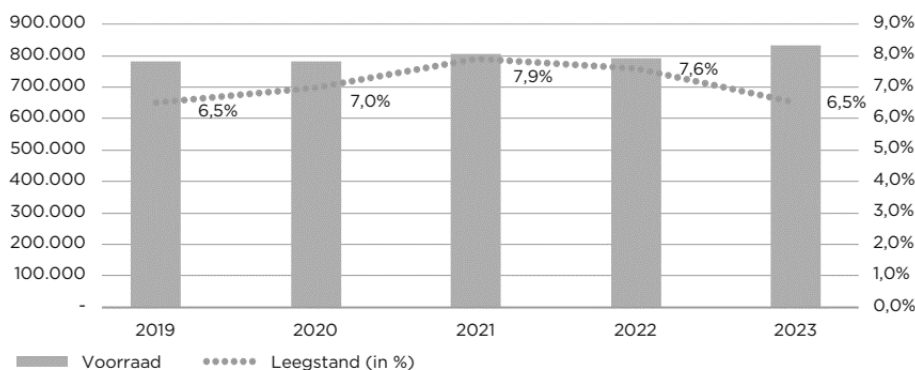


Blijvende vraag op centrumlocaties in de G5 na corona

De impact van hybride werken is vooralsnog beperkt op de Nederlandse kantoremarkt.¹ Werknemers én werkgevers zijn nog zoekende in de juiste balans in hybride werken. Ondanks dat veel mensen thuiswerken, is dit aantal niet meer zo extreem als net na corona. Eind 2020 werkte de Nederlander gemiddeld 2 dagen thuis, eind 2023 ligt dit op 1,3 dagen.²

Meerdere recente onderzoeken tonen aan dat sinds corona eindgebruikers op de kantorenmarkt steeds meer waarde zijn gaan hechten aan kwalitatief goede en moderne gebouwen op centrumlocaties nabij intercitystations. Alhoewel de landelijke kantorenmarkt het lastig heeft door afname van vraag, stijgt de vraag in de G5 op centrumlocaties nabij intercitystations (zoals RCD) juist.³ In 2023 vonden 55% van de totale kantoortransacties plaats in de G5.⁴ De polarisatie op de kantorenmarkt neemt alleen maar toe. De genoemde sterke locatiekwaliteiten in de Ladder zijn daarmee nog steeds relevant.

In 2023 is leegstand in het CBD afgenomen ten opzichte van 2020, 2021 en 2022, ondanks een toename van de voorraad in dit deelgebied (+5,2%).⁵



Bron: Voorraad door Locatus, 2023 en Leegstand door Cushman & Wakefield, 2024

Ook uit de provinciale behoefteaming voor kantoren uit 2023 blijkt een uitbreidings- en vervangingsvraag voor kantoren in de Rotterdamse regio tot 2030 en 2040. Deze resultaten sluiten aan bij de conclusies uit de Ladderonderbouwing. In de provinciale behoefteaming wordt het centrumgebied in Rotterdam specifiek aangemerkt als aantrekkelijke kantoorlocatie waar behoefte is aan kantoorruimte.⁶ In het afgelopen jaar vond hier ook de meeste dynamiek plaats. Kanttekening daarbij is dat ook in het centrumgebied de kwaliteit van panden belangrijk is. Veel panden zijn relatief oud, hebben kleine vloervelden (<800 m²) en zijn beperkt flexibel in te richten

¹ CBRE, impact hybride werken te overzien door wendbaarheid Nederlandse kantoremarkt (2023)

² CBRE, impact hybride werken te overzien door wendbaarheid Nederlandse kantoremarkt (2023)

³ ING, Kantoren – kwaliteit boven kwantiteit (2024), CBRE, impact hybride werken te overzien door wendbaarheid Nederlandse kantoremarkt (2023) en Cushman & Wakefield, trendrapportage Zuid-Holland 2023 (2024).

⁴ Cushman & Wakefield, contouren nieuwe kantorenlandschap duidelijk zichtbaar (2024)

⁵ Cushman & Wakefield, trendrapportage Zuid-Holland 2023 (2024).

