



# Monitor bedrijfs-, kantoor-, en winkelruimte

Peildatum 1 januari  
2020

Onderzoek en Business Intelligence



Gemeente Rotterdam

## Colofon

Gemeente Rotterdam, afdeling Onderzoek en Business Intelligence (OBI)

**Datum:** 13 februari 2020

**Auteur(s):** Robbin Zuiderwijk

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

# 1 Samenvatting

Deze samenvatting geeft een beknopt overzicht van de voorraad- en aanbodontwikkeling van de verschillende gebruiksfuncties (kantoor-, bedrijfs-, winkelfunctie), de duurzaamheid van deze voorraad en de ontwikkeling van de werkgelegenheid.

## **Kantoorvoorraad krimpt**

Op 1 januari 2020 bedraagt de kantoorvoorraad 3.236.000 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak. Dit is een afname van 72.000 m<sup>2</sup> (2,1%) ten opzichte van 1 januari 2019. De grootste afname vindt plaats in de twee gebieden met de grootste kantoorvoorraad: centrum en noord.

## **Afname kantooraanbod zwakt af**

De dalende trend van het kantooraanbod, ingezet vanaf 2016, zwakt af. Waar de afname in 2018 nog 123.000 m<sup>2</sup> (18,8%) bedroeg, is deze in 2019 afgenomen tot 48.000 m<sup>2</sup> (9,9%). De verhuurbare vloeroppervlakte van het kantooraanbod op 1 januari 2020 (439.000 m<sup>2</sup>) ligt nog wel boven het evenwichtsaanbod van 8% van de voorraad (259.000 m<sup>2</sup>).

## **Voorraad van bedrijfsruimte groeit verder**

De voorraad van bedrijfsruimte bedraagt op 1 januari 2020 6.391.000 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak. Voor het tweede opeenvolgende jaar neemt de voorraad van bedrijfsruimte met ongeveer 1,5% toe. In 2019 betekent dat een toename van 99.000 m<sup>2</sup>. Deze toename concentreert zich voornamelijk in de haven- en industriegebieden.

## **Aanbod van bedrijfsruimte neemt toe**

De stijgende trend van het aanbod van bedrijfsruimte sinds 1 januari 2018 zet zich voort. Het aanbod op 1 januari 2020 is 30.000 m<sup>2</sup> (10,0%) hoger dan op 1 januari 2019. De toe-

name concentreert zich vooral in de haven- en industriegebieden. Ondanks de stijgende trend bevindt het aanbod zich op 1 januari 2020 (329.000 m<sup>2</sup>) onder het evenwichtsaanbod, dat 6% van de voorraad bedraagt (384.000 m<sup>2</sup>).

## **Winkelvoorraad neemt af**

De totale winkelvoorraad bedraagt per 1 januari 2020 1.596.000 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak. Ten opzichte van het vorige peilmoment 1 januari 2019 neemt de winkelvoorraad met 36.000 m<sup>2</sup> (2,2%) af. Deze afname vindt voornamelijk plaats in het centrum en zuid.

## **Winkelaanbod lijkt stabiel**

Het winkelaanbod schommelt sinds 1 januari 2018 rond de 40.000 m<sup>2</sup>; op 1 januari 2020 wordt er 39.000 m<sup>2</sup> winkelruimte aangeboden. Het winkelaanbod ligt onder het evenwichtsaanbod, dat 4% van de voorraad bedraagt (64.000 m<sup>2</sup>).

## **Duurzaamheidspercentage voorraad stijgt licht**

Het duurzaamheidspercentage is het percentage van de voorraad dat aan minimaal energielabel C voldoet. Op 1 januari 2020 bedraagt dit percentage 56,1%, 40,0%, en 31,5% voor de kantoor-, bedrijfs- en winkelvoorraad. Voor alle gebruiksfunctie is dit hoger dan op 1 januari 2019, toen respectievelijk 54,0%, 37,5% en 29,4% van de kantoor-, bedrijfs- en winkelvoorraad minimaal energielabel C had.

## **Aantal werkzame personen en vestigingen groeien door**

Op 1 januari 2019 bedraagt het aantal werkzame personen in Rotterdam 377.000. Dit is een stijging van 8.000 (2,2%) ten opzichte van 1 januari 2018. Het aantal vestigingen in Rotterdam steeg in deze periode met 5.000 (9,2%), en bedraagt nu 59.000.

# Inhoudsopgave

1	Samenvatting	3
2	Inleiding	5
	2.1 Achtergrond en doel van de rapportage	5
	2.2 Vastgoedgegevens	5
	2.3 Economische gegevens	6
	2.4 Economische Verkenning Rotterdam	8
	2.5 Marktgebieden	8
3	Kantoorruimte	9
	3.1 Voorraad	9
	3.2 Aanbod	9
	3.3 Aanbod per gebied	10
	3.4 Voorraadmutatie	11
	3.5 Duurzaamheid	12
	3.6 Planvoorraad	12
	3.7 Opname	13
4	Bedrijfsruimte	14
	4.1 Voorraad	14
	4.2 Aanbod	14
	4.3 Aanbod per gebied	16
	4.4 Voorraadmutatie	17
	4.5 Duurzaamheid	17
	4.6 Planvoorraad	18
	4.7 Opname	18
5	Winkelruimte	19
	5.1 Voorraad	19
	5.2 Aanbod	19
	5.3 Aanbod per gebied	21
	5.4 Voorraadmutatie	22
	5.5 Duurzaamheid	22
	5.6 Planvoorraad	23
	5.7 Opname	23
6	Werkgelegenheid	24
	6.1 Werkzame personen	24
	6.2 Aantal vestigingen	25
	Bijlage A: Energielabels	26

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

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



# 2 Inleiding

## 2.1 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 kan vervolgens op de bevindingen in deze monitor worden afgestemd.

De voorliggende januariversie van de monitor bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte bevat cijfers over de voorraad, het aanbod, voorraadmutatie, duurzaamheid, planvoorraad en opname met peildatum 1 januari 2020. De cijfers over werkgelegenheid hebben peildatum 1 januari 2019.

## 2.2 Vastgoedgegevens

Deze rapportage behandelt de volgende gegevens over vastgoed in Rotterdam.

### Voorraad

Hierbij gaat het om het aantal vierkante meter bedrijfs-, kantoor en winkelruimte dat in gebruik is of op korte termijn voor gebruik beschikbaar komt (bijvoorbeeld omdat het om een pand in aanbouw gaat). Ruimtes die nog gebouwd moeten worden, langdurig verbouwd worden, of om een andere reden lange tijd niet beschikbaar zijn, worden buiten beschouwing gelaten. Nog niet gestarte nieuwbouw wordt in dit rapport buiten beschouwing gelaten.

De cijfers over de voorraad zijn gebaseerd op de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Onderscheid in bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte is primair gebaseerd op het gebruiksdoel van een verblijfsobject volgens de BAG (objecten met een industrie functie, kantoorfunctie en winkelfunctie tellen mee voor respectievelijk bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte). Daarnaast is gekeken naar de bestemming van verblijfsobjecten, voor objecten met een bijeenkomstfunctie of 'overige gebruiksfunctie' als gebruiksdoel.

### Voorraadmutatie

De voorraadmutatie maakt onderscheid tussen twee type mutaties: verblijfsobjecten die tussen twee peilmomenten uit de BAG zijn verdwenen of nieuw zijn opgenomen. Het geeft inzicht in hoeveel vierkante meter in een jaar is toegevoegd en is vervallen.

Hier kunnen ook administratieve veranderingen tussen zitten. Het kan bijvoorbeeld dat wanneer in de BAG een verblijfsobject vervalt, in werkelijkheid het verblijfsobject opgesplitst is in een aantal nieuwe verblijfsobjecten. Hier vindt dan dus geen fysieke nieuwbouw of onttrekking plaats. In de BAG zijn zulke mutaties niet met voldoende betrouwbaarheid te achterhalen waardoor de keus is gemaakt om de cijfers uit de BAG één op één over te nemen. Veranderingen van gebruiksfunctie worden buiten beschouwing gelaten.

### Aanbod

Het aanbod is het deel van de voorraad dat te huur of te koop wordt aangeboden. Hierbij gaat het deels om leeg-

stand, 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 en realnext.nl.

### Duurzaamheid

In deze rapportage wordt de duurzaamheid bepaald aan de hand van (geschatte) energielabels. De voorraad is hiervoor is op postcodehuisnummer-niveau gekoppeld aan energielabeldata van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland<sup>1</sup>. Op deze manier wordt ongeveer 17% van de totale bedrijfs-, kantoor- en winkelvoorraad aan een energielabel gekoppeld. Voor de overige objecten, waarvan het energielabel dus onbekend is, is het energielabel geschat aan de hand van het bouwjaar. Hiervoor is de indeling zoals opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw gebruikt<sup>2</sup>. Deze indeling is te vinden in Bijlage A. Deze methode kent natuurlijk tekortkomingen; er zullen gevallen zijn waarin het bouwjaar geen goede afspiegeling is voor het energielabel van een object, bijvoorbeeld na een verbouwing.

