



Behoefteteonderzoek **Hotelmarkt Breda**

6 JANUARI 2020

**Behoefteonderzoek
Hotelmarkt Breda**



Hilversum, 6 januari 2020
Drs. E.G. Hoogendoorn MRICS RV
M.C. van Bruggen

Gemeente Breda

T.a.v. mevrouw C. Hoendervangers
Postbus 90156
4800 RH BREDA

Hilversum, 6 januari 2020

Geachte mevrouw Hoendervangers,

Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden aangaande het behoefteonderzoek voor de hotelmarkt Breda. Deze studie is uitgevoerd in overeenstemming met ons voorstel d.d. 31 juli 2019 en uw opdrachtbevestiging d.d. 8 augustus 2019.

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

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

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

Hoogachtend,
HORWATH HTL



Drs. Ewout G. Hoogendoorn

Inhoudsopgave

1	ACHTERGROND, DOEL EN METHODE VAN AANPAK.....	5
1.1	ACHTERGROND	5
1.2	METHODE VAN AANPAK.....	5
2	LOCATIE- EN OMGEVINGSANALYSE.....	7
2.1	HET ONDERZOEKSKADER	7
2.2	BEREIKBAARHEID	7
2.3	ZAKELIJK KLIMAAT.....	8
2.4	TOERISTISCH KLIMAAT	10
2.4.1	<i>Dagbezoekers</i>	<i>11</i>
2.4.2	<i>Verblijfsbezoekers.....</i>	<i>11</i>
3	AANBODANALYSE	14
3.1	HISTORISCH AANBOD	14
3.2	SPREIDING HOTELAANBOD CEBUCO-GEBIED BREDA.....	15
3.3	SEGMENTATIE HOTELAANBOD	16
3.4	OVERZICHT HOTELAANBOD GEMEENTE BREDA.....	18
3.5	OVERZICHT HOTELAANBOD REGIO BREDA	19
3.6	TOEKOMSTIG HOTELAANBOD	21
3.6.1	<i>Harde plancapaciteit gemeente Breda</i>	<i>21</i>
3.6.2	<i>Overige hotelinitiatieven gemeente Breda</i>	<i>23</i>
3.6.3	<i>Harde plancapaciteit overige gemeenten.....</i>	<i>24</i>
3.6.4	<i>Totaaloverzicht hotelaanbod CEBUCO-gebied Breda</i>	<i>26</i>
4	VRAAGANALYSE	27
4.1	OVERNACHTINGEN	27
4.1.1	<i>Nederland</i>	<i>27</i>
4.1.2	<i>Noord-Brabant.....</i>	<i>27</i>
4.1.3	<i>CEBUCO-gebied Breda</i>	<i>28</i>
4.2	HOTELRESULTATEN IN NEDERLAND	29
4.3	NOORD-BRABANT	31
4.4	RESULTATEN VAN DE HOTELMARKT IN DE REGIO BREDA.....	31
4.4.1	<i>Hotelmarkt gemeente Breda</i>	<i>31</i>
4.4.2	<i>Hotelmarkt overige gemeenten.....</i>	<i>32</i>
4.4.3	<i>Hotelmarkt totaal regio.....</i>	<i>32</i>
4.5	MARKTSEGMENTATIE	33
4.6	VERWACHTE TOEKOMSTIGE VRAAG NAAR HOTELS	33
5	KWANTITATIEVE BEHOEFTEANALYSE	35
5.1	UITGANGSPUNTEN.....	35
5.2	MARKTRUIMTEBEPALING	35
5.3	CONFRONTATIE MARKTRUIMTE	36
6	KWALITATIEVE BEHOEFTEANALYSE.....	38
6.1	AFWEGINGEN MET BETREKKING TOT LOCATIE	38
6.2	BELANGRIJKSTE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	38
6.2.1	<i>Conceptuele trends</i>	<i>38</i>
6.2.2	<i>Positionering.....</i>	<i>40</i>
6.2.3	<i>Ketenbinding.....</i>	<i>40</i>
6.3	BEHOEFTE.....	41

1 Achtergrond, doel en methode van aanpak

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

1.1 Achtergrond

Op 18 mei 2017 is de Beleidsnotitie Hotelvisie gemeente Breda vastgesteld door de gemeenteraad. Het beleid is 19 mei 2017 van kracht geworden. De hotelvisie was gebaseerd op de hotelstudie die in de periode februari – juni 2016 is uitgevoerd. Ten behoeve van het bepalen van de regionale behoefte is daarbij het CEBUCO-gebied gehanteerd: gemeenten Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Oosterhout en Zundert. Voor deze gemeenten is gekozen omdat zij samen een samenhangend verzorgingsgebied vormen. In de hotelstudie werd geconcludeerd dat het planaanbod aan hotels de marktruimte oversteeg. Om de markt niet “op slot” te zetten is besloten een tijdelijke overdimensionering toe te laten, mits de nieuwe hotelkamers een kwalitatieve meerwaarde bieden. In de hotelvisie is daarom besloten het aantal hotelinitiatieven te limiteren en de initiatieven te beoordelen aan de hand van een toetsingskader.

Inmiddels heeft de gemeente Breda behoefte aan een actualisatie van de hotelstudie. Het beeld is dat de groei van de markt de afgelopen drie jaar voorspoediger is gegaan dan verwacht. De analyses en conclusies dienen daarom te worden geactualiseerd op basis van de huidige marktsituatie.

De gemeente Breda heeft Horwath HTL opdracht verstrekt voor een actualisatie van de hotelstudie.

1.2 Methode van aanpak

Deze rapportage van de behoefteraming van de overnachtingenmarkt bestaat uit de volgende onderdelen:

Locatie- en omgevingsanalyse

In hoofdstuk 2 wordt een beeld gegeven van de ligging van gemeente Breda en de regio. Hierbij is het CEBUCO-gebied gehanteerd. In dit hoofdstuk worden vervolgens de infrastructuur en de demografische, economische en toeristische kenmerken van Breda en de regio geanalyseerd. Specifieke aandacht wordt besteed aan relevante trends en ontwikkelingen die van belang kunnen zijn voor nieuwe hotelontwikkelingen. Ook wordt de huidige en verwachte toekomstige staat van zakelijke en toeristische trekpleisters in en rond de gemeente Breda in kaart gebracht.

Aanbodanalyse

Het aanbod in Breda en de omliggende regio op het gebied van hotels wordt geïnventariseerd in hoofdstuk 3. Hierin wordt niet alleen het huidige aanbod bestudeerd, maar tevens het verwachte toekomstige aanbod in zowel Breda als de omliggende gemeenten. Het aanbod wordt onderzocht met betrekking tot de volgende onderwerpen:

- Aantal hotels en aantal kamers
- Kenmerken van de verschillende hotelproducten en bijbehorende faciliteiten
- Prijzen en kwaliteitssegmentatie
- Locaties

Bij de analyse van het toekomstig hotelaanbod wordt de harde plancapaciteit geïnventariseerd, in alle bestemmingsplannen die het toelaten een hotel te realiseren in Breda en in de overige gemeenten in het CEBUCO-gebied. Waar van toepassing wordt de plancapaciteit vertaald naar een te realiseren

aantal hotelkamers, uitgaande van een bij het plan passend aantal vierkante meters bvo per hotelkamer. Tevens wordt aan de hand van de bestemmingsplannen een inschatting gemaakt van de kwalitatieve invulling van de harde plancapaciteit, in relatie tot het bestaande hotelaanbod.

Vraaganalyse

Hoofdstuk 4 geeft een analyse van de huidige vraag en verwachtingen ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van de vraag in Breda en de regio. In deze analyse worden de historische en verwachte ontwikkelingen in de verschillende marktsegmenten van de lokale en regionale hotelmarkt onderzocht.

Kwantitatieve behoefteanalyse

In hoofdstuk 5 wordt voor de periode van de eerstkomende tien jaar het huidige hotelaanbod en de harde plancapaciteit in aantallen geconfronteerd met de huidige en verwachte toekomstige vraag in aantallen, waardoor een eerste beeld ontstaat van de behoefte aan nieuw hotelaanbod in Breda en de regio.

Kwalitatieve behoefteanalyse

In hoofdstuk 6 wordt onderzocht waar in de markt van Breda en de regio de grootste behoefte aan lijkt te zijn en wat de aansluiting zou kunnen zijn van conceptuele kwaliteiten op de markt. De kwaliteit en de concrete invulling van de concepten zijn van groot belang voor de uiteindelijke mogelijkheden van de hotelfaciliteiten op de markt. Op basis van de resultaten uit voorgaande onderdelen van het onderzoek en de specifieke kwaliteiten van Breda en de regio, wordt een nadere analyse worden gegeven van mogelijke hotelconcepten die aansluiten op de mogelijkheden in de markt, en die mogelijk een aanvullende vraag kunnen genereren.

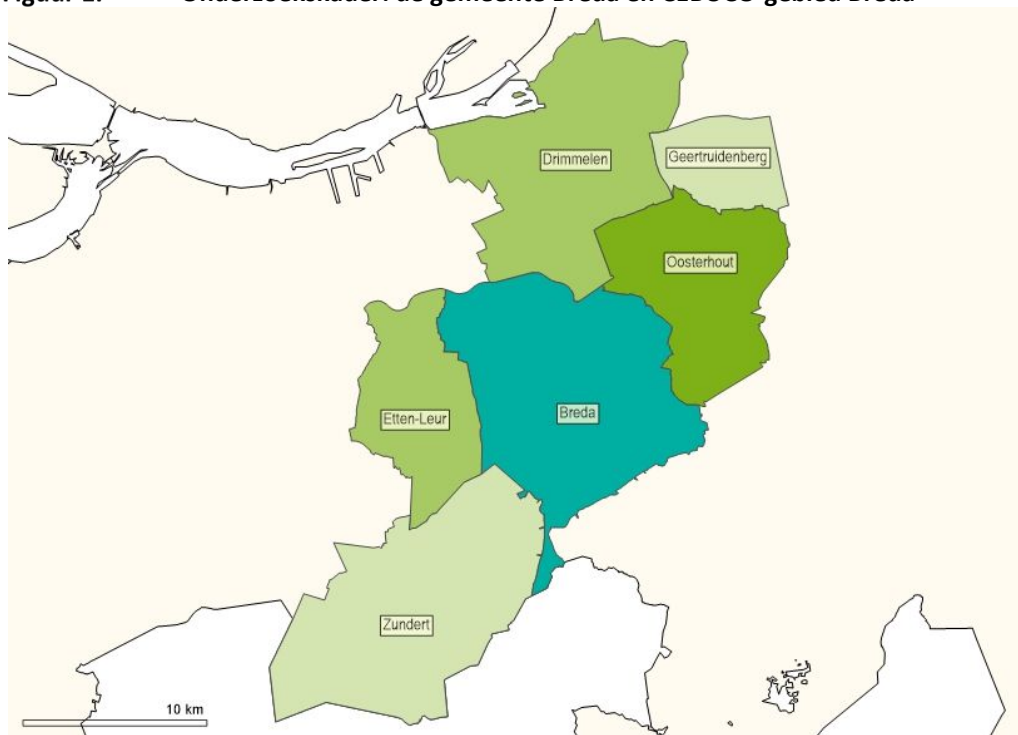
2 Locatie- en omgevingsanalyse

De aantrekkelijkheid voor bestaande en toekomstige hotels wordt mede bepaald door de omgeving. In onderstaande paragrafen zijn in grote lijnen de kwalitatieve drijfveren van de hotelmarkt geschetst.

2.1 Het onderzoekskader

Dit onderzoek heeft betrekking op de hotelmarkt van de gemeente Breda en de regio. Hierbij is het CEBUCO-gebied gehanteerd, dat naast Breda ook bestaat uit de gemeenten Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Oosterhout en Zundert. Tot de hotelmarkt behoren hotels, hostels, pensions en B&B's. De focus van deze studie ligt op de markt voor hotels.

Figuur 1. Onderzoekskader: de gemeente Breda en CEBUCO-gebied Breda



Bron: HorecaDNA / CBS / ABF Research

2.2 Bereikbaarheid

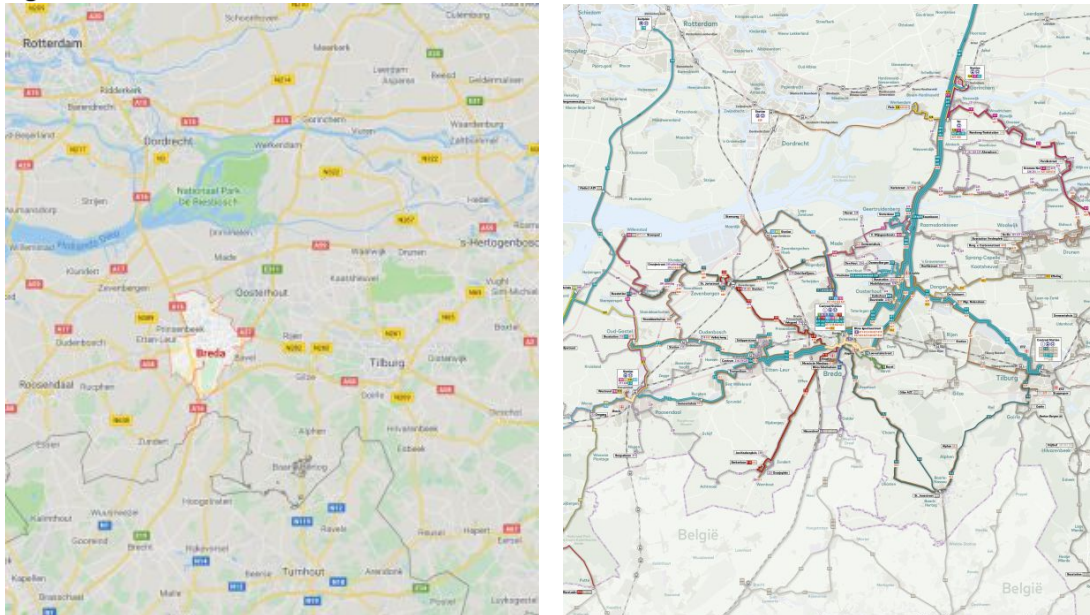
Breda is goed bereikbaar per auto, met een ligging aan de A16 tussen Rotterdam en Antwerpen, de A58 tussen Zeeland en Tilburg/Eindhoven, de A27 richting Utrecht en de A59 richting 's-Hertogenbosch. Dankzij het intercity treinstation Breda is de stad ook goed bereikbaar per openbaar vervoer, met directe verbindingen naar onder meer Rotterdam, Den Haag, Schiphol, Amsterdam, Tilburg, Eindhoven, Antwerpen en Brussel.¹ Breda beschikt verder over een tweede treinstation en een uitgebreid busnetwerk.² Het busnetwerk van Bravo/Arriva biedt directe verbindingen met onder meer

¹ Bron: Google Maps / NS

² Bron: VVV Breda

Bergen op Zoom, Roosendaal, Etten-Leur, Oudenbosch, Zevenbergen, Maade, Geertruidenberg, Raamsdonksveer, Dongen en Tilburg.³

Figuur 2. Bereikbaarheid Breda



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

Breda biedt parkeermogelijkheden in en rondom de binnenstad op straat, in parkeergarages en op parkeerterreinen. Aan de A16, bij station Breda Prinsenbeek ligt een gratis P+R terrein. De reistijd per trein tot het Centraal Station en centrum van Breda is ongeveer 5 minuten. Ook stoppen hier twee buslijnen richting het centrum en richting Etten-Leur.⁴

2.3 Zakelijk klimaat

Demografie en werkgelegenheid

De gemeente Breda telt per 1 januari 2019 in totaal 182.304 inwoners, waarvan 66% tussen 15 en 65 jaar is. Daarmee vormt Breda 29% van het inwoneraantal van de regio West-Noord-Brabant.

