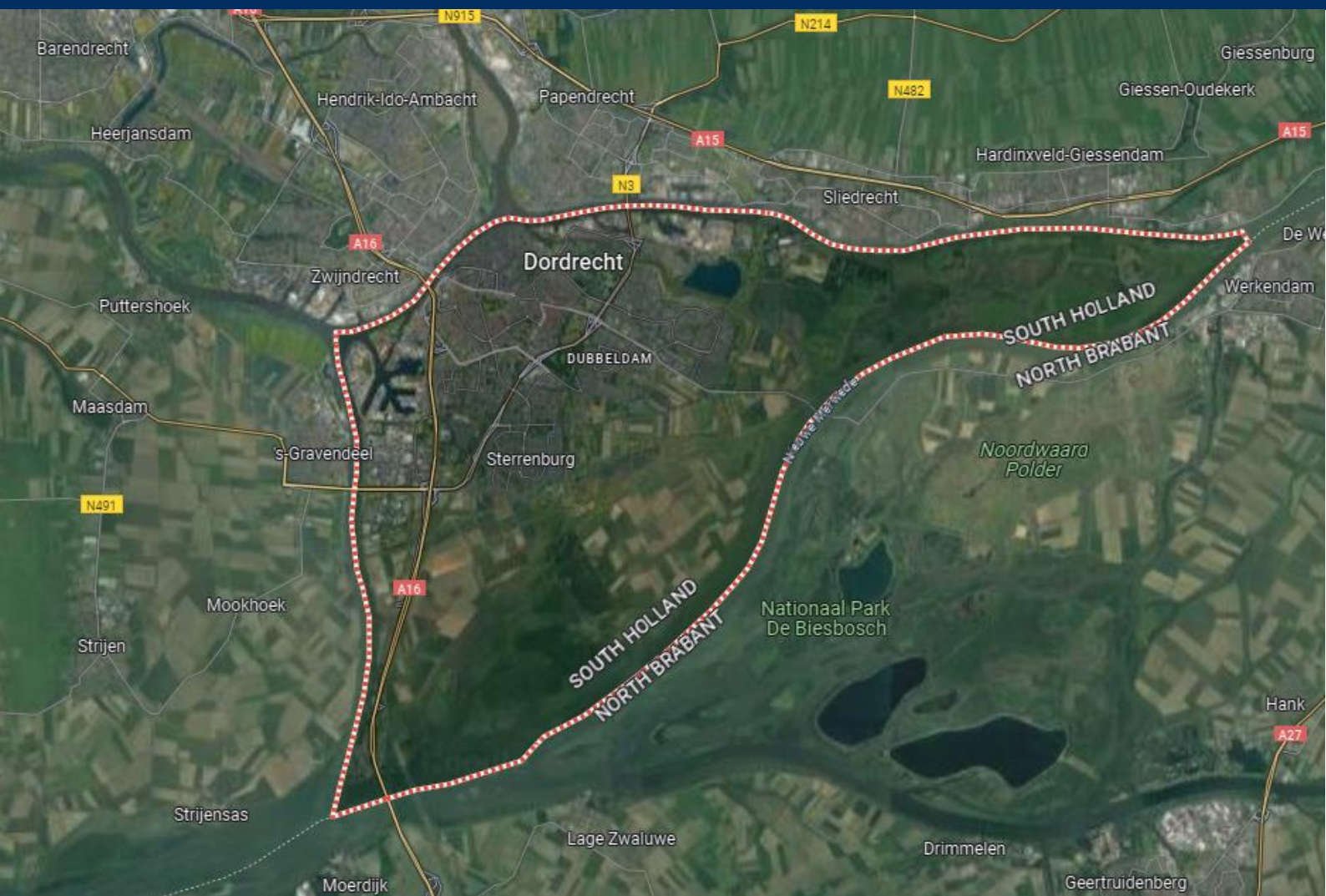




Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

**Update
Behoefteteonderzoek
Hotelmarkt Dordrecht**

24 JANUARI 2024

**Update behoefteonderzoek
Hotelmarkt Dordrecht**



Hilversum, 24 januari 2024
Drs. E.G. Hoogendoorn
M.C. van Bruggen

Gemeente Dordrecht

T.a.v. de heer Hilbert de Jong
Postbus 8
3300 AA Dordrecht
Per e-mail: hj.de.jong@dordrecht.nl

Hilversum, 24 januari 2024

Geachte heer De Jong,

Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden aangaande het behoefteonderzoek voor de hotelmarkt Dordrecht. Deze studie is uitgevoerd in overeenstemming met ons voorstel d.d. 20 september 2023 en uw opdrachtbevestiging d.d. 2 oktober 2023.

Alhoewel de in het rapport opgenomen schattingen met zorg zijn opgesteld op basis van ons onderzoek en de informatie welke op het moment van de studie aan ons ter beschikking werd gesteld, kunnen wij geen garanties geven voor de realisatie ervan. Geen rekening is gehouden met de gevolgen van mogelijke verstoringen voortkomende uit wijzigingen in het politieke of economische beleid in Nederland, de rest van Europa of elders. Zoals gebruikelijk met betrekking tot marktonderzoek dienen onze conclusies te worden beschouwd als geldig voor een beperkte tijdsperiode en dienen ze te worden onderworpen aan regelmatige herziening.

Dit rapport is opgesteld ten behoeve van de voorlichting van de gemeente Dordrecht. Het is niet toegestaan dat deze rapportage wordt gepubliceerd, overgenomen of geciteerd, noch gedeeltelijk noch in zijn geheel, anders dan door de gemeente Dordrecht, zonder onze voorafgaande goedkeuring, welke redelijkerwijs niet zal worden onthouden.

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

Hoogachtend,
HORWATH HTL



Drs. Ewout G. Hoogendoorn

Inhoudsopgave

1	ACHTERGROND, DOEL EN METHODE VAN AANPAK.....	5
1.1	ACHTERGROND	5
1.2	METHODE VAN AANPAK.....	5
2	LOCATIE- EN OMGEVINGSANALYSE	7
2.1	HET ONDERZOEKSKADER	7
2.2	BEREIKBAARHEID	7
2.3	DEMOGRAFIE EN WERKGELEGENHEID	9
2.4	ECONOMISCHE GROEI.....	10
2.5	IMPACT COVID-19 OP NATIONALE ECONOMIE	11
2.6	AGENDA DORDRECHT 2030.....	12
2.7	TOERISME	12
3	AANBODANALYSE.....	15
3.1	ONTWIKKELING EN OVERZICHT HOTELAANBOD	15
3.2	AANBOD IN DE OVERIGE DRECHTSTEDEN	16
3.3	AANBOD PARTICULIERE VERHUUR	17
3.4	SPREIDING EN DICHTHEID	19
3.5	TOEKOMSTIG HOTELAANBOD	20
4	VRAAGANALYSE	22
4.1	OVERNACHTINGEN	22
4.2	HOTELRESULTATEN IN NEDERLAND	24
4.3	HOTELRESULTATEN IN ZUID-HOLLAND	25
4.4	HOTELRESULTATEN IN DE GEMEENTE DORDRECHT.....	26
4.5	VRAAG NAAR PARTICULIERE VERHUUR	26
4.6	MARKTSEGMENTATIE DORDRECHT.....	27
4.7	IMPACT COVID-19 OP HOTELS.....	28
4.8	VERWACHTE TOEKOMSTIGE VRAAG NAAR HOTELS	29
5	KWANTITATIEVE BEHOEFTEANALYSE.....	31
5.1	UITGANGSPUNTEN.....	31
5.2	MARKTRUIMTEBEPALING	31
5.3	CONFRONTATIE MARKTRUIMTE	33
6	KWALITATIEVE BEHOEFTEANALYSE	35
6.1	AFWEGINGEN MET BETREKKING TOT LOCATIE	35
6.2	BELANGRIJKSTE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	35
6.2.1	<i>Internationale hotelrends.....</i>	<i>35</i>
6.2.2	<i>Trends hotelindustrie</i>	<i>37</i>
6.2.3	<i>Trends in hotel design.....</i>	<i>38</i>
6.3	BEHOEFTE	38
7	CONCEPTANALYSE HOTEL MAASTERRAS	41
7.1	ACHTERGROND	41
7.2	ONTWIKKELING MAASTERRAS	41
7.3	LIGGING GROTERE HOTELS IN DORDRECHT	41
7.4	MOGELIJKE OMVANG HOTEL OP DE LOCATIE MAASTERRAS.....	42
7.5	WELKE LOCATIE OP HET MAASTERRAS?	42
7.6	GLOBAAL PROGRAMMA VAN EISEN HOTELONTWIKKELING MAASTERRAS.....	43
8	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	44
8.1	CONCLUSIES MARKTANALYSE	44
8.2	AANBEVELINGEN HOTELMARKT DORDRECHT	45
8.3	AANBEVELINGEN LOCATIE MAASTERRAS	47

1 Achtergrond, doel en methode van aanpak

Dit hoofdstuk is bedoeld om inzicht te geven in de achtergrond en het doel van het onderzoek. Daarnaast zijn de wijze waarop het onderzoek is verricht en de wijze waarop de rapportage is opgebouwd toegelicht.

1.1 Achtergrond

De hotelmarkt in Dordrecht is de laatste 10-15 jaar goed ontwikkeld. Het Van der Valk Hotel Dordrecht draait sinds de opening zeer goed, en breidt inmiddels uit. Ook kleinere hotels zoals Villa Augustus presteren goed. Mede dankzij de nieuwe hotels, maar ook door de inzet van Dordrecht Marketing & Partners is het aantal bezoekers aan Dordrecht (pre-Corona) toegenomen tot 2 miljoen bezoekers per jaar. Nu de hotelmarkt grotendeels lijkt te zijn hersteld van de coronacrisis is het tijd om te kijken naar de verdere mogelijkheden.

Een potentiële hotelontwikkeling is mogelijk op de locatie Maasterras, het gebied tussen het spoor, de A16 en de Oude Maas, aan de zuidwestkant van het centrum van Dordrecht. Het Maasterras, onderdeel van de Stadsas Dordt, wordt een compleet nieuwe, groene en duurzame woonwijk met 2.000 tot 4.000 nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen. Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling zullen het huidige Fair Play Casino Dordrecht en Event Center Dordrecht, nu gevestigd aan de Laan der Verenigde Naties 50-52, naar verwachting verhuizen naar een nieuwe locatie. Overwogen wordt om hier ook een hotel bij mogelijk te maken. Vraag hierbij is of er marktruimte is voor een grootschalig hotel op deze locatie, en zo ja, hoe een optimaal realisatietraject kan worden bewerkstelligd.

Horwath HTL heeft in 2019 een behoefteonderzoek uitgevoerd naar de hotelmarkt in Dordrecht. In het kader van de beschreven ontwikkelingen wil de gemeente Dordrecht een nieuw onderzoeks- en adviestraject starten, bestaande uit:

1. Beknopte Update Behoeftesonderzoek Hotelmarkt Dordrecht
2. Marktruimtebepaling voor grootschalig hotel Maasterras
3. Advisering hotelrealisatie Maasterras

De gemeente Dordrecht heeft Horwath HTL opdracht verstrekt voor dit onderzoeks- en adviestraject. Dit rapport heeft betrekking op stap 1 en 2 van het bovengenoemde traject. Bij positieve uitkomst van het onderzoek zal een voorstel worden uitgebracht voor stap 3.

1.2 Methode van aanpak

Het behoefteonderzoek van de hotelmarkt in Dordrecht bestaat uit de volgende onderdelen:

Update Locatie- en omgevingsanalyse
Update Aanbodanalyse
Update Vraaganalyse
Update Kwantitatieve en kwalitatieve behoefteanalyses
Conceptanalyse hotel Maasterras
Conclusie en aanbevelingen

Hieronder zijn de stappen van het behoefteonderzoek nader toegelicht.

a – Update Locatie- en omgevingsanalyse

In de locatie- en omgevingsanalyse wordt een beknopte update gegeven van de analyse van de infrastructuur en de demografische, economische en toeristische kenmerken van Dordrecht en de

regio. Specifieke aandacht wordt besteed aan relevante trends en ontwikkelingen die van belang kunnen zijn voor nieuwe hotelontwikkelingen.

b – Update Aanbodanalyse hotels

De aanbodanalyse bevat een update van de inventarisatie van het aanbod in Dordrecht en de omliggende regio op het gebied van hotels. Hierbij wordt het huidige aanbod geüpdatet aan de hand van hoteluitbreidingen en/of sluitingen. Tevens is de huidige stand van zaken ten aanzien van het verwachte toekomstige aanbod in kaart gebracht, voor zowel Dordrecht als de omliggende gemeenten.

c – Update Vraaganalyse hotels

De update van de vraaganalyse bestaat uit een analyse van de huidige vraag en verwachtingen ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van de vraag in Dordrecht. Specifieke aandacht is voor de impact van de coronacrisis alsmede het verloop van het herstel.

d – Update Kwantitatieve en kwalitatieve behoefteanalyses

In de update van de kwantitatieve behoefteanalyse zal voor de periode van de komende tien jaar het huidige en verwachte toekomstige aanbod in aantallen worden geconfronteerd met de huidige en verwachte toekomstige vraag in aantallen, waardoor een geüpdatet beeld wordt gegeven van de behoefte aan nieuw hotelaanbod in Dordrecht.

In dit hoofdstuk is tevens een update van de kwalitatieve behoefteanalyse gegeven, waarin is onderzocht waar in de markt van Dordrecht de grootste behoefte aan lijkt te zijn en wat de aansluiting zou kunnen zijn van conceptuele kwaliteiten op de markt in Dordrecht.

g – Conceptanalyse hotel Maasterras

De kwaliteit en de concrete invulling van de concepten zijn van groot belang voor de uiteindelijke mogelijkheden van de hotelfaciliteiten op de markt. Op basis van de resultaten uit voorgaande onderdelen van het onderzoek en de specifieke kwaliteiten van Dordrecht, is een nadere analyse gemaakt van een mogelijk totaalconcept voor een hotel op de locatie Maasterras. Hierbij zal onder meer worden ingegaan op aantallen en typen hotelkamers, congresvoorzieningen, Food & Beverage voorzieningen en overige faciliteiten, alsmede de mogelijke marktpositionering.

h – Conclusie en aanbevelingen

De bevindingen van de voorgaande analyses zijn vertaald naar een conclusie en aanbevelingen ten aanzien van de marktruimte voor en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan nieuwe hotelkamers in Dordrecht in het algemeen en op de locatie Maasterras in het bijzonder.

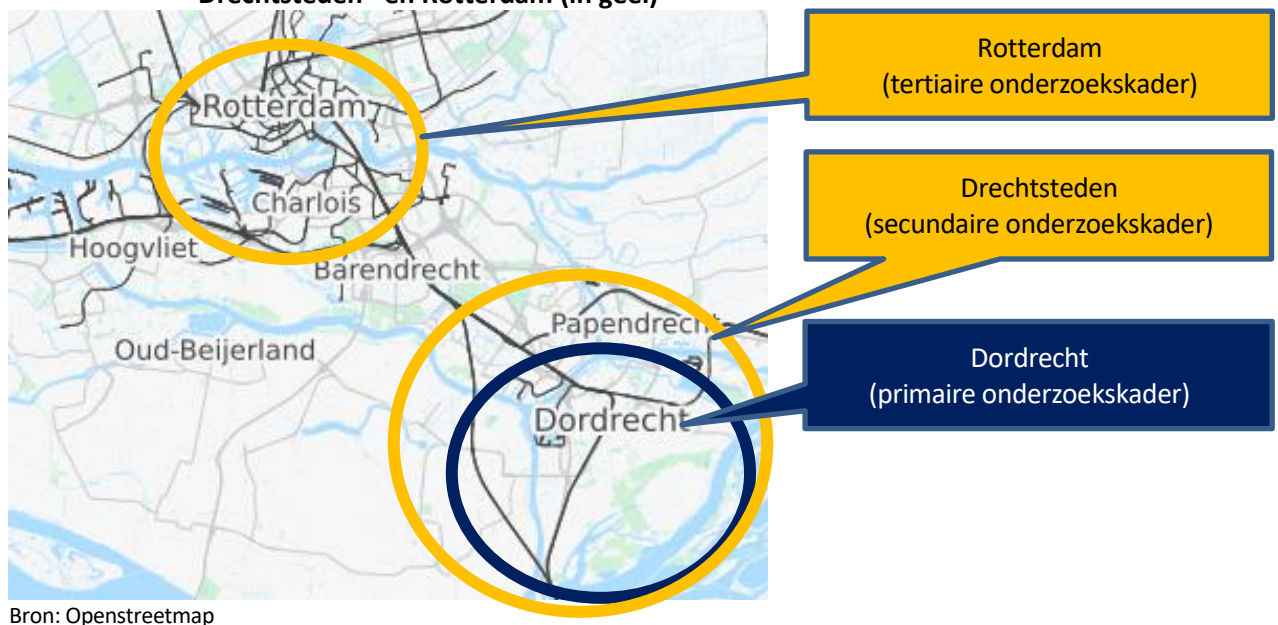
2 Locatie- en omgevingsanalyse

In dit hoofdstuk wordt een beknopte update gegeven van de analyse van de infrastructuur en de demografische, economische en toeristische kenmerken van Dordrecht en de regio. Specifieke aandacht wordt besteed aan relevante trends en ontwikkelingen die van belang kunnen zijn voor nieuwe hotelontwikkelingen.

2.1 Het onderzoekskader

Dit onderzoek heeft betrekking op de hotelmarkt van de gemeente Dordrecht. Omdat een hotel een intergemeentelijke functie heeft, is er ook gekeken naar de hotels in de overige Drechtsteden¹ en in Rotterdam, maar wel vanuit de wetenschap dat de gemeente Dordrecht daar geen zeggenschap over heeft. Tot de hotelmarkt behoren hotels, hostels, pensions en professionele B&B's, short stay accommodaties (ook wel 'serviced apartments' genoemd).

Figuur 1. Onderzoekskader: de gemeente Dordrecht (blauw) en in mindere mate de Drechtsteden* en Rotterdam (in geel)



2.2 Bereikbaarheid

Dordrecht is vanuit een (internationaal) toeristisch oogpunt voldoende bereikbaar. Dordrecht ligt aan de A16 tussen Breda en Rotterdam en is ook vanaf de A15 via de N3 bereikbaar. Dordrecht heeft een gunstige ligging ten opzichte van grote toeristische trekkers als Rotterdam, Kinderdijk en de Biesbosch, en biedt goede verbindingen per auto (A15 en A16), openbaar vervoer (trein en bus) en de Waterbus.

