

HAALBAARHEIDSONDERZOEK FOCUS ON IMPACT

K.P VAN DE MANDELAAN 50 BRAIN PARK ROTTERDAM

05/06/2024

Introductie

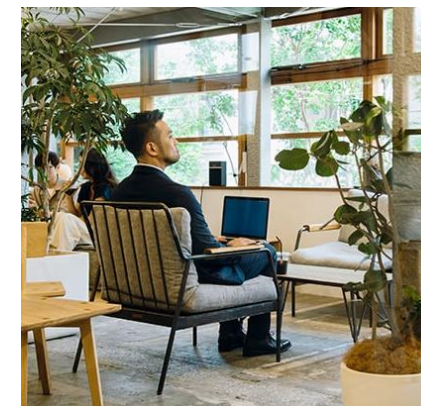
Met genoegen presenteren we de update van het marktonderzoek voor de ontwikkeling van een hotel met short stay concept op het Rotterdamse Brain Park. Deze onderbouwing is in opdracht van Focus on Impact en voor de gemeente Rotterdam uitgevoerd.

De gemeente Rotterdam heeft ambitieuze plannen om het kantorenpark Brainpark, dat in de jaren 80/90 tot stand kwam, te transformeren tot een dynamisch gebied met diverse functies. Het hoofddoel is het creëren van een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied, waarbij het ruimtegebruik geïntensiveerd en geoptimaliseerd wordt. Dit betekent ook het doorbreken van de mono-functionaliteit van het kantorenpark door ruimte te bieden aan nieuwe functies, wat resulteert in een nieuw stuk stad in Rotterdam. (In tegenstelling tot de huidige situatie, waar het park voornamelijk gebruikt wordt door forenzen gedurende de werkweek.)

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een hotel met een short stay concept dat in beginsel uitgaat van een verblijf van minimaal drie nachten en maximaal 12 maanden. Gezien de ligging naast de campus van de Erasmus Universiteit en de directe nabijheid van goede openbaar vervoer verbindingen wordt verwacht een ruime diversiteit aan gasten in het appartementenhotel te kunnen ontvangen. Zo zal een deel van de gasten bestaan uit mensen die de stad of de regio willen bezoeken vanuit een recreatief oogpunt, maar ligt het internationale verkeer dat de Erasmus Universiteit aantrekt alsmede bedrijven in de regio (nog) veel meer voor de hand. Aangezien in het centrum van de stad al in diverse uitstekende hotelfaciliteiten voor kortdurende verblijven (tot drie dagen) wordt voorzien, zal het aandeel op toerisme gerichte gasten naar verwachtingen (erg) laag zijn.

Dit marktonderzoek analyseert of het creëren van een gebouw met een brede focus op de academische gemeenschap de noodzaak voor een dergelijk concept op het Brainpark aantoont. Om een goed onderbouwd advies te geven over de haalbaarheid, analyseren we de kenmerken van bestaande hotels en logiesvoorzieningen in Rotterdam, evenals de doelgroepen die zij bedienen. Daarnaast kijken we kort naar de markt voor studentenhuysvesting en young professionals. Vervolgens zoomen we in op Brainpark en motiveren we waarom een hotel-E bestemming een waardevolle toevoeging zou zijn voor het gebied en de omliggende omgeving.

Als u na het doornemen van dit marktonderzoek nog verdere vragen heeft, staan we graag tot uw beschikking voor meer informatie of een nadere toelichting.



Internationale aanwezigheid met **lokale expertise**



AMERIKA &
CARIBBEAN

45

KANTOREN

UK, IERLAND &
KANAALEILANDEN

130

KANTOREN

EUROPA & MIDDEN
OOSTEN

64

KANTOREN

AZIË

57

KANTOREN



42.000+

WERKNEMERS



700+

LOCATIES
WERELDWIJD



€ 2.3bn

OMZET '22

Dienstverlening Savills **Nederland**

savills



INVESTMENT

Savills Investments biedt wereldwijd expertise en persoonlijk advies aan investeerders, met focus op strategisch advies, transactiebegeleiding en een gestructureerd proces.



TAXATIES

Savills taxatie met taxateurs met RICS-certificering verzorgt taxaties van commercieel vastgoed voor banken en bouwmaatschappijen, vastgoedondernemingen, projectontwikkelaars, beleggers en fondsbeheerders.



PROPERTY MANAGEMENT

Savills PM is uw partner voor (duurzame) maatwerkoplossingen voor vastgoedbeheer. Ons deskundige team is niet alleen betrokken bij het dagelijkse beheer van het vastgoed, maar ook bij de langetermijnstrategie.



BUILDING & PROJECT CONSULTANCY

Savills BPC biedt een breed scala aan specialistische services en diensten aan om u optimaal te kunnen adviseren met betrekking tot uw technische vraagstukken.



AGENCY

Savills Agency biedt wereldwijde expertise en persoonlijk advies aan verhuurders, met een focus op strategisch advies, lead generation, bezichtigingen en optimale deal sluitingen.



DATA INTELLIGENCE & STRATEGY / ESG

Savills DIS / ESG adviseert, analyseert en maakt prognoses door een onafhankelijk team van vastgoedexperts, volledig gericht op uw situatie.

Het Residential & Hotel Team

Binnen Savills Investments hebben we een toegewijd team dat zich bezig houdt met *the living sectors*. Het Residential & Hotel Investment team onderscheidt zich door onze sterke passie voor hotel- en residentieel vastgoed en door onze toewijding om voor onze klanten de juiste oplossing te vinden in elke fase van het verkoopproces.

Het team bestaat uit mensen met diverse achtergronden, wat een rijke verscheidenheid aan expertise met zich meebrengt tijdens een aan- en verkoopproces. Op die manier weten we alles over *'vastgoedbeleggingen met een bed'*.

Het draait uiteindelijk om de mensen die het werk doen. Daarom is ons motto:

“Property starts with people”



Head of Residential &
Hotel Investment



Associate Director –
Hotels



Associate Director



Associate



Consultant



Senior Team
Coordinator



Werkstudent

De stad: **Rotterdam in feiten**

Rotterdam wordt, na Amsterdam, algemeen beschouwd als de belangrijkste stad van Nederland. Een bloeiende internationale zeehaven, de op één na belangrijkste kantorenmarkt en ultramoderne architectuur dragen bij aan de internationale allure van Rotterdam, die op haar beurt jonge en internationale professionals, ondernemers en toeristen aantrekt.

INWONERS

Rotterdam telt momenteel ongeveer 664.000 inwoners. Dit is een stijging van 3,1% ten opzichte van 2019, wat gelijk is aan de Nederlandse bevolkingstoename van 3,1% in dezelfde periode. Naar verwachting zal de bevolking van Rotterdam tussen nu en 2040 fors groeien (+ 11,1%), tot 738.000 inwoners. Dit is, vergeleken met de landelijke gemiddelde bevolkingsgroei van 8,6% in dezelfde periode, een aanzienlijke toename. Het is moeilijk aan te geven wat de groei is van de populatie vanuit een migratieperspectief; maar in Nederland zijn over de jaren 2022 (220,000) en 2023 (136,000) migranten naar Nederland gekomen, wat meer was dan voorzien. Een aanzienlijk deel van deze instroom wordt in de grote steden geabsorbeerd, waaronder Rotterdam.

BEZOEKERS EN VERBLIJF

Rotterdam trekt veel bezoekers. Jaarlijks zien we het aantal bezoekers stijgen met gemiddeld 19%. Met deze stijging zien we tevens een positieve ontwikkeling in het komen van nieuw hotelproduct naar de stad. Zowel nationale als internationale hotelmerken hebben afgelopen jaren hun intrede gedaan in Rotterdam. In 2022 en 2023 lag het aantal overnachtingen al weer boven het niveau van 2019. Daarnaast zorgt de groei van het aantal internationale studenten en hoogopgeleide kenniswerkers voor een ruimtelijke behoefte om in de stad, liefst dicht bij de opleidingscentra te verblijven.

We zien een algehele trend in de G4 steden in Nederland naar meer flexibiliteit en verblijf te kunnen faciliteren; voor de termijn tussen de 6 en 12 maanden en werknemers die op project basis korter dan een maand in een ander land verblijven voor werk.

BEREIKBAARHEID

De toename van de Rotterdamse bevolking wordt grotendeels veroorzaakt door een instroom van inwoners van elders uit het land. Rotterdam heeft breed aanbod aan economische mogelijkheden en is tegelijkertijd uitstekend bereikbaar met andere delen van Nederland en Europa.

Zo is Schiphol Airport vanaf Rotterdam Centraal binnen 30 minuten te bereiken, terwijl Brussel-Midi en Brussels Airport in respectievelijk 70 minuten (met de Eurostar) en 90 minuten (met InterCity Direct) te bereiken zijn. Verder stopt de Eurostar treinverbinding van Amsterdam naar London ook op Rotterdam centraal.

Rotterdam beschikt over een goed functionerend lokaal openbaar vervoerssysteem van bussen, metro's en trams die aansluiten op regionale en nationale vervoersmogelijkheden. Rotterdam The Hague Airport is na Schiphol en Eindhoven het twee na grootste vliegveld van Nederland met jaarlijks 2.2 miljoen reizigers.

Rotterdamse bedrijvigheid: Driver voor vraag naar verblijf

TOENAME SECTOREN

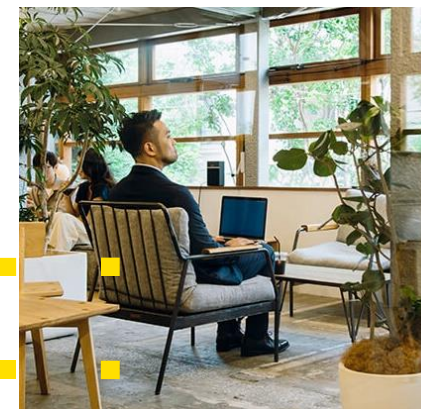
De aantrekkelijkheid van Rotterdam als stad blijkt uit zowel de sterke toename van het aantal banen als de toename van het aantal bedrijven dat in Rotterdam actief is in de afgelopen tien jaar. Het aantal bedrijven dat actief is in Rotterdam is gestegen van 44.111 in 2013 naar 98.825 in 2023 (+124%), wat ruim boven de toename van bedrijven in andere G5 metropolitane gebieden ligt. Daarnaast zijn de sectoren waarin deze bedrijven actief zijn steeds gevarieerder. Het traditionele beeld van Rotterdam als stad van Transport en Handel is duidelijk veranderd. Rotterdam kent de laatste jaren een toename van bedrijven in de bouwsector en de horecasector. Deze toename wordt, zoals gezegd, gevoed door de instroom van hoogopgeleide jonge professionals en studenten. Rotterdam heeft bovendien de kwaliteit van zijn kantorenbestand actief verbeterd, waardoor het voor bedrijven en starters die op zoek zijn naar betaalbare kantoorruimte in een internationale omgeving een goed alternatief is voor een stad als Amsterdam. De aanzuiging van (internationale) bedrijven heeft niet alleen impact op werkgelegenheid maar ook op wonen en verblijven in de stad Rotterdam.

WERKGELEGENHEID

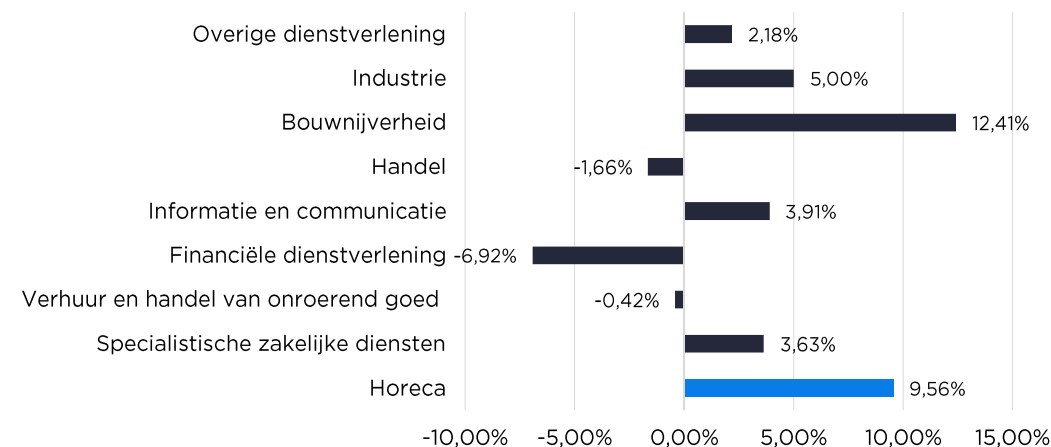
De toenemende aanwezigheid van bedrijven in Rotterdam, gecombineerd met een toename van de werkgelegenheid (+6,5% in de periode 2022 tot 2023) en een dalende werkloosheid (-23,1% in van 2021 naar 2023) maakt het een aantrekkelijk gebied voor werkgevers en werknemers.

GROEI VAN HOTELS EN HORECA

Het grote aandeel van bedrijven in de sector-toerisme en horeca kan worden verklaard door de toenemende aantrekkingskracht van Rotterdam als toeristische bestemming. De Haven van Rotterdam, de musea, Katendrecht en de Kop van Zuid, de winkels en de Rotterdamse Markthal zijn slechts voorbeelden van toeristische attracties die in Rotterdam te vinden zijn.



Procentuele verandering geregistreerde bedrijven per sector in Rotterdam in 2023 ten opzichte van 2022



Rotterdamse hotelmarkt:

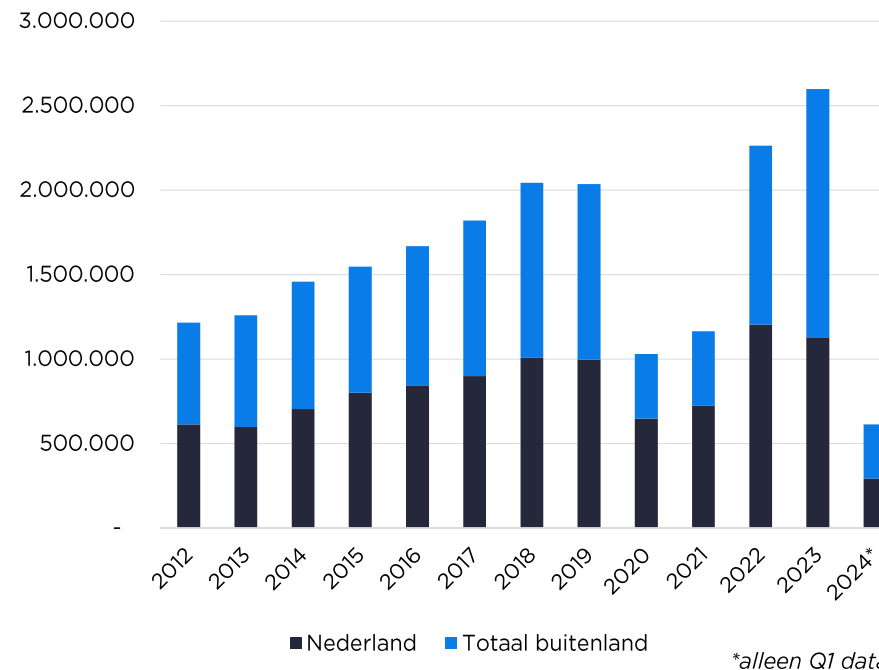
Herkomst en verblijfsduur

De Rotterdamse hotelmarkt is na Amsterdam de grootste hotelmarkt van Nederland. Hotels profiteren van de sterke aantrekkingskracht op toeristen (vooral) in het weekend en de vele zakelijke boekingen doordeweeks. Dit effect is nog sterker tijdens het congresseizoen (maart, juni, september en november) en het toeristische hoogseizoen (juli, augustus en september). Het aantal overnachtingen nam, met uitzondering van 2020, vrijwel elk jaar toe. De bezetting van kamers was in 2022 en 2023 al hoger dan het niveau van 2019 wat aangeeft dat de Rotterdamse markt zeer snel kan herstellen na tegenslag.

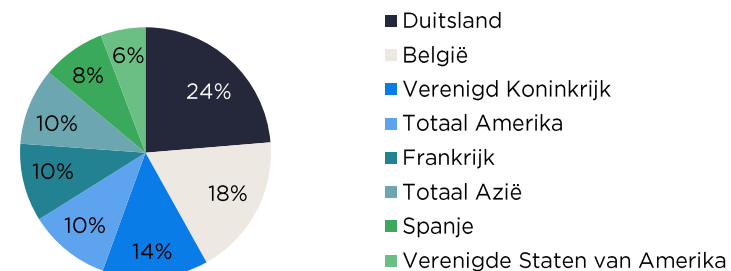
Dat de populariteit van de stad onder binnenlandse en buitenlandse toeristen alsmaar groeiende is, is het gevolg van vele internationale evenementen die de stad steeds meer op de internationale kaart zet. Het aandeel Belgische en Duitse toeristen blijft op dit moment het grootst.

Hotelgasten verbleven gemiddeld 1,8 nacht in 2022; een groei van 15% t.o.v. van 10 jaar geleden. Mensen blijven graag langer in Rotterdam. Toch is dit een aanzienlijk verschil ten opzichte van studentenhuysvesting waar de gemiddelde length of stay 12 maanden betreft. Voor het short stay segment betreft dit 3 weken tot een maand gemiddeld. Short stay faciliteert dan ook een andere doelgroep: gericht op comfort en zelfstandigheid.

