

Marktrapportage hotelmarkt Rotterdam

Manhave & VORM

Datum: 24 februari 2023

Opgesteld door: Colliers Alternative Real Estate B.V.



01 | Introductie marktrapportage

Manhave Lumière B.V.
T.a.v. de heer E. (Edwin) Dickhoff
Kruiskade 119
3012 EG Rotterdam

24 februari 2023

Beste Edwin.

Manhave Lumière B.V. is samen met VORM (hierna “de Opdrachtgevers”) eigenaar van een plot gelegen aan de Kruiskade 57, Lijnbaan 35 t/m 45 en Karel Doormanstraat 6 t/m 12 te Rotterdam. Opdrachtgevers zijn voornemens om op deze locatie een toren met een mixed-use programma te ontwikkelen: zo bestaat het programma uit retail, horeca, kantoor, woningen en een hotel.

Op 5 juli 2021 heeft Colliers een concept- en adviesrapport uitgebracht voor de hotelontwikkeling. Naar aanleiding van ons gesprek op 2 december 2022 hebben Opdrachtgevers ons geïnformeerd dat het ontwerp van de toren is aangepast. Hierdoor is ons verzocht de nieuwe plattegronden specifiek voor het hotel te beoordelen. Daarnaast hebben Opdrachtgevers ons verzocht de marktstudie van het rapport in 2021 te herzien, en aan de marktstudie een kwantitatieve analyse toe te voegen.

Dit rapport beschrijft de vraag- en aanbodontwikkeling van de Rotterdamse hotelmarkt en presenteert onze conclusies voor het ontwikkelen van een Upper Upscale hotel met 151 hotelkamers.

Met vriendelijke groet.
COLLIERS ALTERNATIVE REAL ESTATE B.V.

Hanneke de Vries
Associate Director Hotels

Robert Kuijper
Senior Consultant Hotels

Inhoudsopgave

- 01 Introductie
- 02 Vraagontwikkeling
- 03 Aanbodontwikkeling
- 04 Prestaties hotelmarkt Rotterdam
- 05 Verwachtingen voor de toekomst
- 06 Conclusie
- 07 Contactinformatie en disclaimer



02 | Vraagontwikkeling Rotterdam

Dankzij toerisme was Rotterdam voor de coronapandemie een van de snelst groeiende hotelmarkten van Nederland.

Trend hotelovernachtingen in Rotterdam voor de pandemie

Hotels in Rotterdam verwelkomden in 2019 ruim 1,2 miljoen reizigers die gezamenlijk bijna 2 miljoen hotelovernachtingen boekten. Voor de coronapandemie was Rotterdam een van de snelst groeiende hotelmarkten van Nederland: het aantal hotelovernachtingen steeg tussen 2012 en 2019 met gemiddeld 7.3% per jaar. In dezelfde periode steeg het aantal hotelovernachtingen in heel Nederland met 6% per jaar.

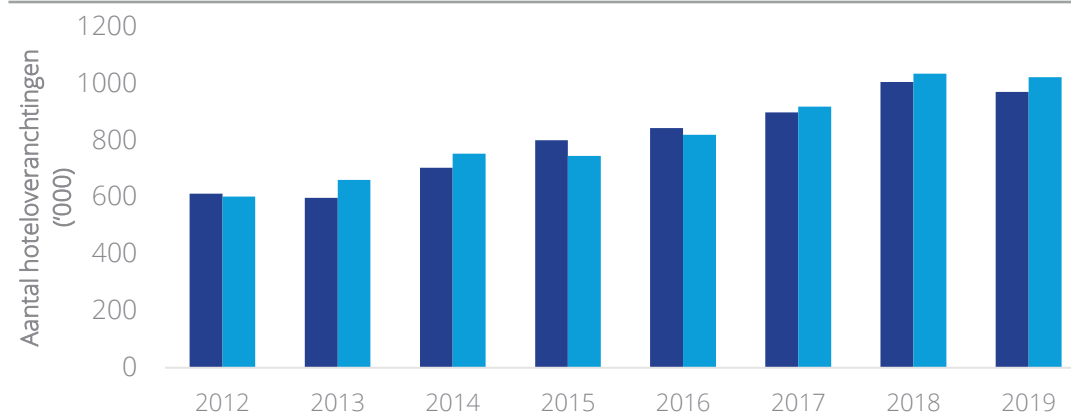
Met name de internationale reizigers wisten Rotterdam steeds beter te vinden. Tussen 2012 en 2019 steeg het aantal internationale hotelovernachtingen met bijna 8% gemiddeld per jaar. Voor de coronapandemie waren reizigers uit Duitsland (18% van het totaal aantal internationale hotelovernachtingen) het Verenigd Koninkrijk (16%) en het continent Azië (14%) de belangrijkste markten. Desalniettemin steeg ook het aantal binnenlandse hotelovernachtingen gestaag gemiddeld 7% per jaar).