¹ Tot de Drechtsteden behoren de gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht

Figuur 2. Bereikbaarheid Dordrecht



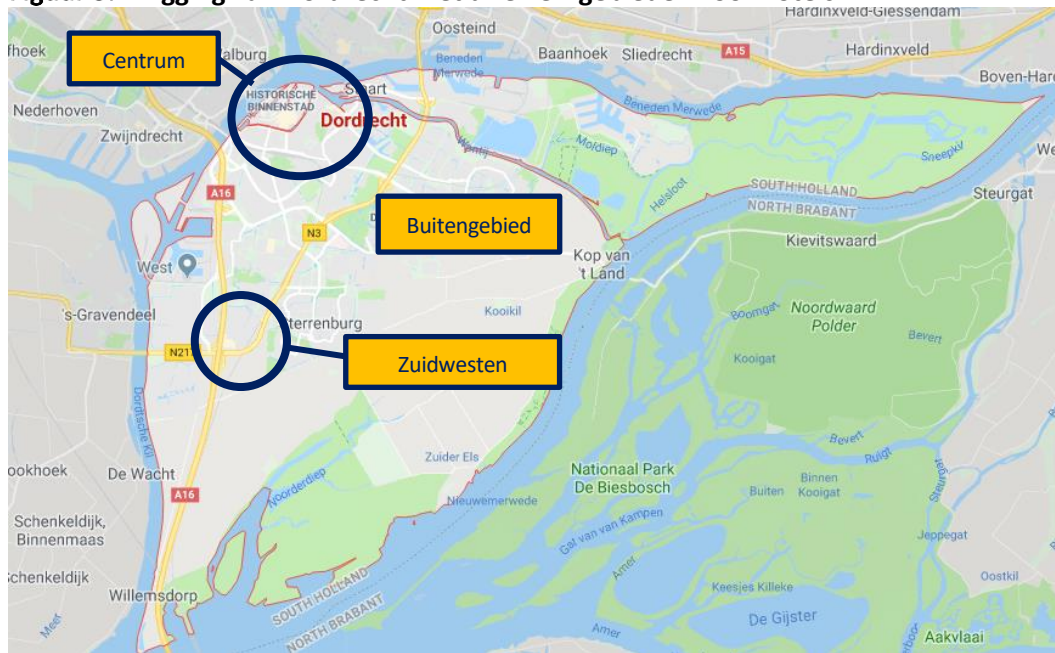
Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

Door de bereikbaarheid zijn er in feite drie kerngebieden voor hotels te onderscheiden: het zuidwesten (met Van der Valk en Postillion), de hotels in en rondom het centrum en de gebieden daarbuiten.

Het stadscentrum is autoluw, en deels autovrij. De meeste hotels zijn dan ook voorlopig nog niet in het stadscentrum gelegen. Buiten het stadscentrum zijn de hotels gemiddeld tot goed bereikbaar. De grotere hotels (Van der Valk, Postillion en Bastion) zijn gelegen langs de A16 en N3, waar tevens vaak files staan. Rijkswaterstaat voert groot onderhoud uit om dit te verminderen. Inmiddels zijn onder meer de aanleg van ¼ klaverblad en een lange invoegstrook bij de aansluiting A16-N3 gerealiseerd, alsmede groot onderhoud aan de N3 en de Wantijbrug. De komende jaren wordt onder meer gewerkt aan de Stadsbrug Dordrecht (Zwijndrechtse brug), de brug over de Noord en de Noordtunnel.²

² Bron: Website Rijkswaterstaat

Figuur 3. Ligging van Dordrecht met drie kerngebieden voor hotels



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

Dordrecht heeft 7 parkeergarages in en rond het centrum. Daarnaast is (betaald) parkeren op straat mogelijk en op het parkeerterrein achter het Centraal Station. Ook kan (de eerste 24 uur gratis) worden geparkeerd op parkeerterrein Weeskinderdijk bij afrit Dordrecht-Centrum aan de A16, waarvandaan met de bus het centrum in 5 minuten is te bereiken en lopend in 10 minuten. Op zaterdag rijdt er een gratis pendelbus.³

Station Dordrecht biedt intercityverbindingen met onder meer Rotterdam, Den Haag, Amsterdam, Schiphol, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Venlo. Ook biedt het station Sprinters naar onder meer Rotterdam, Schiedam en Delft alsmede Roosendaal, Breda en Tilburg. Vanaf Station Dordrecht is het centrum met 5 minuten te bereiken per bus of in 10 minuten te voet.⁴

2.3 Demografie en werkgelegenheid

De gemeente Dordrecht telt 121.434 inwoners per 1 januari 2023. Dit is 32% van de bevolking in de regio Zuidoost-Zuid-Holland (379.752) en 3,2% van de provincie Zuid-Holland (3.804.906). De regio Groot-Rijnmond vertegenwoordigt met 1.488.475 inwoners circa 39% van de provincie. Hiervan is 45% gevestigd in de gemeente Rotterdam (663.900).

Ten opzichte van het jaar 2015 is de bevolking van de gemeente Dordrecht met 2,1% gegroeid. Hiermee blijft de groei achter bij de groei in Nederland (5,4%), Zuid-Holland (5,7%), Groot-Rijnmond (6,0%) en gemeente Rotterdam (6,5%). Opvallend is dat de totale bevolking in de regio Zuidoost-Zuid-Holland tussen 2015 en 2023 met 5,1% is gedaald.⁵ Verwacht wordt dat de bevolking in de gemeente Dordrecht verder groeit, tot circa 127.200 in 2033.

³ Bron: Gemeente Dordrecht

⁴ Bronnen: NS.nl, 9292.nl, Google Maps

⁵ Bron: StatLine CBS, 26-05-2023

De werkloosheid in de gemeente Dordrecht over 2022 was 3,8%. Dit is iets hoger dan het gemiddelde in Nederland (3,5%) en hoger dan het gemiddelde in de regio Zuidoost-Zuid-Holland (3,3%), maar lager dan het gemiddelde in Zuid-Holland (3,9%), Groot-Rijnmond (4,3%) en vooral gemeente Rotterdam (5,3%).⁶

De gemeente Dordrecht telde in 2022 circa 61.970 banen, verdeeld over 10.980 vestigingen. Dit is 32,5% van het aantal vestigingen en 33,9% van het aantal banen in de regio Zuidoost-Zuid-Holland. Tussen 2018 en 2022 is het aantal banen in de gemeente met 10,6% gegroeid.

De sector zakelijke diensten heeft het grootste aandeel van alle sectoren in Zuidoost-Zuid-Holland in aantal vestigingen. Deze sector genereert doorgaans veel vraag naar hotels. Naar het aantal werknemers is de sector Handel het grootst, gevolgd door de sectoren Zorg en Zakelijke diensten. Bouw en industrie zijn ook omvangrijk. Hierin zijn vooral de scheepsbouw, houtindustrie en metaalindustrie belangrijk.⁷

Tabel 1. Banen en vestigingen per sector, Zuidoost-Zuid-Holland

Sector	Vestigingen		Banen	
	#	%	#	%
Landbouw en visserij	640	1,9%	1.610	0,9%
Industrie	1.690	5,0%	22.610	12,4%
Nutsbedrijven	80	0,2%	1.050	0,6%
Bouw	4.970	14,7%	19.660	10,7%
Handel	5.850	17,3%	36.480	19,9%
Vervoer en opslag	1.660	4,9%	10.500	5,7%
Horeca	910	2,7%	5.970	3,3%
Informatie en communicatie	1.440	4,3%	4.760	2,6%
Financiële instellingen	400	1,2%	2.180	1,2%
Zakelijke diensten	7.780	23,0%	25.790	14,1%
Overheid	60	0,2%	6.860	3,8%
Onderwijs	1.790	5,3%	11.050	6,0%
Zorg	3.570	10,6%	28.740	15,7%
Overige diensten	2.960	8,8%	5.630	3,1%
Totaal	33.790	100,0%	182.900	100,0%

Bron: LISA 2022 Bewerking: Horwath HTL

2.4 Economische groei

De vraagontwikkeling naar hotelkamers heeft zich historisch op een gelijke wijze ontwikkeld als de Nederlandse economie, met meestal een grotere impact op de vraag vanuit de zakelijke markt en een minder groot effect in de toeristische markt.

In onderstaande tabel is de economische groei in Nederland, de provincie Zuid-Holland en de regio Zuidoost-Zuid-Holland weergegeven, alsmede de regio Groot-Rijnmond.

Nationaal en internationaal werden de jaren 2009 tot 2013 gedomineerd door de kredietcrisis en de Eurocrisis. Voor Nederland was dit duidelijk zichtbaar in de afnemende groei of krimp (in 2009, 2012

⁶ Bron: StatLine CBS, 14-02-2023

⁷ Bron: LISA 2022

en 2013). In 2020 is de impact van de Coronacrisis zichtbaar. De impact was op regionaal en provinciaal gebied minder sterk dan landelijk. In 2021 is een sterk herstel zichtbaar, met regionaal en provinciaal een hogere groei dan landelijk. De voorlopige cijfers voor 2022 geven een verdere groei aan, waarbij de regionale groei iets achterblijft.

Gemiddeld ligt de economische groei in Zuid-Holland iets lager dan het landelijk gemiddelde. Voor de regio Zuidoost-Zuid-Holland geldt dit nog sterker. Tijdens de coronacrisis was de krimp en herstel vergelijkbaar met het landelijk beeld. De voorlopige cijfers voor 2022 geven opnieuw een lagere groei in de regio aan.

Tabel 2. Economische groei 2012-2022

Locatie	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	Gem.
Nederland	-1,0	-0,1	1,4	2,0	2,2	2,9	2,4	2,0	-3,9	6,2	4,3	1,7
Zuid-Holland	0,2	-1,2	0,2	2,6	1,2	1,6	1,5	0,8	-2,7	4,7	3,5	1,1
Groot-Rijnmond	1,7	-2,0	-0,7	4,3	1,3	2,5	2,0	1,1	-2,3	5,0	3,2	1,5
Zuidoost-Zuid-Holland	-1,6	0,7	1,9	1,8	1,9	2,6	0,5	-4,1	-3,4	6,4	2,7	0,9

Bron: StatLine CBS, 25 oktober 2023

* voorlopige cijfers CBS

2.5 Impact COVID-19 op nationale economie

Door de uitbraak van COVID-19 raakte de Nederlandse economie in 2020 in een recessie. Volgens de cijfers van het CBS is het bruto binnenlands product (bbp) in 2020 met 3,8% gedaald ten opzichte van 2019. De voorlopige cijfers voor 2021 en 2022 geven respectievelijk een economische groei van 4,8% en 4,5% aan. Daarmee is de landelijke economie weer boven het niveau van 2019.

De crisis is uitzonderlijk omdat er zowel verminderde productie als vraaguitval is. De beperkingen legden sommige sectoren nagenoeg stil, in andere sectoren werd de productie geraakt doordat werknemers niet inzetbaar waren, of doordat de aanvoer van onderdelen haperde. De vraagkant van de economie werd eveneens geraakt door de contactbeperkingen, maar ook doordat de uitvoer stokte, en doordat huishoudens en bedrijven aankopen en investeringen uitstelden. Per 23 maart 2022 zijn alle beperkende maatregelen opgeheven en kan het verdere herstel plaatsvinden. Per 10 maart 2023 is Nederland de endemische fase ingegaan met betrekking tot het coronavirus. Covid-19 leidt niet langer tot grote sociale en economische problemen en verder herstel kan plaatsvinden.

Hier staat tegenover dat de oorlog in Oekraïne voor veel onzekerheid zorgt. Het belangrijkste economische gevolg voor Nederland is een nog hogere energieprijz. De hogere prijzen van gas en olie komen boven op de toch al hoge inflatie als gevolg van de economische effecten van de pandemie. Eventuele langetermijngevolgen zijn zeer onzeker, en onder meer afhankelijk van de omvang van sancties en tegenmaatregelen. Duidelijk is dat de inflatie in ieder geval in 2022 hoog zal zijn.

In 2022 bedroeg de inflatie (CPI) 10,0%. Het CPB verwacht voor 2023-2024 een inflatie (CPI) van 3,9%-3,8%. De nationale economische groei zal naar verwachting vertragen van 4,3% in 2022 tot 0,7% in 2023. Voor 2024 wordt een economische groei verwacht van 1,5%.⁸ Voor 2025-2028 wordt een jaarlijkse economische groei van ongeveer 1,1-1,2% geraamd en zal de inflatie naar verwachting stapsgewijs dalen van ongeveer 2,6% naar 2,1% per jaar.⁹

⁸ Bron: CPB Macro Economische Verkenningen 2024, 19 september 2023

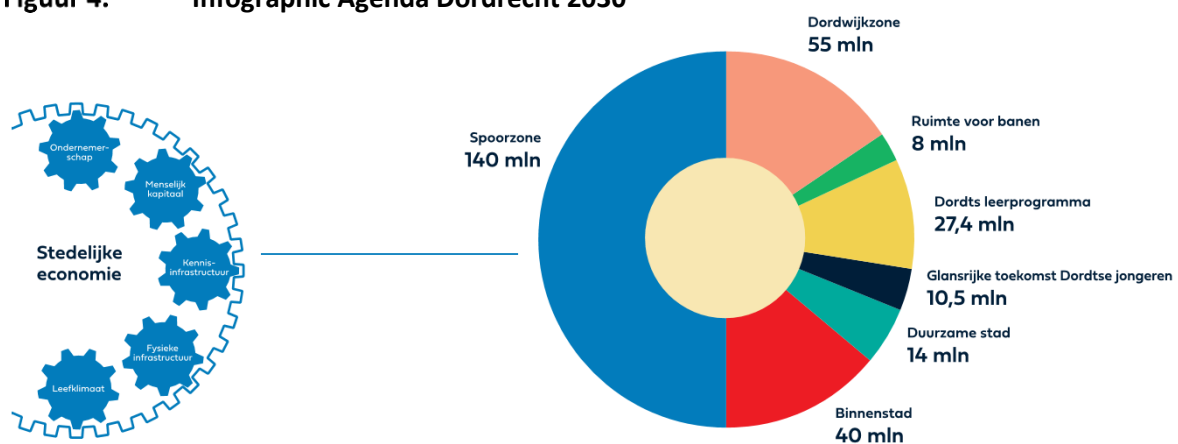
⁹ Bron: bijlagen CPB concept-Macro Economische Verkenningen, augustus 2023

2.6 Agenda Dordrecht 2030

De gemeente Dordrecht investeert in de kwaliteit van de stad en het welzijn van de inwoners. De plannen en doelstellingen zijn vastgelegd in de Agenda Dordrecht 2030. Onder meer wordt ingezet op een fijne, duurzame leefomgeving, meer gelijke kansen, uitstekende voorzieningen en een goed vestigingsklimaat. In totaal investeert de gemeente ruim € 295 miljoen in 7 programma's:

- Spoorzone
- Dordwijkzone
- Ruimte voor banen
- Dordts leerprogramma
- Glansrijke toekomst Dordtse jongeren
- Duurzame stad
- Binnenstad

Figuur 4. Infographic Agenda Dordrecht 2030



Bron: Gemeente Dordrecht

Het hoofddoel van de Agenda Dordrecht 2030 is: *“Dordrecht is een sociaal en economisch sterke centrumstad in het metropoolgebied Rotterdam”*. Subdoelen van de Agenda zijn:

- Groei van de bevolking in Dordrecht
- Groei van de werkgelegenheid in Dordrecht
- Groei van de economie in Dordrecht
- Behoud van voorzieningen in Dordrecht.

Uit het Dashboard Agenda Dordrecht 2030 blijkt dat de ontwikkeling per 2022/2023 in lijn is met de doelstellingen: er is sprake van groei van bevolking, werkgelegenheid en economie. De subdoelstelling 'behoud van voorzieningen' geeft geen specifieke richtwaarde aan en is daarom niet opgenomen in het dashboard.¹⁰

2.7 Toerisme

Het (internationaal) toerisme is de afgelopen jaren hard geraakt als gevolg van de wereldwijde pandemie veroorzaakt door het coronavirus. Na een forse daling in 2020 en een licht herstel in 2021, is het binnenlands en buitenlands toerisme in 2022/2023 vrijwel volledig hersteld.

¹⁰ Bron: Gemeente Dordrecht, Dashboard Agenda Dordrecht 2030

Inmiddels is ook bij zakelijk reizen sprake van een goed herstel. Desondanks houden internationale bijeenkomsten rekening met lagere deelnemersaantallen dan voorheen. Wereldwijd blijft de verwachting dat het internationale zakelijk reisverkeer meer tijd nodig heeft om volledig tot pré-corona niveau te herstellen dan het internationale toerisme met een leisure-motief. Dit verschil bedraagt een kalenderjaar (2024/25 vs. 2023/24).

Het zakelijk reisverkeer wordt verwacht te blijven toenemen. Echter, door prijsstijgingen, de economische tegenspoed en vanwege het maken van meer bewuste keuzes is de verwachting dat het volledige herstel van het zakelijk reisverkeer mogelijk wat langer op zich zal laten wachten. Wel is een toename zichtbaar van kleinere zakelijke meetings ten gevolge van 'remote' werken, waardoor het ontmoeten van collega's op locatie en op gezette tijden in de vorm van bijeenkomsten gestimuleerd wordt. Een ander fenomeen is 'bleisure travel,' wat momenteel veel aandacht krijgt. Mede vanwege het verkleinen van de ecologische 'impact' blijkt de combinatie van 'business' en 'leisure' travel aan populariteit te winnen. Congresorganisaties stimuleren deelnemers bijvoorbeeld hun verblijf na deelname aan een congres te verlengen samen met familie, wat verdere integratie tussen zakelijk en recreatief reizen tot gevolg heeft.¹¹

Het NBTC houdt daarom vast aan de lange termijnverwachting voor 2030. Op basis van scenarioanalyse voorspelt NBTC dat het aantal inkomende verblijfsbezoekers groeit naar minimaal 29 miljoen in 2030. Nederland is een populaire bestemming voor zakelijke bijeenkomsten en congressen vanwege onder meer de goede internationale bereikbaarheid, een stabiel politiek klimaat en een open ondernemersklimaat. De Randstad, vooral Amsterdam, ontvangt momenteel de meeste congresbezoekers, gevolgd door de verschillende universiteitssteden elders in ons land. Voor de binnenlandse markt voor vakanties en meerdaagse zakenreizen is de verwachting dat het aantal gasten groeit tot 30,9 miljoen in 2030.¹²

Door de verwachte groei van het toerisme komt de leefbaarheid van toeristische hotspots als Amsterdam en de kustgebieden nog verder onder druk. NBTC zet daarom in op bestemmingsmanagement. Om toerisme optimaal te laten samenvloeien met de bestaande samenleving, de voordelen ervan voor Nederlanders en de economie te optimaliseren en overlast te minimaliseren, wil men bezoekers aantrekken die bijdragen aan een toekomstbestendige bestemming Nederland, de zogenoemde 'kwaliteitstoerist'. Het exacte profiel van deze bezoeker verschilt per regio en moet lokaal bepaald worden.¹³ Zakelijke gasten en congresbezoekers worden over het algemeen gezien als kwaliteitstoeristen.

