



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Markttechnische en financiële haalbaarheid
Hotel Bergstraat Eindhoven

JULI 2014

Markttechnische en financiële haalbaarheid Hotel Bergstraat Eindhoven

juli 2014



Amsterdam, 9 juli 2014
Drs. E.G. Hoogendoorn
Drs. R. Lardenoye MBA

Land's-Heeren

De heer J. van Loon
Postbus 309
5500 AH Veldhoven

Amsterdam, 9 juli 2014

Geachte heer Van Loon,

Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden aangaande de studie naar de indicatieve haalbaarheid van het beoogde hotel in de Bergstraat in Eindhoven. Deze studie is uitgevoerd conform ons voorstel d.d. 16 april 2014, welke u op 18 april 2014 heeft bevestigd.

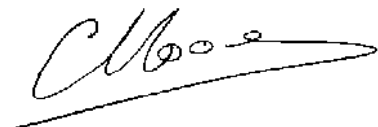
Alhoewel de in het rapport opgenomen schattingen met zorg zijn opgesteld op basis van ons onderzoek en de informatie welke op het moment van de studie aan ons ter beschikking werd gesteld, kunnen wij geen garanties geven voor de realisatie ervan. Geen rekening is gehouden met de gevolgen van mogelijke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

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

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

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

Hoogachtend,
HORWATH HTL



Drs. Ewout G. Hoogendoorn

Inhoudsopgave

1	ACHTERGROND EN METHODE VAN AANPAK.....	3
1.1	ACHTERGROND.....	3
1.2	METHODE VAN AANPAK	3
2	INTRODUCTIE LOCATIE EN CONCEPT.....	5
2.1	INTRODUCTIE LOCATIE	5
2.2	INTRODUCTIE CONCEPT	9
3	ANALYSE VAN DE OMGEVING EINDHOVEN	10
3.1	BEREIKBAARHEID.....	10
3.1.1	<i>Eindhoven Airport</i>	<i>11</i>
3.2	BEVOLKING EN WERKGELEGENHEID	13
3.3	ZAKELIJK KLIMAAT.....	14
3.3.1	<i>Economische groei.....</i>	<i>14</i>
3.3.2	<i>Brainport Regio Eindhoven</i>	<i>15</i>
3.3.3	<i>Bedrijvigheid</i>	<i>16</i>
3.3.4	<i>Kantorenmarkt</i>	<i>17</i>
3.3.5	<i>Bedrijventerreinen</i>	<i>17</i>
3.3.6	<i>Markt van externe bijeenkomsten.....</i>	<i>19</i>
3.4	TOERISTISCH KLIMAAT	21
3.4.1	<i>Noord-Brabant</i>	<i>21</i>
3.4.2	<i>Zuidoost-Brabant</i>	<i>22</i>
3.4.3	<i>Eindhoven.....</i>	<i>22</i>
3.5	RELEVANTE ONTWIKKELINGEN	25
4	ANALYSE VAN HET HOTELAANBOD	30
4.1	AFBAKENING	30
4.2	HISTORISCH LOGIESAANBOD	30
4.3	HUIDIG HOTELAANBOD	31
4.3.1	<i>Nederland.....</i>	<i>31</i>
4.3.2	<i>Provincie Noord-Brabant</i>	<i>31</i>
4.3.3	<i>Zuidoost-Brabant</i>	<i>32</i>
4.3.4	<i>Eindhoven.....</i>	<i>32</i>
4.3.5	<i>Concurrerende markt.....</i>	<i>37</i>
4.4	TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING HOTELMARKT	38
5	ANALYSE VAN DE HOTELVRAAG	41
5.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING HOTELOVERNACHTINGEN	41
5.2	HISTORISCHE ONTWIKKELING HOTELPRESTATIES.....	42
5.2.1	<i>Nederland.....</i>	<i>42</i>
5.2.2	<i>Noord-Brabant.....</i>	<i>42</i>
5.2.3	<i>Eindhoven.....</i>	<i>43</i>
5.2.4	<i>Concurrerende markt.....</i>	<i>44</i>
5.3	MARKTSEGMENTATIE EN SEIZOENSSPREIDING.....	45
5.3.1	<i>Relatie marktsegmentatie en seizoensspreiding.....</i>	<i>45</i>
5.3.2	<i>Marktsegmentatie vergeleken.....</i>	<i>46</i>
5.4	VERWACHTE ONTWIKKELING HOTELOVERNACHTINGEN	47
5.4.1	<i>Relatie economische groei en groei hotelvraag</i>	<i>47</i>
5.4.2	<i>Historische ontwikkeling overnachtingen.....</i>	<i>47</i>
5.4.3	<i>Verwachte toekomstige ontwikkeling overnachtingen.....</i>	<i>48</i>

6	CONCEPTANALYSE	50
6.1	HUIDIG CONCEPT.....	50
6.2	KARAKTERISTIEKEN VAN DE CONCURRERENDE CONCEPTEN	50
6.3	GEADVISEERD CONCEPT	51
7	ANALYSE VAN MOGELIJKE RESULTATEN	53
7.1	ANALYSE MOGELIJKE BEZETTINGSGRADEN	53
7.1.1	<i>Achtergrond fair share analyse.....</i>	<i>53</i>
7.1.2	<i>Fair share analyse</i>	<i>54</i>
7.2	ANALYSE MOGELIJKE KAMERPRIJZEN	55
7.3	ANALYSE MOGELIJKE BEDRIJFSRESULTATEN.....	56
8	BEDRIJFSECONOMISCHE WAARDEBEPALING	59
8.1	CONTANTE WAARDE METHODIEK	59
8.2	BEDRIJFSECONOMISCHE WAARDEBEPALING	60

1 Achtergrond en methode van aanpak

1.1 Achtergrond

Land 's-Heeren is sinds 2007/2008 betrokken bij de ontwikkeling van een hotel aan de Bergstraat in het cultuurhistorisch waardevolle gebied De Bergen in het centrum van Eindhoven. Na afkeuring van de planuitwerking door de Raad van State op basis van de bouwhoogte is inmiddels een aangepast plan opgesteld, waarin rekening is gehouden met de ontwikkeling van circa 70 hotelkamers op driesterren niveau. Hiervoor wordt een Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan opgesteld. De onderbouwing van het hotel vanuit eerder marktonderzoek hierin is sterk gedateerd en moet worden geactualiseerd. Horwath heeft opdracht gekregen voor een actuele studie naar de indicatieve haalbaarheid van het project.

1.2 Methode van aanpak

Hieronder zijn de analyses omschreven die deel hebben uitgemaakt van de studie.

Introductie locatie en concept

De kwaliteit van de locatie en de invulling van het concept zijn van groot belang voor de uiteindelijke mogelijkheden van een hotel op de markt. Daarom zijn ter introductie in hoofdstuk 2 de locatie en het concept voor het beoogde hotel geïntroduceerd. Onderdeel hiervan is een analyse van de bereikbaarheid, zichtbaarheid en uitstraling van de locatie, alsmede een beschrijving van het huidige concept.

Analyse van de omgeving

Enkele uitzonderingen daargelaten, zijn hotels ondersteunend aan het zakelijke en toeristische klimaat binnen een bepaald gebied en beschikken ze niet over een eigen aantrekkingskracht. Daarom is in hoofdstuk 3 de bereikbaarheid en het huidige en verwachte toekomstige zakelijke en toeristische klimaat van Eindhoven geanalyseerd.

Analyse van het hotelaanbod

In hoofdstuk 4 is het historische en huidige hotelaanbod van Eindhoven geanalyseerd, waarbij een nationale, provinciale en regionale vergelijking is getrokken. Vervolgens is de concurrentie van het beoogde hotel op de Bergstraat geïdentificeerd. Tot slot is het verwachte toekomstige hotelaanbod in Eindhoven geïnventariseerd en beoordeeld op realiteit en relevantie.

Analyse van de hotelvraag

Hoofdstuk 5 bestaat uit een analyse van de historische en huidige vraag en verwachtingen ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen van de vraag. De volgende gegevens zijn daarvoor in kaart gebracht: ontwikkelingen in aantallen hotelovernachtingen in Nederland en Noord-Brabant, gemiddelde bezetting, kamerprijs en opbrengst per beschikbare kamer voor Nederlandse, Brabantse en Eindhovense hotels, seizoensspreiding in Nederland en segmentatie in Nederland, Noord-Brabant en Eindhoven. Ook zijn de historische resultaten van de verwachte concurrentie van het beoogde hotel geanalyseerd en is een verwachting gegeven van de groei in concurrerende hotelvraag per marktsegment.

Conceptanalyse

De kwaliteit van de locatie en van de concrete invulling zijn van groot belang voor de uiteindelijke mogelijkheden van een hotel op de markt. Op basis van de resultaten uit de voorgaande onderdelen van het onderzoek, is een oordeel gegeven over de kwalitatieve behoefte aan een hotel op deze locatie. Onder meer is advies gegeven met betrekking tot ambitieniveau, aantal kamers, kamergroottes, ontvangstruimte, soort en omvang van aanvullende faciliteiten (restaurants, bar, zaalruimte, et cetera) en parkeergelegenheid. Het hotelconcept dat naar verwachting het beste aansluit op de mogelijkheden van de locatie en de markt is uitgewerkt in een indicatief programma van eisen.

Analyse van mogelijke resultaten

Op basis van de bevindingen uit de eerdere onderdelen van deze rapportage en met gebruikmaking van een fair share analyse, is in de analyse van mogelijke resultaten een indicatie gegeven van mogelijke bezettingsgraden van het beoogde hotel op de betreffende locatie en volgens het geadviseerde concept. Vervolgens is, op basis van prijsontwikkelingen in de markt, een indicatie gegeven van mogelijke kamerprijzen. Deze twee indicaties hebben de basis gevormd voor de mogelijke kameromzet van het beoogde hotel. Daarna zijn de te verwachten overige opbrengsten en kosten geprojecteerd aan de hand van kerncijfers voor vergelijkbare projecten. De geprojecteerde opbrengsten en kosten van de hotelexploitatie en van het hotelvastgoed zijn middels de 'Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (10th edition)' uitgemond in een schatting van de te verwachten winst- en verliesrekeningen van het beoogde hotel voor de eerste vijf exploitatiejaren. Hierbij zijn van de bruto exploitatieresultaten nog vaste lasten afgetrokken. Eén van die vaste lasten is de huur. Onderdeel van de analyse van mogelijke resultaten is het bepalen van een marktconforme huur, welke de kasstroom vormt voor de investeerder.

Bedrijfseconomische waarbepaling

Met gebruikmaking van een 'discounted cashflow analyse' is in het laatste hoofdstuk voor zowel de hotelexploitatie als het hotelvastgoed de contante waarde van de tien eerste jaarlijkse kasstromen en de residuele waarde na tien jaar berekend, op basis van het vereiste rendement op geïnvesteerd vermogen. De optelsommen van de contante waarden geven de bedrijfseconomische waarden van de exploitatie en het vastgoed van het beoogde hotel aan. Het vergelijken van deze bedrijfseconomische waarden met de investeringsbegrotingen geeft een beeld van de markttechnische en financiële haalbaarheid van het beoogde hotel in de Bergstraat in Eindhoven.

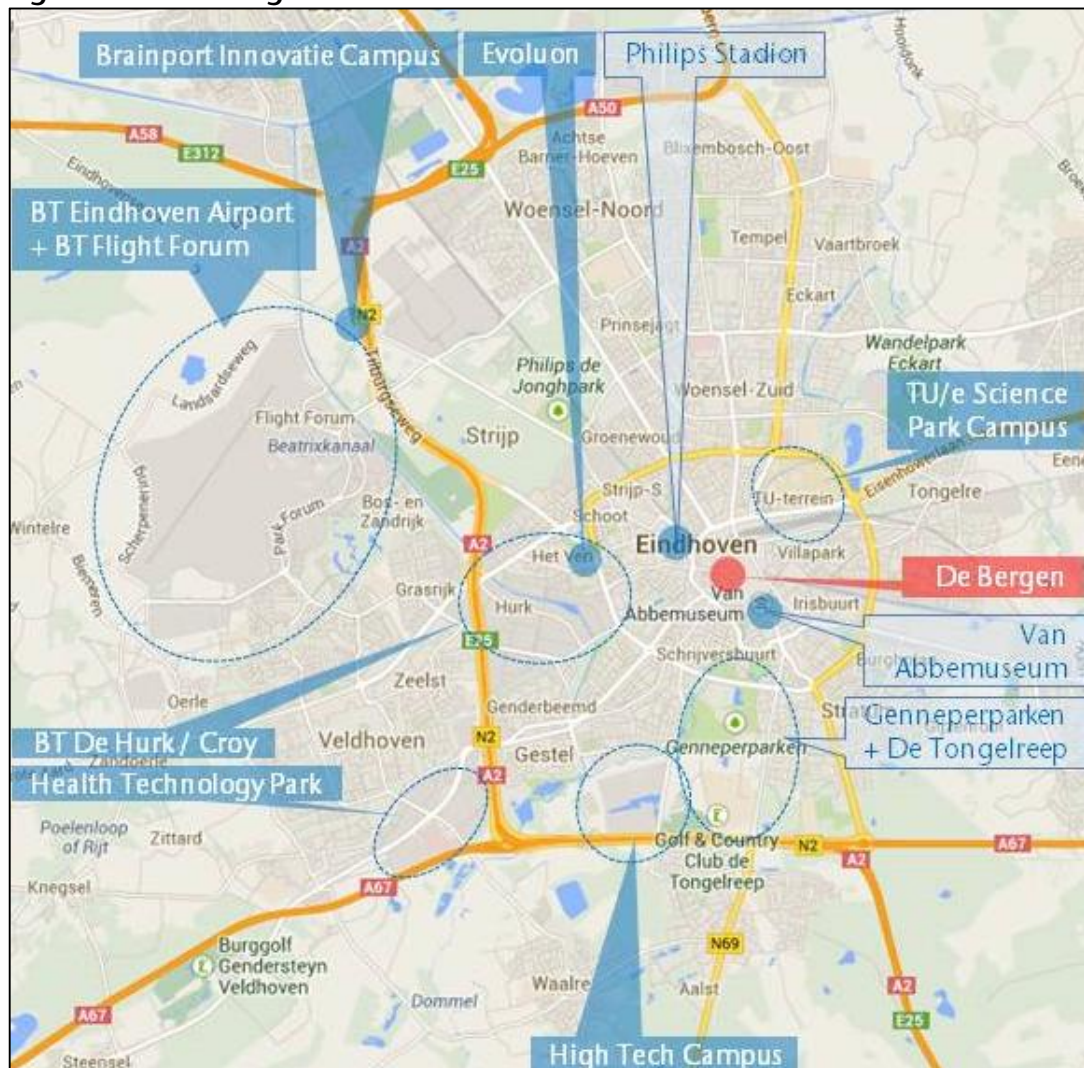
2 Introductie locatie en concept

De kwaliteit van de locatie en de invulling van het concept zijn van groot belang voor de uiteindelijke mogelijkheden van een hotel op de markt. Daarom zijn ter introductie in dit hoofdstuk de locatie en het concept voor het beoogde hotel geïntroduceerd. Onderdeel hiervan is een analyse van de uitstraling, zichtbaarheid en bereikbaarheid van de locatie, alsmede een omschrijving van het geplande concept.

2.1 Introductie locatie

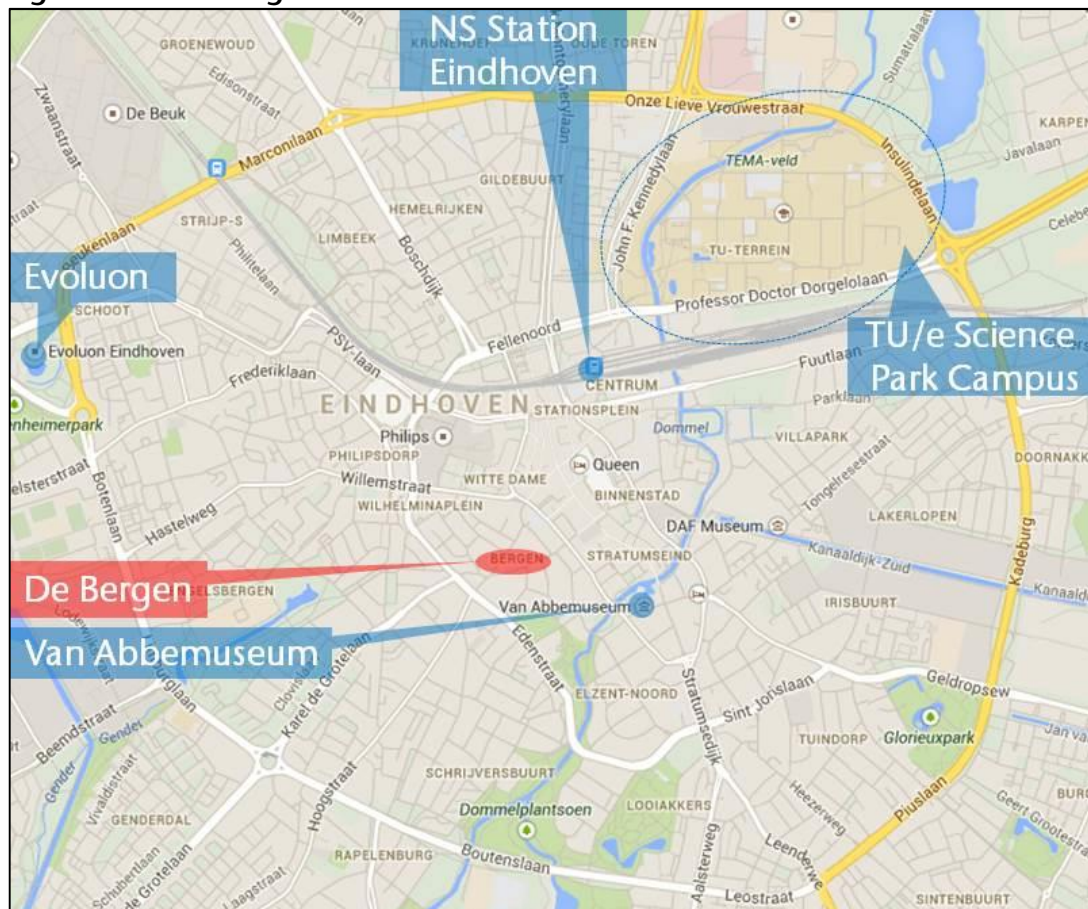
De beoogde hotellocatie betreft het voormalige Van der Schootterrein, dat ligt ingeklemd tussen de Kleine Berg, de Grote Berg en de Bergstraat, gezamenlijk ook wel bekend als 'De Bergen'. Behalve het braakliggende terrein zijn ook drie panden in het plangebied gelegen, waaronder een rijksmonument. De volgende twee figuren illustreren de beoogde hotellocatie in Eindhoven.

Figuur 1. Beoogde hotellocatie in Eindhoven



Bron: Google Maps / bewerkt door Horwath HTL

Figuur 2. Beoogde hotellocatie in het centrum van Eindhoven



Bron: Google Maps / bewerkt door Horwath HTL

De Bergen, gelegen in het centrum van Eindhoven, westelijk van de binnenstad, werd in het verleden in hoofdzaak gekarakteriseerd door de Grote Berg en de Kleine Berg die vanaf de poorten van Eindhoven samenkwamen in de Hoogstraat en voerden naar Gestel en de Kempen. Ook de Bergstraat behoort tot de historische wegenstructuur. Met de groei en industrialisatie van Eindhoven ontwikkelden de Grote Berg, Kleine Berg en Willemstraat zich tot radiaalwegen naar het centrum. Hierlangs kwamen de gebruikelijke bedrijfsmatige activiteiten tot stand en ontstond er een ontwikkeling die het gebied geleidelijk aan meer betrok bij de verzakelijking van de binnenstad. De oorspronkelijke wijkstructuur van De Bergen is nagenoeg nog geheel aanwezig en mede door cultuurhistorische elementen wordt De Bergen beschouwd als cultuurhistorisch waardevol. Tegenwoordig wordt het gebied in de markt gezet als het artistieke deel van het centrum met bijzondere speciaalzaakjes, tweedehandszaakjes, antiek- en curiosawinkels, boekenwinkels en galleries. Het Van der Schootterrein en De Bergen liggen op circa 650 meter afstand van het Van Abbemuseum en circa 1.200 meter van de TU/e Science Park Campus. De overige grotere huidige en toekomstige trekpleisters van Eindhoven, zoals het Philips Stadion, het Evoluon, Bedrijventerrein De Hurk / Croy, de Genneperparken met Zwemcentrum De Tongelreep, de High Tech Campus, Bedrijventerreinen Eindhoven Airport en Flight Forum, het Health Technology Park en Brainport Innovatie Campus liggen allemaal op grotere afstand.

Het Van der Schootterrein en De Bergen liggen op circa 900 meter afstand van NS Station Eindhoven en op ruim 4 kilometer afstand van de meest nabije op-/afrit van

de A2. Te voet kan de afstand vanaf NS Station Eindhoven binnen ruim tien minuten worden afgelegd. Voor gasten met bagage is dit vrij lang, maar iedere dag van de week rijdt bus nummer 4 van 09.00 uur tot 24.00 uur iedere 4 minuten in 8 minuten van bushalte Keizersgracht, op circa 250 meter afstand, naar NS Station Eindhoven. Zonder files kan de afstand van de meest nabije op-/afrit van de A2 binnen een kleine tien minuten worden afgelegd. Vanwege de ligging midden in het centrum van Eindhoven, met een éénrichtingsregime in de directe omgeving, zal de reistijd over het algemeen echter wat langer zijn.

De volgende figuur geeft een impressie van de huidige situatie rondom het Van der Schooterrein in De Bergen en de daaropvolgende figuur illustreert de situering van het beoogde hotel op het Van der Schooterrein. Het terrein heeft een driehoekige vorm en wordt grotendeels begrensd door de achterkanten van bebouwing en erfafscheidingen. Op drie plaatsen is het terrein vanaf de straat toegankelijk. Bij de ontsluiting is rekening gehouden met het éénrichtingsregime dat geldt op de Bergstraat en de Kleine Berg. Het terrein is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Alleen voetgangers en fietsers kunnen het terrein met horeca, galerie, detailhandel, commerciële ruimte, stadshof en binnentuin betreden. Hotelgasten kunnen gebruikmaken van de ondergrondse parkeergarage met circa 41 plaatsen, te bereiken via de toegang aan de Grote Berg. Andere bezoekers parkeren in bestaande openbare parkeervoorzieningen. Zowel langs de Bergstraat als de Kleine Berg zijn parkeervakken aanwezig en op korte afstand bevinden zich drie grotere parkeervoorzieningen. Bevoorradersverkeer en taxi's krijgen een laad- en loszone aan de Kleine Berg op eigen terrein. Met dit alles lijkt voor hotelgasten in het centrum van Eindhoven rust te worden gecreëerd, terwijl passanten worden uitgenodigd om het terrein te betreden en zodoende bij te dragen aan de levendigheid van de hotelomgeving, zonder dat er bereikbaarheidsproblemen ontstaan.

Figuur 3. Impressie huidige situatie



Diverse bronnen

Links: Van der Schooterrein, rechts: Bergstraat

Figuur 4. Situering beoogd hotel in De Bergen



Bron: Land' s-Heeren / bewerkt door Horwath HTL

2.2 Introductie concept

Het eerder genoemde rijksmonument is gelegen bij de entree van het voormalige Van der Schootterrein aan de Kleine Berg. Volgens het huidige concept zal dit rijksmonument plaats bieden aan een restaurant, kleinschalige detailhandel / commerciële ruimte en een kunstgalerie die zal worden ingericht door Holland Art Gallery en zich zal doorzetten in het hotel. Door de koppeling met de kunstgalerie wordt beoogd een unieke aantrekkingskracht voor het hotel te ontwikkelen. Holland Art Gallery heeft zich sinds 1982 gespecialiseerd in het op laagdrempelige manier verkopen van steeds hoogwaardigere kunst aan particulieren en het leasen van dezelfde kunst aan de zakelijke markt. Twee losse gebouwen, bij beide ingangen van het voormalige Van der Schootterrein, zullen plaats bieden aan aanvullende kleinschalige detailhandel / commerciële ruimte. Restaurant, kleinschalige detailhandel / commerciële ruimte en kunstgalerie zullen in de markt worden gezet als zelfstandige exploitaties. Nieuwbouw achter het rijksmonument zal plaats bieden aan hotel met eigen entree van bijna 100 m² en circa 70 kamers op driesterren niveau. De kamers zullen zich deels op de begane grond en grotendeels op de verdiepingen bevinden. Voor de kamers is een gebruiksoppervlak van 1.530 m² beschikbaar. Dit komt overeen met een gemiddeld gebruiksoppervlak van 22 m² per kamer. De kelder zal worden gebruikt voor een parkeervoorziening met circa 41 plaatsen. Op het moment van schrijven wordt er gewerkt aan een Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan. Voor het hotelgedeelte wordt met geïnteresseerde exploitanten gesproken. Voor het hotelgedeelte bestaat nog geen detailontwerp. In een later hoofdstuk in deze rapportage zijn hiervoor conceptuele adviezen gegeven.

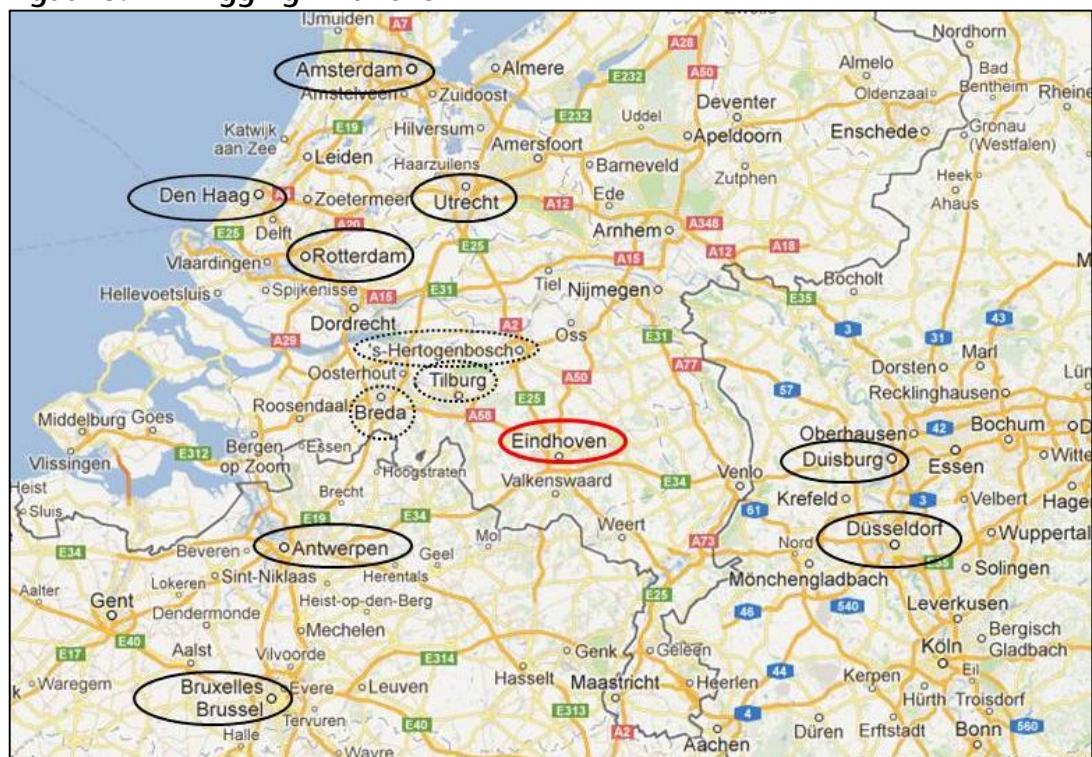
3 Analyse van de omgeving Eindhoven

Enkele uitzonderingen daargelaten, zijn hotels ondersteunend aan het zakelijke en toeristische klimaat binnen een bepaald gebied en beschikken ze niet over een eigen aantrekkingskracht. Daarom is in dit hoofdstuk de bereikbaarheid en het huidige en verwachte toekomstige zakelijke en toeristische klimaat van Eindhoven geanalyseerd.

3.1 Bereikbaarheid

In de volgende figuur is de ligging van Eindhoven ten opzichte van andere middelgrote en grote Nederlandse, Belgische en Duitse steden te zien.

Figuur 5. Ligging Eindhoven



Bron: Google Maps / bewerkt door Horwath HTL

De volgende tabel toont de reistijden van en naar deze steden alsook naar de dichtstbijzijnde luchthavens.

Per openbaar vervoer kan Eindhoven binnen nog geen half uur vanuit twee van de drie overige grote Brabantse steden (Den Bosch en Tilburg) worden bereikt en vanuit de derde andere grote Brabantse stad (Breda) is de reistijd per openbaar vervoer naar Eindhoven met ruim een half uur ook te overzien. Als de reistijd per openbaar vervoer wordt uitgebreid naar circa anderhalf uur vallen de vier grootste Nederlandse steden (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht) binnen de radius. Waar de reistijd vanuit de overige drie grote Brabantse steden en drie van de vier grootste Nederlandse steden per openbaar vervoer juist korter is dan de reistijd per auto, is de reistijd vanuit België en Duitsland veel langer per openbaar vervoer dan per auto.

Ook per auto kan Eindhoven binnen nog geen half uur vanuit Den Bosch en Tilburg worden bereikt. Als de reistijd per auto wordt uitgebreid naar circa anderhalf uur blijken Breda, alle vier de grootste Nederlandse steden, alsook de twee grootste Belgische (Antwerpen en Brussel) en twee grote Duitse (Duisburg en Düsseldorf) steden binnen de radius te vallen. Eindhoven is dus centraal gelegen tussen stedelijke concentraties in Nederland, België én Duitsland.

Eindhoven kan per auto vanuit drie grote luchthavens binnen maximaal anderhalf uur worden bereikt (Brussels Airport Zaventem, Amsterdam Airport Schiphol en Flughafen Düsseldorf International). Per openbaar vervoer kan Eindhoven vanuit één van de grote luchthavens binnen anderhalf uur worden bereikt (Amsterdam Airport Schiphol). Daarnaast beschikt Eindhoven over een eigen luchthaven.

Tabel 1. Reistijden Eindhoven

Plaats	Reistijd per OV (in minuten)	Afstand (in kilometers)	Reistijd per auto (in minuten)
Tilburg	21	34	26
Den Bosch	18	34	29
Breda	35	59	41
Utrecht	49	87	57
Duisburg (DE)	114	97	60
Antwerpen (BE)	111	88	62
Rotterdam	69	109	71
Düsseldorf (DE)	124	113	73
Amsterdam	78	120	80
Den Haag	94	139	86
Brussel (BE)	150	128	87
Eindhoven Airport	22	8	13
Flughafen Düsseldorf International	143	113	70
Brussels Airport Zaventem	163	125	77
Amsterdam Airport Schiphol	84	125	78

Bronnen: Google Maps, Nationale Reisplanner NS, Internationale Reisplanner NS

3.1.1 Eindhoven Airport

Vanaf 1952 heeft de burgerluchtvaart gebruik gemaakt van de diensten van de Vliegbasis Eindhoven¹. Zo'n 50 jaar later begon Eindhoven Airport in versneld tempo een grote rol te spelen in de burgerluchtvaart. In 2006 bereikte de luchthaven de mijlpaal van één miljoen passagiers en in 2010 de volgende mijlpaal van twee miljoen passagiers. In nog geen vijf jaar tijd verdubbelde het aantal passagiers. In de tienjarige periode 2001-2010 groeide het totaal aantal passagiers met maar liefst 689%. Een belangrijke oorzaak van deze groei is de toename van het aantal lijndienstbestemmingen. Inmiddels heeft de luchthaven meer dan 65 bestemmingen. In 2012 werd de volgende mijlpaal van 3 miljoen net niet gehaald, maar was toch sprake van een sterke groei van 13%, die in 2013 werd geëvenaard door een groei naar 3,4 miljoen. Voor 2014 verwacht Eindhoven Airport een groei van 10%, waardoor het passagiersaantal in 2014 uitkomt op ruim 3,7 miljoen passagiers.²

¹ Bron: Website Ministerie van Defensie

² Bron: Website Eindhoven Airport

Door het oude afsprakenstelsel bereikte Eindhoven Airport eind 2012 de grenzen van haar ontwikkelmogelijkheden. In 2011 werden de afspraken voor het verruimen van de openstellingstijden van de luchthaven en een grotere beschikbare geluidsruimte in het Aldersadvies omarmd door de Tweede Kamer. Naar verwachting zullen deze in 2014 in publiekrechtelijke regelgeving worden vastgelegd. Vooruitlopend daarop heeft Eindhoven Airport medio 2012 op basis van afspraken met de partijen aan de Alderstafel een vergunning verkregen om al vanaf 2013 uitvoering te kunnen geven aan een gefaseerde en verantwoorde groei van het burgerluchtverkeer. Ook zijn hier inmiddels de faciliteiten op aangepast. Met de realisatie van de nieuwe terminal en het nieuwe hotel medio 2013 zou de terminal in staat moeten zijn om de verwachte passagiersgroei tot 2020 te faciliteren^{3,4}.

Onder meer door een grote catchment area en het kunnen afhandelen van vliegtuigen binnen 25 minuten, sluit Eindhoven Airport goed aan op de wensen van budget luchtvaartmaatschappijen. Zoals de volgende tabel weergeeft, worden veel van de luchtvaartmaatschappijen die op Eindhoven Airport actief zijn dan ook gekenmerkt als budget luchtvaartmaatschappijen, bijvoorbeeld Corendon Airlines, Onur Air, Ryanair en Wizzair. Wereldwijd groeide het budgetsegment de afgelopen jaren harder dan de andere segmenten en ook de toekomstige groei wordt naar verwachting voornamelijk behaald uit dit segment. Deze concentratie op budget luchtvaartmaatschappijen heeft voor een groot deel bijgedragen aan de grote historische groei en de huidige status van tweede grootste luchthaven van Nederland. De concentratie van budget luchtvaartmaatschappijen is naar verwachting relatief weinig voordelig voor directe hotelvraag vanuit de aircrew en toeristische segmenten. Budget luchtvaartmaatschappijen laten hun crew veelal binnen dezelfde dienst van en naar huis vliegen, waardoor geen hotelovernachtingen nodig zijn. Het is onwaarschijnlijk dat veel reizigers die doelbewust besparen op hun vlucht geld uitgeven aan extra overnachtingen voor vertrek of na terugkomst. Ook is het onwaarschijnlijk dat de beschikbaarheid van goedkope vluchten extra hotelgasten zal aantrekken als er niet ook een zekere zakelijke en/of toeristische aantrekkingskracht is. Echter, de beschikbaarheid van vluchten vanuit vele internationale bestemmingen heeft zeker wel invloed op de ontwikkeling van Brainport Regio Eindhoven en daarmee indirect ook op (zakelijke) hotelvraag in de omgeving.⁵

Tabel 2. Luchtvaartmaatschappijen Eindhoven Airport

Lijndiensten	Vakantiecharters
Corendon Airlines	Arkefly
Ryanair	Onur Air
Transavia	Thomas Cook
Wizz	Transavia

Bron: Website Eindhoven Airport

³ Bron: Website Eindhoven Airport

⁴ Bron: Jaarverslag Eindhoven Airport 2012

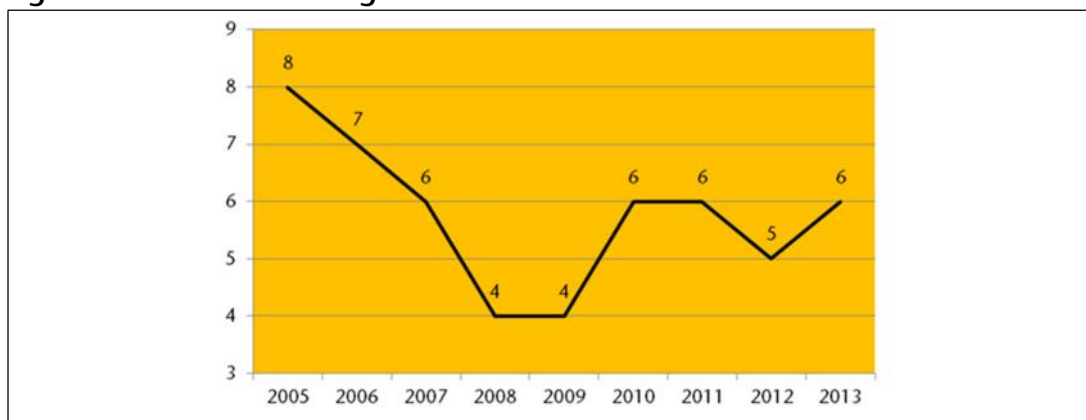
⁵ Bron: Website Eindhoven Airport

3.2 Bevolking en werkgelegenheid

Eindhoven had op 1 januari 2013 een inwonersaantal van 218.456⁶, wat 4% meer is dan 5 jaar eerder. De geleidelijke bevolkingstoename wordt veroorzaakt door een geboorteoverschot en een positief migratiesaldo⁷. Ook het multiculturele karakter neemt toe: waar het aandeel inwoners waarvan tenminste 1 ouder in het buitenland is geboren in 2008 nog 27,5% was, was dit in 2012 al 30,1%.⁸

Zonder geregistreerde uitzendkrachten, bestond de werkgelegenheid in Eindhoven in 2012 uit 143.320 banen⁹. Dit is 8.500 banen en 4,9% meer dan tien jaar eerder, ondanks een sterke daling in 2010 en een lichte daling in 2012¹⁰. Doordat de werkgelegenheid sterker toenam dan de bevolking, nam de werkloosheid tot en met 2008 af. Echter, vanwege de internationale economische crisis, was de werkloosheid in 2010-2013 hoger dan in 2008. Ook lag de werkloosheid in Eindhoven op een hoger niveau dan in heel Nederland. Zoals blijkt uit de volgende figuur was het aantal niet werkende werkzoekenden ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking in Eindhoven in 2012 6%, meer dan de 5% in heel Nederland¹¹.

Figuur 6. Ontwikkeling werkloosheid Eindhoven*



Bron: Database Eindhoven in Cijfers / bewerkt door Horwath HTL

*percentage niet werkende werkzoekenden ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking

Eindhoven vormt vaak de regionale hoofdvestiging voor nationale en internationale zakelijke dienstverleners, waardoor dit een stuwende sector is geworden binnen de regionale en gemeentelijke economische structuur. Het aantal banen in de sectoren zakelijke diensten, zorg, onderwijs en IT in Eindhoven nam sinds 2002 flink toe, terwijl deze in de bouw, financiële diensten en industrie af nam. De dienstensector telt in 2012 bijna vijf keer zoveel banen als de sector industrie, terwijl dit in 2002 nog ruim twee keer zoveel was. Gezien deze verdienstelijking, lijkt Eindhoven op de lange termijn voor haar werkgelegenheid dus steeds minder afhankelijk te zijn van de conjunctuurgevoelige maakindustrie, hoewel dit voor de algehele economie in de vorm van toptechnologie wel een speerpunt blijft. De sector zakelijke dienstverlening neemt tegenwoordig de eerste plaats in met betrekking tot

⁶ Bron: Atlas voor gemeenten 2013

⁷ Bron: Kerncijfers 2012 – Gemeente Eindhoven

⁸ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

⁹ Bron: Factsheet werkgelegenheid 2002-2012 - Database Eindhoven in Cijfers

¹⁰ Bron: Factsheet werkgelegenheid 2002-2012 - Database Eindhoven in Cijfers

¹¹ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

werkgelegenheid. Zoals is te zien in bovenstaande tabel, nemen de sectoren 'gezondheid en welzijn' en 'handel' de tweede en derde plaats in.¹²

Tabel 3. Arbeidsverdeling Eindhoven, 2012

Sectie	Gemeente Eindhoven	
	Werkzame personen	in %
Advisering, onderzoek en speciale dienstverlening	21.765	15
Gezondheids- en welzijnszorg	21.480	15
Groot- en detailhandel, reparatie auto's	20.510	14
Industrie	13.415	9
Onderwijs	13.220	9
Verhuur van roerende goederen	9.435	7
Informatie en communicatie	7.245	5
Vervoer en opslag	7.525	5
Financiële instellingen	5.675	4
Openbaar bestuur, overheidsdiensten	5.105	4
Logies-, maaltijd- en drankenverstrekking	5.085	4
Bouwnijverheid	5.065	4
Cultuur, sport en recreatie	2.985	2
Overige diensten	2.260	2
Verhuur/handel in onroerende goederen	1.380	1
Winning/distributie van water	515	0
Elektriciteit, aardgas, stroom en lucht	485	0
Landbouw, bosbouw en visserij	170	0
Totaal	143.320	100

Bron: Factsheet werkgelegenheid 2012 – Database Eindhoven in Cijfers / bewerkt door Horwath HTL

3.3 Zakelijk klimaat

3.3.1 Economische groei

Gedurende de laatste maanden van 2008 waren in Nederland de eerste tekenen van een economische crisis te merken, waarna de economie in 2009 een grote daling vertoonde. In 2010 was sprake van een voorzichtig herstel, maar dit zette niet door. Midden 2011 ontstonden er zelfs speculaties met betrekking tot een dubbele crisis, maar in 2012 en 2013 vonden geen verdere escalaties plaats.