Verdeling Rotterdamse overnachtingen



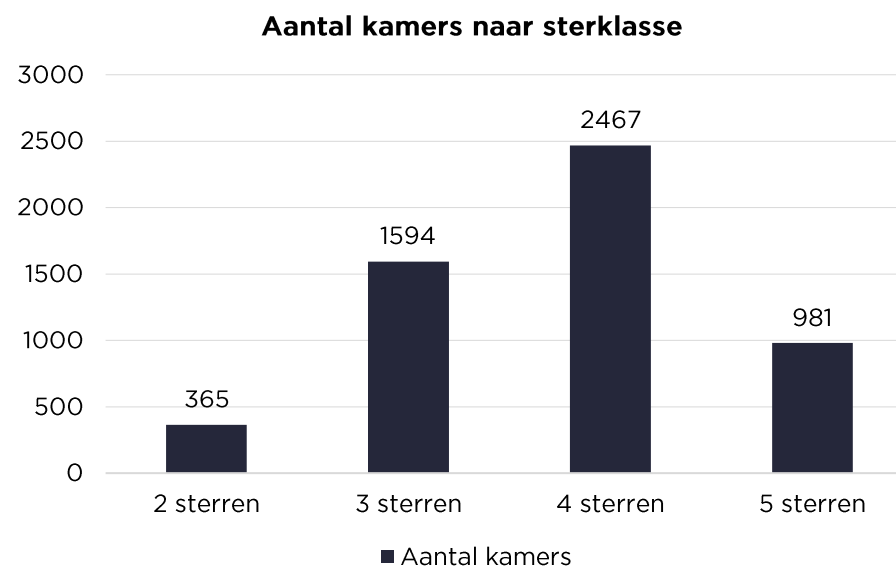
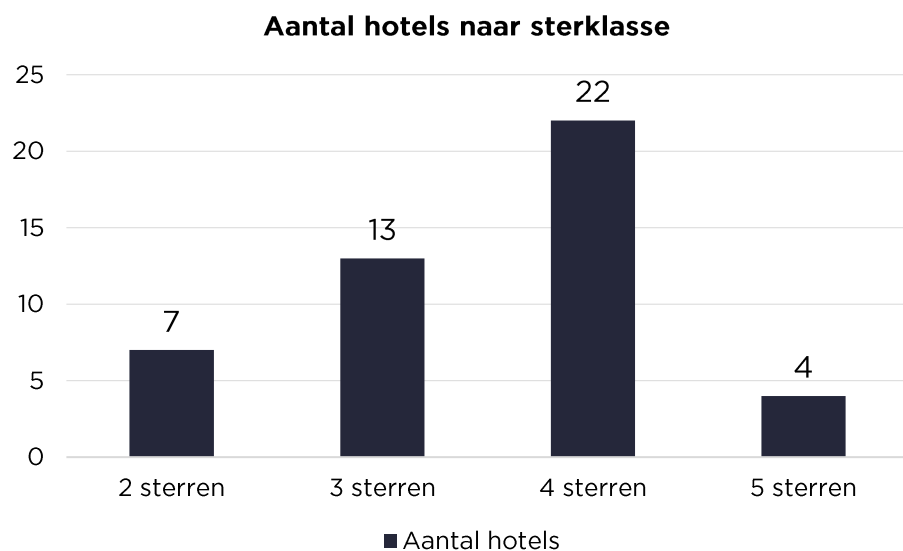
Hotelgasten naar herkomst in Rotterdam in 2023 (excl. Nederlandse hotelgasten)



Rotterdamse hotelmarkt:

Voorraad hotels

De huidige voorraad hotels in Rotterdam kent overwegend 3 en 4 sterren hotels. Opvallend is dat het vooral het aantal 4-sterren hotels zijn gegroeid waarbij vooral het volume (aantal kamers) opmerkelijk is ten opzichte van andere steden. Dit wordt voor een groot deel bepaald aan de interesse van leisure gasten die voor een verblijf kiezen voor een lifestyle product. De vraag naar kamers in het hogere segment (Upper upscale/Luxury; ook wel 5 sterren) is volatieler voor economische fluctuaties. Hier heeft de markt goed op in gespeeld, waardoor het aantal 4 sterren hotels dominant is geworden ten opzichte van 10 jaar geleden. Toen werd de markt nog gedomineerd door mid-scale hotels (3 sterren).



Rotterdamse hotelmarkt:

Bezettingsgraden



We zien een tweetal positieve ontwikkelingen als we kijken naar de bezettingsgraden van de hotels in Rotterdam. De bezetting is stabiel gebleven de afgelopen jaren en schommelde tussen de 64% (2015) en een kleine 75% (2019). Gelijktijdig is de voorraad hotelkamers toegenomen, wat aantoon dat de vraag naar logiesproduct in Rotterdam is toegenomen. ook tijdens de groei van het aantal hotels. Rotterdam is niet voor niets uitgeroepen tot één van de coolste steden in Europa (Loney planet).

Vanaf maart 2020 is een dip in de bezettingsgraden te zien, die resulteert in een dramatische totale bezettingsgraad van 35,6% in 2020. Opvallend is het snelle herstel van de markt op twee momenten, in oktober 2021 herstelde de bezettingsgraad al snel naar 64,1% en in juni 2022 zaten de bezettingsgraden van de hotels al boven de 80%.

Het geeft aan dat de Rotterdamse markt tegen een stootje kan en men graag terugkomt na tegenslag. En dat een hotelgast dus gemiddeld 15% langer verblijft in een hotel ten opzichte van 5 – 10 jaar geleden.

Bezettingsgraden hotels (in %)

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December	Totaal jaar
2015	52,0	57,4	58,2	74,9	70,5	70,3	62,8	63,9	72,5	70,9	66,2	52,2	64,3
2016	56,3	57,9	63,9	77,7	75,6	71,3	64,9	74,5	74,3	73,1	73,8	55,7	68,3
2017	60,1	60,9	69,8	82,9	81,1	78,3	72,6	76,0	83,0	76,2	73,3	57,7	72,7
2018	64,0	65,9	69,6	84,6	79,4	84,1	67,9	71,3	78,6	77,2	73,4	58,3	72,8
2019	65,8	65,6	71,9	84,4	79,3	82,7	76,6	77,6	78,8	80,1	75,8	60,3	74,9
2020	65,7	65,4	30,6	21,5	21,1	30,6	50,7	44,6	32,6	23,9	17,4	16,8	35,6
2021	17,9	24,5	26,3	27,8	38,6	34,0	47,1	58,3	56,9	64,1	52,0	25,9	39,9
2022	26,8	44,9	60,1	73,5	78,3	80,7	74,0	77,2	77,9	78,9	68,0	53,1	66,2
2023	58,7	58,3											
Gem.	52,2	55,7	55,9	67,1	66,0	66,3	64,5	67,8	69,1	67,9	62,2	47,5	61,8

Rotterdamse hotelmarkt:

Kamerprijzen – ADR & RevPAR

De gemiddelde hotelkamerprijzen zijn in de loop der jaren gestegen van EUR 78,33 (2015) naar EUR 102,29 (2022). Opvallend is dat bij het zakken van de bezetting de gemiddelde kamerprijzen minder hard teruglopen. Deze tabel kan een vertekend beeld geven, gezien alleen de 3 – 4 sterren hotels worden weergegeven waarbij de kamerprijzen variëren van EUR 60,- tot EUR 150,-+. Wanneer dit wordt afgezet tegen de bezettingsgraden is de omzet per kamer in dezelfde periode gestegen van EUR 50,36 naar EUR 67,70. (RevPAR). Waar mee groei van het aantal hotels en kamers niet geleid heeft tot stabilisatie van kamerprijzen. De hotelmarkt kan de groei aan.

ADR (EUR)

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December	Totaal jaar
2015	77,1	77,7	79,0	79,0	74,2	81,7	74,8	65,3	84,2	82,9	85,7	76,8	78,3
2016	78,8	79,3	80,3	81,7	81,9	86,6	77,3	68,3	82,3	81,1	84,4	77,3	80,0
2017	78,2	79,9	79,4	82,0	86,0	83,7	79,1	68,5	92,9	83,7	89,1	80,6	82,1
2018	81,0	82,3	83,3	91,7	87,1	91,9	81,8	73,0	92,0	87,5	88,5	84,7	85,7
2019	82,0	82,3	83,4	93,4	88,8	94,2	87,4	78,9	96,4	91,9	89,9	83,2	88,0
2020	82,5	81,2	82,0	71,8	77,8	73,7	74,4	74,6	75,0	71,1	68,8	72,2	76,9
2021	69,8	73,0	68,3	75,4	99,8	76,0	76,4	75,5	81,6	87,9	89,5	78,0	81,1
2022	77,4	82,9	85,6	100,4	112,4	117,1	110,8	93,3	110,1	107,1	101,2	98,6	102,3
2023	97,3	97,2											
Gem.	82,0	82,6	81,1	87,1	89,5	91,1	84,0	75,2	91,1	88,6	89,1	82,8	85,2

RevPAR (EUR)

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December	Totaal jaar
2015	40,1	44,6	46,0	59,2	52,3	57,4	47,0	41,7	61,1	58,8	56,7	40,1	50,4
2016	44,3	45,9	51,3	63,5	61,9	61,8	50,2	50,9	61,2	59,3	62,3	43,0	54,6
2017	47,0	48,7	55,4	68,0	69,8	65,5	57,4	52,1	77,1	63,7	65,3	46,5	59,7
2018	51,9	54,2	58,0	77,5	69,1	77,3	55,5	52,0	72,3	67,6	64,9	49,4	62,3
2019	53,9	54,0	60,0	78,9	70,5	77,9	67,0	61,2	75,9	73,6	68,1	50,2	65,9
2020	54,2	53,0	25,1	15,5	16,4	22,5	37,8	33,3	24,4	17,0	12,0	12,1	27,4
2021	12,5	17,9	18,0	21,0	38,5	25,9	35,9	44,0	46,4	56,4	46,5	20,2	32,3
2022	20,7	37,2	51,4	73,8	88,0	94,5	82,0	72,1	85,8	84,5	68,8	52,3	67,7
2023	57,1	56,7											
Gem.	42,8	46,0	45,3	58,4	59,0	60,4	54,2	51,0	62,9	60,1	55,4	39,4	52,6