Vanaf 2023 moet elk kantoor groter dan 100m<sup>2</sup> minimaal energielabel C hebben<sup>3</sup>. Om deze reden beschouwt deze rapportage het energielabel C en hoger als een voldoende (groen) energielabel. In de indeling van het Economisch Instituut voor de Bouw betekent dit dat panden die in het jaar 2000 of later gebouwd zijn energielabel C toegewezen krijgen.

### Opname

De opname is een indicatie van de marktvraag. Het betreft het aantal vierkante meter bedrijfs-, kantoor- en winkelruimte dat in een jaar verhuurd of verkocht is aan gebruikers. Beleggingstransacties zijn niet meegenomen en worden ook niet gemonitord in het kader deze monitor.

### Planvoorraad

De planvoorraad refereert naar de voorraad die in de plannen staat om te bouwen. Hierbij worden twee tijdperiodes voor de verwachte start van de bouw gedefinieerd: 2020-2024 en na 2024.

### Meeteenheid

De vastgoedcijfers in deze rapportage hebben als meeteenheid verhuurbaar vloeroppervlakte (vvo). Dit is veranderd ten opzichte van versies van voor 1 januari 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.

## 2.3 Economische gegevens

Naast cijfers over vastgoed bevat de rapportage gegevens over de werkgelegenheid. Dit wordt gemeten aan de hand van het aantal werkende personen, exclusief uitzendkrachten en het aantal vestigingen. De gegevens zijn afkomstig uit het regionale vestigingen- en werkgelegenheidsregister (wat voorheen het Bedrijvenregister Zuid-Holland was).

Bij de presentatie van de economische gegevens wordt onderscheid gemaakt in verschillende economische sectoren, die gebaseerd zijn op SBI-codes. De volgende sectoren worden onderscheiden:

<sup>1</sup> Bron: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/hulpmiddelen-tools-en-inspiratie-gebouwen/ep-online>

<sup>2</sup> Bron: *Verplicht energielabel voor kantoren*, Economisch Instituut voor de Bouw, 2016, p.45.

<sup>3</sup> Bron: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-c-kantoren>

Sector	SBI-codes (sectie2008)
Productie	A Landbouw, bosbouw en visserij B Winning van delfstoffen C Industrie D Productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom, ge- koelde lucht E Winning en distributie van water, afval- en afvalwaterbeheer en sanering
Bouw	F Bouwnijverheid
Logistiek	G Groot- en detailhandel; reparatie van auto's (sectie 45, 46) H Vervoer en Opslag
Detailhandel en horeca	G Groot- en detailhandel; reparatie van auto's (sectie 47) I Logies- maaltijd- en drankverstrekking
Zakelijke diensten	J Informatie en communicatie K Financiële instellingen L Verhuur en handel in onroerend goed M Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening N Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienst- verlening
Publieke diensten	O Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen Q Gezondheids- en welzijnszorg
Overige diensten	R Cultuur, sport en recreatie S Overige dienstverlening T Huishoudens als werkgever; niet-gedifferentieerde productie van goederen en diensten door huishoudens voor eigen gebruik U Extraterritoriale organisaties en lichamen

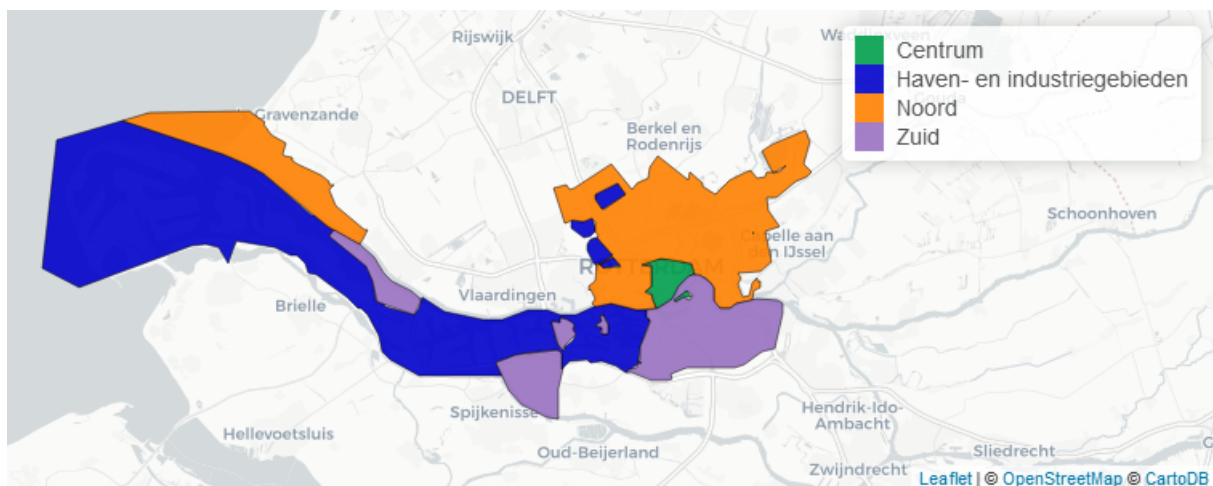
## 2.4 Economische Verkenning Rotterdam

De cijfers in deze monitor zijn opgenomen in de Economische Verkenning Rotterdam (EVR)<sup>4</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.

## 2.5 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-buurten. Als toevoeging op deze papieren monitor is een online dashboard ontwikkeld, waarin gegevens tot het diepere werklocatie-niveau beschikbaar zijn<sup>5</sup>. Dit dashboard is een onderdeel van "economie in kaart", een platform waarin gemeente Rotterdam economische gegevens publiek beschikbaar stelt<sup>6</sup>.

### Marktgebiedenkaart



<sup>4</sup> <https://evr010.nl/>

<sup>5</sup> <https://obi-rotterdam.shinyapps.io/Monitor-Werklocaties/>

<sup>6</sup> <https://obi-rotterdam.shinyapps.io/Startpagina/>

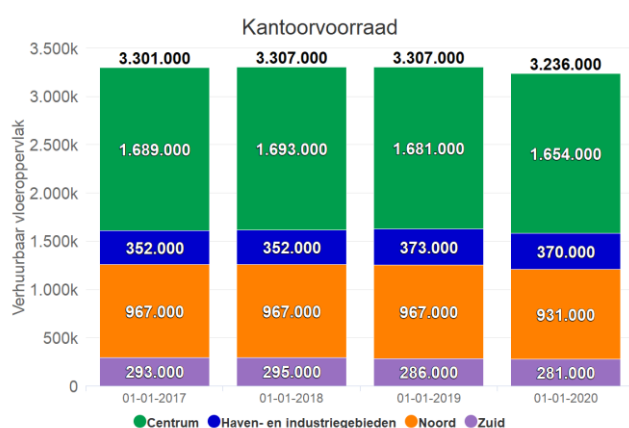


## 3 Kantoorruimte

### 3.1 Voorraad

Op 1 januari 2020 bedraagt de totale kantoorvoorraad 3.236.000 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak.<sup>7</sup> Dit is een afname van 71.000 m<sup>2</sup> (2,1%) ten opzichte van 1 januari 2019. Deze afname manifesteert zich in alle gebieden. De grootste afname vindt plaats in de twee gebieden met de grootste kantoorvoorraad: centrum en noord.

#### Ontwikkeling kantoorvoorraad



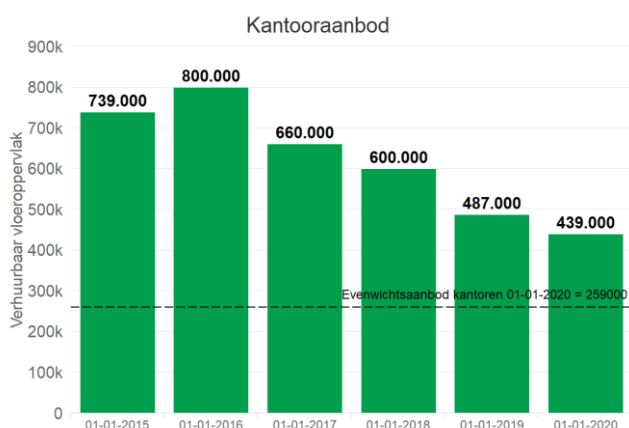
### 3.2 Aanbod

Waar de dalende trend in het kantooraanbod in 2018 nog versnelde tot een afname van 18,8%, is de afname in 2019 enigszins afgezwakt. Het kantooraanbod nam in deze periode met 9,9% af. De verhuurbare vloeroppervlakte op 1 januari 2020 (439.000) ligt nog wel ruim boven het evenwichtsaanbod van 8% van de voorraad (259.000).

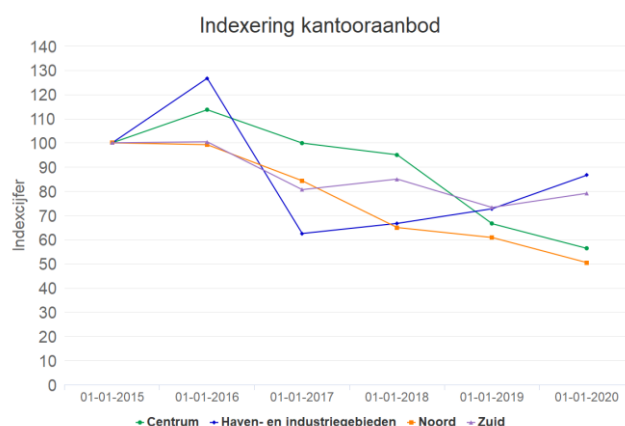
Het kantooraanbod bevindt zich op 1 januari 2020 in alle gebieden onder het niveau van 1 januari 2015. In de haven- en industriegebieden valt vooral de terugloop van aanbod in 2016 gevolgd door een aantrekking van het aanbod op. In zuid neemt het kantooraanbod voor het eerst sinds 2017 toe. In de twee gebieden met de grootste kantoorvoorraad, centrum en noord, neemt het kantooraanbod sinds 1 januari 2016 af.

