
ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Van : M.G.M.C. Geerts MSc / ir. R.A. Sips
Project : The Student Hotel Delft
Opdrachtgever : TSH Management B.V.
Datum : 8 september 2017
Betreft : Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking TSH Delft



Aanleiding

The Student Hotel (TSH) is een onderneming die in steden in binnen- en buitenland grootschalige accommodaties aanbiedt voor studenten, young professionals en toeristen. TSH biedt een uniek en complementair hotelconcept onder meer gericht op de doelgroep van aan onderwijs verbonden personen. Omdat TSH haar hotelkamers optimaal wil kunnen benutten is een hotelbestemming noodzakelijk. Kamers die niet worden bezet voor langdurig verblijf wil TSH ook in kunnen zetten voor verblijf van korte duur. Het vigerende bestemmingsplan staat verblijf van korte duur nu niet toe, omdat binnen de huidige bestemming 'extended stay' een minimale verblijfsduur is vastgelegd. Het vigerende bestemmingsplan kent een maximering van het aantal toegestane hotel m², welke niet toereikend zijn voor TSH. Om die reden dient het bestemmingsplan deels te worden herzien, opdat meer hotel m² beschikbaar komen voor TSH, ten koste van de m² 'extended stay'.

TSH wil graag een nieuwe accommodatie realiseren in Nieuw Delft, naast het vernieuwde NS Station Delft. De businesscase gaat uit van in totaal 350 kamers.

Planinitiatief

Het concept van The Student Hotel (TSH) Delft bestaat uit een multifunctionele accommodatie met een omvang van 13.950 m² bvo (= 350 kamers) (figuur 1). In totaal zijn 350 kamers voorzien. Naast de kamers, zijn er in het hotel ook een aantal (onderschikte) faciliteiten. De faciliteiten voor TSH Delft bestaan uit:

1. een ruimte voor receptie, lobby, restaurant/bar en een spellenkamer: totaal ruimtebeslag: 511 m²;
2. een ruimte om te studeren en boeken te lenen van in totaal 350 m²;
3. een fitnessruimte van 86 m²;
4. twee leszalen van in totaal 80 m²;
5. een wasruimte van 38 m².



Figuur 1 Impressie The Student Hotel Delft (KCAP Architects & Planners, 2016)

Bestemmingsplanherziening

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord' (gemeente Delft, 2015) is de projectlocatie bestemd voor: 'gemengd-1'. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies mogelijk. De Spoorzone, beter bekend als Nieuw Delft, is een gebied centraal tussen verschillende wijken, waaronder de binnenstad en het centraal station. Voor het gebied is 'City Lounge' een van de thema's voor de ontwikkeling van het gebied. Dit hoogstedelijke milieu moet een levendig stadsdeel zijn met een hoge verblijfskwaliteit. Naast nieuwe woningen is er ruimte voor een programma van publieksgerichte functies, bestaande uit een mix van detailhandel, horeca, dienstverleners en verblijfsrecreatie. TSH betreft een hotelconcept. De verblijfsrecreatiefuncties zijn in het bestemmingsplan gemaximeerd:

1. Hotels: 6.500 m² bvo.
2. Extended stay: 14.000 m² bvo.

Rho adviseurs heeft de ladderonderbouwing voor het vigerende bestemmingsplan Van Leeuwenhoekkwartier Noord (2015) opgesteld. Destijds was het uitgangspunt dat een concept als TSH binnen de definitie van 'extended stay' zou passen. Deze definitie is echter niet afgestemd met TSH, en een verantwoorde vestiging en exploitatie van TSH kan dus alleen geborgd worden onder een volledige hotelbestemming. Het hotelconcept van TSH draait volledig op een flexibel gebruik van hotelkamers. TSH hanteert immers een unieke formule om de hotelkamers in te zetten voor studenten en professionals in binnen- en buitenland. Gedurende de periode september tot en met juni worden de hotelkamers vooral geboekt door studenten en professionals. In de zomervakantie vertrekken de studenten en professionals terug naar huis. In de zomerperiode worden deze kamers verhuurd aan andere hotelgasten en studenten die een 'summerschool' volgen.

Het vigerende bestemmingsplan biedt enerzijds onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de hotelfunctie met 6.500 m² bvo. Anderzijds is in de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'extended stay' begrensd. In de planregels is een minimale verblijfsduur van één week vastgelegd en een maximale verblijfsduur van één jaar. Om het concept van TSH te realiseren in Nieuw Delft is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het toegestane m² bvo voor hotels is onvoldoende om de beoogde ontwikkeling van TSH te faciliteren. Daarnaast spelen er een aantal andere hotelinitiatieven in Nieuw Delft, welke circa 4.000 m² bvo van de hotelfunctie claimen. Om de ontwikkeling van TSH mogelijk te maken zal ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de 'extended stay' functie (14.000 m² bvo) omgezet moeten worden naar de hotelfunctie.

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is de bestemmingsplanherziening getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking veranderd. De afzonderlijke treden zijn komen te vervallen, maar de intentie van de ladder blijft hetzelfde: zorgvuldig ruimtegebruik. De nieuwe ladder ziet er als volgt uit:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Lid 3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Met de beoogde ontwikkeling van TSH nemen de bebouwings- en fysieke gebruiksmogelijkheden per saldo niet toe in relatie tot de bestemming 'gemengd-1' in het vigerende bestemmingplan. In dit kader is de beoogde ontwikkeling van TSH niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. De bestemmingsplanherziening voorziet in een functionele wijziging van het programma van 'extended stay' naar 'hotel'. Met de bestemmingsplanherziening vervalt 14.000 m² bvo aan 'extended stay' functie. Desalniettemin, om tot een goede ruimtelijke afweging te komen, zal de beoogde ontwikkeling zorgvuldigheidshalve getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Om de behoefte van de beoogde ontwikkeling van TSH aan te tonen wordt gebruik gemaakt van een tweetal onderzoeksrapporten:

- Behoeftanalyse Hotelfunctie The Student Hotel Delft (Horwath HTL, juli 2017).
- Hotelvisie gemeente Delft (Van Spronsen & Partners, mei 2017).