Reismotief

Rotterdam is met name voor toeristen een steeds aantrekkelijker bestemming geworden. Dit reissegment was dan ook met name verantwoordelijk voor de groei van het aantal hotelovernachtingen in Rotterdam. Zoals weergegeven in Figuur 2 zorgden zakelijke reizigers tot 2017 voor de meeste hotelovernachtingen. Maar door de gestage groei van het aantal (internationale) toeristen werden er in 2018 voor het eerst meer toeristische dan zakelijke hotelovernachtingen geboekt.

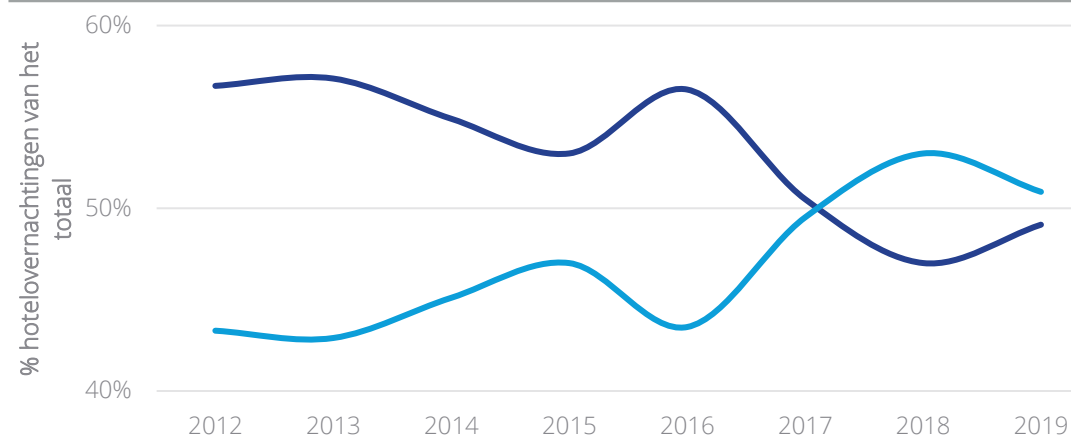
Het aandeel toeristische hotelovernachtingen lag in 2019 met 51% een stuk hoger dan het landelijk gemiddelde (39%).

Figuur 1 – Aantal hotelovernachtingen in Rotterdam (2012-2019)



Bron: CBS ■ Binnenlandse hotelovernachtingen ■ Internationale hotelovernachtingen

Figuur 2 – Percentage zakelijke en toeristische hotelovernachtingen



Bron: CBS — Zakelijke overnachtingen — Toeristische overnachtingen

02 | Vraagontwikkeling Rotterdam

Sinds het tweede kwartaal van 2022 is het aantal hotelovernachtingen in Rotterdam in rap tempo weer toegenomen.

Impact coronapandemie op het aantal hotelovernachtingen

De coronapandemie heeft een enorm impact gehad op het aantal hotelovernachtingen, en dan met name in grote steden zoals Rotterdam. Het aantal hotelovernachtingen daalde significant: in 2020 en 2021 werden er in Rotterdam 44% tot 47% minder hotelovernachtingen geboekt dan in 2019. Met name het aantal internationale zakelijke reizen bleef achter.

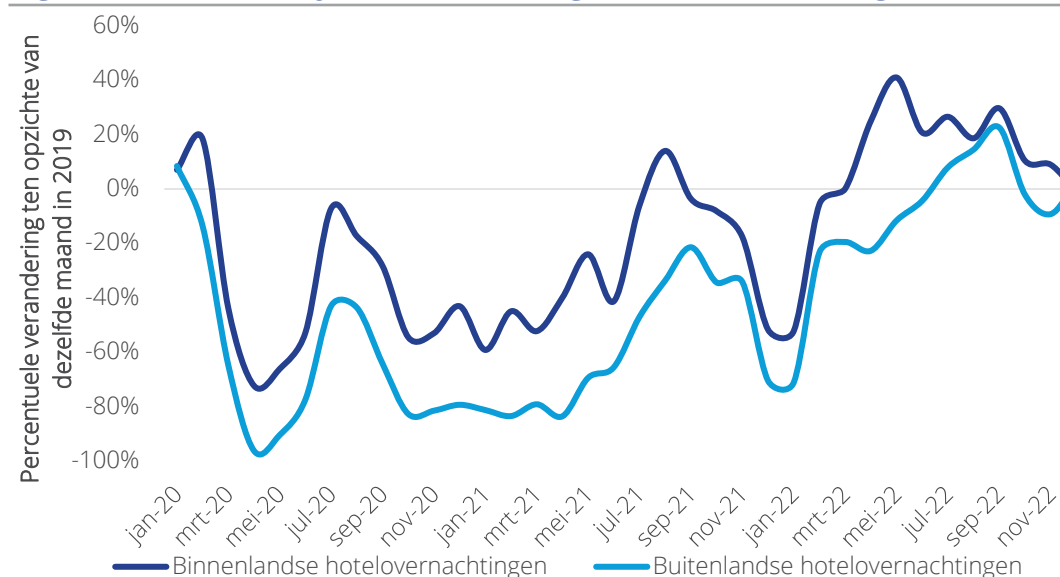
De coronapandemie zorgde voor een shift in het reisgedrag waarbij het aantal internationale hotelovernachtingen sterker daalde dan het aantal binnenlandse hotelovernachtingen. In de periode 2020 – 2022 ontvingen hotels voornamelijk binnenlandse reizigers, of reizigers uit de buurlanden.