Hotels in Rotterdam: **Hotelgrootte**

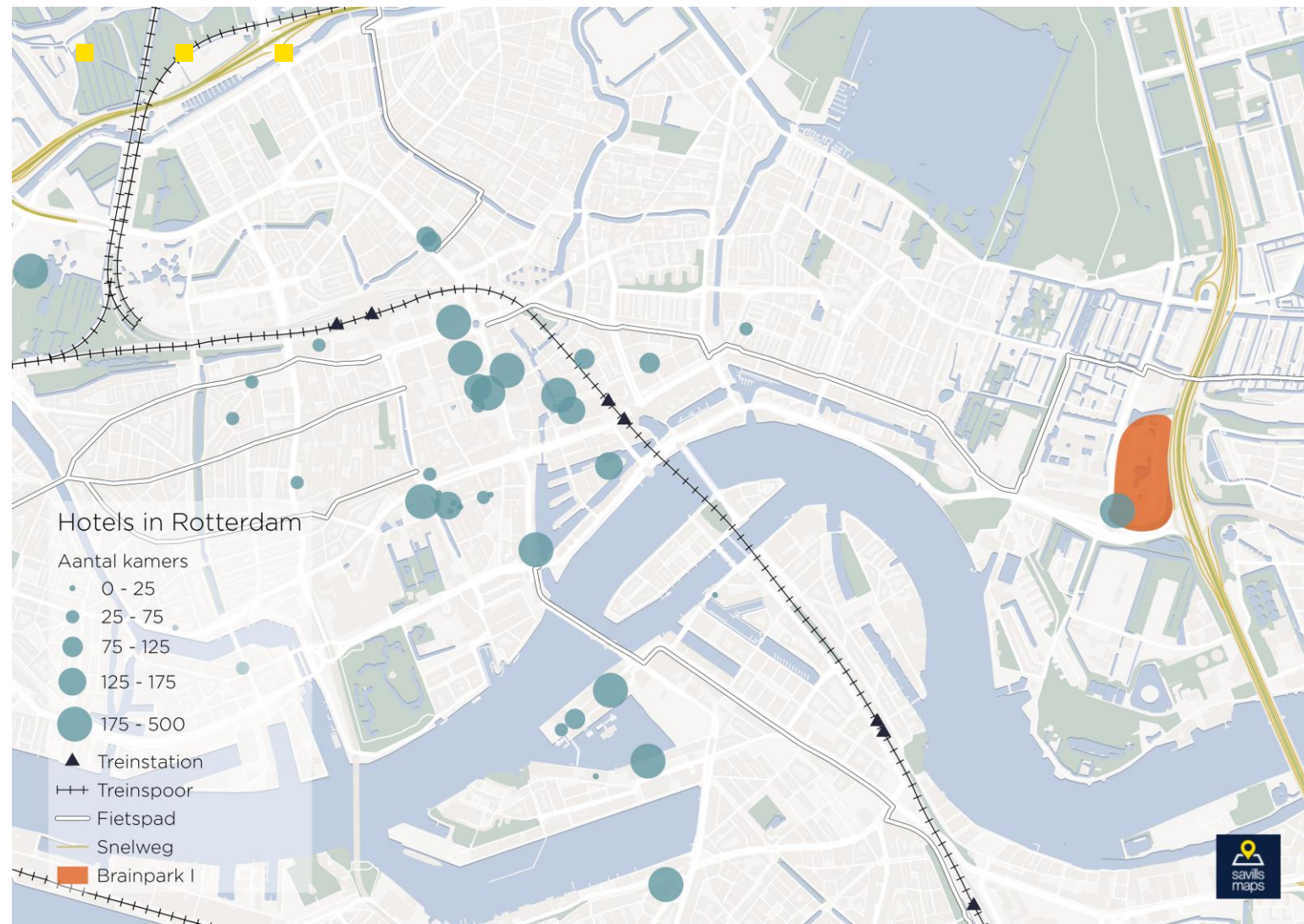
Hotels met het meest aantal kamers concentreren zich in het centrum gebied rondom het Centraal station, Weena en Coolsingel. Daarnaast heeft de Kop van Zuid een groot aandeel van de grotere hotels in Rotterdam. Buiten het centrum gebied is dit aanbod “volumineuze hotels” minimaal of ontbreekt het aan kwaliteitsniveau.

Naast de traditionele hotels, verschillende concepten en verschillende internationale merken hebben we geconstateerd dat het aanbod van tijdelijk verblijf minimaal is.

Dit biedt de mogelijkheid om met bedrijven uit de regio contracten aan te gaan om hun medewerkers onder te brengen in een short stay concept. Vaak komt deze groep voor projecten en/of beurzen tijdelijk naar Rotterdam.

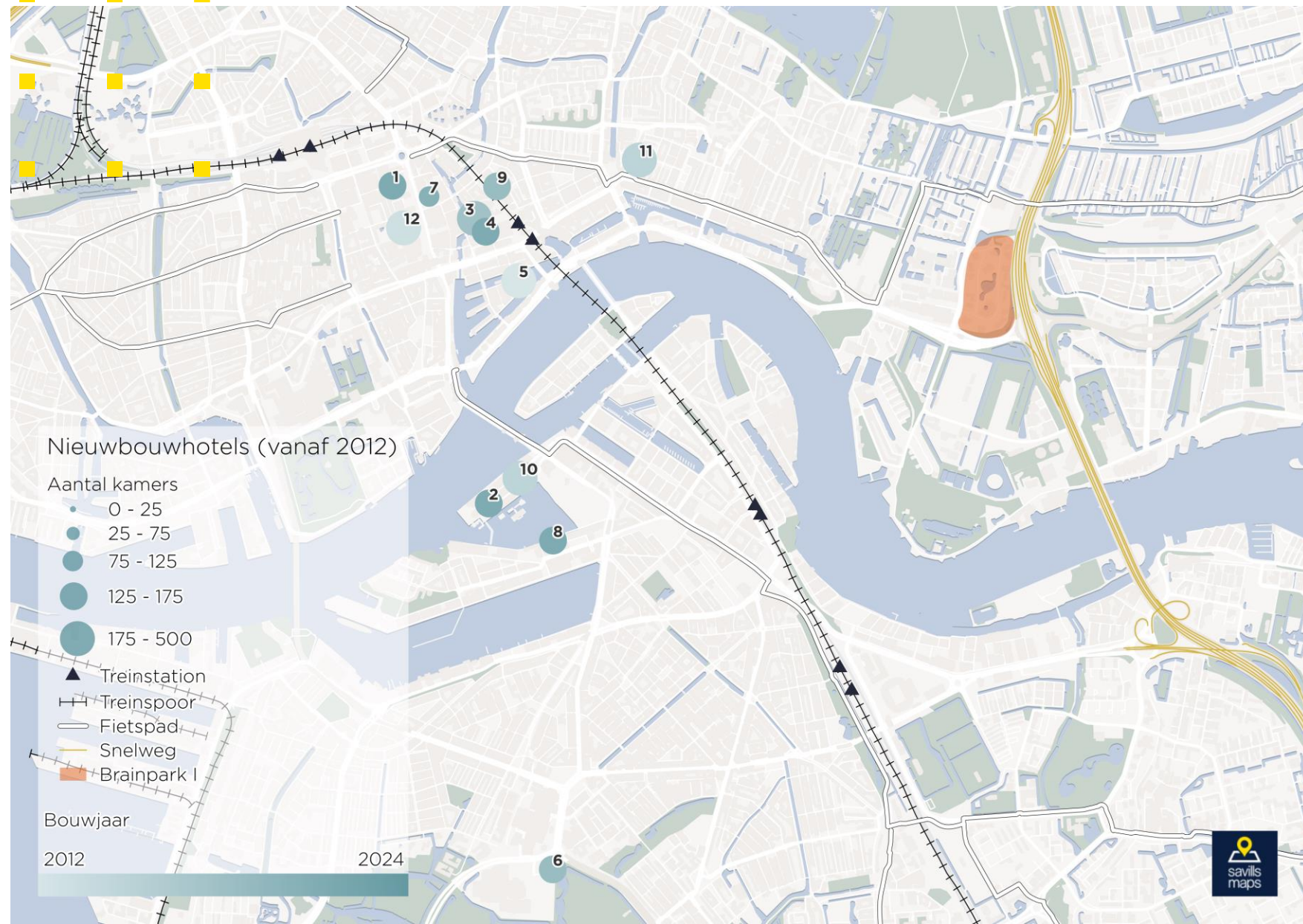
Dezelfde mogelijkheid geldt voor de medewerkers en studenten van de Erasmus Universiteit. De medewerkers komen naar Rotterdam voor een reeks gastcolleges of hele semesters. De studenten komen naar Rotterdam voor specifieke minors, uitwisselingsprogramma's of zelfs een jaar studeren.

Er zitten overeenkomsten in de wensen van deze doelgroep. Zij willen graag privacy hebben op de kamer, maar de mogelijkheid hebben anderen te ontmoeten in publieke ruimtes (zoals bijvoorbeeld in de plint). Deze mensen komen namelijk vaak als individu naar Rotterdam en streven naar het opbouwen van een community.



Nieuwbouw hotels Rotterdam: **Aantal kamers & bouwjaar**

- 1: Grand Hotel Central
- 2: Hotel Chicago
- 3: Hotel Motel One
- 4: Hotel Steigersgracht
- 5: Ibis City Centre
- 6: Ibis Styles
- 7: Kimpton Rotterdam
- 8: Mgallery by Sofitel
- 9: Motto by Hilton
- 10: Room mate Bruno
- 11: The Slaak
- 12: The James



Nieuwbouw hotels Rotterdam:

Aantal kamers & bouwjaar



De onderstaande tabel geeft weer dat de groei van hotelkamers wordt gedomineerd door 4-sterren hotels (hotels > 70 kamers).

Een gevarieerd palet van gerenommeerde hotelmerken heeft Rotterdam ontdekt waardoor er in de afgelopen 10 jaar (2013 tot en met 2023) een professionaliteitslag heeft plaatsgevonden op alle gebieden; zowel in service maar ook in de kwaliteit van de gebouwen. Dit heeft geresulteerd in een toename van ruim 1.300 hotel kamers in Rotterdam.

Hotel naam	Adres	Aantal sterren	Oplevering	M²	Aantal kamers
Ibis Styles	Zuiderparkplein 80	3	2023	1.032	250
Motto by Hilton	Botersloot 125	4	2023	8.000	109
Hotel Motel One	Hoogstraat 177	3	2023	6.400	180
The Slaak	Slaak 34	4	2020	10.000	75
Room mate Bruno	Wilhelminekade 52	4	2020	16.290	217
ibis budget Rotterdam The Hague Airport	Rotterdam Airportplein 70	2	2020	2.587	121
Fletcher Hotel-Restaurant Wings-Rotterdam	Rotterdam Airportplein 55	4	2017	14.526	137
Urban Residences	Hennekijnstraat 104	4	2015	10.680	74
Ibis City Centre	Wijnhaven 12	3	2014	4.634	139
				Totaal	1.302

Nieuwbouw hotels Rotterdam:

Heden tot oplevering 2027

Verschillende recente en lopende hotelontwikkelingen zorgen voor een nog breder hotelaanbod. En dat is een positieve ontwikkeling voor de stad. Opvallend is wel dat deze groei zorgt voor een nóg groter aanbod van Lifestyle merken in de stad.

Huidige hotelontwikkelingen

Hotel naam	Adres	Aantal sterren	Oplevering	M ²	Aantal kamers
Grand Hotel Central	Kruiskade 12	3	2026	3.514	296
MGallery by Sofitel	Rijnhaven Z.z. 15	4	2026	8.000	200
Hotel Chicago	Wilhelminakade 340	4	2026	9.500	120
Hotel Steigersgracht	Hang 5-6	4	2026	3.470	143
Kimpton Rotterdam	Coolsingel 42	5	2025	91.000*	231
* Totaal oppervlakte pand, incl. het hotel				Totaal	990

Op Brainpark (en in de directe omgeving) zijn voornamelijk hotels gevestigd met een sterke focus op de zakelijke markt.

Het nabije Novotel hotel is sinds de jaren 90 gevestigd op Brainpark waarbij de focus ligt op de zakelijke markt met veel conferentie capaciteit en internationale contractpartijen. Mede door de positionering, gerichte doelgroep en ander type product is dit geen competitie voor het beoogde concept.

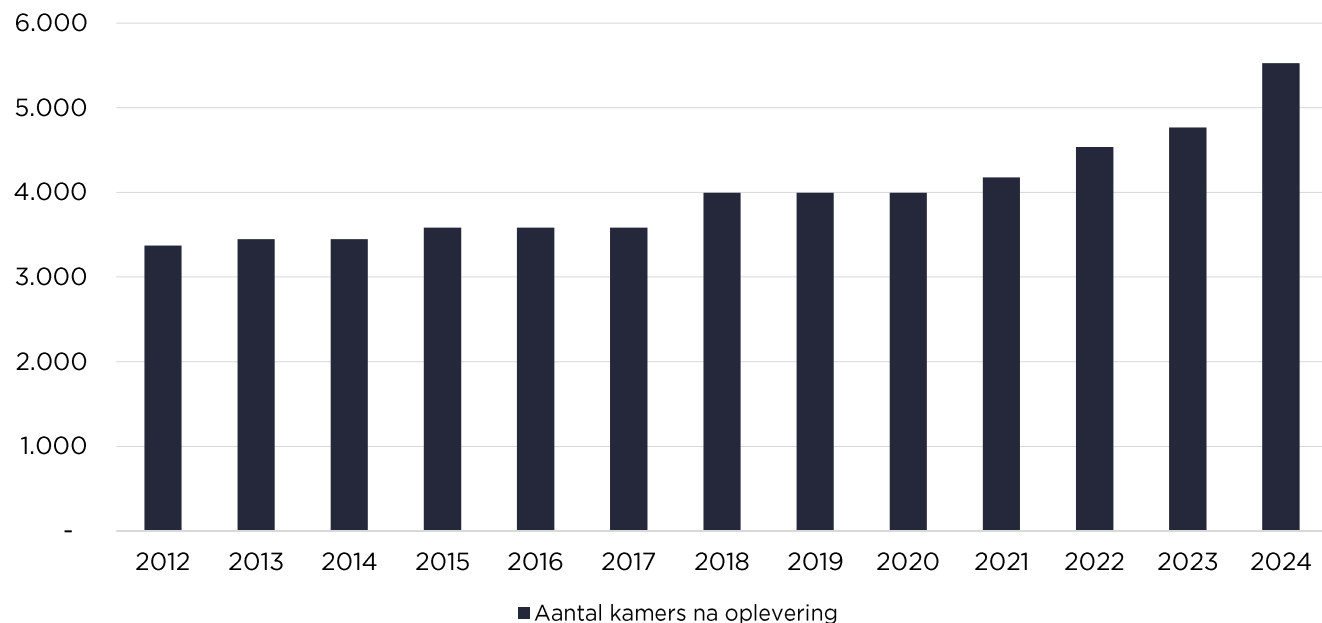
Hotel naam	Adres	Aantal sterren	Oplevering	M ²	Aantal kamers
Novotel	K.P. Van de Mandelaan 150	4	1990	10.000	210

Groei hotels Rotterdam (< 2024): Aantal kamers per jaar

De hotelmarkt in Rotterdam heeft een duidelijke groei in het aantal kamers doorlopen. Kijkend naar de afgelopen 10 jaar (2014 tot en met 2024) zien we een toename van ruim 2.000 hotelkamers in de stad wat neerkomt op een groei van ruim 60%.

De kamerprijzen zijn de afgelopen jaren tevens toegenomen wat bewijst dat de stad Rotterdam zich heeft bewezen als sterke, aantrekkelijke stad. Het aanbod hotels in Rotterdam is verder op conceptgebied op een positieve wijze gegroeid voor verschillende doelgroepen.

Totaal aantal hotelkamers in Rotterdam



ROTTERDAM

Ruim 60%
groei in
10 jaar

savills

Gemeente Rotterdam: Hotelbeleid

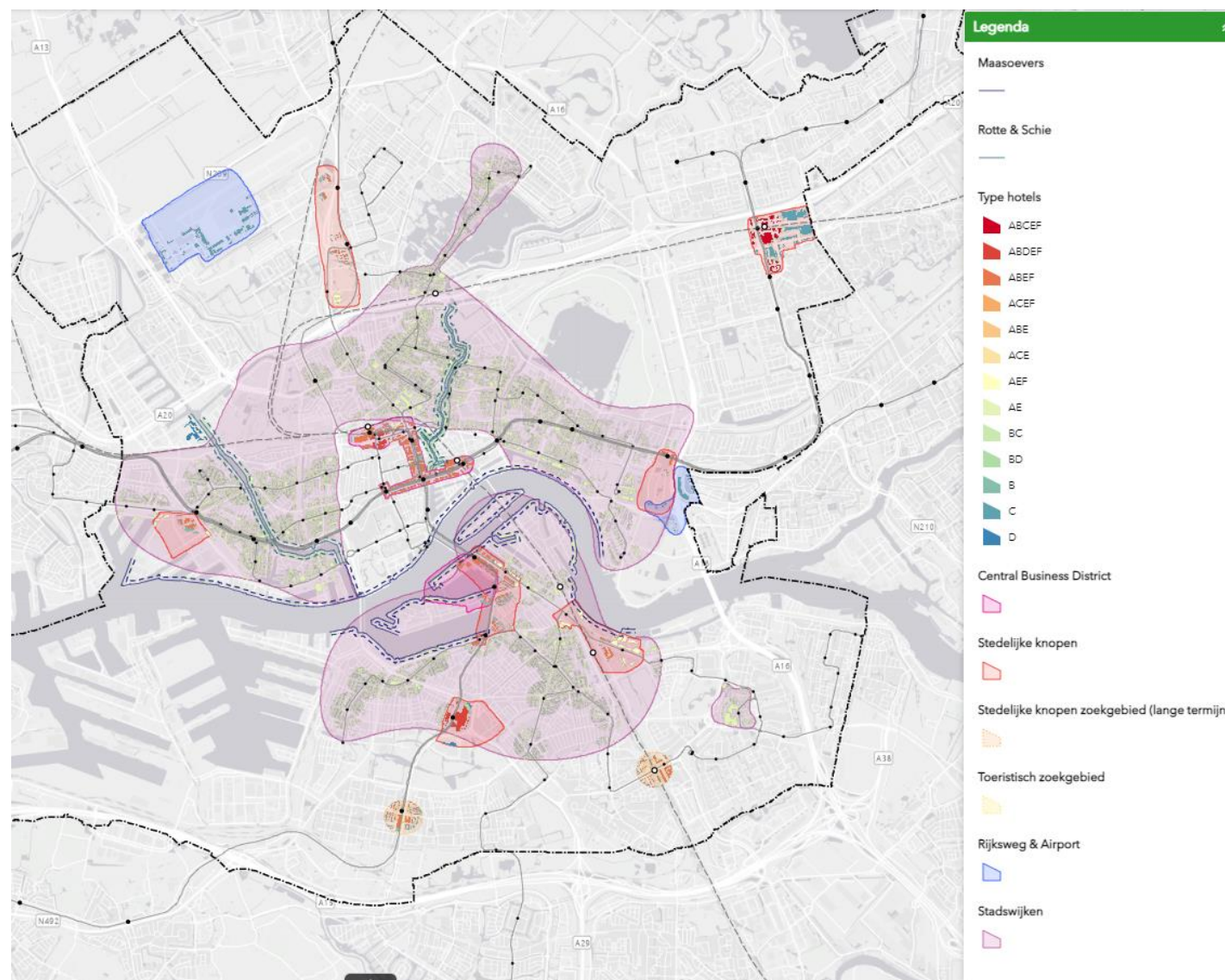
De gemeente Rotterdam stelt in haar hotelbeleid dat “De gemeente richt zich op een gecontroleerde groei van hotels verspreid over Rotterdam. Met een verschuiving van de binnenstad naar andere delen van de stad. Nieuwe hotels moeten passen bij het karakter van de wijk en bijdragen aan de buurt.”

Hierbij wordt ook gekeken naar het type hotel wat per gebied wordt toegestaan. Voorbeelden van types zijn: ‘hostel’, ‘zakelijk hotel’ of ‘short stay’. In bepaalde gebieden zijn meerdere typologieën mogelijk. Een deel van de stad waar hotelontwikkelingen toegestaan worden, is op het Brainpark I.

Brainpark I zal zich gaan ontwikkelen van een monotoon kantoorgebied naar een ‘mixed-use’ gebied, waarbij hotel of short stay locaties toegestaan worden. Deze kunnen bijdragen aan een grotere diversiteit van gebouwfuncties en zullen ondersteunend zijn voor de werkgelegenheid bij de Erasmus universiteit en de gevestigde bedrijven op het Brainpark I.

HOTELTYPE E

Een hoteltype E, wat het short stay segment kan bedienen, is primair gericht op langer verblijven. Zo geeft het hotelbeleid van de gemeente Rotterdam aan dat in dit type hotel de kamers vanaf 3 nachten tot maximaal 12 maanden te huren zijn. Ook moet het openbaar vervoer binnen 250 meter van de hotellocatie aanwezig zijn. Een hoteltype E moet zelfvoorzienende kamers vanaf 20 m² hebben, waarbij een maximum van 5 personen per kamer geldt die elk minimaal 8 m² per persoon (inclusief sanitair) aan leefruimte dienen te hebben.



Studenten in Rotterdam:

Nationaliteiten en groei

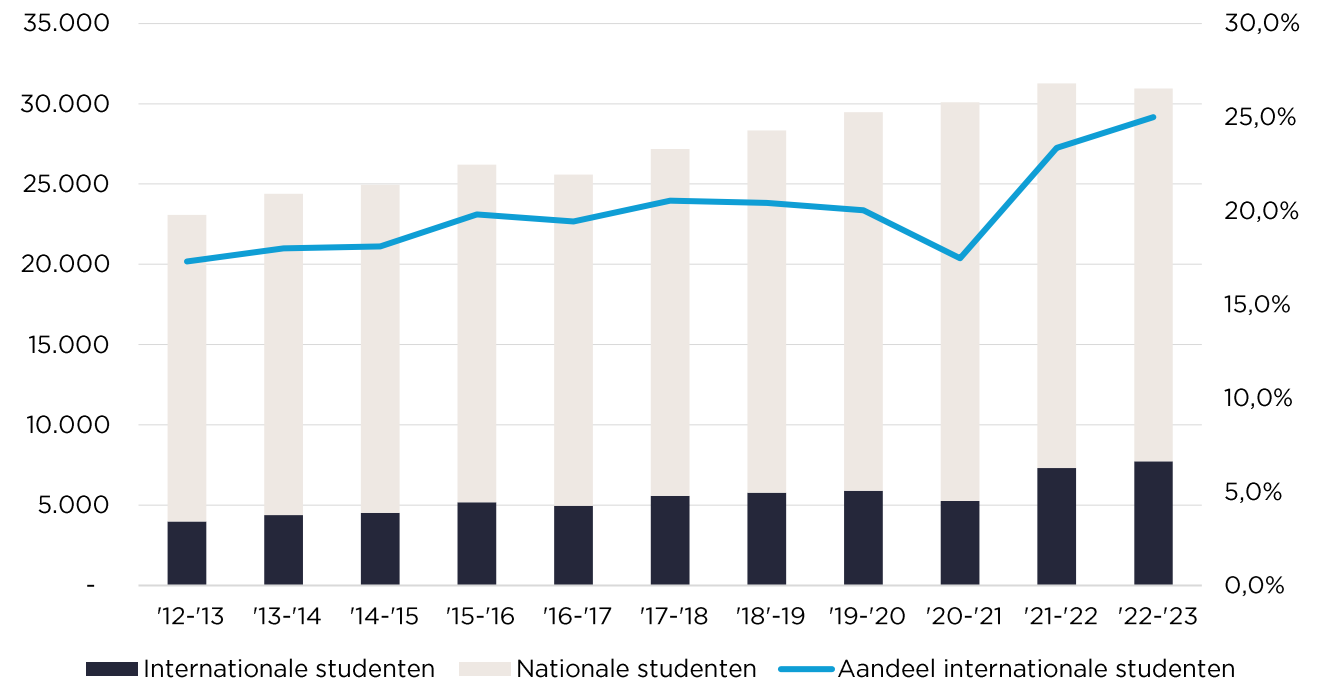
Door de sterke groei van uit het buitenland afkomstige kenniswerkers en studenten is de groei van de vraag naar huisvesting in algemene zin gestegen. Deze vraag komt met name terecht in steden met Universiteiten, waar een groot aanbod aan Engelstalige opleidingen en/of een sterk ontwikkelde kenniseconomie aanwezig is.

Over de afgelopen jaren is het aantal internationale studenten in Rotterdam zowel absoluut als relatief bijna zonder uitzondering gestegen. Enkel in 2020-'21 steeg het aandeel internationale studenten niet t.o.v. voorgaand studiejaar, waardoor het aantal aanmeldingen van Nederlandse studenten juist sterk steeg.

Geschat is dat nu ca. 10.000 buitenlandse studenten studeren in Rotterdam. Dit is circa 13% van de studentenpopulatie. In Rotterdam is, net als meerdere Nederlandse universiteitssteden de vraag van buitenlandse studenten naar woonruimte dusdanig gegroeid dat er sprake is van een groot tekort aan woningen voor deze doelgroep.

Een van de belangrijkste kenmerken van een internationale student is dat de student tijdelijk zijn/haar leven verplaatst naar een ander land. Of dit een permanent verblijf wordt, is niet altijd te zeggen en daarom is er vanuit deze groep behoefte aan flexibiliteit. Hier biedt (kort) verblijf een oplossing voor die vraag. Het succes van onder andere The Student Hotel (nu The Social Hub) is hier een goed voorbeeld van: een studentenkamer, maar wel geheel ontzorgd.

Verdeling internationale/nationale studenten Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR)



Vraag naar huisvesting:

Studenten en werknemers onderwijs

Voor de 20 grootste steden wordt in collegejaar '21-'22 het huisvestingstekort geschat op 26.800 woonruimten. In de steden Amsterdam, Leiden, Nijmegen, Rotterdam, 's-Hertogenbosch en Utrecht is er sprake van een zeer krappe woningmarkt voor studenten. Dat studenten steeds langer actief moeten zoeken om een woonruimte te vinden is ook terug te zien bij de studenten die op dit moment een verhuishwens binnen een halfjaar hebben. Waar 17 procent van de verhuis geneigde studenten in collegejaar '16-'17 zeer frequent op zoek was naar een woonruimte, is dit aandeel in collegejaar '21-'22 gestegen tot 29 procent.

Door het aanbod van studentenhuysvesting af te zetten tegen de vraag naar studentenhuysvesting wordt de druk op de woningmarkt van studentenhuysvesting inzichtelijk. Bij de drukindicator worden de vraag en het aanbod met elkaar geconfronteerd. De drukindicator geeft een beeld van de druk op de studentenwoningmarkt. In deze indicator is de vraag naar werknemers van onderwijsinstellingen niet meegenomen; maar vanzelfsprekend groeit die vraag ook.

Woonstad	Drukindicator	Woonstad	Druk indicator
Amsterdam	++	Leeuwarden	o
Arnhem	o	Leiden	++
Breda	+	Maastricht	+
Delft	++	Nijmegen	++
Den Haag	+	Rotterdam	++
Ede	o	s- Hertogenbosch	++
Eindhoven	++	Tilburg	o
Enschede	o	Utrecht	++
Groningen	+	Wageningen	+
Haarlem	o	Zwolle	++

Toelichting druk indicator:
 -- zeer ruim
 - ruim
 O evenwichtig
 + krap
 ++ zeer krap

Short stay in Rotterdam: upcoming?

Op basis van de beschikbare bronnen van Savills hebben wij 10 professioneel geëxploiteerde Short stay/serviced apartments/apart hotels gevonden in Rotterdam.

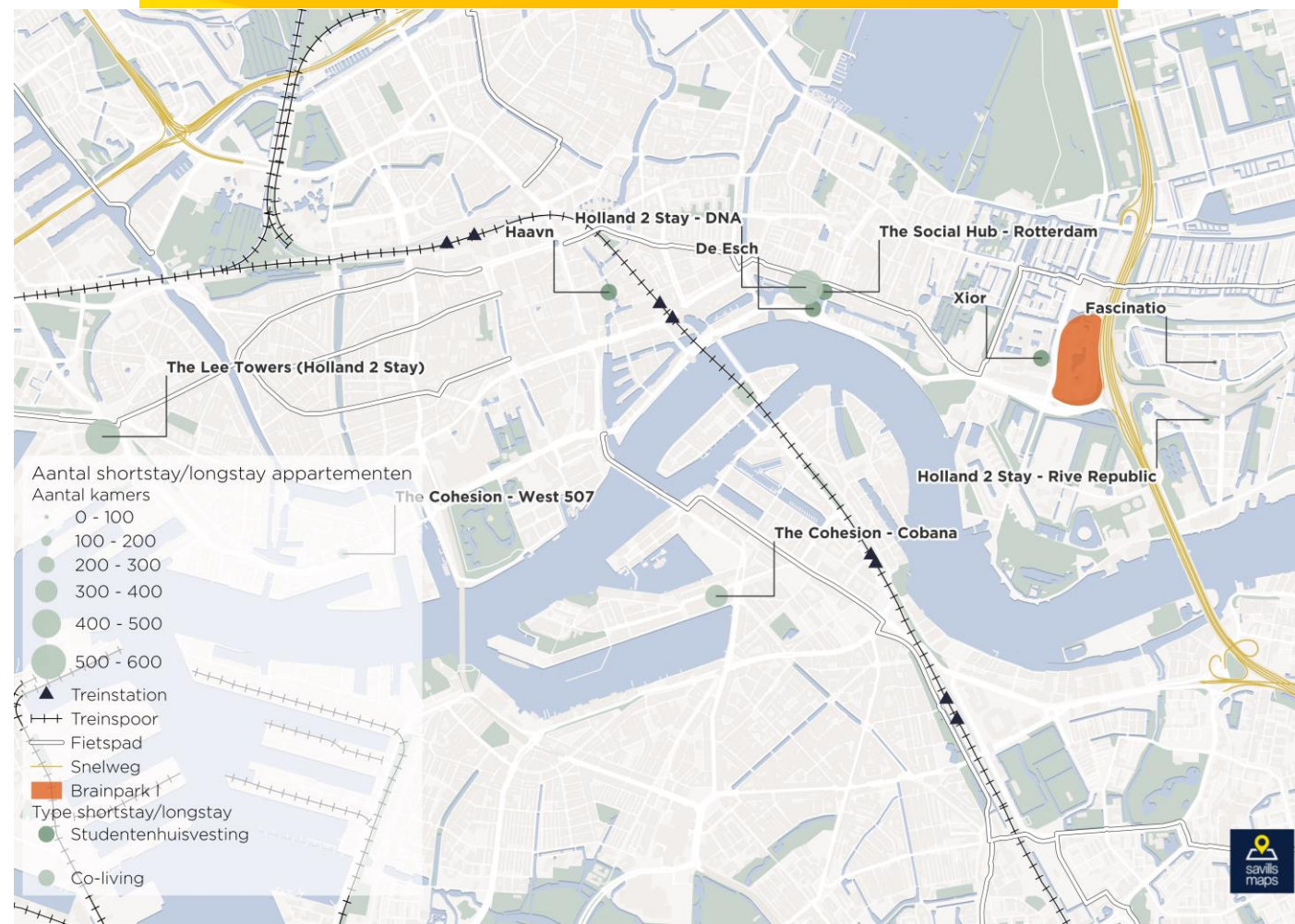
De locaties op de kaart betreffen gebouwen die professioneel en commercieel worden geëxploiteerd als short stay/apart hotel faciliteit. The Social Hub (TSH) is een combinatie van hotel en studentenhuysvesting, maar is naar haar aard het meest in lijn met het KP50 concept.

De benoemde locaties dekken zeker niet het volledige aanbod: hotels mogen ook voor een langere tijd kamers aanbieden om te verblijven. De getoonde locaties laten zien op welke plekken je met een eigen keuken faciliteit (zelfstandig) kunt verblijven. Daarnaast worden vaak individuele woningen als short stay of serviced apartment aangeboden. Deze hebben we in deze analyse niet meegenomen. Rive Republic is het meest gericht op zakelijk verblijf en TSH op studenten.

Savills ziet vanuit steden zoals Amsterdam, Eindhoven en Den Haag een toenemende vraag naar short stay en aparthotels gevoed door de aanwezigheid van internationale bedrijven en instituten. Een trend die ook in Rotterdam doorzet. En waarbij de vestiging van een short stay faciliteit relevant (en nabij) moet zijn bij waar de doelgroep werkt of studeert. KP50 ligt daarmee strategisch interessant voor de Erasmus universiteit.

ROTTERDAM

Er is helaas geen informatie beschikbaar over gemiddelde verblijfsduur op de getoonde locaties. Dit geldt hetzelfde voor kamerprijzen en bezettingsgraden.



Micro locatie: **Brainpark I.**

Momenteel bestaat Brainpark I nog uit een voorraad van 26 kantoorpanden, een hotel (Novotel) en een bedrijfsverzamelgebouw met zorg gerelateerde functies waaronder een kliniek.

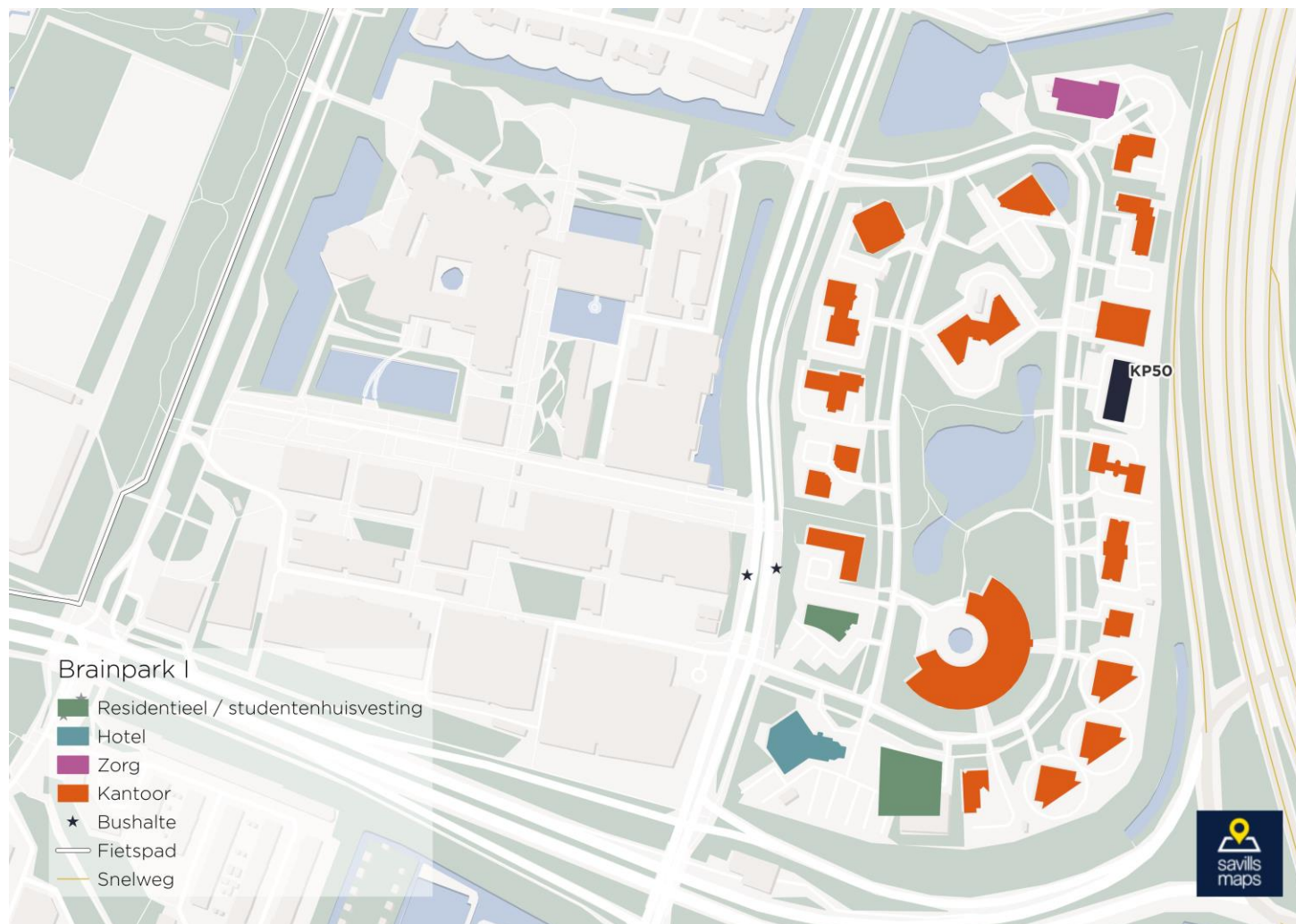
De kantorenvorraad op Brainpark I bedraagt ca. 69.500 m², waarvan per 1-1-2023, 15.924 m² leeg stond (22,9%). Het leegstandspercentage lag de afgelopen jaren vrijwel continue hoger dan het gemiddelde leegstandspercentage in de gemeente Rotterdam.

De kantorenvorraad is gedateerd, zeker voor huidige standaarden (vloervelden, indeelbaarheid en ESG). Daarnaast is het gebied door de gemeente zelf als 'monotoon' bestempeld. Volgens de gemeente is er ruimte voor 2.500 tot 3.000 woningen.

Voor kantoren en bedrijvigheid blijft er 90.000 m² beschikbaar. In het Masterplan Brainpark I wordt hierbij ook nog ruimte vrijgehouden voor een 'Short stay/hotel' concept.

Hierbij wordt gedacht aan een concept gericht aan personen uit de academische wereld, waarbij 15-20% van de capaciteit van de studio's/kamers aangewend kan worden als hotel; met name in tijden dat de bezettingsgraad terug loopt (zomer/buiten academisch jaar).

Op dit moment is al een groot deel van de leegstand van de kantoren opgenomen voor woningbouw. Toevoeging van een short stay/hotel concept met een minimale verblijfsduur van 3 nachten, zal de diversiteit van het gebied vergroten en het verder verstedelijken. Ook biedt het de gevraagde flexibiliteit in verblijf.



Hoteltype E op Brainpark:

KP50 als bindmiddel

De hoteltype E bestemming is een interessante bestemmingsmogelijkheid om toegepast te kunnen inzetten voor een hele specifieke doelgroep: personen uit de Academische wereld.

Want niet alleen het aandeel buitenlandse studenten is significant, maar ook uit de jaarcijfers van de Erasmus Universiteit (2020) blijkt dat 23% van de medewerkers een niet-Nederlandse herkomst heeft.

Maar het is met name de groep 'Medewerkers met een gastvrijheidsverklaring', die interessant is voor het KP50 concept. Zij verblijven in Rotterdam met een specifiek doel, bijvoorbeeld het werken voor een tijdelijk project. Voor deze groep is een short stay concept nodig waar de mogelijkheid bestaat om na een korte periode verblijven, weer door te gaan naar hun volgende project.

Een hoteltype E bestemming biedt hiervoor een betere aansluiting dan een regulier hotel, omdat de verblijfsduur daar 3 dagen tot 12 maanden betreft. Er bestaan verder weinig tot geen alternatieven voor korte verblijfsperiodes en het zoeken van een huurappartement is in deze tijd al helemaal niet te doen. Hoteltype E als short stay biedt een ideale invulling voor een latente vraag die op dit moment nog onvoldoende wordt bediend.

Gelet op de aantrekkelijkheid van de Erasmus universiteit, onder meer volgens de THE (kader rechts), verwachten wij dat de groei in zowel studenten als medewerkers met een gastvrijheidsverklaring de komende jaren alleen maar zal toenemen.

Cijfers internationale medewerkers verbonden aan de EUR ten opzichte van de totale staf

	Aantal met niet NLs-nationaliteit	% tov totaal	Totaal
Medewerkers	1500	23%	6500
Medewerkers met dienstverband	726	21%	3500
Medewerkers met gastvrijheidsverklaring*	795	27%	3000

** Hieronder vallen bijvoorbeeld de promovendi die geen dienstverband hebben. 350 hiervan promoveren voltijd aan de EUR met eigen financieringsmiddelen, zoals een beurs.*

ERASMUS UNIVERSITEIT WERELD NUMMER 4 - TIMES HIGHER EDUCATION

De THE World University Ranking (THE) publiceert jaarlijks een ranglijst van beste universiteiten van de wereld. De THE ranking bekijkt veel aspecten van de universiteit: onderwijs (30%), onderzoek (30%), citaties (30%), inkomsten van bedrijven (2,5%) en internationale oriëntatie (7,5%). De ranking is voor een belangrijk deel gebaseerd op een reputatieonderzoek onder internationale wetenschappers. De THE-ranking kent ook subject-rankings die focussen op acht disciplines. In THE Young University Rankings 2022 staat Erasmus Universiteit Rotterdam op plek 1 in Nederland en plek 4 wereldwijd.

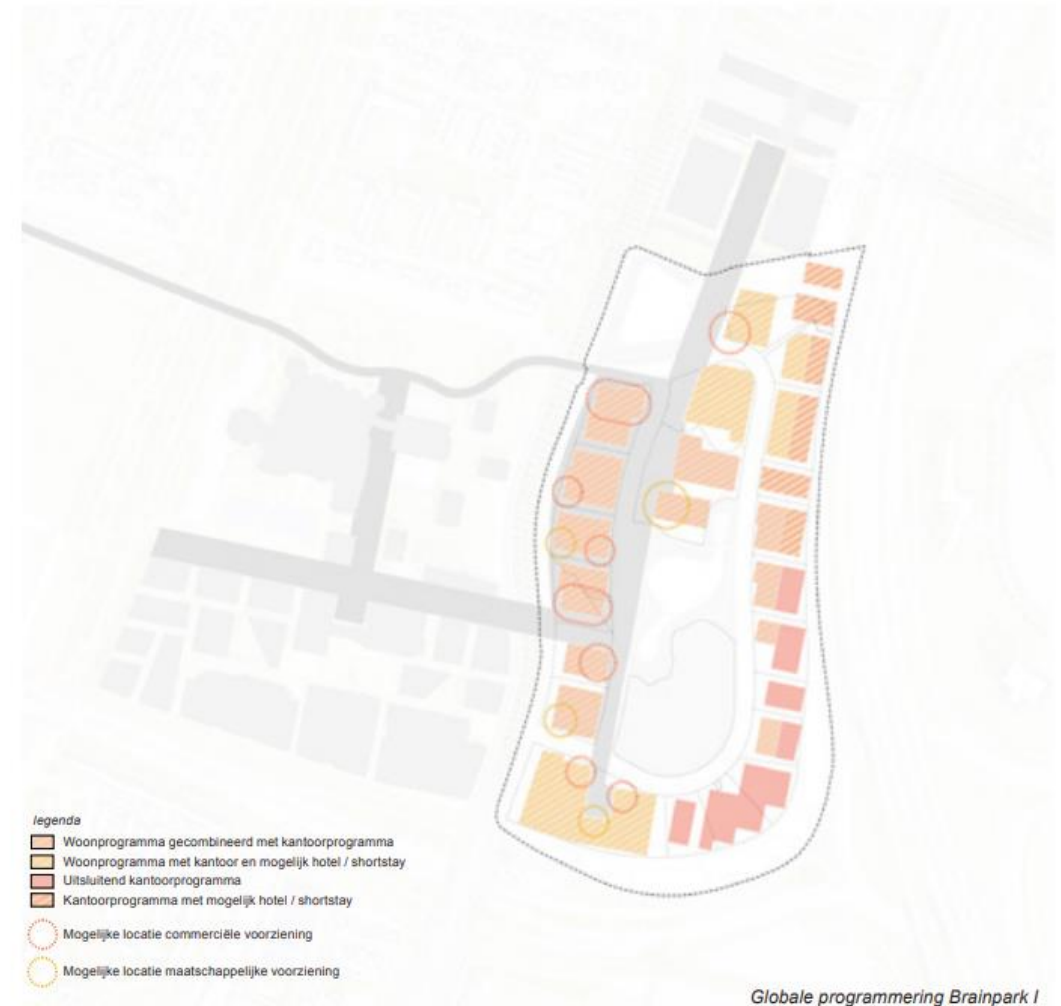
Conclusie:

Hoteltype E als antwoord op het tekort

Om de groep 'personen uit de academische wereld' te bedienen is er niet alleen behoefte aan betaalbare woningen; maar vooral behoefte aan flexibiliteit. Vanuit de exploitatie van KP50 ontstaat ook een vraag om flexibiliteit te krijgen met kort en langer verblijf; waarmee een invulling als hoteltype E concept een oplossing biedt. Kijkend naar de huidige hotelmarkt in Rotterdam zien wij geen overaanbod wanneer het KP50 concept gerealiseerd zou worden. De centrum- en leisure hotels hebben hun eigen vraag en dynamiek.

Wij zien een potentiële kans in de ontwikkeling van Brainpark I, waarbij een sterk short stay of hotel concept een mooie oplossing biedt op dit tekort met als resultaat:

- Positieve bijdrage aan het oplossen van het woningtekort.
- Positieve ontwikkeling van het Brainpark I, waarbij een variatie aan gebouwbestemmingen wordt toegevoegd, waarmee het gebied aantrekkelijker wordt.
- Een mix van studenten, young professionals en werknemers van voornamelijk de Erasmus Universiteit.
- Verbreding van het type hotelaanbod.
- Vermeerdering van tijdelijke verblijfsopties in Rotterdam.
- Maatschappelijke slagkracht.
- Sociale mix van verschillende etnische achtergronden wat een verrijking voor de stad en haar omgeving zal zijn.





savills

Contact

Head of Residential & Hotel Investment
