

In 2026 wordt het nieuwe gemeentehuis opgeleverd in Dordrecht, genaamd Dordthuis. Het wordt een modern, duurzaam en multifunctioneel gebouw met een gemeentelijke functie, maar kan ook worden gebruikt als ontmoetings- en/of werkplek. Daarnaast wordt de gehele wijk (Schil-West) vernieuwd, waarbij er meer ruimte voor groen en minder ruimte voor de auto komt.

Aanleiding voor dit rapport is het onderzoek naar de product-marktcombinatie van de circa 800m² kantoorruimte die wordt aangeboden. Om dit na te gaan, worden data-analyses uitgevoerd om de potentie van de locatie, markt en doelgroep in samenhang te beoordelen.

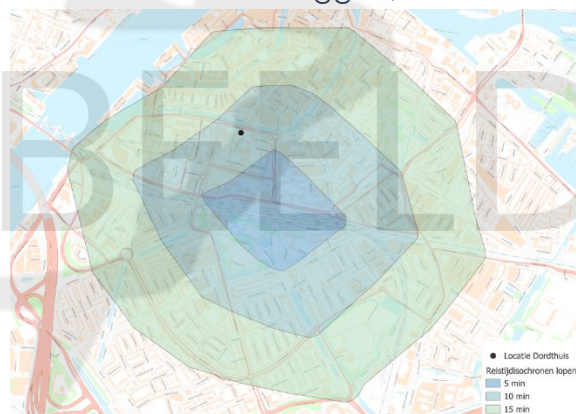
Zodoende kan er een oordeel worden geveld over zaken als:

- Hoe gewild is het Dordthuis in termen van huurprijs, servicekosten, locatie, e.d. ten opzichte van de markt?
- Welke doelgroepen bevinden zich op de kantorenmarkt binnen de Drechtsteden?
- Voor welke doelgroepen is het Dordthuis geschikt?
- Welke mogelijkheden – eventueel naast kantoorruimte – zien wij vanuit de Drechtsteden?

1. Locatie

Het Dordthuis ligt tegen de oude binnenstad aan en is vlakbij het centraal station van Dordrecht. Volgens het reizigersgedrag 2023 uit het jaarverslag van de NS reizen hier dagelijks bijna 21.000 mensen.

Het zogeheten natransport, de verdeling van het type transport dat gebruikt wordt om de eindbestemming te bereiken op een gemiddelde werkdag, geeft aan dat 57% loopt. Om een indruk te krijgen in hoeverre reizigers vanaf Dordrecht centraal station met de voet naar het nieuwe kantoor kunnen komen, wordt in onderstaande kaart gebruikgemaakt van zogeheten reistijdisochronen. Hiermee wordt met een bepaald vervoersmiddel, in dit geval te voet, de reikwijdte inzichtelijk gemaakt. Daaruit valt op te maken dat het Dordthuis met 7-8 minuten lopen heel goed ontsloten is. Bijkomend voordeel is dat kantoorgebruikers van het Dordthuis gebruik kunnen maken van alle nabijgelegen voorzieningen, maar ook van Park Merwestein. Iets wat kantoorruimtes gelegen op bedrijventerreinen, die meer aan de randen van de stad liggen, ontberen.



Naast de absolute bereikbaarheid van de locatie hebben wij ook gebruik gemaakt van de zogeheten PTAL score. PTAL staat voor Public Transport Accessibility Level en is een maatstaf die wordt gebruikt om de toegankelijkheid van het openbaar

vervoer in een bepaald gebied te evalueren.

