

Marktbehoefte commerciële ruimten Roermond

Opgesteld door de heer D. Weyers Adviseur Bedrijfsonroerendgoed bij Jack Frenken
makelaars en adviseurs d.d. 3 april 2024

Roermond

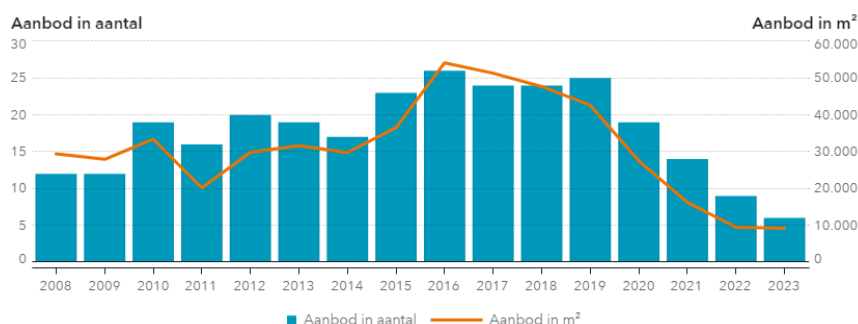
Over de afgelopen tien jaar is er in Roermond een zeer beperkt aantal nieuwe kantoorgebouwen gerealiseerd. Ondanks dat is, onder andere vanuit de energietransitie, de vraag naar moderne, energiezuinige kantoren op courante locaties toegenomen. Uit de meest recente NVM-Marktrapportage blijkt dat stationslocaties het meest aantrekkelijk zijn als kantoorlocaties. Dit heeft natuurlijk te maken met de bereikbaarheid via het openbaar vervoer maar ook met het feit dat “werken in het stadscentrum” met al haar voorzieningen, weer populair is. Vandaar dat het marktaandeel van stations- of centrumgebieden landelijk gezien het meest is gegroeid. Dit geldt ook voor middelgrote gemeenten.

De opname

De markt heeft de afgelopen jaren minder kantoorometers in Roermond opgenomen, vooral vanwege het ontbreken van het juiste kantooraanbod. De gemiddelde opname in vergelijkbare Limburgse gemeenten is op dit moment hoger dan in Roermond vanwege het simpele feit dat daar op dit moment wel het juiste aanbod is.

Het aanbod

Het aanbod in aantal kantoorobjecten maar ook in m² is historisch laag (zie onderstaande aanbod tabel NVM business). Dit lage aanbod komt doordat er de afgelopen drie jaar meer dan 20.000 m² uit de markt is verdwenen vanwege de transformatie naar wonen.

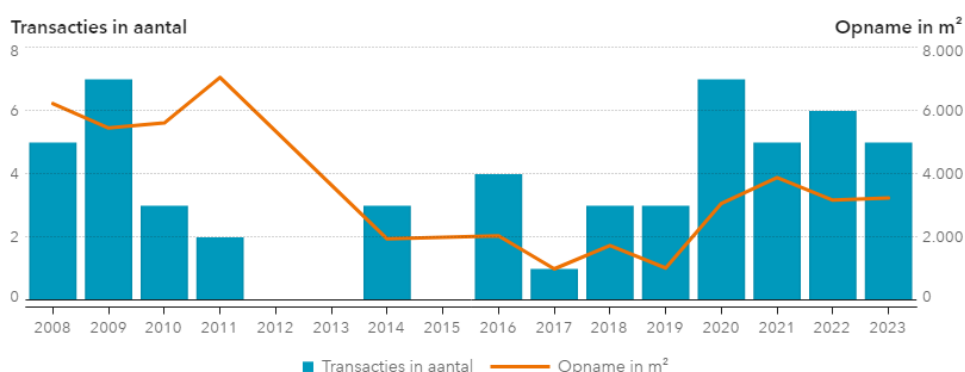


Bron: NVM business

De vraag

De actuele vraag naar kantoorruimte, zowel voor de “functie” kantoor, dienstverlening en maatschappelijk wordt op dit moment door ons geschat op totaal circa 5.000 m² tot 7.000 m². Dit leiden wij af aan de hand van de concrete zoekvragen van organisaties die zich melden bij Jack Frenken makelaars en adviseurs.

Concrete voorbeelden die deze actuele marktvraag onderbouwen zijn een tweetal organisaties die in Roermond kantooroppervlakte zoeken van ca. 2.000 tot 3.000 m². De overige meters zijn vooral voor kantoorgebruikers die een oppervlakte zoeken tussen de 200 en 500 m².

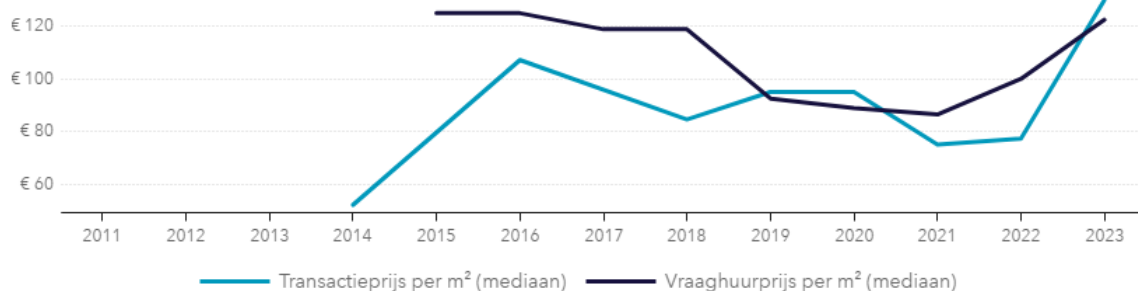


Bron: NVM business

De krapte op de kantorenmarkt is zo groot dat kantoorgebruikers in Roermond niet meer kunnen groeien. Ook nieuwe kantoorgebruikers of verhuizers kunnen door deze ontwikkeling niet meer “landen” in Roermond.

De huurprijsontwikkeling

De huurprijs is de afgelopen twee jaar gestegen van circa € 90,-- naar circa € 125,-- per m² per jaar excl. BTW. Zie onderstaande tabel. De huurprijs stijging heeft voor een groot deel te maken met vraag en aanbod van kwalitatief goede kantoorpanden.



Bron: NVM business

Maatschappelijke doeleinden

In de afgelopen jaren hebben we kunnen waarnemen dat overheden steeds meer diensten uitbesteden op het gebied van zorg en maatschappelijke ondersteuning. Deze ontwikkeling heeft geleid tot een toename van initiatieven en organisaties die actief zijn op het gebied van welzijn, gezondheidszorg, jeugdzorg en andere maatschappelijke dienstverlening. Als gevolg hiervan groeit de vraag naar geschikte kantoorruimtes en praktijkruimtes die voldoen aan de eisen en behoeften van deze organisaties.