Uit de volgende tabel blijkt dat, ondanks een aanhoudende bovengemiddelde conjunctuurgevoeligheid, de gemiddelde economische jaargroei gedurende het afgelopen decennium in de regio Zuidoost-Brabant met 2,2% aanzienlijk hoger was dan de 1,4% in de provincie Noord-Brabant en de 1,2% in Nederland. Niet voor niets werd Noord-Brabant eerder dit jaar uitgeroepen tot meest ondernemende regio van Europa en beste Europese regio om in te investeren en werd centrumgemeente Eindhoven uitgeroepen tot derde beste Europese stad om in te investeren (2014), Europese stad van de toekomst (2010) en meest ondernemersvriendelijke stad van Europa in de categorie steden tot 250.000 inwoners (2010) en won centrumgemeente Eindhoven in 2010 de prijs voor het beste Europese samenwerkingsmodel.¹³

¹² Bron: Factsheet werkgelegenheid 2002-2012 - Database Eindhoven in Cijfers

¹³ Bronnen: Nieuwsbericht NRC d.d. 17-02-2014, Persbericht Gemeente Eindhoven d.d. 11-06-2013, Persbericht Gemeente Eindhoven d.d. 05-03-2010

Tabel 4. Ontwikkeling economische groei in %

	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	Gemiddeld
Nederland	0,3	2,2	2,0	3,4	3,9	1,9	-3,9	1,8	1,2	-1,0	1,2
Noord-Brabant	0,3	2,8	3,1	3,8	3,3	1,8	-4,1	1,8	2,1	-1,4	1,4
ZOB	-0,8	6,2	1,4	7,9	3,7	1,0	-8,2	9,7	3,6	-2,2	2,2

Bron: Statline - Centraal Bureau voor de Statistiek

ZOB = Zuidoost-Brabant

3.3.2 Brainport Regio Eindhoven

Bovengenoemde conjunctuurgevoeligheid van en relatief grote economische groei in de regio Zuidoost-Brabant is gerelateerd aan een hoge concentratie toptechnologie en kennisindustrie in zowel grote internationale bedrijven alsook het midden- en kleinbedrijf. Door deze concentratie van en samenwerking tussen toptechnologie en kennisindustrie, wordt Zuidoost-Brabant de afgelopen jaren steeds meer gekarakteriseerd als Brainport Regio Eindhoven, een toptechnologieregio met als speerpuntsectoren High Tech Systems & Materials, Food, Automotive, Lifetec en Design. Stichting Brainport ontwikkelt het strategisch programma ter versterking van de internationale concurrentiepositie. Door middel van promotie, acquisitie, advisering, financiering en het bieden van bedrijfshuisvesting voert de ontwikkelingsmaatschappij Brainport Development het programma uit. De kern van Brainport Regio Eindhoven is een cirkel van diverse gemeenten rondom Eindhoven met in totaal circa 740.000 inwoners en 400.000 arbeidsplaatsen¹⁴. In 'Brainport 2020: Top economy, smart society' heeft de regio visie, strategie en programma geschreven om blijvend te behoren tot de top 3 van toptechnologische regio's van Europa¹⁵. Recentelijk bleek dat Brainport Regio Eindhoven – net voor Amsterdam – een negende plaats inneemt in de top tien van Europese regio's die volgens de Europese Commissie het beste presteren op het gebied van informatietechnologie¹⁶. Ook werd Brainport Regio Eindhoven in 2011, na de voorgaande twee jaar al voor de titel te zijn genomineerd, uitgeroepen tot 'slimste regio van het jaar' wereldwijd¹⁷. Naast 'Airport' Amsterdam en 'Seaport' Rotterdam vormt Brainport Regio Eindhoven dan ook een belangrijke pijler van de Nederlandse economie. Brainport Regio Eindhoven en Amsterdam willen vaker samen optrekken om de internationale aantrekkingskracht van beide regio's te vergroten¹⁸. De volgende tabel geeft een omschrijving van drie belangrijke spelers in Brainport Regio Eindhoven.¹⁹

¹⁴ Bron: Website Brainport

¹⁵ Bron: Website Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

¹⁶ Bron: Nieuwsbericht Nu.nl d.d. 14-04-2014

¹⁷ Bron: Nieuwsbericht Website Intelligent Community Forum d.d. 03-06-2011

¹⁸ Bron: Nieuwsbericht Website Gemeente Eindhoven d.d. 13-02-2012

¹⁹ Bron: Website Eindhoven Actueel

Tabel 5. Belangrijke spelers Brainport Regio Eindhoven

De High Tech Campus is een technologiecentrum dat in 1998/1999 door Philips is opgericht. Het huisvest circa 90 hightech bedrijven en 8.000 werknemers van 60 verschillende nationaliteiten. Onder het thema 'open innovatie' worden technologische doorbraken bevorderd door de nadruk te leggen op het gemeenschappelijk gebruik van apparatuur, diensten en kennis. De campus heeft een oppervlakte van 103 hectare met daarop 185.000 m² kantoren, 150.000 m² ontwikkelingsfaciliteiten en 45.000 m² onderzoekscentra, inclusief laboratoria en clean rooms. De campus beschikt onder meer over 6.000 m² aan ruimte voor startende technische bedrijven, die gebruik kunnen maken van de aanwezige infrastructuur en contact kunnen leggen met mogelijke partners en investeerders. Op de campus bevindt zich tevens The Strip, een verzameling van voorzieningen, waaronder conferentieruimte, restaurants, sportruimte en winkels. In 2003 heeft Philips de campus opengesteld voor andere bedrijven. Met de verkoop aan een consortium van investeerders en het terughuren van een aantal panden heeft Philips in 2012 de volgende stap gezet in de ontwikkeling van de campus²⁰. Op de campus was begin 2012 nog ontwikkelpotentieel van ruim 150.000 m².²¹
De Technische Universiteit Eindhoven (TU/e) legt steeds meer contacten met internationale topinstellingen, werft steeds meer internationale wetenschappers en master en postdoctorale studenten en organiseert steeds meer internationale congressen en evenementen. Op bepaalde deelgebieden behoort de TU/e tot de top. De TU/e beschikt over een eigen auditorium en congresbureau, die gespecialiseerd is in de organisatie van internationale congressen, symposia, workshops en studiedagen.²²
Mede door de aanwezigheid van de Design Academy Eindhoven, is één van de vijf speerpuntsectoren van Brainport Regio Eindhoven design. Het programma Design in Brainport 2005–2010 zette in op de versterking en groei van de toppositie die de regio inneemt op het gebied van design & technologie, door middel van het bij elkaar brengen, inspireren en faciliteren van alle belanghebbenden in Brainport Regio Eindhoven. In 2009 stelde Eindhoven zich kandidaat voor 'World Design Capital 2012' en won de tweede plaats. De Design Coöperatie Brainport is de strategische en operationele organisatie waar designspelers zich verenigen en die creatieve initiatieven stimuleert en verbindt. Zij wil voor design-gerelateerde vraagstukken van designers, het bedrijfsleven, de kennisinstellingen en de overheid het eerste aanspreekpunt zijn en ondersteuning bieden op strategisch en uitvoerend niveau. De designambities van Brainport Regio Eindhoven liggen besloten in het programma 'Creating a Caring Society'. Uit de vier programmalijnen zijn enkele belangrijke en toonaangevende projecten ontstaan, waaronder de Dutch Design Week, de Dutch Design Awards en de Graduation Show.²³

Diverse bronnen

3.3.3 Bedrijvigheid

In totaal had Eindhoven in 2012 18.390 vestigingen²⁴. Dit betekent een groei van ruim 4% ten opzichte van 2011, terwijl in 2011 al een groei had plaatsgevonden van een kleine 3%²⁵. Philips, dat tot 2014 vijftien jaar lang de Nederlandse ranglijst van bedrijven met grote uitgaven aan R&D aanvoerde en in 2014 na ASML in Veldhoven een tweede plaats innam²⁶, wordt nog altijd gezien als één van de belangrijkste zakelijke spelers in de regio Zuidoost-Brabant. Echter, meerdere grote internationale bedrijven hebben Philips naar de regio gevolgd. Het groot bedrijf in Eindhoven, met 250 of meer voltijd werknemers, bestaat volgens het Handelsregister van de Kamer van Koophandel uit 29 vestigingen van economisch actieve bedrijven, verenigingen en stichtingen. Met deze 29 vestigingen is het

²⁰ Bron: Nieuwsbericht Financieel Dagblad d.d. 29-03-2012

²¹ Bronnen: Interview High Tech Campus Eindhoven, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 05-03-2012

²² Bron: Interview Technische Universiteit Eindhoven

²³ Bronnen: Website voormalige Design Connection Brainport, Website Capital D, Website Gemeente Eindhoven

²⁴ Bron: Database Eindhoven in Cijfers

²⁵ Bron: Database Eindhoven in Cijfers

²⁶ Bron: Nieuwsbericht Technisch Weekblad d.d. 11-04-2014

aandeel van het groot bedrijf in Eindhoven relatief groot: 0,25% ten opzichte van een gemiddeld aandeel van 0,17% in de G4. ²⁷

3.3.4 Kantorenmarkt²⁸

In 2012 nam Eindhoven de 5^{de} plaats in op de ranglijst van Nederlandse gemeenten met het grootste kantooraanbod, de 6^{de} plaats op de ranglijst met de grootste opname en de 22^{ste} plaats op de ranglijst met het grootste nieuwbouwpercentage. De kantorenmarktratio, die staat voor de verhouding van vraag en aanbod, was in 2012 met 11% lager dan in heel Nederland, lager dan in 19 andere middelgrote Nederlandse steden en lager dan de 4 grootste Nederlandse steden. De kantorenmarkt in Eindhoven is nog niet eerder zo ruim geweest. Het aanbod betreft met name bestaande en verouderde kantoorpanden die al langer op de markt zijn. Kwalitatief hoogwaardige kantoren zijn in het aanbod dun gezaaid. Op basis van dit alles kan worden gesteld dat Eindhoven over een relatief grote en ruime kantorenmarkt beschikt die wordt gekarakteriseerd door veroudering.

Daarnaast is de kantorenmarkt van Eindhoven een vervangingsmarkt: er komen weinig nieuwkomers binnen en grote partijen vertrekken nauwelijks naar een andere regio. De Kantorenstrategie 2012-2020 speelt hier op in en is niet langer alleen toegespitst op nieuwbouw, maar juist ook op de bestaande markt. De Gemeente Eindhoven wil een nieuwe balans vinden in kwantitatieve en kwalitatieve vraag en aanbod. Geplande nieuwbouw op diverse locaties van in totaal 100.000 m² kantoorruimte is voorlopig in de ijskast gezet. Daarnaast zijn, net als in andere Nederlandse steden, marktpartijen bezig met het transformeren van bestaande kantoren naar bijvoorbeeld appartementen of studentenhuisvesting. Vanwege dergelijke transformaties is de voorraad al met 6% gedaald van 1.465.000 m² eind 2010 naar 1.382.000 m² eind 2012.

De Gemeente Eindhoven is van mening dat de grootste kantorenlocaties, die met hoogwaardige kantoorruimte voorzien in een specifieke en onderscheidende behoefte van de kantoorgebruiker, de komende jaren moeten worden uitgebouwd. Het gaat hierbij om Stationsgebied/centrum, Centrumschilmilieu met onder meer Strijp-S en Snelwegmilieu met onder meer Eindhoven Airport en Flight Forum. Een locatie die erg in trek is bij huurders is de eerder genoemde High Tech Campus, met relatief hoge huurprijzen en servicekosten en volle bezetting.

3.3.5 Bedrijventerreinen

Uit de volgende tabel kan worden opgemaakt dat Eindhoven over 14 bedrijventerreinen beschikt, waarvan er 4 nog in uitgifte zijn (Flight Forum, High Tech Campus Eindhoven, Goederen Distributie Centrum Eindhoven-Acht en Kapelbeemd). Van de veertien bedrijventerreinen zijn er acht gelegen in Eindhoven Noord, drie in Eindhoven West, drie in Eindhoven Oost en één in Eindhoven Zuid. Hiermee zijn de bedrijventerreinen redelijk goed verdeeld binnen de gemeentegrenzen. De bedrijventerreinen variëren in oppervlakte van 3 tot 164 hectare. In totaal beschikken ze over bijna 700 hectare. De grootste bedrijventerreinen zijn De Hurk/Croy (164 hectare), De Kade (140 hectare), G.D.C.

²⁷ Bron: Handelsregister - Kamer van Koophandel

²⁸ Bron: Spreekende Cijfers 2013 – Dynamis

Eindhoven – Acht (124 hectare) en de High Tech Campus Eindhoven (103 hectare). De jongste bedrijventerreinen zijn Bedrijvenpark Esp (2001) en Flight Forum (2000).

Tabel 6. Bedrijventerreinen in Eindhoven

Met 164 hectare en 553 bedrijven, waaronder Philips en VDL, is De Hurk/Croy het grootste bedrijventerrein met veel grote handelsondernemingen en kantoorgebouwen. Door inbreiding en herontwikkeling zijn de afgelopen jaren diverse deelgebieden opgewaardeerd. Ook beoogt een initiatief van Ondernemerskontakt De Hurk en de Gemeente Eindhoven een revitalisering. Het ligt aan de westkant van Eindhoven, tussen de randweg en de Ring. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Met 140 hectare en 200 bedrijven is De Kade een groot bedrijventerrein, dat plaats biedt aan onder meer de DAF-fabrieken. Het is tevens het oudste bedrijventerrein. In de loop der jaren heeft een groot aantal oudere gebouwen plaatsgemaakt voor nieuwbouw. Ook is er begin 2006 een Masterplan opgesteld dat input geeft voor een duurzame revitalisering. Het ligt direct ten oosten van het centrum. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Het Goederen Distributie Centrum Eindhoven-Acht is een grootschalig bedrijventerrein van 124 hectare speciaal voor grote logistieke bedrijven. In totaal zijn er 89 bedrijven gevestigd. Het ligt in Eindhoven Noord, in de oksel van de A2 en de A58. Er is nog grond uitgeefbaar.
Zoals reeds omschreven in tabel 7, is de High Tech Campus een grootschalig technologiecentrum van 103 hectare, dat circa 90 hightech bedrijven huisvest. Het ligt in Eindhoven Zuid, naast de A2 en de A67. Er is nog grond uitgeefbaar.
Eindhoven Airport is een middelgroot hoogwaardig bedrijventerrein van 46 hectare, dat grenst aan de luchthaven. Het biedt ruimte aan solitaire kantoorgebouwen en een groot aantal bedrijfspanden. Het ligt aan de westkant van Eindhoven, grenzend aan de luchthaven en Flight Forum. Het merendeel van de hier 201 gevestigde bedrijvigheid opereert op bovenregionaal niveau en maakt gebruik van de faciliteiten die de luchthaven te bieden heeft. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Flight Forum is een middelgroot en hoogwaardig businesspark met separate clusters voor bedrijven en kantoren. Met een ligging direct aan de luchthaven en de A2 vormt het een goede uitvalsbasis voor zowel luchtvaartgebonden als niet-luchtvaartgebonden ondernemingen. In totaal worden er circa 175.000 m ² bedrijfsruimten en circa 100.000 m ² kantoren gerealiseerd. Er is nog grond uitgeefbaar.
Kapelbeems is een middelgroot bedrijventerrein van 27 hectare in Eindhoven Noord met een sterke concentratie van grote, middelgrote en kleine bedrijven in de sectoren industrie en handel. In totaal zijn er 196 bedrijven gevestigd. Er is nog grond uitgeefbaar.
Bedrijventerrein Esp is een klein en hoogwaardig bedrijventerrein van 15,5 hectare, waar 92 bedrijven zijn gevestigd. Omdat het ligt langs de drukke J.F. Kennedylaan in Eindhoven Noord, zijn er relatief veel zichtlocaties. Het is één van de meest gewilde vestigingslocaties. Op dit moment is er geen grond meer uitgeefbaar, maar er bestaan toekomstplannen voor uitbreiding aan de noordkant, waardoor de oppervlakte van het terrein ongeveer zal verdubbelen.
Achtse Barrier is een middelgroot bedrijventerrein van 12,5 hectare in Eindhoven Noord, waar voornamelijk kleine bedrijven in de sectoren industrie en handel zijn gevestigd. In diverse bedrijfsverzamelgebouwen en een kantorencomplex zijn in totaal 171 bedrijven gevestigd. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Met 7 hectare en 55 bedrijven is de Woenselse Heide een klein bedrijventerrein, dat wordt gedomineerd door de aanwezigheid van veel garagebedrijven en diverse aanverwante detailhandelsondernemingen. Door de ligging langs twee drukke doorgaande wegen in Eindhoven Noord, zijn er relatief veel zichtlocaties. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Herzenbroeken is een klein bedrijventerrein van zeven hectare in Eindhoven Oost, waar grote bedrijven zoals Stork en VDL zijn gevestigd, maar dat ook plaats biedt aan kleine bedrijven. In totaal zijn er 30 bedrijven gevestigd. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Met 7 hectare en 72 bedrijven van diverse aard is De Tempel/Vlokhoven een klein bedrijventerrein in Eindhoven Noord. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Met vier hectare is Rapenland een klein bedrijventerrein met kleine- en enkele middelgrote bedrijven, die over het algemeen actief zijn in de sectoren industrie en handel, maar in sommige gevallen ook in de dienstverlenende sector. De ondernemers werken samen met de Gemeente aan een ontwikkelingsvisie en een plan van aanpak dat voorziet in een revitalisering. Het ligt in Eindhoven Noord, grenzend aan het Catharinaziekenhuis. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Drieboeksbos is een klein bedrijventerrein van drie hectare dat is ontwikkeld ten behoeve van hoogwaardige bedrijven met een kantoorachtige uitstraling. De zichtwaarde van de locaties is er groot. Er zijn 17 bedrijven gevestigd. Het ligt in Eindhoven Noord. Er is geen grond meer uitgeefbaar.

Bronnen: Ondernemersplein Gemeente Eindhoven, Website Flight Forum

Aanvullend wordt in Eindhoven West, in de directe nabijheid van Eindhoven Airport en Flight Forum, Bedrijventerrein Park Forum ontwikkeld. In 2007 vond hier de eerste uitgifte plaats. Park Forum West heeft ruimte voor circa 100 kavels en is geschikt voor middelgrote tot grote regionale bedrijven met gemengde bedrijvigheid. Park Forum Zuid heeft ruimte voor circa 50 kavels en is geschikt voor woonvriendelijke bedrijven.²⁹

Een onderzoek uit 2000 gaf aan dat vraag van startende bedrijven en bedrijven die binnen of buiten Eindhoven zijn gevestigd op termijn zou kunnen leiden tot een gebrek aan ruimte op bedrijventerreinen wat de verdere ontwikkeling van de regio en de gemeente Eindhoven in de weg zou kunnen staan³⁰. Inmiddels is er echter veel veranderd, waarop begin 2011 werd begonnen met het remmen van de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Begin 2013 hebben alle regionale gemeenten afgesproken om de ontwikkeling van ruim 400 van in totaal 900 hectare bedrijventerrein in de regio uit te stellen tot na 2020. Voor Eindhoven betekent dit onder meer dat de terreinen Park Forum West (Eindhoven), Habraken (Veldhoven) en Westfields (Oirschot) alle drie deels worden opgeschort.³¹

3.3.6 Markt van externe bijeenkomsten

Eindhoven beschikt over vijf gespecialiseerde congres- en vergadercentra binnen de gemeentegrenzen en nog een zesde net buiten de gemeentegrenzen. Twee van deze congres- en vergadercentra hebben zich geregistreerd bij de Congres- en Vergaderclassificatie: het Evoluon heeft vijf vergaderhamers en Aristo heeft er vier. Deze 6 congres- en vergadercentra bieden in totaal ongeveer 100 zalen met een totale afmeting van circa 7.500 m².

Bovendien beschikt Eindhoven over minstens vier speciale accommodaties waar ook externe bijeenkomsten kunnen worden geaccommodeerd. Zo heeft het Beursgebouw ruim 7.000 m² expositieruimte³², heeft het Philips Stadion ruim 3.000 m² multifunctionele zaalruimte³³, heeft het auditorium van de TU/e circa 3.000 m² zaalruimte³⁴ en heeft de Witte Dame ruim 900 m²³⁵.

De hotelmarkt beschikt over circa 85 zalen voor externe bijeenkomsten met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 6.500 m². Met respectievelijk circa 2.650 m² en circa 1.950 m² hebben Van der Valk Hotel Eindhoven en Hotel Pullman Eindhoven Cocagne de meeste zaalruimte³⁶. Samen beschikken deze 2 hotels over ruim 70% van het totale zaalaanbod in hotels in Eindhoven.

²⁹ Bronnen: Website Park Forum, De Vastgoedkaart van Eindhoven – Gemeente Eindhoven & PropertyNL

³⁰ Bron: Nota Bedrijventerreinen Gemeente Eindhoven 'Profilering en samenwerking'- Buck Consultants International

³¹ Bron: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 15-03-2013

³² Bron: Website Regio VVV Zuidoost Brabant

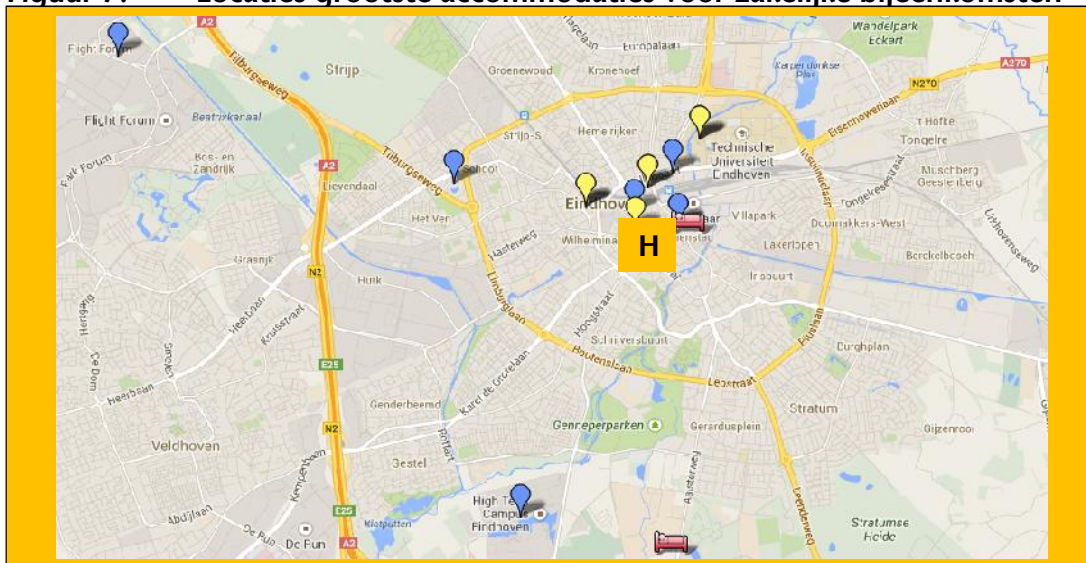
³³ Bron: Website Regio VVV Zuidoost Brabant

³⁴ Bron: Startnotitie Inventarisatie basispositie Eindhoven regio op de internationale congresmarkt d.d. 30-05-20 – LAGroup Leisure & Arts Consulting in opdracht van Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en Stichting Brainport

³⁵ Bron: Website De Witte Dame

³⁶ Bronnen: Website Van der Valk Eindhoven, website Hotel Pullman Eindhoven Cocagne

Figuur 7. Locaties grootste accommodaties voor zakelijke bijeenkomsten



Bron: Google Maps / bewerkt door Horwath HTL

Blauw = gespecialiseerd congres- en vergadercentrum, Geel = speciale accommodatie, Bed = hotel

