



Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

Notitie
Behoefteanalyse Hotelfunctie The Student Hotel Delft
18 JULI 2017

Notitie

Behoefteanalyse Hotelfunctie The Student Hotel Delft



Hilversum, 18 juli 2017
Drs. E.G. Hoogendoorn MRICS RV
Drs. R. Lardenoye MBA
M.C. van Bruggen

Inhoudsopgave

1	ACHTERGROND EN METHODE.....	2
1.1	ACHTERGROND	2
1.2	METHODE	3
1.2.1	<i>Rolverdeling.....</i>	<i>3</i>
1.2.2	<i>Hoofdstukken.....</i>	<i>3</i>
1.2.3	<i>Relevante onderzoeksregio behoefteanalyse hotelfunctie.....</i>	<i>4</i>
1.2.4	<i>Relevante onderzoekstermijn behoefteanalyse hotelfunctie.....</i>	<i>4</i>
2	ANALYSE LOCATIE EN CONCEPT	5
2.1	LOCATIE	5
2.2	CONCEPT	7
2.2.1	<i>The Student Hotel.....</i>	<i>7</i>
2.2.2	<i>The Student Hotel Delft.....</i>	<i>11</i>
3	ANALYSE DOELGROEP STUDENTEN.....	14
3.1	STUDENTENSTAD DELFT.....	14
3.1.1	<i>Hoger beroepsonderwijs en wetenschappelijk onderwijs.....</i>	<i>14</i>
3.1.2	<i>Summer school en summer courses.....</i>	<i>15</i>
3.2	DELFTSE MOGELIJKHEDEN VOOR VERBLIJF VAN STUDENTEN	16
3.3	AANSLUITING THE STUDENT HOTEL DELFT OP DOELGROEP STUDENTEN	17
4	ANALYSE DOELGROEP SHORT STAY GASTEN	18
4.1	SHORT STAY MARKT NEDERLAND	18
4.1.1	<i>Introductie</i>	<i>18</i>
4.1.2	<i>Aanbod.....</i>	<i>18</i>
4.1.3	<i>Vraag</i>	<i>19</i>
4.1.4	<i>Ontwikkelingen en trends.....</i>	<i>20</i>
4.2	SHORT STAY MARKT DELFT.....	21
4.3	AANSLUITING THE STUDENT HOTEL DELFT OP DOELGROEP SHORT STAY GASTEN	22
5	BEHOEFTEANALYSE DOELGROEP HOTELGASTEN	23
5.1	KWANTITATIEVE BEHOEFTEANALYSE	23
5.1.1	<i>Ruimtevrage.....</i>	<i>23</i>
5.1.2	<i>Planvoorraad.....</i>	<i>27</i>
5.2	KWALITATIEVE BEHOEFTEANALYSE.....	28
BIJLAGE 1: VERKLARING IHE DELFT INSTITUTE FOR WATER EDUCATION		
BIJLAGE 2: GROTERE, GESPECIALISEERDE SHORT STAY ACCOMMODATIES IN NEDERLAND		
BIJLAGE 3: BEKENDE ONTWIKKELINGSPLANNEN VOOR SHORT STAY IN NEDERLAND		
BIJLAGE 4: REGIONAAL HOTELAANBOD		
BIJLAGE 5: KERNRESULTATEN REGIONALE HOTELMARKT		
BIJLAGE 6: VERWACHTE GROEI HOTELOVERNACHTINGEN REGIONALE HOTELMARKT		
BIJLAGE 7: KWANTITATIEVE RUIMTEVRAAGANALYSE REGIONALE HOTELMARKT		

1 Achtergrond en methode

In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk is inzicht gegeven in de achtergrond van het onderzoek. In de tweede paragraaf zijn de wijze waarop het onderzoek is verricht en de wijze waarop de notitie is opgebouwd toegelicht.

1.1 Achtergrond

The Student Hotel Management B.V. (TSH Management) biedt in verschillende steden grootschalige accommodaties voor verblijf van (inter)nationale studenten met uitgebreide gemeenschappelijke ruimten. Onder de merknaam The Student Hotel richten deze accommodaties zich vooral op internationale en nationale studenten in de eerste fase van hun studie. Alle accommodaties van The Student Hotel hebben een hotelbestemming.

In de hotelmarkt is The Student Hotel een unieke speler, met de potentie tot het genereren van bijzonder veel aanvullende vraag. Een traditioneel hotel richt zich vooral op kort hotelverblijf van toeristen en zakelijke gasten met een duur van enkele dagen. The Student Hotel richt zich vooral op de doelgroep studenten met lang verblijf van vijf tot tien maanden en tijdens summer school middellang verblijf van enkele weken en in mindere mate ook op (zakelijke) short stay gasten met middel lang verblijf van enkele weken of enkele maanden. Daarnaast wordt aanvullend kort hotelverblijf van toeristen en zakelijke gasten met een duur van enkele dagen aangeboden.

TSH Management is geïnteresseerd in de ontwikkeling van een nieuwe accommodatie op een locatie bij het vernieuwde NS Station Delft. De business case gaat uit van in totaal 350 kamers.

Ter ondersteuning van het realiseren van een bestemmingsplanwijziging voor de komende twintig jaar en het verkrijgen van vergunningen had TSH Management behoefte aan een behoefteanalyse voor de hotelfunctie van het beoogde The Student Hotel Delft, waarbij rekening wordt gehouden met de standaarden van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In voorliggende notitie is beknopt verslag gedaan van de uitgebreide behoefteanalyse die Horwath HTL in opdracht van TSH heeft uitgevoerd.

Deze notitie is opgesteld ten behoeve van de voorlichting aan onze cliënt en voor hem betrokken partijen.

Alhoewel de in notitie 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.

1.2 Methode

1.2.1 Rolverdeling

TSH Management

Vanwege haar expertise op het gebied van studentenverblijf en haar brede ervaring op het gebied van short stay, heeft The Student Hotel Management B.V. (TSH Management) voor de doelgroepen studenten en short stay gasten zelf marktanalyses uitgevoerd, waarbij is geput uit de ervaring met bestaande vestigingen. TSH Management heeft deze input aangeleverd aan Horwath HTL.

Horwath HTL

Vanwege haar hotelexpertise, heeft Horwath HTL opdracht gekregen voor het uitvoeren van de behoefteanalyse voor de hotelfunctie. Horwath HTL heeft hiervoor de door TSH Management aangeleverde marktanalyses voor de doelgroepen studenten en short stay gasten overgenomen. Ten behoeve van een leesbaar totaalrapport heeft Horwath HTL hierbij aanpassingen doorgevoerd op het gebied van lay-out en tekst.

1.2.2 Hoofdstukken

De verschillende onderdelen van de notitie zijn hieronder nader toegelicht.

Analyse locatie en concept

De beoogde locatie en het geplande totaalproduct van The Student Hotel Delft zijn geanalyseerd.

Analyse doelgroep studenten

Vanwege haar expertise op het gebied van studenten, heeft TSH Management voor de doelgroep van studenten van het beoogde The Student Hotel Delft zelf een marktanalyse uitgevoerd en een deelrapport hierover aangeleverd. Horwath HTL heeft deze opgenomen in dit overkoepelende rapport en hierbij alleen aanpassingen doorgevoerd op het gebied van lay-out en tekst ten behoeve van een leesbaar totaalrapport.

Analyse doelgroep short stay

Vanwege haar brede ervaring op het gebied van short stay, heeft TSH Management voor de doelgroep short stay gasten zelf een marktanalyse uitgevoerd en een deelrapport hierover aangeleverd. Horwath HTL heeft deze opgenomen in dit overkoepelende rapport en hierbij aanpassingen doorgevoerd op het gebied van lay-out en tekst ten behoeve van een leesbaar totaalrapport. Omdat er nog minder marktgegevens beschikbaar zijn over de short stay markt in Delft dan over de short stay markt in heel Nederland en de nationale markt zich recentelijk sterk heeft ontwikkeld, heeft Horwath HTL aan dit hoofdstuk een analyse van de short stay markt in heel Nederland toegevoegd.

Behoeftanalyse doelgroep hotelgasten

Het laatste hoofdstuk bevat de behoefteanalyse voor de hotelfunctie van het beoogde The Student Hotel Delft. In de kwantitatieve analyse is voor de volgende tien jaar het huidige en verwachte toekomstige hotelaanbod geconfronteerd met de huidige en verwachte toekomstige hotelvraag in de regio. De kwantitatieve behoefte is uitgedrukt in aantal hotelkamers, op basis van onder meer een wenselijke bezettingsgraad voor een goed ondernemersklimaat in de regio. In de kwalitatieve behoefteanalyse is onderzocht wat de aansluiting is van het beoogde hotel op kwaliteiten in locatie en concept waar in de regionale markt de grootste behoefte aan lijkt te zijn.

1.2.3 Relevante onderzoeksregio behoefteanalyse hotelfunctie

De relevante onderzoeksregio is afhankelijk van wat er wordt onderzocht, zowel met betrekking tot functie als met betrekking tot vraagstelling. Het onderzoek voor The Student Hotel Delft omvat het aantonen van regionale behoefte.

Bij een regionale behoefteanalyse in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking dient voor het vaststellen van de relevante onderzoeksregio in principe te worden gekeken naar het verzorgingsgebied van de betreffende functie. Dit kan dus per functie verschillen. Hotelgasten komen vaak van over de hele wereld en dus kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied van hotels in theorie vaak oneindig is. Het is daarom relevanter om de relevante onderzoeksregio af te stemmen op de ligging van de voornaamste zakelijke en toeristische trekpleisters en van concurrerende hotels. De meeste hotelgasten kiezen voor een afstand van maximaal ongeveer twintig autominuten tussen de locatie van de trekpleisters die de motivatie voor de reis vormen en de hotellocatie. De locatie voor het beoogde The Student Hotel Delft is gelegen in het centrum van Delft en in de directe omgeving van het stationsgebied. Verwacht wordt dat The Student Hotel Delft voornamelijk gasten zal accommoderen die worden aangetrokken door zakelijke en toeristische trekpleisters in Delft zelf en in het grensgebied van Delft.

Mede omdat in Nederland de meeste marktgegevens beschikbaar zijn op het niveau van afgebakende gebieden, zoals provincies, COROP-gebieden en gemeenten, is op basis van het voorgaande voor de relevante onderzoeksregio voor het bepalen van de regionale behoefte aan de hotelfunctie van The Student Hotel Delft in eerste instantie gekozen voor een regio die bestaat uit de gemeente Delft zelf en ook uit de grensgemeenten Midden-Delfland, Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp. Voor een klein deel grenst de gemeente Delft ook aan de gemeente Rotterdam. Toch is de gemeente Rotterdam grotendeels buiten beschouwing gelaten. De reden hiervoor is dat Rotterdam een veel grootschaliger karakter heeft en verwacht wordt dat hotelgasten die worden aangetrokken door trekpleisters in Rotterdam doorgaans ook zullen kiezen om te overnachten in een hotel in Rotterdam.

De relevante onderzoeksregio heeft een grote invloed op de uitkomsten van onderzoeken zoals regionale behoeftebepalingen en marktruimtebepalingen. Een regio heeft bijvoorbeeld vaak een grotere behoefte en marktruimte dan alleen een gemeente die samen met andere gemeenten binnen de betreffende regio valt.

1.2.4 Relevante onderzoekstermijn behoefteanalyse hotelfunctie

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld met richtlijnen voor te hanteren methodieken en uitgangspunten voor regionale behoefteanalyses in het kader van de ladder duurzame verstedelijking. In de handreiking wordt aangegeven dat de behoefte in kaart moet worden gebracht voor een toekomstige periode van tien jaar. Ook uit jurisprudentie is gebleken dat voor regionale behoeftebepalingen in het kader van de ladder duurzame verstedelijking een onderzoekstermijn van tien jaar het meest geschikt is. Redenen hiervoor zijn dat de looptijd van een bestemmingsplan vaak ook tien jaar is en dat voor een periode van tien jaar goed een reële inschatting kan worden gemaakt van de toekomstige ontwikkeling van vraag en aanbod.

De relevante onderzoekstermijn heeft een grote invloed op de uitkomsten van onderzoeken zoals regionale behoeftebepalingen en marktruimtebepalingen. Het is bijvoorbeeld vaak het geval dat er grotere behoefte en marktruimte is in een periode van tien jaar dan in een periode van vijf jaar.

2 Analyse locatie en concept

2.1 Locatie¹

Het beoogde The Student Hotel Delft maakt deel uit van het project Spoorzone Delft; voor het beoogde hotel is een locatie voorzien in het nieuwe stadsgebied Nieuw Delft.

Het oude spoorviaduct van Delft, dat was gelegen langs de historische binnenstad, veroorzaakte een fysieke splitsing van de stad in twee delen, leverde overlast en risico's op en was niet berekend op het toenemende treinverkeer. Ook het station voldeed niet meer aan kwalitatieve en kwantitatieve eisen. Om zowel de leefbaarheid rondom het station als de capaciteit ervan te vergroten werd in 2009 begonnen met de uitvoering van het project Spoorzone Delft.

Onderdeel van het project is dat het spoorviaduct werd verwijderd, waarmee de fysieke splitsing in twee stadsdelen werd weggenomen. Het spoor en het station werden onder de grond geplaatst en het spoor wordt uitgebreid naar vier sporen in twee tunnels. Begin 2015 werden het nieuwe station, de eerste van de twee nieuwe tunnels en een nieuw OV-plein in gebruik genomen. Volgens planning is de tweede spoortunnel eind 2017 casco gereed en zal deze in 2023 in gebruik worden genomen.

Door de genoemde maatregelen werd ruimte gecreëerd voor een nieuw stadsgebied van 24 hectare, met woningen, studentenwoningen, een scholencombinatie en gemengde voorzieningen zoals winkels, culturele faciliteiten, horeca en kantoren. Het 'Integraal Ontwikkelingsplan "Nieuw Delft" 2025' (IOP) geeft hier invulling aan.

Onderdeel van de gemengde voorzieningen is het nieuwe Stadskantoor van ongeveer 27.000 m² met daarin de nieuwe stationshal naar het ondergrondse station. Het stadskantoor en de studentenwoningen zijn in gebruik genomen. Afhankelijk van de marktontwikkelingen, is het de verwachting dat de laatste fase van project Spoorzone Delft in 2025 gereed gaat komen.

Zoals is te zien in de twee figuren op de volgende pagina, omsluiten de locatie voor het beoogde The Student Hotel Delft, het nieuwe Stadskantoor met daarin de nieuwe stationshal naar het ondergrondse station en het monumentale stationsgebouw samen het nieuwe OV-plein. Aan de westzijde wordt de locatie voor het beoogde The Student Hotel Delft geflankeerd door een langgerekt stadspark. Aan de oostzijde grenst de locatie aan een gracht.

Het beoogde The Student Hotel Delft zal dus zijn gelegen in een moderne en levendige omgeving met veel voorzieningen en natuurlijke elementen, op loopafstand van de historische binnenstad van Delft. Door de beoogde locatie direct naast het OV-plein en de vele verbindingen van NS Station Delft, zal de bereikbaarheid per openbaar vervoer uitstekend zijn. Met een afstand van drie à vier kilometer van de dichtstbijzijnde afrit van de A13 en een afstand van circa vier kilometer van de dichtstbijzijnde afrit van de A4², zal de bereikbaarheid per auto redelijk zijn.