Het spreiden van bezoekers over Nederland in tijd en plaats wordt als belangrijk middel gezien voor het beschermen van de leefbaarheid. Doel is om andere bezoekers naar andere plekken in Nederland trekken, waar mogelijk ook op andere momenten. Hiervoor is het nodig om het huidige aanbod te verbeteren, nieuw aanbod te ontwikkelen en onbekende gebieden meer in de spotlights te plaatsen. Door toekomstige bezoekers beter te spreiden over Nederland, profiteren meer regio's en bewoners van de waarde van bezoek.¹⁴

In het tweede kwartaal van 2023 heeft MMGY Travel Intelligence een onderzoek uitgevoerd

¹¹ Bron: NBTC, Verblijfstoerisme in Nederland in 2022 & 2023

¹² Bron: NBTC, Perspectief Bestemming Nederland 2030

¹³ Bron: NBTC, Perspectief Bestemming Nederland 2030

¹⁴ Bron: NBTC, Perspectief Bestemming Nederland 2030

onder Europese planners en deelnemers van zakelijke (M&C) bijeenkomsten. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

1. Fysieke bijeenkomsten zijn het meest effectief. Driekwart van de geplande meetings en events in de komende 2 jaar zijn in-person, 17% is hybride en 10% volledig online.
2. Hotels en vergaderruimtes bij hotels zijn meest geplande type locatie. Bepalende factoren zijn: algemene aantrekkingskracht, bereikbaar en reisafstand naar vergaderlocatie.
3. Hogere kosten momenteel van grootste invloed op boekingen. Op de tweede plaats staat geopolitieke spanningen, gevolgd door veiligheid. Covid-19 is geen factor meer.
4. Kansen op het gebied van 'bleisure'. 45% geeft aan wel eens een binnenlandse zakenreis te hebben verlengd voor vrijetijdsdoeleinden. Bij internationale zakenreizen is dit 42%. Voor 60% is het waarschijnlijk dat ze in de komende 2 jaar een zakenreis gaan verlengen voor vrijetijdsdoeleinden. Twee derde geeft aan dat ze hun partner hierbij zouden meevragen.
5. Het belang van duurzaamheid blijft toenemen. Aan 50% van de planners wordt gevraagd om locaties en accommodaties uit te kiezen die voldoen aan de duurzaamheidsdoelstellingen.
6. Well-being als opkomende trend. 57% van de meeting planners ervaart een toenemende belangstelling voor well-being opties bij meetings en events. Het meest genoemd zijn mogelijkheden om te bewegen/sporten, streekproducten en stilteruimtes.¹⁵

Ook de evenementenbranche ziet het zonnig in voor 2023. Meer dan de helft is positief (51%) of zelfs heel positief (12%). Tegenover deze 63% staat slechts 8% (heel) negatief. De rest kijkt neutraal naar het jaar. Als het gaat om het aantal evenementen in 2023 denkt het overgrote merendeel (68%) dat dit ongeveer gelijk blijft aan het aantal van vóór de corona pandemie. Bijna 15% verwacht dat er in 2023 meer evenementen zijn en gaat 17% uit van een daling. Niet alle evenementen hanteren een bijdrage aan hun deelnemers en/of bezoekers. Maar waar dat wel het geval is, worden de prijzen veelal verhoogd. Meer dan de helft (58%) van de respondenten geeft aan dat zij de prijzen verhoogt. Daar tegenover staat 29% die de prijzen zeker niet laat stijgen. Het resterende deel heeft er nog geen besluit genomen. Opvallend is dat organisatoren van sportevenementen en van beurzen eerder overwegen om de prijzen voor hun respectievelijke deelnemers en/of participanten te verhogen dan van hun bezoekers. De aangekondigde prijsverhogingen liggen gemiddeld rond de 6%. Van de respondenten denkt 25% de prijzen met meer dan 10% te verhogen. De meesten hanteren een percentage dat ligt tussen de 3 en 10%. Daarmee blijft de prijsontwikkeling achter bij de inflatiecijfers. De kostenontwikkeling is het grootste zorgpunt. De stijgende inkooprijzen hebben een grote impact voor organisatoren en venues. Daarna volgen de groeiende personeelslasten en de personele invulling.¹⁶

¹⁵ Bron: NBTC / MMGY, Blik op de Europese Meeting & Convention Markt

¹⁶ Bron: Respons, 22 december 2022

3 Aanbodanalyse

In dit hoofdstuk wordt een update gegeven van de inventarisatie van het aanbod in Dordrecht en de omliggende regio op het gebied van hotels. Hierbij is het huidige aanbod geüpdatet aan de hand van hoteluitbreidingen en/of sluitingen. Tevens wordt de huidige stand van zaken ten aanzien van het verwachte toekomstige aanbod in kaart gebracht.

3.1 Ontwikkeling en overzicht hotelaanbod

Het hotelaanbod in de gemeente Dordrecht is licht gewijzigd sinds 2018. In juni 2020 is Hotel Bellevue Groothoofd (12 kamers) na een faillissement gesloten, mede als gevolg van de coronacrisis. Het is nog niet gelukt een nieuwe exploitant te vinden. In augustus 2021 is Stadshotel Steegoversloot in het centrum van Dordrecht geopend met 12 kamers.

In oktober 2023 is het Stadsklooster Dordt geopend in het historische Leprooshuis in het centrum van Dordrecht. Stadsklooster Dordt is een hotel/hostel, restaurant, café en ontmoetingsplek met kloosterfunctie. Het hostel biedt geen stapelbedden, maar 'pods' die zijn afgesloten met een gordijn. Er zijn 8 tweepersoonspods en 42 eenpersoonspods geplaatst in één grote zaal. Daarnaast biedt het Stadsklooster 9 hotelkamers.

In totaal telt de gemeente Dordrecht eind 2023 10 hotels met 476 hotelkamers. Het aantal kamers is daarmee met 2,1% gegroeid ten opzichte van 2018, toen Dordrecht 466 hotelkamers telde.

Tabel 3. Overzicht logiesaccommodaties* in Dordrecht (2023)

	Naam	Kamers	Sterren	Scale	Opening
1	Van der Valk Hotel Dordrecht	146	4S (EHC)	Upscale	2012
2	Bastion Hotel Dordrecht	102	3	Midscale	1989
3	Postillion Hotel Dordrecht	98	4S (EHC)	Upscale	1981
4	Villa Augustus	45	4	Upscale	2007
5	Stayokay Dordrecht (hostel, 133 bedden)	33	-	Economy	2001
6	Hotel Dordrecht	21	3 (EHC)	Midscale	1978
7	Stadshotel Steegoversloot	12	-	Upscale	2021
8	Stadsklooster Dordt (hostel, 50 pods + 9 krs)	10	-	Economy	2023
9	Hotel De Watertoren & Café De Waterjuffer	5	3 (EHC)	Midscale	2003
10	Herberg de Kop van het Land	4		Midscale	2007
<i>Totaal: 10 hotels en hostels met 476 kamers</i>					

Bron: Horwath HTL op basis van verschillende bronnen

S = Superior

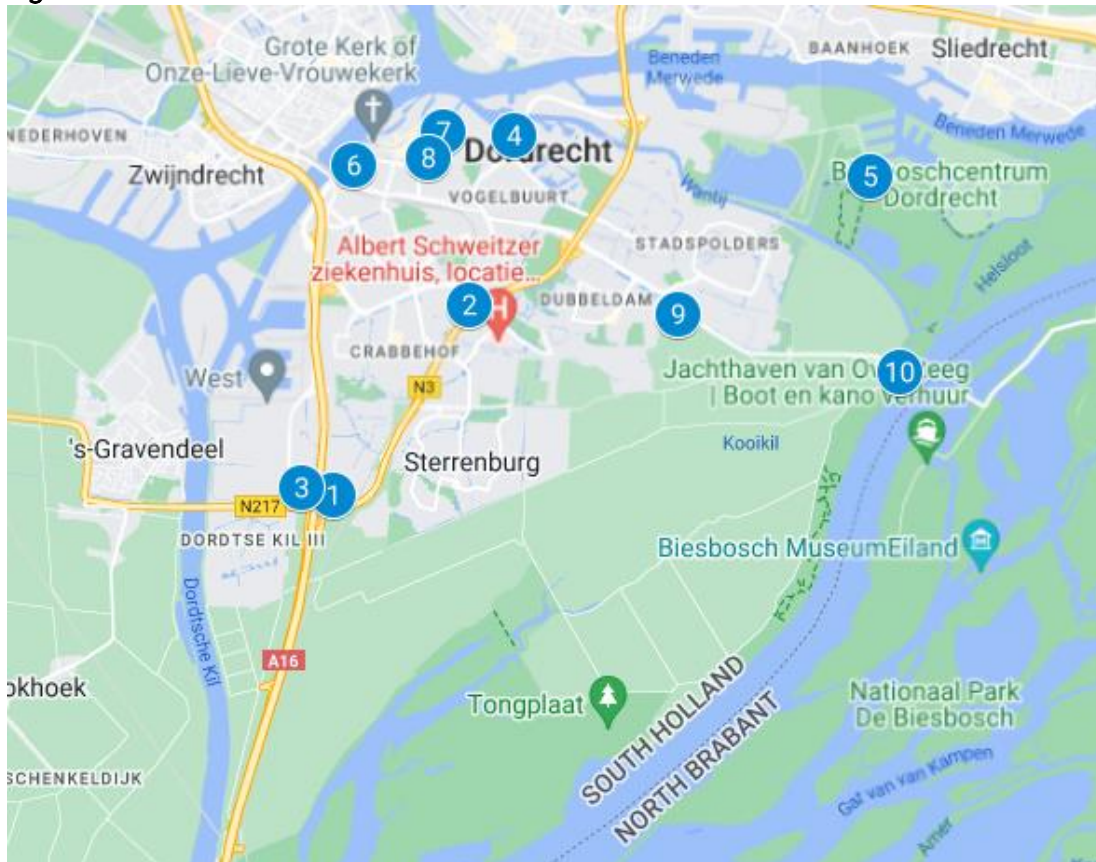
EHC = Europese Hotel Classificatie

*Hotels en hostels, exclusief B&B's

Van de 10 hotels in de gemeente Dordrecht zijn 4 hotels aangesloten bij een Nederlandse hotelketen: Stayokay, Bastion, Postillion en Van der Valk. Het aanbod van deze 4 hotels omvat 80% van het totale aantal hotelkamers in Dordrecht. Internationale hotelketens zijn niet vertegenwoordigd in Dordrecht.

De volgende figuur toont de locaties van de hotels in Dordrecht, waaruit blijkt dat de accommodaties relatief verspreid over de gemeente zijn gelegen. De vier grotere ketenhotels liggen alle buiten het centrum en (relatief) ver van de historische binnenstad.

Figuur 5. Locaties hotels en hostels in Dordrecht



Bron: Google maps, bewerkt door Horwath HTL
De nummers corresponderen met de hotels in de voorgaande tabel

3.2 Aanbod in de overige Drechtsteden

Deze studie richt zich op de hotelmarkt binnen de gemeente Dordrecht, waarvoor het belangrijk is om ook het aanbod in de omgeving te analyseren. Het aanbod van hotels in de overige Drechtsteden is beperkt. Toch zijn er ook drie hotels met in totaal 199 kamers in de omgeving relatief dicht bij de gemeentegrenzen van Dordrecht liggen en daarom toch belangrijk zijn om te vermelden. De voornaamste concurrent van de Dordtse hotels lijkt Hotel Ara in Zwijndrecht. Brasserie Restaurant Hotel Kinderdijk (14 kamers) is inmiddels gesloten.

Buiten de Drechtsteden, in de gemeente Gorinchem, is in januari 2023 Van der Valk Hotel Gorinchem geopend. Het nieuwe viersterrenhotel telt 158 kamers en is gelegen aan de A15 bij afslag Arkel, ten oosten van Gorinchem. Omdat het hotel buiten de Drechtsteden ligt, en (per auto) op meer dan 25 kilometer van het centrum van Dordrecht ligt, is de invloed op de hotelmarkt in Dordrecht naar verwachting minimaal.

Tabel 4. Hotels in de overige Drechtsteden

	Naam	Plaats	Kamers	Sterren	Scale
1	Van der Valk Hotel Ara	Zwijndrecht	80	4S (EHC)	Upscale
2	Leonardo Hotel Papendrecht	Papendrecht	97	4S (EHC)	Upscale
3	H.C.R. Wapen van Alblasserdam	Alblasserdam	22	3 (EHC)	Midscale
<i>Totaal: 3 hotels met 199 hotelkamers</i>					

Bron: Horwath HTL op basis van verschillende bronnen

Figuur 6. Locaties hotels overige Drechtsteden



Bron: Google maps, bewerkt door Horwath HTL

De nummers corresponderen met de hotels in de voorgaande tabel

3.3 Aanbod particuliere verhuur

In de gemeente Dordrecht waren in 2022 in totaal 265 accommodaties actief op Airbnb en Vrbo. Hiervan hebben 35 betrekking op een kamer en 230 op een hele woning. Hierbij kan aangetekend worden dat de accommodaties niet gedurende het hele jaar actief zijn. Op maandbasis waren in 2022 tussen circa 90 en 180 accommodaties actief, zoals blijkt uit onderstaande figuur. Op dagbasis is dit naar verwachting nog lager.

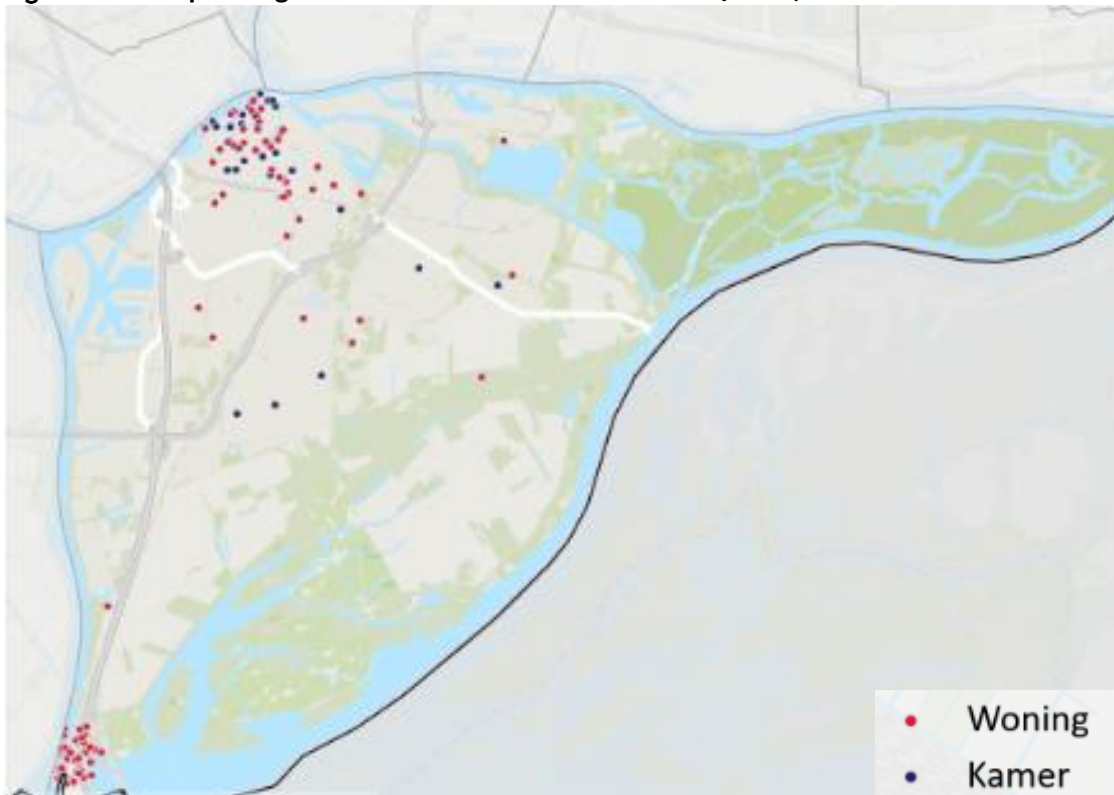
Figuur 7. Aantal actieve accommodaties per maand, Dordrecht



Bron: Factsheet ontwikkeling Airbnb Dordrecht, UU/Sweco, 18-10-2023

De spreiding in de gemeente is weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 8. Spreiding van actieve accommodaties Airbnb/Vrbo, 2022



Bron: Factsheet ontwikkeling Airbnb Dordrecht, UU/Sweco, 18-10-2023

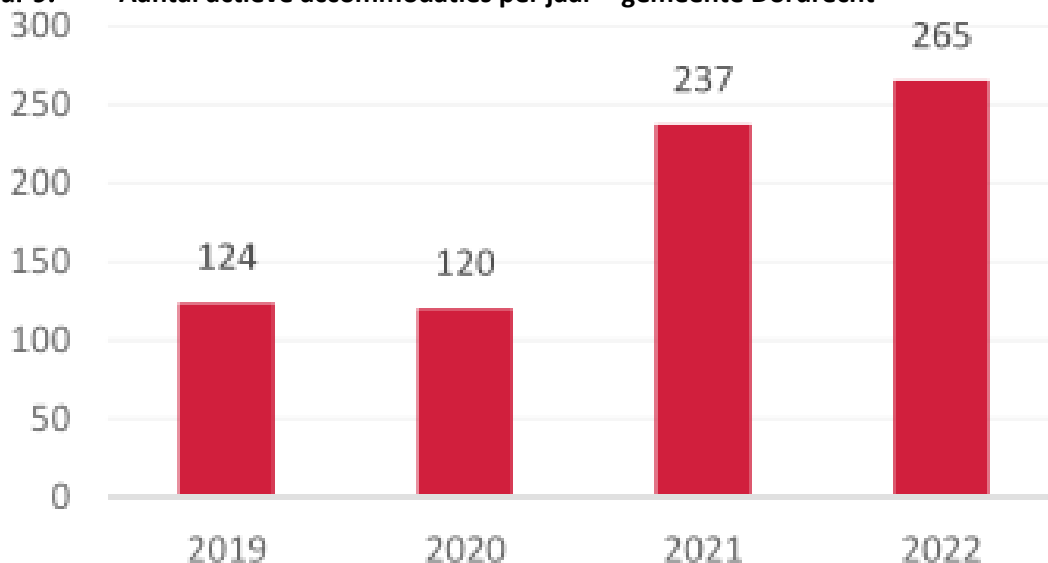
De meeste accommodaties (150) zijn gelegen in de Dordtse Biesbosch.¹⁷ Gezien de locatie zijn dit met name vakantiewoningen op EuroParcs De Biesbosch. EuroParcs geeft op de eigen website aan dat de vakantiewoningen ook worden verhuurd via partners, waaronder Airbnb. Airbnb is daarmee voor wat betreft deze vakantiewoningen geen aanvullend aanbod, maar een alternatief kanaal voor het al bestaande aanbod van EuroParcs De Biesbosch.

Gemeente Dordrecht is verreweg de grootste aanbieder binnen de regio Drechtsteden. De overige 6 gemeenten tellen in 2022 in totaal 37 actieve accommodaties.

Opvallend is dat het aanbod in de gemeente Dordrecht sterk is gestegen tijdens de coronacrisis, terwijl het op provinciaal niveau is gedaald. Het actieve aanbod in de gemeente is in 2022 met 12% gestegen ten opzichte van 2021 en met 114% ten opzichte van 2019. In heel Zuid-Holland is het actieve aanbod sinds 2019 met bijna 32% gedaald.

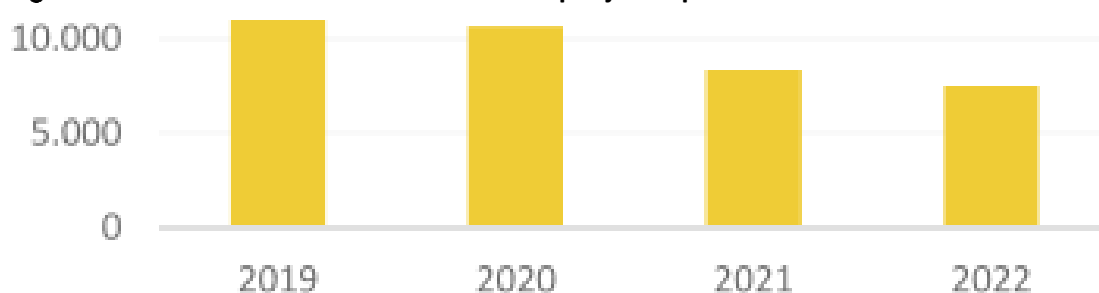
¹⁷ Bron: Factsheet ontwikkeling Airbnb Dordrecht, UU/Sweco, 18-10-2023

Figuur 9. Aantal actieve accommodaties per jaar – gemeente Dordrecht



Bron: Factsheet ontwikkeling Airbnb Dordrecht, UU/Sweco, 18-10-2023

Figuur 10. Aantal actieve accommodaties per jaar – provincie Zuid-Holland



Bron: Factsheet ontwikkeling Airbnb Dordrecht, UU/Sweco, 18-10-2023

De ontwikkeling in Dordrecht gaat hiermee tegen de landelijke en provinciale trends in. Ook bij de overige Drechtsteden is het aantal actieve accommodaties tussen 2019 en 2022 gedaald, met circa 3%. In de meer toeristische steden in de provincie Zuid-Holland, zoals Rotterdam, Leiden en Delft, is het aanbod tussen 2019 en 2022 met 26% tot 54% gedaald. Ook in Noord-Hollandse steden als Alkmaar en Zaandam is het aantal actieve accommodaties in 2022 gedaald.¹⁸

Het lijkt hiermee plausibel dat de toename van het aanbod op Airbnb in de gemeente Dordrecht grotendeels bestaat uit de vakantiewoningen op Europarcs De Biesbosch, die al via traditionele boekingskanalen werden aangeboden en daarmee geen nieuw of aanvullend aanbod vormen.