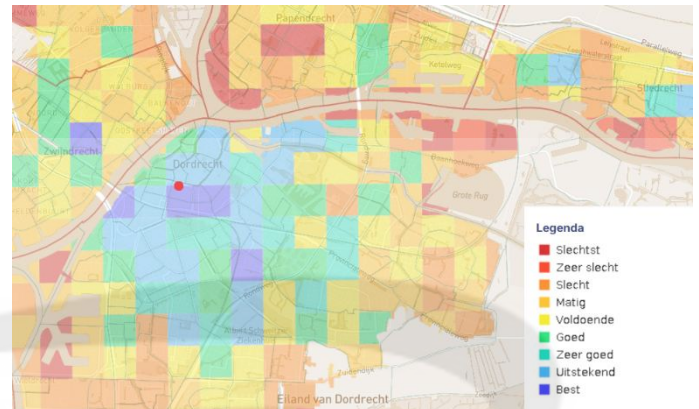
Deze score geeft een indicatie van hoe goed een locatie bereikbaar is met verschillende vormen van openbaar vervoer, zoals bussen, trams, metro's en treinen. Het is daarmee een samenhangend en compleet oordeel over de kwaliteit van het algehele openbare vervoer. De PTAL-score wordt berekend op basis van verschillende factoren:

1. Afstand tot haltes en stations: hoe dichterbij en toegankelijker de haltes zijn, hoe hoger de score.
2. Frequentie van de diensten: hoe vaker de openbaar vervoerdiensten rijden, hoe hoger de score.
3. Reistijd naar haltes: de tijd die nodig is om van een bepaalde locatie naar de dichtstbijzijnde haltes te lopen.
4. Verscheidenheid aan openbaar vervoer: het aantal verschillende soorten vervoermiddelen dat beschikbaar is.

Kortom: de aanwezigheid van een groot station wil niet zeggen dat een locatie per se goed scoort. Hieronder zie je het beeld voor Dordrecht en omgeving.

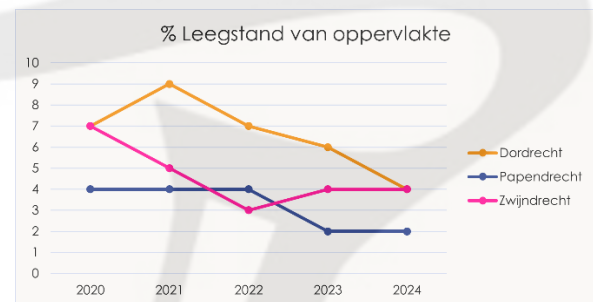
Het Dordthuis is gemarkeerd met een rode punt. De scores zijn categorisch gevisualiseerd in gridcellen van 500 x 500 meter.

Uit de legenda valt op te maken dat het Dordthuis op de grens ligt van "uitstekend" en "best".



2. Markt

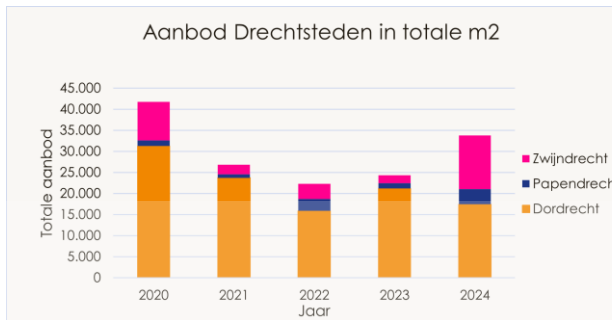
Vraag naar kantoorruimte in Dordrecht



Op de bovenstaande grafiek is de leegstand weergegeven als percentage van het oppervlakte. De afgelopen jaren is de leegstand afgenomen in de Drechtsteden. Sinds 2024 is de markt weer aan het stabiliseren, alleen in Dordrecht is nog een dalende trend zichtbaar. Toch is het leegstandspercentage nog steeds relatief laag en ligt het onder het gewenste frictie niveau van 5% (Sweco, 2025).

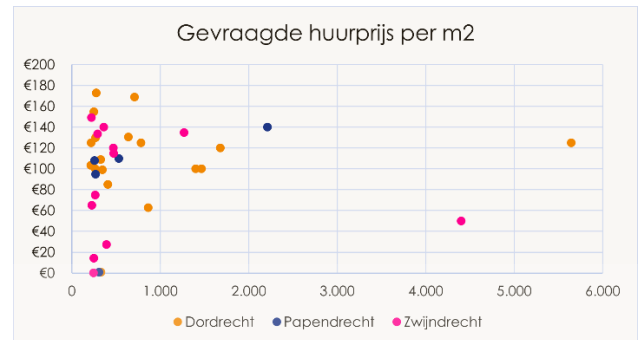
Oftewel: de markt droogt lichtelijk op, maar is nog steeds zeer gunstig voor aanbieders van kantoorruimte in de Drechtsteden.