¹ Bronnen: Website Nieuw Delft, Website SpoorzoneDelft

² Bron: Google Maps

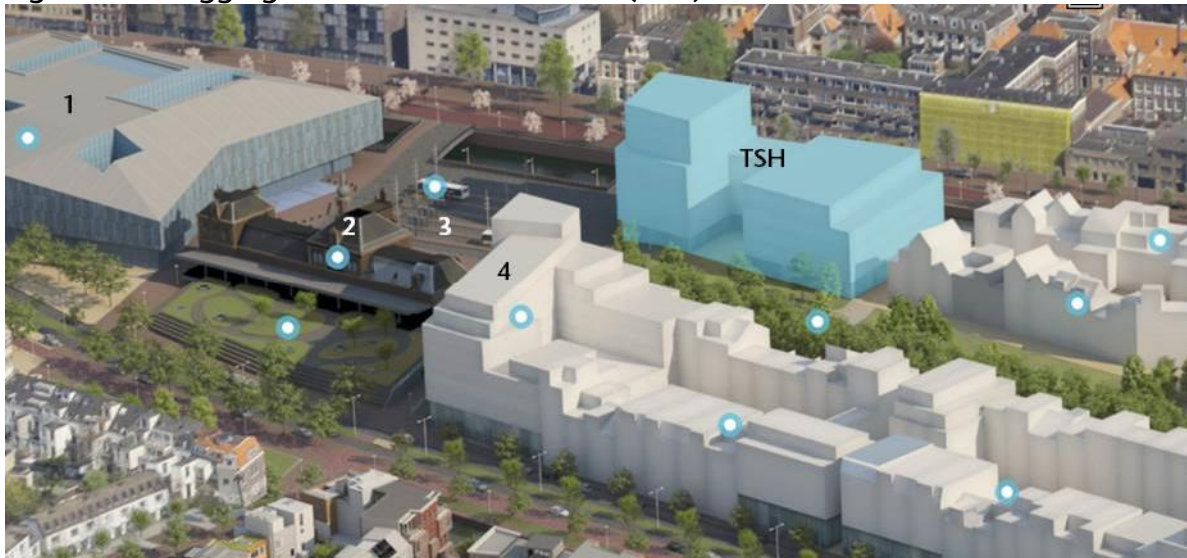
Figuur 1. Ligging The Student Hotel Delft (TSH) in Nieuw Delft



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, 5 = Scholencombinatie Delfland,
6 = nieuwbouw met gemengd programma gericht op kenniswerkers, 7 = zelfstandige studentenwoningen

Figuur 2. Ligging The Student Hotel Delft (TSH) in Nieuw Delft



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

2.2 Concept

2.2.1 The Student Hotel

Vestigingen van The Student Hotel 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, spellenkamer en bar/restaurant. Belangrijk onderdeel van het concept van The Student Hotel is het bouwen van een gemeenschap. Dit wordt gedaan door middel van de gedeelde faciliteiten, de inrichting, het organiseren van evenementen en marketingcommunicatie.

The Student Hotel is vooral interessant voor verblijf van studenten uit buiten- en binnenland in de eerste fase van hun studie en uitwisselingsstudenten uit het buitenland. De verblijfsduur voor studenten is vijf of tien maanden met een potentiële uitloop tot maximaal twaalf maanden, of in geval van zomercursussen enkele weken. De wortels van The Student Hotel liggen in de markt van internationale studenten en The Student Hotel 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, een relatief groot aantal gedeelde faciliteiten en een relatief grote gemeenschap, biedt The Student Hotel 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 wasservice, is er personal training, kunnen maaltijdplannen worden afgenomen, zijn er fietsen beschikbaar en is er gratis internet.

Door dit alles is The Student Hotel ook interessant voor

- middellang verblijf (enkele weken tot enkele maanden) van short stay gasten zoals 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 short stay gasten zoals expatriates die voor een bepaalde periode weg van huis zijn en zich aangetrokken voelen door de bijzondere propositie
- kort verblijf (enkele dagen) van familie en vrienden van de verblijvende studenten
- kort verblijf (enkele dagen) van bezoekende studenten die voor langere duur verblijven in één van de andere vestigingen van The Student Hotel
- kort verblijf (enkele dagen) van andere hotelgasten die zich aangetrokken voelen door de bijzondere propositie, waaronder de groeiende groep flashpackers (moderne backpackers)

In de accommodaties van The Student Hotel 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 de ambitie van The Student Hotel: het bij elkaar brengen van vaak tientallen nationaliteiten met verschillende studies en beroepen voor langere perioden waarin The Student Hotel een positief verschil maakt in hun vaak jonge leven. Het zijn vooral de 'young at heart' die The Student Hotel aantrekt.

Over het algemeen worden voor short stay gasten met middellang verblijf kamers ingericht met eigen kitchenettes of keukens. De kamers zonder eigen kitchenettes/keukens kunnen in principe allemaal worden ingezet voor lang en middellang verblijf van studenten en kort verblijf van hotelgasten, maar bij de nieuwste vestigingen van The Student Hotel wordt wel ook al voor die kamers een basisindeling gebruikt waarbij de kamers die in eerste instantie

zijn bedoeld voor studenten een eenvoudigere inrichting hebben dan de kamers die in eerste instantie zijn bedoeld voor hotelgasten.

De kamerprijzen zijn lager voor studenten en academici en expatriates met een lang of middellang verblijf dan voor hotelgasten met een kort verblijf, maar 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, expatriates en hotelgasten heeft voor de primaire doelgroep van The Student Hotel, de studenten, als voordeel dat er veel meer faciliteiten en diensten worden aangeboden en dat er een nog grotere dynamiek en levendigheid is.

In 2012-2017 is ieder jaar een vestiging van The Student hotel geopend met als resultaat dat er nu 6 vestigingen met in totaal 2.837 kamers zijn. Doordat het om een jong bedrijf met snelle groei en een steile leercurve gaat, zijn de vestigingen niet helemaal hetzelfde. De eerste drie vestigingen (Rotterdam, Amsterdam West en Den Haag) zijn ontwikkeld, ingericht en in de markt gezet volgens de eerste versie van het prototype voor The Student Hotel en voor de daaropvolgende drie vestigingen (Amsterdam City, Groningen en Eindhoven) is de tweede versie van het prototype gevolgd. Met een 8,7 voor Amsterdam City, een 9,1 voor Groningen en een 9,2 voor Eindhoven hebben de vestigingen volgens de tweede versie van het prototype een hogere gemiddelde gastenbeoordeling dan de vestigingen volgens de eerste versie (8,4 voor Rotterdam, 8,0 voor Rotterdam en 8,5 voor Den Haag)³. Volgens Booking.com zijn de bestaande vestigingen van The Student Hotel actief op een driesterren (Rotterdam, Amsterdam West, Den Haag, Groningen en Eindhoven) of een viersterren niveau (Amsterdam City).

Tabel 1. Bestaande en geplande vestigingen van The Student Hotel*

Vestiging	Bestaand	In aanbouw	Ontwikkeling/planning	Kamers
Rotterdam	V (open 2012)			484
Amsterdam West	V (open 2013)			707
Den Haag	V (open 2014)			310
Amsterdam City	V (open 2015)			571
Groningen	V (open 2016)			365
Eindhoven	V (open 2017)			400
Florence		V (open 2017)		392
Maastricht		V (open 2017)		371
Bologna		V (open 2018)		330
Utrecht			V (open 2018)	609
Berlijn			V (open 2019)	456
Delft			V (open 2019)	350
Oostenrijk			V (open 2019)	819
Spanje			V (open 2019)	328
Frankrijk			V (open 2020)	667
Italië			V (open 2020)	478
Barcelona**	V (open 2007/9)			597
Parijs**	V (open 2015)			191

Bron: The Student Hotel Management B.V.

* exclusief minder concrete plannen voor nieuwe vestigingen

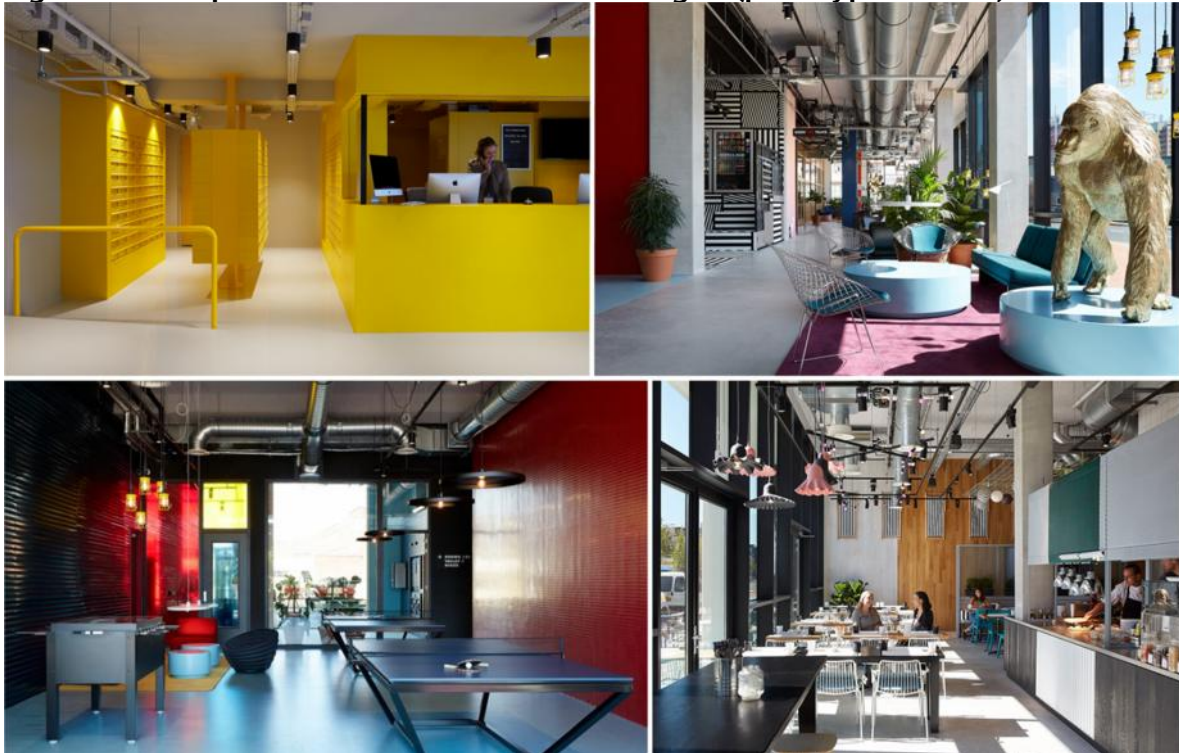
** vestigingen van Melon District

Het totaal van 6 bestaande vestigingen met 2.837 kamers is exclusief de 3 bestaande vestigingen van het voormalige Melon District met 788 kamers in Barcelona en Parijs die The Student Hotel in het voorjaar van 2015 heeft overgenomen. Deze vestigingen hebben andere producten en een andere positionering dan het prototype van The Student Hotel, ongeacht de versie van het prototype.

³ Bron: www.booking.com

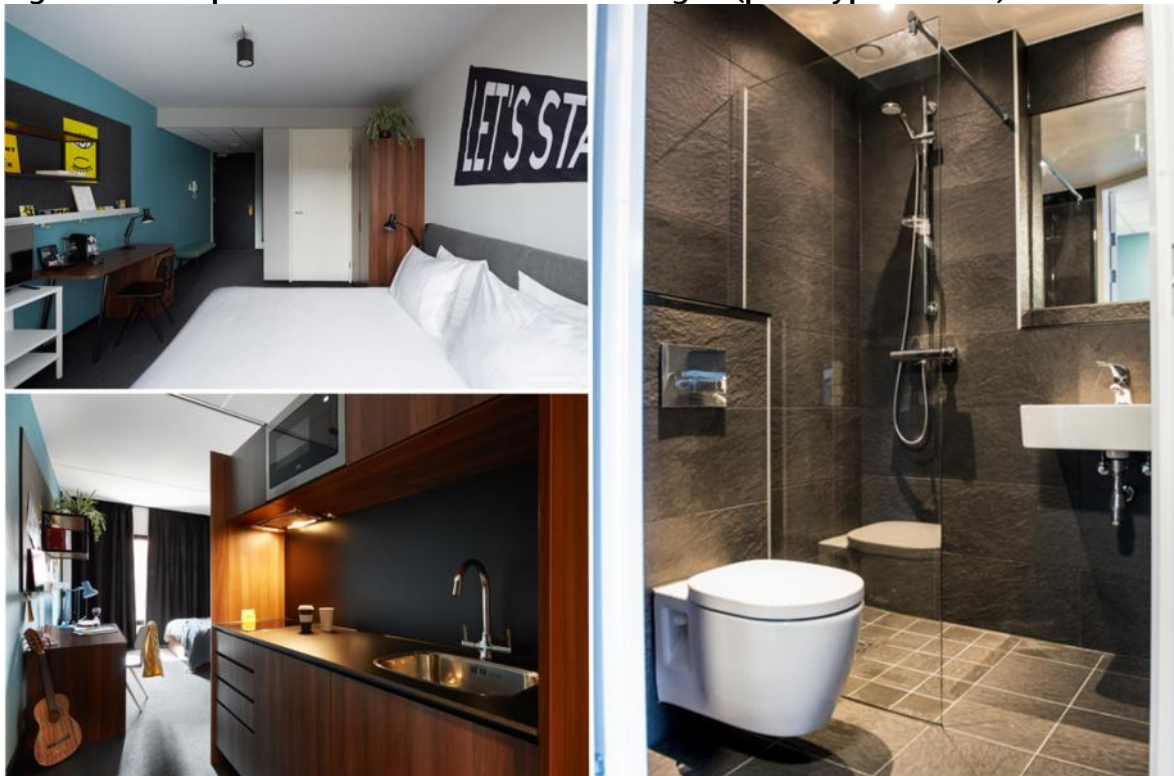
De volgende twee figuren geven een impressie van The Student Hotel Groningen, die volgens de tweede versie van het prototype is gerealiseerd.

Figuur 3. Impressie The Student Hotel Groningen (prototype versie 2)



Diverse bronnen

Figuur 4. Impressie The Student Hotel Groningen (prototype versie 2)



Diverse bronnen

In 2017 is al een nieuwe vestiging geopend (Eindhoven) en openen nog twee nieuwe vestigingen, die allebei al in aanbouw zijn (Maastricht en Florence). Hierdoor zal in 2017 sprake zijn van een groei van 1.163 kamers of 48%. Ook de nieuwe vestiging in Bologna is al in aanbouw. Deze opent naar verwachting in 2018 met 330 kamers. Daarnaast zijn er vrij concrete plannen voor 7 nieuwe vestigingen met in totaal 3.699 kamers in binnen- en buitenland, die nog niet in aanbouw zijn. Onderdeel daarvan is het plan voor The Student Hotel Delft, dat volgens de derde versie van het prototype voor The Student Hotel zal worden ontwikkeld, ingericht en in de markt gezet. Ook onderzoekt The Student Hotel actief nog meer nieuwe locaties, vanaf nu vooral in het buitenland.

In de volgende tabel is een overzicht gegeven van de verdeling van het aantal kamernachten over de verschillende doelgroepen met verschillende verblijfsduur in de jaren 2014/2015 en 2015/2016 bij bestaande vestigingen van The Student Hotel. De volgende observaties kunnen worden gedaan:

- 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 een heel jaar ligt in een bandbreedte van circa 11% tot circa 37%
- het aandeel van het aantal hotelkamernachten ten opzichte van het totaal aantal beschikbare kamernachten voor de zomerperiode is gemiddeld circa 55%
- het aandeel van het aantal hotelkamernachten ten opzichte van het totaal aantal beschikbare kamernachten voor de zomerperiode ligt in een bandbreedte van circa 41% tot circa 78%
- de leegstand in een heel jaar is gemiddeld slechts ongeveer 7% en een deel daarvan wordt veroorzaakt doordat kamers voor onderhoud tijdelijk uit het aanbod zijn gehaald

Tabel 2. Verdeling verschillende verblijfsproducten bestaande vestigingen, in %

	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

In de volgende tabel is een overzicht gegeven van gerealiseerde gemiddelde kamerprijzen in de jaren 2014/2015 en 2015/2016 bij bestaande vestigingen van The Student Hotel. De volgende observaties kunnen worden gedaan:

- het prijsniveau ligt op grofweg 50% tot 60% van het gemiddelde niveau in de drie-, vier- en vijfsterren hotelmarkt in de betreffende stad (51% voor Amsterdam West, 55% voor Rotterdam en 60% voor Den Haag)
- het afgelopen jaar was sprake van vrij grote groei (22% bij Amsterdam West, 19% bij Rotterdam en 10% bij Den Haag)
- in de zomer zijn de gemiddelde kamerprijzen beduidend lager dan gedurende het academische jaar

Tabel 3. Gemiddelde hotelkamerprijzen bestaande vestigingen, in €

	2014/2015			3/4/5* hotels in 2015 ⁴	2015/2016		
	heel jaar	semester	zomer		heel jaar	semester	Zomer
Rotterdam	49,10	56,70	44,50	90	58,40	65,60	52,80
Amsterdam West	68,50	74,90	62,70	135	83,50	89,20	76,70
Den Haag	54,60	58,60	49,70	91	60,00	61,40	58,00
Amsterdam City	nog niet open			135	108,50	117,40	98,60

Bron: The Student Hotel Management B.V.

2.2.2 The Student Hotel Delft

Voor het beoogde The Student Hotel Delft is een gebouw ontworpen dat bestaat uit twaalf verdiepingen met verschillende oppervlaktes.

Figuur 5. Impressie The Student Hotel Delft



Bron: The Student Hotel Delft (NL) Presentationbook selection d.d. 07-11-2016 – KCAP Architects&Planners

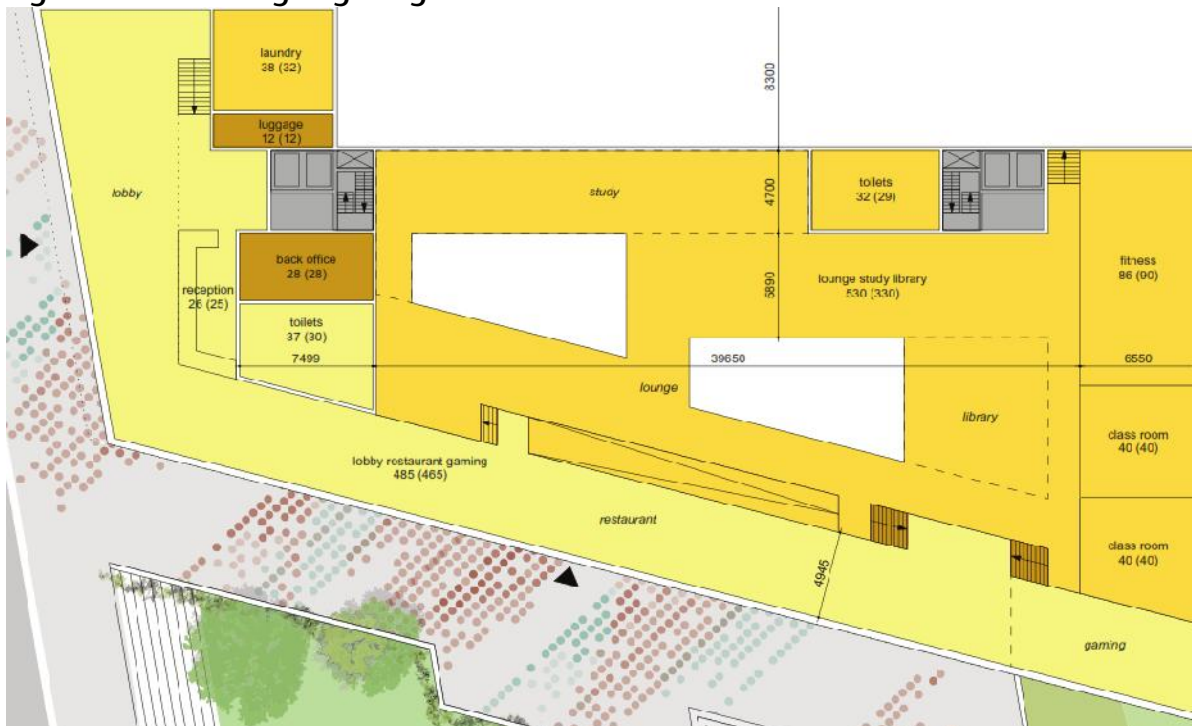
⁴ Bron: Hosta 2015 – Horwath HTL

Figuur 6. Impressie The Student Hotel Delft



Bron: The Student Hotel Delft (NL) Presentationbook selection d.d. 07-11-2016 – KCAP Architects&Planners

Figuur 7. Indeling begane grond The Student Hotel Delft



Bron: The Student Hotel Delft (NL) Presentationbook selection d.d. 07-11-2016 – KCAP Architects&Planners

Op verdieping 0 is ruimte gepland voor een stalling voor 350 fietsen, back of house voorzieningen en kamers. Op verdieping 0,5 is ruimte gepland voor verschillende faciliteiten en back of house voorzieningen, waaronder bagage- en kantoorruimte. Op verdieping 1 is ruimte gepland voor kamers, een gastenkeuken en back of house voorzieningen, waaronder een kantine en ruimte voor housekeeping. Op verdiepingen 2 tot en met 10 is ruimte gepland voor kamers en gastenkeukens.⁵

⁵ Bron: The Student Hotel Delft (NL) Presentationbook selection d.d. 07-11-2016 – KCAP Architects&Planners
Notitie Behoeftanalyse hotelfunctie The Student Hotel Delft

De faciliteiten bestaan uit

- een ruimte voor de receptie, de lobby, restaurant/bar en een spellenkamer van in totaal 511 m²
- een ruimte om te studeren en boeken te lenen van in totaal 530 m²
- een fitnessruimte van 86 m²
- 2 leszalen van in totaal 80 m²
- een wasruimte van 38 m² ⁶

In totaal zijn 350 kamers voorzien, verdeeld over 4 kamertypes: single rooms van 13 m² (88 stuks), standard rooms van 18 m² (124 stuks), boutique rooms van 18 m² (65 stuks) en suites van 24 m² met een eigen keuken (65 stuks) en extra suites (8 stuks).⁷

Alle 350 kamers krijgen een hotelbestemming, met specifieke doelgroepen. De volgende tabel toont dat de kamerverdeling zoals op de markt zal worden aangeboden anders is voor het tien maanden lange academische jaar dan voor de twee maanden lange zomerperiode. In de twee zomermaanden zal het aantal kamers dat zal worden aangeboden aan de doelgroep studenten kleiner zijn dan in de tien academische maanden en zal het aantal kamers dat zal worden aangeboden op de reguliere hotelmarkt juist groter zijn dan in de tien academische maanden. Bijvoorbeeld: het aantal kamers dat beschikbaar zal zijn voor de reguliere hotelmarkt zal in de 10 academische maanden 65 zijn, in de 2 zomermaanden 160 zijn en gemiddeld gedurende het hele kalenderjaar 81 zijn.

Tabel 4. Kamertypes The Student Hotel Delft*

Kamertype	Aantal tijdens academisch jaar (september-juni)	Aantal tijdens zomer (juli-augustus)	Gemiddeld aantal tijdens gehele jaar
Student standard 18 m ²	124	29	108
Student single 13 m ²	88	88	88
Totaal	212	117	196
Hotel boetiek 18 m ²	65	65	65
Hotel 18 m ²	0	95	16
Totaal	65	160	81
Suites met keuken 24 m ²	65	65	65
Extra suites	8	8	8
Totaal	73	73	73
Totaal The Student Hotel	350	350	350

Bron: The Student Hotel Management B.V. / bewerkt door Horwath HTL

* deze kamerverdeling is gebaseerd op ervaringscijfers van bestaande vestigingen van The Student Hotel in Nederland en de geobserveerde kwaliteiten van Delft met betrekking tot de verschillende doelgroepen (studenten, hotelgasten, short stay gasten)

Het totale bruto vloeroppervlak voor de faciliteiten, back of house voorzieningen, kamers en verkeersruimte is 13.950 m², gemiddeld 40 m² per kamer⁸.

Gestreefd wordt naar een opening in september 2019.

⁶ Bron: The Student Hotel Delft (NL) Presentationbook selection d.d. 07-11-2016 – KCAP Architects&Planners

⁷ Bronnen: The Student Hotel Management B.V., The Student Hotel Delft (NL) Presentationbook selection d.d. 07-11-2016 – KCAP Architects&Planners

⁸ Bron: The Student Hotel Delft (NL) Presentationbook selection d.d. 07-11-2016 – KCAP Architects&Planners

3 Analyse doelgroep studenten

3.1 Studentenstad Delft

3.1.1 Hoger beroepsonderwijs en wetenschappelijk onderwijs

Zoals blijkt uit de gegevens in de volgende tabel telde Delft in het collegejaar 2015-2016 in totaal nagenoeg 25.000 studenten en studeerde de overgrote meerderheid daarvan aan de Technische Universiteit Delft (TU Delft).

Tabel 5. Aantallen HBO en WO studenten

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

De TU Delft is de oudste, grootste en breedste technische universiteit van Nederland⁹ en is op nationale en internationale schaal een hoog aangeschreven instituut:

- beste technische universiteit van Nederland
- 51-60^{ste} in Times Higher Education Ranking (reputatie) 2016
- 59^{ste} in Times Higher Education Ranking (wereldwijd) 2017
- 20^{ste} in Times Higher Education Ranking (engineering & technology) 2017
- 62^{ste} in QS World University Rankings (worldwide) 2017
- 3^{de} in QS World University Rankings by Subject (Architecture) 2017
- 151-200 in Shanghai-Ranking 2016

Bij de TU Delft zijn de studenten en de staf behoorlijk internationaal. Uit de gegevens in de voorgaande tabel blijkt dat in collegejaar 2015-2016 18% van de studenten uit het buitenland kwam. In 2015 kwam 31% van de staf uit het buitenland, duidelijk meer dan de 27% in 2012¹⁰.

De verdere internationalisering van de TU Delft wordt in de hand gewerkt door het enkel aanbieden van Engelstalige Master programma's. De meeste Bachelor programma's hebben echter nog steeds Nederlands als voertaal. Binnen de TU Delft heerst een hevige discussie over het verder internationaliseren van het instituut. Een uitgesproken ambitie is dat 10% van alle Bachelor studenten en 40% van alle Master studenten in 2020 internationaal dient te zijn.¹¹

Volgens de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016 is de verwachte groei in het aantal studenten voor de periode 2015-2024 in Delft 13%, ten opzichte van een landelijke groei van 4%. Volgens de Woonvisie van de Gemeente Delft is de verwachte groei in het aantal HBO en WO studenten in Delft tot 2023 20% en groeit het aantal internationale diplomastudenten aan de TU Delft bijna twee keer zo hard als het totale aantal studenten waardoor het aandeel van internationale studenten in 2023 circa 20% zal omvatten. Dit impliceert een toename van circa 5.000 studenten, waarvan meer dan 1.000 internationale studenten.

⁹ Bron: Website VSNU

¹⁰ Bron: TU Delft 2017

¹¹ Bron: TU Delft Roadmap 2020

3.1.2 Summer school en summer courses

Een belangrijke nichemarkt voor The Student Hotel is de markt van summer schools met summer courses in Europa.

Summer courses zijn korte, intensieve opleidingen die voornamelijk, maar niet alleen, in juli en augustus worden georganiseerd vanuit verschillende kennisinstellingen en taleninstituten. In duur variëren ze van enkele dagen tot twee maanden, met een gemiddelde van twee weken. Met hun summer courses behoren summer schools tot de snelst groeiende educatiemarkten in Europa. Volgens het EAIE-Studyportals 2014 rapport 'Summer Schools in Europa' is het aantal summer schools tussen 2009 en 2014 met 200% gegroeid tot 2.300 programma's. Deze snel groeiende populariteit komt door de aantrekkelijkheid van korte intensieve cursussen in het buitenland ten opzichte van uitwisselingsprogramma's van bestaande Bachelor en Master programma's. Ze zijn korter, flexibeler en betaalbaarder. Behalve uit Europa is de vraag vooral groot vanuit Azië en Amerika. In het EAIE-Studyportals 2014 rapport is de verwachting geformuleerd dat de groei zal doorzetten, omdat studenten steeds vaker kortere internationale cursussen gebruiken om hun curriculum vitae met extra kennis en buitenlandervaring te versterken.

Nederlandse instellingen en instituten hebben ongeveer 24% van de markt en ook in Delft worden enkele summer courses aangeboden. Deze worden echter niet op een centrale pagina van de Technische Universiteit Delft (TU Delft) online aangeboden; studenten moeten zelf door middel van een gerichte zoekopdracht terecht komen op een van de webpagina's van de summer courses. Naast summer schools biedt de TU Delft ook executive programs, oftewel post-master opleidingen voor professionals, in drie velden: Management of Safety, Health and Environment (tweejarig programma, driehonderd alumni), Professional Education in Rail Engineering en Asset Management (modules van acht weken). Ook worden er in Delft vanuit samenwerkingsverbanden andere cursussen aangeboden. Voorbeelden zijn UNESCO-IHE, de Stichting Biotechnology Studies Delft Leiden en de Casimir Research School Delft Leiden, waar gezamenlijk jaarlijks circa 500 PhD'ers met een zeer diverse achtergrond op af komen. UNESCO-IHE biedt vier Engelstalige master programma's en had in collegejaar 2015-2016 205 studenten, 100% vanuit het buitenland.

Door het korte en intensieve karakter van de summer courses is het aanbieden van passende accommodatie een voorwaarde voor het aantrekken van studenten. The Student Hotel ontzorgt de summer schools door middel van flexibele beschikbaarheid van kamers met een hoog serviceniveau passend bij een kort verblijf. Hierin is de samenwerking tussen The Student Hotel en kennisinstellingen en -instituten intensief. The Student Hotel heeft in de steden waar het actief is samenwerkingsverbanden gesloten met verschillende universiteiten en andere aanbieders om samen een totaalpakket aan te kunnen bieden waarbij de kwaliteit van de accommodatie met faciliteiten en inhoudelijke kwaliteit goed op elkaar aansluiten. Ook organiseert The Student Hotel voor faculteiten of vakgroepen met beperkte of geen ervaring op dit vlak master classes voor het organiseren van summer courses. The Student Hotel is al gestart met het samenwerken met de verschillende kennisinstellingen en -instanties in Delft om het aantal beschikbare summer courses uit te breiden. Voor The Student Hotel Amsterdam leidden de inspanningen tot het onderbrengen van meer dan 650 internationale studenten van meer dan 25 verschillende programma's in het openingsjaar.

De naamsbekendheid van Delft als studentenstad, de groeiende vraag naar summer schools in Europa en de behoefte aan all-in accommodatie met hoog serviceniveau biedt Delftse summer schools en The Student Hotel mogelijkheden om gezamenlijk deze markt te laten groeien.

3.2 Delftse mogelijkheden voor verblijf van studenten

De mogelijkheden voor verblijf van studenten worden minder intensief gevolgd en onderzocht dan de hotelmarkt. In deze paragraaf zijn voor Delft de gegevens opgenomen over aanbod en vraag, en de verhouding daarvan, die wel beschikbaar zijn.

In Delft bestaat de voorraad aan studentenkamers uit 12.800 stuks¹². Hiervan vallen er 9.603 (75%) onder het eigendom en beheer van Studentenwoningcorporatie DUWO. DUWO stelde medio 2014 de gemiddelde huurprijs van een studentenkamer in Delft vast op €364 inclusief servicekosten voor een onzelfstandige kamer en €547 inclusief servicekosten voor een zelfstandige kamer.

Het gemeubileerde versus ongemeubileerde aanbod in Delft is niet uit de beschikbare data te onderscheiden. Een korte zoektocht begin april 2017 naar het gemeubileerde aanbod levert het volgende beeld op:

- het aanbod is niet gecentraliseerd
- het aanbod is gesnipperd
- het aanbod is beperkt
- de aangeboden kamers zijn voornamelijk voor een bepaalde tijd te huur
- het aanbod is voornamelijk gericht op het hogere segment, met huurprijzen vanaf €1.200 per maand

De Technische Universiteit Delft (TU Delft) verwijst studenten die naar verblijfsmogelijkheden zoeken via haar website naar de verschillende mogelijkheden, maar geeft aan hier niet in te bemiddelen. Geen van de kennisinstellingen in Delft werkt met vaste partnerships. Zij geven geen garanties aan aanbieders. Zij faciliteren enkel door middel van doorverwijzing.

De Gemeente Delft spreekt uit dat vooral internationale studenten en studenten die een korte tijd in Delft verblijven moeite hebben om passende kamers te vinden. Dit is voornamelijk te wijten aan de hospiteercultuur die in de meeste studentenhuizen heerst. Om internationale studenten toch voldoende te kunnen helpen, kijkt de TU Delft momenteel zelfs uit naar huisvestingsoplossingen in Rotterdam en Den Haag.

De TU Delft heeft mondeling al steun toegezegd aan de komst van The Student Hotel Delft. IHE Delft Institute for Water Education heeft dit al schriftelijk gedaan. In een e-mail, waarvan een kopie is opgenomen in bijlage 1, staat onder andere het volgende:

- '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'
- 'we trekken uitsluitend internationale bezoekers en er komen er steeds meer kortere programma's, waarbij het moeilijk is hieraan invulling te geven binnen het huidige studenten kamer aanbod'
- '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'
- 'we willen als instituut daarom benadrukken dat The Student Hotel een goede aanvulling op het huidige hotel - en studentenhuusvestingsaanbod in onze stad is'

¹² Bron: Woonvisie Gemeente Delft

In 2016 woont bijna 60% van de in Delft studerende studenten in Delft en wilden tenminste 1.300 Delftse studenten die toen nog thuis woonden liever uit huis gaan¹³. In maart 2016 stelde DUWO een tekort vast van 1.300 studentenkamers. Dat tekort wordt verwacht op te lopen tot tussen de 2.100 en 3.300 in 2024 als er geen ingrepen worden gedaan in de voorraad. Dit zegt nog niets over de mate waarin het soort aanbod past bij de (veranderende) vraag. Om in ieder geval het huidige kwantitatieve tekort op te lossen en een nieuw kwantitatief tekort in de toekomst te voorkomen zouden er dus tot 2024 2.100 tot 3.300 nieuwe kamers moeten worden gerealiseerd. De huidige harde plannen voorzien nog maar in de realisatie van 1.120 nieuwe kamers in de periode 2016-2023¹⁴. Dit is minder dan het huidige tekort van 1.300 en beduidend minder dan het verwachte toekomstige tekort van 2.100 tot 3.300 nieuwe kamers.

Een samenwerking tussen de Gemeente Delft, de Technische Universiteit Delft (TU Delft) en DUWO heeft een gezamenlijke ambitie uitgesproken van het realiseren van een totaal van 5.000 nieuwe studentenkamers tot 2023. Rekening houdend met de harde plannen voor 1.120 nieuwe kamers, zouden er nog zachte plannen moeten worden geconcretiseerd en/of nieuwe plannen moeten worden ontwikkeld voor 3.880 nieuwe kamers om deze ambitie te kunnen waarmaken.

3.3 Aansluiting The Student Hotel Delft op doelgroep studenten

Met een aanbod van gemiddeld per jaar 196 kamers voor de doelgroep studenten zal The Student Hotel Delft op een unieke manier een belangrijke bijdrage leveren aan het oplossen van het tekort aan studentenkamers in Delft. Bovendien zal het beoogde The Student Hotel Delft, met comfortabel gemeubileerde kamers van 13 m² tot 18 m², een breed aanbod aan faciliteiten en diensten en een dynamische internationale community, op kwalitatieve wijze goed aansluiten op de vraag van binnenlandse en vooral van buitenlandse studenten naar een goede kwaliteit en 'all-inclusive' huisvesting voor een periode van maximaal twaalf maanden. Er lijkt dus op kwantitatieve en kwalitatieve wijze behoefte te zijn aan de 196 kamers voor de doelgroep studenten van het beoogde The Student Hotel Delft. Dit wordt nu al onderstreept door de steun van de TU Delft en IHE Delft Institute for Water Education.

Met 'all inclusive' huurprijzen van circa €650 tot €750 per maand voor semesterstudenten en circa €200 tot €250 per week voor summer course studenten zal het beoogde The Student Hotel Delft zich richten op het hogere segment. Op basis van de unieke propositie van The Student Hotel Delft en uitgaande van eerdere informatie in dit hoofdstuk, is het waarschijnlijk dat nagenoeg alle 196 aan de doelgroep studenten aangeboden kamers tegen de voorgestelde huurprijzen bezet zullen zijn. Daarmee is het ook waarschijnlijk dat deze 196 van de in totaal 350 kamers van The Student Hotel Delft niet beschikbaar zullen zijn voor kort hotelverblijf. Voor de reguliere hotelmarkt vertegenwoordigt het grote aandeel overnachtingen van de doelgroep studenten bij The Student Hotel Delft nieuwe, zelf gecreëerde vraag.

¹³ Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016

¹⁴ Bron: Woonvisie Gemeente Delft

4 Analyse doelgroep short stay gasten

4.1 Short stay markt Nederland

4.1.1 Introductie

De Nederlandse markt van short stay accommodaties is lastig te definiëren en omkaderen. Qua terminologie van de activiteit wordt er soms gesproken over extended stay, soms over long stay en soms over short stay. De keuze is vaak afhankelijk van de sector van waaruit wordt gesproken. Qua terminologie van de accommodatie wordt er gesproken over appartementengebouw met hoteldienstverlening, appartementenhotel, aparthotel, short stayhotel, hotelappartementen, short stayhotel, serviced apartments, short stay hotel, et cetera. De verblijfsduur ligt binnen een ruime bandbreedte van grofweg één week tot één jaar. Soms heeft short stay een eigen categorie binnen gemeentelijk beleid, soms wordt het beleidstechnisch gezien als een variant op de hotelfunctie en soms wordt het beleidstechnisch gezien als een variant op de woonfunctie. In deze analyse is short stay beschouwd als verblijf in gemeubileerde verblijfseenheden met privé kookgelegenheid, al dan niet met hoteldienstverlening, dat van langere duur is dan gemiddeld in de hotellerie en van kortere duur dan gemiddeld op de woningmarkt.

4.1.2 Aanbod

De meeste short stay aanbieders zijn verhuurbedrijven voor meerdere short stay verblijfseenheden, die vaak in eigendom zijn van andere partijen en verschillende locaties hebben. Het aanbod aan aanvullende diensten en faciliteiten in deze eerste categorie is vaak minimaal. De tweede categorie bestaat uit short stay accommodaties die zijn gerelateerd aan hotels, waardoor alle diensten en faciliteiten zoals geboden aan hotelgasten kunnen worden benut door de short stay gasten. De derde categorie bestaat uit short stay accommodaties met grotere aantallen verblijfseenheden verzameld op één locatie en die los staan van hotelexploitaties. Het aanbod aan aanvullende diensten en faciliteiten in deze categorie varieert en ligt vaak tussen dat van de aanbieders in de eerste twee categorieën in.

In totaal zijn bij Horwath HTL vijftien grotere, gespecialiseerde short stay accommodaties in Nederland bekend. Hiervan zijn er tien gelegen in Amsterdam, zijn er twee gelegen in Den Haag, is er één gelegen in Amstelveen, is er één gelegen in Rotterdam en is er één gelegen in Eindhoven. Van de grotere, gespecialiseerde short stay accommodaties in Nederland zijn er twaalf geopend in de afgelopen vijf jaar, waarvan er zeven zelfs pas in 2016 of 2017 zijn geopend. Al deze grotere, gespecialiseerde short stay locaties in Nederland zijn weergegeven in bijlage 2.

De verblijfseenheden van de grotere, gespecialiseerde short stay accommodaties in Nederland variëren in omvang van circa 20 m² tot circa 150 m². Ter vergelijking: de omvang van hotelkamers ligt doorgaans binnen een ruime bandbreedte van 15 m² tot 30 m². Als er een categorisering wordt gehanteerd van 25 m² of minder, tussen de 26 m² en de 50 m², tussen de 51 m² en de 75 m² en meer dan 75 m², blijkt dat verreweg de meeste verblijfseenheden van de grotere, gespecialiseerde short stay accommodaties in Nederland in de categorie van 26 m² tot en met 50 m² vallen, gevolgd door de categorie van 51 m² tot en met 75 m², de categorie van meer dan 75 m² en tot slot door de categorie van 25 m² of minder. De omvang van verblijfseenheden in short stay accommodaties is doorgaans groter dan die van de gemiddelde hotelkamer. De verblijfseenheden van de grotere, gespecialiseerde short stay accommodaties in Nederland variëren van één tot en met vijf kamers. De meeste verblijfseenheden hebben één of twee kamers. De tweede plaats wordt ingenomen door verblijfseenheden met drie kamers. De grotere, gespecialiseerde short stay accommodaties in

Nederland hebben met elkaar gemeen dat ze over het algemeen een variatie aan verblijfseenheden aanbieden. Ook hebben ze met elkaar gemeen dat ze over het algemeen alle soorten verblijfseenheden voorzien van een volledig ingerichte keuken. De uitzonderingen bieden eenvoudigere kitchenettes of een combinatie van volledige ingerichte keukens en kitchenettes aan.

Diensten die veelal standaard worden aangeboden bij short stay accommodaties zijn onder meer toegang tot het internet en wekelijkse schoonmaak. Optionele diensten zijn onder meer een grotere frequentie in de schoonmaak, de huur van linnenpakketten, wasservice, conciërgeservice, boodschappenservice en fietsverhuur.

Optionele faciliteiten van short stay accommodaties zijn onder meer parkeergelegenheid, huiskamers, bars, restaurants, wasruimtes, fitnessruimtes en wellnessruimtes.

Voorbeelden van hotels met een relatief groot aantal in pandige short stay verblijfseenheden zijn Inntel Hotels Art Eindhoven met 42 studio's en Hotel Pullman Eindhoven Cocagne met 43 appartementen. Laatstgenoemde heeft voor een deel van de appartementen een huurcontract met een zakelijke relatie. Het andere deel wordt verhuurd door een intermediair.

4.1.3 Vraag

Er zijn geen openbare statistieken beschikbaar over de vraag naar short stay accommodaties in Nederland. Hoewel veel bedrijven gebruikmaken van short stay accommodaties voor het tijdelijk huisvesten van werknemers of gasten, kan dit gebruik sterk variëren en hebben maar weinig bedrijven zelf een goed totaalbeeld van het eigen gebruik. Bevindingen over de vraag naar short stay accommodaties in Nederland zijn daarom vooral gebaseerd op kwalitatief onderzoek.

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, regeringslieden, diplomaten en militairen die voor het werk langere perioden van huis zijn, nieuwe werknemers die gedurende enkele weken worden ondergebracht totdat een vaste woning is gevonden en zakenmensen die voor het werk regelmatig kortere reizen moeten ondernemen. Het aantal en aandeel gebruikers van short stay accommodaties die geen zakelijke reden hebben voor het verblijf is de afgelopen jaren toegenomen. Het kan hier gaan om particulieren die door een ramp zijn getroffen, hun huis verbouwen of in scheiding zijn en om reizende families met kinderen.

Binnen de grove bandbreedte voor verblijfsduur in short stay accommodaties van één week tot één jaar is er een concentratie op een verblijfsduur van circa één tot drie maanden. In Nederland wordt – bij gebrek aan beter – bij een verblijfsduur tot ongeveer een maand vaak de voorkeur gegeven aan hotelaccommodaties op centrumlocaties. Bij een verblijfsduur van grofweg één tot drie maanden worden doorgaans zowel short stay accommodaties gebruikt, als aanbod op de reguliere woningmarkt. Bij een verblijfsduur van langer dan drie maanden wordt veelal de reguliere woningmarkt aangesproken. Naast de wens om zo snel mogelijk een thuisgevoel te creëren, is het voor een verblijf langer dan drie maanden veelal voordeliger een woning via de reguliere woningmarkt te huren.

Short stay accommodaties hebben minder te maken met seizoensinvloeden dan hotels en zijn minder vatbaar voor economische tegenslagen. Samen met de langere gemiddelde verblijfsduur en vaak ook een langere gemiddelde lead time kan dit een positieve uitwerking hebben op bezettingsgraden, mits er in de omgeving voldoende bedrijven en instanties zijn die gebruik maken van short stay accommodaties en er niet te veel concurrentie is.

Het gezochte prijsniveau voor zakelijk verblijf in short stay accommodaties hangt direct samen met het niveau van de werknemers. Voor hoger management gelden hogere prijzen dan voor uitvoerend personeel. Bedrijven die gebruik maken van short stay accommodaties betalen voor verblijfseenheden in Amsterdam tussen de €2.000 en €5.000 per maand voor hoger management en hooguit €1.500 per maand voor het middenkader¹⁵. Bij korter verblijf in short stay accommodaties in Amsterdam wordt doorgaans €100 tot €200 per nacht betaald¹⁶. De gepubliceerde vraagprijzen van een aantal grotere, gespecialiseerde short stay accommodaties in Amsterdam en Amstelveen die zijn opgenomen in het overzicht in bijlage 2 komen uit op gemiddeldes van €3.690 per maand, €123 per nacht en €2,82 per nacht per m² van de verblijfseenheid. De laagste gepubliceerde vraagprijzen van die accommodaties bedragen €750 per maand, €25 per nacht en €0,85 per nacht per m² van de verblijfseenheid. De hoogste gepubliceerde vraagprijzen van die accommodaties bedragen €5.520 per maand, €184 per nacht en €4,75 per nacht per m² van de verblijfseenheid. Rekening houdend met onder meer prijsafspraken met grotere bedrijven, is het waarschijnlijk dat de gerealiseerde prijzen op een iets lager niveau liggen dan de vraagprijzen. Er is geen publieke prijsinformatie beschikbaar over accommodaties buiten Amsterdam en Amstelveen. Uit de praktijk blijkt dat de gemiddelde prijs per verblijfseenheid bij een short stay accommodatie over het geheel genomen vaak vergelijkbaar is met de gemiddelde kamerprijs van een hotel.

4.1.4 Ontwikkelingen en trends

Tot voor kort leek de vraag naar en daarmee ook het aanbod van short stay accommodaties in Nederland nog een stuk beperkter dan in bijvoorbeeld de Verenigde Staten. Voornamelijk de vraag vanuit het zakelijke segment was in Nederland in vergelijking tot in andere landen nog beperkt. Dit werd veroorzaakt door de korte afstanden, de goedkope budgetvluchten en het relatief lage niveau van carrièremobiliteit in Nederland. Echter, zoals bleek in paragraaf 4.1.2, is sinds een paar jaar duidelijk een groeispurt zichtbaar.

De afgelopen jaren zijn verschillende concrete ontwikkelingsplannen opgevat voor nog meer short stay accommodaties, eerst vooral in Amsterdam en later ook in Den Haag. Uit gesprekken met sleutelpersonen bij internationale hotelketens en diverse nieuwsberichten blijkt dat Rotterdam, Utrecht, Eindhoven en Maastricht ook al in overweging worden genomen voor de ontwikkeling van short stay accommodaties. Bijlage 3 toont bekende ontwikkelingsplannen voor short stay accommodaties in Nederland.

Recentelijk zijn ook meer ketengebonden ontwikkelingen van short stay accommodaties zichtbaar. De realisaties van Novotel Suites in Den Haag en Element in Amsterdam zijn voorbeelden van gerealiseerde ketengebonden ontwikkelingen. De plannen voor de realisatie van een Residence Inn by Marriott in Amsterdam, een Adagio in Den Haag en een Premier Suites Plus in Rotterdam zijn goede voorbeelden van nog te realiseren ketengebonden ontwikkelingen.

¹⁵ Bron: Evaluatie short stay beleid in Amsterdam, september 2011

¹⁶ Bron: Evaluatie short stay beleid in Amsterdam, september 2011

In het verleden had de markt van short stay accommodaties in Nederland een eigen positie tussen hotels en de woningmarkt, maar deze positie is aan het vervagen. Eén van de redenen daarvoor is dat steeds meer hotelketens en hotels verblijfseenheden specifiek inrichten en in de markt zetten voor short stay verblijf en daarmee concurrentie bieden voor short stay accommodaties. Een andere reden is dat steeds meer short stay accommodaties de verblijfseenheden ook per nacht verhuren en daarmee concurrentie bieden voor hotels. Weer een andere reden is de opkomst van digitale platforms voor particuliere verhuur zoals Airbnb en Wimdu die concurrentie bieden voor short stay accommodaties en hotels.

4.2 Short stay markt Delft

Er zijn geen openbare statistieken beschikbaar over het aanbod van en de vraag naar short stay accommodaties in Delft. In deze paragraaf zijn de gegevens opgenomen over aanbod en vraag in Delft, en de verhouding daarvan, die wel beschikbaar zijn. Hierin wordt met het begrip short stay bedoeld: verblijven tussen twee weken en twaalf maanden van professionals die voor een werkproject in of in de buurt van Delft tijdelijk verblijfsruimte zoeken of van professionals die in of om Delft een vaste baan hebben geaccepteerd en tijdens het zoeken naar passende langere termijn woning een tijdelijke accommodatie nodig hebben. Kenmerkend voor deze groep is de voorkeur voor gemeubileerde verblijfsruimte inclusief alle kosten en voor flexibele contractvormen.

Hieronder is het aanbod van enkele middelgrote spelers in de short stay markt in Delft samengevat. Het betreft grotendeels individuele, zelfstandige kamers of appartementen met een grote prijsvariatie.

Tabel 6. Middelgrote aanbieders short stay markt Delft

Naam	Aantal	Omvang	Maandhuur	Extra informatie
Bjornrd Makelaardij	50	≤ 100 m ²	≤ €2.100	speciaal gericht op PhD'ers
Rent-a-room-Delft	28	13 m ² – 60 m ²	€350 - €900	geconcentreerd op twee locaties
Rots-Vast	n.b.	variërend	€295 - €1.275	-
Expat Housing – Expatrientals	n.b.	≤ 50 m ²	ongemeubileerd gem. €670, gemeubileerd gem. €1.007	-

n.b. = niet bekend

Naast de kleinere en middelgrote werkgevers in Delft en omliggende gemeenten zorgen naar verwachting de onderstaande grote organisaties voor een substantiële instroom van professionals van buiten de stad op zoek naar tijdelijke verblijfsruimte:

- TU Delft met 4.652 voltijd werknemers waarvan 31% internationaal
- meerdere kennisinstellingen zoals TNO, Deltares en NEN
- meerdere zorginstellingen zoals Ipse de Bruggen (5.500 medewerkers), Pieter van Foreest (3.400 medewerkers) en Reinier de Graaf ziekenhuis (2.638 medewerkers)
- meerdere ICT-bedrijven zoals OGD (800 medewerkers), Topdesk (400 medewerkers) en Exact (300 medewerkers)
- DSM met 1.400 banen
- internationaal hoofdkantoor van IKEA met 550 medewerkers
- incubator van start-ups YES!Delft die sinds 2005 180 start-ups heeft begeleid
- Shell met 7.307 medewerkers verdeeld over meerdere kantoren en het hoofdkantoor op slechts 15 autominuten van Delft

4.3 Aansluiting The Student Hotel Delft op doelgroep short stay gasten

De huidige business case van The Student Hotel Delft gaat uit van een aanbod aan short stay kamers van gemiddeld per jaar 73. Het gebrek aan statistieken en andere getallen over aanbod en vraag in de short stay markt van Delft maakt het trekken van een conclusie over de kwantitatieve behoefte aan deze 73 kamers lastig. Wel kan, op basis van informatie uit paragraaf 4.2, worden geconcludeerd dat het short stay aanbod in Delft vooralsnog gefragmenteerd is en er in en in de buurt van Delft diverse grote organisaties zijn waarvan verwacht wordt dat ze noemenswaardige vraag naar short stay accommodaties hebben. Ook kan, op basis van de informatie uit paragraaf 4.1.2 tot en met 4.1.4, worden geconcludeerd dat het aanbod, naar verwachting gestimuleerd door de vraag en de verwachte groei daarin, in de nationale short stay markt de afgelopen jaren is begonnen met een flinke inhaalslag en dat Delft daarin nog achter loopt op steden als Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Eindhoven. In de andere steden waar The Student Hotel inmiddels is gevestigd was de informatie over de verhouding van aanbod en vraag in de short stay markt voor realisatie ook beperkt, waarbij na de opening kon worden vastgesteld dat ermee in een grote behoefte werd voorzien.

Daarnaast voegt het short stay aanbod van het beoogde The Student Hotel Delft met de centrale stationslocatie in de Randstad, een breed aanbod aan faciliteiten en diensten en een dynamische internationale community op kwalitatieve wijze iets nieuws toe aan de huidige markt. De faciliteiten op de begane grond en de gemeenschappelijke keukens bieden short stay gasten een laagdrempelige mogelijkheid om tijdens hun relatief korte verblijf in Delft, naast activiteiten met collega's, ook vanuit hun tijdelijke thuis sociale activiteiten te ondernemen. De short stay gasten zijn net als de andere gasten onderdeel van de grotere 'young at heart' community.

Er lijkt dus op kwantitatieve en kwalitatieve wijze behoefte te zijn aan de 73 kamers voor de doelgroep short stay gasten van het beoogde The Student Hotel Delft.

Voor kamers van 24 m² met een eigen keuken, in een verzamelgebouw op een centrale stationslocatie met een breed aanbod aan faciliteiten en diensten zullen bij het beoogde The Student Hotel Delft 'all inclusive' huurprijzen van circa €1.000 tot €1.250 per maand worden gevraagd. In vergelijking met de gepubliceerde vraagprijzen van drie van de geïdentificeerde aanbieders in Delft, waarbij overigens niet bekend is wat voor aanvullende kosten van toepassing zijn, is dit aan de hoge kant. In vergelijking met de vierde Delftse aanbieder is dit juist erg laag. De bandbreedte van €1.000 tot €1.250 per maand komt overeen met een bandbreedte van €33 tot €42 per nacht en met een bandbreedte van €1,39 tot €1,74 per nacht per m². Hiermee ligt het prijsniveau van het beoogde The Student Hotel Delft op 55% van het gemiddelde van de gepubliceerde vraagprijzen van een aantal grotere, gespecialiseerde short stay accommodaties in Amsterdam en Amstelveen. Ter vergelijking: de gemiddelde hotelkamerprijs in de drie-, vier- en vijfsterren markt in Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol lag in 2015 op 64% van het gemiddelde in de drie-, vier- en vijfsterren markt in Amsterdam & Schiphol. Op basis van de unieke propositie van The Student Hotel Delft en uitgaande van eerdere informatie in dit hoofdstuk, is het waarschijnlijk dat nagenoeg alle 73 aan de doelgroep short stay gasten aangeboden kamers tegen de voorgestelde huurprijzen bezet zullen zijn. Daarmee is het ook waarschijnlijk dat deze 73 van de in totaal 350 kamers van The Student Hotel Delft niet beschikbaar zullen zijn voor kort hotelverblijf. Voor de reguliere hotelmarkt vertegenwoordigt het aanzienlijke aandeel overnachtingen van de doelgroep short stay gasten bij The Student Hotel Delft nieuwe, zelf gecreëerde vraag.

5 Behoefteanalyse doelgroep hotelgasten

5.1 Kwantitatieve behoefteanalyse

5.1.1 Ruimtevrage

Een analyse van de ruimtevrage in een hotelmarkt is bij voorkeur gebaseerd op de huidige verhoudingen van vraag en aanbod in de betreffende hotelmarkt, de verwachte toekomstige groei in vraag aldaar en een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied. Omdat de bezettingsgraad slechts één van de twee communicerende vaten van de opbrengst per beschikbare kamer en daarmee van de mogelijke kameromzet is, dient hierbij rekening te worden gehouden met het huidige prijsniveau in de betreffende hotelmarkt.

Een hotelmarkt is doorgaans ondersteunend aan de economie. Voor het succes van bepaalde zakelijke en toeristische trekpleisters in een economie is het noodzakelijk dat er ook op de wat drukkere momenten in het jaar voldoende hotelcapaciteit aanwezig is en dat er over het geheel genomen sprake is van een gepast kamerprijsniveau. Bij het vaststellen van een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad in een hotelmarkt voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied dient daarom te worden gezocht naar precies die gemiddelde bezettingsgraad waarbij gehoor wordt gegeven aan deze noodzaak en waarbij tegelijkertijd in principe alle hotels een gezonde en duurzame exploitatie zouden moeten kunnen draaien, uitgaande van de juiste combinatie van locatie, concept en management bij de verschillende hotels.

Als de gemiddelde bezettingsgraad in een hotelmarkt op een hoger niveau komt te liggen dan de vastgestelde gemiddelde wenselijke bezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied ontstaat er behoefte aan uitbreiding van het aanbod in de betreffende hotelmarkt. Als de gemiddelde bezettingsgraad in een hotelmarkt op een lager niveau komt te liggen dan de vastgestelde gemiddelde wenselijke bezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied zal het langzaam moeilijker gaan worden voor hotels om een gezonde en duurzame exploitatie te kunnen draaien.

Hotels waarvoor geen sprake is van de juiste combinatie van locatie, concept en management zullen hier het eerst last van gaan krijgen. Eventuele aanpassingen in concept en management van de betreffende hotels die hierdoor noodzakelijk worden kunnen een positieve uitwerking op de kwaliteit van de betreffende hotelmarkt hebben. Hotels waarvoor wel sprake is van een goede combinatie van locatie, concept en management zullen hiervan pas later last gaan krijgen en zullen bovendien in eerste instantie gebruik kunnen maken van een opgebouwde buffer. Er bestaat daarom een zekere marge tussen de daadwerkelijke gemiddelde hotelbezettingsgraad en de vastgestelde wenselijke gemiddelde hotelbezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied voordat er een reëel risico op leegstand in de betreffende hotelmarkt ontstaat.

Een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor een analyse van ruimtevrage in een Nederlandse hotelmarkt buiten Amsterdam & Schiphol ligt vaak tussen de 60% en de 70%, waarbij de precieze wenselijke gemiddelde bezettingsgraad afhangt van de karakteristieken van de betreffende hotelmarkt (bijvoorbeeld de niveaus van bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs gedurende de afgelopen jaren en het aantal piekmomenten in een jaar) en de hoogte van de kosten en vaste lasten in het betreffende gebied (bijvoorbeeld prijzen voor grond en vastgoed en kosten voor ketenbinding).

De gemiddelde bezettingsgraad waarbij er een risico op leegstand ontstaat ligt voor een Nederlandse hotelmarkt buiten Amsterdam & Schiphol doorgaans tussen de 55% en 65%, meestal meer richting de onderkant van die bandbreedte dan de bovenkant, waarbij de precieze gemiddelde bezettingsgraad waarbij er een risico op leegstand ontstaat afhankelijk is van de hiervoor genoemde karakteristieken van de betreffende hotelmarkt. Belangrijk om te beseffen is dat het bij dat risico op leegstand doorgaans gaat om slechts enkele gevallen van leegstaande hotels. Veel hotelmarkten in Nederland kunnen bij de betreffende 'leegstandspercentages' over het algemeen meerdere jaren redelijk goed blijven functioneren. Echter, in iedere hotelmarkt zijn er individuele hotels die – om wat voor reden dan ook – beduidend beter presteren dan het marktgemiddelde en zijn er ook individuele hotels die beduidend slechter presteren dan het marktgemiddelde. Het zijn voornamelijk hotels in die laatste categorie waarvoor risico op leegstand geldt als de gemiddeld bezettingsgraad in de relevante markt structureel onder het betreffende 'leegstandspercentage' ligt.

Voor de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in de regio Delft, Midden-Delfland, Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp is uitgegaan van een wenselijke bezettingsgraad van 64%. Hierbij is uitgegaan van een doorsnee wenselijke bezettingsgraad in een Nederlandse hotelmarkt buiten Amsterdam & Schiphol van 65% en is gekeken naar aanleidingen om deze basis op te hogen met als resultaat een kleinere behoefte en grotere bescherming van het bestaande aanbod en evenzo naar aanleidingen om de basis te verlagen met als resultaat een grotere behoefte en kleinere bescherming van het bestaande aanbod. Na deze inventarisatie is voor de regio Delft, Midden-Delfland, Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp alleen een verlaging van 1% toegepast om rekening te houden met de relatief sterke congresmarkt in Delft, de ambities voor verdere uitbouw daarvan en het samenvallen van pieken in de toeristische markt en de congresmarkt waardoor er op bepaalde momenten meer kamers in en om Delft nodig zijn. Andere aanleidingen voor verlagen of verhogen vanuit bijvoorbeeld de niveaus van bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs, relatief hoge prijzen voor grond en vastgoed en relatief hoge kosten voor ketenbinding zijn er naar verwachting niet. Ter vergelijking: deze wenselijke bezettingsgraad van 64% ligt 2% boven het gemiddelde in de nationale hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol in de vijfjarige periode 2011 tot en met 2015, 1% onder het gemiddelde in de provinciale hotelmarkt in 2011-2015 en ligt ook 1% onder het gemiddelde in de regionale markt in 2011-2015.

De volgende tabel toont de stappen die zijn gezet in het vaststellen van de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in de regio Delft, Midden-Delfland, Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp. De daaropvolgende tabel toont de uitgangspunten die zijn gehanteerd.

Tabel 7. Ondernomen stappen ruimtevraaganalyse

1	Bepalen van het aantal gerealiseerde kamernachten in hotels op 3/4/5* niveau in 2016 gebaseerd op het aantal beschikbare kamers in hotels op 3/4/5* niveau op 1 januari 2016, de gemiddelde bezettingsgraad in hotels op 3/4/5* niveau in 2016 en 366 dagen
2	Herleiden van het aantal verwachte te realiseren kamernachten in hotels op 3/4/5* niveau voor elk jaar in de periode 2017-2026 door het vermenigvuldigen van het aantal gerealiseerde (2016) of verwachte te realiseren (2017-2026) kamernachten in hotels op 3/4/5* niveau in het voorgaande jaar met het verwachte groeipercentage voor hotelvraag in het betreffende jaar
3	Berekenen van het aantal benodigde kamernachten in hotels op 3/4/5* niveau op een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor elk jaar in de periode 2017-2026 door het aantal verwachte te realiseren kamernachten in hotels op 3/4/5* niveau te delen door de wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor hotels op 3/4/5* niveau en dan door 365 of 366 dagen
4	Berekenen van het aantal beschikbare kamernachten in hotels op 3/4/5* niveau voor elk jaar in de periode 2017-2026 door het aantal beschikbare kamers op 1 januari 2016 en het aantal zekere nieuwe kamers te vermenigvuldigen met 365 of 366 dagen
5	Verminderen van het aantal benodigde kamernachten in hotels op 3/4/5* niveau met het aantal beschikbare kamernachten in hotels op 3/4/5* niveau voor elk jaar in de periode 2017-2026
6	Delen van het resultaat van voorgaande stap door 365 of 366 dagen om op de ruimtevraag in kamers in hotels op 3/4/5* niveau uit te komen
7	Vermenigvuldigen van het resultaat van voorgaande stap met de verhouding van het totale hotelaanbod en het hotelaanbod op 3/4/5* niveau op 1 januari 2016 om uit te komen op de ruimtevraag in kamers in alle hotels

Bron: Horwath HTL

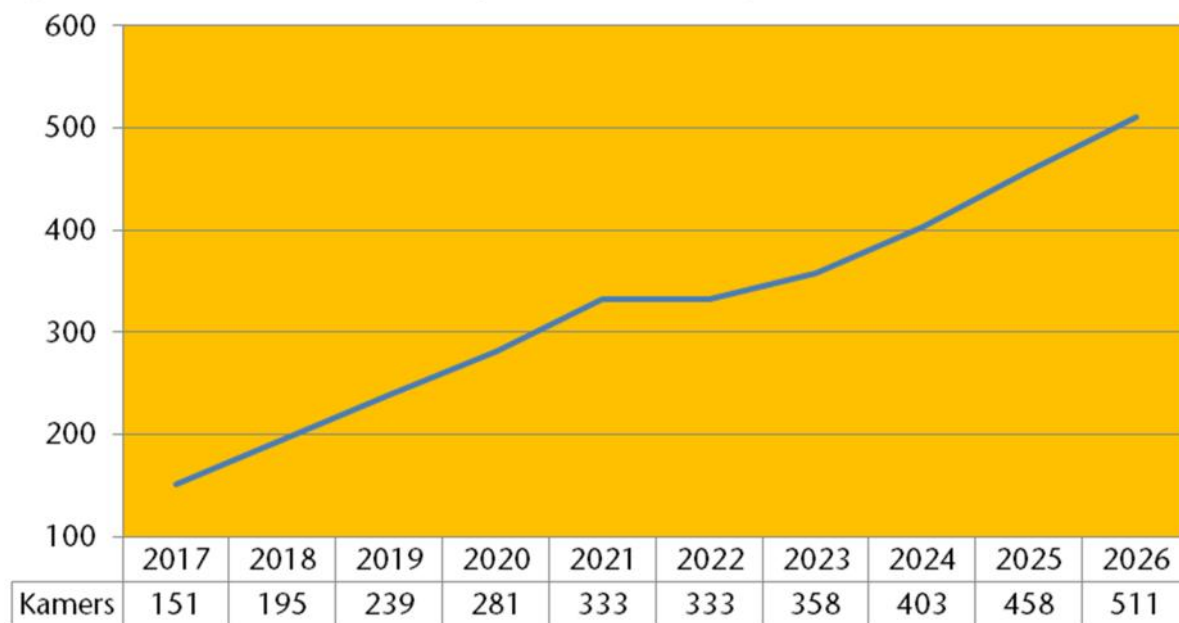
Tabel 8. Uitgangspunten ruimtevraaganalyse

	Getallen	Op basis van
Aantal beschikbare 3/4/5* hotelkamers 1 januari 2016	1.282	Op basis van het overzicht in bijlage 4 dat is samengesteld met behulp van de volgende bronnen: Lijst Bedrijfschap Horeca en Catering 2014, www.booking.com , websites regionale Gemeenten en VVV's, website Stichting Bed & Breakfast Nederland, websites hotels, enquête regionale hoteliers
Gemiddelde bezettingsgraad 2016	69%	Op basis van - de bezettingsgraad in 2015 zoals weergegeven in bijlage 5 - de aanname op basis van cijfers over kernresultaten in Nederland en Amsterdam in STR Global European Hotel Review d.d. 18-01-2017 dat de groei in de regionale bezettingsgraad in 2016 ten opzichte van 2015 2,8% was
Verwachte gemiddelde groei hotelvraag 2017-2026, rekening houdend met conjuncturele schommelingen, waaronder een jaar met nulgroei in 2022 en een hersteljaar in 2023	2,5%	Op basis van de projecties in bijlage 6
Wenselijke gemiddelde bezettingsgraad	64%	Op basis van de analyse zoals hierboven beschreven
Aantal zekere nieuwe 3/4/5* hotelkamers met opening in 2016-2026	0	Op basis van het overzicht in tabel 10.
Verhouding totale hotelaanbod en 3/4/5* hotelaanbod 1 januari 2016	105%	Op basis van het overzicht in bijlage 4 dat is samengesteld met behulp van de volgende bronnen: Lijst Bedrijfschap Horeca en Catering 2014, www.booking.com , websites regionale Gemeenten en VVV's, website Stichting Bed & Breakfast Nederland, websites hotels, enquête regionale hoteliers

Bron: Horwath HTL

De volgende figuur toont de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in de regio Delft, Midden-Delfland, Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp in de komende tien jaar. De volledige berekening is opgenomen in bijlage 7. Het gaat hierbij om cumulatieve aantallen hotelkamers. Geconcludeerd kan worden dat de regio nu al een ruimtevraag kent van 151 kamers, die oploopt tot 511 kamers in 2026.

Figuur 8 Berekende ruimtevraag in de relevante regio*



Bron: Horwath HTL

* in cumulatief aantal kamers

De ruimtevraaganalyse is gebaseerd op heel veel verschillende factoren, waarbij het soms noodzakelijk was om harde cijfers en feiten aan te vullen met aannames en verwachtingen over ontwikkelingen in de toekomst. Het is daarom verstandig om de berekende ruimtevraag van 511 nieuwe hotelkamers tot en met 2026 te beschouwen als indicatie of leidraad. Het is waarschijnlijk dat de daadwerkelijke ruimtevraag in de praktijk in een bandbreedte van 10% rondom 511 kamers ligt, bijvoorbeeld tussen de circa 460 kamers en circa 560 kamers.

Het is niet gezegd dat als er tot en met 2026 meer kamers worden bijgebouwd dan de 511 kamers waar ruimtevraag naar lijkt te zijn er sprake is van bouwen voor leegstand. De verwachting is dat als de daadwerkelijke gemiddelde bezettingsgraad in de regio Delft, Midden-Delfland, Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp structureel onder de 59% ligt er wel een risico op leegstand ontstaat voor met name individuele hotels met de slechtste resultaten. Uitgaande van eenzelfde methodiek en dezelfde uitgangspunten als voor de kwantitatieve analyse van ruimtevraag, zou dit pas gebeuren als er tot en met 2026 668 nieuwe hotelkamers aan de markt zouden worden toegevoegd en geen van de nieuwe hotels de potentie heeft voor het genereren van eigen vraag.

Tabel 9. Conclusies kwantitatieve ruimtevraag

Ruimtevraag	Tot en met 2026 is er ruimtevraag naar circa 511 nieuwe kamers.
Risico op leegstand	Risico op leegstand ontstaat als er tot en met 2026 circa 668 of meer nieuwe kamers worden aangeboden zonder dat er aanvullende vraag wordt gecreëerd.

Bron: Horwath HTL

5.1.2 Planvoorraad

Het opstellen van volledige overzichten van alle locaties in de onderzoeksregio met een horeca- of hotelbestemming, waar de ontwikkeling van nieuwe hotelkamers volgens het bestemmingsplan mogelijk is, inclusief locaties waar nog geen enkel initiatief voor is genomen, is niet zinvol en ook niet efficiënt. In de visie van Horwath HTL moet bij het berekenen van de ruimtevraag alleen rekening worden gehouden met alle bestaande hotelkamers en alle nieuwe hotelkamers van hotels die al in aanbouw zijn en moet bij het confronteren van toekomstige aanbod met de berekende ruimtevraag rekening worden gehouden met een inschatting van mogelijke nieuwe hotelkamers voor alle bekende hotelontwikkelingsplannen op basis van de combinatie van toezeggingen van investeerders en exploitanten en planologische mogelijkheden.

De volgende tabel toont bekende plannen voor ontwikkelingen van nieuwe hotels of uitbreidingen van bestaande hotels in de regio Delft, Midden-Delfland, Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp, met wegingsfactoren om te kunnen berekenen hoeveel van de geplande kamers verwacht worden de komende jaren tot realisatie te zullen komen. Bij het vaststellen van de wegingsfactoren is rekening gehouden met eventuele toezeggingen van investeerders en exploitanten en planologische mogelijkheden. Uit de tabel blijkt dat naar verwachting de komende jaren 250 nieuwe hotelkamers aan het bestaande regionale aanbod zullen worden toegevoegd, exclusief de kamers van The Student Hotel Delft.

Tabel 10. Verwacht aantal nieuwe hotelkamers*

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

Bronnen: Gemeente Delft, Rapportage Hotelvisie gemeente Delft 2016-R-060/1028 1 mei 2017 – Van Spronsen & Partners horeca-advies, Directie Van der Valk Hotel Ridderkerk, ArsenaalDelft, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 06-07-2015, Enquête ingevuld door directie Hampshire Hotel & Spa Savarin, Nieuwsbericht Pijnacker-Nootdorp TV d.d. 16-08-2016, Behoeft en effecten hotelontwikkeling Spuikwartier Den Haag d.d. 01-12-2015 – Bureau Stedelijke Planning, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 25-02-2015, Website VVD Delft d.d. 21-02-2010, Brief eigenaar Hotel Leeuwenbrug aan de Gemeente Delft d.d. 26-01-2010, Twee studieontwerpen voor de invulling van de gasthuisplaats te Delft – Bewonersvereniging Grachtengebied Zuid, Adviesrapport Klankbordgroep Gasthuisplaats d.d. 06-09-2008, Nieuwsbericht Algemeen Dagblad d.d. 07-10-2015, Website Plaspoelpolder d.d. 10-09-2014, Website Plaspoelpolder d.d. 25-03-2014, Economische nieuwsbrief Gemeente Rijswijk 3 2013, Gemeente Delft, CAMPUS-park Delft TU Noord klimaatadaptatie & gebiedsontwikkeling mei 2010 – LUZ architecten, Interviews Hoscom, TU Delft, VNO/NCW West (2010), Website LAgroun Leisure & Arts Consulting (2010), Nieuwsbericht Radio TV West d.d. 18-09-2008, Nieuwsbericht TU Delta d.d. 08-01-2003

* Dit is exclusief het beoogde The Student Hotel Delft.

** Dit is het gemiddelde van de gepubliceerde bandbreedte van 50-120.

*** Omdat het aantal geplande kamers nog niet bekend is, is uitgegaan van het beschikbare oppervlakte van 1.000 m² in het bestemmingsplan en een benodigd bruto vloeroppervlak van circa 40 m² per kamer voor een hotel op drie- à viersterren niveau.

**** Dit is het gemiddelde van de gepubliceerde bandbreedte van 14-40.

***** Omdat het aantal geplande kamers niet bekend is, is uitgegaan van een aantal waarvan bekend is dat hotelketens dat als minimum beschouwen om een gezonde exploitatie te kunnen draaien.

5.1.3 Behoeft

In paragraaf 2.2.2 bleek dat het business plan voor The Student Hotel Delft uitgaat van in totaal 350 kamers, waarvan er gemiddeld 81 zullen worden aangeboden aan de doelgroep hotelgasten, er gemiddeld 73 zullen worden aangeboden aan de doelgroep short stay gasten en er gemiddeld 196 zullen worden aangeboden aan de primaire doelgroep studenten. In paragraaf 3.3 werd geconcludeerd dat het waarschijnlijk is dat nagenoeg alle 196 aan de doelgroep studenten aangeboden kamers tegen de voorgestelde huurprijzen bezet zullen zijn, waardoor deze 196 kamers ook echt niet beschikbaar zullen zijn voor kort hotelverblijf. In paragraaf 4.3 werd geconcludeerd dat het waarschijnlijk is dat nagenoeg alle 73 aan de doelgroep short stay gasten aangeboden kamers tegen de voorgestelde huurprijzen bezet zullen zijn, waardoor deze 73 kamers ook echt niet beschikbaar zullen zijn voor kort hotelverblijf. Deze twee conclusies ondersteunen het business plan voor The Student Hotel Delft in dat er gemiddeld 81 kamers voor kort hotelverblijf beschikbaar zullen zijn en zullen worden aangeboden aan de doelgroep hotelgasten.

Als het aantal van 250 verwachte nieuwe hotelkamers wordt geconfronteerd met de berekende ruimtevraag van 511 hotelkamers, blijkt dat er een ruimtevraag resteert van 261 hotelkamers. Als wordt gekeken naar de ondergrens van de bandbreedte voor de regionale ruimtevraag van circa 460 kamers, in de plaats van naar de berekende 511 kamers, bestaat de resterende ruimtevraag in de regionale hotelmarkt uit 210 kamers. Zowel het aantal van 261 hotelkamers als het aantal van 210 hotelkamers is beduidend groter dan de 81 voor kort hotelverblijf beschikbare kamers van het beoogde The Student Hotel Delft.

Bovendien is het mogelijk dat sommige van de andere geplande nieuwe hotels door middel van buitengewoon sterke ketenbinding en/of unieke concepten die bovendien goed aansluiten op het karakter en de mogelijkheden van de omgeving voor aanvullende vraag zullen zorgen, waardoor niet alle kamers van de betreffende nieuwe hotels beschikbaar zullen zijn voor het invullen van de ruimtevraag.

Al het voorgaande in overweging nemende kan worden geconcludeerd dat er vanuit een kwantitatief oogpunt behoefte is aan de hotelfunctie van The Student Hotel Delft.

5.2 Kwalitatieve behoefteanalyse

5.2.1 Afwegingen met betrekking tot locatie

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 tien 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

Als wordt gekeken naar de verschillende regiogemeenten, lijkt op basis van deze locatiekwaliteiten er over het algemeen in de gemeente Delft de grootste behoefte te zijn aan nieuwe hotelkamers. Binnen de regio zijn de meeste grotere én kleinere zakelijke en toeristische trekpleisters, waaronder accommodaties voor externe zakelijke en particuliere bijeenkomsten, geconcentreerd in de gemeente Delft en in beduidend mindere mate ook in de gemeente Rijswijk. De bereikbaarheid per auto lijkt voor de vier regiogemeenten min of meer gelijk te zijn, maar met betrekking tot bereikbaarheid per openbaar vervoer heeft Delft weer een streepje voor op de drie andere regiogemeenten.

Als wordt gekeken naar de verschillende wijken in Delft, lijkt op basis van de locatiekwaliteiten er over het algemeen in de wijk Binnenstad en in de wijk Wippolder inclusief Schieweg en Ruiven de grootste behoefte te zijn aan nieuwe hotelkamers. Beide wijken nemen sterke posities in met betrekking tot bereikbaarheid per openbaar vervoer en zakelijke en toeristische trekpleisters inclusief accommodaties voor externe bijeenkomsten. Van de twee wijken heeft de wijk Binnenstad op het gebied van bereikbaarheid per openbaar vervoer en toeristische attracties de sterkere positie en heeft de wijk Wippolder inclusief Schieweg en Ruiven de sterkere positie op het gebied van bereikbaarheid per auto en zakelijke trekpleisters.

Het beoogde The Student Hotel Delft heeft een locatie in de wijk Binnenstad en de gemeente Delft en voldoet aan alle zes de genoemde locatiekwaliteiten. Met een locatie naast het nieuwe stationsplein scoort het extra goed op het gebied van bereikbaarheid per openbaar vervoer.

5.2.2 Afwegingen met betrekking tot concept

Bij de keuze van een reiziger voor een hotel speelt steeds vaker ook de keten en het merk van het betreffende hotel een rol. Medio 2015 heeft wereldwijd onderzoek van Egencia Global Traveler Survey nog het belang van ketens en merken voor zakenreizigers aangetoond. Volgens dit onderzoek verblijft maar liefst 49% van de zakenreizigers altijd in een hotel van dezelfde hotelketen en hetzelfde hotelmerk en kiezen zakenreizigers ook voor een hotel van een hotelmerk als het betreffende hotel niet erg dichtbij hun gewenste locatie ligt¹⁷. Redenen hiervoor kunnen zijn grotere bekendheid van het hotel onder meer door een veelzijdig reserveringssysteem van de keten (websites, applicatie, call centre, intra-hotel boekingen), groter vertrouwen in en grotere vertrouwdheid met het product en de dienstverlening van het hotel door de grote ervaring van de keten, door eigen ervaring van reizigers met andere hotels van dezelfde keten en/of hetzelfde merk en door uniformiteitseisen voor bepaalde merken, deelname aan een loyaliteitsprogramma, gebruikmaken van combinatieaanbiedingen binnen partnerships en de aanwezigheid van corporate contracten. Daarom kan ketenbinding zorgen voor een sterkere concurrentiepositie van de betreffende hotels. Toevoeging van een sterk merk van een sterke keten kan een plaats zelfs aantrekkelijker maken en ervoor zorgen dat reizigers juist deze plaats kiezen voor hun hotelverblijf.

¹⁷ Bron: Nieuwsbericht Hospitality Management d.d. 29-07-2015
Notitie Behoeftanalyse hotelfunctie The Student Hotel Delft

Eind 2013 waren er in de Nederlandse hotelmarkt maar liefst 62 hotelketens met 72 merken actief en was de ketengraad 65%, beduidend meer dan twee jaar eerder. Als wordt gekeken naar het aantal hotels in de plaats van het aantal kamers bedroeg de ketengraad eind 2013 slechts 28%. Dit wil zeggen dat niet-ketengebonden hotels vooral kleine hotels betrof. Eind 2013 had de Nederlandse ketenhotelmarkt nog steeds een redelijk nationaal karakter. Zo had 58% van de ketens, 59% van de ketenhotels en 46% van de ketenhotelkamers een nationale herkomst. Bovendien had bijna de helft van de hotelketens in de top 10 van hotelketens in Nederland een nationale herkomst en had precies de helft van de hotelmerken in de top 10 van hotelmerken in Nederland een nationale herkomst. Wel kan worden opgemerkt dat nationale hotelketens meer concurrentie ondervinden van internationale ketens. In reactie op de behoefte van sommige reizigers aan uniciteit en persoonlijke dienstverlening hebben de grootste ketenhotels inmiddels vrijwel allemaal een 'boutique' of 'lifestyle' merk.¹⁸

De ketengraad in de concurrerende markt is 92%, hoger dan de ketengraad in de nationale hotelmarkt. Aangezien de concurrerende markt een aandeel heeft van 60% in de regionale markt, is het aannemelijk dat de ketengraad in de regionale markt ook groter is dan in de nationale markt. Wel werd vastgesteld dat het hier vooral om kleinere ketens gaat. Binnen de regionale markt lijkt voor nieuwe hotels binding aan een kleinere of grotere, nationale of internationale hotelketen bijna een voorwaarde voor succes te zijn en lijkt binding aan een grotere internationale hotelketen zelfs voordeel te kunnen bieden, zowel voor de betreffende nieuwe hotels als voor de gehele markt.

Veel nationale ketens hebben een voorkeur voor hotels met minimaal circa 80 kamers, veel internationale ketens hebben een voorkeur voor hotels met minimaal circa 120 kamers en veel internationale ketens hebben voor hun topmerken een voorkeur voor hotels met minimaal circa 200 kamers. De voornaamste reden hiervoor heeft te maken met het kunnen realiseren van schaalvoordelen en daardoor efficiëntie in de bedrijfsvoering.

In Nederland hebben de drie- en viersterren segmenten de grootste marktaandelen. In de meeste Nederlandse hotelbestemmingen bestaat hier ook de meeste vraag naar. Grootschalige vraag naar hotels op een vijfsterren niveau is er vrijwel alleen in gebieden met een grote internationale aantrekkingskracht zoals Amsterdam, Amsterdam Airport Schiphol, Den Haag en Rotterdam. Grootschalige vraag naar hotels op een nul-, één- of tweesterren niveau is er vooralsnog vooral in diezelfde gebieden met een grote internationale aantrekkingskracht en in internationale universiteitssteden zoals Delft, Eindhoven, Groningen, Maastricht en Utrecht. In de regionale hotelmarkt is het viersterren segment relatief sterk vertegenwoordigd, terwijl de nul-, één-, twee- en vijfsterren segmenten relatief kleine marktaandelen hebben.

Op basis van het voorgaande lijkt binnen de relevante regio met betrekking tot conceptuele kwaliteiten de grootste behoefte te bestaan aan hotels op een twee-, drie- of viersterren niveau met ketenbinding en minimaal circa 80 kamers.

¹⁸ Bronnen: De Opmars van hotelketens: Nederlands ketenhotelaanbod in kaart gebracht december 2013 – Horwath HTL, De Opmars van hotelketens: Nederlands ketenhotelaanbod in kaart gebracht december 2011 – Horwath HTL

Vestigingen van The Student Hotel hebben over het algemeen een driesterren niveau, met lagere prijzen, en daarmee goed tot zeer goed worden beoordeeld door gasten. The Student Hotel is een jonge, sterk groeiende en zichzelf verbeterende hotelketen is die ook al in het buitenland actief is en in de toekomst vooral daar zal verder groeien. Tot slot geldt dat het beoogde The Student Hotel Delft 350 kamers krijgt, en met gemiddeld per jaar 81 kamers actief zal zijn op de reguliere hotelmarkt. Daarmee voldoet het beoogde The Student Hotel Delft aan alle drie de genoemde locatiekwaliteiten. Met een sterk op studenten gericht, driesterren concept tegen lagere prijzen scoort het extra goed op het gebied van segmentatie.

5.2.3 Behoeft

Op basis van de hiervoor beschreven observaties kan worden geconcludeerd dat er ook vanuit een kwalitatief oogpunt behoefte is aan de hotelfunctie van The Student Hotel Delft.

BIJLAGEN

Bijlage 1

Verklaring IHE Delft Institute for Water Education

From: Arno Heins <a.heins@un-ihe.org>
Sent: Friday, April 21, 2017 4:59 pm
Subject: statement of support TSH Delft
To: Frank Uffen <frank@thestudenthotel.com>

Geachte heer MacGregor, Beste Charlie

Middels dit schrijven willen wij kenbaar maken dat wij de komst van de Delftse vestiging van The Student Hotel binnen IHE Delft verwelkomen.

Wij hebben de ontwikkelingen van the Students Hotel steeds gevolgd en zijn vanaf het begin een pleitbezorger voor vestiging in Delft.

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 Europeesche 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. Ons onderwijsaanbod verandert; we trekken uitsluitend 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 studenten kamer aanbod. 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. Wij vinden de aanvullende voorzieningen van The Student Hotel zoals het restaurant, de meeting rooms, de studieruimtes en de co-working plekken interessant omdat ze de levendigheid en het voorzieningenniveau in Delft vergroten.

We willen als instituut daarom benadrukken dat The Student Hotel een goede aanvulling op het huidige hotel - en studentenhuysvestingsaanbod in onze stad is.

Met vriendelijke groet,

Met vriendelijke groet, kind regards,

Arno Heins
Manager Central Services



IHE Delft Institute for Water Education

Westvest 7, 2611 AX Delft
PO Box 3015, 2601 DA Delft
The Netherlands

www.un-ihe.org

The Foundation is an independent entity not affiliated with UNESCO.
UNESCO is not responsible for the Foundation's actions and omissions.

Bijlage 2

Grotere, gespecialiseerde short stay accommodaties in Nederland

Grotere, gespecialiseerde short stay accommodaties in Nederland

Naam	Verblijfseenheden	Diensten en faciliteiten
Htel Serviced Apartments Amsterdam Amstelveen	250 appartementen in totaal Corneille: 45 m ² , 2 kamers, €99/nacht Karel Appel: 45 m ² , 2 kamers, €108/nacht Lucebert: 90 m ² , 2 kamers, €134/nacht volledig uitgeruste keuken, badkamer met bad, zitgedeelte, Hifi geluidsinstallatie, lichtverduisterende gordijnen, deurbel, camerasysteem, stofzuiger	gratis Wi-Fi, schoonmaakservice, wasservice, fietsverhuur, fitnesscentrum, zwembad, stoombad, sauna, board rooms, business lounge, afgesloten parkeerterrein
Element Amsterdam (geopend in 2016)	160 studio's en suites in totaal studio's: 29 m ² , 1 kamer, €119/nacht suites: 34-42 m ² , 2 kamers, €169/nacht volledig uitgeruste keuken, badkamer met regendouche, flexibele werkruimte	gratis Wi-Fi, gratis bellen naar vaste lijn in meer dan 18 landen, ontbijt in kamerprijs, receptie, 24/7 fitnesscentrum, 24/7 businessruimte
Hotel2Stay Amsterdam (geopend in 2016)	157 studio's in totaal City Double: 20 m ² , €95 City Twin: 24 m ² , €95 Orchid Studio: 24 m ² , €95 Amazon Superior: 30 m ² , €110 Sequoia Suite: 40 m ² , €125 Terrarium Deluxe: 40 m ² , €125 volledig uitgeruste keuken, keukentafel	Gratis Wi-Fi, fietsverhuur, 24/7 receptie, dakterrass, business center, vergaderzaal, fitnesscentrum, sauna, wasruimte
ZOKU Amsterdam (geopend in 2016)	133 studio's in totaal: 24 m ² volledig uitgeruste keuken, keukentafel, badkamer met douche, verwisselbare wanddecoratie, kantoomaterialen, afschermbaar en verhoogd slaapgedeelte	gratis Wi-Fi, gastvrijheidsteam, laat uitchecken, applicatie, schoonmaakservice, wasservice, kledingreparaties, fietsverhuur, verhuur kantoorapparatuur, verhuur vergaderapparatuur, secretariële ondersteuning, opslagruimte, wasruimte, bar, woonkamer, woonkeuken, daktuin, muziekhoek, game room, werkruimte, vergaderzalen, winkel, fitnessruimte, behandelkamer
Amsterdam ID Aparthotel (geopend in 2012)	94 studio's en appartementen in totaal volledig uitgeruste keuken, badkamer met douche, smart tv met internet, climate control Studio apartment: 25 m ² , 1 kamer Studio executive: 35 m ² , 1 kamer 1-bedroom: 40 m ² , 2 kamers 2-bedroom: 55 m ² , 3 kamers, 2 badkamers 3-bedroom: 73 m ² , 4 kamers, 2 badkamers 4-bedroom: 135 m ² , 5 kamers, 2 badkamers	gratis Wi-Fi, wekelijkse schoonmaak, stomerijservice, fietsverhuur, 24/7 receptie, opslagruimte, bar, verkoopautomaat, game room, fitnessruimte, sauna, wasruimte, beveiligd parkeren
TWENTY EIGHT Amsterdam (geopend in 2017)	56 studio's en appartementen in totaal volledig uitgeruste keuken, eettafel/werkplek, bank Studio Apartments: 29-34 m ² , 1 kamer Executive Studio Apartments: 38-45 m ² , 1 kamer Two Bedroom Apartments: 60-150 m ² , 3 kamers	gratis Wi-Fi, stomerijservice, roomservice, 24/7 receptie, bar/lounge, fitnessruimte, sauna, wasruimte, beveiligd parkeren

Naam	Verblijfseenheden	Diensten en faciliteiten
Htel Serviced Apartments Amsterdam Buitenveldert	45 appartementen in totaal Mondriaan: 60 m ² , 2 kamers, €169/nacht Vermeer: 90 m ² , 3 kamers, €160/nacht Van Gogh: 130 m ² , 3 kamers, €184/nacht Rembrandt: 150 m ² , 3 kamers, €160/nacht volledig uitgeruste keuken, badkamer met bad en douche, open haard, bergruimte, lichtverduisterende gordijnen, videophone, stofzuiger, wasmachine, droger	gratis Wi-Fi, wekelijkse schoonmaak, boodschappenservice, stomerijservice, ontbijtservice, shuttleservice, fietsverhuur, logies voor gasten, 360° skylounge, fitnesscentrum, sauna, board room
Yays Concierged Boutique Apartments: Oostenburgergracht Amsterdam (geopend in 2015)	43 appartementen in totaal studio: 20 m ² , 1 kamer duplex studio: 20 m ² , 1 kamer duplex studio familie: 35 m ² , 1 kamer familie suite: 40 m ² , 1 kamer duplex suite: 45 m ² , 2 kamers toren suite: 20 m ² , 1 kamer volledig ingerichte keuken	WiFi, koffie en thee in kamerprijs, schoonmaakservice, linnenservice, boodschappenservice, conciërgeservice, luchthaventransfer, fietsverhuur, receptie, opslagruimte, verkoopautomaat, wasmachine
Yays Zoutkeetsgracht Amsterdam (geopend in 2015)	32 appartementen in totaal Woonboot: 40 m ² Basis: 32 m ² , 2 kamers Budget: 33 m ² , 2 kamers Standaard: 33 m ² , 2 kamers Deluxe: 33 m ² , 2 kamers Deluxe uitzicht: 48 m ² , 2 kamers Comfort: 31 m ² , 2 kamers Comfort Uitzicht: 48 m ² , 2 kamers Deluxe: 75 m ² , 3 kamers volledig ingerichte keuken	WiFi, koffie en thee in kamerprijs, schoonmaakservice, linnenservice, boodschappenservice, conciërgeservice, luchthaventransfer, fietsverhuur, receptie, verkoopautomaat, opslagruimte, wasmachine
YAYS Concierged Boutique Apartments: Bickersgracht Amsterdam (geopend in 2014)	26 appartementen in totaal 1-slaapkamer: 45 m ² , 2 kamers 2-slaapkamer: 60 m ² , 3 kamers 2-slaapkamer terras: 60 m ² , 3 kamers deluxe 2-slaapkamer: 65 m ² , 3 kamers deluxe 2-slaapkamer: 65 m ² , 3 kamers deluxe 2-slaapkamer familie: 70 m ² , 3 kamers volledig ingerichte keuken	WiFi, koffie en thee in kamerprijs, schoonmaakservice, linnenservice, boodschappenservice, conciërgeservice, -luchthaventransfer, fietsverhuur, receptie, verkoopautomaat, opslagruimte, wasmachine
Erik Vökel Amsterdam Suites (geopend in 2016)	26 suites en appartementen in totaal 1-bedroom: 40 m ² , 2 kamers 1-bedroom river view: 45 m ² , 2 kamers, terras 2-bedroom: 55 m ² , 3 kamers 2-bedroom river view: 55 m ² , 3 kamers 3-bedroom: 75 m ² , 4 kamers, 2 badkamers Volledig ingerichte keuken, schoonmaakkit, airconditioning	WiFi, lokale telefoongesprekken en ontbijtkit in de kamerprijs, dagelijkse schoonmaakservice, 24/7 check-in, 24/7 receptie, opslagruimte

Naam	Verblijfseenheden	Diensten en faciliteiten
Novotel Suites Den Haag City Centre (geopend in 2014)	118 suites in totaal: 30 m ² , 1 kamer kitchenette met koelkast, magnetron, waterkoker en gratis mineraalwater, badkamer met bad, regendouche, haardroger en radio, bureau, airconditioning	WiFi, ontbijt, ochtendkrant, koffie, thee, taart, fitness en stoelmassage in kamerprijs, receptie, living, bar, restaurant, F&B kiosk, fitnesscentrum
B-aparthotel Kennedy in Den Haag (geopend in 2016)	60 suites en appartementen in totaal studio's: 30-38 m ² , kitchenette 1-slaapkamer: 39 - 55 m ² , keuken airconditioning	gratis WiFi, dagelijks ontbijtbuffet, dagelijkse schoonmaak, fietsverhuur, receptie, verkoopautomaat, opslagruimte, wasruimte, fitnesscentrum
Urban Residences Rotterdam (minimaal verblijf van twee nachten)	78 studio's en appartementen in totaal (54 studio's en 24 appartementen) studio's: 55m ² , 1 kamer corner studio's: 70 m ² , 1 kamer suites: 82m ² , 1 kamer apartments: 100 m ² , 3 kamers large apartment: 120 m ² , 3 kamers urban penthouses: 100 m ² , 3 kamers large urban penthouses: 120 m ² , 3 kamers volledig ingerichte open designkeuken, bergruimte, elektrisch verstelbare boxspring bedden, vitrage en verduisteringsgordijnen, tv met USB-aansluiting, video-intercom, wasmachine, droger, balkon	WiFi, schoonmaakservice, linnenservice, inpandige privéparkeerplaats, openbare ruimte met huishoudelijke apparaten (stofzuiger, strijkbout en strijkplank)
Victoriapark Lighting in Eindhoven (geopend in 2016)	616 lofts en penthouses in totaal (567 lofts en 49 penthouses) 27 verschillende soorten lofts en penthouses, variërend in oppervlakte van 30 m ² tot 84 m ² , maandprijzen vanaf €764 all-in (exclusief linnen) 4 meter hoge plafonds, volledig ingerichte keuken, CCTV beveiliging	gratis internet (deels WiFi), linnenservice, wasruimte, fietsparkeerkelder, supermarkt

Bronnen: Websites betreffende accommodaties

Bijlage 3

Bekende ontwikkelingsplannen voor short stay in Nederland

Bekende ontwikkelingsplannen voor short stay in Nederland

Naam	Omschrijving
Yays Zeeburg in Amsterdam	Het Kopgebouw aan de Cruquiusweg in stadsdeel Zeeburg in Amsterdam wordt herontwikkeld. In 3 van de 4 torens komt een viersterren Novum Hotel met 245 kamers. In de 4 ^{de} toren komen 85 serviced apartments, variërend van studio tot ruime tweekamer appartementen, voor verblijf van maximaal 3 maanden. Hiervoor is eind 2015 een overeenkomst gesloten met de Short Stay Group, de eigenaar van het jonge, Nederlandse short stay merk Yays. De bouw is al begonnen en zal naar verwachting maximaal circa drie jaar duren. ¹⁹
Residence Inn by Marriott Amsterdam	Op de kop van de Danzigerkade in de Houthavens van Amsterdam wordt een Residence Inn by Marriott met 60 suites gerealiseerd. Het is een short stay merk dat zich richt op gasten die langer in de stad verblijven. De suites zijn er uitgerust met een volwaardige keuken met kookplaat, magnetron, ijskast en een vaatwasmachine. Daarnaast zijn er sociale ruimtes die gasten de kans biedt om buiten hun kamer te ontspannen. Het in aanbouw zijnde Residence Inn by Marriott Amsterdam wordt in samenwerking gerealiseerd door ontwikkelaar Heren2, exploitant Cycas Hospitality en franchiseverlener Marriott International. Naar verwachting is de opening in het najaar van 2017. ²⁰
Amsterdam ID Aparthotel	Er wordt sinds 2016 gewerkt aan plannen voor een uitbreiding van het Amsterdam ID Aparthotel met 31 extra appartementen naar een totaal van 125 appartementen en werk- en vergaderfaciliteiten.
B-aparthotel Amsterdam	De opening van een tweede vestiging van B-aparthotels in Nederland, dit keer in Amsterdam, wordt verwacht in 2017. ²¹
Short stay hotel Overhoeks Amsterdam	Langs het IJ in Amsterdam komen twee iconische gebouwen. In het eerste gebouw komt Maritim Amsterdam: het vlaggenschip congreshotel van de Duitse hotelketen Maritim Group. In het 2 ^{de} gebouw komt een woontoren met 235 appartementen van diverse afmetingen inclusief penthouses, ruime familieappartementen, startersappartementen en circa 100 serviced apartments. Verdere informatie over de serviced apartments is niet bekend. ²²
Short stay hotel Toren van Oud in Den Haag	Euraco BV heeft de Toren van Oud, gelegen tussen het World Forum en het nieuwe hoofdkantoor van Europol, gekocht. De projectontwikkelaar plant een grootschalige renovatie van het langjarig leegstaande gebouw dat ten tijde van oplevering in 1969 de eerste wolkenkrabber van Den Haag was. Volgens plan komen er 34 hotelappartementen van circa 50 m ² , die zullen worden verhuurd voor enkele dagen, weken of maanden, met een nadruk op extended stay. Realisatie van deze 34 hotelappartementen past binnen het bestemmingsplan. In november 2016 is de omgevingsvergunning verstrekt. ²³
Adagio Den Haag	Hotelketen Accor heeft interesse geuit in de ontwikkeling van een short stay accommodatie onder het eigen merk Adagio in het Wijnhavenkwartier van Den Haag. ²⁴
Premier Suites Plus Rotterdam	PREM Group opent in juli 2017 een short stay accommodatie onder het eigen merk Premier Suites Plus tegenover NS Station Rotterdam Centraal met 104 suites, een vergaderruimte, een fitnessruimte en een bar. ²⁵
Short stay hotel hoofdkantoor Douwe Egberts in Utrecht	Medio 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht goedkeuring gegeven om het voormalige hoofdkantoor van Douwe Egberts om te bouwen tot short stay hotel met restaurant, zalencentrum en kantoorruimte. De gemeenteraad moest ook nog instemmen. In één van de plannen worden 73 appartementen genoemd. Recente informatie is niet beschikbaar. ²⁶
Short stay hotel Cinema Palace Maastricht	In maart 2016 heeft de Gemeente Maastricht met de initiatiefnemer overeenstemming bereikt over een gewijzigd bouwprogramma voor het voormalige Cinema Palace gebouw in Maastricht. Het huidige plan omvat 72 hotelkamers en 42 hotelappartementen voor long stay. Ook moet er een parkeergarage komen met 110 plaatsen. In de overeenkomst is een stappenplan opgenomen met afspraken over onteigening, haalbaarheidsonderzoek hotel, overleg met welstandscommissie, aanpassing bestemmingsplan en vergunningen. Daarvoor stond ongeveer een jaar gepland. Op het moment van schrijven is het stappenplan nog niet afgerond. ²⁷

Diverse bronnen

¹⁹ Bron: Nieuwsbericht Misset Horeca d.d. 09-06-2016

²⁰ Bron: Nieuwsbericht Misset horeca d.d. 09-06-2016

²¹ Bronnen: Gemeente Den Haag, Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV, Website B-Aparthotels, Website Pleijsier Bouw, Website Wijkoverleg Zorgvliet Den Haag, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 05-01-2015, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 28-11-2013

²² Bron: Website congreshotel-overhoeks.nl d.d. 02-09-2016

²³ Bronnen: Gemeente Den Haag, Euraco BV, Persbericht Nera Vastgoed d.d. 18-11-2016, Nieuwsbericht Omroep West d.d. 23-05-2015

²⁴ Bronnen: Accor

²⁵ Bron: Website Premier Suites Plus Rotterdam

²⁶ Bron: Nieuwsbericht Hospitality Management d.d. 15-06-2015, Website Van Beek Beleggingen d.d. 25-01-2015

²⁷ Bron: Nieuwsbericht 1Limburg d.d. 22-03-2016

Bijlage 4

Regionaal hotelaanbod

Handelsnaam	Adres		Sterren NHC	Kamers	Beoordeling nov 2015	
Hampshire Hotel & Spa Savarin	Laan van Hoornwijck 29	2289 DG RIJSWIJK ZH	5	35	8,3	133
Best Western Plus Grand Winston	Generaal Eisenhowerplein 1	2288 AE RIJSWIJK ZH	4	252	8,2	616
Bastion Hotel Den Haag Rijswijk	Polakweg 12	2288 GG RIJSWIJK ZH	3	142	7,3	539
Hotel Villa Margaretha	Geestbrugweg 18	2281 CL RIJSWIJK ZH	2	12	8,6	240
Short Stay Oud-Rijswijk	Willemstraat 40	2282 CC RIJSWIJK	0	6	8,9	102
Totaal Rijswijk: 5 hotels				447		
WestCord Hotel Delft	Olof Palmestraat 2	2616 LM DELFT	4	140	8,6	418
Hampshire Hotel - Delft Centre	Koepoortplaats 3	2612 RR DELFT	4	92	8,4	515
Shanghai Hotel Holland	Kleveringweg 11	2616 LZ DELFT	4	73	7,6	683
Best Western Museumhotels Delft	Phoenixstraat 50 A	2611 AM DELFT	4	66	8,2	569
Hotel Royal Bridges	Koornmarkt 55-65	2611 EC DELFT	4	30	8,6	1271
Campanile Hotel & Restaurant Delft	Kleveringweg 53	2616 LZ DELFT	3	95	7,5	801
Hotel Coen Delft	Coenderstraat 47	2613 SN DELFT	3	40	7,6	245
Hotel Leeuwenbrug	Koornmarkt 16 -18	2611 EE DELFT	3	36	8,7	1296
Hotel Johannes Vermeer Delft	Molslaan 20	2611 RM DELFT	3	30	8,3	385
Hotel De Plataan Delft Centrum	Doelenplein 10	2611 BP DELFT	3	29	8,5	378
Hotel de Koophandel	Beestenmarkt 30	2611 GC DELFT	3	25	8,7	297
Hotel de Emauspoot	Vrouwenregt 9 -11	2611 KK DELFT	3	24	9,1	589
Hotel Grand Canal Station Delft	Breestraat 1	2611 CB DELFT	3	20	8,1	712
Hotel Bridges House Delft	Oude Delft 74	2611 CD DELFT	3	11	8,9	796
Hostel Delft	Voldersgracht 17	2611 EV DELFT	0	6	9	199
Bed and Breakfast Swaenenryck	Verwersdijk 132 A	2611 NL DELFT	0	3	9,4	163
Bed & Breakfast Soul Inn	Willemstraat 55	2613 DS DELFT	0	13	8,6	278
De Bieslandse Heerlijkheid	Klein Delfgauw 61	2616 LC DELFT	0	6	9,2	99
Totaal Delft: 19 hotels				739		
Hotel Den Haag Nootdorp	Gildeweg 1	2632 BD NOOTDORP	4	142	8,7	498
Buitengoed De Uylenburg	Noordeindseweg 70	2645 BC DELFGAUW	0	13	7,9	62
Totaal Pijnacker-Nootdorp: 2 hotels				155		
Bed & Breakfast Rechthuis van Zouteveen	Vlaardingsekade 57	2636 BD SCHIPLUIDEN	0	3	9,3	72
Bed & Breakfast Maasland	Koningin Julianaweg 26 a	3155 XD MAASLAND	0	5	9,2	79
Totaal Midden-Delfland: 2 hotels				8		

Bijlage 5

Kernresultaten regionale hotelmarkt

Kernresultaten regionale hotelmarkt

	Regionaal per jaar*					Regionaal gemiddelde vergeleken		
	2011	2012	2013	2014	2015	regionaal*	provinciaal**	nationaal***
RevPAR****	52	55	56	59	55	55	57	49
ARR	84	87	86	88	83	86	89	79
%	62	63	65	67	67	65	65	62

Bronnen: HOSTA database – Horwath HTL, Conceptrapportage Hotelvisie gemeente Delft 2016-R-060/1026 22 maart 2017 – Van Spronsen & Partners horeca-advies

* Dit betreft hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau in de gemeenten Delft, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk.

** Dit betreft hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau in de provincie Zuid-Holland.

*** Dit betreft hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau in Nederland, exclusief de regio Amsterdam & Schiphol.

**** Vanwege afronding kan getal voor RevPAR afwijken van vermenigvuldiging van ARR met %.

RevPAR = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR in €

ARR = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

Bijlage 6

Verwachte groei overnachtingen regionale hotelmarkt

Verwachte groei overnachtingen regionale hotelmarkt

	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	Gemiddeld
ZI	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	0,0%	2,0%	4,0%	4,0%	4,0%	3,4%
ZG	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	0,0%	1,8%	3,5%	3,5%	3,5%	3,0%
TI	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	0,0%	0,5%	1,0%	1,0%	1,0%	0,9%
TG	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	0,0%	0,5%	1,0%	1,0%	1,0%	0,9%
Gemiddeld*	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	0,0%	1,5%	2,9%	2,9%	2,9%	2,5%

Bron: Horwath HTL

ZI = individueel zakelijke segment

ZG = zakelijke groepssegment

TI = individueel toeristische segment

TG = toeristische groepssegment

* Dit betreft gewogen gemiddeldes uitgaande van afgeronde marktaandelen van 55% voor het individueel zakelijke segment, 10% voor het zakelijke groepssegment, 30% voor het individueel toeristische segment en 5% voor het toeristische groepssegment, zoals vastgesteld voor de regionale hotelmarkt in een vraaganalyse

Basis: analyses van de infrastructuur en het zakelijke en toeristische klimaat in de relevante onderzoeksregio, zowel in de huidige situatie als met betrekking tot de toekomst

Geïdentificeerde relevante ontwikkelingen zijn onder meer Spoorzone Delft, de ambitie tot verdubbeling van de kenniseconomie in 2030, extra financiering voor en daarmee ondersteuning van Delft Marketing, vergroting van de spoorcapaciteit tussen Den Haag en Rotterdam, aanleg van de Rotterdamsebaan, aanpassing van de N211, toenemende aantrekkingskracht van Rotterdam The Hague Airport, de doorontwikkeling van Zuid-Holland tot één van de meest innovatieve regio's van Europa, de nieuwe huisvesting van de European Patent Office en natuurversterking in Zuid-Holland

Bijlage 7

Kwantitatieve ruimtevraaganalyse regionale hotelmarkt

	Groei vraag %	Toekomstige vraag in 3/4/5* kamernachten	Benodigd 3/4/5* aanbod in kamernachten bij 64%	Beschikbaar 3/4/5* aanbod in kamernachten	Ruimte vraag in 3/4/5* kamernachten	Ruimte vraag in 3/4/5* kamers	Ruimte vraag in kamers
2016		323.756					
2017	0,029	333.145	520.539	467.930	52.609	144	151
2018	0,029	342.806	535.635	467.930	67.705	185	195
2019	0,029	352.748	551.168	467.930	83.238	228	239
2020	0,029	362.977	567.152	469.212	97.940	268	281
2021	0,029	373.504	583.600	467.930	115.670	317	333
2022	0	373.504	583.600	467.930	115.670	317	333
2023	0,015	379.106	592.354	467.930	124.424	341	358
2024	0,029	390.100	609.532	469.212	140.320	383	403
2025	0,029	401.413	627.208	467.930	159.278	436	458
2026	0,029	413.054	645.397	467.930	177.467	486	511



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Van Hengellaan 2
1217AS Hilversum
The Netherlands
Tel. +31 (0)35-7732605
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl