

Marktverkenning nieuw hotel Roermond

definitief rapport

Jazz City B.V.

april 2013

Marktverkenning nieuw hotel Roermond

definitief rapport

dossier : BA4427-111-101

registratienummer : EPS20130135

versie : definitief

classificatie : Openbaar

Jazz City B.V.

april 2013

INHOUD	BLAD	
1	INLEIDING: IS ER IN DE TOEKOMST MARKTRUIMTE VOOR EEN NIEUW HOTEL?	2
2	HET HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE AANBOD	3
2.1	Samengevat: het hotelaanbod is recentelijk toegenomen en er is één plan voor een zorghotel in de uitvoeringsfase	3
2.2	Hotelaanbod in Roermond	4
2.3	Het aanbod van hotels met een zorg- of klinische component	5
2.4	Hotelaanbod in Roermond in relatie tot inwoners en economie	6
2.5	Hotelaanbod naar kwaliteitssegment	9
2.6	Initiatieven voor nieuwe hotels	9
3	VRAAG: HUIDIG EN TOEKOMSTIG	11
3.1	Samengevat: de vraag naar hotelovernachtingen in de gemeente Roermond neemt verder toe.	11
3.2	Recente ontwikkeling van het aantal overnachtingen in Roermond	13
3.3	Recente bezettingsgraden van de hotels in Roermond	15
3.4	Trends en ontwikkelingen in de hotelmarkt	15
3.5	Verwachte ontwikkeling van de toeristische markt in Roermond	17
3.6	Verwachte ontwikkeling van de zakelijke markt	18
3.7	De vraag naar wellness- en zorgfuncties en cosmetisch-klinische ingrepen	19
3.8	Mogelijke spin off van de uitbreiding van de Designer Outlet	22
4	CONCLUSIES / CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD	26
4.1	Op dit moment balans tussen vraag en aanbod, in de toekomst ruimte voor groei	26
4.2	Nieuwe markten als kans voor nieuwe hotelcapaciteit	27
5	COLOFON	29

1 INLEIDING: IS ER IN DE TOEKOMST MARKTRUIMTE VOOR EEN NIEUW HOTEL?

De initiatiefnemers van Jazz City hebben Royal HaskoningDHV gevraagd onderzoek te verrichten naar de markttechnische mogelijkheden van een nieuw hotel in Roermond, met mogelijk ondersteunende functies. Daarbij gaat het ook om de vraag in hoeverre een nieuwe hotelontwikkeling (positieve of negatieve) effecten zal hebben op de bestaande hotels in de regio. Dit met het oog op een mogelijk nieuw hotel binnen het plan Jazz City. Daarbij gaat het om de markt in een toekomstige situatie waarbij Jazz City in Roermond zal zijn gerealiseerd met een toename van het aantal bezoekers aan de Designer Outlet van McArthurGlen en Jazz City samen van 4,0 naar 6,5 miljoen.

Dit rapport beantwoordt, op basis van bestaand onderzoeksmateriaal, deze vraag. Voor wat betreft de ondersteunende functies kijken we naar de volgende functies die momenteel in de hotelmarkt gangbaar en in opkomst zijn:

1. Wellness: veel hotels voegen hun wellnessvoorzieningen toe of breiden deze uit aan hun aanbod. Ook zien we dat grote wellnessvoorzieningen steeds vaker een overnachtingsmogelijkheid in een hotel in of naast hun complex aanbieden.
2. Zorg: de combinatie van zorg en hotelfunctie wordt steeds vaker aangetroffen. Het kan gaan om een zorghotel (bv. in de nabijheid van een ziekenhuis), maar we zien soms ook dat cosmetisch-klinische functies aanwezig zijn in een hotelconcept, al dan niet in combinatie met wellness.

Aannames

In dit rapport wordt onderzocht of, en zo ja met welke invulling, een hotelfunctie, al dan niet met ruimte voor aanvullende klinische/zorg en/of wellnessfuncties, in de toekomst markttechnisch past binnen het totaalaanbod van hotels in de Roermondse regio. Daarbij gaan wij uit van:

- een bezettingsgraad van minimaal 60% als norm voor een gezonde exploitatie, zowel voor een eventueel nieuwe hotel als ook voor het bestaande hotelaanbod na uitbreiding.
- Een toename van het aantal bezoekers aan de Designer Outlet en Jazz City van 4,5 miljoen per jaar nu naar 6 miljoen bij realisatie van Jazz City. Dit getal is gebaseerd op eigen berekeningen van Jazz City en op prognoses van onafhankelijk onderzoeksbureau BRO, die beiden op dit getal uitkomen.
- Realisatie van een nieuwe attractie in het plangebied van Jazz City, gericht op family entertainment, à la Cartoon Studios.

Dit onderzoek bestaat uit een economische effectstudie, opgebouwd uit 3 delen:

- 1) Aanbodanalyse van het huidige aanbod
- 2) Vraaganalyse van de toekomstige situatie: bij realisatie van Jazz City.
- 3) Confrontatie (toekomstige) vraag en aanbod

In de navolgende rapportage gaan wij achtereenvolgens in op ieder van deze drie onderdelen.

2 HET HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE AANBOD

2.1 **Samengevat: het hotelaanbod is recentelijk toegenomen en er is één plan voor een zorghotel in de uitvoeringsfase**

In Roermond nu ' gemiddeld' aantal kamers, weinig wellness, en relatief veel 4-sterrenkamers

Roermond telt 325 hotelkamers verdeeld over 9 geclassificeerde hotels. Daarnaast waren er in de gemeente in 2011 29 B&B's, pensions en vakantieboerderijen.

Alleen de drie grootste hotels bieden een (zeer) beperkt aanbod aan wellnessvoorzieningen. Geen van de hotels biedt zorgvoorzieningen. Het aanbod aan zorghotels in Limburg is beperkt. Er is één hotel waar een combinatie wordt gemaakt tussen zorg en wellness, er zijn geen hotels waar klinische behandelingen aangeboden worden.

Het aantal hotelkamers in Roermond is in vergelijking tot Nederlandse gemeenten met evenveel inwoners of arbeidsplaatsen op dit moment aan de hoge kant. In vergelijking tot de andere stedelijke gemeenten in Limburg is het aantal hotelkamers niet bijzonder hoog of laag. Roermond lijkt ten opzichte van gemeenten buiten Limburg vooral veel hotels te hebben die zich richten op de recreatieve markt. De zakelijke markt is relatief klein.

Het aanbod in Roermond bestaat voor 79% uit kamers in viersterrenhotels. Dit aandeel is in vergelijking tot andere steden relatief hoog. Het aantal en aandeel kamers in driesterrenhotels is beperkt.

Initiatieven voor toekomstige uitbreidingen

Het Laurentius Ziekenhuis heeft vergevorderde plannen voor een zorghotel met 60 kamers in de directe nabijheid van het Ziekenhuis en richt zich op het verblijf van patiënten en ex-patiënten van het ziekenhuis.

Naast een mogelijk hotelinitiatief in Jazz City bestaan er andere initiatieven voor nieuwe hotels in Roermond en groeit het aantal bed en breakfasts. Er is sprake van een initiatief voor een hotel met 75-100 kamers in het Nautisch Kwartier, een plan dat in november 2010 is ingediend door Projectontwikkelaar Arcus Zuid en ondernemer Rob Vrancken. Het plan staat eind 2012 nog 'on hold' vanwege 'onzekerheden rond de rivierkundige compensatie'. Het hotelplan richt zich op de recreatieve markt.

De laatste jaren is het aantal Bed & Breakfast-accommodaties fors toegenomen, het lijkt erop dat ook de komende jaren het aantal Bed & Breakfast-accommodaties zal blijven groeien, mede door het toenemende succes van nieuwe websites als AirBnB en Wimdu.

Hoewel het B&B-aanbod en het zorghotel niet direct concurreren op de reguliere hotelmarkt, wordt het voor de bestaande en nieuwe hotels wel moeilijker om (een deel van) hun kamers om te vormen naar de functie zorghotel en/of een lager segment (concurrentie B&B).

2.2 Hotelaanbod in Roermond

Op basis van gegevens van het Bedrijfschap Horeca en Catering (2012) telt de gemeente Roermond 9 geclassificeerde hotels met in totaal 328 kamers en 4 hotels zonder sterrenkwalificatie met in totaal 26 kamers. Afdrachten in het kader van de toeristenbelasting laten zien dat er naast de geclassificeerde hotels een groot aantal B&B's, pensions en vakantieboerderijen is. In 2011 heeft de gemeente van in totaal 29 B&B's, pensions en vakantieboerderijen toeristenbelasting ontvangen. Het totale aantal kamers bij deze groep aanbieders is niet bekend. Van de B&B's, pensions en vakantieboerderijen is de meerderheid gevestigd in Swalmen, terwijl de hotels voornamelijk in Roermond zijn te vinden.

Er zijn weinig grote hotels in de gemeente Roermond. Alleen het theaterhotel de Oranjerie heeft meer dan 100 kamers. Het grootste deel van het aanbod bestaat uit hotels met 25-50 kamers in het drie- en viersterrensegment.

Doordat er relatief veel middelgrote hotels zijn is het aantal hotels met wellnessvoorzieningen beperkt. Alleen de drie grootste hotels hebben enkele wellnessvoorzieningen. Bij de Oranjerie en Het Arresthuis is een sauna en in het Fletcher Landhotel Bosrijk is een aparte massagepraktijk gevestigd. Naast het wellnesaanbod bij de hotels zijn er in de gemeente Roermond een aantal massagepraktijken en zijn er twee saunacomplexen. Elders in de regio Midden Limburg zijn er nog enkele saunacomplexen.

Figuur 1: Hotels in Roermond naar aantal kamers, aantal sterren, ligging, doelgroep en wellnessvoorzieningen

Hotel	Kamers	Sterren	Ligging	Doelgroep	Wellness
Theaterhotel de Oranjerie	102	4*	Centrum	Zakelijk/Toeristisch	Sauna
Fletcher Landhotel Bosrijk Roermond	53	4*	Buitengebied	Toeristisch	Massagepraktijk
Het Arresthuis	40	4*	Centrum	Zakelijk/Toeristisch	Sauna
Hotel Roermond	29	3*	Centrum	Zakelijk/Toeristisch	Nee
Hotel de Oolderhofjes	29	4*	Herten	Zakelijk/Toeristisch	Nee
Hotel Dux	27	4*	Centrum	Zakelijk/Toeristisch	Nee
Hotel Asselt	26	3*	Swalmen	Toeristisch	Nee
Hotel en grand café de Pauw	14	2*	Centrum	Toeristisch	Nee
Kasteeltje Hatterm	8	4*	Centrum	Zakelijk/Toeristisch	Nee

Bron: VVV Midden Limburg, 2012

Het hotelaanbod in Roermond is de laatste jaren sterk gegroeid. Bij de geclassificeerde hotels zijn er sinds 2010 drie hotels bijgekomen: Het Arresthuis, Hotel Dux en Hotel Asselt. Gezamenlijk tellen deze drie hotels 93 kamers in het drie- en viersterrensegment. Met de komst van deze drie hotels in het aantal geclassificeerde hotelkamers in Roermond sinds 2010 met 40% toegenomen. De verdeling over de segmenten (aantal sterren) waarin deze drie hotels actief zijn, verschilt nauwelijks van het oudere aanbod. Met de komst van de nieuwe hotels is het aanbod diverser geworden, omdat het Arresthuis en Dux te kwalificeren zijn als echte designhotels met een bijzondere inrichting en sfeer.

In de B&B-sector is de groei eveneens fors geweest. In 2007 waren er 16 B&B's, pensions en vakantieboerderijen. In 2011 is dit aantal dus bijna verdubbeld tot 29.

