

# Parc Vital



*Marktanalyse*

*Hotel & Congrescenter  
Parc Vital*



Bergeijk, 2-9-2008

**LotusLeisure**

Theo Scharpach

Achterste AA 14

5571VE, Bergeijk



**Benchmark Hotel & Congres Parc Vital ter bepaling van mogelijke  
uitgangspunten investment en exploitatie.**

**Opdrachtgever:**

 **LAND 'S-HEEREN**  
vastgoedontwikkeling

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ACHTERGROND .....</b>                          | <b>4</b>  |
| <b>2. OMGEVINGSANALYSE .....</b>                     | <b>5</b>  |
| De bereikbaarheid.....                               | 5         |
| Economie .....                                       | 5         |
| Toerisme .....                                       | 5         |
| <b>3. AANBOD HOTELS REGIO ZUIDOOST BRABANT .....</b> | <b>6</b>  |
| Huidig aanbod.....                                   | 6         |
| Toekomstig aanbod.....                               | 9         |
| <b>4. ANALYSE VRAAG NAAR HOTELKAMERS .....</b>       | <b>12</b> |
| Prestaties hotels .....                              | 12        |
| Naar seizoenen en week .....                         | 13        |
| Prognose groei .....                                 | 13        |
| <b>5. MARKTPOTENTIE.....</b>                         | <b>14</b> |
| Onderscheidend vermogen .....                        | 14        |
| Wellness .....                                       | 14        |
| Ecologische hotels.....                              | 15        |
| Conclusie .....                                      | 15        |
| <b>6. INVESTMENT EN EXPLOITATIE .....</b>            | <b>16</b> |
| Algemeen .....                                       | 16        |
| Bezettingsgraad.....                                 | 17        |
| Omzetprognose .....                                  | 18        |
| Huisvestingskosten.....                              | 19        |
| Conclusie .....                                      | 20        |

## **BRONGEGEVENS**

*Voor de analyses zijn volgende gegevens gebruik:*

1. D&DC, de hr. Wim de Cock:
  - \* Bouwkosten- en Exploitatieanalyse
2. Ecorys, Wilbert Verweij en Luc Joosten:
  - \* Quickscan Parc Vital d.d. 30juni 2008
3. Gegevens bedrijfsschap Horeca en Catering
4. Focus op Horeca en Recreatie: Brancherapport 2008 ABN-AMRO
5. Hotelonderzoek Gemeente Eindhoven d.d 2003
6. Hotelmarkt Eindhoven, Juli 2008 Horwath HTL
7. Hotel Wellness Congress , Monaco, 18-23 Januari 2008

## 1. ACHTERGROND

Om de omvang (kamers en congresruimte) en de kwaliteit (aantal\*) te bepalen van een hotelontwikkeling bij het Project Parc Vital is het zinvol deze ontwikkeling te benchmarken met gegevens uit de markt.

Door de ontwikkeling van het hotel te bekijken vanuit het aanwezige kamerpotentieel in de regio (het aanbod), de toekomstige capaciteiten, de vraag vanuit de markt, trends, maar ook reële bouwkosten is het mogelijk om een onderbouwde beslissing te nemen.

Dit betekent dat de kwaliteit (het aantal \*), het aantal kamers en het investmentvolume bepaald kan worden.

Een toekomstige succesvolle ontwikkeling kan door de investmentgroep als wel door de exploitant mede worden bereikt door de gegevens uit de markt te implementeren als uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling van het hotel.

## 2. OMGEVINGSANALYSE

### De bereikbaarheid

De locatie Parc Vital zal in de nabije toekomst (2009/2010) aangesloten zijn op A67. Daarmee is de locatie extreem goed ontsloten.

Tevens wordt op dit moment de huidige ringweg om Eindhoven verbreed voor een betere doorstroom.

De bereikbaarheid vanaf het knooppunt “de Hoght” op het kruisen van de A2 met de A67 is zeer goed. In enkele minuten kun je van daar op het parkeerterrein van Parc Vital staan.

Het knooppunt de Hoght verbind je met de Luchthaven Eindhoven Airport (de 2<sup>e</sup> grootste van Nederland) maar ook de steden Tilburg, den Bosch, Breda en Nijmegen liggen slechts op respectievelijk 35, 40, 50 en 50 autominuten van Parc Vital.

De verbinding naar Duitsland loopt via de A67 Venlo of A2 Maastricht. Tevens is er een zeer goede verbinding naar België ook via de A67. Turnhout zal in de toekomst binnen 20 minuten bereikbaar zijn en Antwerpen in minder 45 minuten.

### Economie

De economische groei van Noord Brabant ligt hoger dan het Nederlands gemiddelde (0,6%) en daarbij scoort Zuidoost Noord Brabant nog eens 0,2% hoger dan het gemiddelde van NB.

De luchthaven Eindhoven Airport vervoerde in 2007 meer dan 1,5 Miljoen passagiers, dit waren er 500.000 meer dan 2006.

Tevens zijn er meerdere grootschalige regionale ontwikkelingen zoals o.a. Park Forum, uitbreiding High Tech. Campus, Bedrijventerrein BeA2 (VDL), Strijp S, afronding winkels binnenstad Eindhoven naar 16. 000M<sup>2</sup>, KBP.

### Toerisme

Niet onbelangrijk is het feit dat Noord Brabant meestal een tweede (soms 3<sup>e</sup>) plaats inneemt op de binnenlandse vakantiemarkt. Het aantal overnachtingen bedraagt 1,66miljoen waarvan 25-30% uit het buitenland. Zoals te verwachten zijn dit voor het grootste gedeelte Duitse (170.000) en Belgische gasten (144.000). Groeimarkten zijn Frankrijk, Spanje en zelfs Azië.

Interessant te vermelden is dat bij grote evenementen zoals bijvoorbeeld Guus Meeuwis, EK Zwemmen of een wedstrijd van PSV tijdens de Champions League, alle hotels in Eindhoven helemaal volgeboekt zijn.

### 3. AANBOD HOTELS REGIO ZUIDOOST BRABANT

#### Huidig aanbod

Het is belangrijk te kijken hoe het aanbod op de Nederlandse markt en Zuidoost Brabant is verdeeld om zo een positie in de markt te bepalen.

| HOTELAANBOD NEDERLAND                              |              |               |                              |              |
|----------------------------------------------------|--------------|---------------|------------------------------|--------------|
|                                                    | Hotels       | Kamers        | Gem. aantal kamers per hotel | Marktaandeel |
| 5 sterren                                          | 20           | 4.335         | 217                          | 5%           |
| 4 sterren                                          | 433          | 39.879        | 92                           | 47%          |
| 3 sterren                                          | 897          | 30.062        | 34                           | 35%          |
| 1 - 2sterren                                       | 790          | 10.893        | 14                           | 13%          |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>2.140</b> | <b>85.169</b> | <b>40</b>                    | <b>100 %</b> |
| Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering, Horwath HTL |              |               |                              |              |

| HOTELAANBOD NOORD BRABANT                          |            |              |                              |              |
|----------------------------------------------------|------------|--------------|------------------------------|--------------|
|                                                    | Hotels     | Kamers       | Gem. aantal kamers per hotel | Marktaandeel |
| 5 sterren                                          | 0          | 0            | 0                            | 0%           |
| 4 sterren                                          | 46         | 4.600        | 100                          | 63%          |
| 3 sterren                                          | 80         | 2.180        | 27                           | 30%          |
| 1 - 2sterren                                       | 42         | 501          | 12                           | 7%           |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>168</b> | <b>7.281</b> | <b>43</b>                    | <b>100 %</b> |
| Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering, Horwath HTL |            |              |                              |              |

In bovenstaande tabellen is vast te stellen dat de 3-4sterren segment in Brabant zeer sterk is vertegenwoordigd maar ook de afwezigheid van een 5-sterren hotel valt op. Tevens is ook zichtbaar dat in Noord Brabant het 4sterren segment sterker is vertegenwoordigd dan op nationaal niveau.

| HOTELAANBOD ZUIDOOST BRABANT                       |           |              |                              |              |
|----------------------------------------------------|-----------|--------------|------------------------------|--------------|
|                                                    | Hotels    | Kamers       | Gem. aantal kamers per hotel | Marktaandeel |
| 5 sterren                                          | 0         | 0            | 0                            | 0%           |
| 4 sterren                                          | 12        | 2.189        | 182                          | 71%          |
| 3 sterren                                          | 25        | 732          | 29                           | 24%          |
| 1 - 2sterren                                       | 13        | 139          | 11                           | 5%           |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>51</b> | <b>3.060</b> | <b>60</b>                    | <b>100%</b>  |
| Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering, Horwath HTL |           |              |                              |              |

In de tabel Zuidoost Brabant valt op dat het 4sterren niveau sterker vertegenwoordigd wordt dan t.o.v. het percentage Noord Brabant 71% - 63%.

Tevens zien we een zeer hoog gemiddeld aantal kamer per hotel namelijk 182. Dit terwijl het landelijke niveau ligt op 92 kamers. Weliswaar wordt het gemiddelde enigszins vertekend door het hotel NH Koningshof met maar liefst 509 kamers, maar als we dit corrigeren dan nog ligt het gemiddelde op 153 kamers.

De helft van 4sterren hotels in Zuidoost Brabant zijn gesitueerd in Eindhoven. Daarentegen is het budget en middenklasse segment veel meer landelijk gelegen.

Als we kijken naar het aantal hotels per inwoner zijn er landelijk geen grote verschillen te constateren. Indien we echter het aantal hotelkamers per 10.000 inwoners vergelijken is dit in Eindhoven (68 per 10.000 inwoners) beduidend hoger dan in vergelijkbare steden, bijvoorbeeld Breda (36) of Utrecht (43)

De conclusie van Horwath is dan ook dat het huidige hotelaanbod in Eindhoven groter is dan in vergelijkbare steden in verhouding tot het aantal inwoners en verhouding tot de werkgelegenheid. (Schiphol/Haarlemmermeer en Amsterdam worden buiten beschouwing gelaten)

Er werden in de afgelopen jaren geen nieuwe hotels in de regio gebouwd. Wel hebben de bestaande hotels in deze periode jaren hun kamerscapaciteit verder uitgebreid. De jaarlijkse groei bedroeg 2,8%.

**- PARC VITAL HOTEL & CONGRES -**

| <b>K a r a k t e r i s t i e k e n   h o t e l s   E i n d h o v e n</b> |                |                      |                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hotels</b>                                                            | <b>Sterren</b> | <b>Aantal kamers</b> | <b>Details</b>                                                                                                                                                                                          |
| Van der Valk Hotel Eindhoven                                             | 4              | 272                  | Restaurant, bar, 1 6 multifunctionele zalen (2.200m <sup>2</sup> ), zwembad, fitness, solarium, tennis baan, gratis parkeren                                                                            |
| Sofitel Cocagne Eindhoven                                                | 4              | 270                  | Restaurant, bar, 23 multifunctionele zalen (2.028m <sup>2</sup> ), business center, zwembad, turks stoombad, Jacuzzi, sauna, solarium, fitness, massage, schoonheidssalon, betaald parkeren             |
| Holiday Inn Eindhoven                                                    | 4              | 199                  | Eden Hotel Group<br>Restaurant, bar, 7 multifunctionele zalen (456m <sup>2</sup> ), onbemand business center, zwembad, sauna, turks stoombad, fitness, solarium, betaald parkeren                       |
| Crown Hotel Eindhoven                                                    | 4              | 130                  | Eden Hotel Group<br>Restaurant, bar, 4 multifunctionele zalen (420m <sup>2</sup> ), business center, fitness, betaald parkeren                                                                          |
| Park Plaza Mandarin                                                      | 4              | 102                  | 3 restaurants, 1 bar, 5 multifunctionele zalen (409m <sup>2</sup> ), zwembad, 3 sauna's, betaald parkeren                                                                                               |
| Novotel Eindhoven                                                        | 4              | 94                   | Restaurant, bar, 9 multifunctionele zalen (305m <sup>2</sup> ), buitenzwembad, gratis parkeren                                                                                                          |
| <b>Totaal viersterren: 7 hotels</b>                                      |                | <b>7.727</b>         |                                                                                                                                                                                                         |
| Campanile Hotel & Restaurant Eindhoven                                   | 3              | 84                   | Restaurant, bar, 1 multifunctionele zaal (30 pax), gratis parkeren                                                                                                                                      |
| Hotel Eindhoven City Centre                                              | 3              | 66                   | Hampshire Hospitality & Leisure en Sandton Hotels<br>Restaurant, bar, 6 multifunctionele zalen (287m <sup>2</sup> ), betaald parkeren                                                                   |
| Crown Inn                                                                | 3              | 61                   | Restaurant, café-restaurant, casino activiteiten, betaald parkeren                                                                                                                                      |
| Hotel Parkzicht                                                          | 3              | 37                   | Restaurant, bar, 1 multifunctionele zaal, gratis parkeren                                                                                                                                               |
| Queen Hotel                                                              | 3              | 20                   | Restaurant, ontbijtzaal, bar, gratis internet, betaald parkeren                                                                                                                                         |
| <b>Totaal driesterren: 5 Hotels</b>                                      |                | <b>268</b>           |                                                                                                                                                                                                         |
| Hotel Benno                                                              | 1              | 21                   | Restaurant, betaald parkeren                                                                                                                                                                            |
| Hotel Corso                                                              | 1              | 16                   | Bar, biljart                                                                                                                                                                                            |
| <b>Totaal een ster 2 Hotels</b>                                          |                | <b>37</b>            |                                                                                                                                                                                                         |
| Onderwijshotel:<br>De Rooi Pannen                                        | 3, 4, 5        | 20                   | Gerund door derdejaars leerlingen van de opleiding Horeca Ondernemer/ Manager; gesloten tijdens weekeinden en feestdagen<br><br>3 restaurants, bar, 2 multifunctionele zalen (102 pax), gratis parkeren |
| <b>Totaal overig: 1</b>                                                  |                | <b>20</b>            |                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Totaal :15 hotels</b>                                                 |                | <b>1.452</b>         |                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Bronnen: WV Eindhoven, websites hotels</i>                            |                |                      |                                                                                                                                                                                                         |

## Toekomstig aanbod

Er zijn voor de **Eindhoven** nogal plannen voor nieuwbouw. Maar is het is nog niet duidelijk welke uiteindelijk ook gerealiseerd gaan worden.

De *Lichtoren Eindhoven* gaat volgens recente plannen een 4\* + hotel krijgen met 150kamers met faciliteiten voor long stay en tevens 75 kamers long stay voor het lagere segment. Oplevering verwacht 2008.

De *Eden Hotel group* heeft het Crown Hotel en het Holiday Inn overgenomen.

In het voormalige Crown Hotel zullen 5 nieuwe kamers komen. In het voormalige Holiday hotel zal een renovatie krijgen naast kantoren en een uitbreiding van de vergaderfaciliteiten. Er komen geen nieuwe kamers.

Op *Flight Forum* zal een 4\* hotel met vergaderfaciliteiten gebouwd worden. Totaal bruto vloeroppervlak is 15.000M<sup>2</sup>, 145 kamers en 18 vergaderzalen.

Tevens overweegt *Eindhoven Airport* in de directe nabijheid een 4\* hotel te bouwen met 225 kamers.

*Van de Valk* heeft plannen het aantal kamers naar 272 uit te breiden. De bestaande vergaderzaal wordt vervangen door een nieuwe met een grotere capaciteit. ( tot 1000 personen)

*Sofitel Cocagne* krijgt er 55 kamers bij en gaat het aantal vergaderzalen verminderen van 23-20.

Het *Mandarin Hotel* krijgt er 60 kamers bij en wil in 2012 op een nieuwe locatie een nieuw hotel starten met 200 kamers ( van 102 naar 200)

Verder zijn er nog plannen voor een onderwaterhotel, Hezemans Karting denk aan een hotel maar ook op Strijp S wordt aan een hotel gedacht.

Als alle plannen gerealiseerd zouden worden vindt er een uitbreiding plaats van 1100 kamers. In een overzichtstabel op de volgende bladzijde zijn alle toekomstige ontwikkelingen opgenomen.

| De uitbreidingen hotelmarkt Eindhoven |         |                   |                                                                                                                                                                       |                  |
|---------------------------------------|---------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Hotel/Locatie                         | Class * | Aantal kamers     | Verdere informatie                                                                                                                                                    | Geplande opening |
| Lichttoren, Centrum                   | 4       | 225               | ART & Woonhotel voor zakelijke en sociale markt in de Lichttoren                                                                                                      | 2008             |
| Hotel Queen                           | 3       | 20                | Verdubbeling huidige aanbod; bouwvergunning moet nog verstrekt worden                                                                                                 | 2008             |
| Eden Crown Hotel                      | 4       | 5                 | Renovatie begane grond en 5 nieuwe kamers                                                                                                                             | 2008-2009        |
| Holiday Inn                           | 4       | 7                 | Grootschalige renovatie met 7 nieuwe kamers                                                                                                                           | 2008-2009        |
| Flight Forum, Eindhoven West          | 4       | 145               | Verschillende partijen zijn akkoord gegaan voor ontwikkeling op bedrijventerrein; als procedures naar verwachting verlopen, kan het hotel in 2009 gerealiseerd worden | 2009-2010        |
| Van der Valk, Eindhoven               | 4       |                   | Uitbreiding faciliteiten met congreszaal (1.000 pax), restaurant, brasserie en speelhal                                                                               | 2010             |
| Eindhoven Airport                     | 4       | 225               | Eindhoven Airport onderzoekt haalbaarheid van hotelontwikkeling op de luchthaven                                                                                      | ›2010            |
| Centre Casa Eindhoven-Noord           | 4       | 180               | Mogelijk hotel bij ontwikkeling recreatiecomplex; van de 180 te ontwikkelen kamers zijn 50 onderwater gepland                                                         | ›2010            |
| Strijp S, Eindhoven Beukenlaan        | n.b.    | n.b.              | Woningcorporatie Trudo ontwikkelt pakhuis in restaurants, versmarkt, design warenhuis en mogelijk een hotel                                                           | ›2010            |
| De Bergen, Centrum                    | n.b.    | 60                | Holland Art Gallery De Bergen: kunstgalerie en designhotel                                                                                                            | ›2010            |
| Hezemans, Eindhoven-Noord             | 3       | 60                | Mogelijk sporthotel bij Hezemans Indoor Karting op Sportcomplex Eindhoven Noord                                                                                       | ›2010            |
| Hotel Sofitel Cocagne                 | 4       | 55                | Uitbreiding met 55 kamers, een nieuwe winter tuin en een nieuwe gevel -> Pullman                                                                                      | 2011             |
| Hotel Mandarin Park Plaza             | 4       | 98                | Mogelijke nieuwbouw achter en in de plaats van huidig hotel                                                                                                           | ›2013            |
| Hooghuysstraat, Centrum               | n.b.    | 20                | Hotelontwikkeling in het voormalige Bureau Rechtshulp                                                                                                                 | n.b.             |
| Wilhelminaplein                       | n.b.    | 20                |                                                                                                                                                                       | n.b.             |
| <b>Totaal: 15 plannen</b>             |         | <b>&gt; 1.120</b> |                                                                                                                                                                       |                  |

Voor de **regio** bestaan er ook nog een aantal plannen.

In *Helmond* wordt het Hotel West-Ende uitgebreid van 42 naar 120 Kamers. Tevens overweegt een combinatie ING en AM Vastgoedontwikkeling een hotel in het centrum van Helmond.

In de dorpen *Asten, Boekel, de Rips, Neunen* bestaan plannen voor kleinere hotels en of uitbreiding.

In *Son en Breugel* wordt overwogen als onderdeel van een Facility Center een hotel als wel een zorghotel gepland.

In *Reusel* zal het café de Meet herontwikkelt worden als hotel met 34 kamers.

Er zijn plannen ingediend bij de *Gemeente Veldhoven* voor de ontwikkeling van een zorghotel (25 kamers) en 25 standaardkamers. De locatie industrieterrein de Run is vooreerst afgewezen.

In *Eersel* is een plan voorgesteld door het Hapertse bedrijf Metaalflex een pension of hotel te bouwen voor 150 slaapplekken voor flexwerkers.

## 4. ANALYSE VRAAG NAAR HOTELKAMERS

### Prestaties hotels

De resultaten van het aantal hotelkamer zijn sterk gedaald in de periode tussen 2000 naar 2003. Na de 2003 is de omzet landelijk weer langzaam toegenomen zoals in onderstaande tabel wordt weergegeven.

In de periode tussen 2006 naar 2007 is de sterke groei van weer een beetje afgezwakt.

| Prestaties Nederlandse 3, 4, 5 sterren hotels                        |                |        |        |        |        |        |        |        |      |             |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|-------------|
|                                                                      |                | 2000   | 2001   | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007 | Groei 00-07 |
| 3*                                                                   | Bezetting in % | 77,4   | 73,0   | 74,6   | 68,2   | 68,1   | 68,8   | 74,0   | 76,1 | -1,7%       |
|                                                                      | ARR in €       | 69     | 70     | 75     | 72     | 73     | 73     | 81     | 84   | 21,7%       |
|                                                                      | RevPAR in €    | 53     | 51     | 56     | 49     | 50     | 50     | 60     | 64   | 20,8%       |
|                                                                      | GOP/kamer€     | 11.474 | 14.257 | 14.135 | 10.710 | 11.417 | 11.680 | 12.410 | n.b. | -           |
| 4*                                                                   | Bezetting in % | 73,8   | 70,0   | 68,9   | 63,3   | 64,9   | 67,8   | 70,6   | 71   | - 3,8%      |
|                                                                      | ARR in €       | 88     | 93     | 96     | 88     | 87     | 88     | 101    | 106  | 20,5%       |
|                                                                      | RevPAR in €    | 65     | 65     | 67     | 56     | 57     | 59     | 72     | 76   | 16,9%       |
|                                                                      | GOP/kamer €    | 1.431  | 1.690  | 16.882 | 12.395 | 13.691 | 14.235 | 16.425 | n.b. | -           |
| 5*                                                                   | Bezetting in % | 81,4   | 74     | 72,6   | 67,4   | 69,3   | 74,3   | 77,1   | 74,8 | -8,4%       |
|                                                                      | ARR in €       | 159    | 160    | 174    | 151    | 145    | 154    | 174    | 181  | 13,8%       |
|                                                                      | RevPAR in €    | 129    | 119    | 126    | 102    | 100    | 114    | 134    | 135  | 4,7%        |
|                                                                      | GOP/kamer €    | 30.619 | 27.375 | 26.207 | 21.191 | 22.830 | 25.550 | 32.120 | n.b. | -           |
| Bron: Horwath HTL                                                    |                |        |        |        |        |        |        |        |      |             |
| ARR = Average Room Rate = gemiddelde kamerprijs                      |                |        |        |        |        |        |        |        |      |             |
| RevPAR = revenu per available room = opbrengst per beschikbare kamer |                |        |        |        |        |        |        |        |      |             |
| GOP = gross operating profit = bruto bedrijfsresultaat per kamer     |                |        |        |        |        |        |        |        |      |             |

Eenzelfde beeld geldt ook voor de resultaten voor Noord Brabant. Ook hier heeft zich het herstel van 2006 naar 2007 doorgezet met een groei van 5% ten opzicht van voorgaande jaren.

Voor 2007 zijn de resultaten voor Noord Brabant positief dankzij een hogere bezettingsgraad en hogere opbrengst per kamer.

Toch zijn zowel de bezettinggraad als de omzet per kamer in Noord Brabant lager dan het landelijke gemiddelde.

Landelijk is de gemiddelde bezettingsgraad 3\* en 4\* hotel 73,5% en in Noord Brabant is deze 63%.

De hotels in Eindhoven scoren daarbij beduidend beter met een bezettinggraad van 70% in 2006 en voor 2007, 71% bij een gemiddelde kamerprijs van 98€.

## **Naar seizoenen en week**

Logischerwijs neemt het zakelijke gebruik van hotels en MICE segment af naarmate de zomer begint, echter is dat nu juist de periode waarin het toeristisch verblijf toeneemt.

Zakelijk gebruik is voornamelijk door de week waarbij maandag, dinsdag, woensdag en donderdag de voornaamste dagen zijn. Voor de toerist zijn juist het weekend en de vrijdag de dagen voor hotelovernachtingen.

In Eindhoven scoren de dinsdag, woensdag en donderdag het beste waarbij de hotels meer dan eens voor 100% bezet zijn. In de weekenden zijn ze daarentegen vaak erg slecht bezet. Tijdens evenementen of grote congressen is er sprake van een piekbelasting en zijn de hotels snel overvol.