3.4 Spreiding en dichtheid

Onderstaande tabel geeft een vergelijking van het aantal hotelkamers per 10.000 inwoners in Nederland, Zuid-Holland en Zuidoost-Zuid-Holland, alsmede enkele relevante regio's. De informatie is niet beschikbaar op gemeenteniveau.

¹⁸ Bron: Factsheet ontwikkeling Airbnb Dordrecht, UU/Sweco, 18-10-2023

Per 1 januari 2023 telde de regio Zuidoost-Zuid-Holland, inclusief gemeente Dordrecht, ca. 380.000 inwoners en 920 hotelkamers. Hierdoor bedroeg de gemiddelde hotelkamer dichtheid ca. 24 hotelkamers per 10.000 inwoners. De dichtheid in Nederland ligt op ca. 84 en in Zuid-Holland op 60. Verreweg de hoogste hotelkamerdichtheid is in de regio Groot-Amsterdam (366).

Wanneer Zuidoost-Zuid-Holland wordt vergeleken met andere regio's met een vergelijkbaar inwoneraantal of vergelijkbare kenmerken, blijkt dat de dichtheid relatief laag is. Alleen Oost-Zuid-Holland telt minder hotelkamers per 10.000 inwoners. Opvallend is dat de kamer dichtheid ook aanzienlijk lager is dan in de regio Delft en Westland en de regio Leiden en Bollenstreek, twee Zuid-Hollandse regio's met een vergelijkbare historie en binnenstad als Zuidoost-Zuid-Holland en Dordrecht. Het aantal hotelkamers per 10.000 inwoners ligt in deze twee regio's ruim dubbel zo hoog als in de regio rondom Dordrecht.

Tabel 5. Hotelkamer dichtheid per 1 januari 2023

Regio	Bevolking	Kamers	Dichtheid*
Nederland	17.811.291	149.188	83,8
Zuid-Holland (PV)	3.804.906	22.931	60,3
Groot-Rijnmond (CR)	1.488.475	8.778	59,0
Groot-Amsterdam (CR)	1.456.187	53.330	366,2
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek (CR)	440.312	3.618	82,2
Kop van Noord-Holland (CR)	385.743	2.351	60,9
Noord-Overijssel (CR)	385.473	1.461	37,9
Zuidoost-Zuid-Holland (CR)	379.752	920	24,2
Oost-Zuid-Holland (CR)	345.570	611	17,7
Alkmaar en omgeving (CR)	255.276	2.310	90,5
Delft en Westland (CR)	240.445	1.406	58,5
Agglomeratie Haarlem (CR)	234.638	2.777	118,4
Zaansreek (CR)	176.230	856	48,6

Bron: StatLine CBS
CR = COROP regio

Bewerking: Horwath HTL
PV = Provincie

*) Dichtheid = hotelkamers per 10.000 inwoners

3.5 Toekomstig hotelaanbod

Er zijn enkele (potentiële) hotelontwikkelingen bekend in de gemeente Dordrecht.

Van der Valk Dordrecht, geopend in 2012, wordt uitgebreid met 54 hotelkamers, waarvan 6 suites, 3 familiekamers en 45 deluxe kamers. Deze bevinden zich in een nieuw gebouw van vier etages, parallel aan de rijksweg. De bouw is begonnen in mei 2022. De nieuwe kamers en suites zijn naar verwachting per 1 maart 2024 volledig operationeel.¹⁹ Een tweede geplande uitbreiding bij het Van der Valk hotel omvat een short stay / aparthotel met 20 appartementen, kantoorruimte en parkeren. Dit aparthotel opent naar verwachting in 2028.²⁰

¹⁹ Bron: website Van der Valk Hotel Dordrecht, bouwupdate week 46 2023

²⁰ Bron: gemeente Dordrecht

Bastion Hotel Dordrecht wordt vernieuwd en uitgebreid van 102 naar 144 kamers. Hiertoe wordt een nieuwe hoteltoeren gerealiseerd. De renovatie van bestaande hotelkamers is begin 2021 gestart.²¹ De huidige planning voor de uitbreiding is niet bekend.

In juni 2020 vroeg de exploitant van Hotel-Restaurant Bellevue (12 kamers) faillissement aan. Sindsdien staat het pand leeg. Het pand wordt verhuurd aan AB Inbev, en werd geëxploiteerd via onderverhuur. Een eventuele nieuwe exploitant moet dus een huurovereenkomst tekenen met de brouwer; dit is tot op heden niet gebeurd. Een potentiële nieuwe huurder en exploitant is in februari 2022 na bijna anderhalf jaar overleg afgehaakt. Het huurcontract met AB Inbev loopt tot januari 2025. Als het hotel heropent zal dit daarom mogelijk pas na 2025 gebeuren.²² In juli 2023 werd bekend dat de huidige eigenaren het pand willen verkopen.²³

In april 2023 werd bekend dat het geplande hotel aan het Vrieseplein zal worden geëxploiteerd door H-Hospitality onder de naam Townhouse Dordrecht. Op 1 december 2023 starten de (voorbereidende) werkzaamheden voor de bouw van het hotel aan het Vrieseplein. In het hotel komen circa 80 kamers. Het restaurant van het hotel krijgt een plek in de oude Vakwerkloods die op het terrein staat. De opening is naar verwachting in de zomer van 2025.²⁴

Overwogen wordt om een hotel mogelijk te maken bij de herontwikkeling van het Maasterras. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 0.

In de schil rondom het centrum spelen verschillende potentiële hotelinitiatieven. Deze plannen zijn echter nog niet zeker.

In de verdere analyses van het hotelaanbod wordt rekening gehouden met de in aanbouw zijnde uitbreiding van Van der Valk Hotel Dordrecht (+54 kamers, opening maart 2024) en de geplande uitbreiding van Bastion Hotel Dordrecht (+42 kamers), het geplande Townhouse Dordrecht (80 kamers, opening zomer 2025) en een mogelijke heropening van Hotel Bellevue (12 kamers, opening 2025-2026).

²¹ Bronnen: gemeente Dordrecht / AD 3-8-2021 / Binnenmaas Vastgoed 19-5-2021

²² Bron: BN De Stem, 01-02-2022 / Misset Horeca, 14-06-2022

²³ Bron: RTV Dordrecht, 25-07-2023

²⁴ Bronnen: gemeente Dordrecht / AD, 21-4-2023

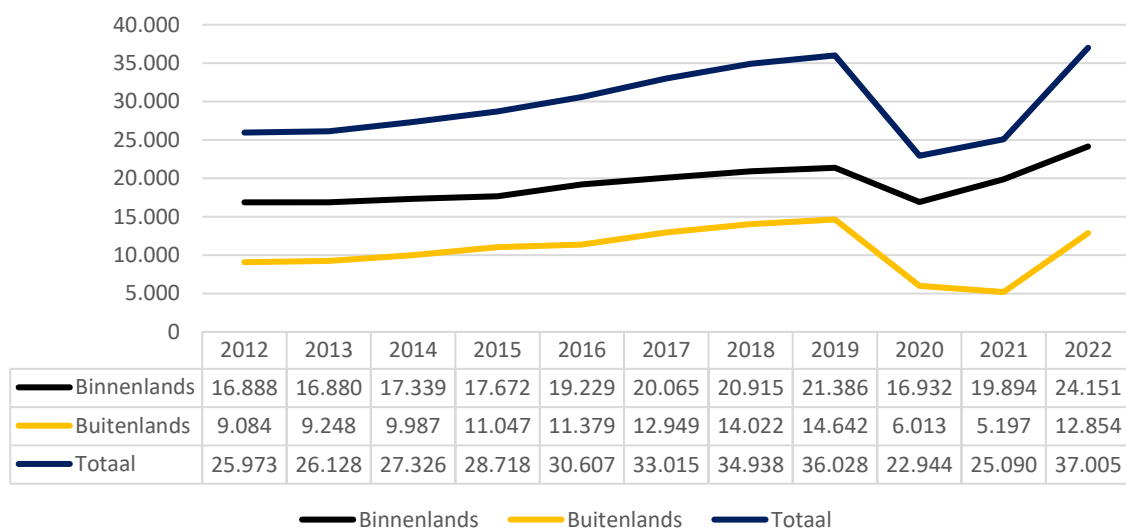
4 Vraaganalyse

De update van de vraaganalyse bestaat uit een analyse van de huidige vraag en verwachtingen ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van de vraag in Dordrecht. Specifieke aandacht is voor de impact van de coronacrisis alsmede het verloop van het herstel.

4.1 Overnachtingen

De onderstaande figuur geeft de ontwikkeling van hotelovernachtingen weer in hotels in Nederland exclusief Amsterdam. In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt van Amsterdam. Bovendien heeft deze hotelmarkt een relatief groot marktaandeel. Daarom is Amsterdam in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten.

Figuur 11. Hotelovernachtingen, Nederland exclusief Amsterdam (x 1.000)



Bron: StatLine CBS, 14-11-2023; bewerkt door Horwath HTL

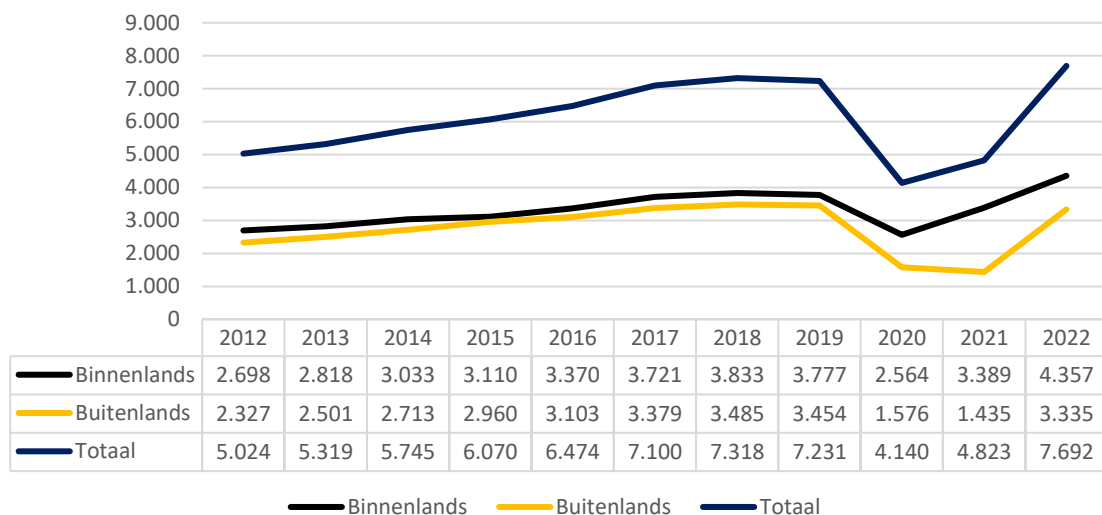
behalve geclassificeerde hotels, ook ongeclassificeerde hotels, motels, pensions, Bed & Breakfasts, jeugdaccommodaties en appartementen met hoteldienstverlening

Bovenstaande figuur laat zien dat het aantal hotelovernachtingen tussen 2012 en 2019 continu toenam. In de Nederlandse hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam was het aantal hotelovernachtingen in 2019 ruim 39% groter dan in 2012. De gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in Nederlandse hotels tussen 2012 en 2019 is 4,8%. De sterkste groei, 7,9%, werd gerealiseerd in 2017. In 2019 was de groei afgenomen tot 3,1%.

Door de coronacrisis zijn de jaren van aanhoudende stijgingen in 2020 abrupt ten einde gekomen. Het aantal overnachtingen daalde in 2020 met 36% ten opzichte van 2019. Daarmee kwam het aantal overnachtingen op een vergelijkbaar niveau als in 2009. In 2021 steeg het aantal overnachtingen met 9%, in 2022 met 47%. Het totaal aantal overnachtingen is hierdoor weer 3% hoger dan in 2019. Dit is met name dankzij een groei van 13% in het aantal binnenlandse overnachtingen; het aantal buitenlandse overnachtingen ligt in 2022 nog circa 12% onder het niveau van 2019.

De onderstaande figuur toont de ontwikkeling in hotelovernachtingen in de provincie Zuid-Holland. Ook hier is in 2020 een sterke daling zichtbaar in zowel binnenlandse als buitenlandse overnachtingen. In 2021 is het aantal binnenlandse overnachtingen al deels hersteld, maar daalt het aantal buitenlandse overnachtingen verder. In 2022 is het totaal aantal overnachtingen hoger dan ooit, dankzij een sterke groei in het aantal binnenlandse overnachtingen. Het aantal buitenlandse overnachtingen ligt nog iets onder het niveau van 2019.

Figuur 12. Hotelovernachtingen Provincie Zuid-Holland (x 1.000)



Bron: StatLine CBS, 14-11-2023; bewerkt door Horwath HTL

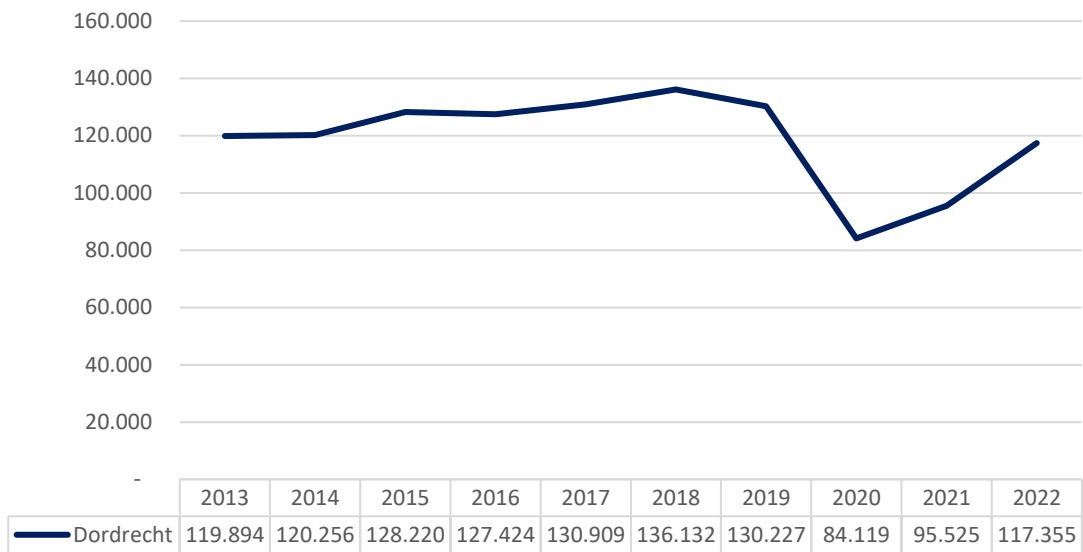
behalve geclassificeerde hotels, ook ongeclassificeerde hotels, motels, pensions, Bed & Breakfasts, jeugdaccommodaties en appartementen met hoteldienstverlening

De voorlopige cijfers over het eerste halfjaar van 2023 geven opnieuw een sterke groei aan. Het aantal binnenlandse overnachtingen groeide met 8% ten opzichte van dezelfde periode in 2022, het aantal buitenlandse overnachtingen met 47%. Zowel het aantal binnenlandse als het aantal buitenlandse overnachtingen ligt hierdoor circa 17% boven het niveau van 2019.

In de gemeente Dordrecht was de gemiddelde jaarlijkse groei van het aantal kamernachten tussen 2014 en 2018 2,6%. Dit is beduidend lager dan het landelijke en provinciale gemiddelde. Op landelijk en provinciaal niveau was een hogere groei mogelijk, doordat ook het aanbod jaarlijks werd uitgebreid. Ondanks dat in de gemeente Dordrecht sinds 2012 geen nieuw hotel meer is geopend, kan ook hier worden gesproken van een langdurige, aanhoudende groei.

In 2020 is het aantal kamernachten in Dordrecht sterk gedaald, als gevolg van de coronacrisis. Ondanks een sterke groei in 2021 en 2022 ligt het totaal aantal overnachtingen nog onder het niveau van voor de coronacrisis. Verwacht wordt dat het herstel in 2023 doorzet.

Figuur 13. Raming aantal kamernachten gemeente Dordrecht



Bron: Horwath HTL op basis enquêteresultaten en schattingen

4.2 Hotelresultaten in Nederland

Grofweg 80% van het nationale hotelaanbod bestaat uit hotels op een drie-, vier- of vijfsterren niveau. De meeste éénsterhotels, tweesterrenhotels en ongeclassificeerde hotels zijn kleinschalige familiehôtels die er vaak geen professionele administratie op na houden en die vaak niet deelnemen aan benchmarksystemen. Daarom is over de resultaten van de resterende circa 20% heel weinig informatie beschikbaar en heeft de informatie in deze paragraaf alleen betrekking op de resultaten van hotels op een drie-, vier- of vijfsterren niveau.

De volgende tabel geeft de bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en opbrengsten per beschikbare kamer in de Nederlandse hotelmarkt in de periode 2012-2022 weer.

Tabel 6. Kernresultaten Nederlandse hotelmarkt naar sterrenclassificatie, 2012-2022

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
3*	Occ in %	67,9	71,1	72,6	74,4	75,7	81,0	81,6	81,8	30,4	38,6	65,5
	ARR in €	75	79	82	87	91	99	103	103	67	55	97
	RevPAR in €	51	56	60	65	69	80	84	84	22	21	64
4*	Occ in %	66,1	65,9	68,1	70,4	73,7	76,4	76,7	77,4	37,2	39,1	66,9
	ARR in €	95	91	92	98	104	107	115	116	91	90	130
	RevPAR in €	63	60	62	69	77	82	88	90	33	35	87
5*	Occ in %	68,8	68,6	69,8	69,8	70,5	73,2	76,0	76,6	27,2	33,0	56,4
	ARR in €	181	181	203	208	212	220	226	217	166	167	268
	RevPAR in €	125	124	142	145	150	161	172	166	45	55	151
3*	Occ in %	66,7	67,5	69,5	71,4	73,9	77,2	77,7	78,2	34,4	38,6	65,8
-	ARR in €	97	95	96	102	107	112	120	120	87	88	134
5*	RevPAR in €	65	64	66	73	79	87	93	94	30	34	88

Bron: HOSTA - Horwath HTL

Occ = bezettingsgraad

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs

RevPAR = revenue per available room = omzet per beschikbare kamer

De landelijke bezettingsgraden laten tussen 2012 en 2019 een aanhoudende groei zien, van circa 67% naar ruim 78%. De gemiddelde kamerprijs steeg in deze periode met 24%, van € 97 tot € 120. De RevPAR steeg als gevolg hiervan met 45%.

In 2020 zijn, als gevolg van de coronacrisis, de bezettingsgraden meer dan gehalveerd. Ook de gemiddelde kamerprijs daalde, met circa 28%. In 2021 is een licht herstel zichtbaar van zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs, maar beide blijven ver onder het niveau van 2019. De resultaten voor 2022 geven een sterker herstel aan, waardoor de RevPAR bijna terug op niveau is.

Voor 2023 worden prognoses gemaakt op het niveau van 2019 of hoger. Year-to-date cijfers over de eerste zes maanden van 2023 laten zien dat de bezettingsgraad in Nederland circa 6% onder het niveau van 2019 ligt, terwijl de gemiddelde kamerprijzen 22% hoger liggen. Als gevolg hiervan is RevPAR met 15% gestegen ten opzichte van de eerste zes maanden van 2019.

In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt in de regio Amsterdam & Schiphol. Bovendien heeft deze hotelmarkt een relatief groot marktaandeel. Daarom bevat de volgende tabel de historische resultaten van de Nederlandse hotelmarkt exclusief de regio Amsterdam & Schiphol. De hotelresultaten weerspiegelen doorgaans de aantrekkelijkheid van een markt en bieden inzicht in de behoefte aan uitbreiding. In Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol steeg de gemiddelde opbrengst per kamer tussen 2012 en 2019 met gemiddeld 5,5% per jaar.

Tabel 7. Resultaten hotelmarkt Nederland excl. Amsterdam & Schiphol, 2012-2022

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Occ. in %	60,5	60,8	63	65,1	68,4	72,0	72,9	73,5	45,8	47,9	68,5
ARR in €	80	78	79	83	88	91	95	96	74	84	109
RevPAR in €	48	47	50	54	60	66	69	71	34	40	75

Bron: HOSTA - Horwath HTL

Occ = bezettingsgraad ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs

RevPAR = revenue per available room = omzet per beschikbare kamer

In 2020 komt de bezettingsgraad in Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol bijna 38% lager uit dan in 2019: een gemiddelde bezetting van 45,8%. In Amsterdam & Schiphol was de daling aanzienlijk sterker dan in de rest van het land. Door de grote afhankelijkheid van de luchthaven en het internationale reisverkeer, daalde de bezettingsgraad in de hoofdstad met 69%, van 85,3% naar 26,3%. De gemiddelde kamerprijs in Amsterdam & Schiphol daalde van €151 naar €101, een daling van 33%.¹⁷ De resultaten voor 2021 laten – buiten Amsterdam & Schiphol – een licht herstel zien van de bezettingsgraden, en een duidelijke stijging van de gemiddelde kamerprijzen. De resultaten voor 2022 geven een verder herstel aan. Met name de gemiddelde kamerprijs is sterk gestegen, onder meer onder de invloed van de hoge inflatie.

Voor 2023 wordt verwacht dat de bezettingsgraad verder stijgt tot circa 73%, bij een gemiddelde kamerprijs van circa € 116.

4.3 Hotelresultaten in Zuid-Holland

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van hotelresultaten weer in de provincie Zuid-Holland. Ook hier is in 2020 een daling van bezettingsgraden en kamerprijzen zichtbaar. In 2021 stijgen de gemiddelde kamerprijzen weer, maar dalen de bezettingsgraden nog iets verder. In 2022 is een sterk herstel in de bezettingsgraad zichtbaar, in combinatie met een sterke stijging van de gemiddelde kamerprijs. De RevPAR, of omzet per beschikbare kamer, ligt hierdoor in 2022 weer bijna op het niveau

van 2019. Voor 2023 worden verdere stijgingen verwacht, naar circa 73% bezetting bij een kamerprijs van circa € 120.

Tabel 8. Resultaten Zuid-Holland

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Occ. in %	61,5	65,4	67,0	72,5	74,8	76,2	75,5	44,4	42,7	68,9
ARR in €	85	88	89	91	96	101	108	76	90	113
RevPAR in €	52	58	60	66	72	77	82	34	38	78

Bron: Hosta database | RevPAR = omzet per beschikbare kamer | ARR = gemiddelde kamerprijs | Occ = bezettingsgraad

4.4 Hotelresultaten in de gemeente Dordrecht

De hotelresultaten in de gemeente Dordrecht liggen op een hoger niveau dan de landelijke resultaten. In vergelijking met de cijfers van de provincie Zuid-Holland kan worden geconcludeerd dat de bezettingsgraad over het algemeen op een hoger niveau ligt in Dordrecht, dat de gemiddelde kamerprijs op een iets lager niveau ligt en dat daardoor de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamernacht gemiddeld iets lager was dan het provinciale gemiddelde.

Ook in de hotelresultaten in de gemeente Dordrecht is het effect van de coronacrisis zichtbaar. Waar de bezettingsgraad in de periode voor 2020 gemiddeld bijna 80% was, daalde deze in 2020-2021 tot iets boven 50%. De gemiddelde kamerprijs daalde tot € 83-89. In 2022 herstelde zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijzen. Verwacht wordt dat deze stijging in 2023 doorzet.

Tabel 9. Resultaten logiesaccommodaties Dordrecht

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Occ. in %	70,5	74,0	78,9	78,2	80,6	80,0	80,2	50,6	57,6	70,7
ARR in €	74	79	80	84	86	91	89	83	90	107
RevPAR in €	52	58	63	65	69	73	71	42	52	76

Bron: Horwath HTL o.b.v. hotelenquêtes en schattingen

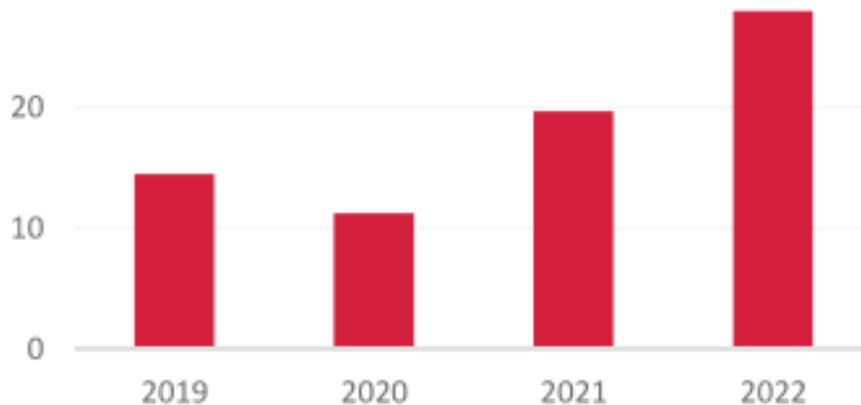
RevPAR = omzet per beschikbare kamer | ARR = gemiddelde kamerprijs | Occ = bezettingsgraad

4.5 Vraag naar particuliere verhuur

De 265 actieve accommodaties in de gemeente Dordrecht realiseerden in 2022 in totaal ruim 28.000 overnachtingen, gemiddeld 106 overnachtingen per accommodatie. Dit waren 42% meer nachten dan in 2021. De gemiddelde bezettingsgraad was circa 56%. De gemiddelde prijs per nacht was € 125, 37% hoger dan in 2021. Bijna de helft van de overnachtingen vond plaats in de Dordtse Biesbosch.

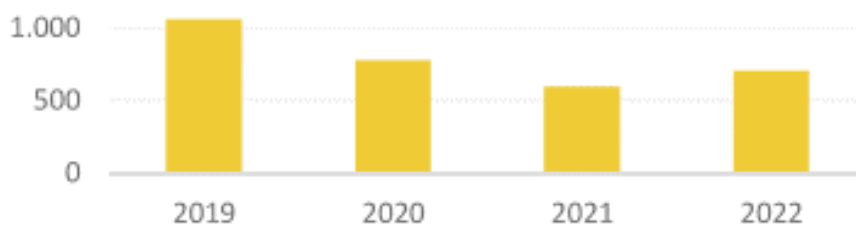
Ten opzichte van 2019 is het aantal nachten in de gemeente Dordrecht bijna verdubbeld, terwijl de gemiddelde prijs per nacht is gestegen met 37%. In de gehele provincie Zuid-Holland is het aantal nachten tussen 2019 en 2022 gedaald met 34% en is de gemiddelde prijs per nacht gestegen met 36%.

Figuur 14. Aantal gereserveerde nachten per jaar x 1.000 – gemeente Dordrecht



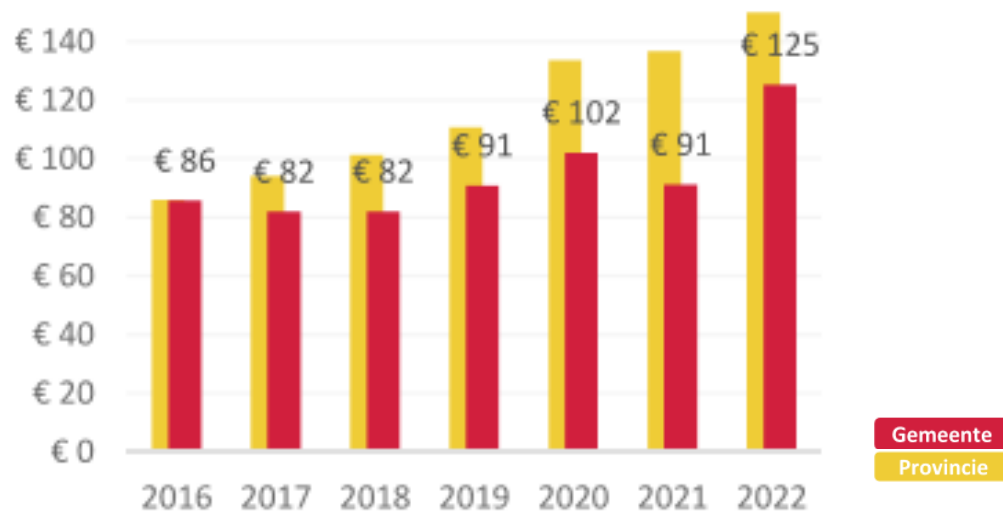
Bron: Factsheet ontwikkeling Airbnb Dordrecht, UU/Sweco, 18-10-2023

Figuur 15. Aantal gereserveerde nachten per jaar x 1.000 – Zuid-Holland



Bron: Factsheet ontwikkeling Airbnb Dordrecht, UU/Sweco, 18-10-2023

Figuur 16. Gemiddelde prijs per nacht – Gemeente Dordrecht & Prov. Zuid-Holland



Bron: Factsheet ontwikkeling Airbnb Dordrecht, UU/Sweco, 18-10-2023

4.6 Marktsegmentatie Dordrecht

Hotelgasten kunnen grofweg worden onderverdeeld in zakelijk en toeristisch. Deze segmenten zijn verder onder te verdelen in individuele reizigers en groepen. Tot het 'overige' segment behoren gasten zoals luchtvaartpersoneel. Voor de behoeftebepaling is het fundamenteel om te begrijpen uit welke segmenten de markt bestaat.

Als de segmentatie in de Dordtse hotelmarkt in 2018 wordt vergeleken met de nationale en regionale hotelmarkt, dan valt op dat de zakelijke segmenten een significant groter aandeel hebben dan de toeristische segmenten. In 2020 en 2021 is de marktsegmentatie sterk verschoven als gevolg van de

coronacrisis. In 2022 is de marktsegmentatie grotendeels hersteld. Nog altijd geldt dat het toeristische segment ondervertegenwoordigd is in de hotelmarkt van Dordrecht.

Tabel 10. Marktsegmentatie in hotels in 2018-2022, in %

	Nationale hotelmarkt, exclusief Amsterdam & Schiphol		Hotelmarkt Zuid-Holland		Hotelmarkt Dordrecht	
	2022	2018	2022	2018	2022	2018
Zakelijk individueel	24	29	29	28	42	49
Zakelijk groep	13	15	14	15	8	11
Zakelijk totaal	37	44	43	43	50	60
Toeristisch individueel	55	47	48	45	46	34
Toergroepen	5	6	7	9	4	6
Toeristisch totaal	60	53	55	54	50	40
Overig	3	3	2	3	0	0
Totaal	100	100	100	100	100	100

Bron: HOSTA-database – Horwath HTL

4.7 Impact COVID-19 op hotels

De wereldwijde uitbraak van het “coronavirus”, bekend als COVID-19, is op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) officieel tot pandemie verklaard. De uitbraak heeft een significante impact op het wereldwijde toerisme, zo ook op de resultaten van hotels in Nederland. Tijdens de eerste lockdown, van maart tot mei 2020, heeft ruim 53% van de Nederlandse hotels de hoteldeuren gesloten. Gemiddeld waren de hotels gedurende 72 dagen dicht. Hotels die in de periode van maart tot mei niet de deuren sloten, stonden alsnog zo goed als leeg. Ook wanneer het hotel open kon, bleef het restaurant vaak dicht: ruim 69% van alle hoteliers moest de F&B gelegenheden geheel sluiten. Gemiddeld bleef het hotelrestaurant ruim 80 dagen dicht. Tijdens de latere lockdowns bleven de meeste hotels open.

Op 26 januari 2022 eindigt de derde en vooralsnog laatste lockdown. De horeca mag weer open, in eerste instantie tot 22.00 uur. Op 23 maart 2022 zijn alle beperkende maatregelen opgeheven. De Nederlandse overheid heeft besloten om ook het Europees inreisverbod voor Nederland per 17 september 2022 te laten vervallen. Dit betekent dat alle reizigers van buiten de Europese Unie of de Schengenzone zonder inreisbeperkingen aangaande COVID-19 Nederland kunnen inreizen. Per 10 maart 2023 zijn de laatste specifieke corona-adviezen – het (zelf-)test en isolatieadvies – komen te vervallen.²⁵

Toekomstverwachting

Nederland is wat betreft het coronavirus in de endemische fase beland. Dit betekent dat het virus weliswaar constant rondgaat onder de bevolking, maar dat bijna iedereen door vaccinatie of een doorgemaakte infectie afweer heeft opgebouwd. Hierdoor worden maar weinig mensen ernstig ziek. Covid-19 leidt niet meer tot grote maatschappelijke en economische problemen.²⁶

Op basis hiervan wordt er voor de landelijke projecties van uitgegaan dat de coronacrisis ten einde is, waardoor het herstel verder kan doorzetten.

²⁵ Rijksoverheid, 10-03-2023

²⁶ Rijksoverheid, 10-03-2023

Voor de landelijke markt (buiten Amsterdam & Schiphol) worden door Horwath HTL de volgende aannames/projecties gehanteerd:

- 2023: bezettingsgraad hersteld tot niveau van 2019, prijzen circa 20% boven niveau 2019
- 2024: bezettingsgraad stabiliseert op of iets boven niveau van 2019, prijzen stijgen verder met inflatie.

4.8 Verwachte toekomstige vraag naar hotels

De verblijfsaccommodatiemarkt is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling. Vooral de verwachtingen voor de zakelijke segmenten zijn nauw verbonden met economische ontwikkelingen. In tijden van economische groei neemt het aantal zakelijke overnachtingen vaak in beduidend sterkere mate toe, terwijl het aantal zakelijke overnachtingen afneemt als sprake is van een negatieve economische groei. De toeristische segmenten zijn minder vatbaar voor economische veranderingen. In economisch hoogtij neemt het aantal toeristische overnachtingen doorgaans minder sterk toe als het aantal zakelijke overnachtingen. Hier staat tegenover dat ook wanneer het slecht gaat met de economie mensen willen blijven recreëren. Wel gaan ze hiervoor minder ver weg en blijven ze liever dicht bij huis. Dit wil zeggen dat het aantal buitenlandse toeristen in slechte economische omstandigheden veelal afneemt, terwijl het aantal binnenlandse toeristen vaak juist toeneemt. Echter, naar verwachting compenseert laatstgenoemde toename eerstgenoemde afname niet geheel.

In 2022 was de inflatie (CPI) circa 10%, als gevolg van de hogere energieprijzen en de oorlog in Oekraïne. Ook de bouwkosten zijn sterk gestegen. In de laatste maanden van 2022 zijn de energieprijzen sterk gedaald, maar daar staat tegenover dat de inflatie is verbreed naar andere goederen en diensten. Voor 2023 en 2024 verwacht het CPB een inflatie van respectievelijk 3,9% en 3,8%. Vervolgens neemt de inflatie naar verwachting stapsgewijs af van 2,6% in 2025 tot 2,1% in 2028. De Nederlandse economie groeit in 2023 en 2024 naar verwachting met respectievelijk 0,7% en 1,4. Voor 2025-2028 wordt rekening gehouden met een economische groei van 1,1-1,2% per jaar. De arbeidsmarkt blijft krap, de werkloosheid loopt slechts licht op tot 4,0% in 2024 en 4,8% in 2028.²⁷

In de gemeente Dordrecht was de gemiddelde jaarlijkse groei van het aantal kamernachten tussen 2014 en 2018 2,6%. Dit is beduidend lager dan het landelijke en provinciale gemiddelde. Op landelijk en provinciaal niveau was een hogere groei mogelijk, doordat ook het aanbod jaarlijks werd uitgebreid. Ondanks dat in de gemeente Dordrecht sinds 2012 geen nieuw hotel meer is geopend, kan ook hier worden gesproken van een langdurige, aanhoudende groei.

Tijdens de coronacrisis is het aantal overnachtingen sterk gedaald, maar in 2022 alweer sterk hersteld. Verwacht wordt dat de gemiddelde bezettingsgraad in 2023-2024 weer op of nabij het niveau van 2018-2019 zal liggen.

In de komende jaren zal de vraag naar verwachting blijven groeien. Bij de projecties is rekening gehouden met de nationale en internationale verwachtingen voor de reismarkt, maar ook met de verwachte ontwikkeling van inwoners, banen, economie en voorzieningen in Dordrecht en de regio. Hierbij wordt aangesloten op de doelstellingen en ambities zoals vastgelegd in de Agenda Dordrecht 2030. In aansluiting op het eerdere behoefteonderzoek wordt hierbij uitgegaan van een basisscenario en een groeiscenario.

²⁷ Bron: CPB concept-Macro Economische Verkenningen, augustus 2023

In de volgende tabel is de jaarlijks verwachte groei per marktsegment voor het basisscenario weergegeven. Na het herstel in 2023-2024 wordt rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse groei van circa 3,5%. Vanwege de cyclische aard van de hotelindustrie is hierbij voor de toekomst tevens rekening gehouden met een jaar van nulgroei in 2029. Inclusief de hersteljaren komt de gemiddelde jaarlijkse groei over de periode 2023-2033 naar verwachting uit op 3,8%. Cumulatief resulteert dit over de periode van 11 jaar in een verwachte groei van 50%.

Tabel 11. Verwachte groei hotelovernachtingen 2023-2033, in % - basisscenario

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Gem.
Zakelijk individueel	15,0	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	0,0	3,5	2,0	3,5	3,5	4,0
Zakelijk groep	35,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	0,0	3,0	1,0	3,0	3,0	5,1
Toeristisch individueel	5,0	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	0,0	4,0	2,5	3,7	3,7	3,4
Toergroepen	10,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	0,0	2,0	1,5	2,0	2,0	2,5
Gemiddeld	11,9	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	0,0	3,5	2,1	3,5	3,5	3,8

Bron: Horwath HTL

Op basis van de geschetste groei in het basisscenario, is de verwachte gemiddelde jaarlijkse groei in de periode 2019-2033, inclusief de coronaperiode, circa 1,9%. Dit is nog iets lager dan de behaalde jaarlijkse groei in de periode 2013-2018.