Beoogde locatie

Het beoogde The Student Hotel maakt deel uit van het project Spoorzone Delft. De projectlocatie ligt ten zuiden van het nieuwe NS-station Delft Centraal (figuur 2). De locatie maakt onderdeel uit van de Hoogstedelijke zone van de provincie Zuid-Holland. Kennis, hoogstedelijke voorzieningen en de diensteneconomie zijn en worden geconcentreerd in deze zone. De hoogstedelijke zone kenmerkt zich door een goede connectiviteit, hoogwaardig stedelijke voorzieningen en een internationaal onderscheidende kennisinfrastructuur van universiteiten, kennis- en onderzoeksinstituten en science parken. De kwaliteit van de kennisinfrastructuur is sterk bepalend voor de mate waarin de regio in staat is nieuwe kennis te ontwikkelen en toponderzoek, buitenlandse bedrijven en kenniswerkers aan te trekken. De kennisinfrastructuur vormt daarmee een belangrijk onderdeel voor een concurrerend vestigingsklimaat.

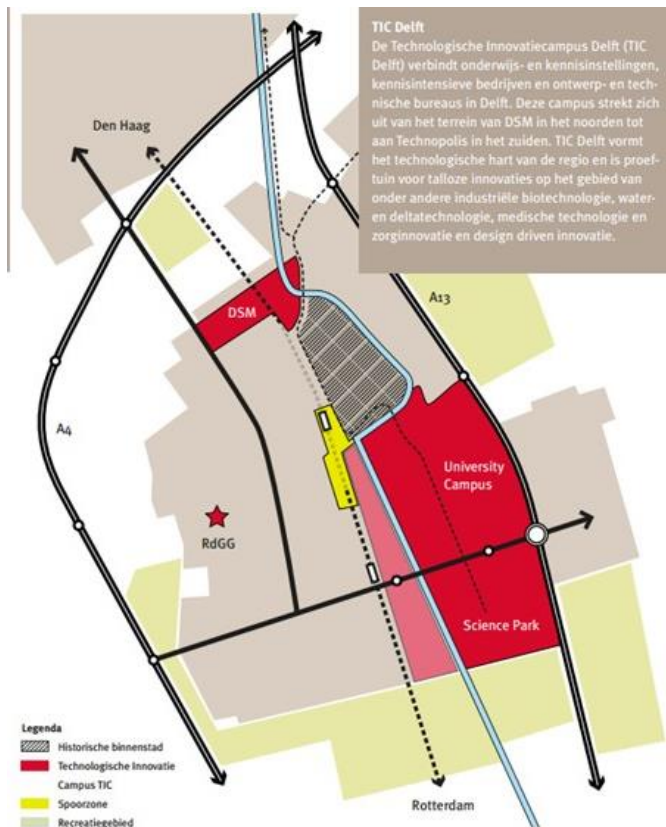


Bron: Website Nieuw Delft

1 = nieuw stadskantoor met nieuwe stationshal, 2 = monumentaal stationsgebouw met open invulling, 3 = OV-plein, 4 = nieuwbouw met open bestemming, mogelijk hotel

Figuur 2 Beoogde locatie TSH Delft (Nieuw Delft, 2017)

Het beoogde The Student Hotel Delft maakt onderdeel uit van het project Spoorzone Delft. De Spoorzone biedt ruimte aan mensen die voor korte of langere tijd in Delft verblijven: van zakelijke reizigers via internationale studenten, docenten/hogleraren, expats tot nieuwe bewoners. Het station Delft is een groot station waar elke dag ongeveer circa 40.000 reizigers in – en uit stappen en het ligt in het centrum van de middelgrote stad. De ligging naast het NS-Station Delft maakt de bereikbaarheid voor (buitenlandse) gasten uitstekend. De ligging tussen het station en de historische binnenstad enerzijds en de Technische Universiteit anderzijds is optimaal (figuur 3).



Figuur 3 Relatie projectlocatie met de binnenstad en de TU Delft (Integraal Ontwikkelingsplan Nieuw-Delft 2025, Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft, 2013)

Algemene trends en ontwikkelingen hotelmarkt

Voor de hotelbranche wordt na een goed 2016 een verder groei van de vraag verwacht in 2017 met 2% tot 3%. Enerzijds komt deze groei door de aantrekkende economie en de structurele groei van het aantal buitenlandse gasten en toeristen. Voor de lange termijn is de prognose gematigd positief. Het internationaal toerisme groeit jaarlijks (Rabobank Cijfers & Trends, 2017). De kansen binnen de sector kunnen als volgt samengevat worden (Rabobank Cijfers & Trends, 2017):

- Online profilering. De juiste profilering en de juiste inzet van social media kunnen doorslaggevend zijn voor een consument om tot boeking over te gaan. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende zaken: vindbaar zijn, 24/7 kunnen boeken, 'storytelling', bedrijfsprofilering en uniciteit.
- Duurzaamheid. Duurzaamheid gericht op milieu, maar ook op het personeel.
- Personeel. Het vinden en houden van goed personeel blijft een uitdaging in de horeca.
- Doelgroep. Diversificatie van de doelgroep wordt steeds belangrijker. Een concept aanpassen naar de behoefte van een specifieke doelgroep en daarbij inspelen op maatschappelijke trends zoals het 'nieuwe werken' is kansrijk.
- Internationalisering. De structurele groei aan internationale gasten is een belangrijke groeimarkt/doelgroep voor hotels.
- Differentiatie accommodaties. Het aanbieden van bijvoorbeeld short-stay accommodaties speelt in op de toenemende vraag naar verblijfsaccommodaties voor studenten en arbeidsmigranten.
- Dynamic pricing. Door middel van gerichte prijzen, afhankelijk van de vraag, kunnen kortingsacties voorkomen worden. Dit vraagt om een goed inzicht van de bezettingsgraad, kamerprijzen, klantbehoefte en de mogelijkheid om combinaties met diverse arrangementen aan te bieden.