In 2018 telde Breda 761 banen per 1.000 inwoners tussen 15 en 75 jaar, tegen 662 landelijk. Het aantal banen daalde van 2012 tot 2014 en stabiliseerde in 2015 en 2016. In 2017 groeide het aantal banen met 4%. In 2018 nam de groei iets af, tot circa 2%. De werkloosheid in Breda bedraagt 3,7%, tegen 3,8% landelijk.⁵

De sector commerciële dienstverlening heeft met 57% van het aantal banen het grootste aandeel van alle sectoren in Breda. Deze sector genereert doorgaans veel vraag naar hotels. Naar het aantal werknemers is de sector zorg het grootst. De sector niet-commerciële dienstverlening is de tweede sector met 32% van het aantal banen. Breda neemt bijna 37% van alle en banen in de regio West-Noord-Brabant voor zijn rekening.⁶

³ Bron: Lijnennetkaart 2019 West-Brabant, Bravo/Arriva

⁴ Bronnen: Gemeente Breda, Parkeren in de stad

⁵ Bronnen: Breda in Cijfers, LISA, CBS

⁶ Bron: CBSY

Economische groei

Tijdens de laatste maanden van 2008 waren in Nederland de eerste tekenen van een economische crisis te merken, waarna de economie in 2009 kromp. In 2010 en 2011 was er sprake van een voorzichtig herstel, gevolgd door nieuwe, maar kleinere, dalingen in 2012 en 2013. In 2014 was er lichte groei, die in 2015, 2016 en voornamelijk in 2017 in sterkere vorm doorzette. Daarmee liet Nederland de meest recente economische crisis achter zich.

In 2018 groeide de Nederlandse economie met 2,6%. De groei voor 2019 wordt geraamd op 1,7%, en voor 2020 op 1,5%⁷. Voor de lange periode 2018-2030 is voor heel Nederland een groei van 1 tot 2% per jaar geprojecteerd⁸. In de afgelopen tien jaar groeide de economie regionaal iets minder hard dan nationaal. Ook de groeiversnelling in de afgelopen 5 jaar was minder hoog in de regio.

Tabel 1. Ontwikkeling economische groei, bbp, in %

	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18*	Gem. '09-'18**	Gem. '14-'18**
Nederland	-3,8	1,4	1,7	-1,1	-0,2	1,4	2,3	2,2	2,9	2,6	0,9	2,3
Noord-Brabant (PV)	-4,1	1,6	2,8	-0,6	1,5	4,0	2,8	2,2	4,1	3,0	1,6	3,3
West Noord-Brabant (CR)	-5,4	2,0	3,9	-1,0	-2,0	0,5	1,4	0,9	3,6	2,6	0,7	1,8

Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

* voorlopige cijfers

** gemiddelde jaarlijkse groei

De provincie Noord-Brabant is sterk conjunctuurgevoelig en laat hogere pieken en dalen zien dan het landelijke beeld. Gemiddeld ligt de economische groei in Noord-Brabant boven het landelijk gemiddelde. Voor de regio West Noord-Brabant geldt dat de lokale economie in tijden van groei vaak beter scoort dan de landelijke, maar dat in tijden van krimp de negatieve groei ook sterker is. Gemiddeld was de economische groei in de periode 2009-2018 hierdoor in West Noord-Brabant net iets lager dan het landelijke gemiddelde. In de periode 2014-2018 was het verschil nog iets groter.

Bedrijfsvestigingen⁹

De gemeente Breda telt in 2018 in totaal 17.795 bedrijfsvestigingen, waarvan 32% in zakelijke dienstverlening, 22% in handel en horeca, 13% in cultuur, recreatie en overige dienstverlening, 12% in financiële diensten en onroerend goed en 12% in nijverheid en energie.¹⁰

De regio West-Noord-Brabant telt 56.740 bedrijfsvestigingen, met een vergelijkbare verdeling als de gemeente Breda. Bedrijven, kennisinstellingen en overheden in de regio werken intensief samen om de innovatiekracht van bedrijven te vergroten. De focus ligt daarbij op hightech & maintenance, logistiek en agrofood/biobased economy.¹¹

⁷ Bron: Juniraming 2019, Centraal Plan Bureau, 19 juni 2019

⁸ Bron: Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's, CPB en PBL, 2015

⁹ Bronnen: Data Collectief, individuele websites

¹⁰ Bron: CBS Statdata

¹¹ Bron: Rewin West-Brabant, IBIS

Kantoren en bedrijventerreinen¹²

De gemeente Breda biedt verschillende bedrijventerreinen. De meeste terreinen zijn (grotendeels) uitgegeven. Grote bedrijventerreinen in Breda zijn Krogten Zuid (netto 91 ha., waarvan 4,6 ha. uitgeefbaar), Hazeldonk (netto 83 ha., volledig uitgegeven), Hoogeind (netto 82 ha., waarvan 1,6 ha. uitgeefbaar) en Emer Zuid (netto 77 ha., waarvan 0,5 ha. uitgeefbaar). Het bedrijventerrein Rithmeesterpark (netto 12 ha.), langs de A16, is een relatief nieuw bedrijventerrein waar nog kavels beschikbaar zijn. CrossMark, de spoorzone ontwikkeling in het centrum van Breda, kent de ontwikkeling van specifieke hoogwaardige kantoorlocaties.

Het grootste bedrijventerrein in de regio Noord-West-Brabant is Moerdijk (netto 1.185 ha., waarvan 15 ha. uitgeefbaar), gevolgd door Vosdonk (Etten-Leur, netto 285 ha.), Boschwerf-Noord (Roosendaal, netto 211 ha.) en Theodorushaven (Bergen op Zoom, netto 204 ha.).

De kantorenmarkt van Breda omvat in totaal ruim 700.000 m² vvo. Hiervan wordt 88.700 m² aangeboden per 1 januari 2019. In 2018 is in Breda 34.600 m² kantoorruimte verhuurd of verkocht. De opnames vonden voornamelijk plaats aan de bovenkant van de markt en betroffen voornamelijk verhuizingen binnen de gemeente. Vaak wordt gekozen voor efficiënter ruimtegebruik, waardoor meer meters worden achtergelaten dan worden opgenomen. Het aanbod aan kantoorruimte is het afgelopen jaar met 10.000 m² gedaald, deels door opname en deels door transformatie naar woonruimte. In 2016 lag het aanbod nog 40% hoger. Door de gemeente wordt een kritisch beleid ten overstaande van transformaties gevoerd, om te voorkomen dat de ruimtevraag van kantoorgebruikers niet meer kan worden gefaciliteerd. Met name aan de bovenkant van de markt dreigt het aanbod voor grotere vragers (> 2.000 m²) op te drogen.

De vraag naar kantoorruimte in Breda is voornamelijk gefocust op de omgeving van het station en het centrum. De aanwezige faciliteiten vormen voor kantoorgebruikers een belangrijke motivatie voor hun locatiekeuze. Derhalve worden door de gemeente in het stationsgebied nieuwe kantoorontwikkelingen gefaciliteerd, onder meer als onderdeel van CrossMark.

2.4 Toeristisch klimaat

De onderscheidende kwaliteiten van West-Noord-Brabant op toeristisch gebied zijn onder meer De Brabantse wal, Nationaal Park De Biesbosch, De Baronie, de West-Brabantse Waterlinie en de Delta. Ook de binnenstad van Breda wordt hiertoe gerekend.

Breda is vooral bekend om de binnenstad, en positioneert zich als een “gezellige” stad, maar ook als een moderne en trendy stad met een geheel eigen sfeer. De historische binnenstad en monumenten zijn aangevuld met de moderne architectuur van onder meer het Chassé Theater (Herman Hertzberger), Chassé Park (Rem Koolhaas) en Mezz concerts&dance (Erick van Egeraat). In de Atlas voor Gemeenten 2018 staat Breda op de cultuurindex op de 28e plaats. Evenementen in Breda zijn onder meer BredaPhoto, Graphic Matters en het Jazz Festival.

¹² Bronnen: Rewin West-Brabant en Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2019, Dynamis

2.4.1 Dagbezoekers

Uit onderzoek door NBTC-NIPO blijkt dat de gemeente Breda in 2018 circa 1,7 miljoen binnenlandse dagbezoekers kende, met een gemiddelde bezoekfrequentie van 3,3 keer per jaar. Het totaal aantal binnenlandse dagbezoeken komt daarmee in 2018 uit op 5,8 miljoen. Daarmee staat Breda op de 9^e plaats in de ranking van 26 onderzochte gemeenten. Circa 32% van de bezoekers komt uit de provincie Noord-Brabant.

Het grootste deel (41%) van de bezoekers bezocht de stad één keer in 2018. Circa 17% van de bezoekers kwam twee maal en 14% drie maal. Zo'n 10% van de bezoekers kwam meer dan 8 keer in Breda in 2018. De belangrijkste reden voor het dagbezoek aan Breda was Winkelen voor plezier (33%), gevolgd door Lunchen/dineren (17%). De meeste dagbezoeken (39%) vonden plaats op zaterdag. Relatief populaire activiteiten van dagbezoekers in Breda zijn Lunchen/dineren (58% tegen 54% landelijk), Op terras zitten (32% tegen 25%) en Bezoek aan nachtleven / uitgaan (8% tegen 5%).

De meeste bezoekers verblijven 2 tot 4 uur (40%) of 4 tot 6 uur (29%). Circa 7% gaf aan langer dan een dag te verblijven. De gemiddelde besteding per persoon per stad is € 59 in 2018. Dit was de op twee na hoogste gemiddelde besteding van de onderzochte steden.¹³

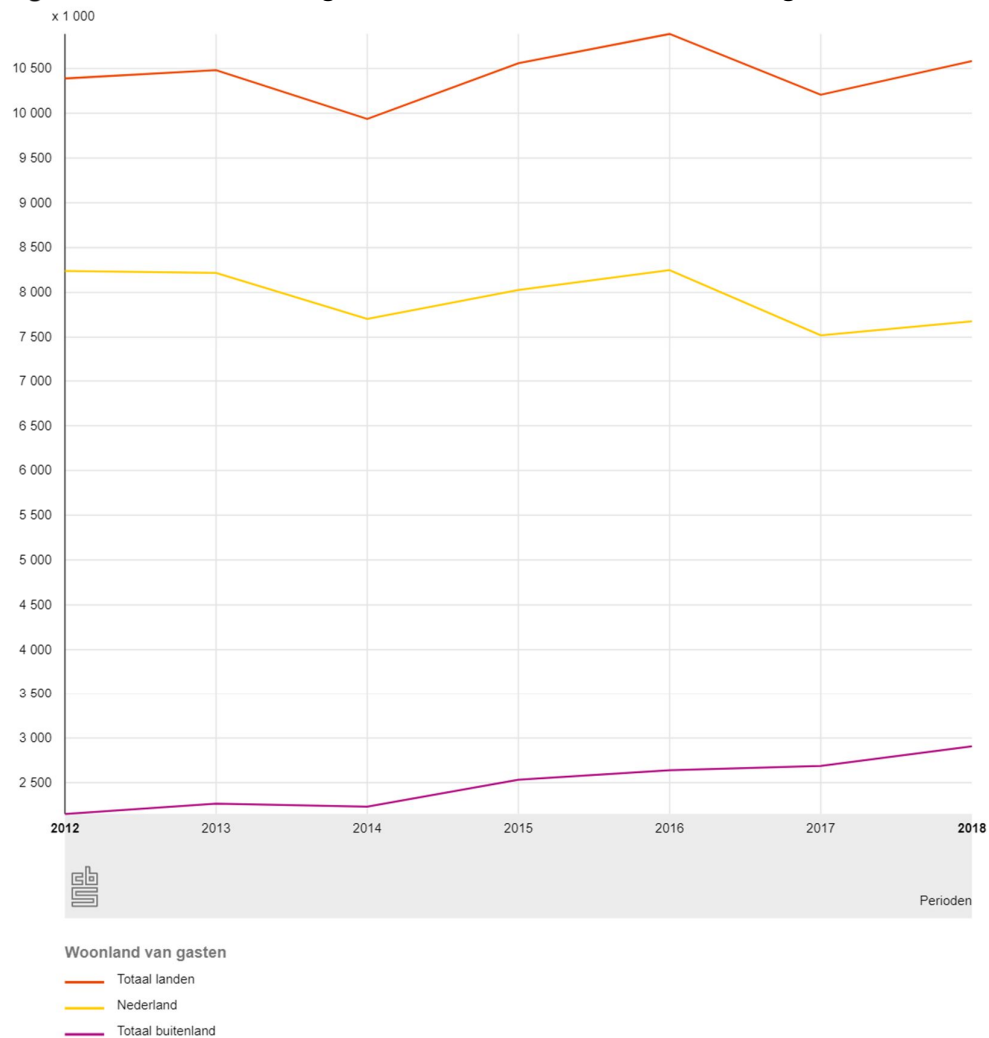
2.4.2 Verblijfsbezoekers

In 2018 kwamen er in totaal 1,3 miljoen buitenlandse gasten naar de provincie Noord-Brabant die samen 2,9 miljoen overnachtingen genereerden. België is met 9% van het totaal aantal overnachtingen de belangrijkste buitenlandse bron, gevolgd door Duitsland en Verenigd Koninkrijk. 90% van de buitenlandse overnachtingen komt uit Europa.

Daarnaast werden in Noord-Brabant 7,6 miljoen binnenlandse overnachtingen doorgebracht, door 2,8 miljoen gasten. Het aantal buitenlandse overnachtingen steeg tussen met 35% tussen 2012 en 2018, terwijl het aantal binnenlandse overnachtingen daalde met 7%. Het totaal aantal overnachtingen steeg hierdoor met 2%.