Huidige aanbod Drechtsteden

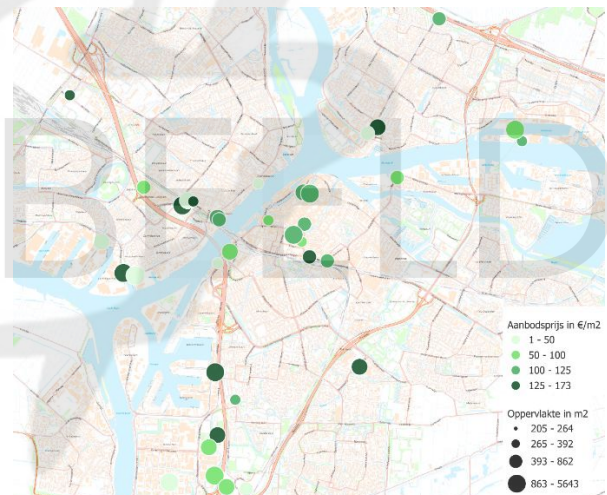


Het afgelopen jaar vindt er weer een stijging plaats in het aanbod van kantoorruimte in de Drechtsteden. Echter geldt dit niet voor Dordrecht. De meeste groei zit in Zwijndrecht en bestaat voornamelijk uit 2 panden van beide 4400m², die recent op de markt zijn gekomen. Voor de transformatie de Schil West zijn veel kantoorgebouwen onttrokken aan de Spuiboulevard en de Johan de Wittstraat, wat maakt dat het kwalitatief goede aanbod van kantoorruimte in/ rondom binnenstad en CS Dordrecht is afgenomen.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de 39 kantoorruimtes die momenteel aangeboden worden in de Drechtsteden met een bandbreedte van 205 – 5.643m². Maar liefst 21 daarvan zijn onder de 400m² groot. Prijzen fluctueren sterk, maar van de 30 aangeboden panden die een reële huurprijs hanteren betreft het gemiddelde € 114,- per vierkante meter.

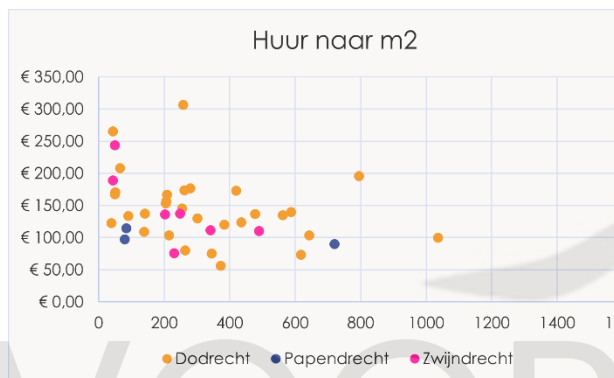


Om een duidelijker visueel beeld te geven zijn de locaties weergegeven op een kaart. Hierbij geeft de grootte van de bol de oppervlakte aan en de kleur de vraagprijs. Er is gekozen voor een indeling op basis van kwantielen. Het is opvallend dat de hoge prijzen zich niet concentreren in het centrum van Dordrecht. Dit wijst erop dat factoren zoals het energielabel, bereikbaarheid en/of locatie specifiek voorzieningen een belangrijke rol spelen in de huurprijs. Daarnaast is zichtbaar dat grotere kantoorruimtes zich meer concentreren buiten het centrum.

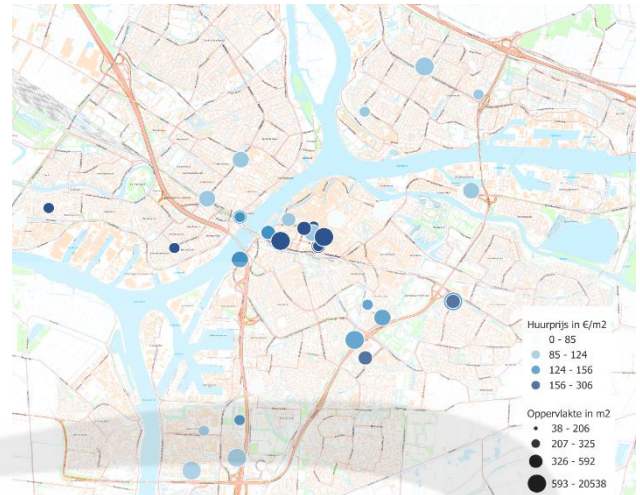


Recente transacties Drechtsteden

De recente transacties zijn op dezelfde manier gevisualiseerd als het huidige aanbod, er is voor gekozen om alleen de transacties in 2023 en 2024 mee te nemen. Het gaat hier om 49 transacties met een bandbreedte van 38 – 1494m². 33 transacties hebben een oppervlakte van minder dan 400 m². Het feit dat er geen transacties van boven de 1.500m² en maar enkele van 750-1500 m² hebben plaats gevonden geeft aan dat een groot gedeelte van de markt in Dordrecht niet gefocust is op het in een keer verhuren van grote kantoorpanden. Grotere transacties vinden voornamelijk plaats in het zuidwesten van Dordrecht op het Industriegebied West.



Ook bij de recente transacties is er voor gekozen om deze op een kaart weer te geven. Wat opvalt, is dat de hogere huurprijzen zich sterker concentreren rond het centrum van Dordrecht dan bij het aanbod. Dit kan duiden op een grotere bereidheid om hogere prijzen te betalen voor centraal gelegen kantoorruimtes. Daarnaast valt op dat veel transacties plaatsvinden in de directe omgeving van het Dordthuis, dit onderstreept het belang van deze locatie als kantoorgebied.



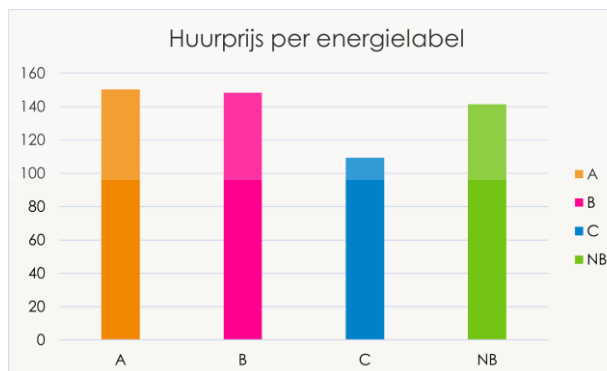
Stad	Aantal	Gemiddelde van Huur/m ²
Dordrecht	36	144,89
0-250 m ²	13	157,53
250-500 m ²	14	141,36
500-1.000 m ²	7	129,50
1.000-2.500 m ²	2	100,00
Papendrecht	4	100,60
0-250 m ²	2	105,89
250-500 m ²	1	Geen data
500-1.000 m ²	1	90,00
Zwijndrecht	9	143,27
0-250 m ²	5	156,29
250-500 m ²	2	110,72
500-1.000 m ²	1	Geen data
1.000-2.500 m ²	1	Geen data
Eindtotaal	49	141,37

In dit overzicht worden de transacties van kantoorruimtes weergegeven in de Drechtsteden. Het gaat hier om de periode 2023-2024. Er is weinig vraag naar kantoorruimtes > 500m² met alleen in Dordrecht een redelijk aantal recente transacties. Concluderend zijn de Drechtsteden meer een "lokale/ MKB" markt dan een corporate markt, waardoor er meer vraag is naar metrages tussen de 250 – 500 m². De uitschieters van grotere metrages zijn veelal overheidsinstanties en GGZ partijen.

Duurzaamheid vertaalt naar waardebeoordeling

Het effect van het verplichte C-label heeft effect op de waarde van kantoren. Volgens het onderzoek van de Universiteit Maastricht in de periode 2018-2022 hebben kantoorgebouwen met een energielabel lager dan C bijna 20% van hun waarde verloren na de aankondiging van de labelverplichting. Kantoren met een energielabel G zelfs tot liefst 40%. Het aantal energie neutrale kantoorgebouwen in Nederland is altijd nog zeer beperkt (NVM Business, 2024).

In onderstaande grafiek zijn recente transacties in de Drechtsteden samengevat aan de hand van het energielabel. Belangrijk om te vermelden dat bij een groot aantal transacties het energie label niet bekend is. We merken dat partijen voor duurzame en kwalitatief goede kantoorobjecten wel "meer" willen betalen. Dit lijkt echter vaak zo, doordat de huurlasten hoger liggen maar de servicekosten lager (vanwege het lagere verbruik). Dit maakt dat partijen sneller kijken naar de totale huisvestingslasten en niet alleen maar of direct naar de prijs per m² kantoorruimte.



3. Doelgroep

Op basis van de aanbod- en transactiecijfers is er een duidelijk beeld ontstaan over de vraag naar kleinere kantoorunits. Bij recente transacties zijn voornamelijk kleinere eenheden verhuurd, terwijl er in het huidige aanbod geen kantoorruimtes onder de 205 m² beschikbaar zijn. Dit biedt kansen voor het Dordthuis, vooral in de context van de groeiende behoefte aan flexibele werkplekken en kleinschalige werkruimte. Daarnaast is de markt in Dordrecht vooral toegespitst op MKB'ers, maatschappelijke- en zorg instellingen.

Wij adviseren om de beschikbare 800 m² op te splitsen in kleinere units van respectievelijk 250 m², 150 m², 100 m², 100 m², en meerdere eenheden van 50 m². Deze indeling bevordert zowel de maximale huuropbrengsten als een hoge transactiesnelheid, en biedt tegelijkertijd de mogelijkheid voor bedrijven om binnen het gebouw te groeien of te verhuizen. Dit is van belang voor een breed scala aan maatschappelijke en zakelijke gebruikers, waaronder maatschappelijke dienstverleners, overheidsinstanties, en samenwerkingspartners van de overheid

Het kan zorgen voor een aanzuigende werking van startende ondernemingen, passend bij het karakter van het Dordthuis. Succesvolle ondernemers die groeien kunnen in hun huisvesting ter plekke gefaciliteerd worden in de vorm van een vaste kantoorruimte. De 50m² units zijn geschikt voor ondernemers met circa 5 personen, waarbij de grootste

unit van 250m² geschikt is voor circa 20 personen. Een andere aanbeveling is om de kantoorunits zodanig te ontwerpen dat deze kunnen worden samengevoegd of verder kunnen worden opgesplitst wanneer de marktomstandigheden veranderen.

De kosten voor kantoorgebruikers zijn door toenemende inflatie en prijsindexaties sterk toegenomen de afgelopen jaren. Dit legt grote financiële druk op ondernemers die nadrukkelijk momenteel naarstig op zoek zijn naar voorspelbaarheid, stabiliteit en flexibiliteit.

Gezien de behoefte aan voorspelbaarheid en flexibiliteit bij ondernemers adviseren wij om duidelijkheid te bieden over de totale kosten, inclusief servicekosten. Daarnaast is het aan te raden om flexibele huurcontracten aan te bieden, met mogelijkheden om units te splitsen of samen te voegen. Dit sluit aan bij de diverse vraag in de markt en maakt het Dordthuis aantrekkelijk voor zowel starters als groeiende bedrijven.

4. Prijsindicatie

Gebaseerd op onze ervaring binnen de lokale markt en de bovengenoemde factoren is de volgende huurspread opgebouwd:

Huurprijs per m ² per jaar	Type kantoorruimte
€ 80,00 tot € 100,00	Kantoren in bedrijfsgebouwen (Kil I, II en III)
€ 100,00 tot € 110,00	Kantoren in de periferie met verouderingskenmerken
€ 110,00 tot € 120,00	Grotere kantoren in stadscentrum, moeilijk schaalbaar (bijv. Korte Parallelweg, Johan de Wittstraat, voormalig kantoor zuiveringschap ZHE, Springertoren Van Godewijkstraat)

€ 120,00 tot € 130,00	Moderne kantoren in stadscentrum, schaalbaar (bijv. Burgemeester de Raadtsingel - Raadtkamers, Burgraadt, Johan de Wittstraat - Post) of moderne gebouwen in de periferie (Noordhoevelaan)
€ 140,00 tot € 150,00	Kantoren op kantoorlocaties als Businesspark Amstelwijck die ca. 10-15 jaar oud zijn
€ 150,00 tot € 160,00	Moderne kantoren op thematische kantorenparken als Businesspark Amstelwijck of Leerpark
€ 160,00 tot top	Nieuwbouw kantoren, kleinschalig en custom fit voor eindgebruiker (Paris Proof, Energielabel A++++, voorbereid op ESG en CSRD wetgeving)

Wanneer het pand volledig turn-key wordt afgewerkt, verwachten we dat de ligging aan de rand van het kernwinkelgebied, bereikbaarheid met de auto en een perfecte OV-verbinding maakt dat je aan de bovenzijde van de bandbreedte kan gaan zitten. Als het zo ver af is dat het volledig sleutel klaar is, inclusief vloerafwerking, verwachten we dat er wellicht een top haalbaar is die gaat richting de € 185,00 - € 200,00 per m² per jaar.

We wijzen erop dat de kosten voor het afbouwen van een casco kantoor liggen tussen

€ 1.000,00 en € 1.500,00 exclusief BTW.

In deze totalen zitten onder andere:

- Luchtverversing
- Elektrotechnische installatie
- Brandmeldinstallatie
- ICT
- Verlichting Overig
- Plafonds
- Vloeren, excl. afwerkvloer
- Sanitair
- Wanden
- Afwerken en schilderen
- Binnendeuren

- Design en specifiek (treinbank, koffiecorner, vergadercube)
- Directievoering
- Onvoorzien

Conclusie

Hoe groot is de vraag naar kantoorruimte binnen de Drechtsteden?

Er is vraag naar kwalitatief goede kantoorruimte, gezien er de laatste jaren kantoorruimte onttrokken is en er geen kwalitatief goede kantoorruimte voor in de plaats is gekomen, lijkt het dat dit zal maken dat partijen gaan bewegen. Echter wel de "kleinere" metrages die aantrekkelijker zijn, gezien Drechtsteden een MKB/ lokale markt heeft.

Welke doelgroepen bevinden zich op de kantorenmarkt binnen de Drechtsteden en wat is hun aandeel in het totaal?

Aandeel van het totaal is geen antwoord op te geven. Veel maatschappelijke partijen die zich in het gebied bevinden, wat maakt dat objecten waar maatschappelijke partijen zich kunnen vestigen, naar onze mening gewild zijn.

Voor welke doelgroepen is het Dordthuis geschikt?

Dienstverleners;
Gelijkeerde overheidsinstanties;
Samenwerkingspartners van overheid;
Maatschappelijke partijen
(dagbesteding, huiswerkbegeleiding, inburgering etc.)

Hoe gewild is het Dordthuis? ; Hoe doen we het in vergelijking tot huurprijs, servicekosten, locatie etc. ten opzichte van de markt?

Het Dordthuis is een kwalitatief

hoogwaardige gebouw met een zeer goed energie label. Daarnaast is het goed bereikbaar met OV of Auto en gelegen in een hoogwaardig gebied. Daardoor zit het Dordthuis in de top van het segment en is een huurprijs van € 185,00 - € 200,00 per m² per jaar haalbaar. Deze prijzen gaan uit van een volledig sleutel klare ruimte inclusief vloerafwerking.

Welke mogelijkheden (eventueel naast kantoor) zien jullie vanuit de Drechtsteden?

De grootste mogelijkheid die wij zien is om in te zetten op de maatschappelijke functie. Dit past ook goed bij de andere gebruikers van het Dordthuis. Hetzelfde geldt voor mogelijk gebruik als zorg locatie.

Naar welk type gebruik is het meeste vraag binnen de Drechtsteden?

Kleinschalige gebruik van 250-500 m². Vooral door Mkb'ers en maatschappelijke instellingen.