<sup>7</sup> De voorraadgegevens worden vanaf 1 januari 2017 weergegeven; door het grote aantal administratieve wijzigingen in de BAG gedurende 2016 zijn gegevens vanaf 1 januari 2017 niet vergelijkbaar met gegevens van daarvoor.

## Ontwikkeling kantooraanbod

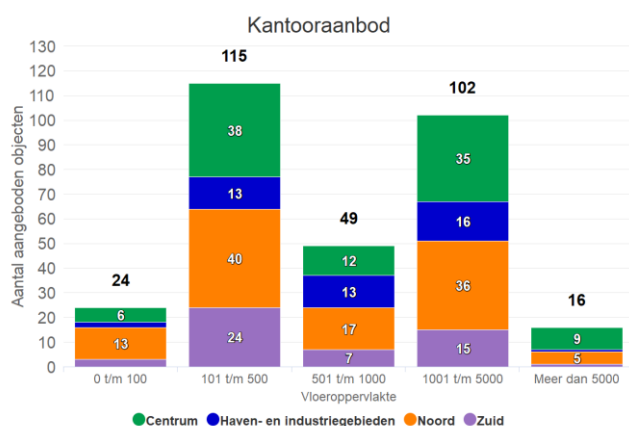


## Indexering kantooraanbod<sup>8</sup>

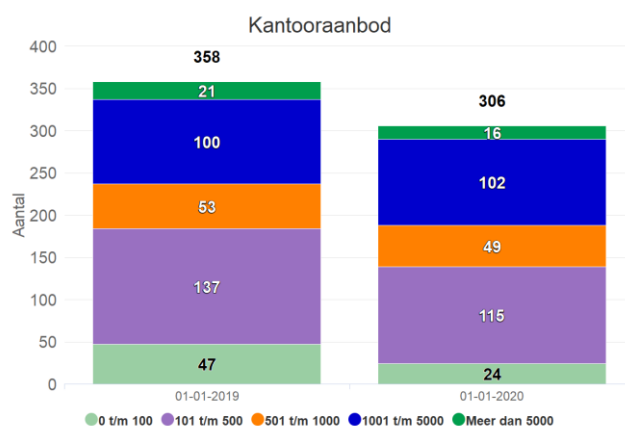


Het grote kantooraanbod concentreert zich op 1 januari 2020 vooral in het centrum en noord. In de haven- en industriegebieden bevindt zich relatief veel aanbod tussen de 501 en 1000 m<sup>2</sup>. In zuid bevindt zich relatief weinig kantooraanbod in deze klasse. Ten opzichte van 1 januari 2019 is alleen het aantal aangeboden objecten tussen 1001 en 5000 m<sup>2</sup> verhuurbare vloeroppervlakte toegenomen. Het aantal aangeboden objecten tussen de 0 en 100 m<sup>2</sup>, 101 en 500 m<sup>2</sup>, en meer dan 5000 m<sup>2</sup> nam met respectievelijk 23 (48,9%), 22 (16,1%), en 5 (23,8%) af.

## Kantooraanbod naar gebied en grootteklasse per 1 januari 2020



## Ontwikkeling kantooraanbod naar grootteklasse



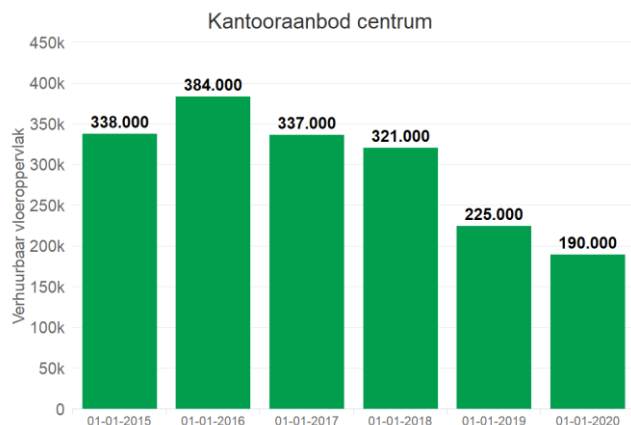
## 3.3 Aanbod per gebied

In vergelijking met de andere gebieden loopt in het centrum het kantooraanbod het snelst terug. In 2019 zwakt deze afname af tot 15,6%. Dit ten opzichte van afname van 29,9% in 2018. Toch bevindt zich in 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> (38,0%) en 1001 t/m 5000 m<sup>2</sup> (35,0%). In vergelijking met andere gebieden valt ook het relatief

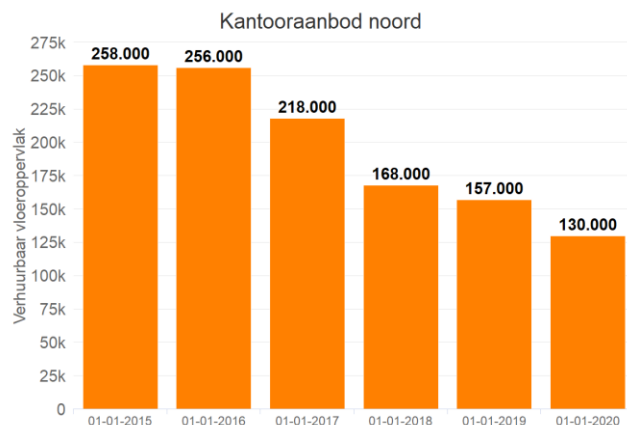
<sup>8</sup> \* Voor alle gebieden is het indexcijfer 100 op 1 januari 2015. Dit betekent dat de andere indexcijfers zijn berekend ten opzichte van het niveau van 1 januari 2015.

hoge aantal aangeboden kantoorobjecten boven de 5000 m<sup>2</sup> op. In noord neemt de afname van het kantooraanbod in 2019 (17,2%) toe in vergelijking met de afname in 2018 (6,5%).

#### Kantooraanbod centrum

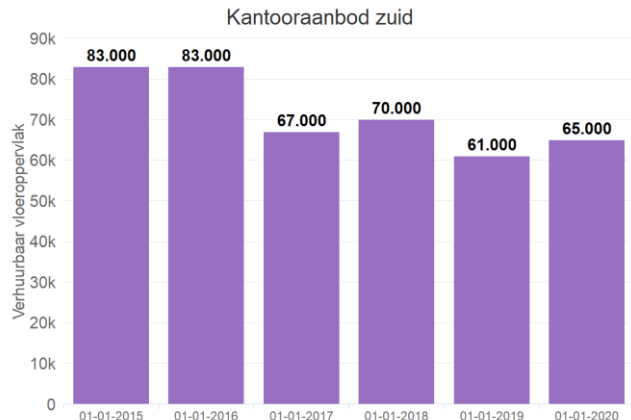


#### Kantooraanbod noord

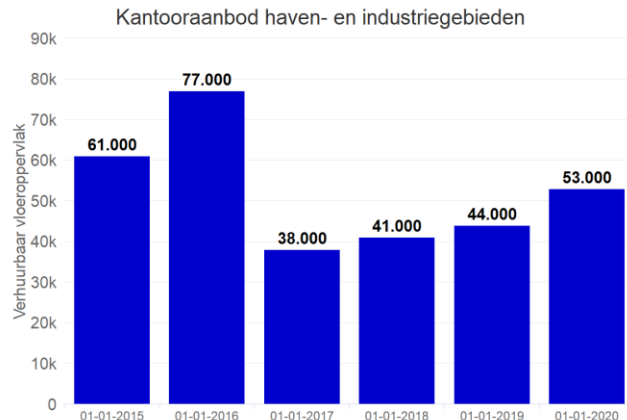


In zuid neem het kantooraanbod, na een daling in 2018, toe in 2019. In de haven- en industriegebieden neemt het kantooraanbod sinds 1 januari 2017 toe. In 2019 nam het kantooraanbod met 20,5% toe. Het ligt nog wel onder het niveau van 1 januari 2016.