Tabel 7. Omschrijving gespecialiseerde congres- en vergadercentra

Het Evoluon ligt op 10 minuten afstand van Eindhoven Airport en is door de ligging aan de A2 goed te bereiken met de auto. Het bewaakte parkeerterrein biedt plaats aan 350 auto's. Er zijn 20 zalen met een totale afmeting van circa 1.100 m², een grote hal met een capaciteit van 440 bezoekers en een koepel met een totale oppervlakte van nagenoeg 2.750 m². Volgens de Congres- en Vergaderclassificatie is Evoluon Eindhoven met vijf vergaderhamers een accommodatie met een buitengewoon luxueuze uitstraling die voldoet aan de strengste technische vereisten voor vergaderen en een zeer hoog niveau biedt aan overige faciliteiten³⁷.
Het Conference Center van de High Tech Campus Eindhoven is gevestigd in The Strip en beschikt over een ontvangst- en expositieruimte van 350 m², 9 vergaderruimtes van in totaal 500 m² en een auditorium van 350 m². Het is gemakkelijk bereikbaar door de ligging vlakbij de A2 en A67 en voorzien van uitgebreide parkeermogelijkheden.
In 1983 is de eerste Aristo accommodatie opgericht te Eindhoven. Aristo Eindhoven beschikt over 35 multifunctionele ruimtes met een totale oppervlakte van ruim 2.100 m². De grootste ruimte bedraagt circa 230 m², de kleinste circa 40 m². Volgens de Congres- en Vergaderclassificatie is Aristo Eindhoven met vier vergaderhamers een accommodatie met een zakelijke luxueuze uitstraling die voldoet aan de strengste technische vereisten voor vergaderen³⁸.
Als nieuwste telg, is Igluu Eindhoven sinds 2011 gevestigd in de Phillips Lichttoren in Eindhoven. In 2011 is Igluu een samenwerking aangegaan met de nationale keten Seat to Meet, waardoor eerstgenoemde gebruik kan maken van het marketing- en salesplatform van laatstgenoemde, met behoud van de eigen merknaam³⁹. Igluu Eindhoven heeft 9 zalen met een totale afmeting van ruim 1.000 m². De grootste zaal bedraagt circa 600 m², de kleinste zaal circa 10 m².⁴⁰
In oktober 2007 heeft Regardz in Eindhoven de deuren geopend, direct nabij het centraal station. De 12 zalen van Regardz Gele Kegels Eindhoven bevinden zich op de 1^{ste} en 2^{de} etage, variëren in oppervlak van 30 m² tot 150 m² en bieden ruimte voor bijeenkomsten tot 250 personen. Het totale oppervlak van de zalen bedraagt circa 600 m².
Net buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven ligt het Business Centre van Eindhoven Airport, bestaande uit 4 vergaderzalen, een boardroom en een foyer van in totaal circa 600 m².⁴¹

Bron: Website Regio VVV Zuidoost-Brabant

³⁷ Bron: Website Congres- en Vergaderclassificatie

³⁸ Bron: Website Congres- en Vergaderclassificatie

³⁹ Bron: Persbericht d.d. 01-04-2011 – Website Igluu

⁴⁰ Bron: www.vergaderlocaties.nl

⁴¹ Bron: Website Eindhoven Airport

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat Eindhoven over een gevarieerd aanbod aan zaalruimte voor externe bijeenkomsten beschikt, met name in het centrum. De afgelopen jaren hebben er uitbreidingen of vernieuwingen plaatsgevonden bij onder meer Regardz Gele Kegels Eindhoven, Aristo Eindhoven, Igloo Eindhoven, Van der Valk Hotel Eindhoven en Hotel Pullman Eindhoven Cocagne. Hoewel het zalenaanbod in Eindhoven in oppervlakte nog steeds veel kleiner is dan in bijvoorbeeld Utrecht, lijkt het voor kleine en middelgrote congressen hiermee een voldoende grote kwantiteit en kwaliteit te hebben. Bovendien lijken, met de interne faciliteiten van de Technische Universiteit Eindhoven en de realisatie van de 900 m² grote zaal van het Van der Valk Hotel Eindhoven, nu ook grotere congressen te kunnen worden geacommodeerd in Eindhoven.

Wel gaf de congresmarkt, door middel van een onderzoek, in 2009 aan dat het aanbod aan bijzondere locaties voor randprogrammering in Eindhoven beperkt is en dat door het achterblijven van het totaalproduct en het toeristische imago op concurrerende congressteden Eindhoven congressen misloopt. Destijds werd geconcludeerd dat er binnen de regio amper beleid was op het gebied van de congresmarkt en dat congressen geen speerpunt vormden. Zonder hier uitgebreid actueel onderzoek naar te hebben gedaan, lijken deze aandachtspunten nog steeds van toepassing te zijn.⁴²

3.4 Toeristisch klimaat

3.4.1 Noord-Brabant

Met ruim tien miljoen overnachtingen nam Noord-Brabant in 2012 de derde plaats in op de provinciale ranglijst van binnenlands toerisme. In hetzelfde jaar nam Noord-Brabant met ruim 800.000 overnachtingen de 5^{de} plaats in op de provinciale ranglijst van buitenlands toerisme. De laatste jaren werd deze populariteit gestimuleerd door de inzet van het Vrijtijdshuis Brabant, de uitvoeringsorganisatie van de Provincie Noord-Brabant die zich richtte op de marketing en promotie van de Brabantse vrijetijdssector⁴³. Hoewel het aantal hotelovernachtingen sinds 2007 is toegenomen, vond in 2012 nog steeds relatief weinig van het binnenlands toerisme plaats in hotels en vindt relatief veel ervan plaats op een vaste standplaats, in bungalows of op kampeerterreinen. Met €27 ten opzichte van €31 in Nederland was de gemiddelde toeristische besteding per dag dan ook relatief laag⁴⁴. In Noord-Brabant zijn op natuur gerichte vakanties het meest populair, maar de populariteit hiervan nam de afgelopen jaren wel af, terwijl stedenvakanties sterk aan populariteit wonnen. Het gevolg hiervan is dat er tijdens een vakantie in Noord-Brabant tegenwoordig minder vaak wordt gewandeld, gezwommen en gefietst. Desondanks stonden wandelen en fietsen in 2012 nog steeds op respectievelijk de tweede en de vijfde plaats in de top vijf van populairste uitstapjes van binnenlandse toeristen in Noord-Brabant. Noord-Brabant scoorde relatief hoog met betrekking tot dierenparkbezoek, pretparkbezoek en zwemmen. Drie van de meest populaire toeristische attracties in Noord-Brabant zijn dan ook pretpark De Efteling, Safaripark Beekse Bergen en Zwemcentrum De Tongelreep met het Pieter van den

⁴² Bron: StartnotitielInventarisatie basispositie Eindhoven regio op de internationale congresmarkt

⁴³ Bronnen: Website Vrijtijdshuis Brabant, Gemeenten Zuidoost-Brabant, hoteliers Zuidoost-Brabant

⁴⁴ Bron: Factsheet Zuidoost-Brabant – Vrijtijdshuis Brabant

Hoogenband zwembadion⁴⁵. Alleen laatstgenoemde is gelegen in Zuidoost-Brabant.⁴⁶

3.4.2 Zuidoost-Brabant

Zoals het voorgaande doet vermoeden is het toeristische klimaat van Noord-Brabant niet in alle vier de regio's even sterk. Een paar jaar geleden bleek uit marktonderzoek dat Zuidoost-Brabant geen sterk toeristisch imago heeft. Sindsdien is er binnen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, door middel van onder meer de Kompas-projecten, gewerkt aan het toeristisch op de kaart zetten van de regio⁴⁷. Echter, vakanties worden nog steeds slechter beoordeeld in Zuidoost-Brabant (7,9) dan in Nederland (8,2) en in Noord-Brabant (8,1), nog steeds heeft het aandeel dagrecreatie in Zuidoost-Brabant een grotere economische impact dan het verblijfstoerisme en nog steeds is de gemiddelde toeristische besteding per dag lager in Zuidoost-Brabant (€26) dan in Nederland en in Noord-Brabant Brabant waar de toeristische besteding toch al relatief laag was⁴⁸. Vanwege het Nationaal Zwembad De Tongelreep en het Van Abbemuseum en vooral vanwege de toenemende naamsbekendheid als moderne winkelstad, sportstad en evenementenstad, trekt binnen Zuidoost-Brabant centrumgemeente Eindhoven de meeste toeristen. Buiten Eindhoven wordt het toeristische klimaat van Zuidoost-Brabant vooral bepaald door de mogelijkheden op het gebied van natuurrecreatie, zoals in De Brabantse Kempen⁴⁹. Op het gebied van cultuur biedt Zuidoost-Brabant onder meer landgoederen, kastelen, kloosters, brouwerijen en langgevelboerderijen en speelt Vincent van Gogh een steeds grotere rol⁵⁰.

3.4.3 Eindhoven

Moderne winkelstad

In hoog tempo groeide de regio en gemeente Eindhoven in het verleden uit van een hoofdzakelijk agrarische streek tot een sterk industriële regio, met een hoofdrol voor technologie en kennis. Die geschiedenis weerspiegelt zich in het uiterlijk van de stad. Gebouwen en fabriekshallen uit de jaren twintig en dertig, onder meer van Philips, en eigentijdse kantoortorens wisselen elkaar af. Inherent aan deze ontwikkeling en de zware bombardementen tijdens de Tweede Wereldoorlog, is er in Eindhoven wel een gebrek aan archeologische monumenten, rijksmonumenten en cultuurhistorische musea. Op de betreffende ranglijsten onder 50 grote en middelgrote Nederlandse gemeenten, neemt Eindhoven respectievelijk de 29^{ste}, 44^{ste} en 48^{ste} plaats in⁵¹. Vooral door de moderne eenheid die het centrum uitstraalt en de grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in de afgelopen jaren, is Eindhoven uitgeroepen tot Beste Binnenstad 2011-2013 in de categorie grote binnensteden⁵². Het 18 Septemberplein werd geroemd als aantrekkelijke schakel tussen de hoofdwinkelstraat en de winkels in het moderne overdekte 'Piazza Center'⁵³. Deze

⁴⁵ Bron: Ranglijst op basis van het aantal bezoeken per dagattractie in 2012 - Respons

⁴⁶ Bron: Trendrapportage Brabant / Vrijetijdssector in cijfers 2013 – Vrijetijds huis Noord-Brabant

⁴⁷ Bron: Website Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

⁴⁸ Bron: Factsheet Zuidoost-Brabant – Vrijetijds huis Brabant

⁴⁹ Bronnen: Gemeenten Zuidoost-Brabant

⁵⁰ Bronnen: Gemeenten Zuidoost-Brabant, Hoteliers Zuidoost-Brabant

⁵¹ Bron: Atlas voor gemeenten 2011

⁵² Bron: Nieuwsbericht Website De Beste Binnenstad d.d. 06-10-11

⁵³ Bron: Nieuwsbericht Website De Beste Binnenstad d.d. 06-10-11

ontwikkeling in combinatie met onder meer een compleet nieuwe winkelstraat in het gebied 'Rond de Admirant' heeft tevens gezorgd voor een aanzienlijke uitbreiding van het winkelloppervlak. In de vijfjarige periode 2009-2013 is het winkelloppervlak in Eindhoven gegroeid van grofweg 420.000 m² naar grofweg 440.000 m², een groei van circa 5%⁵⁴. In de betreffende periode was wel sprake van toenemende leegstand als gevolg van onder meer de internationale ontwikkeling richting internetshoppen. Desalniettemin is het in gebruik zijnde winkelloppervlak met ruim 1% gegroeid^{55, 56}.

Sportstad

In Eindhoven ligt het Philips stadion, dat tijdens thuiswedstrijden van PSV, één van de belangrijkste voetbalteams van het land, vooral tijdens internationale wedstrijden zorgt voor volle hotels⁵⁷. In de periode 2008-2012 schommelde het aantal bezoekers van wedstrijden in het Philips Stadion grofweg tussen de 700.000 en 800.000. Aanvullend op wedstrijden vinden er in het Philips stadion evenementen plaats. Het bezoekersaantal hiervan schommelde in de periode 2008-2012 grofweg tussen de 150.000 en de 200.000. In 2009, 2010 en 2011 steeg het bezoekersaantal van wedstrijden en evenementen in het Philips stadion, maar in 2012 was er sprake van een daling. Niet alleen vanwege het Philips stadion is sport belangrijk voor Eindhoven. Hier is de Stichting Sports and Technology in het leven geroepen met als doel in een vroeg stadium partijen te inspireren en bij elkaar te brengen om technologie beter in te zetten voor de sport⁵⁸. Eindhoven beschikt dan ook over maar liefst drie grootschalige gemeentelijke sport- en recreatiegebieden: Genneper Parken, Sportcomplex Eindhoven-Noord en Sportbedrijf De Karpen⁵⁹. Genneper Parken is het grootste sport- en recreatiegebied, gelegen in het zuiden van Eindhoven, met ruim 3 miljoen bezoekers per jaar⁶⁰. Behalve fiets- en wandelroutes liggen er allerlei attracties, zoals Nationaal Zwemcentrum de Tongelreep met het Pieter van den Hoogenbandzwembad, het Eindhoven Museum, IJssportcentrum Eindhoven, het Milieu Educatie Centrum, Indoor Sportcentrum Eindhoven, een golf- en midgetgolfbaan, de Eerste Eindhovense Ponymanege en cartoonmuseum 'Het Ton Smitshuis'⁶¹. Nationaal Zwemcentrum De Tongelreep nam met circa 750.000 bezoekers in 2012 de 17^{de} plaats in op de lijst van de 50 grootste Nederlandse dagattracties⁶² en kende de voorgaande 4 jaren bezoekersaantallen van circa 850.000⁶³. Daarnaast is Eindhoven ieder jaar het toneel van een aantal nationale en internationale topsportevenementen, zowel incidenteel als jaarlijks terugkerend. Een voorbeeld van een terugkerend sportevenement is de Lage Landen Marathon Eindhoven met 150.000 bezoekers en 17.000 deelnemers⁶⁴, waarvan circa 2.000 buitenlands⁶⁵. In 2012 nam de Lage Landen Marathon Eindhoven de 22^{ste} plaats in op de ranglijst van 50 grootste gratis

⁵⁴ Bron: Website Eindhoven in Cijfers

⁵⁵ Bron: Website Eindhoven in Cijfers

⁵⁶ Bron: Vragen Beste Binnenstad Verkiezing d.d. 30-06-11 – Gemeente Eindhoven

⁵⁷ Bron: Bedrijven en hoteliers Eindhoven

⁵⁸ Bron: Website Stichting Sports and Technology

⁵⁹ Bron: Interview Gemeente Eindhoven

⁶⁰ Website: VVV Eindhoven

⁶¹ Website: VVV Eindhoven

⁶² Bron: Ranglijst op basis van het aantal bezoeken per dagattractie in 2012 - Respons

⁶³ Bron: Website Eindhoven in Cijfers

⁶⁴ Bron: Website Eindhoven Actueel

⁶⁵ Bron: Nieuwsbrief Marathon Eindhoven februari 2012

Nederlandse evenementen⁶⁶. Het is de ambitie van de Lage Landen Marathon Eindhoven om een groei te realiseren in het aantal deelnemers naar 25.000 in 2016^{67, 68}.

Evenementenstad

Aanvullend op sportevenementen vinden er in Eindhoven veel evenementen van een ander karakter plaats, waardoor Eindhoven een groeiende naamsbekendheid heeft als evenementenstad. Zo won Eindhoven in 2012 en 2011 de 5^{de} plaats van de wedstrijd Nederlandse Evenementenstad van het Jaar⁶⁹. In 2010 nam Eindhoven een gedeelde zesde plaats in, in 2009 een derde en in 2008 een gedeelde zesde plaats⁷⁰. In 2012 stonden er maar liefst 5 evenementen uit Eindhoven in de top 50 van entreeheffende Nederlandse evenementen en de top 50 van gratis Nederlandse evenementen⁷¹. Van de 50 grootste entreeheffende evenementen stond Guus Meeuwis Groots met een zachte G op de 12^{de} plaats en van de 50 grootste gratis evenementen stonden de Dutch Design Week, de Lage Landen Marathon Eindhoven, Glow Forum of light in art and architecture en Park Hilaria op respectievelijk de 13^{de}, 22^{ste}, 23^{ste} en 33^{ste} plaats⁷². Carnaval staat niet op dergelijke ranglijsten, maar heeft wel een steeds sterkere aantrekkingskracht op meerdaagse bezoekers⁷³. Eindhoven beschikt echter niet over een evenemententerrein, terwijl een groot, multifunctioneel evenemententerrein naar verwachting een breed scala aan nationale en internationale evenementen mogelijk zou maken⁷⁴. Mogelijk verandert deze status in de toekomst met de realisatie van het beoogde evenemententerrein op Landgoed Gulbergen net buiten Eindhoven.

Geen cultuurstad, geen natuurstad

Zeker als rekening wordt gehouden met de eerdere observatie dat Eindhoven de vijfde grootste stad van Nederland is, scoort Eindhoven relatief slecht op de cultuurindex, die staat voor de omvang en diversiteit van het culturele aanbod. In 2012 nam Eindhoven de zeventiende plaats in. Vooral het aantal theatervoorstellingen was dat jaar relatief laag (rang 31 van de 50), gevolgd door het aantal klassieke concerten (rang 16 van de 50) en podiumkunsten (rang 14 van de 50)⁷⁵. Bovendien heeft Eindhoven, behalve het Van Abbemuseum, dat met circa 100.000 bezoekers in 2012 de 45^{ste} plaats innam op de lijst van de 55 grootste Nederlandse musea die deelnemen aan de museumjaarkaart⁷⁶, en in 2008-2012 tussen de 80.000 en 120.000 bezoekers ontving⁷⁷, nog maar 2 andere wat grotere musea, die allebei rond de 40.000 bezoekers per jaar ontvangen⁷⁸. Ondanks de aantrekkingskracht van natuurrecreatie in de gehele provincie Noord-Brabant en de nabijheid van droog natuurlijk terrein in Eindhoven zelf, scoort Eindhoven ook slecht met betrekking tot nat natuurlijk terrein. Op de ranglijsten onder 50 grote en

⁶⁶ Bron: Respons TOP 100 de ranglijst van grootste publieksevenementen in Nederland

⁶⁷ Bron: Website Lage Landen

⁶⁸ Bron: Website Eindhoven in Cijfers

⁶⁹ Bron: Website Stichting Nationale Evenementen Prijzen

⁷⁰ Bron: Website Stichting Nationale Evenementen Prijzen

⁷¹ Bron: Respons TOP 100 de ranglijst van grootste publieksevenementen in Nederland

⁷² Bron: Respons TOP 100 de ranglijst van grootste publieksevenementen in Nederland

⁷³ Bronnen: Hoteliers Zuidoost-Brabant

⁷⁴ Bron: Hoteliers Eindhoven

⁷⁵ Bron: Atlas voor gemeenten 2012

⁷⁶ Bron: Ranglijst op basis van het aantal bezoeken per dagattractie in 2012 - Respons

⁷⁷ Bron: Website Eindhoven in Cijfers

⁷⁸ Bron: Website Eindhoven in Cijfers

middelgrote Nederlandse gemeenten neemt Eindhoven de 30^{ste}, 32^{ste} en 40^{ste} plaats in met betrekking tot respectievelijk meren en plassen, grote rivieren en groot binnenwater⁷⁹.

Imago

Uit een periodiek onderzoek naar achttien Nederlandse grote en middelgrote steden in 2010 bleek dat Eindhoven een relatief matig toeristisch imago heeft. Onder de onderzochte steden viel Eindhoven op vanwege een moderne binnenstad die als weinig fraai en bruisend wordt gezien en waar verwacht wordt relatief weinig cultuurhistorisch erfgoed, musea, concertgebouwen, theaters, poppodia, cafés, terrassen, restaurants, hotels, evenementen en winkelaanbod aan te treffen. Op geen van de ranglijsten van al deze elementen kwam Eindhoven in 2010 in de top tien voor. Datzelfde jaar vond slechts 10% van de respondenten Eindhoven aantrekkelijk genoeg voor een weekendbezoek en bijna 25% (meer dan in Breda, Den Bosch en Tilburg) van de respondenten vond Eindhoven helemaal niet aantrekkelijk voor een toeristisch bezoek. Wel hadden bezoekende respondenten opvallend vaker een positief beeld van Eindhoven dan niet-bezoekende respondenten. Dit kan betekenen dat het imago van Eindhoven negatiever is dan de identiteit en dat de trekpleisters niet naar behoren in de markt worden gezet. Recentelijk is begonnen aan een actualisatie van het onderzoek, dus het is nog niet bekend hoe Eindhoven anno 2014 scoort. De verwachting is dat het imago sinds 2010 positief is beïnvloed door onder meer de eerder genoemde gebiedsontwikkelingen, winkeluitbreidingen en groeiende naam als sportstad en evenementenstad. Ook wordt een impuls verwacht vanuit initiatieven op het gebied van stadsmarketing, hoewel meer voor zakelijke dan voor toeristische hotelvraag. Met een unaniem raadsbesluit, wordt de nieuwe citymarketingstrategie van Eindhoven³⁶⁵ op basis van de vier pijlers (technologie, design, kennis en urban sports) breed gedragen⁸⁰. Momenteel wordt de inhoudelijke koers vertaald naar een nieuwe identiteit voor Eindhoven^{81, 82}.

3.5 Relevante ontwikkelingen

De volgende drie tabellen tonen de voornaamste ambities voor en ontwikkelingen binnen Noord-Brabant, Zuidoost-Brabant en Eindhoven die mogelijk van invloed zijn op de toekomstige zakelijke en toeristische aantrekkingskracht van Eindhoven, waarbij ontwikkelingen concreter zijn en dus een grotere invloed hebben dan ambities. In de daaropvolgende tabel is per ambitie / ontwikkeling de invloed op hotelvraag in het komende decennium geschat. Op basis hiervan lijkt het dat er meer toeristische dan zakelijke ambities / ontwikkelingen zijn. Echter, de doorontwikkeling van Brainport Regio Eindhoven weegt veel zwaarder dan alle andere ontwikkelingen.