Marktonderzoek Haalbaarheidsstudie The Student Hotel Delft (Horwath HTL, 2017)

Beoogde concept: The Student Hotel Delft

Vestigingen van TSH bestaan uit multifunctionele gebouwen of gebouwencomplexen met een relatief groot aantal gemeubileerde kamers en suites van verschillende omvang, allemaal met eigen sanitair, en gedeelde faciliteiten zoals keukens, wasruimte, fitnessruimte, studieruimte, woonkamer met spellen en een bar/restaurant. Cruciaal onderdeel van het concept van TSH is het bouwen van een gemeenschap. Dit wordt gedaan door middel van gedeelde faciliteiten, de inrichting, het organiseren van evenementen en marketingcommunicatie.

TSH is vooral interessant voor verblijf van internationale- nationale studenten die in de eerste fase van hun studie zitten, maar ook voor masterstudenten en young professionals biedt een verblijf in TSH vele mogelijkheden. De verblijfsduur voor studenten is vijf of tien maanden met een potentiële uitloop tot maximaal twaalf maanden, of in geval van zomercursussen (summerschool) een paar dagen tot enkele weken. TSH werkt nauw samen met de World Youth Student and Educational Travel Confederation, wereldwijd het grootste netwerk zonder winstoogmerk voor het ondersteunen en versterken van de markt van jeugd- en studentenreizen. Hiermee vormen studenten de primaire doelgroep.

Behalve eigen sanitair en een groot aantal gedeelde faciliteiten biedt TSH ook relatief veel diensten. Zo is er 24 uur per dag en 7 dagen per week een receptionist en beveiliging aanwezig, is er schoonmaakservice, is er een was-service en is er personal training. Andere faciliteiten zijn de beschikbaarheid van fietsen en gratis internet. Dit maakt het TSH-concept ook interessant voor:

- middellang verblijf (enkele weken tot enkele maanden) van academici die tijdelijk weg van huis zijn en gedurende hun onderzoek en/of vakken in een studentenomgeving willen verblijven;
- middellang verblijf (enkele weken tot enkele maanden) van expats die voor een bepaalde periode weg van huis zijn en zich aangetrokken voelen tot het TSH concept;
- kort verblijf (enkele dagen) van familie en vrienden van de studenten in het TSH;
- kort verblijf (enkele dagen) van bezoekende studenten die verblijven in één van de andere vestingen van The Student Hotel;
- kort verblijf (enkele dagen) van andere hotelgasten die zich aangetrokken voelen door het bijzondere concept, waaronder de groeiende groep 'backpackers'.

In de accommodaties van TSH vormt deze mix van gasten, met hun verschillen in verblijfsduur en verblijfsdoel, een inspirerende en internationale omgeving met veel dynamiek. Dit weerspiegelt de visie en ambitie van TSH: het bij elkaar brengen van vaak tientallen nationaliteiten met verschillende studies en beroepen voor langere perioden.

Omdat studenten tot de primaire doelgroep behoren is het business model van TSH sterk gericht op verblijf van studenten en in mindere mate op het middellange verblijf van bijvoorbeeld academici en expats of een kort verblijf van hotelgasten. De kamerprijzen zijn lager voor studenten, academici en expats met een lang of middellang verblijf dan voor hotelgasten met een kort verblijf. De kamers voor lang of middellang verblijf hebben doorgaans een hogere bezetting en lagere kosten met als gevolg: een hogere marge. Het tevens accommoderen van academici, expats en hotelgasten heeft voor de primaire doelgroep van TSH, de studenten, als voordeel dat er veel meer faciliteiten en diensten worden aangeboden en dat er een nog grotere dynamiek en levendigheid ontstaat. Deze grotere aantrekkelijkheid voor de primaire doelgroep werkt ook in het voordeel van de exploitatie van TSH, met onder andere het verlaagde leegstandsrisico.

TSH heeft al enkele vestigingen in Nederland: Amsterdam (2x), Den Haag, Eindhoven, Groningen en Rotterdam. In de periode 2012-2017 is ieder jaar een vestiging van TSH geopend met als resultaat: 6 vestigingen in Nederland met in totaal 2.837 kamers. De keten is ook in Barcelona en Parijs gevestigd. Momenteel zijn vestigingen in Maastricht, Bologna en Florence (beiden Italië) in aanbouw. In figuur 4 is een verdeling weergegeven van de verschillende verblijfsproducten voor de Nederlandse vestigingen.

	2014/2015			2015/2016		
	heel jaar	semester	zomer	heel jaar	semester	Zomer
Rotterdam						
Lang verblijf	72,4	83,8	16,5	71,2	83,2	12,5
Middellang verblijf	5,6	5,3	7,5	8,3	7,7	7,5
Kort verblijf	11,1	5,0	40,9	13,6	7,2	45,1
Leeg	6,8	5,9	35,1	6,8	1,9	30,9
Amsterdam West						
Lang verblijf	61,4	71,7	10,8	57,7	68,3	6,0
Middellang verblijf	10,8	10,5	12,2	15,2	13,1	25,5
Kort verblijf	23,2	13,3	71,6	21,1	13,8	56,8
Leeg	4,7	4,5	5,4	6,0	4,8	11,7
Den Haag						
Lang verblijf	58,4	67,5	14,1	61,0	69,9	17,3
Middellang verblijf	11,7	10,7	16,2	14,6	11,5	29,7
Kort verblijf	17,5	11,6	46,4	19,2	13,9	44,9
Leeg	12,4	10,1	23,3	5,2	4,6	8,1
Amsterdam City						
Lang verblijf	nog niet open			49,3	63,3	0,7
Middellang verblijf	nog niet open			7,3	5,6	13,2
Kort verblijf	nog niet open			36,7	24,9	77,6
Leeg	nog niet open			6,7	6,1	8,6

Bron: The Student Hotel Management B.V.

Lang verblijf vrijwel volledig door studenten

Middellang verblijf door academici, expatriates en studenten tijdens zomercursussen

Kort verblijf door hotelgasten

Figuur 4 Verdeling verschillende verblijfsproducten bestaande vestigingen (in %; Horwath HTL, 2017)

Uit figuur 4 kunnen een aantal conclusies worden getrokken:

- Het aandeel van het aantal hotelkamernachten ten opzichte van het totaal aantal beschikbare kamernachten voor een heel jaar is gemiddeld circa 20%.
- Het aandeel van het aantal hotelkamernachten ten opzichte van het totaal aantal beschikbare kamernachten voor de zomerperiode is gemiddeld circa 55%.
- De leegstand in een heel jaar is gemiddeld slechts circa 7% en een deel daarvan wordt veroorzaakt doordat de kamers voor onderhoud tijdelijk uit het aanbod zijn gehaald.

De gemiddelde kamerprijzen in de jaren 2014/2015 en 2015/2016 bij de bestaande vestigingen in Nederland van TSH liggen grofweg op 50% tot 60% van het gemiddelde niveau in de drie-, vier- en vijfsterren hotelmarkt in de betreffende stad.

Analyse doelgroep studenten

De studenten behoren tot de primaire doelgroep van het TSH-concept. In het collegejaar 2015-2016 telde Delft in totaal circa 25.000 studenten (figuur 5). Het overgrote deel studeert aan de Technische Universiteit Delft (TU Delft).

Collegejaar '15-'16	aantal studenten	aandeel internationaal	aantal BSc programma's (Engelstalig)	aantal MSc programma's (Engelstalig)	aantal studenten internationaal
TU Delft	20.980	18	16 (3)	32 (32)	3.820
Haagse HS Delft	2.505	0	8 (0)	-	0
Inholland HS Delft	964	5	6 (1)	-	48
Totaal	24.449	16,5	30 (4)	32 (32)	3.868

Figuur 5 Aantal studenten Delft (Horwath HTL, 2017)

De TU Delft is behoorlijk internationaal georiënteerd. Circa 18% van de studenten komt uit het buitenland. In 2015 kwam 31% van de staf uit het buitenland. De verdere internationalisering van de TU Delft wordt in de hand gewerkt door het enkel aanbieden van Engelstalige Master programma's.

Volgens de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016 is de verwachte groei in het aantal studenten voor de periode 2015-2014 in Delft 13%. Landelijk is de groei van het aantal studenten berekend op 4%. Conform de gemeentelijke Woonvisie is de verwachte groei in het aantal HBO en WO studenten tot 2023 circa 20%. Dit komt neer op circa 5.000 studenten. Uit bovengenoemde cijfers wordt duidelijk dat de primaire doelgroep een groeiemarkt betreft. Daarnaast is sprake van een opkomende trend: 'summerschool'. Summer school/courses zijn korte, intensieve opleidingen die voornamelijk in juli en augustus worden georganiseerd vanuit verschillende kennisinstellingen (zoals de TU Delft) en taleninstituten. De duur varieert van enkele dagen tot twee weken met een gemiddelde van twee weken. Het fenomeen 'summerschool' behoort tot de snelst groeiende educatiemarkten in Europa (Horwath HTL, 2017).

Vanuit de TU Delft wordt een vestiging van TSH verwelkomt (IHE Delft Institute of Water Education, 2017; bijlage Notitie Behoeftanalyse hotelfunctie TSH Delft, Horwath HTL, 2017)). De komst van The Student Hotel versterkt de internationale profilering van IHE Delft, van de stad en regio Delft. Het kan een praktische uitweg zijn voor wie een tijdelijk onderkomen zoekt tijdens studie, stage of onderzoek. Denk bijvoorbeeld aan internationale studenten en gasten die enkele dagen, weken of maanden in Delft verblijven of binnen Europese programma's voor een beperkt aantal maanden in Delft verblijven.

Voor het aantrekken van talent is een groot scala aan faciliteiten op en buiten ons instituut noodzakelijk. Het onderwijsaanbod van IHE verandert. IHE onderschrijft de trend van een groter aantal internationale bezoekers en er komen er steeds meer kortere programma's zoals Summer Schools, tailor-made programma's en korte cursussen bij, waarbij het moeilijk is hieraan invulling te geven binnen het huidige kameraanbod. Dit betekent een groeiende behoefte aan korte en flexibele verblijfsopties met services en voorzieningen van een hotel en maximale openstelling zodat ook aankomst in het weekend mogelijk is. Met de voorzieningen van TSH zoals het restaurant, de meeting rooms, de studieruimtes en de co-working plekken wordt de levendigheid en het voorzieningenniveau in Delft vergroot.

Analyse doelgroep short stay

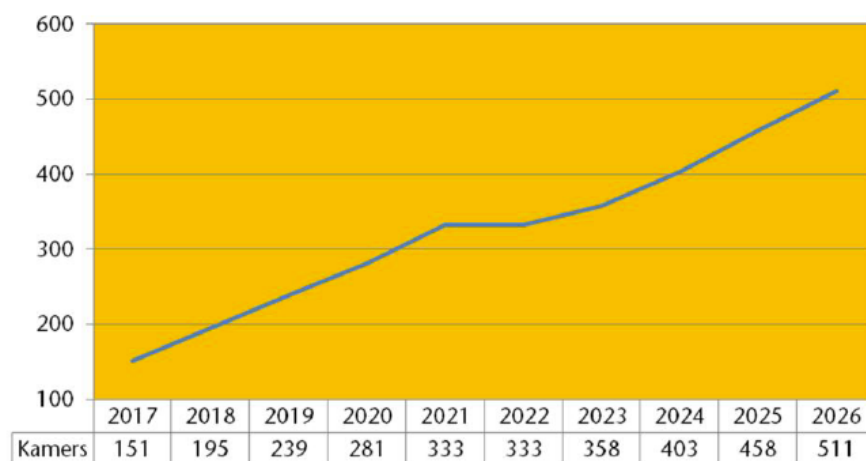
De Nederlandse markt voor short stay accommodaties is relatief nieuw. Qua terminologie van de accommodatie wordt gesproken over een appartementengebouw met hoteldienstverlening, appartementenhotel, apart hotel, short stay hotel et cetera. In totaal zijn bij Horwath HTL vijftien grotere, gespecialiseerde short stay accommodaties bekend in Nederland (Horwath HTL, 2017). Er zijn geen openbare statistieken beschikbaar over de vraag naar short stay accommodaties.

De meeste gebruikers van short stay accommodaties hebben een zakelijke reden voor het verblijf. Het kan hier gaan om trainees, uitvoerend personeel en managers die voor een aantal maanden of zelfs een aantal jaren op projectbasis naar een andere vestiging gaan. Ook regeringslieden, diplomaten, militairen en nieuwe werknemers die gedurende enkele weken worden ondergebracht totdat een vaste woning is gevonden behoren tot de potentiële doelgroep voor short stay.

De businesscase van TSH in Delft gaat uit van een aanbod aan short stay kamers van gemiddeld 73 kamers per jaar. Het aanbod in Delft is op basis van onderzoek van Horwath HTL (2017) gefragmenteerd te noemen. In algemene zin is de short stay markt bezig aan een grote inhaalslag. In vergelijking tot Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Eindhoven loopt Delft achter. Een short stay concept nabij Station Delft wordt als kansrijk ingeschat.

Kwantitatieve behoefte analyse hotelmarkt

In de onderzoeksrapportage van Horwath HTL wordt de regio Delft als primair verzorgingsgebied gehanteerd. Deze bestaat uit de regio Delft, Midden-Delfland, Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp. In de behoefteanalyse zijn vraag en aanbod tegen elkaar afgezet binnen de onderzoeksregio. In een kwantitatieve analyse is voor de komende tien jaar het huidige en verwachte toekomstige hotelvraag in de regio Delft, Midden-Delfland, Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp. De kwantitatieve behoefte is uitgedrukt in het aantal hotelkamers, op basis van onder meer een wenselijke bezettingsgraad voor een goed ondernemersklimaat in de onderzoeksregio. Een wenselijk bezettingsgraad voor een analyse van de ruimtevraag in een Nederlandse hotelmarkt buiten Amsterdam & Schiphol ligt vaak tussen de 60% en 70%, waarbij de precieze wenselijke gemiddelde bezettingsgraad afhangt van de karakteristieken van de betreffende hotelmarkt. De gemiddelde bezettingsgraad waarbij er een risico op leegstand ontstaat, ligt voor een Nederlandse hotelmarkt buiten Amsterdam & Schiphol doorgaans tussen de 55% en 65%. Voor de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in de onderzoeksregio Delft, Midden-Delfland, Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp is in het onderzoek van Horwath HTL (2017) uitgegaan van een wenselijke bezettingsgraad van 64%. Op basis van het aantal beschikbare hotelkamers, de gemiddelde bezettingsgraad, de verwachte groei van de hotelvraag voor de komende planperiode en de wenselijke bezettingsgraad wordt geconcludeerd dat de onderzoeksregio Delft in de huidige situatie een ruimtevraag kent van 151 kamers, die oploopt tot 511 kamers in 2026 (figuur 6; Horwath HTL, 2017).



Bron: Horwath HTL
 * in cumulatief aantal kamers

Figuur 6 Berekende ruimtevraag in de relevante regio (Horwath HTL, 2017)

De ruimtevraaganalyse is gebaseerd op veel verschillende factoren, waarbij het noodzakelijk is om harde cijfers en feiten aan te vullen met aannames en verwachten over ontwikkelingen in de toekomst. De berekende ruimtevraag tot 2026 moet dan ook beschouwd worden als indicatie. Horwath HTL (2017) heeft tevens berekend wat de verwachting is als de daadwerkelijke gemiddelde bezettingsgraad in de regio Delft, Midden-Delfland, Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp structureel onder de 59% komt te liggen. Bij deze bezettingsgraad is er een risico op leegstand. Uitgaande van de berekeningsmethodiek wordt dit punt bereikt als 668 nieuwe hotelkamers worden toegevoegd aan het aanbod tot en met 2026.

Vervolgens is de berekende ruimtevraag afgezet tegen het harde en zachte planaanbod in de regio. Hiervoor is een inschatting gemaakt van het verwachte aantal nieuwe hotelkamers (figuur 7). In het overzicht zijn wegingsfactoren toebedeeld aan de verschillende hotelinitiatieven op basis van eventuele toezeggingen van investeerders en exploitanten, maar ook op basis van de huidige planologische mogelijkheden.

Projectnaam	Gepland aantal nieuwe kamers	Waarschijnlijkheid van realisatie	Wegings-Factor	Verwacht aantal kamers
ArsenaalDelft	85**	Waarschijnlijk	75%	64
Conscious Delft	65	Waarschijnlijk	75%	49
Snelweghotel Delft	120	Onzeker	50%	60
Hoogheemraadschap	100	Onzeker	25%	25
Stationshotel Delft	25***	Onzeker	25%	6
Hotel Leeuwenbrug	27	Onwaarschijnlijk	0%	0
Congreshotel Plaspoelpolder	80****	Onwaarschijnlijk	0%	0
Congreshotel Delft	80****	Onwaarschijnlijk	0%	0
<i>Subtotaal Delft: 8 plannen</i>	<i>582</i>	-	-	<i>204</i>
Hotel Residentie de Voorde	16	Onzeker	25%	4
Hampshire Hotel & Spa Savarin	15	Onzeker	25%	4
Van der Valk Den Haag Nootdorp	50	Waarschijnlijk	75%	38
<i>Subtotaal buiten Delft: 3 plannen</i>	<i>81</i>	-	-	<i>46</i>
Totaal: 11 plannen	663	-	-	250

Figuur 7 Verwachte aantal nieuwe hotelkamers regio Delft (Horwath HTL, 2017)

Op basis van het overzicht in figuur 7 wordt verwacht dat er de komende planperiode circa 250 nieuwe hotelkamers worden gerealiseerd. Als het toekomstige hotelaanbod wordt geconfronteerd met de ruimtevraag wordt geconcludeerd dat de resterende ruimtevraag 261 kamers omvat. Het TSH concept gaat uit van 350 kamers, waarbij het TSH concept in gemengde behoefte voorziet en uitgaat van een opvulling van hotelkamers voor het overgrote deel door studenten/onderwijs doelgroep. Daarnaast zullen gemiddeld 81 hotelkamers beschikbaar zijn. Gelet op de ruimtevraag van 261 kamers past dit ruimschoots en is er voldoende ontwikkelruimte voor het planinitiatief van TSH. Geconcludeerd wordt dat er de komende planperiode sprake is van een kwantitatieve behoefte aan ontwikkeling binnen de hotelbranche in de regio Delft.

Kwalitatieve behoefte

In het marktonderzoek van Horwath HTL (2017) wordt ook ingegaan op de kwalitatieve behoefte aan het beoogde TSH concept in Delft. In Nederland bestaat de grootste behoefte aan hotels die het meest voldoen aan de volgende locatiekwaliteiten:

- meerdere en verschillende zakelijke trekpleisters van enige omvang in een straal van circa twintig autominuten;
- meerdere en verschillende toeristische trekpleisters van enige omvang in een straal van circa twintig autominuten;
- goede bereikbaarheid per auto, inclusief voldoende parkeergelegenheid in een straal van maximaal ongeveer vijf wandelminuten, het liefst door een ligging in een straal van 10 autominuten van een afrit/oprit van een snelweg;
- goede bereikbaarheid per openbaar vervoer, het liefst door een ligging in een straal van vijf wandelminuten van een treinstation;
- levendige centrumlocatie of juist rustgevende natuurlocatie;
- veilige omgeving.

Het beoogde TSH concept in Delft in de Spoorzone voldoet aan alle bovengenoemde locatiekwaliteiten.

Qua segmenten wordt in het onderzoek geconcludeerd dat binnen de regio met betrekking tot conceptuele kwaliteiten de grootste behoefte bestaat aan hotels op een twee-, drie- of viersterren niveau met ketenbinding en minimaal 80 kamers. TSH heeft over het algemeen een driesterren niveau, met lagere prijzen. Het concept wordt bij de reeds gerealiseerde vestigingen goed beoordeeld door gasten. Met een sterk op studenten gericht, driesterren concept tegen lagere prijzen scoort goed op het gebied van segmentatie.

Beoogd concept in relatie tot de algemene trends en ontwikkelingen in de hotelmarkt

Met de ontwikkeling van het TSH concept wordt aangesloten bij de relevante trends en ontwikkelingen binnen de hotelbranche. The Student Hotel heeft een sterke online profilering en is hiermee goed vindbaar. Online kan 24/7 een kamer geboekt worden, maar ook de receptie is 24/7 bereikbaar. Op de website wordt het concept uitgelegd, maar ook het gedachtegoed, verantwoordelijkheid en de toekomstige visie van de keten. Ook heeft de keten een sterke social media activiteit met Facebook, Twitter, Instagram, YouTube en LinkedIn. Dit heeft ook te maken met de doelgroep, die doorgaans zeer actief zijn op social media. Ook op het gebied van duurzaamheid heeft het bedrijf haar doelstellingen: 'Sustainability is not just the right thing to do – it is in our DNA (The Student Hotel, 2017).' De keten heeft aandacht voor het 'vergroenen' van de hotels, koopt lokale voedingsproducten in en streeft na om haar ecologische voetprint te minimaliseren. TSH heeft het concept gericht op een specifieke doelgroep: primair studenten, maar ook secundair aanverwante doelgroepen, zoals academici, expats en familie van studenten. The Student Hotel is een internationale keten dat ook locaties ontwikkelt in de rest van Europa. Binnen het concept worden kamers aangeboden voor: 'short-stay', 'extended stay' en reguliere hotelovernachtingen. De verschillende accommodatie-typen kennen ook verschillende prijsklassen. Een langer verblijf kost naar verhouding minder per overnachting dan een kort verblijf: dynamic pricing.

Het TSH heeft op vrijwel alle trends en ontwikkelingen een duidelijke visie en onderscheid zich daarmee dan ook van het reguliere hotelaanbod. Ook vanuit kwalitatief oogpunt kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan het TSH concept in Delft.

Marktonderzoek Hotelvisie gemeente Delft (Van Spronsen & Partners, mei 2017)

Van Spronsen & Partners hebben onderzoek gedaan naar de hotelmarkt in Delft. Het onderzoek heeft als doel om een actueel overzicht te verkrijgen in de hotelbranche van de gemeente Delft. Mede door ontwikkelingen in de markt is een actueel onderzoek gewenst om nieuwe initiatieven uit de markt te beoordelen.

Op basis van de landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen is in de Hotelvisie per segment een groeiverwachting opgesteld. In totaal wordt een groei van het aantal overnachtingen verwacht naar circa 284.000. Bij uitbreiding van het hotelaanbod zal het aantal overnachtingen nog iets hoger komen te liggen door een additionele hotelvraag. Dit is een groei van bijna 6.950 overnachtingen per jaar. Hierbij wordt opgemerkt dat de groeiverwachting van het aantal overnachtingen geldt voor het huidige kameraanbod (hotels en B&B). Een nieuw hotel realiseert wegens marketing inspanningen een eigen 'nieuwe' vraag van gemiddeld 15-20%, afhankelijk van de uniciteit van het concept). Op basis van het te verwachten aantal overnachtingen de komende 5 jaar ontstaat een uitbreidingspotentieel van 225 kamers in de Delft. In de Hotelvisie is aangegeven dat als 'alle' hotelinitiatieven in Delft gerealiseerd worden, dat dan een overaanbod ontstaat. De omvang van de hotelinitiatieven bestaat uit minimaal 400 hotelkamers. Met de inventarisatie is rekening gehouden met circa 100 kamers ten behoeve van de TSH ontwikkeling in de Spoorzone van Delft. In de visie wordt geadviseerd om niet alle initiatieven te faciliteren binnen de gemeente.

Vergelijking marktonderzoeken Horwath HTL en Van Spronsen & Partners

In het voorgaande zijn een aantal verschillen op te merken tussen de marktonderzoeken van de gemeente Delft en TSH. Allereerst is de vraagstelling anders. In het marktonderzoek van Van Spronsen is een marktverkenning uitgevoerd voor de komende 5 jaar, waarbij de gemeente Delft wordt aangehouden als relevante regio. In het marktonderzoek van Horwath HTL is, vanwege het unieke concept van TSH, ook rekening gehouden met de behoefte vanuit de omliggende gemeenten als secundair marktgebied. De relevante onderzoeksregio heeft een grote invloed op de uitkomsten van onderzoeken, zoals de ruimtevraag en marktruimtebepalingen. Een regio, bestaande uit meerdere gemeenten, heeft vaak een grotere behoefte dan alleen een enkele gemeente. In het onderzoek van Horwath HTL is daarnaast een behoefteraming gemaakt voor de komende planperiode, tot en met 2026.

Beide onderzoeken kennen een andere benadering. Van Spronsen heeft een analyse uitgevoerd waarbij wordt onderzocht wat er met de bezettingsgraad gebeurt als een bepaalde hoeveelheid extra aanbod aan de markt wordt toegevoegd. De onderbouwing van Horwath HTL heeft betrekking op een behoeftanalyse waarbij op basis van een 'gezonde' bezettingsgraad voor zowel aanbod als vraag in de specifieke markt wordt onderzocht hoeveel extra aanbod de markt behoefte heeft. In de Hotelvisie gemeente Delft wordt een kwantitatieve

behoefte berekend van 200 kamers tot en met 2020 (met een bandbreedte van 10%). In de behoefteberekening van Horwath HTL is de uitbreidingsbehoefte berekend op 281 kamers voor 2020 over een grotere regio. In algemene zin kan geconcludeerd worden dat de komende 5 jaar een kwantitatieve behoefte bestaat aan de ontwikkeling van de hotelbranche in Delft. De relevante trends en ontwikkelingen zijn door Horwath HTL 'doorberekend' voor de komende planperiode, waardoor de uitbreidingsbehoefte in 2026 is berekend op 511 kamers.

In de onderbouwing van Horwath HTL is ook rekening gehouden met de 'eigen' vraag die het concept TSH met zich meebrengt. Dat een hotelconcept een eigen 'vraag' met zich mee kan brengen wordt onderschreven in het rapport van Van Spronsen. In het rapport van Van Spronsen is rekening gehouden met een 'worse-case' scenario dat er de komende planperiode minstens 400 hotelkamers bijkomen. Een van de uitgangspunten is dat TSH 100 reguliere hotelkamers toevoegt. In praktijk zullen dit er gemiddeld 81 zijn, waardoor duidelijk wordt dat de behoefteramingen indicatief moeten worden beoordeeld. Ook in het marktonderzoek van Horwath HTL zijn aannames gedaan, op basis van ervaringscijfers, over de ontwikkeling van hotelinitiatieven. Op basis van deze cijfers is het ontwikkelpotentieel van de planinitiatieven berekend op 250 hotelkamers. Geconcludeerd wordt dat beide marktonderzoeken een kwantitatieve behoefte onderschrijven aan nieuwe ontwikkelingen in de hotelbranche van Delft. In het onderzoek van Horwath HTL (2017) zijn de relevante trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod berekend voor een langere periode, tot 2026. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van TSH in Delft geen onaanvaardbare effecten heeft op de Delftse hotelmarkt. Het TSH concept voorziet in een toevoeging van 81 hotelkamers. Zowel bij de berekening van de gewenste bezettingsgraad als de 'worse-case' bezettingsgraad worden geen significant nadelige ruimtelijke effecten verwacht op de hotelmarkt in de regio Delft als gevolg van de ontwikkeling van TSH. Kwantitatief is er naar de toekomst voldoende marktvraag. Vanuit kwalitatief oogpunt onderscheid TSH zich wezenlijk ten opzichte van het reguliere hotelaanbod.

Te verwachten effecten realisatie TSH Delft

Met het marktonderzoek van Horwath HTL is rekening gehouden dat een deel van de zachte plancapaciteit gerealiseerd kan worden de komende planperiode. Dit is een realistische aanname. Echter, als rekening wordt gehouden met de waarschijnlijkheid van de planinitiatieven worden slechts circa 150 nieuwe kamers gerealiseerd (Arsenaal Delft, Conscious Delft en Van der Valk Den Haag-Nootdorp), waardoor het initiatief van TSH binnen de indicatieve bandbreedte van zowel het marktonderzoek van Horwath HTL als het Van Spronsen onderzoek, zeker voor de komende planperiode. Benadrukt wordt dat de kwalitatieve argumenten minstens zo belangrijk zijn als de kwantitatieve argumenten. Eerder is geconcludeerd dat TSH op vrijwel alle trends en ontwikkelingen een duidelijke visie heeft en zich onderscheidt van het reguliere hotelaanbod. De locatie in Nieuw Delft is multimodaal ontsloten en is door de ligging naast het Station Delft zeer kansrijk voor de primaire doelgroep: de student. Het concept is erop gericht op de internationale – en nationale studenten die in de eerste fase van hun studie zitten. De verblijfsduur voor studenten is vijf of tien maanden met een potentiële uitloop tot maximaal twaalf maanden, of in geval van zomercursussen (summerschool) enkele weken. Het concept hanteert flexibele prijzen, waarbij geldt dat een langer verblijf goedkoper is dan een kort verblijf (dynamic pricing). Qua voorzieningen worden een groot aantal faciliteiten gedeeld en gecombineerd met een aantal diensten. Naast het verblijf voor studenten is het concept ook interessant voor andere vormen van verblijf: hotelmarkt en short stay. Ten aanzien van de hotelmarkt wordt geconcludeerd dat TSH een onderscheidend concept betreft op een unieke locatie en voorziet in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan (flexibele) verblijfsaccommodaties voor met name studenten. Uit de marktonderzoeken wordt onderschreven dat de te verwachten effecten op de hotelmarkt naar verwachting beperkt zijn en dat er als gevolg van de TSH ontwikkeling geen onaanvaardbare leegstandseffecten verwacht worden.

Naast de bovengenoemde onderzoeksrapporten van Horwath HTL en Van Spronsen & Partners is recentelijk ook door Bureau Stedelijke Planning in opdracht van Arsenal Delft een onderzoeksrapport naar de ruimtevraag in de Delftse hotelmarkt uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport (dd. 3 april 2017) concludeert dat in de regio Delft tot twintig autominuten tot 2027 een behoefte aan 200 tot 270 hotelkamers is. De harde relevante plancapaciteit in het onderzoeksgebied bedraagt 180 kamers, waarbij 100 hotelkamers zijn opgenomen voor The Student Hotel in Delft. Dit zijn er gezien de plannen van The Student Hotel in de praktijk maar 81.

Conclusie

In het bovenstaande is beschreven dat de marktonderzoeken van Horwath HTL en Van Spronsen & Partners een verschillende benadering kennen met betrekking tot de behoefteanalyse in de Delftse hotelmarkt. Zo ziet de marktverkenning van Horwath HTL op een periode van 10 jaar en heeft Van Spronsen & Partners een behoefteberaming gemaakt voor de komende 5 jaar. Daarnaast houdt Horwath HTL rekening met een onderzoeksregio van Delft en omliggende regionen als marktgebied en houdt Van Spronsen & Partners enkel de regio Delft aan als relevante regio. Beide rapporten concluderen dat de komende 5 jaar een kwantitatieve behoefte bestaat aan de ontwikkeling van de hotelbranche in Delft. Het grote 'verschil' tussen de onderzoeken blijkt uit het gegeven dat Horwath HTL de relevante trends en ontwikkelingen 'extrapoleert' voor de komende planperiode waardoor een uitbereidingsbehoefte in 2026 is berekend op 511 kamers. Ook houdt Horwath HTL in haar onderbouwing rekening met de 'eigen vraag' die de komst van TSH met zich meebrengt. Van Spronsen houdt deze extra eigen vraag buiten beschouwing. In de onderzoeksrapporten van Van Spronsen en Bureau Stedelijke Planning is rekening gehouden met de ontwikkeling van 100 hotelkamers ten behoeve van het TSH-concept. In de praktijk gaat het om 81 hotelkamers.

Alle bovengenoemde onderzoeksrapporten concluderen dat een vestiging van The Student Hotel past binnen het harde planaanbod in de regio. Ondanks dat de onderzoeksrapporten een verschillende benadering hanteren kan worden vastgesteld dat behoefte is aan een vestiging van The Student Hotel in Delft. Hierbij kan tevens in ogenschouw worden genomen dat de aanwezigheid van de Technische Universiteit Delft en de toenemende populariteit onder (buitenlandse) studenten de behoefte aan het hotelconcept dat TSH aanbiedt vergroot. Mede gelet op de ervaring die reeds is opgedaan in de steden waar TSH reeds een hotel heeft gevestigd (Amsterdam 2x, Den Haag, Eindhoven, Groningen, Maastricht en Rotterdam) kan ook worden geconcludeerd dat TSH extra eigen vraag genereert. Om deze reden is het niet de verwachting dat de bestaande reguliere hotels in Delft nadeel zullen ondervinden van de vestiging van TSH, laat staan dat sprake zal zijn van ontwrichting van de bestaande hotelmarkt.