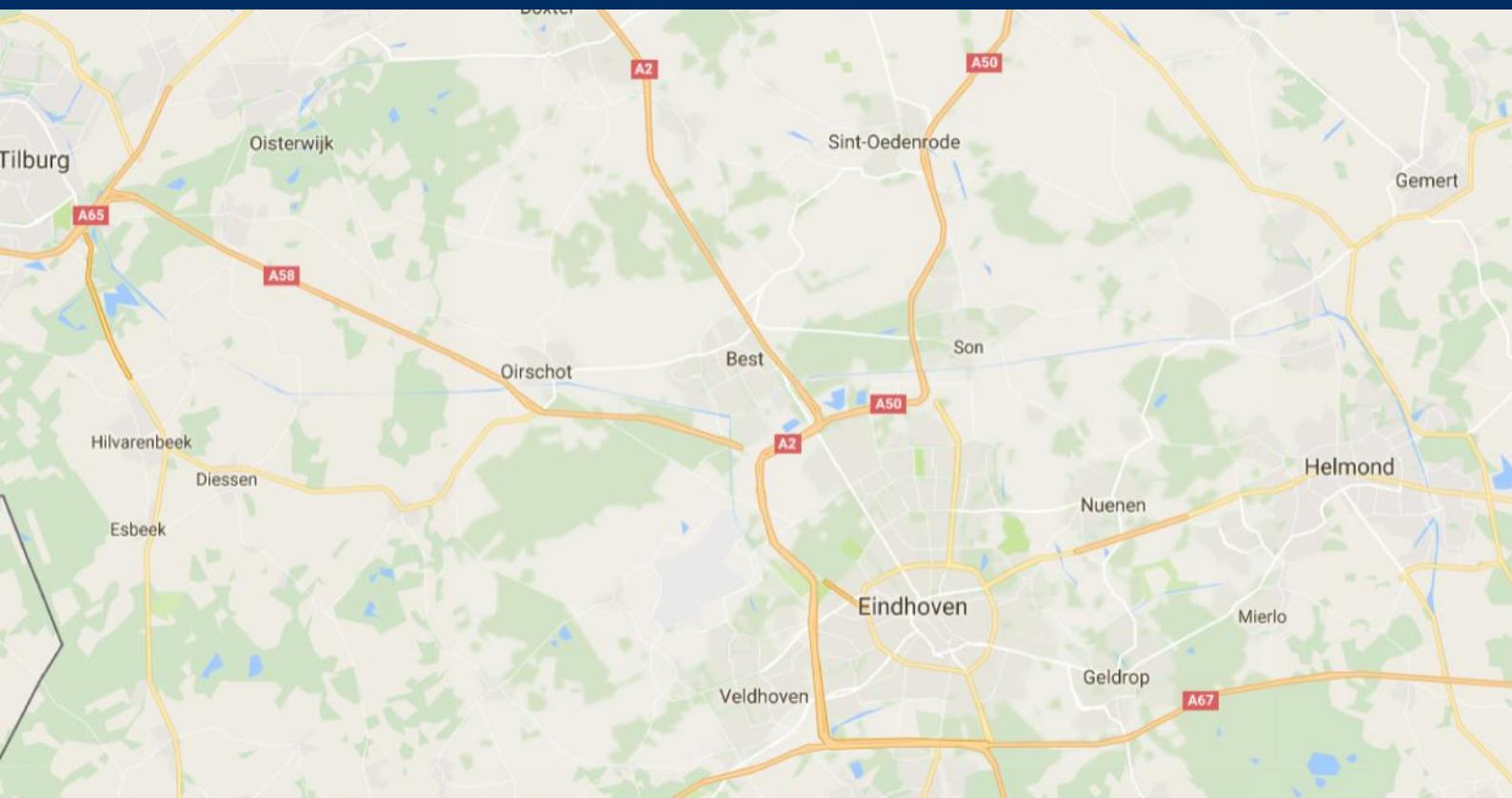




Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

Behoefteteonderzoek Van der Valk Hotel Eindhoven-Best

OKTOBER 2016

**Behoefteteonderzoek
Van der Valk Hotel Eindhoven-Best**

oktober 2016



Hilversum, 5 oktober 2016
Drs. E.G. Hoogendoorn
Drs. R. Lardenoye MBA

Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV

De heer W. Apoll
Veurseweg 143
2251 AB VOORSCHOTEN

Hilversum, 5 oktober 2016

Geachte heer Apoll,

Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden aangaande het behoefteonderzoek voor het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best. Deze studie is uitgevoerd conform ons voorstel d.d. 3 mei 2016, welke u op 25 mei 2016 per e-mail heeft bevestigd.

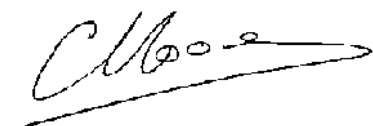
Alhoewel de in het rapport opgenomen schattingen met zorg zijn opgesteld op basis van ons onderzoek en de informatie welke op het moment van de studie aan ons ter beschikking werd gesteld, kunnen wij geen garanties geven voor de realisatie ervan. Geen rekening is gehouden met de gevolgen van mogelijke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

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

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

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

Hoogachtend,
HORWATH HTL



Drs. Ewout G. Hoogendoorn

Inhoudsopgave

1	MANAGEMENTSAMENVATTING	3
1.1	ACHTERGROND	3
1.2	METHODE VAN AANPAK	3
1.3	VOORNAAMSTE OBSERVATIES EN CONCLUSIES	5
2	INTRODUCTIE VAN DER VALK HOTELS & RESTAURANTS	6
2.1	VAN DER VALK HOTELS & RESTAURANTS.....	6
2.2	VOORSCHOTEN STAAK	8
3	INTRODUCTIE HOTELLOCATIE EN -CONCEPT	12
3.1	LOCATIE	12
3.2	CONCEPT	14
4	ANALYSE INFRASTRUCTUUR EN TREKPLEISTERS BEST.....	16
4.1	LIGGING.....	16
4.2	INFRASTRUCTUUR.....	17
4.3	ZAKELIJKE TREKPLEISTERS	18
4.4	TOERISTISCHE TREKPLEISTERS.....	20
4.5	RELEVANTE ONTWIKKELINGEN	22
5	ANALYSE INFRASTRUCTUUR EN TREKPLEISTERS EINDHOVEN	26
5.1	INFRASTRUCTUUR.....	26
5.2	ZAKELIJK KLIMAAT	28
5.2.1	<i>Centrum van Brainport Regio Eindhoven.....</i>	<i>28</i>
5.2.2	<i>Bevolking, beroepsbevolking en werkgelegenheid.....</i>	<i>29</i>
5.2.3	<i>Bedrijvigheid.....</i>	<i>31</i>
5.2.4	<i>Kantorenmarkt.....</i>	<i>32</i>
5.2.5	<i>Bedrijventerreinen.....</i>	<i>33</i>
5.2.6	<i>Markt van externe bijeenkomsten</i>	<i>34</i>
5.3	TOERISTISCH KLIMAAT.....	36
5.3.1	<i>Sportstad.....</i>	<i>36</i>
5.3.2	<i>Evenementenstad</i>	<i>38</i>
5.3.3	<i>Moderne winkelstad</i>	<i>39</i>
5.3.4	<i>Geen historische stad, geen museumstad, geen natuurstad.....</i>	<i>39</i>
5.3.5	<i>Toeristisch imago.....</i>	<i>40</i>
5.4	ECONOMISCHE GROEI.....	40
5.5	RELEVANTE ONTWIKKELINGEN	41
6	ANALYSE HOTELAANBOD EINDHOVEN	46
6.1	HISTORISCH HOTELAANBOD.....	46
6.2	HUIDIG HOTELAANBOD	47
6.2.1	<i>Nederland.....</i>	<i>47</i>
6.2.2	<i>Noord-Brabant.....</i>	<i>48</i>
6.2.3	<i>Eindhoven.....</i>	<i>48</i>
6.3	TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING HOTELMARKT	51

7	ANALYSE HOTELVRAAG EINDHOVEN	55
7.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING HOTELOVERNACHTINGEN.....	55
7.2	HISTORISCHE ONTWIKKELING HOTELPRESTATIES	57
7.2.1	<i>Nederland.....</i>	<i>57</i>
7.3	MARKTSEGMENTATIE EN SEIZOENSSPREIDING.....	59
7.4	VERWACHTE ONTWIKKELING HOTELOVERNACHTINGEN	60
8	BEHOEFTEANALYSE.....	63
8.1	KWANTITATIEVE BEHOEFTEANALYSE	63
8.2	KWALITATIEVE BEHOEFTEANALYSE.....	67
BIJLAGE 1: HOTELAANBOD EINDHOVEN IN DETAIL		
BIJLAGE 2: KWANTITATIEVE ANALYSE RUIMTEVRAAG		

1 Managementsamenvatting

In deze managementsamenvatting is een eerste inzicht gegeven in de achtergrond en de methodiek van het behoefteonderzoek en zijn de voornaamste observaties en conclusies ervan weergegeven.

1.1 Achtergrond

Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV heeft een optie om op de hoek van de Ploegstraat en de Eindhovenseweg Zuid, in het zuidoosten van de gemeente Best, net buiten de in het zuiden aangrenzende gemeente Eindhoven, een hotel te bouwen.

Voor het beoogde hotel is een toren getekend met een begane grond en elf verdiepingen. Het beoogde hotel zal 200 kamers van gemiddeld circa 38 m² per stuk hebben. De faciliteiten zullen bestaan uit een ruime lobby met receptie, uitgebreide restaurant- en barfaciliteiten van in totaal circa 1.500 m², inclusief een sky bar, een groot oppervlak aan zaalruimte van in totaal circa 2.100 m² en circa 400 m² ruimte voor fitness- en wellnessfaciliteiten. Op maaiveld zal er parkeergelegenheid zijn voor minimaal 348 auto's. Hoewel het beoogde hotel probleemloos zal kunnen voldoen aan de vereisten voor een vijfsterren classificatie, zal de positionering en het prijsniveau overeen komen met een viersterren classificatie. Het zal deel uitmaken van de oudste en grootste hotelketen van Nederland en van de grootste staak binnen die keten. Het beoogde hotel zal op zijn vroegst medio 2020 openen.

Om de betreffende ontwikkeling mogelijk te maken werkt de Gemeente Best aan een bestemmingswijziging voor het gebied. De toelichting van het bestemmingsplan voor de stedelijke ontwikkeling dient positieve resultaten te bevatten van een toets volgens de ladder van de duurzame verstedelijking. De toets houdt in dat vragen in drie treden van de ladder positief worden beantwoord. De eerste trede betreft de vraag of er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de stedelijke ontwikkeling.

In overleg met de Gemeente Best heeft Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV Horwath HTL opdracht gegeven voor een behoefteonderzoek voor de hotelfunctie binnen het plan om daarmee de betreffende stedelijke ontwikkeling te kunnen toetsen aan de eerste trede van de ladder.

In deze rapportage is verslag gedaan van het behoefteonderzoek voor de hotelfunctie van het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best.

1.2 Methode van aanpak

De verschillende onderdelen van het behoefteonderzoek zijn hieronder nader toegelicht.

Introductie Van der Valk Hotels & Restaurants

De kwaliteit van het concept en de locatie zijn van groot belang voor de regionale behoefte aan een beoogd hotel. Ketenbinding is een belangrijk onderdeel van het concept. Het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best zal deel uitmaken van de keten Van der Valk Hotels & Restaurants. Daarom volgt op deze managementsamenvatting, in het tweede hoofdstuk, een introductie over deze keten.

Introductie hotellocatie en -concept

Het derde hoofdstuk bevat een analyse van de locatie en het concept van het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best, ter aanvulling op de informatie over de ketenbinding in het tweede hoofdstuk.

Analyse infrastructuur en trekpleisters Best

Voor een gezond ondernemersklimaat dient de kwantiteit en kwaliteit van het hotelaanbod aan te sluiten op de behoefte vanuit zakelijke en toeristische trekpleisters, waarbij de bereikbaarheid van de regio en de individuele hotels binnen de regio een basisvoorwaarde is. Omdat voor het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best een optie is genomen op grond met een ligging binnen de gemeentegrenzen van Best, is in het vierde hoofdstuk - na een introductie over de ligging van de gemeente Best - aandacht besteed aan de huidige en verwachte toekomstige staat van de infrastructuur en zakelijke en toeristische trekpleisters in de gemeente Best.

Analyse infrastructuur en trekpleisters Eindhoven

De locatie van het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best, op de grens met Eindhoven, waar de hotelmarkt veel groter is dan in Best, is zodanig dat verwacht wordt dat het beoogde hotel grotendeels zal integreren in de hotelmarkt van Eindhoven. Daarom zijn alle volgende analyses waarvan verslag is gedaan in deze rapportage gericht op Eindhoven, te beginnen met een analyse van de huidige en verwachte toekomstige staat van de infrastructuur en trekpleisters in Eindhoven in hoofdstuk vijf.

Analyse hotelaanbod Eindhoven

In de analyse van het hotelaanbod in het zesde hoofdstuk is een beeld geschetst van de historische ontwikkeling, de huidige samenstelling en de verwachte toekomstige ontwikkeling van het hotelaanbod in Eindhoven. Om de informatie in het juiste daglicht te stellen is voor de historische ontwikkeling en huidige samenstelling een nationale en provinciale vergelijking getrokken. In de analyses van de huidige samenstelling en verwachte toekomstige ontwikkeling is ook gekeken naar relevante hotels en hotelontwikkelingen net buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven, zoals het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best.

Analyse hotelvraag Eindhoven

In de analyse van de hotelvraag in het zevende hoofdstuk is een beeld geschetst van de historische ontwikkeling, de huidige samenstelling en de verwachte toekomstige ontwikkeling van de hotelvraag in Eindhoven. Onder meer is gekeken naar aantallen overnachtingen, bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen, opbrengsten per beschikbare kamer, segmentatie en de voornaamste observaties en conclusies over ontwikkelingen op het gebied van bereikbaarheid en trekpleisters uit hoofdstukken drie en vier. Ook hier is voor de historische ontwikkeling en huidige samenstelling op provinciale en nationale schaal gekeken om een vergelijkingskader te bieden. Ook in deze vraaganalyse zijn hotels net buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven, zoals het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best, meegenomen, indien relevant en mogelijk.

Behoeftanalyse

Het laatste hoofdstuk, hoofdstuk acht, bevat een kwantitatieve en kwalitatieve behoeftanalyse. In de kwantitatieve behoeftanalyse is voor een periode van de eerstkomende tien jaar het huidige en verwachte toekomstige aanbod geconfronteerd met de huidige en verwachte toekomstige vraag in Eindhoven en relevante grensgebieden. In de kwalitatieve behoeftanalyse is de aansluiting van het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best op de relevante markt onderzocht.

1.3 Voornaamste observaties en conclusies

Eindhoven had in de periode 2005-2014 te maken met een relatief sterke groei in het aantal hotelkamers, met als gevolg dat het hotelaanbod er relatief groot is. Bovendien is het provinciale en regionale hotelaanbod nog veel groter. Hier staat tegenover dat Brainport Regio Eindhoven met centrumgemeente Eindhoven over een buitengewoon sterk zakelijk klimaat, zowel in het algemeen als met betrekking tot hotelvraag, beschikt, met ook voor de komende jaren een grote groeipotentie.

Op basis van onder meer het huidige hotelaanbod, de huidige hotelvraag, de verwachte groei in hotelvraag en een 'wenselijke' bezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat, is voor Eindhoven inclusief grensgebied in 2025 een ruimtevraag berekend van 709 nieuwe hotelkamers. Na vermindering van deze ruimtevraag met 286 verwachte nieuwe hotelkamers en de 200 kamers van het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best blijft er in en op de grens van Eindhoven een ruimtevraag van 223 hotelkamers over. Als in de praktijk blijkt dat de ruimtevraag meer in de buurt van de onderkant van een bandbreedte ligt, blijft er nog ruimtevraag over. Dit geldt ook als in de ruimtevraaganalyse wordt uitgegaan van een hogere wenselijke bezettingsgraad zoals in het verleden is gedaan en tegelijkertijd van een lagere gerealiseerde bezettingsgraad in de basissituatie. Bovendien is het mogelijk dat door het genereren van aanvullende vraag niet alle verwachte en geplande nieuwe kamers beschikbaar zullen zijn voor het invullen van de ruimtevraag. Pas als in de ruimtevraaganalyse wordt uitgegaan van een hogere wenselijke bezettingsgraad en een lagere gemiddelde gerealiseerde bezettingsgraad in de basissituatie, en alle geplande nieuwe kamers tot realisatie komen, zal de ruimtevraag worden ingevuld en er geen behoefte meer zijn aan nog meer nieuwe kamers. In het jaar waarin het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best mogelijk het eerste volledige operationele jaar draait is de ruimtevraag kleiner dan alle verwachte nieuwe kamers én de geplande kamers van het beoogde hotel samen. Hierin wordt naar verwachting in 2023 balans gevonden. Het voorgaande in overweging nemende, is geconcludeerd dat er vanuit een kwantitatief oogpunt behoefte is aan het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best met 200 kamers.

Op basis van de krachten van het concept, inclusief het management, en de locatie van het beoogde hotel in de relevante markt, is geconcludeerd dat er ook vanuit een kwalitatief oogpunt behoefte is aan het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best. Factoren die hierin hebben meegespeeld zijn onder meer:

- het beoogde hotel zal met een luxer product dan de meeste bestaande hotels aansluiten op een markt waar blijkbaar veel vraag is
- het beoogde hotel zal worden ondersteund door een sterke keten, waarbij de vestigingen bovendien veel meer zijn dan alleen hotels
- het beoogde hotel zal een per auto zeer goed bereikbare en zichtbare snelweglocatie met gratis parkeergelegenheid hebben, met een gunstige ligging ten opzichte van de grootste regionale luchthaven van Nederland
- het beoogde hotel zal een gunstige ligging ten opzichte van de grootste trekpleisters van Best hebben
- het beoogde hotel zal een ligging hebben buiten de stadsring van Eindhoven, net als de meeste zakelijke trekpleisters van Eindhoven, die er bovendien de meeste vraag genereren
- verwacht wordt dat zowel het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best als het bestaande Van der Valk Hotel Eindhoven, gelegen op een afstand van ongeveer dertien kilometer van elkaar, een sterke positie in de markt kan realiseren dan wel behouden, in ieder geval na de eerste operationele jaren van het nieuwe hotel

2 Introductie Van der Valk Hotels & Restaurants

De kwaliteit van het concept en de locatie zijn van groot belang voor de regionale behoefte aan een beoogd hotel. Ketenbinding is een belangrijk onderdeel van het concept. Het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best zal deel uitmaken van de keten Van der Valk Hotels & Restaurants. In dit hoofdstuk is een introductie gegeven over deze keten.

2.1 Van der Valk Hotels & Restaurants

Van der Valk Hotels & Restaurants (Van der Valk) is een uniek familiebedrijf dat zijn oorsprong vindt in 1929 toen Martinus Van der Valk de ouderlijke boerderij De Gouden Leeuw in Voorschoten overnam. Bij de boerderij hoorde een café. Nadat het hem tijdens zijn zakenreizen was opgevallen dat je buiten de deur nergens zo lekker kon eten als thuis, breide Martinus het café uit met een restaurantfunctie. Toen vanwege verbreding van de weg waaraan het was gelegen het boerderijcomplex moest worden verplaatst en er vanuit zijn handelsrelaties behoefte bleek te zijn aan overnachtingsmogelijkheden, breidde Martinus het café-restaurant uit met hotelkamers. Hiermee werd de Gouden Leeuw het eerste Van der Valk Hotel. Meer hotels en restaurants werden toegevoegd toen Martinus besloot voor elk van zijn twaalf kinderen een horecabedrijf te verkrijgen. In eerste instantie werden vooral slecht lopende horecabedrijven overgenomen en verbeterd. Later werd er ook veel nieuw gebouwd. Vooral in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw ging de groei van de keten snel. Zelfs nu nog staat bij vrijwel ieder bedrijf een familielid aan het roer. De vierde generatie is het van de derde generatie aan het overnemen en in sommige hotels is de vijfde generatie al aan het meewerken.¹

Tegenwoordig neemt Van der Valk de tweede plaats in op de omzetranglijst van grootste horecabedrijven in Nederland. In 2015 was de omzet 605 miljoen euro, minder dan de 674 miljoen euro van nummer 1 (McDonald's) en beduidend meer dan de 325 miljoen euro van nummer 3 (NS Retail). Als alleen wordt gekeken naar hotelketens neemt Van der Valk de eerste plaats in op de ranglijst. Met 239 miljoen euro is de omzet van de hotelketen met de op één na grootste omzet (Accor) beduidend kleiner dan die van Van der Valk.²

Tabel 1. Top 10 ketens en merken Nederlandse hotelmarkt, december 2013

Rang	Keten	Hotels	Kamers	Rang	Merk	Hotels	Kamers
1	Valk	61	8.357	1	Valk	61	8.357
2	NH	36	6.826	2	NH	35	6.548
3	Accor	43	6.717	3	Hampshire	47	3.241
4	Louvre	61	4.955	4	Fletcher	61	2.818
5	Hamsphire	71	4.867	5	Bastion	30	2.799
6	Best Western	43	3.156	6	Golden Tulip	30	2.744
7	IHG	18	3.018	7	Best Western	39	2.604
8	Bastion	31	2.992	8	Ibis	12	2.207
9	Fletcher	61	2.818	9	Westcord	16	1.789
10	Hilton	9	2.274	10	Novotel	9	1.782

Bron: De opmars van hotelketens 2013 – Horwath HTL

¹ Bronnen: Website Van der Valk Hotels & Restaurants, Website Hotel De Gouden Leeuw

² Bron: Ranglijst Horeca Top 100 2016 – Misset Horeca

Met eind 2013 8.357 hotelkamers, is Van der Valk niet alleen de oudste Nederlandse hotelketen, maar ook de grootste hotelketen en bovendien het grootste hotelmerk in Nederland³. Zoals is te zien in de voorgaande tabel, zijn alleen de internationale hotelketens NH Hoteles met betrekking tot hotelketens en hotelmerken en Accor Hospitality met betrekking tot hotelketens van soortgelijk formaat, hoewel ook deze Van der Valk pas op een afstandje volgen.

Voor veel hotels in Nederland, vooral in de regio Amsterdam & Schiphol, maar in mindere mate ook daarbuiten, is het verhuren van hotelkamers de primaire bedrijfsactiviteit en de grootste omzetpost. Voor die hotels zijn eventuele faciliteiten zoals restaurants, cafés en zaalruimte hoofdzakelijk ondersteunend aan het verhuren van hotelkamers en hebben dergelijke faciliteiten zelden een zelfstandig verdienmodel. Van der Valk wijkt daarin van de norm af. Bij een typisch Van der Valk Hotel Eindhoven-Bestaat de primaire bedrijfsactiviteit van oudsher uit het faciliteren van ontmoetingen met eten en drinken, is er veel fysieke ruimte gereserveerd voor restaurants, cafés en zalen en is de gezamenlijke omzet uit de afdelingen voedsel, dranken, zalen en overige groter dan de omzet uit de kamerafdeling. Bij Van der Valk Hotels wordt vaak gewerkt met speciale aanbiedingen en arrangementen waarbij maximale omzet en winst vanuit alle afdelingen in totaal wordt behaald.

In Nederland is Van der Valk bekend geraakt om de grote mate van standaardisatie, efficiëntie en kostenminimalisatie. Onder meer vanwege de scherpe prijsstellingen en doordat niet alle hotels tijdig werden gerenoveerd en gemoderniseerd, kreeg de keten door de jaren heen een imago dat soms wordt geassocieerd met goedkoop. Het afgelopen decennium is hard gewerkt aan het wegwerken van eventuele negatieve associaties en het aanpassen van het imago naar uitstekende prijskwaliteit verhouding. Bestaande hotels hebben renovaties ondergaan en zeer hoogwaardige nieuwe hotels zijn aan het portfolio toegevoegd. Het prijsniveau ging omhoog, maar de scherpe prijsstellingen bleven gehandhaafd.

De Nederlandse vestigingen van Van der Valk liggen verspreid door het land, met een concentratie in de Randstad⁴. Typisch voor Van der Valk Hotels zijn de per auto zeer goed bereikbare en zichtbare snelweglocaties met gratis parkeergelegenheid. Er zijn diverse nieuwe hotels in aanbouw, zowel in gebieden waar Van der Valk nog geen sterke vertegenwoordiging heeft, als in de buurt van bestaande Van der Valk Hotels. Een voorbeeld van dit eerste is het Van der Valk Hotel Amsterdam dat in aanbouw is en naar verwachting eind 2017 opent⁵. Een eerste voorbeeld van dit laatste is het Van der Valk Hotel Tilburg dat in aanbouw is en naar verwachting eind 2017 opent⁶, op circa dertien kilometer afstand van het bestaande Van der Valk Hotel Gilze-Tilburg⁷. Een tweede voorbeeld van dit laatste is het Van der Valk Hotel Apeldoorn dat in aanbouw is⁸, op circa tien kilometer van het bestaande Van der Valk Hotel Apeldoorn - De Cantharel.

³ Bron: De opmars van hotelketens Nederlandse ketenhotelaanbod in kaart gebracht – Horwath HTL

⁴ Bron: Website Van der Valk Hotels & Restaurants

⁵ Bron: Nieuwsbericht Misset Horeca d.d. 19-04-2016

⁶ Bron: Nieuwsbericht Misset Horeca d.d. 29-04-2016

⁷ Bron: Google Maps

⁸ Bron: Website Valk Exclusief

Door de jaren heen is gebleken dat Van der Valk Hotels vaak goed in staat zijn om nieuwe markten aan te boren, op locaties waar de hotelmarkt nog in ontwikkeling is en op locaties waar de hotelmarkt zich al heeft ontwikkeld, soms zelfs op locaties in de buurt van bestaande Van der Valk Hotels. Dit doen ze door onder meer sterk ondernemerschap, het typerende uitgebreide aanbod aan faciliteiten en de typerende uitstekend per auto bereikbare en zichtbare locaties. Ook doen ze dit door gebruik te maken van het grote Van der Valk klantenbestand met loyale gasten die vaak benieuwd zijn naar de nieuwste vestigingen van de keten, ongeacht de locatie. Door dit laatste hebben Van der Valk Hotels doorgaans een bovenregionale aantrekkingskracht.

2.2 Voorschoten staak

Van der Valk bestaat uit verschillende staken. Het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best zal deel uitmaken van de Voorschoten staak, net als Van der Valk Hotel Den Haag – Voorschoten, ook wel bekend als Hotel De Gouden Leeuw, het eerste hotel van de keten. Met 25 hotels en 4.040 hotelkamers is de Voorschoten staak de grootste staak. Met gemiddelde beoordelingen variërend van minimaal 8,0 tot maximaal 9,1 beschouwen gasten het niveau van de hotels binnen de Voorschoten staak stuk voor stuk als goed tot zeer goed. De gemiddelde beoordeling van alle 25 hotels ligt op 8,5, met een gemiddelde van 8,9 voor de negen hotels die in het afgelopen decennium zijn gerealiseerd en een gemiddelde van 8,4 voor de overige hotels.

Tabel 2. Van der Valk Hotels van de Voorschoten staak

Naam	Gemeente	Kamers	Beoordeling	
Van der Valk Airporthotel Düsseldorf	Düsseldorf	194	8,8	1.337
Van Der Valk Hotel Almere	Almere	179	8,9	938
Van Der Valk Hotel Zwolle	Zwolle	178	9,0	642
Van der Valk Hotel Houten Utrecht	Houten	161	8,8	933
Hotel Duiven bij Arnhem A12	Duiven	148	8,7	654
Van der Valk Hotel Dordrecht	Dordrecht	146	9,1	1.045
Hotel Den Haag Nootdorp	Pijnacker-Nootdorp	142	8,6	732
Van der Valk Hotel Middelburg	Middelburg	120	8,9	1.621
Van der Valk hotel Harderwijk	Harderwijk	91	8,7	309
<i>Subtotaal jongere hotels: 9 hotels</i>		<i>1.359</i>	-	-
Van der Valk Hotel A4 Schiphol	Haarlemmermeer	625	8,2	4.499
Van der Valk Hotel Akersloot / A9 Alkmaar	Castricum	205	8,1	760
Van der Valk Hotel Hengelo	Hengelo	204	8,5	445
Van der Valk Hotel Vianen	Vianen	200	8,4	774
Van der Valk Hotel Assen	Assen	189	8,8	1.440
Van der Valk Hotel Heerlen	Heerlen	189	8,5	1.341
Hotel Van der Valk Maastricht	Maastricht	188	8,4	2.173
Van Der Valk Hotel Rotterdam Nieuwerkerk	Zuidplas	147	8,6	623
Van der Valk Hotel Den Haag - Voorschoten	Voorschoten	142	8,1	1.220
Van der Valk Hotel Goes	Goes	132	8,3	1.304
Hotel van der Valk Spier Dwingelo	Midden-Drenthe	110	8,4	144
Van der Valk Hotel Emmen	Emmen	105	8,5	482
Van der Valk Hotel Leiden	Leiden	80	8,4	1.429
Hotel Kasteel Bloemendal	Vaals	77	8,9	691
Van der Valk Hotel Wieringermeer	Hollands Kroon	48	8,0	255
Hotel Kasteel Terworm	Heerlen	40	8,9	448
<i>Subtotaal overige hotels: 16 hotels</i>		<i>2.681</i>	-	-
Totaal: 25 hotels		4.040	-	-

Bron: www.booking.com d.d. 02-08-2016 / bewerkt door Horwath HTL

Uit de gegevens in de volgende twee tabellen blijkt de relatief grote omzet van de afdelingen voedsel, dranken, zalen en overige ten opzichte van de kameromzet bij de Van der Valk Hotels in de Voorschoten staak.

Tabel 3. Omzetverhoudingen Van der Valk Hotels in Voorschoten staak, in %

	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld
Kamers	35	35	35	35	34	35
Voedsel, dranken, zalen en overig	65	66	65	64	64	64
Totaal*	100	100	100	100	100	100

Bron: Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV

* in verband met afronding kan de som van de individuele aandelen afwijken van 100%

Tabel 4. Omzetverhoudingen Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotels, in %*

	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld
Kamers	48	49	52	54	45	50
Voedsel, dranken, zalen en overig	52	51	48	46	55	50
Totaal	100	100	100	100	100	100

Bronnen: Hosta 2012 tot en met 2016 – Horwath HTL

* voor een goede vergelijkbaarheid zonder hotels in de regio Amsterdam & Schiphol

Uit de gegevens in de volgende drie tabellen blijkt de vaardigheid bij de Van der Valk Hotels in de Voorschoten staak om, onder meer door scherpe gemiddelde kamerprijzen, structureel bezettingsgraden en opbrengsten per beschikbare kamer te realiseren die boven het marktgemiddelde liggen. Bijvoorbeeld: in de periode 2011-2015 lag de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer van de Van der Valk Hotels in de Voorschoten staak exclusief Van der Valk Airporthotel Düsseldorf en Van der Valk Hotel A4 Schiphol op 106% van de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in de Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol.