Impact coronapandemie op het aantal hotelovernachtingen

Na het eerste kwartaal van 2022 nam het aantal hotelovernachtingen weer geleidelijk toe. In eerste instantie nam het aantal binnenlandse hotelovernachtingen toe: vanaf april werden er zelfs meer binnenlandse hotelovernachtingen geboekt dan in dezelfde maand in 2019. Volgens de laatste cijfers van het CBS werden er vorig jaar meer dan 1 miljoen binnenlandse hotelovernachtingen in Rotterdam geboekt, een stijging van 13% ten opzichte van 2019.

Vanaf de zomer ontvingen hotels in Rotterdam ook steeds meer internationale gasten: tussen juli en september lag het aantal internationale hotelovernachtingen zelfs gemiddeld 15% hoger dan in dezelfde maand in 2019. Mede door de lockdown in Q1 2022 komt het totaal aantal internationale hotelovernachtingen nog wel 6% lager uit dan in 2019.

Figuur 3 – Maandelijks verandering hotelovernachtingen Rotterdam



Bron: CBS

03 | Aanbodontwikkeling Rotterdam

Het kameraanbod is tussen 2012 en 2023 met gemiddeld 4% per jaar toegenomen.

Trend hotelovernachtingen in Rotterdam voor de pandemie

Volgens het CBS telde Rotterdam begin dit jaar 63 hotels met 6.506 hotelkamers. In de periode van 2012-2023 zijn er in de gemeente Rotterdam 23 nieuwe hotels geopend en is het aantal hotelkamers gegroeid met gemiddeld 4% per jaar.

De meeste recent geopende hotels zijn Motto by Hilton (2022), Motel One Rotterdam (2023), Hotel âme (2021), Bed (2020) en Supernova Hotel (2019).

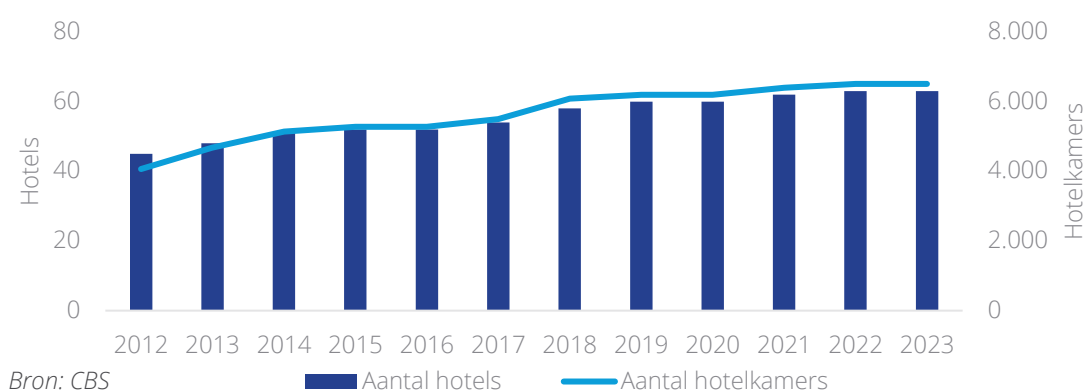
Hoogwaardig hotelaanbod in Rotterdam

Rotterdam telt momenteel een zevental hotels met gezamenlijk 1.221 hotelkamers dat zich positioneert in het zogenoemde Upper Upscale/Luxury segment:

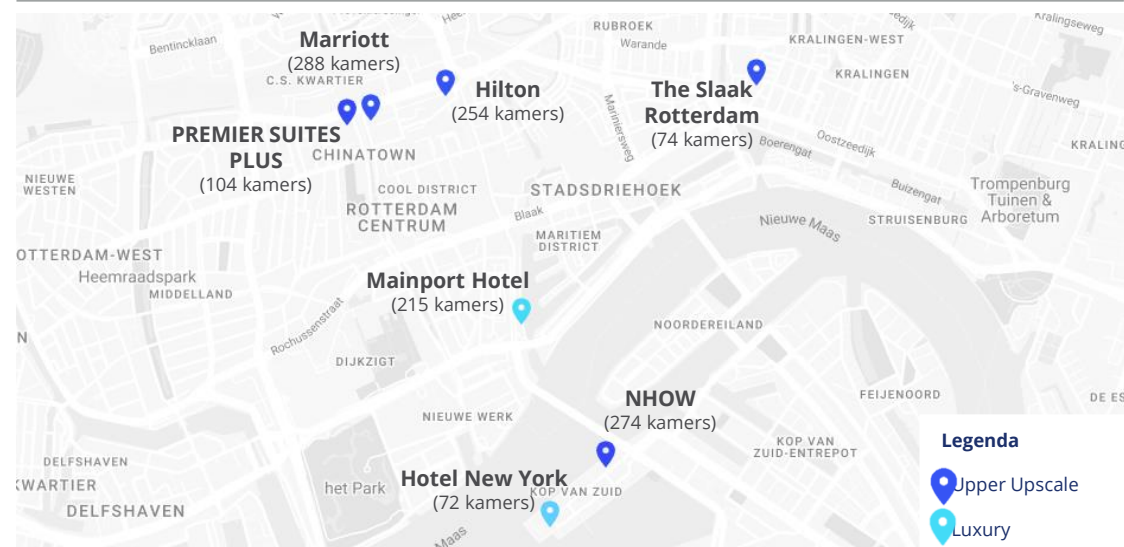
- Hilton Rotterdam Hotel;
- NHOW Rotterdam;
- Rotterdam Marriott Hotel;
- The Slaak Rotterdam a Tribute Portfolio Hotel;
- Hotel New York Rotterdam;
- Mainport Hotel Rotterdam;
- PREMIER SUITES PLUS Rotterdam (extended stay).

Van deze zeven hotels zijn het The Slaak Rotterdam (2019) en het PREMIER SUITES PLUS Rotterdam (2017) recentelijk geopend. Daar moet wel bij vermeld worden dat het PREMIER SUITES PLUS een extended stay concept betreft en hierdoor een ander product aanbiedt (bijv. grotere kamers).

Figuur 4 – Aantal hotels en hotelkamers in Rotterdam (2012-2023)



Figuur 5 – Kaart met Upper Upscale en Luxury hotels in Rotterdam



04 | Prestaties hotelmarkt Rotterdam

Ondanks nieuw geopende hotels lag de bezettingsgraad van Upper Upscale hotels hoger dan het marktgemiddelde.

Competitieve hotels in de markt

Om de marktprestaties van de Upper Upscale hotels te analyseren, is een Competitive Set (CompSet) met de hoogwaardigste hotels in Rotterdam samengesteld. De CompSet bestaat uit de volgende hotels:

- Hilton Rotterdam;
- Rotterdam Marriott;
- Mainport Hotel Rotterdam;
- The Slaak Rotterdam a Tribute Portfolio Hotel;
- Hotel New York Rotterdam.

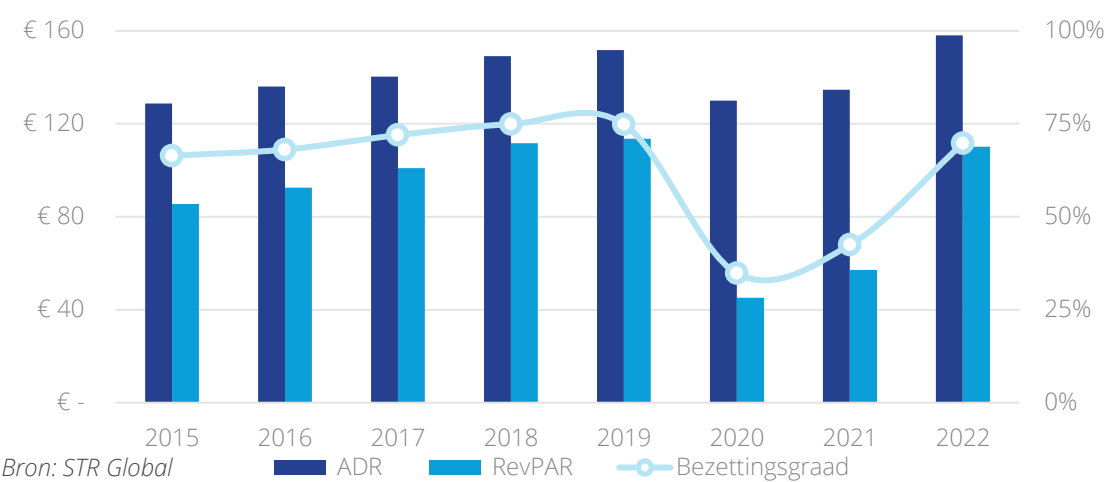
Een aantal andere hoogwaardige hotels is niet in de CompSet meegenomen omdat deze hotels een ander concept hebben (extended stay zoals PREMIER SUITES PLUS Rotterdam) of omdat deze hotels in een ander stadsdeel gelegen zijn (NHOW Rotterdam).

