

Beantwoording technische vraag CDA over Hellingen 21

Wat is de behoefte aan bedrijfsruimte?

Voor de beantwoording van deze vraag is het goed om te terug te vallen op de meest recente trendrapportage (april 2023) van Cushman & Wakefield over de kantorenmarkt in opdracht van de provincie Zuid-Holland. Zie bijlage.

In deze trendrapportage (ook bijgevoegd) staan enkele cijfers ter duiding van de marktvraag naar courante kantoorruimte in het centrum Dordrecht:

- Leegstand in centrum Dordrecht van 3% (pagina 30: Gemeente Dordrecht en het centrum van Dordrecht kennen een leegstandspercentage van 4,4% en 3% en liggen daarmee onder het regionale gemiddelde en onder frictieleegstand (5% + 2%-punt marktruimte). Daardoor kan de vraag naar kantoorruimte niet altijd direct worden beantwoord, waardoor het van belang is te voorzien in passend beschikbaar aanbod, zodat opname kan plaatsvinden.
- Pagina 68-69 bevat een uitgebreide analyse van Dordrecht-Centrum. Een relevant citaat: "De kantorenvorraad in het centrum is sinds 2014 gedaald, grotendeels als gevolg van transformatie naar andere functies. Zoals eerder benoemd staat maar 3,0% van de huidige voorraad die aangeboden wordt daadwerkelijk leeg. Dit werkt een ongezonde markt in de hand en hierdoor is het niet mogelijk om aan de vraag van (lokale) gebruikers te voldoen. Enkele co-working concepten daargelaten is er geen ruimte voor gebruikers om zich te vestigen. Ondanks de geringe opname cijfers over de jaren is het de hoop dat er ruimte wordt gereserveerd in de gebiedsplannen om hoogwaardige kantoorruimte toe te voegen zodat er een toekomstbestendig multifunctioneel gebied ontstaat met een hoog voorzieningenniveau wat zorgt voor hernieuwde interesse van bedrijven. Tegelijkertijd moet de gemeente niet concurreren met steden als Rotterdam, maar ruimte creëren waarmee de focus ligt om de lokale partijen te kunnen huisvesten."

Verder wordt ook in andere visies (veelal in opdracht provincie) het belang van de behoud van courant kantooraanbod op goed bereikbare plekken nabij voorzieningen, nog eens onderstreept. Eventuele aanvullende rapportages kunnen indien gewenst worden toegestuurd.

Wat de **concrete verhuurvooruitzichten van Hellingen 21 als bedrijfsruimte** zijn is lastig, we zijn immers geen makelaarskantoor. Dit geeft een globale inschatting op basis van waar wij bekend mee zijn qua vraag naar kantoren. Natuurlijk weegt mee dat hier vanaf 2026 gebouwd wordt en dat de invulling tijdelijk is, maar elke inschatting vind ik nogal speculatief en hangt erg af van hoe actief Flexx Investments naar een huurder zoekt.

Het verhuurperspectief van specifiek dit pand hangt natuurlijk af van verschillende factoren. Huurprijzen, lay out, actieve marktbenadering door de eigenaar, enz. Wat we wel weten is dat het pand op het eerste gezicht courant is (voldoet aan de duurzaamheidseisen) en dat de marktcondities/ omgevingsfactoren op orde zijn, om tot succesvolle invulling te komen. Uiteraard hangt alles af van de investeringen die eigenaar wil doen om tot verhuur over te gaan, afgezet tegen het rendement op verhuur.