

Leegstand van bedrijfstvastgoed in de Dordtse Binnenstad

In Nederland staat veel kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte leeg. Leegstand van bedrijfstvastgoed lijkt structureel te worden en de verwachting is dat de leegstand de komende jaren verder toeneemt. Ook binnensteden kampen met steeds meer met leegstand. Leegstand die gevolgen heeft voor de leefbaarheid, levendigheid en aantrekkelijkheid van zo'n binnenstad. Hoe staat het nu met de leegstand in de Dordtse Binnenstad?

In deze factsheet presenteert het OCD de leegstand van bedrijfstvastgoed in de Dordtse Binnenstad per 1 januari 2012. Ontwikkeling van de leegstand komt aan de orde bij eventuele volgende metingen.

Inhoud:

1. Conclusies
2. Kantoorruimte
3. Winkelruimte
4. Bedrijfsruimte

1 Conclusies

De belangrijkste conclusies zijn:

Leegstand in de Dordtse Binnenstad

- In de Dordtse Binnenstad is sprake van leegstand van bedrijfstvastgoed. Begin 2012 staan er in de Dordtse Binnenstad in totaal 259 bedrijfspanden leeg, dit is 17% van de totale voorraad. De meeste zijn kantoren (92 objecten) en winkels (94 objecten).
- In de Dordtse Binnenstad komt, in vergelijking met andere stadscentra, veel leegstand van kantoor- en winkelruimte voor.
- De Dordtse Binnenstad heeft te kampen met veel langdurige leegstand; minstens de helft van de leegstaande kantoor-, winkel- en bedrijfsruimte staat al langer dan drie jaar leeg.
- Zowel uitgedrukt in aantal objecten als in oppervlakte zien we in de Dordtse Binnenstad de meeste leegstand van kantoren. Er is vooral veel leegstand in de 19^e eeuwse schil (Schil-West).
- De leegstand van winkelruimte concentreert zich met name in het centrum, in de historische binnenstad. Er staan veel winkels leeg op de Voorstraat-West en Noord, maar ook in het kernwinkelgebied zien we veel leegstand. In de 19^e eeuwse schil is veel leegstand op de Spuiweg. In totaliteit is er in het centrum meer leegstand van winkelruimte dan elders in de stad.

Gemeentelijke belastingbestanden als bron

- De registratie van Gemeentebelastingen Drechtsteden biedt goede mogelijkheden om voorraad en leegstand van kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte periodiek in kaart te brengen. Zo kunnen ontwikkelingen in de leegstand van bedrijfstvastgoed op verschillende locaties goed worden gevolgd. Duur van de leegstand kan ook goed in beeld worden gebracht.

Tabel 1 Voorraad en leegstand van kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte in de Dordtse Binnenstad per 1.1.2012

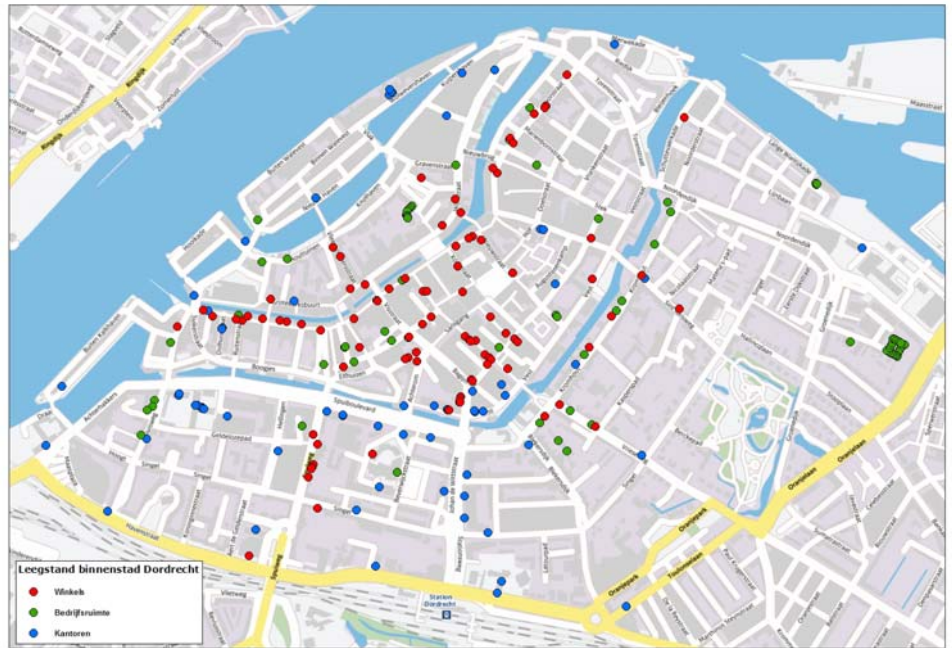
	kantoorruimte		winkelruimte		bedrijfsruimte	
	aantal	in m ²	aantal	in m ²	aantal	in m ²
voorraad	434	258.920	721	119.460	371	75.620
leegstand	92	46.720	94	16.390	73	10.900
als % vd voorraad	21%	18%	13%	14%	20%	14%

Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

Deze factsheet is tot stand gekomen in samenwerking met Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD).



Figuur 1 Leegstaande kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte in de Dordtse Binnenstad per 1.1.2012



2 Kantoorruimte

De kantorenvorraad in de Dordtse Binnenstad bestaat uit 434 objecten, in totaal 258.900 m². Twee derde van de totale Dordtse kantorenvorraad bevindt zich in de Dordtse Binnenstad. Het merendeel (83%) van de kantorenvorraad in de Dordtse Binnenstad is ouder dan 15 jaar. Ruim de helft van het aantal kantoorruimten is kleiner dan 250 m², zo'n 10% is vanaf 1.000 m².

Landelijke trends

Leegstand van kantoorruimte is in Nederland een steeds groter probleem aan het worden. Oorzaken zijn:

- *economische recessie*: als gevolg van de huidige economische situatie krimpen veel bedrijven hun personeelsbestand waardoor de behoefte naar aantal vierkante meters kantoorruimte is afgenomen;
- *vergrijzing van de bevolking*: hierdoor neemt de werkgelegenheid op den duur af;
- *veroudering van kantoorpanden*: waardoor deze vaak niet meer aansluiten aan de huidige wensen; dit is zeker het geval in historische binnensteden;
- *veranderde vraag naar kantoorruimte*: efficiënter gebruik van vierkante meters levert kostenbesparing op. Deze trend komt terug in de huidige vraag naar kantoorruimte, er is vooral vraag naar nieuwe kantoorpanden met kleine units. Deze zijn gemakkelijker indeelbaar voor het nieuwe werken, zijn duurzamer en energiezuiniger dan oudere kantoorpanden.

Naast het huidige overaanbod aan kantoorruimte verwacht het Centraal Plan Bureau op de langere termijn een structureel dalende behoefte aan kantoorruimte, waardoor de hoge leegstand een structureel karakter kan krijgen.¹

Locale situatie

Hoe staat het met de kantoren in de Dordtse Binnenstad? Ruim 20% van het aantal kantoorruimten in de Dordtse Binnenstad staat leeg, overwegend ouder dan 15 jaar. In totaal gaat het om bijna 47.000 m², 18% van de totale voorraad. De helft hiervan, ruim 23.000 m², staat al langer dan drie jaar leeg. De leegstand van kantoorruimte in de binnenstad ligt ongeveer op het gemiddelde van de hele stad.

De leegstand van kantoorruimte in de Dordtse Binnenstad concentreert zich vooral in de 19^e eeuwse schil (Schil-West, gebied tussen Spuiboulevard, Johan de Wittstraat en het spoor, zie figuur 1).



¹ Centraal Planbureau (2012), *Kantorenmarkt in historisch en toekomstig perspectief*.

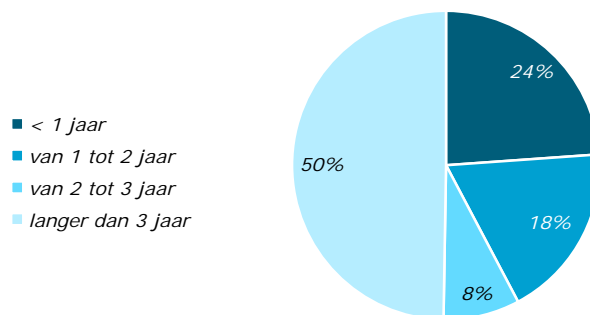


Tabel 2 Voorraad en leegstand van kantoorruimte in de Dordtse Binnenstad per 1.1.2012