⁷⁹ Bron: Atlas voor gemeenten 2013

⁸⁰ Bron: Website Eindhoven356

⁸¹ Bron: Website Eindhoven356

⁸² Bron: Toeristisch Imago-onderzoek 2010 LAGroup Leisure & Arts Consulting in opdracht van de Gemeente Eindhoven d.d. 09-07-10

Tabel 8. Ambities / ontwikkelingen Noord-Brabant

Agenda van Brabant
De Agenda van Brabant verwoordt de ambitie en uitgangspunten van de Provincie Noord-Brabant voor structurele bezuinigingen, maar ook voor eenmalige investeringen met een bedrag ter hoogte van een miljard euro. De eerste tranche investeringen is toegekend aan zes ontwikkelingen, waaronder BrabantStad Culturele Hoofdstad in 2018, versterking van de sportinfrastructuur, grootschalige cultuurhistorische complexen en landschappen van Allure. ⁸³
Hoewel BrabantStad niet is uitgeroepen tot Culturele Hoofdstad 2018, is er gedurende de kandidatuur extra geïnvesteerd in cultuur, wat een uitwerking heeft op de toekomstige toeristische / recreatieve aantrekkingskracht. Zo is BrabantBod ontstaan, een visie die schetst hoe Noord-Brabant in 2013-2016 kunst wil maken, presenteren en voor publiek toegankelijk wil maken. ⁸⁴
De Provincie Noord-Brabant helpt sportnetwerken te vormen en geeft financiële steun bij het ontwikkelen van onder meer topsportaccommodaties en - evenementen. De kernsporten zijn hockey, hippische sport, wielrennen, zwemmen en voetbal. ⁸⁵
Stimulans Brabantse Vrijtijdseconomie
De afgelopen jaren heeft de Provincie extra geïnvesteerd in de Brabantse vrijetijdseconomie en recentelijk is er nogmaals 4,5 miljoen euro toegezegd. In 2013 is het Strategisch Platform Vrijtijdseconomie gestart, dat een nieuwe strategie heeft ontwikkeld. Onder de naam VisitBrabant ConnectBrabant moet een beweging op gang worden gebracht die de Brabantse vrijetijdseconomie een stevige impuls geeft door de provincie uit te laten groeien tot de meest innovatieve en gastvrije regio van Europa. Naast meer bezoekers die langer blijven en meer besteden, wordt door productontwikkeling innovatie en economische structuurversterking van de sector gerealiseerd. Onderdeel van het functioneel plan is de transitie van het Vrijtijdshuis Brabant, dat een paar jaar geleden ook al een belangrijke transformatie doormaakte ⁸⁶ en onder meer de ontwikkeling van Brabantse Natuurpoorten heeft gecoördineerd, tot de organisatie die vorm en inhoud geeft aan VisitBrabant ConnectBrabant. Met de toezegging van extra provinciale fondsen kan de transitie van formeel van start gaan. ⁸⁷

Diverse bronnen

⁸³ Bronnen: Website BrabantStad, Nieuwsbericht Omroep Brabant d.d. 06-09-2013, Nieuwsbericht Website Provincie Noord-Brabant d.d. 22-04-2011, Publieksversie Agenda van Brabant december 2010 – Provincie Noord-Brabant

⁸⁴ Bronnen: Website BrabantStad, Nieuwsbericht Omroep Brabant d.d. 06-09-2013, Nieuwsbericht Website Provincie Noord-Brabant d.d. 22-04-2011, Publieksversie Agenda van Brabant december 2010 – Provincie Noord-Brabant

⁸⁵ Bronnen: Nieuwsbericht Website Provincie Noord-Brabant d.d. 09-12-2011, Statenvoorstel 77/10A d.d. 16-11-2010 – Statencommissie Zorg, Welzijn en Cultuur Provincie Noord-Brabant

⁸⁶ Bron: Businessplan Vrijtijdshuis Brabant: een blik op de toekomst

⁸⁷ Bronnen: Website Provincie Noord-Brabant. website Vrijtijdshuis Brabant

Tabel 9. Ambities / ontwikkelingen Zuidoost-Brabant

Beter Bereikbaar Zuidoost-Brabant, inclusief Brabant in-car
De 23 wegbeheerders in Zuidoost-Brabant werken samen met het SRE aan het verbeteren van de regionale verkeersdoorstroming. Regionale knelpunten worden opgelost met slimme maatregelen, waaronder in-car oplossingen, de regionale verkeerscentrale leidt het verkeer met de modernste technieken over de snelste routes. Ook worden turbotorontodes aangelegd en aansluitingen op drukke snelwegen aangepast.
Grenscorridor N69
De provinciale weg N69, de weg van Eindhoven naar de Belgische grens die veel wordt gebruikt voor internationaal en bovenregionaal verkeer en vrachtverkeer, is door de forse verkeerstoename in de afgelopen decennia overbelast geraakt. In het project Grenscorridor N69, zoals geleid door het SRE, wordt gewerkt aan de leefbaarheid in en bereikbaarheid van het gebied rond de N69, onder meer door de aanleg van een nieuwe weg met 2015 als beoogd startjaar voor de uitvoering ⁸⁸ .
Noordoostcorridor / Verbreding A58
Het project Noordoostcorridor bestaat uit opwaardering van N279 Veghel-Asten en de aanleg van een nieuwe oost-westverbinding tussen A50/A58 bij Ekkersrijt en de N279 waarmee de 'ruit' rond Eindhoven-Helmond wordt voltooid. Provinciale Staten nemen eind 2014 een definitief besluit, waarna de uitvoering van de verkeersmaatregelen en vanaf 2017 de aanleg van het voorkeursstracé start ⁸⁹ . Het kabinet heeft er 268 miljoen euro voor gereserveerd, maar eind 2013 heeft de Tweede Kamer besloten dat eerst de problemen op bestaande snelwegen in de regio Eindhoven moeten worden aangepakt en dat het geld moet worden ingezet om onder meer de knelpunten op de A58 aan te pakken door middel van een verbreding ⁹⁰ .
HOV 2
Het SRE werkt samen met regionale gemeenten aan de realisatie van een netwerk van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) als alternatief voor de auto. Het eerste deel van het HOV-netwerk, dat het centrum van Eindhoven verbindt met de luchthaven, is enkele jaren geleden gerealiseerd. Het tweede deel, dat Nuenen via het centrum van Eindhoven verbindt met de High Tech Campus, wordt tot 2015 gerealiseerd.
Doorontwikkeling Brainport Regio Eindhoven, waaronder Brainport Avenue
Algemene doorontwikkeling door inzet van onder meer Stichting Brainport, Brainport Development, de High Tech Campus, de Technische Universiteit Eindhoven en de Design Academy, door een samenwerking met Amsterdam en met gebruik van onder meer 'Brainport 2020: Top economy, smart society', zoals eerder omschreven. Volgens Gemeenten en hoteliers in de regio heeft deze ontwikkeling verreweg de grootste potentie tot het genereren van extra hotelvraag.
Brainport Avenue is een gebied van 3.250 hectare in en om Eindhoven, waar nu al veel bedrijven en instanties in de toptechnologie zijn gevestigd en dat de komende jaren met steun van de nationale en lokale overheid verder wordt ontwikkeld tot de internationale toonaangevende vestigingslocatie voor kennisintensieve bedrijven, researchinstellingen en de maakindustrie. Toekomstige onderdelen van Brainport Avenue zijn Brainport Innovatie Campus in het noordwesten van Eindhoven en Health Technology Park in Veldhoven en op de lange termijn ook T-Best in Best en I-Park in Eindhoven. Brainport Innovatie Campus wordt de derde campus van Eindhoven (aanvullend op de High Tech Campus Eindhoven en TU/e Science Park). Het terrein wordt de thuishaven van toeleverende high tech bedrijven die nauw met elkaar zullen samenwerken. Het maakt deel uit van Landelijk Strijp, een gebied ten noordwesten van Eindhoven waarvoor de belangrijkste ambitie het herstellen en versterken van het groene karakter is en die de potentie heeft uit te groeien tot één van de drie stadsparken van Eindhoven. ⁹¹

⁸⁸ Bron: Website Provincie Noord-Brabant

⁸⁹ Bron: Website Provincie Noord-Brabant

⁹⁰ Bron: Nieuwsbericht Brabants Dagblad d.d. 03-12-2013

⁹¹ Bronnen: Website Brainport Avenue, Website Gemeente Eindhoven, Website Regio in Bedrijf

Landgoed / evenemententerrein Gulbergen
Gulbergen is een voormalige vuilstortplaats tussen de gemeenten Geldrop-Mierlo en Nuenen, waarvoor in het begin van de jaren negentig herontwikkelingsplannen werden opgevat. Landgoed Gulbergen is een toeristisch-recreatief landschapspark in ontwikkeling met verschillende toeristische-recreatieve voorzieningen. Er zijn inmiddels een achttien holes plus negen holes golfbaan en een kinderdierentuin. Een volgende stap is een evenemententerrein. Volgens plan is het beoogde evenemententerrein 40 hectaren groot, met 25 hectare voor activiteiten met een intensief ruimtegebruik in het zuidelijke deel en 10 hectare voor evenementen gericht op natuur en landschap in het noordelijke deel. Uitgegaan wordt van 3 grote evenementen met maximaal 50.000 bezoekers per evenement gedurende maximaal 10 dagen per jaar, middelgrote evenementen van maximaal 10.000 bezoekers per dag gedurende maximaal 20 dagen per jaar en een onbepaald aantal kleinschalige evenementen van maximaal 2.500 bezoekers. In het verleden heeft het Nederlandse Bureau voor Toerisme en Congressen interesse getoond om een status te verlenen van nationaal evenemententerrein ⁹² . Echter, de ontwikkeling heeft te kampen gehad met de nodige uitdagingen. Zo vernietigde de Raad van State in 2011 een deel van bestemmingsplan ⁹³ . Medio 2013 werd bekend dat Recreatiebedrijf Libéma vanaf 2015 het evenemententerrein samen met een uitbreiding van de kinderdierentuin en onder meer 300 recreatiewoningen wil realiseren ⁹⁴ , maar het bestemmingsplan is nog in procedure ^{95,96} .
Vincent van Gogh
Grotere naamsbekendheid en aantrekkingskracht van Noord-Brabant, Zuidoost-Brabant en Nuenen vanwege de nalatenschap van Vincent van Gogh zoals eerder omschreven
Gebiedsontwikkeling Brainport Oost: Rijk van Dommel en Aa
Het doel van het project Rijk van Dommel en Aa is het vergroten van de recreatiemogelijkheden tegelijk met het behoud en zelfs uitbreiding van de natuur. Er worden meer natuurgebieden aangelegd, fiets- en wandelpaden aangelegd en sport- en recreatievoorzieningen gemaakt.

Diverse bronnen

SRE = Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

⁹² Bron: Nieuwsbericht Omroep Brabant d.d. 31-08-2004

⁹³ Bron: Nieuwsbericht Eindhoven Dagblad d.d. 14-07-2011

⁹⁴ Bronnen: Gemeente Nuenen, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 17-09-2013

⁹⁵ Bron: Gemeente Nuenen

⁹⁶ Bron: Website Landgoed Gulbergen

Tabel 10. Ambities / ontwikkelingen Eindhoven

Doorontwikkeling Eindhoven Airport
Zoals eerder omschreven
Verbouwing NS Station Eindhoven
In 2012-2016 wordt gewerkt aan een nieuwe reizigerspassage om de toekomstige groei in reizigers aantallen te faciliteren ⁹⁷ . De nieuwe passage krijgt een loopruimte van 13 meter breed, met aan weerszijden winkels en horecagelegenheden. De eerste fase, aan de zuidkant, is bijna gereed. Het is onderdeel van de grootste stationsverbouwing sinds het bestaan van de spoorwegen. ⁹⁸
Vervolg verdienstelijing Eindhoven
Zoals eerder omschreven
Groei kwaliteit kantoorruimte
Zoals eerder omschreven
Groei kwantiteit bedrijventerrein
Mogelijkheden tot uitgifte op Flight Forum, High Tech Campus Eindhoven, Goederen Distributie Centrum Eindhoven-Acht en Kapelbeemd en ontwikkeling van Park Forum Zuid zoals eerder omschreven
Hernieuwd stadsdeel Strijp S
De Strijp-S gebouwen en terreinen van Philips krijgen een andere bestemming. Op 28 hectare ⁹⁹ ontstaat in de periode 2010 tot 2030 een nieuw stadsdeel in een monumentaal industriële omgeving met werkfunctie, recreatieve functie en woonfunctie ¹⁰⁰ . Onderdeel van het programma is: 2.500 woningen, 92.000 m ² kantoorruimte, 60.000 m ² voorzieningen, waaronder designclusters, creatieve industrie, winkels, horeca, cultuur en een theater, en 5.000 parkeerplaatsen. De renovatie van het gebouw Strijp-S tot een hoogstaande kantoorlocatie en woningbouw is gestart. De toevoeging van nieuwbouw start wanneer voldoende metrage is verhuurd ¹⁰¹ .
Doorontwikkeling identiteit en imago Eindhoven
Doorontwikkeling imago Eindhoven door onder meer gebiedsontwikkelingen, winkeluitbreidingen, groeiende naam als evenementenstad en stadsmarketing, zoals eerder omschreven

Diverse bronnen

Tabel 11. Verwachte invloed op hotelvraag van ambities / ontwikkelingen

Naam	Z	T
Agenda van Brabant – culturele investeringen		V
Agenda van Brabant – sportinvesteringen	V	V
Agenda van Brabant – overige investeringen		V
Stimulans Brabantse Vrijtijdseconomie		V
Beter Bereikbaar Zuidoost-Brabant, inclusief Brabant in-car	V	V
Grenscorridor N69	V	V
Noordoostcorridor / Verbreding A58	V	V
HOV 2	V	V
Doorontwikkeling Brainport Regio Eindhoven, waaronder Brainport Avenue	V	
Landgoed / evenemententerrein Gulbergen	V	V
Vincent van Gogh		V
Gebiedsontwikkeling Brainport Oost: Rijk van Dommel en Aa		V
Doorontwikkeling Eindhoven Airport	V	V
Verbouwing NS Station Eindhoven	V	V
Vervolg verdienstelijing Eindhoven	V	
Groei kwaliteit kantoorruimte	V	
Groei kwantiteit bedrijventerrein	V	
Hernieuwd stadsdeel Strijp S	V	V
Doorontwikkeling identiteit en imago Eindhoven		V

Diverse bronnen

Z = zakelijke hotelvraag, T = toeristische hotelvraag

⁹⁷ Bron: Nieuwsbericht Omroep Brabant d.d. 17-01-12

⁹⁸ Bron: Nieuwsbericht Website Prorail d.d. 26-08-2013

⁹⁹ Bron: Website Volker Wessels

¹⁰⁰ Bron: Website Strijp-S

¹⁰¹ Bron: Spreekende Cijfers 2013 - Dynamis

4 Analyse van het hotelaanbod

In dit hoofdstuk is het historische en huidige hotelaanbod van Eindhoven geanalyseerd, waarbij een nationale, provinciale en regionale vergelijking is getrokken. Vervolgens is de concurrentie van het beoogde hotel op de Bergstraat geïdentificeerd. Tot slot is het verwachte toekomstige hotelaanbod in Eindhoven geïnventariseerd en beoordeeld op realiteit en relevantie.

4.1 Afbakening

In Nederland dienen ondernemers hun logiesaccommodaties in te schrijven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. De Kamer van Koophandel zorgt er dan voor dat de aangeleverde informatie wordt doorgestuurd aan het Bedrijfschap Horeca en Catering. Hierdoor heeft het Bedrijfschap Horeca en Catering een compleet overzicht over het legale Nederlandse logiesaanbod. Deze informatie wordt beschikbaar gesteld aan het publiek door middel van de HINC database. De database omvat alle soorten logiesaccommodaties met twee of meer kamers. Net als de Nederlandse hotelmarkt in de praktijk, bestaat de database van het Bedrijfschap Horeca en Catering dus uit een variatie aan hotels, hostels, pensions en zelfs Bed & Breakfasts. Om hierin transparantie aan te brengen, is jaren geleden al een classificatiesysteem opgesteld en het gebruik van de term 'hotel' hieraan gekoppeld. In Nederland mag een logiesaccommodatie alleen de term hotel dragen als ze minimaal een éénsterren classificatie heeft.

4.2 Historisch logiesaanbod

De volgende tabel toont de ontwikkeling van de nationale, provinciale, regionale en lokale logiesmarkt in de periode 2004-2012. Het betreft dus zowel geclassificeerde hotels alsook ongeclassificeerde logiesaccommodaties.

Tabel 12. Ontwikkeling logiesaanbod 2004-2013

	Nederland		Noord-Brabant		Zuidoost-Brabant		Eindhoven	
	A	Kamers	A	Kamers	A	Kamers	A	Kamers
2004	2.827	93.993	241	8.368	74	3.175	17	1.388
2005	2.818	95.030	242	8.573	75	3.355	19	1.470
2006	2.758	95.620	236	9.038	67	3.346	15	1.456
2007	2.818	98.059	239	9.139	68	3.389	15	1.456
2008	2.870	99.437	247	9.270	71	3.506	15	1.480
2009	2.895	102.122	258	9.575	78	3.648	19	1.546
2010	3.005	104.686	272	9.727	83	3.715	19	1.548
2011	3.102	108.515	284	10.238	89	3.965	22	1.782
2012	3.154	110.332	294	10.434	93	4.014	20	1.770
2013	3.246	114.933	302	10.578	99	4.209	22	1.952
Groei in %	15%	22%	25%	26%	34%	33%	29%	41%

Bron: HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering / bewerkt door Horwath HTL
A =aantal accommodaties

Op landelijke en lokale schaal is het aantal kamers in de betreffende periode beduidend sterker toegenomen dan het aantal accommodaties. Deze ontwikkeling wijst op schaalvergroting, waarbij kleine accommodaties zijn gesloten en grotere accommodaties aan de markt zijn toegevoegd. Op provinciale en regionale schaal was de groei in het aantal kamers min of meer even groot als de groei in het aantal accommodaties, waardoor het gemiddelde aantal kamers per accommodatie gelijk

is gebleven. Van de vier geografische gebieden was de groei in Eindhoven met maar liefst 41% het grootst en ook in Noord-Brabant en Zuidoost-Brabant was de groei groter dan in Nederland. Voorbeelden van toevoegingen aan de hotelmarkt van Eindhoven zijn de ontwikkeling van het Best Western Premier Art Hotel Eindhoven, de ontwikkeling van Boutique Hotel Glow, de ontwikkeling van Tulip Inn Eindhoven Airport en de uitbreiding van Pullman Cocagne Eindhoven.

4.3 Huidig hotelaanbod

4.3.1 Nederland

De volgende tabel toont het aanbod van hotels en hotelkamers in Nederland in 2013, zoals bekend bij het Bedrijfschap Horeca en Catering. Ongeclassificeerde logiesaccommodaties maken geen deel uit van het overzicht. Met in totaal 13.817 kamers hebben hotels een marktaandeel van 88% van het bij het Bedrijfschap Horeca en Catering bekende logiesaanbod in Nederland. In de Nederlandse hotelmarkt zijn de drie- en viersterren segmenten met respectievelijk 34% en 52% marktaandeel het grootst. Het vijfsterren segment heeft het kleinste aantal hotels, hoewel deze hotels gemiddeld gezien wel veruit het grootste aantal kamers per hotel hebben. Het is gebruikelijk dat de gemiddelde omvang van Nederlandse hotels daalt naarmate de classificatie lager is. Budgethotels met een één- of tweesterren classificatie hebben dan ook het kleinste gemiddelde aantal kamers. De één- en tweesterren segmenten zijn bovendien relatief klein en de afgelopen jaren kleiner geworden. Waar in de periode 2009-2013 sprake was van een groei van 18% in het vijfsterren segment, een groei van 18% in het viersterren segment en een groei van 10% in het driesterren segment, was sprake van een daling van 9% in het tweesterren segment en een daling van 25% in het éénsterren segment¹⁰².

Tabel 13. Hotelaanbod Nederland, 2013

	hotels	kamers	kamers/hotel	marktaandeel
5 sterren	26	5.126	197	5%
4 sterren	564	52.568	93	52%
3 sterren	1.041	34.644	33	34%
1-2 sterren	615	8.778	14	9%
Totaal	2.246	101.116	45	100%*

Bron: HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

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

4.3.2 Provincie Noord-Brabant

De volgende tabel toont het aanbod van hotels en hotelkamers in Noord-Brabant in 2013, zoals bekend bij het Bedrijfschap Horeca en Catering. In de provincie Noord-Brabant zijn er volgens het Bedrijfschap Horeca en Catering in 2013 8.637 hotelkamers. Hiermee hebben hotels een aandeel van 82% in de totale provinciale logiesmarkt. Dit is minder dan het aandeel van 88% in de Nederlandse logiesmarkt, waaruit kan worden geconcludeerd er in de provinciale logiesmarkt relatief minder geclassificeerde hotelkamers zijn en relatief meer ongeclassificeerde kamers in hostels, pensions en Bed & Breakfasts. Opvallend is dat het viersterren segment in de provinciale hotelmarkt nog sterker vertegenwoordigd is dan in de Nederlandse hotelmarkt, ten koste van alle overige segmenten.