Hotels in de regio buiten de gemeente

In de gemeenten die grenzen aan de gemeente Roermond (Beesel, Leudal, Maasgouw en Roerdalen) zijn, op basis van de meest recente gegevens, in totaal 21 geclassificeerde hotels gevestigd met gezamenlijk 289 hotelkamers (Bedrijfschap Horeca en Catering). Het aanbod in deze buurgemeenten bestaat voornamelijk uit kleine en middelgrote hotels. Met uitzondering van het Boshotel in Vlodrop (80 kamers) zijn er in de buurgemeenten geen hotels met meer dan 30 kamers. Het Boshotel is tevens het enige hotel buiten Roermond met ruime wellnessvoorzieningen.

Voor deze studie gaan wij er vanuit dat de hotels in de buurgemeenten primair een lokale functie vervullen of dat zij in ieder geval niet specifiek gericht zijn op de Roermondse hotelmarkt. De hotels in de regiogemeenten nemen wij daarom niet mee bij het bepalen van de mogelijkheden voor het realiseren van een hotel in Roermond. Alleen het New Hampshire Boshotel Vlodrop, dat op 25 minuten rijden van Roermond ligt vormt in enige mate een concurrent, vooral ook als een nieuw initiatief zich zou gaan richten op een combinatie van wellness en zorg. Daar staat tegenover dat het Boshotel een andere uitstraling en oriëntatie heeft doordat het middenin een natuurgebied gelegen is, ver van winkels en de oude binnenstad. Vanwege de afstand tot Roermond en de totaal andere omgeving nemen we ook dit hotel verder niet mee in de concurrentieanalyse.

2.3 Het aanbod van hotels met een zorg- of klinische component

Zoals in de inleiding aangegeven kijken wij ook wij speciaal naar het aanbod aan hotels met een zorg- of klinische component. De combinatie van hotel met zorg- en/of klinische functie is relatief nieuw en het aanbod divers. Bestaande zorghotels kunnen zijn geïntegreerd in een zorgcentrum maar er zijn ook zorghotels die zelfstandig opereren. Dit type hotels kent diverse exploitanten: verpleeg- en verzorgingstehuizen, ziekenhuizen, hotels en privéklinieken. Er zijn ook voorbeelden van bestaande hotels die zich gedeeltelijk hebben gericht op de markt van zorg en revalidatie.

Senioren zijn de grootste doelgroep van zorghotels in Nederland. Er zijn daarnaast ook zorghotels die zich op andere doelgroepen richten, zoals kinderen met een verstandelijke beperking of lichamelijk gehandicapten.

Verblijf in een zorghotel kan de volgende doeleinden hebben:

- herstel / revalidatie na een operatie in het ziekenhuis of kliniek
- overbruggingszorg (patiënt staat al op een wachtlijst voor een zorgverblijf elders, maar zorg kan nog niet geboden worden)
- ter vervanging van mantelzorg
- vakantie van zorgbehoevende of van mantelzorger.

Geen van de hotels in de gemeente Roermond biedt op dit moment zorgvoorzieningen/arrangementen aan. Het aanbod aan zorghotels is ook in de rest van de provincie Limburg beperkt. De database van Aedes-Actiz kenniscentrum wonen en zorg¹ vermeldt in de provincie Limburg 4 zorghotels. Eén van deze vier hotels is echter kort na de opening failliet gegaan (Welloord Overhuizen), waardoor er nog drie zorghotels resteren. De primaire functie van twee van deze drie hotels is het verlenen van dagelijkse zorg. Het derde hotel dat zorgvoorzieningen en -arrangementen aanbiedt, Boshotel Vlodrop is geen zorghotel, maar vooral gericht op vakantie en biedt ook sauna- en beautyfaciliteiten. Bij geen van de zorghotels in Limburg is het mogelijk om klinische ingrepen te ondergaan. De drie zorghotels in Limburg hebben alle

¹ Het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (KCWZ) is onderdeel van Aedes, vereniging van woningcorporaties en ActiZ, organisatie van zorgondernemers.

een beperkt aantal kamers. Alle drie de Limburgse zorghotels zijn in feite een nevenactiviteit die wordt ondernomen naast een andere hoofdfunctie. Twee van deze 'nevenactiviteiten' zijn onderdeel van woonzorgcomplexen waarbij de focus ligt op langdurig verblijf (ECR Domaine Cauberg en Parc Imstenrade). De derde is onderdeel van een regulier hotel, gericht op de recreatieve markt (Boshotel Vlodrop).

*Figuur 2: Hotels in de provincie Limburg met een (neven)functie Zorg, situatie 2012.
(op basis van informatie van onderstaande bron).*

Naam	Plaats	Kamers	Primaire functie
Boshotel Vlodrop	Roerdalen	10	vakantie
ECR Domaine Cauberg	Valkenburg a/d Geul	8	na ziekenhuisopname
Zorghotel Parc Imstenrade	Heerlen	14	i.p.v. thuis

Bron: Aedes-Actiz kenniscentrum Wonen-Zorg, 2012

Nieuwe initiatieven voor hotels in Roermond, zo ook het initiatief van Laurentius in de gemeente Roermond, komen in paragraaf 2.6 aan de orde.

2.4 Hotelaanbod in Roermond in relatie tot inwoners en economie

Om een beeld te krijgen bij de omvang van het aanbod aan hotelkamers in Roermond vergelijken we het hotelaanbod in de gemeente Roermond met het aanbod in een aantal andere regio's en gemeenten. Om een zinvolle vergelijking te maken is het belangrijk om in het achterhoofd te houden waarom mensen in een hotel verblijven. Grofweg zijn er twee hoofdmotieven: recreatief verblijf en zakelijk verblijf. Voor de aantrekkingskracht op recreatieve toeristen is het lokale aanbod aan toeristische doelen van belang. Om de aantrekkingskracht op zakelijke toeristen te bepalen is het van belang om te kijken naar de aanwezigheid van congresfaciliteiten en naar de hoeveelheid arbeidsplaatsen. Met name het aantal arbeidsplaatsen in de zakelijke dienstverlening is een goede indicator voor de vraag vanuit de zakelijke markt. Ten slotte speelt ook het aantal inwoners een bescheiden rol als voorspeller voor het aanbod aan hotels. Een klein deel van de hotelovernachtingen komt namelijk voort uit mensen die (sociale) activiteiten bezoeken. Hoe groter het aantal inwoners, hoe groter het aantal (sociale) activiteiten en dus het aantal hotelovernachtingen.

Zowel de aantrekkelijkheid voor recreatief verblijf als de aantrekkelijkheid voor zakelijk verblijf zijn niet eenvoudig te vangen in één indicator. Om toch een indicatie te kunnen geven, vergelijken we het aanbod van hotelkamers in Roermond met andere gebieden. Dit doen we door het aanbod aan hotelkamers af te zetten tegen het aantal inwoners en het aantal arbeidsplaatsen. Om een vergelijking te kunnen maken op basis van de recreatieve aantrekkelijkheid en de zakelijke aantrekkelijkheid ontbreken helaas bruikbare referentiecijfers, waardoor wordt teruggevallen op aantallen inwoners en arbeidsplaatsen. Ook kijken wij in kwalitatieve zin naar recreatieve en zakelijke aantrekkingskracht van Roermond met het oog op een hotelverblijf.

Huidig aanbod afgezet tegen regionale, provinciale en landelijk gemiddelde

Binnen de regio Midden Limburg is het aanbod aan hotelkamers in de gemeente Roermond relatief omvangrijk. Zowel in vergelijking met het aantal inwoners als met het aantal arbeidsplaatsen is het aantal hotelkamers in Roermond omvangrijk. Het relatief grote aanbod aan toeristische voorzieningen en de concentratie van bedrijvigheid zijn hiervoor vermoedelijk de verklarende factoren.

Het aantal hotelkamers per hoofd van de bevolking en het aantal hotelkamers per arbeidsplaats in de gemeente Roermond is, vergeleken met de gemiddelden voor Limburg en Nederland, in Roermond relatief beperkt. Zowel het nationale gemiddelde als het provinciale gemiddelde zijn in beide gevallen hoger dan het aantal hotelkamers in Roermond. Het omvangrijkere aantal hotelkamers per hoofd van de bevolking/per arbeidsplaats in Nederland en Limburg wordt voor een groot deel verklaard door het aantal hotelkamers in slechts één of enkele plaatsen. In Limburg is dit Maastricht (24% van het totale aantal hotelkamers in Limburg), in Nederland is dit Amsterdam (21% van het totale aantal hotelkamers in Nederland). Deze steden trekken vanwege de aanwezigheid van een groot aantal grote bedrijven, congrescentra en toeristische aantrekkingskracht zowel veel zakelijke bezoekers als toeristische bezoekers. Wanneer Maastricht en Amsterdam buiten beschouwing worden gelaten is het aantal hotelkamers per hoofd van de bevolking in Roermond goed vergelijkbaar met dat in de rest van Limburg en Nederland. Het aantal hotelkamers per arbeidsplaats blijft in Roermond wel achter. Dit is deels te verklaren vanuit de sectorstructuur van Roermond. Het aandeel werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening is relatief beperkt, terwijl deze sector in de regel juist voor veel zakelijke overnachtingen zorgt.

Figuur 3: Hotel(kamer)s per hoofd van de bevolking/arbeitsplaats in Roermond en Midden-Limburg

	hotels	kamers	kamers/1.000 inwoners	kamers/ 1.000 arbeids- plaatsen
Nederland	3.154	110.332	6,6	13,7
Nederland excl. Amsterdam	2.788	87.331	5,5	11,6
Limburg	413	10.009	8,9	19,0
Limburg excl. Maastricht	363	7.647	7,6	16,8
Midden Limburg	53	918	3,9	8,4
Roermond	13	352	6,3	9,7

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering, 2012; LISA 2011

Aanbod in vergelijking tot andere steden in Limburg

De recreatieve aantrekkelijkheid van een gemeente is moeilijk in één parameter te vangen. De recreatieve aantrekkelijkheid wordt zowel bepaald door stedelijke attracties (binnensteden, winkels, musea, etc.) als door landschappelijke attracties (natuurgebieden, wandel- en fietsroutes, etc.). Door het hotelaanbod in Roermond te vergelijken met andere steden in Limburg wordt deels het effect van de regionale attractiviteit uitgeschakeld. Vanuit alle steden zijn de landschappelijke attracties in de provincie Limburg namelijk relatief goed te bereiken. Verschillen in het hotelaanbod komen dan voort uit verschillen in stedelijke attracties en zakelijk toerisme.

De verschillende Limburgse steden laten een zeer gevarieerd beeld zien in het aanbod van hotelkamers per hoofd van de bevolking/ per arbeidsplaats. Maastricht heeft afgezet tegen zowel het aantal inwoners als het aantal arbeidsplaatsen een groot aantal hotelkamers. Voor Kerkrade geldt dit alleen ten opzichte van het aantal arbeidsplaatsen. Sittard-Geleen en Weert hebben ten opzichte van het aantal inwoners en het aantal arbeidsplaatsen weinig hotelkamers. Het aantal hotelkamers per hoofd van de bevolking en per arbeidsplaats in Heerlen, Venlo en Roermond neemt een tussenpositie in.

Figuur 4: Hotel(kamer)s per hoofd van de bevolking/arbeitsplaats in Limburgse steden in 2012

	hotels	kamers	kamers/1.000 inwoners	kamers/ 1.000 arbeids- plaatsen
Heerlen	10	486	5,5	8,5
Kerkrade	8	354	7,5	20,2
Maastricht	50	2362	19,5	32,2
Sittard-Geleen	14	313	3,3	6,2
Venlo	25	684	6,8	11,5
Weert	5	108	2,2	4,1
Roermond	13	352	6,3	9,7

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering, 2012; LISA 2011

Aanbod in vergelijking tot gemeenten met een vergelijkbare omvang

Ook bij gemeenten buiten Limburg is er een grote variatie in het aanbod aan hotels per inwoner. Wanneer Roermond vergeleken wordt met 4 steden met een vergelijkbaar aantal inwoners (Den Helder, Doetinchem, Kampen en Terneuzen) blijkt dat Roermond een relatief omvangrijk aanbod aan hotels heeft.

Figuur 5: Hotel(kamer)s per hoofd van de bevolking in Roermond, en vergelijkbare Nederlandse steden

	Inwoners	hotels	kamers	kamers/1.000 inwoners
Den Helder	57.071	10	252	4,4
Doetinchem	56.257	5	101	1,8
Kampen	50.710	5	75	1,5
Terneuzen	54.721	13	380	6,9
Roermond	56.183	13	352	6,3

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering, 2012; LISA 2011

In vergelijking tot gemeenten met ongeveer evenveel arbeidsplaatsen is het hotelaanbod in Roermond eveneens redelijk riant. Uit een vergelijking met Assen, Gouda, Hoorn en Roosendaal blijkt dat het aanbod alleen in Assen omvangrijker is.

Figuur 6 : Hotel(kamer)s per 1000 arbeidsplaatsen in Roermond, Assen, Gouda, Hoorn en Roosendaal

	Arbeids- plaatsen	hotels	kamers	kamers/1.000 arbeids- plaatsen
Assen	35.776	6	447	12,5
Gouda	32.900	4	102	3,1
Hoorn	31.244	6	135	4,3
Roosendaal	40.522	5	195	4,8
Roermond	36.386	13	352	9,7

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering, 2012; LISA 2011

2.5 Hotelaanbod naar kwaliteitssegment

Het hotelaanbod in Roermond bestaat overwegend uit viersterrenhotels. Bijna 80% van de kamers is te vinden in dit segment. Ook in de rest van Nederland is het aanbod aan viersterrenhotels dominant, maar wel in mindere mate dan in Roermond. Ook in vergelijking tot de andere steden in Limburg heeft Roermond een groot aandeel aanbod in de viersterrencategorie. Alleen Maastricht en Weert hebben een groter aandeel in dit segment.

Figuur 7: Aandeel hotelkamers naar sterrenkwalificatie in verschillende gebieden en steden

	1 ster	2 sterren	3 sterren	4 sterren	5 sterren
Nederland	3%	7%	34%	52%	5%
Limburg	3%	11%	32%	54%	0%
Midden Limburg	9%	9%	19%	63%	0%
Heerlen	4%	0%	25%	72%	0%
Kerkrade	2%	27%	28%	42%	0%
Maastricht	1%	4%	10%	84%	0%
Sittard-Geleen	4%	0%	63%	33%	0%
Venlo	0%	9%	32%	59%	0%
Weert	0%	0%	8%	92%	0%
Roermond	0%	3%	17%	79%	0%

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering, 2012

2.6 Initiatieven voor nieuwe hotels

Naast het mogelijke initiatief voor een hotel in Jazz City, waarvoor in dit rapport de markt wordt verkend zijn in de gemeente Roermond enkele initiatieven bekend met betrekking tot de uitbreiding van de hotelcapaciteit. Van alle initiatieven is het enige initiatief dat momenteel in de realisatiefase zit en waarvan het waarschijnlijk is dat het op redelijk korte termijn zal worden gerealiseerd., is het zorghotel bij Laurentius. Dit blijkt uit het onderstaande overzicht per initiatief, met een beeld van de locatie, de capaciteit, het segment en het beoogde moment van opening van het initiatief.

Zorghotel Laurentius ziekenhuis: *in realisatiefase*

Locatie	Laurentius ziekenhuis, Mgr. Driessenstraat 6, Roermond
Capaciteit	60 kamers
Segment	zorghotel
Opening	2014

Bijzonderheden

De Zorggroep ontwikkelt samen met het Laurentius Ziekenhuis op het terrein van het Laurentius ziekenhuis een zorghotel. In het zorghotel wordt de mogelijkheid geboden om na een ziekenhuisopname te revalideren in een hotelsetting waar 24 uur per dag een beroep kan worden gedaan op zorg- en dienstverlening. Het zorghotel biedt aanvullende dienstverlening ten opzichte van de zorg die in het ziekenhuis en het verpleeghuis wordt geboden. Er is plaats voor mensen voor, na of tijdens een behandeling in het ziekenhuis of voor opname in het verpleeghuis. Deels betreft dit mensen die nu noodgedwongen in het ziekenhuis of het verpleeghuis verblijven omdat zij nergens anders terecht kunnen.

Daarnaast vervult het zorghotel ook een echte hotelfunctie: mensen met een zorgvraag die op vakantie willen, kunnen gebruik maken van het zorghotel.

Nautisch kwartier: on hold voor onbepaalde tijd

Locatie	Oksel De Weerd / N280, ten zuiden van de Noorderplas te Roermond
Capaciteit	75-100 kamers (hotelappartementen)
Segment	recreatieve markt
Opening	niet bekend. De plannen staan momenteel 'on hold'

Het betreft een plan dat in november 2010 is ingediend door Projectontwikkelaar Arcus-Zuid en ondernemer Rob Vrancken. Het maakt deel uit van een groter plan met 400 vakantiewoningen. Het plan staat eind 2012 nog 'on hold' vanwege 'onzekerheden rond de rivierkundige compensatie'. Het hotelplan richt zich op de recreatieve markt.

Wilhelminaplein: voorlopig van de baan

In het verleden heeft er een plan gelegen voor een hotel met circa 120 kamers op het Wilhelminaplein. Hoewel het college eerder principemedewerking aan dit initiatief heeft gegeven, is het plan nooit van de grond gekomen. In het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad Roermond is aan het Wilhelminaplein geen hotel toegestaan.

Kleinschalige initiatieven voor Bed en Breakfast: regelmatig aanvragen, maar kleine initiatieven

Verder zijn er bij de gemeente Roermond geen concrete initiatieven bekend voor hotels. Wel krijgt de gemeente regelmatig aanvragen voor het realiseren van Bed en Breakfast-accommodaties. Dit zijn over het algemeen kleinschalige initiatieven, met een capaciteit van maximaal vier kamers.

3 VRAAG: HUIDIG EN TOEKOMSTIG

3.1 Samengevat: de vraag naar hotelovernachtingen in de gemeente Roermond neemt verder toe.

Ondanks de economische crisis is het aantal overnachtingen in hotels en B&B-accommodaties in de gemeente Roermond tussen 2007 en 2011 met 26% gegroeid. Zowel de hotels als de B&B-accommodaties hebben een forse groei gekend in het aantal overnachtingen².

De laatste 5 jaar schommelt de bezettingsgraad van de Roermondse hotels en B&B-accommodaties tussen de 59% en de 67%. Over de gehele periode is de bezettinggraad toegenomen van 61% in 2007 naar 64% in 2011. De bezettingsgraad is over deze periode veel minder toegenomen dan het aantal hotelovernachtingen. Dit komt doordat niet alleen het aantal hotelovernachtingen is toegenomen, maar dat ook het aantal hotelkamers aanzienlijk is toegenomen. Tot 2011 heeft de groei van het aantal overnachtingen dus ongeveer gelijke tred gehouden met de groei van het aantal kamers.

In de cijfers van 2011 zijn de nieuwe hotels Hotel Dux en Hotel Asselt helaas nog niet meegenomen. Door de opening van deze hotels is de capaciteit van de geclassificeerde hotels gegroeid naar 325 kamers. Voor een bezettingsgraad van 60% zal het aantal hotelovernachtingen in 2012 moeten zijn gegroeid tot 101.000, ruim 12% meer dan in 2011. Op het moment van schrijven van dit rapport is niet bekend of dit getal ook daadwerkelijk is bereikt. Wel constateert het NBTC-NIPO op basis van het Continu Vakantie Onderzoek (CVO) dat het aantal hotelvakanties van Nederlanders in de Nederlandse hotels plotseling sterk is gestegen in 2012, (meer dan 40% ten opzichte van 2011) mede door het toenemende aanbod op veiling- en dealsites. Het is op dit moment onduidelijk of dit een trend is die doorzet.

Zakelijke markt: weinig extra vraag te verwachten

Bezien vanuit de markt voor zakelijk toerisme is de positie van de gemeente Roermond niet bijzonder sterk. Er is geen grote congreslocatie en het aandeel van de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening is beperkt. Positief is wel dat sinds 2006 het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente Roermond bovengemiddeld sterk is gestegen. Het CPB verwacht dat de werkgelegenheid in de sector commerciële diensten op de lange termijn met 0,1% per jaar toeneemt. Indien deze toename zich ook in de gemeente Roermond voor doet, valt een beperkte toename van het aantal zakelijke overnachtingen te verwachten. Voorlopig gaan wij niet uit van een extra groei van de vraag aan hotelkamers vanuit de zakelijke markt.

Combinaties van hotel met wellness en cosmetisch-klinische ingrepen: vraag neemt toe

De perspectieven voor de wellness-sector zijn gunstig. De markt voor wellnessvakanties groeit en Roermond beschikt over een gunstige uitgangspositie doordat het goed in staat is om een totaalpakket aan te bieden, waarbij de verbinding met winkelen en horeca belangrijke troeven zijn.

De vraag naar plastische chirurgie is sinds 2000 in Nederland met 50% gestegen³. De verwachting is dat ook de komende jaren het aantal behandelingen zal blijven groeien. Niet medisch noodzakelijke cosmetische ingrepen zijn in Nederland lange tijd taboe geweest maar worden steeds meer geaccepteerd. De groeiende vraag naar plastische en cosmetische chirurgie biedt mogelijkheden voor nieuwe

² Helaas zijn de bezettingscijfers van 2012 op het moment van schrijven van dit rapport (maart 2013) nog niet beschikbaar.

³ bron: www.plastische-chirurgie.nl

aanbieders. Hotels spelen in of werken vaak samen met klinieken voor plastische chirurgie. Meer klinisch-cosmetische ingrepen betekent dus meer vraag naar hotelkamers.

Zorghotels: toegenomen vraag

De vooruitzichten voor zorghotels lijken uitgesproken goed. Het sterk groeiende aantal relatief welvarende ouderen en de focus op extramuralisering bij de ziekenhuizen bieden goede kansen voor nieuwe zorghotels. Een hotel dat zich exclusief richt op zorg is momenteel in Limburg echter nog een zeldzaamheid. Alle succesvolle voorbeelden van zorghotels in Limburg hebben een klein aantal (zorg)kamers in combinatie met een regulier hotel of een woonzorginstelling.

Spin of van de Designer Outlet: extra vraag naar hotelovernachtingen bij uitbreiding

Bezoekers aan DO van buiten Nederland en de buurlanden: potentiële doelgroep voor hotel

De Designer Outlet van McArthurGlen in Roermond trekt op dit moment op jaarbasis bijna 4 miljoen bezoekers. Van de ongeveer 4 miljoen bezoekers van de Outlet anno 2012 is een groot deel afkomstig van buiten de regio Roermond. Volgens opgave van de exploitant van de vestiging Roermond van McArthurGlen, die zeer regelmatig tellingen en enquêtes laat uitvoeren, is het grootste deel van de bezoekers afkomstig uit Duitsland (50%). Daarna komen Nederland (33%) en België (6%). Opvallend is het grote aandeel van bezoekers dat van verder weg afkomstig is. 2 Procent komt uit andere EU-landen, en nog eens 9 procent is afkomstig van buiten de Europese Unie. Het aantal gasten dat niet uit Nederland, België of Duitsland komt is nu al jaarlijks 440.000. Het grootste deel van deze groep overnacht momenteel niet in de gemeente Roermond, zo blijkt uit de overnachtingcijfers. Het bezoek van de niet-Europeanen maakt bijvoorbeeld deel uit van een meerdaagse trip waarbij buiten Roermond wordt overnacht (Amsterdam, Keulen, Brussel, Duesseldorf, et cetera). Er liggen kansen om een deel van deze doelgroep, bijvoorbeeld met prijs en kwaliteit van de kamers, te verleiden in Roermond te overnachten en vanuit Roermond hun reis de volgende dag voort te zetten of om vanuit Roermond een eendaagse excursie te doen, bijvoorbeeld naar Keulen. Deze doelgroep wordt met de verwachte groei van het aantal bezoekers aan de Designer Outlet (bij uitbreiding) alleen maar groter.

Bezoekers aan DO vanuit Nederland en de buurlanden: eveneens potentiële doelgroep voor hotel

Daar komt nog een tweede kansrijke groep bij: de mensen die met de eigen auto komen, maar die daarvoor meer dan 90 minuten reizen. Het grootste deel van deze groep, vooral gezinnen met kinderen, zal 's avonds weer terug rijden naar huis, maar een beperkt deel kan wellicht verleid worden hun bezoek te koppelen met een overnachting, met meerdere bezoekdoelen in Roermond (restaurant, historische binnenstad, wellness). Wij gaan uit van een veilige schatting van 8 procent van het totaal. Dit zijn er dus nu al 320.000 per jaar. Naarmate de Designer Outlet groter wordt, neemt ook de verblijfsduur en de gemiddelde reisafstand toe. Een toename van het aantal bezoekers van buiten de 1,5-uurscirkel aan de DO zal leiden tot een grotere potentiële vraag naar hotelkamers. Ook de langere verblijfsduur heeft een positief effect op de potentiële vraag naar hotelkamers. Indien de Roermondse hotelsector erin slaagt om een deel van deze groep te binden kan het aantal overnachtingen in Roermond aanzienlijk toenemen. Het in 2012 landelijk toegenomen bezoek aan hotels als gevolg van veiling- en dealsites, waardoor men gemakkelijker overweegt in een hotel te overnachten, vergroot de geneigdheid bij deze doelgroep om in een hotel te gaan overnachten.

3.2 Recente ontwikkeling van het aantal overnachtingen in Roermond

In 2010 telde Roermond bijna 400.000 toeristische overnachtingen. Sinds 2004 is het aantal overnachtingen in Roermond bijna ieder jaar aanzienlijk gestegen. Sinds 2008 heeft de groei van het aantal overnachtingen vooral plaatsgevonden bij de jachthavens. Het aantal overnachtingen op het land (hotels en campings) nam tussen 2008 en 2010 nauwelijks toe, in de periode 2004 – 2008 was er nog wel een aanzienlijke groei van het aantal overnachtingen op het land.

Figuur 8 Aantal overnachtingen in Roermond t/m 2010

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Op het land	242.733	248.786	252.365	260.212	274.672	274.341	276.772
Op het water	88.900	89.790	95.131	97.460	105.415	103.036	117.070
Totaal	331.633	338.576	347.496	357.672	380.087	377.377	393.842

Bron: Etil sociaal economische verkenning Roermond 2009 en 2011

Figuur 9: Groei van het aantal overnachtingen in Roermond

	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2004/2010
Op het land	2%	1%	3%	6%	0%	1%	14%
Op het water	1%	6%	2%	8%	-2%	14%	32%
Totaal	2%	3%	3%	6%	-1%	4%	19%

Bron: Etil sociaal economische verkenning Roermond 2009 en 2011

Onder het totale aantal overnachtingen op het land vallen zowel de overnachtingen in hotels als bij campings en bungalowparken. De overnachtingen bij hotels en B&B-accommodaties maken ongeveer 1/3 uit van het totale aantal overnachtingen op het land.

Ondanks de economische crisis is het aantal overnachtingen in hotels en B&B accommodaties in de gemeente Roermond tussen 2007 en 2011 met 26% gegroeid. Zowel de hotels⁴ als de B&B-accommodaties hebben een forse groei gekend in het aantal overnachtingen.

Figuur 10:: Aantal hotelovernachtingen in Roermond⁵

	2007	2008	2009	2010	2011
Hotels	72.435	77.228	68.942	73.815	89.459
B&B	10.363	16.969	21.948	11.383	15.164
Totaal	82.798	94.197	90.890	85.198	104.623

Bron: Gemeente Roermond afdrachten toeristenbelasting, bewerking DHV

⁴ Onder de hotels worden de bedrijven zoals genoemd in figuur 4 gerekend. Het Arresthuis is voor het eerst meegenomen in 2011. Voor hotel Dux en Hotel Asselt zijn in 2011 nog geen overnachtingen geregistreerd.

⁵ De opvallende daling in het aantal overnachtingen in B&B accommodaties tussen 2009 en 2010 is grotendeels toe te schrijven aan een sterke daling bij één accommodatie.

Figuur 11: Groei van het aantal overnachtingen bij hotels en B&B-accommodaties in de gemeente Roermond

	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2007/2011
Hotels	7%	-11%	7%	21%	24%
B&B	64%	29%	-48%	33%	46%
Totaal	14%	-4%	-6%	23%	26%

Bron: Gemeente Roermond afdrachten toeristenbelasting, bewerking DHV

Gemiddeld is er in de provincie Limburg geen sprake geweest van groei. Tussen 2007 en 2011 nam het aantal overnachtingen bij hotels, pensions en jeugdaccommodaties⁶ in de provincie Limburg met 10% af. Landelijk is het aantal overnachtingen in 2011 nagenoeg gelijk aan het aantal in 2007. De belangrijkste verklaring voor de afname van het aantal overnachtingen bij hotels, pensions en jeugdaccommodaties in Limburg en Nederland is de sterke afname van het aantal zakelijke overnachtingen als gevolg van de economische crisis. Van deze terugloop was in de gemeente Roermond veel minder sprake. Tussen 2007 en 2008 steeg het aantal hotelovernachtingen in de gemeente Roermond nog sterk, daarna nam het aantal tussen 2008 en 2010 stevig af om vervolgens in 2011 weer flink te stijgen. Een mogelijke verklaring voor het grillige maar over het algemeen positieve verloop van het aantal hotelovernachtingen in de gemeente Roermond is het beperkte aandeel van de zakelijke markt in de gemeente Roermond. Met name het aantal overnachtingen in dit segment is landelijk de laatste jaren flink teruggelopen.

De sterke groeicijfers tussen 2007 en 2008 en tussen 2010 en 2011 zijn terug te voeren op de ontwikkeling bij een beperkt aantal hotels. De groei tussen 2007 en 2008 vond voor de helft plaats bij Resort Marina. De groei tussen 2010 en 2011 vond vooral plaats als gevolg van de aanloop bij hotels die dat jaar werden geopend (Arresthuis/Kasteeltje Hattem) en door een sterke groei bij Landhotel Bosrijk die in 2011 overging van de Golden Tulip-groep naar de Fletcher-groep. De groei bij de "nieuwe" hotels heeft niet geleid tot een afname van het aantal overnachtingen bij de overige hotels. Mogelijk trokken de "nieuwe" hotels een nieuwe doelgroep naar Roermond, waardoor er niet direct geconcurrereerd werd met de andere hotels in de gemeente Roermond.

Figuur 12: Geïndexeerde groei van het aantal hotelovernachtingen in Roermond, Limburg en Nederland

	2007	2008	2009	2010	2011
Nederland	100%	95%	92%	99%	101%
Limburg	100%	93%	87%	86%	90%
Roermond	100%	114%	110%	103%	126%

Bron: Gemeente Roermond afdrachten toeristenbelasting, bewerking DHV; CBS Gasten hotels, pensions en jeugdaccommodaties

Sterke landelijke groei van het aantal binnenlandse hotelovernachtingen in 2012

Het NBTC-NIPO constateert, op basis van het Continu Vakantie Onderzoek (CVO), dat het aantal hotelvakanties van Nederlanders in de Nederlandse hotels plotseling sterk is gestegen in 2012, (meer dan 40% ten opzichte van 2011) mede door het toenemende aanbod op veiling- en dealsites. Het is op dit moment onduidelijk of dit een trend is die doorzet.

⁶ De cijfers voor Nederland en Limburg zijn gebaseerd op de CBS statistieken hierin zijn overnachtingen in hotel, motel, pension, appartement met hoteldienstverlening, jeugdaccommodatie of bed and breakfast met ten minste 5 slaapplekken meegenomen.

3.3 Recente bezettingsgraden van de hotels in Roermond

Door het aantal overnachtingen af te zetten tegen het aantal kamers ontstaat een beeld van de bezettingsgraad van de geclassificeerde hotels in de gemeente Roermond. De laatste 5 jaar schommelt de bezettingsgraad⁷ tussen de 59% en de 67%. Over de gehele periode is de bezettinggraad toegenomen van 61% in 2007 naar 64% in 2011. De bezettingsgraad is over deze periode veel minder toegenomen dan het aantal overnachtingen. Dit komt doordat niet alleen het aantal overnachtingen is toegenomen, maar ook het aantal hotelkamers.

Figuur 13: Indicatie bezettingsgraad geclassificeerde hotels in Roermond

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aantal kamers	227	227	227	227	227	275
Capaciteit in personen	115.997	115.997	115.997	115.997	115.997	140.525
Overnachtingen	70.960	72.435	77.228	68.942	73.815	89.459
Bezettingsgraad	61%	62%	67%	59%	64%	64%

Bron: DHV op basis van Gemeente Roermond afdrachten toeristenbelasting

De gemiddelde bezettingsgraad in Nederland in 3-, 4- en 5-sterrenhotels was in 2011 67% (Horwath 2011). De bezettingsgraad in de gemeente Roermond bleef hier iets bij achter. Een bezettingsgraad van 60% wordt doorgaans aangehouden als minimum waarde voor een gezonde hotelmarkt. In 2011 was er in de gemeente Roermond sprake van een gezonde markt.

In de cijfers van 2011 zijn de nieuwe hotels Hotel Dux en Hotel Asselt helaas niet meegenomen. Door de opening van deze hotels is de capaciteit van de geclassificeerde hotels gegroeid naar 325 kamers. Om een bezettinggraad van 64% procent te behouden zal het aantal overnachtingen in 2012 moeten groeien tot 107.000, bijna 20% meer dan in 2011. Voor een bezettingsgraad van 60% zal het aantal overnachtingen moeten groeien tot 101.000, ruim 12% meer dan in 2011.

Of het aantal overnachtingen in de gemeente Roermond in 2012 met meer dan 12% zal groeien is onzeker. Voor 2012 rekent onderzoeksbureau Horwath op een licht herstel van de hotelmarkt. Een groei van 12% is aanzienlijk meer dan de groei die landelijk wordt voorzien en tevens aanzienlijk meer dan de gemiddelde groei in de gemeente Roermond over de afgelopen 5 jaar (5%).

3.4 Trends en ontwikkelingen in de hotelmarkt

De vrijetijdseconomie wordt steeds meer vraaggedreven. Consumenten hebben steeds meer keuze en weten ook beter gebruik te maken van de diversiteit van het aanbod. Voor het succes van hotels is het dan ook belangrijk dat de hotels effectief weten in te spelen op veranderingen in de wensen van de consument. De hotelsector wordt ook steeds diverser. Recente trends die dit in de hand werken zijn de *focus op budget en op design, maar ook de opkomst van zorghotels*.

⁷ De bezettingsgraad is gebaseerd op het aantal kamers dat verhuurd wordt. Via de toeristenbelasting is het aantal overnachtingen bekend, maar niet het aantal kamers dat verhuurd is. Om het aantal overnachtingen om te zetten naar het aantal verhuurde kamers is gerekend met een gemiddelde bezetting van 1,4 persoon per kamer. Deze verhouding is bepaald door een vergelijking te maken tussen het aantal verhuurde kamers in 2007 en 2008 bij 4 hotels in Roermond (bron: Laarakkers communicatie 2010) en het aantal overnachtingen in 2007 en 2008 bij deze 4 hotels (bron: Gemeente Roermond, afdrachten toeristenbelasting).

Het aantal *nieuwe laaggeprijsde hotels* neemt toe. Na de opkomst van de budget luchtvaartmaatschappijen, ontstaan nu ketens van budgethotels. Deze budgethotels richten zich vooral op jonge reizigers die voor weinig geld willen overnachten.

De hang naar goedkope overnachtingsmogelijkheden en de toenemende populariteit van sociale media zorgt ook voor *nieuwe concurrenten* voor de hotelsector. Websites zoals coachsurfing.org en warmshowers.org bieden reizigers gratis alternatieven. Daarnaast bieden websites als airbnb.com en wimdu.com kamers aan bij particulieren. De opkomst van deze nieuwe aanbieders betekent dat de bestaande aanbieders hun marktaandeel in de toekomst misschien zien teruglopen.

Tegenover de opkomst van de budgethotels staat het *steeds grotere belang van design*. Hotels gaan steeds vaker samenwerken met ontwerp bureaus en voeren het experimentele karakter ook door in hun keuken. De designhotels sluiten goed aan bij de wens van veel consumenten om verrast te worden en een "unieke" belevenis te kopen.

Ook de Rabobank signaleert de opkomst van budget- en designhotels. Daarnaast signaleren de Rabobank nog enkele trends:

- Toetreding van buitenlandse ketens;
- Er komen meer en grotere hotels;
- Door prijsdruk opereren 4- en 5-sterrenhotels qua prijs ook in het middensegment;
- Hoogwaardige voorzieningen (zoals wellness, fitness) steeds belangrijker;
- 'Reward systems / loyalty cards' werken bij zakengasten.

Tegelijkertijd ziet de Rabobank een forse toename van het aanbod die kan leiden tot een neerwaartse druk op de bezettingsgraden en kamerprijzen (Rabobank Cijfers en trends, 2012).

Verder verwacht de Rabobank dat de conferentiemarkt moeizaam blijft. Het aantal meerdaagse cursussen en conferenties buiten de grote steden is fors afgenomen. Hotels proberen de niet verkochte nachten in te vullen met toeristische bezoekers. Dit leidt tot een lagere prijsstelling. De marges van deze bedrijven komen verder onder druk te staan, aangezien er op de toeristische bezoeker een lagere marge gemaakt wordt dan op de zakelijke bezoeker (Rabobank Cijfers en trends, 2012).

Kansen en bedreigingen voor Roermond op basis van de trends in de hotelmarkt

De toenemende populariteit van budgethotels kan een bedreiging zijn voor de Roermondse hotelmarkt. De Roermondse hotelmarkt heeft namelijk veel aanbod in het relatief dure 4-sterrensegment. Het groeiende prijsbewustzijn onder consumenten gecombineerd met de voorkeur voor design biedt echter ook kansen voor Roermond. Het is aannemelijk dat de bezoekers van de Designer Outlet bovengemiddeld geïnteresseerd zijn in design en relatief prijsbewust zijn. Anders zouden ze vermoedelijk niet een grote afstand afleggen om een Designer Outlet te bezoeken. Door bij de vormgeving, prijsstelling en marketing van een nieuw hotel nadrukkelijk rekening te houden met deze twee elementen kan een deel van de bezoekers van de Designer Outlet verleid worden om in het hotel te overnachten. Hierdoor kan een groep potentiële bezoekers die nu nog niet bediend wordt, verleid worden om in Roermond te overnachten.

De vooruitzichten voor zorghotels lijken goed. Het sterk groeiende aantal relatief welvarende ouderen en de focus op extramuralisering bieden goede kansen voor nieuwe zorghotels. Een hotel dat zich exclusief richt op zorg is momenteel echter nog een zeldzaamheid. Alle succesvolle voorbeelden van zorghotels in Limburg zijn een klein aantal (zorg)kamers in combinatie met een regulier hotel of een woonzorginstelling.

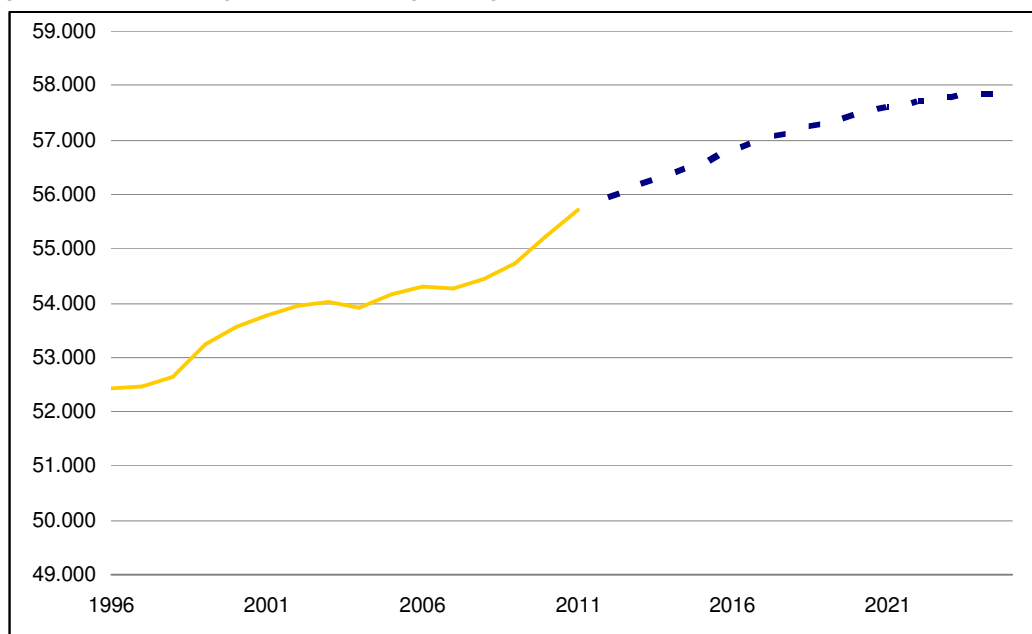
Ook de perspectieven voor de wellness-sector zijn gunstig. De markt voor wellnessvakanties groeit en Roermond beschikt over een gunstige uitgangspositie doordat het goed in staat is om een totaalpakket aan te bieden, waarbij de verbinding met winkelen en horeca belangrijke troeven zijn.

3.5 Verwachte ontwikkeling van de toeristische markt in Roermond

De ontwikkeling van de vraag naar hotelkamers in de gemeente Roermond wordt beïnvloed door een groot aantal factoren. De ontwikkeling van consumentenvoorkeuren, de koopkracht, het hotelaanbod en het aanbod aan zakelijke en toeristische trekkers zijn de belangrijkste factoren.

Eén element dat de trekkracht van een gebied beperkt kan verklaren en waarvan gegevens beschikbaar zijn is het aantal inwoners. In gebieden met meer inwoners worden doorgaans meer activiteiten (sport, cultuur, sociaal, etc.) georganiseerd waardoor er meer hotelovernachtingen zijn. Tussen 1996 en 2011 is het aantal inwoners in Roermond met ruim 3.000 (6%) toegenomen tot bijna 56.000. Onderzoeksbureau Etil verwacht dat de bevolking in Roermond ook de komende jaren nog zal blijven groeien. Tot 2025 wordt een toename van 2.200 personen (4%) verwacht. Wanneer deze toename van het aantal inwoners er toe leidt dat er meer activiteiten plaatsvinden in de gemeente Roermond, zal hiervan een klein positief effect uitgaan op de vraag naar hotelkamers in de gemeente Roermond.

Figuur 14: Ontwikkeling van de bevolking in de gemeente Roermond tussen 1996 - 2025



Bron: Etil, 2011

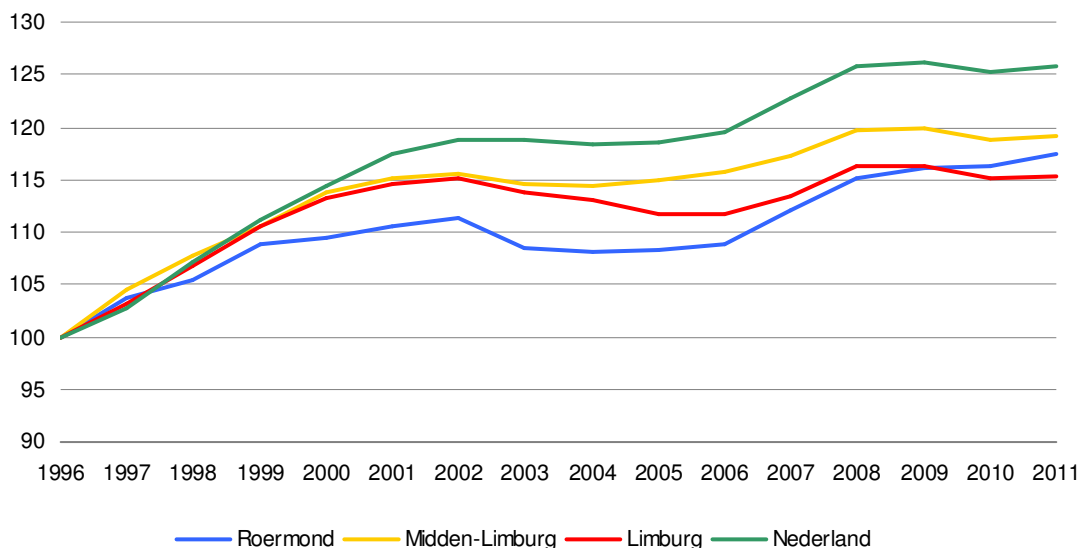
3.6 Verwachte ontwikkeling van de zakelijke markt

De vraag vanuit de zakelijke markt wordt sterk beïnvloed door de aanwezigheid van beurzen en congressen. Op plaatsen waar grote beurzen en congressen worden georganiseerd is doorgaans relatief veel vraag naar hotelkamers. De samenstelling van de bedrijvigheid is eveneens sterk van invloed op de vraag naar hotelkamers. De aanwezigheid van veel werkgelegenheid en in het bijzonder van werkgelegenheid bij grote bedrijven en in de zakelijke dienstverlening leidt doorgaans tot een grote vraag naar hotelkamers.

De gemeente Roermond heeft geen grote congreslocatie, de dichtstbijzijnde grote congreslocaties bevinden zich in Duesseldorf en Maastricht. De overflow vanuit Duesseldorf en Maastricht naar Roermond is vermoedelijk minimaal omdat beide steden overflowcapaciteit hebben van steden die dichterbij liggen dan Roermond. Een recente locatie die in de toekomst mogelijk zakelijke bijeenkomsten genereert is de Floriade-locatie in Venlo. Op dit moment is echter nog niet te zeggen of er exploitanten zullen komen en of deze er ook daadwerkelijk in zal slagen om zakelijke bijeenkomsten aan te trekken.

In de gemeente Roermond zijn in verhouding tot het nationale gemiddelde iets meer mensen werkzaam bij grote bedrijven. Het aandeel werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening blijft echter fors achter bij het landelijke en het provinciale gemiddelde (LISA 2011). Er zijn geen grote aantallen kennisintensieve en of internationaal georiënteerde bedrijven die veel bezoekers ontvangen. Bezien vanuit de markt voor zakelijk toerisme is de positie van de gemeente Roermond niet bijzonder sterk. Positief is wel dat sinds 2006 het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente Roermond bovengemiddeld sterk is gestegen. Het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente Roermond steeg met 6% terwijl landelijk de groei slechts 2% bedroeg. Over de periode 1996-2006 is de ontwikkeling in de gemeente Roermond echter duidelijk minder positief geweest dan landelijk.

Figuur 15: Ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente Roermond tussen 1996 – 2011 in vergelijking tot midden Limburg, Limburg en Nederland



Bron: LISA 2011

Het voorspellen van de economische groei is een complexe opgave. De meest gebruikte indicator is de lange termijnraming van het CPB. De verwachting van het CPB is dat het aantal arbeidsjaren⁸ tussen 2013-2017 licht krimpt en daarna gelijk blijft. Het aantal arbeidsplaatsen zal door een toename van deeltijdwerk in de eerste periode nog wel licht toenemen. Voor de vraag naar hotelkamers is niet alleen de ontwikkeling van het totale aantal arbeidsplaatsen van belang maar in het bijzonder de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in de zakelijke dienstverlening. De lange termijnramingen van het CPB schetsen voor deze sector een beeld dat iets positiever is dan de ontwikkeling van de totale Nederlandse economie. Het CPB verwacht dat het aantal arbeidsjaren in de sector commerciële diensten met 0,1% per jaar toeneemt. Indien deze toename zich ook in de gemeente Roermond voor doet, valt een beperkte toename van het aantal zakelijke overnachtingen te verwachten. De potentie van de zakelijke markt om op de korte en middellange termijn een significante groei van het aantal overnachtingen te veroorzaken achten wij klein. In dit rapport houden we geen rekening met een potentiële groei van het aantal zakelijke hotelgasten.

3.7 De vraag naar wellness- en zorgfuncties en cosmetisch-klinische ingrepen

Wellnessmarkt en wellnessvakanties

Een wellnessvakantie is een verblijf met minimaal één overnachting waarbij het bezoek aan één of meerdere wellnesscentra centraal staat. De doelgroep voor wellnessvakanties wordt steeds diverser en breder. Van oudsher was wellness vooral populair onder vrouwen. Het aantal mannen dat deel neemt aan wellnessactiviteiten neemt al lange tijd aanzienlijk toe waardoor de potentiële markt sterk toeneemt.

De Market Scan Wellness van NBTC raamde in 2008 de omvang van de markt voor wellness (dus ook eendaags bezoek zonder overnachting) in Nederland op 3,7 miljoen personen. De potentiële markt bestond volgens het NBTC in 2008 uit meer dan 4,5 miljoen Nederlanders (gebaseerd op het aantal respondenten dat aangaf van plan te zijn om wellnessactiviteiten te gaan ondernemen).

De Rabobank signaleert in de branche Wellness en Sauna's 8 trends:

1. Combinatie wellness met overnachting;
2. Opkomst grote saunacomplexen (wellnesscentra);
3. Toename badkledingdagen;
4. Vraag naar service, persoonlijke aandacht, vakkundige advisering en kwaliteit van behandelingen;
5. Opkomst van dagdeeltarief en abonnementen;
6. Toename medisch toerisme: medical wellness en cosmetisch medische spa's;
7. De markt van preventieve wellness is groeiende;
8. Ketenvorming.

Drie van deze trends: combinatie wellness met overnachting, medisch toerisme en preventieve wellness bieden goede kansen voor een nieuw hotel, op voorwaarde dat dit soort voorzieningen in de nabijheid van het hotel worden gerealiseerd.

De verwachting is dat het aantal korte vakanties de komende jaren nog zal toenemen. Bij korte vakanties kiest men relatief vaak voor bestemmingen in eigen land. Dit biedt mogelijkheden voor meerdaagse gezondheidsarrangementen. Niet alleen het totale aantal korte vakanties neemt toe, maar ook specifiek

⁸ Het aantal arbeidsplaatsen en het aantal arbeidsjaren verschillen van elkaar omdat er bij het aantal arbeidsjaren gerekend wordt in fulltime banen, terwijl er bij het aantal arbeidsplaatsen ook gerekend wordt met parttime banen.

het aantal wellnessvakanties. Volgens NBTC-NIPO is de potentiële markt voor wellnessvakanties ruim twee keer zo groot als de huidige markt. Van de groep mensen die op wellnessvakantie gaat of zou willen gaan geeft 59% de voorkeur aan een wellnessvakantie in Nederland. Binnen Nederland heeft Limburg een bijzondere goede positie, 12% van de potentiële doelgroep heeft een voorkeur voor Limburg. Daarnaast is er nog een omvangrijke groep (39%) die überhaupt geen voorkeur heeft voor een specifieke provincie. De groep mensen die geïnteresseerd is in wellnessvakanties combineert de wellnessactiviteiten bij voorkeur met:

- Culinaire activiteiten, uit eten gaan (61%)
- Winkelen en funshoppen (60%)⁹

Een recent persbericht van het Economisch Bureau van de Rabobank laat zien dat deze sector de afgelopen twee jaar last heeft gehad van stagnatie en zelfs achteruitgang. Sauna's en wellnesscentra hebben in 2012 minder klanten gehad. De bezoekers die wel kwamen gaven bovendien minder uit. Een gemiddelde sauna had afgelopen jaar een tien tot twintig procent lagere bezettingsgraad dan een jaar eerder, becijferden de economen van de Rabobank. In 2011 was de bezetting gelijk gebleven. Het per bezoek bestede bedrag daalde van 40 tot 60 euro in 2011 naar 35 tot 55 euro afgelopen jaar. De crisis en het toegenomen aanbod worden als oorzaak aangewezen. De vele kortingsacties zorgen ervoor dat de marges onder druk staan. (Rabobank, 2013). Hiermee is echter nog niet gezegd dat er een trendbreuk is ingezet. Er is nog steeds reden om aan te nemen dat de wellnessmarkt in de toekomst weer gaat groeien, bijvoorbeeld doordat steeds meer mannen gebruik maken van wellnessvoorzieningen.

Cosmetisch-klinische ingrepen

Er is een aantal klinische behandelingen waarbij de patiënt na de behandeling niet direct zelfstandig naar huis kan, waardoor één of enkele overnachtingen in de kliniek/een hotel wenselijk zijn. Ook geeft de patiënt er regelmatig zelf de voorkeur aan om na afloop van de ingreep nog niet direct naar huis te gaan maar in een hotel te verblijven.

De vraag naar plastische chirurgie is sinds 2000 met 50% gestegen (bron: www.plastische-chirurgie.nl). De verwachting is dat ook de komende jaren het aantal behandelingen zal blijven groeien. Cosmetische ingrepen zijn in Nederland lange tijd taboe geweest maar worden steeds meer geaccepteerd. De groeiende vraag naar plastische en cosmetische chirurgie biedt mogelijkheden voor nieuwe aanbieders. Indien een nieuw hotel in Roermond erin slaagt om een samenwerking aan te gaan met een kliniek voor plastische chirurgie zal hier een beperkte vraag naar hotelkamers van uit gaan.

Ooglaseren is een voorbeeld van een behandeling waarbij vaak een combinatie wordt gemaakt met een korte vakantie. Zo richten klinieken in Turkije en andere vakantie landen zich op buitenlandse klanten. Er zijn diverse reisorganisaties die pakketreizen aanbieden naar Turkije waarbij er een combinatie wordt gemaakt tussen een behandeling en een vakantie.

Maar ook in Nederland worden arrangementen aangeboden met klinische behandelingen en vakanties. Er is een samenwerking tussen Care Vision en Roompot vakantieparken, waarbij mensen na de behandeling op een vakantiepark kunnen herstellen. In Limburg is er op dit moment één ooglaserkliniek (Lasik Centrum in Roermond). Voor zover bekend is er geen samenwerking tussen het Lasik Centrum en een hotelketen. De vraag naar ooglaserbehandelingen is sterk afhankelijk van veranderingen in regelgeving. Wanneer zorgverzekeraars de kosten grotendeels vergoeden valt een enorme toename te verwachten. Momenteel wordt slechts een klein deel van de kosten vergoed. Aangezien beleidsontwikkelingen zeer bepalend zijn

⁹ Bron: NBTC-NIPO, 2010

voor de marktmogelijkheden, is het niet mogelijk om een betrouwbare uitspraak te doen over de vraag naar dit type klinische behandelingen.

In de plastische/cosmetische chirurgie wordt eveneens met regelmaat een combinatie gemaakt met een vakantieverblijf. Populaire bestemmingen zijn Thailand, Maleisië en wederom Turkije. In Nederland is er een samenwerking tussen Medisch Wellness Centrum Zeeland en Roompot vakantieparken. In Limburg zijn er meerdere klinieken en ziekenhuizen waar minimaal één plastische chirurg werkzaam is (Zorgkaartnederland.nl):

- MUMC, Maastricht
- Kliniek Valkenhorst, Valkenburg
- Cosmoplast, Maastricht
- Arenborghoeve, Venlo
- Atrium medisch centrum, Heerlen
- Reinaert kliniek, Maastricht
- Orbis medisch centrum, Geleen
- VieCuri, Venlo
- SJG Weert
- KliniekZuyd, Roosteren
- Dr. Kolbach kliniek, Maastricht

Geen van deze klinieken en ziekenhuizen ligt in Roermond. Bij het aanbieden van cosmetisch-klinische behandelingen bij een nieuw Roermonds hotel wordt dus niet geconcurrereerd met bestaande klinieken/ziekenhuizen in de gemeente Roermond.

Vraag naar zorghotels

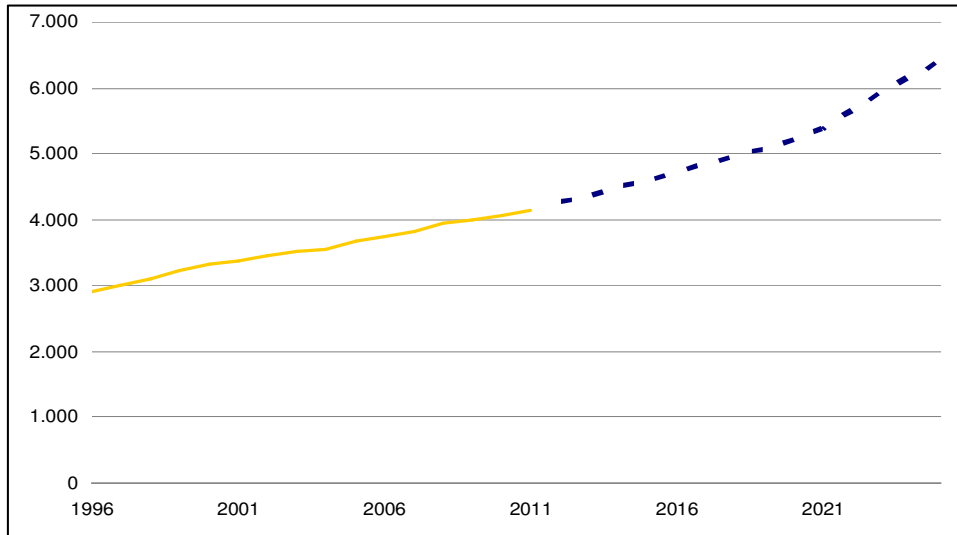
Ouderen met een tijdelijke zorgvraag zijn momenteel de grootste doelgroep van zorghotels. Het aantal ouderen neemt de komende jaren sterk toe. Gecombineerd met het gegeven dat steeds meer ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen, groeit hiermee de potentiële markt voor zorghotels.

De gemeente Roermond telde op 1 januari 2011 4.150 inwoners van 75 jaar en ouder. Dit aantal is de laatste jaren fors toegenomen. De verwachting is dat deze groei de komende jaren verder doorzet. Voor 2025 verwacht onderzoeksbureau Etil in Roermond 6.450 inwoners van 75 jaar en ouder, 55% meer dan in 2011. Voor de vraag naar zorghotels valt op basis hiervan een forse toename te verwachten.

Ook de toenemende ketenvorming in de zorg speelt de zorghotels in de kaart. De verwachting is dat door de modernisering van de zorg ziekenhuizen steeds meer topspecialistische 'hightech' voorzieningen worden met kleinere verpleegafdelingen waar alleen nog hoogtechnische zorg wordt geboden. De overige zorg verschuift naar de huisarts, poliklinieken, dagbehandelcentra, thuiszorg, verpleeghuis en zorghotels. Zowel op het gebied van de cosmetische behandelingen als op het gebied van de ouderenzorg zijn de vooruitzichten positief en valt een aanzienlijk groei van de vraag te verwachten.

Het Zorghotel bij het Laurentius Ziekenhuis speelt in Roermond adequaat op deze vraag in. Momenteel telt de database van het Kenniscentrum woon en zorg (Aedes-Actiz) 56 zorghotels. Van de 56 zorghotels zijn er 15 na 2007 opgericht. Hoewel er geen informatie is over faillissementen lijkt het aantal zorghotels in de laatste 5 jaar aanzienlijk toegenomen te zijn.

Figuur 16: Ontwikkeling van het aantal inwoners van 75 jaar en ouder in de gemeente Roermond tussen 1996 – 2025



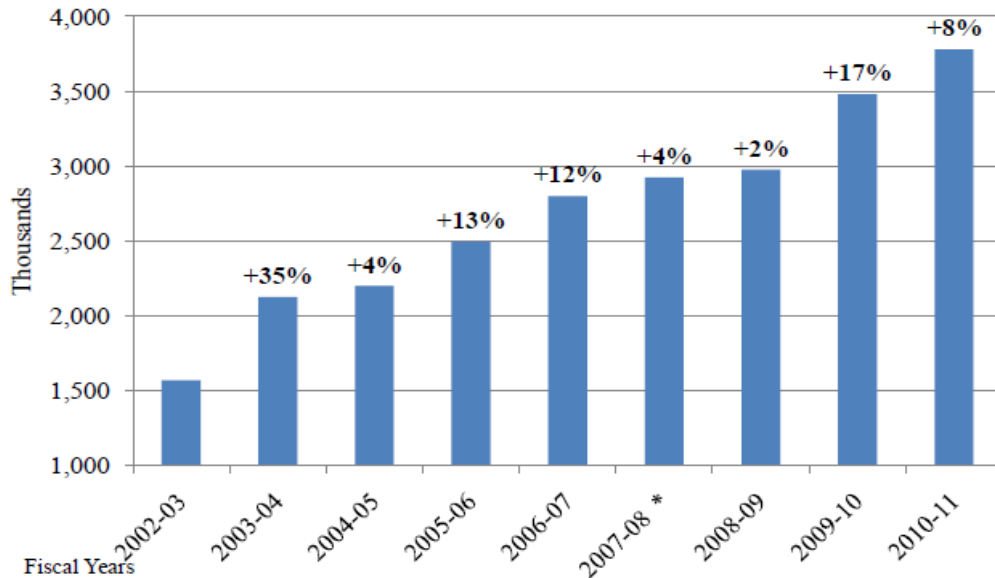
Bron: Etil, 2012

3.8 Mogelijke spin off van de uitbreiding van de Designer Outlet

Belangrijke publiektrekkers in de gemeente Roermond zijn de historische binnenstad, het Retail Park en de Designer Outlet. Deze attracties trekken niet alleen veel bezoekers, maar in het geval van de Designer Outlet ook *steeds meer* bezoekers. Terwijl de detailhandel een aantal moeilijke jaren achter de rug heeft met lagere bezoekersaantallen, is het aantal bezoekers van de Designer Outlet in Roermond sterk toegenomen.

Zoals gezegd gaan wij, bij het berekenen van de marktruimte voor een nieuw hotel, uit van de toekomstige situatie, waarbij er in Roermond sprake zal zijn van de attractie Central Studios als nieuwe publiekstrekker en een forse uitbreiding van de Designer Outlet. Onze inschatting is dat de attractie Central Studios, vanwege zijn dagopeningstijden en zijn aantrekkingskracht op gezinnen met kinderen niet direct zal zorgen voor grote aantallen overnachtingen. De ervaring van vele gezinsattracties in Nederland leert dat het grootste deel van deze doelgroep geneigd zal zijn om na het bezoek aan de attractie per auto weer huiswaarts te keren.

Figuur 17: Ontwikkeling bezoekersaantal (in duizenden) Designer Outlet tussen 2002/2003 en 2010/2011

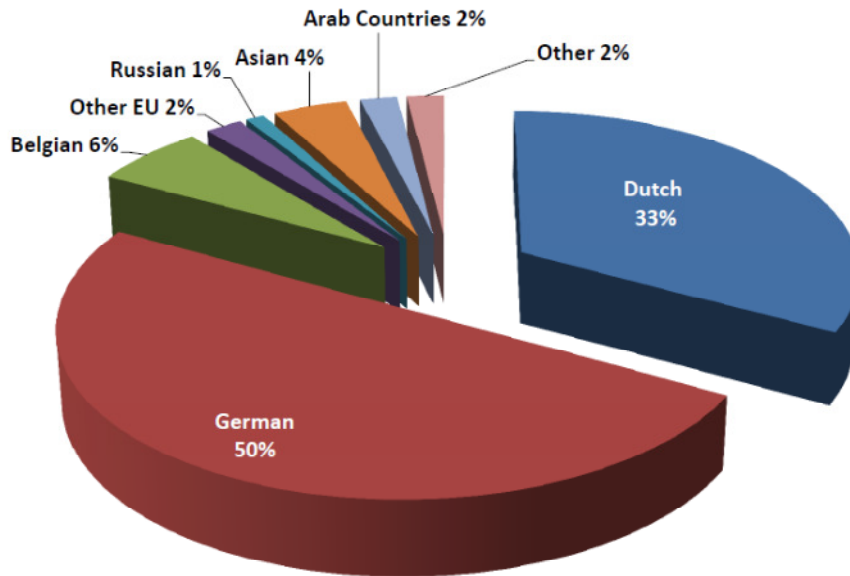


Bron: McArthurGlen 2011

Van de ongeveer 4 miljoen bezoekers van de Designer Outlet anno 2012 is een groot deel afkomstig van buiten de regio Roermond. Volgens opgave van McArthurGlen, die regelmatig tellingen laat uitvoeren is het grootste deel van de bezoekers afkomstig uit Duitsland (50%). Daarna komen Nederland (33%) en België (6%) Opvallend is het grote aandeel van bezoekers dat van verder weg afkomstig is. 2 Procent komt uit andere EU-landen, en nog eens 9 procent van de bezoekers is afkomstig van buiten de Europese Unie.

Bezoekers die een grote afstand moeten afleggen om Roermond te bezoeken hebben meer redenen om in Roermond te overnachten dan mensen die relatief dichtbij wonen. Veel van de buitenlandse bezoekers wonen op relatief korte afstand van de Designer Outlet (minder dan 2 uur reistijd). Er is echter ook een aanzienlijke groep bezoekers die op grote afstand van de Designer Outlet woont. Twee procent van de Europese bezoekers is afkomstig van buiten Nederland, België en Duitsland, dit zijn er dus zo'n 80.000. En dan nog eens 9 procent van buiten de EU: zo'n 360.000 bezoekers. Beide groepen samen bestaan uit 440.000 bezoekers. Het zijn mensen die niet dezelfde dag naar huis terugkeren of van huis vertrokken zijn.

Figuur 18: herkomst van de bezoekers aan de Designer Outlet te Roermond. in procenten van het totaal, op basis van maandelijks passantenenquêtes, gedurende zes maanden in 2012.



Bron: McArthurGlen.

Het grootste deel van deze groep overnacht momenteel niet in de gemeente Roermond, zo blijkt uit de overnachtingcijfers. Het bezoek van de niet-Europeanen maakt bijvoorbeeld deel uit van een meerdaagse trip waarbij buiten Roermond wordt overnacht (Amsterdam, Keulen, Brussel, et cetera). Er liggen kansen om een deel van deze doelgroep, bijvoorbeeld met prijs en kwaliteit van de kamers, te verleiden in Roermond te overnachten en vanuit Roermond hun reis de volgende dag voort te zetten of om vanuit Roermond een eendaagse excursie te doen, bijvoorbeeld naar Keulen. Deze doelgroep wordt met de verwachte groei van het aantal bezoekers aan de Designer Outlet (bij uitbreiding) alleen maar groter. Indien de Roermondse hotelsector erin slaagt om deze groep voor een (klein) deel te binden kan het aantal overnachtingen in Roermond flink toenemen. Omdat veel van deze bezoekers in groepsverband reizen is het ook de kunst om de aanbieders van de georganiseerde reizen te verleiden een overnachting in Roermond in het programma op te nemen.

De verwachting van McArthurGlen is dat met de realisatie van Jazz City en de uitbreiding van de Designer Outlet het aantal bezoekers aan de Designer Outlet zal groeien tot 6,5 miljoen per jaar. De groei zal voor een belangrijk deel komen doordat er (nog) meer mensen naar de Designer Outlet komen die op relatief grote afstand van de Designer Outlet wonen, waaronder de hierboven genoemde groep. Wij gaan uit van een gelijkblijvend percentage: 11% van het beoogde aantal van 6.5 miljoen: totaal 715.000 bezoekers per jaar van buiten Nederland, België en Duitsland bij uitbreiding van de Designer Outlet. Indien de Roermondse hotelsector erin slaagt om een deel van deze groep te binden kan het aantal overnachtingen in Roermond verder toenemen.

Hierbij moeten we één kanttekening plaatsen. We hebben in deze studie nog geen rekening gehouden met eventuele concurrentie van een plan voor een groot designer outletcentrum in Halfweg, tussen Haarlem, Schiphol en Amsterdam. Een dergelijk groot centrum vormt een serieuze concurrent voor de buitenlandse niet-Europese markt (bezoekers aan Amsterdam) en zou kunnen leiden tot een wat lager percentage bezoekers van buiten de EU.

Ook vanuit Nederland, Duitsland en België ontstaan nieuwe markten. De groep Nederlanders, Belgen en Duitsers komt grotendeels met de eigen auto. We nemen echter aan dat bij uitbreiding van de Designer Outlet een groter percentage van hen van verder weg komt, en anderhalf tot twee uur moet rijden. Het grootste deel van deze groep, vooral gezinnen met kinderen, zal 's avonds weer terug rijden naar huis, maar een beperkt deel kan bij een goede marketingstrategie en prijs/kwaliteitsverhouding verleid worden hun bezoek te koppelen met een overnachting, met meerdere bezoekdoelen in Roermond (restaurant, historische binnenstad, wellness). Wij gaan uit van een veilige schatting van 8 procent bezoekers van buiten de 90 minuten cirkel van het totale aantal bezoekers. Dit zijn er nu dus 320.000 per jaar. (momenteel reist 8% van de Duitse bezoekers meer dan 90 minuten om bij de Designer Outlet te komen, zo blijkt uit een bezoekersonderzoek uit 2011)

Naarmate de Designer Outlet groter wordt, neemt ook de verblijfsduur toe. Een groot deel van de bezoekers verblijft momenteel al langdurig in het centrum (42% meer dan 2 uur en 9% meer dan 4 uur). Als de omvang van de Designer Outlet toeneemt, is het aannemelijk dat ook de gemiddelde verblijfsduur toeneemt.

Een toename van het aantal bezoekers van buiten de 1,5-uurscirkel aan de Designer Outlet zal leiden tot een grotere potentiële vraag naar hotelkamers. Ook de langere verblijfsduur heeft een positief effect op de potentiële vraag naar hotelkamers. Indien de Roermondse hotelsector erin slaagt om een deel van deze groep te binden kan het aantal overnachtingen in Roermond verder toenemen.

Alleen al vanwege de uitbreiding van de Designer Outlet komen er 11% van 2,5 miljoen = 275.000 bezoekers van buiten Nederland, België en Duitsland bij. Indien 5% van deze groep of hun reisorganisatoren besluit tot een overnachting in Jazz City zou dit zorgen voor 5% van 275.000 = 13.750 extra overnachtingen. Lukt het dan ook nog 5% van de mensen van buiten de 1,5-uurscirkel te binden, dan komen er nog 10.000 overnachtingen bij en spreken we totaal over 23.750 extra overnachtingen als gevolg van de uitbreiding. Dit is nog los van de kansen die er liggen om de huidige bezoekersgroepen, die dan ook langer blijven, te binden.

Figuur 19: overzicht van bezoekers en potentiële hotelgasten onder bezoekers van de Designer Outlet

	Totaal aantal bezoekers	Bezoekers van buiten Nederland, België en Duitsland (11%)	Bezoekers van buiten 1,5 uurs-cirkel (voorzichtige schatting) (8%)	
2012	4 miljoen	440.000	320.000	
Na uitbreiding DO	6,5 miljoen	715.000	520.000	
<i>Toename</i>	<i>2,5 miljoen</i>	<i>275.000</i>	<i>200.000</i>	

Figuur 20: overzicht van bezoekers, potentiële hotelgasten onder bezoekers van de Designer Outlet (5%) en aantal hotelkamers behorend bij dit aantal. (1,4 gast/kamer en bezetting 60%).

	Huidig bezoek van buiten Nederland, België en Duitsland	Extra bezoek van buiten Nederland, België en Duitsland bij uitbreiding Outlet	Extra bezoek van buiten 1,5 uurs-cirkel bij uitbreiding Outlet
aantal	440.000	275.000	200.000
5% hiervan	22.000	13.750	10.000
<i>Aantal kamers</i>	<i>72</i>	<i>45</i>	<i>32</i>

4 CONCLUSIES / CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD

4.1 Op dit moment balans tussen vraag en aanbod, in de toekomst ruimte voor groei

Huidige markt in balans

De bezettingsgraad van de hotels in Roermond was in 2011 64%; vraag en aanbod waren hiermee in 2011 in balans; er was sprake van een gezonde markt¹⁰. Over de periode 2007-2011 is het aantal overnachtingen in de gemeente Roermond met 26% toegenomen. Hiermee heeft de sector in Roermond zich duidelijk beter ontwikkeld dan het landelijke gemiddelde.

Eind 2011 en in 2012 is het aanbod aanzienlijk uitgebreid. Om een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 60% te kunnen realiseren voor alle hotels in Roermond zal het aantal overnachtingen in 2012 ten opzichte van 2011 minimaal 12% moeten zijn toegenomen. Helaas zijn deze cijfers over 2012 nog niet bekend. Op landelijk niveau zijn er enerzijds signalen dat de markt en de prijzen onder druk staat als gevolg van de crisis; anderzijds blijkt uit recente cijfers van het Continu Vakantie Onderzoek CVO dat het binnenlands hotelbezoek in 2012 is aangetrokken, mede onder invloed van de veiling- en dealsites, wat nog altijd wijst op een markt waarin de prijzen onder flinke druk staan, maar waarin de bezetting nog op peil lijkt te blijven.

Vraag naar overnachtingen vanuit nieuwe marktsegmenten en uitbreiding Designer Outlet (Jazz City)

Daarnaast constateren wij dat sommige nieuwe en opkomende marktsegmenten in Roermond op dit moment nog niet worden bediend. Het betreft hier combinaties van een hotel met cosmetisch-klinische functies en wellness. Ook is er een vraag te verwachten als gevolg van de uitbreiding van Jazz City. Vanuit de ontwikkeling van de zakelijke markt is geen extra vraag naar hotels te verwachten. In de volgende paragraaf beschouwen wij de extra toekomstige markt vraag en het aantal kamers dat zou kunnen worden geëxploiteerd om aan deze vraag te voldoen.

Laurentius voorziet voorlopig al in de vraag naar een zorghotel

Ook is er op dit moment een vraag naar zorghotels, die naar verwachting verder zal toenemen. De markt van zorghotels is een groeimarkt maar het is tevens in Limburg nog een zeer kleine markt. Het initiatief voor een zorghotel bij het Laurentius Ziekenhuis is een nieuw initiatief dat zijn succes nog niet bewezen heeft. De samenwerking tussen de Zorggroep en het Laurentius Ziekenhuis betekent dat deze partijen voor het leveren van overbruggingszorg een betere uitgangspositie hebben dan een ander nog nieuw te realiseren hotel. Bovendien is het plan voor het zorghotel Laurentius al in een gevorderd stadium. Dit initiatief zal op de korte termijn vermoedelijk voorzien in de potentiële vraag naar zorg voor ouderen. Het lijkt, zeker op de korte termijn, niet verstandig dat een nieuw hotelinitiatief zich op deze groep gaat richten, waarbij we ervan uitgaan dat het zorghotel bij Laurentius daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

¹⁰ Voor een gezonde hotelexploitatie wordt over het algemeen uitgegaan van een minimale bezettingsgraad van 60%, zo ook in deze studie.

4.2 Nieuwe markten als kans voor nieuwe hotelcapaciteit

Er liggen drie nieuwe potentiële en deels toekomstige markten voor extra hotelgasten in Roermond. Markten die kunnen worden aangesproken zonder dat er sprake is van directe concurrentie met het huidige hotelaanbod in Roermond.

1. **Wellness.** Hotelovernachtingen gecombineerd met wellness vormen een nieuw marktsegment dat nog steeds groeit en bij kan dragen aan de groei van het aantal hotelovernachtingen in Roermond. De bestaande hotels hebben een (zeer) beperkt aanbod aan wellnessvoorzieningen. Alleen het boshotel Vlodrop heeft wellness, maar heeft weer niet de combinatie met shoppen en een stedelijke (historische) omgeving. Er zijn ook geen grote zelfstandige wellnesscentra in de regio. De verwachting is dat de markt voor wellnessvakanties in Nederland zal groeien. Roermond heeft een goede positie om in deze vraag te voorzien. Limburg is een populaire bestemming en daarnaast kan Roermond goed inspelen op de door consumenten gewenste combinatie met funshoppen. Deze gewenste combinatie komt naar voren uit onderzoek van NBTC-NIPO. Om deze potentiële groep hotelgasten naar Roermond te halen is de ontwikkeling van een wellnesscomplex met bovenregionale aantrekkingskracht in de nabijheid van het hotel een voorwaarde. De wellnessbezoekers van zo'n complex zullen naar schatting een tiental kamers kunnen vullen. De ervaring in andere wellnesscentra leert dat het overgrote deel van de wellnessgasten terugkeert naar huis of een verblijfplaats elders. Zelfs de grote wellnesscentra van ons land, met een lange verblijfsduur in het complex, realiseren, naar verhouding tot het aantal gasten weinig overnachtingen. Dit neemt niet weg dat een wellnessvoorziening (van enig formaat) toch een aantal extra gasten naar een nieuw hotel in de nabijheid zou kunnen trekken, ook omdat het hotel zich hiermee in het Roermondse kan onderscheiden.
2. **Cosmetisch-klinische behandelingen.** Een nieuw hotel zou zich kunnen richten op doelgroepen van 25- tot 55-jarigen met hogere- en middeninkomens die een cosmetisch-klinische behandeling willen ondergaan. Er is momenteel in Roermond geen aanbod gericht op het aanbieden van verblijf rondom cosmetisch- klinische ingrepen. Het betreft een markt die nu al in opkomst is en naar verwachting nog flink zal toenemen. Een nieuw hotelinitiatief kan hierin voorzien. Om deze potentiële groep hotelgasten naar Roermond te halen is de ontwikkeling van een kliniek voor cosmetisch-klinische ingrepen in of in de directe nabijheid van het hotel een voorwaarde. Ook hier moet de omvang van dit marktsegment niet worden overschat, aangezien een groot deel van de patiënten die een cosmetisch-klinische behandeling ondergaan, dezelfde dag naar huis of naar een verblijfplaats elders zullen gaan. Ook hier denken wij aan het vullen van maximaal tien kamers, afhankelijk van de omvang van de te realiseren cosmetische kliniek.
3. **Bezoekers aan de Designer Outlet 'van verder'.** Een derde en veel grotere nieuwe klantengroep voor een eventueel hotel zal kunnen worden gevonden in de bezoekers 'van verder' aan de Designer Outlet, vooral bij de voorziene uitbreiding van de Outlet. Deze groep valt in twee subgroepen uiteen:
 - *de internationale bezoekers, veelal van buiten de EU* die een bezoek brengen aan Nederland en/of België en Duitsland. Uit maandelijkse tellingen onder de bezoekers van de Designer Outlet in 2012 blijkt dat maar liefst 11% van de bezoekers afkomstig is van buiten Nederland, Duitsland en België. Indien het aantal bezoekers aan de Designer Outlet groeit tot 6,5 miljoen per jaar en het aandeel bezoekers van buiten deze landen gelijk blijft, is er een potentiële doelgroep van minimaal 715.000 bezoekers die niet dezelfde dag terug kan naar huis of gearriveerd is. Omdat het inkomend toerisme vanuit landen als China, Brazilië en Rusland de komende jaren blijft

groeien, denken wij dat een gelijkblijvend aandeel van deze groepen reëel is¹¹. De hotels in Roermond slagen er op dit moment echter nog niet in om deze groep te verleiden om in Roermond te blijven overnachten. Wanneer 1 op de 20 bezoekers uit deze groep (of één op de 20 groepen) wordt verleid om één nacht in Roermond te overnachten ontstaat een potentieel van 35.750 overnachtingen, een equivalent van 117 kamers¹². Daarvoor is het noodzakelijk met een goede prijs-kwaliteitverhouding en misschien thematisering (bijvoorbeeld rondom design), deze groep aan te spreken en de concurrentie aan te gaan met hotels in Keulen, Duesseldorf, Brussel of Amsterdam. Immers de buitenlandse bezoeker kan ook voor of na zijn overnachting in Roermond deze steden bezoeken.

- Een tweede groep bezoekers 'van verder' vormen de bezoekers die met de eigen auto zijn gekomen, maar daarvoor anderhalf tot twee uur hebben gereden. De verwachting is dat het aandeel bezoekers uit deze groep meer dan evenredig zal toenemen bij toekomstige uitbreiding van de Designer Outlet. Het grootste deel van deze groep, vooral gezinnen met kinderen, zal 's avonds weer terug rijden naar huis, maar een beperkt deel kan misschien verleid worden hun bezoek te koppelen met een overnachting, met meerdere bezoekdoelen in Roermond (restaurant, historische binnenstad, wellness, Cartoon Studios). Deze groep zal, als gevolg van de uitbreiding, volgens een voorzichtige schatting toenemen met 200.000 bezoekers. Indien het hotelinitiatief erin zal slagen ook van deze toename 5% te verleiden tot een overnachting, dan kunnen er nog eens 32 kamers extra worden gevuld. Vooral voor deze groep geldt dat de overnachting niet te duur mag zijn.

Wij benadrukken dat het vullen van nieuwe kamers afhankelijk is van het ondernemerschap en het succes van de exploitant van het nieuwe hotel. De gegeven aantallen nieuwe kamers als gevolg van nieuwe marktruimte betreffen daarom een eerste indicatie. Daarbij merken wij ten overvloede op dat de begrote toename van 2,5 miljoen bezoekers als gevolg van de uitbreiding een absolute voorwaarde is voor het succes van een nieuw hotel.

¹¹ We hebben in deze studie nog geen rekening gehouden met eventuele concurrentie op deze groepen van een plan voor een groot designer outletcentrum in Halfweg, tussen Haarlem, Schiphol en Amsterdam. Een dergelijk groot centrum vormt een serieuze concurrent voor de buitenlandse niet-Europese markt.

¹² Voor een rendabele exploitatie gaan wij uit van een bezetting van 60% en een gemiddelde kamerbezetting van 1,4 personen per kamer.

5 COLOFON

Opdrachtgever	: Jazz City B.V.	
Project	: Marktverkenning	
nieuw hotel Roermond		
Dossier	: BA4427-111-101	
Omvang rapport	: 29 pagina's	
Auteur	: Jan Oosterman	
Bijdrage	: Titia Koningen	
Interne controle	: Annette Zebel-Vaudo	
Projectleider	: Jan Oosterman	
Projectmanager	: Johan Moolenaar	
Datum	: 5 april 2013	