	voorraad		leegstand		
	aantal	in m ²	aantal	in m ²	%
totale voorraad	434	258.920	92	46.720	18%
leeftijd					
< 5 jaar	3	7.320	0	0	0%
tussen 5 en 10 jaar	25	17.130	7	7.120	42%
tussen 10 en 15 jaar	10	15.700	1	960	6%
ouder dan 15 jaar	395	214.600	84	38.630	18%
grootte					
< 100 m ²	105	6.740	29	1.890	28%
100 m ² tot 250 m ²	125	19.740	22	3.270	17%
250 m ² tot 500 m ²	94	33.110	22	7.570	23%
500 m ² tot 1.000 m ²	61	40.540	8	6.110	15%
1.000 m ² tot 2.500 m ²	24	36.230	6	9.590	27%
vanaf 2.500 m ²	25	122.560	5	18.290	15%
heel Dordrecht	733	399.440	160	77.250	19%

Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

Figuur 2 Leegstand kantoorruimte in de Dordtse Binnenstad naar duur per 1.1.2012 (in m²)



Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

Benchmark

Hoe verhoudt de leegstand van kantoorruimte in de Dordtse Binnenstad zich tot die in andere binnensteden. Vergelijking van de leegstand van kantoorruimte met andere binnensteden op basis van gemeentelijke belastingbestanden is nog niet mogelijk. Daarom maken we deze vergelijking op basis van andere gegevens. Sinds 2012 vergelijkt Jones Lang Lasalle, een van de grote marktpartijen, de leegstand van kantoorruimte op 232 kantoorlocaties in Nederland.² Hieronder bevinden zich ook de centrumlocaties van de (middel)grote steden. Volgens Jones Lang Lasalle bedraagt de leegstand van kantoorruimte in het centrum van Dordrecht 19%. Dit is vergelijkbaar met de leegstand die wij hebben gemeten. Vergelijking met andere centra van middelgrote steden toont aan dat het Dordtse centrum te kampen heeft met een grote leegstand. De meeste steden hebben minder leegstand van kantoorruimte in hun centra. Almere, Leiden en Schiedam hebben een grotere of vergelijkbare leegstand in hun centrum (zie figuur 3).

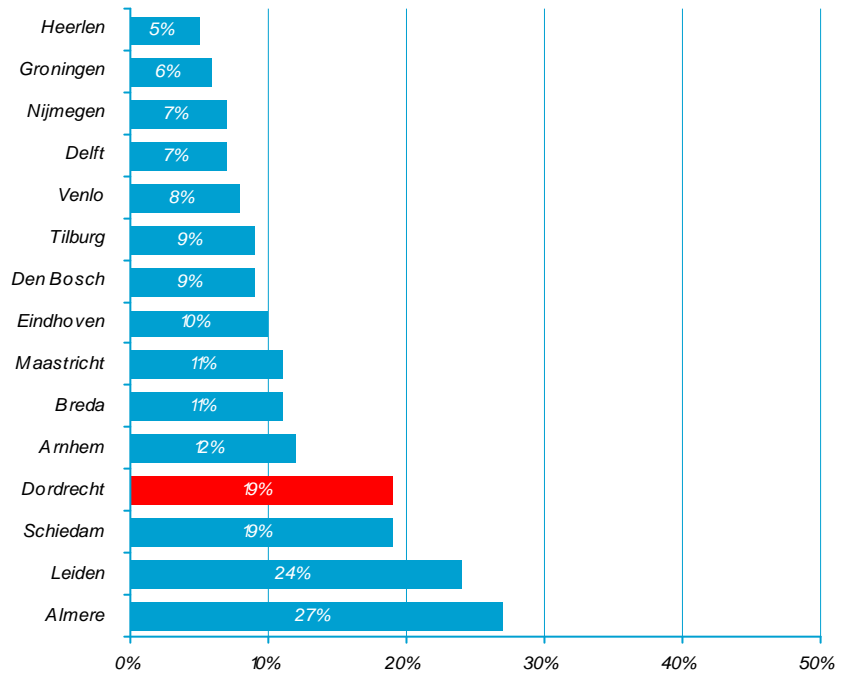
De Ranking Kantoorlocaties 2012 is de eerste editie van een grootschalig onderzoek naar de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de Nederlandse kantorenmarkt uitgevoerd in 50 gemeenten op 232 kantoorlocaties.



² Jones Lang Lasalle (2012), *Ranking kantoorlocaties 2012*



Figuur 3 Leegstand kantoorruimte in andere centra, 2012



Bron: Jones Lang Lasalle, 2012

3 Winkelruimte

Ruim zes op de tien winkels in Dordrecht bevinden zich in de Dordtse Binnenstad. Gezamenlijk gaat het hier om zo'n 119.000 m² aan winkelruimte, bijna de helft van de winkelruimte in heel Dordrecht. De meeste winkelruimten in de Dordtse Binnenstad zijn ouder dan 15 jaar, ruim 60% is kleiner dan 100 m².

Landelijke trends

Ook leegstand van winkelruimte is in Nederland een steeds groter probleem aan het worden. Oorzaken zijn:

- *economische recessie*: hierdoor hebben steeds meer winkeliers moeite om hun hoofd boven water te houden;
- *vergrijzing van de bevolking*: er komen steeds meer 65-plussers. Omdat 65-plussers een ander bestedingspatroon hebben, heeft dit effect op de groei van het bestedingspotentieel. 65-plussers geven meer uit aan zorg en reizen en minder aan de detailhandel.³
- *internet*: winkeliers ondervinden steeds meer concurrentie van internetverkoop, dit geldt met name voor de niet-dagelijkse artikelen (zoals bijvoorbeeld vrije tijd en electronica);
- *schaalvergroting*: een ontwikkeling in de afgelopen jaren en die naar verwachting ook in de toekomst actueel zal blijven. Winkels worden steeds groter. Filiaalbedrijven verdringen de kleine zelfstandige waardoor het aantal winkels afneemt.

Locale situatie

In de Dordtse Binnenstad staan 94 winkelruimten leeg, uitgedrukt in winkeloppervlakte gaat het om zo'n 16.000 m². Dit betekent dat 14% van de winkelvoorraad in de Dordtse Binnenstad leeg staat. Ruim de helft hiervan, zo'n 8.600 m², staat al langer dan drie jaar leeg. Procentueel gezien staat er in de binnenstad meer leeg dan in de hele stad gemiddeld.

De leegstand van winkelruimte in de Dordtse Binnenstad concentreert zich vooral in het centrum, in de historische binnenstad. Er staan veel winkels leeg op de Voorstraat-West en Noord, maar ook in het kernwinkelgebied zien we veel leegstand (zie figuur 1). In de 19^e eeuwse schil is veel leegstand op de Spuiweg. Deze leegstand in de Dordtse Binnenstad is voor de Dordtse gemeenteraad aanleiding geweest voor een



Partner voor beleid

³ Locatus, (2012), *Locatus Retail Reflect*.



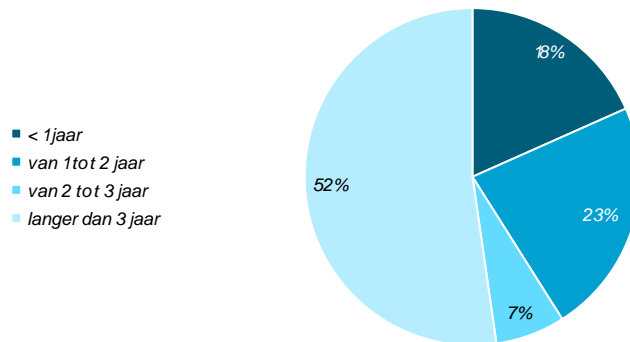
Rekenkameronderzoek naar de rol van de gemeente Dordrecht in de aanpak van de winkelleegstand in de binnenstad.⁴

Tabel 3 Voorraad en leegstand van winkelruimte in de Dordtse Binnenstad per 1.1.2012

	voorraad		leegstand	
	aantal	in m ²	aantal	in m ²
totale voorraad	721	119.460	94	16.390
leeftijd				
< 5 jaar	11	3.850	1	180
tussen 5 en 10 jaar	14	2.120	2	640
tussen 10 en 15 jaar	23	5.980	3	430
ouder dan 15 jaar	672	107.490	87	15.110
grootte				
< 50 m ²	186	6.500	25	890
50 m ² tot 100 m ²	262	18.660	35	2.620
100 m ² tot 250 m ²	177	27.190	17	2.490
250 m ² tot 500 m ²	57	19.550	11	3.890
500 m ² tot 1.000 m ²	24	16.440	3	2.100
vanaf 1.000 m ²	15	31.120	3	4.390
heel Dordrecht	1.162	248.500	119	21.100

Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

Figuur 4 Leegstand winkelruimte in de Dordtse Binnenstad naar duur per 1.1.2012 (in m²)

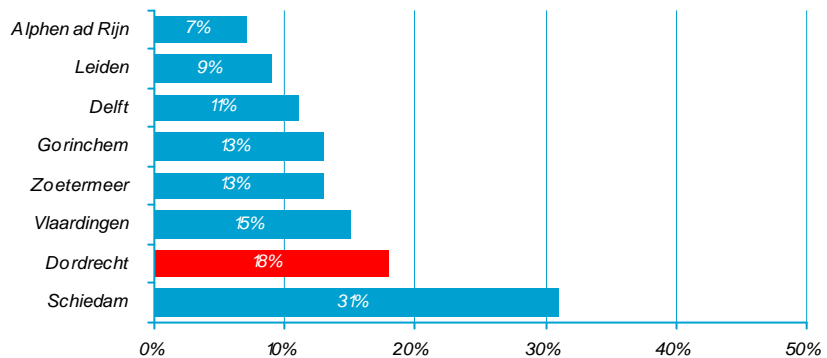


Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

Benchmark

Hoe verhoudt de winkelleegstand in de Dordtse Binnenstad zich tot die in andere binnensteden? Ook hier geldt dat we geen vergelijking kunnen maken op basis van gemeentelijke belastingbestanden. Locatus maakt deze vergelijking wel mogelijk. Volgens gegevens van Locatus van 2012 bedraagt de leegstand in het centrum van Dordrecht 18%, hoger dan de leegstand volgens onze belastinggegevens.⁵ In vergelijking met centra van andere vergelijkbare steden binnen Zuid-Holland is er veel winkelleegstand in het centrum van Dordrecht. Alleen het centrum van Schiedam heeft een nog veel grotere winkelleegstand (zie figuur 5).

Figuur 5 Leegstand winkelruimte in andere centra, 2012



Bron: Locatus

⁴ De uitkomsten van dit onderzoek worden dit voorjaar verwacht.

⁵ In de bestanden van Locatus krijgen van alle verkooppunten alleen de winkels en de leegstaande verkooppunten een oppervlakte (m² vwo). Andere functies als horeca, ambacht en uitzendbureaus en dergelijke dus niet. Het leegstandspercentage in m² vwo overschat dus het werkelijke aandeel leegstaande meters.



4 Bedrijfsruimte

In de Dordtse Binnenstad bevinden zich 371 bedrijfsruimten met een totale oppervlakte van bijna 76.000 m². Dit is slechts een klein deel van de totale oppervlakte aan bedrijfsruimte in Dordrecht. De meeste bedrijfsruimte bevindt zich op de bedrijventerreinen. De meeste bedrijfsruimten in de Dordtse Binnenstad is ouder dan 15 jaar, bijna de helft is kleiner dan 100 m².

Bedrijfsruimte is een segment binnen het bedrijfsvastgoed dat minder in binnensteden voorkomt, zo ook in de Dordtse Binnenstad. De meeste bedrijfsruimte komt voor op bedrijventerreinen elders in de stad. De verwachting is dat bedrijfsruimte ook steeds meer uit binnensteden zal gaan verdwijnen. Om een totaalbeeld te bieden, nemen we de bedrijfsruimte wel in dit overzicht mee. Door het ontbreken van cijfers over andere binnensteden is een vergelijking met de leegstand van bedrijfsruimte in andere binnensteden niet mogelijk.

In de Dordtse Binnenstad staan 73 bedrijfsruimten leeg, uitgedrukt in oppervlakte gaat het om bijna 11.000 m². Dit betekent dat 14% van de bedrijfsruimtevoorraad in de Dordtse Binnenstad leeg staat. Meer dan 60% hiervan, in totaal bijna 7.000 m², staat al langer dan drie jaar leeg. De leegstand van bedrijfsruimte in de binnenstad is duidelijk groter dan de gemiddelde leegstand in de hele stad.

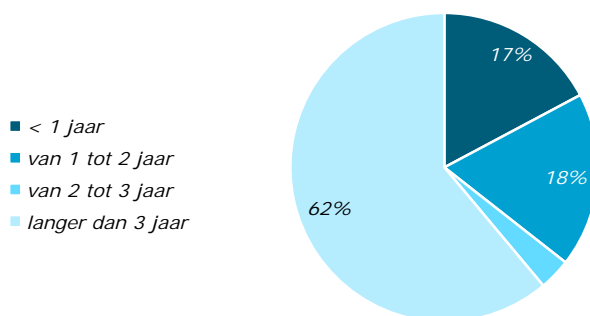
De leegstand van bedrijfsruimte in de Dordtse Binnenstad is redelijk verspreid over de hele binnenstad. Daarnaast zien we twee plekken waar veel bedrijfsruimten leeg staan: tussen de Wijnstraat en Knolhaven en in de buurt van de Groenendijk (zie figuur 1).

Tabel 4 Voorraad en leegstand van bedrijfsruimte in de Dordtse Binnenstad per 1.1.2012

	voorraad		leegstand		
	aantal	in m ²	aantal	in m ²	%
totale voorraad	371	75.620	73	10.900	14%
leeftijd					
< 5 jaar	24	3.680	20	1.440	39%
tussen 5 en 10 jaar	1	70	0	0	0%
tussen 10 en 15 jaar	7	300	2	110	37%
ouder dan 15 jaar	337	71.090	51	9.350	13%
grootte					
< 50 m ²	65	1.920	12	390	20%
50 m ² tot 100 m ²	103	6.910	26	1.670	24%
100 m ² tot 250 m ²	110	16.590	23	3.300	20%
250 m ² tot 500 m ²	46	16.030	7	2.550	16%
500 m ² tot 1.000 m ²	13	9.300	2	1.340	14%
vanaf 1.000 m ²	11	24.860	1	1.650	7%
heel Dordrecht	2.272	2.224.150	334	148.830	7%

Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

Figuur 6 Leegstand bedrijfsruimte in de Dordtse Binnenstad naar duur per 1.1.2012 (in m²)



Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

Gemeentelijke belastingbestanden als bron voor voorraad en leegstand kantoren, winkels en bedrijfsruimten

Om hun taak uit te kunnen voeren beschikt Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD) over een registratie met alle niet-woningen in de Drechtsteden. Hierin zijn vierkante meters van objecten als kantoren, bedrijven en winkels opgenomen. De GBD registreert ook wanneer een object niet in gebruik is, en dus leeg staat, en per wanneer het leeg staat. Het op deze wijze verkregen bestand met alle winkel-, kantoor- en bedrijfsruimten is door het OCD bewerkt: grootteklassen, leeftijds-klassen en duur leegstand zijn toegevoegd.

Voorraad: Oppervlakte van opgeleverde en bestaande ruimte volgens de administratie van Gemeentebelastingen Drechtsteden. De voorraad neemt jaarlijks toe met de opgeleverde nieuwbouwprojecten en gebouwen die van een niet-bedrijfsmatige wijziging in een bedrijfsmatige bestemming (kantoor, bedrijf of winkel). Daartegenover staat de afname van de voorraad door sloop van bestaande kantoor-, winkel- en bedrijfsruimten en bestemmingswijzigingen van deze ruimten in andere dan bedrijfsdoeleinden.

Leegstand: In het algemeen het niet-verhuurd en/of in gebruik (genomen) zijn van (een gedeelte van) een object. In deze ruimten vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats.

Kantoorruimte: Om de voorraad kantoorruimte te bepalen zijn uit deze registratie alle objecten geselecteerd waarvan minimaal 70% van de oppervlakte een kantoorfunctie heeft. Ook kleine kantoorruimtes zijn in de voorraad meegenomen. Vervolgens zijn objecten toegevoegd die nu in hun huidige gebruik niet aan die 70% kantoorfunctie voldoen, maar volgens regionale marktpartijen wel als kantoorruimte zullen worden aangeboden als deze ooit beschikbaar komen.

Bedrijfsruimte: Alle objecten uit de registratie met hoofdfunctie bedrijven, opslag/distributie en praktijkruimte en objecten met minder dan 70% kantoorfunctie rekenen we tot bedrijfsruimte.

Winkelruimte: Voor de voorraad winkelruimte zijn alle objecten geselecteerd met een winkelfunctie, inclusief winkels met woning.

drs. A.L.C. Leijs
april 2013

Postbus 619
3300 AP Dordrecht

(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl