl](mailto:onderzoek@rotterdam.nl)

# Inhoudsopgave

|          |                                       |           |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                      | <b>4</b>  |
| 1.1      | Achtergrond en doel van de rapportage | 4         |
| 1.2      | Vastgoedgegevens                      | 4         |
| 1.3      | Marktgebieden                         | 5         |
| 1.4      | Economische Verkenning Rotterdam      | 5         |
| <b>2</b> | <b>Kantoorruimte</b>                  | <b>6</b>  |
| 2.1      | Aanbod                                | 6         |
| 2.2      | Aanbod per gebied                     | 7         |
| 2.3      | Transformatie                         | 8         |
| <b>3</b> | <b>Bedrijfsruimte</b>                 | <b>9</b>  |
| 3.1      | Aanbod                                | 9         |
| 3.2      | Aanbod per gebied                     | 10        |
| 3.3      | Transformatie                         | 11        |
| <b>4</b> | <b>Winkelruimte</b>                   | <b>12</b> |
| 4.1      | Aanbod                                | 12        |
| 4.2      | Aanbod per gebied                     | 13        |
| 4.3      | Transformatie                         | 14        |

Op zoek naar meer gedetailleerde informatie? Ga naar de online monitor!

<https://obi-rotterdam.shinyapps.io/Monitor-Werklocaties/>

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond en doel van de rapportage

Voor de ontwikkeling van gebieden heeft de gemeente Rotterdam behoefte aan periodiek inzicht in de actuele situatie van bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte. De gemeente streeft naar een sterke economie, aantrekkelijke gebieden en evenwicht tussen vraag en aanbod van vastgoed in deze sectoren (beleidsnota's Bedrijfsruimte, Detailhandel en Kantoren).

Om in deze informatiebehoefte te voorzien hebben de afdeling Beleid, Advies en Programmering (BAP) en team werklocaties van de afdeling economie in samenwerking met Onderzoek en Business Intelligence (OBI) de monitor bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte ontwikkeld. De monitor behandelt voor verschillende gebieden in Rotterdam cijfers over de voorraad, het aanbod en de opname van bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte.

Sinds 2015 worden deze gegevens aangevuld met cijfers over het aantal werkzame personen in de verschillende gebieden en in verschillende economische sectoren, om zo vastgoedontwikkelingen en economische ontwikkelingen beter te kunnen vergelijken. Op basis van de cijfers worden analyses gemaakt voor de ontwikkeling van het aanbod van vastgoed en de toekomstige marktvraag naar (ver)nieuwbouw. Beleid gericht op nieuwbouw en transformatie kan vervolgens op de bevindingen in deze monitor worden afgestemd.

De voorliggende halfjaarlijkse update van de monitor bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte bevat cijfers over het aanbod en transformaties per 01-07-2019. Andere onderwerpen als voorraad, planaanbod, opname, duurzaamheid en werkgelegenheid worden op jaarlijkse basis bijgewerkt en worden in de monitor met peildatum 01-01-2020 verwerkt.

## 1.2 Vastgoedgegevens

Deze rapportage behandelt de volgende gegevens over vastgoed in Rotterdam.

### Aanbod

Het aanbod is het deel van de voorraad dat te huur of te koop wordt aangeboden. Hierbij gaat het deels om leegstand, en deels om ruimtes die in gebruik zijn, maar waarvan bijvoorbeeld het huurcontract afloopt. Alleen aanbod dat direct of op korte termijn beschikbaar is wordt meegeteld.

Het aanbod van bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte wordt door OBI bepaald op basis van een inventarisatie van het aanbod op de landelijke websites [fundainbusiness.nl](http://fundainbusiness.nl) en [realnext.nl](http://realnext.nl).

### Transformatie

Onder transformaties worden twee verschillende soorten veranderingen verstaan: de sloop van een object om ruimte te maken voor nieuwbouw en de (gedeeltelijke) verandering van de gebruiksfunctie van een object. De gegevens over transformatie zijn afkomstig van de gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

### Meeteenheid

De vastgoedcijfers in deze rapportage hebben als meeteenheid verhuurbaar vloeroppervlakte (vvo). Dit is veranderd ten opzichte van versies van voor 01-01-2019 van deze rapportage, toen er nog in bruto vloeroppervlakte (bvo) werd gerapporteerd.

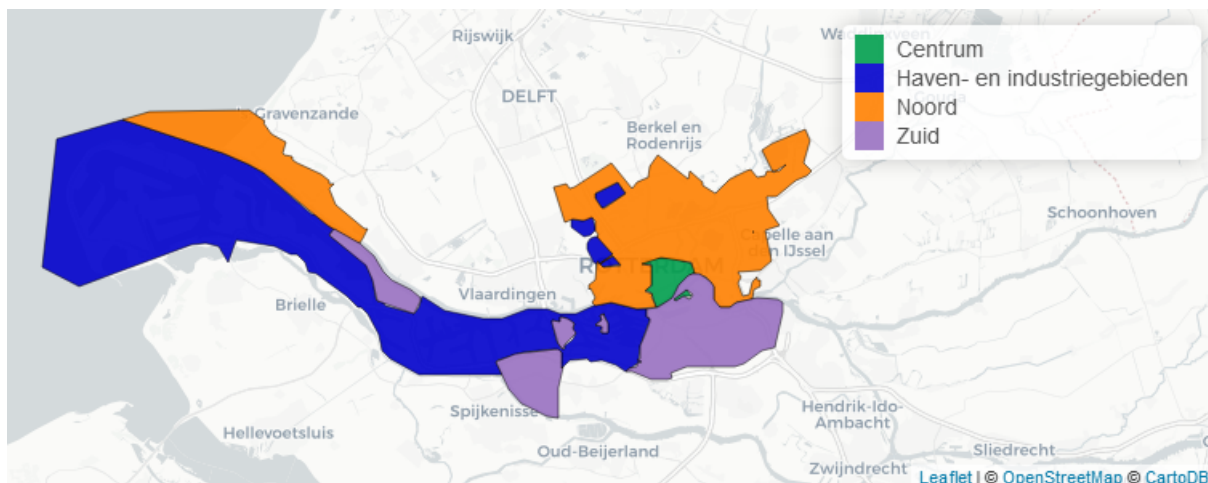
Bij aanbod en opname wordt doorgaans gerekend in verhuurbaar vloeroppervlakte. Bij voorraad wordt doorgaans gerekend met bruto vloeroppervlakte. Om de aanbod- en opnamecijfers met de voorraadcijfers te kunnen vergelijken, zijn er op de brongegevens van de voorraad omrekenfactoren toegepast. Bij bedrijfsruimte en winkelruimte is uitgegaan van een verhouding bvo : vvo van 1 : 0.95, bij kantoorruimte van een verhouding van 1 : 0.86.



## 1.3 Marktgebieden

Locatie speelt een belangrijke rol bij huisvestingskeuzes van bedrijven. Om deze reden onderscheidt de monitor binnen Rotterdam verschillende marktgebieden. Deze economisch samenhangende gebieden zijn gebaseerd op de Rotterdamse ‘werklocaties’, ‘gebieden’ (voormalige deelgemeenten) en CBS-buurtten. Als toevoeging op deze papieren monitor is een online dashboard ontwikkeld, waarin gegevens tot het diepere werklocatie-niveau beschikbaar zijn<sup>1</sup>. Dit dashboard is een onderdeel van “economie in kaart”, een platform waarin gemeente Rotterdam economische gegevens publiek beschikbaar stelt<sup>2</sup>.

### Marktgebiedenkaart



## 1.4 Economische Verkenning Rotterdam

De cijfers in deze monitor zijn ook opgenomen in de Economische Verkenning Rotterdam (EVR)<sup>3</sup>. De EVR geeft jaarlijks inzicht in de belangrijkste cijfers, trends en ontwikkelingen in de Rotterdamse economie. De EVR is daarmee een onmisbare informatiebron voor bestuurders, ondernemers, beleidsmakers en studenten die zich bezighouden met de ontwikkeling van de Rotterdamse economie.

<sup>1</sup> <https://obi-rotterdam.shinyapps.io/Monitor-Werklocaties/>

<sup>2</sup> <https://obi-rotterdam.shinyapps.io/Startpagina/>

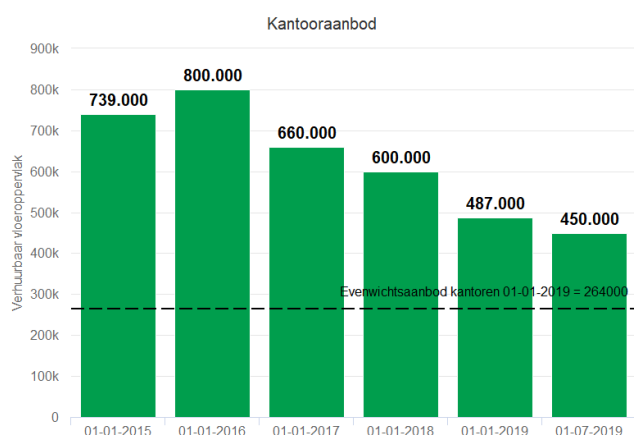
<sup>3</sup> <https://evr010.nl/evr-2019/>