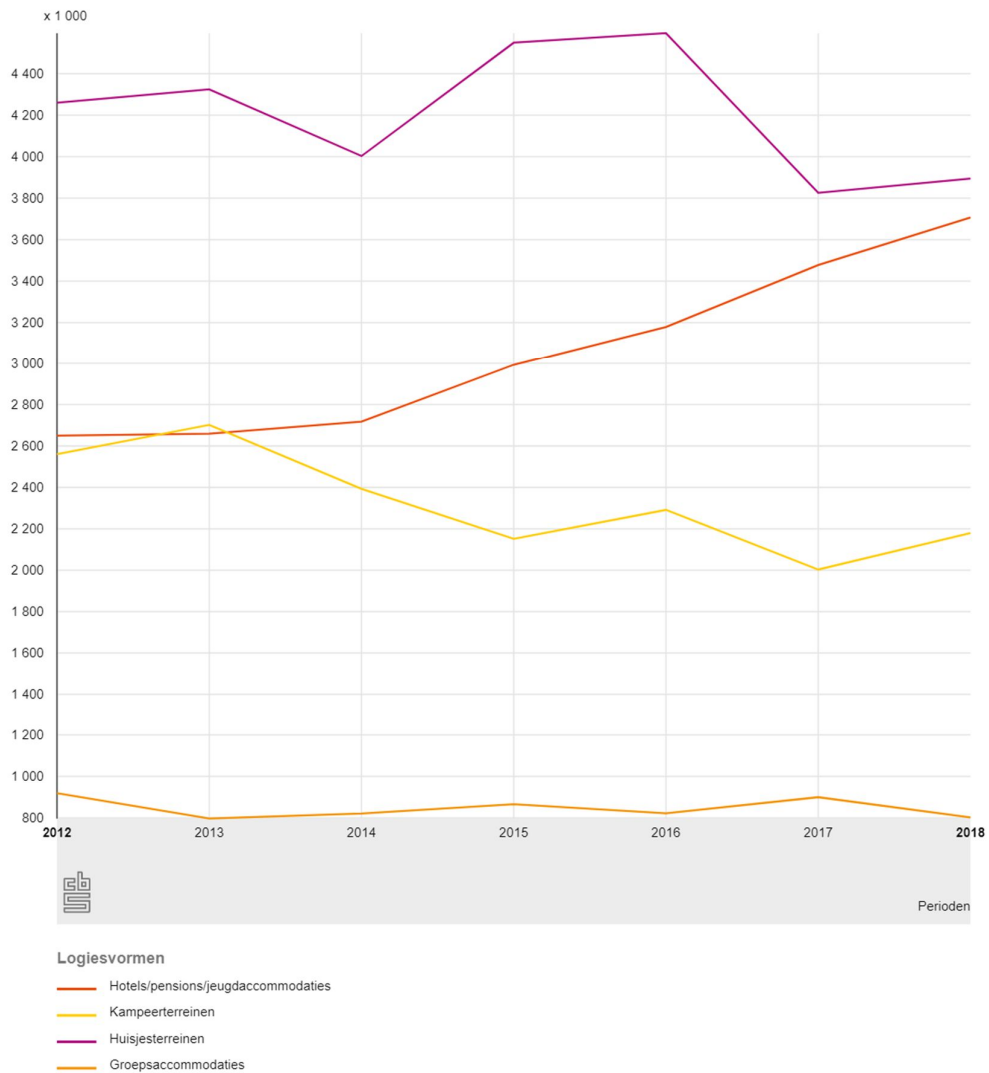
¹³ Bron: NBTC-NIPO Research, Toeristisch bezoek aan steden 2018

Figuur 3. Overnachtingen door binnenlandse en buitenlandse gasten in Noord-Brabant



Over de gehele periode gezien neemt het aantal binnenlandse overnachtingen bij kampeerterreinen, huisjesterreinen en groepsaccommodaties af, terwijl overnachtingen in hotels, pensions en jeugdaccommodaties sterk zijn toegenomen. In totaal is het aantal hotelovernachtingen met 40% gestegen, een gemiddelde stijging van 5,8% per jaar.

Figuur 4. Overnachtingen in Noord-Brabant naar accommodatietype



3 Aanbodanalyse

In onderstaande paragrafen is het aanbod van logiesaccommodaties geanalyseerd.

3.1 Historisch aanbod

De volgende tabel toont de historische ontwikkeling van de nationale en regionale logiesmarkten. Het betreft geclassificeerde hotels en ongeclassificeerde logiesaccommodaties zoals hostels en pensions. In de periode 2009-2019 is het logiesaanbod in alle drie de markten bijna elk jaar gestegen. Landelijk is het aantal kamers beduidend sterker toegenomen dan het aantal logiesaccommodaties. Dit wijst op schaalvergroting, waarbij kleine logiesaccommodaties zijn gesloten en grotere logiesaccommodaties aan de markt zijn toegevoegd. In de periode 2009-2018 is in de provincie Noord-Brabant het aantal accommodaties sterker toegenomen dan in heel Nederland, terwijl het totaal aantal kamers juist iets minder sterk toenam. In het CEBUCO-gebied Breda bleef de groei van het aantal accommodaties achter bij het landelijk gemiddelde en provinciale gemiddelde, maar was de groei van het aantal kamers vergelijkbaar. Gemiddeld nam het aantal kamers in de regio toe met 2,9% per jaar, tegen 3,1% landelijk en 2,7% in de provincie.

Gemiddeld zijn er in Nederland 38 kamers per accommodatie. In de provincie Noord-Brabant zijn de accommodaties gemiddeld iets kleiner, met 34 kamers per accommodatie. In de regio Breda zijn dat er 39.

Tabel 2. Ontwikkeling logiesaanbod Nederland, Provincie en Regio, 2009-2019

	Nederland		Provincie Noord-Brabant		CEBUCO Breda	
	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers
2009	2.895	102.002	258	9.455	32	1.141
2010	3.005	104.566	272	9.607	34	1.266
2011	3.101	108.395	283	10.118	35	1.411
2012	3.152	110.230	293	10.314	37	1.370
2013	3.242	114.839	301	10.532	37	1.380
2014	3.308	119.611	311	10.874	37	1.392
2015	3.394	122.101	319	10.979	39	1.439
2016	3.447	124.237	334	11.203	42	1.555
2017	3.511	128.038	354	11.800	41	1.543
2018	3.566	133.674	355	12.044	40	1.519
2019	3.665	138.489	366	12.283	39	1.521
Groei 2009-2019	26,6%	35,8%	41,9%	29,9%	21,9%	33,3%
Gem. jaarlijkse groei	2,4%	3,1%	3,6%	2,7%	2,0%	2,9%

Bron: HorecaDNA database, bewerkt door Horwath HTL

De volgende tabel toont de ontwikkeling in accommodaties en kamers in de gemeente Breda, in vergelijking met het CEBUCO-gebied Breda en de overige gemeenten in de regio.

De gemeente Breda telt 21 accommodaties in 2019, met in totaal 1.110 kamers. De meest recente wijziging is de opening van onderwijshotel De Rooi Pannen aan de Fellenoordstraat, ter vervanging van de oude vestiging aan de Tuinzigtlaan. De meest recente uitbreiding van formaat is de opening van Hotel Nassau in 2016. Tussen 2009 en 2019 is het kameraanbod in de gemeente Breda met 52% gestegen. De overige gemeenten in het CEBUCO-gebied laten een stijging zien van het aantal hotels, maar een lichte daling van het aantal kamers. Terwijl het gemiddelde aantal kamers per hotel in de gemeente Breda hierdoor toenam van 38 naar 53, nam het in de overige gemeenten juist af, van 32

tot 23. De gemeente Breda vertegenwoordigt 54% van het aantal accommodaties in de regio, en 73% van het aantal hotelkamers.

Tabel 3. Ontwikkeling logiesaanbod Regio en gemeenten, 2009-2019

	CEBUCO Breda		Gemeente Breda		Overige gemeenten	
	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers
2009	32	1.141	19	729	13	412
2010	34	1.266	19	822	15	444
2011	35	1.411	20	963	15	448
2012	37	1.370	21	964	16	406
2013	37	1.380	22	982	15	398
2014	37	1.392	21	974	16	418
2015	39	1.439	21	1.015	18	424
2016	42	1.555	23	1.118	19	437
2017	41	1.543	22	1.106	19	437
2018	40	1.519	22	1.106	18	413
2019	39	1.521	21	1.110	18	411
Groei 2009-2019	21,9%	33,3%	10,5%	52,3%	38,5%	-0,2%
Gem. jaarlijkse groei	2,0%	2,9%	1,0%	4,3%	3,3%	0,0%

Bron: HorecaDNA database, bewerkt door Horwath HTL

3.2 Spreiding hotelaanbod CEBUCO-gebied Breda

Het totale huidige hotelaanbod per gemeente in de regio Breda is weergegeven in de onderstaande tabel. Na Breda is Oosterhout de gemeente met het grootste aandeel in hotelkamers (10%), gevolgd door Drimmelen (8%) en Etten-Leur (8%). Geertruidenberg vertegenwoordigt met 18 kamers slechts 1% van het aanbod in de regio, en Zundert met 2 kamers 0%.

Tabel 4. Logiesaanbod regio Breda per gemeente (2019)

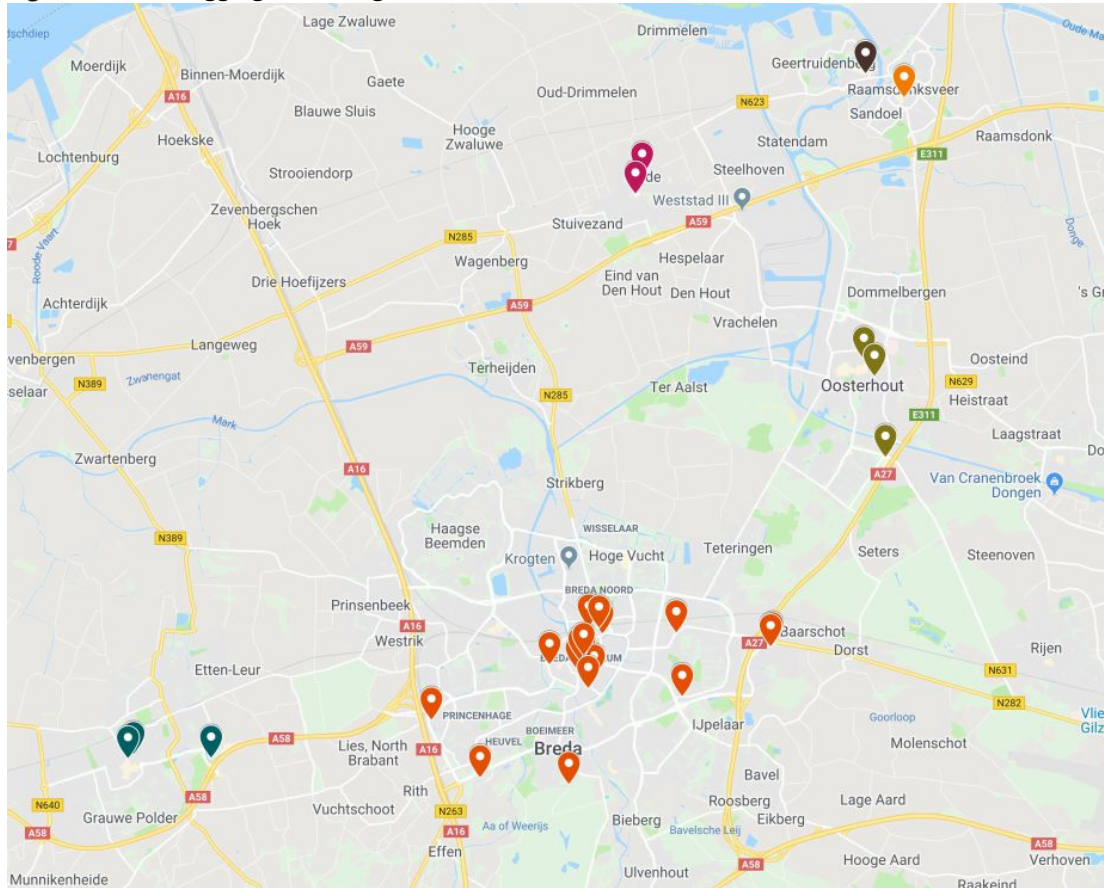
	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers
Breda	21	1.110	53	73%
Drimmelen	7	122	17	8%
Etten-Leur	3	124	41	8%
Geertruidenberg	2	18	9	1%
Oosterhout	5	145	29	10%
Zundert	1	2	2	0%
Totaal	39	1.521	39	100%

Bron: HorecaDNA database, bewerkt door Horwath HTL

*) door afronding kan het totaal afwijken van 100%

De ligging van de hotels in de regio Breda is weergegeven in de volgende figuur.

Figuur 5. Ligging hotels regio Breda



Bron: Google Maps, bewerking: Horwath HTL

Op de kaart is een duidelijke concentratie van hotels zichtbaar in het centrum van Breda. Daarnaast is een spreiding zichtbaar van hotels in de periferie van Breda, en kleinere concentraties in Oosterhout, Etten-Leur en Made. Ook liggen relatief veel hotels langs de snelwegen A16, A27 en A58.

3.3 Segmentatie hotelaanbod

Sinds 1969 werden Nederlandse hotels in één tot en met vijf sterren ingedeeld. Echter, de afgelopen jaren sloten de normen van de Nederlandse Hotel Classificatie niet meer goed aan op de eigenschappen van de moderne Nederlandse hotelmarkt. Daarom is per 1 januari 2015 de verplichte deelname aan de verouderde Nederlandse Hotel Classificatie afgeschaft en wordt vanaf 1 januari 2016 de Nederlandse Hotel Classificatie opgevolgd door de Europese Hotel classificatie met deelname op vrijwillige basis. De huidige classificatie is dus deels nog gebaseerd op de oude Nederlandse Hotel Classificatie en voor die hotels die de classificatieprocedure reeds hebben afgerond deels op de vrijwillige deelname aan de Europese Hotel Classificatie. Dat leidt tot grote aandelen in ongeclassificeerde hotels.

De volgende tabellen geven achtereenvolgens de samenstelling van het logiesaanbod in 2019 weer van Nederland, Noord-Brabant en het CEBUCO-gebied Breda. In Nederland is nog maar 30% van de hotels en 54% van de hotelkamers geclassificeerd. Binnen de geclassificeerde hotels heeft het viersterrensegment het grootste aandeel (61%), gevolgd door het driesterrensegment (29%).

Tabel 5. Segmentatie hotelaanbod Nederland, 2019

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geclass. kamers
5 sterren	29	4.111	142	3%	5%
4 sterren	441	46.135	105	33%	61%
3 sterren	531	22.183	42	16%	29%
2 sterren	77	2.705	35	2%	4%
1 ster	9	275	31	0%	0%
Totaal geclassificeerd	1.087	75.409	69	54%	100%
Ongeclassificeerd	2.578	63.080	24	46%	
Totaal	3.665	138.489	38	100%	

Bron: HorecaDNA, bewerkt door Horwath HTL

In de provincie Noord-Brabant is een vergelijkbaar beeld zichtbaar, met 27% geclassificeerde hotels en 56% geclassificeerde hotelkamers. Hier is het viersterrensegment nog dominanter, met 72% van het geclassificeerde kameraanbod.

Tabel 6. Segmentatie hotelaanbod Noord-Brabant, 2019

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geclass. kamers
5 sterren	1	132	132	1%	2%
4 sterren	48	4.896	102	40%	72%
3 sterren	47	1.690	36	14%	25%
2 sterren	3	34	11	0%	0%
1 ster	1	67	67	1%	1%
Totaal geclassificeerd	100	6.819	68	56%	100%
Ongeclassificeerd	266	5.464	21	44%	
Totaal	366	12.283	34	100%	

Bron: HorecaDNA, bewerkt door Horwath HTL

Binnen het CEBUCO-gebied Breda zijn 18 van de 39 hotels geclassificeerd, en 74% van het kameraanbod. De verdeling van geclassificeerde hotelkamers is vergelijkbaar met het provinciale beeld, met dit verschil dat binnen de regio Breda geheel geen vijfsterrenhotels zijn. Het éénstersegment is met 67 kamers relatief groot. De viersterrenkamers vormen 66% van het geclassificeerde aanbod.

Tabel 7. Segmentatie hotelaanbod CEBUCO-gebied Breda, 2019

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geclass. kamers
5 sterren	0	0	0	0%	0%
4 sterren	10	744	74	49%	66%
3 sterren	6	301	50	20%	27%
2 sterren	1	12	12	1%	1%
1 ster	1	67	67	4%	6%
Totaal geclassificeerd	18	1.124	62	74%	100%
Ongeclassificeerd	21	397	19	26%	
Totaal	39	1.521	39	100%	

Bron: HorecaDNA, bewerkt door Horwath HTL

3.4 Overzicht hotelaanbod gemeente Breda

Onderstaande tabel geeft het overzicht van het relevante hotelaanbod in de gemeente Breda. Dit zijn de formeel geclassificeerde hotels, en de grotere ongeclassificeerde hotels die op een vergelijkbaar niveau gepositioneerd zijn. De tabel toont het actuele aanbod per november 2019; het totaal aantal hotels en het totaal aantal kamers wijkt hierdoor af van eerdere tabellen.

Tabel 8. Hotelaanbod gemeente Breda

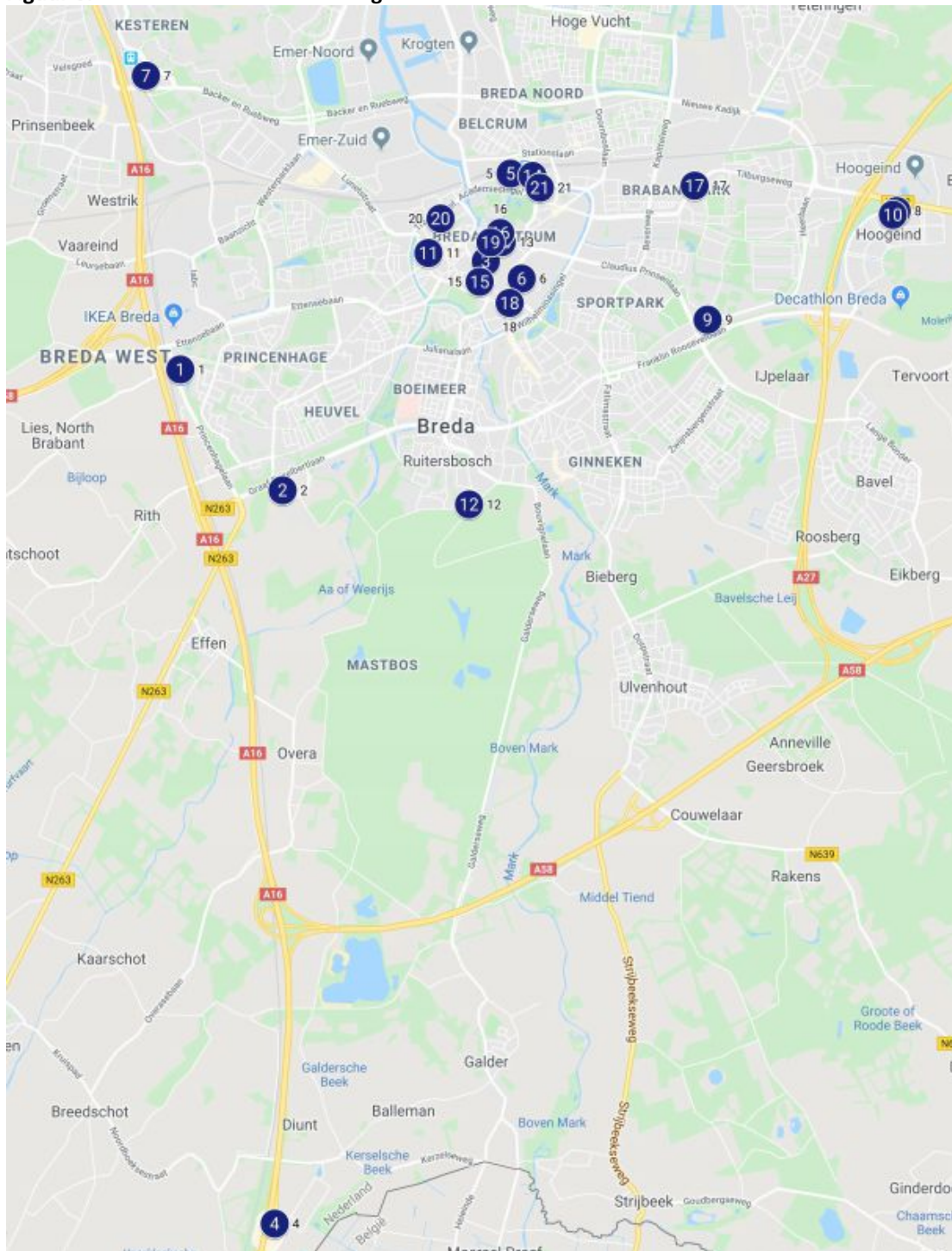
	Hotel	Class.	# kamers
1	Hotel Princeville Breda	4	127
2	Novotel Breda	4	106
3	Hotel Nassau, Autograph Collection	4	95
4	Hotel Hazeldonk*	3	92
5	Apollo Hotel Breda City Centre	4	88
6	Golden Tulip Keyser Breda	4	87
7	Bastion Hotel Breda	-	85
8	Campanile Breda	3	83
9	Amrâth Hotel Brabant	4	71
10	Hotel Premier Classe Breda	1	67
11	Hotel Merlinde	4	49
12	Hotel Mastbosch	4	47
13	Colonie Breda Hotel de Klok	3	20
14	Breda Hostel	-	18
15	De Rooi Pannen (Fellenoordstraat)	-	16
16	Hotel Sutor	-	12
17	Boutique Hotel Het Scheepshuys	2	12
18	Boutique Hotel Nouveau van Ham	-	10
19	Bliss Hotel	4	9
20	Breda Nightflight Jeugdherberg	-	9
21	B&B Aan de Singelgracht	-	7
	Totaal 21 hotels		1.110

Bron: HorecaDNA, Horwath HTL, Gemeente Breda

*) Doelgroepenhotel: volledig in gebruik voor arbeidsmigranten

De volgende figuur toont de locaties van de hotels in Breda.

Figuur 6. Locaties hotelaanbod gemeente Breda



Bron: GoogleMaps, Horwath HTL

3.5 Overzicht hotelaanbod regio Breda

Onderstaande tabel geeft het overzicht van het relevante hotelaanbod in het CEBUCO-gebied Breda, exclusief de hotels in Breda zelf.

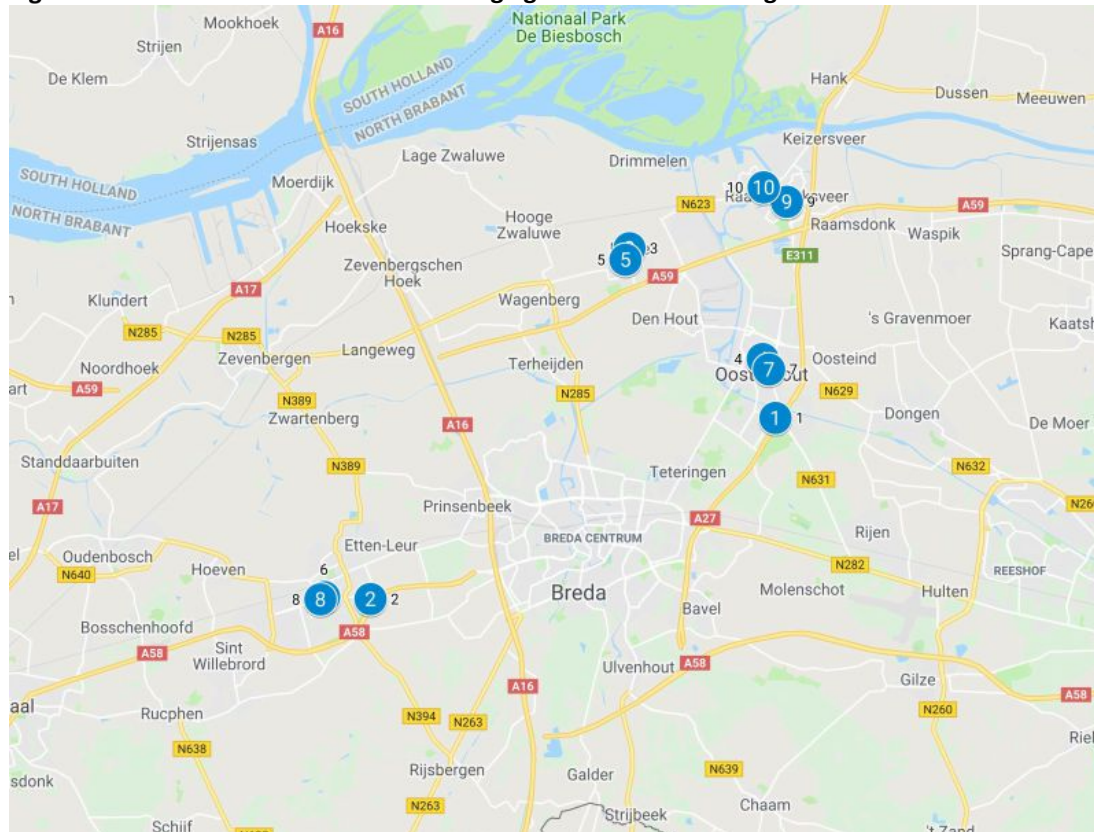
Tabel 9. Hotelaanbod overige gemeenten CEBUCO-gebied

	Hotel	Class.	# kamers
1	Gr8 Hotel Oosterhout	3	81
2	Fletcher Hotel Trivium, Etten-Leur	-	72
3	Hotel de Korenbeurs, Made	4	65
4	A-Hotel Oosterhout	-	51
5	't Trefpunt Made	3	36
6	Herberg 't Witte Paard, Etten-Leur	-	27
7	Hotel 't Zonneke, Oosterhout	-	21
8	Vincent's Bed&Bistro, Etten-Leur	-	17
9	Hotel Heere, Raamsdonksveer	3	9
10	Hotel Café Den Berg, Geertruidenberg	-	7
	Totaal 10 hotels		386
	Overige 8 kleinschalige accommodaties		25
	Totaal 18 accommodaties		411

Bron: HorecaDNA, Horwath HTL

De volgende figuur toont de locaties van de hotels in het CEBUCO-gebied Breda, exclusief de hotels in de gemeente Breda zelf.

Figuur 7. Locaties hotelaanbod overige gemeenten CEBUCO-gebied



Bron: GoogleMaps, Horwath HTL

3.6 Toekomstig hotelaanbod

Voor de analyse van het toekomstig hotelaanbod is de harde plancapaciteit geïnventariseerd, in alle bestemmingsplannen die het toelaten een hotel te realiseren in Breda en in de overige gemeenten in het CEBUCO-gebied. Waar van toepassing wordt de plancapaciteit vertaald naar een te realiseren aantal hotelkamers, uitgaande van een bij het plan passend aantal vierkante meters bvo per hotelkamer. Tevens is aan de hand van de bestemmingsplannen een inschatting gemaakt van de kwalitatieve invulling van de harde plancapaciteit, in relatie tot het bestaande hotelaanbod.

Naast de harde plancapaciteit is ook een inventarisatie gemaakt van de overige hotelinitiatieven in de gemeente Breda.

3.6.1 Harde plancapaciteit gemeente Breda

Tabel 10. Overzicht harde (onbenutte) plancapaciteit gemeente Breda

	Ontwikkeling	# kamers
1	Hotel Brabant / City Campus Breda (nieuw)	720
2	Boutique Hotel Het Scheepshuys	35
3	Roode Hert	10
4	Hotel Madeleine	135
5	Hotel Aardster	10
6	Ulvenhout, dorpsstraat	20
7	Bagven GR8	100
8	5 Tracks	180
9	Voormalig Hotel de Fabriek	6
10	Talentencentrum	100
	Totaal harde plan capaciteit	1.216

Bron: Gemeente Breda / Horwath HTL

De volgende potentiële hotelontwikkelingen kunnen op basis van de onherroepelijke bestemmingsplannen worden gezien als de harde plancapaciteit in de gemeente Breda.

Breda City Campus / Hotel Brabant

Op de locatie van het huidige Amrâth Hotel Brabant wordt een nieuw concept ontwikkeld onder de naam Breda City Campus. In het nieuwe concept wil Amrâth minder inzetten op traditionele hotelkamers en meer op voorzieningen voor mensen die er langere tijd willen verblijven, zoals (internationale) studenten, medisch specialisten en expats, waaronder het personeel van het nabijgelegen Amphia Ziekenhuis. Daarnaast wordt ook gedacht aan horeca- en sportfaciliteiten. De totale oppervlakte van de herontwikkeling bedraagt circa 35.000 tot 40.000 m². Het schetsontwerp gaat uit van maximaal 791 units. Het huidige Hotel Brabant met 71 hotelkamers komt in deze plannen geheel te vervallen, waardoor het toe te voegen aantal units 720 is. De bouw zal in fases plaatsvinden; de nadere planning is niet bekend. De bestemming gemengd (met hotel) is vastgelegd in bestemmingsplan Breda Zuidoost.¹⁴

¹⁴ Bronnen: Gemeente Breda, BN De Stem, Tangram Architecten, VKZ

Uitbreiding Boutique Hotel Het Scheepshuys

Boutique Hotel Het Scheepshuys heeft al lange tijd plannen om uit te breiden. Het betreffende bestemmingsplan is Belcrum, de bestemming 'horeca 5', te weten hotel. De uitbreidingsplannen voorzien in een uitbreiding van circa 35 eenheden in twee aparte gebouwen, die in verbinding staan met het huidige hotel van 12 kamers.¹⁵

Het Roode Hert

In september 2019 is café Het Roode Hert overgenomen. De nieuwe eigenaren willen er weer een herberg van maken, inclusief 'enkele' hotelkamers. Afhankelijk van het verkrijgen van de benodigde vergunningen, zouden de hotelkamers binnen 5 jaar kunnen worden geopend. Het geldende bestemmingsplan is Princenhage Haagpoort, met bestemming centrum 1, horeca 7 (= hotel). De bestemming geldt voor het hele pand. Het aantal mogelijke kamers is niet bekend, maar is gesteld op maximaal 10.¹⁶

Hotel Madeleine, Seminarieweg, Bavel

Er waren plannen om in het voormalig klooster een 5-sterrenhotel te beginnen. Die ontwikkeling is nooit gerealiseerd. Het plan is in 2018 overgenomen en herzien. In bestemmingsplan Landschappelijke driehoek is de bestemming retraitehotel opgenomen, waarbij maximaal 135 kamers zijn toegestaan. Het huidige plan gaat uit van een luxe hotel met 22 suites en 62 kamers. In mei 2019 werd de bouw stilgelegd, naar aanleiding van een bezwaarprocedure en een onderzoek aan de hand van de wet Bibob.¹⁷

Hotel Aardster, Ginneken

Het voormalig Hotel Aardster is nu in gebruik als woning. Conform bestemmingsplan Ginneken is wonen met aanduiding horeca 7 (hotel) nog altijd toegestaan. De harde plancapaciteit is gesteld op 10 kamers.¹⁸

Ulvenhout

Bestemmingsplan Ulvenhout omvat de bestemming centrum met aanduiding horeca, voor maximaal één hotel. Een plan voor 20 kamers op de locatie Harmonie is uiteindelijk niet gerealiseerd, maar andere locaties zouden ook in aanmerking kunnen komen. Er is op dit moment geen initiatief bekend.¹⁹

Locatie Bagven

Op de locatie Bagven is de bouw van een Gr8 Hotel gepland met 100 kamers, vergaderzalen en een La Place-restaurant. Volgens ontwikkelaar Prohuis voldoet het project aan de eisen van het bestemmingsplan. In december 2019 werd door Prohuis bekendgemaakt dat de omgevingsvergunning is aangevraagd. Het hotel zou hiermee in april 2021 kunnen worden opgeleverd.²⁰

5Tracks

De herontwikkeling Coulissen West bij de Stationslaan in het Stationskwartier is door de gemeente gegund aan het consortium 5Tracks Breda (o.a. Synchroon). Per 10 december 2019 is het bestemmingsplan 5Tracks onherroepelijk, waarmee de komst van 5Tracks mogelijk is gemaakt. De

¹⁵ Bron: Inspire Real Estate – project Uitbreiding Het Scheepshuys Breda

¹⁶ Bron: Gemeente Breda

¹⁷ Bronnen: Gemeente Breda, Omroep Brabant 16-05-19,

¹⁸ Bron: Gemeente Breda

¹⁹ Bron: Gemeente Breda

²⁰ Bron: Gemeente Breda / BN De Stem, 08-03-18 / 22-03-19 / 07-12-19

ontwikkeling omvat drie gebouwen, waarvan het gebouw Downtown vrijwel geheel bestaat uit een hotel met circa 180 kamers. Hierover zou contact zijn met een internationale hotelketen.²¹

Voormalig Hotel de Fabriek

Voormalig Hotel de Fabriek is het pand aan de Speelhuislaan 150 in Breda. Volgens bestemmingsplan Hoogeind geldt hier de bestemming horeca 2-7 (hotel). Het hotel is in 2017 gesloten. In 2018 werd op deze locatie een nieuw restaurant geopend, zonder hotelkamers. De verdieping waar hotel De Fabriek was gevestigd is omgeturnd tot zes ongemeubileerde appartementen, bedoeld voor jongwerkkenden. De hotelfunctie is daarmee in de praktijk komen te vervallen, hoewel het in het bestemmingsplan nog wel is toegestaan.²² De 6 appartementen worden daarom gezien als onbenutte harde plancapaciteit voor de hotelmarkt. Bij de volgende bestemmingsplanherziening zal de bestemmingsplan capaciteit worden geschrapt.²³

Talentencentrum

Het nieuwe Talentencentrum aan de Terheijdensweg krijgt mogelijk een hotel, sportwinkels en een kinderdagverblijf. Dit staat beschreven in het onherroepelijke bestemmingsplan. Het hotel, aangeduid als sporthotel, krijgt maximaal 100 kamers. Het hotel moet dan wel een relatie hebben met sport, dus bijvoorbeeld een hotel waar sporters verblijven. De verwachting is daarom dat de impact op het huidige hotelaanbod gering is.²⁴

3.6.2 Overige hotelinitiatieven gemeente Breda

Naast de beschreven harde plancapaciteit, spelen nog diverse initiatieven voor hotelontwikkelingen in Breda. Deze zijn nog onzeker, maar worden voor de volledigheid hieronder beschreven.

Breda Botanique

Breda Botanique is de herontwikkeling van de Chassékazerne aan het Chassé Park in Breda. Het is een mix van 60 huurwoningen en commerciële functies, waaronder een restaurant en hotel met 19 hotelsuites, een bar en een conceptstore. Het pand, waar voorheen Bredaas Museum huisde, werd eind 2017 door Synchroon gekocht nadat de gemeente er een tender voor had uitgeschreven. Aanvankelijk was het de bedoeling dat het project in het voorjaar van 2019 zou starten, maar dit is uitgesteld tot waarschijnlijk medio 2020.²⁵

²¹ Bron: Gemeente Breda, BN De Stem, 29-08-19

²² Bronnen: Gemeente Breda, BN De Stem 30-01-18

²³ Bron: Gemeente Breda

²⁴ Bron: Gemeente Breda, BN De Stem, 07-02-19 / 21-03-19/ 08-05-19

²⁵ Bronnen: Synchroon, BN De Stem 15-08-19

Hotel Mastbosch

Hotel Mastbosch heeft plannen ingediend om het hotel met 53 hotelkamers uit te breiden van de huidige 47 kamers naar 100 kamers. De procedure voor de bestemmingswijziging is opgestart, maar moet naar oordeel van de raad van state nader worden onderbouwd. Het betreffende bestemmingsplan is Ruiterbos (Breda Zuidwest).

3.6.3 Harde plancapaciteit overige gemeenten

Tabel 11. Overzicht mogelijke hotelinitiatieven Overige gemeenten

Ontwikkeling	Status	Aantal kamers	Harde plancapaciteit
Hooge Zwaluwe	opening 2020	10	10
Haven Drimmelen	bestemmingsplanwijziging nodig	35	0
Etten-Leur Zundertseweg	logiesbestemming verdwijnt mogelijk	6	6
Etten-Leur omgevingsvisie	ontwerp; ruimte voor B&B	n.b.	n.v.t.
Oosterhout	mogelijk verborgen plancapaciteit	n.b.	n.v.t.
Oosterhout - Innovatiepark	bestemmingsplanwijziging nodig	n.b.	0
Zundert-BCT	Bestemming hotel	50	50
De Roskam, Zundert	omzetting naar appartementen	19	19
voorm. Hotel Den Engel, Geertruidenberg	inactief	16	16
Geertruidenberg, Hooipolder	bestemmingsplanwijziging nodig	n.b.	0
Watertoren Raamsdonksveer	bestemmingsplanwijziging nodig geplande opening eind 2023	10	0
Totaal		146	101

Bron: Horwath HTL

In de overige gemeenten in het CEBUCO-gebied Breda zijn mogelijke hotelinitiatieven voor circa 146 kamers. Hiervan worden 101 kamers gerekend tot de harde plancapaciteit.

Drimmelen

Bij een inventarisatie van de onherroepelijke bestemmingsplannen in de gemeente Drimmelen kwamen geen locaties met een hotelbestemming naar voren. De gemeente heeft bevestigd dat er – buiten de bestaande hotels – geen locaties met een expliciete hotelbestemming zijn. Wel geldt voor het centrumgebied dat de bestemming zodanig is (horeca 1 en horeca 2) dat een hotel hier kan bestaan.

Het raadhuis van Hooge Zwaluwe wordt herontwikkeld tot Bed&Breakfast of boutiquehotel met circa 10 kamers. Elke kamer krijgt een eigen karakter, waaronder een ‘gevangeniskamer’, een grote familiekamer en een kamer met eigen keuken voor lang verblijf. De ontwikkeling past binnen het bestemmingsplan en de verbouwing is gestart; de geplande opening is in 2020.²⁶

²⁶ Bronnen: Gemeente Drimmelen, BN De Stem 22-08-18

Daarnaast zijn er premature plannen voor een hotel in de haven van Drimmelen. Hiervoor wordt mogelijk volgend jaar een bestemmingsplan opgesteld. Gedacht wordt aan in totaal 35 hotelkamers, van basis tot luxe, bij eetcafé De Sloep. Door middel van kant-en-klare modules zou het hotel over een periode van 10 jaar gefaseerd kunnen worden gerealiseerd.²⁷

Etten-Leur

De gemeente Etten-Leur kent geen initiatieven voor een nieuwe hotelvestiging. De kans is zelfs groot dat een horecabestemming met logies aan de Zundertseweg verdwijnt; in de praktijk is deze vestiging hiervoor niet meer in gebruik. In het leegstaande pand van het voormalig café De Sportvriend is verhuur van 6 pensionkamers toegestaan.

Etten-Leur werkt aan een omgevingsvisie, waarbij een van de doelen is om mogelijkheden op het gebied van recreatie te versterken. Uitbreiding van het aantal logiesplaatsen wordt niet uitgesloten, waarbij vooral wordt gedacht aan kleinschalige voorzieningen (Bed & Breakfast). De initiatieven moeten uit de samenleving komen, maar tot op heden heeft niemand zich gemeld.²⁸

Oosterhout

Bij een inventarisatie van de onherroepelijke bestemmingsplannen in de gemeente Oosterhout kwamen, buiten de bestaande hotellocaties, geen locaties met een hotelbestemming naar voren. Hotels worden in de gemeente Oosterhout echter meestal niet expliciet bestemd. Gebruikelijk is een horecabestemming waarbij op een aantal locaties binnen die bestemming ook een hotel is toegestaan. Derhalve is niet uit te sluiten dat er ook op andere locaties met de bestemming horeca (of gemengd) nog mogelijkheden zijn om een hotel te beginnen. Hier zijn echter geen initiatieven voor bekend.

Er is wel een initiatief voor een hotel aan het Innovatiepark in Oosterhout. Die gronden zijn nog niet als zodanig bestemd (er zit nu een bedrijfsbestemming op), maar het betreft gronden die in het verleden door de gemeente verkocht zijn en waarbij destijds in de koopakte een hotel als mogelijke functie benoemd is. De gemeente staat hier derhalve in beginsel positief tegenover, maar de initiatiefnemer dient nog wel aan te tonen dat het planologisch ook mogelijk is.²⁹

Zundert

In het bestemmingsplan Business Centre Treeport in Zundert is een hotel opgenomen, ondergeschikt aan het Excellence & Experience Centre en met maximaal 50 kamers. BCT is in gesprek met twee partijen over deze ontwikkeling en verwacht dat het begin 2020 concreet wordt.

Verder geldt dat er gesprekken lopen om Hotel De Roskam (19 kamers) in Zundert, dat in 2018 is gesloten, om te zetten naar appartementen. Deze hotelcapaciteit komt dan te vervallen. Het bestemmingsplan De Roskam is in voorontwerp.³⁰

Geertruidenberg

Bij een inventarisatie van de onherroepelijke bestemmingsplannen in Geertruidenberg op ruimtelijkeplannen.nl kwamen, naast de bestaande hotels, twee locaties met een hotelbestemming naar voren. Café-Hotel den Engel (16 kamers) is in 2015 gesloten, maar heeft nog een hotelbestemming. In het verleden (tot circa 2014-2015) was sprake van een mogelijk initiatief voor een

²⁷ Bronnen: Gemeente Drimmelen, BN De Stem 30-04-19

²⁸ Bron: Gemeente Etten-Leur

²⁹ Bron: Gemeente Oosterhout

³⁰ Bron: Gemeente Zundert

klein middenklassehotel bij knooppunt Hooipolder, maar dit lijkt niet meer actueel. De gemeente Geertruidenberg had wel aangegeven onder voorwaarden te willen meewerken aan de hiervoor benodigde bestemmingswijziging. Dit geldt ook voor de geplande hotelontwikkeling in de Watertoren Raamsdonksveer. De eigenaar onderzoekt de mogelijkheden voor de realisatie van 10 hotelkamers, eind 2023 te openen.³¹

3.6.4 **Totaaloverzicht hotelaanbod CEBUCO-gebied Breda**

Het totale hotelaanbod in het CEBUCO-gebied Breda, inclusief zowel de bestaande hotels als de onbenutte harde plancapaciteit, is weergegeven in onderstaande tabel. Het totale aanbod omvat 2.838 kamers, waarvan 1.521 bestaand en 1.317 onbenutte harde plancapaciteit.

Tabel 12. Totalen hotelaanbod Breda, Overig, CEBUCO-gebied

Omschrijving	# kamers	Typering
Bestaand hotelaanbod gemeente Breda	1.110	bestaand
Bestaand hotelaanbod overige gemeenten CEBUCO-gebied	411	bestaand
Totaal bestaand CEBUCO-gebied	1.521	bestaand
Onbenutte plancapaciteit Breda	1.216	hard
Onbenutte plancapaciteit CEBUCO overig	101	hard
Totaal hard CEBUCO-gebied	1.317	hard
Totaal aanbod Breda	2.326	totaal (bestaand + hard)
Totaal aanbod CEBUCO overig	512	totaal (bestaand + hard)
Totaal aanbod CEBUCO	2.838	totaal (bestaand + hard)

Bron: Gemeente Breda / Horwath HTL

³¹ Bronnen: Gemeente Geertruidenberg, Ontwikkelvisie Plassengebied Raamsdonksveer, BN De Stem

4 Vraaganalyse

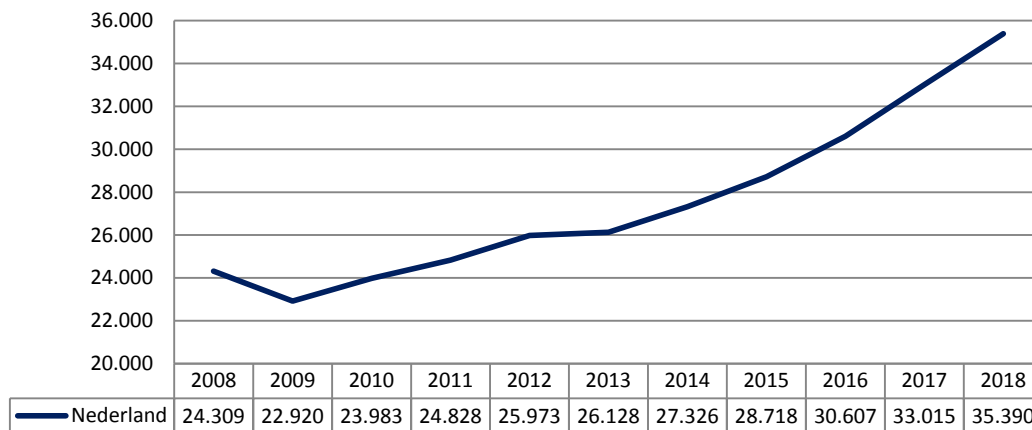
De analyse van de vraagzijde van de markt bestaat uit een analyse van de huidige vraag en verwachtingen ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van de vraag naar de genoemde typen verblijfsaccommodaties in Breda en de regio. Waar mogelijk is ook op provinciale/regionale en nationale schaal gekeken om een vergelijkingskader te bieden. In deze analyse zijn de historische en verwachte ontwikkelingen in de verschillende marktsegmenten van de lokale hotelmarkt onderzocht. De gemiddelde kamerbezetting en kameropbrengsten, seizoensspreiding, groeiverwachtingen per segment en de potentiële doelgroepen en vraaggeneratoren zijn daarvoor zo goed mogelijk geïnventariseerd.

4.1 Overnachtingen

4.1.1 Nederland

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

Figuur 8. Hotelovernachtingen in Nederland (excl. Amsterdam & Schiphol) (x 1.000)



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

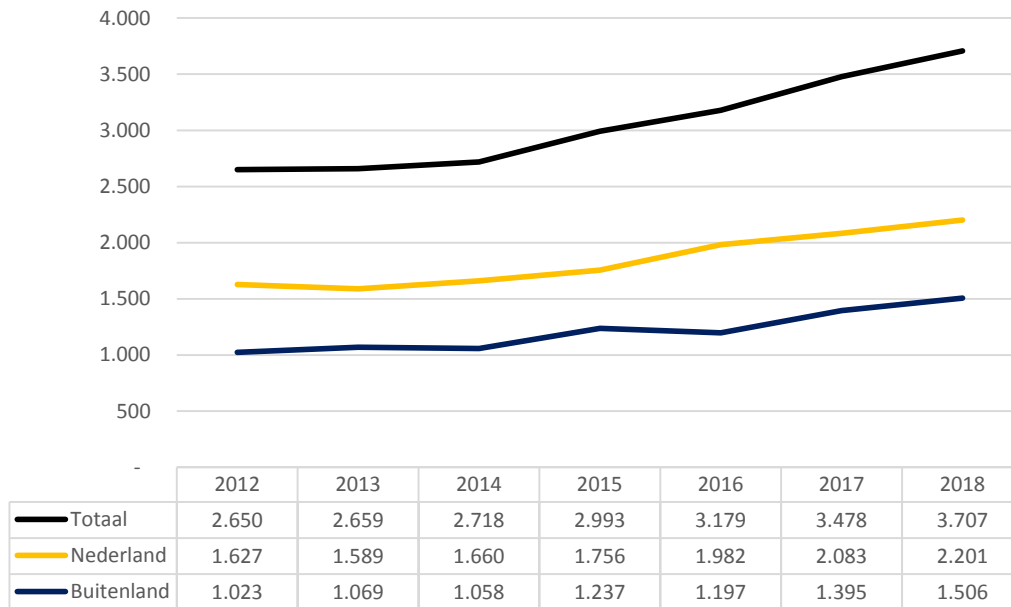
Voor de nationale hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam was 2007 een topjaar, waarna sprake was van relatief grote dalingen in het aantal overnachtingen in 2008 en 2009, zo blijkt uit de gegevens in de bovenstaande figuur. Ondanks deze dalingen was het aantal overnachtingen in 2018 veel groter dan tien jaar eerder. In de Nederlandse hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam was het aantal hotelovernachtingen in 2018 46% groter dan in 2008. Ook blijkt uit de vorige figuur dat, ondanks de economische crisis in 2008 en 2009, de Nederlandse hotelmarkt exclusief Amsterdam is gegroeid in aantallen overnachtingen. De gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in Nederlandse hotels tussen 2008 en 2018 is 3,2%. Over de afgelopen 6 jaar, sinds 2012, is de gemiddelde jaarlijkse groei 5,3%.

4.1.2 Noord-Brabant

De onderstaande figuur toont de ontwikkeling in hotelovernachtingen in de provincie Noord-Brabant. De gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in de provincie Noord-Brabant tussen 2012 en 2018 was 5,8%. De groei van buitenlandse overnachtingen was met 6,7% per jaar sterker dan de groei van binnenlandse overnachtingen (5,2%). Het aandeel buitenlandse

hotelovernachtingen nam hierdoor toe van 39% tot 41%. De provinciale groei in de afgelopen zes jaar was iets hoger dan de landelijke groei.

Figuur 9. Hotelovernachtingen Provincie Noord-Brabant (x 1.000)

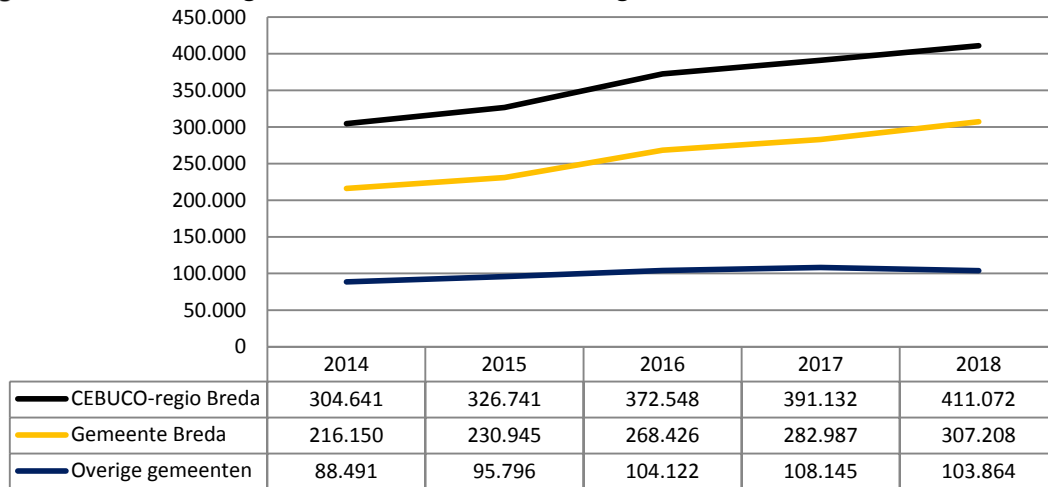


Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerkt door Horwath HTL

4.1.3 CEBUCO-gebied Breda

In de gemeente Breda was de gemiddelde jaarlijkse groei van het aantal kamernachten tussen 2014 en 2018 9,2%, in de overige gemeenten 4,1%. Voor de gehele regio komt de gemiddelde jaarlijkse groei uit op 7,8%. De groei kwam vooral voort uit de zakelijke segmenten (+10,2%) en in mindere mate uit de toeristische segmenten (+4,7%). De cumulatieve groei in het totaal aantal kamernachten in het CEBUCO-gebied Breda tussen 2014 en 2018 was 35%.

Figuur 10. Ontwikkeling aantal kamernachten CEBUCO-gebied Breda



Bron: Horwath HTL op basis van resultaten van een enquête onder hotelaccommodaties

In onderstaande tabel wordt de groei van het aantal kamernachten in het CEBUCO-gebied Breda afgezet tegen de groei in hotelovernachtingen in Nederland en de provincie Noord-Brabant. Uitgaande van een stabiel aantal gasten per hotelkamer, zijn de groeipercentages onderling vergelijkbaar. Uit de tabel blijkt dat de gemiddelde groei in de regio iets onder de landelijke en ruim onder de provinciale groei ligt. Wel vertoont de regionale groei hogere pieken en dalen.

Tabel 13. Gemiddelde groei in % hotelovernachtingen (Nederland* en provincie) en kamernachten (regio Breda)

	2015	2016	2017	2018	Gem.
Nederland*	5,1	6,6	7,9	7,2	6,3
Provincie Noord-Brabant	10,1	6,2	9,4	6,6	8,1
CEBUCO-gebied Breda	7,3	14,0	5,0	5,1	7,8

Bronnen: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerkt door Horwath HTL

*Nederland exclusief Amsterdam

4.2 Hotelresultaten in Nederland

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

De volgende tabel geeft de bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en opbrengsten per beschikbare kamer in de Nederlandse hotelmarkt in de afgelopen tien jaar weer.

Tabel 14. Resultaten Nederlandse hotelmarkt

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
3*	Occ in %	60,3	65,2	68,9	67,9	71,1	72,6	74,4	75,7	81,0	81,6
	ARR in €	72	70	71	75	79	82	87	91	99	103
	RevPAR in €	43	46	49	51	56	60	65	69	80	84
4*	Occ in %	62,5	64,9	67,7	66,1	65,9	68,1	70,4	73,7	76,4	76,7
	ARR in €	91	92	95	95	91	92	98	104	107	115
	RevPAR in €	57	59	64	63	60	62	69	76	82	88
5*	Occ in %	63,9	66,8	69,1	68,8	68,6	69,8	69,8	70,5	73,2	76,0
	ARR in €	155	181	185	181	181	203	208	212	220	226
	RevPAR in €	99	121	128	125	124	142	145	150	161	172
3*-5*	Occ in %	62,1	65,1	68,2	66,7	67,5	69,5	71,4	73,9	77,2	77,7
	ARR in €	93	93	95	97	95	96	102	107	112	120
	RevPAR in €	58	60	65	65	64	66	73	79	87	93

Bron: HOSTA - Horwath HTL

Occ = bezettingsgraad

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs

RevPAR = revenue per available room = omzet per beschikbare kamer

In 2008 en 2009 ondergingen de resultaten een periode van sterke daling. De daling was het gevolg van de economische crisis die een dalende kamerprijs en een dalende bezettingsgraad en daarmee ook een dalende opbrengst per beschikbare kamer in alle segmenten veroorzaakte. In 2010 en 2011 herstelde de opbrengst per beschikbare kamer zich redelijk tot goed, maar dit werd gevolgd door een stabilisatie in 2012 en zelfs lichte krimp in 2013. Daarna zijn zowel de gemiddelde kamerprijs als de bezettingsgraad en daarmee ook de opbrengst per beschikbare kamer jaarlijks gestegen.

In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt in de regio Amsterdam & Schiphol. Bovendien heeft deze hotelmarkt een relatief groot marktaandeel. Daarom bevat de volgende tabel de historische resultaten van de Nederlandse hotelmarkt exclusief de regio Amsterdam & Schiphol. De hotelresultaten weerspiegelen doorgaans de aantrekkelijkheid van een markt en bieden inzicht in de behoefte aan uitbreiding. In Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol steeg de gemiddelde opbrengst per kamer sinds 2013 met gemiddeld 8% per jaar.

Tabel 15. Resultaten Nederland excl. Amsterdam & Schiphol

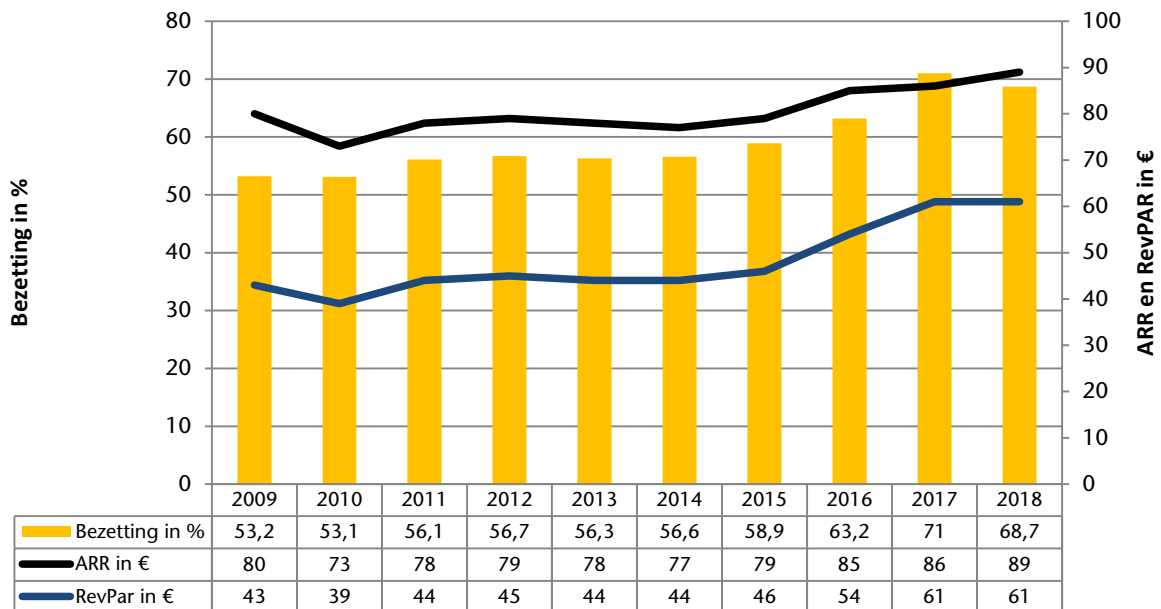
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Gem. '13-'18
Occ. in %	61,0	63,0	65,1	68,4	72,0	72,9	67,3
ARR in €	78	79	83	88	91	95	86
RevPAR in €	47	50	54	60	66	69	58

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

4.3 Noord-Brabant

De volgende tabel geeft de resultaten weer van drie-, vier- en vijfsterren hotels in de provincie Noord-Brabant van 2009 tot en met 2018.

Figuur 11. Prestaties drie- en viersterren hotels Noord-Brabant



Bron: Horwath HTL

ARR = Gemiddelde kamerprijs

RevPAR = Omzet per beschikbare kamer

In Noord-Brabant zijn de resultaten van drie-, vier- en vijfsterren hotels van 2009 tot 2014 jaarlijks licht gestegen, gevolgd door groeiversnelling in de periode 2015-2017. In 2018 zijn de bezettingsgraden voor het eerst licht gedaald, maar nog altijd ruim boven het niveau van 2017. De gemiddelde kamerprijzen laten sinds 2014 een continue stijging zien.

4.4 Resultaten van de hotelmarkt in de regio Breda

4.4.1 Hotelmarkt gemeente Breda

De volgende tabel toont de resultaten van de hotelmarkt in de gemeente Breda van de afgelopen 5 jaar. De resultaten zijn gebaseerd op een online enquête onder de hotels in Breda. In de resultaten zijn 81% van de hotelkamers in de gemeente Breda vertegenwoordigd.

Tabel 16. Resultaten gemeente Breda

	2014	2015	2016	2017	2018	Gem. '14-'18
Occ. in %	60,8	62,4	65,6	71,1	76,1	67,4
ARR in €	70	72	73	76	87	76
RevPAR in €	42	45	48	54	66	51

Bron: Horwath HTL

RevPAR = omzet per beschikbare kamer

ARR = gemiddelde kamerprijs

Occ = bezettingsgraad

In de periode 2014-2018 zijn zowel de gemiddelde bezettingsgraad, als de gemiddelde kamerprijs en de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamernacht jaarlijks gestegen. In de afgelopen 5 jaar is de gemiddelde bezettingsgraad jaarlijks met circa 12 procentpunten toegenomen, de gemiddelde kamerprijs met 24% en de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer met 50%. De sterkste groei werd gerealiseerd in 2017-2018, onder meer door de komst van Hotel Nassau.

4.4.2 Hotelmarkt overige gemeenten

Onderstaande tabel geeft de resultaten weer van de hotelmarkt in de overige gemeenten in het CEBUCO-gebied Breda. De resultaten zijn afkomstig uit dezelfde online enquête, waarin 68% van de hotelkamers in de regio was vertegenwoordigd.

Tabel 17. Resultaten overige gemeenten

	2014	2015	2016	2017	2018	Gem. '14-'18
Occ. in %	58,0	61,9	65,1	67,8	68,9	64,3
ARR in €	55	52	50	53	55	53
RevPAR in €	32	32	33	36	38	34

Bron: Horwath HTL

RevPAR = omzet per beschikbare kamer

ARR = gemiddelde kamerprijs

Occ = bezettingsgraad

De hotelmarkt in de overige gemeenten in de regio behaalt in de periode 2014-2018 een gemiddelde bezettingsgraad van 64%, een gemiddelde kamerprijs van €53 en een gemiddelde omzet per beschikbare kamernacht (RevPAR) van €34, zoals is weergegeven in de voorgaande tabel. De hotels behalen daarmee gemiddeld een lagere bezettingsgraad, maar vooral ook een lagere kamerprijs dan de hotels in de gemeente Breda.

4.4.3 Hotelmarkt totaal regio

Onderstaande tabel geeft de resultaten weer van de totale hotelmarkt in het CEBUCO-gebied Breda, op basis van de hiervoor weergegeven resultaten binnen en buiten de gemeente Breda. De resultaten zijn gewogen naar het totaal aantal hotelkamers in de gemeente Breda en de regio.

Tabel 18. Resultaten CEBUCO-gebied Breda

	2014	2015	2016	2017	2018	Gem. '14-'18
Occ. in %	60,0	62,3	65,5	69,4	74,1	66,3
ARR in €	65	66	66	69	79	69
RevPAR in €	39	41	43	48	58	46

Bron: Horwath HTL

RevPAR = omzet per beschikbare kamer

ARR = gemiddelde kamerprijs

Occ = bezettingsgraad

Tussen 2014 en 2018 nam de gemiddelde bezettingsgraad in het CEBUCO-gebied toe van 60% tot ruim 74%, terwijl de gemiddelde kamerprijs steeg van € 65 tot € 79. De RevPAR steeg hierdoor met 49%. Over de gehele periode was de gemiddelde bezettingsgraad 66,3%, bij een gemiddelde kamerprijs van € 69.

In de enquête is ook gevraagd naar de projecties voor 2019 en 2020. Voor 2019 verwachten de hoteliers in het gehele CEBUCO-gebied gemiddeld een stijging van 1,2% in de bezettingsgraad, en 2,0% in de gemiddelde kamerprijs. Ook voor 2020 verwachten de hoteliers verdere stijgingen, gemiddeld circa 1,5% voor zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs. Binnen de gemeente Breda

wordt gemiddeld een iets lagere stijging verwacht voor de bezettingsgraad, en een iets hogere stijging voor de gemiddelde kamerprijs.

4.5 Marktsegmentatie

Hotelgasten kunnen grofweg worden onderverdeeld in zakelijk en toeristisch. Deze segmenten zijn verder onder te verdelen in individuele reizigers en groepen. Voor de behoefte- en behoefte-raming is het fundamenteel om te begrijpen uit welke segmenten de markt bestaat.

Als de segmentatie in de regio Breda wordt vergeleken met de nationale en regionale hotelmarkt, dan valt op dat de zakelijke segmenten een significant groter aandeel hebben dan de toeristische segmenten. Dit geldt met name voor de hotels in de gemeente Breda, waar de zakelijke markt 61% van de totale vraag vertegenwoordigt. Een sterke zakelijke markt is aantrekkelijk voor hotels in het hogere segment, vanwege de hogere kamerprijzen die door zakelijke gasten worden betaald. Wel is de vraag van zakelijke gasten doorgaans conjunctuurgevoeliger. Het zakelijke segment in de gemeente Breda is de afgelopen jaren dan ook sterk toegenomen: in 2014 was het aandeel nog 55%.

Tabel 19. Marktsegmentatie in hotels in 2018, in %

	Nederland, exclusief Amsterdam & Schiphol	Noord-Brabant	Gemeente Breda	Overige gemeenten	CEBUCO-gebied Breda
Zakelijk individueel	30	36	52	42	49
Zakelijk groep	17	13	9	11	10
Zakelijk totaal	44	46	61	53	59
Toeristisch individueel	45	44	34	38	35
Toergroepen	8	7	5	9	6
Toeristisch totaal	53	51	39	47	41
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: HOSTA-database – Horwath HTL

4.6 Verwachte toekomstige vraag naar hotels

Relatie economische groei en groei hotelovernachtingen

De hotellerie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling, ook wel de ontwikkeling van het bruto nationaal product. 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. Uit ervaring is gebleken dat een volledige economische cyclus in de Nederlandse hotellerie 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 deze studie is ervan uitgegaan dat 2019 tot en met 2021 groeijaren zijn, in 2022 geen sprake zal zijn van groei en in 2023 sprake zal zijn van groei op halve krachten, waarna een nieuwe cyclus met grotere groei zal starten in 2024.

Historische ontwikkeling hotelovernachtingen en economie

In het CEBUCO-gebied Breda groeide het aantal kamernachten met gemiddeld 5,9% per jaar tussen 2014 en 2018, wat slechts iets minder is dan de jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol (6,3%) en de jaarlijkse groei in de provincie Noord-Brabant

(8,1%). De groei van het aantal zakelijke kamernachten in de regio was met +8,2% sterker dan de groei van het aantal toeristische kamernachten (+3,0%).

De afgelopen vijf jaar kende het COROP-gebied West Noord-Brabant (waartoe de regio Breda behoort) een lagere economische jaargroei als het landelijke en provinciale gemiddelde. Dat de groei van het aantal (zakelijke) overnachtingen in de regio Breda desondanks groter was, impliceert een bovengemiddelde multiplier voor de zakelijke markt.

Verwachte ontwikkeling hotelovernachtingen

Op basis van de nationale, regionale en lokale resultaten van de hotelmarkt, alsmede de economische verwachtingen, zal naar verwachting de vraag naar hotelovernachtingen in het CEBUCO-gebied Breda blijven toenemen. Deze verwachting wordt bevestigd door de geënkquêteerde hoteliers, die voor 2019 en 2020 een verdere groei van de bezettingsgraad en de gemiddelde kamerprijs projecteren.

De volgende tabel toont de groeiverwachtingen in de regionale hotelmarkt per segment die voor de komende tien jaren zijn gevormd, op basis van de bevindingen in de marktanalyses, waaronder de relatie van economische groei met groei in zakelijke en toeristische hotelvraag, de historische economische groei, de historische groei in hotelovernachtingen, de historische ontwikkelingen van hotelresultaten, de verwachte ontwikkeling van de economie en relevante ontwikkelingen. In het basisscenario wordt, mede op basis van de getemperde economische vooruitzichten, rekening gehouden met een relatief lage groei van de vraag naar kamernachten.

Tabel 20. Verwachte groei vraag kamernachten 2019-2028, in % - basisscenario

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Gem.
Zakelijk individueel	3,0	3,0	3,0	0,0	1,5	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	3,0
Zakelijk groep	2,0	2,0	2,0	0,0	1,5	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,2
Toeristisch individueel	2,5	2,5	2,5	0,0	1,5	2,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	2,6
Toergroepen	1,5	1,5	1,5	0,0	1,0	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,5
Gemiddeld	2,6	2,6	2,6	0,0	1,5	2,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	2,7

Bron: Horwath HTL

Op basis van de geschetste groei in het basisscenario, is de verwachte gemiddelde jaarlijkse groei in de periode 2019-2028 circa 2,7%. Dit is aanzienlijk lager dan de behaalde jaarlijkse groei in de periode 2014-2018. In het groeiscenario wordt daarom uitgegaan van een hogere jaarlijkse groei, die echter nog steeds duidelijk onder de recente groeicijfers ligt.

Tabel 21. Verwachte groei hotelovernachtingen 2019-2028, in % - groeiscenario

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Gem.
Zakelijk individueel	4,0	4,0	4,0	0,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	4,6
Zakelijk groep	3,5	3,5	3,5	0,0	2,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	3,6
Toeristisch individueel	3,0	3,0	3,0	0,0	3,0	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	4,1
Toergroepen	2,0	2,0	2,0	0,0	1,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,0
Gemiddeld	3,5	3,5	3,5	0,0	2,9	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	4,2

Bron: Horwath HTL

In het groeiscenario kan de jaarlijkse groei toenemen tot 5,5%. Omdat ook in dit scenario rekening wordt gehouden met een tijdelijke dip in de groei, is de gemiddelde jaarlijkse groei over de gehele periode effectief 4,2%.

5 Kwantitatieve behoefteanalyse

Aan de hand van de hiervoor beschreven analyses en scenario's is een berekening gemaakt van de huidige en toekomstige marktruimte in het CEBUCO-gebied Breda voor de periode 2019-2029. Vervolgens is een confrontatie van het huidige aanbod en de huidige vraag met het planaanbod en de toekomstige vraag gemaakt, teneinde te beoordelen in hoeverre de verwachte marktruimte is ingevuld met de huidige hotelbouwplannen, en welke ruimte er is voor nieuwe ontwikkelingen.

5.1 Uitgangspunten

De marktruimte voor hotels in het CEBUCO-gebied Breda is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

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

Het huidige hotelaanbod in het CEBUCO-gebied Breda, zoals beschreven in de aanbodanalyse, bestaat uit 39 hotels met in totaal 1.521 hotelkamers.

De huidige vraag naar kamernachten is in het voorgaande hoofdstuk berekend op basis van de bezettingsgraden in 2018. Gebaseerd op een gemiddelde bezettingsgraad van 74,1% is het totaal aantal kamernachten in 2018 berekend op ruim 411.000.

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

De gemiddelde bezettingsgraad van de hotelmarkt in het CEBUCO-gebied Breda steeg in de periode 2014-2018 van 60% naar 74%. Gemiddeld was de bezettingsgraad in deze periode 66%. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de huidige gemiddelde bezettingsgraad in de regio relatief hoog ligt, wat duidt op ruimte voor groei van het aanbod.

In de Oplegnotitie bij rapport 'actualisering hotelstudie Breda, 8 juni 2016' van de gemeente Breda is een normatieve kamerbezetting van 62,5% gehanteerd, wat in de bandbreedte ligt voor de benodigde "gezonde" bezettingsgraad van 60% tot 65%. Voor de verdere prognoses wordt de "optimale" bezettingsgraad voor de hotelmarkt gehandhaafd op 62,5%.

5.2 Marktruimtebepaling

Onderstaande tabel toont de berekening van de marktruimte in de hotelmarkt van het CEBUCO-gebied Breda.

De marktruimte in de regio is in 2019 in beide scenario's al positief. Door de sterkere stijging in het aantal kamernachten dan de groei van het aanbod in de afgelopen jaren is de bezettingsgraad van de huidige markt al ruim boven de beoogde 62,5%.

Tabel 22. Marktruimtebepaling CEBUCO-gebied Breda (in aantal hotelkamers)

	Basisscenario	Groeiscenario
Huidig aanbod (# kamers 2019)	1.521	1.521
Huidige vraag (# kamernachten 2018)	411.000	411.000
Groeiprognose 2019	2,6%	3,5%
Groeiprognose 2024	12,6%	20,3%
Groeiprognose 2029	34,6%	57,3%
Toekomstige vraag 2019	422.000	425.000
Toekomstige vraag 2024	463.000	494.000
Toekomstige vraag 2029	553.000	646.000
Toekomstige bezetting	62,5%	62,5%
Benodigd aanbod 2019	1.850	1.865
Benodigd aanbod 2024	2.030	2.167
Benodigd aanbod 2029	2.425	2.834
Marktruimte 2019	+329	+344
Marktruimte 2024	+509	+646
Marktruimte 2029	+904	+1.313
Onbenutte harde plancapaciteit	1.317	1.317
Resterende marktruimte 2019	-988	-973
Resterende marktruimte 2024	-808	-671
Resterende marktruimte 2029	-413	-4

Bron: Horwath HTL

Op basis van de marktanalyses en scenario's wordt verwacht dat de cumulatieve groei tot en met 2029 circa 35% tot 57% zal zijn, ofwel gemiddeld 2,7% tot 4,2% per jaar.

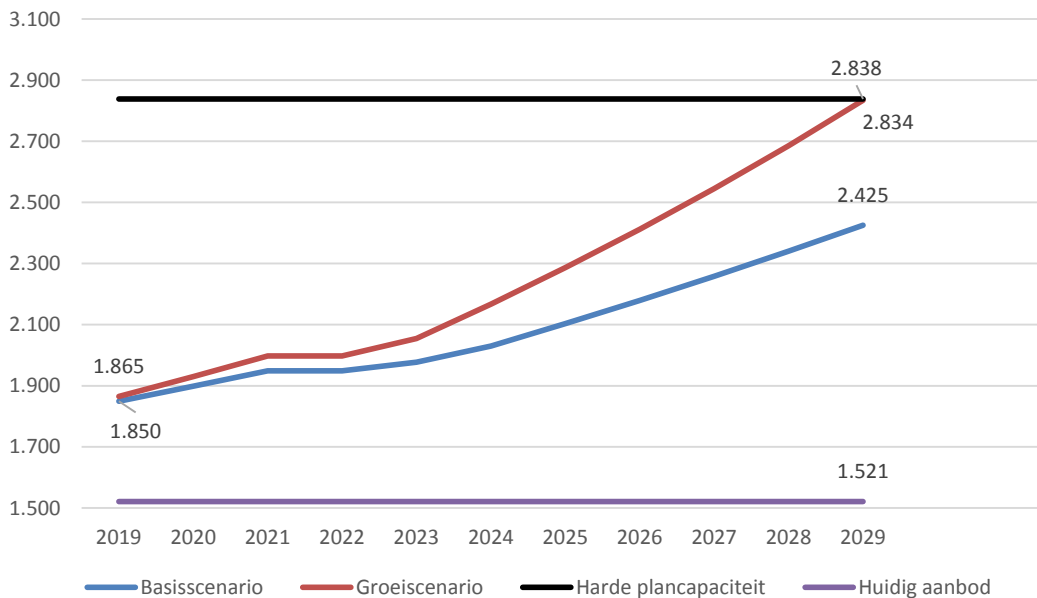
In het basisscenario stijgt de verwachte vraag met 142.000 kamernachten, van 411.000 in 2018 naar 553.000 in 2029. Uitgaande van een beoogde toekomstige bezettingsgraad van 62,5%, is in 2019 behoefte aan 329 additionele kamers, oplopend tot 904 kamers in 2029. Deze behoefte is echter minder dan de totale plancapaciteit in de regio van ruim 2.750 hotelkamers. Hierdoor is er in dit scenario zeker tot 2029 geen resterende marktruimte.

In het groeiscenario wordt uitgegaan van een sterkere groei in de vraagontwikkeling, waardoor de totale vraag naar hotelkamers sterker toeneemt. In dit scenario stijgt de verwachte vraag naar 646.000 in 2029, en ontstaat er behoefte aan 1.313 nieuwe kamers in 2029. Omdat de totale vraag naar hotelkamers nog steeds minder is dan de totale harde plancapaciteit in de regio, is ook in het groeiscenario tot 2029 geen resterende marktruimte.

5.3 Confrontatie marktruimte

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

Figuur 12. Confrontatie verwachte vraag en aanbod hotelkamers in CEBUCO-gebied Breda



Bron: Horwath HTL

De geprojecteerde aantallen zijn gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de vraagzijde van de hotelmarkt. Hotelontwikkelingen die aantoonbaar een grote, eigen vraag genereren, kunnen deze marktruimte nog verder uitbreiden. Ervaring laat zien dat hiervoor verschillende mogelijkheden zijn. Hotels die een grote eigen vraag generen zijn bijvoorbeeld congreshotels, maar ook boutiquehotels met een bijzonder aantrekkelijk product of ketenhotels met een sterk reserveringssysteem en een grote naamsbekendheid kunnen ervoor zorgen dat hotelgasten worden aangetrokken die zonder deze hotels niet voor een verblijf in het CEBUCO-gebied Breda zouden kiezen. Het project Breda City Campus, op de locatie van het huidige Amrâth Hotel Brabant, zal naar verwachting een grote eigen vraag genereren voor de in totaal 720 aanvullende units. Met units voor short stay en long stay gericht op mensen die er langere tijd willen verblijven, waaronder (internationale) studenten, medisch specialisten en expats, zal de Breda City Campus duidelijk nieuwe doelgroepen aanspreken, die op dit moment niet of nauwelijks deel uitmaken van de huidige hotelmarkt in het CEBUCO-gebied Breda.

Wanneer wordt aangenomen dat de geplande 720 units van Breda City Campus voor 80% (= 576 units) wordt gevuld door eigen, nieuw te genereren vraag, ontstaat meer marktruimte in de kwantitatieve analyses. In het basisscenario is, rekening houdend met de overige harde plancapaciteit in de regio, in 2029 dan een resterende marktruimte van 163 hotelkamers. In het groeiscenario neemt de resterende marktruimte in 2029 toe tot 572 hotelkamers. De resterende marktruimte kan verder toenemen wanneer blijkt dat ook een deel van de overige harde plancapaciteit een eigen additionele vraag kan genereren, of wanneer harde plancapaciteit wordt geschrapt uit de bestemmingsplannen.

6 Kwalitatieve behoefteanalyse

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

6.1 Afwegingen met betrekking tot locatie

In Nederland bestaat de grootste behoefte aan hotels die het meest voldoen aan de volgende locatiekwaliteiten:

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

6.2 Belangrijkste trends en ontwikkelingen

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

Ook in de hotelmarkt zijn ontwikkelingen zichtbaar als ketenvorming, een focus op wellness & gezondheid (fitnesscentra als onderdeel van het hotel) en een toenemende aandacht voor duurzaamheid. Ook deze trends zijn in dit hoofdstuk omschreven en onderzocht op nationaal, regionaal en lokaal niveau.

Trends zijn onlosmakelijk verbonden met innovatie. Innovatieve vormen van businessmodellen en concepten zijn tevens in dit hoofdstuk opgenomen.

6.2.1 Conceptuele trends

Er zijn steeds meer verschillende merken en concepten zichtbaar in de markt. Logiesaccommodaties worden beïnvloed door verschillende factoren zoals Airbnb, waardoor accommodaties en merken op zoek gaan naar nieuwe en innovatieve concepten om unieke ervaringen te kunnen bieden aan gasten. Bijzondere concepten zouden eigen vraag kunnen genereren. Dat houdt in dat er gasten zouden kunnen zijn die specifiek voor het bijzondere concept naar het beoogde hotel gaan, waarbij de andere hotels in de relevante markt niet eens worden overwogen. Hiermee zou het beoogde hotel aanvullende vraag genereren op de bestaande hotelvraag. Van der Valk blijkt vaak een vergelijkbare functie te vervullen, vanwege de sterk eigen markt die de keten in haar lange geschiedenis heeft gecreëerd. Ook relatief nieuwe concepten als CitizenM en easyHotel hebben in het recente verleden aangetoond een sterk eigen vraag te genereren.

Food & beverage

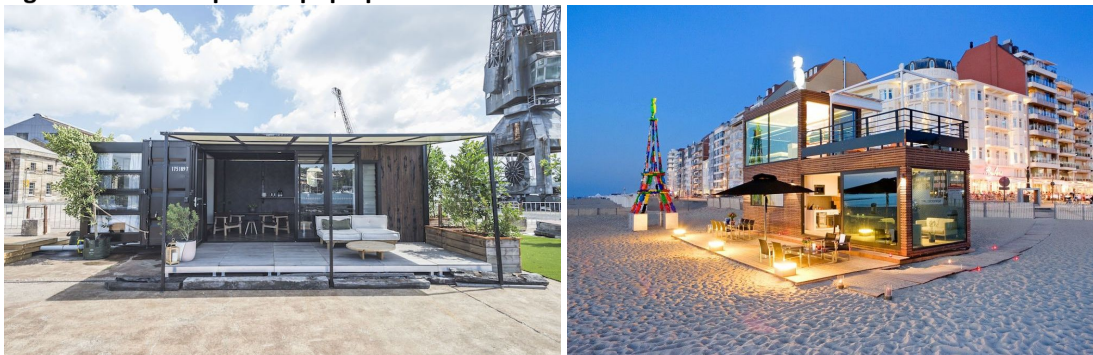
Er zijn ook verschillende trends zichtbaar met betrekking tot de food & beverage faciliteiten van hotels. Sinds een aantal jaar passen de logiesaccommodaties zich aan, aan de behoefte van zowel de hedendaagse reizigers als de restaurantgasten. Restaurants werden voorheen vaak gezien als ‘must-have’ en op het laatste moment als een aanvulling op het hotel neergezet. Om het restaurant tot z’n recht te laten komen en goed ontvangen te worden bij zowel de hotelgasten als andere restaurantgasten zoals de lokale bevolking moet het concept van het restaurant uniek zijn en goed in de markt worden gezet en worden behandeld als een op zichzelf staand bedrijf, afzonderlijk van maar ook aansluitend aan het hotel.³²

Uit de food trends blijkt ook dat mensen steeds bewuster en gezonder willen leven. Hotels anticiperen hierop door niet alleen hun food & beverage aanbod aan te passen, maar ook door het aanbieden van fitnessfaciliteiten en wellness faciliteiten in verschillende vormen.

Pop up hotels

Om extra vraag tijdelijk op te vangen als het huidige aanbod de vraag niet aan kan zijn pop up hotels ontwikkeld. Het zijn vooral boetiekmerken die de markt van de nieuwe trend van pop up hotels domineren. Zo biedt The Pop-up Hotel bijvoorbeeld festivalaccommodaties aan in Groot-Brittannië en heeft de ambitie om wereldwijd uit te groeien. Deze vorm van accommodatie positioneert zich vaak in het hogere segment. Het pop up hotel op festivals kan soms goed ter vervanging dienen van kamperen in een tentje. De volgende figuur toont een impressie van pop up hotels.

Figuur 13. Impressie pop up hotels



Diverse bronnen

Een van de redenen waarom pop up hotels het zo goed doen is de unieke ervaring die er gecreëerd wordt voor de gasten. Daarnaast bieden deze pop up hotels vaak authenticiteit en proberen ze lokale trends te integreren.

Pop up hotels zijn slechts één vorm van accommodaties die inspelen op deze trends. Hotelketens ontwikkelen steeds meer merken die dit ook doen; de zogenaamde lifestyle brands. Voorbeelden van hotel lifestyle brands zijn Moxy, Renaissance Hotels, Autograph Collection, MGallery by Sofitel en Canopy by Hilton. Ook hostels kunnen lifestyle brands hebben. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld Jo&Joe en Mama Shelter.

³² Bron: Skift, Andrew Sheivachman d.d. 06-01-2016

Technologie

Het Internet of Things, kamerautomatisering, artificial intelligence en virtuele assistenten zoals bijvoorbeeld Amazon's Alexa maken grote sprongen in de hotel- en hospitalitybranche. Hotels kunnen bijna niet meer zonder. Al langere tijd is het een 'must' om wifi aan de gasten aan te bieden. Hotelgasten zijn continu 'connected' en willen dat ook tijdens hun reis blijven.

Coworking spaces

Coworking spaces in hotels kunnen een hybride vorm creëren van werken, slapen en leven op een locatie, waarbij de lokale bevolking zich tussen de hotelgasten begeeft en vice versa. Steeds vaker wordt functievermenging gezien in de markt. Er kan extra waarde worden gecreëerd door coworking spaces op te nemen in hotelconcepten. Door dit te doen worden er connecties gefaciliteerd die anders niet zouden plaatsvinden. Door het boosten van een community en het organiseren van sociale, functionele en netwerkevenementen wordt er ingespeeld op de jongere generaties terwijl ook de oudere generaties hiervan kunnen profiteren. Ook steeds meer zakelijke reizigers zullen naar verwachting de voorkeur geven aan dit type verblijf.

Short stay

In Nederland zijn short stay accommodaties in opkomst. Dit relatief nieuwe product is lastig te definiëren en omkaderen. Binnen deze branche spreekt men voornamelijk over serviced apartments. Er wordt echter ook regelmatig gerefereerd aan short stay, long stay of extended stay. De keuze is vaak afhankelijk van de sector van waaruit wordt gesproken. Uit onderzoek van Horwath HTL in begin 2018 bleek dat er in Nederland 27 aanbieders waren met 3.500 serviced apartments. Naar verwachting is dit sindsdien al sterk toegenomen. De verblijfsduur in de markt van serviced apartments ligt binnen een ruime bandbreedte van grofweg één week tot één jaar.

Duurzaamheid

Door duurzaamheid in de concepten te verwerken wordt er ingespeeld op de steeds groenere behoefte van de maatschappij en kan er geanticipeerd worden op de toekomst. Steeds vaker wordt verspilling in hotels tegen gegaan en krijgt circulariteit een steeds belangrijkere rol. Een voorbeeld van een circulair restaurant is Circl in Amsterdam. Voorbeelden van duurzame hotels zijn Van der Valk Nijmegen Lent, Conscious Hotel Westerpark Amsterdam, QO Hotel Amsterdam en Hotel Jakarta Amsterdam.

6.2.2 Positionering

In de aanbodanalyse werd al vastgesteld dat in Nederland de midscale en upscale segmenten (drie- en viersterren) de grootste marktaandelen hebben. In de meeste Nederlandse hotelbestemmingen bestaat hier ook de meeste vraag naar. Grootschalige vraag naar hotels op een vijfsterrenniveau is er vrijwel alleen in gebieden met een grote internationale aantrekkingskracht zoals Amsterdam, Amsterdam Airport Schiphol, Den Haag en Rotterdam. Grootschalige vraag naar hotels op een nul-, één- of tweesterren niveau is er vooralsnog vooral in diezelfde gebieden met een grote internationale aantrekkingskracht en in internationale universiteitssteden zoals Delft, Rotterdam, Utrecht en Eindhoven.

6.2.3 Ketenbinding

Bij de keuze van een reiziger voor een hotel speelt steeds vaker ook de keten en het merk van het betreffende hotel een rol. Medio 2015 heeft wereldwijd onderzoek van Egencia Global Traveler Survey nog het belang van ketens en merken voor zakenreizigers aangetoond. Volgens dit onderzoek verblijft maar liefst 49% van de zakenreizigers altijd in een hotel van dezelfde hotelketen en hetzelfde hotelmerk en kiezen zakenreizigers ook voor een hotel van een hotelmerk als het betreffende hotel

niet erg dichtbij hun gewenste locatie ligt³³. Redenen hiervoor kunnen zijn grotere bekendheid van het hotel onder meer door een veelzijdig reserveringssysteem van de keten (websites, applicatie, callcenter, intra-hotel boekingen), groter vertrouwen in en grotere vertrouwdheid met het product en de dienstverlening van het hotel door de grote ervaring van de keten, door eigen ervaring van reizigers met andere hotels van dezelfde keten en/of hetzelfde merk en door uniformiteitseisen voor bepaalde merken, deelname aan een loyaliteitsprogramma, gebruikmaken van combinatieaanbiedingen binnen partnerships en de aanwezigheid van corporate contracten. Daarom kan ketenbinding zorgen voor een sterkere concurrentiepositie van de betreffende hotels. Toevoeging van een sterk merk van een sterke keten kan een plaats zelfs aantrekkelijker maken en ervoor zorgen dat reizigers juist deze plaats kiezen voor hun hotelverblijf.

Ook uit recent onderzoek van Horwath HTL blijkt dat steeds meer kleinschalige hotels zich aansluiten bij grote hotelketens en grote hotelmerken. Dit jaar behoort inmiddels 59% van de hotelkamers tot een hotelketen of hotelmerk, ten opzichte van 35% rond 2000.

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

6.3 Behoefte

De resterende marktruimte in het CEBUCO-gebied Breda is in het basisscenario nihil tot zeker 2029, doordat de totale harde plancapaciteit groter is dan de verwachte autonome groei van de vraag. Ook in het groeiscenario ontstaat tot 2029 geen ruimte voor additionele hotelkamers, bovenop de harde plancapaciteit.

De geplande bestemmingswijziging van hotels in Etten-Leur en Zundert en mogelijk andere voormalige hotels, kan extra marktruimte creëren. Op basis van de huidige situatie betreft dit circa 25 tot 66 hotelkamers.

Ook hotelontwikkelingen die aantoonbaar een eigen vraag genereren, kunnen de marktruimte nog vergroten. Dit geldt naar verwachting ook voor de geplande 720 units van Breda City Campus. De units voor short en long stay zullen vrijwel volledig zijn gericht op nieuwe doelgroepen, die niet of nauwelijks door de huidige hotelmarkt worden bediend zoals studenten en expats. Mede rekening houdend met de geplande fasering, die naar verwachting zal worden afgestemd op de werkelijke vraag naar de units, is de verwachting dat het concept van Breda City Campus niet of nauwelijks beslag zal leggen op de geprojecteerde autonome groei van de vraag naar hotelkamers in de regio. Wanneer wordt aangenomen dat de geplande 720 units van Breda City Campus voor 80% wordt gevuld door eigen, nieuw te genereren vraag, neemt de resterende marktruimte tot 2029 in het basisscenario toe tot 163 hotelkamers en in het groeiscenario tot 572 hotelkamers.

De verwachte potentie voor het genereren van eigen, additionele vraag geldt ook voor de projecten Hotel Madeleine, het Gr8 Hotel op de locatie Bagven en – uitgaande van de geplande samenwerking met een internationale hotelketen – het 5Tracks hotel. Het mogelijke sporthotel bij het

³³ Bron: Nieuwsbericht Hospitality Management d.d. 29-07-2015

Talentencentrum zal, afhankelijk van de invulling en omvang, naar verwachting geheel op de eigen vraaggeneratoren kunnen opereren.

Een deel van de lopende initiatieven, die nog niet tot de harde plancapaciteit worden gerekend, zouden (deels) invulling kunnen geven aan de potentiële marktruimte. De mogelijke hotelontwikkelingen bij Hotel Mastbosch en Haven Drimmelen zouden naar verwachting met de invulling van het concept ook kunnen bijdragen aan extra vraag.

Uitgaande van een sterke eigen vraag bij verschillende van de grootste geplande ontwikkelingen, ontstaat naar verwachting snel marktruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen.



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

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

© Copyright 2020 Horwath HTL