Tabel 5. Gemiddelde kernresultaten Van der Valk Hotels in Voorschoten staak*

	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld
Bezettingsgraad in %	68	70	69	73	77	71
Gemiddelde kamerprijs in €	74	73	74	76	77	75
Opbrengst per beschikbare kamer in €**	50	51	51	55	59	53

Bron: Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV

* voor een goede vergelijkbaarheid zonder Düsseldorf en Schiphol

** = bezettingsgraad x gemiddelde kamerprijs

Tabel 6. Gemiddelde kernresultaten Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotels*

	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld
Bezettingsgraad in %	60	61	61	63	65	62
Gemiddelde kamerprijs in €	81	80	78	79	83	80
Opbrengst per beschikbare kamer in €**	49	49	48	50	54	50

Bronnen: Hosta 2012 tot en met 2016 – Horwath HTL

* voor een goede vergelijkbaarheid zonder hotels in de regio Amsterdam & Schiphol

** = bezettingsgraad x gemiddelde kamerprijs

Tabel 7. Verhouding kernresultaten Voorschoten staak* t.o.v. Nederland, in %**

	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld
Bezettingsgraad	113	115	113	116	118	115
Gemiddelde kamerprijs	91	91	95	96	93	93
Opbrengst per beschikbare kamer***	102	104	106	110	109	106

Bron: Horwath HTL

* voor een goede vergelijkbaarheid zonder Düsseldorf en Schiphol

** voor een goede vergelijkbaarheid zonder hotels in de regio Amsterdam & Schiphol

*** = bezettingsgraad x gemiddelde kamerprijs

Onder de hotels van de Voorschoten staak zijn er twee voorbeelden te vinden van nieuwe hotels die in het afgelopen decennium werden gerealiseerd in de buurt van bestaande hotels. In 2007 opende Hotel Den Haag Nootdorp op ongeveer elf kilometer afstand van Van der Valk Hotel Den Haag – Voorschoten. Beide hotels richten zich op de markt van de omgeving Den Haag. In 2008 opende het Van der Valk Hotel Houten Utrecht op circa negen kilometer afstand van Van der Valk Hotel Vianen. Beide hotels richten zich op de markt van de omgeving Utrecht. Het bestaande Van der Valk Hotel De Bilt – Utrecht, dat tot een andere staak behoort, doet dit overigens ook. Het is gelegen op circa twaalf kilometer afstand van Van der Valk Hotel Houten en op circa achttien kilometer van Van der Valk Hotel Vianen. Ook het in aanbouw zijnde Van der Valk Hotel Utrecht en het geplande Van der Valk Hotel Woerden, allebei op initiatief van de Voorschoten staak, zullen zich op de markt van de omgeving Utrecht richten.⁹

Tabel 8. Resultaten Hotel Den Haag Nootdorp

	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
%	X	X	X	76	73	72	77	80	85	87	87
ARR in €	X	X	X	83	79	82	81	78	76	80	79
RevPAR in €	X	X	X	63	58	59	62	62	65	70	69

Bron: Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV

% = bezettingsgraad, ARR = gemiddelde kamerprijs, RevPAR = opbrengst per beschikbare kamer

Tabel 9. Resultaten Van der Valk Hotel Den Haag – Voorschoten

	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
%	54	56	63	59	51	58	67	64	62	71	68
ARR in €	69	73	73	73	67	65	61	55	59	61	63
RevPAR in €	37	41	46	43	34	38	41	35	37	43	43

Bron: Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV

% = bezettingsgraad, ARR = gemiddelde kamerprijs, RevPAR = opbrengst per beschikbare kamer

Tabel 10. Resultaten Van der Valk Hotel Houten Utrecht

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
%	X	X	X	54	63	74	72	70	77	84
ARR in €	X	X	X	97	96	89	88	86	84	85
RevPAR in €	X	X	X	52	60	66	63	60	65	71

Bron: Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV

% = bezettingsgraad, ARR = gemiddelde kamerprijs, RevPAR = opbrengst per beschikbare kamer

Tabel 11. Resultaten Van der Valk Hotel Vianen

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
%	64	67	65	48	46	54	55	62	84	71
ARR in €	81	81	87	86	86	80	73	66	67	77
RevPAR in €	52	54	57	41	40	43	40	41	56	55

Bron: Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV

% = bezettingsgraad, ARR = gemiddelde kamerprijs, RevPAR = opbrengst per beschikbare kamer

Uit de ontwikkeling van de kernresultaten van de vier hotels uit de Voorschoten staak, zoals weergegeven in de voorgaande vier tabellen, kan worden geconcludeerd dat de twee bestaande hotels waarschijnlijk een negatieve druk hebben ervaren van de concurrentiekracht van de nieuwe hotels, maar dat deze druk beperkt was in kracht en duur. Hiermee is het aannemelijk dat de nieuwe hotels, in de plaats van vraag te hebben weggenomen bij de bestaande hotels, eigen vraag hebben gegenereerd, in ieder geval deels.

⁹ Bronnen: Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV, Google Maps

Hotel Den Haag Nootdorp draaide in 2008 het eerste volledige operationele jaar. De opbrengst per beschikbare kamer bij het oudere en nabijgelegen Van der Valk Hotel Den Haag – Voorschoten was in de drie jaren voor 2008 gemiddeld €41 en in de drie jaren vanaf 2008 gemiddeld €38. Het gemiddelde in de jaren 2008-2010 ligt op 93% van het gemiddelde in de jaren 2005-2007. Echter, de opening van het nieuwe hotel vond plaats net voor de start van de economische crisis die in de hele Nederlandse hotelmarkt een sterke negatieve uitwerking heeft gehad op de opbrengst per beschikbare kamer. Ter vergelijking: de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer van een gemiddeld Nederlands hotel buiten de regio Amsterdam & Schiphol lag in de periode 2008-2010 op 91% van het niveau in 2005-2007¹⁰. De daling bij Van der Valk Hotel Den Haag – Voorschoten was minder sterk. Bovendien lag in 2014 de opbrengst per beschikbare kamer van Van der Valk Hotel Den Haag – Voorschoten nog maar 7% onder het topniveau in 2008, in vergelijking met 14% in de Nederlandse hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol¹¹.

Van der Valk Hotel Houten Utrecht draaide in 2009 het eerste volledige operationele jaar. De opbrengst per beschikbare kamer bij het oudere en nabijgelegen Van der Valk Hotel Vianen was in de drie jaren voor 2009 gemiddeld €54 en in de drie jaren vanaf 2009 gemiddeld €41. Het gemiddelde in de jaren 2009-2011 ligt op 76% van het gemiddelde in de jaren 2006-2008. Echter, de opening van het nieuwe hotel viel samen met de start van de economische crisis die in de hele Nederlandse hotelmarkt een sterke negatieve uitwerking heeft gehad op de opbrengst per beschikbare kamer. Ter vergelijking: de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer van een gemiddeld Nederlands hotel buiten de regio Amsterdam & Schiphol lag in de periode 2009-2011 op 83% van het niveau in 2006-2008¹². De daling bij Van der Valk Hotel Vianen was sterker, maar niet heel veel sterker. Bovendien lag in 2014 de opbrengst per beschikbare kamer van Van der Valk Hotel Vianen al weer bijna op het topniveau in 2008 (98% ten opzichte van 86% in de Nederlandse hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol¹³).

De nieuwe hotels hebben duidelijk hogere bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en opbrengsten per beschikbare kamer dan de bestaande hotels.

¹⁰ Bronnen: Hosta 2006 tot en met 2011 – Horwath HTL

¹¹ Bronnen: Hosta 2015 en 2009 – Horwath HTL

¹² Bronnen: Hosta 2007 tot en met 2012 – Horwath HTL

¹³ Bronnen: Hosta 2015 en 2009 – Horwath HTL

3 Introductie hotellocatie en -concept

Dit hoofdstuk bevat een analyse van de locatie en het concept van het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best, ter aanvulling op de informatie over de ketenbinding in het tweede hoofdstuk.

3.1 Locatie

Volgens plan zal het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best worden gerealiseerd op 2,5 hectare grond op de hoek van de Ploegstraat en de Eindhovenseweg Zuid, in het zuidoosten van de gemeente Best, net buiten de in het zuiden aangrenzende gemeente Eindhoven.

Deze locatie is in een bocht van snelweg A2 en naast snelweg A50. Paragraaf 4.2 en paragraaf 5.1 geven meer informatie over deze snelwegen. Samen bieden de Eindhovenseweg Zuid en de Boschdijk een directe verbinding met het centrum van Eindhoven.¹⁴

De locatie is op ongeveer 4,3 kilometer en 8 autominuten afstand van NS Station Best, op ongeveer 5,6 kilometer en 9 autominuten afstand van NS Station Eindhoven Strijp-S en op ongeveer 7,1 kilometer en 15 autominuten afstand van NS Station Eindhoven¹⁵. Paragraaf 4.2 en paragraaf 5.1 geven meer informatie over deze drie treinstations. De locatie is op ongeveer 600 meter en 10 wandelminuten afstand van de dichtstbijzijnde bushalte. Hermes gebruikt bushalte Boschdijk/Steenoven Eindhoven twee keer per uur voor lijn 144 tussen NS Station Eindhoven en NS Station Best¹⁶.

De locatie is op ongeveer 7,8 kilometer en 14 autominuten afstand van Eindhoven Airport¹⁷. Eindhoven Airport is de tweede grootste luchthaven van Nederland, maar concentreert zich op budget luchtvaartmaatschappijen en biedt geen intercontinentale vluchten. De dichtstbijzijnde luchthaven die dit wel doet is Düsseldorf International Airport, gelegen op ongeveer 127 kilometer en 82 autominuten afstand¹⁸. Paragraaf 5.1 geeft meer informatie over Eindhoven Airport.

Geconcludeerd kan worden dat de locatie een uitstekende bereikbaarheid per auto heeft en dat het beoogde hotel gunstig zal zijn gelegen ten opzichte van de grootste regionale luchthaven van Nederland, maar dat de locatie een matige bereikbaarheid per openbaar vervoer heeft. Dit laatste kan worden ondervangen door shuttle busjes.

De volgende twee figuren tonen de locatie van het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best in een landelijke en tegelijkertijd stedelijke omgeving, op de grens van de gemeenten Best en Eindhoven.

¹⁴ Bron: Google Maps

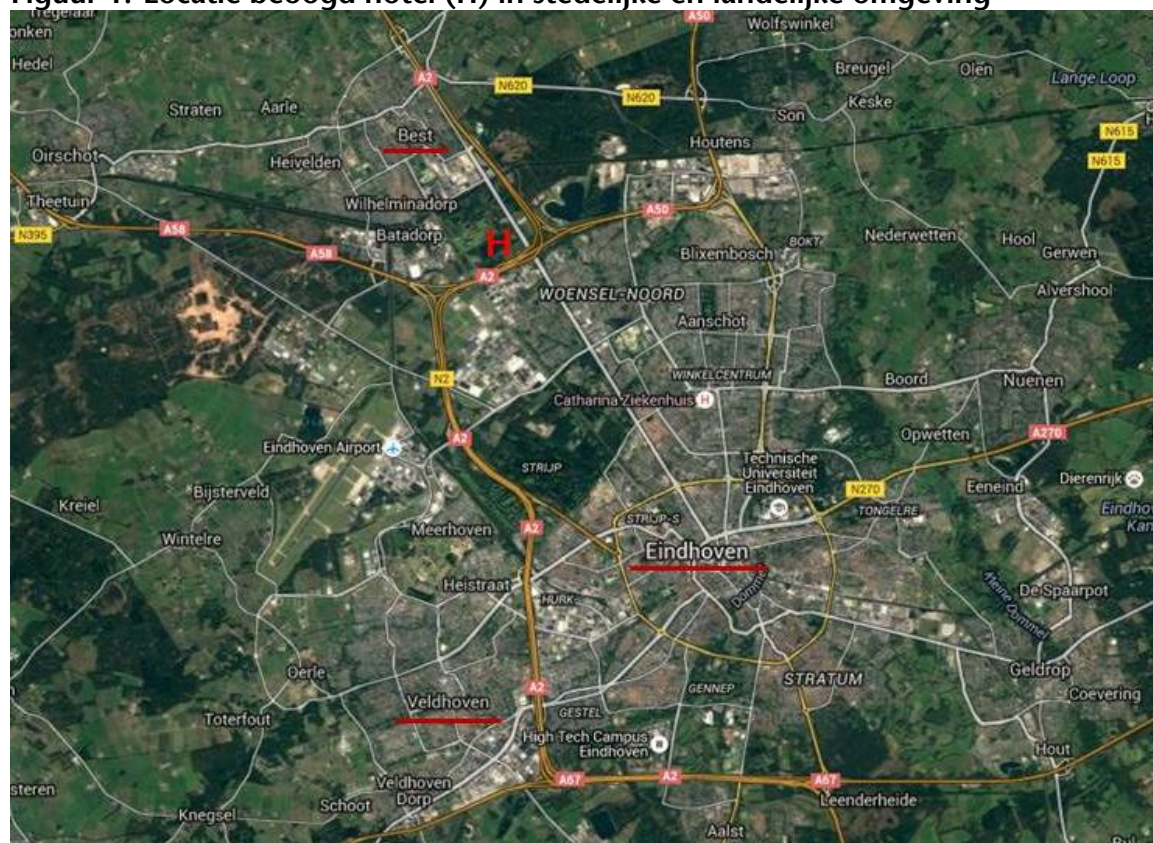
¹⁵ Bron: Google Maps

¹⁶ Bron: Website Hermes

¹⁷ Bron: Google Maps

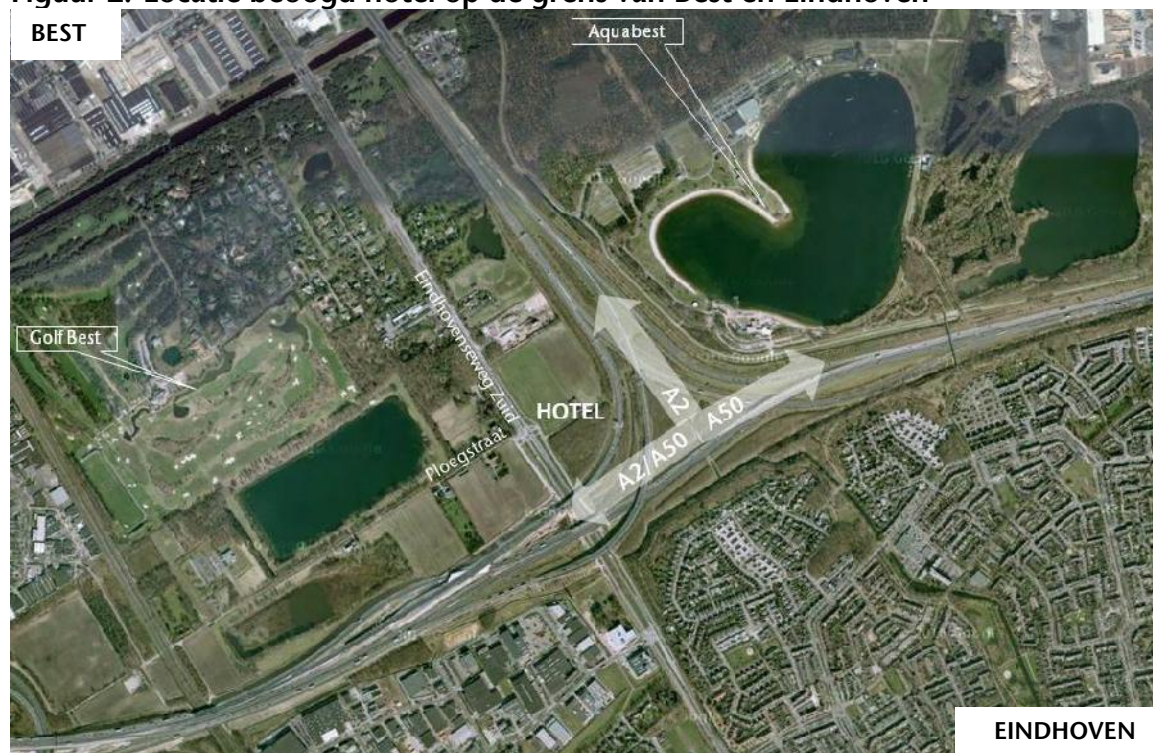
¹⁸ Bron: Google Maps

Figuur 1. Locatie beoogd hotel (H) in stedelijke en landelijke omgeving



Bron: Google Maps / bewerkt door Horwath HTL

Figuur 2. Locatie beoogd hotel op de grens van Best en Eindhoven



Bron: Google Maps / bewerkt door Horwath HTL

De volgende tabel toont zakelijke en toeristische trekpleisters binnen een straal van ongeveer tien autominuten op grondgebied van de gemeente Best of de gemeente Eindhoven. Paragraaf 4.3 en paragraaf 4.4 geven meer informatie over de trekpleisters op grondgebied van de gemeente Best. Paragraaf 5.2.1, paragraaf 5.2.5 en paragraaf 5.2.6 geven meer informatie over de trekpleisters op grondgebied van de gemeente Eindhoven.

Tabel 12. Nabijgelegen trekpleisters

Zakelijk
Relatief grote bedrijfsvestiging van Philips in Best
Relatief grote bedrijfsvestiging van Sitel in Best
Concentratie van Midden- en Kleinbedrijf op de drie bedrijventerreinen van Best, waaronder voornamelijk de Nederlandse vestiging van TÜV Nederland
Zaalruimte voor externe zakelijke bijeenkomsten bij 't Boshuys, Beachclub Sunrise / Aquabest, Quatre bras Restaurant/Brasserie en Best Golf & Country Club in Best
Concentratie van bedrijvigheid op bedrijventerreinen Kapelbeemd, G.D.C. Eindhoven – Acht en Eindhoven Airport in Eindhoven met vestigingen van onder meer wereldwijde technologiespelers Canon, FEI Company en TomTom
Zaalruimte voor externe zakelijke bijeenkomsten bij het Business Centre van Eindhoven Airport
Toeristisch
Aquabest (een commercieel geëxploiteerd recreatiegebied met recreatieplas en recreatiepark, een in- & outdoor speelpark en een centrum voor avontuurlijke en sportieve groepsactiviteiten)
Best Golf & Country Club (championship golfbaan met achttien holes, een par 3 baan met negen holes, een driving range en een clubhuis met restaurant en zalen)

Bron: Horwath HTL

Het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best zal zijn gelegen op ongeveer dertien kilometer afstand van het bestaande Van der Valk Hotel Eindhoven¹⁹.

3.2 Concept

Voor het beoogde hotel is een toren getekend met een begane grond en elf verdiepingen. Het beoogde hotel zal 200 kamers van gemiddeld circa 38 m² per stuk hebben. De faciliteiten zullen bestaan uit een ruime lobby met receptie, uitgebreide restaurant- en barfaciliteiten van in totaal circa 1.500 m², inclusief een sky bar, een groot oppervlak aan zaalruimte van in totaal circa 2.100 m² en circa 400 m² ruimte voor fitness- en wellnessfaciliteiten. Op maaiveld zal er parkeergelegenheid zijn voor minimaal 348 auto's.

Tabel 13. Indeling beoogd hotel

Verdieping	Functies
Begane grond	Lobby met receptie, restaurant, bar
Verdieping 1	Zaalruimte
Verdieping 2 tot en met 10	Hotelkamers
Verdieping 11	Sky bar, fitness & wellness

Bron: P.A.M Teunissen Architectenbureau

Hoewel het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best qua oppervlakte en niveau van de kamers, qua aantal, oppervlakte en niveau van de faciliteiten en qua aantal en niveau van de diensten naar verwachting probleemloos zal kunnen voldoen aan de vereisten voor een vijfsterren classificatie, zal de positionering en het prijsniveau overeen komen met een viersterren classificatie.

¹⁹ Bron: Google Maps

Het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best zal deel uitmaken van de oudste en grootste hotelketen van Nederland en van de grootste staak binnen die keten. In paragraaf 2.1 en paragraaf 2.2 werd nader ingegaan op de ketenbinding.

Uitgaande van een termijn van zes tot negen maanden voor de vaststelling van het bestemmingsplan en een termijn van drie maanden voor het verkrijgen van de bouwvergunning, zou medio 2018 kunnen worden gestart met de bouw en zou het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best medio 2020 kunnen openen. Het eerste volledige operationele jaar zou dan 2021 zijn.²⁰

²⁰ Bron: P.A.M Teunissen Architectenbureau

4 Analyse infrastructuur en trekpleisters Best

Voor een gezond ondernemersklimaat in een bepaalde regio dient de kwantiteit en kwaliteit van het hotelaanbod aan te sluiten op de behoefte vanuit zakelijke en toeristische trekpleisters, waarbij de bereikbaarheid van de regio en de individuele hotels binnen de regio een basisvoorwaarde is. Omdat voor het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best een optie is genomen op grond met een ligging binnen de gemeentegrenzen van Best, is in dit hoofdstuk - na een introductie over de ligging van de gemeente Best - aandacht besteed aan de huidige en verwachte toekomstige staat van de infrastructuur en zakelijke en toeristische trekpleisters in de gemeente Best.

4.1 Liggings

De volgende figuur illustreert de ligging van Best ten westen van het midden van de provincie Noord-Brabant. De daaropvolgende figuur toont dat Best is gelegen in het zuiden van de stedelijke driehoek die wordt gevormd door de grotere Brabantse gemeenten Eindhoven, Den Bosch en Tilburg. Best bevindt zich in een spanningsveld tussen 'rode' en 'groene' functies in de regio. Aan de ene kant maakt Best deel uit van het stedelijke, industriële, hightech hart van Brainport Regio Eindhoven. Aan de andere kant ligt het midden in een landelijke omgeving met uitgestrekte bossen, weilanden, heidegebieden met vennen en een rijk agrarisch verleden. Grenzend tegen Eindhoven, centrumgemeente van COROP-gebied Zuidoost-Noord-Brabant en Brainport Regio Eindhoven, is Best met bijna 29.000 inwoners²¹ en bijna 15.000 banen²² een groenstedelijk dorp.²³

Figuur 3. Ligging Best in Provincie Noord-Brabant



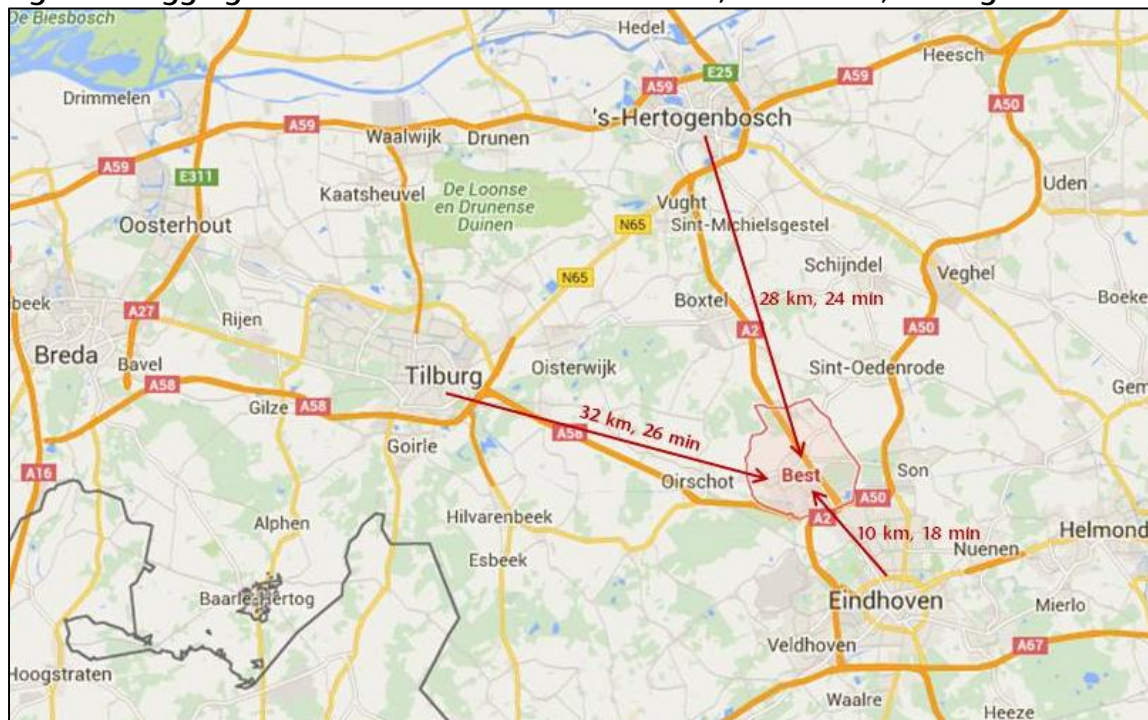
Bron: Google Maps / bewerkt door Horwath HTL

²¹ Alternatieve bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

²² Alternatieve bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

²³ Bron tenzij anders vermeld: Structuurvisie Best 2030 d.d. 29-03-2011 - Gemeente Best

Figuur 4. Ligging Best in stedendriehoek Eindhoven, Den Bosch, Tilburg



Bron: Google Maps / bewerkt door Horwath HTL
Afstanden per auto van en naar de stadscentra

4.2 Infrastructuur

Best ligt in de A2-zone die Brainport Avenue wordt genoemd. Brainport Avenue maakt deel uit van Brainport Regio Eindhoven en is strategisch gelegen aan snelwegen A2, A67, A58 en A50, aan het spoor en aan luchthaven Eindhoven Airport. Paragraaf 5.2.1 biedt meer informatie over Brainport Regio Eindhoven.²⁴

Binnen de gemeentegrenzen van Best liggen delen van snelwegen A2, A50 en A58. De A2 gaat dwars door Best van noord naar zuid en verbindt Best met Amsterdam en Maastricht. In Maastricht gaat de Nederlandse A2 over in de Belgische E25 richting Luik en dan naar andere delen van België. De bebouwing van Best is geconcentreerd ten westen van de A2. Ten oosten van de A2 ligt vooral agrarisch en recreatief terrein. Het zuidelijke einde van de A50 ligt in de zuidoost hoek van Best. De A50 verbindt Best met Arnhem. Het oostelijke einde van de A58 ligt in de zuidwest hoek van Best. De A58 verbindt Best met Breda.²⁵

Best heeft een eigen treinstation met directe verbindingen met 22 andere treinstations in Noord-Brabant en Gelderland waaronder de volgende intercity stations: Eindhoven, Helmond, Tilburg, 's-Hertogenbosch, Oss en Nijmegen²⁶.

²⁴ Bron: Structuurvisie Best 2030 d.d. 29-03-2011 - Gemeente Best

²⁵ Bron: Google Maps

²⁶ Bron: Website Nationale Spoorwegen

Het centrum van Best ligt op ongeveer elf kilometer afstand van Eindhoven Airport. Als er geen verkeersoponhoud is, kan deze afstand per auto worden overbrugd in ongeveer zestien minuten. Eindhoven Airport is de tweede grootste luchthaven van Nederland, maar concentreert zich op budget luchtvaartmaatschappijen en biedt geen intercontinentale vluchten²⁷. De dichtstbijzijnde luchthaven die dit wel doet is Düsseldorf International Airport, op 127 kilometer afstand. Paragraaf 5.1 geeft meer informatie over Eindhoven Airport.

4.3 Zakelijke trekpleisters²⁸

Met name vanwege de gunstige ligging en infrastructuur heeft Best zich ontwikkeld tot een gemeente met een solide en diverse industrie en bijbehorende werkgelegenheid²⁹.

Rond de jaarwisseling van 2014 naar 2015 had Best 14.750 banen en 28.737 inwoners. De verhouding van het aantal banen en het aantal inwoners van 0,51 was ongeveer gelijk aan de verhouding in COROP-gebied Zuidoost-Noord-Brabant (0,51) en duidelijk hoger dan de verhouding in de provincie Noord-Brabant (0,48) en Nederland (0,46). Wel is de werkgelegenheidsfunctie van Best de afgelopen jaren afgenomen. Eind 2014 lag het aantal banen in Best maar liefst 20% lager lag dan vijf jaar eerder, in vergelijking met een gelijk aantal banen in Zuidoost-Noord-Brabant en dalingen van ieder 2% in Noord-Brabant en Nederland.

Met een marktaandeel van 20% biedt de sector handel verreweg de meeste werkgelegenheid in Best, op relatief grote afstand gevolgd door de sectoren verhuur en overige zakelijke diensten (9%), vervoer en opslag (7%) en gezondheids- en welzijnszorg (7%). De andere sectoren hebben nog veel kleinere marktaandelen. Uit de praktijk is gebleken dat de sector zakelijke diensten doorgaans relatief veel hotelvraag genereert. Het feit dat deze sector de tweede plaats inneemt met betrekking tot werkgelegenheid zou indicatief kunnen zijn voor hotelvraag, ware het niet dat er geen noemenswaardige kantorenconcentraties zijn in Best en het marktaandeel van de sector verhuur en overige zakelijke diensten ondanks die tweede plaats toch relatief klein is. Ter vergelijking: in Zuidoost-Noord-Brabant, Noord-Brabant en Nederland zijn de marktaandelen respectievelijk 14%, 13% en 11%.

De meeste werkgelegenheid en bedrijvigheid in Best is geconcentreerd op de drie bedrijventerreinen in het zuiden van de gemeente: Bedrijventerrein Breeven, Industrierrein Heide en Bedrijventerrein 't Zand³⁰.

De ontwikkeling van het aantal bedrijven in Best in de afgelopen vijf jaar was positief. Wel was deze ontwikkeling met een groei van 8% zwakker dan de ontwikkeling in COROP-gebied Zuidoost-Noord-Brabant (10%), Noord-Brabant (10%) en Nederland (11%). In 2015 waren er 2.340 bedrijfsvestigingen in Best. Hiermee had een gemiddelde bedrijfsvestiging 6,3 banen. Dat is meer dan de gemiddelden in Zuidoost-Noord-Brabant (6,0), Noord-Brabant (5,5) en Nederland (5,5).

²⁷ Alternatieve bronnen: Website Eindhoven Airport, Jaarverslag 2015 Eindhoven Airport

²⁸ Bron tenzij anders vermeld: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

²⁹ Alternatieve bron: Structuurvisie Best 2030 d.d. 29-03-2011 - Gemeente Best

³⁰ Alternatieve bron: Website Gemeente Best

Uit de praktijk blijkt dat bedrijven met veel werknemers doorgaans meer hotelvraag genereren dan kleine en middelgrote bedrijven. Dit geldt in het bijzonder voor hoofdkantoren van internationale en nationale bedrijven en voor vestigingen van ziekenhuizen en universiteiten. Volgens het Handelsregister van de Kamer van Koophandel zijn er in de gemeente Best 2 vestigingen van economisch actieve ondernemingen, verenigingen en stichtingen met meer dan 250 voltijd werknemers. Het gaat hierbij om Philips Medical Systems Nederland en Systems Integrated Telemarketing Netherlands.

Verwacht wordt dat ze allebei vraag naar hotelovernachtingen hebben en dat – rekening houdend met het internationale speelveld, de sector en de omvang van de twee bedrijven – deze vraag voor Philips Medical Systems Nederland het grootst is. De volgende tabel omvat beschrijvingen van Philips Medical Systems Nederland en Systems Integrated Telemarketing Netherlands die samen invulling geven aan het Groot Bedrijf in Best. De tabel daarna omvat beknoptere omschrijvingen van de vijf bedrijfsvestigingen in Best die Philips Medical Systems Nederland en Systems Integrated Telemarketing Netherlands volgen in aantal voltijd werknemers. Deze hebben allemaal tussen de 125 en 250 voltijd werknemers en behoren daarmee tot het Midden Bedrijf. Rekening houdend met het geografische speelveld, de sector en het aantal voltijd werknemers wordt verwacht dat van de vijf alleen TÜV Nederland mogelijke noemenswaardige vraag naar hotelovernachtingen heeft. Mogelijk hebben Bata Nederland en DPD Nederland beperkte vraag naar hotelovernachtingen. De Zaligheden en AB Brabant Bedrijfsverzorging hebben naar verwachting weinig tot geen vraag naar hotelovernachtingen. Binnen de gemeentegrenzen van Best zijn er geen vestigingen van ziekenhuizen en universiteiten.