Prestaties CompSet

Zoals weergegeven in Figuur 6 zijn de prestaties van de CompSet in korte periode bijna helemaal hersteld. De RevPAR van de CompSet lag vorig jaar nog maar 3% onder het niveau van 2019.

Daarnaast presteerden de CompSet aanzienlijk beter dan de algehele hotelmarkt (zie Figuur 7). Wat opvalt is dat de gemiddelde bezettingsgraad van de CompSet de afgelopen twee jaar 7% hoger lag dan het marktgemiddelde, maar dat de kamerprijs wel onder druk is komen te staan. Dit zou verklaart kunnen worden door de nieuwe hotels die in Rotterdam zijn geopend (waaronder het Motto by Hilton en het Postillion Hotel).

Figuur 6 – Prestaties Luxury en Upper Upscale hotels in Rotterdam



Figuur 7 – Prestaties CompSet t.o.v. de hotelmarkt

CompSet vs. Rotterdamse hotelmarkt	2018	2019	2020	2021	2022
Market penetration Index (bezettingsgraad index)	1.07	1.04	1.02	1.07	1.07
Fair share index (kamerprijs index)	1.55	1.55	1.54	1.51	1.40
Revenue Generating Index (RevPAR index)	1.67	1.61	1.57	1.62	1.50

Bron: STR Global, bewerkt door Colliers

05 | Verwachtingen voor de toekomst

Met name door internationale reizigers zal het aantal hotelovernachtingen de komende jaren verder toenemen.

Verwachting hotelovernachtingen Nederland

Op basis van de huidige marktsituatie verwacht Colliers dat er in 2023 56 miljoen hotelovernachtingen in Nederland geboekt worden. Hiermee zal de vraag naar hotelovernachtingen (ten opzichte van 2019) dit jaar herstellen. Het herstel van het aantal hotelovernachtingen wordt met name gedreven door het relatief snelle herstel van het aantal binnenlandse overnachtingen.

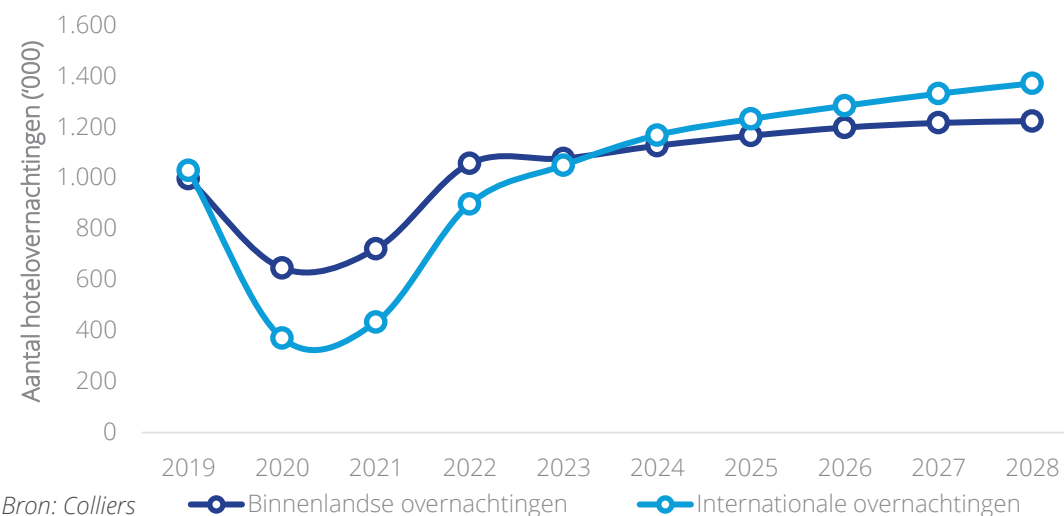
Daarentegen zal het aantal internationale hotelovernachtingen naar verwachting pas in 2024 hersteld zijn (ten opzichte van 2019). Het gaat hierbij in eerste instantie om het aantal reizigers uit omliggende landen. Het aantal reizigers uit andere continenten (lees: Azië en Amerika) zal naar verwachting niet snel herstellen.

Verwachting hotelovernachtingen Rotterdam

Op basis van de trend in Nederland en Rotterdam voor en tijdens de coronapandemie, en de huidige verwachtingen voor de toekomst, verwacht Colliers dat het aantal hotelovernachtingen in Rotterdam de komende jaren verder zal toenemen. Voor dit jaar verwacht Colliers 2.1 miljoen hotelovernachtingen, dat zal doorgroeien naar 2.6 miljoen hotelovernachtingen in 2028. Dit betekent een gemiddelde groei van gemiddeld 4.8% per jaar.

In lijn met de verwachtingen van (onder andere) het UNWTO en het NBTC zal voornamelijk het aantal internationale hotelovernachtingen toenemen. Colliers verwacht dat het aantal internationale hotelovernachtingen van 900.000 zal toenemen naar 1.4 miljoen in 2028.