De conclusie is dan ook dat de hotelmarkt in Eindhoven in grote mate afhankelijk is van seizoenswerking en weekspreadings.

Landelijk ligt de verhouding tussen toeristisch gebruik en zakelijk op respectievelijk 40%-60%, in Eindhoven is deze 80%-20%.

## **Prognose groei**

Volgens analisten is het de verwachting is dat de huidige groei zal stijgen tot 2010 en vervolgens zal afzwakken tot 2011 en waarnaar een nieuwe cyclus van groei zal beginnen in 2013.

De verwachting is dat vooral de zakelijk markt kans heeft te groeien gezien het enorme potentieel aan nieuwe economische activiteiten in de regio.

Men verwacht een jaarlijkse groei hotelkamers van 3,8% tot 2011. In 2012 wordt een nieuwe groei verwacht van 1,9% welke daarna weer langzaam zal gaan stijgen.

Gezien de grote seizoens- en weekspreadings is het echter belangrijk dat de hotelmarkt zich focust op zowel de toeristische als zakelijke markt.

## 5. MARKTPOTENTIE

Gezien de vele plannen voor het ontwikkelen van Hotels heeft Horwath voor de Gemeente Eindhoven een nauwgezet onderzoek doorgevoerd dat het huidige aanbod afzet tegen de behoefte aan toekomstig nieuwe hotelkamers.

Op basis van de voorgestelde plannen zijn dat er teveel. De Gemeente Eindhoven zal naar verwachting daar dan ook zijn vergunningenbeleid op aanpassen. En enkele plannen zullen deels ook vanzelf van de markt verdwijnen.

Een eerdere analyse heeft aangegeven dat er sprake zou zijn van 1100 nieuwe kamers tot aan 2015. Volgens de groeiprognoze is er echter maar ruimte voor 476 kamers.

### Onderscheidend vermogen

Sterke organisaties die een hotelketen vormen zullen in staat zijn door mede door gebruik te maken van internationale reserveringssystemen een goede bezettingsgraad te realiseren.

Een duidelijke profilering t.o.v. de doelgroep is noodzakelijk zodat men zich op de markt kan onderscheiden. Daarbij is het belangrijk op de hoogte te zijn van nieuwe trends.

Het inzetten van nieuwe technieken kan ook het verblijf van gasten aangenamer maken. Bijzondere locaties midden in de stad of juist heel rustig dragen bij aan een duidelijk profiel.

Ook het onderbrengen van een zorghotel in een "normaal" hotel komt steeds vaker in beeld. Hier liggen mogelijkheden om te gaan samenwerken met Brainport.

Belangrijke onderscheidende kwaliteiten zijn ook bereikbaarheid, parkeren, mobiliteit en eventueel gratis vervoer naar vliegveld.

### Wellness

De hotelmarkt is druk met het implementeren van wellness, spa en fitness zoals eigenlijk al vele jaren geleden gedaan is in Duitsland en Oostenrijk.

De drukke zakenreiziger waardeert de rustige ligging en een comfortabele omgeving, ook voor congressen.

De aanwezigheid van zwembad en fitnessfaciliteiten worden steeds vaker gebruikt als selectiecriteria. Horwath heeft in eigen onderzoek vastgesteld dat de gasten bereid zijn een hogere prijs te betalen voor een kamer indien het Hotel ook Wellnessvoorzieningen kan aanbieden.

## **Ecologische hotels**

Aansluitend op de wellness trend onderscheiden zich steeds vaker hotels door een ecologische uitstraling en het bieden van een ruimtelijke kwalitatieve beleving gebaseerd op duurzaamheid en milieubewustzijn.

Deloitte heeft in een onderzoek aangetoond dat veel gasten bereid te zijn tot 10% meer te betalen voor een hotel met een ecologische filosofie.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen en het toepassen van duurzame materialen wordt dus ook economisch gewaardeerd en kan dus resulteren in een hogere bezettingsgraad en omzet per kamer.

## **Conclusie**

Er is een markt aanwezig voor groei, maar niet voor iedereen!

De hotels welke gedragen worden door bijzondere concepten, specialistische technologieën hebben kunnen implementeren en ontwikkeld zijn op basis van duurzaamheid zullen een grotere kans maken om in de nabije toekomst de aanwezige ruimte voor kamers voor zich te reserveren.