Tabel 14. Groot Bedrijf en Top 5 Midden Bedrijf Best

Vestiging	Omschrijving
Philips Medical Systems Nederland B.V.	Philips is een Nederlands elektronicaconcern van wereldformaat dat onder andere lampen, consumentenelektronica en medische apparatuur produceert. Het heeft zijn hoofdkantoor in Amsterdam, maar de wortels liggen in Eindhoven. Vanwege het internationale speelveld van het bedrijf, de sector met veel aandacht voor onderzoek en ontwikkeling waar het bedrijf in actief is en de omvang van het bedrijf is Philips van oudsher één van de grootste vraaggeneratoren van Eindhoven en omgeving. Best heeft ook een vestiging, met volgens het Handelsregister van de Kamer van Koophandel tussen de 2.675 en 2.700 voltijd werknemers, maar de meeste regionale bedrijvigheid van Philips vindt plaats in Eindhoven.
Systems Integrated Telemarketing Netherlands B.V.	Systems Integrated Telemarketing Netherlands B.V. is één van de twee Nederlandse vestigingen van Sitel, een wereldwijd actieve customer experience provider met oplossingen op het vlak van uitbestede meertalige contactcenter diensten in alle stadia van de customer relation life cycle. Wereldwijd heeft Sitel 146 vestigingen en meer dan 75.000 medewerkers die gezamenlijk 48 verschillende talen spreken. De vestiging in Best heeft volgens het Handelsregister van de Kamer van Koophandel tussen de 425 en 450 voltijd werknemers.

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites betreffende bedrijven

Tabel 15. Top 5 Midden Bedrijf Best

Vestiging	Omschrijving
TUV Nederland QA B.V.	Technische en zakelijke dienstverlener in onafhankelijke beoordeling zoals certificering, keuring, inspectie en training, met één vestiging binnen Nederland en veel vestigingen buiten Nederland
Bata Nederland B.V.	Producent en handelaar van schoeisel met veel vestigingen binnen en buiten Nederland
DPD (Nederland) B.V.	PakketSERVICE met veel vestigingen binnen en buiten Nederland
AB Brabant Bedrijfsverzorging B.V.	Levering van uitzendkrachten en andere personeelsdiensten met vijf regionale vestigingen waarvan de vestiging in Best het hoofdkantoor is
De Zaligheden	Vleesverwerkingsbedrijf met 2 regionale vestigingen

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites betreffende bedrijven

Behalve hoofdkantoren en andere grote vestigingen van internationale en nationale bedrijven en vestigingen van ziekenhuizen en universiteiten, zijn het beurshallen, congrescentra en andere grotere accommodaties voor externe zakelijke bijeenkomsten die doorgaans relatief veel hotelvraag genereren. Vaak gaat het bij dit soort accommodaties dan ook om hotels. Als dit niet het geval is, liggen er vaak hotels in de directe omgeving. Best beschikt niet over beurshallen en congrescentra, maar wel over een aantal kleinere accommodaties met zaalruimte voor externe zakelijke bijeenkomsten. De volgende tabel toont er een overzicht van. Van deze vijf accommodaties is er één een hotel: NH Best met 68 hotelkamers.

Tabel 16. Accommodaties voor zakelijke bijeenkomsten in Best

Naam	Zaalruimte
't Boshuys	3 zalen met een totale afmeting van 1.600 m en 1.150 personen in feestopstelling
Beachclub Sunrise / Aquabest	3 zalen met een totale capaciteit van 750 personen in feestopstelling plus 2 kleinere buitenruimtes
Quatre bras Restaurant/Brasserie	1 zaal met een capaciteit van 300 personen
NH Best	10 zalen met een totale capaciteit van 160 personen
Best Golf & Country Club	5 zalen met een totale capaciteit van 93 personen in blokopstelling

Bronnen: www.vergaderlocaties.nl, www.locaties.nl, www.meetings.nl, www.dnls.nl, websites bedrijven

4.4 Toeristische trekpleisters³¹

Best komt niet voor op ranglijsten van de grootste attracties³², musea³³ en evenementen³⁴ in Nederland, maar is wel een aantrekkelijke bestemming voor natuurrecreatie en heeft een tweetal interessante middelgrote toeristische trekpleisters.

In paragraaf 3.1 werd al opgemerkt dat Best midden in een landelijke omgeving met uitgestrekte bossen, weilanden, heidegebieden met vennen en een rijk agrarisch verleden is gelegen. Best behoort in het geheel tot de Meierij van 's-Hertogenbosch. Een deel van het gemeentelijk grondgebied van Best behoort tot het groene hart van de Meierij van 's-Hertogenbosch: het Groene Woud. Recreatiegebied De Vleut in het zuiden van Best wordt gezien als één van de toegangspoorten van het Groene Woud. Daarnaast grenst Best in het noorden aan de Kempen.

³¹ Bron tenzij anders vermeld: Structuurvisie Best 2030 d.d. 29-03-2011 - Gemeente Best

³² Bron: Factsheet Top 50 dagattracties 2014 – NBTC Holland Marketing + Respons

³³ Bron: Top 55 Museumbezoek 2012 – Nederlandse Museumvereniging

³⁴ Bronnen: Top 50 ranglijst entreeheffende evenementen – Respons, Top 50 ranglijst vrij toegankelijke evenementen – Respons

Tabel 17. Natuurgebieden rondom Best

De Meierij van 's-Hertogenbosch	Het afwisselende landschap van de Meierij van 's-Hertogenbosch, met een grote biodiversiteit, heeft een belangrijke recreatieve functie voor de stedelijke gebieden van Eindhoven, Den Bosch en Tilburg. Dit speelt vooral rondom het groene hart dat wordt gevormd door nationaal landschap Het Groene Woud en in de grote natuurgebieden Campina, Oisterwijkse vennen, Nationaal Park De Loonse- en Drunense Duinen en het gebied de Brand. In de Meierij is een kleinschalig mozaïek ontstaan van oude en jonge ontginningslandschappen, afgewisseld met woeste gronden waar op enkele plekken stuifzanden ontstonden. In de Meierij zijn verschillende kastelen, abdijen en kloosters gebouwd en later ook landgoederen en buitenplaatsen met uitgestrekte bebossingen. Belangrijke identiteitsdragers van het agrarische cultuurlandschap van de Meierij zijn de akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en groenstructuren, de langgevelboerderijen, de landgoederen, de plantages met populieren en kloostercomplexen. ³⁵
Het Groene Woud	Het Groene Woud is het groene hart van de Meierij van 's-Hertogenbosch. Het is een nationaal landschap ter grootte van circa 35.000 hectare gelegen binnen de stedendriehoek Eindhoven, Den Bosch en Tilburg. In het centrum van Het Groene Woud liggen grootschalige natuurgebieden die in toenemende mate met elkaar verbonden worden. Ze bevatten beken en beemden, heidevelden, leembossen en kleinschalig cultuurlandschap. Uiteindelijk gaan de natuurgebieden een aaneengesloten oppervlakte vormen met een omvang van 7.500 hectare. Recreatiegebied De Vleut in Best wordt gezien als een van de toegangspoorten van Het Groene Woud. ³⁶
De Kempen	De Kempen liggen op de grens van Nederland en België. Hier voeren zandwegen langs akkers en door naaldbossen. Daar waar de bossen wijken ligt de grote heide met stuivend zand en moerassen. Op de Cartierheide kronkelt het Dalem's Stroompje. De fietspaden sluiten aan bij de fietsknooppuntnetwerken in beide landen en er zijn ATB-routes uitgezet. Staatsbosbeheer heeft in de Kempen vier startlocaties van waaruit gemarkeerde wandelroutes starten. Ruiters en menneren mogen gebruik maken van bijna alle zandwegen. ³⁷

Diverse bronnen

Behalve de landelijke omgeving met de vele mogelijkheden voor wandelen, fietsen en paardrijden, bestaan de grootste toeristische trekpleisters van Best uit Aquabest en Best Golf & Country Club. Beide lijken potentie te hebben tot het genereren van hotelvraag. Ze zijn omschreven in de volgende tabel. Best heeft daarnaast diverse kleinschalige culturele voorzieningen, zoals het museum Bevrijdende Vleugels, een theater, een bioscoop, een bibliotheek, een muziekschool en een educatief centrum. Naar verwachting genereren deze weinig tot geen hotelvraag.

Tabel 18. Grootste toeristische trekpleisters van Best

Aquabest	Aquabest is een commercieel geëxploiteerd recreatiegebied met recreatieplas en recreatiepark met ligweiden, zandstrand, waterskicentrum, duikfaciliteiten, strandpaviljoen en beach club, een in- & outdoor speelpark en een centrum voor avontuurlijke en sportieve groepsactiviteiten. ³⁸
Best Golf & Country Club	Best Golf & Country Club heeft een championship golfbaan met 18 holes, een par 3 baan met negen holes en een driving range. Het landschap is glooiend. Er zijn negen bosholes en negen parkholes met waterpartijen. Het clubhuis huisvest een restaurant en 5 zalen voor externe bijeenkomsten met een totale capaciteit van 93 personen in blokopstelling. ³⁹

Diverse bronnen

³⁵ Bron: Gebiedspaspoorten Uitwerking Structuurvisie ruimtelijke ordening d.d. 01-01-2011 – Provincie Noord-Brabant

³⁶ Bron: Website Het Groene Woud

³⁷ Bron: Website Staatsbosbeheer

³⁸ Bron: Website Aquabest

³⁹ Bron: Website Best Golf & Country Club

4.5 Relevante ontwikkelingen

De volgende drie tabellen tonen ontwikkelingen binnen Noord-Brabant, Zuidoost-Brabant en Best die mogelijk van invloed zijn op de toekomstige zakelijke en toeristische aantrekkingskracht van Best en daarmee op hotelvraag. In de daaropvolgende tabel is per provinciale, regionale of lokale ontwikkeling de mogelijke invloed op zakelijke en/of toeristische hotelvraag geschat. Op basis hiervan wordt verwacht dat er een even grote stimulans zal zijn voor zakelijke als voor toeristische hotelvraag. De ontwikkeling waarvan de grootste invloed wordt verwacht is de doorontwikkeling van Brainport Regio Eindhoven. Een ontwikkeling binnen Eindhoven die ook van invloed kan zijn op toekomstige hotelvraag in Best is de realisatie van Brainport Industries Campus. Paragraaf 5.5 bevat meer informatie over deze ontwikkeling, waarvan een relatief sterke invloed op zakelijke hotelvraag wordt verwacht.

Tabel 19. Ontwikkelingen Noord-Brabant

Verdere versterking van het profiel van Noord-Brabant
In 2010 stelde de Provincie Noord-Brabant eenmalig één miljard euro beschikbaar voor het versterken van het provinciale profiel met een duidelijke agenda. In datzelfde jaar werd 276 miljoen euro geïnvesteerd in energie, cultuur, sport, natuur en landschap. In 2013 werden investeringsfondsen voor de sectoren energie, breedband, innovatie en natuur, met in totaal 475 miljoen euro werkkapitaal, opgericht. Van de vier fondsen zijn er drie ondergebracht bij de provinciale uitvoeringsorganisatie, die op basis van ingediende business cases bepaalt of er en uit welk fonds er geïnvesteerd wordt. Toekomstige investeringen uit dit budget kunnen zorgen voor versterking van het zakelijke en toeristische klimaat en groei van zakelijke en toeristische hotelvraag. ⁴⁰
Doorontwikkeling van de Brabantse vrijetijdseconomie
Verwacht wordt dat voortzetting van de inspanningen van het in paragraaf 5.3 genoemde VisitBrabant zal leiden tot de doorontwikkeling van de Brabantse vrijetijdseconomie, wat kan leiden tot groei van toeristische hotelvraag.

Diverse bronnen

Tabel 20. Ontwikkelingen Zuidoost-Brabant

Beter Bereikbaar Zuidoost-Brabant
Om de bereikbaarheid van Brainport Regio Eindhoven tijdens de verbouwing van de Randweg Eindhoven van 2005 tot 2010 op peil te houden ontstond Beter Bereikbaar Zuidoost-Brabant, een samenwerkingsproject van de 23 regionale wegbeheerders voor het verbeteren van de regionale verkeersdoorstroming. Wegens de succesvolle aanpak is het project van 2011 tot 2020 voortgezet. Dit kan leiden tot verdere verbetering van de bereikbaarheid van de regio en bestemmingen daarbinnen en daarmee tot groei van zakelijke en toeristische hotelvraag. ⁴¹
Aanleg nieuwe weg Grenscorridor N69
De N69, de provinciale weg van Eindhoven naar de Belgische grens die veel wordt gebruikt voor internationaal en bovenregionaal verkeer en vrachtverkeer, is door de forse verkeerstoename in de afgelopen decennia overbelast geraakt. In het project Grenscorridor N69 wordt gewerkt aan de leefbaarheid in en bereikbaarheid van het gebied rond de N69, onder meer door de aanleg van een nieuwe weg. De provincie Noord-Brabant is in 2015 na vaststelling van het inpassingsplan een procedure gestart waarbij informatie is verzameld voor aannemers om een offerte voor de aanleg van de nieuwe weg te kunnen opstellen. De ingediende offertes worden volgens vastgestelde eisen beoordeeld. Later in 2016 wordt bekend wie de nieuwe weg mag gaan bouwen. De start daarvan is gepland in 2017. Realisatie van de nieuwe weg kan leiden tot verdere verbetering van de bereikbaarheid van de regio en bestemmingen daarbinnen en daarmee tot groei van zakelijke en toeristische hotelvraag. ⁴²

⁴⁰ Bron: Website Provincie Noord-Brabant

⁴¹ Bron: Website Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

⁴² Bronnen: Website Grenscorridor N69, Website Provincie Noord-Brabant

Aanleg nieuwe wegenstructuur noordwesten van Eindhoven, Oirschot en Best

In mei 2016 is het voorlopige ontwerp en het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Weginfrastructuur Eindhoven Noordwest, Oirschot en Best' goedgekeurd. Hiermee komt een nieuwe wegenstructuur in en betere bereikbaarheid van het noordwesten van Eindhoven en omgeving een stapje dichterbij. In dit gebied liggen onder meer Eindhoven Airport, bedrijventerreinen Eindhoven GDC-Acht, Flight Forum en Westfields en het plangebied voor Brainport Industries Campus. De volgende tabel omvat meer informatie over laatstgenoemde. Onderdeel van de nieuwe wegenstructuur is een grotere capaciteit van de Anthony Fokkerweg, een grotere capaciteit van de op- en afritten van de N2, nieuwe verbindingen tussen een goederendistributiecentrum ten oosten van de A2, de toekomstige Brainport Industries Campus, Eindhoven Airport en de A58, de aanleg van een parallelweg langs het Beatrixkanaal richting de aansluiting met Best, aanleg van een directe oprit op de N2 naar het zuiden voor verkeer afkomstig van onder meer Eindhoven Airport en verlenging van verschillende invoegstroken. De financiering is bijna rond. De uitvoering start in 2018 en is naar verwachting in 2020 klaar. Dit kan leiden tot verdere verbetering van de bereikbaarheid van de regio en bestemmingen daarbinnen en daarmee tot groei van zakelijke en toeristische hotelvraag.⁴³

Realisatie en uitbreiding HOV-netwerk

Als centrum van Brainport Regio Eindhoven zal Eindhoven te maken krijgen met blijvende groei van verkeersstromen. Zonder maatregelen zit die groei vooral in het autoverkeer. Omdat dit negatieve gevolgen heeft op de leefbaarheid, wordt geïnvesteerd in alternatieven, waaronder het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Dit is snel, frequent, betrouwbaar en comfortabel. De eerste HOV-lijn (NS Station Eindhoven - Eindhoven Airport - Veldhoven) is klaar. Aan de tweede wordt tot en met 2019 gewerkt. Met de afronding ervan ontstaat een HOV-netwerk dat belangrijke voorzieningen met elkaar verbindt en dat in de toekomst zal worden uitgebreid. Dit kan leiden tot verdere verbetering van de bereikbaarheid van de regio en bestemmingen daarbinnen en daarmee tot groei van zakelijke en toeristische hotelvraag.⁴⁴

Doorontwikkeling Eindhoven Airport

Eindhoven Airport blijft investeren om ook in de toekomst sterke groei te kunnen faciliteren en te kunnen blijven voldoen aan de moderne standaarden van passagiers en luchtvaartmaatschappijen. Eerder in 2016 werd gestart met de bouw van een nieuwe bagagehal met ondersteunende functies zoals kantoorruimte op de eerste verdieping. Het totale bruto vloeroppervlakte van de uitbreiding is bijna 5.000 m², waarvan de helft ruimte biedt aan een nieuw bagagesysteem met meer dan een dubbele capaciteit ten opzichte van de huidige situatie. De ingebruikname van de nieuwe bagagehal staat gepland voor het tweede kwartaal van 2017. De ruimte van de huidige bagagehal zal na ingebruikname van de nieuwe bagagehal worden ingericht voor passagiers toegankelijke operationele en commerciële ruimtes. Dit is één van de twee gebieden bestemd voor uitbreiding van de terminal. Het andere gebied is de eerste verdieping boven de aankomsthal. Verschillende projecten bestaan voor uitbreiding van de terminal. In de periode 2016-2018 zal het voorterrein van Eindhoven Airport veranderen in een Airport Boulevard, met in de punt een gebouw met een multifunctioneel karakter. De nadruk ligt op de accommodatie van vervoersmodaliteiten en op de begane grond komt een vestiging van een McDonald's met een drive-through. Ook de ontsluiting van Eindhoven Airport zal veranderen, in de periode 2017-2020. Een deel van de bestaande wegen zal worden opgewaardeerd, nieuwe wegen zullen worden aangelegd en verkeer voor Eindhoven Airport en het bedrijventerrein zal zo veel mogelijk worden gescheiden. Hiervoor wordt nog onderzoek uitgevoerd. Bovendien werd begin 2015 bekend dat, om Amsterdam Airport Schiphol meer ruimte te geven voor transferverkeer en zodoende de mainportpositie van Amsterdam Airport Schiphol en de Nederlandse economie te versterken, Eindhoven Airport een deel van de groei van het vliegverkeer van Schiphol over zal nemen⁴⁵. Groei bij Eindhoven Airport kan het regionale zakelijke klimaat versterken en direct en indirect leiden tot groei van zakelijke en in mindere mate ook toeristische hotelvraag.⁴⁶

⁴³ Bron: Persbericht Website Gemeente Eindhoven d.d. 03-06-2016

⁴⁴ Bron: Website Gemeente Eindhoven d.d. 04-01-2016

⁴⁵ Alternatieve bron: Website Rijksoverheid d.d. 31-03-2015

⁴⁶ Bron tenzij anders vermeld: Jaarverslag 2015 Eindhoven Airport

Doorontwikkeling Brainport Regio Eindhoven

Verwacht wordt dat voortzetting van de inspanningen van de vele commerciële en publieke partijen binnen de in paragraaf 5.2.1 omschreven Brainport Regio Eindhoven zal leiden tot verdere versterking van het zakelijke klimaat wat kan leiden tot sterke groei van zakelijke hotelvraag. Belangrijk onderdeel van de doorontwikkeling van Brainport Regio Eindhoven is de realisatie van de Eindhoven Industries Campus. De volgende tabel omvat meer informatie hierover. Een ander concreet voorbeeld van de doorontwikkeling van Brainport Regio Eindhoven is het ondertekenen van een overeenkomst door de Gemeente Eindhoven en de Duitse Gemeente Dresden die het makkelijker moet maken voor Nederlandse en Duitse bedrijven om samen onderzoeksprojecten op te zetten op het gebied van micro- en nano electronica/semiconductors⁴⁷.

Doorontwikkeling van Rijk van Dommel en Aa

Het Rijk van Dommel en Aa is het groene gebied tussen Eindhoven en Helmond en wordt beschouwd als de 'tuin van Brainport'. Landgoed Gulbergen is er het centrale punt voor grootschalige recreatie. In 2011 hebben de Gemeenten Eindhoven, Helmond, Geldrop-Mierlo, Laarbeek, Nuenen, Someren en Son en Breugel aangegeven dat zij dit gebied willen door ontwikkelen. Volgens plan komt er een verbinding tussen Landgoed Gulbergen en het natuurgebied ten zuiden van het Eindhovens Kanaal. Dit is een belangrijke schakel tussen de natuurgebieden Het Groene Woud en de Strabrechtse Heide. Deze verbinding is goed voor de natuur en voor de recreatie in dit gebied en wordt tot stand gebracht door de verbetering en uitbreiding van een fietsroute, de aanleg van een brug met faunapassage, de aanleg van in- en uitstapplaatsen voor dieren en het plaatsen van informatieborden. Het voorlopig ontwerp van de fietsverbinding en de brug heeft ter inzage gelegen. Na verwerking van de reacties stelt de gemeente het definitieve ontwerp vast. Het project moet op 1 juli 2017 klaar zijn. Naast deze ontwikkelingen zullen er ook nieuwe wandel- en fietsroutes, ruiterroutes en mountainbikeroutes worden aangelegd en er is ruimte voor agrarische en recreatieve ondernemers bij de verdere ontwikkeling van dit gebied. Vergroting van de recreatieve en toeristische waarde van het Rijk van Dommel en Aa kan leiden tot groei van toeristische hotelvraag.⁴⁸

Landgoed Gulbergen is een toeristisch-recreatief landschapspark met verschillende recreatieve-toeristische voorzieningen, gelegen tussen de gemeenten Geldrop-Mierlo en Nuenen. Er zijn al een golfbaan en een kinderdierentuin gerealiseerd. Een volgende stap is de realisatie van een evenemententerrein. Volgens plan is het beoogde evenemententerrein 40 hectaren groot, met 25 hectare voor activiteiten met een intensief ruimtegebruik in het zuidelijke deel en 10 hectare voor evenementen gericht op natuur en landschap in het noordelijke deel. Medio 2013 werd bekend dat de exploitant van de kinderdierentuin wilde investeren in een uitbreiding van de kinderdierentuin en de realisatie van het evenemententerrein samen met de realisatie van 300 recreatiewoningen⁴⁹. Echter, het project heeft te kampen gehad met organisatorische en planologische uitdagingen. De beoogde investeerder heeft zich inmiddels teruggetrokken⁵⁰ en in mei 2016 is een conserverend voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd⁵¹. Het plan is conserverend, omdat de eventuele ontwikkelingen onvoldoende concreet zijn om in een bestemmingsplan te kunnen worden opgenomen⁵². Wanneer de ontwikkelingen wel voldoende concreet zijn, zal hier te zijner tijd een separaat bestemmingsplan voor worden opgesteld⁵³. In juni 2016 werd een plan voor de realisatie van een grootschalig asielzoekerscentrum op het terrein bekend gemaakt⁵⁴. Als het evenemententerrein tot realisatie komt en men er in slaagt om meerdere middelgrote en grote evenementen te organiseren zou dit kunnen leiden tot groei van zakelijke en toeristische hotelvraag. Echter, de realisatiekansen lijken zeer beperkt te zijn en in deze analyse wordt ervan uitgegaan dat dit op korte tot middellange termijn niet zal gebeuren.⁵⁵

Diverse bronnen

⁴⁷ Bron: Persbericht Website Gemeente Eindhoven d.d. 19-02-2016

⁴⁸ Bron: Website Gemeente Geldrop-Mierlo

⁴⁹ Bronnen: Gemeente Nuenen, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 17-09-2013

⁵⁰ Alternatieve bron: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 11-11-2014

⁵¹ Alternatieve bron: Website Gemeente Nuenen

⁵² Alternatieve bron: Website ruimtelijkeplannen.nl

⁵³ Alternatieve bron: Website ruimtelijkeplannen.nl

⁵⁴ Alternatieve bron: Nieuwsbericht Omroep Brabant d.d. 15-06-2016

⁵⁵ Bron tenzij anders vermeld: Website Landgoed Gulbergen

Tabel 21. Ontwikkeling Best

Versterking kleinschalige recreatie in buitengebied Best
De gemeenteraad van Best heeft in april 2016 de Structuurvisie buitengebied vastgesteld. Dit document verbeeldt en verwoordt op hoofdlijnen het gemeentelijke beleid voor natuur en landschap, de agrarische sector, recreatie en andere functies in het landelijke buitengebied. Het vormt tevens de basis voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Uitgangspunten voor landschap, cultuurhistorie, dagrecreatie en verblijfsrecreatie zijn onder meer het beschermen van het kampenlandschap tegen ongewenste en/of grootschalige ontwikkelingen voor wonen, werken en recreatie en het garanderen dat nieuwe recreatieve activiteiten aansluiten bij de aard en schaal van het landschap en dus kleinschalig zijn. Dit betekent dat de eerdere vrij ambitieuze plannen van bestaande ondernemingen in recreatiegebied De Vleut geen doorgang zullen vinden (verplaatsen van de ingang van de dierentuin en ontwikkeling van een educatieboerderij, een uitkijktoren, een grote speeltuin, een evenemententerrein, trekkershutten en een grote parkeerplaats). Wel worden ontwikkelingen geambieerd die zich richten op behoud en versterking van het karakter van het kampenlandschap, ontwikkeling van vertrekpunten voor wandelen en fietsen met onder meer parkeermogelijkheid, informatievoorzieningen, kleinschalige horeca en fietsverhuur, het compleet en veilig maken van het wandel- en fietsrouten netwerk en het verminderen van de barrièrewerking van de spoorlijn Best-Boxtel en de A2. Ontwikkeling van passende, kleinschalige recreatieve activiteiten blijft mogelijk. Gedacht wordt aan informatie- en educatievoorzieningen, oude ambachten, fietsverhuur, terrassen, speelvoorzieningen, verbrede agrarische activiteiten, boerderijbezoek, streekproducten- en ijsverkoop. Mits er concrete ontwikkelingen volgen op de structuurvisie en later het bestemmingsplan kan dit leiden tot bescheiden versterking van het toeristische klimaat en evenzo bescheiden groei van toeristische hotelvraag.⁵⁶

Diverse bronnen

Tabel 22. Mogelijke invloed op hotelvraag van ontwikkelingen

Ontwikkeling	Z	T
Verdere versterking profiel Noord-Brabant	V	V
Doorontwikkeling Brabantse Vrijetijdseconomie	-	V
Beter Bereikbaar Zuidoost-Brabant	V	V
Aanleg nieuwe weg Grenscorridor N69	V	V
Aanleg nieuwe wegenstructuur noordwesten van Eindhoven, Oirschot en Best	V	V
Realisatie en uitbreiding HOV-netwerk	V	V
Doorontwikkeling Eindhoven Airport	V	V
Doorontwikkeling Brainport Regio Eindhoven	VVV	-
Doorontwikkeling Rijk van Dommel en Aa	-	V
Versterking kleinschalige recreatie in buitengebied Best	-	V

Bron: Horwath HTL

Z = zakelijke hotelvraag, T = toeristische hotelvraag

⁵⁶ Bronnen: Structuurvisie Buitengebied - Gemeente Best, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 20-11-2013

5 Analyse infrastructuur en trekpleisters Eindhoven

De locatie van het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best, op de grens met Eindhoven, waar de hotelmarkt veel groter is dan in Best, is zodanig dat verwacht wordt dat het beoogde hotel grotendeels zal integreren in de hotelmarkt van Eindhoven. Daarom zijn alle volgende analyses waarvan verslag is gedaan in deze rapportage gericht op Eindhoven, te beginnen in dit vijfde hoofdstuk met een analyse van de huidige en verwachte toekomstige staat van de infrastructuur en het zakelijke en toeristische klimaat als indicatoren van zakelijke en toeristische trekpleisters.

5.1 Infrastructuur

Net als Best, ligt Eindhoven in de A2-zone die Brainport Avenue wordt genoemd. Brainport Avenue maakt deel uit van Brainport Regio Eindhoven en is strategisch gelegen aan snelwegen A2, A67, A58 en A50, aan het spoor en aan luchthaven Eindhoven Airport. Paragraaf 5.2.1 biedt meer informatie over Brainport Regio Eindhoven.⁵⁷

Binnen de gemeentegrenzen van Eindhoven liggen delen van snelwegen A2, A50, A58 en A67. De A2 ligt in het zuiden en westen van Eindhoven en verbindt Eindhoven met Amsterdam en Maastricht. In Maastricht gaat de Nederlandse A2 over in de Belgische E25 richting Luik en dan naar andere delen van België. Het zuidelijke einde van de A50 ligt in het noorden van Eindhoven. De A50 verbindt Eindhoven met Arnhem. Het oostelijke einde van de A58 ligt in de noordwest hoek van Eindhoven. De A58 verbindt Eindhoven met Breda. De A67 ligt in het zuiden van Eindhoven en verbindt Eindhoven met Venlo. In Venlo gaat de Nederlandse A67 over in de Duitse 40 richting Duisburg en dan naar andere delen van Duitsland. Het andere einde van de Nederlandse A67 gaat over in de Belgische E34 richting Antwerpen en vandaar naar andere delen van België.

Eindhoven heeft twee eigen treinstations. NS Station Eindhoven heeft directe verbindingen met onder meer 26 andere intercity stations in de provincies Gelderland, Limburg, Noord-Brabant, Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland. NS Station Eindhoven Strijp-S heeft directe verbindingen met onder meer zes intercity stations in de provincies Gelderland en Noord-Brabant.

Tabel 23. Treinstations in Eindhoven

NS Station	Direct verbonden intercitystations
Eindhoven	Alkmaar, Amsterdam Amstel, Amsterdam Centraal, Amsterdam Sloterdijk, Amsterdam Zuid, Breda, Castricum, Delft, Den Haag Centraal, Den Haag HS, Dordrecht, Heerlen, Helmond, Maastricht, Nijmegen, Oss, Roermond, Rotterdam Centraal, Schiphol Airport, 's-Hertogenbosch, Sittard, Tilburg, Utrecht Centraal, Venlo, Weert, Zaandam
Eindhoven Strijp-S	Eindhoven, Helmond, Nijmegen, Oss, 's-Hertogenbosch, Tilburg

Bron: Website Nederlandse Spoorwegen

⁵⁷ Bron: Structuurvisie Best 2030 d.d. 29-03-2011 - Gemeente Best

In het westen van Eindhoven ligt Eindhoven Airport. Met 4,3 miljoen passagiers in 2015 en 73 bestemmingen is het de 2^{de} grootste luchthaven van Nederland, maar zoals is vermeld in de volgende tabel concentreert Eindhoven Airport zich sterk op budget luchtvaartmaatschappijen en het biedt geen intercontinentale vluchten. De dichtstbijzijnde luchthaven die dit wel doet is Düsseldorf International Airport, op grofweg 115 kilometer en 70 autominuten afstand⁵⁸. Ook Brussels Airport en Amsterdam Airport Schiphol liggen binnen een straal van anderhalf uur rijden, ervan uitgaande dat er geen sprake is van verkeershinder⁵⁹.

Tabel 24. Eindhoven Airport

De burgerluchtvaart heeft vanaf 1952 gebruik gemaakt van de diensten van Vliegbasis Eindhoven⁶⁰. Circa 50 jaar later begon Eindhoven Airport in versneld tempo een grote rol te spelen in de burgerluchtvaart. In 2006 bereikte Eindhoven Airport de mijlpaal van één miljoen passagiers en in 2010 de volgende mijlpaal van twee miljoen passagiers. In de tienjarige periode 2001-2010 groeide het totaal aantal passagiers met maar liefst 689%. In 2013 en 2015 werden de volgende mijlpalen van 3 en 4 miljoen gehaald. Het totaal aantal passagiers in 2015 was 4.331.658. Een belangrijke oorzaak van de sterke historische groei is de toename van het aantal lijndienstbestemmingen. Inmiddels heeft de luchthaven 73 bestemmingen. De zeven burgerluchtvaartmaatschappijen die op dit moment gebruik maken van Eindhoven Airport zijn Corendon, Jetairfly, Ryanair, Transavia, TUI, Vueling en Wizz Air. Ongeveer 75% van de passagiers heeft een toeristisch reismotief en ongeveer 25% reist vanuit een zakelijk motief⁶¹. Onder meer door een grote catchment area en het kunnen afhandelen van vliegtuigen binnen 25 minuten, sluit Eindhoven Airport goed aan op de wensen van budget luchtvaartmaatschappijen. De meeste luchtvaartmaatschappijen die op Eindhoven Airport actief zijn dan ook bekend als budget luchtvaartmaatschappijen, bijvoorbeeld Corendon, Ryanair, Vueling en Wizz Air. Wereldwijd groeide het budget segment harder dan de andere segmenten en ook de toekomstige groei wordt naar verwachting voornamelijk behaald binnen dit segment. Deze concentratie op budget luchtvaartmaatschappijen heeft voor een groot deel bijgedragen aan de grote historische groei van Eindhoven Airport en de huidige status van tweede grootste luchthaven van Nederland. Deze concentratie is minder voordelig voor directe hotelvraag vanuit de aircrew en toeristische segmenten. Budget luchtvaartmaatschappijen laten hun crew veelal binnen dezelfde dienst van en naar huis vliegen, waardoor geen hotelovernachtingen voor de crew nodig zijn. Bovendien zullen reizigers die doelbewust besparen op hun vlucht niet zo snel geld uitgeven aan extra overnachtingen voor vertrek of na terugkomst. Hier staat tegenover dat steeds meer Nederlandse reizigers in eerste instantie kiezen voor Eindhoven Airport als hun vertrekluchthaven vanwege het gemak in de plaats van wegens de goedkope vluchten⁶². Al met al wordt verwacht dat Eindhoven Airport, al dan niet in combinatie met zakelijke en toeristische trekpleisters, naar verwachting wel degelijk directe hotelvraag genereert. Misschien nog belangrijker: de beschikbaarheid van vluchten vanuit vele internationale bestemmingen heeft een positieve uitwerking op de ontwikkeling van Brainport Regio Eindhoven en daarmee indirect ook op (zakelijke) hotelvraag.
--

Bron tenzij anders vermeld: Website Eindhoven Airport

⁵⁸ Bron: Google Maps

⁵⁹ Bron: Google Maps

⁶⁰ Bron: Website Ministerie van Defensie

⁶¹ Alternatieve bron: Nieuwsbericht Algemeen Dagblad d.d. 20-05-2014

⁶² Alternatieve bron: Nieuwsbericht Algemeen Dagblad d.d. 20-05-2014

5.2 Zakelijk klimaat

5.2.1 *Centrum van Brainport Regio Eindhoven*

In Zuidoost-Brabant met centrumgemeente Eindhoven is sprake van een hoge concentratie toptechnologie en kennisindustrie in zowel grote internationale bedrijven alsook het midden- en kleinbedrijf die relatief veel samenwerken. Wereldwijde technologiespelers zijn onder meer ASML, ABB, Canon, FEI Company, Intel, NXP Semiconductors, Philips, Tomtom en VDL Groep⁶³. Van de 25 Nederlandse bedrijven met de hoogste R&D uitgaven in 2015 hebben er drie een hoofdkantoor in Eindhoven (NXP Semiconductors, DAF Trucks en VDL Groep) en één in het naastgelegen Veldhoven (ASML)⁶⁴. Naast automotive, design en food, zijn high tech systems en life tech de vijf regionale economische speerpunten⁶⁵. De regio raakt dan ook steeds meer bekend als Brainport Regio Eindhoven. In 2011 werd Brainport Regio Eindhoven uitgeroepen tot slimste regio van het jaar wereldwijd⁶⁶ en in 2013 werd centrumgemeente Eindhoven op basis van het aantal patenten in verhouding tot het aantal inwoners uitgeroepen tot meest innovatieve stad ter wereld⁶⁷. Begin 2014 bleek dat Brainport Regio Eindhoven – net voor Amsterdam – een negende plaats innam in de top tien van Europese regio's die het beste presteerden op het gebied van informatietechnologie⁶⁸. Visie, strategie en programma is geschreven om blijvend te behoren tot de top 3 toptechnologische regio's in Europa⁶⁹.

Stichting Brainport ontwikkelt het strategisch programma ter versterking van de internationale concurrentiepositie. De ontwikkelingsmaatschappij Brainport Development voert het programma uit, door middel van promotie, acquisitie, advisering, financiering en het bieden van bedrijfshuisvesting. Het samenwerkingsverband van Brainport Regio Eindhoven omvat tegenwoordig alle 21 gemeenten in COROP-gebied Zuidoost-Brabant en bedrijven en kennisinstellingen die actief zijn in deze regio⁷⁰.

Een deel van de hierboven genoemde wereldwijde technologiespelers is gevestigd op de High Tech Campus Eindhoven. Deze en de TU/e Science Park spelen een belangrijke rol in Brainport Regio Eindhoven.

⁶³ Bron: Facts & Figures High Tech Campus Eindhoven d.d. 01-01-2016

⁶⁴ Bron: Nieuwsbericht Technisch Weekblad d.d. 22-04-2016

⁶⁵ Bron: Factsheet Speerpuntsectoren 2015 - Database Eindhoven in Cijfers

⁶⁶ Bron: Nieuwsbericht Website Intelligent Community Forum d.d. 03-06-2011

⁶⁷ Bron: Nieuwsbericht Forbes d.d. 09-07-2013

⁶⁸ Bron: Nieuwsbericht Nu.nl d.d. 14-04-2014

⁶⁹ Bron: Website Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

⁷⁰ Bron: Website Brainport

Tabel 25. Campussen Brainport Regio Eindhoven

High Tech Campus Eindhoven
Philips richtte de High Tech Campus Eindhoven in 1998/1999 op en stelde deze in 2003 open voor andere bedrijven. Tegenwoordig werken er meer dan 10.000 onderzoekers, ontwikkelaars en ondernemers met meer dan 85 nationaliteiten in meer dan 140 bedrijven en instituten aan toekomstige technologieën en producten. De campus helpt innovatie te versnellen dankzij toegang tot hightech faciliteiten en een internationaal netwerk. Campusbedrijven, zoals Philips, NXP, IBM en Intel, bepalen strategisch welke kennis, kunde en R&D faciliteiten zij delen om sneller, beter en klantgerichter te kunnen innoveren in voornamelijk de toepassingsgebieden Health, Energy en Smart Environments. Gelegen in het hart van Brainport Regio Eindhoven zijn de campusbedrijven verantwoordelijk voor bijna 40% van alle patentaanvragen in Nederland. De campus heeft een oppervlakte van 103 hectare met onder meer 185.000 m² kantoorruimte, 115.000 m² ontwikkelingsruimte, 45.000 m² ruimte voor onderzoekscentra, inclusief laboratoria en clean rooms, 10.000 m² ruimte voor start ups en 10.000 m² voor voorzieningen zoals conferentieruimte, restaurants, sportruimte en winkels.⁷¹
TU/e Science Park
TU/e Science Park huisvest de Technische Universiteit Eindhoven (TU/e), een onderzoeksuniversiteit gespecialiseerd in engineering, science & technology. Net als elf andere Nederlandse universiteiten, staat de TU/e in de mondiale top van 200 beste universiteiten; TU/e nam in 2015 op deze ranglijst plaats 176 in⁷². De TU/e hecht veel waarde aan het werven van internationale studenten en wetenschappers en het leggen van contacten met internationale topinstellingen en organiseert veel internationale congressen en evenementen⁷³. De TU/e beschikt over een eigen auditorium en congresbureau, dat gespecialiseerd is in de organisatie van internationale congressen, symposia, workshops en studiedagen⁷⁴. TU/e biedt 11 driejarige bacheloropleidingen, 22 tweejarige masteropleidingen en 11 tweejarige ontwerpersopleidingen. In totaal zijn er 8.501 studenten, waaronder 38% bachelorstudenten, 58% masterstudenten en 3% technologisch ontwerpers in opleiding, en 1.210 promovendi. Circa 8% van de studenten heeft een buitenlandse nationaliteit. De TU/e heeft in totaal 3.055 medewerkers, waaronder 2.044 academische staffleden. Circa 33% van de medewerkers heeft een buitenlandse nationaliteit.⁷⁵

Diverse bronnen

Centrumgemeente Eindhoven zelf concentreert zich vooral op twee economische speerpunten⁷⁶. Eén daarvan, design, is hetzelfde als in Brainport Regio Eindhoven. De andere, creatieve industrie, is daaraan verwant. Voor regionaal en lokaal economisch speerpunt design is de aanwezigheid van de Design Academy Eindhoven van belang. De afgelopen jaren zijn enkele belangrijke en toonaangevende design projecten ontstaan, waaronder de Graduation Show van de Design Academy Eindhoven, de Dutch Design Week, de Dutch Design Awards en GLOW Eindhoven.

5.2.2 Bevolking, beroepsbevolking en werkgelegenheid

Op 1 januari 2016 telde de gemeente Eindhoven 224.788 inwoners. Qua inwoneraantal is het de vijfde stad van Nederland⁷⁷. Net als alle eerdere jaren in het afgelopen decennium, was in 2015 sprake van een toename van de bevolking. Deze toename werd deels veroorzaakt door natuurlijke groei en deels door een positief migratiesaldo. Dit laatste betekent dat er meer mensen naar Eindhoven zijn verhuisd dan dat er uit Eindhoven zijn vertrokken.⁷⁸

⁷¹ Bron: Website High Tech Campus d.d. 04-08-2016

⁷² Alternatieve bron: Nieuwsbericht NU.nl d.d. 30-09-2015

⁷³ Alternatieve bron: Interview Technische Universiteit Eindhoven

⁷⁴ Alternatieve bron: Interview Technische Universiteit Eindhoven

⁷⁵ Bron tenzij anders vermeld: Website Technische Universiteit Eindhoven

⁷⁶ Bron: Factsheet Speerpunt sectoren 2015 - Database Eindhoven in Cijfers

⁷⁷ Alternatieve bron: Atlas voor gemeenten 216

⁷⁸ Bron tenzij anders vermeld: Factsheet Bevolking 2016 – Database Eindhoven in Cijfers

In 2015 bestond de beroepsbevolking uit circa 120.000 mensen, waarvan er ongeveer 110.000 werkzaam waren. De beroepsbevolking groeide van ongeveer 114.000 in 2011 naar ongeveer 120.000 in 2015, met 3 groeijaren en 1 stabilisatiejaar. De werkzame beroepsbevolking groeide van ongeveer 108.000 in 2011 naar ongeveer 110.000 in 2015, met 2 groeijaren en 2 jaren van neergang.⁷⁹

De werkgelegenheid in Eindhoven liet tussen 2005 en 2015 een stijgende lijn zien. In de periode 2005-2015 waren er zeven jaren waarin het aantal banen toenam, drie jaren waarin het aantal banen afnam en één jaar waarin het aantal banen min of meer gelijk bleef. In 2015 waren er 150.265 banen.⁸⁰

Mede door de toenemende werkgelegenheid in het afgelopen decennium, is de werkloosheid in Eindhoven relatief laag. In 2016 nam Eindhoven, de 5^{de} grootste gemeente van Nederland met betrekking tot aantal inwoners, plaats 37 in op de ranglijst van aantal werklozen als percentage van de beroepsbevolking onder de 50 grootste gemeenten van Nederland. Hiermee lag Eindhoven net onder het gemiddelde van al die 50 grootste Nederlandse gemeenten.⁸¹

Zoals is weergegeven in de tabel op de volgende pagina, waren in 2015 de sectoren met het grootste aantal banen in Eindhoven de sector advisering, onderzoek en specialistische zakelijke dienstverlening met een aandeel van 17%, de sector groot- en detailhandel en reparatie van auto's met een aandeel van 14% en de sector gezondheids- en welzijnszorg met een aandeel van eveneens 14%. Sinds 2005 is het aantal banen in de sectoren zakelijke diensten, zorg en onderwijs flink toegenomen, terwijl het aantal banen in de sectoren bouw en industrie flink is afgenomen. Doordat Eindhoven steeds vaker de regionale hoofdvesting voor nationale en internationale zakelijke dienstverleners vormt, is de sector zakelijke diensten een stuwende sector is geworden binnen de economische structuur⁸². In 2016 nam Eindhoven de 5^{de} plaats in op de ranglijst van aandeel banen in financiële en zakelijke diensten onder de 50 grootste Nederlandse gemeenten⁸³. In Eindhoven manifesteert zich dan ook verdienstelijking: een verschuiving richting zakelijke en consumentgerichte dienstverlening. Hierdoor lijkt Eindhoven voor haar werkgelegenheid steeds minder afhankelijk te zijn van de conjunctuurgevoelige maakindustrie, hoewel dit in de vorm van toptechnologie voor het algehele zakelijke klimaat wel een regionaal speerpunt blijft. Uit de praktijk is gebleken dat de sector zakelijke diensten doorgaans relatief veel hotelvraag genereert. Het feit dat deze sector de eerste plaats inneemt met betrekking tot werkgelegenheid zou indicatief kunnen zijn voor hotelvraag.

Op basis van cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek hebben de 3 sectoren met de grootste werkgelegenheid een gezamenlijk aandeel van 53,0% in Eindhoven en van 45,2% in heel Nederland⁸⁴. Net als de hiervoor genoemde conjunctuurgevoeligheid van de maakindustrie, maakt deze concentratie het zakelijke klimaat kwetsbaarder voor algemene economische ontwikkelingen in binnen- en buitenland.

⁷⁹ Bron: Factsheet Bevolking 2016 – Database Eindhoven in Cijfers

⁸⁰ Bron: Database Eindhoven in Cijfers

⁸¹ Bron: Atlas voor gemeenten 2016

⁸² Bron: Factsheet Werkgelegenheid 2002-2012 - Database Eindhoven in Cijfers

⁸³ Bron: Atlas voor gemeenten 2016

⁸⁴ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel 26. Aantal banen per sector in Eindhoven, 2015

Sector	Werkzame personen	in %
Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	25.305	16,8
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	21.315	14,2
Gezondheids- en welzijnszorg	20.695	13,8
Industrie	13.660	9,1
Onderwijs	13.570	9,0
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.	9.805	6,5
Informatie en communicatie	6.965	4,6
Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	6.920	4,6
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	6.345	4,2
Vervoer en opslag	6.140	4,1
Financiële instellingen	6.035	4,0
Cultuur, sport en recreatie	3.410	2,3
Bouwnijverheid	4.770	3,2
Overige dienstverlening	2.405	1,6
Verhuur van en handel in onroerend goed	1.520	1,0
Winning, distributie van water; afval(water)beheer, sanering	675	0,4
Productie, distributie, handel in elektriciteit en aardgas	640	0,4
Landbouw, bosbouw en visserij	90	0,1
Totaal	150.265	100,0

Bron: Factsheet Werkgelegenheid 2015 – Database Eindhoven in Cijfers

5.2.3 Bedrijvigheid

In 2016 heeft Eindhoven 19.080 bedrijfsvestigingen, maar liefst 57% meer dan in 2007⁸⁵. Ter vergelijking: in heel Nederland groeide het aantal bedrijfsvestigingen in de periode 2007-2016 met 46%⁸⁶.

Uit de praktijk blijkt dat bedrijven met veel werknemers doorgaans meer hotelvraag genereren dan kleine en middelgrote bedrijven. Dit geldt in het bijzonder voor hoofdkantoren van internationale en nationale bedrijven, waarvan er in paragraaf 5.2.1 een aantal werd genoemd, en voor vestigingen van ziekenhuizen en universiteiten.

Het groot bedrijf in Eindhoven, met 250 of meer voltijd werknemers, bestaat volgens het Handelsregister van de Kamer van Koophandel uit 31 vestigingen van economisch actieve bedrijven, verenigingen en stichtingen. Met deze 31 vestigingen is het aandeel van het groot bedrijf in Eindhoven relatief groot: 0,29% ten opzichte van een gemiddeld aandeel van 0,13% in heel Nederland. De Eindhovense vestigingen van BDO Accountants, DAF Trucks, DHL Supply Chain Netherlands, Philips Consumer Lifestyle, Rabobank Nederland en Stichting ROC Summa College hebben allemaal 1.000 of meer voltijd werknemers. Mede door het grote aandeel van het Groot Bedrijf is een gemiddelde bedrijfsvestiging in Eindhoven relatief groot. In Eindhoven heeft een bedrijfsvestiging gemiddeld 8,9 banen, ten opzichte van gemiddeld 5,5 banen per bedrijfsvestiging in heel Nederland^{87, 88}.

⁸⁵ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

⁸⁶ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

⁸⁷ Alternatieve bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

⁸⁸ Bron tenzij anders vermeld: Adressenbestand Handelsregister - Kamer van Koophandel

Eindhoven zelf huisvest drie ziekenhuislocaties (Catharina Ziekenhuis, Máxima Medisch Centrum Locatie Eindhoven en St. Anna Ziekenhuis Locatie Eindhoven) én een universiteit. In het naastgelegen Veldhoven ligt een vierde ziekenhuislocatie (Máxima Medisch Centrum Locatie Veldhoven). In 2015 had het Catharina Ziekenhuis 3.547 medewerkers⁸⁹ en hadden Máxima Medisch Centrum Locatie Eindhoven en Máxima Medisch Centrum Locatie Veldhoven gezamenlijk 3.141 medewerkers⁹⁰. Het aantal medewerkers van St. Anna Ziekenhuis Locatie Eindhoven is niet bekend. De Technische Universiteit Eindhoven heeft 3.055 medewerkers, zo bleek al in paragraaf 5.2.1.

5.2.4 Kantorenmarkt⁹¹

Relatief veel werkgelegenheid in de sector zakelijke diensten en de aanwezigheid van relatief veel hoofdkantoren betekent dat er relatief veel behoefte is aan kantoorruimte. Eindhoven neemt de 6^{de} plaats in op de ranglijst van Nederlandse gemeenten met het grootste kantooraanbod in 2016 en de 5^{de} plaats op de ranglijst met de grootste kantooropname in 2015. In 2015 groeide het opnamevolume voor de derde achtereenvolgende keer. De kantorenmarktratio, die staat voor de verhouding van vraag en aanbod, was in 2015 met 15% hoger dan in heel Nederland (14%), in de deelmarkt van negentien andere middelgrote Nederlandse steden (13%) en in de deelmarkt van de vier grootste Nederlandse steden (14%). Hiermee is de Eindhovense kantorenmarkt relatief groot en relatief krap en krappere dan een paar jaar geleden.

De Eindhovense kantorenmarkt is een vervangingsmarkt: er komen weinig nieuwkomers en grote partijen vertrekken nauwelijks naar een andere regio. Onder meer door interne verplaatsing wordt de kantorenmarkt van Eindhoven steeds meer gekarakteriseerd door veroudering. Het aanbod betreft voornamelijk verouderde kantoorpanden die al langer op de markt zijn en kwalitatief hoogwaardige kantoorpanden zijn dun gezaaid. In 2016 was het nieuwbouwpercentage voor het vierde jaar op rij 0%. De jaren ervoor lag het nieuwbouwpercentage ver onder het Nederlandse gemiddelde. Echter, de afgelopen jaren ontstaan steeds meer initiatieven voor transformatie van kantoorpanden naar onder andere woningen en studentenhuisvesting. Het beleid draagt bij aan het herstructureren van de bestaande kantorenvorraad, wat nieuwe dynamiek oplevert door ruimte te bieden aan hoogwaardige kantooruitbreidingen.

Er bestaan grote verschillen voor de verschillende kantoorlocaties in Eindhoven. Zo ligt de kantorenmarktratio in Eindhoven Centrum met 24% aanzienlijk hoger dan de ratio's in Eindhoven Noord (2%) en Eindhoven West (17%), concentreert de vraag zich vooral in het centrum, terwijl Eindhoven Airport en Flight Forum achterblijven, en heeft vooral Eindhoven West een hoge concentratie leegstaande en verouderde kantoorpanden. Door inkrimping en afstoting is het aanbod in Eindhoven Noord en Eindhoven West het afgelopen jaar gestegen. In het centrum is, door een stijging in het opnamevolume en enkele onttrekkingen voor transformatie, het aanbod juist sterk gedaald. Door de high tech oriëntatie kennen terreinen als High Tech Campus en Technische Universiteit Eindhoven Campus nagenoeg geen leegstand⁹². Van belang voor een hotelmarktstudie is dat centrum vooral onder kleinere kantoorgebruikers in trek is, wat betekent dat de grootste zakelijke trekpleisters hoofdzakelijk veelal daarbuiten zijn gelegen.

⁸⁹ Bron: Online Jaarverslag 2015 Catharina Ziekenhuis

⁹⁰ Bron: Jaarverslag Máxima Medisch Centrum

⁹¹ Bron tenzij anders vermeld: Spreekende Cijfers 2016 – Dynamis

⁹² Alternatieve bron: Spreekende Cijfers 2015 – Dynamis

5.2.5 *Bedrijventerreinen*

Behalve over een relatief grote kantorenmarkt, beschikt Eindhoven over relatief veel bedrijventerrein, dit laatste vanuit onder meer de industriële historie, de aanwezigheid van Eindhoven Airport en de hedendaagse sterke high tech focus. In 2016 beschikt Eindhoven over 877,7 hectare netto bedrijventerrein, verdeeld over 17 locaties. Naast deze 17 bedrijventerreinen beschikt Eindhoven over circa 30 kleinschalige bedrijfslocaties met per stuk een netto oppervlak van minder dan 5 hectare. Van de zeventien bedrijventerreinen hebben De Hurk, G.D.C. Eindhoven Acht en De Kade verreweg het grootste oppervlakte.⁹³

Een groot deel van de werkgelegenheid is gevestigd op de zeventien bedrijventerreinen⁹⁴. De Hurk biedt verreweg de meeste werkgelegenheid, op grote afstand gevolgd door De Kade, High Tech Campus Eindhoven, Kapelbeemd, G.D.C. Eindhoven – Acht en Eindhoven Airport en op nog grotere afstand gevolgd door de resterende elf bedrijventerreinen⁹⁵. De Hurk huisvest onder meer vestigingen van Philips en VDL Groep. De Kade huisvest de fabrieken van DAF Trucks. High Tech Campus Eindhoven huisvest onder meer vestigingen van ABB, ASML, Intel, NXP Semiconductors, Philips en VDL Groep⁹⁶. Deze zeven bedrijven werden reeds in paragraaf 5.2.1 en paragraaf 5.2.3 genoemd vanwege hun wereldwijde technologische rol, hun relatief grote R&D uitgaven en/of hun relatief grote werkgelegenheidsverschaffing. Kapelbeemd heeft een sterke concentratie van grote, middelgrote en kleine bedrijven in de sectoren industrie en handel. G.D.C. Eindhoven – Acht is speciaal ontwikkeld voor grote logistieke bedrijven. Het merendeel van de op Eindhoven Airport gevestigde bedrijvigheid opereert op bovenregionaal niveau en maakt gebruik van de faciliteiten die de luchthaven te bieden heeft. Onder meer de in paragraaf 5.2.1 genoemde wereldwijde technologiespelers Canon en FEI Company zijn hier gevestigd^{97, 98}.

De zeventien bedrijventerreinen van Eindhoven liggen verspreid over het gemeentelijk grondgebied. De Hurk ligt redelijk centraal, tussen de A2 en de binnenring. De Kade ligt redelijk centraal, in het oostelijk deel van de binnenring. High Tech Campus Eindhoven ligt in het zuiden, net ten noorden van de A2. Kapelbeemd en G.D.C. Eindhoven – Acht zijn gelegen in het noordwesten, in de nabijheid van de A2. Eindhoven Airport is gelegen in het westen van Eindhoven.⁹⁹

⁹³ Bron: Factsheet Bedrijventerreinen 2016 – Database Eindhoven in Cijfers

⁹⁴ Alternatieve bron: Factsheet Bedrijventerreinen 2016 – Database Eindhoven in Cijfers

⁹⁵ Alternatieve bron: Factsheet Bedrijventerreinen 2016 – Database Eindhoven in Cijfers

⁹⁶ Alternatieve bron: Website High Tech Campus

⁹⁷ Bron: Google Maps

⁹⁸ Bron tenzij anders vermeld: Ondernemersplein Gemeente Eindhoven

⁹⁹ Bron: Google Maps

5.2.6 Markt van externe bijeenkomsten

Externe zakelijke bijeenkomsten kunnen doorgaans worden geacommodeerd in gespecialiseerde congres- en vergadercentra, in speciale accommodaties en in hotels met zaalruimte. Eindhoven beschikt over tenminste 7 gespecialiseerde congres- en vergadercentra met in totaal ruim 110 zalen en een afmeting van ruim 11.000 m², 4 speciale accommodaties met een totale afmeting van circa 14.000 m² en 2 grote en een scala aan kleinere hotels met zaalruimte. Het grootste deel van de grootste accommodaties voor externe zakelijke bijeenkomsten is gelegen in of ten noorden van het centrum van Eindhoven.

Tabel 27. Gespecialiseerde congres- en vergadercentra Eindhoven

Volgens de Congres- en Vergaderclassificatie is Evoluon Eindhoven met vijf vergaderhamers een accommodatie met een buitengewoon luxueuze uitstraling die voldoet aan de strengste technische vereisten voor vergaderen en een zeer hoog niveau biedt aan overige faciliteiten ¹⁰⁰ . Het heeft 20 multifunctionele zalen met een totale afmeting van circa 1.100 m ² , een grote hal met een capaciteit van 440 bezoekers en een koepel met een totale oppervlakte van nagenoeg 2.750 m ² . Met een ligging net buiten de binnenring en in de nabijheid van de A2 is het goed te bereiken met de auto. Het bewaakte parkeerterrein biedt plaats aan 350 auto's. Evuon Eindhoven ligt op circa 10 autominuten afstand van Eindhoven Airport.
Seats2meet Strijp-S is de jongste telg onder de gespecialiseerde congres- en vergadercentra in Eindhoven. In totaal heeft het een oppervlak van circa 2.200 m ² . Voor besloten bijeenkomsten zijn er negentien multifunctionele zalen aanwezig. Deze worden niet per zaal en dagdeel verhuurd, maar per stoel en uur. Flexwerken kan in de open lounge. Seats2meet Strijp-S is gelegen op ongeveer 700 meter van de binnenring van Eindhoven en op ongeveer 700 meter loopafstand van NS Station Eindhoven Strijp-S. hiermee is de bereikbaarheid per auto en per openbaar vervoer matig tot goed.
Aristo Eindhoven beschikt over 35 multifunctionele zalen met een totale oppervlakte van ruim 2.100 m ² . De grootste zaal bedraagt circa 230 m ² , de kleinste circa 40 m ² . Aristo Eindhoven werd in 1983 als eerste vestiging van de keten opgericht. Het is gelegen in het centrum van Eindhoven. Door de ligging op ongeveer 400 meter loopafstand van NS Station Eindhoven ¹⁰¹ is het goed bereikbaar per openbaar vervoer.
Het Conference Center van de in paragraaf 5.2.1 omschreven High Tech Campus Eindhoven beschikt over een ontvangst- en expositieruimte van 350 m ² , 9 multifunctionele zalen van in totaal 500 m ² en een auditorium van 350 m ² . Het is uitstekend bereikbaar per auto door de ligging aan de A2 in het zuiden van Eindhoven en de uitgebreide parkeermogelijkheden.
Igluu Eindhoven heeft 9 multifunctionele zalen met een totale afmeting van ruim 1.000 m ² ¹⁰² . De grootste zaal bedraagt circa 600 m ² , de kleinste zaal circa 10 m ² ¹⁰³ . In 2011 is Igluu een samenwerking aangegaan met de keten Seat to Meet, waardoor eerstgenoemde gebruik kan maken van het marketing- en salesplatform van laatstgenoemde, met behoud van de eigen merknaam ¹⁰⁴ . Igluu Eindhoven is gevestigd in de Phillips Lichttoren, in het centrum van Eindhoven. Door de ligging op ruim 400 meter loopafstand van NS Station Eindhoven ¹⁰⁵ is het goed bereikbaar per openbaar vervoer.
Regardz Gele Kegels Eindhoven heeft 12 multifunctionele zalen die variëren in oppervlak van 30 m ² tot 150 m ² en ruimte bieden voor bijeenkomsten tot 250 personen en een totaal oppervlak hebben van circa 600 m ² . Het is gelegen in het centrum van Eindhoven. Door de ligging naast NS Station Eindhoven ¹⁰⁶ is het uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer.
Het Business Centre van de in paragraaf 5.1 omschreven luchthaven Eindhoven Airport bestaat uit 4 multifunctionele zalen, 1 boardroom en 1 foyer met in totaal circa 600 m ² ¹⁰⁷ . Door de ligging nabij de A2 is het goed te bereiken met de auto.

Bron tenzij anders vermeld: Website Regio VVV Zuidoost-Brabant

¹⁰⁰ Alternatieve bron: Website Congres- en Vergaderclassificatie

¹⁰¹ Alternatieve bron: Google Maps

¹⁰² Alternatieve bron: www.vergaderlocaties.nl

¹⁰³ Alternatieve bron: www.vergaderlocaties.nl

¹⁰⁴ Alternatieve bron: Persbericht d.d. 01-04-2011 – Website Igluu

¹⁰⁵ Alternatieve bron: Google Maps

¹⁰⁶ Alternatieve bron: Google Maps

¹⁰⁷ Alternatieve bron: Website Eindhoven Airport

In de voorgaande tabel zijn omschrijvingen opgenomen van de zeven gespecialiseerde congres- en vergadercentra.

De vier geïdentificeerde speciale locaties zijn: het Beursgebouw met ruim 7.000 m² expositieruimte¹⁰⁸, het Philips Stadion met ruim 3.000 m² multifunctionele zaalruimte¹⁰⁹, het auditorium van de TU/e met een oppervlak van circa 3.000 m²¹¹⁰ en de Witte Dame met ruim 900 m² multifunctionele zaalruimte¹¹¹.

Hotels met verreweg het grootste aanbod aan zaalruimte zijn Van der Valk Hotel Eindhoven en Hotel Pullman Eindhoven Cocagne. Volgens de Congres- en Vergaderclassificatie is Van der Valk Hotel Eindhoven met vijf vergaderhamers een accommodatie met een buitengewoon luxueuze uitstraling die voldoet aan de strengste technische vereisten voor vergaderen en een zeer hoog niveau biedt aan overige faciliteiten¹¹². Het beschikt over 21 zalen van in totaal ongeveer 2.600 m²¹¹³. Het is gelegen aan de A2 in het zuiden van Eindhoven¹¹⁴. Volgens de Congres- en Vergaderclassificatie is ook Hotel Pullman Eindhoven Cocagne met vijf vergaderhamers een accommodatie met een buitengewoon luxueuze uitstraling die voldoet aan de strengste technische vereisten voor vergaderen en een zeer hoog niveau biedt aan overige faciliteiten¹¹⁵. Het beschikt over 18 zalen van in totaal ongeveer 1.700 m²¹¹⁶. Het is gelegen op ongeveer 400 meter loopafstand van NS Station Eindhoven in het centrum van Eindhoven¹¹⁷.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat Eindhoven tegenwoordig over een gevarieerd en ruim aanbod aan zaalruimte voor externe bijeenkomsten beschikt. Zeker met het auditorium van de Technische Universiteit Eindhoven en de nieuwe grote zaal van het Van der Valk Hotel Eindhoven van 900 m², lijkt het aanbod aan zaalruimte in Eindhoven ook geschikt voor grotere congressen. In paragraaf 5.2.1 werd al opgemerkt dat de Technische Universiteit een eigen congresbureau heeft. Voor de gemeente Eindhoven of Brainport Regio Eindhoven bestaat er echter geen congresbureau. Ook kent de Gemeente Eindhoven geen beleid dat specifiek betrekking heeft op congressen.

¹⁰⁸ Bron: Website Regio VVV Zuidoost Brabant

¹⁰⁹ Bron: Website Regio VVV Zuidoost Brabant

¹¹⁰ Bron: Startnotitie Inventarisatie basispositie Eindhoven regio op de internationale congresmarkt d.d. 30-05-20 – LAGroup Leisure & Arts Consulting in opdracht van Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en Stichting Brainport

¹¹¹ Bron: Website De Witte Dame

¹¹² Bron: Website Congres- en Vergaderclassificatie

¹¹³ Bron: Website Van der Valk Hotel Eindhoven

¹¹⁴ Bron: Google Maps

¹¹⁵ Bron: Website Congres- en Vergaderclassificatie

¹¹⁶ Bron: Website Hotel Pullman Eindhoven Cocagne

¹¹⁷ Bron: Google Maps

5.3 Toeristisch klimaat

Met 2.993.000 hotelovernachtingen was Noord-Brabant in 2015 de 4^{de} grootste provincie met betrekking tot toerisme¹¹⁸. Als alleen wordt gekeken naar binnenlands toerisme staat Noord-Brabant op een vijfde plaats en als alleen wordt gekeken naar buitenlands toerisme staat Noord-Brabant op een derde plaats¹¹⁹. De laatste jaren is deze lichte populariteit gestimuleerd door de inzet van het Vrijetijdshuis Brabant, dat in 2014 werd omgedoopt tot VisitBrabant. Het is de uitvoeringsorganisatie van de Provincie Noord-Brabant die zich met veertien medewerkers en tientallen freelancers richt op de ontsluiting en marketing van de Brabantse vrijetijdssector, onder meer door het opzetten van een digitaal ecosysteem. Het doel is om meer bezoekers, meer bestedingen en meer banen in de Brabantse vrijetijdssector te realiseren.¹²⁰

In 2015 werd maar liefst 25% van de Brabantse hotelovernachtingen doorgebracht in de gemeente Eindhoven¹²¹. Onder meer op basis van dit marktaandeel wordt aangenomen dat Eindhoven de Brabantse gemeente met het grootste aantal hotelovernachtingen is.

Vanuit een toeristische perspectief kan Eindhoven vooral gezien worden als sportstad, als evenementenstad en als moderne winkelstad.

5.3.1 Sportstad

In een eeuw tijd heeft sport zich genesteld in het DNA van Eindhoven¹²². Niet voor niets wordt van alle binnenlandse toeristische bezoekers in Eindhoven 6% aangetrokken door sportwedstrijden¹²³. Met de oprichting van onder meer de Philips Sport Vereniging in 1913 – gaandeweg goed voor 20 takken van sport in 17 PSV-clubs – werd een stevige basis gelegd voor top- en breedtesport¹²⁴. Recentelijker werd in Eindhoven de Stichting Sports and Technology in het leven geroepen. Naast het initiëren en ondersteunen van projecten en programma's, is deze stichting één van de initiatiefnemers en organisatoren van het jaarlijkse Nationale Sportinnovatie Congres in Eindhoven en de Nationale Sport Innovatie Prijs¹²⁵.

¹¹⁸ Alternatieve bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

¹¹⁹ Alternatieve bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

¹²⁰ Bron tenzij anders vermeld: Website Visit Brabant

¹²¹ Bronnen: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek, Facts & Figures Eindhoven 2015 – Eindhoven 365

¹²² Bron: Website Eindhoven Sport

¹²³ Bron: Bezoekers Eindhoven 2015 – Database Eindhoven in Cijfers

¹²⁴ Bron: Website Eindhoven Sport

¹²⁵ Bron: Website Sports and Technology

Van groot belang voor Eindhoven als sportstad is het Philips stadion, dat tijdens thuiswedstrijden van PSV, één van de belangrijkste voetbalteams van het land, vooral tijdens internationale wedstrijden zorgt voor volle hotels¹²⁶. In de periode 2008-2014 lag het aantal bezoekers van wedstrijden in het Philips Stadion grofweg tussen de 700.000 en 800.000 met relatief grote schommelingen¹²⁷. Daarnaast beschikt Eindhoven over twee grootschalige gemeentelijke sport- en recreatiegebieden¹²⁸. Gennepark is het grootste sport- en recreatiegebied, met ruim 3 miljoen bezoekers per jaar¹²⁹, gelegen in het zuiden van Eindhoven. Behalve fiets- en wandelroutes liggen er allerlei attracties, zoals Nationaal Zwemcentrum de Tongelreep met het Pieter van den Hoogenbandzwembad, IJssportcentrum Eindhoven, Indoor Sportcentrum Eindhoven, een golf- en midgetgolfbaan, de Eerste Eindhovense Ponymanege, het Eindhoven Museum, het Milieu Educatie Centrum en cartoonmuseum Het Ton Smitshuis¹³⁰. Alleen al Nationaal Zwemcentrum de Tongelreep ontving in 2014 682.000 bezoekers en in de voorgaande jaren nog meer¹³¹. Het neemt de 47^{ste} plaats in op de meest recente ranglijst van de 50 grootste Nederlandse dagattracties¹³². Met gemiddeld circa 240.000 bezoekers in de periode 2010-2014 is ook IJssportcentrum Eindhoven een grote trekpleister binnen Gennepark¹³³. In het kleinere Sportcomplex Eindhoven-Noord liggen zes gemeentelijke accommodaties op loopafstand van elkaar¹³⁴. Sportbedrijf De Karpen verzorgt als onderdeel van de Gemeente Eindhoven de verhuur van en activiteiten in alle wijksportaccommodaties¹³⁵.

Ook is Eindhoven ieder jaar het toneel van een aantal nationale en internationale topsportevenementen, zowel incidenteel als jaarlijks terugkerend. Een voorbeeld van een terugkerend sportevenement is de Lage Landen Marathon Eindhoven met 150.000 bezoekers en 17.000 deelnemers¹³⁶. In 2015 nam de Lage Landen Marathon Eindhoven de 25^{ste} plaats in op de ranglijst van 50 grootste gratis Nederlandse evenementen¹³⁷.

Overigens vinden er in het eerder in deze paragraaf genoemde Philips stadion ook niet-voetbal-gerelateerde evenementen plaats. Het bezoekersaantal hiervan lag in 2008-2014 rond de 175.000 met een enkele uitschieter zoals de 215.000 bezoekers in 2011¹³⁸.

¹²⁶ Bron: Bedrijven en hoteliers Eindhoven

¹²⁷ Bron: Bezoekers Eindhoven 2015 – Database Eindhoven in Cijfers

¹²⁸ Bron: Interview Gemeente Eindhoven

¹²⁹ Website: VVV Eindhoven

¹³⁰ Website: VVV Eindhoven

¹³¹ Bron: Bezoekers Eindhoven 2015 – Database Eindhoven in Cijfers

¹³² Bron: Factsheet De 50 meest bezochte dagattracties van Nederland – Respons + NBTC Holland Marketing

¹³³ Bron: Bezoekers Eindhoven 2015 – Database Eindhoven in Cijfers

¹³⁴ Bron: Website Eindhoven Sport

¹³⁵ Bron: Website Dan Denk je aan Brabant

¹³⁶ Bron: Website Eindhoven Actueel

¹³⁷ Bron: TOP 50 Ranglijst Vrij Toegankelijke Evenementen - Respons

¹³⁸ Bron: Bezoekers Eindhoven 2015 – Database Eindhoven in Cijfers

5.3.2 Evenementenstad

Aanvullend op sportevenementen vinden er in Eindhoven veel evenementen van een ander karakter plaats, waardoor Eindhoven een groeiende naamsbekendheid heeft als evenementenstad. Zo werd Eindhoven uitgeroepen tot evenementenstad van Nederland 2014¹³⁹, na de voorgaande jaren al op andere posities in de top 10 te hebben gestaan¹⁴⁰. De jury waardeerde de manier waarop evenementen in Eindhoven worden uitgedragen, de duidelijke keuzes die worden gemaakt en het heldere nationale en internationale profiel, dat bovendien uitstekend past bij het algehele profiel van Brainport Regio Eindhoven¹⁴¹. In 2015 groeide het aantal evenementen in Eindhoven ten opzichte van 2014 met ruim 30% naar 144 en groeide het aantal bezoekers van alle evenementen met ruim 1% naar grofweg 3,7 miljoen¹⁴². Datzelfde jaar stonden er maar liefst 5 evenementen uit Eindhoven in de top 50 van entreeheffende Nederlandse evenementen en de top 50 van gratis Nederlandse evenementen¹⁴³. Van de 50 grootste entreeheffende evenementen stond Guus Meeuwis Groots met een zachte G op de 9^{de} plaats en van de 50 grootste gratis evenementen stonden Glow Forum of light in art and architecture, Dutch Design Week, de Lage Landen Marathon Eindhoven en Park Hilaria op respectievelijk de 8^{ste}, 11^{de}, 25^{ste} en 30^{ste} plaats¹⁴⁴. Glow Forum of light in art and architecture groeide in 5 jaar tijd met 192% van circa 250.000 in 2010 naar circa 730.000 in 2015 en Dutch Design Week groeide in dezelfde periode met 83% van circa 150.000 naar circa 275.000 bezoekers¹⁴⁵. Andere evenementen met een relatief groot bezoekersaantal zijn Fijne Feestdagen Festival met ongeveer 650.000 bezoekers in 2015, Park Hilaria met ongeveer 500.000 bezoekers in 2015 en Eindhoven = KING met ongeveer 210.000 bezoekers in 2015¹⁴⁶. Carnaval komt niet voor op ranglijsten, maar heeft wel een sterke aantrekkingskracht op meerdaagse bezoekers¹⁴⁷. Van alle binnenlandse toeristische bezoekers wordt 4% aangetrokken door evenementen¹⁴⁸.

¹³⁹ Bron: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 14-11-2014

¹⁴⁰ Bron: Website Stichting Nationale Evenementen Prijzen

¹⁴¹ Bron: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 14-11-2014

¹⁴² Bron: Facts & Figures Eindhoven 2015 – Eindhoven 365

¹⁴³ Bronnen: TOP 50 Ranglijst Vrij Toegankelijke Evenementen – Respons, TOP 50 Ranglijst Entree Heffende Evenementen - Respons

¹⁴⁴ Bronnen: TOP 50 Ranglijst Vrij Toegankelijke Evenementen – Respons, TOP 50 Ranglijst Entree Heffende Evenementen - Respons

¹⁴⁵ Bronnen: Bezoekers Eindhoven 2015 – Database Eindhoven in Cijfers, Facts & Figures Eindhoven 2015 – Eindhoven 365

¹⁴⁶ Bron: Facts & Figures Eindhoven 2015 – Eindhoven 365

¹⁴⁷ Bronnen: Hoteliers Zuidoost-Brabant

¹⁴⁸ Bron: Bezoekers Eindhoven 2015 – Database Eindhoven in Cijfers

5.3.3 *Moderne winkelstad*

Eindhoven en omgeving groeiden in het verleden in hoog tempo uit van een hoofdzakelijk agrarische streek tot een sterk industriële regio met een hoofdrol voor technologie. Die geschiedenis weerspiegelt zich in het uiterlijk van de stad met veel gebouwen en fabriekshallen uit de jaren twintig en dertig, onder meer van Philips. Deze herontwikkelde gebouwen en hallen enerzijds en eigentijdse torens anderzijds wisselen elkaar af. Vooral door de moderne eenheid die het centrum uitstraalt en de grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in de jaren ervoor, werd Eindhoven in de categorie grote binnensteden uitgeroepen tot Beste Binnenstad 2011-2013¹⁴⁹. Het 18 Septemberplein werd geroemd als aantrekkelijke schakel tussen de hoofdwinkelstraat en de winkels in het moderne overdekte Piazza Center¹⁵⁰. Deze ontwikkeling, in combinatie met onder meer een compleet nieuwe winkelstraat in het gebied Rond de Admirant, zorgde tevens voor een aanzienlijke uitbreiding van het winkelloppervlak van circa 420.000 m² naar circa 440.000 m². Een speciaal winkelgebied in de binnenstad is het artistieke De Bergen, dat naast gezellige horecagelegenheden en galleries, een verzameling aan speciaalzaken, antiekwinkels, boekenwinkels en tweedehandswinkels herbergt¹⁵¹. Buiten de binnenstad heeft Strijp-S, met kleinschalige initiatieven, uitdagende combinaties en vernieuwende concepten, zich de afgelopen jaren steeds sterker tot een speciaal winkelgebied ontwikkeld^{152, 153}.

5.3.4 *Geen historische stad, geen museumstad, geen natuurstad*

Door de stedelijke ontwikkeling in de jaren twintig en dertig en bombardementen tijdens de Tweede Wereldoorlog, is er in Eindhoven een gebrek aan monumenten. In 2015 nam Eindhoven, de 5^{de} grootste gemeente van Nederland met betrekking tot aantal inwoners, plaats 32 in op de ranglijsten van aantal monumenten binnen 500 meter van het centrum en aantal archeologische rijksmonumenten per 100.000 inwoners onder de 50 grootste gemeenten van Nederland. Op beide ranglijsten lag Eindhoven ver onder het gemiddelde van al die 50 grootste Nederlandse gemeenten.¹⁵⁴

Ook het museumaanbod is beperkt. In 2015 nam Eindhoven plaats 29 in op de ranglijst van aantal musea per 100.000 inwoners onder de 50 grootste gemeenten van Nederland¹⁵⁵. Hiermee lag Eindhoven ver onder het gemiddelde van al die 50 grootste Nederlandse gemeenten¹⁵⁶. Behalve het Van Abbemuseum, dat in 2012 de 45^{ste} plaats innam op de lijst van de 55 grootste Nederlandse musea die deelnemen aan de museumjaarkaart¹⁵⁷ en in 2009-2013 gemiddeld per jaar circa 98.000 bezoekers ontving, heeft Eindhoven nog maar 2 andere wat grotere musea. Het bezoekersaantal van het DAF-museum schommelde in de periode 2009-2013, met een gemiddelde van circa 41.000 bezoekers. Het Eindhoven Museum kampte in 2009-2013 met jaarlijkse krimp van het aantal bezoekers, dat in 2013 uitkwam op circa 37.000.¹⁵⁸

¹⁴⁹ Bron: Nieuwsbericht Website De Beste Binnenstad d.d. 06-10-11

¹⁵⁰ Bron: Nieuwsbericht Website De Beste Binnenstad d.d. 06-10-11

¹⁵¹ Bron: Website This is Eindhoven

¹⁵² Bron: Website This is Eindhoven

¹⁵³ Bron: Vragen Beste Binnenstad Verkiezing d.d. 30-06-11 – Gemeente Eindhoven

¹⁵⁴ Bron: Atlas voor gemeenten 2015

¹⁵⁵ Alternatieve bron: Atlas voor gemeenten 2015

¹⁵⁶ Alternatieve bron: Atlas voor gemeenten 2015

¹⁵⁷ Alternatieve bron: Ranglijst op basis van het aantal bezoeken per dagattractie in 2012 - Respons

¹⁵⁸ Bron tenzij anders vermeld: Bezoekers Eindhoven 2015 – Database Eindhoven in Cijfers

Tot slot scoort Eindhoven slecht op de nabijheid van nat natuurlijk terrein, ondanks de aantrekkingskracht van natuurrecreatie in de gehele provincie. In 2016 nam Eindhoven op de ranglijst van de nabijheid van groot water plaats 45 in en op de ranglijst van de nabijheid van meren en overig water plaats 30 in. Op beide ranglijsten lag Eindhoven ver onder het gemiddelde van al die 50 grootste Nederlandse gemeenten.¹⁵⁹

5.3.5 Toeristisch imago

Uit een onderzoek naar Nederlandse grote en middelgrote steden bleek dat Eindhoven in 2010 een matig toeristisch imago had. Onder de achttien steden viel Eindhoven op vanwege een moderne binnenstad die als weinig fraai en bruisend werd gezien en waar verwacht werd relatief weinig cultuurhistorisch erfgoed, musea, concertgebouwen, theaters, poppodia, cafés, terrassen, restaurants, hotels, evenementen en winkelaanbod aan te treffen. Slechts 10% van de respondenten vond Eindhoven aantrekkelijk genoeg voor een weekendbezoek. Wel hadden bezoekende respondenten vaker een positief beeld van Eindhoven dan niet-bezoekende respondenten. Dit kan betekenen dat het imago van Eindhoven negatiever was dan de identiteit en dat de trekpleisters niet naar behoren in de markt werden gezet.¹⁶⁰

Naar verwachting is hier de afgelopen jaren verandering in gekomen, door de doorontwikkeling van Eindhoven als sportstad, door de doorontwikkeling van Eindhoven als evenementenstad, door kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen in het winkelaanbod en door de inspanningen van de in 2012 opgerichte Stichting Eindhoven Marketing, ook wel bekend als Eindhoven365, in samenwerking met de Gemeente Eindhoven. Eindhoven365 heeft de activiteiten van het oude CityDynamiek en VVV-Eindhoven gebundeld, gekozen voor een heldere citymarketingstrategie om te komen tot een sterk merkbeleid en merkbeleving voor Eindhoven en medio 2013 het nieuwe merk Eindhoven gepresenteerd. Vanwege deze inspanningen heeft Eindhoven in 2014 en 2015 de Nationale Citymarketing Trofee gewonnen¹⁶¹. De jury was bijzonder te spreken over het planmatige beleid op het gebied van citymarketing dat Eindhoven al gedurende een reeks van jaren voert. Eindhoven verbindt inhoudelijke pijlers als technologie, kennis en design met Brabantse gezelligheid^{162, 163}.

5.4 Economische groei

Gedurende de laatste maanden van 2008 waren in Nederland de eerste tekenen van een economische crisis te merken, waarna de economie in 2009 een grote daling vertoonde. In 2010 en 2011 was sprake van een voorzichtig herstel, gevolgd door nieuwe, maar kleinere, dalingen in 2012 en 2013. In 2014 was sprake van lichte groei, die in 2015 in sterkere vorm doorzette. Daarmee heeft Nederland de meest recente economische crisis achter zich gelaten. Uit de volgende tabel blijkt dat, ondanks een aanhoudende conjunctuurgevoeligheid, de gemiddelde economische jaargroei gedurende het afgelopen decennium in Zuidoost-Brabant met 2,2% aanzienlijk hoger was dan de 1,2% in de provincie Noord-Brabant en de 1,0% in Nederland.

¹⁵⁹ Bron: Atlas voor gemeenten 2016

¹⁶⁰ Bron: Toeristisch imago-onderzoek 2010 – LA Group Leisure & Arts Consulting

¹⁶¹ Alternatieve bron: Website Nationaal Congres Citymarketing

¹⁶² Alternatieve bron: Website Nationaal Congres Citymarketing

¹⁶³ Bron tenzij anders vermeld: Website Eindhoven Actueel

Tabel 28. Ontwikkeling economische groei in %

	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	Gemiddeld
Nederland	3,4	3,9	1,9	-3,9	1,8	1,7	-1,6	-0,5	1,0	2,0	1,0
Noord-Brabant	3,8	3,3	1,8	-4,1	1,8	3,5	-1,6	-1,2	1,9	2,5	1,2
ZOB	7,9	3,7	1,0	-8,2	9,7	4,7	-1,7	-0,6	2,2	3,0	2,2

Bron: Statline - Centraal Bureau voor de Statistiek

ZOB = COROP-gebied Zuidoost-Noord-Brabant

Niet voor niets werd Brainport Regio Eindhoven in 2014 benoemd tot economisch best presterende regio in Nederland en nam centrumgemeente Eindhoven datzelfde jaar de derde plaats in op de ranglijst van economisch best presterende gemeenten in Nederland¹⁶⁴. In 2015 moest Eindhoven alleen nog maar Haarlemmermeer laten voorgaan, opnieuw winnaar dankzij Amsterdam Airport Schiphol¹⁶⁵. In 2016 handhaafde Eindhoven deze tweede plaats¹⁶⁶. Andere economisch sterk presterende gemeenten in Brainport Regio Eindhoven zijn volgens deze ranglijst Bladel, Cranendonk, Eersel, Son en Breugel en Veldhoven¹⁶⁷. Eerdere erkenningen waren onder meer het uitroepen van Noord-Brabant tot meest ondernemende regio van Europa en beste Europese regio om in te investeren in 2013¹⁶⁸ en het uitroepen van Eindhoven tot derde beste Europese stad om in te investeren in 2014¹⁶⁹.

5.5 Relevante ontwikkelingen

De volgende drie tabellen tonen ontwikkelingen binnen Noord-Brabant, Zuidoost-Brabant en Eindhoven die mogelijk van invloed zijn op de toekomstige zakelijke en toeristische aantrekkingskracht van Eindhoven en daarmee op hotelvraag. In de daaropvolgende tabel is per provinciale, regionale of lokale ontwikkeling de mogelijke invloed op zakelijke en/of toeristische hotelvraag geschat. Op basis hiervan wordt verwacht dat er een sterkere stimulans zal zijn voor zakelijke dan voor toeristische hotelvraag. De ontwikkelingen waarvan de grootste invloed wordt verwacht zijn de doorontwikkeling van Brainport Regio Eindhoven en de ontwikkeling van Brainport Industries Campus.

Tabel 29. Ontwikkelingen Noord-Brabant

Verdere versterking van het profiel van Noord-Brabant
In 2010 stelde de Provincie Noord-Brabant eenmalig één miljard euro beschikbaar voor het versterken van het provinciale profiel met een duidelijke agenda. In datzelfde jaar werd 276 miljoen euro geïnvesteerd in energie, cultuur, sport, natuur en landschap. In 2013 werden investeringsfondsen voor de sectoren energie, breedband, innovatie en natuur, met in totaal 475 miljoen euro werkkapitaal, opgericht. Van de vier fondsen zijn er drie ondergebracht bij de provinciale uitvoeringsorganisatie, die op basis van ingediende business cases bepaalt of er en uit welk fonds er geïnvesteerd wordt. Toekomstige investeringen uit dit budget kunnen zorgen voor versterking van het zakelijke en toeristische klimaat en groei van zakelijke en toeristische hotelvraag. ¹⁷⁰
Doorontwikkeling van de Brabantse vrijetijdseconomie
Verwacht wordt dat voortzetting van de inspanningen van het in paragraaf 5.3 genoemde VisitBrabant zal leiden tot de doorontwikkeling van de Brabantse vrijetijdseconomie, wat kan leiden tot groei van toeristische hotelvraag.

Diverse bronnen

¹⁶⁴ Bron: Website Brainport

¹⁶⁵ Bron: Persbericht Elsevier d.d. 23-04-2015

¹⁶⁶ Bron: Persbericht Website Elsevier d.d. 18-05-2016

¹⁶⁷ Bronnen: Persbericht Elsevier d.d. 18-05-2016, Persbericht Elsevier d.d. 23-04-2015

¹⁶⁸ Bron: Nieuwsbericht Website Brabantstad d.d. 09-08-2013

¹⁶⁹ Bron: Nieuwsbericht NRC d.d. 17-02-2014

¹⁷⁰ Bron: Website Provincie Noord-Brabant

Tabel 30. Ontwikkelingen Zuidoost-Brabant

Beter Bereikbaar Zuidoost-Brabant
Om de bereikbaarheid van Brainport Regio Eindhoven tijdens de verbouwing van de Randweg Eindhoven van 2005 tot 2010 op peil te houden ontstond Beter Bereikbaar Zuidoost-Brabant, een samenwerkingsproject van de 23 regionale wegbeheerders voor het verbeteren van de regionale verkeersdoorstroming. Wegens de succesvolle aanpak is het project van 2011 tot 2020 voortgezet. Dit kan leiden tot verdere verbetering van de bereikbaarheid van de regio en bestemmingen daarbinnen en daarmee tot groei van zakelijke en toeristische hotelvraag.¹⁷¹
Aanleg nieuwe weg Grenscorridor N69
De N69, de provinciale weg van Eindhoven naar de Belgische grens die veel wordt gebruikt voor internationaal en bovenregionaal verkeer en vrachtverkeer, is door de forse verkeerstoename in de afgelopen decennia overbelast geraakt. In het project Grenscorridor N69 wordt gewerkt aan de leefbaarheid in en bereikbaarheid van het gebied rond de N69, onder meer door de aanleg van een nieuwe weg. De provincie Noord-Brabant is in 2015 na vaststelling van het inpassingsplan een procedure gestart waarbij informatie is verzameld voor aannemers om een offerte voor de aanleg van de nieuwe weg te kunnen opstellen. De ingediende offertes worden volgens vastgestelde eisen beoordeeld. Later in 2016 wordt bekend wie de nieuwe weg mag gaan bouwen. De start daarvan is gepland in 2017. Realisatie van de nieuwe weg kan leiden tot verdere verbetering van de bereikbaarheid van de regio en bestemmingen daarbinnen en daarmee tot groei van zakelijke en toeristische hotelvraag.¹⁷²
Aanleg nieuwe wegenstructuur noordwesten van Eindhoven, Oirschot en Best
In mei 2016 is het voorlopige ontwerp en het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Weginfrastructuur Eindhoven Noordwest, Oirschot en Best' goedgekeurd. Hiermee komt een nieuwe wegenstructuur in en betere bereikbaarheid van het noordwesten van Eindhoven en omgeving een stapje dichterbij. In dit gebied liggen onder meer Eindhoven Airport, bedrijventerreinen Eindhoven GDC-Acht, Flight Forum en Westfields en het plangebied voor Brainport Industries Campus. De volgende tabel omvat meer informatie over laatstgenoemde. Onderdeel van de nieuwe wegenstructuur is een grotere capaciteit van de Anthony Fokkerweg, een grotere capaciteit van de op- en afritten van de N2, nieuwe verbindingen tussen een goederendistributiecentrum ten oosten van de A2, de toekomstige Brainport Industries Campus, Eindhoven Airport en de A58, de aanleg van een parallelweg langs het Beatrixkanaal richting de aansluiting met Best, aanleg van een directe oprit op de N2 naar het zuiden voor verkeer afkomstig van onder meer Eindhoven Airport en verlenging van verschillende invoegstroken. De financiering is bijna rond. De uitvoering start in 2018 en is naar verwachting in 2020 klaar. Dit kan leiden tot verdere verbetering van de bereikbaarheid van de regio en bestemmingen daarbinnen en daarmee tot groei van zakelijke en toeristische hotelvraag.¹⁷³
Realisatie en uitbreiding HOV-netwerk
Als centrum van Brainport Regio Eindhoven zal Eindhoven te maken krijgen met blijvende groei van verkeersstromen. Zonder maatregelen zit die groei vooral in het autoverkeer. Omdat dit negatieve gevolgen heeft op de leefbaarheid, wordt geïnvesteerd in alternatieven, waaronder het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Dit is snel, frequent, betrouwbaar en comfortabel. De eerste HOV-lijn (NS Station Eindhoven - Eindhoven Airport - Veldhoven) is klaar. Aan de tweede wordt tot en met 2019 gewerkt. Met de afronding ervan ontstaat een HOV-netwerk dat belangrijke voorzieningen met elkaar verbindt en dat in de toekomst zal worden uitgebreid. Dit kan leiden tot verdere verbetering van de bereikbaarheid van de regio en bestemmingen daarbinnen en daarmee tot groei van zakelijke en toeristische hotelvraag.¹⁷⁴

¹⁷¹ Bron: Website Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

¹⁷² Bronnen: Website Grenscorridor N69, Website Provincie Noord-Brabant

¹⁷³ Bron: Persbericht Website Gemeente Eindhoven d.d. 03-06-2016

¹⁷⁴ Bron: Website Gemeente Eindhoven d.d. 04-01-2016

Doorontwikkeling Eindhoven Airport

Eindhoven Airport blijft investeren om ook in de toekomst sterke groei te kunnen faciliteren en te kunnen blijven voldoen aan de moderne standaarden van passagiers en luchtvaartmaatschappijen. Eerder in 2016 werd gestart met de bouw van een nieuwe bagagehal met ondersteunende functies zoals kantoorruimte op de eerste verdieping. Het totale bruto vloeroppervlakte van de uitbreiding is bijna 5.000 m², waarvan de helft ruimte biedt aan een nieuw bagagesysteem met meer dan een dubbele capaciteit ten opzichte van de huidige situatie. De ingebruikname van de nieuwe bagagehal staat gepland voor het tweede kwartaal van 2017. De ruimte van de huidige bagagehal zal na ingebruikname van de nieuwe bagagehal worden ingericht voor passagiers toegankelijke operationele en commerciële ruimtes. Dit is één van de twee gebieden bestemd voor uitbreiding van de terminal. Het andere gebied is de eerste verdieping boven de aankomsthal. Verschillende projecten bestaan voor uitbreiding van de terminal. In de periode 2016-2018 zal het voorterrein van Eindhoven Airport veranderen in een Airport Boulevard, met in de punt een gebouw met een multifunctioneel karakter. De nadruk ligt op de accommodatie van vervoersmodaliteiten en op de begane grond komt een vestiging van een McDonald's met een drive-through. Ook de ontsluiting van Eindhoven Airport zal veranderen, in de periode 2017-2020. Een deel van de bestaande wegen zal worden opgewaardeerd, nieuwe wegen zullen worden aangelegd en verkeer voor Eindhoven Airport en het bedrijventerrein zal zo veel mogelijk worden gescheiden. Hiervoor wordt nog onderzoek uitgevoerd. Bovendien werd begin 2015 bekend dat, om Amsterdam Airport Schiphol meer ruimte te geven voor transferverkeer en zodoende de mainportpositie van Amsterdam Airport Schiphol en de Nederlandse economie te versterken, Eindhoven Airport een deel van de groei van het vliegverkeer van Schiphol over zal nemen¹⁷⁵. Groei bij Eindhoven Airport kan het regionale zakelijke klimaat versterken en direct en indirect leiden tot groei van zakelijke en in mindere mate ook toeristische hotelvraag.¹⁷⁶

Doorontwikkeling Brainport Regio Eindhoven

Verwacht wordt dat voortzetting van de inspanningen van de vele commerciële en publieke partijen binnen de in paragraaf 5.2.1 omschreven Brainport Regio Eindhoven zal leiden tot verdere versterking van het zakelijke klimaat wat kan leiden tot sterke groei van zakelijke hotelvraag. Belangrijk onderdeel van de doorontwikkeling van Brainport Regio Eindhoven is de realisatie van de Eindhoven Industries Campus. De volgende tabel omvat meer informatie hierover. Een ander concreet voorbeeld van de doorontwikkeling van Brainport Regio Eindhoven is het ondertekenen van een overeenkomst door de Gemeente Eindhoven en de Duitse Gemeente Dresden die het makkelijker moet maken voor Nederlandse en Duitse bedrijven om samen onderzoeksprojecten op te zetten op het gebied van micro- en nano electronica/semiconductors¹⁷⁷.