#### Kantooraanbod zuid



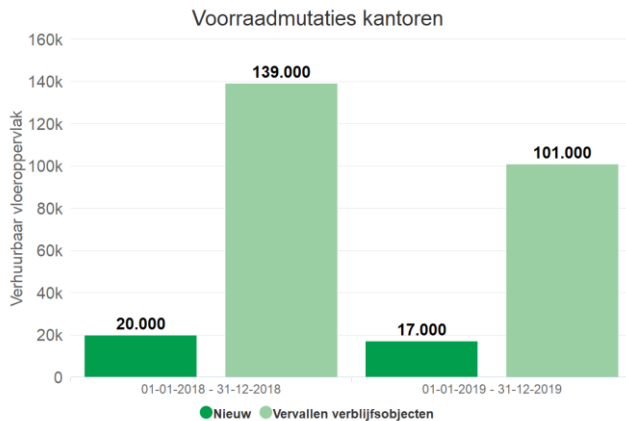
#### Kantooraanbod haven- en industriegebieden



### 3.4 Voorraadmutatie

De voorraadmutatie van kantoren kenmerkt zich vooral door vervallen verblijfsobjecten. Ten opzichte van 2018 verviel er in 2019 minder kantoorvoorraad. Er is 17.000 m<sup>2</sup> aan kantoorvloeroppervlakte bijgekomen in 2019. Dit betekent, zonder veranderingen van objectfunctie in ogenschouw te nemen, dat de kantoorvoorraad in 2018 en 2019 afnam. De verhouding tussen nieuwe verblijfsobjecten en vervallen verblijfsobjecten is respectievelijk 1:7 (2018) en 1:6 (2019).

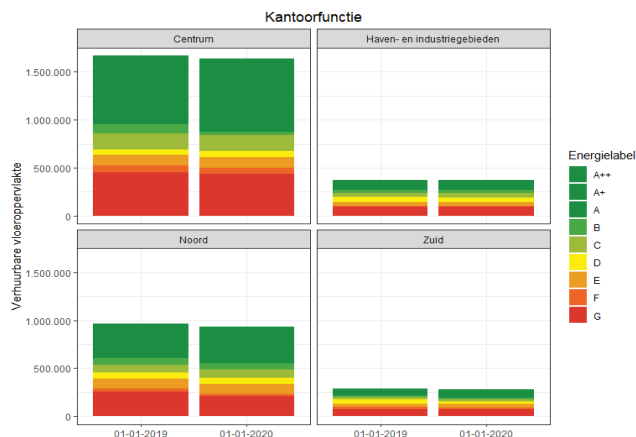
## Voorraadmutatie kantoren



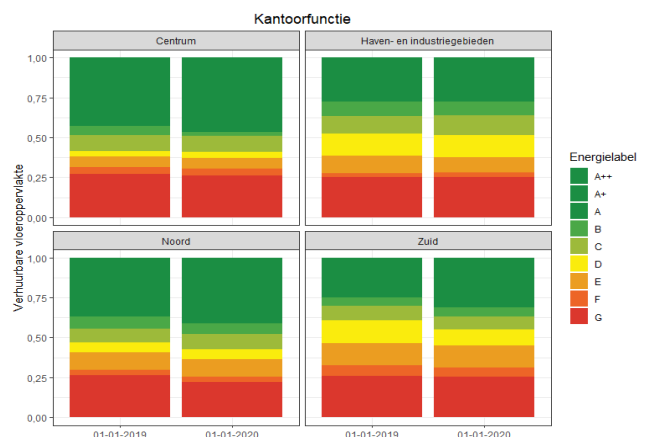
## 3.5 Duurzaamheid

De twee onderstaande figuren geven een indicatie van de duurzaamheid van de kantoorvoorraad per gebied. Het percentage van de kantoorvoorraad dat aan de minimale eis van energielabel C voldoet ligt voor het centrum, noord, zuid en de haven- en industriegebieden op 1 januari 2020 op respectievelijk 59,0%, 57,2%, 45,2% en 48,3%. Ten opzichte van 1 januari 2019 is het percentage van de kantoorvoorraad dat minimaal energielabel C heeft gestegen in noord (1 januari 2019: 53,0%) en zuid (1 januari 2019: 39,3%). In het centrum (1 januari 2019: 58,6%) en in de haven- en industriegebieden (1 januari 2019: 47,7%) is het percentage vergelijkbaar met 1 januari 2019.

### Duurzaamheid absoluut kantoorvoorraad

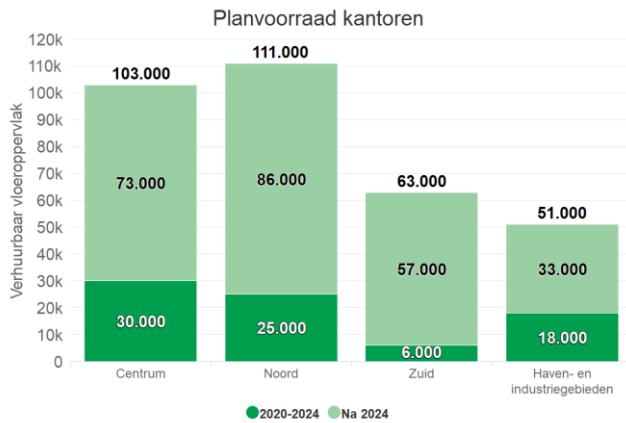


### Duurzaamheid procentueel kantoorvoorraad



## 3.6 Planvoorraad

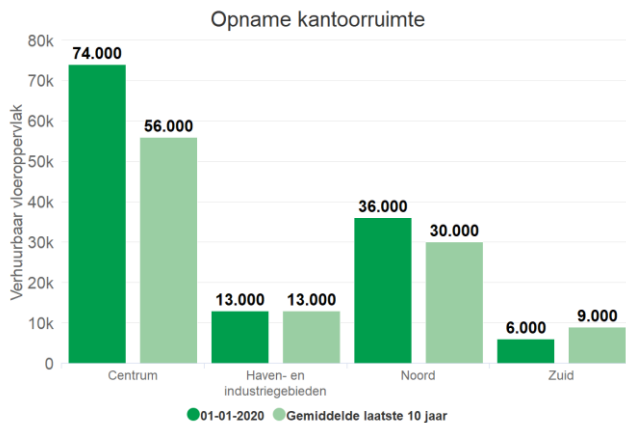
De planvoorraad voor kantoren bevindt zich op de korte termijn, met een verwachte start van de bouw tussen 2020 en 2024, vooral in het centrum en noord. In deze twee gebieden concentreert de planvoorraad zich op langere termijn (na 2024) ook. Daarnaast valt de relatief grote planvoorraad in zuid op de langere termijn op.



### 3.7 Opname

Zoals eerder in dit hoofdstuk toegelicht bevinden de kantoorvoorraad en het kantooraanbod zich voornamelijk in het centrum en in noord. Logischerwijs bevindt de kantooropname zich grotendeels in dezelfde gebieden. Gedurende 2019 was de opname in beide gebieden hoger dan de gemiddelde jaarlijkse opname van de afgelopen 10 jaar.

#### Kantooropname: 1 januari 2020 tegenover gemiddelde laatste 10 jaar



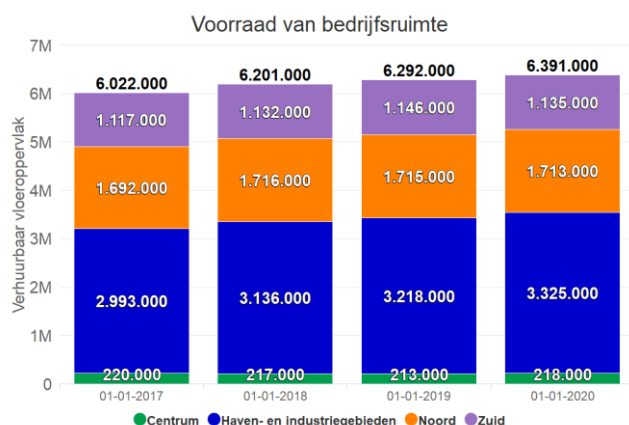


# 4 Bedrijfsruimte

## 4.1 Voorraad

Per 1 januari 2020 bedraagt de totale voorraad van bedrijfsruimte 6.391.000 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak. De voorraad van bedrijfsruimte is het laatste jaar met 99.000 m<sup>2</sup> (1,5%) toegenomen, een toename vergelijkbaar met die in het jaar ervoor. De toename concentreert zich in de haven- en industriegebieden. In noord en zuid nam de voorraad van bedrijfsruimte af.

### Ontwikkeling voorraad van bedrijfsruimte

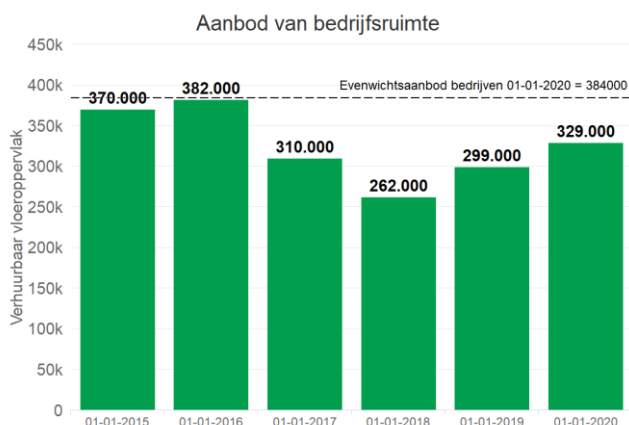


## 4.2 Aanbod

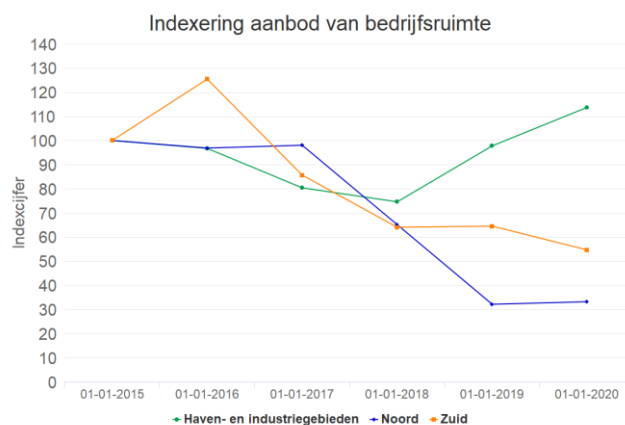
De toename van het aanbod van bedrijfsruimte in 2018 heeft zich in 2019 voortgezet. Het aanbod is in de laatste twee jaar met respectievelijk 14,1% en 10,0% toegenomen. Desondanks bevindt het aanbod van bedrijfsruimte zich, net als op het voorgaande peilmoment (1 januari 2019), onder het evenwichtsaanbod, dat respectievelijk 6% van de voorraad bedraagt.

In 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 in 2019 voor het eerst sinds 1 januari 2017 niet af.

## Ontwikkeling aanbod bedrijfsruimte

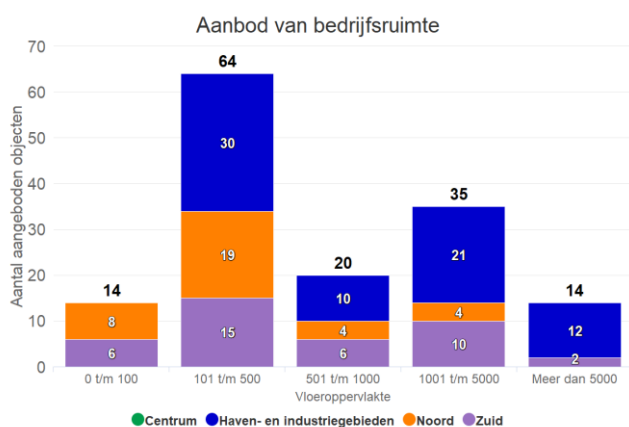


## Indexering aanbod bedrijfsruimte<sup>9</sup>

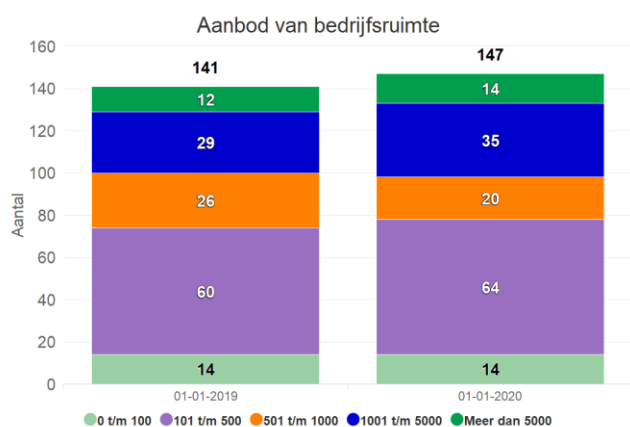


Het aanbod van grootschalige bedrijfsruimte bevindt zich voornamelijk in zuid en de haven- en industriegebieden. Circa 88% van de aangeboden objecten groter dan 500 m<sup>2</sup> bevindt zich in deze gebieden. In noord wordt relatief veel bedrijfsruimte tussen de 101 en 500 m<sup>2</sup> aangeboden. In het centrum is op 1 januari 2020 geen aanbod van bedrijfsruimte. In vergelijking met 1 januari 2019 is op 1 januari 2020 met name het aanbod van grotere bedrijfsruimten toegenomen. Het aantal aangeboden objecten tussen de 1001 en 5000 m<sup>2</sup> nam met zes toe (20,7%), terwijl er twee meer objecten boven de 5000 m<sup>2</sup> aangeboden worden. Het aantal aangeboden objecten tussen de 501 en 1000 m<sup>2</sup> daalde met zes (23,1%).

## Aanbod van bedrijfsruimte naar gebied en grootteklasse per 1 januari 2020



## Ontwikkeling aanbod van bedrijfsruimte naar grootteklasse

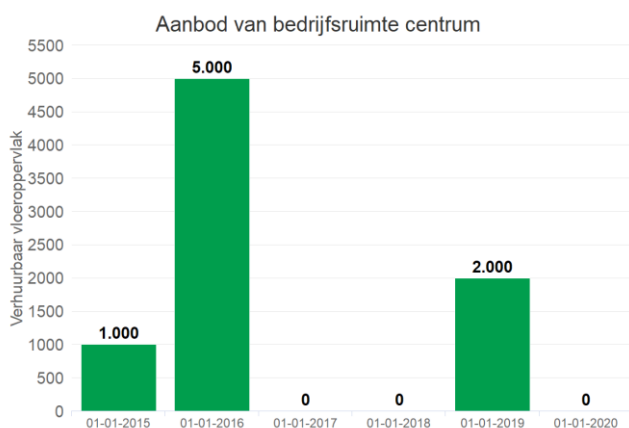


<sup>9</sup> \* Voor alle gebieden is het indexcijfer 100 op 1 januari 2015. Dit betekent dat de andere indexcijfers zijn berekend ten opzichte van het niveau van 1 januari 2015. Om de leesbaarheid van de figuur te vergroten zijn gebieden met een verhuurbaar oppervlakte onder de 5.000 m<sup>2</sup> verwijderd. Om deze reden is het centrum niet in deze grafiek opgenomen.

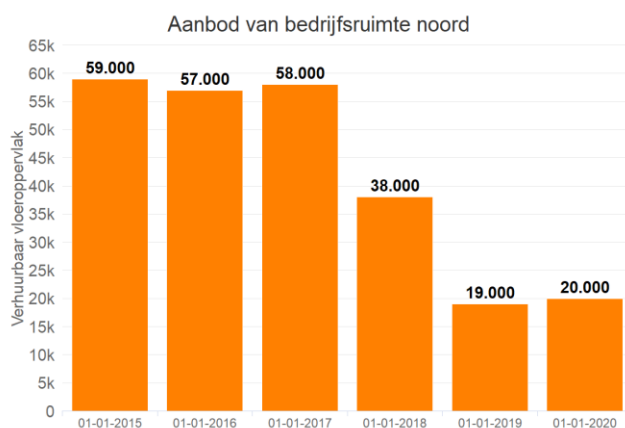
### 4.3 Aanbod per gebied

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 2019 met 1.000 m<sup>2</sup> toe.

Aanbod bedrijfsruimte centrum

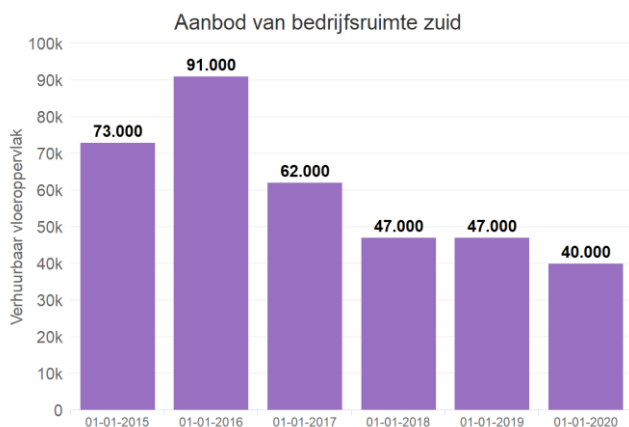


Aanbod bedrijfsruimte noord

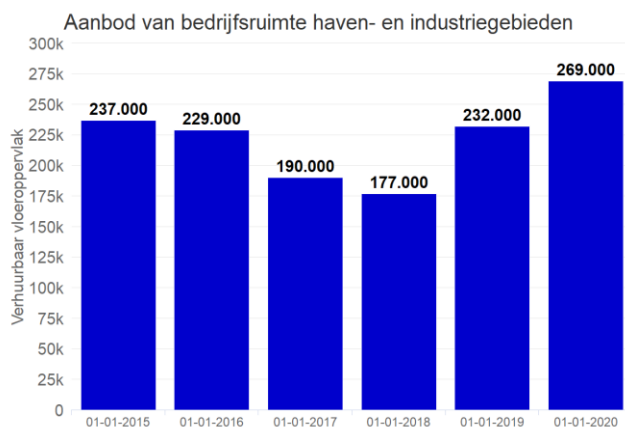


Het aanbod van bedrijfsruimte in zuid schommelt sinds 1 januari 2018 rond hetzelfde niveau. Gedurende 2019 is het aanbod van bedrijfsruimte afgenomen tot 40.000 m<sup>2</sup>; 14,9% lager dan op 1 januari 2019. In 2018 kenmerkten de haven- en industriegebieden zich door een relatief grote toename van het aanbod van bedrijfsruimte (31,1%). Deze ontwikkeling zet zich in 2019 afgezwakt voort; het aanbod van bedrijfsruimte ligt 15,9% hoger dan één jaar geleden.

Aanbod bedrijfsruimte zuid



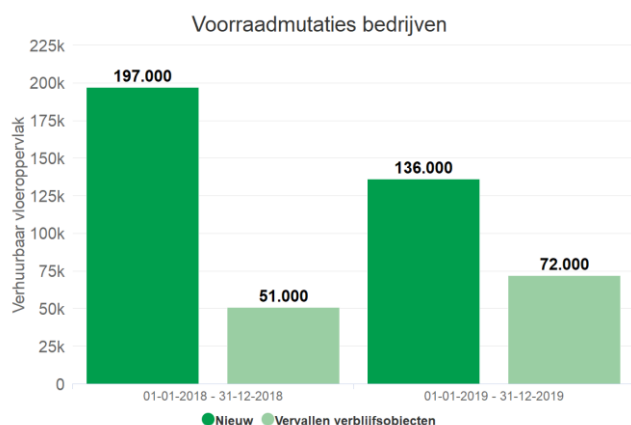
Aanbod bedrijfsruimte haven- en industriegebieden



## 4.4 Voorraadmutatie

De voorraadmutatie van bedrijfsruimte kenmerkt zich vooral door de toevoeging van nieuwe verblijfsobjecten. In 2018 kwam er, zonder veranderingen van objectfunctie in ogenschouw te nemen, meer voorraad van bedrijfsruimte bij dan dat er voorraad verviel. Dit geldt voor 2019 in minder mate. De verhouding tussen nieuwe verblijfsobjecten en vervallen verblijfsobjecten is respectievelijk 4:1 (2018) en 2:1 (2019).

### Voorraadmutatie bedrijven



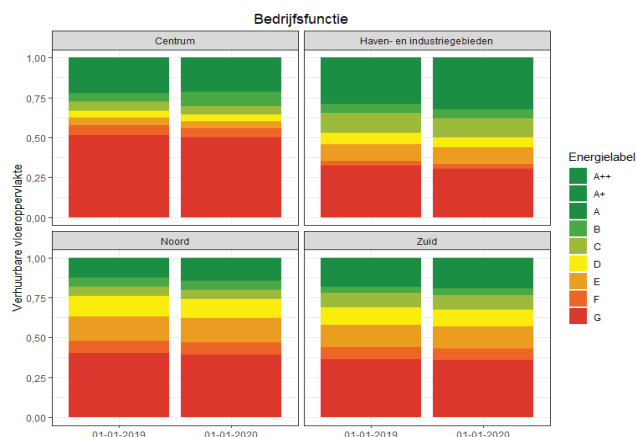
## 4.5 Duurzaamheid

De twee onderstaande figuren geven een indicatie van de duurzaamheid van de voorraad van bedrijfsruimte per gebied. Als we voor de voorraad met een bedrijfsruimtefunctie hetzelfde principe aanhouden als voor de kantoorvoorraad, dat wil zeggen een minimale eis van energielabel C, dan ligt het duurzaamheidspercentage in centrum, noord, zuid en de haven- en industriegebieden op respectievelijk 35,5%, 26,0%, 32,4% en 50,2%. Ten opzichte van 1 januari 2019 is het percentage van de bedrijfsruimtevoorraad dat minimaal energielabel C heeft vooral gestegen in de haven- en industriegebieden (1 januari 2019: 47,1%). In het centrum (1 januari 2019: 33,3%), noord (1 januari 2019: 24,2%) en in zuid (1 januari 2019: 31,2%) is het vergelijkbaar met 1 januari 2019.

### Duurzaamheid absoluut voorraad bedrijfsruimte



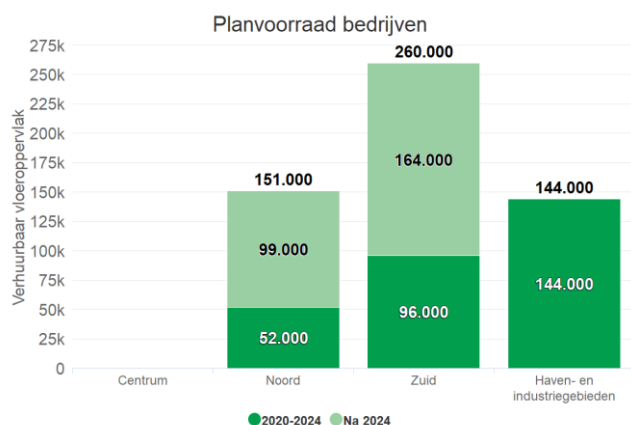
### Duurzaamheid procentueel voorraad bedrijfsruimte



## 4.6 Planvoorraad

De planvoorraad voor bedrijfsruimte bevindt zich op korte termijn vooral in de haven- en industriegebieden. Daar wordt op dit moment geen planvoorraad op langere termijn verwacht. Dit in tegenstelling tot noord en zuid, waar ook planvoorraad na 2024 verwacht wordt. In zuid gaat het daarbij voornamelijk om de ontwikkeling van Hordijk en Nieuw Reijerwaard (Ridderkerk).

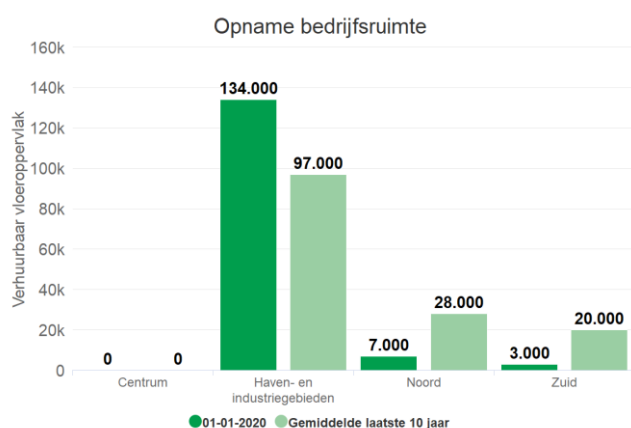
### Planvoorraad bedrijven



## 4.7 Opname

De voorraad en het aanbod van bedrijfsruimte bevindt zich vooral in de haven- en industriegebieden. Ditzelfde patroon is zichtbaar in de opname van bedrijfsruimte; deze bevindt zich in 2019 bijna geheel in de haven- en industriegebieden. In vergelijking tot de gemiddelde opname van de laatste 10 jaar ligt de opname gedurende 2019 in de haven- en industriegebieden hoger. In noord en zuid is de opname gedurende 2019 lager dan het gemiddelde van de laatste 10 jaar.

### Opname van bedrijfsruimte: 1 januari 2020 tegenover gemiddelde laatste 10 jaar



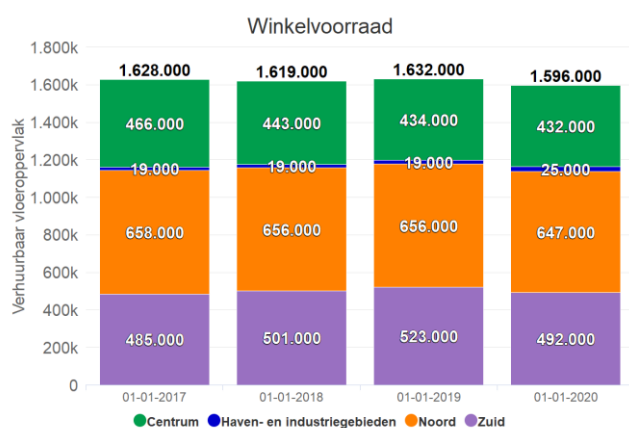


# 5 Winkelruimte

## 5.1 Voorraad

Per 1 januari 2020 bedraagt de totale winkelvoorraad 1.596.000 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak. Ten opzichte van het vorige peilmoment (1 januari 2019) neemt de winkelvoorraad met 36.000 m<sup>2</sup> (2,2%) af. Deze afname concentreert zich voornamelijk in het centrum en zuid.

### Ontwikkeling winkelvoorraad

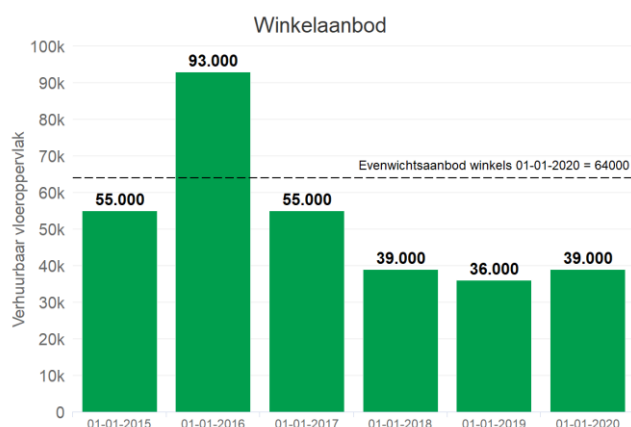


## 5.2 Aanbod

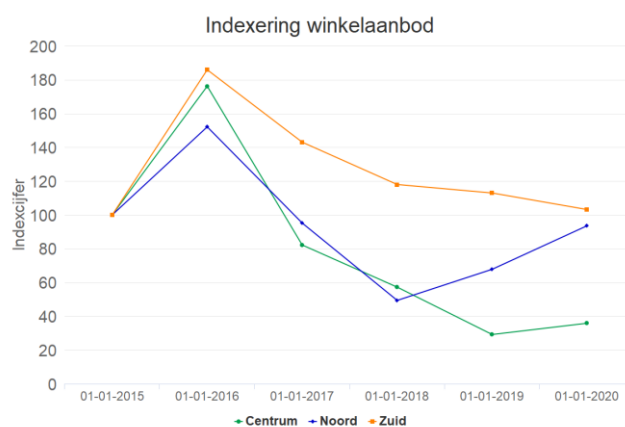
Na een kleine daling van het winkelaanbod gedurende 2018 is het winkelaanbod op 1 januari 2020 weer terug op het niveau van 1 januari 2018. Desondanks bevindt het winkelaanbod zich nog wel onder het evenwichtsaanbod, dat 4% van de voorraad bedraagt (64.000 m<sup>2</sup>).

Na een aantal jaren van daling is in het centrum en in noord het winkelaanbod toegenomen, in het centrum in 2019 en in noord vanaf 2018.

## Ontwikkeling winkelaanbod

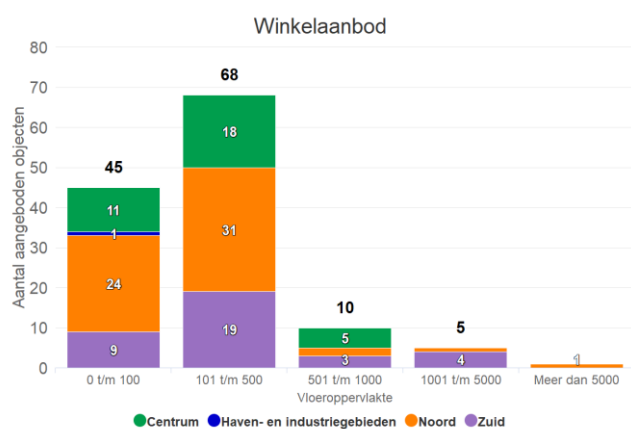


## Indexering winkelaanbod<sup>10</sup>

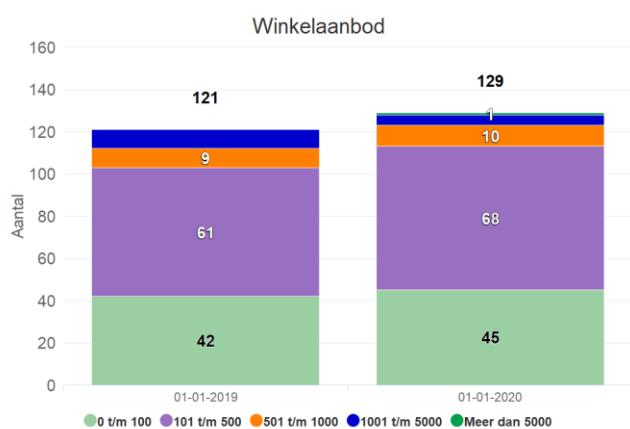


Het winkelaanbod kenmerkt zich vooral door kleinschalig aanbod. In totaal is 87,6% van het aanbod kleiner dan 500 m<sup>2</sup>. Ten opzichte van het winkelaanbod op 1 januari 2019 is voornamelijk het kleinschalige aanbod verder toegenomen; het aantal aangeboden objecten tussen 0 en 100 m<sup>2</sup> nam in 2019 met drie (7,1%) toe. Het aantal aangeboden objecten tussen 101 en 500 m<sup>2</sup> groeide in 2019 met 7 (11,4%). Het winkelaanbod tussen 1001 en 5000 m<sup>2</sup> nam van 9 objecten op 1 januari 2019 af naar 5 objecten op 1 januari 2020; een daling van 44,4%.

## Winkelaanbod naar gebied en grootteklasse per 1 januari 2020



## Ontwikkeling winkelaanbod naar grootteklasse

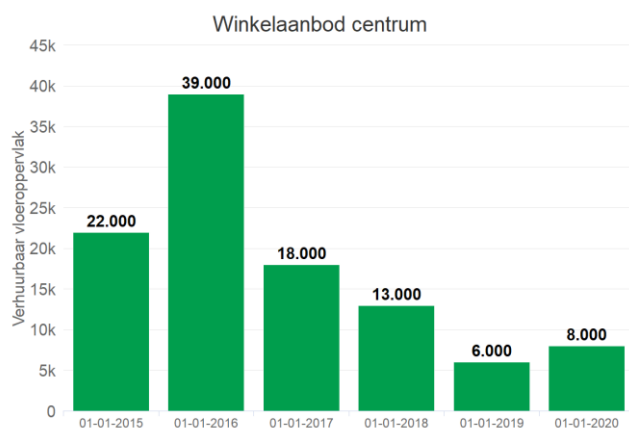


<sup>10</sup> Voor alle gebieden is het indexcijfer 100 op 1 januari 2015. Dit betekent dat de andere indexcijfers zijn berekend ten opzichte van het niveau van 1 januari 2015. Om de leesbaarheid van de figuur te vergroten zijn gebieden met een verhuurbaar oppervlakte onder de 5.000 m<sup>2</sup> verwijderd. Om deze reden zijn de haven- en industriegebieden niet in deze grafiek opgenomen.

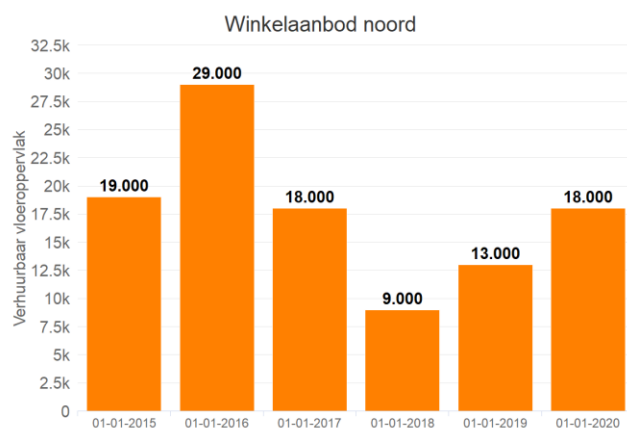
## 5.3 Aanbod per gebied

In het centrum nam het winkelaanbod sinds 1 januari 2016 af. In 2019 neemt het winkelaanbod echter licht toe. Er is nu 31.000 m<sup>2</sup> minder winkelaanbod dan ten tijde van de crisis in 2016. In noord is relatief veel winkelaanbod. Het winkelaanbod nam in 2019 met 5.000 m<sup>2</sup> toe. Daarmee is het nu terug op het niveau van 1 januari 2017.

### Winkelaanbod centrum

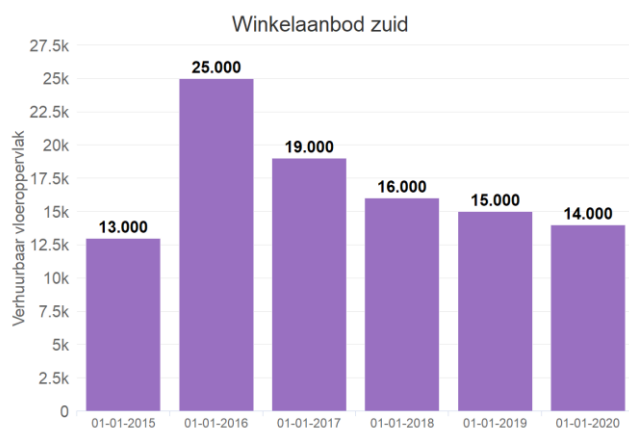


### Winkelaanbod noord



Het winkelaanbod in zuid kent relatief weinig schommelingen. Sinds 1 januari 2018 beweegt het winkelaanbod zich tussen 14.000 m<sup>2</sup> en 16.000 m<sup>2</sup>. In de haven- en industriegebieden is vrijwel geen winkelaanbod, daarom is dat gebied niet in de voorgaande indexgrafiek voor het winkelaanbod opgenomen.

### Winkelaanbod zuid



### Winkelaanbod haven- en industriegebieden



## 5.4 Voorraadmutatie

In zowel 2018 als 2019 nam, zonder veranderingen van objectfunctie in ogenschouw te nemen, de winkelvoorraad af. De voorraadmutatie van winkels kenmerkt zich vooral door vervallen verblijfsobjecten. In 2019 was de omvang van vervallen verblijfsobjecten groter dan in 2018. In 2019 was ook de omvang van nieuwe objecten iets groter. De verhouding tussen nieuwe verblijfsobjecten en vervallen verblijfsobjecten is respectievelijk 1:2 (2018) en 1:3 (2019).

### Voorraadmutatie winkels



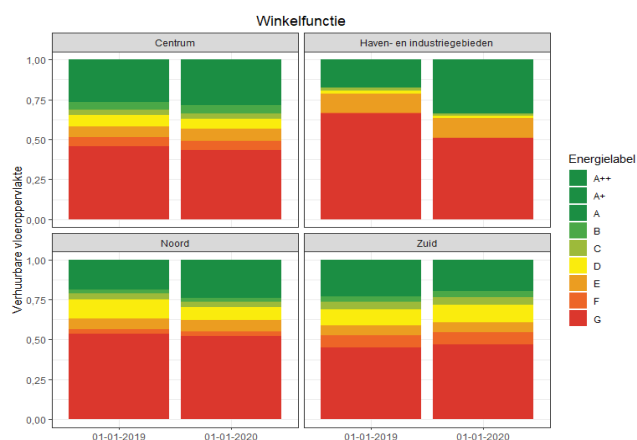
## 5.5 Duurzaamheid

De twee onderstaande figuren geven een indicatie van de duurzaamheid van de winkelvoorraad per gebied. Als we voor de winkelvoorraad hetzelfde principe aanhouden als voor de kantoorvoorraad, dat wil zeggen een minimale eis van energielabel C, dan ligt het duurzaamheidspercentage in centrum, noord, zuid en de haven- en industriegebieden op respectievelijk 36,9%, 29,9%, 28,6% en 35,2%. Ten opzichte van 1 januari 2019 is het percentage van de winkelvoorraad dat minimaal energielabel C heeft vooral gestegen in de haven- en industriegebieden (1 januari 2019: 19,4%). Ook in het centrum (1 januari 2019: 34,5%) en noord (1 januari 2019: 24,8%) is het percentage gestegen. In zuid is het percentage, mogelijk door een afname van de winkelvoorraad, gedaald (1 januari 2019: 31,2%).

### Duurzaamheid absoluut winkelvoorraad



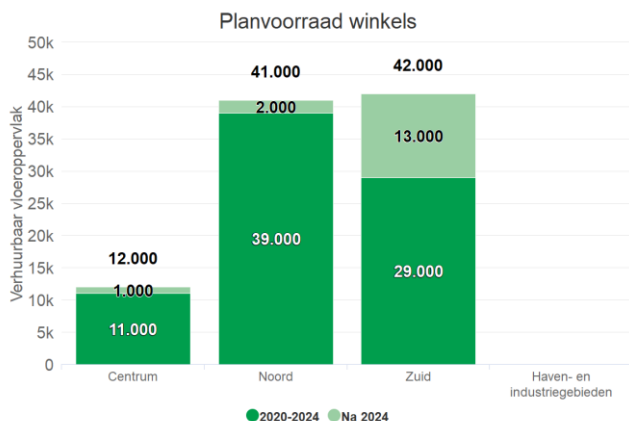
### Duurzaamheid procentueel winkelvoorraad



## 5.6 Planvoorraad

De planvoorraad voor winkels is vooral planvoorraad voor de kortere termijn, daar 79.000 m<sup>2</sup> (73,6%) van de planvoorraad een verwachte startdatum van de bouw voor 2025 heeft. Op langere termijn wordt er verhoudingsgewijs meer planvoorraad op zuid verwacht, voornamelijk gegenereerd door het Feyenoord City project.

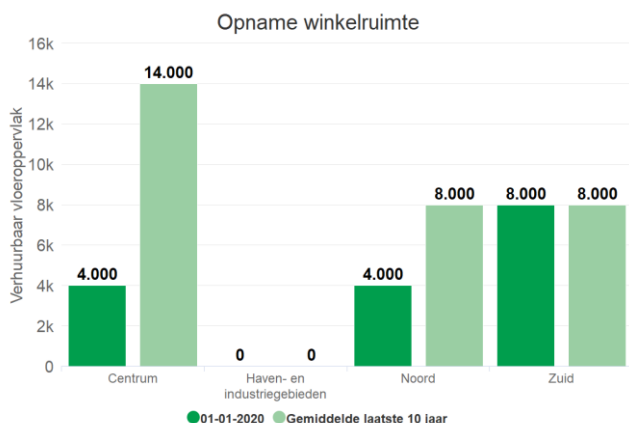
### Planvoorraad winkels



## 5.7 Opname

De opname van winkelruimte is relatief klein in vergelijking met de opname voor de andere gebruiksfuncties. Dit heeft te maken met het feit dat winkelruimten over het algemeen een kleiner vloeroppervlak hebben dan bedrijfs- en kantoorruimten. De helft van de totale winkelopname in 2019 vond plaats in zuid. In het centrum en noord is relatief weinig winkelopname in vergelijking met het gemiddelde van de laatste 10 jaar.

### Winkelopname: 1 januari 2020 tegenover gemiddelde laatste 10 jaar



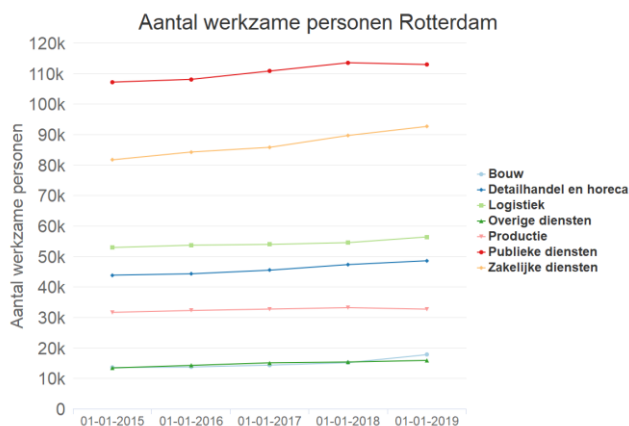


# 6 Werkgelegenheid

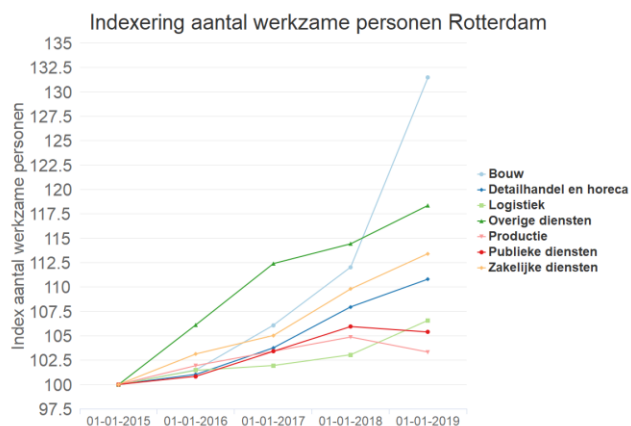
## 6.1 Werkzame personen

In 2019 bedraagt het aantal werkzame personen in Rotterdam plusminus 377.000. Dit is een stijging van 2,2% ten opzichte van 2018. De grootste sectoren zijn de publieke dienstensector en de zakelijke dienstensector. De overige dienstensector (18,3%) en de bouwsector (31,2%) maakten tussen 2015 en 2019 de grootste ontwikkeling door. De publieke dienstensector en de productiesector lijken gedurende 2018 gekrompen.

Aantal werkzame personen in Rotterdam per sector



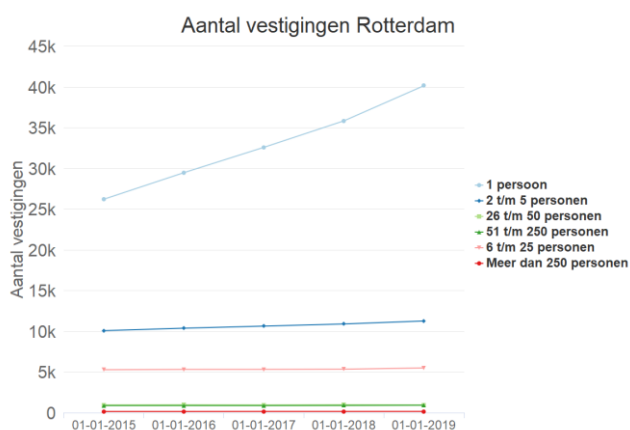
Indexering aantal werkzame personen in Rotterdam per sector



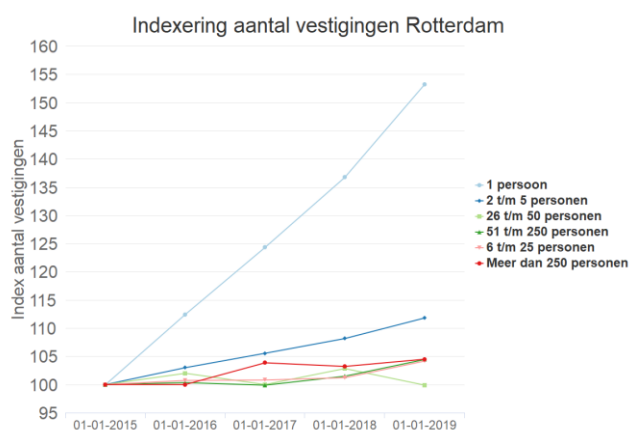
## 6.2 Aantal vestigingen

Op 1 januari 2019 bedraagt het aantal vestigingen in Rotterdam plusminus 59.000. Dit is een stijging van 9,2% ten opzichte van 1 januari 2018. Het gaat hierbij vooral om kleine vestigingen, daar vestigingen met 1 werkzame persoon en 2 tot en met 5 werkzame personen de meeste groei laten zien.

### Aantal vestigingen in Rotterdam per sector



### Indexering aantal vestigingen in Rotterdam per klassegrootte



# Bijlage A: Energielabels

Tabel Energielabels

Bouwjaarklasse	Energielabel
Voor 1974	G
1974-1981	F
1982-1992	E
1993-1999	D
2000-2003	C
2004-2005	B
2006	A
2007-2008	A+
2009 en verder	A++

## 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 data scientist. Hij werkt sinds 2016 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