

Toenemende polarisatie op de kantorenmarkt: Behoeftte aan kantoren op centrumlocaties met veel kwaliteit

De impact van hybride werken is vooralsnog beperkt op de Nederlandse kantorenmarkt.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 De polarisatie op de kantorenmarkt neemt alleen maar toe.

Ook uit de provinciale behoefteraming 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 behoefteraming wordt het centrumgebied in Rotterdam specifiek aangemerkt als aantrekkelijke kantoorlocatie waar behoefte is aan kantoorruimte.⁴ 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 naar de eisen van huurders.⁵ 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.⁶ Het nieuwe ontwerp van RISE biedt grotere en flexibelere vloeroppervlakte en voldoet aan de nieuwe duurzaamheidseisen (BREEAM). Daarmee voldoet het aan de eisen van een moderne kantoorgebruiker en is het passend bij de actuele marktpraak.

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

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

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

⁴ Cushman & Wakefield en Provincie Zuid-Holland, behoefteraming kantoren provincie Zuid-Holland (2023)

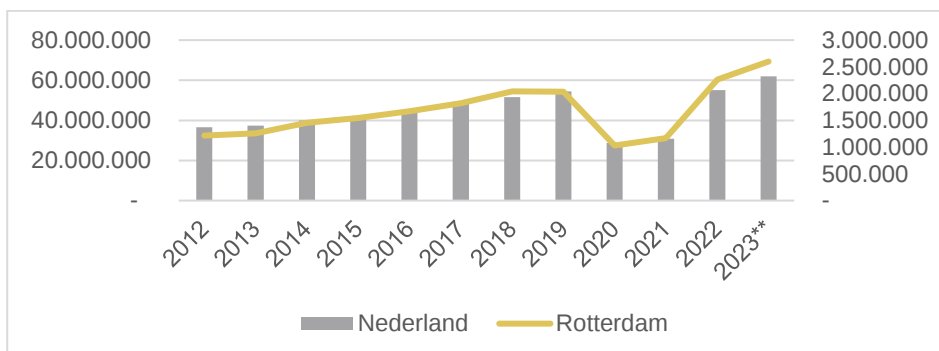
⁵ Cushman & Wakefield, trendrapportage Zuid-Holland 2023 (2024).

⁶ ING, Kantoren – kwaliteit boven kwantiteit (2024)

Toerisme overtreft alle verwachtingen na twee moeilijke jaren tijdens de coronapandemie

De hotelmarkt had twee hele moeilijke jaren tijdens de pandemie in 2020 en 2021. Het was onzeker hoe en wanneer de markt zich zou herstellen. Maar in 2022, toen de markt zich weer langzaam aan het herstellen was waren de verwachtingen alweer positief. Het Nationaal Bureau Toerisme en Congressen (NBTC) voorspelde in 2022⁷ dat de markt in 2024 weer volledig zou herstellen en de overnachtingen weer op het niveau van voor corona (2019) lagen. Daarna zal de markt verder doorgroeien.

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 2019.⁸ In 2023 werd dit record direct weer verbroken. Vooral in de grote steden presteert de hotelmarkt boven verwachting. 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%.⁹ Tussen 2022 en 2023 steeg het aantal hotelovernachtingen in Rotterdam nog met 14,9%, beduidend meer dan de gemiddelde stijging per jaar tussen 2012-2019 van 7,7%.



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.¹⁰

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.¹¹ De vooruitzichten voor (de vraag naar) hotels zijn dus zeer gunstig.

De vraag ontwikkelt zich ook sneller dan was voorzien in het hotelbeleid van gemeente Rotterdam en de Ladderonderbouwing RISE. In de Ladder is rekening gehouden met herstel in 2024 en daarna een gemiddelde jaarlijkse groei van 3,3 tot 7,7%. Nu blijkt dat herstel al in 2022 is bereikt en het aantal overnachtingen in 2023 nog steeg met 14,9%. De marktruime voor hotelkamers in Rotterdam zou alleen maar hoger uitvallen met de laatste cijfers.

⁷ NBTC, Verblijfstoerisme in Nederland in 2022, januari 2022

⁸ CBS, Recordaantal toeristen boekt overnachting in Nederland, november 2022

⁹ CBS Statline, Hotels; gasten, overnachtingen, woonland, regio, augustus 2024

¹⁰ Horwath HTL, Dutch Hotel City Index 2024, juni 2024

¹¹ ING, Facts & Figures, Leisure – Hotels, juni 2024