Doorontwikkeling van Rijk van Dommel en Aa

Het Rijk van Dommel en Aa is het groene gebied tussen Eindhoven en Helmond en wordt beschouwd als de 'tuin van Brainport'. Landgoed Gulbergen is er het centrale punt voor grootschalige recreatie. In 2011 hebben de Gemeenten Eindhoven, Helmond, Geldrop-Mierlo, Laarbeek, Nuenen, Someren en Son en Breugel aangegeven dat zij dit gebied willen doorontwikkelen. Volgens plan komt er een verbinding tussen Landgoed Gulbergen en het natuurgebied ten zuiden van het Eindhovens Kanaal. Dit is een belangrijke schakel tussen de natuurgebieden Het Groene Woud en de Strabrechtse Heide. Deze verbinding is goed voor de natuur en voor de recreatie in dit gebied en wordt tot stand gebracht door de verbetering en uitbreiding van een fietsroute, de aanleg van een brug met faunapassage, de aanleg van in- en uitstapplaatsen voor dieren en het plaatsen van informatieborden. Het voorlopig ontwerp van de fietsverbinding en de brug heeft ter inzage gelegen. Na verwerking van de reacties stelt de gemeente het definitieve ontwerp vast. Het project moet op 1 juli 2017 klaar zijn. Naast deze ontwikkelingen zullen er ook nieuwe wandel- en fietsroutes, ruiterroutes en mountainbikeroutes worden aangelegd en er is ruimte voor agrarische en recreatieve ondernemers bij de verdere ontwikkeling van dit gebied. Vergroting van de recreatieve en toeristische waarde van het Rijk van Dommel en Aa kan leiden tot groei van toeristische hotelvraag.¹⁷⁸

¹⁷⁵ Alternatieve bron: Website Rijksoverheid d.d. 31-03-2015

¹⁷⁶ Bron tenzij anders vermeld: Jaarverslag 2015 Eindhoven Airport

¹⁷⁷ Bron: Persbericht Website Gemeente Eindhoven d.d. 19-02-2016

¹⁷⁸ Bron: Website Gemeente Geldrop-Mierlo

Landgoed Gulbergen is een toeristisch-recreatief landschapspark met verschillende recreatieve-toeristische voorzieningen, gelegen tussen de gemeenten Geldrop-Mierlo en Nuenen. Er zijn al een golfbaan en een kinderdierentuin gerealiseerd. Een volgende stap is de realisatie van een evenemententerrein. Volgens plan is het beoogde evenemententerrein 40 hectaren groot, met 25 hectare voor activiteiten met een intensief ruimtegebruik in het zuidelijke deel en 10 hectare voor evenementen gericht op natuur en landschap in het noordelijke deel. Medio 2013 werd bekend dat de exploitant van de kinderdierentuin wilde investeren in een uitbreiding van de kinderdierentuin en de realisatie van het evenemententerrein samen met de realisatie van 300 recreatiewoningen¹⁷⁹. Echter, het project heeft te kampen gehad met organisatorische en planologische uitdagingen. De beoogde investeerder heeft zich inmiddels teruggetrokken¹⁸⁰ en in mei 2016 is een conserverend voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd¹⁸¹. Het plan is conserverend, omdat de eventuele ontwikkelingen onvoldoende concreet zijn om in een bestemmingsplan te kunnen worden opgenomen¹⁸². Wanneer de ontwikkelingen wel voldoende concreet zijn, zal hier te zijner tijd een separaat bestemmingsplan voor worden opgesteld¹⁸³. In juni 2016 werd een plan voor de realisatie van een grootschalig asielzoekerscentrum op het terrein bekend gemaakt¹⁸⁴. Als het evenemententerrein tot realisatie komt en men er in slaagt om meerdere middelgrote en grote evenementen te organiseren zou dit kunnen leiden tot groei van zakelijke en toeristische hotelvraag. Echter, de realisatiekansen lijken zeer beperkt te zijn en in deze analyse wordt ervan uitgegaan dat dit op korte tot middellange termijn niet zal gebeuren.¹⁸⁵

Diverse bronnen

Tabel 31. Ontwikkelingen Eindhoven

Verbouwing NS Station Eindhoven
Op het moment van schrijven wordt de laatste hand gelegd aan een nieuwe reizigerspassage die door een verdubbelde capaciteit de toekomstige groei in reizigersaantallen zal kunnen verwerken en beter toegankelijk zal zijn. De bouw is begonnen in 2013. In november 2016 zal de nieuwe reizigerspassage in zijn totaliteit worden geopend. Dit project kan leiden tot verdere verbetering van de bereikbaarheid van Eindhoven en daarmee tot groei van zakelijke en toeristische hotelvraag ¹⁸⁶
Realisatie Brainport Industries Campus
Park Forum, G.D.C. Eindhoven Acht en Brainport Industries Campus zijn de enige bedrijventerreinen in Eindhoven waar nog relatief veel grond uitgeefbaar is. Op de overige terreinen beperkt de hoeveelheid nog uitgeefbare grond zich tot één of enkele restkavels. Brainport Industries Campus, eerder ook wel Brainport Innovatie Campus genoemd, is een campusontwikkeling langs de A2 in het noordwesten van Eindhoven. Van de in totaal 200 hectare zullen er 60 worden bebouwd. Het zal de derde campus van Eindhoven worden, aanvullend op de High Tech Campus Eindhoven en TU/e Science Park. Het zal deel uitmaken van Brainport Park, een hoogwaardig groen raamwerk. Brainport Industries Campus zelf zal een uniek ecosysteem met vijf clusters van hightech mechatronica-bedrijven en een aantal opleidings-, ontwikkelings- en prototypingfaciliteiten hebben. Bedrijven zullen faciliteiten en services kunnen delen, waardoor betere oplossingen kunnen ontstaan en er sneller open innovatie kan plaatsvinden. De bedrijven gaan in samenwerking met het middelbaar en hoger onderwijs studenten mogelijkheden bieden voor opleiding en onderzoek. Eind 2015 is het bestemmingsplan voor het eerste cluster vastgesteld. Het plan is dat KMWE zich in 2017 als eerste bedrijf vestigt op de campus. Daarmee zal het eerste cluster, dat vijftien hectare omvat, al flink gevuld zijn. Rond 2045 is de campus klaar. Dit project kan het zakelijke klimaat versterken en leiden tot sterke groei van zakelijke hotelvraag ¹⁸⁷

¹⁷⁹ Bronnen: Gemeente Nuenen, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 17-09-2013

¹⁸⁰ Alternatieve bron: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 11-11-2014

¹⁸¹ Alternatieve bron: Website Gemeente Nuenen

¹⁸² Alternatieve bron: Website ruimtelijkeplannen.nl

¹⁸³ Alternatieve bron: Website ruimtelijkeplannen.nl

¹⁸⁴ Alternatieve bron: Nieuwsbericht Omroep Brabant d.d. 15-06-2016

¹⁸⁵ Bron tenzij anders vermeld: Website Landgoed Gulbergen

¹⁸⁶ Bron: Website Prorail

¹⁸⁷ Bronnen: Persbericht Website Volker Wessels d.d. 16-12-2015, Persbericht Website Gemeente Eindhoven d.d. 11-12-2015, Persbericht Website Volker Wessels d.d. 09-02-2015, Ondernemersplein Gemeente Eindhoven, Website Brainport Avenue, Website Gemeente Eindhoven, Website Regio in Bedrijf

Gebiedsontwikkeling Strijp S

Sinds 2005 transformeert Strijp-S, een terrein van 28 hectare met veel historische Philips gebouwen, tot een nieuw stadsdeel in een monumentaal industriële omgeving met werkfunctie, recreatieve functie en woonfunctie. Onderdeel van het programma is: 92.000 m² kantoorruimte, 60.000 m² voorzieningen, waaronder designclusters, creatieve industrie, winkels, horeca, cultuur en een theater, 2.500 woningen en 5.000 parkeerplaatsen. De totale gebiedsontwikkeling is een zeer omvangrijke en kapitaalintensieve operatie die doorgaat tot 2030. De gebiedsontwikkeling kan het zakelijke en toeristische klimaat versterken en leiden tot groei van zakelijke en toeristische hotelvraag.¹⁸⁸

Diverse bronnen

Tabel 32. Mogelijke invloed op hotelvraag van ontwikkelingen

Ontwikkeling	Z	T
Verdere versterking profiel Noord-Brabant	V	V
Doorontwikkeling Brabantse Vrijetijdseconomie	-	V
Beter Bereikbaar Zuidoost-Brabant	V	V
Aanleg nieuwe weg Grenscorridor N69	V	V
Aanleg nieuwe wegenstructuur noordwesten van Eindhoven, Oirschot en Best	V	V
Realisatie en uitbreiding HOV-netwerk	V	V
Doorontwikkeling Eindhoven Airport	VV	V
Doorontwikkeling Brainport Regio Eindhoven	VVV	-
Doorontwikkeling Rijk van Dommel en Aa	-	V
Verbouwing NS Station Eindhoven	V	V
Realisatie Brainport Industries Campus	VV	-
Gebiedsontwikkeling Strijp S	V	V

Bron: Horwath HTL

Z = zakelijke hotelvraag, T = toeristische hotelvraag

¹⁸⁸ Bron: Website Volker Wessels

6 Analyse hotelaanbod Eindhoven

In de analyse van het hotelaanbod in dit zesde hoofdstuk is een beeld geschetst van de historische ontwikkeling, de huidige samenstelling en de verwachte toekomstige ontwikkeling van het hotelaanbod in Eindhoven. Om de informatie in het juiste daglicht te stellen is voor de historische ontwikkeling en huidige samenstelling een nationale en provinciale vergelijking getrokken. In de analyses van de huidige samenstelling en verwachte toekomstige ontwikkeling is ook gekeken naar relevante hotels en hotelontwikkelingen net buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven, zoals het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best.

6.1 Historisch hotelaanbod

Op gemeentelijk niveau zijn de cijfers over het hotelaanbod in 2015 en 2016 nog niet beschikbaar. De volgende tabel toont daarom de ontwikkeling van de Nederlandse, Brabantse en Eindhovense hotelmarkt in de tienjarige periode 2005-2014 in de plaats van in de tienjarige periode 2007-2016. Het betreft zowel geclassificeerde hotels alsook ongeclassificeerde pensions, hostels en Bed & Breakfasts. Een eerste observatie is dat de groei in het aantal hotelkamers in de periode 2005-2014 beduidend groter was in Eindhoven dan in Noord-Brabant en Nederland. Een tweede observatie is dat in de hotelmarkt van Eindhoven, net als in de Nederlandse hotelmarkt, in de periode 2005-2014 sprake was van een beduidend grotere groei in aantal kamers dan in aantal hotels en dus van schaalvergroting. Kleine hotels zijn gesloten en grotere hotels zijn aan de markt toegevoegd. In Noord-Brabant was de groei in het aantal kamers ongeveer gelijk aan de groei in het aantal hotels en bleef de omvang van een gemiddeld hotel gelijk.

Tabel 33. Historische ontwikkeling hotelaanbod

	Nederland		Noord-Brabant		Eindhoven	
	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers
2005	2.818	95.030	242	8.573	19	1.470
2006	2.758	95.620	236	9.038	15	1.456
2007	2.818	98.059	239	9.139	15	1.456
2008	2.870	99.437	247	9.270	15	1.480
2009	2.895	102.122	258	9.575	19	1.546
2010	3.005	104.686	272	9.727	19	1.548
2011	3.102	108.515	284	10.238	22	1.782
2012	3.154	110.332	294	10.434	20	1.770
2013	3.246	114.933	302	10.578	22	1.952
2014	3.308	119.660	311	10.877	23	1.995
Groei in %	17	26	29	27	21	36

Bron: Database Feiten en Cijfers - HorecaDNA / bewerkt door Horwath HTL

De volgende tabel toont Eindhovense hotels die na medio 2014 zijn geopend.

Tabel 34. Meest recente toevoegingen hotelaanbod Eindhoven

Naam	Aantal kamers	Niveau in sterren	Opening
Blue Collar Hotel	43	0	09-2014
B&B Landgoed De Grote Beek	16	0	10-2015
De Eindhovenaar	5	0	06-2015?
At Yetty's Place Vintage Apartment Hotel	11	3	12-2015
Guest House Wonen & Slapen	8	0	01-2016
BlueMoon040	5	0	04-2016?
Totaal: 6 hotels	88	-	-

Diverse bronnen

6.2 Huidig hotelaanbod

6.2.1 Nederland

Op gemeentelijk niveau zijn de cijfers over het hotelaanbod in 2015 en 2016 nog niet beschikbaar. Om cijfers over de samenstelling van het hotelaanbod in Eindhoven te kunnen vergelijken met cijfers van dezelfde bron en vanuit dezelfde methodiek toont de volgende tabel daarom de samenstelling van het Nederlandse hotelaanbod in 2014 in de plaats van in 2016. Het gaat hierbij alleen om hotels die zijn geclassificeerd volgens de inmiddels afgeschafte Nederlandse Hotel Classificatie. Ongeclassificeerde logiesaccommodaties maken geen deel uit van het overzicht.

Tabel 35. Geclassificeerd hotelaanbod Nederland, 2014

	hotels	kamers	kamers/hotel	Marktaandeel
5 sterren	28	5.175	185	5%
4 sterren	563	52.640	93	52%
3 sterren	1.028	34.559	34	34%
1-2 sterren	608	8.909	15	9%
Totaal	2.227	101.283	45	100%

Bron: Database Feiten en Cijfers - HorecaDNA / bewerkt door Horwath HTL

* optelsom van de individuele marktaandelen kan afwijken van 100% in verband met afronding

In de Nederlandse hotelmarkt zijn de drie- en viersterren segmenten met respectievelijk 34% en 52% marktaandeel het grootst. Het vijfsterren segment heeft het kleinste aantal hotels, hoewel deze hotels gemiddeld gezien wel veruit het grootste aantal kamers per hotel hebben. Het is gebruikelijk dat de gemiddelde omvang van Nederlandse hotels daalt naarmate de classificatie lager is. Budgethotels met een één- of tweesterren classificatie hebben dan ook het kleinste gemiddelde aantal kamers. De één- en tweesterren segmenten zijn bovendien relatief klein en de afgelopen jaren kleiner geworden. Waar in de periode 2010-2013 sprake was van een groei van 33% in het vijfsterren segment, een groei van 18% in het viersterren segment en een groei van 13% in het driesterren segment, was sprake van een daling van 19% in het tweesterren segment en een daling van 25% in het éénsterren segment¹⁸⁹.

Desalniettemin is de afgelopen jaren een trend ontstaan waarin steeds meer kwalitatief hoogwaardige en moderne budgethotels worden gerealiseerd. Hierbij kan worden gedacht aan ketens zoals easyHotel en The Student Hotel, maar bijvoorbeeld ook aan individuele exploitaties van moderne hostels zoals The Blue Collar Hotel in Eindhoven. Het feit dat deze trend niet zichtbaar is in de cijfers tot en met 2014 kan te maken hebben met het recente karakter van de trend. Naar verwachting heeft het nog meer te maken met het feit dat dit soort moderne budgethotels niet goed binnen de kaders van de éénsterren of tweesterren classificatie van de inmiddels afgeschafte Nederlandse Hotel Classificatie vallen.

Het aandeel van het geclassificeerde hotelaanbod in het totale hotelaanbod in Nederland is 85%.

¹⁸⁹ Bron: Database Feiten en Cijfers - HorecaDNA

6.2.2 Noord-Brabant

De volgende tabel toont de samenstelling van het Brabantse geclassificeerde hotelaanbod in 2014.

Tabel 36. Geclassificeerd hotelaanbod Noord-Brabant, 2014

	hotels	kamers	kamers/ hotel	Marktaandeel
5 sterren	0	0	0	0%
4 sterren	59	5.601	95	64%
3 sterren	93	2.681	29	31%
1-2 sterren	37	437	12	5%
Totaal	189	8.719	46	100%

Bron: Database Feiten en Cijfers - HorecaDNA / bewerkt door Horwath HTL

* optelsom van de individuele marktaandelen kan afwijken van 100% in verband met afronding

Opvallend is dat in de Brabantse hotelmarkt het viersterren segment sterker vertegenwoordigd is dan in de Nederlandse hotelmarkt, ten koste van alle overige segmenten, en dat er geen hotels met een vijfsterren classificatie zijn.

Het aandeel van het geclassificeerde hotelaanbod in het totale hotelaanbod in Noord-Brabant is 80%. Dit is minder dan het aandeel van 85% in de Nederlandse hotelmarkt, waaruit kan worden geconcludeerd er in de Brabantse hotelmarkt relatief minder geclassificeerde hotelkamers zijn en relatief meer ongeclassificeerde kamers in hostels, pensions en Bed & Breakfasts.

6.2.3 Eindhoven

Samenstelling van de hotelmarkt

De volgende tabel toont de samenstelling van het Brabantse geclassificeerde hotelaanbod in 2014.

Tabel 37. Geclassificeerd hotelaanbod Eindhoven, 2014

	Hotels	kamers	kamers/ hotel	Marktaandeel
5 sterren	0	0	0	0%
4 sterren	8	1.382	173	77%
3 sterren	9	390	43	22%
1-2 sterren	1	22	22	1%
Totaal	18	1.794	97	100%

Bron: Database Feiten en Cijfers - HorecaDNA / bewerkt door Horwath HTL

* optelsom van de individuele marktaandelen kan afwijken van 100% in verband met afronding

Opvallend is dat het viersterren segment in de Eindhovense hotelmarkt nog sterker vertegenwoordigd is dan in de Brabantse hotelmarkt, waar het aandeel van het viersterren segment al buitengewoon groot bleek te zijn. Dit gaat ten koste van het driesterren segment en van het budgetsegment, bestaande uit hotels met een één- of een tweesterren classificatie.

Mede door de dominantie van het viersterren segment is de gemiddelde omvang van een hotel in Eindhoven beduidend groter dan in Nederland en Noord-Brabant.

Het aandeel van het geclassificeerde hotelaanbod in het totale hotelaanbod in Eindhoven is 90%. Dit is meer dan het aandeel van 85% in de Nederlandse hotelmarkt en het aandeel van 80% in de Brabantse hotelmarkt, waaruit kan worden geconcludeerd er, in tegenstelling tot in de Brabantse hotelmarkt, in de Eindhovense hotelmarkt relatief veel geclassificeerde hotelkamers zijn en relatief weinig ongeclassificeerde kamers in hostels, pensions en Bed & Breakfasts.

Omvang van de logiesmarkt vergeleken

Met 1.995 geclassificeerde en ongeclassificeerde hotelkamers, lag in 2014 18% van het Brabantse hotelaanbod en 46% van het Zuidoost-Brabantse hotelaanbod in Eindhoven¹⁹⁰. Dit wil zeggen dat een groot deel van het hotelaanbod in de provincie Noord-Brabant en COROP-gebied Zuidoost-Brabant buiten Eindhoven ligt en dat het provinciale en regionale hotelaanbod nog veel groter is dan dat wat er in Eindhoven zelf te vinden is.

De volgende tabel toont het aantal inwoners, het aantal hotelkamers en het aantal hotelkamers per 10.000 inwoners van Eindhoven en van een vijftal gemeenten die qua inwoneraantal het meest op Eindhoven lijken. De daaropvolgende tabel toont het aantal banen, het aantal hotelkamers en het aantal hotelkamers per 10.000 banen van Eindhoven en van een vijftal gemeenten die qua aantal banen het meest op Eindhoven lijken. Bij laatstgenoemde overzicht is Haarlemmermeer buiten beschouwing gelaten. Het aantal banen is wel vergelijkbaar met dat van Eindhoven, maar het aantal hotelkamers is niet representatief vanwege de aanwezigheid van Amsterdam Airport Schiphol. Uit de gegevens blijkt dat deze zeven steden in 2014 stuk voor stuk over een beduidend kleiner aantal hotelkamers in verhouding tot het inwoneraantal en in verhouding tot het aantal banen beschikten dan Eindhoven.

Tabel 38. Hotelkamers* in verhouding tot inwoners, 2014

Gemeente	Inwoners ¹⁹¹	Kamers ¹⁹²	Kamers per 10.000 inwoners
Eindhoven	220.920	1.995	90
Groningen	198.317	1.112	56
Breda	179.623	944	53
Nijmegen	168.292	450	27
Almere	196.013	495	25
Tilburg	210.270	361	17

Diverse bronnen / bewerkt door Horwath HTL

*Bij geclassificeerde hotels én ongeclassificeerde hostels, pensions en Bed & Breakfasts

Tabel 39. Hotelkamers* in verhouding tot banen, 2014

Gemeente	Banen ¹⁹³	Kamers ¹⁹⁴	Kamers per 10.000 banen
Eindhoven	163.040	1.995	122
Arnhem	96.600	922	95
Breda	104.280	944	91
Groningen	128.980	1.112	86
Den Bosch	98.280	557	57
Tilburg	117.140	361	31

Diverse bronnen / bewerkt door Horwath HTL

*Bij geclassificeerde hotels én ongeclassificeerde hostels, pensions en Bed & Breakfasts

¹⁹⁰ Bron: Database Feiten en Cijfers - HorecaDNA

¹⁹¹ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

¹⁹² Bron: Database Feiten en Cijfers - HorecaDNA

¹⁹³ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

¹⁹⁴ Bron: Database Feiten en Cijfers - HorecaDNA

In absolute getallen heeft Eindhoven beduidend minder inwoners en banen dan Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht, de vier grootste gemeenten van Nederland. Wel staat Eindhoven op de vijfde plaats qua aantal inwoners en qua aantal banen. Daarom is het interessant om het relatieve hotelaanbod in Eindhoven ook te vergelijken met dat in de G4. Uit de volgende tabel blijkt dat het hotelaanbod in relatie tot het aantal inwoners in Eindhoven groter is dan in Den Haag, Rotterdam en Utrecht, maar beduidend kleiner is dan in Amsterdam en dat het hotelaanbod in relatie tot het aantal banen in Eindhoven groter is dan in Utrecht, maar beduidend kleiner is dan in Amsterdam en ook kleiner is dan in Den Haag en Rotterdam.

Tabel 40. Hotelkamers* in verhouding tot inwoners en banen, 2014

Gemeente	Inwoners	Banen ¹⁹⁵	Kamers ¹⁹⁶	Kamers per 10.000 inwoners	Kamers per 10.000 banen
Amsterdam	810.937	568.910	26.832	331	472
Den Haag	508.940	263.920	4.060	80	154
Rotterdam	618.357	366.010	5.310	86	145
Utrecht	328.164	251.120	1.664	51	66
Gemiddelde G4	566.600	362.490	9.467	167	261
Eindhoven	220.920	163.040	1.995	90	122

Diverse bronnen / bewerkt door Horwath HTL

*Bij geclassificeerde hotels én ongeclassificeerde hostels, pensions en Bed & Breakfasts

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat ook het hotelaanbod in Eindhoven zelf relatief groot is, maar niet zo groot als het gemiddelde in de G4.

Hotelmarkt in meer detail

Bijlage 1 toont een overzicht van alle geclassificeerde hotels en ongeclassificeerde hotels met meer dan twee privé hotelkamers in Eindhoven op 14 juli 2016. Niet alle kamers beschikken over privé sanitair.

Het volgende kan worden opgemerkt:

- Medio 2016 telt Eindhoven 31 hotels met in totaal 2.144 kamers
- Van de 31 hotels hebben er 21 een classificatie en zijn er 10 ongeclassificeerd
- Het aantal kamers per hotel varieert sterk van 3 tot 320
- Er zijn relatief veel kleine en middelgrote hotels
- Het relatief hoge gemiddelde van 69 kamers per hotel wordt sterk beïnvloed door 7 grotere hotels met 100 of meer kamers
- Met 81% is de ketengraad opvallend hoog, echter van de twaalf hotels met ketenbinding zijn er slechts twee gelieerd aan de tien grootste ketens ter wereld
- Afgaande op de gemiddelde beoordeling van gasten varieert het prijskwaliteitsniveau sterk van 6,5 tot 9,1
- Met een gemiddelde beoordeling van gasten van 8,2 lijkt het gemiddelde prijskwaliteitsniveau over het algemeen goed te zijn

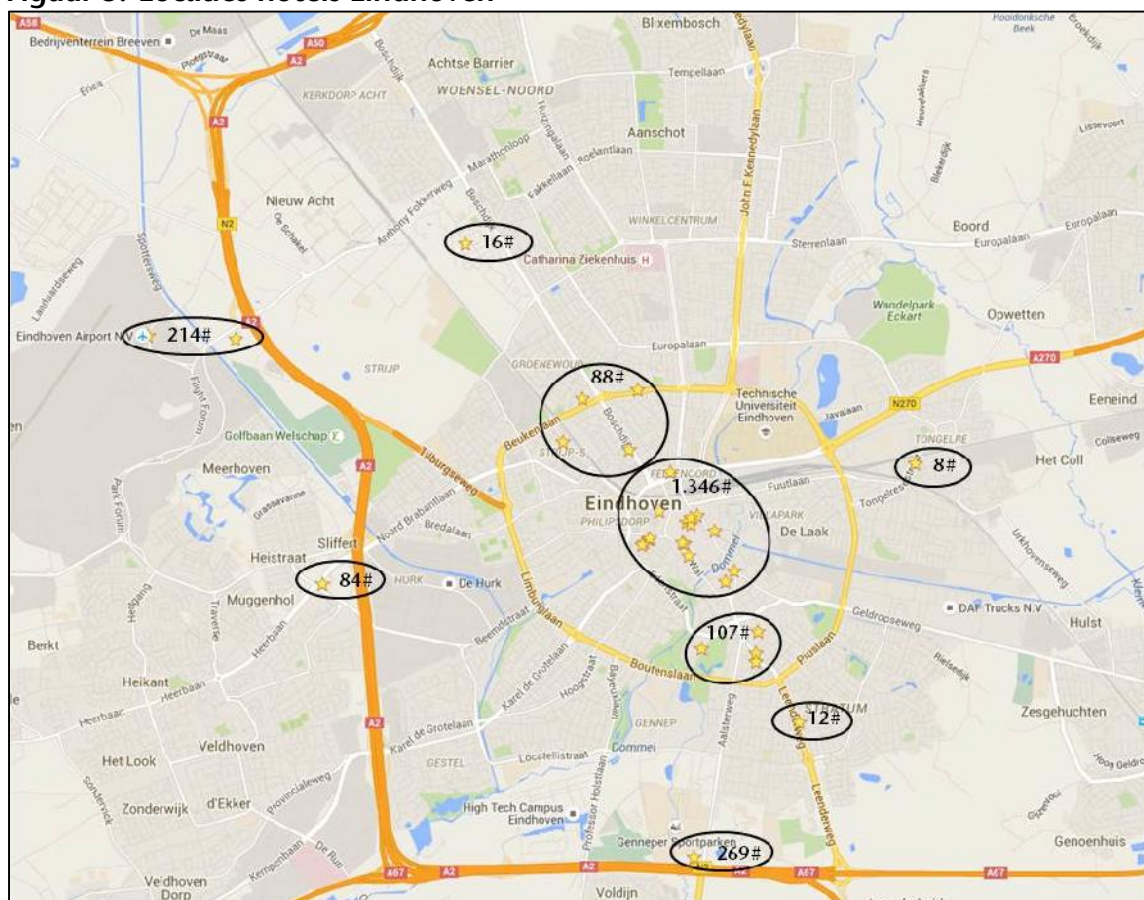
Er zijn nog geen hotels net buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven, met een snelweglocatie met zicht in de directe omgeving van Brainport Avenue, die vanwege de kwaliteiten van een dergelijke locatie grotendeels in dezelfde markt actief zouden zijn als de 31 hierboven geïdentificeerde hotels binnen de gemeentegrenzen van Eindhoven. NH Hotel Best ligt in de buurt, maar wordt omringd door bebouwing op bedrijventerrein Breeven.

¹⁹⁵ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

¹⁹⁶ Bron: Database Feiten en Cijfers - HorecaDNA

De volgende figuur toont de locaties van de 31 hierboven geïdentificeerde hotels in Eindhoven. Als op basis van het aantal hotels wordt gekeken naar de locaties van het hotelaanbod in Eindhoven blijkt dat er sprake is van verschillende locaties, maar dat slechts 7 van de 31 hotels een ligging hebben buiten de stadsring en dat slechts 3 van de 31 hotels een snelweglocatie hebben. Als wordt gekeken op basis van het aantal hotelkamers neemt het aandeel van het hotelaanbod buiten de stadsring toe van 23% naar 28% en neemt het aandeel van hotelaanbod met een snelweglocatie toe van 10% naar 21%, allebei nog steeds relatief lage aandelen. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een relatief sterke concentratie binnen de stadsring met daarbinnen drie verschillende deelgebieden: 1) centrum, 2) stadspark en omgeving en 3) Strijp-S en omgeving. Dit is extra opvallend omdat in Eindhoven zakelijke trekpleisters beduidend meer vraag genereren dan toeristische trekpleisters en de meeste zakelijke trekpleisters een ligging hebben in de nabijheid van Brainport Avenue en dus buiten de stadsring.

Figuur 5. Locaties hotels Eindhoven



Bronnen: Google Maps / bewerkt door Horwath HTL
= aantal kamers

6.3 Toekomstige ontwikkeling hotelmarkt

De volgende tabel toont de plannen voor uitbreidingen van bestaande hotels in Eindhoven en ontwikkelingen van nieuwe hotels in Eindhoven of van nieuwe hotels net buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven met een snelweglocatie met zicht in de directe omgeving van Brainport Avenue. Laatstgenoemde hotels zullen vanwege de kwaliteiten van een dergelijke locatie grotendeels in dezelfde markt actief zijn als hotels binnen de gemeentegrenzen.

Tabel 41. Mogelijk nieuw hotelaanbod Eindhoven*

Eindhoven centrum: NH Collection Eindhoven Centre (132 luxe kamers)	
De Groene Toren aan de Vestdijk wordt geschikt gemaakt voor een multifunctionele invulling met een hotel, horecagelegenheden en 112 extended stay appartementen. Medio 2017 zal hier NH Collection Eindhoven Centre de deuren openen. Het luxe hotel zal beschikken over 132 kamers, een panoramisch restaurant op de op één na hoogste verdieping en een rooftop bar met gedeeltelijk overdekt terras op de hoogste verdieping en 340 m ² aan meeting- en eventruimte, verdeeld over vijf zalen. Voor zover nu bekend zullen de extended stay appartementen door een andere partij worden geëxploiteerd. ¹⁹⁷	
Waalre A2: Bastion (156 middenklasse kamers)	
De Bastion Hotel Groep zal een nieuwe middenklasse hotelvestiging met 156 kamers ontwikkelen op een perceel op de Laan van Diepenvoorde in Waalre, aan de zuidkant van de A2, net buiten de naastgelegen gemeente Eindhoven. De keten zal zelf investeren en exploiteren. Aanvullend op de 156 kamers in de verdiepingen van een toren komen op de begane grond een lounge met ontvangstbalie, bar en restaurant en een fitnessruimte. In december 2015 is de omgevingsvergunning verleend. In april 2016 heeft de Raad van State goedkeuring gegeven aan het bestemmingsplan. Daarmee is de ontwikkeling planologisch mogelijk geworden. De start van de bouw staat gepland voor oktober 2016. ¹⁹⁸	
Eindhoven centrum: The Student Hotel (80 budgetkamers)	
Op de locatie van het voormalige postkantoor aan het Stationsplein in het centrum van Eindhoven ontstaat Lichthoven, een nieuwbouwtoeren van 70 meter met woon- en kantoorfuncties. Het eerste onderdeel is The Student Hotel Eindhoven, dat 400 wooneenheden zal omvatten met in de plint 24 uur per dag receptie en bewaking, lounges, studie- en workshopruimtes, een auditorium, een fitnesscentrum en een café-restaurant. De bouw is ver gevorderd. Vanaf oktober 2016 kunnen reserveringen worden gemaakt voor na januari 2017. Bestaande vestigingen van The Student Hotel richten zich sterk op verblijf van studenten van minimaal enkele weken tijdens zomercursussen en maximaal twee semesters. Het business model van The Student Hotel gaat over het algemeen uit van een segmentatie van ongeveer 80% voor het studentensegment en ongeveer 20% voor het segment hotel en extended stay. Ondanks dat ze hotelvergunningen hebben en kamernachten voor het grote publiek beschikbaar stellen, zijn ze daarmee grotendeels actief in een andere markt dan de hotelmarkt. Voor The Student Hotel Eindhoven wordt uitgegaan van (20% van 400 =) 80 hotelkamers op een hoogwaardig budgetniveau. ¹⁹⁹	
Eindhoven Centrum: Hotel Wilhelminaplein (maximaal 20 kamers)	
Vastgoedfamilie Verstralen heeft al enige jaren de panden op Wilhelminaplein 10, 11 en 12 in eigendom met de intentie om daar een horecafunctie in te ontwikkelen. In december 2015 heeft de Gemeente Eindhoven een omgevingsvergunning verleend voor verbouwing van die drie panden naar een hotel/restaurant. De vergunning staat open voor bezwaar en beroep en er zijn felle tegenstanders. De eigenaar wil dat proces afwachten alvorens een uiteindelijk plan uit te voeren. Vanuit een ruimtelijk perspectief zijn er maximaal circa 20 kamers mogelijk. ²⁰⁰	

¹⁹⁷ Bronnen: Interview Gemeente Eindhoven d.d. 12-09-2016, Nieuwsbericht Misset Horeca d.d. 13-06-2016, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 27-04-2016

¹⁹⁸ Bronnen: Interview Gemeente Eindhoven d.d. 12-09-2016, Website Cobouw d.d. 19-07-2016, Uitspraak Raad van State d.d. 20-04-2016, Gemeentenieuws Waalre d.d. 16-12-2015, Bastion Hotel Groep, Gemeente Waalre

¹⁹⁹ Bronnen: Interview Gemeente Eindhoven d.d. 12-09-2016, Website The Student Hotel Eindhoven, The Student Hotel, Website BAM Utiliteitsbouw, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 21-05-2015, Nieuwsbericht Hospitality Management d.d. 17-12-2014

²⁰⁰ Bronnen: Interview Gemeente Eindhoven d.d. 12-09-2016, Brief Omgevingsvergunning d.d. 14-12-2015 – Gemeente Eindhoven, Bergen Bulletin april 2012

Eindhoven centrum: Hotel Bergstraat (70 middenklasse kamers) Land 's-Heeren Vastgoedontwikkeling werkt sinds 2007/2008 aan de ontwikkeling van een kunsthôtel aan de Bergstraat in het cultuurhistorisch waardevolle gebied De Bergen in het centrum van Eindhoven. Tegen de eerste planuitwerking werd bezwaar ingediend waarna de Raad van State de uitwerking heeft afgekeurd op basis van de bouwhoogte. Volgens het huidige plan zal nieuwbouw achter het aanwezige rijksmonument plaats bieden aan een middenklasse hotel met eigen entree van bijna 100 m² en circa 70 kamers, zal het rijksmonument plaats bieden aan een restaurant, commerciële ruimte en een kunstgalerie die zal worden ingericht door Holland Art Gallery en zich zal doorzetten in het hotel en zullen twee losse gebouwen plaats bieden aan aanvullende commerciële ruimte. Hotel, restaurant, commerciële ruimte en kunstgalerie zullen in de markt worden gezet als zelfstandige exploitaties. In ieder geval voor de exploitaties van het hotel en de kunstgalerie zijn al afspraken gemaakt. De gemeenteraad heeft in oktober 2015 het bestemmingsplan vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld, dat de Raad van State ongegrond heeft verklaard. Het grondwerk is begonnen en begin 2017 zal met de bouw worden aangevangen.²⁰¹
Eindhoven centrum: Delamondo (66 kamers) DELA neemt Mariënhege, het klooster in de Eindhovense binnenstad, inclusief de Paterskerk en de Studentenkapel, over van de Orde der Augustijnen en de Gemeente Eindhoven en laat de gebouwen restaureren om deze weer toegankelijk te maken voor het publiek. Het klooster zal worden herontwikkeld tot congreshotel met 66 kamers, horecavoorzieningen en 7 zalen. Dela wil aan de Paterskerk en de Studentenkapel een maatschappelijke functie geven door hier uitvaartdiensten en dergelijke te verzorgen. In juni 2016 is de bestemmingsplanprocedure gestart met de intentie om in oktober 2016 de omgevingsvergunning aan te vragen. Als alle planologische fasen voorspoedig verlopen kan de bouw beginnen in maart 2017 en de gebouwen met hun nieuwe functie in gebruik worden genomen vanaf juni 2018. Vier partijen hebben zich gecommitteerd aan een gezamenlijke financiële inspanning om het totaalproject mogelijk te maken: Dela, Provincie Noord-Brabant, Gemeente Eindhoven en Paters Augustijnen. Een vijfde bron bestaat uit fundraising. Voor zover bekend heerst er op dit moment onzekerheid over de toekomstige exploitant. Het is een project met de nodige bouwkundige en exploitatie-technische uitdagingen.²⁰²
Eindhoven Flight Forum: driesterren hotel (120 middenklasse kamers) Nog voor het ontstaan van de planontwikkeling voor het inmiddels in de nabijheid gerealiseerde Tulip Inn Eindhoven Airport vatte Onis Vastgoed een plan op voor de ontwikkeling van een hotel plus dienstencentrum (catering, kinderdagverblijf, retail, kantoren, business lounge) op bedrijventerrein Flight Forum. Over de exploitatie heeft Onis Vastgoed met meerdere internationale hotelketens gesprekken gevoerd. Het ontwikkelingsplan staat al jaren op de website van Onis Vastgoed, waarbij de verwachte opleveringsdatum meermaals verder de toekomst in is geschoven. Volgens de huidige informatie gaat het om een viersterren Holiday Inn Express met circa 120 kamers, maar hiervoor zijn geen bevestigende onafhankelijke nieuwsberichten beschikbaar en Holiday Inn Express is een driesterren merk. Wel past de ontwikkeling van een hotel met circa 120 kamers binnen het vigerende bestemmingsplan en werd al in 2009 een bouwvergunning verleend. Planologisch staat niets de realisatie in de weg, maar blijkbaar is het vinden van een investeerder en exploitant een grote uitdaging.²⁰³
Eindhoven Centrum: Boutique Hotel Glow (35 middenklasse kamers) De eigenaar van Boutique Hotel Glow denkt erover om het aantal kamers en de faciliteiten uit te breiden. Het gaat om 35 extra kamers, een ontbijtruimte, fitness en een vergaderzaal in een uitbreiding achter het bestaande hotel. De uitbreiding is planologisch mogelijk. Aangegeven is dat er wordt gewacht met realisatie totdat de markt duidelijke signalen afgeeft voor behoefte aan uitbreiding.²⁰⁴

Diverse bronnen

*exclusief het plan voor het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best dat het onderwerp is van deze studie

²⁰¹ Bronnen: Interview Gemeente Eindhoven d.d. 12-09-2016, Website Gemeente Eindhoven, Raadsragen van het raadslid dhr. J. van Erp (SP) nieuwbouwplan HAG hotel de Bergen d.d. 04-06-2013, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 08-03-2012, Hotelbouwplannen april 2010, Land 's-Heeren Vastgoedontwikkeling

²⁰² Bronnen: Interview Gemeente Eindhoven d.d. 12-09-2016, Raadsvoorstel Afronden Verkoop Mariënhege d.d. 14-06-2016, Website De Architect d.d. 10-06-2016, Website Brabant Lokaal d.d. 22-12-2014, Omroep Brabant d.d. 28-08-2014

²⁰³ Bronnen: Interview Gemeente Eindhoven d.d. 12-09-2016, Website Onis Vastgoed, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 18-08-2011

²⁰⁴ Bronnen: Interview Gemeente Eindhoven d.d. 12-09-2016, Boutique Hotel Glow

In de volgende tabel is een inschatting gedaan van het aantal kamers dat de komende jaren aan de hotelmarkt van Eindhoven zal worden toegevoegd. Dit is gedaan op basis van de voorgaande informatie over de bekende plannen, met de kennis en ervaring van Horwath HTL. Belangrijke elementen bij de inschatting zijn of er voor de individuele plannen al toezeggingen zijn van investeerders (I) en exploitanten (E) en of er al planologische mogelijkheden zijn (P). Tenzij plannen zich al in de realisatiefase bevinden, kan de status ervan door vele soms onzekere factoren worden beïnvloed. In de praktijk blijkt dat in de projectieperiode van de komende vijf tot tien jaar sommige plannen tegen de verwachting in toch worden geannuleerd of juist onverwachte doorbraken hebben en dat andere plannen ontstaan die ten tijde van het onderzoek nog niet bekend waren. Om dit te benadrukken is voor de realisatiekansen van de bekende plannen gewerkt met slechts vier wegingen en is de inschatting afgerond.

Tabel 42. Verwacht nieuw hotelaanbod Eindhoven*

Plan	#1	I	E	P	Toelichting	#2
NH Collection Eindhoven Centre	132	ja	ja	ja	Plan is in aanbouw.	(100% =) 132
Bastion Waalre	156	ja	ja	ja	Realisatie start naar verwachting in oktober 2016.	(75% =) 117
The Student Hotel	80	ja	ja	ja	Bouw is ver gevorderd.	(100% =) 80
Hotel Wilhelminaplein	20	ja	ja	nee	Vergunning staat open voor bezwaar en beroep en er zijn felle tegenstanders.	(50% =) 10
Hotel Bergstraat	70	ja	ja	nee	Bestemmingsplan is in werking getreden, maar er bestaat nog een kans dat een bezwaar gegrond wordt verklaard.	(100% =) 70
Delamondo	66	ja	ja	nee	Publieke en private partijen verrichten grote inspanning in uitdagende omstandigheden.	(50% =) 33
Driesterren hotel Flight Forum	120	n.b.	n.b.	ja	Plan heeft sinds het ontstaan jaren geleden te maken gehad met meerdere tegenslagen. Omstandigheden zijn nog steeds uitdagend.	(25% =) 30
Boutique Hotel Glow	35	n.b.	ja	ja	Plan is al enige tijd planologisch mogelijk zonder dat de exploitant is overgegaan op realisatie.	(75% =) 26
Totaal: 8 plannen	679					498

Bron: Horwath HTL

*exclusief het plan voor het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best dat het onderwerp is van deze studie

#1 = geplande kamers, I = toezegging investeerder, E = toezegging exploitant, P = planologisch mogelijk,

#2 = verwachte kamers, n.b. = niet bekend

Uit de tabel blijkt dat verwacht wordt dat er op de middellange termijn 498 nieuwe kamers aan de markt van Eindhoven zullen worden toegevoegd, waarvan 381 in Eindhoven zelf en 117 op de grens met Eindhoven. Dit is exclusief de 200 kamers van het beoogde Van der Valk Best dat het onderwerp is van deze studie.

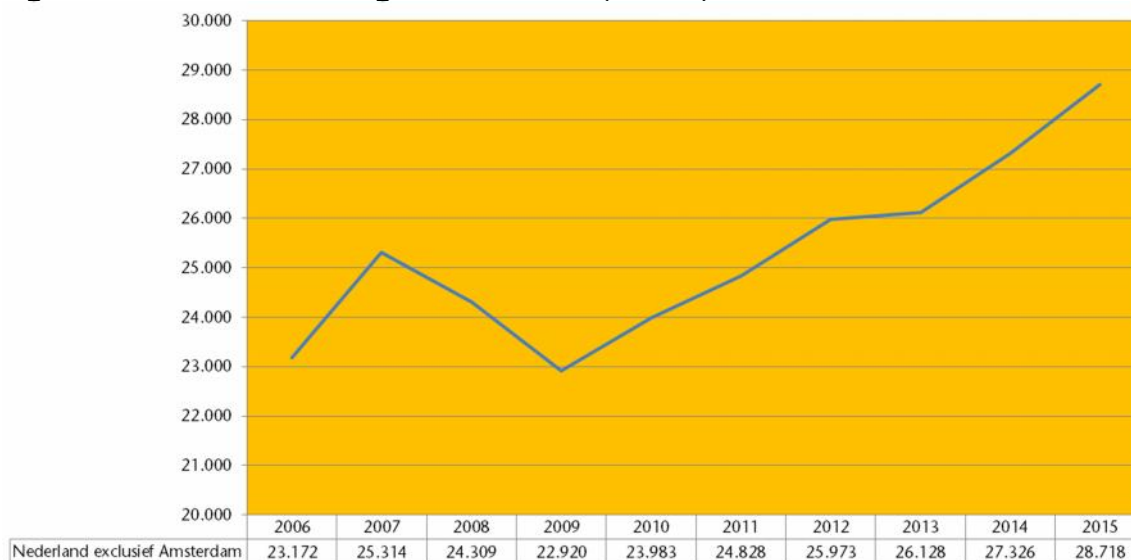
7 Analyse hotelvraag Eindhoven

In de analyse van de hotelvraag in dit zesde hoofdstuk is een beeld geschetst van de historische ontwikkeling, de huidige samenstelling en de verwachte toekomstige ontwikkeling van de hotelvraag in Eindhoven. Onder meer is gekeken naar aantallen overnachtingen, bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen, opbrengsten per beschikbare kamer, segmentatie en de voornaamste observaties en conclusies over ontwikkelingen op het gebied van bereikbaarheid en trekpleisters uit hoofdstukken drie en vier. Ook hier is voor de historische ontwikkeling en huidige samenstelling op nationale en provinciale schaal gekeken om een vergelijkingskader te bieden. Ook in deze vraaganalyse zijn hotels net buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven, zoals het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best, meegenomen, indien relevant en mogelijk.

7.1 Historische ontwikkeling hotelovernachtingen

In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt van Amsterdam & Schiphol. Bovendien heeft deze hotelmarkt een relatief groot marktaandeel. Voor Schiphol zijn gegevens over de ontwikkeling van hotelovernachtingen niet openbaar, maar voor Amsterdam wel. Daarom is Amsterdam in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten. Voor de nationale hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam was 2007 een topjaar, waarna sprake was van relatief grote dalingen in het aantal overnachtingen in 2008 en 2009, zo blijkt uit de gegevens in de volgende figuur. Ondanks deze dalingen was het aantal overnachtingen in 2015 veel groter dan tien jaar eerder. In de nationale hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam was het aantal hotelovernachtingen in 2015 24% groter dan in 2006. Dit groeicijfer is licht positief beïnvloed door het veranderen van de methodiek van gegevensverzameling in 2012.

Figuur 6. Hotelovernachtingen, Nederland (x1.000)*



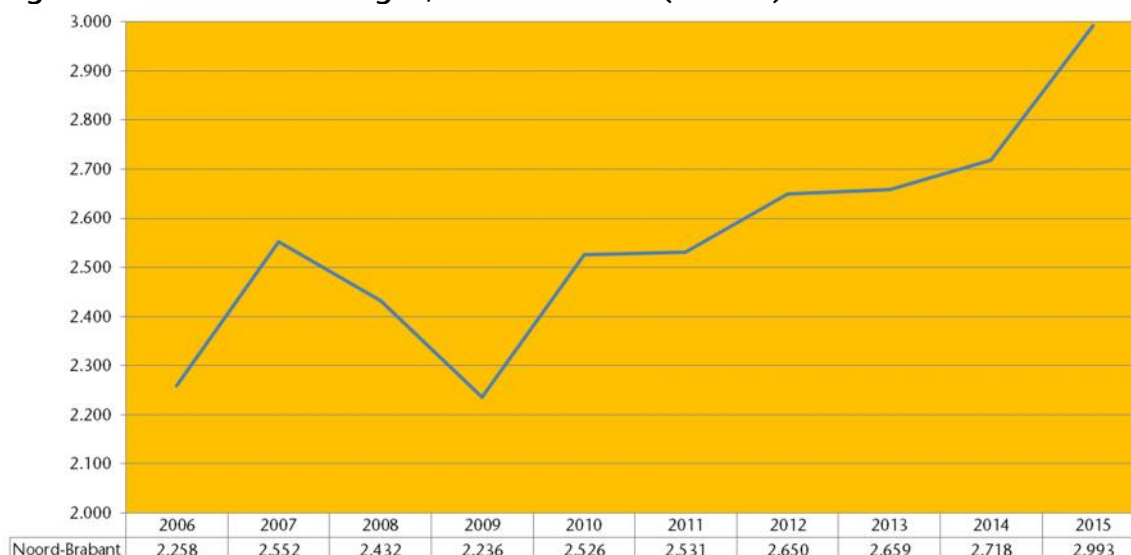
Bron: Statline - Centraal Bureau voor de Statistiek / bewerkt door Horwath HTL

* Dit betreft alle soorten hotels, hostels en Bed & Breakfasts met minstens 5 bedden en appartementen met hoteldienstverlening exclusief Amsterdam.

* Vanaf 2012 is een andere methodiek gebruikt voor de gegevensverzameling, wat betekent dat er een andere basis is voor de aantallen in 2006-2011 aan de ene kant en voor de aantallen in 2012-2015 aan de andere kant. Het gevolg is dat de groei zoals in de figuur getoond voor 2012 groter is dan de werkelijke groei. In 2012 was het aantal hotelovernachtingen in Nederland volgens de nieuwe methodiek 1,5% groter dan het aantal hotelovernachtingen volgens de oude methodiek.

Zoals de volgende figuur illustreert, was in Noord-Brabant sprake van een soortgelijke ontwikkeling, met grotere schommelingen en groei. Hier was het aantal hotelovernachtingen in 2015 33% groter dan in 2006. Ook dit groeicijfer is licht positief beïnvloed door het veranderen van de methodiek van gegevensverzameling in 2012.

Figuur 7. Hotelovernachtingen, Noord-Brabant (x 1.000)*



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

* Dit betreft alle soorten hotels, hostels en Bed & Breakfasts met minstens 5 bedden en appartementen met hoteldienstverlening.

* Vanaf 2012 is een andere methodiek gebruikt voor de gegevensverzameling, wat betekent dat er een andere basis is voor de aantallen in 2006-2011 aan de ene kant en voor de aantallen in 2012-2015 aan de andere kant. Het gevolg is dat de groei zoals in de figuur getoond voor 2012 groter is dan de werkelijke groei. In 2012 was het aantal hotelovernachtingen in Noord-Brabant volgens de nieuwe methodiek 4,7% groter dan het aantal hotelovernachtingen volgens de oude methodiek.

De aantallen in de voorgaande twee figuren werden, samen met enkele verwante statistieken, gebruikt om de gemiddelde groei van hotelovernachtingen per jaar in de periode 2006-2015 te berekenen. Om de effecten van de verandering van de methodiek voor de gegevensverzameling in 2012 teniet te doen, is de groei in 2012 berekend met behulp van de aantallen volgens de oude methodiek voor zowel 2011 als 2012 en is de groei in 2013 berekend met behulp van de aantallen volgens de nieuwe methodiek voor zowel 2012 als 2013. Uit de gegevens in de volgende tabel blijkt dat, met 3,1% ten opzichte van 2,9%, de gemiddelde jaargroei voor hotelovernachtingen in 2006-2015 hoger was in de provinciale hotelmarkt dan in de nationale hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam.

Tabel 43. Gemiddelde groei in hotelovernachtingen*

	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	Gemiddelde
Nederland	7,6	9,2	-4,0	-5,7	4,6	3,5	3,1	0,6	4,6	5,1	2,9
Noord-Brabant	4,5	13,0	-4,7	-8,1	12,9	0,2	0,0	0,3	2,2	10,1	3,1

Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek / bewerkt door Horwath HTL

* Dit betreft alle soorten hotels, hostels en Bed & Breakfasts met minstens 5 bedden en appartementen met hoteldienstverlening exclusief Amsterdam.

* Een correctie is doorgevoerd voor de verandering van de methodiek voor de gegevensverzameling in 2012.

Met uitzondering van Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Maastricht geeft de database van het Centraal Bureau voor de Statistiek over hotelovernachtingen geen informatie weer op gemeentelijk niveau. Toch is ook voor Eindhoven soortgelijke informatie wel beschikbaar, doordat de Gemeente Eindhoven deze zelf bijhoudt. De volgende tabel toont de ontwikkeling van hotelovernachtingen in Eindhoven in de periode 2006-2015 op basis van informatie uit de administratie voor de toeristenbelasting. Met 6,7% was de gemiddelde jaarlijkse groei in de periode 2006-2015 in Eindhoven meer dan twee keer zo groot als het toch al relatief hoge groeipercentage in Noord-Brabant.

Tabel 44. Groei in hotelovernachtingen Eindhoven

	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	Gem.
Aantal * 1.000	401	449	412	464	415	513	552	550	587	656	735	-
Groei in %	-	11,7	-8,1	12,6	-10,5	23,5	7,6	0,4	6,8	1,6	2,2	6,7

Bron: Gemeente Eindhoven / bewerkt door Horwath HTL

7.2 Historische ontwikkeling hotelprestaties

7.2.1 Nederland

Bijna 80% van het nationale geclassificeerde en ongeclassificeerde hotelaanbod bestaat uit geclassificeerde hotels op een drie-, vier- of vijfsterren niveau. De meeste geclassificeerde budgethotels, bestaande uit één- en tweesterren hotels, 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.

In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt van Amsterdam & Schiphol. Bovendien heeft deze hotelmarkt een relatief groot marktaandeel. Daarom is de regio Amsterdam & Schiphol in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten.

Hoewel de aantallen hotelovernachtingen in de betreffende jaren wel toenamen, was in 2012 en 2013 in de nationale hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam sprake van lichte dalingen in de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer. Dit werd veroorzaakt door dalingen in de gemiddelde kamerprijs, waar de economische krimp naar verwachting een belangrijke rol bij speelde. In 2014 steeg de gemiddelde kamerprijs licht en de gemiddelde bezettingsgraad sterker, met een groei van ruim 6% in de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer als gevolg. In 2015 zette deze groei door in iets zwakkere vorm door.

Tabel 45. Kernresultaten nationale hotelmarkt*

	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld
RevPAR**	49	48	47	50	52	49
ARR	81	80	78	79	79	79
%	60	61	61	63	66	62

Bronnen: HOSTA 2012 t/m 2016 - Horwath HTL

* Dit betreft Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotels, exclusief hotels in Amsterdam & Schiphol.

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

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

ARR = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

7.2.2 Noord-Brabant

In de provinciale hotelmarkt was de afgelopen jaren slechts sprake van lichte schommelingen in de gemiddelde kamerprijs, gemiddelde bezettingsgraad en gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer, zo blijkt uit de gegevens in de volgende tabel. Als deze worden vergeleken met die in de voorgaande tabel wordt ook duidelijk dat gedurende de afgelopen jaren de gemiddelde kamerprijs en vooral de gemiddelde bezettingsgraad in de provinciale hotelmarkt lager was dan in de nationale hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol, waardoor ook de opbrengst per beschikbare kamer relatief laag was.

Tabel 46. Kernresultaten provinciale hotelmarkt*

	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld
RevPAR	44	45	44	44	43	44
ARR	78	79	78	77	75	77
%	56	57	56	57	58	57

Bronnen: HOSTA 2012 t/m 2016 - Horwath HTL

* Dit betreft Brabantse drie-, vier- en vijfsterren hotels.

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

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

ARR = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

7.2.3 Eindhoven

In de lokale hotelmarkt was de afgelopen jaren sprake van wat grotere schommelingen in de gemiddelde kamerprijs, gemiddelde bezettingsgraad en gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer, zo blijkt uit de gegevens in de volgende tabel. Als deze worden vergeleken met die in de voorgaande twee tabellen wordt duidelijk dat gedurende de afgelopen jaren de gemiddelde kamerprijs en vooral de gemiddelde bezettingsgraad in de lokale hotelmarkt hoger was dan in de nationale hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol en ook dan in de provinciale hotelmarkt. Hierdoor is in Eindhoven sprake van een relatief hoge opbrengst per beschikbare kamer.

Tabel 47. Kernresultaten lokale hotelmarkt*

	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld		
						Eindhoven	Noord-Brabant	Nederland*
RevPAR**	55	57	56	53	55	55	44	49
ARR	84	87	85	82	81	84	77	79
%	65	65	66	65	68	66	57	62

Bron: HOSTA database - Horwath HTL

* Dit betreft Eindhovense drie-, vier- en vijfsterren hotels.

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

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

ARR = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

Tabel 48. Kernresultaten lokale hotelmarkt vergeleken met hotelmarkten G4*

	Amsterdam	Den Haag	Eindhoven	Rotterdam	Utrecht
RevPAR**	98	66	55	54	66
ARR	123	93	84	87	95
%	80	65	66	63	69

Bronnen: HOSTA 2012 t/m 2016 - Horwath HTL

* Dit betreft drie-, vier- en vijfsterren hotels.

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

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

ARR = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

De gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in Eindhoven is wel lager dan die in drie van de vier grootste Nederlandse steden. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door het verschil in gemiddelde kamerprijs in Eindhoven enerzijds en in de vier grootste steden anderzijds.

7.3 Marktsegmentatie en seizoensspreiding

7.3.1 *Relatie marktsegmentatie en seizoensspreiding*

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

Nederlandse hotels zijn seizoensgebonden. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats in de perioden september-oktober en april-juni²⁰⁵, terwijl toeristisch verblijf zich concentreert in de lente- en zomermaanden met een duidelijke piek in augustus. Een soortgelijke spreiding in de Nederlandse hotellerie kan ook worden vastgesteld op weekbasis. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats op maandag tot en met donderdag en toeristisch verblijf juist voornamelijk op vrijdag en zaterdag. Zondag is voor beide markten een weinig populaire dag.

Tabel 49. Marktsegmentatie nationale hotelmarkt*, in %

	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddeld
Zakelijk individueel	36	37	32	32	28	33
Zakelijk groep	17	16	17	15	14	16
<i>Zakelijk totaal</i>	<i>53</i>	<i>53</i>	<i>49</i>	<i>47</i>	<i>42</i>	<i>49</i>
Toeristisch individueel	37	38	42	43	48	42
Toergroepen	7	6	7	7	7	7
<i>Toeristisch totaal</i>	<i>44</i>	<i>44</i>	<i>49</i>	<i>50</i>	<i>55</i>	<i>49</i>
Overig	3	3	2	3	3	3
Totaal**	100	100	100	100	100	100

Bron: HOSTA database – Horwath HTL

* Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotels exclusief hotels in de regio Amsterdam

** wegens afronding kan de som van de individuele marktaandelen afwijken van 100%

In verband met deze seizoens- en weekinvloeden in de Nederlandse hotelmarkt is het voor het behalen van een gezonde bezetting van belang om een gebalanceerde verdeling te hebben van zakelijke en toeristische overnachtingen, bij voorkeur circa 60% zakelijke overnachtingen en circa 40% toeristische overnachtingen, ervan uitgaande dat overnachtingen vanuit het segment 'overig' evenredig zijn verdeeld over de zakelijke en toeristische segmenten. In topjaar 2007 was dit het geval. Echter, door de economische crisis nam zakelijke vraag sterker af dan toeristische vraag, waardoor de segmentatie uit balans is geraakt. In deze ontwikkeling heeft nog geen kentering plaatsgevonden.

²⁰⁵ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

7.3.2 Marktsegmentatie vergeleken

In de volgende tabel is de segmentatie in de nationale, provinciale en lokale markt met elkaar vergeleken. Op basis van de gegevens kan worden geconcludeerd dat in de provinciale markt het individueel zakelijke segment relatief groot is en het individueel toeristische segment relatief klein is en dat in de lokale markt het individueel zakelijk segment buitengewoon groot is en de overige segmenten relatief klein zijn.

Tabel 50. Marktsegmentatie 2015 vergeleken, in %

	Nationaal, exclusief Amsterdam & Schiphol	Provinciaal	Lokaal
Zakelijk individueel	33	38	55
Zakelijk groep	16	16	9
Toeristisch individueel	42	38	30
Toergroepen	7	6	4
Overig	3	2	1
Totaal*	100	100	100

Bronnen: HOSTA 2016 - Horwath HTL, Hosta database – Horwath HTL

* wegens afronding kan de som van de individuele marktaandelen afwijken van 100%

Wel is het gezamenlijke aandeel van de zakelijke markt in Eindhoven beduidend kleiner dan een paar jaar geleden. Rond topjaar 2007 hadden de zakelijke segmenten samen een marktaandeel van meer dan 85%²⁰⁶. Uit gesprekken met lokale hoteliers bleek dat destijds de voor de zakelijke markt aantrekkelijke dagen dinsdag, woensdag en donderdag uitzonderlijk goed bezet waren. Op deze dagen was het veelal mogelijk een bezettingsgraad van tussen de 80% en de 100% te realiseren. Ook de voor de zakelijke markt aantrekkelijke dag maandag was een goede dag. De voor de toeristische markt aantrekkelijke dagen vrijdag en zaterdag en ook zondag waren echter vaak buitengewoon slecht bezet. De hoge bezettingsgraden op doordeweekse dagen waren nodig om de lage bezettingsgraden in het weekend op te vangen.

7.4 Verwachte ontwikkeling hotelovernachtingen

7.4.1 Relatie economische groei en groei hotelvraag

De hotellerie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling, ook wel de ontwikkeling van het bruto nationaal product. Vooral de verwachtingen voor de zakelijke segmenten zijn nauw verbonden met economische ontwikkelingen. In tijden van economische groei neemt het aantal zakelijke hotelovernachtingen vaak in beduidend sterkere mate toe, terwijl het aantal zakelijke hotelovernachtingen 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 hotelovernachtingen minder sterk toe dan het aantal zakelijke hotelovernachtingen. Hier staat tegenover dat ook wanneer het slecht gaat met de economie mensen willen recreëren. Wel gaan ze hiervoor minder ver weg en geven ze minder uit. Dit wil zeggen dat in slechte economische omstandigheden het aantal buitenlandse toeristen veelal afneemt, terwijl het aantal binnenlandse toeristen vaak juist toeneemt, maar compenseert laatstgenoemde toename eerstgenoemde afname niet geheel. Over het geheel genomen blijkt de toeristische sector en daarmee de hotelmarkt wereldwijd sneller te groeien dan de meeste andere economische sectoren.

²⁰⁶ Bronnen: Enquête Hotels Eindhoven, HOSTA 2011-2013 - Horwath HTL

7.4.2 Historische ontwikkeling hotelovernachtingen

Zoals eerder in dit rapport naar voren is gekomen, is Noord-Brabant populair onder toeristen, was in Zuidoost-Brabant sprake van een relatief grote economische groei, is Brainport Regio Eindhoven een steeds belangrijkere positie in gaan nemen in toptechnologie, is de regio steeds meer gaan profiteren van de aanwezigheid van Eindhoven Airport, is Eindhoven strategisch gelegen aan vier snelwegen en het spoor, nam de werkgelegenheid in Eindhoven toe, nam het aantal bedrijfsvestigingen in Eindhoven relatief sterk toe, heeft Eindhoven een ruime vertegenwoordiging van internationale bedrijven, relatief grote bedrijven en bedrijven in de zakelijke diensten, huisvest Eindhoven diverse ziekenhuis- en universiteitslocaties, heeft Eindhoven een volwassen kantorenmarkt en een groot aanbod aan bedrijventerreinen, heeft het aanbod van zaalruimte voor externe bijeenkomsten zich ontwikkeld tot een kwalitatief en kwantitatief hoogwaardig niveau en heeft Eindhoven op het gebied van toeristische identiteit en imago een groei meegemaakt. Dit alles is van groot belang voor de groei in hotelvraag. Hier staat tegenover dat Zuidoost-Brabant relatief conjunctuurgevoelig is, er voor Brainport Regio Eindhoven of de gemeente Eindhoven geen congresbureau bestaat, de Gemeente Eindhoven geen beleid kent dat specifiek betrekking heeft op congressen, de kantorenmarkt van Eindhoven een vervangingsmarkt met relatief veel veroudering betreft, het aantal binnenlandse toeristische bezoekers in Eindhoven afnam en de toeristische markt van Eindhoven nog altijd beperkt lijkt te zijn. De krachten lijken beduidend zwaarder te wegen dan de zwaktes. In paragraaf 7.1 bleek dat de gemiddelde jaarlijkse groei in de periode 2006-2015 in Eindhoven met 6,7% meer dan twee keer zo groot was als het toch al relatief hoge groeipercentage in Noord-Brabant.

7.4.3 Verwachte toekomstige ontwikkeling overnachtingen

Uit ervaring is gebleken dat een volledige economische cyclus in de Nederlandse hotelserie gemiddeld zeven jaar bedraagt. In de analyses van Horwath HTL wordt daarom meestal uitgegaan van een gesimplificeerd model van de economische conjunctuurbeweging, met een volledige economische cyclus van zeven jaar, waaronder één jaar met nulgroei, één hersteljaar en vijf jaren van groei. In de afgelopen periode was in Nederland 2009 het jaar waarin verreweg de grootste economische terugslag werd ervaren en de grootste daling in hotelvraag. Normaal gesproken zou in de analyses van Horwath HTL dus worden uitgegaan van een jaar met nulgroei in 2009, gevolgd door een jaar met herstel in 2010 en vijf jaren met groei in 2011-2015, waarna de volgende cyclus zou beginnen met een jaar met nulgroei in 2016. De Nederlandse economie heeft de afgelopen periode echter te maken gehad met een buitengewoon zware en lange economische crisis en 2015 is het eerste jaar waarin sprake is van een noemenswaardige economische groei. Het is daarom realistischer om uit te gaan van een jaar met nulgroei in 2013, gevolgd door een jaar met herstel in 2014 en jaren van groei in 2015-2019, waarna de volgende cyclus begint met een jaar met nulgroei in 2020.

In augustus 2016 voorspelde het Economisch Plan Bureau een groei van 1,7% in 2016 en 1,6% in 2017. Voor de periode 2015-2030 wordt voor heel Nederland een jaarlijkse economische groei van 1,4% geprojecteerd²⁰⁷, beduidend meer dan de gemiddelde economische groei van 1,0% in het afgelopen decennium.

²⁰⁷ Bron: Long term outlook economy The Netherlands – The Economist Intelligence Unit

Zoals aangegeven in paragraaf 5.5 zijn er ook voor de komende jaren diverse stimuli voor hotelvraag in Eindhoven te verwachten, vanuit provinciale, regionale en lokale ontwikkelingen. Ontwikkelingen met een mogelijke uitwerking op de bereikbaarheid en daarmee op zakelijke en toeristische hotelvraag zijn: Beter Bereikbaar Zuidoost-Brabant, Aanleg nieuwe weg Grenscorridor N69, Aanleg nieuwe wegenstructuur noordwesten van Eindhoven, Oirschot en Best, Realisatie en uitbreiding HOV-netwerk en Verbouwing NS Station Eindhoven. Ontwikkeling met een mogelijke uitwerking op het zakelijke en toeristische klimaat en daarmee op zakelijke en toeristische hotelvraag zijn: Verdere versterking profiel Noord-Brabant, Doorontwikkeling Eindhoven Airport en Gebiedsontwikkeling Strijp S. Ontwikkeling met een mogelijke uitwerking op het zakelijke klimaat en daarmee op zakelijke hotelvraag zijn: Doorontwikkeling Brainport Regio Eindhoven en Realisatie Brainport Industries Campus. Ontwikkeling met een mogelijke uitwerking op het toeristische klimaat en daarmee op toeristische hotelvraag zijn: Doorontwikkeling Brabantse Vrijetijdseconomie en Doorontwikkeling Rijk van Dommel en Aa. De ontwikkelingen waarvan de grootste invloed wordt verwacht zijn de doorontwikkeling van Brainport Regio Eindhoven en de ontwikkeling van Brainport Industries Campus. Op basis van alle geïdentificeerde ontwikkelingen wordt verwacht dat er een sterkere stimulans zal zijn voor zakelijke dan voor toeristische hotelvraag.

In de volgende tabel zijn bovenstaande observaties en conclusies vertaald naar kwantitatieve groeiverwachtingen in de hotelmarkt van Eindhoven per segment voor de komende jaren.

Tabel 51. Verwachte groei hotelovernachtingen Eindhoven, in %

	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	Gemiddeld
ZI	4,5	4,5	4,5	4,5	0,0	2,3	4,5	4,5	4,5	4,5	3,8
ZG	4,0	4,0	4,0	4,0	0,0	2,0	4,0	4,0	4,0	4,0	3,4
TI	3,0	3,0	3,0	3,0	0,0	1,5	3,0	3,0	3,0	3,0	2,6
TG	3,0	3,0	3,0	3,0	0,0	1,5	3,0	3,0	3,0	3,0	2,6
Gemiddeld*	3,9	3,9	3,9	3,9	0,0	2,0	3,9	3,9	3,9	3,9	3,3

Bron: Horwath HTL

ZI = individueel zakelijke segment

ZG = zakelijke groepssegment

TI = individueel toeristische segment

TG = toeristische groepssegment

* gewogen gemiddelde uitgaande van afgeronde marktaandelen van 55% voor het individueel zakelijke segment, 10% voor het zakelijke groepssegment, 30% voor het individueel toeristische segment en 5% voor het toeristische groepssegment

8 Behoeftanalyse

Dit laatste hoofdstuk bevat een kwantitatieve en kwalitatieve behoefteanalyse. In de kwantitatieve behoefteanalyse is voor een periode van de eerstkomende tien jaar het huidige en verwachte toekomstige aanbod geconfronteerd met de huidige en verwachte toekomstige vraag in en op de grens van Eindhoven. In de kwalitatieve behoefteanalyse is de aansluiting van het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best op de relevante markt onderzocht.

8.1 Kwantitatieve behoefteanalyse

8.1.1 *Ruimtevrage*

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

Een hotelmarkt is doorgaans ondersteunend aan de economie. Voor het succes van bepaalde zakelijke en toeristische trekpleisters in een economie is het noodzakelijk dat er ook op de wat drukkere momenten in het jaar voldoende hotelcapaciteit aanwezig is en dat er over het geheel genomen sprake is van een gepast kamerprijsniveau. Bij het vaststellen van een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad in een hotelmarkt voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied dient daarom te worden gezocht naar precies die gemiddelde bezettingsgraad waarbij gehoor wordt gegeven aan deze noodzaak en waarbij tegelijkertijd in principe alle hotels een gezonde en duurzame exploitatie zouden moeten kunnen draaien, uitgaande van de juiste combinatie van locatie, concept en management bij de verschillende hotels. Als de gemiddelde bezettingsgraad in een hotelmarkt op een hoger niveau komt te liggen dan de vastgestelde gemiddelde wenselijke bezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied ontstaat er behoefte aan uitbreiding van het aanbod in de betreffende hotelmarkt. Als de gemiddelde bezettingsgraad in een hotelmarkt op een lager niveau komt te liggen dan de vastgestelde gemiddelde wenselijke bezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied zal het langzaam moeilijker gaan worden voor hotels om een gezonde en duurzame exploitatie te kunnen draaien. Hotels waarvoor geen sprake is van de juiste combinatie van locatie, concept en management zullen hier het eerst last van gaan krijgen. Eventuele aanpassingen in concept en management van de betreffende hotels die hierdoor noodzakelijk worden kunnen een positieve uitwerking op de kwaliteit van de betreffende hotelmarkt hebben. Hotels waarvoor wel sprake is van een goede combinatie van locatie, concept en management zullen hiervan pas later last gaan krijgen en zullen bovendien in eerste instantie gebruik kunnen maken van een opgebouwde buffer. Er bestaat daarom een zekere marge tussen de daadwerkelijke gemiddelde hotelbezettingsgraad en de vastgestelde wenselijke gemiddelde hotelbezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied voordat er een reëel risico op leegstand in de betreffende hotelmarkt ontstaat.

Een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor een analyse van ruimtevraag in een Nederlandse hotelmarkt buiten Amsterdam & Schiphol ligt doorgaans tussen de 60% en de 70%, waarbij de precieze wenselijke gemiddelde bezettingsgraad afhankelijk is van de karakteristieken van de betreffende hotelmarkt (bijvoorbeeld de niveaus van bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs gedurende de afgelopen jaren en het aantal piekmomenten in een jaar) en de hoogte van de kosten en vaste lasten in het betreffende gebied (bijvoorbeeld prijzen voor grond en vastgoed en kosten voor ketenbinding). De gemiddelde bezettingsgraad waarbij er een reëel risico op leegstand ontstaat ligt voor een Nederlandse hotelmarkt buiten Amsterdam & Schiphol doorgaans tussen de 55% en 65%, waarbij de precieze gemiddelde bezettingsgraad waarbij er een reëel risico op leegstand ontstaat afhankelijk is van de hiervoor genoemde karakteristieken van de betreffende hotelmarkt.

Voor de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in en op de grens van Eindhoven is uitgegaan van een wenselijke bezettingsgraad van 65%. Hierbij is uitgegaan van een doorsnee wenselijke bezettingsgraad in een Nederlandse hotelmarkt buiten Amsterdam & Schiphol van 65% en rekening gehouden met mogelijk verhogende effecten door extra kosten wegens een noodzaak tot ketenbinding en door relatief hoge vaste lasten voor grond en vastgoed en mogelijk verlagende effecten door een relatief hoge gemiddelde gerealiseerde bezettingsgraad en door relatief weinig spreiding met als gevolg relatief veel pieken in bezetting. Ter vergelijking: deze wenselijke bezettingsgraad van 65% ligt iets onder het vijfjarig gemiddelde voor Eindhoven (66%) en ruim boven de vijfjarige gemiddeldes voor Noord-Brabant (57%) en Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol (62%).

De volgende tabel toont de stappen die zijn ondernomen in het vaststellen van de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in en op de grens van Eindhoven. De daaropvolgende tabel toont de uitgangspunten die zijn gehanteerd.

Tabel 52. Ondernomen stappen ruimtevraaganalyse

1	Bepalen van het aantal afgenomen kamernachten in hotels op 3/4/5* niveau in 2015 gebaseerd op het aantal beschikbare kamers in hotels op 3/4/5* niveau op 1 januari 2015, de gemiddelde bezettingsgraad in hotels op 3/4/5* niveau in 2015 en 365 dagen
2	Herleiden van het aantal verwachte af te nemen kamernachten in hotels op 3/4/5* niveau voor elk jaar in de periode 2016-2025 door het vermenigvuldigen van het aantal afgenomen (2015) of verwachte af te nemen (2016-2025) kamernachten in hotels op 3/4/5* niveau in het voorgaande jaar met het verwachte groeipercantage voor hotelvraag in het betreffende jaar
3	Berekenen van het aantal benodigde kamernachten in hotels op 3/4/5* niveau op een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor elk jaar in de periode 2016-2025 door het aantal verwachte af te nemen kamernachten in hotels op 3/4/5* niveau te delen door de wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor hotels op 3/4/5* niveau en dan door 365 of 366 dagen
4	Berekenen van het aantal beschikbare kamernachten in hotels op 3/4/5* niveau voor elk jaar in de periode 2016-2025 door het aantal beschikbare kamers op 1 januari 2015 en het aantal zekere nieuwe kamers te vermenigvuldigen met 365 of 366 dagen
5	Verminderen van het aantal benodigde kamernachten in hotels op 3/4/5* niveau met het aantal beschikbare kamernachten in hotels op 3/4/5* niveau voor elk jaar in de periode 2016-2025
6	Delen van het resultaat van voorgaande stap door 365 of 366 dagen om op de ruimtevraag in kamers in hotels op 3/4/5* niveau uit te komen
7	Vermenigvuldigen van het resultaat van voorgaande stap met de verhouding van het totale hotelaanbod en het hotelaanbod op 3/4/5* niveau op 1 januari 2015 om uit te komen op de ruimtevraag in kamers in alle hotels zonder rekening te hebben gehouden met zekere nieuwe kamers op 0/1/2* niveau sinds 1 januari 2015
8	Doorvoeren van een correctie voor nieuwe hotelkamers op 0/1/2* niveau met opening in 2015 of 2016

Bron: Horwath HTL

Tabel 53. Uitgangspunten ruimtevraaganalyse

	Getallen	Op basis van informatie uit
Aantal beschikbare 3/4/5* hotelkamers 1 januari 2015	1.928	Paragraaf 6.1 en paragraaf 6.2.3
Gemiddelde bezettingsgraad 2015	68%	Paragraaf 7.2.3
Verwachte gemiddelde groei hotelvraag 2016-2025, rekening houdend met conjuncturele schommelingen	3,3%	Paragraaf 7.4.3
Wenselijke gemiddelde bezettingsgraad	65%	Paragraaf 8.1.1
Aantal zekere nieuwe 3/4/5* hotelkamers met opening in 2015	11	Paragraaf 6.1
Aantal zekere nieuwe 3/4/5* hotelkamers met opening in 2018	212	Paragraaf 6.3
Verhouding totale hotelaanbod en 3/4/5* hotelaanbod 1 januari 2015	1,09	Paragraaf 6.1 en paragraaf 6.2.3
Aantal zekere nieuwe 0/1/2* hotelkamers met opening in 2015	21	Paragraaf 6.1
Aantal zekere nieuwe 0/1/2* hotelkamers met opening in 2016	13	Paragraaf 6.1

Diverse bronnen

De volledige berekening van de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in Eindhoven en relevante grensgebieden in de komende tien jaar is opgenomen in bijlage 2. De volgende figuur toont het resultaat. Het gaat hierbij om cumulatieve aantallen hotelkamers. Geconcludeerd kan worden dat er nu al beperkte ruimtevraag is naar nieuwe hotelkamers, aanvullend op de 212 nieuwe hotelkamers van het in aanbouw zijnde NH Collection Eindhoven Centre en het eveneens in aanbouw zijnde The Student Hotel, en dat die ruimtevraag oploopt tot 709 kamers in 2025.

Figuur 8. Berekende ruimtevraag in en op de grens van Eindhoven*


Bron: Horwath HTL

* in cumulatief aantal kamers

Het is niet gezegd dat als er tot en met 2025 meer kamers worden bijgebouwd dan de 709 kamers waar ruimtevraag naar lijkt te zijn er sprake is van bouwen voor leegstand. De verwachting is dat als de daadwerkelijke gemiddelde bezettingsgraad in Eindhoven onder de 60% uitkomt er wel een reëel risico op leegstand ontstaat. Uitgaande van eenzelfde methodiek en dezelfde uitgangspunten als voor de kwantitatieve analyse van ruimtevraag, zou dit pas gebeuren als er tot en met 2025 964 in de plaats van 709 nieuwe kamers aan de markt zouden worden toegevoegd en geen van de nieuwe hotels de potentie heeft voor het genereren van eigen vraag.

Tabel 54. Conclusies kwantitatieve ruimtevraag in en op de grens van Eindhoven

Ruimtevraag	Tot en met 2025 is er ruimtevraag naar circa 709 nieuwe kamers.
Risico op leegstand	Risico op leegstand ontstaat als er tot en met 2025 circa 964 of meer nieuwe kamers worden aangeboden zonder dat er aanvullende vraag wordt gecreëerd.

Bron: Horwath HTL

Tekstvak 1: Risicoanalyse

De keuze voor de wenselijke bezettingsgraad en de gerealiseerde bezettingsgraad in het basisjaar hebben een relatief grote uitwerking op het resultaat van de kwantitatieve analyse van de ruimtevraag.
In het verleden is voor vergelijkbare analyses uitgegaan van een wenselijke bezettingsgraad van 67%, in de plaats van de 65% zoals hierboven op basis van actuele marktomstandigheden is berekend.
Hoewel in mindere mate dan in de Nederlandse hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol, was in Eindhoven in 2015 sprake van een relatief hoge bezettingsgraad in verhouding tot de jaren ervoor: 68% in 2015 en 66% in 2011-2015.
Als alle andere uitgangspunten gelijk blijven en voor de wenselijke bezettingsgraad is uitgegaan van 67%, komt de kwalitatieve ruimtevraag in en op de grens van Eindhoven uit op 618 nieuwe kamers.
Als alle andere uitgangspunten gelijk blijven en voor de gerealiseerde bezettingsgraad is uitgegaan van het gemiddelde in 2011-2015 van 66%, komt de kwalitatieve ruimtevraag in en op de grens van Eindhoven uit op 619 nieuwe kamers.
Als alle andere uitgangspunten gelijk blijven, voor de wenselijke bezettingsgraad is uitgegaan van 67% en voor de gerealiseerde bezettingsgraad is uitgegaan van het gemiddelde in 2011-2015 van 66%, komt de kwalitatieve ruimtevraag in en op de grens van Eindhoven uit op 531 nieuwe kamers.

Bron: Horwath HTL

8.1.2 Behoeft

In paragraaf 6.3 bleek dat de planvoorraad voor de hotelmarkt in en op de grens van Eindhoven, exclusief het plan voor het beoogde Van der Valk Best, bestaat uit 8 plannen voor in totaal 679 geplande nieuwe kamers en 498 verwachte nieuwe kamers. Bij het vaststellen van het aantal verwachte nieuwe kamers was rekening gehouden met eventuele toezeggingen van investeerders en exploitanten en planologische mogelijkheden. In paragraaf 8.1 bleek dat de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in en op de grens van Eindhoven in 2025 bestaat uit 709 nieuwe kamers. Hierin is al rekening gehouden met de 212 zekere nieuwe kamers van het in aanbouw zijnde NH Collection Eindhoven Centre en het eveneens in aanbouw zijnde The Student Hotel. Zonder de nieuwe hotelkamers van het in aanbouw zijnde NH Collection Eindhoven Centre en het eveneens in aanbouw zijnde The Student Hotel bestaat de planvoorraad voor de hotelmarkt in en op de grens van Eindhoven uit 6 plannen voor in totaal 467 geplande nieuwe kamers en 286 verwachte nieuwe kamers. Het is mogelijk dat sommige van de geplande nieuwe hotels door middel van buitengewoon sterke ketenbinding en/of unieke concepten die bovendien goed aansluiten op het karakter en de mogelijkheden van de omgeving voor aanvullende vraag zullen zorgen, waardoor niet alle kamers van de betreffende nieuwe hotels beschikbaar zullen zijn voor het invullen van de ruimtevraag. Voor het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best zijn 200 kamers gepland.

Als de ruimtevraag in en op de grens van Eindhoven van 709 kamers wordt verminderd met de 286 verwachte nieuwe kamers en de 200 kamers van het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best blijft er in 2025 een ruimtevraag van 223 kamers over. De ruimtevraaganalyse is gebaseerd op heel veel verschillende factoren, waarbij het soms noodzakelijk was om harde cijfers en feiten aan te vullen met aannames en verwachtingen over ontwikkelingen in de toekomst. Het is daarom verstandig om de berekende ruimtevraag van 709 kamers tot en met 2025 te beschouwen als indicatie of leidraad. Het is waarschijnlijk dat de daadwerkelijke ruimtevraag in de praktijk in een bandbreedte van 10% rondom 709 kamers ligt, bijvoorbeeld tussen de circa 640 kamers en circa 780 kamers. Als in de praktijk blijkt dat de ruimtevraag in 2025 meer in de buurt van de onderkant van die bandbreedte ligt, blijft er in 2025 nog ruimtevraag over. Ook als in de ruimtevraaganalyse wordt uitgegaan van de gedateerde wenselijke bezettingsgraad van 67% in de plaats van 65%, waardoor de ruimtevraag in 2025 uitkomt op 619 kamers, blijft er in 2025 nog ruimtevraag over. Zelfs als in de ruimtevraaganalyse wordt uitgegaan van de gedateerde wenselijke bezettingsgraad van 67% en de lagere gemiddelde gerealiseerde bezettingsgraad in 2011-2015 van 66% in de plaats van 68% in 2015, waardoor de ruimtevraag in 2025 uitkomt op 531 kamers in de plaats van 709 kamers, blijft er in 2025 nog ruimtevraag over. Pas als in de ruimtevraaganalyse wordt uitgegaan van de gedateerde wenselijke bezettingsgraad van 67% en de lagere gemiddelde gerealiseerde bezettingsgraad in 2011-2015 van 66%, waardoor de ruimtevraag in 2025 uitkomt op 531 kamers, en alle $(467 + 200 =) 667$ geplande nieuwe kamers tot realisatie komen, zal de ruimtevraag worden ingevuld en er geen behoefte meer zijn aan nog meer nieuwe kamers. In 2021, het jaar waarin het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best mogelijk het eerste volledige operationele jaar draait, is de ruimtevraag (276) kleiner dan de som van de verwachte nieuwe kamers en de geplande kamers van het beoogde hotel (486). In 2023 zijn de ruimtevraag en de verwachte nieuwe kamers en de geplande kamers van het beoogde hotel in balans.

Al het voorgaande in overweging nemende kan worden geconcludeerd dat er vanuit een kwantitatief oogpunt behoefte is aan het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best met 200 kamers.

8.2 Kwalitatieve behoefteanalyse

Belangrijke factoren bij het bepalen van de kwalitatieve behoefte aan een hotel zijn de krachten van het concept, inclusief het management, en de locatie van het beoogde hotel in de relevante markt.

In paragraaf 3.2 werd al aangegeven dat het beoogde Van der Valk Hotel met buitengewoon grote kamers en een buitengewoon groot aanbod aan faciliteiten op een viersterren prijsniveau en met een viersterren classificatie een vijfsterren niveau zal aanbieden. Van de bestaande geclassificeerde hotels in Eindhoven heeft maar liefst 77% eveneens een viersterren classificatie, zo bleek in paragraaf 6.2.3, maar slechts één van die bestaande geclassificeerde hotels heeft een vijfsterren niveau met een viersterren prijsniveau en classificatie. Hiermee zal het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best met een luxer product dan de meeste bestaande hotels aansluiten op een markt waar blijkbaar veel vraag is. Net als het geval is voor de meeste bestaande hotels in Eindhoven, zal voor het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best sprake zijn van ketenbinding.

In paragraaf 2.1 bleek dat Van der Valk een uniek familiebedrijf en de oudste en grootste Nederlandse hotelketen met het grootste hotelmerk van Nederland is, dat de tweede plaats inneemt op de omzetranglijst van de grootste horecabedrijven in Nederland en de eerste plaats inneemt op de omzetranglijst van de grootste hotelbedrijven in Nederland. Ook bleek dat er bij Van der Valk veel aandacht wordt geschonken aan het faciliteren van ontmoetingen met eten en drinken, waardoor de vestigingen veel meer zijn dan alleen hotels. Tot slot bleek dat vestigingen van Van der Valk vaak goed in staat om nieuwe markten aan te boren, op locaties waar de hotelmarkt nog in ontwikkeling is en op locaties waar de hotelmarkt zich al heeft ontwikkeld, soms zelfs op locaties in de buurt van bestaande Van der Valk Hotels. Bovendien bleek in paragraaf 2.2 dat de Voorschoten staak de oudste en grootste staak van de keten is, met 25 goed tot zeer goed beoordeelde hotels, en de vaardigheid om op structurele wijze bezettingsgraden en opbrengsten per beschikbare kamer te realiseren die boven het marktgemiddelde liggen.

Op basis van de kernresultaten werd in paragraaf 2.2 geconcludeerd dat binnen de Voorschoten staak twee bestaande hotels waarschijnlijk een negatieve druk hebben ervaren van de concurrentiekracht van twee nieuwe hotels in de buurt van de bestaande hotels, maar dat deze druk beperkt was in kracht en duur, en dat tegelijkertijd de twee nieuwe hotels in staat waren om vrij snel vrij goede resultaten te behalen. Samen met de conclusie dat er vanuit een kwantitatief oogpunt behoefte is aan de 200 kamers van het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best, is dit reden om aan te nemen dat zowel het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best als het bestaande Van der Valk Hotel Eindhoven, gelegen op ongeveer dertien kilometer afstand van elkaar, een sterke positie in de markt moeten kunnen realiseren dan wel behouden, in ieder geval na de eerste paar operationele jaren van het nieuwe hotel.

In paragraaf 2.1 bleek dat per auto zeer goed bereikbare en zichtbare snelweglocaties met gratis parkeergelegenheid typerend zijn voor Van der Valk vestigingen. Met een ligging in een bocht van snelweg A2, naast snelweg A50 en aan een verbindingsweg met het centrum van Eindhoven, gaat dit ook op voor het beoogde Van der Valk Best. In paragraaf 3.1 bleek dat het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best bovendien gunstig zal zijn gelegen ten opzichte van de grootste regionale luchthaven van Nederland. In diezelfde paragraaf werd aangegeven dat de matige bereikbaarheid per openbaar vervoer zou kunnen worden ondervangen door shuttle busjes.

Alle geïdentificeerde grotere zakelijke en toeristische trekpleisters van Best bevinden zich in een radius van tien autominuten van het beoogde Van der Valk Hotel, zo bleek in paragraaf 3.1. Ook de concentratie van bedrijvigheid op bedrijventerreinen Kapelbeemd, G.D.C. Eindhoven – Acht en Eindhoven Airport in Eindhoven, met onder meer vestigingen van drie wereldwijde technologiespelers, ligt in een radius van tien autominuten. In tegenstelling tot het merendeel van de bestaande hotels in Eindhoven, zal het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best, net als de meeste zakelijke trekpleisters die bovendien de meeste vraag genereren, een ligging hebben buiten de stadsring.

Al het voorgaande in overweging nemende kan worden geconcludeerd dat er ook vanuit een kwalitatief oogpunt behoefte is aan het beoogde Van der Valk Hotel Eindhoven-Best.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1:

Hotelaanbod Eindhoven in detail

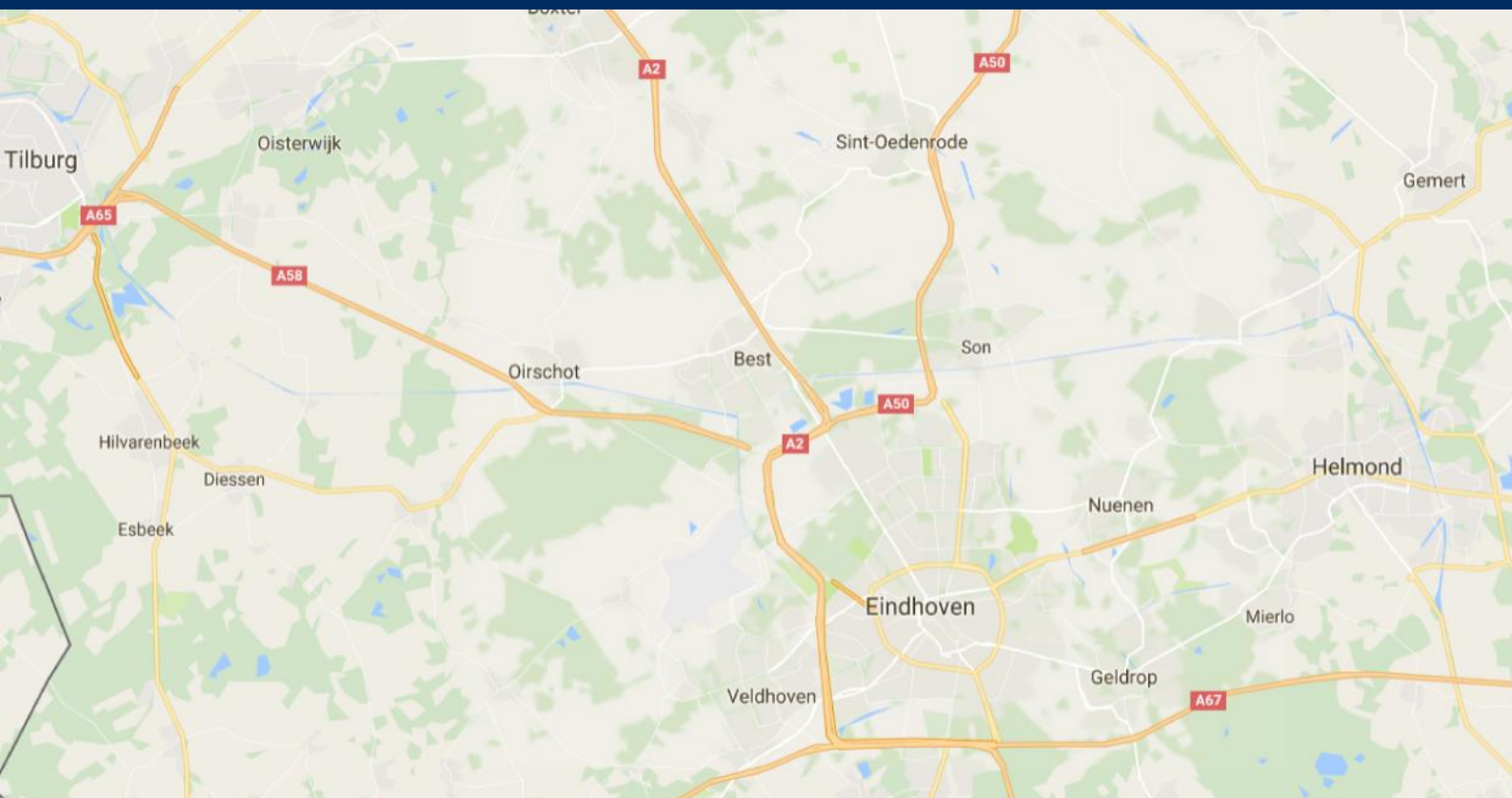
Naam hotel	Naam keten	Classificatie	Aantal kamers	Beoordeling		Locatie
Pullman Eindhoven Cocagne	Accor	4	320	9,1	1.669	Vestdijk 47
Van der Valk Hotel Eindhoven	Van der Valk	4	269	8,1	2.236	Aalsterweg 322
Holiday Inn Eindhoven	Hampshire + Intercontinental Hotels Group (franchise)	4	207	8,4	1.992	Veldmaarschalk Montgomerylaan 1
Inntel Hotels Art Eindhoven	Inntel	4	230	8,6	3.451	Lichttoren 22
Hampshire Hotel - Crown Eindhoven	Hampshire	4	135	8,0	2.472	Vestdijk 14-16
Park Plaza Eindhoven	PPHE Hotels Group	4	104	8,6	961	Geldropseweg 17
Novotel Eindhoven	Accor	4	94	8,3	1.705	Anthony Fokkerweg 101
Best Western Eindhoven	Amrâth + Best Western (franchise)	4	60	7,6	535	Leenderweg 80
Tulip Inn Eindhoven Airport	Jin Jiang International	3	120	8,4	3.834	Luchthavenweg 27
Campanile Hotel & restaurant	Jin Jiang International	3	84	7,4	2.011	Noord-Brabantlaan 309
Sandton Hotel Eindhoven Centre	Sandton	3	75	7,6	691	Stratumsedijk 23D
Crown Inn	-	3	61	7,2	2.542	Markt 35
Boutique Hotel Glow	-	3	40	8,7	1.265	Keizersgracht 13A-B
Queen Hotel	-	3	40	8,6	1.969	Markt 7
Hampshire Hotel Parkzicht Eindhoven	Hampshire	3	37	8,3	413	Alberdingk Thijmalaan 18
Boutique Hotel Lumière	-	3	25	8,8	1.134	Hooghuisstraat 31A
Hotel La Reine	-	3	18	8,5	911	Wilhelminaplein 3
At Yetty's Place Vintage Apartment Hotel	-	3	11	7,9	49	Edisonstraat 144
B&B Auberge Nassau	-	3	9	7,6	417	Wilhelminaplein 14
Hotel Benno	-	2	24	7,1	510	Wilhelminaplein 9
Lightotel	-	1	12	6,5	338	Leenderweg 285
Budgethotel De Zwaan	-	-	50	8,1	1.566	Wilhelminaplein 4
Blue Collar Hotel	-	-	43	8,0	2.117	Klokgebouw 10
Rooms-Online	-	-	22	6,6	741	Boschdijk 165
B&B Landgoed De Grote Beek	-	-	16	9,0	24	Grote Beekstraat 18B
B&B Van Neer	-	-	12	-	-	Kronehoefstraat 10
Guest House Wonen & Slapen	-	-	8	8,4	143	Tongelresestraat 496
De Eindhovenaar	-	-	5	8,9	123	Wal 3
BlueMoon040	-	-	5	7,2	27	Leenderweg 69
B&B Raku	-	-	5	-	-	Heezerweg 41
B&B Centrum Eindhoven	-	-	3	7,4	98	Nieuwstraat 36
Totaal (31 hotels)			2.144			

Bron: Booking.com d.d. 14-07-2016

BIJLAGE 2:

Kwantitatieve analyse ruimtevraag

	Groei vraag %	Toekomstige vraag in 3/4/5* kamernachten	Benodigd 3/4/5* aanbod in kamernachten bij 65%	Beschikbaar 3/4/5* aanbod in kamernachten	Ruimte vraag in 3/4/5* kamernachten	Ruimte vraag in 3/4/5* kamers	Ruimte vraag in kamers	Correctie voor in 2015 en 2016 gerealiseerd 0-2* aanbod
2015		479.841						
2016	0,039	498.554	767.007	709.674	57.333	157	171	150
2017	0,039	517.998	796.920	707.735	89.185	244	266	232
2018	0,039	538.200	828.000	785.115	42.885	117	128	94
2019	0,039	559.190	860.292	785.115	75.177	206	225	191
2020	0	559.190	860.292	787.266	73.026	200	217	183
2021	0,02	570.374	877.498	785.115	92.383	253	276	242
2022	0,039	592.618	911.720	785.115	126.605	347	378	344
2023	0,039	615.730	947.277	785.115	162.162	444	484	450
2024	0,039	639.744	984.221	787.266	196.955	538	587	553
2025	0,039	664.694	1.022.606	785.115	237.491	651	709	675



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Van Hengellaan 2
1217AS Hilversum
The Netherlands
Tel. +31 (0)20 426 06 60
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl