

Actualisatie marktstudie hotels Ede



27 januari 2014

Notitie

BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING

Status:

Notitie

Datum:

27 januari 2014

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:

Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: th@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Ede



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2014.A.507

Referentie: Ede, Actualisatie marktstudie commercieel VG

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	4
1 Landelijk beeld	5
1.1 Trends & ontwikkelingen	
1.2 Ontwikkeling 2010-2013	
2 Lokale en regionale aanbodverhoudingen	8
2.1 Lokaal en regionaal aanbod	
2.2 Mutaties 2010-2013 en planvoorraad	
3 Actualisatie marktmogelijkheden hotels Ede	11
3.1 Uitkomsten Marktstudie commercieel vastgoed Ede, Hotels (2010)	
3.2 Actualisatie 2014	
3.3 Beoordeling initiatief hotel Laan der Verenigde Naties te Ede	

Inleiding

In Ede speelt het initiatief voor een nieuw 4-sterren hotel van 124 kamers aan de Laan der Verenigde Naties, nabij bioscoop en congreslocatie CineMec.

De ontwikkeling van een hotel past op niet in de bouwbepalingen van het geldende bestemmingsplan. Bovendien is het voor dit gebied geldende bestemmingsplan verouderd. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de ontwikkeling van een hotel mogelijk te maken. De gemeente heeft bestemmingsplanherziening in gang gezet. In de Toelichting Ontwerpbestemmingsplan “Ede, Hotel Laan der Verenigde Naties” is in paragraaf 3.2 Marktverkenning (p. 13) de marktmogelijkheden voor hotelontwikkeling in Ede uiteengezet. Deze paragraaf is ontleend aan het rapport Marktstudie commercieel vastgoed Ede (2010). In de zienswijzeprocedure wijzen appellanten erop dat de informatie verouderd, en deels achterhaald is. De gemeente Ede heeft Bureau Stedelijke Planning de betreffende paragraaf aangaande hotels te actualiseren.

Figuur 1 CineMec en planlocatie hotel Laan der Verenigde Naties



Bron: Google Maps en ontwerpbestemmingsplan Hotel Laan der verenigde Naties, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk is het landelijk beeld geschetst van de hotelsector. In het tweede hoofdstuk zijn de lokale en regionale aanbodverhoudingen en de mutaties tussen 2010 en 2013 uiteengezet. In het derde en laatste hoofdstuk staat de actualisatie centraal. Dat gebeurt op de aspecten landelijk beeld, regionale en lokale context en potenties Ede en projectlocatie.

1 Landelijk beeld

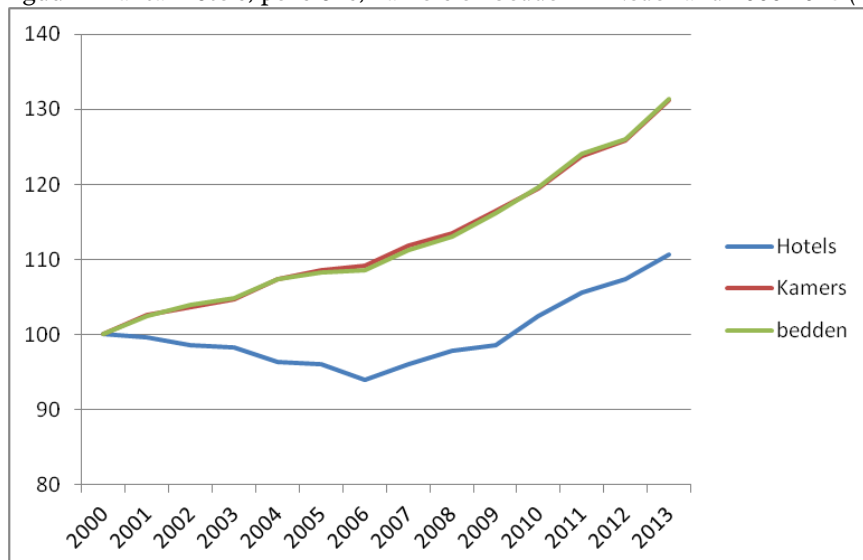
In dit eerste hoofdstuk komen kort de landelijke trends en ontwikkelingen van de hotelsector aan bod. Specifiek wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de sector tussen 2010 en 2013.

1.1 Trends & ontwikkelingen

Aanbod

- Nederland telde in 2013 3.246 hotels, met in totaal 114.933 kamers en 239.110 bedden
- Er komen meer en grotere hotels: er is al een lange tijd sprake van schaalvergroting. Het aantal kamers en bedden is sinds 2000 met 30 procent gestegen. Het aantal hotels is tussen 2000 en 2006 gedaald, maar daarna toegenomen. In totaal is het aantal hotels tussen 2000 en 2013 met 11 procent gestegen (zie figuur 1).

Figuur 2 Aantal hotels, pensions, kamers en bedden in Nederland 2000-2013 (2000=100)



Bron: Kenniscentrum horeca 2014, bewerking Bureau Stedelijke Planning

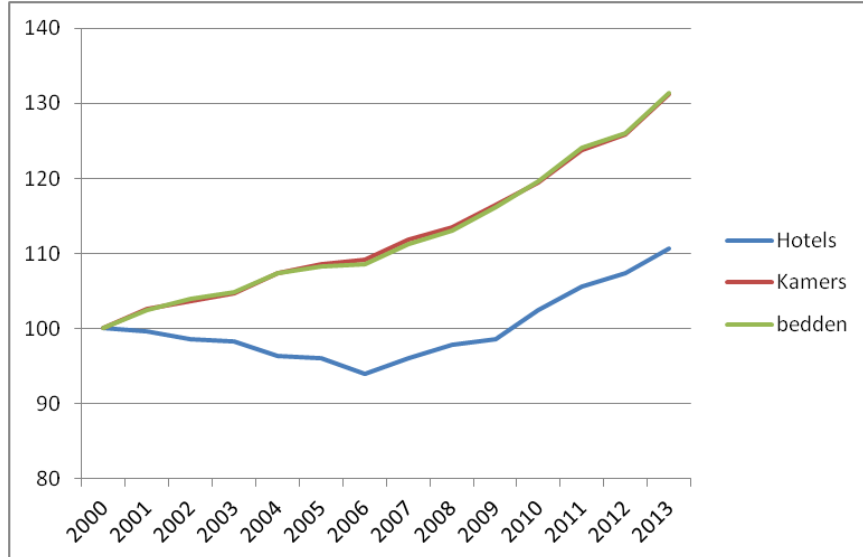
- 3-sterren hotels komen het meest voor (ruim 46%). Circa 18% van de hotels heeft 2 sterren en nog eens circa 25% heeft 4 sterren.¹
- Een steeds groter aandeel van de hotelkamers behoort tot een keten. Eind 2013 was de ketengraad 65%, in 2011 was dat nog 61%. Het zijn vooral buitenlandse ketens die de markt betreden.
- In Nederland zijn 62 hotelketens met 72 hotelmerken actief. De ketens hebben in Nederland 620 hotels en meer dan 65.000 hotelkamers.
- Steeds meer ketens leggen zich toe op 'economy', overigens wel vaak 4 sterren hebben. Ook is er sprake van een opkomst van 'low budget'-ketens zonder horecافaciliteiten.

¹ Rabobank cijfers en trends (2013) Branche-informatie Hotels

² Rabobank cijfers en trends (2013) Branche-informatie Hotels

- Inspelen op authenticiteit en beleving (creatieve aanbod versus de massa) wordt steeds belangrijker. Hoogwaardige voorzieningen spelen daarbij een grote rol. Toch zijn prijs en uitstraling belangrijker dan het aantal sterren.²

Figuur 3 Aantal hotels, pensions, kamers en bedden in Nederland 2000-2013 (2000=100)



Bron: Kenniscentrum horeca, 2013

Vraag

- In 2012 vonden er 36,5 miljoen hotelovernachtingen in Nederland plaats. Dat is een groei van bijna 12% ten opzichte van 2008.³ Het aantal binnenlandse hotelvakanties groeit, maar tegelijkertijd dalen de bestedingen. Er is een groeiend aantal aanbiedingen en acties vanuit de hotellerie en ook de opkomst van veiling- en kortingsites speelt een rol.⁴
- 56% van de bezoekers in Nederlandse hotels komt uit Nederland. Voor Gelderland ligt dat percentage hoger: 73% van de bezoekers is Nederlands. Het aantal buitenlandse gasten is toegenomen in 2011 en 2012.⁵
- De gemiddelde bezettingsgraad van hotels in Nederland was in 2012 64,5%. Voor hotels in Gelderland was dat met 58% iets lager.⁶
- In 2012 is het zakelijk segment iets afgenomen ten opzichte van het vrijetijdsegment. 46% van de boekingen is zakelijk, 54% betreft vrije tijd. Voor Gelderland ligt die verdeling gelijk, maar betreft het wel vaker groepsboekingen dan individuele boekingen.⁷
- Kamers worden steeds minder vaak bij het hotel geboekt en steeds vaker online. 30% van de boekingen vindt online bij een derde partij plaats. 12% vindt plaats via de eigen website van het hotel en 5% wordt geboekt via een veilingssite.⁸
- Hotels op de Veluwe hebben het moeilijk. Dit zijn vooral conferentiehotels. Het aantal congressen, beurzen, et cetera staat onder druk, mede door de opkomst van nieuwe communicatiemiddelen zoals webseminars, internetforums en conference calls.

² Rabobank cijfers en trends (2013) Branche-informatie Hotels

³ CBS, 2013

⁴ Rabobank cijfers en trends (2013) Branche-informatie Hotels

⁵ KPMG Accountants (2013) Hospitality Benchmark 2013

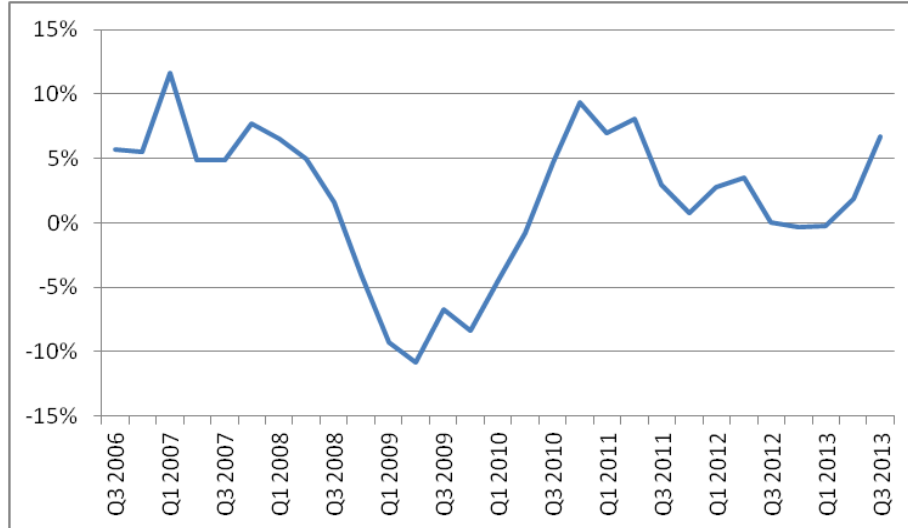
⁶ KPMG Accountants (2013) Hospitality Benchmark 2013

⁷ KPMG Accountants (2013) Hospitality Benchmark 2013

⁸ KPMG Accountants (2013) Hospitality Benchmark 2013

- Hotels presteren qua omzet het beste binnen de horeca. De dip in 2009 is een direct gevolg van de crisis, voornamelijk door het wegvallen van een groot deel van het zakelijk verkeer.⁹

Figuur 4 Omzetontwikkeling hotels Nederland (in %)



Bron: CBS, 2006-2013

1.2 Ontwikkeling 2010-2013

- De omzetontwikkeling van hotels is sinds de tweede helft van 2010 weer positief en de verwachting is dat het herstel van de markt structureel van aard is. ABN AMRO verwacht voor 2014 een omzetgroei van 1 à 1,5%¹⁰.
- Het aantal hotels, het aantal kamers, het aantal bedden en het aantal hotelovernachtingen is sinds 2010 toegenomen. De groei van het volume is in 2012, 2013 en 2014 gelijkmatiger en ligt rond de 1%¹¹.
- In de eerste 7 maanden van 2013 nam het aantal overnachtingen duidelijk toe (1,6 %). Een groot deel daarvan kwam voor rekening van de Amsterdamse hotelmarkt (groei van 7% t.o.v. 2012).

Conclusies

Ondanks de crisis is het aanbod van hotels en het aantal hotelovernachtingen (vraag) in Nederland toegenomen. Hierdoor zijn er geen sterke effecten opgetreden op de gemiddelde landelijke kamerprijs. Door het internet is het aantal boekingen via dit medium sterk toegenomen en ook het aantal aanbiedingen via veilingsites is gestegen.

De jaren 2009 en 2010 vormden een dieptepunt (qua omzetontwikkeling). Sindsdien zit de hotelsector weer enigszins in de lift.

⁹ ABN AMRO (2013) Sector informatie Leisure: Hotels zijn herstellende, maar klap dreunt nog na

¹⁰ ABN AMRO (2013) Sector informatie Leisure: Hotels zijn herstellende, maar klap dreunt nog na

¹¹ ING Economisch Bureau (2013) Voorzichtig herstel in de horeca

2 Lokale en regionale aanbodverhoudingen

In dit hoofdstuk de huidige lokale (Ede) en regionale (Veenendaal en Wageningen) aanbodverhoudingen geschetst. Het huidige aanbod wordt vergeleken met het aanbod van 2010 en de planvoorraad van de regio wordt kort aangehaald.

2.1 Lokaal en regionaal aanbod

- In totaal tellen de gemeenten Ede, Wageningen en Veenendaal 23 hotels, met 1.205 kamers en 2.113 bedden.
- In de gemeenten Ede zijn 15 hotels gesitueerd met in totaal 681 kamers. 7 hotels hebben 3 sterren, 3 hotels hebben 4 sterren en 2 hotels hebben 2 sterren.
- Het betreft 7 hotel-restaurants, 4 hotels met een café en restaurant, 3 conferentieoord met logies en 1 pension/kamerverhuurbedrijf.

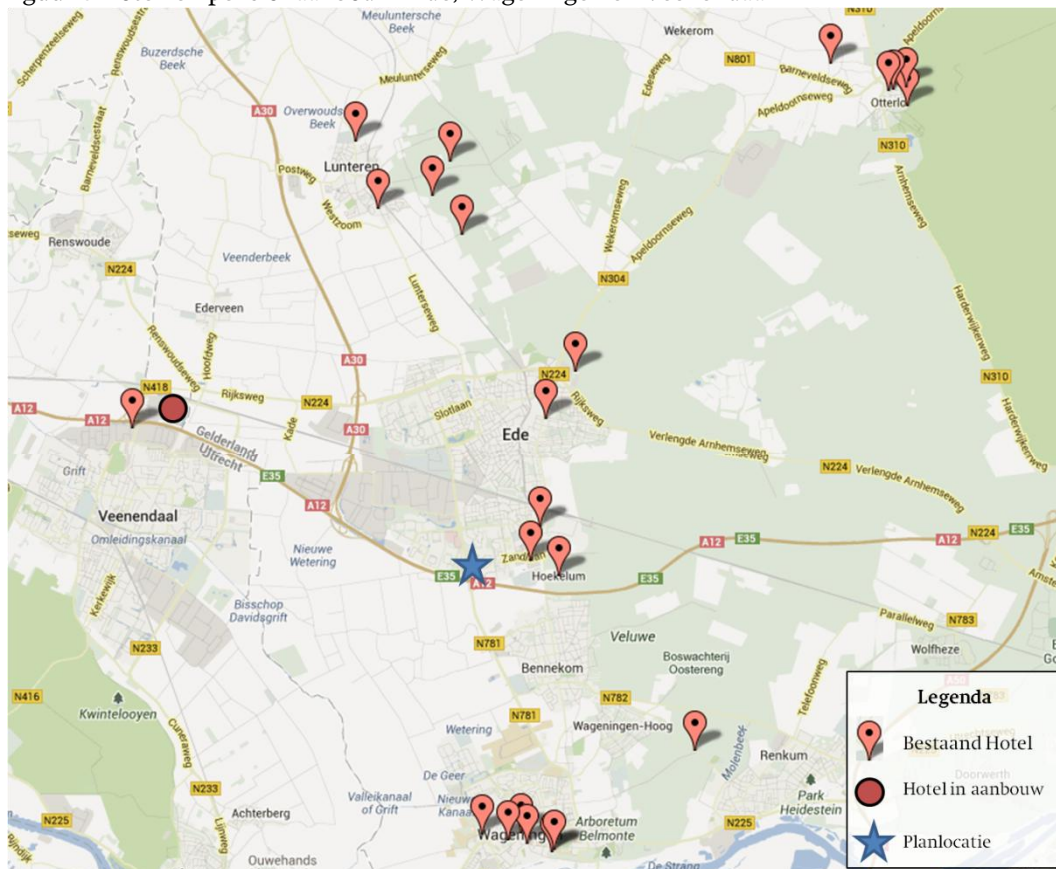
Tabel 1 Hotel- en pensionaanbod in Ede, Wageningen en Veenendaal

Gemeente	Naam	Soort	Aantal sterren	Aantal kamers	Aantal bedden
Ede	Hotel de Paasberg	HR	3	74	162
Ede	De Reehorst	HR	4	90	180
Ede	Hotel PTC + Hotel-Congrescentrum	HR	2	48	101
Ede	Belmont	HR	4	87	212
Ede	Hotel de Bosrand	CL	3	44	76
Ede	Kasteel Hoekelum	CL	0	21	39
Ede	Grand Café Hotel Kruller Hotel Restaurant 't Witte	HCR	3	30	69
Ede	Hoes	HR	3	13	24
Ede	Boutique Hotel Sterrenberg	HR	4	33	60
Ede	Carnegie Cottage	HCR	2	14	28
Ede	De Herberg in Otterlo	PK	0	3	10
Ede	Parkhotel Hugo de Vries	HCR	3	42	70
Ede	Hotel Eethuys de Wormshoef	HCR	3	19	38
Ede	DLB de Lunterse Boer	HR	3	18	36
Ede	Congrescentrum De Werelt	CL	2 / 4	127	247
Wageningen	Hof van Wageningen	CL	3	197	294
Wageningen	Hotel De Wereld	HCR	4	14	28
Wageningen	Villaria	PK	0	4	7
Wageningen	B&B Guest house 1907	PK	0	3	6
Wageningen	Hotel-rest. Nol in 't Bosch	HR	4	33	56
Wageningen	Hotel de Nieuwe Wereld +	CL	/	69	131
Wageningen	Rijn IJssel vakschool	HR	4	18	36
Wageningen	Wageningse Berg		4	108	n.b.
Veenendaal	Ibis Veenendaal	HCR	3	96	203
				1.205	2.113

Bron: Kenniscentrum horeca, 2014, bewerking Bureau Stedelijke Planning

HR: Hotel-restaurant; HCR: Hotel-Café-Restaurant; CL: Conferentieoord met logies; PK: Pension/kamerverhuurbedrijf

Figuur 5 Hotel- en pensionaanbod in Ede, Wageningen en Veenendaal



Bron: Kenniscentrum Horeca, 2014

2.2 Mutaties 2010-2013 en planvoorraad

Tussen 2010 en 2013 zijn er enkele mutaties geweest in het hotelaanbod in Ede en de regio. De belangrijkste hiervan is de sloop en nieuwbouw van hotel De Wageningse Berg in Wageningen. Hierdoor is het hotel tussen juli 2012 en november 2013 gesloten geweest. In januari 2013 heeft gasterij de Scheleberg in Lunteren (gemeente Ede) de deuren moeten sluiten wegens een faillissement.

Tabel 2 Aantal hotels en kamers in Ede, Veenendaal en Wageningen, 2010-2013

		Ede	Veenendaal	Wageningen	Totaal
2010	Aantal hotels	16	2	7	25
	Aantal kamers	646	102	340	1.088
2011	Aantal hotels	15	1	7	23
	Aantal kamers	615	96	340	1.051
2012	Aantal hotels	17	1	7	25
	Aantal kamers	692	96	390	1.178
2013	Aantal hotels	17	1	6	24
	Aantal kamers	705	96	335	1.136
2014	Aantal hotels	15	1	8	24
	Aantal kamers	681	96	428	1.205

Bron: Kenniscentrum Horeca, 2014, bewerking Bureau Stedelijke Planning

In Ede is het aantal kamers tussen 2010 en 2013 gestegen, maar er is wel een hotel minder. Hierdoor is het aantal kamers per hotel gestegen van 40 in 2010 naar 45 in 2013. Ook voor de regio als geheel (Ede, Wageningen en Veenendaal) is het aantal kamers per hotel gestegen. In 2010 telde een hotel gemiddeld nog 44 kamers, in 2013 was dat gegroeid naar 50 kamers.

Ontwikkelingen

Eind 2014 opent Van der Valk een hotel in Veenendaal langs de A12. Dit hotel telt 150 kamers en suites en 15 vergader- en conferentiezalen. Het aantal hotels in Veenendaal wordt daarmee verdubbeld en het aantal hotelkamers in de gemeente groeit met ruim 150%.

Conclusies

Het hotelaanbod in Ede en regio is divers: in functie (het bedient zowel de zakelijke (conferentieoorden met logies) als de vrijetijdsmarkt), locatietypen, omvang en sterren (hoewel het 3- en 4-sterrensegment domineert).

Tussen 2010 en 2013 is het gemiddeld aantal kamers voor zowel Ede als de totale regio iets toegenomen. Deze trend doet zich ook in de rest van de Nederlandse hotelsector voor. Eind 2014 opent er in Veenendaal een nieuw Van der Valk hotel, waardoor de schaalvergroting doorzet.

3 Actualisatie marktmogelijkheden hotels Ede

In dit laatste hoofdstuk staat de actualisatie van de marktmogelijkheden voor hotels in Ede centraal.

3.1 Uitkomsten Marktstudie commercieel vastgoed Ede, Hotels (2010)

In 2009/2010 is in opdracht van de gemeente Ede door Bureau Stedelijke Planning bv de Marktstudie commercieel vastgoed Ede uitgevoerd. Daarin is ook ingegaan op hotels.

Situatie gemeente Ede (2010)

In totaal telt de gemeente Ede ruim 34.000 slaapplekken en jaarlijks vinden er ruim 2 miljoen overnachtingen plaats. De gemeente Ede herbergt ruim een derde van alle overnachtingscapaciteit op de Veluwe en Veluwerand. Het aandeel hotel/pensions is slechts 3% en blijft daarmee ver achter bij het Nederlands- (17%) en het Veluws gemiddelde (11%). Circa de helft van de verblijfsrecreatieve logiesvormen bestaat uit vaste (stand)plaatsen.

Meest kansrijke leisurevoorzieningen, hotel (2010)

Op basis van de eerste analyses en in samenspraak met de opdrachtgever zijn een elftal leisurevoorzieningen als kansrijk betiteld. Een daarvan was hotels. Aan de verschillende typen voorzieningen is een score toegekend voor de landelijke, regionale en lokale context. De totaalscore geeft aan wat de marktpotentie is voor een bepaalde leisurevoorziening in Ede. De lokale en regionale context wegen zwaarder dan het landelijk beeld. Voor hotels leverde dat het volgende op.

Tabel Beoordeling meest kansrijke leisurevoorzieningen, hotel

Voorziening	Functie	Landelijk beeld	Regionale context	Potenties Ede	Totaalscore Ede
Hotel	Subtrekker	+/++	0/+	+	+

Perspectief:

0 = ongunstig 0/+ = gering + = redelijk +/+ = gunstig ++ = zeer gunstig

Indicatie uitbreidingscapaciteit (2010)

Nederland telt op dit moment bijna 3.000 hotels met 100.000 kamers. Dit komt neer op 600 kamers per 100.000 inwoners. Het is opmerkelijk dat op de Veluwe, de op één na populairste vakantiebestemming, het aantal hotelkamers 20% achter blijft bij het landelijk gemiddelde. Dit valt ten dele te verklaren door de sterke vertegenwoordiging van verblijfsrecreatieve logiesvormen (kampeerterreinen, bungalows, groepsaccommodaties). Ook speelt mee dat de Veluwe betrekkelijk weinig

zakelijke overnachtingen heeft, meerdaagse congressen uitgezonderd. Er is een tendens dat steeds meer kampeerterreinen uitbreiden met of omgebouwd worden naar bungalow- en tweede woningenparken al dan niet met een hotel of pension. Ede neemt in regionaal perspectief (binnen de Veluwe) een middenpositie in.

Conclusie (2010)

Bureau Stedelijke Planning schat het uitbreidingspotentieel voor hotels in Ede in op 50 tot 150 kamers (een plus van 10 tot 30% ten opzichte van de huidige situatie). Mede afhankelijk van de toevoeging van congresfaciliteiten en/of vrijetijdsvoorzieningen met een overnachtingsmogelijkheid kan dit aantal nog iets oplopen.

3.2 Actualisatie 2014

Het beeld is niet wezenlijk gewijzigd ten opzichte van 2010. De landelijke hotelmarkt ontwikkelde zich tegen de trend in positief tussen 2010 en nu. Ook voor de komende jaren zijn de voorzichten voorzichtig positief. De lokale en regionale aanbodverhoudingen zijn nog min of meer hetzelfde. Daarom is er nog steeds sprake van ondervertegenwoordiging van hotelkamers in Ede en regio in vergelijking met het nationaal gemiddelde. In onderstaande tabel 3 zijn de meest actuele cijfers opgenomen.

Tabel 3 Hotelkamerdichtheid Ede en regio versus Nederland

	Ede	Veenendaal	Wageningen	Totaal	Nederland
Aantal hotelkamers	681	96	428	1.205	114.933
Aantal inwoners	109.823	63.032	37.408	210.254	16.779.575
Hotelkamers per 100.000 inwoners	620	152	1.144	573	685

Bron: Kenniscentrum Horeca, 2013; CBS, 2013, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Als rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van het Van der Valk hotel in Veenendaal (150 kamers) en een nieuw 4-sterren hotel aan de Laan der Verenigde Naties te Ede (124 kamers) ontstaat een wat ander beeld (zie tabel 4). Er is dan sprake van een lichte oververtegenwoordiging aan hotelkamers in Ede en regio.

Tabel 4 Hotelkamerdichtheid Ede en regio versus Nederland, plannen verdisconteerd

	Ede	Veenendaal	Wageningen	Totaal	Nederland
Aantal hotelkamers	805	246	428	1.479	114.933
Aantal inwoners	109.823	63.032	37.408	210.254	16.779.575
Hotelkamers per 100.000 inwoners	733	390	1.144	703	685

Bron: Kenniscentrum Horeca, 2013; CBS, 2013, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Conclusie

Bij realisatie van beide initiatieven (Van der Valk hotel Veenendaal plus Laan der Verenigde Naties te Ede) is de hotelmarkt min of meer in evenwicht. Van een overaanbod is geen sprake gelet op de positieve vooruitzichten van de hotelmarkt en de bijzondere positie van Ede en regio (Veluwe, Food Valley, Wageningen University, congres, centrale ligging, aan langs drukke verkeersader A12).

3.3 Beoordeling initiatief hotel Laan der Verenigde Naties te Ede

Ondanks de bijzondere kwaliteiten van Ede en regio als overnachtingplaats blijft het huidige hotelaanbod achter bij het landelijk gemiddelde. Het initiatief voor een 4-sterren hotel met 124 kamers in Ede voorziet in een actuele regionale behoefte. Het hotel richt zich vooral op de zakelijke markt, zijnde afgeleide bezoekers van CineMec, zakelijke bezoekers van Ede en regio (onder meer Wageningen Universiteit, Food Valley) en snelwegverkeer.

De beoogde locatie aan de Laan der Verenigde Naties te Ede is geschikt voor hotelontwikkelingen. Valley Center is het entreegebied en visitekaartje van Ede vanaf de A12. Het gebied maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het stedelijk weefsel. Bioscoop en congrescentrum CineMec is een echte blikvanger. Bij betreding van het gebied stelt het echter wat teleur. Het gebied wint programmatisch, ruimtelijk-functioneel en stedenbouwkundig aan kracht met de toevoeging van een hotel (met horec afaciliteiten!). Het hotel-restaurant maakt de verbinding tussen CineMec, het winkelcentrum StadsPoort en de snelweg A12. Het sluit qua profiel en uitstraling aan op CineMec. Zo is de kruisbestuiving tussen horeca een bioscoop groot: de helft van de bioscoopbezoekers doet vooraf en na een bioscoopbezoek een horecagelegenheid aan.