¹⁰² Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

Tabel 14. Hotelaanbod Noord-Brabant, 2013

	hotels	kamers	kamers/ hotel	marktaandeel
5 sterren	0	0	0	0%
4 sterren	59	5.583	95	65%
3 sterren	93	2.571	28	30%
1-2 sterren	41	483	12	6%
Totaal	193	8.637	45	100%

Bron: HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

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

4.3.3 Zuidoost-Brabant

De volgende tabel toont het aanbod van hotels en hotelkamers in Zuidoost-Brabant in 2013, zoals bekend bij het Bedrijfschap Horeca en Catering. In de regio Zuidoost-Brabant zijn er volgens het Bedrijfschap Horeca en Catering in 2013 3.638 hotelkamers. Hiermee hebben hotels een aandeel van 86% in de totale regionale logiesmarkt. Dit is iets minder dan het aandeel van 88% in de Nederlandse logiesmarkt, waaruit kan worden geconcludeerd er ook in de regionale logiesmarkt relatief minder geclassificeerde hotelkamers zijn en relatief meer ongeclassificeerde kamers in hostels, pensions en Bed & Breakfasts. In vergelijking met de provinciale logiesmarkt, heeft de regionale logiesmarkt relatief meer geclassificeerde hotelkamers zijn en relatief minder ongeclassificeerde kamers in hostels, pensions en Bed & Breakfasts. Opvallend is dat het viersterren segment in de regionale hotelmarkt nog sterker vertegenwoordigd is dan in de provinciale hotelmarkt, waar het aandeel van het viersterren segment al buitengewoon groot bleek te zijn, en de aandelen van de overige segmenten nog kleiner. Mede hierdoor is de gemiddelde omvang van een hotel in Zuidoost-Brabant beduidend groter dan in Nederland en Noord-Brabant.

Tabel 15. Hotelaanbod Zuidoost-Brabant, 2013

	hotels	kamers	kamers/ hotel	marktaandeel
5 sterren	0	0	0	0%
4 sterren	18	2.611	145	72%
3 sterren	35	892	25	25%
1-2 sterren	13	135	10	4%
Totaal	66	3.638	55	100%

Bron: HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

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

4.3.4 Eindhoven

Omvang van de logiesmarkt vergeleken

De volgende tabel toont het aandeel van de hotelmarkt en de ongeclassificeerde logiesmarkt van Eindhoven in de provinciale en regionale markten. Hieruit blijkt dat van het logiesaanbod in Noord-Brabant en Zuidoost-Brabant respectievelijk circa 18% en circa 46% is gesitueerd in Eindhoven. Dit wil zeggen dat een groot deel van het hotelaanbod in Noord-Brabant en Zuidoost-Brabant buiten Eindhoven ligt en dat het provinciale en regionale logiesaanbod nog veel groter is dan dat wat er in Eindhoven te vinden is.

Tabel 16. Logiesaanbod Eindhoven* in perspectief, 2013

	Kamers in Eindhoven	Eindhoven t.o.v. Noord-Brabant	Eindhoven t.o.v. Zuidoost-Brabant
Geclassificeerd	1.794	17%	43%
Ongeclassificeerd	158	8%	28%
Totaal	1.952	18%	46%

Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering/ bewerkt door Horwath HTL

*Bestaande uit geclassificeerde hotels én ongeclassificeerde logiesaccommodaties

De volgende tabel toont het aantal hotels en ongeclassificeerde logiesaccommodaties en het aantal kamers van een aantal steden die qua inwoneraantal vergelijkbaar zijn met Eindhoven, resulterend in het aantal logiesaccommodaties en kamers per 10.000 inwoners. Geconstateerd kan worden dat, op basis van het aantal logiesaccommodaties, het relatieve logiesaanbod in Eindhoven kleiner is dan het relatieve logiesaanbod in Breda en Groningen en groter dan het relatieve logiesaanbod in Utrecht, Tilburg en Almere. Op basis van het aantal kamers, beschikken de qua inwoneraantal vergelijkbare steden stuk voor stuk over een kleiner logiesaanbod in verhouding tot het inwoneraantal dan Eindhoven.

Tabel 17. Logiesaanbod in vergelijkbare steden* – inwoners, 2013

Gemeente	Inwoners ¹⁰³	Hotels ¹⁰⁴	Kamers ¹⁰⁵	Hotels per 10.000 inwoners	Kamers per 10.000 inwoners
<i>Eindhoven</i>	<i>218.456</i>	<i>22</i>	<i>1.952</i>	<i>1,01</i>	<i>89</i>
Groningen	195.405	21	1.116	1,07	57
Breda	178.256	20	952	1,12	53
Utrecht	321.989	28	1.556	0,87	48
Almere	195.090	6	495	0,31	25
Tilburg	208.470	11	377	0,53	18

Diverse bronnen / bewerkt door Horwath HTL

*Bestaande uit geclassificeerde hotels én ongeclassificeerde logiesaccommodaties

Tabel 18. Logiesaanbod in vergelijkbare steden* – banen, 2012

Gemeente	Banen ¹⁰⁶	Hotels ¹⁰⁷	Kamers ¹⁰⁸	Hotels per 10.000 banen	Kamers per 10.000 banen
<i>Eindhoven</i>	<i>160.240</i>	<i>20</i>	<i>1.770</i>	<i>1,25</i>	<i>110</i>
Groningen	130.940	19	1.019	1,45	78
Arnhem	104.170	19	691	1,82	66
Utrecht	243.030	28	1.440	1,15	59
Tilburg	123.140	11	382	0,90	31

Diverse bronnen / bewerkt door Horwath HTL

*Bestaande uit geclassificeerde hotels én ongeclassificeerde logiesaccommodaties

Als gekeken wordt naar het aantal banen binnen een gemeente, als indicator van de omvang van de zakenmarkt, lijken de gemeenten Utrecht, Haarlemmermeer, Groningen, Tilburg en Arnhem het meest vergelijkbaar met Eindhoven. Vanwege de aanwezigheid van Amsterdam Airport Schiphol, is de zakelijke markt van

¹⁰³ Bron: Atlas voor gemeenten 2013

¹⁰⁴ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

¹⁰⁵ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

¹⁰⁶ Bron: Atlas voor gemeenten 2013

¹⁰⁷ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

¹⁰⁸ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

Haarlemmermeer echter niet vergelijkbaar met de overige steden wat de reden is dat Haarlemmermeer in de volgende analyse buiten beschouwing is gelaten. De volgende tabel toont dat met betrekking tot het aantal logiesaccommodaties in relatie tot het aantal banen Arnhem en Groningen meer accommodaties hebben dan Eindhoven, terwijl Utrecht en Tilburg in relatieve zin minder accommodaties hebben. Ook hier geldt weer dat, als gekeken wordt naar het aantal kamers in relatie tot het aantal banen, alle vier de onderzochte vergelijkbare steden aanzienlijk minder kamers hebben dan Eindhoven.

Samenvattend kan worden gesteld dat het huidige logiesaanbod in Eindhoven aanzienlijk groter is dan in vergelijkbare steden, zowel in verhouding tot het aantal inwoners als in verhouding tot de werkgelegenheid.

Samenstelling van de hotelmarkt

De volgende tabel toont het aanbod van hotels en hotelkamers in Eindhoven in 2013, zoals bekend bij het Bedrijfschap Horeca en Catering. In Eindhoven zijn er volgens het Bedrijfschap Horeca en Catering in 2013 1.794 hotelkamers. Hiermee hebben hotels een aandeel van 92% in de totale lokale logiesmarkt. Dit is meer dan het aandeel van 88% in de Nederlandse logiesmarkt, waaruit kan worden geconcludeerd er, in tegenstelling tot in de provinciale en regionale logiesmarkten, in de lokale logiesmarkt relatief veel geclassificeerde hotelkamers zijn en relatief weinig ongeclassificeerde kamers in hostels, pensions en Bed & Breakfasts. Opvallend is dat het viersterren segment in de lokale hotelmarkt nog sterker vertegenwoordigd is dan in de provinciale en regionale hotelmarkten, waar het aandeel van het viersterren segment al buitengewoon groot bleek te zijn. Dit gaat vooral ten koste van het driesterren segment. Met 22% is het driesterren segment in Eindhoven beduidend kleiner dan in Nederland (34%), Noord-Brabant (30%) én Zuidoost-Brabant (25%). Mede door de dominantie van het viersterren segment is de gemiddelde omvang van een hotel in Eindhoven beduidend groter dan in Nederland, Noord-Brabant en Zuidoost-Brabant.

Tabel 19. Geclassificeerd hotelaanbod Eindhoven, 2013

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

Bron: HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

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

Hotelmarkt in meer detail

De volgende tabel toont een aantal karakteristieken van de achttien geclassificeerde hotels in Eindhoven plus het nieuwe het Tulip Inn Eindhoven Airport.

Tabel 20. Karakteristieken hotels Eindhoven

Naam	# ¹⁰⁹	* ¹¹⁰	Keten	R ¹¹¹	Faciliteiten en diensten ¹¹²
Pullman Eindhoven Cocagne	320	4	Accor	9,1 (599)	Restaurant, bar, 18 zalen, bemand business center, kinderopas, zwembad (€0), whirlpool (€0), stoombad (€0), sauna (€0), solarium, schoonheidssalon, massage, fitness (€0), internet (€0), parkeren
Van der Valk Hotel Eindhoven	272	4	Van der Valk	8,0 (626)	2 restaurants, bar, 21 zalen, zwembad (€0), solarium, schoonheidssalon, fitness (€0), tennisbaan, business corner (€0), shuttle service, internet (€0), parkeren (€0)
Holiday Inn Eindhoven	206	4	Hampshire, Intercontinental Hotels Group (franchise)	8,5 (831)	Restaurant, bar, 7 zalen, business center (€0), zwembad (€0), fitness (€0), internet, parkeren
Inntel Hotels Art Eindhoven	192	4	Inntel	8,7 (688)	Restaurant, bar, 7 zalen, fitness (€0), internet (€0), parkeren
Hampshire Hotel - Crown Eindhoven	135	4	Hampshire (franchise)	8,0 (735)	Restaurant, bar, 3 zalen, fitness (€0), internet (€0), parkeren
Park Plaza Eindhoven	104	4	PPHE Hotels Group, Carlson Rezidor (franchise)	8,5 (382)	Restaurant (3x), bar, 4 zalen, business center (€0), zwembad (€0), 2 sauna's (€0), fitness (€0), internet, parkeren
Novotel Eindhoven	94	4	Accor	8,3 (517)	Restaurant, bar, 9 zalen, buitenzwembad (€0), internet (€0), parkeren (€0)
Mercure Eindhoven	60	4	Amrâth, Accor (franchise)	7,6 (209)	Restaurant, bar, 3 zalen, internet, parkeren (€0)
Campanile Hotel & Restaurant Eindhoven	84	3	Louvre Hotels Group	7,4 (632)	Restaurant, bar, 1 zaal, internet (€0), parkeren (€0)
Sandton Hotel Eindhoven City Centre	75	3	Sandton	7,8 (225)	Restaurant, 6 zalen, internet (€0), parkeren
Crown Inn	61	3	-	7,4 (757)	Restaurant, brasserie/bar, internet, parkeren
Queen Hotel	40	3	-	8,5 (547)	Restaurant, bar, internet (€0), parkeren
Boutique Hotel Glow	40	3	-	8,8 (423)	Zelfbedieningsmuur, internet (€0), parkeren
Hampshire Hotel Parkzicht Eindhoven	37	3	Hampshire (franchise)	8,3 (237)	Restaurant, 1 zaal, internet (€0), parkeren (€0)
Boutique Hotel Lumière	25	3	-	8,9 (259)	Restaurant, internet (€0), parkeren
Hotel La Reine	18	3	-	8,4 (223)	Restaurant, 3 zalen, internet (€0), parkeren
Auberge Nassau	9	3	-	7,5 (173)	Restaurant, bar, internet (€0), parkeren
Hotel Benno	24	2	-	6,8 (266)	Restaurant, bar, internet (€0), parkeren

¹⁰⁹ Bron: www.booking.com

¹¹⁰ Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering

¹¹¹ Bron: www.booking.com

¹¹² Bronnen: Websites hotels, www.booking.com

Naam	# ¹¹³	* ¹¹⁴	Keten	R ¹¹⁵	Faciliteiten en diensten ¹¹⁶
Tulip Inn Eindhoven Airport	120	-	Louvre Hotels Group	8,4 (341)	2 restaurants, 4 zalen, fitness (€0), internet (€0), parkeren
Totaal (19 hotels)	1.916				

Diverse bronnen / bewerkt door Horwath HTL

* = aantal sterren volgens de Nederlandse Hotel Classificatie

R = rating van gasten met tussen haakjes het aantal recensies

Uit het overzicht blijkt dat niet alle hotels in Eindhoven groot zijn. Zo kunnen 4 van de 19 hotels met maximaal 25 kamers worden betiteld als klein en behoren er nog eens 4 met 37-61 kamers tot de categorie middelgroot.

Bij maar liefst twaalf van de negentien hotels is sprake van ketenbinding. Dit komt overeen met een aandeel van 63%, wat beduidend meer is dan het aandeel in de Nederlandse hotelmarkt van 28%. Van deze twaalf hotels zijn er echter maar zes verbonden aan een grote internationale keten. Bovendien is er bij maar liefst vijf van de twaalf ketenhotels sprake van ketenbinding op basis van een franchisecontract, wat betekent dat de keten in principe niets te maken heeft met de feitelijke exploitatie van het hotel.

Een enkele uitzondering daargelaten, worden de hotels in Eindhoven over het algemeen goed beoordeeld door hotelgasten. De gewogen gemiddelde waardering van gasten in alle hotels in Eindhoven is 8.0. Met een gewogen gemiddelde van 8,4 ten opzichte van 7,6 worden de viersterren hotels duidelijk beter beoordeeld dan de driesterren hotels. Bijzonder sterk zijn Boutique Hotel Glow, Boutique Hotel Lumière, Inntel Hotels Art Eindhoven, Holiday Inn Eindhoven, Park Plaza Eindhoven, Pullman Eindhoven Cocagne en Queen Hotel, allemaal met een gemiddelde gastenwaardering van een 8,5 of hoger. Het overgrote deel van deze hoog gewaardeerde hotels is ofwel relatief nieuw ofwel heeft niet al te lang geleden een renovatie ondergaan.

Vrijwel alle geclassificeerde hotels in Eindhoven bieden internetgebruik en parkeergelegenheid, al dan niet tegen betaling, maar het aanbod aan eet- en drinkgelegenheden, zalen en fitness- en wellnessfaciliteiten varieert sterk. Zo heeft Boutique Hotel Glow helemaal geen eet- en drinkgelegenheden, terwijl Pullman Eindhoven Cocagne maar liefst drie restaurants en een bar heeft. Van de hotels hebben er 6 helemaal geen zaalruimte en bij de andere 13 schommelt de zaalruimte tussen de 1 en de 21 zalen. Van de negentien hotels hebben er elf geen fitness- en wellnessfaciliteiten. Het aanbod van de overige acht varieert tussen alleen een kleine fitnessruimte en een volledig sportcentrum inclusief wellnessfaciliteiten.

De volgende figuur toont dat de hotels in Eindhoven ook verschillen in locatie, maar dat ze op vier hotels na allemaal zijn gelegen binnen de stadsring. Deze concentratie binnen de stadsring is opvallend. Als wordt gekeken naar steden die qua inwoneraantal net boven of net onder Eindhoven liggen en meer dan vijf middelgrote en grote hotels met 80 of meer kamers hebben (Breda, Groningen en

¹¹³ Bron: www.booking.com

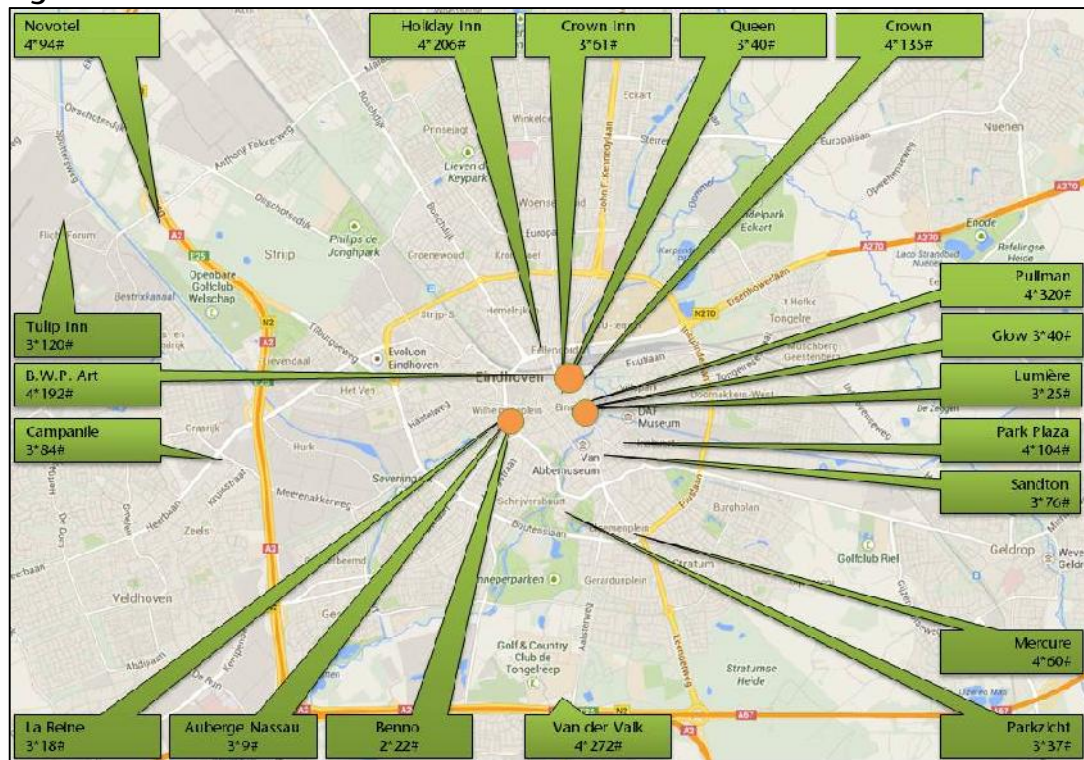
¹¹⁴ Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering

¹¹⁵ Bron: www.booking.com

¹¹⁶ Bronnen: Websites hotels, www.booking.com

Utrecht) blijkt dat 40% van de betreffende hotels een ligging heeft in of rond het centrum, tegenover 56% in Eindhoven. In Breda liggen 2 van de 7 middelgrote en grote hotels in of rond het centrum (29%), in Utrecht liggen 3 van de 7 middelgrote en grote hotels in of rond het centrum (43%) en in Groningen liggen 3 van de 6 middelgrote en grote hotels in of rond het centrum (50%). Geconcludeerd kan worden dat het aanbod aan middelgrote en grote hotels op een perifere locatie in Eindhoven relatief klein is, terwijl de werkgelegenheid zich tegenwoordig juist vooral bevindt op perifere locaties zoals Bedrijventerrein De Hurk/Croy en de High Tech Campus.¹¹⁷

Figuur 8. Locaties hotels Eindhoven



Bronnen: Google Maps / bewerkt door Horwath HTL

4.3.5 Concurrerende markt

Op basis van de centrumlocatie van het beoogde hotel en het geplande driersterren karakter, wordt aangenomen dat het beoogde hotel primair zal concurreren met de bestaande driersterren centrumhotels:

- Sandton Hotel Eindhoven City Centre met 76 kamers
- Crown Inn met 61 kamers
- Boutique Hotel Glow met 40 kamers
- Queen Hotel met 40 kamers
- Boutique Hotel Lumière met 25 kamers
- Hotel La Reine met 18 kamers
- Auberge Nassau met 9 kamers

¹¹⁷ Bronnen: Lijst Bedrijfschap Horeca en Catering begin 2013, Google Maps

Echter, vanwege de ligging van het leeuwendeel van de trekpleisters in Eindhoven buiten het centrum en de nauwe scheidslijn tussen een driesterren en een viersterren classificatie, mogen de viersterren hotels en de peripheriehotels in Eindhoven niet buiten beschouwing worden gelaten in een concurrentieanalyse. Deze worden beschouwd als secundaire concurrentie.

4.4 Toekomstige ontwikkeling hotelmarkt

De volgende twee tabellen tonen de plannen voor ontwikkelingen van nieuwe hotels of uitbreidingen van bestaande hotels in Eindhoven en net buiten Eindhoven die op het moment van schrijven nog actueel zijn. Voorgaande jaren speelden er ook nog andere plannen. Omdat er al zo lang niets meer over naar buiten is gebracht, is aangenomen dat die in de loop de jaren zijn geannuleerd. De eerste tabel heeft betrekking op locaties in Eindhoven. De tweede tabel heeft betrekking op locaties in andere gemeenten, op de grens met Eindhoven, waardoor de betreffende hotels na realisatie in de praktijk actief zullen zijn in de markt van Eindhoven.

Tabel 21. Mogelijk nieuw hotelaanbod Eindhoven*

Centrum: Boutique Hotel Glow
De eigenaar van Boutique Hotel Glow heeft uitbreidingsplannen. Het gaat om 35 extra kamers, een ontbijtruimte, fitness en een vergaderzaal. Er is reeds een vergunning afgegeven voor de uitbreiding achter het bestaande hotel. Aangegeven is dat er wordt gewacht met het uitvoeren van het plan tot de markt duidelijke signalen afgeeft voor behoefte aan uitbreiding. Het is niet duidelijk of er voldoende financiële middelen zijn voor een realisatie. ¹¹⁸
Centrum: The Student Hotel (grotendeels andere markt)
Het stationsgebied krijgt een metamorfose. Een plan is opgevat voor een nieuwbouwtoren van 70 meter met appartementen en kantoren op de locatie van het voormalige postsorteercentrum. Daarnaast heeft de ontwikkelaar met City Living een akkoord bereikt, onder voorbehoud van financiering, voor de ontwikkeling van een vestiging van The Student Hotel. De financiering schijnt zo goed als rond te zijn en de wijzigingsprocedure rond het bestemmingsplan is recentelijk gestart. Het plan is om medio 2016 met 390 kamers te openen. Bestaande vestigingen van de keten richten zich sterk op langdurig verblijf van studenten, ondanks dat ze hotelvergunningen hebben en kamernachten voor het grote publiek beschikbaar stellen, en zijn daarmee grotendeels actief in een andere markt dan de hotelmarkt. ¹¹⁹
Centrum: Holiday Inn Express
Tot voor kort bestond er een plan voor de vestiging van een driesterren Holiday Inn Express met 136 kamers in de helft van de Groene Toren in het centrum van Eindhoven. Begin mei 2014 werd bekend dat het plan wegens financieringsproblemen niet doorgaat. ¹²⁰

¹¹⁸ Bron: Boutique Hotel Glow

¹¹⁹ Bronnen: City Living SA, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 13-02-2013, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 22-10-2012, Nieuwsbericht Omroep Brabant d.d. 05-07-2012, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 04-07-2012, Gemeente Eindhoven

¹²⁰ Bronnen: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 06-05-2014, Gemeente Eindhoven, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 17-03-2014, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 27-07-2013, Nieuwsbericht Misset Horeca d.d. 21-09-2012

Flight Forum: driesterren ketenhotel Onis Vastgoed heeft jaren geleden plannen opgevat voor de ontwikkeling van een hotel plus dienstencentrum (catering, kinderdagverblijf, retail, kantoren, business lounge) op het in de buurt van de luchthaven gelegen Flight Forum. De ontwikkeling van een driesterren hotel met circa 150 kamers past binnen het vigerende bestemmingsplan en een bouwvergunning is afgegeven. Met meerdere internationale hotelketens zijn vergaande gesprekken geleid. Volgens informatie van Onis Vastgoed is het hotel in ontwikkeling en wordt de oplevering verwacht voor 2014. In tegenstelling tot het jongere plan voor het nabijgelegen Tulip Inn Eindhoven Airport, heeft dit plan de realisatiefase nog steeds niet bereikt. De nabijheid van het Novotel Eindhoven en nu ook het Tulip Inn Eindhoven Airport vormen een uitdaging bij het rondkrijgen van de financiering.¹²¹
Strijp S: Budgethotel (andere markt) In het Klokgebouw op Strijp-S komt een budgethotel. Verdeeld over 2 slaapzalen en een aantal vierpersoonskamers zullen er in totaal 186 bedden zijn. Verder komt er een panoramazaal voor het ontbijt en een café-zaal voor activiteiten. Woningcorporatie Trudo heeft een overeenkomst met een exploitant en is druk bezig met de ontwikkeling met de hoop om in september 2014 de deuren te kunnen openen. Doordat alleen wordt gewerkt met bedden op slaapzalen en in kamers voor kleine gezelschappen is het budgethotel grotendeels actief in een andere markt dan de hotelmarkt.¹²²

Diverse bronnen

* exclusief het beoogde hotel op de Bergstraat met 70 driesterren kamers

Tabel 22. Mogelijke nieuw hotelaanbod grensgebied Eindhoven

Best: Van der Valk Nederlands' oudste en grootste hotelketen heeft overeenstemming bereikt met de Gemeente Best voor het bouwen van een vijfsterren Van der Valk hotel aan de Eindhovenseweg Zuid in Best. De keten zal zelf investeren en exploiteren. Het exclusieve hotel met high tech / design thema moet 165 kamers gaan tellen en voorzien worden van onder meer een restaurant, een wellnesscentrum en zaalruimte. Voor de realisatie zal het bestemmingplan moeten worden aangepast, waarvoor nu eerst de ruimtelijke procedure wordt doorlopen.¹²³
Waalre: Bastion De Bastion Hotel Groep heeft een perceel aan de zuidkant van de A2, tegenover het Van der Valk Hotel Eindhoven, in Waalre gekocht onder voorbehoud van het verkrijgen van een bouwvergunning. Het plan is om hier een nieuw Bastion Hotel te ontwikkelen met 156 kamers. Voor de realisatie zal het bestemmingplan moeten worden aangepast, waarvoor nu eerst de ruimtelijke procedure wordt doorlopen. De Gemeente Waalre staat positief tegenover de ontwikkeling en heeft in principe medewerking verleend.¹²⁴

Diverse bronnen

In de volgende tabel is een inschatting gedaan van het aantal kamers dat de komende jaren aan de logiesmarkt van Eindhoven zal worden toegevoegd. Met de kennis en ervaring van Horwath HTL is dit gedaan op basis van de informatie over de hierboven omschreven plannen, mogelijkheden en wensen. Belangrijke elementen bij de inschatting zijn of er al een toezegging is van een investeerder (I), of er al een toezegging is van een exploitant (E) en of er al planologische mogelijkheden zijn (P). De plannen voor The Student Hotel in het centrum van Eindhoven en het Budgethotel op Strijp-S zijn niet opgenomen in het overzicht, omdat het grotendeels in een andere markt dan de reguliere hotelmarkt actief zal zijn, als ze tot realisatie komen. Omdat recentelijk is gebleken dat het geen doorgang zal vinden, is het plan voor het Holiday Inn Express in het centrum van Eindhoven ook niet in het overzicht opgenomen. Uit de tabel blijkt dat verwacht wordt dat, buiten het beoogde driesterren hotel met 70 kamers op de Bergstraat in

¹²¹ Bronnen: Gemeente Eindhoven, Website Onis Vastgoed, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 18-08-2011

¹²² Bron: Nieuwsbericht Website Studio 040 d.d. 02-05-2014

¹²³ Bronnen: Valkenhorst BV, Gemeente Best

¹²⁴ Bronnen: Bastion Hotel Groep, Gemeente Waalre

het centrum van Eindhoven, er op de middellange termijn circa 260 nieuwe kamers aan de markt van Eindhoven zullen worden toegevoegd, waarvan circa 60 in centrumgemeente Eindhoven zelf en circa 200 op de grens met Eindhoven. Voor het beoogde hotel op de Bergstraat is de beoogde uitbreiding van Boutique Hotel Glow het meest relevant.

Tabel 23. Verwachte toekomstige hotelkamers Eindhoven*

Gemeente / Project	#	I	E	P	Toelichting / aanvulling	Verwachte kamers
Waalre / Bastion	156	ja	ja	nee	P: ruimtelijke procedure voor wijziging wordt doorlopen, principe-medewerking	(75% =) 117
Best / Van der Valk	165	ja	ja	nee	P: ruimtelijke procedure voor wijziging wordt doorlopen	(50% =) 83
Eindhoven /driesterren ketenhotel Flight Forum	145	nee	n.b.	ja	E: in het verleden vergevorderde gesprekken, vermoedelijk nu niet meer	(25% =) 36
Eindhoven / Boutique Hotel Glow	35	n.b.	ja	ja	-	(75% =) 26
Totaal						262

Bron: Horwath HTL

* exclusief het beoogde hotel op de Bergstraat met 70 driesterren kamers

= geplande kamers, I = investeerder, E = exploitant, P = planologisch mogelijk, n.b. = niet bekend

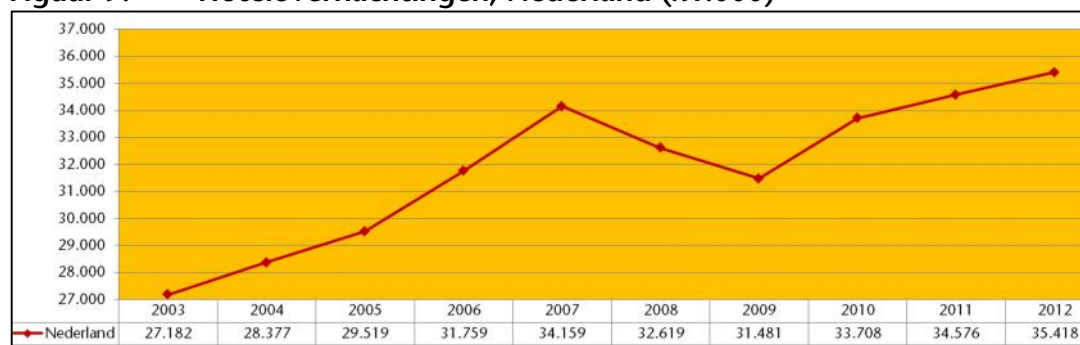
5 Analyse van de hotelvraag

Dit hoofdstuk bestaat uit een analyse van de historische en huidige vraag en verwachtingen ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen van de vraag. De volgende gegevens zijn daarvoor in kaart gebracht: ontwikkelingen in aantallen hotelovernachtingen in Nederland en Noord-Brabant, gemiddelde bezetting, kamerprijs en opbrengst per beschikbare kamer voor Nederlandse, Brabantse en Eindhovense hotels, seizoensspreiding in Nederland en segmentatie in Nederland, Noord-Brabant en Eindhoven. Ook zijn de historische resultaten van de verwachte concurrentie van het beoogde hotel geanalyseerd en is een verwachting gegeven van de groei in concurrerende hotelvraag per marktsegment.

5.1 Historische ontwikkeling hotelovernachtingen

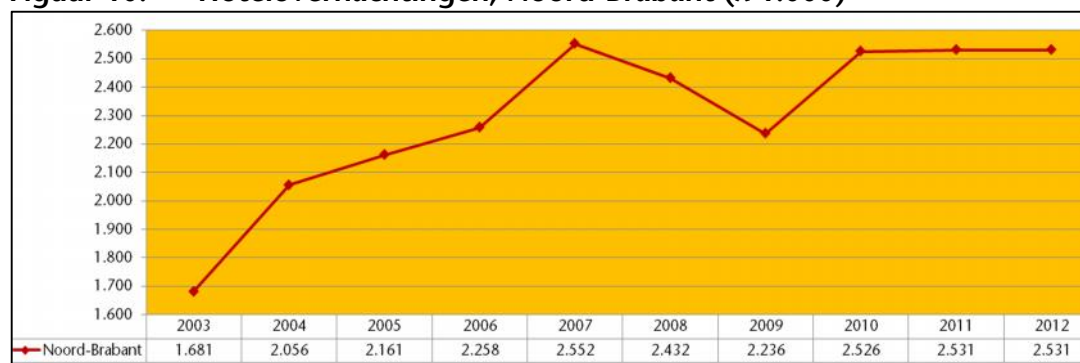
De volgende twee figuren tonen de historische ontwikkeling van overnachtingen in de nationale en provinciale hotelmarkten. Deze informatie is helaas niet beschikbaar voor de regionale hotelmarkt. Uit de figuren valt op te maken dat 2007 een topjaar was voor de Nederlandse hotelmarkt die daarna te kampen heeft gehad met een sterke daling. Ondanks deze daling en mede dankzij een sterk herstel was het aantal overnachtingen in de Nederlandse hotelmarkt circa 30% groter in 2012 dan in 2003. In Noord-Brabant was sprake van een sterkere daling en een zwakker herstel, waardoor het aantal overnachtingen in 2012 iets kleiner was dan het aantal overnachtingen in topjaar 2007. Echter, door een buitengewoon sterke groei in de periode 2003-2007, was de gehele groei in de periode 2003-2012 met 51% nog hoger dan in Nederland.

Figuur 9. Hotelovernachtingen, Nederland (x1.000)



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

Figuur 10. Hotelovernachtingen, Noord-Brabant (x 1.000)



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

5.2 Historische ontwikkeling hotelprestaties

5.2.1 Nederland

Ongeveer 90% van het Nederlandse hotelaanbod bestaat uit drie-, vier- en vijfsterren hotels. Omdat de meeste geclassificeerde budgethotels kleinschalige familiehotels zijn, die er vaak geen professionele administratie op na houden, is over de resultaten van de resterende 10% van het Nederlandse hotelaanbod te weinig informatie beschikbaar. De volgende tabel toont daarom alleen de historische resultaten van Nederlandse hotels met een drie-, vier- of vijfsterren classificatie. In 2005 zette in de Nederlandse hotelmarkt het herstel in van de daling na 2000, waarna de opwaartse beweging doorzette tot een volgende top in 2007. In 2008 en 2009 was sprake van een tweede daling, waarbij vooral de resultaten in 2009 drastisch daalden. In 2010 bleef de gemiddelde kamerprijs stabiel, steeg de bezettingsgraad licht en steeg de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer licht. Hiermee leek in 2010 sprake te zijn van een stabilisatie, waarna in 2011 een eerste stap richting herstel werd gezet. Dat jaar steeg zowel de gemiddelde kamerprijs als de bezettingsgraad, waardoor ook de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer toenam. Deze eerste stap werd in 2012 echter niet door een tweede gevolgd. In 2012 was sprake van een lichte daling in de gemiddelde kamerprijs bij een gelijkblijvende bezettingsgraad, waardoor ook de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer licht daalde. Hierdoor was de verwachte opbrengst per beschikbare kamer in 2012 nog ver verwijderd van het niveau voor de economische crisis. Ondanks een groei in 2011, was de opbrengst per beschikbare kamer in 2012 nog maar slechts 68% van het niveau van topjaar 2007. Volgens de eerste gegevens was in 2013 ten opzichte van 2012 in de gehele Nederlandse hotelmarkt de opbrengst per beschikbare kamer 1,5% hoger, de gemiddelde kamerprijs 0,0% hoger en de bezettingsgraad 1,7% hoger¹²⁵.

Tabel 24. Prestaties 3-, 4- en 5* hotels Nederland

*		'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12
3	RevPAR	49	50	50	60	62	55	43	46	48	51
	ARR	72	73	73	81	82	80	72	70	72	75
	%	68	68	69	74	76	69	60	65	67	68
4	RevPAR	56	57	59	72	72	71	57	59	63	63
	ARR	88	87	88	101	101	104	91	92	94	95
	%	63	65	68	71	71	68	63	65	67	66
5	RevPAR	102	100	114	134	133	122	99	121	128	125
	ARR	151	145	154	174	178	180	155	181	186	181
	%	67	69	74	77	75	68	64	67	69	69
3	RevPAR	66	65	68	78	80	72	58	60	66	65
-	ARR	102	98	98	108	110	105	93	93	98	97
5	%	65	67	69	72	73	68	62	65	67	67

Bronnen: HOSTA 2004 t/m 2013 - Horwath HTL

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

ARR = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

5.2.2 Noord-Brabant

Omdat Noord-Brabant niet beschikt over vijfsterren hotels, toont de volgende tabel de historische resultaten van Brabantse hotels met een drie- of viersterren classificatie. Hieruit wordt duidelijk dat gedurende de afgelopen jaren zowel de gemiddelde

¹²⁵ Bron: Beknopte enquête HOSTA 2014 – Horwath HTL

kamerprijs als de gemiddelde bezettingsgraad in de hotelmarkt van Noord-Brabant lager was dan in Nederland. Ook blijkt dat de effecten van de meest recente economische crisis in Noord-Brabant met een kleine vertraging optraden. De daling van de opbrengst per beschikbare kamer in 2009 ten opzichte van het topjaar 2007 was in Noord-Brabant beduidend kleiner dan in Nederland, maar deze zette in Noord-Brabant in 2010 door terwijl in Nederland sprake was van een stabilisatie. Desondanks is het verschil in opbrengst per beschikbare kamer in 2012 en topjaar 2007 hier kleiner dan in heel Nederland. De opbrengst per beschikbare kamer in Noord-Brabant lag in 2012 op 83% van het niveau in 2007.

Tabel 25. Prestaties 3- en 4* hotels Noord-Brabant

	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld	
						Noord-Brabant	Nederland
RevPAR	50	43	39	44	45	44	64
ARR	84	80	73	78	79	79	97
%	59	53	53	56	57	56	66

Bronnen: HOSTA 2009 t/m 2013 - Horwath HTL

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

5.2.3 Eindhoven

De volgende tabel toont de historische resultaten van hotels in Eindhoven met een drie- of viersterren classificatie. Hieruit wordt duidelijk dat gedurende de afgelopen jaren de resultaten in Eindhoven lager waren dan in heel Nederland, maar beduidend hoger dan in heel Noord-Brabant, met name dankzij een relatief hoge bezettingsgraad. De resultaten in de Nederlandse hotelmarkt worden sterk beïnvloed door de vele hotels met relatief hoge bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen en daarmee ook relatief hoge opbrengsten per beschikbare kamer in de regio Amsterdam. Als hotels in de regio Amsterdam buiten beschouwing worden gelaten, was de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer, kamerprijs en bezettingsgraad in de periode 2008-2012 respectievelijk €50, €83 en 60%¹²⁶, stuk voor stuk lager dan in Eindhoven. Net als in Noord-Brabant was de daling als gevolg van de meest recente economische crisis in de periode 2007-2009 lager dan in Nederland. Waar in Nederland in 2010 sprake was van een stabilisatie en in Noord-Brabant van een daling, was in Eindhoven juist sprake van een groei. Hierdoor is het verschil in opbrengst per beschikbare kamer in 2012 en topjaar 2007 hier nog kleiner dan in Noord-Brabant. De opbrengst per beschikbare kamer in Eindhoven lag in 2012 op 91% van het niveau in 2007. In 2013 was de opbrengst per beschikbare kamer, de gemiddelde kamerprijs en de bezettingsgraad in Eindhoven volgens de eerste cijfers respectievelijk €55, €85 en 64%, allemaal iets lager dan in 2012¹²⁷. Deze terugslag kan worden verklaard door de vergrootte concurrentie door de realisatie van Tulip Inn Eindhoven Airport en Boutique Hotel Glow.

¹²⁶ Bronnen: HOSTA 2009 t/m 2013 - Horwath HTL

¹²⁷ Bron: Enquête Hotels Eindhoven

Tabel 26. Prestaties 3* en 4* hotels Eindhoven

	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld		
						Eindhoven	Noord-Brabant	Nederland
RevPAR	68	53	53	57	57	58	44	64
ARR	99	88	85	88	87	89	79	97
%	69	60	62	65	65	64	56	66

Bronnen: Enquête Hotels Eindhoven, HOSTA 2011 t/m 2013 - Horwath HTL / bewerkt door Horwath HTL

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

5.2.4 Concurrerende markt

In het vorige hoofdstuk werd vastgesteld dat de primaire concurrentie voor het beoogde hotel op de Bergstraat bestaat uit alle driesterren centrumhotels en de secundaire concurrentie uit alle viersterren centrumhotels en alle drie- en viersterren hotels buiten het centrum. Ook al wordt de primaire concurrentie gewogen voor 100% en de secundaire concurrentie voor 50%, wijkt hiermee de ontwikkeling van de gewogen gemiddelde prestaties in de concurrerende markt weinig af van die van de gemiddelde prestaties in de gehele drie- en viersterren markt van Eindhoven. Zoals de volgende tabel weergeeft, zijn er wel afwijkingen in de niveaus van de prestaties in de verschillende markten. Doordat de gemiddelde kamerprijs in de concurrerende markt lager is en ondanks dat de bezettingsgraad hoger is, is de opbrengst per beschikbare kamer in de concurrerende markt iets lager dan in de gehele drie- en viersterren markt van Eindhoven. Dit ligt in de lijn der verwachtingen, aangezien de doorgaans simpelere en dus goedkopere driesterren hotels in de concurrerende markt een zwaardere weging hebben. Als de prestaties in de primair concurrerende markt worden vergeleken met de prestaties in de secundair concurrerende markt, blijkt de opbrengst per beschikbare kamer in de primair concurrerende markt lager te zijn, doordat de gemiddelde kamerprijs lager is en ondanks dat de bezettingsgraad hoger is. Ook dit ligt in de lijn der verwachtingen, doordat de driesterren hotels in de primair concurrerende markt een zwaardere weging hebben. Opvallend is de hogere bezettingsgraad in de primair concurrerende markt dan in de secundair concurrerende markt. Er is geen verschil in de bezettingsgraad in de driesterren markt en de viersterren markt, dus het kan niet worden verklaard door een sterke voorkeur voor driesterren hotels. Een mogelijke verklaring is dat hotelgasten in Eindhoven toch graag in centrumhotels verblijven, ondanks de situering van de meeste trekpleisters buiten het centrum. Een andere mogelijke verklaring is het voordeel dat kleinere hotels hebben met betrekking tot bezettingsgraden; de primaire concurrenten hebben gemiddeld slechts 38 kamers om te vullen, en de secundaire concurrenten hebben er gemiddeld maar liefst 148 om te vullen, ook tijdens het laagseizoen.

Tabel 27. Prestaties concurrerende markt, 2012

	Primair	Secundair	Primair + secundair	Eindhoven
RevPAR	53	57	56	58
ARR	77	89	86	89
%	68	64	65	64

Bronnen: Enquête Hotels Eindhoven, HOSTA 2011-2013 - Horwath HTL / bewerkt door Horwath HTL

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

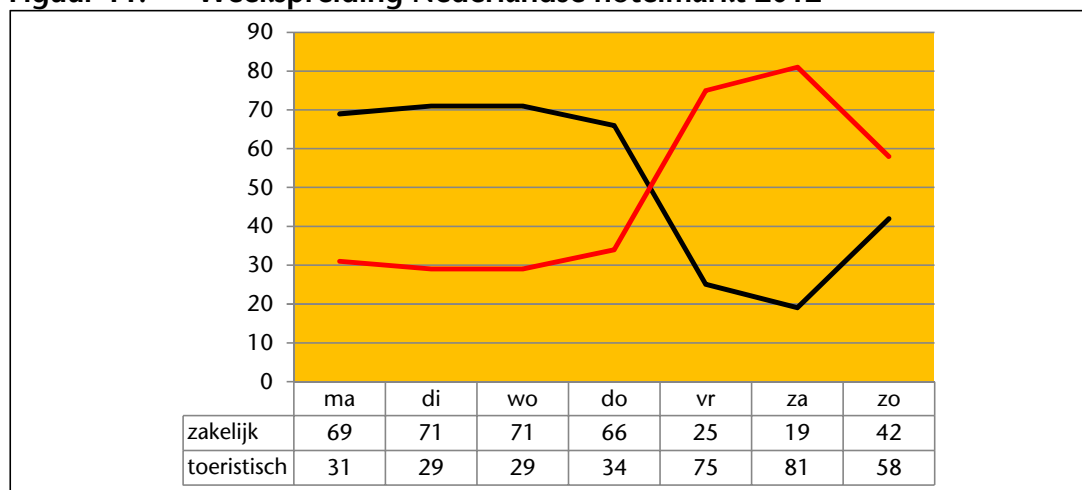
% = bezetting

5.3 Marktsegmentatie en seizoensspreiding

5.3.1 Relatie marktsegmentatie en seizoensspreiding

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

Nederlandse hotels zijn seizoensgebonden. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats in de perioden september-oktober en april-juni¹²⁸, terwijl toeristisch verblijf zich concentreert in de lente- en zomermaanden met een duidelijke piek in augustus. Zoals is geïllustreerd in de volgende tabel, kan een soortgelijke spreiding in de Nederlandse hotelierie ook vastgesteld worden op weekbasis. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats op maandag tot en met donderdag en toeristisch verblijf juist voornamelijk op vrijdag en zaterdag. Zondag is voor beide markten een weinig populaire dag.