Uit de analyses blijkt echter ook dat de groei in overnachtingen in Dordrecht in deze periode beperkt werd door het uitblijven van nieuwe hotelontwikkelingen. In steden als Rotterdam werd in dezelfde periode een sterke aanbodtoename vrijwel direct opgenomen door de markt, met een sterke groei in overnachtingen en een lichte groei in bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen. In Dordrecht echter bleef het hotelaanbod vrijwel stabiel, terwijl de bezettingsgraden en kamerprijzen snel stegen. Door met name de hoge bezettingsgraden is een grotere groei van het aantal overnachtingen niet mogelijk, zonder het hotelaanbod uit te breiden.

Wanneer het hotelaanbod in Dordrecht op korte termijn kan worden uitgebreid, ontstaat naar verwachting meer lucht op de markt en wordt er ruimte gecreëerd voor een sterkere groei van het aantal overnachtingen. In onderstaande tabel worden de groeiprojecties weergegeven voor dit alternatieve scenario, waarin de gemeente Dordrecht bewust inzet op groei van het hotelaanbod.

Tabel 12. Verwachte groei hotelovernachtingen 2023-2033, in % - groeiscenario

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Gem.
Zakelijk individueel	15,0	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	0,0	2,0	4,5	4,5	4,5	4,8
Zakelijk groep	35,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	0,0	1,0	4,0	4,0	4,0	5,8
Toeristisch individueel	5,0	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	0,0	2,5	6,7	6,7	6,7	5,5
Toergroepen	10,0	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	0,0	1,5	3,5	3,5	3,5	3,6
Gemiddeld	11,9	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	0,0	2,1	5,4	5,4	5,4	5,2

Bron: Horwath HTL

In het groeiscenario kan de jaarlijkse groei toenemen tot 5,4%. Omdat ook in dit scenario rekening wordt gehouden met hersteljaar en een nieuwe een tijdelijke dip in de groei, is de gemiddelde jaarlijkse groei over de gehele periode effectief 5,2%. Over de gehele periode 2019-2033 komt de gemiddelde jaarlijkse groei in dit scenario uit op 2,9%, iets hoger dan de behaalde jaarlijkse groei in 2013-2018.

5 Kwantitatieve behoefteanalyse

Aan de hand van de hiervoor beschreven analyses en scenario's is een nieuwe berekening gemaakt van de huidige en toekomstige marktruimte in de gemeente Dordrecht voor de periode 2023-2033. Vervolgens is een confrontatie van het huidige aanbod en de huidige vraag met het planaanbod en de toekomstige vraag gemaakt, teneinde te beoordelen in hoeverre de verwachte marktruimte is ingevuld met de huidige hotelbouwplannen, en welke ruimte er is voor nieuwe ontwikkelingen.

5.1 Uitgangspunten

De marktruimte voor hotels in de gemeente Dordrecht is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Het huidige hotelaanbod, uitgedrukt in aantal hotelkamers
- De huidige vraag naar kamernachten
- De groeiverwachting van de vraag, op jaarbasis, in twee scenario's
- De beoogde, "gezonde" bezettingsgraad
- Eigen vraag gegenereerd door nieuwe hotelontwikkelingen

Het huidige hotelaanbod in de gemeente Dordrecht, zoals beschreven in de aanbodanalyse, bestaat uit 10 hotels met in totaal 476 hotelkamers. In 2022 waren dit 9 hotels met 466 kamers.

De huidige vraag naar kamernachten is in het voorgaande hoofdstuk berekend op basis van de bezettingsgraden in 2022. Gebaseerd op een gemiddelde bezettingsgraad van 70,7%, en de geïnventariseerde 466 hotelkamers bedraagt het totaal aantal kamernachten in 2022 circa 120.000.

De bepaling van de "gezonde" bezettingsgraad is afhankelijk van de markt. In het algemeen wordt voor Nederlandse hotels uitgegaan van een gezonde exploitatie bij een kamerbezetting van 60% tot 65%. Op (binnen)stedelijke locaties, waar de stichtingskosten voor hotels aanzienlijk hoger liggen, ligt dit echter hoger.

De gemiddelde bezettingsgraad van de hotelmarkt gemeente Dordrecht steeg in de periode 2013-2018 van 71% naar 80%. Gemiddeld was de bezettingsgraad in deze periode 77%. Over het algemeen kan dus worden geconcludeerd dat de gemiddelde bezettingsgraad in Dordrecht (buiten de coronacrisis) zeer hoog ligt, wat duidt op ruimte voor groei van het aanbod.

Voor de prognoses wordt de "optimale" bezettingsgraad voor de hotelmarkt van de gemeente Dordrecht gesteld op 70%. Dit is onder de gemiddeld gerealiseerde bezettingsgraad in de periode 2013-2018, maar ruim boven de benodigde "gezonde" bezettingsgraad van 60% tot 65%.

5.2 Marktruimtebepaling

Onderstaande tabel toont de berekening van de marktruimte in de hotelmarkt van de gemeente Dordrecht.

De marktruimte in Dordrecht is in 2023 in beide scenario's al positief. Door de sterkere stijging in het aantal kamernachten dan de groei van het aanbod in de periode voor en tijdens de coronacrisis was de bezettingsgraad van de huidige markt al boven de beoogde 70%.

Tabel 13. Marktruimtebepaling gemeente Dordrecht (in aantal hotelkamers)

	Basisscenario	Groeiscenario
Aanbod 2022 (# kamers)	466	466
Bezetting 2022	71%	71%
Vraag 2022 (kamernachten)	120.000	120.000
Groeiprognose 2023	11,9%	11,9%
Groeiprognose 2028 (cumulatief)	32,8%	45,5%
Groeiprognose 2033 (cumulatief)	50,4%	74,1%
Toekomstige vraag 2023	135.000	135.000
Toekomstige vraag 2028	160.000	175.000
Toekomstige vraag 2033	181.000	209.000
Toekomstige bezetting	70%	70%
Aanbod 2023 (# kamers)	476	476
Benodigd aanbod 2023	526	526
Benodigd aanbod 2028	625	684
Benodigd aanbod 2033	707	819
Marktruimte 2023	+50	+50
Marktruimte 2028 (cumulatief)	+149	+208
Marktruimte 2033 (cumulatief)	+231	+343

Bron: Horwath HTL

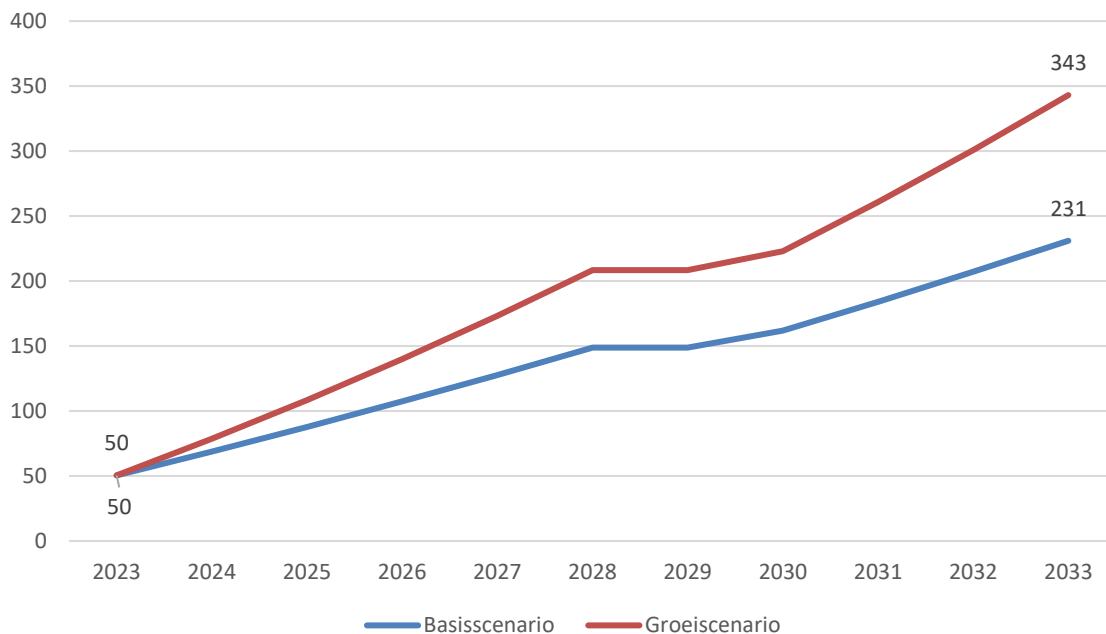
Op basis van de marktanalyses en scenario's wordt verwacht dat de cumulatieve groei tot en met 2033 circa 50% tot 74% zal zijn, ofwel gemiddeld 3,8% tot 5,2% per jaar.

In het basisscenario stijgt de verwachte vraag met 61.000 kamernachten, van 120.000 in 2022 naar 181.000 in 2033. Uitgaande van een beoogde toekomstige bezettingsgraad van 70%, is er marktruimte in 2028 voor 149 extra kamers, en in 2033 voor in totaal 242 extra kamers.

In het groeiscenario wordt uitgegaan van een stimulerend beleid ten aanzien van het hotelaanbod, waardoor meer ruimte ontstaat voor groei van het aantal overnachtingen. In dit scenario stijgt de verwachte vraag naar 209.000 in 2033, en ontstaat er marktruimte voor 208 extra kamers in 2028, en voor in totaal 343 extra kamers in 2033.

De ontwikkeling van de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in de gemeente Dordrecht in de komende tien jaar is voor beide scenario's weergegeven in de volgende figuur. Het gaat hierbij om cumulatieve aantallen hotelkamers.

Figuur 17. Berekende marktruimte in gemeente Dordrecht



Bron: Horwath HTL

De geprojecteerde aantallen zijn gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de vraagzijde van de hotelmarkt. Hotelontwikkelingen die aantoonbaar een grote, eigen vraag genereren, kunnen deze marktruimte nog verder uitbreiden. Ervaring laat zien dat hiervoor verschillende mogelijkheden zijn. Hotels die een grote eigen vraag generen zijn bijvoorbeeld congreshotels, maar ook boutiquehotels met een bijzonder aantrekkelijk product of ketenhotels met een sterk reserveringssysteem en een grote naamsbekendheid kunnen ervoor zorgen dat hotelgasten worden aangetrokken die zonder deze hotels niet voor een verblijf in de gemeente Dordrecht zouden kiezen.

Met de mogelijke toevoeging van in totaal 343 hotelkamers in het groeiscenario telt de gemeente Dordrecht in 2029 potentieel 819 hotelkamers. Uitgaande van circa 127.200 inwoners in 2033, zou dit neerkomen op 64 hotelkamers per 10.000 inwoners. De hotelkamerdichtheid in Dordrecht zou dan op een vergelijkbaar niveau zijn als de huidige dichtheid in de provincie Zuid-Holland en de regio Groot-Rijnmond.

5.3 Confrontatie marktruimte

Uit de marktruimtebepaling blijkt dat in de gemeente Dordrecht nu al ruimte is voor circa 50 hotelkamers, en dat de marktruimte naar verwachting toeneemt tot 149-208 hotelkamers in 2028 en ruim 231-343 hotelkamers in 2033.

Uit de aanbodanalyse blijkt dat in de gemeente Dordrecht verschillende plannen zijn voor hotelontwikkelingen. Bastion Hotel Dordrecht wordt vernieuwd en uitgebreid van 102 naar 144 kamers. Van der Valk Hotel Dordrecht breidt momenteel uit met 54 hotelkamers en in de toekomst naar verwachting nog 20 short stay appartementen. Met deze hotelkamers zou de huidige marktruimte deels kunnen worden ingevuld. Hierbij kan worden aangetekend dat uit ervaring in andere gemeenten blijkt dat de hotelketens Bastion en Van der Valk doorgaans voor een groot deel eigen vraag genereert. Hierom zouden de geplande hotelkamers bij deze uitbreidingen voor de helft als toevoeging aan de marktruimte kunnen worden beschouwd. De short stay appartementen zijn een ander segment en hebben daarom in mindere mate invloed op de marktruimte. Verwacht wordt dat deze circa 60% eigen vraag genereren, van buiten de bestaande hotelmarkt.

De geplande hotelontwikkeling Townhouse Dordrecht aan het Vrieseplein en de mogelijke heropening van Hotel Bellevue zouden (deels) verdere invulling kunnen geven aan de marktruimte die ontstaat in de periode tot 2028. Voor deze ontwikkelingen wordt rekening gehouden met een meer bescheiden 20% eigen vraag.

In totaal omvat de harde plancapaciteit vier hotelontwikkelingen met 188 hotelkamers. De mogelijke short stay appartementen bij Van der Valk Hotel Dordrecht vallen hier nog buiten. Rekening houdend met de verwachte eigen vraag die de projecten zullen genereren, is de effectieve invulling van de potentiële marktruimte circa 122 kamers, zoals berekend in onderstaande tabel.

Tabel 14. Kwantificering eigen vraag harde plancapaciteit

Nr.	Project	Percentage eigen vraag	Aantal kamers		
			Gepland aantal	Eigen vraag	Benutte marktruimte
1	Uitbreiding Van der Valk Dordrecht	50%	54	27	27
2	Bastion Dordrecht uitbreiding	50%	42	21	21
3	Heropening Bellevue	20%	12	2	10
4	Townhouse Vrieseplein	20%	80	16	64
	Totaal		188	66	122

Bron: Horwath HTL

Van de verwachte marktruimte voor 149-208 kamers in 2028, zullen circa 122 kamers worden ingevuld door de harde plancapaciteit. De resterende marktruimte omvat dan nog circa 47 tot 86 hotelkamers. Op de middellange termijn, tot 2033, ontstaat naar verwachting meer marktruimte, die verder kan worden ingevuld met nieuwe hotelontwikkelingen. Hotelontwikkelingen die aantoonbaar een eigen vraag genereren, kunnen de marktruimte nog verder vergroten. In de kwalitatieve behoefteanalyse wordt hier nader op ingegaan.

6 Kwalitatieve behoefteanalyse

In de kwalitatieve behoefteanalyse wordt onderzocht hoe de berekende marktruimte in de lokale markt kwalitatief kan worden ingevuld. De concrete invulling van de concepten is belangrijk voor de uiteindelijke mogelijkheden van de hotelfaciliteiten op de markt. Op basis van de resultaten uit voorgaande onderdelen van het onderzoek is een nadere analyse gegeven van relevante concepten. Hierbij is onder meer ingegaan op positionering, sterrenclassificatie, en ook op kameraantallen. Ook zijn hierin opgenomen de innovatieve concepten die voortkomen uit de trends en ontwikkelingen.

6.1 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 attracties van enige omvang in een straal van circa twintig autominuten
- meerdere en verschillende toeristische attracties 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

6.2 Belangrijkste trends en ontwikkelingen

Deze paragraaf bevat de belangrijkste trends en ontwikkelingen op het gebied van de kwaliteit en invulling van concepten.

6.2.1 *Internationale hotel trends*

De coronapandemie heeft een grote en blijvende impact gehad op de reiswereld. Zakenreizen vielen volledig weg, met als gevolg een sterke opkomst van virtuele conferenties en evenementen. Kantoren werden gesloten, en thuiswerken werd de norm. Zorgen om de gezondheid hebben geleid tot een nieuwe golf aan contactloze methodes voor bijvoorbeeld inchecken en betalen. Deze trends, die in eerste instantie slechts tijdelijk leken, zijn steeds meer deel uit gaan maken van het dagelijks leven. Hotel Tech Report heeft in augustus 2022 een overzicht gepubliceerd van de 100 belangrijkste trends voor hotels in 2023 en verder, verdeeld in 9 categorieën. Hieronder worden de meest relevante trends samengevat.

1. Smart rooms

Hotelkamers maken steeds meer gebruik van de nieuwste (draad- en contactloze) technologieën, zoals: smart tv's waarop gasten hun eigen streamingdiensten kunnen bekijken; draadloos opladen van smartphones; bediening van temperatuur, licht, etc.; in-room tablets; smart mirrors; smartphone als kamersleutel; conciërge via video chat.

2. Duurzaamheid

Gasten verwachten steeds meer duurzame producten en diensten. Nieuwe hotels maken onder meer gebruik van: LEED certificatie; zonnepanelen; waterbesparing; bewegingssensors; vleesvervangers in restaurants.

3. Veranderende arbeidsmarkt

De samenstelling van de arbeidsmarkt verandert, onder meer door: immigratie; werken-op-afstand; Gen Z; gig economy.

4. Alternatieve accommodaties

Reizigers hebben toegang tot meer alternatieven voor traditionele hotels, van vakantieverhuur en serviced apartments tot boomhutten en onderwaterhotels. Gasten reizen vaker en voor langere duur. In combinatie met platforms als Airbnb veranderen hierdoor ook de accommodaties waarvoor gekozen wordt. Toenemende vormen zijn onder meer: co-living; co-working; particuliere verhuur van huizen / appartementen; 'homestays' – mix van hotel en vakantiewoning; next gen hotelbrands, meer individueel en lokaal georiënteerd.

5. Technologie

Belangrijke technologische ontwikkelingen voor de hotelmarkt zijn: upselling tijdens of na het online boekingsproces; revenue management op basis van AI (artificial intelligence); QR-codes; contactloze en mobiele check-in; 'choose your room'; fitnessprogramma's zoals Peloton; AI chatbots; nieuwe sociale media als TikTok; boekingen via smartphones; high-speed wifi; robot room service; grab-and-go shop met self-checkout; cyber security.

6. Veranderende wensen

Moderne reizigers zoeken nieuwe ervaringen, bijvoorbeeld op gebied van wellness, outdoor, gastronomie of specifieke interesses als sport en muziek. Reizigers leren eerder over een bestemming of brand via sociale media dan via traditionele marketing. Belangrijke wensen van reizigers zijn: 'ervaringen' in plaats van eigendommen; coffee culture; bleisure (mix van business en leisure); reiservaringen als yoga retraite, surfkamp of fotosafari; DJ's of concerten in hotellobby's; glamping; online 'influencers'; staycations; health & wellness reizen inclusief gezonde maaltijden, fitness, meditatie en coaching; reizen met huisdieren; medisch toerisme; last-minute boekingen; groepsreizen in villa's of huizen in plaats van hotelkamers; familie reizen; culinaire reizen.

7. Hotelmarkt

Hotels spelen op de veranderende markt in met nieuwe brands en concepten. Belangrijke trends zijn: explosie van brands binnen bestaande hotelketens, zoals de 30 verschillende brands van Marriott; 'cool luxury hotels', moderne brands als The Standard en NoMad Hotels focussen op design, gastronomie en wellness; het einde van de reisagenten; mixed use invullingen zoals co-working.

8. Hoteldesign

Belangrijke trends op het gebied van hoteldesign zijn: zeer lokale focus en design; 'indoor meets outdoor'; creatieve sociale ruimtes als keukens en game rooms; groen en duurzaam design; eclectische stijlen van verlichting, meubilair, kleur en kunst.

9. Mondialisering

De mondialisering heeft ook sterke gevolgen voor de hotelmarkt. Belangrijke ontwikkelingen zijn enerzijds de opkomende middenklassen in landen als China en India, die meer gaan reizen. Anderzijds worden de bovenklassen steeds rijker, waardoor luxe reizigers meer geld hebben voor nieuwe, creatieve en over-the-top ervaringen.²⁸

²⁸ Bron: Hotel Tech Report, 18 augustus 2022

6.2.2 *Trends hotelindustrie*

De gevolgen van de coronapandemie zijn nog altijd merkbaar, maar de internationale hotelindustrie kijkt ook vooruit naar een verwachte nieuwe ervaring. De hotels en brands die al voor de pandemie gericht waren op diversiteit, duurzaamheid, gastgerichtheid en technologie zijn naar verwachting in de beste positie om hiervan te profiteren. De belangrijkste trends die naar verwachting zullen doorzetten in de komende jaren zijn:

1. ESG – Environmental, Social en Governance

ESG verwijst naar de drie centrale factoren in het meten van de duurzaamheid van een belegging: Milieu, Maatschappij en Goed ondernemingsbestuur. Beleggers verwachten steeds meer een goede ESG-score voor hun investeringen, en dat geldt ook voor de hotelindustrie.

2. Duurzaamheid verandert van “opoffering” in “toegevoegde waarde”

Duurzame investeringen worden niet langer gezien als een offer, maar als een manier om bij te dragen aan een positieve wereld. De hotelindustrie is niet langer bezig met “waarom we moeten” maar met “hoe we kunnen”, en brengt de hotelgast daarin mee.

3. Minder opportunisme, meer positieve bijdrage

De coronacrisis trok in eerste instantie veel opportunistische investeerders aan, op zoek naar ‘distressed properties’. Inmiddels is de focus verschoven naar het zoeken naar objecten waar de investeerder een meerwaarde kan creëren. Naarmate beleggers meer bekend zijn met de markt, neemt de bereidheid toe om voor de lange termijn te investeren.

4. Recordaantallen hotelopeningen

Ondanks de coronacrisis zijn in Europa in 2021 circa 100.000 hotelkamers geopend. Eenzelfde aantal wordt verwacht voor 2022. Hotelprojecten zijn vertraagd door de crisis, maar het aantal geschrapte plannen is zeer beperkt.

5. Meer luxury hotels in aanbouw

De komende jaren neemt het aandeel luxury hotels onder nieuwe hotels toe. De pijnlijn van Europese hotelprojecten laat zien dat het aandeel luxury hotels in 2021-2022 circa 2% tot 4% is, maar in 2023-2025 circa 7% tot 8% zal zijn.

6. UK en Duitsland populair bij ontwikkelaars en beleggers

Binnen Europa worden de komende jaren de meeste nieuwe hotelkamers gerealiseerd in UK (ca. 140.000) en Duitsland (ca. 90.000), gevolgd door Spanje (ca. 40.000). De overige landen, waaronder Nederland, verwachten tussen circa 10.000 en 20.000 nieuwe hotelkamers. Ook bij beleggers zijn UK en Duitsland het meest gewild, gevolgd door Spanje/Portugal en Frankrijk.

7. Resorthotels en branded apartments

Door een stijging in leisure travel is de interesse in resorthotels toegenomen. Daarnaast hebben verschillende hotelketens hun portfolio verder gediversifieerd door meer in zogenoemde ‘branded residences’ te investeren. Accor heeft inmiddels wereldwijd 35 branded appartementencomplexen. Een voorbeeld is The OWO Residences by Raffles, in Londen, met 85 woningen die toegang bieden tot de faciliteiten van het vijfsterren Raffles hotel.

8. Budget of luxe

Binnen Europa laten de twee uiteinden van de hotelmarkt – economy en luxury – het snelste herstel zien in de gemiddelde kamerprijzen. Budgethotels zijn in opkomst, onder meer in de snelgroeierende keten B&B Hotels.

9. Emotie in gastervaringen

Om zichzelf te kunnen onderscheiden richten brands zich op hoe ze de gast laten voelen: uitgerust voor een belangrijke meeting, overweldigd door de mooie omgeving; vol energie na een retraite, etc. Om dit te bereiken moeten hotels hoog richten, vooruitkijken en snel reageren.

10. The Greatest Of All Trips

Na gedwongen thuis te zijn gebleven gedurende de coronacrisis, hopen veel reizigers alles in te halen in één vakantie: the Greatest Of All Trips of GOAT. Reizigers hebben hoge verwachtingen en zijn bereid veel te spenderen.²⁹

6.2.3 *Trends in hotel design*

Ook de trends in hoteldesign staan onder invloed van de coronapandemie. De belangrijkste huidige trends zijn:

1. Biofilie en duurzaamheid

Biofiel design wil zoveel zeggen als 'ontwerpen vanuit de affiniteit die mensen hebben met natuur'. Dit uit zich onder meer in het gebruik van organische, eco-friendly materialen, natuurlijke stoffen, een veel groen.

2. Lobby met een nieuwe functie

De veranderde manier van werken, 'the new normal', heeft geleid tot een nieuwe functie voor hotellobby's. Reizigers combineren zaken met leisure, en hotels moeten ruimte creëren waar gasten hun werk met zich mee kunnen nemen. De lobby verandert in een alternatief kantoor, een co-working space.

3. Voel je thuis

Moderne hotelkamers creëren het comfort en de rust van thuis. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een warm kleurenpalet en hoge kwaliteit inrichting, in combinatie met volledig uitgeruste keukens en badkamers. De badkamers stralen een sfeer van wellness uit: niet langer puur functioneel, maar relaxerend³⁰

6.3 **Behoefte**

De potentiële marktruimte in de gemeente Dordrecht is gecalculeerd op circa 159-218 hotelkamers in 2024 en 242-353 hotelkamers in 2033. Met de geplande uitbreiding van Van der Valk Hotel Dordrecht en de geplande hotelontwikkeling op het Vrieseplein wordt de marktruimte slechts voor een deel ingevuld.

Uit de aanbodanalyse blijkt dat de hotels in de historische binnenstad kleinschalige, ongebonden hotels zijn, terwijl de (Nederlandse) ketenhotels relatief ver van het centrum liggen. Internationale ketens zijn niet vertegenwoordigd in de gemeente.

²⁹ Bron: MIPIM World, 11 januari 2022

³⁰ Bron: Novograf, 19 april 2022

Centrumhotel

Een groter hotel, met een internationaal aansprekende branding en een locatie nabij het centrum, zou een goed passende invulling kunnen zijn voor een belangrijk deel van de kwantitatieve marktruimte. Gedacht kan dan worden aan een Upscale hotel van minimaal circa 80 kamers, dat zowel de zakelijke als de toeristische markt bedient. Het geplande Townhouse Hotel op het Vrieseplein geeft hier een invulling aan. Gezien de verwachte marktruimte in het groeiscenario tot 2033, kan op termijn een tweede nieuw centrumhotel worden overwogen.

De vergadermarkt in Dordrecht lijkt goed te worden bediend met het bestaande aanbod. Deze hotels zijn echter buiten het centrum gelegen, relatief ver van de kantoorconcentraties in het centrum. Mogelijk zou er vanuit de bedrijven in het centrum, die door de kantoorontwikkelingen aldaar mogelijk in getale zullen toenemen, additionele vraag naar vergaderruimte ontstaan. Wenselijke faciliteiten zijn een goede brasserie of degelijk restaurant, en eventueel wellness- en fitnessvoorzieningen. Verwacht wordt dat een hotel in het centrum voldoende eigen parkeervoorzieningen dient te realiseren.

Aan de rand van de binnenstad zijn verschillende locaties die in aanmerking kunnen komen voor een hotelontwikkeling. De omgeving van het station lijkt een geschikte omgeving, omdat hier optimaal gebruik kan worden gemaakt van de bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Kleinschalige hotels

Om het hotelaanbod kwalitatief verder uit te breiden, kan in de binnenstad worden gezocht naar mogelijkheden voor kleinschalige hotels, gericht op de bovenkant van de toeristische markt. Een goed passende invulling zou een luxe boutiquehotel kunnen zijn van circa 20-50 hotelkamers, met een sterk eigen karakter. De verwachte heropening van Hotel Bellevue (12 kamers) kan hier deels invulling aan geven, maar uit de scenarioanalyse blijkt dat er voldoende marktruimte wordt verwacht voor meerdere boutiquehotels.

Eventueel kan aansluiting bij een boutiquemerk van een van de ketens worden overwogen. Moderne boutiquehotels bieden veelal een levendige lounge/bar, dat ook niet-hotelgasten uit de omgeving trekt. Een eigen restaurant is niet vereist, maar kan een meerwaarde bieden.

Boutiquehotels met een bijzonder aantrekkelijk product of ketenhotels met een sterk reserveringssysteem en een grote naamsbekendheid kunnen er bovendien voor zorgen dat additionele hotelgasten worden aangetrokken, die zonder deze hotels niet voor een verblijf in de gemeente zouden kiezen. Hierdoor kan de effectieve marktruimte verder worden vergroot.

Short stay accommodatie

Er zijn verschillende signalen die suggereren dat er mogelijk vraag is naar short stay verblijf in Dordrecht. In de omgeving van Dordrecht zijn grote (internationaal opererende) bedrijven te vinden en er is een relatief snelle verbinding met Rotterdam. Landelijk is het aanbod aan short stay het afgelopen decennium snel gegroeid, en bezettingsgraden en kamerprijzen liggen hoog. Binnen de gemeente Dordrecht zijn enkele aanbieders van serviced apartments bekend. Short Stay Facility huisvest een 'magic mix' van uiteenlopende categorieën bewoners. DeHolland is geïntroduceerd als short stay, maar hanteert nu een onbeperkte verblijfsduur met een minimum van 1 jaar. Enkele kleinere aanbieders bieden elk 2 tot 9 short stay kamers. Verwacht wordt dat er aanvullende marktruimte voor dit type accommodatie is. Deze kan deels worden ingevuld door de geplande 20 short stay appartementen bij Van der Valk Hotel Dordrecht. Ook kan gedacht worden aan een accommodatie van circa 20-60 appartementen in het middensegment in de nabijheid van het station.

Biesbosch

Uit de omgevingsanalyse blijkt dat de Biesbosch populariteit geniet en naar verwachting bijdraagt aan het toeristische verblijf in Dordrecht. Uit de analyse van Airbnb blijkt dat een groot deel van de accommodaties en overnachtingen hier plaatsvindt. In de visie van Horwath HTL is er potentie voor een hotel dat aansluit op de karakteristieken van een bosrijke omgeving (bijvoorbeeld al dan niet gespreide laagbouw, kleinschalig en duurzaam).

Zakelijk hotel

Met de realisatie van Dordtse Kil IV wordt de voorraad bedrijventerreinen in Dordrecht fors uitgebreid. Afhankelijk van het verloop van de ontwikkelingen hier, kan op termijn behoefte ontstaan aan een nieuw zakelijk hotel gericht op de bedrijven in dit gebied. Een mogelijke invulling is een hotel op drie- tot viersterrenniveau met een (inter)nationale branding, gericht op de zakelijke markt. Een mogelijke omvang zou 80 tot 120 kamers kunnen zijn.

Mogelijke invulling marktruimte

Uit de scenarioanalyse blijkt dat er tot 2033 naar verwachting marktruimte zal ontstaan voor circa 231-343 hotelkamers. Rekening houdend met de eigen vraag die kan worden gegenereerd door de bekende hotelinitiatieven, worden circa 122 hotelkamers van de totale marktruimte ingevuld door de harde plancapaciteit in de gemeente Dordrecht. De resterende marktruimte tot 2033, circa 109-221 hotelkamers, kunnen worden ingevuld met nieuwe ontwikkelingen zoals hierboven beschreven.

Voor de nieuwe mogelijke hotelinitiatieven wordt gerekend met een standaard eigen vraag van circa 20%. Uitzondering vormt de categorie short stay, dat grotendeels een andere markt bedient. Dit is vertaald naar 60% eigen vraag. Afhankelijk van de concrete invulling van de mogelijke hotelconcepten, kan de werkelijke eigen vraag hoger liggen.

Tabel 15. Kwantificering eigen vraag mogelijke hotelinitiatieven

Nr.	Potentiële invulling	Percentage eigen vraag	Aantal kamers		
			Mogelijk aantal	Eigen vraag	Benutte marktruimte
1	Tweede nieuw stadshotel	20%	70	14	56
2	Aanvullende boutiquehotels	20%	40	8	32
3	Duurzame accommodatie Biesbosch	20%	10	2	8
4	Hotel Maasterras	20%	120	24	96
5	Short stay Maasterras / Van der Valk	60%	70	42	28
	Totaal		310	90	220

Bron: Horwath HTL

Bovenstaande tabel geeft een mogelijke kwalitatieve invulling voor de berekende kwantitatieve marktruimte tot 2033 in het groeiscenario. Rekening houdend met de harde plancapaciteit en de eigen vraag, is de resterende marktruimte in dit scenario berekend op circa 221 hotelkamers. Deze marktruimte kan met de genoemde concepten vrijwel volledig worden ingevuld.

In het basisscenario is de resterende marktruimte tot 2033 berekend op circa 109 hotelkamers. In dat scenario zou de potentie voor nieuwe invullingen kunnen worden teruggebracht door uit te gaan van minder aanvullende boutiquehotels (circa 20 kamers in plaats van 40), een kleinschaligere invulling van het Maasterras (circa 80 kamers en 30 short stay) en geen tweede nieuw stadshotel. Rekening houdend met de eigen vraag telt de benutte marktruimte dan circa 108 kamers.

7 Conceptanalyse hotel Maasterras

De kwaliteit en de concrete invulling van de concepten zijn van groot belang voor de uiteindelijke mogelijkheden van de hotelfaciliteiten op de markt. Op basis van de resultaten uit voorgaande onderdelen van het onderzoek en de specifieke kwaliteiten van Dordrecht, zal een nadere analyse worden gegeven van een mogelijk totaalconcept voor een hotel op de locatie Maasterras. Hierbij zal onder meer worden ingegaan op aantallen en typen hotelkamers, congresvoorzieningen, Food & Beverage voorzieningen en overige faciliteiten, alsmede de mogelijke marktpositionering.

7.1 Achtergrond

Een potentiële hotelontwikkeling is mogelijk op de locatie Maasterras, het gebied tussen het spoor, de A16 en de Oude Maas, aan de zuidwestkant van het centrum van Dordrecht. Het Maasterras, onderdeel van de Stadsas Dordt, wordt een compleet nieuwe, groene en duurzame woonwijk met 2.000 tot 4.000 nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen. Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling zullen het huidige Fair Play Casino Dordrecht en Event Center Dordrecht, nu gevestigd aan de Laan der Verenigde Naties 50-52, naar verwachting verhuizen naar een nieuwe locatie. Overwogen wordt om hier ook een hotel bij mogelijk te maken. Vraag hierbij is of er marktruimte is voor een grootschalig hotel op deze locatie, en zo ja, hoe een optimaal realisatietraject kan worden bewerkstelligd.

7.2 Ontwikkeling Maasterras ³¹

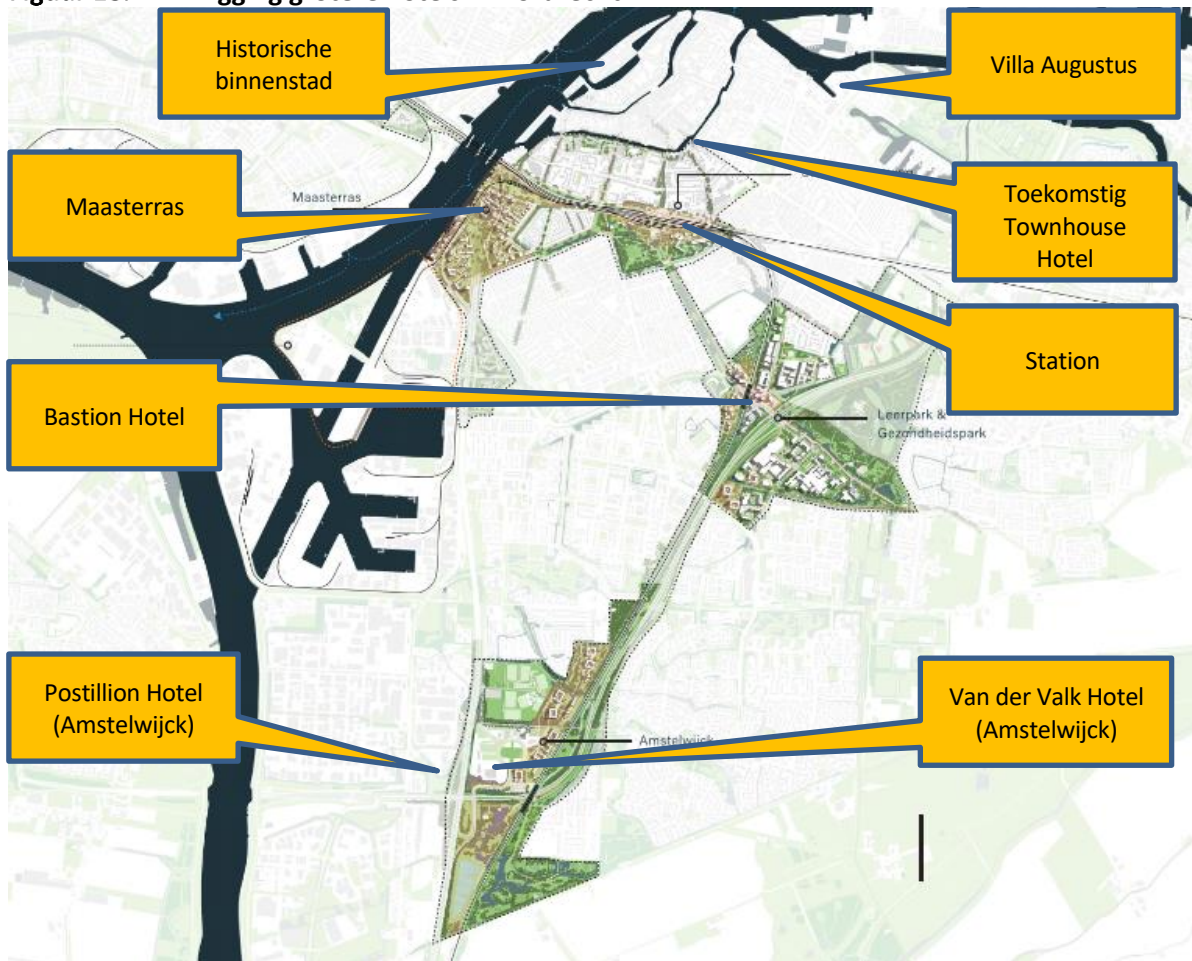
Maasterras biedt ruimte voor woningbouw en stedelijk- economische functies. Het huidige ruimtegebruik is extensief en wordt bepaald door handel, productie en infrastructuur. Intensivering van het ruimtegebruik is wenselijk gezien de positie ten opzichte van het spoor en het centrum. Het gehele gebied bevindt zich binnen een paar minuten fietsen van station Dordrecht en kan er goed op worden aangesloten. Verder naar het zuiden, langs de Oude Maas en rond de A16, is verdere stedelijke ontwikkeling denkbaar.

7.3 Ligging grotere hotels in Dordrecht

Van de grotere hotels ligt het Bastion Hotel nog het dichtst bij het stadscentrum. Villa Augustus is met 45 kamers het grootste hotel in het centrum. In 2025 zal daar het Townhouse Hotel aan het Vrieseplein worden toegevoegd met circa 80 kamers. De twee echt wat grotere hotels, Van der Valk en Postillion, liggen aan de rand van de stad bij industrieterrein Amstelwijck. De locatie Maasterras lijkt een goed perspectief te bieden voor een hotelvestiging van wat grotere omvang. De locatie is dicht bij het station, dicht bij de afslag 20 Dordrecht Centrum van de A16, dicht bij de Oude Maas, en dicht bij het historische centrum. Een wat groter hotel zal zich altijd willen richten op een breed scala aan doelgroepen en zowel de verschillende zakelijke segmenten als leisure segmenten. Daarmee sluit Maasterras als hotellocatie het beste aan.

³¹ Bron: Ontwikkelvisie Spoorzone

Figuur 18. Ligging grotere hotels in Dordrecht



Bron: Ontwikkelvisie Spoorzone

Bewerking: Horwath HTL

7.4 Mogelijke omvang hotel op de locatie Maasterras

‘Grote’ hotels in Nederland betekent doorgaans meer dan 250 kamers. Daar zijn er in Nederland niet heel veel van en verreweg de meeste zijn in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) gevestigd. Het aantal kamers in die regio is circa 50.000. De MRA is daarmee een marktgebied met de kenmerken van een sterk internationaal knooppunt. Andere marktgebieden in Nederland zijn direct vele malen kleiner. De regio’s Den Haag en Rotterdam kennen bijvoorbeeld circa 6.000 kamers en vormen daarmee heel andere markten. In deze regio hebben ‘grote’ hotels meer een omvang van rond de 150 – 200 kamers, een enkel hotel daargelaten. In een hotelmarkt als Dordrecht is Van der Valk een bijzondere uitschieter met 188 kamers. Dit is mogelijk rendabel gebleken omdat Dordrecht lange tijd behoorlijk onder het gemiddelde scoorde van het aantal hotelkamers van steden met vergelijkbare omvang.

Om investeerders en exploitanten te interesseren voor een hotelontwikkeling op het Maasterras lijkt een omvang tussen 80 en 120 hotelkamers en 40 extended stay units, samen met een aantal faciliteiten als zaalruimte, coworking ruimtes, restaurant en mogelijk wellness op een viersterren niveau het meest aantrekkelijk.

7.5 Welke locatie op het Maasterras?

Bereikbaarheid is voor een hotel natuurlijk cruciaal. Zo dicht mogelijk bij het station, zo makkelijk mogelijk bereikbaar vanaf de afslag 20 van de A16, de prettigste looproute naar de historische

binnenstad en een aantrekkelijk uitzicht over de Oude Maas vanuit de hotelkamers. De Ontwikkelvisie geeft aan dat er mogelijk op een later moment Maasterras stationslocatie zou kunnen komen voor zowel het treinspoor als een cityrailsysteem, dat dan ook weer wordt aangesloten op de historische binnenstad. Dat zal ook de meest logische OV locatie zijn voor het geplande evenemententerrein. De meest logische locatie voor een hotel lijkt daarom zo dicht mogelijk bij het geplande station Maasterras. Zolang dat er nog niet is, zijn de genoemde belangrijke locaties nog steeds behoorlijk goed bereikbaar.

Figuur 19. Plannen Maasterras



Bron: Ontwikkelvisie Spoorzone

7.6 Globaal programma van eisen hotelontwikkeling Maasterras

Op basis van de geschetste behoefte aan hotelkamers in Dordrecht en de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de locatie Maasterras, lijkt de volgende globale opzet van een hotelontwikkeling vanuit het marktperspectief kansrijk:

- Positionering: viersterren niveau
- 80 – 120 hotelkamers
- 30 – 50 extended stay units
- Zaalruimtes: 400 - 600 m² bvo
- Coworking ruimtes : 200 – 300 m²
- Restaurant: circa 300 m² bvo
- Bar: circa 100 m² bvo
- Terras: circa 200 m² bvo
- Parkeerplaatsen: 100

8 Conclusies en aanbevelingen

8.1 Conclusies marktanalyse

Locatie en omgeving

De hotelmarkt in Dordrecht is de laatste 10-15 jaar goed ontwikkeld. Mede dankzij nieuwe hotels, maar ook door de inzet van Dordrecht Marketing & Partners is het aantal bezoekers aan Dordrecht (pre-Corona) toegenomen tot 2 miljoen bezoekers per jaar. Horwath HTL heeft in 2019 een behoefteonderzoek uitgevoerd naar de hotelmarkt in Dordrecht. Nu de hotelmarkt grotendeels lijkt te zijn hersteld van de coronacrisis is het tijd om te kijken naar de verdere mogelijkheden.

Dordrecht telt ruim 121.000 inwoners. Sinds 2015 is de bevolking met 2,1% gegroeid, wat relatief laag is vergeleken met landelijke en provinciale gemiddeldes. Verwacht wordt dat de bevolking verder groeit, tot circa 127.200 in 2033. Met 3,8% was de werkloosheid in Dordrecht in 2022 iets hoger dan landelijk, maar lager dan het provinciaal gemiddelde. De gemiddelde economische groei in de regio was de afgelopen 10 jaar lager dan het landelijk gemiddelde. Dordrecht neemt circa een derde van alle vestigingen en banen in de regio Zuidoost-Zuid-Holland voor zijn rekening. De sector zakelijke diensten heeft het grootste aandeel van alle sectoren in de regio in aantal vestigingen, en is de derde sector in aantal banen na Handel en Zorg.

Dordrecht heeft een gunstige ligging ten opzichte van grote toeristische trekkers als Rotterdam, Kinderdijk en de Biesbosch, en biedt goede verbindingen per auto (A15 en A16), openbaar vervoer (trein en bus) en de Waterbus.

Het (internationaal) toerisme is de afgelopen jaren hard geraakt als gevolg van de wereldwijde pandemie veroorzaakt door het coronavirus. Na een forse daling in 2020 en een licht herstel in 2021, is het binnenlands en buitenlands toerisme in 2022/2023 vrijwel volledig hersteld.

Aanbodanalyse

Dordrecht telt 9 hotels met 466 hotelkamers. In 2020 is Hotel Bellevue (12 kamers) gesloten, in 2021 is Stadshotel Steegversloot geopend met eveneens 12 kamers. Het kameraanbod in Dordrecht is hierdoor stabiel gebleven. Van de 9 hotels zijn 4 hotels aangesloten bij een Nederlandse hotelketen. Het aanbod van deze 4 hotels omvat 81% van het totale aantal hotelkamers in Dordrecht. Internationale hotelketens zijn niet vertegenwoordigd.

Het aanbod van hotels in de overige Drechtsteden is beperkt. Er zijn drie hotels met in totaal 199 kamers die relatief dicht bij de gemeentegrenzen van Dordrecht liggen. Rotterdam kent een beduidend grotere hotelmarkt dan Dordrecht en is in aanbod de tweede hotelstad van Nederland. De hotels in Rotterdam zijn ook groter dan de Dordtse hotels.

De regio Zuidoost-Zuid-Holland telt circa 24 hotelkamers per 10.000 inwoners. De dichtheid in Nederland ligt op ca. 84 en in Zuid-Holland op 60. Ook wanneer Zuidoost-Zuid-Holland wordt vergeleken met andere regio's met een vergelijkbaar inwoneraantal of vergelijkbare kenmerken, blijkt dat de dichtheid relatief laag is.

Er zijn enkele (potentiële) hotelontwikkelingen bekend in de gemeente Dordrecht. Bastion Hotel Dordrecht wordt vernieuwd en uitgebreid van 102 naar 144 kamers. Van der Valk Dordrecht breidt momenteel uit met 54 hotelkamers en wil verder uitbreiden met 20 short stay hotelappartementen. Op het Vrieseplein wordt naar verwachting Townhouse Dordrecht gerealiseerd met circa 80 kamers. Het voormalige Hotel Bellevue staat te koop en kan mogelijk heropenen. Overwogen wordt om een hotel mogelijk te maken bij de herontwikkeling van het Maasterras.

Vraaganalyse

Landelijk is het aantal hotelovernachtingen (buiten Amsterdam & Schiphol) tussen 2012 en 2019 met 4,8% per jaar toegenomen. Door de coronacrisis zijn de jaren van aanhoudende stijgingen in 2020 abrupt ten einde gekomen. In 2022 was het totaal aantal overnachtingen echter alweer 3% hoger dan in 2019. De provincie Zuid-Holland vertoont een vergelijkbaar beeld.

In de gemeente Dordrecht was de gemiddelde jaarlijkse groei van het aantal kamernachten tussen 2014 en 2018 2,6%. Dit is beduidend lager dan het landelijke en provinciale gemiddelde. Op landelijk en provinciaal niveau was een hogere groei mogelijk, doordat ook het aanbod jaarlijks werd uitgebreid. Ondanks dat in de gemeente Dordrecht sinds 2012 geen nieuw hotel meer werd geopend, kon ook hier worden gesproken van een langdurige, aanhoudende groei. In 2020 is het aantal kamernachten in Dordrecht sterk gedaald, als gevolg van de coronacrisis. Ondanks een sterke groei in 2021 en 2022 ligt het totaal aantal overnachtingen nog onder het niveau van voor de coronacrisis. Verwacht wordt dat het herstel in 2023 doorzet.

De hotelresultaten in de gemeente Dordrecht liggen op een hoger niveau dan de landelijke resultaten. In vergelijking met de cijfers van de provincie Zuid-Holland kan worden geconcludeerd dat de bezettingsgraad over het algemeen op een hoger niveau ligt in Dordrecht, dat de gemiddelde kamerprijs op een iets lager niveau ligt en dat daardoor de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamernacht gemiddeld iets lager was dan het provinciale gemiddelde.

Ook in de hotelresultaten in de gemeente Dordrecht is het effect van de coronacrisis zichtbaar. Waar de bezettingsgraad in de periode voor 2020 gemiddeld bijna 80% was, daalde deze in 2020-2021 tot iets boven 50%. Ook de gemiddelde kamerprijs daalde. In 2022 herstelde de bezettingsgraad deels, en stegen de gemiddelde kamerprijzen sterk. Verwacht wordt dat deze stijging in 2023 doorzet.

Verwacht wordt dat de gemiddelde bezettingsgraad in 2023-2024 weer op of nabij het niveau van 2018-2019 zal liggen. In de komende jaren zal de vraag naar verwachting blijven groeien. In aansluiting op het eerdere behoefteonderzoek wordt hierbij uitgegaan van een basisscenario en een groeiscenario. Vanwege de cyclische aard van de hotelindustrie is hierbij voor de toekomst tevens rekening gehouden met een jaar van nulgroei in 2029. Inclusief de hersteljaren komt de gemiddelde jaarlijkse groei over de periode 2023-2033 naar verwachting uit op 3,8%.

Uit de analyses blijkt echter ook dat de groei in overnachtingen in Dordrecht in deze periode beperkt werd door het uitblijven van nieuwe hotelontwikkelingen. In steden als Rotterdam werd in dezelfde periode een sterke aanbodtoename vrijwel direct opgenomen door de markt, met een sterke groei in overnachtingen en een lichte groei in bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen. In Dordrecht echter bleef het hotelaanbod vrijwel stabiel, terwijl de bezettingsgraden en kamerprijzen snel stegen.

Wanneer het hotelaanbod in Dordrecht op korte termijn kan worden uitgebreid, ontstaat naar verwachting meer lucht op de markt en wordt er ruimte gecreëerd voor een sterkere groei van het aantal overnachtingen. In het groeiscenario kan de jaarlijkse groei toenemen tot 5,4%. Omdat ook in dit scenario rekening wordt gehouden met een tijdelijke dip in de groei, is de gemiddelde jaarlijkse groei over de gehele periode effectief 5,2%.

8.2 Aanbevelingen hotelmarkt Dordrecht

In de marktprojecties zijn twee scenario's aangegeven: een basisscenario en een groeiscenario. Voor beide scenario's is een berekening gemaakt van de huidige en toekomstige marktruimte in de gemeente Dordrecht voor de periode 2023-2033. Vervolgens is een confrontatie van het huidige

aanbod en de huidige vraag met het planaanbod en de toekomstige vraag gemaakt, teneinde te beoordelen in hoeverre de verwachte marktruimte is ingevuld met de huidige hotelbouwplannen, en welke ruimte er is voor nieuwe ontwikkelingen.

De marktruimte voor hotels in de gemeente Dordrecht is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Het huidige hotelaanbod, uitgedrukt in aantal hotelkamers
- De huidige vraag naar kamernachten
- De groeiverwachting van de vraag, op jaarbasis, in twee scenario's
- De beoogde, "gezonde" bezettingsgraad
- Eigen vraag gegenereerd door nieuwe hotelontwikkelingen

De scenario's zijn gebaseerd op enerzijds de historische ontwikkelingen in de lokale en regionale hotelmarkt, en anderzijds de economische en toeristische groeiverwachtingen op nationaal en internationaal niveau. Daarnaast is rekening gehouden met de specifieke omstandigheden in Dordrecht en de regio. Hierbij wordt onder meer uitgegaan van een verdere groei van bevolking, banen en economie, alsmede het behoud van een goede infrastructuur en voorzieningen, in lijn met de doelstellingen van de Agenda Dordrecht 2030. Ook wordt uitgegaan van voortzetting van de city marketing activiteiten in Dordrecht en de regio.

In het algemeen wordt voor Nederlandse hotels uitgegaan van een gezonde exploitatie bij een kamerbezetting van 60% tot 65%. Voor de prognoses wordt de "optimale" bezettingsgraad voor de hotelmarkt van de gemeente Dordrecht gesteld op 70%. Dit is onder de gemiddeld gerealiseerde bezettingsgraad in de periode 2013-2018, maar ruim boven de benodigde "gezonde" bezettingsgraad van 60% tot 65%.

De marktruimte in Dordrecht is in 2023 in beide scenario's al positief. Door de sterkere stijging in het aantal kamernachten dan de groei van het aanbod in de periode voor en tijdens de coronacrisis was de bezettingsgraad van de huidige markt al boven de beoogde 70%. In het basisscenario stijgt de verwachte vraag met 61.000 kamernachten, van 120.000 in 2022 naar 181.000 in 2033. Uitgaande van een beoogde toekomstige bezettingsgraad van 70%, is er marktruimte in 2028 voor 149 kamers, en in 2033 voor 231 kamers.

In het groeiscenario wordt uitgegaan van een stimulerend beleid ten aanzien van het hotelaanbod, waardoor meer ruimte ontstaat voor groei van het aantal overnachtingen. In dit scenario stijgt de verwachte vraag naar 209.000 in 2033, en ontstaat er marktruimte voor 208 kamers in 2028, en voor 343 kamers in 2033. De geprojecteerde aantallen zijn gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de vraagzijde van de hotelmarkt. Hotelontwikkelingen die aantoonbaar een grote, eigen vraag genereren, kunnen deze marktruimte nog verder uitbreiden.

Gezien de ambities van de gemeente Dordrecht wordt geadviseerd om in te zetten op het groeiscenario, en verdere hotelontwikkelingen te stimuleren. Met de geplande uitbreiding van Bastion Hotel Dordrecht en Van der Valk Hotel Dordrecht wordt de marktruimte slechts voor een deel ingevuld. De geplande hotelontwikkeling Townhouse Dordrecht aan het Vrieseplein en de mogelijke heropening van Hotel Bellevue zouden (deels) verdere invulling kunnen geven aan de marktruimte die ontstaat in de periode tot 2028.

Op de middellange termijn, tot 2033, ontstaat naar verwachting meer marktruimte, die kan worden ingevuld met nieuwe hotelontwikkelingen. Hotelontwikkelingen die aantoonbaar een eigen vraag genereren, kunnen de marktruimte nog verder vergroten. Mogelijke aanvullende hotelontwikkelingen die een invulling kunnen geven aan de kwantitatieve en kwalitatieve marktruimte zijn:

- Centrumhotel van minimaal 80 kamers
- Kleinschalige (boutique) hotels van circa 20-50 kamers
- Short stay accommodatie
- Kleinschalig, duurzaam hotel bij de Biesbosch
- Zakelijk hotel met 80-120 kamers

Uitgaande van het groeiscenario, de harde plancapaciteit, de mogelijke invulling van de marktruimte en de verwachte eigen vraag die kan worden gegenereerd door de verschillende hotelconcepten, leidt dit tot een potentiële hotelmarkt met in totaal 974 hotelkamers in 2033, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 16. Potentiële hotelmarkt Dordrecht 2033 (groeiscenario)

	Marktvraag	Eigen vraag	Totaal kamers
Huidig aanbod 2023 (paragraaf 3.1)	476	0	476
Marktruimte tot 2033 (paragraaf 5.2)	343		
Harde plancapaciteit (paragraaf 3.5 en 5.3)	122	66	188
Potentiële invulling (paragraaf 6.3)	220	90	310
Totaal nieuwe hotelkamers	342	156	498
Totaal 2033	818	156	974

Bron: Horwath HTL

In het basisscenario wordt rekening gehouden met een lagere groei van de vraag, resulterend in een kleinere marktruimte en minder potentiële nieuwe hotelontwikkelingen. In dit scenario telt de hotelmarkt van Dordrecht in 2033 circa 820 hotelkamers, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 17. Potentiële hotelmarkt Dordrecht 2033 (basisscenario)

	Marktvraag	Eigen vraag	Totaal kamers
Huidig aanbod 2023 (paragraaf 3.1)	476	0	476
Marktruimte tot 2033 (paragraaf 5.2)	230		
Harde plancapaciteit (paragraaf 3.5 en 5.3)	122	66	188
Potentiële invulling (paragraaf 6.3)	108	52	156
Totaal nieuwe hotelkamers	230	118	344
Totaal 2033	706	118	820

Bron: Horwath HTL

8.3 Aanbevelingen locatie Maasterras

Een potentiële hotelontwikkeling is mogelijk op de locatie Maasterras, het gebied tussen het spoor, de A16 en de Oude Maas, aan de zuidwestkant van het centrum van Dordrecht. Het Maasterras, onderdeel van de Stadsas Dordt, wordt een compleet nieuwe, groene en duurzame woonwijk met 2.000 tot 4.000 nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen.

Maasterras biedt ruimte voor woningbouw en stedelijk- economische functies. Het huidige ruimtegebruik is extensief en wordt bepaald door handel, productie en infrastructuur. Intensivering van het ruimtegebruik is wenselijk gezien de positie ten opzichte van het spoor en het centrum. Het gehele gebied bevindt zich binnen een paar minuten fietsen van station Dordrecht en kan er goed op

worden aangesloten. Verder naar het zuiden, langs de Oude Maas en rond de A16, is verdere stedelijke ontwikkeling denkbaar.

De locatie Maasterras lijkt een goed perspectief te bieden voor een hotelvestiging van wat grotere omvang. De locatie is dicht bij het station, dicht bij de afslag 20 Dordrecht Centrum van de A16, dicht bij de Oude Maas, en dicht bij het historische centrum. Een wat groter hotel zal zich altijd willen richten op een breed scala aan doelgroepen en zowel de verschillende zakelijke segmenten als leisure segmenten.

Om investeerders en exploitanten te interesseren voor een hotelontwikkeling op het Maasterras lijkt een omvang tussen 80 en 120 hotelkamers en 40 extended stay units, samen met een aantal faciliteiten als zaalruimte, coworking ruimtes, restaurant en mogelijk wellness op een viersterren niveau het meest aantrekkelijk.

Bereikbaarheid is voor een hotel cruciaal. Zo dicht mogelijk bij het station, zo makkelijk mogelijk bereikbaar vanaf de afslag 20 van de A16, de prettigste looproute naar de historische binnenstad en een aantrekkelijk uitzicht over de Oude Maas vanuit de hotelkamers.

Op basis van de geschetste behoefte aan hotelkamers in Dordrecht en de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de locatie Maasterras, lijkt de volgende globale opzet van een hotelontwikkeling vanuit het marktperspectief kansrijk:

- Positionering: viersterren niveau
- 80 – 120 hotelkamers
- 30 – 50 extended stay units
- Zaalruimtes: 400 - 600 m² bvo
- Coworking ruimtes : 200 – 300 m²
- Restaurant: circa 300 m² bvo
- Bar: circa 100 m² bvo
- Terras: circa 200 m² bvo
- Parkeerplaatsen: 100



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Van Hengellaan 2
1217 AS Hilversum
The Netherlands
Tel. +31 (0)35 773 26 05
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl

© Copyright 2024 Horwath HTL