⁶ Cushman & Wakefield en Provincie Zuid-Holland, behoefteaming kantoren provincie Zuid-Holland (2023)

naar de eisen van huurders.⁷ In Lumière zijn grotere vloeroppervlakte beschikbaar (500 tot 1.500 m²)

Moderne kantoren moeten aantrekkelijk zijn voor (nieuwe) werknemers. De huisvesting moet voldoen aan duurzaamheidseisen, bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en het pand moet flexibel en gezond zijn.⁸ Deze trends worden ook genoemd in ladderonderbouwing voor Lumière en zijn nog steeds actueel. Het ontwerp van Lumière speelt in op deze trends en ontwikkelingen. De centrale locatie in een omgeving met veel reuring en voorzieningen, gecombineerd met de goede bereikbaarheid van het openbaar vervoer, past goed bij de moderne kantooreisen rondom 'the war on talent'. Verder is het pand flexibel in te richten door twee liftkernen, waardoor het splitsen van vloeren mogelijk is.

⁷ Cushman & Wakefield, trendrapportage Zuid-Holland 2023 (2024).

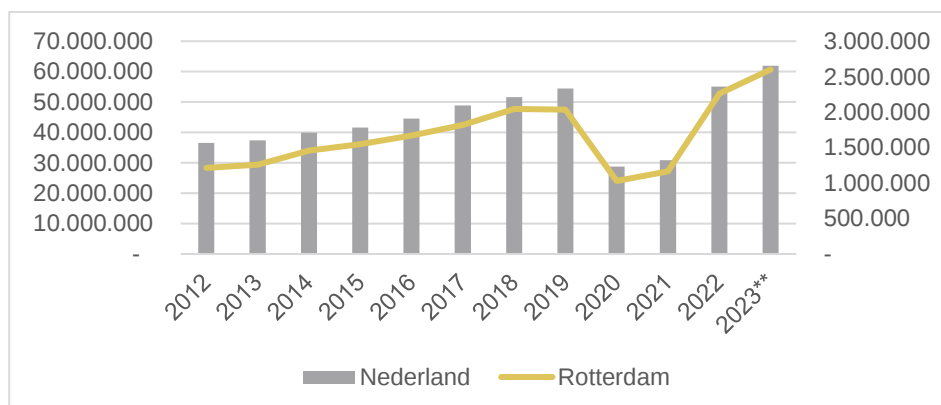
⁸ ING, Kantoren – kwaliteit boven kwantiteit (2024)

Toerisme overtreft verwachtingen na twee moeilijke jaren tijdens de coronapandemie

De hotelmarkt had twee hele moeilijke jaren tijdens de pandemie in 2020 en 2021. Door de beperkende maatregelen nam het aantal overnachtingen drastisch af. Het was in die periode onzeker hoe en wanneer de markt zich zou herstellen. In 2022, toen de markt zich weer langzaam aan het herstellen was, waren de verwachtingen echter alweer positief. Het Nationaal Bureau Toerisme en Congressen (NBTC) voorspelde in 2022⁹ dat de markt in 2024 weer volledig zou herstellen en de overnachtingen weer op het niveau van voor corona (2019) lagen. Daarna zou de markt weer verder doorgroeien. De regulier toeristische markt hersteld eerst en de zakelijk markt zal langzamer herstellen.

De cijfers in 2024 laten zien dat het herstel de verwachtingen overtreft. In 2022 was er al een recordaantal toeristische overnachting in Nederland, hoger dan in 2019.¹⁰ In 2023 werd dit record direct weer verbroken. Vooral in de grote steden presteert de hotelmarkt boven verwachting, ook in Rotterdam.

- **Snel herstel:** In 2022 lag het aantal overnachtingen in Rotterdam al hoger dan in 2019.
- **Sterkere groei dan landelijk.** In 2023 waren er in Rotterdam 2,6 miljoen hotelovernachtingen, een stijging van 28% ten opzichte van de 2,0 miljoen overnachtingen in 2019. Landelijk steeg het aantal hotelovernachtingen in diezelfde periode met 14%.¹¹
- **Huidige groei overtreft groei voor 2019.** Tussen 2022 en 2023 steeg het aantal hotelovernachtingen in Rotterdam met 14,9%, beduidend meer dan de gemiddelde stijging per jaar tussen 2012-2019 van 7,7%.
- **Ook zakelijke markt bijna hersteld.** In 2022 waren er in Rotterdam 0,95 miljoen zakelijk overnachtingen, al bijna net zoveel als de 0,98 miljoen zakelijke overnachtingen in 2019.¹²



Figuur 1 Aantal hotelovernachtingen in Nederland en Rotterdam
Bron: CBS, 2024

De hotels in Rotterdam draaien weer op volle toeren. De stad is na Amsterdam en Utrecht de meest aantrekkelijk stad voor hotelinvesteringen, blijkt uit de Dutch Hotel City Index van Horwath HTL en ABN Amro.¹³

⁹ NBTC, Verblijfstoerisme in Nederland in 2022, januari 2022

¹⁰ CBS, Recordaantal toeristen boekt overnachting in Nederland, november 2022

¹¹ CBS Statline, Hotels; gasten, overnachtingen, woonland, regio, oktober 2024

¹² CBS Statline, Hotels; zakelijke overnachtingen, regio, oktober 2024

¹³ Horwath HTL, Dutch Hotel City Index 2024, juni 2024

De verwachting is dat deze positieve vraagontwikkeling zich gaat doorzetten en dat hotels hiervan gaan profiteren. De uitgaven van toeristen aan reis en verblijf blijven ook in 2024 stijgen.¹⁴ De vooruitzichten voor (de vraag naar) hotels zijn dus zeer gunstig.

De vraag heeft zich ook sneller ontwikkeld dan was voorzien in het hotelbeleid van gemeente Rotterdam (opgesteld in 2021)¹⁵ en de Marktrapportage hotelmarkt Rotterdam van Colliers (2023)¹⁶ dat als onderlegger heeft gefungeerd voor het bestemmingsplan Lumière.

In het **hotelbeleid van Rotterdam – Wakker worden in een wereldstad** was een groeiverwachting opgesteld aan de hand van 3 (herstel) scenario's. In het meest positieve scenario zou het aantal kamernachten in de loop van 2022 weer gelijk zijn aan het niveau van 2019. Vanaf dan zou de hotelmarkt weer groeien, maar in een minder hard tempo dan in de periode 2012-2019. Daarbij zal het zakelijk toerisme langzamer groeien en pas in 2028 op hetzelfde niveau liggen als in 2019. Uit de cijfers van het CBS uit 2024 blijkt dat in Rotterdam:

- Het aantal overnachtingen in 2023 met 14,9% is gegroeid, veel meer dan de gemiddelde stijging per jaar tussen 2012-2019 van 7,7%.
- Het aantal zakelijke overnachtingen in 2022 alweer bijna net zo hoog was als in 2019 (0,95 miljoen om 0,98 miljoen).

In de **Marktrapportage hotelmarkt Rotterdam van Colliers** werden 2.1 miljoen hotelovernachtingen verwachting in 2023 en 2.6 miljoen hotelovernachtingen in 2028, met een gemiddelde groei van 4.8% per jaar. Uit de cijfers van het CBS uit 2024 blijkt dat in Rotterdam:

- In 2023 al 2,6 miljoen hotelovernachtingen hebben plaatsgevonden in Rotterdam, een half miljoen meer dan voorspeld.
- De groei van het aantal overnachtingen in 2023 14,9% was, veel meer dan de voorspelde 4,8% gemiddeld.

De marktruime voor hotelkamers in Rotterdam die in beide documenten is vastgesteld zou alleen maar hoger uitvallen met de laatste cijfers.

¹⁴ ING, Facts & Figures, Leisure – Hotels, juni 2024

¹⁵ Gemeente Rotterdam, Hotelbeleid Rotterdam – Wakker worden in een wereldstad,

¹⁶ Colliers, Marktrapportage hotelmarkt Rotterdam – Manhave & Vorm, 24 februari 2023