## 2 Kantoorruimte

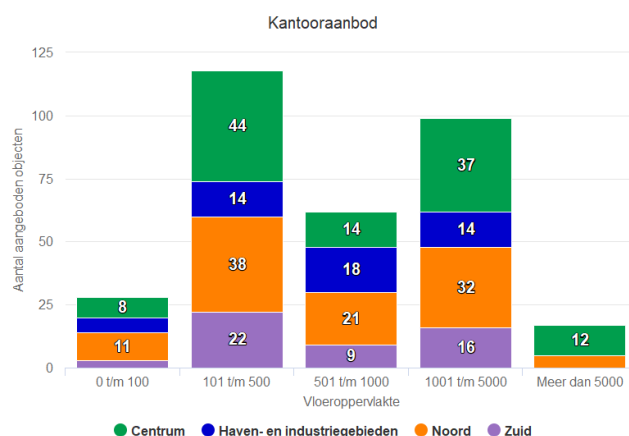
### 2.1 Aanbod

Waar de dalende trend in het kantooraanbod in 2018 nog versnelde tot een afname van 18,8%, lijkt de afname in de eerste helft van 2019 enigszins afgezwakt. Het kantooraanbod nam in deze periode met 7,6% af. De verhuurbare vloeroppervlakte ligt op 1 juli 2019 (450.000) nog wel ruim boven het evenwichtsaanbod van 8% van de voorraad (264.000). Het grote kantooraanbod concentreert zich vooral in het centrum en noord. In de haven- en industriegebieden bevindt zich relatief veel aanbod tussen de 501 en 1000 meter. In zuid bevindt zich relatief weinig kantooraanbod in deze klasse.

#### Ontwikkeling kantooraanbod

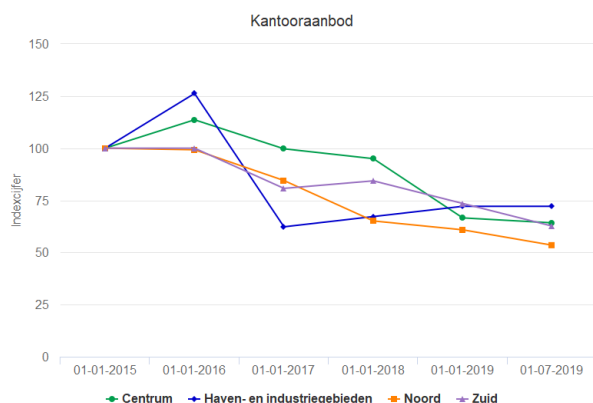


#### Kantooraanbod naar gebied en grootteklasse per 01-07-2019



Het kantooraanbod bevindt zich op 1 juli 2019 in alle gebieden onder het niveau van 1 januari 2015. In de haven- en industriegebieden valt vooral de terugloop van aanbod in 2016 gevolgd door een aantrekking van het aanbod in 2017 en 2018 op. Dit in tegenstelling tot de andere gebieden waar het kantooraanbod sinds 1 januari 2016 vrijwel altijd jaarlijks terugloopt. Ten opzichte van 2018 zwakt de afname in het centrum in de eerste helft van 2019 af, terwijl deze in noord en zuid vergelijkbaar is met de afname gedurende 2018.

#### Indexering kantooraanbod\*

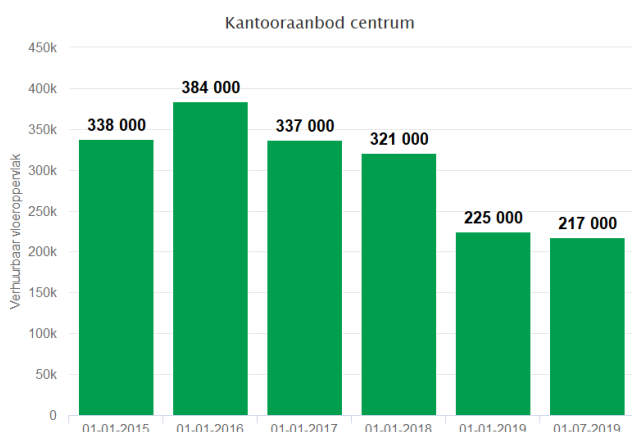


\* Voor alle gebieden is het indexcijfer 100 op 1 januari 2015. Dit betekent dat de andere indexcijfers zijn berekend ten opzichte van het niveau van 1 januari 2015.

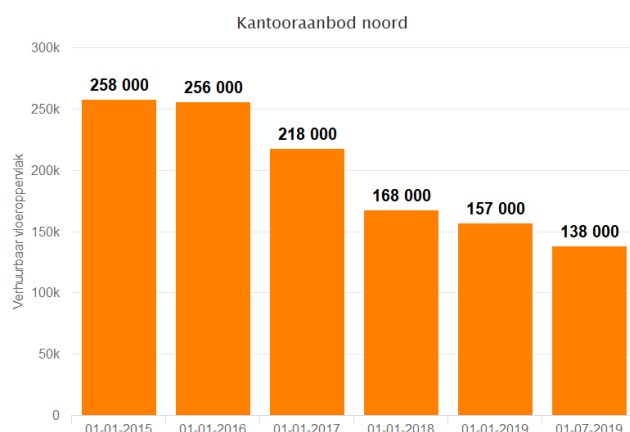
## 2.2 Aanbod per gebied

In vergelijking met de andere gebieden loopt in het centrum het kantooraanbod het snelst terug. In de eerste helft van 2019 zwakt de afname echter af. Toch bevat het centrum nog steeds het grootste deel van het kantooraanbod in Rotterdam. Het kantooraanbod in het centrum bestaat voornamelijk uit objecten tussen de 101 t/m 500 m<sup>2</sup> (38,2%) en 1001 t/m 5000 m<sup>2</sup> (32,1%). In vergelijking met andere gebieden valt ook het relatief hoge aantal aangeboden kantoorobjecten boven de 5000 m<sup>2</sup> op. In noord neemt de afname van het kantooraanbod in de eerste helft van 2019 (12,1%) toe in vergelijking met de afname in 2018 (6,5%).

### Kantooraanbod centrum

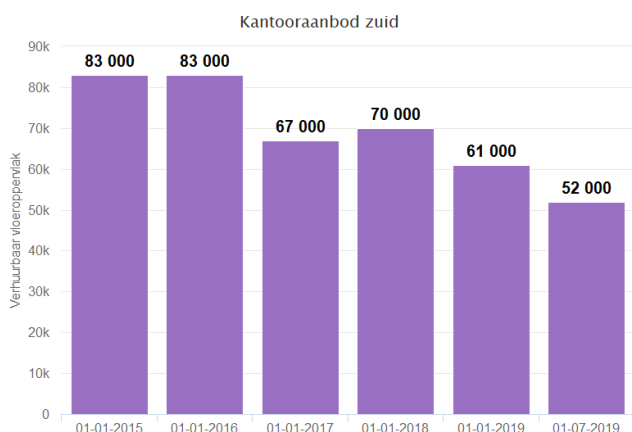


### Kantooraanbod noord

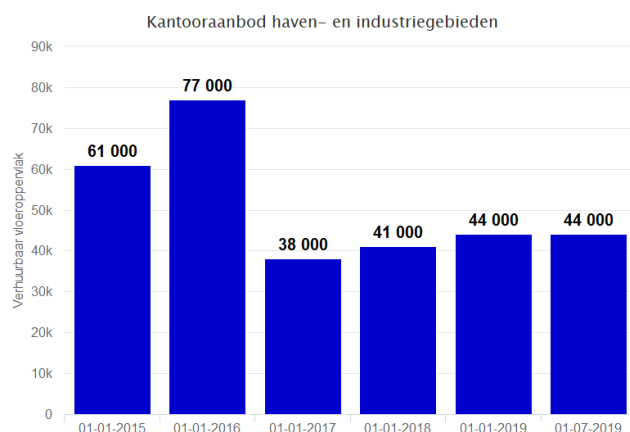


In zuid zet de in 2018 ingezette daling van het kantooraanbod zich in de eerste helft van 2019 voort. In beide perioden nam het aanbod met circa 15% af. In de haven- en industriegebieden is het kantooraanbod op 1 juli 2019 gelijk aan het kantooraanbod van 1 januari 2019.

### Kantooraanbod zuid



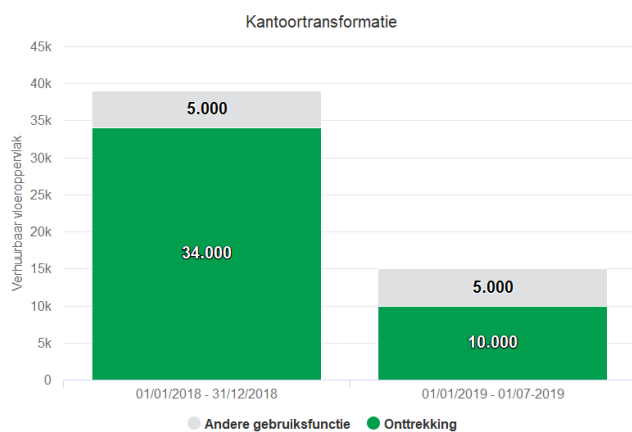
### Kantooraanbod haven- en industriegebieden



## 2.3 Transformatie

Net als in 2018 kenmerkt de kantoortransformatie zich in de eerste helft van 2019 door de eerste soort transformatie; ont-trekking van kantoorruimte om ruimte te creëren voor nieuwbouw. Tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2019 werd in totaal 15.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte getransformeerd.

### Kantoortransformatie naar transformatiesoort





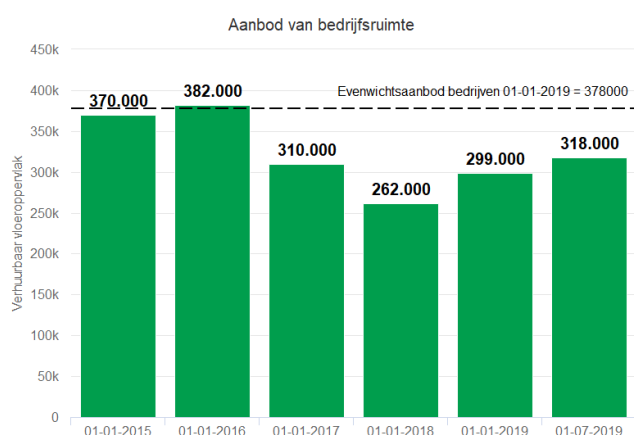
# 3 Bedrijfsruimte

## 3.1 Aanbod

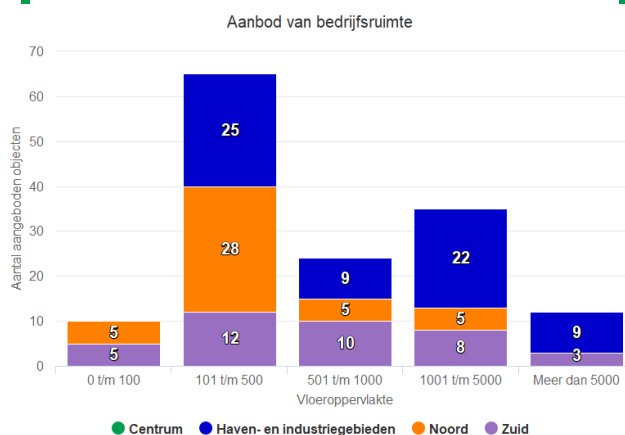
De toename in het aanbod van bedrijfsruimte sinds 1 januari 2018 zet zich enigszins afgezwakt voort, het aanbod op 1 juli 2019 is 6,4% hoger dan op 1 januari 2019. Procentueel gezien is dit minder dan de toename van 14,1% gedurende 2018. Desondanks bevindt het aanbod van bedrijfsruimte zich, net als in het voorgaand peilmoment (1 januari 2019), onder het evenwichtsaanbod, dat respectievelijk 6% van de voorraad bedraagt.

Het aanbod van grootschalige bedrijfsruimte bevindt zich voornamelijk in zuid en de haven- en industriegebieden. Circa 86% van al het aanbod boven de 500 meter bevindt zich in deze gebieden. In noord wordt relatief veel bedrijfsruimte tussen de 101 en 500 meter aangeboden. In het centrum is op 1 juli 2019 geen aanbod van bedrijfsruimte.

### Ontwikkeling aanbod bedrijfsruimte

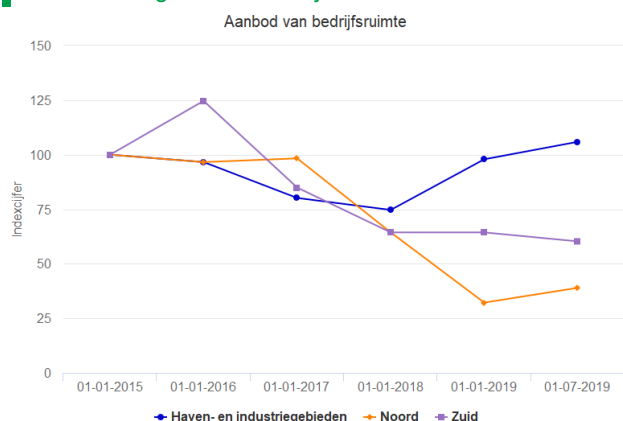


### Aanbod bedrijfsruimte naar gebied en grootte-klasse per 01-07-2019



In de eerste helft van 2019 neemt het aanbod van bedrijfsruimte in de haven- en industriegebieden verder toe. Hiermee is het inmiddels voorbij het niveau van 1 januari 2015. In noord neemt het aanbod voor het eerst sinds 1 januari 2017 niet af.

### Indexering aanbod bedrijfsruimte\*

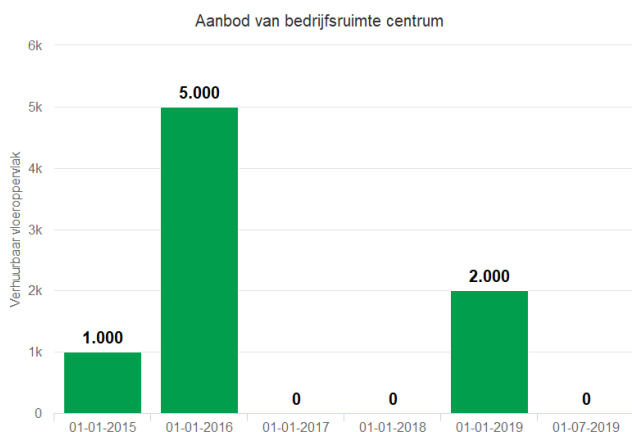


\* Voor alle gebieden is het indexcijfer 100 op 1 januari 2015. Dit betekent dat de andere indexcijfers zijn berekend ten opzichte van het niveau van 1 januari 2015. Om de leesbaarheid van de figuur te vergroten zijn gebieden met een verhuurbaar oppervlakte onder de 5.000 m² verwijderd. Om deze reden is in het centrum niet in deze grafiek opgenomen.

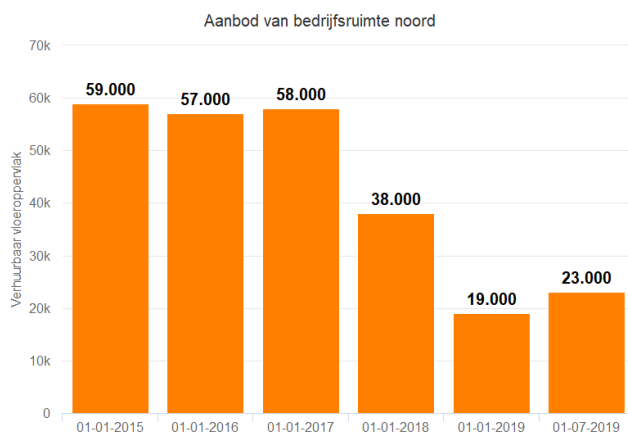
## 3.2 Aanbod per gebied

De onderstaande figuur laat zien dat het aanbod van bedrijfsruimte in het centrum over de jaren heen beperkt geweest is. Dit is de reden waarom het centrum ontbreekt in de geïndexeerde aanbodgrafiek. Het aanbod van bedrijfsruimte in noord nam, na twee opeenvolgende jaren met een daling van circa 20.000 m<sup>2</sup>, in de eerste helft van 2019 met 4.000 m<sup>2</sup> toe.

Aanbod bedrijfsruimte centrum

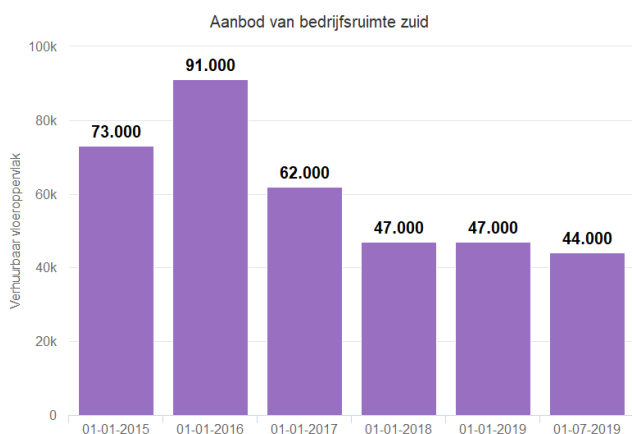


Aanbod bedrijfsruimte noord

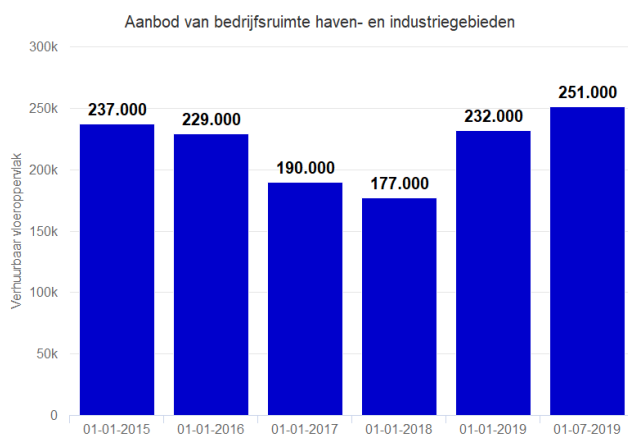


Het aanbod van bedrijfsruimte in zuid schommelt sinds 1 januari 2018 rond hetzelfde niveau. In de eerste helft van 2019 nam het aanbod met 3.000 m<sup>2</sup> af. In 2018 kenmerkten de haven- en industriegebieden zich door een relatief grote toename van het aanbod van bedrijfsruimte (31,0%). In de eerste helft van 2019 is deze toename afgezwakt, het aanbod op 1 juli 2019 ligt 8,2% hoger dan op 1 januari 2019.

Aanbod bedrijfsruimte zuid



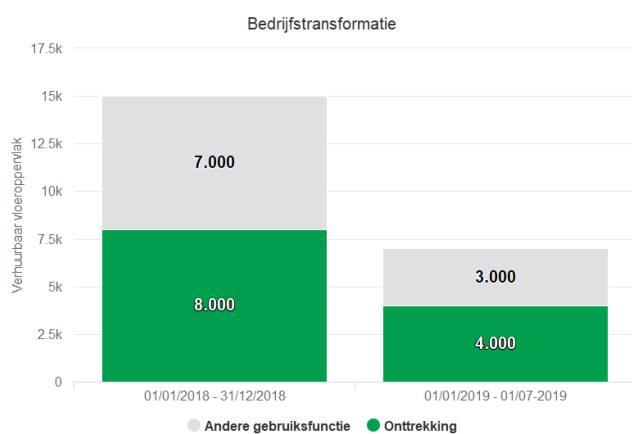
Aanbod bedrijfsruimte haven- en industriegebieden



### 3.3 Transformatie

In de eerste helft van 2019 bedroeg de totale bedrijfstransformatie 7.000 m<sup>2</sup>. De onttrekking ten behoeve van nieuwbouw is hierbij ongeveer even groot als de (gedeeltelijke) verandering van de gebruiksfunctie van een object. Beide transformatiesoorten hebben ongeveer dezelfde verhouding als in 2018.

#### Bedrijfstransformatie naar transformatiesoort

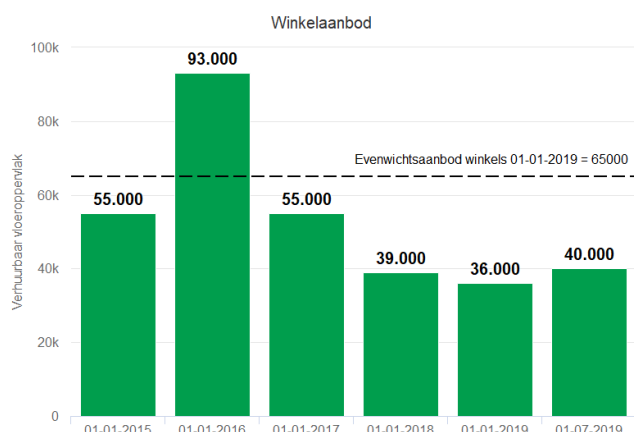


# 4 Winkelruimte

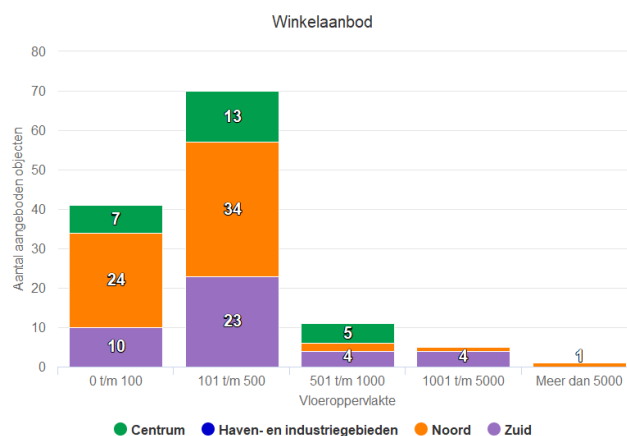
## 4.1 Aanbod

Na een kleine daling van het winkelaanbod gedurende 2018 lijkt het winkelaanbod op 1 juli 2019 weer terug op het niveau van 1 januari 2018. Desondanks bevindt het winkelaanbod zich nog wel onder het evenwichtsaanbod, dat 4% van de voorraad bedraagt (65.000 m<sup>2</sup>). Het winkelaanbod kenmerkt zich met vooral kleinschalig aanbod. In totaal is 87,4% van het aanbod kleiner dan 500 meter. Het winkelaanbod bevindt zich voornamelijk in de gebieden noord en zuid (80,3%).

### Ontwikkeling winkelaanbod

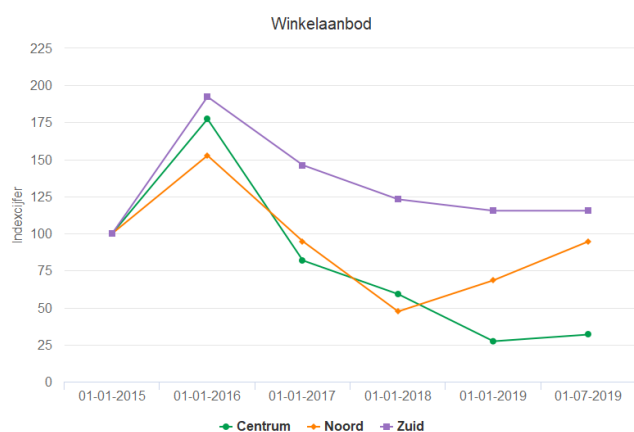


### Winkelaanbod naar gebied en grootteklasse per 01-07-2019



Het winkelaanbod vertoont een soortgelijk patroon in de verschillende gebieden tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2018. Een stijging in het eerste jaar, gevolgd door een daling tot 1 januari 2018. Vanaf 2018 verschilt de ontwikkeling per gebied echter. De daling van het winkelaanbod in zuid zwakt af, terwijl het winkelaanbod in noord sinds 1 januari 2018 toeneemt. In het centrum neemt het winkelaanbod in de eerste helft van 2019 voor het eerst sinds 1 januari 2016 toe.

### Indexering winkelaanbod\*

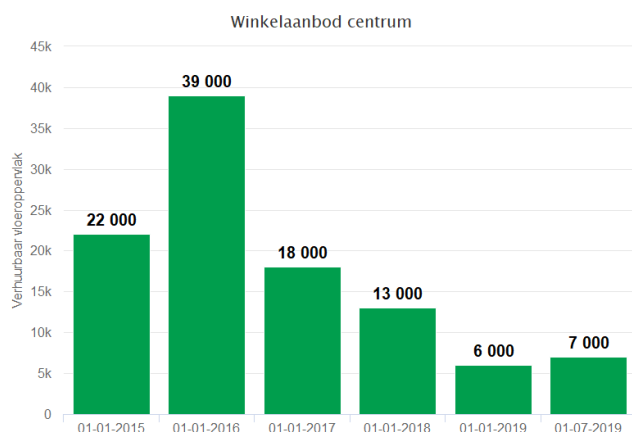


\* Voor alle gebieden is het indexcijfer 100 op 1 januari 2015. Dit betekent dat de andere indexcijfers zijn berekend ten opzichte van het niveau van 1 januari 2015. Om de leesbaarheid van de figuur te vergroten zijn gebieden met een verhuurbaar oppervlakte onder de 5.000 m<sup>2</sup> verwijderd. Om deze reden zijn de haven- en industriegebieden niet in deze grafiek opgenomen.

## 4.2 Aanbod per gebied

In het centrum nam het winkelaanbod sinds 1 januari 2016 af. In de eerste helft van 2019 neemt het winkelaanbod echter licht toe. Het winkelaanbod is nu 32.000 m<sup>2</sup> minder dan ten tijde van de crisis in 2016. In noord is relatief veel winkelaanbod. Het winkelaanbod nam in de eerste helft van 2019 met 5.000 m<sup>2</sup> toe. Daarmee is het nu terug op het niveau van 1 januari 2017. Deze groei manifesteert zich vooral in de toename van het winkelaanbod tussen de 0 en 500 meter.

### Winkelaanbod centrum



### Winkelaanbod noord

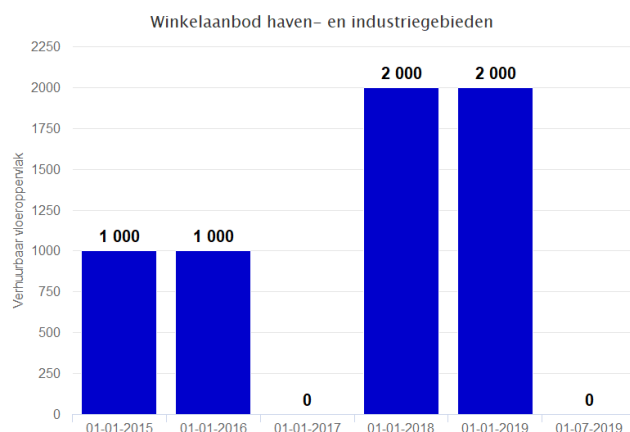


Het winkelaanbod in zuid kent relatief weinig schommelingen. Sinds 1 januari 2018 beweegt het winkelaanbod zich tussen de 15.000 m<sup>2</sup> en 16.000 m<sup>2</sup>. In de haven- en industriegebieden is vrijwel geen winkelaanbod, waardoor het ook niet in de voorgaande indexgrafiek voor het winkelaanbod is opgenomen.

### Winkelaanbod zuid



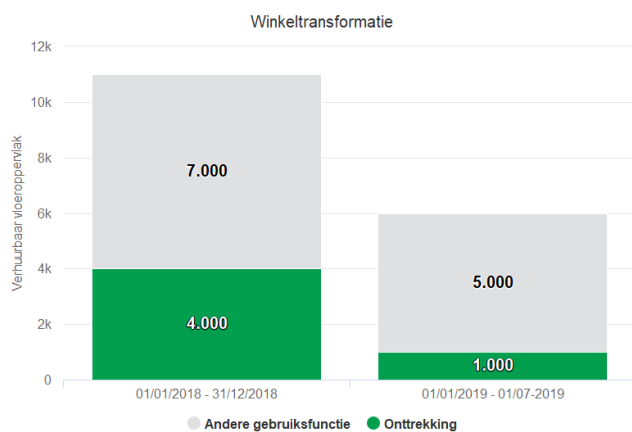
### Winkelaanbod haven- en industriegebieden



## 4.3 Transformatie

De winkeltransformatie kenmerkt zich vooral door verbouwing van veelal kleinere winkels naar woonruimte. Dit in tegenstelling tot kantoor- en bedrijfstransformaties, waar onttrekking voor de meeste vierkante meters transformatie zorgen. In de eerste helft van 2019 bedroeg de totale winkeltransformatie 6.000 m<sup>2</sup>.

### Winkeltransformatie naar transformatiesoort





## Kennis voor een sterk Rotterdams beleid

Onderzoek en Business Intelligence is een afdeling binnen de gemeente Rotterdam. De afdeling verzamelt informatie en doet onderzoek voor het maken en uitvoeren van beleid door de gemeente Rotterdam. Het onderzoek gaat over onderwerpen als gezondheid, zorg, onderwijs, re-integratie, demografie, ruimtelijke ordening en veiligheid. Soms is de gemeentelijke organisatie het onderwerp, vaker gaat het over de stad en haar bewoners. Het doel is steeds om met deze verzamelde kennis het beleid en de bedrijfsvoering van de gemeente te verbeteren.

Auteur(s)



Robbin Zuiderwijk (1992) is bedrijfskundige. Hij werkt sinds 2015 bij de gemeente Rotterdam. Hierbij is hij vooral geïnteresseerd in de meer geavanceerde data-analyse technieken. Hij doet onderzoek binnen het economisch domein en werkt mee aan diverse data science projecten.

[Rotterdam.nl](https://rotterdam.nl)



Gemeente Rotterdam