Figuur 8 – Forecast hotelovernachtingen in Rotterdam (2019-2028)



Disclaimer voor de verwachtingen

De in dit rapport gepresenteerde verwachtingen (c.q. voorspellingen) zijn gebaseerd op beschikbare data en inzichten, aangevuld met verwachtingen van andere instanties in de reis- en hotelsector. De verwachtingen en doorberekeningen zijn een momentopname en zijn sterk afhankelijk van externe factoren, waaronder heropleving van het coronavirus, de economische ontwikkeling en de oorlog in Oekraïne.

05 | Verwachtingen voor de toekomst

Naast Hotel Lumière telt Rotterdam twee andere Upper Upscale hotelontwikkelingen.

Pijplijn hotelontwikkelingen Rotterdam

Mede dankzij de stabiele groei van het aantal hotelovernachtingen voor de coronapandemie, zijn er verschillende nieuwe hotelinitiatieven in Rotterdam. In totaal telt Rotterdam zestien hotelontwikkelingen waarvan drie momenteel in aanbouw: het MGallery by Sofitel Rotterdam, het Morgan & Mees Rotterdam en Ibis Styles AHOY Rotterdam hotel.

De zestien hotelontwikkelingen tellen gezamenlijk bijna 2.500 hotelkamers. Desalniettemin toont het verleden aan dat niet elke hotelontwikkeling daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Op basis van de huidige status van de hotelontwikkeling en het slagingspercentage dat bij deze status van toepassing is, kan de 'realistische' pijplijn berekend worden. De realistische pijplijn van Rotterdam telt 1.067 hotelkamers.

Hoogwaardige hotelontwikkelingen Rotterdam

Naast het feit dat niet alle hotelontwikkelingen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden, telt de Rotterdamse pijplijn twee andere hotelontwikkelingen die op basis van afwerkingsniveau en concept zullen concurreren met het Hotel Lumière. Zoals weergegeven in Figuur 9, gaat het om de hotels:

- Mgallery by Sofitel – 200 hotelkamers (opening 2025).
- Kimpton the Post Rotterdam – 231 hotelkamers (opening 2025)

Momenteel telt het (jaarlijkse) kameraanbod van het Upper Upscale hotelsegment bijna 308.000 hotelkamers (zie Figuur 10). Dit aantal zal naar verwachting in 2025 toenemen naar 465.000 hotelkamers. Na de opening van Hotel Lumière in 2029 komen daar 55.000 hotelkamers bij.

Figuur 9 – Upper Upscale hotelontwikkelingen in Rotterdam

Naam	Kamers	Type	Locatie	Brand	Classificatie	Opening
Mgallery by Sofitel Rotterdam	200	Hotel	A2	Sofitel	Upper Upscale	2025
Kimpton Post Rotterdam	231	Hotel	A1	Kimpton	Upper Upscale	2025
Hotel Lumière	151	Hotel	A1	Onbekend	Upper Upscale	2029

Bron: Colliers

Figuur 10 – Kameraanbod Upper Upscale hotels Rotterdam

Verwachting kameraanbod	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kameraanbod (jaar)	307.695	308.538	307.695	465.010	465.010	466.284	465.010
Nieuw kameraanbod (jaar)	-	-	157.315	-	-	-	55.115
Mgallery by Sofitel Rotterdam	-	-	73.000	-	-	-	-
Kimpton Post Rotterdam	-	-	84.315	-	-	-	-
Hotel Lumière Rotterdam	-	-	-	-	-	-	55.115
Totaal kameraanbod (jaar)	307.695	308.538	465.010	465.010	465.010	466.284	520.125
Totaal kameraanbod (dag)	843	843	1.274	1.274	1.274	1.274	1.425
% groei	0%	0%	+51%	0%	0%	0%	12%

Bron: Colliers

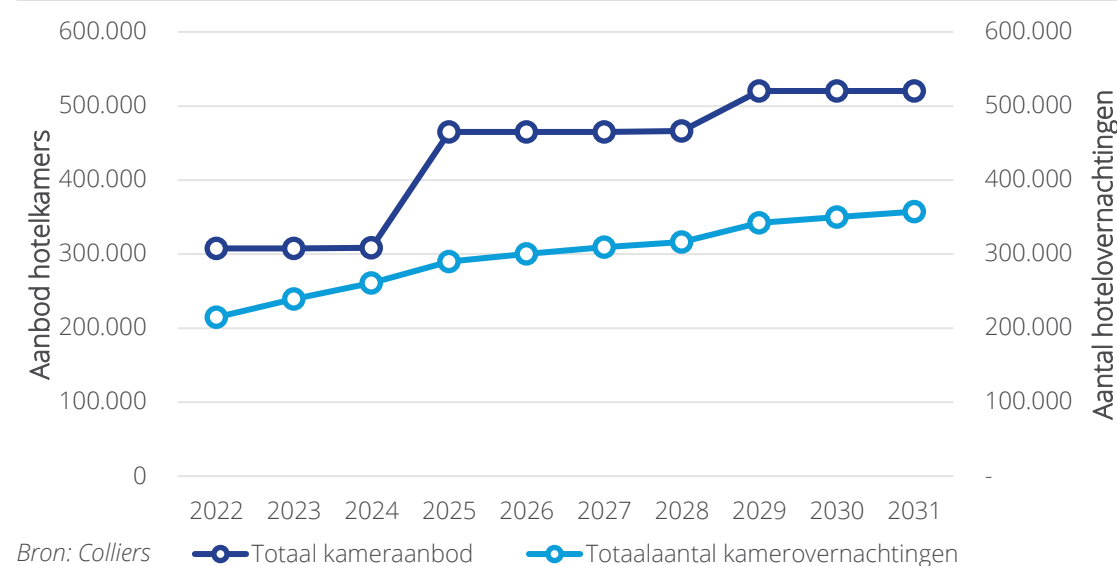
05 | Verwachtingen voor de toekomst

Het toekomstig aanbod Upper Upscale hotelkamers zal naar verwachting goed door de markt worden geabsorbeerd.

Vraag & aanbodontwikkeling – Upper Upscale segment

- De Upper Upscale segment telde vorig jaar 843 hotelkamers. Met in totaal bijna 215.000 hotelovernachtingen behaalden de hotels een gemiddelde bezetting van 70%.
- Zoals omschreven op pagina 8 is de verwachting dat het aantal hotelovernachtingen in Rotterdam de komende jaren verder toeneemt. Omdat de meeste Upper Upscale hotels in Rotterdam aangesloten zijn bij een internationale keten (zoals het Marriott en het Hilton), verwelkomen deze hotels over het algemeen meer internationale gasten dan andere hotels. Daarom wordt aangenomen dat niet 50% maar 65% van de hotelovernachtingen in het Upper Upscale segment door internationale reizigers wordt geboekt.
- Op basis van deze verhouding en de algemene toekomstverwachtingen voor de Rotterdamse hotelmarkt, is de verwachting dat het aantal Upper Upscale hotelovernachtingen tussen 2022 en 2028 zal stijgen van 215.000 naar bijna 300.000 overnachtingen.
- In 2025 zullen het MGallery en het Kimpton haar deuren openen. Hierdoor zal het kameraanbod met 431 hotelkamers toenemen. Naast de natuurlijke groei van het aantal hotelovernachtingen, zal de opening van deze hotels ook voor nieuwe vraag zorgen. Dit effect wordt ook het *'induced demand effect'* genoemd.
- Er wordt aangenomen dat er door het *induced demand effect* 6% meer Upper Upscale hotelovernachtingen worden geboekt. Hierdoor komt het totaalaantal hotelovernachtingen in 2028 uit op 316.000.

Figuur 11 – Vraag en aanbodontwikkeling: Upper Upscale segment



- In 2028 (een schrikkeljaar), één jaar voor de verwachte opening van Hotel Lumière, telt het Upper Upscale segment 1.274 hotelkamers. Het aantal hotelovernachtingen wordt ingeschat op 316.000 overnachtingen. Dit zorgt voor een gemiddelde bezettingsgraad van circa 68%.
- De gemiddelde groei van het aantal hotelkamers komt tussen 2022 en 2031 (het derde jaar na opening van Hotel Lumière) uit op 6% per jaar. In dezelfde periode komt de gemiddelde groei van het aantal hotelovernachtingen ook uit op 6% per jaar.

06 | Conclusie

Colliers concludeert dat er in 2029 marktruimte is voor een Upper Upscale hotel.

Hotelconcept Hotel Lumière

Manhave & VORM zijn voornemens een hoogwaardig, duurzaam en internationaal gebrand hotel te realiseren. Het hotelconcept moet aansluiten op de kwaliteit en de doelgroep van de andere functies (zoals de retail, F&B, het kantoor en het woonprogramma). Hierdoor zullen er synergiën tussen de verschillende functies ontstaan die zullen zorgen voor een unieke gastbeleving en helpen bij het efficiënt exploiteren van de operatie. De meeste hotels in Rotterdam hebben dit synergievoordeel niet of zullen dit in de toekomst niet krijgen.

Naast het synergievoordeel, heeft Hotel Lumière twee andere voordelen:

1. Ten eerste zitten de meeste Upper Upscale hotels in 2029 tegen het einde van de levenscyclus aan: het Hilton Rotterdam en Hotel New York, bijvoorbeeld, zijn vóór 2000 gebouwd waardoor de verduurzamings- en vernieuwingsmogelijkheden beperkt zullen zijn in vergelijking tot nieuwbouw.
2. Ten tweede komt het hotel op een van de beste locaties van Rotterdam. Nieuwe hotels zoals het The Slaak Rotterdam (recent geopend) en MGallery by Sofitel (nog te openen) hebben een minder centrale locatie.

Conclusies marktanalyse

- Met een gemiddelde bezettingsgraad van >70% behaalden Upper Upscale hotels buiten de coronajaren om een gezonde (top-line) hotelexploitatie.

- De vraag naar hotelkamers in het Upper Upscale segment zal de komende jaren verder toenemen: in de periode 2022-2031 (na de opening van Hotel Lumière) groeit het aantal hotelovernachtingen naar verwachting met gemiddeld 6% per jaar.
- Het nieuwe kameraanbod is nodig om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen: de kwantitatieve analyse toont aan dat zowel de vraag als het aanbod in de periode 2022-2031 met gemiddeld 6% per jaar zal toenemen.

Op basis van de marktanalyse concludeert Colliers dat er in 2029 ruimte is voor een nieuw Upper Upscale hotel met (circa) 120 tot 180 hotelkamers in het centrum van Rotterdam.

Algehele conclusie

Door het algehele concept, de centrale locatie en het afwerkingsniveau, is Colliers er van overtuigd dat Hotel Lumière een uitstekende uitgangspositie zal hebben om (1) een bovengemiddelde exploitatie te draaien en (2) haar CompSet op basis van top-line performance (bezetting, kamerprijs en RevPAR) te overtreffen.

07 | Contactinformatie en disclaimer

Hoe u ons kunt bereiken, en welke algemene rechten en plichten van toepassing zijn.

Contactinformatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met een van de volgende exclusieve adviseurs van Colliers Alternative Real Estate B.V. ("Colliers") te Amsterdam.



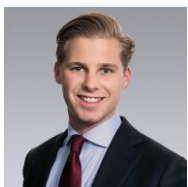
HANNEKE DE VRIES

Associate Director Hotels

Werk: +31 20 540 55 40

Mobiel: +31 6 20 72 63 63

Email: Hanneke.devries@colliers.com



ROBERT KUIJPER

Senior Consultant Hotels

Werk: +31 20 540 55 40

Mobiel: +31 6 23 99 38 58

Email: Robert.kuijper@colliers.com

Disclaimer

Alle informatie, meningen en schattingen in de relevante delen van dit document vormen het oordeel van Colliers op de datum van dit document en kunnen zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd.

Het doel van dit document is om de ontwikkelingen in de Rotterdamse hotelmarkt in kaart te brengen. Dit document maakt geen deel uit van een aanbod om te kopen, of een verzoek om een aanbod om te kopen, aandelen in de Vennootschap of een van haar activa, noch zal het of een deel ervan of het feit van de distributie de basis vormen van, of waarop u kunt vertrouwen in verband met een contract daarom.

De ontvanger erkent en gaat ermee akkoord dat Colliers niet heeft voorgesteld dat iemand is of wordt aangehouden als iemand die bevoegd is om namens de Opdrachtgevers een verklaring, garantie, vertegenwoordiging of verbintenis te geven in verband met de voorgestelde investeringsmogelijkheid die wordt onderzocht.

Hoewel het zorgvuldig is opgesteld op basis van de informatie waarover Colliers beschikt, mag voor geen enkel doel worden vertrouwd op de informatie in dit document of op de volledigheid ervan. Colliers, hun management of een van hun respectievelijke functionarissen, werknemers of agenten geeft geen expliciete of impliciete verklaring of garantie met betrekking tot de nauwkeurigheid of volledigheid van de informatie of meningen in dit document of enige andere schriftelijke of mondelinge informatie beschikbaar voor elke belanghebbende partij of haar adviseurs en een dergelijke aansprakelijkheid wordt uitdrukkelijk afgewezen.

Dit document mag voor geen enkel doel worden gereproduceerd, verder gedistribueerd worden naar een persoon of geheel of gedeeltelijk worden gepubliceerd zonder schriftelijke toestemming van Colliers. Dit document sluit geen enkele aansprakelijkheid uit voor, of verhaal op, met betrekking tot frauduleuze verkeerde voorstelling van zaken.

Door dit document te accepteren, stemt de ontvanger ermee in gebonden te zijn aan de voorgaande beperkingen. De informatie in dit document moet vertrouwelijk worden behandeld en mag niet worden bekendgemaakt aan derden of gebruikt worden voor commerciële doeleinden zonder de toestemming van Colliers of haar adviseurs.



17.000+

Medewerkers

62

Landen

€ 4.1

Miljard omzet

€ 54.5

Miljard
vastgoedwaarde
onder beheer

53.000

Transacties

185

Miljoen m²
in beheer



Stadionplein 14 | 1076 CM Amsterdam

Phone: +31 (0)20 540 55 60.
amsterdam.office@colliers.com | www.colliers.nl