Figuur 11. Weekspreiding Nederlandse hotelmarkt 2012


Bron: HOSTA 2013 – Horwath HTL

Voor de Nederlandse hotelmarkt geldt dat over het algemeen 55%-60% van de vraag naar hotelkamers wordt gegenereerd door de zakelijke segmenten en 40%-45% door de toeristische segmenten, ervan uitgaande dat het segment 'overig' evenredig over de andere vier segmenten wordt verdeeld. In verband met bovengenoemde seizoens- en wekeinvloeden is een dergelijke, gebalanceerde

¹²⁸ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

verdeling noodzakelijk om een gezonde bezetting te kunnen behalen. Vanwege de toenemende vergrijzing enerzijds en toenemende vitaliteit en koopkracht van gepensioneerden anderzijds richten steeds meer hoteliers zich op deze doelgroep. Echter, doordat een groot deel van deze doelgroep nog steeds vasthoudt aan het hierboven genoemde ritme, levert dit vooral voordelen voor vakantieperioden en weekeinden en biedt het zelden een oplossing voor leegstand buiten vakantieperioden en op weekdays. Bovendien is ook binnen deze markt de concurrentie sterk. Door de economische crisis nam in 2009 zakelijke vraag sterker af dan toeristische vraag, waardoor de segmentatie uit balans is geraakt, zoals is weergegeven in onderstaande tabel. Dit heeft een drukkende werking gehad op de bezettingsgraden. Het ziet ernaar uit dat de balans in de segmentatie in de Nederlandse hotelmarkt in 2012 nog niet is teruggevonden.

Tabel 28. Marktsegmentatie Nederland in %

	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld
Zakelijk individueel	39	33	33	32	33	34
Zakelijk groep	17	13	17	16	15	16
Toeristisch individueel	33	42	37	39	40	38
Toergroepen	7	8	8	8	8	8
Overig	5	4	4	5	4	4
Totaal	100	100	100	100	100	100

Bronnen: HOSTA 2009 t/m 2013 - Horwath HTL

5.3.2 Marktsegmentatie vergeleken

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

Tabel 29. Marktsegmentatie 2012 vergeleken in %

	Nationaal	Provinciaal	Lokaal*
Zakelijk individueel	33	48	60
Zakelijk groep	15	13	10
Toeristisch individueel	40	33	25
Toergroepen	8	5	3
Overig	4	1	2
Totaal	100	100	100

Bron: HOSTA 2013 - Horwath HTL

* afgerond

In Eindhoven was de uitgangspositie van de marktsegmentatie een paar jaar geleden behoorlijk uit balans: rond topjaar 2007 hadden de zakelijke segmenten in de drie- en viersterren markt samen een marktaandeel van meer dan 85% en domineerde het individueel zakelijke segment de markt¹²⁹. Uit gesprekken met lokale hoteliers bleek dat destijds de voor de zakelijke markt aantrekkelijke dagen dinsdag, woensdag en donderdag uitzonderlijk goed bezette dagen in de Eindhovense hotelmarkt waren. Op deze dagen was het veelal mogelijk een bezettingsgraad van tussen de 80% en de 100% te realiseren. Ook de voor de

¹²⁹ Bronnen: Enquête Hotels Eindhoven, HOSTA 2011-2013 - Horwath HTL

zakelijke markt aantrekkelijke dag maandag was een goede dag. De voor de toeristische markt aantrekkelijke dagen vrijdag en zaterdag en ook zondag waren echter vaak buitengewoon slecht bezet. De hoge bezettingsgraden op doordeweekse dagen waren nodig om de lage bezettingsgraden in het weekend op te vangen. Uit een vervolginventarisatie bleken begin 2012 de weekdays nog steeds aanzienlijk beter bezet te zijn dan de dagen in het weekend¹³⁰. Uit de voorgaande tabel blijkt dat de marktaandeelen van de toeristische segmenten over heel 2012 nog steeds aanzienlijk lager waren dan in heel Nederland en Noord-Brabant, maar dat de dominantie van de zakelijke markt kleiner is geworden.

5.4 Verwachte ontwikkeling hotelovernachtingen

5.4.1 Relatie economische groei en groei hotelvraag

De hotellerie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling, ook wel de ontwikkeling van het bruto nationaal product. Vooral de verwachtingen voor de zakelijke segmenten zijn nauw verbonden met economische ontwikkelingen. In tijden van economische groei neemt het aantal zakelijke hotelovernachtingen vaak in beduidend sterkere mate toe, terwijl het aantal zakelijke hotelovernachtingen afneemt als sprake is van een negatieve economische groei. Zeker in Nederland zijn de toeristische segmenten minder vatbaar voor economische veranderingen. In economisch hoogtij neemt het aantal toeristische hotelovernachtingen minder sterk toe dan het aantal zakelijke hotelovernachtingen. Hier staat tegenover dat ook wanneer het slecht gaat met de economie mensen willen recreëren. Wel gaan ze hiervoor minder ver weg en geven ze minder uit. Dit wil zeggen dat in slechte economische omstandigheden het aantal buitenlandse toeristen veelal afneemt, terwijl het aantal binnenlandse toeristen vaak juist toeneemt, maar compenseert laatstgenoemde toename eerstgenoemde afname niet geheel. Over het geheel genomen blijkt de toeristische sector en daarmee de hotelmarkt wereldwijd sneller te groeien dan de meeste andere economische sectoren. Volgens de World Tourism Organization was er in 2013 wereldwijd sprake van een groei van 5,0% in internationale toeristische aankomsten en ligt de groei voor 2014 naar verwachting tussen de 4,0% en 4,6% in. Voor de tienjarige periode 2010-2020 wordt een gemiddelde jaarlijkse groei van 3,8% verwacht¹³¹.

5.4.2 Historische ontwikkeling overnachtingen

Zoals eerder in dit rapport is gebleken, is in Zuidoost-Brabant sprake van een relatief grote economische groeipotentie, neemt Brainport Regio Eindhoven een bijzondere positie in de nationale en internationale wereld van toptechnologie in, profiteert de regio van de aanwezigheid van Eindhoven Airport, heeft Eindhoven een volwassen kantorenmarkt met een ruime vertegenwoordiging van internationale bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening, heeft ze een volwassen markt van bedrijventerreinen met voor de korte tot middellange termijn voldoende uitbreidingsmogelijkheden, is het aanbod van zaalruimte voor externe bijeenkomsten de afgelopen jaren gegroeid en heeft Eindhoven op het gebied van economisch klimaat en in mindere mate ook op het gebied van toeristisch klimaat en imago de afgelopen jaren een groei meegemaakt. Dit alles is van groot belang

¹³⁰ Bron: Lunchbijeenkomst hoteliers en gemeente Eindhoven d.d. 25-01-2012

¹³¹ Bron: 2013 International Tourism Results and Prospects for 2014 – World Tourism Organization

voor de groei in hotelvraag. Hoewel recentere informatie helaas niet bekend is, bleek voor de periode 2001-2010 dat het aantal overnachtingen in hotels in Eindhoven gemiddeld jaarlijks met maar liefst 2,8% toenam¹³², ten opzichte van 1,9% in de Nederlandse hotelmarkt¹³³. Wel is Eindhoven relatief conjunctuurgevoelig en lijkt de toeristische markt nog altijd relatief beperkt te zijn. Bovendien was er de afgelopen jaren binnen en buiten Nederland en dus ook in Eindhoven sprake van een buitengewoon langdurige economische teruggang in de plaats van een economische groei, met een negatieve uitwerking op de hotelvraag als gevolg.

5.4.3 Verwachte toekomstige ontwikkeling overnachtingen

Uit ervaring is gebleken dat een volledige economische cyclus in de Nederlandse hotelserie gemiddeld zeven jaar bedraagt. In de hotelvraaganalyses 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 hotelvraag. In de afgelopen periode was in Nederland 2009 het jaar waarin verreweg de grootste economische terugslag werd ervaren en de grootste daling in hotelvraag. Normaal gesproken zou in de analyses van Horwath HTL dus worden uitgegaan van een jaar met nulgroei in 2009, gevolgd door een jaar met herstel in 2010 en vijf jaren met groei in 2011-2015, waarna de volgende cyclus zou beginnen met een jaar met nulgroei in 2016. De Nederlandse economie heeft de afgelopen periode echter te maken gehad met een buitengewoon zware en lange economische crisis, waarbij in 2013 slechts sprake was van een voorzichtig herstel in hotelvraag. Begin 2014 zijn duidelijk positievere geluiden te horen, zowel met betrekking tot economische groei als met betrekking tot hotelvraag en lijkt het einde van de crisis een voldongen feit. Op basis van voortschrijdend inzicht is het daarom realistischer om uit te gaan van een jaar met nulgroei in 2012, gevolgd door een jaar met herstel in 2013 en jaren van groei in 2014-2018, waarna de volgende cyclus begint met een jaar met nulgroei in 2019.

Het Economisch Plan Bureau ging in haar Decemberraming 2013 uit van een voorzichtige economische groei van 0,5% in 2014 en heeft dit in maart 2014 bijgesteld naar 0,75%¹³⁴. Binnen heel Nederland ziet de ING-bank voor 2014 vooral goede vooruitzichten voor de regio Zuidoost-Brabant, mede dankzij grote bedrijven als Philips in Eindhoven, ASML in Veldhoven, VDL in Eindhoven en DAF in Eindhoven¹³⁵. Voor de vijfjarige periode 2014-2018 wordt voor heel Nederland uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse groei van 1,4%¹³⁶. Gebaseerd op historische resultaten, ondersteund door de verwachtingen van de ING-bank, wordt aangenomen dat de economie van Eindhoven hogere economische groeicijfers zal vertonen. Zoals geconcludeerd in de omgevingsanalyse, is Eindhoven niet alleen in het recente verleden op het gebied van economisch klimaat en tot op zekere hoogte ook op het gebied van toeristisch klimaat en imago gegroeid, maar zijn er ook voor de komende jaren diverse stimuli voor hotelvraag in Eindhoven te

¹³² Bron: Gemeente Eindhoven

¹³³ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

¹³⁴ Bron: Website Centraal Plan Bureau

¹³⁵ Bron: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 04-12-2013

¹³⁶ Bron: Forecast Summary The Netherlands April 2014 - Economist Intelligence Unit

verwachten, vanuit provinciale, regionale én lokale projecten. Zo is en wordt vanuit de provincie extra geïnvesteerd in onder meer cultuur, sport en de vrijetijdseconomie, concentreren de betreffende regionale projecten zich sterk op een verbeterde bereikbaarheid van en in de regio en de doorontwikkeling van Brainport Regio Eindhoven met Brainport Avenue en Brainport Innovatie Campus en wordt van de projecten in Eindhoven zelf vooral vanuit de doorontwikkeling van Eindhoven Airport een grote groei verwacht. Op basis van al het voorgaande wordt de grootste groei verwacht voor de zakelijke markt en daarbinnen voor het individueel zakelijke segment. Dit laatste heeft ook te maken met een landelijke trend: ten tijde van de economische crisis is het zakenleven alternatieven gaan zoeken en gebruiken om uitgaven aan zakelijke bijeenkomsten te verminderen en de verwachting is dat een deel van die alternatieven zal worden aangehouden ten koste van traditionele vergaderingen. In de volgende tabel zijn bovenstaande observaties en conclusies vertaald naar kwantitatieve groeiverwachtingen in de hotelmarkt van Eindhoven per segment voor de komende jaren.

Tabel 30. Verwachte groei vraag in %

	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	Gemiddeld
ZI	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00	2,00	4,00	4,00	4,00	3,4
ZG	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	0,00	1,75	3,75	3,75	3,75	3,2
TI	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	0,00	1,50	2,75	2,75	2,75	2,4
TG	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	0,00	1,50	2,75	2,75	2,75	2,4
	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	0,00	1,83	3,60	3,60	3,60	3,1

Bron: Horwath HTL

Gem. = gemiddelde over de periode 2013-2021

ZI = zakelijk individueel

ZG = zakelijke groep

TI = toeristisch individueel

TG = toeristisch groep

T = totaal

6 Conceptanalyse

De kwaliteit van de locatie en van de concrete invulling zijn van groot belang voor de uiteindelijke mogelijkheden van een hotel op de markt. Op basis van de resultaten uit de voorgaande onderdelen van het onderzoek, is een oordeel gegeven over de kwalitatieve behoefte aan een hotel op deze locatie. Onder meer is advies gegeven met betrekking tot ambitieniveau, aantal kamers, kamergroottes, ontvangstruimte, soort en omvang van aanvullende faciliteiten (restaurants, bar, zaalruimte, et cetera) en parkeergelegenheid. Het hotelconcept dat naar verwachting het beste aansluit op de mogelijkheden van de locatie en de markt is uitgewerkt in een indicatief programma van eisen.

6.1 Huidig concept

Eerder in deze rapportage werd aangegeven dat het hotel volgens het huidige concept zal bestaan uit een entree van bijna 100 m², circa 70 kamers van circa 22 m² op driesterren niveau en circa 41 parkeerplaatsen in de kelder en zal worden omringd door zelfstandige exploitaties van een restaurant, kleinschalige detailhandel / commerciële ruimte en een kunstgalerie. Ook werd aangegeven dat door de koppeling met de kunstgalerie beoogd wordt om een unieke aantrekkingskracht voor het hotel te ontwikkelen.

6.2 Karakteristieken van de concurrerende concepten

Om te kunnen bepalen welke conceptuele aanpassingen eventueel benodigd zijn om een sterke positie binnen de primaire en secundaire concurrerende markten te realiseren, zijn in de volgende tabellen de normen in de concurrerende markten samengevat. Opvallend is dat in de primair concurrerende markt sprake is van veel minder ketenbinding, veel kleinere kameraantallen en veel minder faciliteiten op het gebied van eten & drinken, ontmoeten en fitness & wellness dan in de secundair concurrerende markt, terwijl de tevredenheid van gasten over het algemeen op een gelijk niveau ligt.

Tabel 31. Normen in de primair concurrerende markt

Ketenbinding	1 van de 7 ketenbinding; bij een kleinere nationale keten
Aantal kamers	268 in totaal
	van 9 tot 75
	gemiddeld 38
Beoordeling	7,4 tot 8,9
	gewogen gemiddelde 8,1
Restaurants/ bars	Restaurant en bar (3x), restaurant (3x), lounge (1x))
	Bij meer dan de helft relatief weinig faciliteiten
Zalen	0 tot 6
	gemiddeld 1
	Weinig zaalruimte
Fitness/ wellness	7 van de 7 geen
Aanvullend	7 van de 7 geen
Internet	6 van de 7 gratis
Parkeren	7 van de 7 openbaar of privé betaald parkeren

Diverse bronnen

Tabel 32. Normen in de secundair concurrerende markt

Ketenbinding	Accor (3x), Hampshire (3x), Louvre Hotels Group (2x), Amrâth (1x), Carlson Rezidor (1x), Inntel (1x), PPHE Hotels Group (1x), Van der Valk (1x)
	Ketenbinding bij alle concurrenten, zowel internationale als nationale ketens, zowel grote als kleine ketens
	5 van de 11 op basis van franchise (waarvan 2 in combinatie met andere keten)
Aantal kamers	1.624 in totaal
	van 37 tot 320
	gemiddeld 148
Ambitieniveau	viersterren (8x), driesterren (3x)
Beoordeling	7,4 tot 9,1
	gewogen gemiddelde 8,3
Restaurants/bars	Restaurant & bar (7x), restaurant (1x), restaurant, restaurant (1x), restaurant, restaurant & bar (1x), restaurant, restaurant, restaurant & bar (1x)
	meestal restaurant & bar, soms meer, bijna niet minder
Zalen	1 tot 21
	gemiddeld 8
Fitness/wellness	redelijk (3x), weinig (4x), niets (3x), uitgebreid (1x)
	zeer gevarieerd aanbod; alles gratis
Aanvullend	Tennisbaan (1x), geen (10)
Internet	8 van de 11 gratis
Parkeren	5 van de 11 gratis

Diverse bronnen

6.3 Geadviseerd concept

Het huidige en verwachte toekomstige aanbod in de hotelmarkt van Eindhoven kent een ondervertegenwoordiging van driesterren hotels die een simpel doch comfortabel product tegen een scherpe prijs aanbieden. Waar de primair concurrerende markt, bestaande uit driesterren centrumhotels, in totaal 268 kamers heeft, heeft de secundair concurrerende markt, bestaande uit viersterren centrumhotels en drie- en viersterren periferiehotels, maar liefst 1.624 kamers. In combinatie met de relatief hoge resultaten in de Eindhovense hotelmarkt, waaronder een relatief hoge gemiddelde kamerprijs, mag worden aangenomen dat er een driesterren markt is die op dit moment onvoldoende wordt bediend.

Uit het relatief kleine aantal kamers van de primaire concurrenten blijkt dat in deze markt een aantal van circa 70 kamers een duurzame hotelexploitatie kan opleveren. Voorwaarde hiervoor is dat het aantal aanvullende faciliteiten en diensten beperkt is, wat volgens het huidige concept inderdaad het geval zal zijn. De bestaande hotelmarkt in Eindhoven, met een relatief grote vraag, zorgt er naar verwachting voor dat het niet noodzakelijk zal zijn om door middel van aanvullende faciliteiten en diensten eigen vraaggeneratoren te creëren. De beoogde locatie in de Bergstaat, met vele – gevarieerde – eet- en drinkgelegenheden, zorgt er naar verwachting voor dat het niet noodzakelijk zal zijn om door middel van aanvullende faciliteiten en diensten een grotere concurrentiepositie te creëren. Door de aanvullende faciliteiten tot een minimum te beperken, hebben de ondernemers in de omgeving van het beoogde hotel bovendien des te meer voordeel van extra omzetten.

Ketenbinding kan voordelen opleveren met betrekking tot zowel hogere omzetten als lagere kosten. Niets voor niets is de ketengraad in de Nederlandse hotelmarkt de afgelopen jaren flink gestegen en is de vertegenwoordiging van internationale en nationale en grote en kleine ketens in Eindhoven groot. Veel ketens hebben vanwege efficiëntie in de exploitatie een voorkeur voor hotels met circa 80 of meer

kamers. Ook vanwege de relatief grote vertegenwoordiging van ketens in de hotelmarkt van Eindhoven, zou het relatief kleine aantal kamers bij het beoogde hotel op de Bergstaat in Eindhoven moeilijkheden kunnen opleveren met betrekking tot het realiseren van ketenbinding. Uit de norm in de primair concurrerende markt blijkt echter dat ketenbinding in deze markt niet strikt noodzakelijk is.

Het Nederlandse Classificatiesysteem stelt dat om in aanmerking te komen voor een driesterren classificatie, een viersterren classificatie en een vijfsterren classificatie minstens 90% van de kamers van een hotel een afmeting dient te hebben van minimaal respectievelijk 17 m², 21 m² en 25 m². Hoewel in de Nederlandse hotelmarkt gedurende de afgelopen jaren diverse moderne hotelconcepten zijn ontstaan, waarbij door slim ontwerp het kameroppervlak flink is gereduceerd, is de trend naar grotere hotelkamers sterker. Vanuit die achtergrond lijkt een gemiddeld oppervlak van 22 m² per kamer prima aan te sluiten op de ontwikkelingen en normen in de markt.

Uit dit alles blijkt dat de keuze voor een simpel driesterren centrumhotel zonder overbodige faciliteiten goed aansluit bij de karakteristieken van de Eindhovense hotelmarkt, de normen in de concurrerende markt en de kwaliteiten van de locatie. Daarom wordt geadviseerd om zo veel mogelijk vast te houden aan het huidige hotelconcept, waarbij het extra voordeel zal kunnen opleveren als het lukt om een samenwerking aan te gaan met een bekende, deskundige en ervaren hotelketen. Mogelijk zal de koppeling met de Holland Art Gallery, afhankelijk van de invulling, voor een sterkere positie binnen de bestaande concurrerende markt kunnen zorgen. Het is echter onwaarschijnlijk dat het zal leiden tot een noemenswaardige hoeveelheid aanvullende vraag. Met die laatste wordt bedoeld: vraag van hotelgasten die zonder de aanwezigheid van het nieuwe hotel niet in Eindhoven zouden hebben overnacht. Vanwege deze onzekerheden lijkt het kunstthema vanuit een hoteloogpunt van relatief weinig toegevoegde waarde te zijn. Een aanvulling op het huidige concept is het advies om de entree van circa 100 m² zodanig in te richten dat het gelijktijdig dienst kan doen als lounge, ontbijtruimte en bar.

De volgende tabel toont een globaal programma van eisen op basis van het huidige en geadviseerde concept.

Tabel 33. Globaal programma van eisen

Faciliteiten (in netto m²)	Oppervlakte in m²
1. Multifunctionele lounge	100
2. Engineering/beveiliging/opslag	75
3. Kantoor/personeelsruimte	100
4. Housekeeping	75
Totaal vloeroppervlak faciliteiten	350
Totaal vloeroppervlak kamers	1.540
Aantal kamers	70
Gemiddeld vloeroppervlak per kamer	22
Totaal netto vloeroppervlak	1.890
Totaal bruto vloeroppervlak (netto vloeroppervlak * 1,4)	2.646
Bruto vloeroppervlak per kamer	38

Bron: Horwath HTL



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Postbus 74175
1070 BD Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 (0)20 426 06 60
Fax +31 (0)20 426 06 99
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl