

Actualisatie haalbaarheidsstudie Van der Valk Hotel Deventer



4 juli 2013
Drs E.G. Hoogendoorn
Drs R. Lardenoye MBA

Update
Haalbaarheidsstudie Van der Valk Hotel Deventer

juli 2013



Hilversum, 4 juli 2013
Drs. E.G. Hoogendoorn
Drs. R. Lardenoye MBA

Van der Valk Hotels & Restaurants

De heer P. van der Valk
Bornestraat 400
7556 BN HENGELO

Hilversum, 4 juli 2013

Geachte heer Van der Valk,

Hierbij ontvangt u de rapportage over onze haalbaarheidsstudie voor het beoogde Van der Valk Hotel Deventer. Deze studie is uitgevoerd conform onze offerte d.d. 19 juni 2013.

Alhoewel de in het rapport opgenomen schattingen met zorg zijn opgesteld op basis van ons onderzoek en de informatie welke op het moment van de studie aan ons ter beschikking werd gesteld, kunnen wij geen garanties geven voor de realisatie ervan. Geen rekening is gehouden met de gevolgen van mogelijke verstoringen voortkomende uit wijzigingen in het politieke of economische beleid in Nederland, de rest van Europa of elders.

Zoals gebruikelijk met betrekking tot marktonderzoek dienen onze conclusies te worden beschouwd als geldig voor een beperkte tijdsperiode en dienen ze te worden onderworpen aan regelmatige herziening.

Dit rapport is opgesteld ten behoeve van de voorlichting aan onze cliënt en voor hem betrokken partijen. Het is niet toegestaan dat deze rapportage wordt gepubliceerd, overgenomen of geciteerd, noch gedeeltelijk noch in zijn geheel, zonder onze voorafgaande goedkeuring, welke redelijkerwijs niet zal worden onthouden.

Wij hebben de samenwerking met u bij de voorbereiding van dit rapport bijzonder op prijs gesteld en zijn gaarne bereid nadere toelichting te geven.

Hoogachtend,
HORWATH HTL



Drs. Ewout G. Hoogendoorn

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	ACHTERGROND	3
1.2	METHODE VAN AANPAK	3
2	INTRODUCTIE HOTELLOCATIE EN HOTELCONCEPT	5
2.1	LOCATIE	5
2.2	CONCEPT	6
2.2.1	<i>Van der Valk Hotels en Restaurants</i>	7
3	OMGEVINGSANALYSE	9
3.1	INFRASTRUCTUUR	9
3.2	DEMOGRAFIE EN WERKGELEGENHEID	10
3.3	ECONOMIE.....	12
3.3.1	<i>Introductie</i>	12
3.3.2	<i>Bedrijven, stichtingen en verenigingen</i>	13
3.3.3	<i>Kantoren</i>	13
3.3.4	<i>Bedrijventerreinen</i>	14
3.3.5	<i>Zakelijke groepsmarkt</i>	16
3.3.6	<i>Economische groei</i>	17
3.4	TOERISME	19
3.5	RELEVANTE ONTWIKKELINGEN	21
3.5.1	<i>Generatoren voor toekomstige zakelijke hotelvraag</i>	22
3.5.2	<i>Generatoren voor toekomstige toeristische hotelvraag</i>	22
3.5.3	<i>Generatoren voor toekomstige zakelijke en toeristische hotelvraag</i>	23
3.6	VOORNAAMSTE OBSERVATIES EN CONCLUSIES	23
4	AANBODANALYSE	25
4.1	NEDERLAND, OVERIJSEL EN DEVENTER VERGELEKEN.....	25
4.1.1	<i>Historische ontwikkeling aanbod</i>	25
4.1.2	<i>Huidige samenstelling</i>	27
4.2	CONCURRERENDE MARKT	28
4.2.1	<i>Mogelijke uitbreiding</i>	31
4.3	VOORNAAMSTE OBSERVATIES EN CONCLUSIES	32
5	VRAAGANALYSE	33
5.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING VRAAG	33
5.1.1	<i>Overnachtingen</i>	33
5.1.2	<i>Resultaten</i>	34
5.2	MARKTSEGMENTATIE EN SEIZOENSSPREIDING	36
5.2.1	<i>Relatie marktsegmentatie en seizoensspreiding</i>	36
5.2.2	<i>Marktsegmentatie vergeleken</i>	37
5.3	GROEIVERWACHTINGEN CONCURRERENDE MARKT.....	38
5.4	VOORNAAMSTE OBSERVATIES EN CONCLUSIES	38

6	ANALYSE MOGELIJKE RESULTATEN EN INDICATIE HAALBAARHEID	40
6.1	MARKTRUIMTEBEPALING	40
6.1.1	<i>Eerste indicatie marktruimte Deventer</i>	<i>40</i>
6.1.2	<i>Aanscherping marktruimte Deventer</i>	<i>42</i>
6.2	ANALYSE VAN MOGELIJKE BEZETTINGSGRADEN.....	43
6.3	ANALYSE VAN MOGELIJKE KAMERPRIJZEN	44
6.4	ANALYSE VAN MOGELIJKE BEDRIJFSRESULTATEN	44
6.5	INDICATIE VAN HAALBAARHEID	45

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Voor een locatie ten zuiden van de A1 in Deventer is Bedrijvenpark A1 Deventer in ontwikkeling. In het eerste bestemmingsplan voor Bedrijvenpark A1 Deventer, waar duurzaamheid hoog in het vaandel staat, was ruimte opgenomen voor kantoren en/of een congreshotel van in totaal 85.000 m². Het plan werd echter herzien, omdat een dergelijke grootschalige kantorenontwikkeling niet haalbaar bleek te zijn. Het plan dat daarna werd ontwikkeld betreft 100% bedrijventerrein met in het noordoosten een hoek waar een wijzigingsbevoegdheid naar kantoren en/of een congreshotel van in totaal maximaal 15.000 m² op is geplaatst. In september 2012 ronde Horwath HTL een studie af waarin werd nagegaan of er economische kansen liggen bij de ontwikkeling van een middelgroot congreshotel van Van der Valk Hotels en Restaurants op de betreffende locatie. Als referentie voor het luxe hotel met congres- en wellnessfunctie werd onder meer het Van der Valk Hotel Duiven genoemd. Inmiddels is het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk verklaard en heeft de tak onder leiding van Paul van der Valk van de oudste en grootste Nederlandse hotelketen het betreffende stuk grond gekocht met de intentie er een luxe hotel met 140 hotelkamers, inbandige congresfaciliteiten en inbandige wellnessfaciliteiten te ontwikkelen. Ter ondersteuning van de procedures omtrent de wijzigingsbevoegdheid en vergunningen was er behoefte aan een actuele haalbaarheidsstudie.

1.2 Methode van aanpak

De actuele haalbaarheidsstudie is uitgewerkt en omschreven in deze rapportage, die de volgende stappen omvat:

Introductie hotellocatie en hotelconcept

De kwaliteit van de hotellocatie en het hotelconcept zijn van groot belang voor de financiële mogelijkheden van het hotelproduct op de markt. De geplande locatie en het geplande concept voor het beoogde Van Der Valk Hotel Deventer zijn daarom geïntroduceerd, waarbij speciale aandacht is besteed aan de kracht van de keten Van der Valk Hotels & Restaurants.

Omgevingsanalyse

Voor het succes van de meeste Nederlandse hotels is het belangrijk dat ze goed bereikbaar zijn en zijn gelegen in de buurt van zakelijke en toeristische trekpleisters. Daarom is een beeld geschetst van Deventer, waarbij met name aandacht is geschonken aan infrastructurele, economische (onder meer luchthavens, havens, bedrijfsvestigingen, kantoren, bedrijventerreinen, zakelijke groepsmarkt, economische groei) en toeristische (onder meer natuurrecreatie, gastronomie, cultuur) kenmerken, zowel in de huidige situatie als met betrekking tot de toekomst.

Aanbodanalyse

De historische ontwikkeling, de huidige samenstelling en de verwachte toekomstige ontwikkeling van het hotelaanbod in en om Deventer is in kaart gebracht. Eerst is de historische ontwikkeling van het hotelaanbod en de samenstelling van het huidige aanbod in Deventer vergeleken met de landelijke en provinciale ontwikkeling. Daarna is een concurrentieset van relevante hotels binnen en buiten

de gemeentegrenzen samengesteld. De individuele concurrenten zijn vervolgens onderzocht met betrekking tot aantal hotels en aantal kamers, ketenbinding, kwaliteitssegmentatie (hotelsterren en gastenbeoordelingen), faciliteiten, diensten en locaties. Hieruit ontstond een beeld van de norm in de concurrerende markt met betrekking tot concept en locatie, die is vergeleken met het geplande concept en de geplande locatie voor het beoogde Van Der Valk Hotel Deventer. Tot slot is een overzicht opgesteld van relevante toekomstige hoteluitbreidingen en –ontwikkelingen in en om Deventer, inclusief realisatiekansen.

Vraaganalyse

De analyse van de vraagzijde van de hotelmarkt bestaat uit een analyse van de historische vraag, waarin ontwikkelingen zijn aangegeven van aantallen overnachtingen enerzijds en gemiddelde bedbezetting, kamerbezetting, kamerprijzen en opbrengsten per beschikbare kamer anderzijds. Bij dit laatste ligt de nadruk op middenklasse en luxe hotels en op de concurrerende hotelmarkt. Ook hier is niet alleen op concurrerende, maar ook op landelijke en provinciale schaal gekeken. Aanvullend is aandacht besteed aan de verdeling van hotelvraag over diverse doelgroepen en zijn groeiverwachtingen van de hotelvraag in de concurrerende markt per doelgroep opgesteld. Voor dit laatste is niet alleen gekeken naar de historische ontwikkeling van hotelvraag, maar ook naar de voornaamste observaties over infrastructurele, economische en toeristische ontwikkelingen uit de omgevingsanalyse.

Analyse van mogelijke resultaten en indicatie haalbaarheid

Vanwege de beperkte omvang van de hotelmarkt in en om Deventer, is ervoor gekozen in de analyse van mogelijke resultaten gebruik te maken van een marktruimtebepaling voor de hotelmarkt van Deventer in combinatie met de ontwikkeling van historische resultaten in de concurrerende markt voor het bepalen van mogelijke bezettingsgraden. Deze, samen met projecties van kamerprijzen op basis van het prijsniveau in de concurrerende markt, heeft de basis gevormd voor de mogelijke kameromzet, waarna de te verwachten overige omzetten, kosten en vaste lasten zijn geprojecteerd aan de hand van kerncijfers voor vergelijkbare projecten. De geprojecteerde opbrengsten en kosten zijn middels de 'Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (10th edition)' uitgemond in een schatting van de te verwachten winst- en verliesrekeningen voor de eerste vijf exploitatiejaren. Om een indicatie te kunnen geven over de haalbaarheid van het beoogde Van der Valk Hotel Deventer is tot slot een kwalitatief oordeel gegeven over de mogelijke resultaten.

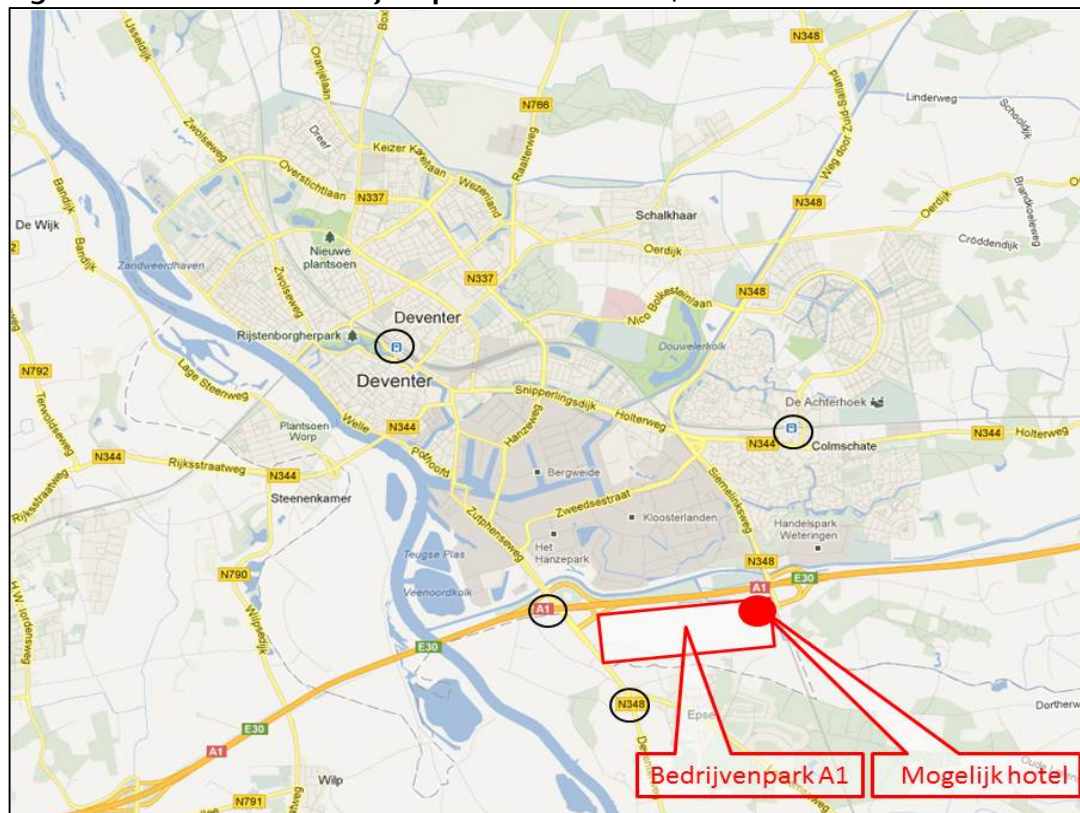
2 Introductie hotellocatie en hotelconcept

De kwaliteit van de hotellocatie en het hotelconcept zijn van groot belang voor de financiële mogelijkheden van het hotelproduct op de markt. De geplande locatie en het geplande concept voor het beoogde Van Der Valk Hotel Deventer zijn daarom in dit hoofdstuk geïntroduceerd, waarbij speciale aandacht is besteed aan de kracht van de keten Van der Valk Hotels & Restaurants.

2.1 Locatie

Zoals is te zien in onderstaande figuur, ligt het toekomstige Bedrijvenpark A1 pal aan de snelweg A1 tussen de afslagen Deventer en Deventer Oost. Het Bedrijvenpark A1 is aan de oostelijke kant direct aangesloten op de A1. In de planning is ook een westelijke ontsluiting voorzien. Het bedrijvenpark is direct aangesloten op de N348. Het terrein is ongeveer 120 hectare groot, met een netto uitgeefbaar oppervlakte van circa 56 hectare. Bedrijvenpark A1 wordt een modern en gemengd bedrijventerrein waar duurzaamheid hoog in het vaandel staat. Het terrein moet ruimte bieden aan bedrijven die bijdragen aan het creëren van werkgelegenheid voor Deventer en omgeving. Het is waarschijnlijk het laatste grote bedrijventerrein dat de gemeente Deventer ontwikkelt. De start van de optie-uitgifte voor kavels vond eind 2012 plaats. Van der Valk Hotels en Restaurants en Janssen de Jong zijn de eerste afnemers voor respectievelijk een hotel en een bedrijfsverzamelgebouw.¹

Figuur 1. Locatie Bedrijvenpark A1 Deventer, inclusief hotel



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

¹ Bronnen: Interviews en website Gemeente Deventer

Door de aansluiting van het bedrijvenpark op afslag Deventer Oost, is het beoogde Van der Valk Hotel Deventer bijzonder goed bereikbaar vanaf de A1, die Amsterdam in het westen van het land verbindt met Hengelo en de Duitse grens in het oosten van Nederland. Belangrijke snelwegen die een aansluiting hebben op de A1 zijn de A27 van Almere naar Breda en de Belgische grens, de A28 van Groningen naar Utrecht en de A50 van Zwolle naar Eindhoven. Ten opzichte van het openbaar vervoer is de locatie minder gunstig. NS Station Deventer Colmschate is gelegen op circa drie kilometer en NS Station Deventer op ruim vijf kilometer.²

2.2 Concept

De tak onder leiding van Paul van der Valk van Van der Valk Hotels & Restaurants heeft het stuk grond in het noordoosten van Bedrijvenpark A1 Deventer van de gemeente Deventer van 15.000 m² bruto vloeroppervlak gekocht met de intentie hier een luxe hotel te ontwikkelen met in een 1^{ste} fase onder meer 140 hotelkamers, inpandige zaalruimte voor zakelijke en toeristisch/recreatieve bijeenkomsten en inpandige wellnessfaciliteiten. De grond zal in de eerste fase niet volledig worden benut, waardoor ruimte zal worden gelaten voor mogelijke uitbreiding in de toekomst. Passend bij de karakter van Bedrijvenpark A1, zal veel aandacht worden besteed aan een duurzame ontwikkeling en exploitatie. Als referentie voor het beoogde Van der Valk Hotel Deventer werd onder meer het Van der Valk Hotel Duiven genoemd. Onderstaande tabel toont een overzicht van het geplande hotelconcept voor het beoogde Van der Valk Hotel Deventer.

Tabel 1. Karakteristieken

Naam	Van der Valk Hotel Deventer
Keten	Van der Valk Hotels en Restaurants
Ambitieniveau	Viersterren-plus
Kamers	140 ruime kamers (naar schatting +/- 30m ² t.o.v. viersterrennorm van 22m ²) met airconditioning en luxe badkamer
Restaurants/café's	Ruim restaurant met 'life cooking' en open keuken, ruime bar In totaal 1.050m ²
Zaalruimte	In totaal 1.200m ²
Services	Gratis gebruik van business center, gratis gebruik van internet, gratis parkeren
Fitness- en wellnessfaciliteiten	Fitnessruimte, wellnessfaciliteiten inclusief zwembad, sauna's, stoomcabine en zonnebank, beautysalon inclusief massageruimte In totaal 350m ²
Eerste operationele jaar	Eerste volledige operationele jaar mogelijk in 2016

Bronnen: Van der Valk Hotels & Restaurants, Website Van der Valk Hotel Duiven

Figuur 2 geeft impressies van het referentiehôtel Van der Valk Hotel Duiven.

² Bron: Google Maps

Figuur 2. Impressies Van der Valk Hotel Duiven/Deventer



Bron: Website Van der Valk Hotel Duiven-Arnhem

2.2.1 Van der Valk Hotels en Restaurants

Tot en met 2008 nam Van der Valk Hotels & Restaurants in Nederland de eerste plaats in op de ranglijst van grootste horecabedrijven met betrekking tot omzet. Met horecabedrijven wordt een brede sector bedoeld, bestaande uit hotels, restaurant en cafés. Hoewel Van der Valk Hotels & Restaurants daarna haar 1^{ste} plaats verloor aan McDonald's, is de hotelketen met een 2^{de} plaats en 539 miljoen euro omzet in 2012 nog altijd koploper in de Nederlandse horeca. Met respectievelijk 221 en 217 miljoen euro in 2012 volgen de internationale hotelketens NH Hoteles en Accor Hospitality op relatief grote afstand.³

Met eind 2011 59 hotels en 7,767 hotelkamers in Nederland, is Van der Valk Hotels & Restaurants niet alleen de oudste Nederlandse hotelketen, maar ook de grootste hotelketen en bovendien het grootste hotelmerk in Nederland⁴. Zoals is te zien in Tabel 2, zijn alleen de internationale hotelketens NH Hoteles met betrekking tot hotelketens en hotelmerken en Accor Hospitality met betrekking tot hotelketens van soortgelijk formaat, hoewel ook deze Van der Valk Hotels & Restaurants pas op een afstandje volgen. Inmiddels is het aantal hotelkamers in Nederland van Van der Valk Hotels & Restaurants de grens van 8.000 overstegen.

³ Bron: Website Misset Horeca

⁴ Bron: De opmars van hotelketens Nederlandse ketenhotelaanbod in kaart gebracht – Horwath HTL

Tabel 2. Top 10 ketens en merken Nederlandse hotelmarkt

Rang	Keten	Hotels	Kamers	Rang	Merk	Hotels	Kamers
1	Van der Valk	59	7.767	1	Van der Valk	59	7.767
2	NH Hoteles	35	6.544	2	NH Hoteles	35	6.544
3	Accor	39	6.245	3	Best Western	46	3.284
4	Group De Louvre	63	4.661	4	Bastion	28	2.506
5	Hamsphire	66	4.497	5	Golden Tulip	31	2.479
6	Best Western	46	3.284	6	Fletcher	48	2.245
7	Bastion	30	2.751	7	Ibis	11	2.084
8	IHG	13	2.262	8	Novotel	9	1.782
9	Fletcher	48	2.245	9	Hampshire - Eden	16	1.781
10	Bilderberg	19	1.866	10	Bilderberg	18	1.725

Bron: De opmars van hotelketens Nederlandse ketenhotelaanbod in kaart gebracht – Horwath HTL

Zoals is te zien in onderstaande figuur, is Van der Valk Hotels & Restaurants in geheel Nederland sterk vertegenwoordigd, hoewel er een concentratie is in de Randstad en er in het noordoosten van het land een ondervertegenwoordiging is met onder meer tussen Almelo, Apeldoorn en Zwolle een duidelijk gat.

Figuur 3. Locaties Van der Valk Hotels & Restaurants


Bron: Website Van der Valk Hotels & Restaurants

Door de jaren heen is Van der Valk Hotels en Restaurants bekend geraakt om de grote mate van standaardisatie, efficiëntie en kostenminimalisatie. Onder meer doordat niet alle Van der Valk Hotels tijdig werden gerenoveerd en gemoderniseerd, kreeg de keten door de jaren heen een imago dat soms wordt geassocieerd met goedkoop. De keten heeft hier de afgelopen jaren echter hard aan gewerkt, zowel door grootschalige renovaties van bestaande hotels als door de ontwikkeling van zeer hoogwaardige nieuwe hotels, waarvan Van der Valk Duiven een goed voorbeeld is.

Door de jaren heen is vanuit de resultaten van Van der Valk Hotels & Restaurants ten opzichte van de resultaten in de relevante concurrerende markten gebleken dat Van der Valk Hotels & Restaurants vaak buitengewoon goed in staat is om een markt aan te boren, zowel op locaties waar de hotelmarkt zich al heeft ontwikkeld als op locaties waar de hotelmarkt nog in ontwikkeling is.

3 Omgevingsanalyse

Voor het succes van de meeste Nederlandse hotels is het belangrijk dat ze goed bereikbaar zijn en zijn gelegen in de buurt van zakelijke en toeristische trekpleisters. Daarom is in dit hoofdstuk een beeld geschetst van Deventer, waarbij met name aandacht is geschonken aan infrastructurele, economische en toeristische kenmerken, zowel in de huidige situatie als met betrekking tot de toekomst.

3.1 Infrastructuur

In onderstaande figuur is de ligging van Deventer ten opzichte van andere middelgrote steden in de directe nabijheid van Deventer en grote steden op iets grotere afstand in Nederland en Duitsland te zien. Tabel 3 toont de reistijden van en naar deze grote steden alsook naar de dichtstbijzijnde luchthavens.

Figuur 4. Ligging Deventer



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

Tabel 3. Reistijden Deventer

Plaats	Reistijd OV (in minuten)	Afstand (in kilometers)	Reistijd auto (in minuten)
Apeldoorn	10	16	24
Zwolle	24	44	36
Utrecht	53	87	61
Amsterdam	76	108	75
Oberhausen	100	131	77
Osnabrück	107	141	85
Duisburg	108	143	85
Münster	139	125	86
Rotterdam	98	142	92
Den Haag	95	149	95
Amsterdam Airport Schiphol	80	123	79
Eindhoven Airport	143	127	79
Münster Osnabrück International Airport	>147	137	92
Flughafen Düsseldorf International	>124	161	101

Bronnen: Google Maps, www.9292ov.nl, www.ns.nl, Internationale Reisplanner NS en anderen, bewerkt door Horwath HTL

Per openbaar vervoer kan Deventer binnen nog geen half uur vanuit twee middelgrote Nederlandse gemeenten (Apeldoorn en Zwolle) worden bereikt. Als de

reistijd per openbaar vervoer wordt uitgebreid naar circa anderhalf uur vallen ook de vier grootste Nederlandse gemeenten (Amsterdam, Den Haag en Utrecht) én het Duitse Oberhausen binnen de radius. Waar de reistijd vanuit Nederlandse gemeenten per openbaar vervoer juist korter is dan of in ieder gelijk is aan de reistijd per auto, is de reistijd vanuit Duitsland beduidend langer per openbaar vervoer dan per auto.

Per auto kan Deventer binnen grofweg een half uur vanuit de middelgrote Nederlandse gemeenten Apeldoorn en Zwolle worden bereikt. Als de reistijd per auto wordt uitgebreid naar circa anderhalf uur blijken alle vier de grootste Nederlandse gemeenten alsook vier grote Duitse (Oberhausen, Osnabrück, Duisburg en Münster) gemeenten binnen de radius te vallen. Hiermee is Deventer centraal gelegen tussen stedelijke concentraties in Nederland en Duitsland, maar liggen slechts twee Nederlandse middelgrote gemeenten relatief dichtbij.

Per auto kan Deventer vanuit vier luchthavens binnen circa anderhalf uur worden bereikt (Amsterdam Airport Schiphol, Eindhoven Airport, Münster Osnabrück International Airport en Flughafen Düsseldorf International). Per openbaar vervoer kan Deventer alleen vanuit Amsterdam Airport Schiphol binnen anderhalf uur worden bereikt. Hier is de reistijd per openbaar vervoer in vergelijking met de reistijd per auto niet alleen langer voor de twee Duitse luchthavens, maar ook voor Eindhoven Airport.

Met een eigen boot kan Deventer worden bereikt via de IJssel en de jachthaven van de Zeil & Motorboot Vereniging Deventer, gelegen in het noordwesten van Deventer op circa 2,5 kilometer afstand van het centrum van Deventer. De haven beschikt over 120 ligplaatsen en ruimte op de wal voor trailerboten. Op de wal is tevens beperkt ruimte om een tent op te zetten en op het parkeerterrein is ruimte voor vier campers. De vereniging beschikt over een clubschip en een aparte sanitaire voorziening op een schip ernaast. De jachthaven is alleen geopend gedurende de zomer.⁵

3.2 Demografie en werkgelegenheid

Deventer telde op 1 januari 2013 98.526 inwoners en was hiermee de 28^{ste} gemeente van Nederland met betrekking tot aantal inwoners⁶. Binnen COROP-gebied Zuidwest-Overijssel is Deventer de grootste gemeente⁷. Omdat Deventer wordt ervaren als prettige woongemeente, trekt ze inwoners aan die buiten de gemeente werken⁸. De inwoners van Deventer zijn minder vermogend dan gemiddeld in Overijssel en Nederland. Het gemiddeld besteedbaar jaarinkomen van particuliere huishoudens bedroeg er in 2010 €32.300 ten opzichte van €33.200 in Overijssel en €34.300 in Nederland⁹. Bovendien was in 2010 met 51% ten opzichte van respectievelijk 65% en 62% in Overijssel en Nederland het aantal koopwoningen in Deventer relatief laag¹⁰ en bedroeg de gemiddelde

⁵ Bron: Website Jachthaven Deventer

⁶ Bron: Atlas voor gemeenten 2013

⁷ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

⁸ Bron: Terugkoppeling Gemeente Deventer

⁹ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

¹⁰ Bron: Gemeente Op Maat Deventer 2011 – Centraal Bureau voor de Statistiek

woningwaarde in Deventer €206.000 in 2012 ten opzichte van €214.000 in Overijssel en €232.000 in Nederland¹¹. Hier staat tegenover dat 1) het gemiddelde inkomen in Deventer het afgelopen decennium substantieel is toegenomen, 2) Deventer vooral in Vijfhoek de laatste jaren veel heeft gebouwd in de markt voor vrijstaande huizen in het midden en hogere segment en 3) het gemiddelde inkomen in de regio op het gewenste niveau ligt voor de ontwikkeling van diverse voorzieningen¹².

In Deventer is de werkloosheid iets hoger dan gemiddeld. Op iedere 1.000 inwoners in de leeftijdscategorie 20 tot 65 jaar maakten er eind 2012 39 gebruik van een WW-uitkering, terwijl dit er in Overijssel en Nederland respectievelijk 37 en 34 waren¹³. Wel is, in tegenstelling tot de trend onder de 50 grootste Nederlandse gemeenten, waar de ontwikkeling min of meer stabiel was, het aantal banen in Deventer in 2009 en 2011 sterk gestegen, waardoor het aantal banen sinds 2009 boven het gemiddelde onder de 50 grootste Nederlandse gemeenten ligt, ondanks een tegentrend in 2012¹⁴.

Onderstaande tabel toont de verdeling van de werkgelegenheid in Deventer over de verschillende sectoren. Hieruit kan worden opgemaakt dat de werkgelegenheid in Deventer voor een groot deel wordt bepaald door de sectoren zorg en handel, op de voet gevolgd door de sectoren industrie en specialistische zakelijke dienstverlening. Als overige zakelijke dienstverlening wordt opgeteld bij specialistische zakelijke dienstverlening is dit in de plaats van industrie de derde grootste sector met betrekking tot werkgelegenheid.

Tabel 4. Werkgelegenheid per sector, medio 2011

Sector	Vestigingen		Werkgelegenheid	
	Aantal	Aandeel in %	Aantal	Aandeel in %
Zorg	426	7.2	8.482	18.1
Handel, reparatie van auto's	1.476	24.8	8.382	17.9
Industrie	203	3.4	6.489	13.8
Specialistische zakelijke dienstverlening	1.170	19.7	5.053	10.8
Onderwijs	174	2.9	3.196	6.8
Bouwnijverheid	394	6.6	2.156	4.6
Overige zakelijke dienstverlening	280	4.7	1.966	4.2
Informatie, communicatie	325	5.5	1.776	3.8
Openbaar bestuur, overheid	16	0.3	1.777	3.8
HORECA	276	4.6	1.737	3.7
Landbouw, bosbouw, visserij	312	5.2	1.642	3.5
Vervoer en opslag	90	1.5	1.081	2.3
Cultuur, sport, recreatie	316	5.3	812	1.7
Overige dienstverlening	308	5.2	787	1.7
Financiële instellingen	97	1.6	737	1.6
Onroerende goed	75	1.3	532	1.1
Waterwinning, -distributie, -afvalbeheer	11	0.2	168	0.4
Utiliteiten	2	0.0	149	0.3
Totaal	5.951	100	46.922	100

Bron: Statistisch Zakboek Deventer 2012 – Gemeente Deventer

¹¹ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

¹² Bron: Terugkoppeling Gemeente Deventer

¹³ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

¹⁴ Bron: Atlas voor gemeenten 2013

3.3 Economie

3.3.1 Introductie

Al in de achtste eeuw woonden er mensen op de plaats waar nu Deventer ligt, maar de meest noemenswaardige groei maakte Deventer mee tijdens de ontwikkeling van de Hanze in de 14^e en 15^e eeuw. Dit was een economisch verbond van Nederlandse, Belgische en Duitse Hanzesteden, waartussen een rijke handel werd gedreven in artikelen zoals zout, granen, hout, bier, wijn, laken, bijenwas en pelzen. De zee en rivieren vormden de belangrijkste schakel in het vervoer. In Deventer, gelegen aan de IJssel, werden er jaarlijks maar liefst zes jaarmarkten georganiseerd die elk meerdere dagen duurde en kooplieden trokken uit heel Europa. Nog steeds is het Deventer bedrijfsleven op het buitenland georiënteerd. In de jaren voor crisisjaar 2009 groeide de export overwegend sneller dan in de rest van Nederland¹⁵. Hoewel een toenemende internationalisering heeft geleid tot een grotere concurrentie enerzijds en een fysieke ontkoppeling en daardoor kleiner wordende binding anderzijds, zijn hierdoor wel de afzetmarkten van Deventer bedrijven groter geworden^{16,17}.

Alhoewel op kleinere schaal, werkt Deventer tegenwoordig ook nog steeds samen met andere gemeenten. In de Economische Visie Stedendriehoek is een gezamenlijke economische koers voor de komende jaren uitgezet voor ondernemers in de Stedendriehoek, die bestaat uit de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen. De drie hoofdlijnen van de visie zijn 1) een grotere inzet voor innovatie, 2) zorgen dat er een goed opgeleid arbeidspotentieel beschikbaar is en 3) het versterken van het vestigingsklimaat.¹⁸

Ook van grote invloed op het huidige karakter van Deventer was de industriële revolutie¹⁹. Hoewel de sector als werkgever steeds meer aan belang inboet en ook het aandeel van de toegevoegde waarde - langzaam - afneemt, is het nu nog steeds de tweede grootste sector in de Deventer werkgelegenheid en heeft het nog steeds het grootste aandeel in de toegevoegde waarde. In 2008 nam de Deventer industrie ruim 21% van het bruto regionaal product voor rekening, wat aanzienlijk meer was dan het landelijke aandeel van de sector van ruim 13%²⁰. Doordat de industrie een belangrijke klant is voor veel bedrijven in andere sectoren, is het gewicht van de industrie voor de regionale economie nog groter dan uit de cijfers naar voren komt. Een belangrijke en bovendien sterk groeiende sector in het hedendaagse Deventer is de zakelijke dienstverlening, die niet alleen belangrijk is voor de werkgelegenheid, maar ook veel toegevoegde waarde genereert. Samen met internationale bedrijvigheid vormt deze sector doorgaans een belangrijke generator voor zakelijke hotelvraag. Tot slot valt in modern Deventer het grote gewicht van de zorgsector op in zowel werkgelegenheid als toegevoegde waarde.²¹

¹⁵ Bronnen: Economische verkenning 2009 / 2011 – Gemeente Deventer

¹⁶ Bronnen: Economische verkenning 2009 / 2011 – Gemeente Deventer

¹⁷ Bron: Website VVV Deventer

¹⁸ Bron: Website Gemeente Deventer

¹⁹ Bron: Website VVV Deventer

²⁰ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

²¹ Bronnen: Economische verkenning 2009 / 2011 – Gemeente Deventer

3.3.2 Bedrijven, stichtingen en verenigingen

Op het moment van schrijven zijn er 4.725 Deventer bedrijven, stichtingen en verenigingen als zijnde economisch actief ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Daarvan behoren er 14 tot het grootbedrijf met meer dan 250 voltijd werknemers. Hiermee is het aandeel van het grootbedrijf met 0,30% zeer klein. Bovendien zijn het over het algemeen geen bedrijven waarvan een grote vraag naar hotelkamers verwacht wordt. In de jaren voor crisisjaar 2009 maakte het grootbedrijf in Deventer een negatieve banenontwikkeling door²². Deze bedrijven hadden bovengemiddeld veel last van de eerdere economische dip in de periode 2003-2005²³. In diezelfde tijd stond een gebrek aan substantiële ruimte op bedrijventerreinen voor uitbreiding of nieuwe vestigingen een positieve ontwikkeling van het grootbedrijf in de weg²⁴. Toch is het aandeel van het grootbedrijf in Deventer nog altijd groter dan bijvoorbeeld het gemiddelde aandeel van het grootbedrijf in de 4 grootste Nederlandse gemeenten (0,17%).²⁵

3.3.3 Kantoren

Regionaal gezien kunnen de kantorenmarkten in Apeldoorn en Zwolle als de voornaamste concurrenten van Deventer worden beschouwd²⁶. Hoewel Deventer zich steeds meer ontwikkelt tot een kantoorstad, zijn de kantorenvoorraad van Apeldoorn en Zwolle respectievelijk ruim 2,2 en ruim 2,6 keer groter dan de kantorenvoorraad van Deventer. Uit onderstaande tabel blijkt dat met respectievelijk 4,7m² en 7,1m² kantooroppervlak per inwoner ook de relatieve kantoorvoorraad in Apeldoorn en Zwolle aanzienlijk groter is dan de relatieve kantoorvoorraad in Deventer van 3,3m² per inwoner, die overigens in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde ook aan de hoge kant is. Behalve de voorraad was in de periode 2007 tot en met 2012 zonder uitzondering ook de opname groter in Apeldoorn en Zwolle dan in Deventer²⁷.

Tabel 5. Relatieve kantorenvoorraad Deventer

	Deventer	Apeldoorn	Zwolle	Nederland
Voorraad in m ²²⁸	329.000	738.400	871.000	45.882.400
Inwoners ²⁹	98.526	157.282	122.486	16.778.025
Voorraad / inwoner	3,3	4,7	7,1	2,7

Diverse bronnen

In Deventer kunnen 2 concentraties van kantoren worden geïdentificeerd: Deventer Hanzepark met een opname, aanbod en kantorenmarkratio (de verhouding van opname / vraag enerzijds en aanbod anderzijds) van respectievelijk 3.200m², 69.700m² en 5% en Deventer Centrum met een opname, aanbod en kantorenmarkratio van respectievelijk 1.900m², 8.700m² en 22%. Met deze verhoudingen is er op het Hanzepark sprake van een flink overaanbod, terwijl Deventer Centrum juist een gezonde kantorenmarkt heeft. Het zoeken van enkele

²² Bronnen: Economische verkenning 2009 / 2011 – Gemeente Deventer

²³ Bronnen: Economische verkenning 2009 / 2011 – Gemeente Deventer

²⁴ Bronnen: Economische verkenning 2009 / 2011 – Gemeente Deventer

²⁵ Bron: Handelsregister – Kamer van Koophandel

²⁶ Bronnen: Economische verkenning 2009 / 2011 – Gemeente Deventer

²⁷ Bron: Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2013 - Dynamis

²⁸ Bron: Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2013 - Dynamis

²⁹ Bron: Atlas voor gemeenten 2013

grote partijen naar kantoorruimte in de binnenstad van Deventer zorgt voor beweging op de markt.³⁰

In de periode 2007-2012 is de gehele Deventer kantorenmarkt aanzienlijk ruimer geworden. Was de kantorenmarkratio in Deventer in 2007 nog 22%, daalde deze tot slechts 7% in 2012. Daarmee was de kantorenmarkratio in Deventer aanzienlijk lager dan in de 4 grootste Nederlandse steden (13%), overige Nederlandse steden (13%) en alle Nederlandse steden (13%). De kantorenmarkratio in Deventer was ook lager dan die in de concurrerende markt van Apeldoorn (9%), maar gelijk aan die in de concurrerende markt van Zwolle (7%). Door het ruimer worden van de kantorenmarkt in Deventer was er begin 2013 met 27% van de voorraad sprake van een bovengemiddelde leegstand³¹. Ter vergelijking: naar schatting bedroeg de leegstand in de concurrerende kantorenmarkten van Apeldoorn en Zwolle begin 2013 respectievelijk 19% en 15%³². In de Nederlandse kantorenmarkt bedroeg de leegstand circa 17%³³. Zelfs als rekening wordt gehouden met de eerdere observatie dat het kantooroppervlak in verhouding tot de bevolking in Deventer groter is dan in heel Nederland (3,3 m² per inwoner ten opzichte van 2,7 m² per inwoner → 122%), is het verschil in de leegstand in Deventer en de leegstand in heel Nederland groot (27% ten opzichte van 17% → 159%).³⁴

De gemeente heeft een plan van aanpak voor de leegstandsbestrijding opgesteld en er is eind september 2011 besloten het kantorenprogramma op Bedrijvenpark A1 te schrappen³⁵. In het afgelopen jaar zijn dan ook geen nieuwe projecten gestart of is er nieuwbouw in de regio opgeleverd.³⁶

3.3.4 Bedrijventerreinen

De totale voorraad bedrijventerrein in Deventer meet ongeveer 350 hectare, met in het algemeen een voldoende tot goede kwaliteit. Slechts 6% van de voorraad is verouderd³⁷. De behoefte aan bedrijventerrein is groot, mede vanwege de goede bereikbaarheid via weg, water en spoor³⁸. Het leegstandspercentage op de Deventer bedrijventerreinen ligt dan ook slechts een fractie boven het Nederlands gemiddelde. Bij voldoende beschikbaar uitgeefbaar terrein zou Deventer zeker 5-10 hectaren per jaar kunnen uitgeven³⁹. Ook voor de komende jaren is de behoefte van bedrijven aan uitbreidingsruimte groot, ook al zal de ontwikkeling afvlakken⁴⁰. Deventer heeft al jaren nagenoeg geen uitgeefbare grond. Kwaliteitsverbetering en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in Deventer speelden daarom een belangrijke rol. Er is de afgelopen jaren circa twintig hectare geherstructureerd en gerevitaliseerd en circa tien hectare ruimtewinst gerealiseerd. Over het terrein aan de Westfalenstraat vinden onderhandelingen plaats, de komende jaren wordt

³⁰ Bron: Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2013 - Dynamis

³¹ Bron: Concept structuurvisie leegstand deel A: de beschrijving – Gemeente Deventer

³² Bron: Concept structuurvisie leegstand deel A: de beschrijving – Gemeente Deventer

³³ Bron: Concept structuurvisie leegstand deel A: de beschrijving – Gemeente Deventer

³⁴ Bron: Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2013 - Dynamis

³⁵ Bron: Locaties 2012 - PropertyNL

³⁶ Bron: Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2013 - Dynamis

³⁷ Bron: Locaties 2012 - PropertyNL

³⁸ Bron: Locaties 2012 - PropertyNL

³⁹ Bronnen: Economische verkenning 2009 / 2011 – Gemeente Deventer

⁴⁰ Bronnen: Economische verkenning 2009 / 2011 – Gemeente Deventer

de herstructurering van het verouderde Havenkwartier tot een modern woon-werkgebied opgepakt en daarnaast zijn de Essent-locatie en de voormalige melkfabriek aan de Harderwijkerstraat aangewezen als herstructureringslocaties. Daarmee beslaat de totale herstructureringsopgave voor de komende jaren circa achttien hectare. Naast herstructurering is in 2011 een start gemaakt met de ontwikkeling van een lokaal en kleinschalig bedrijventerrein in Bathmen en heeft de ontwikkeling van Bedrijvenpark A1 prioriteit. Met het nieuwe Bedrijvenpark A1 creëert Deventer de mogelijkheid om een impuls te geven aan een toekomstgerichte versterking van de Deventer economie⁴¹. Voor de periode na de uitgifte van Bedrijvenpark A1 heeft de gemeente geen hectaren bedrijventerrein meer in de pijplijn^{42, 43}.

Op dit moment zijn er vijf bedrijventerreinen, wordt er één bedrijventerrein herontwikkeld en wordt er één bedrijventerrein ontwikkeld. De verschillende soorten bedrijventerreinen zijn omschreven in onderstaande tabel. Ze variëren in locatie, omvang, leeftijd en milieuclassificatie, maar hebben met elkaar gemeen dat ze allemaal verschillende soorten bedrijven huisvesten in de plaats van een duidelijke specialisatie te hebben.

Tabel 6. Omschrijving bedrijventerreinen Deventer

Naam	Omschrijving
Kloosterlanden	Ten noorden van de snelweg A1 tussen de afslagen Deventer en Deventer Oost ligt Kloosterlanden. Het is aangesloten op de A1 en heeft een verbinding met het Basiskanaal. Met 110 hectare en 300 bedrijven is Kloosterlanden het grootste Deventer bedrijventerrein met betrekking tot werkgelegenheid. Er zijn verschillende soorten kleine en grote bedrijven te vinden in milieuclassificatie 5.
	In 2008 is ten noorden van het oude Kloosterlanden een nieuw deel opgeleverd: De Westfalenstraat met circa 5,5 hectare en waar voor verschillende soorten bedrijven in milieuclassificatie 3 vervoer over water mogelijk is.
Bergweide	Met 154 hectare en 150 bedrijven is Bergweide, gelegen ten noordwesten en westen van Kloosterlanden, fysiek het grootste bedrijventerrein van Deventer. Er zijn verschillende soorten kleine en grote bedrijven gehuisvest. Bergweide is opgesplitst in 5 delen. Bergweide 1 en 2 worden herontwikkeld tot het Havenkwartier en Bergweide 3 en 4 zijn de afgelopen jaren vernieuwd. Bergweide 3-5 hebben allemaal milieuclassificatie 5.
	Bergweide 3 ligt in het meest noordelijke deel van Bergweide. Onder de verschillende soorten bedrijven zijn er onder meer dienstverleners. Er zijn kantoren en aan de groene randen van het terrein wordt er gewoond.
	Bergweide 4 ligt in het centrale deel van Bergweide. Het huisvest verschillende soorten bedrijven en heeft een aantal kantoorlocaties.
	Bergweide 5 ligt in het meest westelijke deel van Bergweide en is van de 3 het best ontsloten door het water. Het huisvest verschillende soorten bedrijven, waaronder het Postillion Hotel Deventer. Hoewel de gemeente er geen uitgeefbaar terrein meer heeft, heeft de ontwikkelaar nog vrije kavels.
De Weteringen	De Weteringen is in 1990 aangelegd en daarmee één van de jongste Deventer bedrijventerreinen. Het is ten noorden van de A1 gelegen, nabij afslag Deventer Oost. De Weteringen beslaat 23 hectare, waarvan vrijwel alle kavels zijn uitgegeven, en heeft milieuclassificatie 3 en onder voorwaarden 4. Behalve een groot aantal autobedrijven, zijn er verschillende soorten bedrijven, waaronder zakelijke dienstverleners.
Smeenkhof	De Smeenkhof is een kleinschalig en jong bedrijventerrein van 4 hectare dat in 2000 is aangelegd. Het heeft een bedrijvendeel en een woon-werkgedeelte. De veelal kleinschalige bedrijven in milieuclassificatie 3 kennen een grote diversiteit.

⁴¹ Bronnen: Economische verkenning 2009 / 2011 – Gemeente Deventer

⁴² Bronnen: Economische verkenning 2009 / 2011 – Gemeente Deventer

⁴³ Bronnen: Economische verkenning 2009 / 2011 – Gemeente Deventer

Naam	Omschrijving
Lettele	De wijk Lettele in het noordoosten van Deventer heeft voornamelijk voor eigen gebruik en voor mensen die een binding hebben met Lettele een bedrijventerrein met milieuclassificatie 2, waar een combinatie van bedrijvigheid en wonen mogelijk is.
Havenkwartier – herontwikkeling	Het Havenkwartier is een havengebied van 15 hectare dat wordt geherstructureerd naar een woon-werkgebied met milieuclassificatie 3 bedoeld voor creatieve ondernemers en dienstverleners ⁴⁴ .
Bedrijvenpark A1 – ontwikkeling	Het toekomstige Bedrijvenpark A1 ligt ten zuiden van de snelweg A1 tussen de afslagen Deventer en Deventer Oost. Het Bedrijvenpark A1 is aan de oostelijke kant direct aangesloten op de A1. In de planning is ook een westelijke ontsluiting voorzien. Het bedrijvenpark is bovendien direct aangesloten op de N348, de belangrijkste verkeersader door Deventer. Het terrein is ongeveer 120 hectare groot, met een netto uitgeefbaar oppervlakte van circa 56 hectare. Bedrijvenpark A1 wordt een modern en gemengd bedrijventerrein met milieuclassificatie 3 waar duurzaamheid hoog in het vaandel staat. De start van de optie-uitgifte voor kavels vond eind 2012 plaats. ⁴⁵

Bronnen: Vestigingskaart Bedrijven Website Gemeente Deventer, Website Gemeente Deventer

3.3.5 Zakelijke groepsmarkt

Als wordt gesproken over het zakelijke groepssegment wordt ook wel gerefereerd aan de ‘MICE-markt’. MICE staat voor ‘Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions’ en omvat verschillende soorten zakelijke groepsactiviteiten, waaronder vergaderingen, motivatierizen, congressen en vakbeurzen. Hiervan bieden van oudsher vooral congressen en vergaderingen de meeste mogelijkheden voor Nederlandse hotels. Bij motivatierizen draait het vooral om het belonen van behaalde resultaten of het motiveren van het behalen van toekomstige resultaten door middel van ontspannende belevenissen. Over het algemeen worden hier exotische en/of avontuurlijke bestemmingen voor gekozen, waardoor Nederland relatief weinig actief is op deze markt. Voor vakbeurzen is vaak veel ruimte vereist, waardoor ze meestal plaatsvinden in de grootste beurscomplexen van Nederland. Hierbij kan worden gedacht aan Beurs- en Congrescentrum RAI, World Forum Den Haag en Maastricht Expositie- en Congrescentrum (MECC). Dergelijke beurscomplexen zijn vaak geheel of gedeeltelijk in eigendom van gemeentelijke instanties en hebben in de geschiedenis de nodige moeilijkheden ondervonden om een voldoende hoge bezetting en een gezonde bedrijfsvoering te realiseren. Bovendien heeft een groot deel van de beurzen een nationale in de plaats van een internationale aantrekkingskracht, wat voor Nederland wil zeggen dat bezoekers zelden in de omgeving van het beurscomplex blijven overnachten. Deventer beschikt niet over een beurscomplex. Onder meer vanwege de relatief grote afstand tot een noemenswaardige luchthaven met internationale vluchten en een gebrek aan grootschalige accommodaties, heeft Deventer bovendien geen geschikte propositie voor de congresmarkt. Hiermee blijft in de huidige marktomstandigheden van de mogelijke onderdelen van de zakelijke groepsmarkt alleen de vergadermarkt over.

Onder de kop ‘eten & drinken’ op de website van de VVV Deventer is de sub-kop ‘vergaderen’ te vinden. Door hierop te klikken verschijnt een overzicht van vergaderaccommodaties in en om Deventer. In het overzicht zijn zeventien

⁴⁴ Bron: Locaties 2012 - PropertyNL

⁴⁵ Bronnen: Interview en website Gemeente Deventer

accommodaties opgenomen, waarvan dertien in Deventer. Eén van die dertien betreft een landgoed met twee woningen die alleen kunnen worden gehuurd op basis van meerdaagse arrangementen. Zo blijven er dertien accommodaties over, die kunnen worden aangevuld met Postillion Hotel Deventer, Fletcher Hotel Gilde en Brasserie Boode, die geen van alle in het overzicht zijn opgenomen. In totaal zijn dus zestien accommodaties in Deventer geïdentificeerd waar vergaderingen kunnen worden geaccommodeerd. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 7. Overzicht zaalruimte Deventer

Naam	Z	C	Type accommodatie
De Latijnse School	7	152	Gespecialiseerde accommodatie
Logegebouw Deventer	1	60	Gespecialiseerde accommodatie
Brasserie Boode	4	?	Gespecialiseerde accommodatie
Postillion Hotel Deventer	10	250	Hotel
Sandton IJsselhotel	5	80	Hotel
Fletcher Hotel Gilde	2	30	Hotel
De Keizerskroon	2	85	Speciale accommodatie: HORECA
De Oude Mariakerk	1	400	Speciale accommodatie: culturele instelling
Atelier Droom en Daad	1	20	Speciale accommodatie: culturele instelling
De Bergkerk	1	?	Speciale accommodatie: culturele instelling
Go Ahead Eagles Business Lounge	2	500	Speciale accommodatie: sportaccommodatie
Sport- en Belevingscentrum De Scheg	2	175	Speciale accommodatie: sportaccommodatie
Alice Eddes WineConsultancy	3	120	Speciale accommodatie: handel
Geert Groote Universiteit	3	90	Speciale accommodatie: educatieve instelling
Flexible Office	3	34	Speciale accommodatie: ondernemershuis
Het Jordenshuis	5	?	Speciale accommodatie: ondernemershuis
Totaal (16 accommodaties)	52	1.996	

Bronnen: VVV Deventer, Websites accommodaties, www.holland.com/global/Meetings/Meeting-tools/venue-finder, www.vergaderlocaties.nl, www.dnls.nl/vergaderlocatie, www.vergaderhamer.nl, Terugkoppeling Gemeente Deventer, bewerkt door Horwath HTL

Z = aantal zalen, C = capaciteit in aantal gasten

Er kunnen slechts 3 gespecialiseerde accommodaties worden geïdentificeerd waarvoor het verhuren van zaalruimte aan de zakelijke en ook de toeristische markt de primaire bedrijfsactiviteit is: de kleinschalige Latijnse School met 7 zalen en een capaciteit van 152 gasten, het kleinschalige Logegebouw Deventer met 1 zaal en een capaciteit van 60 gasten en Boode dat sinds een paar jaar bezig is met een sterkere concentratie op de zakelijke markt⁴⁶. Daarnaast bieden 3 hotels gezamenlijk 17 zalen met een capaciteit van 360 gasten aan. Hoewel deze hotels het verhuren van zaalruimte aan de zakelijke markt niet als primaire bedrijfsactiviteit zullen beschouwen en ook hier het aanbod kleinschalig is, zijn ze naar verwachting wel goed ingespeeld op de betreffende markt. De overige elf accommodaties lijken het verhuren van zaalruimte aan de zakelijke markt als een extra bron van inkomsten en niet als primaire bedrijfsactiviteit te zien.

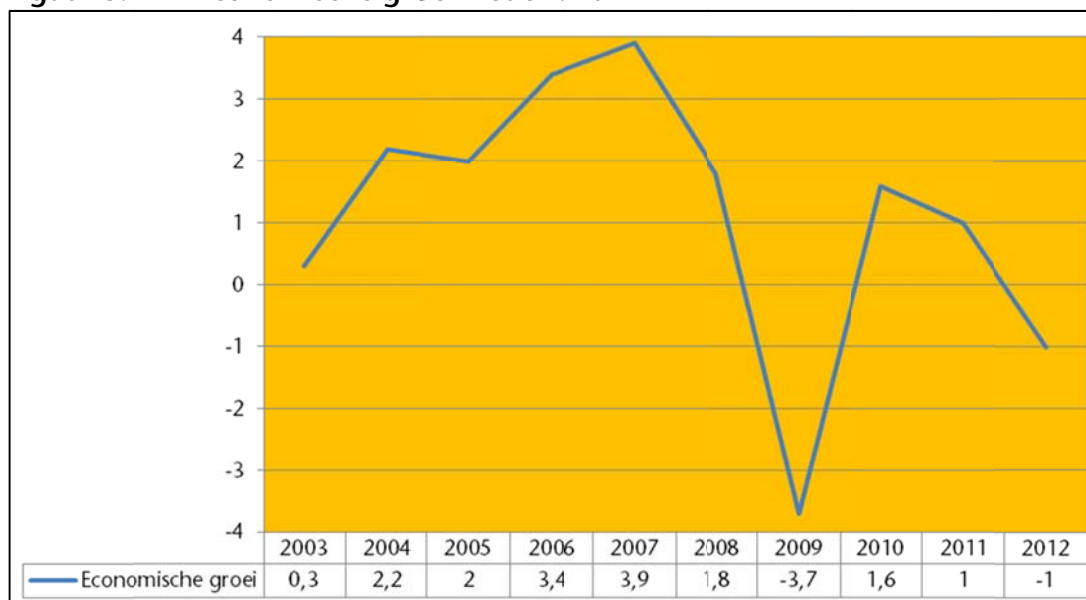
3.3.6 Economische groei

Gedurende de laatste maanden van 2008 waren in Nederland de eerste tekenen van een economische crisis te merken, waarna de economie in 2009 een grote daling vertoonde. In 2010 was sprake van een voorzichtig herstel, maar midden

⁴⁶ Bron: Terugkoppeling Gemeente Deventer

2011 ontstonden vanwege onzekerheden in de Europese economieën speculaties met betrekking tot een dubbele crisis. Aan het einde van 2011 nam het Centraal Plan Bureau (CPB) een scenario aan waarin er geen verdere escalaties plaatsvinden, maar er op korte termijn geen oplossingen ontstaan voor de schuldencrisis⁴⁷. Dit scenario werd overgenomen in het Centraal Economisch Plan 2012. In april 2012 bleek het Kabinet er echter niet in te zijn geslaagd om tot een begroting voor 2013 te komen waarmee het Nederlandse begrotingstekort wordt teruggebracht naar 3%⁴⁸, waarna er een breuk kwam en de regering viel⁴⁹. Later die maand lukte het de oppositie wel om tot een akkoord voor een begroting te komen⁵⁰, maar dit alles heeft wel gezorgd voor een daling in de economie in 2012. De economische ontwikkeling in Nederland gedurende de afgelopen tien jaar is geïllustreerd in onderstaande figuur. In de periode 2003-2012 was de gemiddelde economische jaargroei in Nederland 1,2%.

Figuur 5. Economische groei Nederland



Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek
2008 t/m 2012 o.b.v. voorlopige cijfers

Voor de provincie Overijssel en COROP-regio Zuidwest Overijssel zijn alleen gegevens beschikbaar over 2008-2012. In deze periode bedroeg de gemiddelde groei per jaar in Nederland, Overijssel en COROP-regio Zuidwest Overijssel respectievelijk -0,1%, 0,5% en 0,9%⁵¹. Hiermee was de gemiddelde economische groei in Zuidwest Overijssel groter dan in Overijssel en was de gemiddelde economische groei in Overijssel groter dan in Nederland.

Voor Deventer zijn gegevens beschikbaar tot en met 2010. In Figuur 6 zijn deze gegevens vergeleken met gegevens over de ontwikkeling van de Nederlandse economie. Hieruit blijkt dat de economische groei in Deventer sinds 2008 hoger is dan of gelijk is aan de economische groei in Nederland. Doordat de jaren ervoor

⁴⁷ Bron: Decemberraming 2011: Economische vooruitzichten 2012 – Centraal Plan Bureau

⁴⁸ Bron: Nieuwsbericht NOS d.d. 21-04-2012

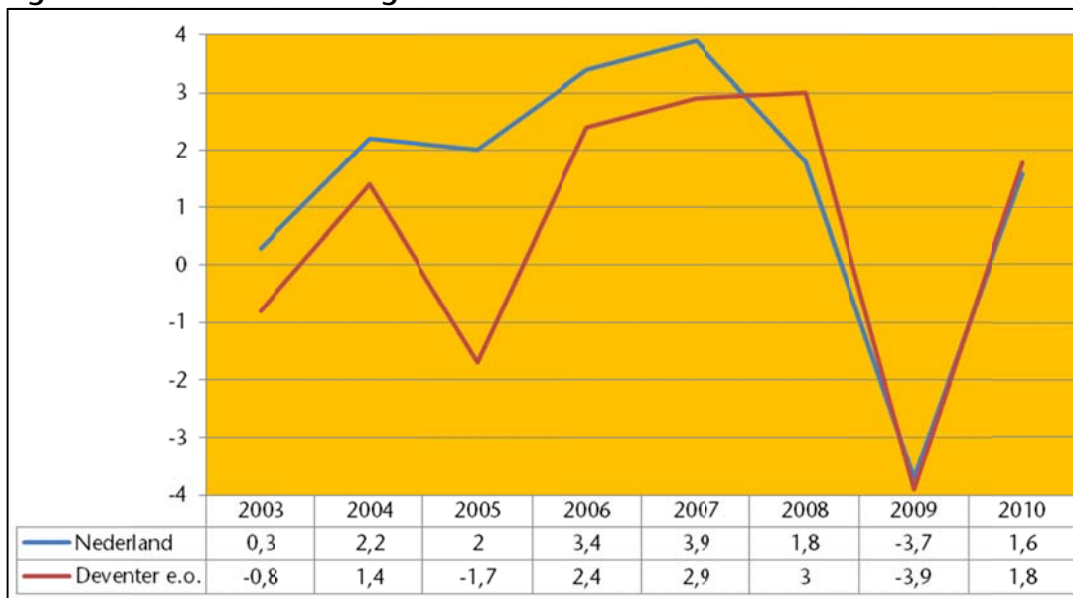
⁴⁹ Bron: Nieuwsbericht NOS d.d. 23-04-2012

⁵⁰ Bron: Nieuwsbericht RTL Z d.d. 26-04-2012

⁵¹ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

juist sprake was van een omgekeerd beeld, is de gemiddelde economische groei per jaar in de periode 2003-2010 met 0,6% ten opzichte van 1,4% aanzienlijk lager in Deventer dan in Nederland.

Figuur 6. Economische groei Deventer



Bronnen: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek (Nederland), Economische Verkenning 2011– Gemeente Deventer (Deventer)

3.4 Toerisme

In 2011 ontving Deventer 856.000 toeristische bezoekers die er in totaal 1.655.000 bezoeken brachten, waarmee Deventer eenzelfde toeristische aantrekkingskracht had als Leeuwarden en Leiden. Wel was het aantal bezoekers in Deventer in 2012 lager dan in 2011⁵² en in 2011 lager dan in 2010, waarmee sprake is van een neergaande trend. In 2011 was de gemiddelde frequentie in Deventer 1,9 bezoeken per bezoeker. Alle 29 andere aan een toeristisch onderzoek deelnemende Nederlandse gemeenten hadden dat jaar een hogere bezoekfrequentie, variërend van 2,0 tot 3,5. Samen met Zutphen had Deventer van de onderzochte Nederlandse gemeenten dan ook het hoogste aandeel van initiële bezoekers. In 2012 nam de toch al lage bezoekfrequentie in Deventer zelfs af tot 1,8⁵³. Samen met Groningen was Deventer in 2011 bovendien de enige van de onderzochte gemeenten die meer bezoekers trekt uit andere provincies dan de eigen provincie. In 2011 was de gemiddelde besteding van bezoekers in Deventer €37, minder dan het gemiddelde van €42 onder de overige onderzochte Nederlandse gemeenten. In 2012 was de gemiddelde besteding van bezoekers in Deventer met 16% gedaald naar €31⁵⁴. Net als in alle andere onderzochte gemeenten is winkelen voor plezier in Deventer de belangrijkste motivatie voor een bezoek, maar het aandeel hiervan is relatief klein. Van verschillende mogelijke recreatieve/toeristische activiteiten

⁵² Bron: Toeristische bezoek aan steden Belangrijkste uitkomsten Deventer 2005-2012 april 2013 – gemeente Deventer

⁵³ Bron: Toeristische bezoek aan steden Belangrijkste uitkomsten Deventer 2005-2012 april 2013 – gemeente Deventer

⁵⁴ Bron: Toeristische bezoek aan steden Belangrijkste uitkomsten Deventer 2005-2012 april 2013 – gemeente Deventer

worden in Deventer relatief veel bezoeken gebracht aan evenementen en worden er relatief veel stadswandelingen gemaakt.⁵⁵

Deventer beschikt over een relatief groot en gevarieerd winkelaanbod waaronder diverse galerieën en antiquariaten. Eind 2008 nam Deventer na Maastricht samen met Den Bosch, Haarlem en Groningen een tweede plaats in op een ranglijst van de Consumentenbond van beste winkelstad van Nederland⁵⁶. Hoewel Deventer met betrekking tot winkelen doordat kleinere regiogemeenten hun inwoners steeds beter aan zich weten te binden wel moeilijkheden ondervindt⁵⁷, heeft Deventer op dit vlak behalve een lokale nog steeds ook een regionale centrumfunctie. Om deze functie te behouden, is het plan opgevat om Deventer als dé winkelstad voor bijzondere winkels in het land op de kaart te zetten door middel van gezamenlijke initiatieven van MKB en gemeente, zoals de website 'Start nu je winkel in Deventer!^{58, 59}

Ieder jaar zijn er vijf grote evenementen in Deventer. Al meer dan 15 jaar vindt in juli het 3-daagse internationale straattheaterfestival 'Deventer Op Stelten' plaats dat tegenwoordig ruim 130.000 bezoekers trekt. Op de eerste augustus van het jaar vindt De Deventer Boekenmarkt plaats, de grootste boekenmarkt van Europa met 878 boekenkramen van verschillende aard, verdeeld over 6 kilometer boekenmarkt langs de IJsselkade en in de binnenstad. Aan het einde van het jaar, rond de kerstperiode, komt twee dagen lang in Deventer de stad van de Engelse schrijver Charles Dickens tot leven. In het historische Bergkwartier worden ruim 900 personages uit de beroemde boeken van de schrijver uitgebeeld. Het Dickens Festijn wordt jaarlijks bezocht door ruim 150.000 bezoekers. Een paar keer per jaar is er in Deventer kermis. Met circa 100.000 bezoekers is de Deventer kermis de grootste van de regio⁶⁰. Het jaar wordt in Deventer afgesloten met het vijfdaagse Humorfestival: 40 humoristische voorstellingen en activiteiten van verschillende aard en op verschillende podia verspreid door de stad. Daarnaast vinden er jaarlijks nog een aantal kleinere evenementen plaats, zoals de Goede Vrijdagmarkt, diverse festiviteiten op Koninginnedag, de Zomerkermis, Tour de Terras, Film op de Brink en de intocht van Sinterklaas.⁶¹

Kenmerkend voor Deventer is de ligging van de stad en zijn omgeving aan de rivier de IJssel. Gedurende de zomermaanden is de historische Wellekade het vertrekpunt van diverse tochten verzorgd door diverse rederijen over de IJssel. Zo zijn er korte vaartochten van één uur langs de skyline van Deventer, zijn er diverse lunchtochten en moon light cruises, is er een drie uur durende tocht naar Hanzestad Zutphen, zijn er diverse dagtochten naar andere Hanzesteden als Doesburg, Hattem, Kampen en Zwolle en zijn er dagtochten naar Arnhem, Doetinchem en Urk. Bovendien beschikt Deventer over een unieke voetveer om van de stadzijde naar de overzijde van de IJssel te komen en andersom. Aan de overzijde van de IJssel ligt natuurgebied de Ossenwaard, zijn diverse zandstrandjes te vinden en staat de

⁵⁵ Bron: Toeristisch bezoek aan steden 2011 – NBTC NIPO Research

⁵⁶ Bron: Nieuwsbericht De Stentor d.d. 28-11-2008

⁵⁷ Bronnen: Economische verkenning 2009 / 2011 – Gemeente Deventer

⁵⁸ Bron: Nieuwsbericht De Stentor d.d. 02-05-2013

⁵⁹ Bronnen: Economische verkenning 2009 / 2011 – Gemeente Deventer

⁶⁰ Bron: Terugkoppeling Gemeente Deventer

⁶¹ Bron: Website WV Deventer

gerestaureerde Bolwerksmolen. Waterrecreatie is bovendien mogelijk op de overdekte ijsbaan en in het tropisch zwemparadijs van de Scheg^{62, 63}

De strategische ligging aan het water heeft van Deventer aan het einde van de middeleeuwen een Hanzestad gemaakt met als resultaat een rijke historie. Het merk 'Hanzesteden langs de IJssel', waarvan Deventer een prominente deelnemer is, wordt behalve door de betreffende steden door het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen en het Hanzebureau uitgedragen. De laatste dertig jaar heeft Deventer bovendien veel gedaan aan het herstel en behoud van de historische binnenstad met name in de wijk het Bergkwartier. Het oude stratenpatroon in de binnenstad is nagenoeg nog geheel intact en honderden monumenten zijn gerestaureerd en veelal voorzien van nieuwe snijramen of gevelstenen. Enkele grote Rijksmonumenten zijn de Waag, de Lebuinuskerk en de Bergkerk⁶⁴. Diverse hoogtepunten uit de rijke geschiedenis van de stad zijn te ervaren in het Historisch Museum Deventer dat is gevestigd in de monumentale Waag uit 1528 in het hart van de stad. Ook het Speelgoedmuseum Deventer heeft een historische setting: het is gevestigd in twee middeleeuwse pakhuizen en biedt bovendien een overzicht van de ontwikkeling van speelgoed in Nederland. Het Hanzemuseum & Schenkerij De Leeuw toont een verzameling authentieke koekplanken, een collectie hang- en schootkoffiemolens, verschillende soorten blikken, chocolade- en marsepeinvormen en bakkersattributen en een oudhollands snoepwinkeltje. Met betrekking tot het culturele klimaat beschikt Deventer ook over stedelijke basisvoorzieningen met een regionale verzorgingsfunctie zoals de Schouwburg, het Poppodium, het Filmhuis en Theater Bouwkunde, die samen goed zijn voor circa 300.000 bezoekers^{65, 66}

Ten noorden van Deventer ligt Salland: een natuurgebied bestaande uit onder meer zeven landgoederen en een kleinschalig agrarisch landschap. Het merk 'Salland' wordt sinds vijf jaar in de markt gezet en heeft een tiental agrotouristische overnachtingsaccommodaties opgeleverd. Daarnaast ligt Deventer op een kruispunt van A-merken, zoals de Veluwe, de Achterhoek en Twente, waar Deventer samenwerkingsverbanden mee heeft^{67, 68}

3.5 Relevante ontwikkelingen

Op diverse plaatsen in eerdere onderdelen van dit hoofdstuk werd al duidelijk dat Deventer niet alleen vroeger, maar nu nog steeds in ontwikkeling is. Niet alle ontwikkelingsplannen zijn van belang voor toekomstige zakelijke en toeristische hotelvraag, maar sommige kunnen dat zeker wel zijn. Hieronder volgt een overzicht van relevante ontwikkelingen.

⁶² Bron: Terugkoppeling Gemeente Deventer

⁶³ Bron: Website VVV Deventer

⁶⁴ Bron: Terugkoppeling Gemeente Deventer

⁶⁵ Bron: Terugkoppeling Gemeente Deventer

⁶⁶ Bron: Website VVV Deventer

⁶⁷ Bron: Terugkoppeling Gemeente Deventer

⁶⁸ Bron: Terugkoppeling Gemeente Deventer

3.5.1 Generatoren voor toekomstige zakelijke hotelvraag

Het omvangrijkste plan dat al eerder is aangekaart is de geplande ontwikkeling van Bedrijvenpark A1. Samen met een verbreding van de A1 en een betere fietsverbinding, maakt het deel uit van het Masterplan Schipbeek, waarmee de gemeente Deventer laat zien wat de wensen zijn omtrent de ontwikkeling van de zuidelijke stadsrand⁶⁹. De realisatie van Bedrijvenpark A1 zorgt naar verwachting op de middellange tot lange termijn voor een stevige impuls voor de economie. Doordat er naar verwachting veel andere sectoren zullen zijn vertegenwoordigd dan de sector zakelijke dienstverlening, zorgt het naar verwachting voor een gemiddelde impuls voor zakelijke hotelvraag.

De eerder omschreven herontwikkeling van het Havenkwartier tot een modern woonwerkgebied gericht op creatieve ondernemers en dienstverleners zorgt naar verwachting voor een sterke impuls voor het residentiële klimaat, een gemiddelde impuls voor het economische klimaat en, vanwege het veelal kleinschalige karakter van het plan, voor een zwakke impuls voor zakelijke hotelvraag.

Een gebrek aan kantoorontwikkelingen leidt tot de verwachting dat de ontwikkeling van de sector zakelijke dienstverlening in Deventer aan de kleine kant zal zijn.

3.5.2 Generatoren voor toekomstige toeristische hotelvraag

Meerdere initiatieven samen zorgen naar verwachting op de korte, middellange en lange termijn voor een gemiddelde stimulans in toeristische hotelvraag in Deventer. Hierbij kan vooral worden gedacht aan de binnenstad en de gebieden Rielerenk-Douwelerkolk en Zandwetering.

De gemeente Deventer is voortdurend bezig met het behoud en de doorontwikkeling van de recreatieve waarden van de binnenstad. Het doel van de Stichting Deventer Binnenstadsmanagement is door samenwerking van alle belanghebbenden de binnenstad bereikbaarder en attractiever te maken voor wonen, winkelen, werken en recreatie. Begin 2013 hebben de economische partners van Stichting Deventer Binnenstadsmanagement een economisch actieplan voor de Deventer Binnenstad gepresenteerd. In het plan geven deze organisaties hun visie op de economische vitaliteit van de binnenstad, als bouwsteen voor de gemeentelijke economische visie en in het bijzonder voor de invulling van 'Deventer Boeiende Beleefstad'.⁷⁰

Medio 2012 is door bedrijfsleven, onderwijs, maatschappelijke organisaties, gemeente en andere overheden de economische visie van Deventer (DEVisie2020) vastgesteld en gepresenteerd en de conceptuitvoeringsagenda verschenen. De kern van DEVisie 2020 bestaat uit het werken aan drie profielen voor de Deventer economie: boeiende beleefstad, duurzame maakstad en open informatiestad. Deventer boeiende beleefstad moet Deventer net als Maastricht en Den Bosch sterker op de kaart zetten met betrekking tot de vrijetijdseconomie en de detailhandel.⁷¹

⁶⁹ Bron: Website Gemeente Deventer

⁷⁰ Bron: Website Gemeente Deventer

⁷¹ Bron: Website Zet Deventer op de kaart

3.5.3 Generatoren voor toekomstige zakelijke en toeristische hotelvraag

Go Ahead Eagles, de Deventer voetbalclub, ging in 2013 na 17 jaar weer terug naar de eredivisie en bezorgt Deventer daarmee naar verwachting een impuls in naamsbekendheid en bezoekersaantallen⁷². Het stadion van de Go Ahead Eagles is verouderd en voldoet volgens de club niet meer aan de eisen van het hedendaagse profvoetbal. De club wil, aanvullend op een vernieuwing van het stadion, de toeschouwerscapaciteit uitbreiden, meer sponsors binden en nieuwe functies toevoegen. Daarom hebben de gemeente en de club in mei 2012 een intentieovereenkomst gesloten en is in april 2013 een masterplan vastgesteld waarin de gewenste ontwikkelingen voor het gebied rond Go Ahead Eagles voor de komende tien jaar worden beschreven. In het bijbehorende Mobiliteitsplan wordt het oplossen van het parkeerprobleem en het begeleiden van de verkeersstromen behandeld.

Ook de beoogde verbetering van de bereikbaarheid van de stad en met name de capaciteitsuitbreiding van de A1 kan van belang zijn voor toekomstige hotelvraag, zowel vanuit de zakelijke als de toeristische markt. Al in 2011 is de N348 verdubbeld en voorzien van een nieuwe op- en afrit van de A1 en in de toekomst zal de capaciteit van de A1 worden uitgebreid. In april 2013 is de Tweede Kamer akkoord gegaan met de verbreding van de A1 tussen knooppunt Azelo en Deventer in 2017 of 2018, waarvoor de regionale overheden circa 100 miljoen euro uittrekken⁷³.

3.6 Voornaamste observaties en conclusies

Hieronder volgt een overzicht van de voornaamste observaties en conclusies van deze omgevingsanalyse.

Infrastructuur

- Centrale ligging tussen stedelijke concentraties in Nederland en Duitsland
 - Slechts 2 Nederlandse middelgrote gemeenten liggen dichtbij
 - Waar de reistijd vanuit Nederlandse gemeenten per OV juist korter is dan of in ieder gelijk is aan de reistijd per auto, is de reistijd vanuit Duitsland beduidend langer per OV dan per auto
 - Bereikbaar per auto vanuit 4 luchthavens binnen circa 90 minuten, maar per OV slechts vanuit 1
 - Bereikbaar per boot, maar alleen in de zomer kan voor langere tijd worden aangemeerd
- m.b.t. het genereren van hotelvraag zijn de ligging en bereikbaarheid matig tot goed

Demografie en werkgelegenheid

- Met bijna 100.000 inwoners, 28^{ste} gemeente van Nederland
 - Grootste gemeente van Zuidwest Overijssel met residentiële aantrekkingskracht op forensen
 - Inwoners relatief weinig vermogend, hoewel het afgelopen decennium sprake was van groei m.b.t. gemiddeld inkomen
 - Werkloosheid iets hoger dan gemiddeld, maar aantal banen steeg in 2009 en 2011 sterk
 - Grootste werkgelegenheid in zorg en handel en daarna in industrie en specialistische zakelijke dienstverlening
- middelgrote Nederlandse stad zonder grote afwijkingen in demografie en werkgelegenheid die storend zouden kunnen zijn voor het genereren van hotelvraag

Economie

- Rijk internationaal handelsverleden door ligging aan IJssel en deelname aan Hanze
- Met sterke exportgroei is bedrijfsleven nog steeds op buitenland georiënteerd

⁷² Bron: Nieuwsbericht Volkskrant d.d. 26-05-2013

⁷³ Bron: Nieuwsbericht RTV Oost d.d. 26-04-2013

- Nu samenwerking met andere gemeenten binnen Stedendriehoek voor innovatie, goed opgeleid arbeidspotentieel en sterk vestigingsklimaat
 - Niet alleen industrie, maar ook zakelijke dienstverlening en zorg zijn tegenwoordig belangrijk voor zowel werkgelegenheid als productiestructuur → gevarieerde economie
 - Mede door gebrek aan uitbreidingsruimte op bedrijventerreinen is aandeel GB zeer klein, maar het is nog steeds groter dan het gemiddelde aandeel in de G4
 - Kantorenmarkt is noch in voorraad, noch in opname vergelijkbaar met die van nabije concurrenten als Apeldoorn en Zwolle
 - Kantorenmarkt is in 2007-2012 aanzienlijk ruimer geworden en heeft een bovengemiddelde leegstand die onvoldoende is gecompenseerd door een groter dan gemiddelde relatieve voorraad
 - De 7 bedrijventerreinen, waarvan 1 wordt herontwikkeld en 1 wordt ontwikkeld, variëren in locatie, omvang, leeftijd en milieuclassificatie en hebben geen van alle een specialisatie
 - Voorraad bedrijventerrein van 350 hectare heeft voldoende tot goede kwaliteit
 - Verwacht wordt dat de behoefte aan uitbreidingsruimte op bedrijventerreinen groot is, waaraan tegemoet zal worden gekomen door middel van Bedrijvenpark A1
 - Er is geen beurscomplex
 - Er is geen congresbureau en/of congresaccommodatie
 - Er zijn slechts 16 vergaderlocaties, waaronder slechts 3 gespecialiseerde locaties
 - In Nederland zette eind 2008 een economische crisis in, waarna in 2009 sprake was van een grote daling, in 2010 sprake was van een voorzichtig herstel, midden 2011 speculaties ontstonden m.b.t. een dubbele crisis en in 2012 wederom sprake was van een daling
 - Gemiddelde economische jaargroei in 2003-2012 in Nederland van 1,2%
 - Met respectievelijk -0,1%, 0,5% en 0,9% in Nederland, Overijssel en COROP-regio Zuidwest Overijssel was de gemiddelde economische groei in 2008-2012 in Zuidwest Overijssel groter dan in Overijssel en was de gemiddelde economische groei in Overijssel groter dan in Nederland
 - Met 0,6% t.o.v. 1,4% is de gemiddelde economische groei per jaar in 2003-2010 aanzienlijk lager in Deventer dan in Nederland
- vooral het internationale karakter van de samenwerkingseconomie, het belang van de zakelijke dienstverlening en de industriële activiteit bieden mogelijkheden voor de hotelserie, maar de staat van de kantorenmarkt en zakelijke groepsmarkt juist niet, waardoor de zakelijke aantrekkingskracht matig tot goed is m.b.t. het genereren van hotelvraag

Toerisme

- Aantal toeristische bezoeken in Deventer komt overeen met aantallen in Leeuwarden en Leiden
 - Aantal bezoekers in 2012 wel lager dan in 3 voorgaande jaren
 - Relatief veel bezoeken aan evenementen en stadswandelingen door historische Hanzestadcentrum
 - Ligging aan IJssel met rondvaarten en voetveer naar natuurgebied de Ossenwaard is kenmerkend
 - In de directe nabijheid biedt Salland regionale mogelijkheden voor natuur- en cultuurrecreatie
 - In de wijdere omgeving bieden A-merken als de Veluwe, de Achterhoek en Twente regionale mogelijkheden voor natuur- en cultuurrecreatie
 - Relatief veel bezoekers uit andere provincies
 - Vrij lage gemiddelde bezoekfrequentie plus dalende trend
 - Vrij hoog aandeel initiële bezoekers plus stijgende trend
 - Relatief lage gemiddelde toeristische besteding plus dalende trend
- Ligging, historie en evenementen zijn aantrekkelijk, maar bezoekers doen relatief weinig herhalingsbezoek en besteden relatief weinig, waardoor de toeristische aantrekkingskracht matig tot goed is m.b.t. het genereren van hotelvraag

Relevante toekomstige ontwikkelingen

- ontwikkeling Bedrijvenpark A1 → gemiddelde impuls zakelijke hotelvraag
- herontwikkeling Havenkwartier → zwakke impuls zakelijke hotelvraag
- vergroten aantrekkelijkheid van binnenstad → gemiddelde impuls toeristische hotelvraag
- Deventer boeiende beleefstad → zwakke impuls toeristische hotelvraag
- Go Ahead Eagles → zwakke impuls zakelijke en toeristische hotelvraag
- verdubbeling N348 en uitbreiding A1 → zwakke impuls zakelijke en toeristische hotelvraag

4 Aanbodanalyse

De historische ontwikkeling, de huidige samenstelling en de verwachte toekomstige ontwikkeling van het hotelaanbod in en om Deventer is in dit hoofdstuk in kaart gebracht. Eerst is de historische ontwikkeling van het hotelaanbod en de samenstelling van het huidige aanbod in Deventer vergeleken met de landelijke en provinciale ontwikkeling. Daarna is een concurrentieset van relevante hotels binnen en buiten de gemeentegrenzen samengesteld. De individuele concurrenten zijn vervolgens onderzocht met betrekking tot aantal hotels en aantal kamers, ketenbinding, kwaliteitssegmentatie (hotelsterren en gastenbeoordelingen), faciliteiten, diensten en locaties. Hieruit ontstond een beeld van de norm in de concurrerende markt met betrekking tot concept en locatie, die is vergeleken met het geplande concept en de geplande locatie voor het beoogde Van Der Valk Hotel Deventer. Tot slot is een overzicht opgesteld van relevante toekomstige hoteluitbreidingen en –ontwikkelingen in en om Deventer, inclusief realisatiekansen.

4.1 Nederland, Overijssel en Deventer vergeleken

4.1.1 Historische ontwikkeling aanbod

Onderstaande tabel toont de historische ontwikkeling van de gehele nationale, provinciale en lokale logiesmarkten. Het betreft geclassificeerde hotels en ongeclassificeerde logiesaccommodaties zoals hostels en pensions. In de periode 2002-2012 is in de nationale logiesmarkt het aantal kamers in logiesaccommodaties beduidend sterker toegenomen dan het aantal logiesaccommodaties. Deze ontwikkeling wijst op schaalvergroting, waarbij veel kleine logiesaccommodaties zijn gesloten, terwijl grotere logiesaccommodaties aan de markt zijn toegevoegd. In de provinciale logiesmarkt is de groei in het aantal accommodaties en het aantal kamers min of meer gelijk. In de lokale logiesmarkt is de groei in het aantal kamers juist kleiner dan de groei in het aantal accommodaties, wat er op wijst dat logiesaccommodaties in Deventer in tegenstelling tot het beeld in de Nederlandse markt juist te maken hebben gehad met schaalverkleining. De groei in de hotelmarkt van Deventer is bovendien beduidend groter dan de groei in de Nederlandse en Overijsselse markten.

Tabel 8. Ontwikkeling logiesaanbod 2002-2012

	Nederland		Overijssel		Deventer	
	A	Kamers	A	Kamers	A	Kamers
2002	2.895	90.807	156	4.198	6	159
2003	2.886	91.727	158	4.373	7	163
2004	2.827	93.993	156	4.454	6	168
2005	2.818	95.030	157	4.415	6	168
2006	2.758	95.620	152	4.573	6	180
2007	2.818	98.059	157	4.562	8	192
2008	2.870	99.437	158	4.585	9	220
2009	2.895	102.122	164	4.601	9	242
2010	3.005	104.686	175	4.701	9	241
2011	3.102	108.515	176	5.004	10	244
2012	3.154	110.332	179	4.890	11	247
Groei in %	9	22	15	16	83	55

Bronnen: Bedrijfschap Horeca en Catering, Horwath HTL

A =aantal accommodaties

De Deventer hotelmarkt is dan ook in ontwikkeling. Zo werden de afgelopen jaren het Sandton IJsselhotel Deventer (29 kamers) en Stadshotel Huis Vermeer (11 kamers) aan de markt toegevoegd, was er bij 1 concurrent sprake van een uitbreiding (Van der Valk Hotel De Cantharel met 80 extra kamers), was er bij 3 concurrenten sprake van een renovatie (Bilderberg Hotel De Keizerskroon, Fletcher Hotel Gilde en Postillion Hotel Deventer) en zijn 2 concurrenten op een andere keten overgegaan (van het merk Mercure en de keten Accor naar het merk en de keten Postillion en van de keten Sandton naar de keten Fletcher). De realisatie van Stadshotel Huis Vermeer en de afronding van de renovatie van het Postillion Hotel Deventer vonden eerder dit jaar plaats. De officiële opening van Stadshotel Huis Vermeer met 11 individueel ingerichte kamers en een restaurant volgt later in de zomer⁷⁴. Naast de installatie van het nieuwe Business Point met 40 flexibele werkplekken, zijn bij Postillion Hotel Deventer alle 99 kamers, 11 zalen, 2 luxe boardrooms en 2 spreekkamers gerenoveerd⁷⁵.

Desondanks is het logiesaanbod in Deventer met in 2012 11 logiesaccommodaties en in totaal 247 kamers aan de kleine kant. In onderstaande tabel is het logiesaanbod in Deventer vergeleken met dat van tien andere Nederlandse gemeenten met een soortgelijke bevolkingsomvang. Hiervoor is per gemeente het aantal logiesaccommodaties en het aantal kamers in logiesaccommodaties per 10.000 inwoners bepaald. Hoewel op basis van het aantal logiesaccommodaties in 2012 vier van de tien andere Nederlandse gemeenten een relatief logiesaanbod hadden dat kleiner is dan of gelijk is aan het logiesaanbod in Deventer, had op basis van het aantal kamers in logiesaccommodaties van alle tien de onderzochte gemeenten alleen Helmond een kleiner logiesaanbod dan Deventer. Dit komt onder meer doordat de logiesaccommodaties in Deventer relatief klein zijn. Als het relatieve logiesaanbod in Deventer wordt vergeleken met het gemiddelde logiesaanbod onder de tien andere gemeenten blijkt zowel het relatieve aantal accommodaties (in 2012 1,2 in vergelijking met 1,4) als het relatieve aantal kamers (in 2012 26 in vergelijking met 50) er laag te zijn.

Tabel 9. Logiesaanbod vergeleken met andere gemeenten

Gemeente	Inwoners	Accommodaties	Kamers	A/I*10.000	K/I*10.000
Delft	98.679	21	801	2,1	81
Venlo	99.967	25	684	2,5	69
Ede	108.726	17	692	1,7	69
Leiden	118.745	15	746	1,4	69
Heerlen	88.993	10	486	0,8	41
Leeuwarden	95.321	13	510	1,5	57
Emmen	108.856	11	390	1,2	41
Sittard-Geleen	94.499	14	313	1,3	29
Alkmaar	94.222	7	269	0,7	29
Deventer	98.667	11	247	1,2	26
Helmond	88.798	2	82	0,2	9
Gemiddeld exclusief Deventer	99.681	14	497	1,4	50

Bronnen: Atlas voor Gemeenten 2012, HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

⁷⁴ Bron: Nieuwsbericht De Stentor d.d. 12-04-2013

⁷⁵ Bron: Nieuwsbericht Misset Horeca d.d. 28-02-2013

4.1.2 Huidige samenstelling

Onderstaande tabel toont het aanbod van hotels en hotelkamers in Nederland in 2012. Dit is exclusief ongeclassificeerde hostels en pensions.

Tabel 10. Geclassificeerd hotelaanbod Nederland, 2012

	hotels	kamers	kamers/hotel	marktaandeel
5 sterren	25	5.033	201	5%
4 sterren	546	50.165	92	52%
3 sterren	1.008	32.642	32	34%
1-2 sterren	636	9.268	15	10%
Totaal	2.215	97.108	44	100%

Bron: HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

Aanvullend op de 2.215 hotels met in totaal 97.108 kamers kende het Bedrijfschap Horeca en Catering in 2012 nog 939 ongeclassificeerde logiesaccommodaties met in totaal 13.224 en gemiddeld 14 kamers. Hiermee bestaat 88% van het logiesaanbod in Nederland uit hotels. In de Nederlandse hotelmarkt zijn de drie- en viersterren segmenten met respectievelijk 34% en 52% marktaandeel het grootst. Het vijfsterren segment heeft de minste hotels, hoewel deze hotels gemiddeld gezien wel veruit het grootste aantal kamers per hotel hebben. Het is gebruikelijk dat de gemiddelde omvang van Nederlandse hotels daalt naarmate de classificatie lager is. Budgethotels met een één- of tweesterren classificatie hebben dan ook het kleinste gemiddelde aantal kamers. Het budgetsegment is bovendien relatief klein.

In Overijssel waren er in 2012 115 hotels met 4.346 kamers en in totaal 179 logiesaccommodaties met 4.890 kamers. Hiermee hebben hotels in Overijssel een aandeel van 89% in de totale logiesmarkt, ongeveer hetzelfde als het aandeel in de Nederlandse logiesmarkt. Onderstaande tabel toont het aanbod van hotels en hotelkamers in Overijssel in 2012. Opvallend is dat het viersterren segment beduidend minder sterk is vertegenwoordigd in Overijssel dan in Nederland, terwijl het driesterren segment en in mindere mate ook het budgetsegment juist sterker is vertegenwoordigd in Overijssel dan in Nederland. Geconcludeerd kan worden dat het niveau in de hotelmarkt van Overijssel lager is dan het niveau in de Nederlandse hotelmarkt.

Tabel 11. Geclassificeerd hotelaanbod Overijssel, 2012

	hotels	kamers	gemiddeld aantal kamers per hotel	marktaandeel
5 sterren	1	20	20	0%
4 sterren	28	1.656	59	38%
3 sterren	68	2.049	30	47%
1-2 sterren	18	621	14	14%
Totaal	115	4.346	38	100%

Bron: HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

In Deventer waren er in 2012 6 hotels met 203 kamers en in totaal 11 logiesaccommodaties met 247 kamers. Hiermee hebben hotels in Deventer een aandeel van 82% in de totale logiesmarkt, minder dan in Nederland en Overijssel. Tabel 12 toont het aanbod van hotels en hotelkamers in Deventer in 2012, waaruit blijkt dat het driesterren segment nog meer domineert dan in de hotelmarkt van Overijssel. Geconcludeerd kan worden dat de hotelmarkt van Deventer op een nog lager niveau ligt dan de hotelmarkt van Overijssel in vergelijking met de

Nederlandse hotelmarkt. Dit blijkt ook uit de omvang van een gemiddeld hotel in Deventer die met 34 kamers kleiner is dan in Overijssel (in 2012 38 kamers) en beduidend kleiner dan in Nederland (in 2012 44 kamers).

Tabel 12. Geclassificeerd hotelaanbod Deventer, 2012

	hotels	kamers	gemiddeld aantal kamers per hotel	marktaandeel
5 sterren	0	0	0	0%
4 sterren	1	29	29	14%
3 sterren	3	143	48	70%
1-2 sterren	2	31	16	15%
Totaal	6	203	34	100%

Bron: HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

4.2 Concurrerende markt

Op het moment van schrijven zijn er in Deventer zelf vrijwel geen hotels die zich kunnen meten met het beoogde grootschalige, nieuwe en hoogwaardige Van der Valk Hotel Deventer. De enige hotels in Deventer, die naar verwachting – deels – in dezelfde markt als het beoogde Van der Valk Hotel actief zullen zijn, zijn het viersterren Sandton IJsselhotel met 29 kamers, het driesterren Postillion Hotel met 99 kamers en het driesterren Fletcher Hotel Gilde met 37 kamers. Vanwege de omvang en/of het niveau van de producten, zal het beoogde Van der Valk Hotel Deventer naar verwachting ook ten opzichte van deze drie ketenhotels een sterke concurrentiekracht hebben op lokale hotelvraag. Van der Valk Hotels staan bekend om de strategische ligging ervan ten opzichte van het Nederlandse wegennetwerk en hebben daarmee doorgaans eerder een regionale dan alleen een lokale reikwijdte met betrekking tot hotelvraag. Voor het completeren van de concurrerende markt is daarom in een straal van 20 kilometer gezocht naar middelgrote en grote viersterren ketenhotels. In totaal zijn op deze wijze zeven aanvullende concurrenten gevonden. Omdat het viersterren hotel van Thermen Bussloo in Voorst met 72 kamers zich sterk concentreert op wellnessgasten en geen onderdeel uitmaakt van een hotelketen, is het uitgesloten van de concurrentieset. Alle tien de op deze wijze geïdentificeerde concurrenten zijn omschreven in onderstaande tabel en weergegeven in Figuur 7.

Tabel 13. Karakteristieken concurrenten

Naam	*	#	B	Faciliteiten
Van der Valk Hotel De Cantharel, Apeldoorn	4	164 (15m ²)	8,6 (368)	Restaurant, bar, 19 zalen (2.125m ²), sauna, stoombad, beauty center inclusief massage, fitnessruimte, gratis parkeren
Bilderberg Hotel De Keizerskroon, Apeldoorn	4	93 (30m ²)	8,4 (416)	Restaurant, bar, 12 zalen (609m ²), zwembad, sauna, solarium, fitnessruimte, gratis parkeren, Green Key Gold
Golden Tulip De Wipfelberg, Beekbergen	4	90 (20m ²)	7,6 (148)	Restaurant, bar (3x), 16 zalen (995m ²), zwembad, sauna, stoombad, zonnebank, tennisbaan, jeu de boules baan, gratis gebruik van internet, gratis parkeren, Green Key Gold
Best Western Hotel het Loo, Apeldoorn	4	86 (22m ²)	7,8 (336)	Restaurant, 12 zalen (615m ²), zwembad, sauna, stoombad, fitnessruimte, gratis gebruik van internet, gratis parkeren, Green Key Silver
Hampshire Hotel 's-Gravenhof Zutphen	4	74 (15m ²)	7,2 (390)	Restaurant (2x), bar, 2 zalen (100m ²), gratis gebruik van internet, gratis parkeren

Naam	*	#	B	Faciliteiten
Intel Hotels Resort Zutphen	4	67 (16m ²)	7,8 (330)	Restaurant (2x), bar (2x), 12 zalen (451m ²), zwembad, sauna, solarium, massageruimte, fitnessruimte, tennisbaan (10x), bowlingbaan (10x), squashbaan (4x), jeu des boules baan, gratis gebruik van internet, gratis parkeren, Green Key Gold
Fletcher Hotel Restaurant De Scheperskamp, Lochem	4	50 (25m ²)	7,8 (105)	Restaurant (2x), bar, 5 zalen (410m ²), zwembad, sauna, solarium, beauty center, biljart, darts, jeu des boules, gratis gebruik van internet, gratis parkeren, Green Key Silver
Sandton IJsselhotel, Deventer	4	29 (25m ²)	7,9 (173)	Restaurant, bar, 5 zalen (196m ²), sauna, fitnessruimte, gratis gebruik van internet, gratis parkeren
Postillion Hotel Deventer (tot 2010: Mercure Hotel Deventer)	3	99 (30m ²)	7,7 (241)	Restaurant, bar, tuin, 10 zalen (circa 675m ²), gratis gebruik van internet, gratis parkeren, Green Key Gold
Fletcher Hotel Gilde, Deventer (tot 2012: Sandton Hotel Gilde)	3	37 (18m ²)	7,4 (315)	Bar, 2 zalen (66m ²), gratis gebruik van internet, Green Key Silver
Totaal (10 hotels)		789		

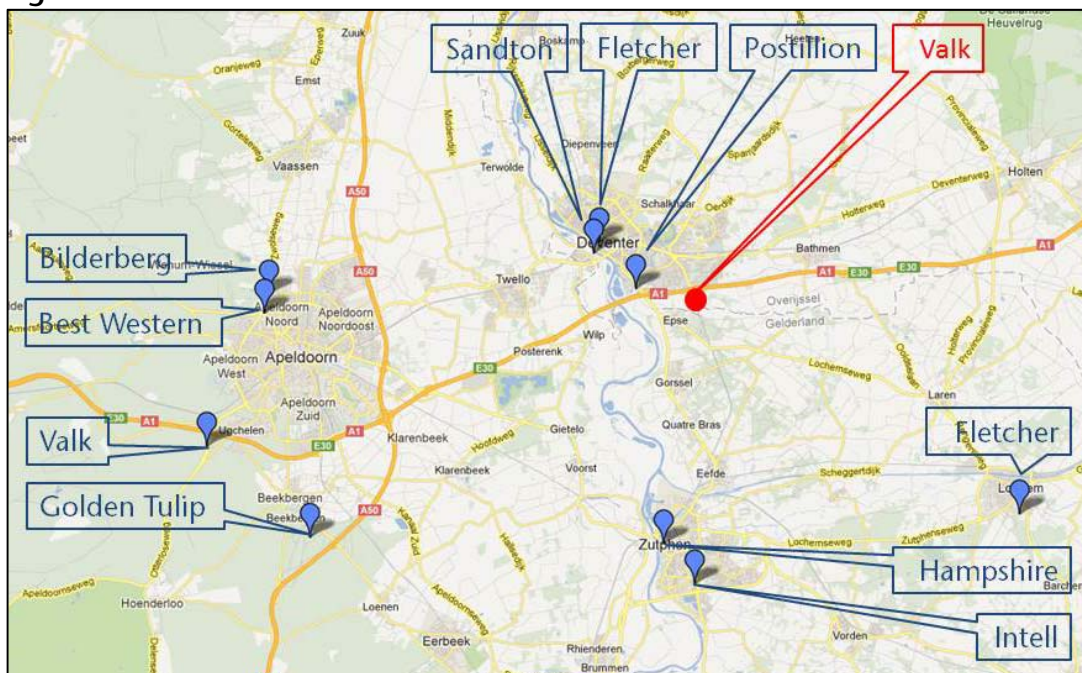
Bronnen: Bedrijfschap Horeca en Catering, Booking, websites hotels, website Green Key, bewerkt door Horwath HTL

*=aantal sterren volgens de Nederlandse Hotel Classificatie

= aantal kamers

B = beoordeling (op basis van aantal gastenrecensies)

Figuur 7. Locaties concurrenten



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

In Tabel 14 zijn de locatie en het concept voor het beoogde Van der Valk Hotel Deventer, zoals vermeld op basis van voorlopige informatie en het referentiehôtel in Duiven, vergeleken met de norm in de concurrerende markt. Het beoogde Van der Valk Hotel Deventer heeft naar verwachting zowel met betrekking tot de locatie als met betrekking tot het concept een aantrekkelijkere propositie dan de norm in de concurrerende markt.

Tabel 14. Van der Valk Hotel Deventer in concurrerende markt

	Van der Valk Hotel Deventer	Norm markt
Locatie	Perfekte snelweglocatie in Deventer in een sterke zakelijke omgeving zonder toeristische trekpleisters	snelweglocatie: 2 concurrenten op vergelijkbaar niveau (Postillion en Valk), de rest op lager niveau stationslocatie: 1 concurrent op hoger niveau (Hampshire), de rest op vergelijkbaar niveau zakelijke trekpleisters: 1 concurrent op vergelijkbaar niveau (Postillion), de rest op lager niveau toeristische trekpleisters: 7 concurrenten op hoger niveau en 3 concurrenten op vergelijkbaar niveau
Sterren	4*+	8 x 4* en 2 x 3*
Kamers	140 kamers	29 tot 164, gemiddeld 79 kamers
	Aanname o.b.v. referentie Van der Valk Duiven: circa 30m ² voor standaard kamer	15 tot 30m ² , gemiddeld 21m ² voor een standaard kamer
Beoordeling	Aanname o.b.v. referentie Van der Valk Duiven: (8,7 en 550 recensies) > 8,5	7,2 tot 8,6, gemiddeld 7,9
F&B faciliteiten	Ruim restaurant met open keuken en life cooking en ruime bar	alleen bar tot 2 restaurants + 2 bars
Zalen	1.200m ²	2 tot 19 zalen en circa 50m ² tot 2.100m ² , gemiddeld 10 zalen en circa 600 ²
Fitnessruimte	ja	5 x ja
Wellness-faciliteiten	ja, aanname o.b.v. referentie Van der Valk Duiven: inclusief zwembad, sauna's, stoomcabine en zonnebank	7 x ja, waarvan 5 x inclusief zwembad
Beauty center	Aanname o.b.v. referentie Van der Valk Duiven: ja, inclusief massageruimte	1 x ja, inclusief massageruimte
Diensten	Aanname o.b.v. referentie Van der Valk Duiven: gratis gebruik van internet, gratis parkeren	8 x gratis gebruik van internet, 9 x gratis parkeren
Keten	ja, oudste en grootste nationale keten	ja, waarvan 2 x internationaal en 8 x nationaal
Green Key	Aanname o.b.v. referentie Van der Valk Duiven en duurzaamheidsplannen: goud	4 x goud, 3 x zilver, 3 x geen

Bron: Horwath HTL

De locatie van het beoogde hotel is sterk met betrekking tot de bereikbaarheid per auto en zakelijke trekpleisters. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is beduidend minder goed, maar onder de concurrenten bevindt zich er slechts één op loopafstand van een treinstation, dus op dit vlak doet de locatie van het beoogde hotel niet onder voor de norm in de markt. Dit laatste doet het wel met betrekking tot toeristische trekpleisters, maar naar verwachting maakt het uitgebreide interne fitness- en wellnessaanbod dit deels goed.

Qua concept kan worden opgemerkt dat het beoogde hotel door het hoge niveau van afwerking, inrichting en dienstverlening, het moderne en duurzame karakter, de ruime kamers, de vele faciliteiten en diensten en de kracht van het merk en de keten naar verwachting een aantrekkelijker propositie zal hebben voor de gasten en daarmee ook een hogere waardering van gasten in de wacht zal kunnen slepen. Onder meer zal het beoogde hotel met een beduidend grotere omvang in aantal kamers en zaalruimte een grotere flexibiliteit hebben met betrekking tot het accommoderen van verschillende groepen gasten.

4.2.1 Mogelijke uitbreiding

De drie plannen voor uitbreiding van het aantal concurrerende hotelkamers die bekend zijn staan in onderstaande tabel omschreven.

Tabel 15. Hotelbouwplannen in de concurrerende markt

Omschrijving	Verwachting
<p>Donjon Hotel Bronsbergen, Zutphen⁷⁶</p> <p>Plan om naast Fort Bronsbergen in Zutphen een middeleeuwse toren met 55 hotelkamers/suites te bouwen. Behalve in te spelen op de mogelijkheden van het bestaande restaurant en zalencentrum, wordt een samenwerking met het naastgelegen wellness centre plus sportschool beoogd. Voor het aanpassen van het bestemmingsplan wil de Raad dat er binnen de gestelde randvoorwaarden overeenstemming is tussen de twee exploitanten, maar dit blijft uit vanwege onenigheid over zichtlijnen van het ontwerp en de omvang en de duur van de bouw.</p>	<p>Mogelijk zal het hotel in 2016 het eerste volledige operationele jaar draaien en toetreden tot de concurrerende markt, maar vanwege de voortdurende onenigheid tussen de twee ondernemers kan niet met zekerheid gesteld worden dat de ontwikkeling doorgang zal vinden.</p>
<p>Van der Valk Hotel Apeldoorn⁷⁷</p> <p>Stadslandgoed De Barnewinkel is een gebiedsontwikkeling aan de A50 in Apeldoorn Oost met een bebouwingsprogramma van ruim 20.000m². In 2012 tekende Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn een overeenkomst met Van der Valk Hotels & Restaurants voor de ontwikkeling van een luxe hotel op De Barnewinkel met 160 kamers en in pandige congres- en wellnessfaciliteiten. Inmiddels is de bestemmingsplanprocedure die de ontwikkeling mogelijk maakt afgerond. Nu worden de voorbereidingen voor het indienen van de omgevingsvergunning getroffen met het doel om in 2014 te kunnen starten met de bouw. De directie van Van der Valk Hotel De Cantharel, dat op zo'n tien kilometer afstand in Apeldoorn West ligt en onder een andere tak van de keten valt, maakt bezwaar tegen de ontwikkeling vanwege een gebrek aan marktruimte.</p>	<p>Mogelijk zal het hotel in 2016 het eerste volledige operationele jaar draaien en toetreden tot de concurrerende markt, maar doordat beroep is ingesteld tegen het bestemmingsplan kan niet met zekerheid gesteld worden dat de ontwikkeling doorgang zal vinden.</p>
<p>Snelweghotel De Smidse, Lochem⁷⁸</p> <p>Plan voor de ontwikkeling van een hotel met circa 80 kamers, een restaurant en vergaderruimte op de Deventerweg 50 in Lochem, op de grens met Deventer, ten zuidwesten van Bedrijvenpark A1. De vastgoedontwikkelaar heeft het terrein in 2008 gekocht, maar er zijn nog geen investeerders of exploitanten bij het plan betrokken. Doordat het benodigde oppervlakte groter is dan het huidige bebouwde oppervlakte met hotelbestemming, is een bestemmingsplanwijziging nodig. Het plan is ruimtelijk uitgewerkt en er zijn enkele onderzoeken uitgevoerd om de haalbaarheid te onderbouwen. De ontwikkelaar / eigenaar heeft het college om een richtinggevende uitspraak gevraagd. Het college stemt hiermee in en beoogt het plan in een raadsvergadering te bespreken.</p>	<p>Mogelijk zal het toetreden tot de concurrerende markt, maar omdat er nog een planologische procedure gestart moet worden kan niet met zekerheid gesteld worden dat de ontwikkeling doorgang zal vinden.</p>

Diverse bronnen

⁷⁶ Bronnen: Nieuwsbericht De Stentor d.d. 23-12-2011, Nieuwsbericht De Stentor d.d. 13-6-2012, Notities Raadsvergadering 'Bestemmingsplan "Donjon Hotel Bronsbergen" d.d. 10-09-2012

⁷⁷ Bron: Persbericht Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn d.d. 26-06-2013

⁷⁸ Bronnen: Interviews Gemeente Deventer, Informatie Gemeente Lochem

4.3 Voornaamste observaties en conclusies

Hieronder volgt een overzicht van de voornaamste observaties en conclusies van deze aanbodanalyse.

Historische ontwikkeling logiesmarkt

- In 2002-2012 schaalverkleining in de lokale logiesmarkt, schaalvergroting in de nationale logiesmarkt en geen schaalverandering in de provinciale logiesmarkt
- Groei in 2002-2012 beduidend groter in de lokale dan in de nationale en provinciale logiesmarkten

Nationale hotelmarkt

- 88% van logiesaanbod bestaat uit hotels
- 3* (34%) en 4* (52%) segmenten grootst
- 5* segment heeft minste hotels, maar 5* hotels zijn wel het grootst
- gemiddelde omvang hotels daalt naarmate classificatie lager is

Provinciale hotelmarkt

- Hotels hebben ongeveer even groot aandeel in logiesmarkt (89%) als in Nederland
- 4* segment beduidend minder sterk vertegenwoordigd dan in Nederland
- 3* segment en in mindere mate ook budgetsegment sterker vertegenwoordigd dan in Nederland
- Lager niveau dan in de nationale hotelmarkt

Lokale hotelmarkt

- Relatief klein logiesaanbod i.v.m. andere middelgrote Nederlandse gemeenten
- In 2012 6 hotels met 203 kamers en 11 logiesaccommodaties met 247 kamers
- Hotels hebben kleiner aandeel in logiesmarkt (82%) dan in Nederland en Overijssel
- 3* segment overheerst nog meer dan in Overijssel
- Omvang gemiddeld hotel (34 kamers) kleiner dan in Overijssel (38 kamers) en beduidend kleiner dan in Nederland (44 kamers)
- Nog lager niveau dan de provinciale hotelmarkt

Huidige ontwikkeling concurrerende hotelmarkt

- In Deventer zijn er vrijwel geen hotels die zich kunnen meten met het beoogde Van der Valk Hotel
- In Deventer en in een straal van 20 kilometer eromheen zijn 10 concurrenten met 789 kamers
- Locatie van beoogde hotel is sterk m.b.t. de bereikbaarheid per auto en zakelijke trekpleisters, terwijl het m.b.t. de bereikbaarheid per OV en externe/interne toeristische trekpleisters niet sterk onderdoet voor de gemiddelde concurrent
- Door het niveau, het moderne en duurzame karakter, de ruime kamers, de vele faciliteiten en diensten, het merk en de keten zal het beoogde hotel naar verwachting een aantrekkelijkere propositie hebben dan de gemiddelde concurrent

Toekomstige concurrerende hotelmarkt

- Om verschillende redenen kan voor Donjon Hotel Bronsbergen (55 kamers), Van der Valk Hotel Apeldoorn (160 kamers) en Snelweghotel Lochem (80 kamers), drie potentiële concurrenten, niet met zekerheid gesteld worden dat de ontwikkeling doorgang zal vinden

5 Vraaganalyse

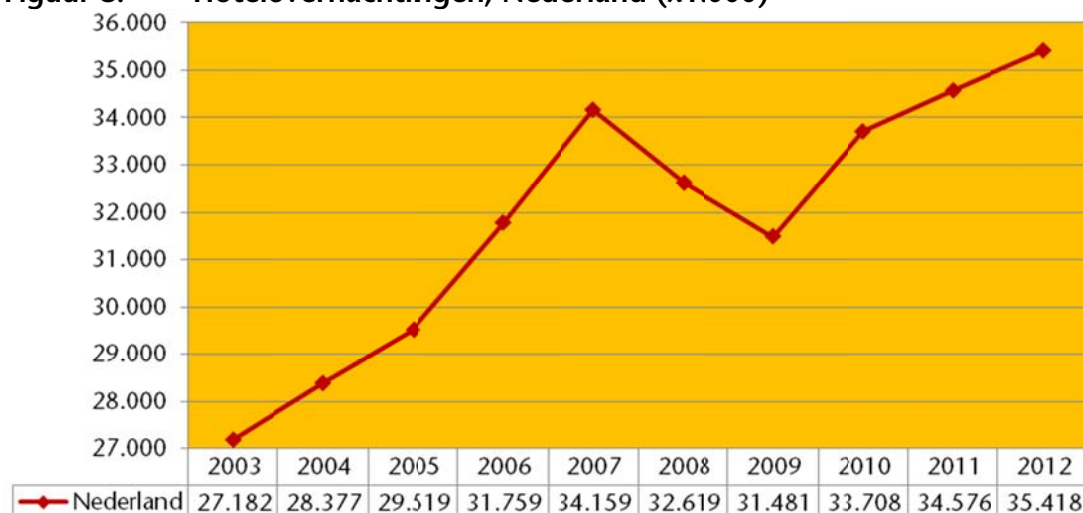
De analyse van de vraagzijde van de hotelmarkt, zoals opgenomen in dit hoofdstuk, bestaat uit een analyse van de historische vraag, waarin ontwikkelingen zijn aangegeven van aantallen overnachtingen enerzijds en gemiddelde bedbezetting, kamerbezetting, kamerprijzen en opbrengsten per beschikbare kamer anderzijds. Bij dit laatste ligt de nadruk op middenklasse en luxe hotels en op de concurrerende hotelmarkt. Ook hier is niet alleen op concurrerende, maar ook op landelijke en provinciale schaal gekeken. Aanvullend is aandacht besteed aan de verdeling van hotelvraag over diverse doelgroepen en zijn groeiverwachtingen van de hotelvraag in de concurrerende markt per doelgroep opgesteld. Voor dit laatste is niet alleen gekeken naar de historische ontwikkeling van hotelvraag, maar ook naar de voornaamste observaties over infrastructurele, economische en toeristische ontwikkelingen uit de omgevingsanalyse.

5.1 Historische ontwikkeling vraag

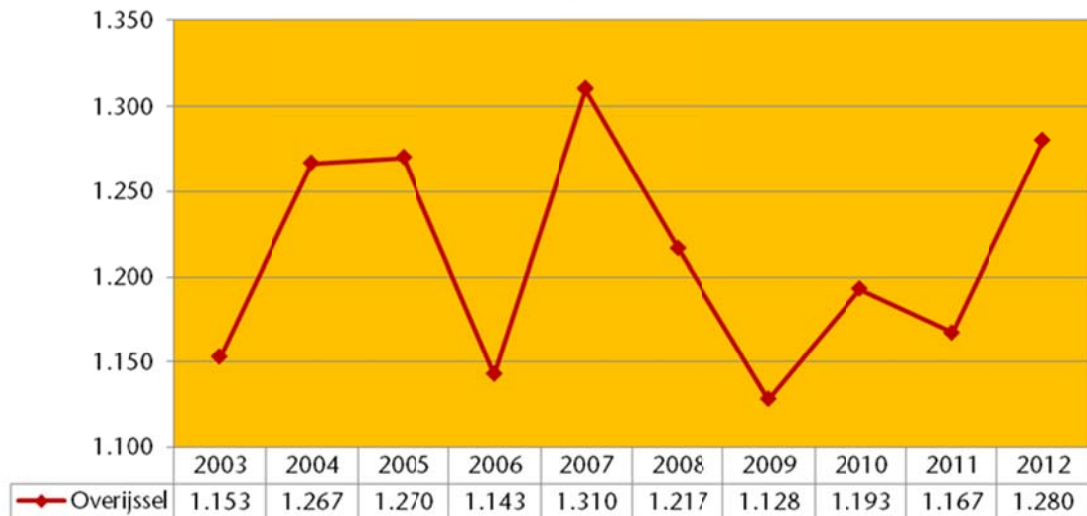
5.1.1 Overnachtingen

Figuur 8 en Figuur 9 tonen de historische ontwikkeling van overnachtingen in de nationale en provinciale hotelmarkt. Hieruit valt op te maken dat de provinciale markt in de periode 2003-2011 met vier in de plaats van zeven groeijaren een beduidend minder positieve ontwikkeling doormaakte dan de nationale markt. Ter vergelijking: in 2003-2012 bedroeg de groei in overnachtingen in de Nederlandse hotelmarkt en de hotelmarkt in Overijssel respectievelijk 30% en 11%. Gemiddeld per jaar komt dit neer op respectievelijk 3,0% en 1,2%. De ontwikkeling van hotelovernachtingen is bovendien veel dynamischer in Overijssel dan in Nederland.

Figuur 8. Hotelovernachtingen, Nederland (x1.000)



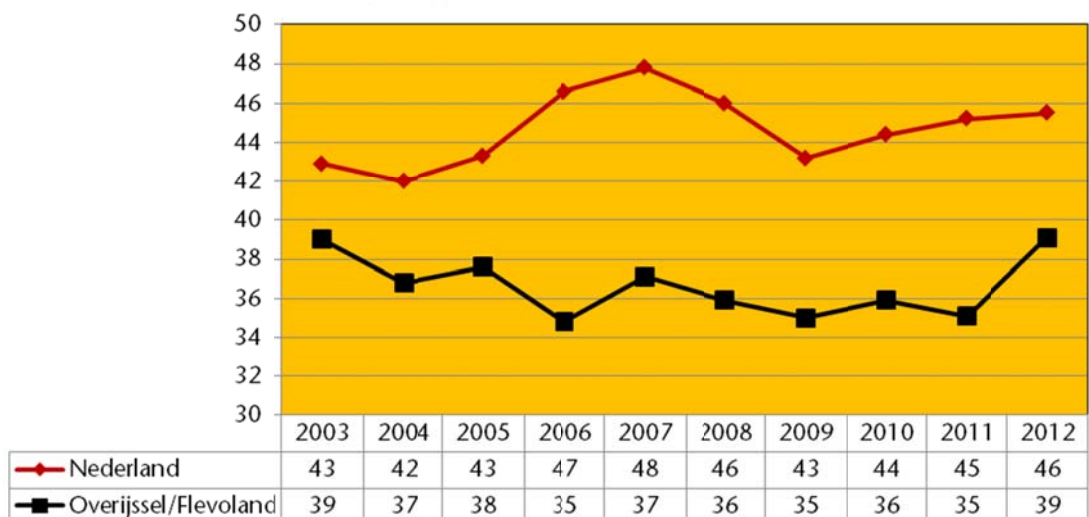
Bron: Statline - Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerkt door Horwath HTL

Figuur 9. Hotelovernachtingen, Overijssel (x 1.000)


Bron: Statline - Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerkt door Horwath HTL

5.1.2 Resultaten

Onderstaande figuur toont de ontwikkeling van de bedbezetting in de Nederlandse hotelmarkt. Deze informatie is helaas niet beschikbaar voor de provinciale markt. Wel is soortgelijke informatie beschikbaar over de hotelmarkt van Overijssel en Flevoland samen, die naar verwachting een reëel beeld geeft van de bedbezetting in Overijssel. Ook met betrekking tot de bedbezetting blijkt de provinciale markt een minder positieve ontwikkeling te hebben meegemaakt dan de nationale hotelmarkt. Met een gemiddelde bedbezetting van 37% ten opzichte van 45% in de periode 2003-2012, blijkt de bedbezetting in de provinciale bovendien beduidend lager te zijn dan die in de nationale hotelmarkt.

Figuur 10. Bedbezetting vergeleken


Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

Nationale markt

Ongeveer 90% van het Nederlandse hotelaanbod bestaat uit drie-, vier- en vijfsterren hotels. Omdat de meeste geclassificeerde budgethotels kleinschalige

familiehotels zijn, die er vaak geen professionele administratie op na houden, is over de prestaties van de resterende 10% van het Nederlandse hotelaanbod geen informatie beschikbaar. Onderstaande tabel toont daarom alleen de historische prestaties van Nederlandse hotels met een drie-, vier- of vijfsterren classificatie. In 2005 zette in de Nederlandse hotelmarkt het herstel in van de daling na 2000, waarna de opwaartse beweging doorzette tot een volgende top in 2007. In 2008 en 2009 was sprake van een tweede daling, waarbij vooral de resultaten in 2009 drastisch daalden. In 2010 bleef de gemiddelde kamerprijs stabiel, steeg de bezettingsgraad licht en steeg de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer licht. Hiermee leek in 2010 sprake te zijn van een stabilisatie, waarna in 2011 een eerste stap richting herstel werd gezet. Dat jaar steeg zowel de gemiddelde kamerprijs (5%) als de bezettingsgraad (3%, waardoor ook de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer toenam (10%). Deze eerste stap werd in 2012 echter niet door een tweede gevolgd. In 2012 was sprake van een lichte daling in de gemiddelde kamerprijs bij een gelijkblijvende bezettingsgraad, waardoor ook de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer licht daalde. Hierdoor was de verwachte opbrengst per beschikbare kamer in 2012 nog ver verwijderd van het niveau voor de economische crisis.

Tabel 16. Prestaties 3-, 4- en 5* hotels Nederland

*		'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12
3	RevPAR	49	50	50	60	62	55	43	46	48	51
	ARR	72	73	73	81	82	80	72	70	72	75
	%	68	68	69	74	76	69	60	65	67	68
4	RevPAR	56	57	59	72	72	71	57	59	63	63
	ARR	88	87	88	101	101	104	91	92	94	95
	%	63	65	68	71	71	68	63	65	67	66
5	RevPAR	102	100	114	134	133	122	99	121	128	125
	ARR	151	145	154	174	178	180	155	181	186	181
	%	67	69	74	77	75	68	64	67	69	69
3	RevPAR	66	65	68	78	80	72	58	60	66	65
-	ARR	102	98	98	108	110	105	93	93	98	97
5	%	65	67	69	72	73	68	62	65	67	67

Bronnen: HOSTA 2003 t/m 2013 - Horwath HTL

RevPAR = gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in €

ARR = gemiddelde kamerprijs in €

% = gemiddelde bezettingsgraad in %

Provinciale markt

Tabel 17 toont de historische prestaties van hotels in Overijssel. Ten opzichte van in de gehele Nederlandse hotelmarkt lijken hier de effecten van de meest recente economische crisis vertraagd en minder sterk te zijn. De gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer nam pas in 2009 in de plaats van al in 2008 af en, hoewel in 2010 en 2011 sprake was van een sterke verbetering, was de daling van de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in 2012 - ondanks een stijging in het totaal aantal hotelovernachtingen - met 6% relatief groot. Desalniettemin was de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer hoger in 2010, 2011 en 2012 dan in topjaar 2007. Als de gemiddelde hotelresultaten over de periode 2008-2012 in Overijssel worden vergeleken met die in Nederland blijkt dat het niveau in Overijssel beduidend lager is. Dit geldt vooral voor de gemiddelde kamerprijs, maar in mindere mate ook voor de gemiddelde bezetting. Het verschil in niveau van de gemiddelde kamerprijs kan slechts deels worden verklaard doordat de Nederlandse hotelmarkt veel meer – duurdere – vijfsterren kamers bevat dan de hotelmarkt van

Overijssel. Mogelijk is de hotelmarkt van Overijssel dus niet zo zeer crisisbestendig, dan wel al op een zodanig laag niveau dat het niet veel verder kon dalen.

Tabel 17. Prestaties 3- 4- en 5* hotels Overijssel

	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld Overijssel	Gemiddeld Nederland
RevPAR	51	47	50	53	50	50	64
ARR	81	77	77	78	78	78	97
%	64	61	65	68	64	64	66

Bronnen: HOSTA 2009-2013- Horwath HTL

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

Concurrerende markt

Onderstaande tabel toont een schatting van de historische prestaties van de in het vorige hoofdstuk geïdentificeerde concurrerende hotels. Net als in de hotelmarkt van Overijssel lijkt ook hier de meest recente economische crisis een vertraagde en minder grote invloed te hebben gehad dan in de Nederlandse hotelmarkt. De gemiddelde prestaties namen pas in 2009 in de plaats van al in 2008 af. In 2010 werd het niveau van topjaar 2007 weer bereikt en dit niveau werd in 2011 overtroffen, maar in 2012 was sprake van een daling tot onder het niveau van 2007. Als de gemiddelde hotelresultaten over de periode 2008-2012 worden vergeleken blijkt dat het niveau in de concurrerende hotelmarkt, vanwege een lage gemiddelde kamerprijs, nog lager ligt dan het niveau in de hotelmarkt van Overijssel.

Tabel 18. Prestaties hotels concurrerende markt*

	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld concurrenten	Gemiddeld Overijssel	Gemiddeld Nederland
RevPAR	45	40	43	45	42	44	50	64
ARR	71	67	67	67	67	68	78	97
%	64	60	64	67	63	64	64	66

Bronnen: HOSTA 2009-2013 - Horwath HTL

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

*schatting op basis van gedeeltelijke informatie

5.2 Marktsegmentatie en seizoensspreiding

5.2.1 Relatie marktsegmentatie en seizoensspreiding

De vraag naar hotelaccommodatie kan onderverdeeld worden naar vijf segmenten: het individuele zakelijke segment, het zakelijke groepssegment dat ook wel het MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Events) segment wordt genoemd, het individuele toeristische segment, het toeristische groepssegment en het segment 'overig'. Bij het laatste 'overig' kan worden gedacht aan het accommoderen van bijvoorbeeld luchtvaartbemanningen en gezondheidstoerisme.

Nederlandse hotels zijn overwegend seizoensgebonden. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats in de perioden september-oktober en april-juni⁷⁹, terwijl

⁷⁹ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

toeristisch verblijf zich concentreert in de lente- en zomermaanden met een duidelijk piek in augustus. Een soortgelijke spreiding in de Nederlandse hotellerie kan ook vastgesteld worden op weekbasis. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats op maandag tot en met donderdag en toeristisch verblijf juist voornamelijk op vrijdag en zaterdag. Zondag is voor beide markten een minder populaire dag.⁸⁰

Voor de Nederlandse hotelmarkt geldt dat over het algemeen 55%-60% van de vraag naar hotelkamers wordt gegeneerd door de zakelijke segmenten en 40%-45% door de toeristische segmenten, ervan uitgaande dat het segment 'overig' evenredig over de andere vier segmenten wordt verdeeld. In verband met bovengenoemde seizoens- en weekinvoeden is een dergelijke, gebalanceerde verdeling noodzakelijk om een gezonde bezetting te kunnen behalen. Door de economische crisis nam in 2009 zakelijke vraag sterker af dan toeristische vraag, waardoor de segmentatie uit balans is geraakt, zoals is weergegeven in onderstaande tabel. Dit heeft een drukkende werking gehad op de bezettingsgraden. Het ziet ernaar uit dat de balans in de segmentatie in de Nederlandse hotelmarkt in 2012 nog niet is teruggevonden.

Tabel 19. Marktsegmentatie Nederland in %

	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld
Zakelijk individueel	39	33	33	32	33	34
Zakelijk groep	17	13	17	16	15	16
Toeristisch individueel	33	42	37	39	40	38
Toergroepen	7	8	8	8	8	8
Overig	5	4	4	5	4	4
Totaal	100	100	100	100	100	100

Bronnen: HOSTA 2009 t/m 2013 - Horwath HTL

5.2.2 Marktsegmentatie vergeleken

In onderstaande tabel is de segmentatie in de nationale, provinciale en concurrerende hotelmarkten in de periode 2008-2012 met elkaar vergeleken. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat de provinciale hotelmarkt een opvallend grote vertegenwoordiging kent van het individueel zakelijke segment en een vrij kleine vertegenwoordiging van de overige segmenten en dat in de concurrerende hotelmarkt het toeristische groepssegment vrij groot is.

Tabel 20. Marktsegmentatie vergeleken in %

	Nationaal	Provinciaal*	Concurrerend*
Zakelijk individueel	34	55	40
Zakelijk groep	16	10	15
Toeristisch individueel	38	30	40
Toergroepen	8	5	5
Overig	4	0	0
Totaal	100	100	100

Bron: HOSTA 2013 - Horwath HTL

*schatting op basis van gedeeltelijke informatie

⁸⁰ Bron: HOSTA – Horwath HTL

5.3 Groeiverwachtingen concurrerende markt

De hotellerie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling, ook wel de ontwikkeling van het bruto nationaal product. In tijden van economische groei neemt het aantal hotelovernachtingen vaak in beduidend sterkere mate toe, terwijl het aantal hotelovernachtingen afneemt als sprake is van een negatieve economische groei.

Uit eerdere informatie in deze rapportage werd duidelijk dat de Nederlandse economie in 2003-2012 gemiddeld een groei van 1,2% kende, ondanks een economische malaise na 2001 en een nog sterkere economische malaise na 2008. In 2008-2012 was de gemiddelde economische groei in Zuidwest Overijssel groter dan in Overijssel en in Overijssel groter dan in Nederland, maar hier staat tegenover dat in 2003-2010 de gemiddelde economische groei per jaar aanzienlijk lager was in Deventer dan in Nederland. Uit eerdere informatie in deze rapportage werd tevens duidelijk dat de nationale en provinciale hotelmarkten in 2003-2012 gemiddeld een groei van respectievelijk 3,0% en 1,2% kenden.

Voor de vijfjarige periode 2013-2017 wordt voor de Nederlandse economie op dit moment uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse groei van 0,6%⁸¹, beduidend minder dan de gemiddelde economische groei van 1,2% in het afgelopen decennium.

In de omgevingsanalyse bleek dat er in Deventer zelf sprake is van een aantal infrastructurele, zakelijke en toeristische ontwikkelingen (ontwikkeling Bedrijvenpark A1, vergroting aantrekkingskracht van de binnenstad, Rielerenk-Douwelerkolk en Zandwetering, herontwikkeling Havenkwartier, Masterplan Go Ahead Eagles, verdubbeling N348, mogelijke capaciteitsuitbreiding A1) die naar verwachting op de korte tot lange termijn een zwakke tot gemiddelde stimulans kunnen vormen voor het bruto regionaal product enerzijds en zakelijke en in mindere mate ook toeristische hotelvraag anderzijds.

Op basis van dit alles wordt aangenomen dat ook gedurende het komende decennium in de concurrerende hotelmarkt in en om Deventer sprake zal zijn van een autonome groei in hotelvraag, hoewel deze mogelijk zal worden begrensd tot grofweg 1% gemiddeld per jaar en vooral zal worden aangedreven door het individueel zakelijke segment.

5.4 Voornaamste observaties en conclusies

Hieronder volgt een overzicht van de voornaamste observaties en conclusies van deze vraaganalyse.

Historische ontwikkeling

- De provinciale hotelmarkt maakte in 2003-2012 een beduidend minder positieve ontwikkeling door dan de nationale markt
- In 2003-2012 bedroeg de groei in overnachtingen in de nationale en de provinciale hotelmarkt respectievelijk 30% (3,0% gemiddeld per jaar) en 11% (1,2% gemiddeld per jaar)
- Ook met betrekking tot de bedbezetting heeft de provinciale hotelmarkt een minder positieve ontwikkeling meegemaakt dan de nationale hotelmarkt

⁸¹ Bron: Country Forecast July 2013 The Netherlands - Economist Intelligence Unit

- Met een gemiddelde bedbezetting van 37% t.o.v. 45% in 2003-2012, was de bedbezetting in de provinciale hotelmarkt beduidend lager dan die in de nationale hotelmarkt

Nationale hotelmarkt

- Van de daling na topjaar 2000 zette in 2005 in de Nederlandse hotelmarkt het herstel in, tot in 2007 een volgende top werd bereikt, gevolgd door een 2^{de} daling in 2008 en vooral in 2009, een stabilisatie in 2010, een voorzichtig herstel in 2011 en een lichte daling in 2012
- In 2012 was de gemiddelde opbrengst per beschikbare hotelkamer in de nationale hotelmarkt nog niet terug op het niveau van voor de meest recente economische crisis
- In 2008-2012 was de gemiddelde kamerprijs, bezetting en opbrengst per beschikbare kamer in de nationale hotelmarkt respectievelijk €97, 66% en €64

Provinciale hotelmarkt

- In Overijssel heeft de meest recente economische crisis een vertraagde en minder grote invloed gehad dan in de nationale hotelmarkt
- In Overijssel lagen de gemiddelde prestaties in 2012 op een hoger niveau dan voor de economische crisis
- In 2008-2012 was de gemiddelde kamerprijs, bezetting en opbrengst per beschikbare kamer in de provinciale hotelmarkt respectievelijk €78, 64% en €50
- De gemiddelde kamerprijs en in mindere mate ook de gemiddelde bezetting is lager in de provinciale dan in de nationale hotelmarkt
- Het verschil in niveau van de gemiddelde kamerprijs in de provinciale hotelmarkt enerzijds en de nationale hotelmarkt anderzijds kan slechts deels worden verklaard doordat de nationale hotelmarkt veel meer – duurdere – vijfsterren kamers bevat dan de provinciale hotelmarkt

Concurrerende hotelmarkt

- Net als in Overijssel lijkt in de concurrerende markt de meest recente economische crisis een vertraagde en minder grote invloed te hebben gehad dan in de nationale hotelmarkt
- In de concurrerende markt lagen de gemiddelde prestaties in 2012 weer onder het niveau van voor de economische crisis
- In 2008-2012 was de gemiddelde kamerprijs, bezetting en opbrengst per beschikbare kamer in de concurrerende hotelmarkt respectievelijk €68, 64% en €44
- Het niveau in de concurrerende hotelmarkt ligt in 2008-2012, vanwege een lage gemiddelde kamerprijs, nog lager dan het niveau in de hotelmarkt van Overijssel

Marktsegmentatie en seizoensspreiding

- Zakelijk verblijf in de Nederlandse hotelmarkt vindt vooral plaats in september-oktober en april-juni, terwijl toeristisch verblijf zich concentreert in de zomermaanden
- Zakelijk verblijf in de Nederlandse hotelmarkt vindt vooral plaats op maandag-donderdag, terwijl toeristisch verblijf zich concentreert op vrijdag-zaterdag
- Voor de Nederlandse hotelmarkt geldt dat over het algemeen 55%-60% van de vraag wordt gegenereerd door de zakelijke markt en 40%-45% door de toeristische markt, een verdeling die door seizoensspreiding veelal noodzakelijk is om een gezonde bezetting te kunnen behalen
- Door de economische crisis nam de afgelopen jaren zakelijke vraag sterker af dan toeristische vraag → de segmentatie raakte uit balans
- De provinciale hotelmarkt kent een opvallend grote vertegenwoordiging van het individueel zakelijke segment en een vrij kleine vertegenwoordiging van de overige segmenten
- In de concurrerende hotelmarkt is het toeristische groepssegment vrij groot

Toekomstige ontwikkeling concurrerende hotelmarkt

- Aangenomen wordt dat in de concurrerende hotelmarkt gedurende het komende decennium sprake zal zijn van een autonome groei in hotelvraag, hoewel deze mogelijk zal worden begrensd tot grofweg 1% gemiddeld per jaar en vooral zal worden aangedreven door het individueel zakelijke segment

6 Analyse mogelijke resultaten en indicatie haalbaarheid

Voor het bepalen van mogelijke bezettingsgraden voor het beoogde Van der Valk Hotel Deventer is in dit hoofdstuk gebruik gemaakt van een marktruimtebepaling voor de Deventer hotelmarkt in combinatie met de ontwikkeling van historische resultaten in de concurrerende markt. Samen met projecties van kamerprijzen op basis van het prijsniveau in de concurrerende markt, heeft deze de basis gevormd voor de mogelijke kameromzet, waarna de te verwachten overige omzetten, kosten en vaste lasten zijn geprojecteerd aan de hand van kerncijfers voor vergelijkbare projecten. De geprojecteerde opbrengsten en kosten zijn middels de 'Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (10th edition)' uitgemond in een schatting van de te verwachten winst- en verliesrekeningen voor de eerste vijf exploitatiejaren. Om een indicatie te kunnen geven over de haalbaarheid van het beoogde Van der Valk Hotel Deventer is tot slot een kwalitatief oordeel gegeven over de mogelijke resultaten.

6.1 Marktruimtebepaling

6.1.1 Eerste indicatie marktruimte Deventer

In de aanbodanalyse bleek dat onder een tiental andere Nederlandse gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners als Deventer het aantal logiesaccommodaties en vooral het aantal kamers in logiesaccommodaties beduidend groter zijn dan in Deventer. Waar de overige gemeenten per 10.000 inwoners over gemiddeld 50 kamers in logiesaccommodaties beschikken, heeft Deventer er 26. Op basis van deze getallen lijkt er in Deventer ruimte te zijn voor circa 240 nieuwe kamers in logiesaccommodaties. De berekening hiervoor is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 21. Marktruimteberekening o.b.v. aantal inwoners

(50 bestaande kamers per 10.000 inwoners in 10 andere Nederlandse gemeenten
–
26 bestaande kamers per 10.000 inwoners in Deventer)
*
circa 100.000 inwoners /10.000 inwoners
=
circa 240 nieuwe kamers in Deventer

Bron: Horwath HTL

Aanvullend op het aantal inwoners kan bij een marktruimtebepaling worden gekeken naar het aantal banen en het aantal toeristische bezoeken als indicatie voor respectievelijk de zakelijke en toeristische aantrekkingskracht van een bestemming. Tabel 22 toont het aantal logiesaccommodaties en het aantal kamers in logiesaccommodaties in tien Nederlandse gemeenten, die qua aantal banen vergelijkbaar zijn met Deventer, in verhouding tot het aantal banen. Ook uit deze vergelijking blijkt dat het aantal logiesaccommodaties en vooral het aantal kamers in logiesaccommodaties in Deventer relatief klein is. Waar de overige gemeenten per 10.000 banen over gemiddeld 78 kamers in logiesaccommodaties beschikken, heeft Deventer er 48. Op basis van deze getallen is er in Deventer ruimte voor circa 155 nieuwe kamers in logiesaccommodaties. De berekening hiervoor is weergegeven in Tabel 23.

Tabel 22. Logiesaanbod vergeleken met andere gemeenten (banen)

	Gemeente	Banen	Accommodaties	Kamers	A/B *10.000	K/B *10.000
1	Delft	52.490	21	801	4,0	153
2	Ede	53.560	17	692	3,2	129
3	Heerlen	57.850	10	486	1,7	84
4	Zaanstad	54.530	6	285	1,1	52
5	Dordrecht	54.980	11	345	2,0	63
6	Emmen	47.430	11	390	2,3	82
7	Zoetermeer	49.820	6	313	1,2	63
8	Sittard-Geleen	51.840	14	313	2,7	60
9	Alkmaar	56.190	7	269	1,2	48
10	Deventer	51.480	11	247	2,1	48
11	Hilversum	49.350	6	240	1,2	49
	Gemiddeld exclusief Deventer	52.804	11	413	2,1	78

Bronnen: Atlas voor Gemeenten 2013, HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

Tabel 23. Marktruimteberekening o.b.v. aantal banen

(78 bestaande kamers per 10.000 banen in 10 andere Nederlandse gemeenten
–
48 bestaande kamers per 10.000 banen in Deventer)
*
circa 51.500 banen /10.000 banen
=
circa 155 nieuwe kamers in Deventer

Bron: Horwath HTL

Onderstaande tabel toont het aantal logiesaccommodaties en het aantal kamers in logiesaccommodaties in tien Nederlandse gemeenten, die qua aantal bezoeken vergelijkbaar zijn met Deventer, in verhouding tot het aantal bezoeken. Uit deze vergelijking blijkt dat, hoewel het aantal logiesaccommodaties in Deventer aan de grote kant is, het aantal kamers in logiesaccommodaties in Deventer juist relatief klein is. Waar de overige gemeenten per miljoen bezoeken over gemiddeld 237 kamers in logiesaccommodaties beschikken, heeft Deventer er 147. Op basis van deze getallen is er in Deventer ruimte voor circa 155 nieuwe kamers in logiesaccommodaties. De berekening hiervoor is weergegeven in Tabel 25.

Tabel 24. Logiesaanbod vergeleken met andere gemeenten (bezoeken)

	Gemeente	Bezoeken	Accommodaties	Kamers	A/B *miljoen	K/B *miljoen
1	Enschede	2.156.000	8	742	3,7	344
2	Leiden	1.869.000	14	627	7,5	335
3	Leeuwarden	1.530.000	12	506	7,8	331
4	Delft	2.322.000	20	747	8,6	322
5	Hengelo	1.240.000	4	344	3,2	277
6	Tilburg	1.933.000	11	388	5,7	201
7	Dordrecht	2.372.000	12	353	5,1	149
8	Deventer	1.655.000	10	244	6,0	147
9	Zutphen	1.195.000	3	144	2,5	121
10	Hoorn	1.434.000	6	132	4,2	92
11	Gouda	1.183.000	4	102	3,4	86
	Gemiddeld exclusief Deventer	1.723.400	9	409	5,5	237

Bronnen: Toeristisch bezoek aan steden 2011 – NBTC – Nipo Research , HINC (2011) – Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

Tabel 25. Marktruimteberekening o.b.v. aantal bezoeken

(237 bestaande kamers per miljoen bezoeken in 10 andere Nederlandse gemeenten
–
147 bestaande kamers per miljoen bezoeken in Deventer)
*
circa 1,7 miljoen bezoeken /1 miljoen bezoeken
=
circa 155 nieuwe kamers in Deventer

Bron: Horwath HTL

Op basis van deze relatief eenvoudige analyse lijkt de marktruimte voor nieuwe kamers in logiesaccommodaties en dus in hotels in Deventer te bestaan uit minimaal circa 150 kamers en maximaal circa 250 kamers.

6.1.2 Aanscherping marktruimte Deventer

In de relatief eenvoudige analyse hierboven is het aantal banen beschouwd als bepalend voor de zakelijke aantrekkingskracht van Deventer. Uit de omgevingsanalyse bleek echter dat het soort bedrijven die verantwoordelijk zijn voor die banen ook belangrijk is, net als de infrastructuur voor de zakelijke markt. Relevante conclusies waren dat er geen grote afwijkingen zichtbaar zijn in de werkgelegenheid die storend zouden kunnen zijn voor het genereren van hotelvraag en vooral het internationale karakter van de samenwerkingseconomie, het belang van de zakelijke dienstverlening en de industriële activiteit mogelijkheden bieden voor hotelvraag, terwijl de staat van de kantorenmarkt en zakelijke groepsmarkt dat juist niet doen, waardoor de zakelijke aantrekkingskracht voor de hotelmarkt matig tot goed is.

Voor de toeristische aantrekkingskracht van Deventer is in de relatief eenvoudige analyse het aantal bezoeken beschouwd als bepalend. Het aantal bezoeken betreft veel meer dan alleen het aantal toeristische bezoeken gekoppeld aan een hotelverblijf, namelijk ook recreatieve bezoeken en toeristische bezoeken en verblijf op campings en bungalowparken en in groepsaccommodaties. Relevante conclusies in de omgevingsanalyse waren dat de ligging, historie en evenementen mogelijkheden bieden voor hotelvraag, terwijl het gebrek aan herhaalbezoek en de relatief lage besteding dat juist niet doen, waardoor de toeristische aantrekkingskracht voor de hotelmarkt matig tot goed is.

Tot slot is het resultaat van de hierboven genoemde bandbreedte voor de ruimte op de hotelmarkt gebaseerd op de huidige situatie en kan de daadwerkelijke marktruimte dus nog veranderen afhankelijk van de verwachte groei in vraag in de logiesmarkten van Deventer en de andere gemeenten. Uit de omgevingsanalyse bleek dat de ontwikkeling van Bedrijvenpark A1 en de herontwikkeling van het Havenkwartier naar verwachting zullen leiden tot een zwakke tot gemiddelde impuls voor zakelijke hotelvraag, het vergroten van de aantrekkelijkheid van de binnenstad en Deventer boeiende beleefstad naar verwachting zullen leiden tot een zwakke tot gemiddelde impuls voor toeristische hotelvraag en de ontwikkelingen bij Go Ahead Eagles en verbeteringen in de bereikbaarheid naar verwachting zullen leiden tot een zwakke impuls voor zakelijke en toeristische hotelvraag. Een dergelijk uitgebreid onderzoek is niet gedaan voor de andere gemeenten, maar het lijkt reëel om aan te nemen dat de ontwikkeling van hotelvraag in Deventer weinig tot niet afwijkend is.

Rekening houdend met het bovenstaande, wordt verwacht dat de marktruimte voor hotelkamers in Deventer ligt binnen een bandbreedte van 150 tot 200 kamers.

6.2 Analyse van mogelijke bezettingsgraden

Voor het beoogde Van der Valk Hotel Deventer wordt gedacht aan een kameraantal van 140. Dit past ruimschoots binnen de hierboven vastgestelde bandbreedte voor de marktruimte in Deventer. Als ze tot realisatie komen zullen twee van de drie mogelijke nieuwe hotels in de concurrerende markt duidelijk buiten Deventer zijn gelegen en daarom weinig tot geen invloed hebben op de marktruimte in Deventer. Het derde mogelijke nieuwe hotel heeft ook betrekking op een andere gemeente, maar de beoogde locatie in Lochem is zo dichtbij Deventer dat realisatie van dit hotel wel betrekking zou kunnen hebben op de marktruimte in Deventer. Als dit hotel tot realisatie komt, wordt het aanbod uitgebreid met (140 + 80 =) 220 kamers, net iets meer dan de bovenkant van de hierboven vastgestelde bandbreedte. Net als het geval is voor de twee andere plannen is realisatie van de ontwikkeling van het beoogde hotel in Lochem echter niet zeker. Op basis van dit alles wordt verwacht dat de gemiddelde bezettingsgraad in de Deventer hotelmarkt en in de concurrerende hotelmarkt niet negatief zal worden beïnvloed door de komst van het beoogde Van der Valk Deventer, mits het beoogde hotel een aantrekkingskracht heeft die gelijkwaardig is aan de norm in de markt.

In de aanbodanalyse werd al opgemerkt dat het beoogde Van der Valk Hotel Deventer op basis van de kracht van de locatie en het concept naar verwachting een grotere aantrekkingskracht heeft dan de norm in de concurrerende markt. Dit laatste heeft naar verwachting een positieve uitwerking op de mogelijke bezettingsgraden van het beoogde Van der Valk Hotel Deventer, doordat er net zoals wordt verwacht voor het beoogde Van der Valk Hotel Apeldoorn aanvullende vraag zal ontstaan van gasten die op dit moment vanwege een gebrek aan kwantiteit en/of kwaliteit niet kunnen worden geaccommodeerd in Deventer en omgeving, maar ook doordat het vraag zal weglukken bij bestaande hotels.

In de vraaganalyse bleek dat de gemiddelde bezettingsgraad in de concurrerende markt in de afgelopen jaren varieerde van 60% tot 67%, dat de gemiddelde bezettingsgraad in de concurrerende markt in 2011 op een niveau lag dat beduidend hoger was dan voor de crisis, maar dat er in 2012 sprake was van een flinke daling, en dat de autonome groei in hotelvraag in de concurrerende markt voor de komende jaren op circa 1% is geprojecteerd.

Wanneer het beoogde Van der Valk Hotel Deventer opent zal het nog weinig profijt hebben van naamsbekendheid en zal er nog geen marktpositie ontwikkeld zijn. Dit heeft als gevolg dat de bezettingsgraad de eerste jaren lager zal zijn dan de latere jaren. Met een toename van de bekendheid op de markt en de opbouw van marktposities zal de bezettingsgraad een stijgende lijn vertonen. Verwacht wordt dat het beoogde Van der Valk Hotel Deventer een bezettingsgraad zal kunnen realiseren van 60% in het 1^{ste} operationele jaar tot 67% in het 5^{de} en stabiele operationele jaar. Mochten het plan voor het hotel in Lochem en het nieuwe Van der Valk Hotel Apeldoorn worden gerealiseerd, kan dit een licht drukkende werking hebben op deze projecties.

6.3 Analyse van mogelijke kamerprijzen

Om te komen tot projecties van gemiddelde kamerprijzen voor het beoogde Van der Valk Hotel Deventer is gekeken naar het prijsniveau in de concurrerende markt. Uit de vraaganalyse bleek dat de gemiddelde kamerprijs in de concurrerende markt in 2008-2012 op een niveau lag van circa €65 tot circa €70. Gemiddeld was de kamerprijs in de concurrerende markt in de betreffende periode €68, beduidend lager dan de €78 in de provinciale markt en de €97 in de nationale markt. Met betrekking tot de gemiddelde kamerprijzen vallen onder de concurrenten grote verschillen op te merken, deze varieerde in 2008-2012 van circa €65 tot circa €90. Hierboven werd al gesteld dat het totaalproduct van locatie en concept naar verwachting sterker is dan de norm in de concurrerende markt, wat zal resulteren in hogere bezettingsgraden dan dat de concurrentie de afgelopen jaren gemiddeld heeft weten te realiseren. Deze verwachte sterkere concurrentiekracht komt deels door de kracht van het merk en de keten Van der Valk. Deze staat bekend om een scherpe prijs-kwaliteitverhouding. Ook in de exclusievere Van der Valk Hotels worden er voordelige pakketten aangeboden om gedurende rustige momenten toch een voldoende hoge bezetting te realiseren. Op basis van dit alles lijkt een gemiddelde kamerprijs van €75 op het prijspeil van 2013 voor het beoogde Van der Valk Hotel Deventer realistisch. Net als het geval was voor de bezettingsgraden, zullen de kamerprijzen in de eerste operationele jaren lager liggen. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de verwachte gemiddelde kamerprijs inclusief en exclusief inflatie. Hierbij is rekening gehouden met een inflatie van 1,75% in 2014 (CPB juniraming 2013) en 2% in de daaropvolgende jaren.

Tabel 26. Verwachte gemiddelde kamerprijzen, in €

	2016	2017	2018	2019	2020
Gemiddelde kamerprijs - inflatie	65	70	75	75	75
Gemiddelde kamerprijs + inflatie	69	76	83	84	86

Bron: Horwath HTL

6.4 Analyse van mogelijke bedrijfsresultaten

In deze sectie van de rapportage zijn de mogelijke winst- en verliesrekeningen van het beoogde Van der Valk Hotel Deventer weergegeven.

Bij het opstellen van verwachte winst- en verliesrekeningen zijn onder meer de volgende uitgangspunten en aannames gehanteerd:

- Bezettingsgraden en kamerprijzen zoals hierboven geprojecteerd
- Omzet Kamers op basis van projecties bezettingsgraden en kamerprijzen
- Omzet Voedsel en Dranken op basis van verhoudingen voor vergelijkbare hotels
- Omzet Zalen, MOD (Minor Operated Departments) & Overig op basis van verhoudingen voor vergelijkbare hotels
- Kostenpercentages op basis van verhoudingen voor vergelijkbare hotels
- Onroerend goed belastingen en verzekeringen ieder ongeveer 0,5% van de omzet op basis van ervaringscijfers
- Een reserve voor het vervangen van de inrichting oplopend van 1% in het 1ste jaar tot 4% in het 4de jaar en de daaropvolgende jaren op basis van ervaringscijfers

Onderstaande tabel toont de verwachte winst- en verliesrekening van het beoogde Van der Valk Hotel Deventer voor het stabiele jaar 2020. De volledige verwachte winst- en verliesrekeningen voor de jaren 2016 tot en met 2020 zijn opgenomen in bijlage I.

Tabel 27. Verwachte winst- en verliesrekening, 2020

	in € x1.000	in %
Omzet kamers	2.942	40,0
Omzet voedsel	2.942	40,0
Omzet dranken	1.103	15,0
Omzet zalen, MOD en overig	368	5,0
<i>Totaal: omzet</i>	<i>7.356</i>	<i>100,0</i>
Inkoopkosten voedsel	942	12,8
Inkoopkosten dranken	243	3,3
Inkoopkosten zalen, MOD en overig	37	0,5
<i>Totaal: inkoopkosten</i>	<i>1.221</i>	<i>16,6</i>
Loon kamers	500	6,8
Loon voedsel en dranken	1.578	21,5
Loon zalen, MOD en overig	74	1,0
Loon administratie & algemeen	294	4,0
Loon marketing	74	1,0
Loon onderhoud	74	1,0
<i>Totaal: loonkosten</i>	<i>2.593</i>	<i>35,3</i>
Overige kosten kamers (incl. commissies)	412	5,6
Overige kosten voedsel en dranken	243	3,3
Overige kosten zalen, MOD en overig	0	0,0
<i>Totaal: overige directe kosten</i>	<i>655</i>	<i>8,9</i>
Administratie & algemeen	221	3,0
Marketing	147	2,0
Energie	221	3,0
Onderhoud	147	2,0
<i>Totaal: indirecte kosten</i>	<i>736</i>	<i>10,0</i>
Bruto bedrijfsresultaat (I.B.F.C. / G.O.P.)	2.152	29,3
Onroerend goed belasting	37	0,5
Onroerend goed verzekering	37	0,5
Vervangingsreserve inrichting	294	4,0
<i>Totaal: vaste lasten</i>	<i>368</i>	<i>5,0</i>
Zuiver bedrijfsresultaat (EBITDA)	1.784	24,3

Bron: Horwath HTL

I.B.F.C. = Income Before Fixed Charges

G.O.P. = Gross Operating Profit

EBITDA = Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization

6.5 Indicatie van haalbaarheid

De inhoud van een financiële haalbaarheidsstudie betreft doorgaans twee onderdelen: de geprojecteerde marktwaarde en de begrote investeringskosten van het project. Als de geprojecteerde marktwaarde, rekening houdend met het gewenste rendement op vreemd en eigen vermogen, groter is dan de begrote investeringskosten lijkt het project te worden ondersteund door de markt en financieel haalbaar te zijn. De geprojecteerde marktwaarde wordt doorgaans bepaald op basis van een contante waarde model waarin de geprojecteerde kasstromen van de eerste elf operationele jaren zijn opgenomen. Besloten is om in deze fase van de ontwikkeling voor deze studie nog geen marktwaarde en investeringskosten te laten projecteren dan wel begroten. Dit wil zeggen dat er geen uitsluitsel kan worden gegeven over de haalbaarheid van de ontwikkeling.

Wel kan op basis van de projecties een eerste indicatie worden gegeven van de haalbaarheid. Voor het vijfde en stabiele operationele jaar is een bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs op het prijspeil van 2013 van respectievelijk 67% en €75 geprojecteerd. Hiermee komt de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer uit op circa €50. Dit ligt iets boven het niveau van een gemiddeld driesterren hotel in Nederland in de periode 2008-2012 (€49). Voor het beoogde Van der Valk Hotel Deventer is een viersterren-plus niveau voorzien en hierop zijn de projecties voor de bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs gebaseerd. Vanuit dit perspectief lijkt de gemiddelde opbrengst per beschikbare zoals is geprojecteerd voor het beoogde Van der Valk Hotel Deventer aan de lage kant. Als echter rekening wordt gehouden met het feit dat het Nederlandse kengetal ook betrekking heeft op een groot aantal hotels in de duurdere regio Amsterdam & Schiphol, met de berekende marktruimte in Deventer, met het feit dat er voor het beoogde Van der Valk Hotel Deventer schaalvoordelen vallen te behalen met betrekking tot de kosten en dat het beoogde Van der Valk Hotel met een kameromzet van 'slechts' 40% van de totale omzet veel meer is dan alleen een hotel, lijkt er wel degelijk ruimte te zijn voor een grootschalig snelweghotel in Deventer onder de merknaam van de oudste en grootste Nederlandse hotelketen. Dit blijkt ook uit de projectie voor het zuivere bedrijfsresultaat van ruim 29% van de omzet in het 5^{de} operationele jaar. Van dit zuivere bedrijfsresultaat dienen nog de vaste lasten voor het vastgoed en de financieringslasten te worden betaald. Rekening houdend met grofweg 17%-21% van de omzet als norm in de markt voor de huur van een gemiddeld hotel, blijft er in de stabiele staat nog een voldoende grote kasstroom over voor het voldoen van de financieringslasten.

In het begin van deze rapportage werd opgemerkt dat er op het Bedrijvenpark A1 Deventer een congreshotel van in totaal maximaal 15.000m² bruto vloeroppervlak zou kunnen worden gerealiseerd. In deze fase van de ontwikkeling is nog niet bekend welk aandeel van het beschikbare oppervlak in eerste instantie zal worden gebruikt. Opgemerkt kan worden dat het in ieder geval ruim voldoende is voor de ontwikkeling van een luxe congreshotel. Ter vergelijking: een bruto vloeroppervlak van circa 15.000m² voor 140 hotelkamers komt overeen met gemiddeld circa 105m² bruto vloeroppervlak per kamer, terwijl voor viersterren congreshotels in Nederland minimaal 50m² tot hoogstens 75m² bruto vloeroppervlak per kamer een reële bandbreedte lijkt te zijn.

Bijlage

Expressed in current (inflated) Euros

Van der Valk Hotel Deventer
Bedrijvenpark A1 Deventer
POTENTIAL CASH FLOW FROM OPERATIONS AVAILABLE
FOR DEBT SERVICE AND INCOME TAXES
2016 THROUGH 2020

	YEAR 1 - 2016				YEAR 2 - 2017				YEAR 3 - 2018				YEAR 4 - 2019				YEAR 5 - 2020			
	Amount (000'S)	Ratio	Per Available Room	Per Occupied Room	Amount (000'S)	Ratio	Per Available Room	Per Occupied Room	Amount (000'S)	Ratio	Per Available Room	Per Occupied Room	Amount (000'S)	Ratio	Per Available Room	Per Occupied Room	Amount (000'S)	Ratio	Per Available Room	Per Occupied Room
REVENUES:																				
Rooms	€ 2.110	40,0 %	€ 15.069	€ 69	€ 2.433	40,0 %	€ 17.381	€ 76	€ 2.744	40,0 %	€ 19.598	€ 83	€ 2.842	40,0 %	€ 20.297	€ 84	€ 2.942	40,0 %	€ 21.017	€ 86
Food	2.110	40,0	15.069	68,72	2.433	40,0	17.381	75,57	2.744	40,0	19.598	82,64	2.842	40,0	20.297	84,32	2.942	40,0	21.017	86,03
Beverage	791	15,0	5.651	25,77	912	15,0	6.518	28,34	1.029	15,0	7.349	30,99	1.066	15,0	7.611	31,62	1.103	15,0	7.881	32,26
Function space, MOD & Other	264	5,0	1.884	8,59	304	5,0	2.173	9,45	343	5,0	2.450	10,33	355	5,0	2.537	10,54	368	5,0	2.627	10,75
Total Revenues	5.274	100,0	37.673	171,80	6.083	100,0	43.452	188,92	6.859	100,0	48.994	206,60	7.104	100,0	50.743	210,80	7.356	100,0	52.542	215,08
COST OF SALES:																				
Food	675	12,8	4.822	21,99	779	12,8	5.562	24,18	878	12,8	6.271	26,44	909	12,8	6.495	26,98	942	12,8	6.725	27,53
Beverage	174	3,3	1.243	5,67	201	3,3	1.434	6,23	226	3,3	1.617	6,82	234	3,3	1.675	6,96	243	3,3	1.734	7,10
Function space, MOD & Other	31	0,6	222	1,01	33	0,5	236	1,02	35	0,5	246	1,04	36	0,5	254	1,06	37	0,5	263	1,08
Total Cost of Sales	880	16,7	6.288	28,67	1.012	16,6	7.231	31,44	1.139	16,6	8.135	34,30	1.179	16,6	8.424	35,00	1.221	16,6	8.722	35,70
PAYROLL & RELATED EXPENSES:																				
Rooms	423	8,0	3.025	13,79	449	7,4	3.206	13,94	469	6,8	3.352	14,14	485	6,8	3.461	14,38	500	6,8	3.573	14,63
Food & Beverage	1.171	22,2	8.363	38,14	1.329	21,8	9.494	41,28	1.480	21,6	10.570	44,57	1.528	21,5	10.915	45,35	1.578	21,5	11.270	46,14
Function space, MOD & Other	62	1,2	445	2,03	66	1,1	471	2,05	69	1,0	493	2,08	71	1,0	509	2,11	74	1,0	525	2,15
Administration & General	249	4,7	1.779	8,11	264	4,3	1.886	8,20	276	4,0	1.972	8,31	285	4,0	2.036	8,46	294	4,0	2.102	8,60
Marketing	62	1,2	445	2,03	66	1,1	471	2,05	69	1,0	493	2,08	71	1,0	509	2,11	74	1,0	525	2,15
Property Operation & Maintenance	62	1,2	445	2,03	66	1,1	471	2,05	69	1,0	493	2,08	71	1,0	509	2,11	74	1,0	525	2,15
Total Payroll Expenses	2.030	38,5	14.502	66,13	2.240	36,8	16.000	69,57	2.432	35,5	17.373	73,26	2.511	35,4	17.939	74,52	2.593	35,3	18.521	75,82
OTHER OPERATING EXPENSES																				
Rooms	349	6,6	2.491	11,36	370	6,1	2.640	11,48	386	5,6	2.761	11,64	399	5,6	2.850	11,84	412	5,6	2.942	12,04
Food & Beverage	180	3,4	1.287	5,87	204	3,4	1.461	6,35	228	3,3	1.626	6,86	235	3,3	1.679	6,98	243	3,3	1.734	7,10
Total Operating Expenses	529	10,0	3.778	17,23	574	9,4	4.101	17,83	614	9,0	4.387	18,50	634	8,9	4.529	18,82	655	8,9	4.676	19,14
UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES:																				
Administration & General	187	3,5	1.334	6,09	198	3,3	1.414	6,15	207	3,0	1.479	6,24	214	3,0	1.527	6,34	221	3,0	1.576	6,45
Marketing	125	2,4	890	4,06	132	2,2	943	4,10	138	2,0	986	4,16	143	2,0	1.018	4,23	147	2,0	1.051	4,30
Utilities	187	3,5	1.334	6,09	198	3,3	1.414	6,15	207	3,0	1.479	6,24	214	3,0	1.527	6,34	221	3,0	1.576	6,45
Property Operation & Maintenance	125	2,4	890	4,06	132	2,2	943	4,10	138	2,0	986	4,16	143	2,0	1.018	4,23	147	2,0	1.051	4,30
Total Undistributed Expenses	623	11,8	4.448	20,29	660	10,9	4.715	20,50	690	10,1	4.930	20,79	713	10,0	5.090	21,14	736	10,0	5.254	21,51
TOTAL EXPENSES	4.062	77,0	29.015	132,32	4.487	73,8	32.047	139,34	4.875	71,1	34.823	146,85	5.038	70,9	35.982	149,48	5.204	70,8	37.173	152,17
INCOME BEFORE FIXED CHARGES	1.212	23,0	8.658	39,48	1.597	26,2	11.405	49,58	1.984	28,9	14.170	59,76	2.066	29,1	14.761	61,32	2.152	29,3	15.368	62,91
OTHER DEDUCTIONS:																				
Real Estate Tax	26	0,5	188	0,86	30	0,5	217	0,94	34	0,5	245	1,03	36	0,5	254	1,05	37	0,5	263	1,08
Insurance on buildings and content	26	0,5	188	0,86	30	0,5	217	0,94	34	0,5	245	1,03	36	0,5	254	1,05	37	0,5	263	1,08
Reserve for Fixed Asset Replacement	53	1,0	377	1,72	122	2,0	869	3,78	206	3,0	1.470	6,20	284	4,0	2.030	8,43	294	4,0	2.102	8,60
Total	105	2,0	753	3,44	182	3,0	1.304	5,67	274	4,0	1.960	8,26	355	5,0	2.537	10,54	368	5,0	2.627	10,75
CASH FLOW AVAILABLE FOR DEBT SERVICE AND INCOME TAXES	€ 1.107	21,0 %	€ 7.904	€ 36	€ 1.414	23,2 %	€ 10.101	€ 44	€ 1.710	24,9 %	€ 12.211	€ 51	€ 1.711	24,1 %	€ 12.223	€ 51	€ 1.784	24,3 %	€ 12.741	€ 52

STATISTICS (Rounded) :

Number of Rooms	140			140			140			140			140			140		
Average Annual Occupancy	60%			63%			65%			66%			67%			68,00		
Average Annual Room Rate	€ 68,75			€ 75,50			€ 82,50			€ 84,25			€ 86,00			€ 87,50		
Average Annual RevPAR	€ 41,25			€ 47,50			€ 53,75			€ 55,50			€ 57,50			€ 59,00		
Number of Annual Occupied Rooms	30.700			32.200			33.200			33.700			34.200			34.700		

NOTES:

- All percentages are to total revenue.
- The comments and assumptions contained in the accompanying report are an integral part of these prospective financial analyses.
- Totals may not add due to rounding.

Print date: 4-jul-13

Source: Horwath HTL, Hilversum



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Van Hengellaan 2
1217 AS Hilversum
Tel. 035-5489020
Fax 035-5489030
email info@horwathhtl.nl
www.horwathhtl.nl