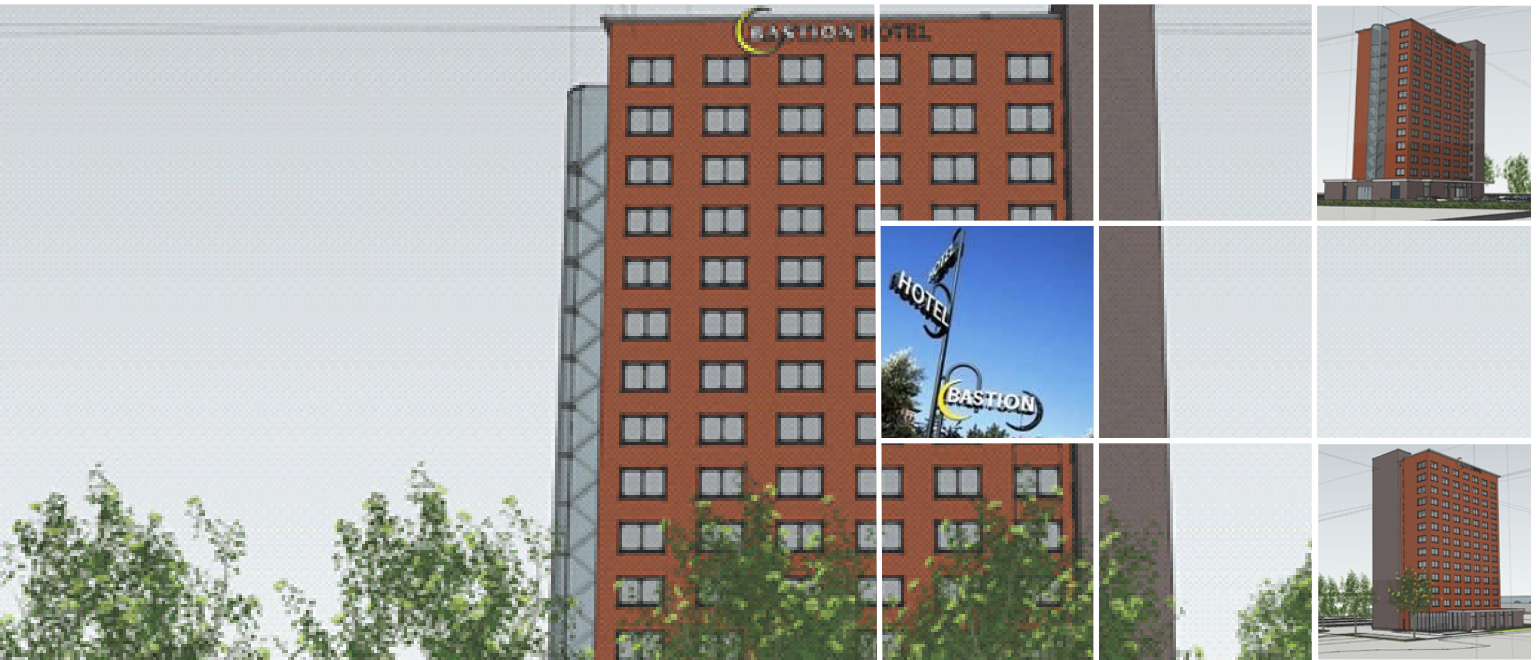


Marktruimte Bastion Hotel Waalre



3 januari 2014
Drs E.G. Hoogendoorn
Drs R. Lardenoye MBA

Marktruimte Bastion Hotel Waalre

januari 2014



Hilversum, 3 januari 2014
Drs. E.G. Hoogendoorn
Drs. R. Lardenoye MBA

Bastion Hotel Groep BV

De heer M. Willems
Mauritiuslaan 2-3
3526LD UTRECHT

Hilversum, 3 januari 2014

Hierbij hebben wij het genoegen u de aangepaste rapportage aan te bieden aangaande de marktruimte voor het geplande Bastion Hotel Waalre. Deze studie is uitgevoerd conform ons voorstel per e-mail d.d. 22 november 2013, welke u op dezelfde dag nog heeft bevestigd, tevens per e-mail.

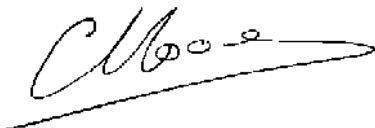
Alhoewel de in de rapportage opgenomen schattingen met zorg zijn opgesteld op basis van ons onderzoek en de informatie welke op het moment van de studie aan ons ter beschikking werd gesteld, kunnen wij geen garanties geven voor de realisatie ervan. Geen rekening is gehouden met de gevolgen van mogelijke 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.

Deze rapportage is opgesteld ten behoeve van de voorlichting aan onze cliënt en voor hem betrokken partijen. Het is niet toegestaan dat de 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 deze rapportage 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 CONCLUSIE MARKTRUIMTE BASTION HOTEL WAALRE	4
3 INTRODUCTIE BASTION HOTEL GROEP	6
3.1 INTRODUCTIE BASTION HOTEL GROEP	6
3.2 BASTION HOTEL GROEP IN DE NEDERLANDSE KETENHOTELMARKT	6
3.3 MARKTPOSITIE BASTION HOTEL GROEP.....	7
4 INTRODUCTIE BASTION HOTEL WAALRE	9
4.1 LOCATIE	9
4.2 CONCEPT	10
5 INTRODUCTIE WAALRE.....	12
5.1 LIGGING	12
5.2 ZAKELIJK KLIMAAT.....	12
5.3 TOERISTISCH KLIMAAT	13
5.4 LOGIESAANBOD	14
6 ANALYSE TREKPLEISTERS EINDHOVEN	16
6.1 BEVOLKING EN WERKGELEGENHEID	16
6.2 ECONOMIE	17
6.2.1 <i>Economische groei</i>	17
6.2.2 <i>Brainport Regio Eindhoven</i>	18
6.2.3 <i>Bedrijvigheid</i>	19
6.2.4 <i>Kantorenmarkt</i>	20
6.2.5 <i>Bedrijventerreinen</i>	20
6.2.6 <i>Luchtvaart</i>	22
6.2.7 <i>Congres- en vergadermarkt</i>	23
6.3 TOERISME	25
6.3.1 <i>Noord-Brabant en Zuidoost-Brabant</i>	25
6.3.2 <i>Eindhoven</i>	26
6.4 RELEVANTE ONTWIKKELINGEN	28
7 ANALYSE VAN HET HOTELAANBOD IN EINDHOVEN	32
7.1 AFBAKENING	32
7.2 HISTORISCH LOGIESAANBOD	32
7.3 HUIDIG HOTELAANBOD	33
7.3.1 <i>Nederland</i>	33
7.3.2 <i>Provincie Noord-Brabant</i>	33
7.3.3 <i>Zuidoost-Brabant</i>	34
7.3.4 <i>Eindhoven</i>	34
7.4 TOEKOMSTIG AANBOD.....	39

8 ANALYSE VAN DE HOTELVRAAG IN EINDHOVEN.....	42
8.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING HOTELOVERNACHTINGEN	42
8.2 HISTORISCHE ONTWIKKELING HOTELPRESTATIES	42
8.2.1 <i>Nederland</i>	42
8.2.2 <i>Noord-Brabant</i>	43
8.2.3 <i>Eindhoven</i>	44
8.3 MARKTSEGMENTATIE EN SEIZOENSSPREIDING	44
8.3.1 <i>Relatie marktsegmentatie en seizoensspreiding</i>	44
8.3.2 <i>Marktsegmentatie vergeleken</i>	45
8.4 VERWACHTE ONTWIKKELING HOTELOVERNACHTINGEN	46
8.4.1 <i>Relatie economische groei en groei hotelvraag</i>	46
8.4.2 <i>Historische ontwikkeling overnachtingen Eindhoven</i>	47
8.4.3 <i>Verwachte toekomstige ontwikkeling overnachtingen Eindhoven</i>	47
9 KWANTITATIEVE MARKTPOTENTIE EINDHOVEN	49
9.1 KWANTITATIEVE MARKTRUIMTEBEPALING	49
9.2 UITLEG KWANTITATIEVE MARKTRUIMTEBEPALING	50
9.3 SCENARIOANALYSE KWANTITATIEVE MARKTRUIMTE	51
9.4 KWANTITATIEVE MARKTRUIMTE VERSUS PLANVOORRAAD.....	51
9.5 KWALITATIEVE MARKTRUIMTE.....	53

1 Achtergrond en Methode van Aanpak

1.1 Achtergrond

De Bastion Hotel Groep heeft een perceel in Waalre gekocht, aan de zuidkant van de A2, tegenover het Van der Valk Hotel Eindhoven, onder voorbehoud van het verkrijgen van een bouwvergunning. Het plan is om hier een nieuw Bastion Hotel te ontwikkelen met 156 kamers. Ter ondersteuning van de hiervoor benodigde bestemmingsplanwijziging heeft de Bastion Hotel Groep Horwath HTL opdracht gegeven voor het onderzoeken van de marktruimte voor het geplande Bastion Hotel Waalre.

1.2 Methode van Aanpak

Deze rapportage vangt aan met een introductie van de Bastion Hotel Groep, gevolgd door een introductie van de locatie en het concept van het geplande Bastion Hotel Waalre en daarna door een introductie van de bereikbaarheid en zakelijke en toeristische aantrekkingskracht van Waalre. Bij dit laatste is tevens aandacht besteed aan het gebrek aan hotelaanbod in Waalre.

De locatie van het geplande Bastion Hotel Waalre, op de grens met Eindhoven, is echter zodanig dat verwacht wordt dat het geplande hotel deel zal integreren in de hotelmarkt van Eindhoven. De sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen voor de hotelmarkt in de gemeente Eindhoven zijn daarom van groot belang voor de marktruimte voor het geplande Bastion Hotel Waalre. Begin 2012 heeft Horwath HTL de Gemeente Eindhoven een rapportage aangeleverd over de hotelmarkt van Eindhoven. In deze rapportage voor de Bastion Hotel Groep over de marktruimte voor het geplande Bastion Hotel Waalre zijn de omgevingsanalyse, analyse van het hotelaanbod, analyse van de hotelvraag en de analyse van de kwantitatieve marktpotentie uit het rapport voor de Gemeente Eindhoven geactualiseerd. Waar dit van belang is voor de markt van Eindhoven, bijvoorbeeld vanwege het bieden van een vergelijkingskader of vanwege provinciale of regionale ontwikkelingen die een invloed hebben op Eindhoven, is in deze hoofdstukken ook informatie weergegeven over Nederland, Noord-Brabant en Zuidoost-Brabant.

Op basis van alle voorgaande analyses is een conclusie getrokken over de actuele marktruimte voor het geplande Bastion Hotel Waalre. Voor het leesgemak is deze conclusie als eerste gepresenteerd.

2 Conclusie marktruimte Bastion Hotel Waalre

De Bastion Hotel Groep is de achtste grootste hotelketen in Nederland en de derde grootste hotelketen met een nationale herkomst. Het merk neemt een vijfde plaats in op de ranglijst van grootste hotelmerken. Uitzonderlijk is het feit dat alle 32 hotels in eigendom door de groep zelf worden geëxploiteerd. Ook onderscheidt de groep zich van de meeste andere hotelketens vanwege een hoofdzakelijk driesterren product en dienstverlening en een sterk netwerk en afsprakenstelsel binnen de zakelijke markt. Hoewel de Nederlandse Bastion hotels verspreid liggen door heel het land, mist er nog een vestiging in Zuidoost-Brabant.

De locatie van het geplande hotel in Zuidoost-Brabant is zeer gunstig met betrekking tot 1) zakelijke en toeristische trekpleisters in Waalre, Eindhoven en Veldhoven 2) bereikbaarheid per auto en 3) zichtbaarheid.

Waalre is een kleine woongemeente, maar de zakelijke markt neemt er toe, de meeste zakelijke trekpleisters liggen rondom de hotellocatie, de zakelijke markt concentreert zich op dienstverlening, die doorgaans de meest kansen biedt voor hotelvraag, de aanwezigheid van de Kempen is aantrekkelijk voor kleinschalig toerisme en Waalre heeft op het moment van schrijven nog vrijwel geen eigen hotelaanbod. Op basis van het aantal inwoners en de werkgelegenheid heeft Waalre een indicatieve marktruimte van maximaal 115 hotelkamers. De term 'indicatief' is nadrukkelijk gebruikt, omdat bij de berekening alleen is uitgegaan van de bevolkingsomvang en werkgelegenheid als eerste indicatie voor de zakelijke aantrekkingskracht en er helemaal geen indicaties zijn gebruikt voor de toeristische aantrekkingskracht van Waalre.

Voor een beter onderbouwde inschatting van de marktruimte voor het geplande hotel dient in meer detail te worden gekeken naar de relevante hotelmarkt, vanwege de ligging op de grens met Eindhoven in dit geval de Eindhovense hotelmarkt. Gebleken is dat de verwachte groei in hotelvraag in Eindhoven op basis van provinciale, regionale en lokale ontwikkelingen in bereikbaarheid en de zakelijke en toeristische markt zich vertaalt naar een behoefte in Eindhoven van ruim 460 nieuwe hotelkamers in 2023, waarbij hotelontwikkelingen met een driesterren niveau of iets lager op een goed bereikbare perifere locatie in de directe nabijheid van zakelijke trekpleisters de meeste kans van slagen hebben. Rekening houdend met de mogelijke realisatie van bestaande relevante hotelplannen in Eindhoven, werd de resterende marktruimte in Eindhoven tot en met 2023 geplaatst binnen een bandbreedte van 290 tot 330 kamers. Tevens rekening houdend met de mogelijke realisatie van bestaande hotelplannen in de overige gemeenten in Zuidoost-Brabant, die in ieder geval deels van invloed zullen zijn op de hotelmarkt van Eindhoven, werd de resterende marktruimte in Eindhoven geplaatst binnen een bandbreedte van 140 tot 180 kamers. Bij de totstandkoming hiervan is al rekening gehouden met een wegingsfactor van 50% voor het geplande Bastion Hotel Waalre. De resterende 50% van de geplande 156 kamers (78 kamers) valt ruim binnen de bandbreedte van de resterende marktruimte.

In de volgende tabel staat een samenvatting van de kansen voor het geplande Bastion Hotel Waalre.

Tabel 1. Kansen Bastion Hotel Waalre

Autonome kwantitatieve marktruimte in Waalre
Kwantitatieve marktruimte in Eindhoven
Kwalitatieve marktruimte in Eindhoven voor met name hotels op een driesterren of iets lager niveau
Kwalitatieve marktruimte in Eindhoven voor met name hotels op een perifere locatie, bij voorkeur langs de A2
De kracht van de Bastion Hotel Groep met eigen financiering en onder eigen exploitatie
Het onderscheidende zakelijke driesterren karakter van de Bastion Hotel Groep
De zichtlocatie van het geplande hotel aan de A2, omringd door de zakelijke markt van Waalre, aansluitend op de Kempen en in de directe nabijheid van grote zakelijke en toeristische trekpleisters van Eindhoven
Het driesterren concept voor het geplande hotel

Bron: Horwath HTL

3 Introductie Bastion Hotel Groep

3.1 Introductie Bastion Hotel Groep¹

De Bastion Hotel Groep is een Nederlandse hotelketen. Sinds de oprichting in 1986 is de groep uitgegroeid tot een totaal van 31 hotels in Nederland en 1 in Duitsland. De keten telt 3.032 kamers / suites / appartementen, waarvan 2.992 in Nederland en 40 in Duitsland. Bastion Hotels variëren in omvang van circa 40 tot circa 195 kamers / suites / appartementen met een gemiddelde van 89 kamers / suites / appartementen.

3.2 Bastion Hotel Groep in de Nederlandse ketenhotelmarkt

Onderstaande tabel geeft de tien grootste hotelketens in Nederland weer. Hieruit blijkt dat de Bastion Hotel Groep de 8^{ste} grootste hotelketen in Nederland is. Van de zeven ketens die de eerste plaatsen op de ranglijst innemen hebben er maar liefst vijf een internationale herkomst. Slechts twee hebben er, net als de Bastion Hotel Groep, een Nederlandse herkomst.

Tabel 2. Top 10 hotelketens in Nederland, december 2013

Rang	Keten	Aantal hotels	Aantal kamers
1	Van der Valk	61	8.357
2	NH	36	6.826
3	Accor	43	6.717
4	Group Du Louvre	61	4.955
5	Hampshire	71	4.867
6	Best Western	43	3.156
7	IHG	18	3.018
8	Bastion	31	2.992
9	Fletcher	61	2.818
10	Hilton	9	2.274

Bron: 'De opmars van hotelketens, Nederlands ketenhotelaanbod in kaart gebracht' - Horwath HTL

De hotelmarkt kent verschillende vormen van ketenbinding. Zo kan een keten ervoor kiezen hotels via een eigendomssituatie, huurcontract of managementcontract te exploiteren. Daarnaast kan een keten haar naam aan hotels verbinden door middel van een franchisecontract. Franchisecontracten houden in dat de aangesloten hotels gebruik maken van de merknaam, de marketing en het reserveringssysteem van de keten, maar dat het management en eigendom geheel losstaat van de keten. Group Du Louvre, Hampshire Hospitality en Best Western, allemaal met meer hotelkamers dan de Bastion Hotel Groep, werken veel of zelfs uitsluitend met franchisecontracten. Alle 32 Bastion Hotels zijn eigendom van de hotelketen. Vroeger waren dit er meer, maar tegenwoordig is één Bastion hotel (Best Western Amsterdam Airport Hotel) via een franchisecontract aangesloten op de internationale keten Best Western.

Hotelketens beschikken vaak over verschillende merken, met elk een duidelijk andere positionering en uitstraling. Voor de hotelgast is vaak niet eens bekend dat de verschillende hotelmerken tot dezelfde hotelketen behoren. De volgende tabel geeft de 10 grootste hotelmerken in Nederland weer. Omdat de Bastion Hotel Groep, in tegenstelling tot andere hotelketens, slechts met één merk werkt, staat de Bastion Hotel Groep in deze ranglijst zelfs op de 5^{de} plaats, met 30 hotels in de plaats van 31, omdat het Best Western Amsterdam Airport Hotel niet is meegerekend.

¹ Bron: Website Bastion Hotel Groep

Tabel 3. Top 10 hotelmerken in Nederland, december 2013

Rang	Merk	Aantal hotels	Aantal kamers
1	Van der Valk	61	8.357
2	NH	35	6.548
3	Hampshire	47	3.241
4	Fletcher	61	2.818
5	Bastion	30	2.799
6	Golden Tulip	30	2.744
7	Best Western	39	2.604
8	Ibis	12	2.207
9	WestCord	16	1.789
10	Novotel	9	1.782

Bron: 'De opmars van hotelketens, Nederlands ketenhotelaanbod in kaart gebracht' - Horwath HTL

3.3 Marktpositie Bastion Hotel Groep

Bastion hotels zijn te vinden door heel Nederland, zowel binnen als buiten de Randstad, zowel in grotere als in kleinere steden. Ze zijn over het algemeen gelegen op per auto uitstekend bereikbare locaties buiten de stadscentra. Met een herkenbaar en gestandaardiseerd product wil de Bastion Hotel Groep voor haar gasten op deze locaties door het hele land een 'tweede thuis gevoel' creëren. Het prijsniveau wordt zo laag mogelijk gehouden door automatisering, standaardisatie, schaalgrootte en specialisatie. Bij dit laatste kan worden gedacht aan een sterke concentratie op de kamerafdeling, die wordt ondersteund door het restaurant en de bar, met een minimum aan overige faciliteiten. Ter vergelijking: het prijsniveau van een gemiddeld Bastion hotel lag de afgelopen jaren rond de €75², iets meer dan een gemiddeld driesterren hotel in Nederland³. Bastion Hotels zijn dan ook over het algemeen driesterren hotels. Van de 31 Nederlandse Bastion Hotels hebben er slechts 5 een viersterren classificatie. De overige hotels hebben een driesterren classificatie.⁴

Met de hierboven omschreven positionering richt de Bastion Hotel Groep zich primair op het driesterren segment van de zakelijke markt en onderscheidt de Bastion Hotel Groep zich van de meeste andere hotelketens, die zich meer richten op het viersterren segment van de zakelijke en/of toeristische markt. Ter vergelijking: meer dan 70% van de kamernachten van Bastion hotels werden de afgelopen jaren geboekt vanuit de zakelijke markt⁵, terwijl dit in de Nederlandse markt gemiddeld rond de 50% lag⁶. Het gaat hierbij veelal om zakelijke gasten die op projectbasis werken en daarvoor vaker dezelfde bestemming of een langere verblijfsduur hebben.

Vanwege het sterk zakelijke karakter van de Bastion hotels, is de toeristische markt er bijna niet aanwezig en is de bezetting gedurende vakantieperioden en weekenden bijzonder laag. Omdat de vaste kosten en vaste lasten op dergelijke zwak bezette dagen wel blijven doorlopen, is het voor de Bastion hotels van belang om buiten vakantieperioden en op doordeweekse dagen een zo hoog mogelijk aantal kamernachten te realiseren. Dit wordt onder meer gedaan door het maken van voor heel Nederland geldende afspraken met landelijk boekende klanten. Uit de administratie van de Bastion Hotel Groep blijkt dat bijna 80% van de boekingen direct bij de Bastion Hotel Groep wordt gedaan en dat de Bastion hotels gemiddeld nog geen 30% particuliere gasten ontvangen. De Bastion Hotel Groep brengt dan ook voor een groot deel haar eigen klanten mee.

² Bron: Administratie Bastion Hotel Groep

³ Bron: HOSTA database – Horwath HTL

⁴ Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering

⁵ Bron: Administratie Bastion Hotel Groep

⁶ Bron: HOSTA database – Horwath HTL

Hierdoor en door de eerder genoemde automatisering, standaardisatie, schaalgrootte en specialisatie is het de Bastion Hotel Groep gelukt de afgelopen jaren een hoger exploitatieresultaat te behalen dan het gemiddelde in de gehele Nederlandse hotelmarkt⁷.

⁷ Bronnen: Administratie Bastion Hotel Groep, HOSTA Database – Horwath HTL
Marktruimte Bastion Hotel Waalre

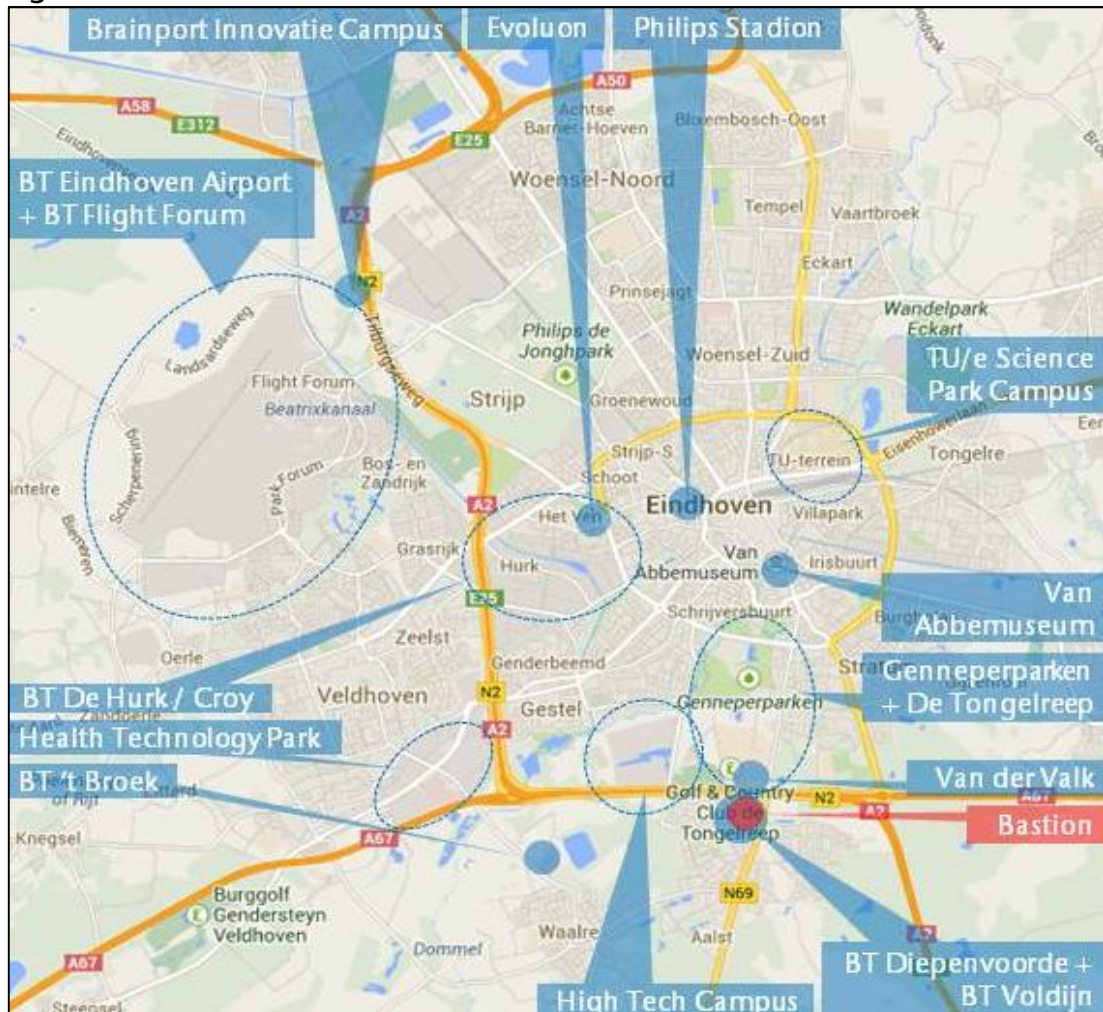
4 Introductie Bastion Hotel Waalre

4.1 Locatie

De kavel voor het geplande Bastion Hotel Waalre ligt aan de noordelijke rand van de gemeente Waalre. De kavel vormt het sluitstuk van de nieuwe kantoorbebouwing langs de Laan van Diepenvoorde op Bedrijvenpark Diepenvoorde, één van de drie bedrijventerreinen in de gemeente Waalre. Direct tegenover het geplande hotel liggen, in symmetrische lijnen, drie moderne kantoorpanden. Bedrijventerrein Voldijn, het grootste bedrijventerrein van de gemeente Waalre, ligt direct ten zuidwesten van Bedrijvenpark Diepenvoorde en de kavel voor het geplande Bastion Hotel Waalre.

De kavel ligt direct ten zuiden van snelweg A2, die de gemeente Waalre van de regionale centrumgemeente Eindhoven scheidt. Aan de andere kant van de A2 ligt het Van der Valk Hotel Eindhoven, direct ten westen daarvan de High Tech Campus en direct ten noorden daarvan de Gennepervarken en Nationaal Zwemcentrum De Tongelreep. Via de A2 is de kavel vanuit onder meer Bedrijventerrein De Hurk/Croy, Eindhoven Airport, Bedrijventerrein Flight Forum, de toekomstige Brainport Innovatie Campus en het toekomstige Health Technology Park in Veldhoven goed bereikbaar. Via de oostelijke ringweg van Eindhoven en de A2 is de kavel ook goed bereikbaar vanuit de TU/e Science Park Campus.

Figuur 1. Locatie Bastion Hotel Waalre t.o.v. Waalre / Eindhoven / Veldhoven



Diverse bronnen / bewerkt door Horwath HTL

Figuur 2. Locatie Bastion Hotel Waalre t.o.v. A2



Bron: Google Maps / bewerkt door Horwath HTL

Volgens plan wordt op de kavel een hoteltoeren met een hoogte van 42 meter gebouwd. Vanwege de ligging ten zuiden van de A2, de hoogte van de toren en het ontwerp van de toren op de kavel zal het geplande hotel voordeel hebben van een uitstekende zichtbaarheid vanaf de A2 en de andere om de kavel liggende wegen, onafhankelijk van de richting van de reizigers. Het restaurant met het terras ligt aan de zuid- en oostgevel en heeft uitzicht op een landelijke omgeving rond een slingerende riviertje.

Geconcludeerd kan worden dat de locatie van het geplande Bastion Hotel Waalre zeer gunstig is met betrekking tot 1) zakelijke en toeristische trekpleisters in Waalre, Eindhoven en Veldhoven 2) bereikbaarheid per auto en 3) zichtbaarheid.

4.2 Concept

Het geplande Bastion Hotel Waalre heeft 156 kamers. Het hotelgebouw bestaat uit een hoogbouw van twaalf verdiepingen met dertien hotelkamers per verdieping. Onder deze toren zijn op de begane grond de algemene ruimten, zoals een lounge met ontvangstbalie, een bar en een restaurant, de keuken met bijbehorende bergingen, een fitnessruimte en 132 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hoewel het

geplande Bastion Hotel Waalre qua kamers en faciliteiten naar verwachting probleemloos zal kunnen voldoen aan de vereisten voor een viersterren classificatie, zal de positionering en het prijsniveau overeen komen met een driesterren classificatie. Verwacht wordt dat het geplande Bastion Hotel Waalre onderscheidend zal zijn van en grotendeels een andere markt zal bedienen dan het aan de andere kant van de A2 gelegen Van der Valk Hotel Eindhoven, dat een hogere positionering en een uitgebreid aanbod op het gebied van externe bijeenkomsten heeft. Naar verwachting opent het geplande Bastion Hotel Waalre in de tweede helft van 2015 en zal 2016 het eerste volledige operationele jaar zijn.

Figuur 3. Impressie Bastion Hotel Waalre



Bron: bastion hotel Waalre v-01 11 november 2013 – Lambert Architecten

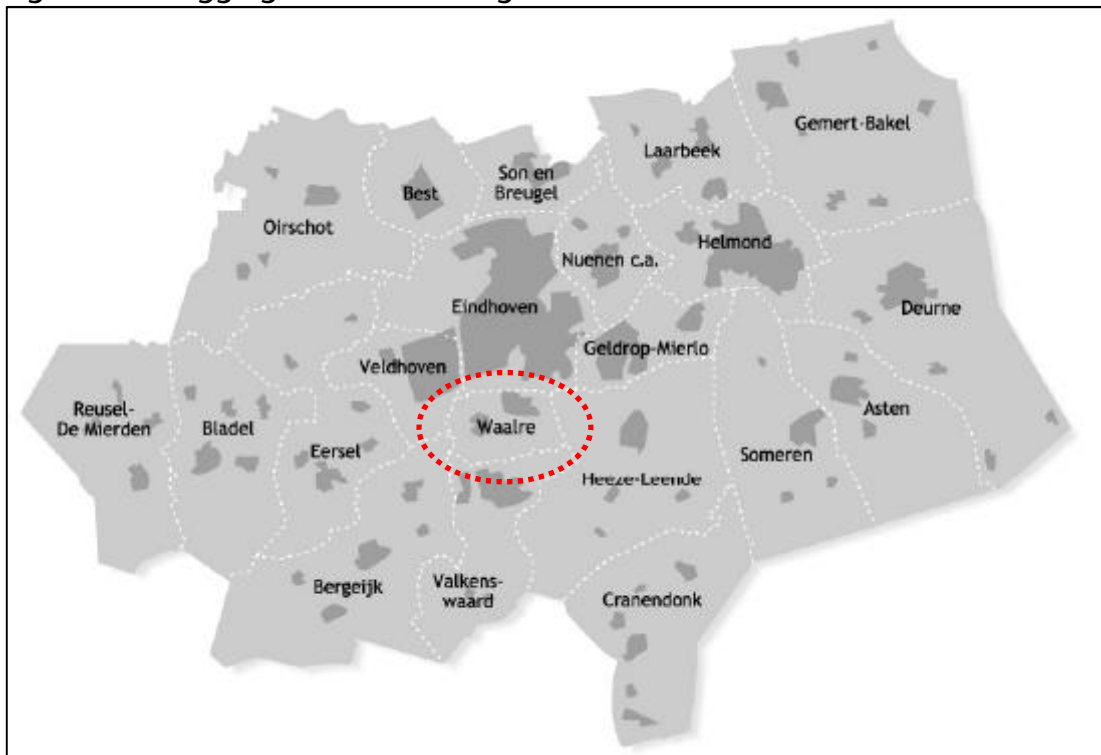
5 Introductie Waalre⁸

5.1 Ligging

De gemeente Waalre is gelegen ten zuiden van Eindhoven en wordt slechts van Eindhoven gescheiden door de snelweg A2 die Maastricht in het zuiden van Nederland land verbindt met Amsterdam in het noordwesten van het land. Daarnaast is Waalre gelegen aan snelweg A67 die het Belgische Antwerpen via Venlo verbindt met Duisburg en andere Duitse steden. Tot slot doorkruist rijksweg N69, die Valkenswaard met Eindhoven verbindt, Waalre.⁹

De gemeente Waalre is in 1923 ontstaan door samenvoeging van de kerkdorpen Aalst en Waalre. In de gemeente zijn de twee kernen Aalst en Waalre aanwezig, beiden kleinschalig van aard. De gemeente wordt gekenmerkt door een landelijk karakter, gelegen in de Kempen. Zoals is weergegeven in onderstaande figuur, zijn omringende gemeenten - behalve het eerder genoemde Eindhoven - Bergeijk, Heeze-Leende, Valkenswaard en Veldhoven.¹⁰

Figuur 4. Ligging Waalre in de regio Zuidoost-Brabant



Bron: Eindhoven, regionaal koopstromenonderzoek SRE - BRO

5.2 Zakelijk klimaat

Per 1 januari 2013 heeft de gemeente Waalre 16.718 inwoners. Hiervan woont 38% in het kerkdorp Waalre, 33% in het kerkdorp Aalst ten oosten van de Eindhovenseweg en 30% in Aalst ten westen van de Eindhovenseweg. Er is sprake van een relatief oude bevolking; in Waalre zijn de leeftijdsklassen 20 t/m 39 jaar ten opzichte van het provinciale gemiddelde ondervertegenwoordigd.

⁸ Bron: Sociaal economische verkenning Gemeente Waalre 2013

⁹ Bron: Ontwikkelprogramma Ondernemend Waalre

¹⁰ Bron: Ontwikkelprogramma Ondernemend Waalre

Waalre is vooral een woongemeente en heeft, zoals is bevestigd door de per saldo uitgaande pendel, een beperkte werkgelegenheidsfunctie¹¹. De werkgelegenheid is er in 2012 amper gestegen tot 6.000 arbeidsplaatsen. Met marktaandelen van respectievelijk 24%, 15% en 15% zijn de sectoren met de grootste werkgelegenheid er 1) verhuur roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening, 2) handel en reparatie van auto's en 3) advisering, onderzoek en specialistische zakelijke dienstverlening.

Wel is er een sterke groei te constateren voor het aantal vestigingen in Waalre. Het aantal vestigingen groeide er van 1.200 in 2008 met 22% naar 1.460 vestigingen in 2012. Deze groei heeft met name betrekking op de zakelijke dienstverlening en zorg. Met marktaandelen van respectievelijk 28%, 15% en 12% zijn de sectoren met de meeste vestigingen er: 1) advisering, onderzoek en specialistische zakelijke dienstverlening, 2) groot- en detailhandel en reparatie van auto's en 3) zorg. Als de marktaandelen van de grootste sectoren met betrekking tot werkgelegenheid worden vergeleken met de marktaandelen van de grootste sectoren met betrekking tot aantal vestigingen valt het op dat een gemiddelde vestiging in de sector verhuur roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening relatief groot is en dat een gemiddelde vestiging in de sector advisering, onderzoek en specialistische zakelijke dienstverlening en een gemiddelde vestiging in de sector zorg relatief klein zijn.

Uit een vergelijking met de regio Zuidoost-Brabant in 2011 blijkt met name het belang van de dienstverlening in Waalre; zowel qua arbeidsplaatsen als aantal vestigingen bedraagt deze ruim 35%. De praktijk leert dat de sector zakelijke dienstverlening over het algemeen relatief veel hotelvraag oplevert, aanvullend op hoofdkantoren en vestigingen van internationale bedrijven. In Waalre is het hoofdkantoor van interieurreinigingsbedrijf Hago met meer dan 1.250 werknemers, voornamelijk interieurreinigers, gevestigd. Dit is de verklaring van het grote marktaandeel in de sector verhuur roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening. Vanwege de aard van de dienstverlening, wordt weinig tot geen hotelvraag van Hago verwacht. Echter, ook zonder Hago is er qua arbeidsplaatsen, een oververtegenwoordiging van de zakelijke dienstverlening in de werkgelegenheid van Waalre. Wel is de bedrijvigheid in Waalre hoofdzakelijk kleinschalig van aard¹².

Er zijn 3 bedrijventerreinen in de gemeente Waalre met in totaal 21 hectare bruto en 19 hectare netto. Bedrijventerrein Voldijn heeft een oppervlakte van ruim 10 hectare bruto, met woningbouwplannen voor de zuidelijke deellocatie. Bedrijventerrein 't Broek omvat 6,4 hectare netto, waarvan nog 3 kavels met een totale aantal netto hectare van 0,3 beschikbaar zijn, en huisvest het Medisch Centrum Waalre en een paar bedrijfsverzamelgebouwen. Bedrijvenpark Diepenvoorde omvat circa 4 hectare, biedt nog enkele kantoorunits te huur aan en heeft nog een ontwikkelingslocatie van circa 0,6 hectare netto voor een kantoorpand beschikbaar. Bedrijventerreinen spelen een relatief beperkte rol in de werkgelegenheid in de gemeente¹³.

5.3 Toeristisch klimaat

De gemeente Waalre wordt gekenmerkt door een typisch Kempenlandschap. De gemengde bossen, heidevelden en vennen bieden samen de riviertjes de Dommel en de Tongelreep een afwisselend karakter. In het buitengebied ter omvang van 600 hectare zijn uitgebreide mogelijkheden voor dagrecreatie voorradig. Zo zijn er

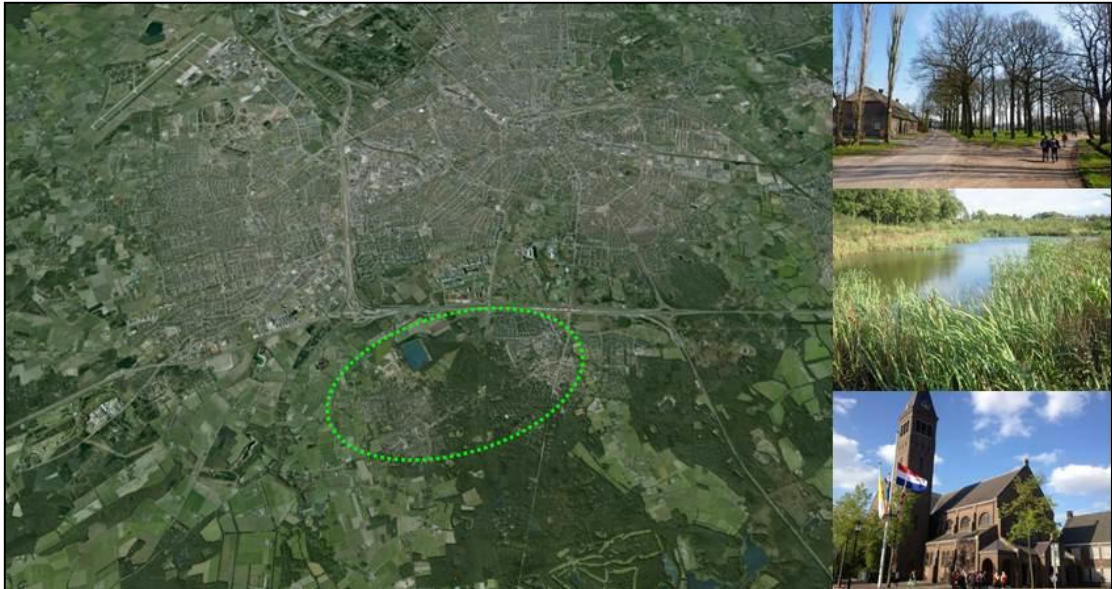
¹¹ Bron: Ontwikkelprogramma Ondernemend Waalre

¹² Bron: Ontwikkelprogramma Ondernemend Waalre

¹³ Bron: Ontwikkelprogramma Ondernemend Waalre

diverse wandel-, fiets- en ruitersporen met de bijbehorende routestructuren. Buurtschap Loon, de door de eeuwen heen bewaard gebleven rustieke nederzetting, is in 1971 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Overige culturele bezienswaardigheden zijn de oude Willibrorduskerk (die na WO II provinciaal herdenkingsmonument voor Brabantse gesneuvelden werd), het gedenkteken voor Antoon Coolen (de Kempische schrijver die in Waalre gewoond heeft), het beeld van de thuiswever op de Markt in Waalre, het bronzen beeldje van Mie Peels in Aalst en het standbeeld voor Pau Bijnen in Waalredorp.¹⁴

Figuur 5. Impressie recreatieve mogelijkheden Waalre



Diverse bronnen / bewerkt door Horwath HTL

5.4 Logiesaanbod

In 2012 waren er in de gemeente Waalre dertien restaurants, negen fastfoodrestaurants en negen cafés, maar was er volgens informatie van het Bedrijfschap Horeca en Catering geen enkel geclassificeerd hotel of ongeclassificeerd hostel, pension of Bed & Breakfast¹⁵. Dit is opmerkelijk, zeker gezien de groene omgeving. Alle omringende gemeenten (Bergeijk, Eindhoven, Heeze-Leende, Valkenswaard, Veldhoven) beschikken over één of meerdere logiesaccommodaties, zoals geclassificeerde hotels of geclassificeerde hostels, pensions en Bed & Breakfasts. Zo blijkt uit tabel 3 dat Valkenswaard 64 kamers, Bergeijk 84 kamers, Heeze-Leende 203 kamers en Veldhoven maar liefst 509 kamers heeft. Eindhoven heeft er maar liefst 1.952, maar deze regionale centrumgemeente heeft een heel ander kaliber dan Waalre en de overige omringende gemeenten en is daarom niet vergelijkbaar. Overigens heeft Waalre wel twee zeer kleinschalige Bed & Breakfasts die niet zijn aangemeld bij het Bedrijfschap Horeca en Catering, een vakantiewoning en een camping¹⁶, maar deze zijn niet van belang voor de volgende analyse.¹⁷

Als het aantal kamers in logiesaccommodaties in de 4 omringende gemeenten, exclusief Eindhoven, wordt afgezet tegen het aantal inwoners, blijken er in 2013 79 kamers per 10.000 inwoners te zijn. Als het aantal kamers in logiesaccommodaties in

¹⁴ Bron: Ontwikkelprogramma Ondernemend Waalre

¹⁵ Bron: Sociaal economische verkenning Gemeente Waalre 2013

¹⁶ Bron: Toeristische wegwijzer Waalre

¹⁷ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

de 4 omliggende gemeenten, exclusief Eindhoven, wordt afgezet tegen de werkgelegenheid, zoals is gedaan in tabel 4, blijken er in 2010 208 kamers per 10.000 langdurig werkenden te zijn geweest. Op basis hiervan lijkt er in Waalre met 16.725 inwoners in 2013 en 5.800 langdurig werkenden in 2010 marktruimte te zijn voor circa 125 tot 135 kamers. Vanwege het relatief grote aanbod in de gemeenten Heeze-Leende en Veldhoven, is het gemiddelde van de omliggende gemeenten echter vertekend. Ter vergelijking: in 2013 heeft Nederland, inclusief de 5 grootste hotelsteden (Amsterdam, Den Haag, Maastricht, Rotterdam en Utrecht) 69 kamers per 10.000 inwoners¹⁸. Op basis hiervan zou de indicatieve marktruimte in Waalre naar beneden toe moeten worden gecorrigeerd tot maximaal 115 kamers. De term 'indicatief' is nadrukkelijk gebruikt, omdat bij de berekening alleen is uitgegaan van de bevolkingsomvang en werkgelegenheid als eerste indicatie voor de zakelijke aantrekkingskracht en er helemaal geen indicaties zijn gebruikt voor de toeristische aantrekkingskracht van Waalre.

Tabel 4. Indicatieve marktruimte op basis van inwoners, 2013

	Inwoners ¹⁹	Kamers ²⁰	Kamers / 10.000 inwoners	Indicatieve marktruimte
Heeze-Leende	15.405	203	132	(1,7 * 79 =) 134
Veldhoven	44.092	509	115	
Bergeijk	18.191	84	46	
Valkenswaard	30.584	64	21	
Waalre	16.725	0	0	
Gem.	27.068	215	79	

Diverse bronnen / bewerkt door Horwath HTL

Gem. = gemiddelde exclusief Waalre

Tabel 5. Indicatieve marktruimte op basis van werkgelegenheid, 2010

	Langdurig werkenden ^{*21}	Kamers ²²	Kamers / 10.000 langdurig werkenden	Indicatieve marktruimte
Veldhoven	16.900	517	306	(0,6 * 208 =) 125
Heeze-Leende	5.800	203	350	
Bergeijk	7.300	81	111	
Valkenswaard	11.500	64	56	
Waalre	5.800	0	0	
Gem.	10.375	216	208	

Diverse bronnen / bewerkt door Horwath HTL

* aantal personen dat gedurende de voorgaande vier jaar voortdurend werkzaam was

Gem. = gemiddelde exclusief Waalre

Voor een beter onderbouwde inschatting van de marktruimte voor het geplande hotel dient in meer detail te worden gekeken naar de relevante hotelmarkt, vanwege de ligging op de grens met Eindhoven in dit geval de Eindhovense hotelmarkt.

¹⁸ Bronnen: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering, Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

¹⁹ Bron: Demografische Kerncijfers per gemeente 2013 – Centraal Bureau voor de Statistiek

²⁰ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

²¹ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

²² Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

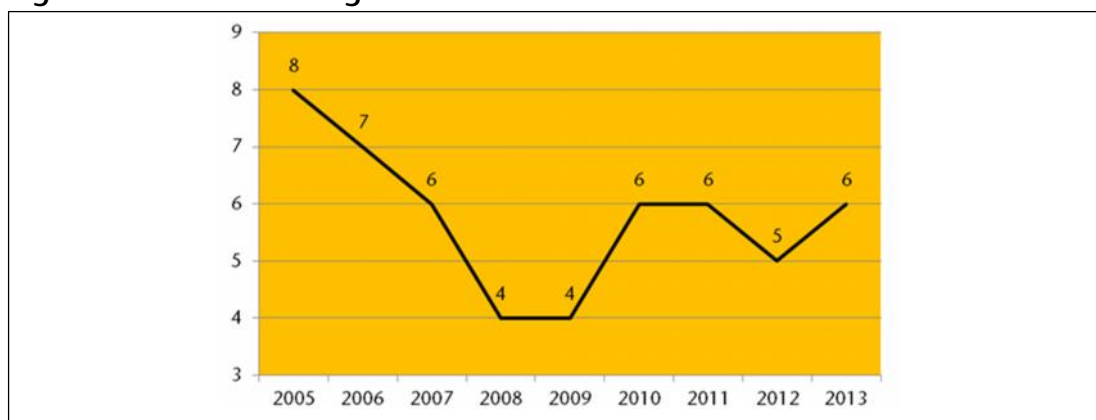
6 Analyse trekpleisters Eindhoven

6.1 Bevolking en werkgelegenheid

Eindhoven had op 1 januari 2013 een inwonersaantal van 218.456²³, wat 4% meer is dan 5 jaar eerder. De geleidelijke bevolkingstoename wordt veroorzaakt door een geboorteovershot en een positief migratiesaldo²⁴. 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%.²⁵

Zonder geregistreerde uitzendkrachten, bestond de werkgelegenheid in Eindhoven in 2012 uit 143.320 banen²⁶. Dit is 8.500 banen en 4,9% meer dan tien jaar eerder, ondanks een sterke daling in 2010 en een lichte daling in 2012²⁷. 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 Nederland²⁸.

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 hoofdvesting voor nationale en internationale zakelijke dienstverleners, waardoor dit een stuwende sector is geworden binnen de economische structuur. Het aantal banen in de sectoren zakelijke diensten, zorg, onderwijs en IT 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

²³ Bron: Atlas voor gemeenten 2013

²⁴ Bron: Kerncijfers 2012 – Gemeente Eindhoven

²⁵ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

²⁶ Bron: Factsheet werkgelegenheid 2002-2012 - Database Eindhoven in Cijfers

²⁷ Bron: Factsheet werkgelegenheid 2002-2012 - Database Eindhoven in Cijfers

²⁸ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

betrekking tot werkgelegenheid. Zoals is te zien in de volgende tabel, nemen de sectoren 'gezondheid en welzijn' en 'handel' de tweede en derde plaats in.²⁹

Tabel 6. 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

6.2 Economie

6.2.1 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 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, waartoe Eindhoven en Waalre behoren, met 2,2% aanzienlijk hoger was dan de 1,4% in de provincie Noord-Brabant en de 1,2% in Nederland. Niet voor niets kreeg Noord-Brabant de prijs voor Ondernemende Regio van Europa 2014, kreeg Eindhoven in 2010 de prijs voor het beste Europese samenwerkingsmodel en werd Eindhoven in 2010 uitgeroepen tot Europese stad van de toekomst en meest ondernemersvriendelijke stad van Europa in de categorie steden tot 250.000 inwoners³⁰. Voor Eindhoven zelf zijn helaas geen cijfers over de economische groei publiekelijk beschikbaar.

Tabel 7. 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

²⁹ Bron: Factsheet werkgelegenheid 2002-2012 - Database Eindhoven in Cijfers

³⁰ Bronnen: Nieuwsbericht Gemeente Eindhoven d.d. 11-06-2013, Persbericht Gemeente Eindhoven d.d. 05-03-2010

6.2.2 Brainport Regio Eindhoven

Bovengenoemde conjunctuurgevoeligheid van de regio Zuidoost-Brabant komt doordat de regionale economie is gekenmerkt door 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 van Brainport Regio Eindhoven. 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 arbeidsplaatsen³¹. 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 Europa³². In 2011 is Brainport Regio Eindhoven, na de voorgaande twee jaar al voor de titel te zijn genomineerd, uitgeroepen tot 'slimste regio van het jaar' wereldwijd³³. 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 vergroten³⁴. De volgende tabel geeft een omschrijving van drie belangrijke spelers in Brainport Regio Eindhoven.³⁵

Tabel 8. 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 campus³⁶. Op de campus was begin 2012 nog ontwikkelpotentieel van ruim 150.000 m².³⁷ 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.³⁸
--

³¹ Bron: Website Brainport

³² Bron: Website Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

³³ Bron: Nieuwsbericht Website Intelligent Community Forum d.d. 03-06-2011

³⁴ Bron: Nieuwsbericht Website Gemeente Eindhoven d.d. 13-02-2012

³⁵ Bron: Website Eindhoven Actueel

³⁶ Bron: Nieuwsbericht Financieel Dagblad d.d. 29-03-2012

³⁷ Bronnen: Interview High Tech Campus Eindhoven, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 05-03-2012

³⁸ Bron: Interview Technische Universiteit Eindhoven

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.³⁹

Diverse bronnen

6.2.3 Bedrijvigheid

Philips, dat de Nederlandse ranglijst van bedrijven met grote uitgaven aan R&D aanvoert⁴⁰, wordt nog altijd gezien als één van de belangrijkste zakelijke spelers in Brainport Regio Eindhoven. Echter, meerdere grote internationale bedrijven hebben Philips naar de regio gevolgd. De grootste bedrijven binnen de gemeentegrenzen zijn weergegeven in de volgende tabel. Voorbeelden van andere grote bedrijven in Eindhoven zijn DHL, NXP en VDL en voorbeelden van andere grote instituten of stichtingen zijn het ROC, de Hogeschool en het Diagnostisch Centrum⁴¹. ASML, dat Philips al jaren op de voet volgt op het gebied van uitgaven aan R&D⁴², ligt net buiten de gemeentegrenzen, in Veldhoven. Het groot bedrijf, met 250 of meer voltijd werknemers, bestaat in Eindhoven uit 30 vestigingen van economisch actieve bedrijven, verenigingen en stichtingen⁴³. Met deze 30 vestigingen is het aandeel van het groot bedrijf in Eindhoven relatief groot: 0,26% ten opzichte van een gemiddeld aandeel van 0,20% in de G4.⁴⁴

Tabel 9. Top 10 grootste bedrijven Eindhoven

Bedrijf	Aantal werkzame personen
ATOS Origin	> 1.000
DAF Trucks	> 1.000
GOM Schoonmaakbedrijf	> 1.000
International Cleaning Services	> 1.000
NXP Software	> 1.000
Rabobank Nederland	> 1.000
Philips	> 1.000
De Lage Landen International	500-100
Trigion Beveiliging	500-100
Univé-VGZ-IZA-TRIAS	500-100

Bron: Factsheet gemeente Eindhoven mei 2013 – Kamer van Koophandel

In totaal had Eindhoven in 2012 18.390 vestigingen. Dit betekent een groei van ruim 4% ten opzichte van 2011, terwijl in 2011 al een groei had plaatsgevonden van een kleine 3%.⁴⁵

³⁹ Bronnen: Website voormalige Design Connection Brainport, Website Capital D, Website Gemeente Eindhoven

⁴⁰ Bron: Website Technisch Weekblad

⁴¹ Bron: Handelsregister – Kamer van Koophandel

⁴² Bron: Website Technisch Weekblad

⁴³ Bron: Handelsregister - Kamer van Koophandel

⁴⁴ Bron: Handelsregister - Kamer van Koophandel

⁴⁵ Bron: Database Eindhoven in Cijfers

6.2.4 Kantorenmarkt⁴⁶

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 kantorenmarkratio, 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 diverse marktpartijen actief bezig om bestaande kantoren te transformeren naar 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.

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

⁴⁶ Bron: Spreekende Cijfers 2013 – Dynamis
Marktruimte Bastion Hotel Waalre

Tabel 10. Bedrijventerreinen in Eindhoven

Met 164 hectare en 553 bedrijven, waaronder Philips en VDL, is De Hurk/Croy het grootste bedrijventerrein met onder meer veel grote handelsondernemingen en veel kantoorgebouwen. Door inbreiding en herontwikkeling zijn de afgelopen jaren diverse oudere deelgebieden opgewaardeerd. Ook is er een initiatief van Ondernemerskontakt De Hurk en de Gemeente Eindhoven om te komen tot een revitalisering. Het is gelegen 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 is gelegen 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 is gelegen 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 is gelegen 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 is gelegen 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 is gelegen 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 is gelegen in Eindhoven Noord, grenzend aan het Catharinaziekenhuis. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Driehoeksbos 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 is gelegen 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.⁴⁷

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 staan⁴⁸. Inmiddels is er echter veel veranderd, waarop begin 2011 een operatie begon om de ontwikkeling van bedrijventerreinen te remmen. 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. Onder meer betekent dit dat de terreinen Park Forum West (Eindhoven), Habraken (Veldhoven) en Westfields (Oirschot) alle drie deels worden opgeschort.⁴⁹

6.2.6 Luchtvaart

Vanaf 1952 heeft de burgerluchtvaart gebruik gemaakt van de diensten van de Vliegbasis Eindhoven⁵⁰. 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 drie 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.⁵¹

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^{52, 53}.

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

⁴⁷ Bronnen: Website Park Forum, De Vastgoedkaart van Eindhoven – Gemeente Eindhoven & PropertyNL

⁴⁸ Bron: Nota Bedrijventerreinen Gemeente Eindhoven 'Profilering en samenwerking'- Buck Consultants International

⁴⁹ Bron: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 15-03-2013

⁵⁰ Bron: Website Ministerie van Defensie

⁵¹ Bron: Website Eindhoven Airport

⁵² Bron: Website Eindhoven Airport

⁵³ Bron: Jaarverslag Eindhoven Airport 2012

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 budget segment de afgelopen jaren harder dan de andere segmenten en ook de toekomstige groei wordt naar verwachting voornamelijk behaald uit dit segment. Deze concentratie op goedkope luchtvaartmaatschappijen heeft voor een groot deel bijgedragen aan de grote historische groei en de huidige status van tweede grootste luchthaven van Nederland, maar is minder voordelig voor de hotelmarkt in de directe omgeving van de luchthaven. Budget luchtvaartmaatschappijen laten hun crew binnen dezelfde dienst van en naar huis vliegen, waardoor geen hotelovernachtingen nodig zijn. Bovendien is het onwaarschijnlijk dat veel reizigers die doelbewust besparen op hun vlucht geld uitgeven aan extra overnachtingen voor vertrek of na terugkomst.⁵⁴

Tabel 11. Luchtvaartmaatschappijen Eindhoven Airport

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

Bron: Website Eindhoven Airport

6.2.7 Congres- en vergadermarkt

Exclusief de interne faciliteiten van de Technische Universiteit Eindhoven, beschikt Eindhoven 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 Evluon 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. Ze zijn omschreven in de volgende tabel.

Tabel 12. Gespecialiseerde congres- en vergadercentra Eindhoven

Naam	Omschrijving
Evluon Eindhoven	Het Evluon 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 m ² , een grote hal met een capaciteit van 440 bezoekers en een koepel met een totale oppervlakte van nagenoeg 2.750 m ² . Volgens de Congres- en Vergaderclassificatie is Evluon Eindhoven met vijf vergaderhamers een accommodatie met een buitengewoon luxueuze uitstraling die voldoet aan de strengste technische vereisten voor vergaderen en een zeer hoog niveau biedt aan overige faciliteiten ⁵⁵ .
High Tech Campus Eindhoven - Conference Center	Het Conference Center van de High Tech Campus Eindhoven is gevestigd in The Strip en beschikt over een ontvangst- en expositieruimte van 350 m ² , 9 vergaderruimtes van in totaal 500 m ² en een auditorium van 350 m ² . Het is gemakkelijk bereikbaar door de ligging vlakbij de A2 en A67 en voorzien van uitgebreide parkeermogelijkheden.
Aristo Eindhoven	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 m ² . De grootste ruimte bedraagt circa 230 m ² , de kleinste circa 40 m ² . 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 vergaderen ⁵⁶ .

⁵⁴ Bron: Website Eindhoven Airport

⁵⁵ Bron: Website Congres- en Vergaderclassificatie

⁵⁶ Bron: Website Congres- en Vergaderclassificatie

Naam	Omschrijving
Igluu Eindhoven	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 merknaam ⁵⁷ . Igluu Eindhoven heeft 9 zalen met een totale afmeting van ruim 1.000 m ² . De grootste zaal bedraagt circa 600 m ² , de kleinste zaal circa 10 m ² . ⁵⁸
Regardz Gele Kegels Eindhoven	In oktober 2007 heeft Regardz in Eindhoven de deuren geopend, direct nabij het centraal station. De 12 zalen bevinden zich op de 1 ^{ste} en 2 ^{de} etage, variëren in oppervlak van 30 m ² tot 150 m ² en bieden ruimte voor bijeenkomsten tot 250 personen. Het totale oppervlak van de zalen bedraagt circa 600 m ² .
Business Centre Eindhoven Airport	Net buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven ligt Eindhoven Airport met een business centre bestaande uit 4 vergaderzalen, een boardroom en een foyer van in totaal circa 600 m ² . ⁵⁹

Bron: Website Regio VVV Zuidoost-Brabant

In totaal beschikt de hotelmarkt in Eindhoven over circa 85 zalen voor congressen, vergaderingen en particuliere 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 zaalruimte⁶⁰. Samen beschikken deze 2 hotels over ruim 70% van het totale zaalaanbod in hotels in Eindhoven. Bovendien beschikt Eindhoven over minstens vier speciale accommodaties waar ook congressen en vergaderingen kunnen worden geaccommodeerd. Zo heeft het Beursgebouw ruim 7.000 m² expositieruimte⁶¹, heeft het Philips Stadion ruim 3.000 m² multifunctionele zaalruimte⁶², heeft het auditorium van de Technische Universiteit Eindhoven circa 3.000 m² zaalruimte⁶³ en heeft de Witte Dame ruim 900 m².⁶⁴

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat Eindhoven over een gevarieerd aanbod aan zaalruimte voor externe bijeenkomsten beschikt. 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 geaccommodeerd 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

⁵⁷ Bron: Persbericht d.d. 01-04-2011 – Website Igluu

⁵⁸ Bron: www.vergaderlocaties.nl

⁵⁹ Bron: Website Eindhoven Airport

⁶⁰ Bronnen: Website Van der Valk Eindhoven, website Hotel Pullman Eindhoven Cocagne

⁶¹ Bron: Website Regio VVV Zuidoost-Brabant

⁶² Bron: Website Regio VVV Zuidoost-Brabant

⁶³ 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

⁶⁴ Bron: Website De Witte Dame

actueel onderzoek naar te hebben gedaan, lijken deze aandachtspunten nog steeds van toepassing te zijn.⁶⁵

6.3 Toerisme

6.3.1 Noord-Brabant en Zuidoost-Brabant

In 2012 brachten binnenlandse toeristen ruim tien miljoen overnachtingen door in Noord-Brabant. Hiermee nam Noord-Brabant de derde plaats in op de ranglijst van de twaalf Nederlandse provincies. In hetzelfde jaar brachten buitenlandse toeristen ruim 800.000 overnachtingen door in Noord-Brabant en nam Noord-Brabant de vijfde plaats in op de ranglijst van de twaalf Nederlandse provincies. Mogelijk wordt de populariteit van Noord-Brabant gestimuleerd door de inzet van het Vrijtijdshuis Brabant, de uitvoeringsorganisatie van de Provincie Noord-Brabant die zich richt op de marketing en promotie van de gehele Brabantse vrijetijdssector⁶⁶. Relatief veel van de toeristische binnenlandse overnachtingen worden doorgebracht op een vaste standplaats, in bungalows of op kampeerterreinen, hoewel het aantal binnenlandse hotelovernachtingen sinds 2007 is toegenomen. Met €27 ten opzichte van €31 in Nederland was de gemiddelde toeristische besteding per dag in Noord-Brabant in 2012 dan ook relatief laag^{67, 68}.

Op natuur gerichte vakanties zijn er het meest populair onder de binnenlandse toeristen, maar de populariteit nam de afgelopen jaren wel af, terwijl stedenvakanties juist sterk aan populariteit wonnen. Wandelen, zwemmen en fietsen zijn dan ook activiteiten die tijdens een vakantie in Noord-Brabant tegenwoordig minder vaak worden ondernomen, maar wandelen en fietsen staan nog steeds op respectievelijk de tweede en vijfde plaats in de top vijf van populairste uitstapjes van binnenlandse toeristen in Noord-Brabant. In 2012 scoorde Noord-Brabant op de binnenlandse toeristenmarkt 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 Tongelreep⁶⁹. De eerste twee zijn gelegen in de regio Midden-Brabant, maar de derde in de regio Zuidoost-Brabant.⁷⁰

Een paar jaar geleden bleek uit marktonderzoek dat Zuidoost-Brabant geen sterk toeristisch imago heeft. Sindsdien is er binnen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE), waar alle 21 regionale gemeenten aan deelnemen, door middel van onder meer de projecten Kompas gewerkt aan het toeristisch op de kaart zetten van de regio⁷¹. Echter, toeristische 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 met €26 was de gemiddelde toeristische besteding per dag in 2012 er lager dan in Nederland en ook dan in Noord-Brabant waar de toeristische besteding toch al relatief laag was⁷². Met uitzondering van Nationaal Zwemcentrum De Tongelreep in Eindhoven, die met circa 750.000 bezoekers in 2012 de 17^{de} plaats innam, ligt geen van de 50 grootste Nederlandse

⁶⁵ Bron: Startnotitiel Inventarisatie basispositie Eindhoven regio op de internationale congresmarkt

⁶⁶ Bron: Website Vrijtijdshuis Brabant

⁶⁷ Bron: Factsheet Zuidoost-Brabant – Vrijtijdshuis Brabant

⁶⁸ Bron: Trendrapportage Brabant / Vrijtijdssector in cijfers 2013 – Vrijtijdshuis Noord-Brabant

⁶⁹ Bron: Ranglijst op basis van het aantal bezoeken per dagattractie in 2012 - Respons

⁷⁰ Bron: Trendrapportage Brabant / Vrijtijdssector in cijfers 2013 – Vrijtijdshuis Noord-Brabant

⁷¹ Bron: Website Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

⁷² Bron: Factsheet Zuidoost-Brabant – Vrijtijdshuis Brabant

dagattracties in Zuidoost-Brabant ⁷³. In de vier jaren voor 2012 lag het bezoekersaantal van de Tongelreep boven de 850.000⁷⁴. Met uitzondering van het Van Abbemuseum in Eindhoven, dat met circa 100.000 bezoekers in 2012 de 45^{ste} plaats inneemt, ligt bovendien geen van de 55 grootste Nederlandse musea die deelnemen aan de museumjaarkaart in Zuidoost-Brabant ⁷⁵. Het Van Abbemuseum stelt kunstwerken van moderne kunstenaars als Appel, Chagall, Kandinsky, Mondriaan en Picasso, tentoon en ontving in 2008-2012 tussen de 80.000 en 120.000 bezoekers. Vanwege deelname aan het Glow festival was 2010 met 120.000 een uitzonderingsjaar, maar over de gehele linie is wel een stijging zichtbaar in de bezoekersaantallen^{76, 77}.

6.3.2 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 in⁷⁸. 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 binnensteden⁷⁹. Het 18 Septemberplein werd genoemd als aantrekkelijke schakel tussen de hoofdwinkelstraat en de winkels in het moderne overdekte 'Piazza Center'⁸⁰. Deze 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 winkeloppervlak. In de vijfjarige periode 2009-2013 is het winkeloppervlak in Eindhoven gegroeid van grofweg 420.000 m² naar grofweg 440.000 m², een groei van circa 5%⁸¹. 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 winkeloppervlak met ruim 1% gegroeid^{82, 83}.

Sportstad

In Eindhoven ligt het Philips stadion, dat tijdens thuiswedstrijden van PSV, één van de belangrijkste voetbalteams van het land, in de Champions League zorgt voor volle hotels⁸⁴. 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

⁷³ Bron: Ranglijst op basis van het aantal bezoeken per dagattractie in 2012 - Respons

⁷⁴ Bron: Website Eindhoven in Cijfers

⁷⁵ Bron: Ranglijst op basis van het aantal bezoeken per dagattractie in 2012 - Respons

⁷⁶ Bron: Website Eindhoven in Cijfers

⁷⁷ Bron: Factsheet Zuidoost-Brabant – Vrijetijdsbuis Brabant

⁷⁸ Bron: Atlas voor gemeenten 2011

⁷⁹ Bron: Nieuwsbericht Website De Beste Binnenstad d.d. 06-10-11

⁸⁰ Bron: Nieuwsbericht Website De Beste Binnenstad d.d. 06-10-11

⁸¹ Bron: Website Eindhoven in Cijfers

⁸² Bron: Website Eindhoven in Cijfers

⁸³ Bron: Vragen Beste Binnenstad Verkiezing d.d. 30-06-11 – Gemeente Eindhoven

⁸⁴ Bron: Bedrijven en hoteliers Eindhoven

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 sport⁸⁵. Eindhoven beschikt dan ook over maar liefst drie grootschalige gemeentelijke sport- en recreatiegebieden: Gennep Parken, Sportcomplex Eindhoven-Noord en Sportbedrijf De Karpen⁸⁶. Gennep Parken is het grootste sport- en recreatiegebied, gelegen in het zuiden van Eindhoven, met ruim 3 miljoen bezoekers per jaar⁸⁷. Behalve fiets- en wandelroutes liggen er allerlei attracties, zoals Nationaal Zwemcentrum de Tongelreep, 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'⁸⁸. 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 deelnemers⁸⁹, waarvan circa 2.000 buitenlands⁹⁰. In 2012 nam de Lage Landen Marathon Eindhoven de 22^{ste} plaats in op de ranglijst van 50 grootste gratis Nederlandse evenementen⁹¹. Het is de ambitie van de Lage Landen Marathon Eindhoven om een groei te realiseren in het aantal deelnemers naar 25.000 in 2016^{92, 93}.

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 Jaar⁹⁴. In 2010 nam Eindhoven een gedeelde zesde plaats in, in 2009 een derde en in 2008 een gedeelde zesde plaats⁹⁵. 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 evenementen⁹⁶. 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} plaats⁹⁷. Eindhoven beschikt echter niet over een evenemententerrein, terwijl een groot, multifunctioneel evenemententerrein naar verwachting een breed scala aan nationale en internationale evenementen mogelijk zou maken⁹⁸.

⁸⁵ Bron: Website Stichting Sports and Technology

⁸⁶ Bron: Interview Gemeente Eindhoven

⁸⁷ Website: VVV Eindhoven

⁸⁸ Website: VVV Eindhoven

⁸⁹ Bron: Website Eindhoven Actueel

⁹⁰ Bron: Nieuwsbrief Marathon Eindhoven februari 2012

⁹¹ Bron: Respons TOP 100 de ranglijst van grootste publieksevenementen in Nederland

⁹² Bron: Website Lage Landen

⁹³ Bron: Website Eindhoven in Cijfers

⁹⁴ Bron: Website Stichting Nationale Evenementen Prijzen

⁹⁵ Bron: Website Stichting Nationale Evenementen Prijzen

⁹⁶ Bron: Respons TOP 100 de ranglijst van grootste publieksevenementen in Nederland

⁹⁷ Bron: Respons TOP 100 de ranglijst van grootste publieksevenementen in Nederland

⁹⁸ Bron: Hoteliers 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)⁹⁹. Bovendien heeft Eindhoven, behalve het eerder genoemde Van Abbemuseum, nog maar 2 andere wat grotere musea, die allebei rond de 40.000 bezoekers per jaar ontvangen¹⁰⁰. 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 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 binnenwater¹⁰¹.

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 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 gedragen¹⁰². Momenteel wordt de inhoudelijke koers vertaald naar een nieuwe identiteit voor Eindhoven^{103, 104}.

6.4 Relevante ontwikkelingen

In de voorgaande onderdelen van deze omgevingsanalyse is gebleken dat de regio Zuidoost-Brabant en centrumgemeente Eindhoven de afgelopen jaren op het gebied van bereikbaarheid, zakelijk klimaat, toeristisch klimaat en toeristisch imago een positieve ontwikkeling heeft doorgemaakt. Ook werden ontwikkelingen aangekaart

⁹⁹ Bron: Atlas voor gemeenten 2012

¹⁰⁰ Bron: Website Eindhoven in Cijfers

¹⁰¹ Bron: Atlas voor gemeenten 2013

¹⁰² Bron: Website Eindhoven365

¹⁰³ Bron: Website Eindhoven365

¹⁰⁴ Bron: Toeristisch Imago-onderzoek 2010 LAGroup Leisure & Arts Consulting in opdracht van de gemeente Eindhoven d.d. 09-07-10

die mogelijkheden bieden voor de doorontwikkeling van Eindhoven als zakelijke en toeristische bestemming. Een overzicht van deze ontwikkelingen, aangevuld met provinciale, regionale en lokale ontwikkelingen die de komende jaren zullen worden ingezet, staan in onderstaande drie tabellen weergegeven. Hieruit blijkt dat er zowel voor zakelijke als voor toeristische hotelvraag in Zuidoost-Brabant en Eindhoven stimuli te verwachten zijn, waarbij stimuli met een uitwerking op zakelijke hotelvraag de bovenhand hebben.

Tabel 13. Projecten / ambities Noord-Brabant

Agenda van Brabant
De Agenda van Brabant verwoordt de ambitie en uitgangspunten voor structurele bezuinigingen en eenmalige investeringen met een bedrag ter hoogte van een miljard euro van de Provincie Noord-Brabant. 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. ¹⁰⁵
<i>Culturele investeringen</i>
BrabantStad Culturele Hoofdstad omvat de kandidatuur van BrabantStad, het stedelijk netwerk van de vijf grote Brabantse steden (Breda, Den Bosch, Eindhoven, Helmond en Tilburg), voor culturele hoofdstad van Europa in 2018. Medio 2013 is bekend geworden dat BrabantStad niet heeft gewonnen. Echter, gedurende de kandidatuur is extra geïnvesteerd in cultuur, wat naar verwachting ook een uitwerking heeft op de toekomstige toeristische / recreatieve aantrekkingskracht. Zo heeft BrabantStad al BrabantBod opgesteld, een visie die schetst hoe Noord-Brabant in 2013-2016 kunst wil maken, presenteren en voor publiek toegankelijk wil maken. ¹⁰⁶
<i>Sportinvesteringen</i>
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. De subsidieregeling, voor 40 miljoen euro, is eind 2011 in werking getreden. ¹⁰⁷
Stimulans Brabantse Vrijtijdseconomie
De Provincie Noord-Brabant steekt in 2013-2015 6 miljoen euro extra in de Brabantse vrijetijdseconomie met als ambitie om van Brabant de meest innovatieve en gastvrije provincie van Nederland te maken. Uitgangspunt is een groei van vooral dagtoerisme met relatief lage bestedingen naar een langere verblijfsduur met hogere bestedingen. Omdat wordt ingezien dat de sector de potentie heeft om sterk te groeien als de betrokken partners erin slagen om de versnippering tegen te gaan en samen te werken aan innovatie van het aanbod, hebben Provinciale Staten unaniem ingestemd met de voorstellen voor het beleidskader en de contouren van een uitvoeringsagenda van Gedeputeerde Staten. ¹⁰⁸

Diverse bronnen

¹⁰⁵ 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

¹⁰⁶ 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

¹⁰⁷ 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

¹⁰⁸ Bron: Website Provincie Noord-Brabant

Tabel 14. Projecten / ambities Zuidoost-Brabant ¹⁰⁹

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 turbotorondes 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 ¹¹⁰ .
Gebiedsontwikkeling Brainport Oost: Noordoostcorridor 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 voorkeurs tracé start ¹¹¹ .
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 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 en maakt deel uit van Landelijk Strijp. Laatstgenoemde is 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. ¹¹²
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

¹⁰⁹ Bron: Website Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

¹¹⁰ Bron: Website Provincie Noord-Brabant

¹¹¹ Bron: Website Provincie Noord-Brabant

¹¹² Bronnen: Website Brainport Avenue, Website Gemeente Eindhoven, Website Regio in Bedrijf

Tabel 15. Projecten / ambities Eindhoven

Doorontwikkeling Eindhoven Airport
Doorontwikkeling Eindhoven Airport op basis van onder meer uitbreiding faciliteiten en afsprakenstelsel zoals eerder omschreven
Verbouwing NS Station Eindhoven
Bij het centraal station wordt in de periode 2012-2016 gewerkt aan een nieuwe reizigerspassage om de toekomstige groei in reizigersaantallen te faciliteren ¹¹³ . De nieuwe passage krijgt een loopruimte van 13 meter breed, met aan weerszijden winkels en horecagelegenheden. De eerste fase, aan de zuidkant, is al bijna gereed. De verbouwing is onderdeel van de grootste stationsverbouwing sinds het bestaan van de spoorwegen. ¹¹⁴
Vervolg verdienstelijking 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 ¹¹⁵ ontstaat in de periode 2010 tot 2030 een nieuw stadsdeel in een monumentaal industriële omgeving met werkfunctie, recreatieve functie en woonfunctie ¹¹⁶ . Onderdeel van het programma is: 2.500 woningen, 92.000 m2 kantoorruimte, 60.000 m2 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 ¹¹⁷ .
Doorontwikkeling identiteit en imago Eindhoven
Doorontwikkeling imago Eindhoven door onder meer gebiedsontwikkelingen, winkeluitbreidingen, groeiende naam als evenementenstad en stadsmarketing, zoals eerder omschreven

Diverse bronnen

¹¹³ Bron: Nieuwsbericht Omroep Brabant d.d. 17-01-12

¹¹⁴ Bron: Nieuwsbericht Website ProRail d.d. 26-08-2013

¹¹⁵ Bron: Website Volker Wessels

¹¹⁶ Bron: Website Strijp-S

¹¹⁷ Bron: Spreekende Cijfers 2013 - Dynamis

7 Analyse van het hotelaanbod in Eindhoven

7.1 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.

7.2 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. 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.

Tabel 16. 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

7.3 Huidig hotelaanbod

7.3.1 Nederland

De volgende tabel toont het aanbod van geclassificeerde hotels en hotelkamers in Nederland in 2013, zoals bekend bij het Bedrijfschap Horeca en Catering. Ongeclassificeerde hostels, pensions en Bed & Breakfasts 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 segment¹¹⁸.

Tabel 17. Geclassificeerd 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

7.3.2 Provincie Noord-Brabant

De volgende tabel toont het aanbod van geclassificeerde 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.

Tabel 18. Geclassificeerd 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

¹¹⁸ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

7.3.3 Zuidoost-Brabant

De volgende tabel toont het aanbod van geclassificeerde 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 19. Geclassificeerd 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

7.3.4 Eindhoven

Omvang van de logiesmarkt vergeleken

De volgende tabel toont het aandeel van de geclassificeerde hotelmarkt én 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 20. Totaal 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 geclassificeerde hotels én 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 21. Logiesaanbod in vergelijkbare steden* – inwoners, 2013

Gemeente	Inwoners ¹¹⁹	Hotels ¹²⁰	Kamers ¹²¹	Hotels per 10.000 inwoners	Kamers per 10.000 inwoners
Eindhoven	218.456	22	1.952	1,01	89
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

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 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.

Tabel 22. Logiesaanbod in vergelijkbare steden* – banen, 2012

Gemeente	Banen ¹²²	Hotels ¹²³	Kamers ¹²⁴	Hotels per 10.000 banen	Kamers per 10.000 banen
Eindhoven	160.240	20	1.770	1,25	110
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

Samenstelling van de hotelmarkt

De volgende tabel toont het aanbod van geclassificeerde 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,

¹¹⁹ Bron: Atlas voor gemeenten 2013

¹²⁰ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

¹²¹ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

¹²² Bron: Atlas voor gemeenten 2013

¹²³ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

¹²⁴ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

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 minder 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. Met 22% is het driesterren segment beduidend kleiner dan in Nederland (34%), Noord-Brabant (30%) én Zuidoost-Brabant (25%). Mede hierdoor is de gemiddelde omvang van een hotel in Eindhoven beduidend groter dan in Nederland, Noord-Brabant en Zuidoost-Brabant.

Tabel 23. 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 de nieuwste aanwinst in de vorm van het Tulip Inn Eindhoven Airport.

Tabel 24. Karakteristieken hotels Eindhoven

Naam	# ¹²⁵	* ¹²⁶	Keten	R ¹²⁷	Faciliteiten en diensten ¹²⁸
Pullman Eindhoven Cocagne	320	4	Accor	9,1 (599)	Restaurant, bar, 18 zalen, bemand business center, kinderoppas, 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
Best Western Premier Art Hotel Eindhoven	192	4	Inntel, Best Western (franchise)	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

¹²⁵ Bron: www.booking.com

¹²⁶ Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering

¹²⁷ Bron: www.booking.com

¹²⁸ Bronnen: Websites hotels, www.booking.com

Naam	#129	*130	Keten	R131	Faciliteiten en diensten ¹³²
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)
Hotel Benno	24	2	-	6,8 (266)	Restaurant, bar, internet (€0), parkeren
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 zes 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, Best Western Premier Art Hotel 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

¹²⁹ Bron: www.booking.com

¹³⁰ Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering

¹³¹ Bron: www.booking.com

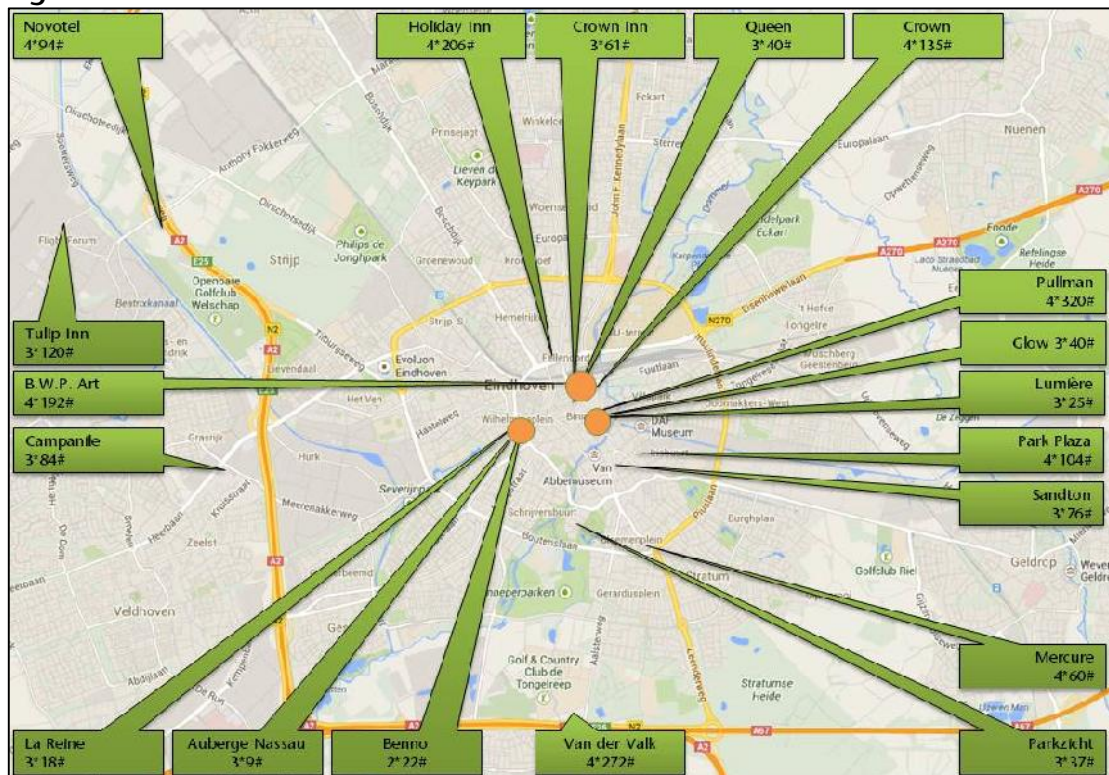
¹³² Bronnen: Websites hotels, www.booking.com

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 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.¹³³

Figuur 7. Locaties hotels Eindhoven



Bronnen: Google Maps / bewerkt door Horwath HTL

¹³³ Bronnen: Lijst Bedrijfschap Horeca en Catering begin 2013, Google Maps
Marktruimte Bastion Hotel Waalre

7.4 Toekomstig aanbod

De volgende tabel toont de meest concrete plannen voor ontwikkelingen van nieuwe hotels of uitbreidingen van bestaande hotels in Eindhoven zoals bekend bij Horwath HTL. De afgelopen jaren was er sprake van nog een aantal andere plannen, maar hiervoor is zo lang geen vooruitgang gezien dat ze niet in het overzicht zijn opgenomen. Ook voor sommige van de plannen die wel in het overzicht zijn opgenomen geldt dat de realisatie ervan onzeker is.

Tabel 25. Mogelijke uitbreiding toekomstig hotelaanbod Eindhoven

Holiday Inn Express
Medio 2013 gaf Prism Investments, eigenaar van de Groene Toren aan de Vestdijk in het centrum van Eindhoven, aan dat er een aantal contracten waren getekend voor de ontwikkeling van een Holiday Inn Express met 136 kamers in de toren. Veel van de Holiday Inn Express hotels in Nederland zijn vanuit een kantoorfunctie herontwikkeld door The Vincent Hotel Group, die voor de exploitatie van de hotels samenwerkt met Interstate Hotels & Resorts en voor de marketing met de Intercontinental Hotels Group. Het bestemmingsplan staat een herontwikkeling van een kantoor naar een hotel met 100 of meer kamers toe. Eind 2012 werd bekend gemaakt dat The Vincent Hotel Group bezig is met de realisatie van een nieuw hotel in het centrum van Eindhoven. Het zou gaan om de budget variant van een bestaande keten. Het is waarschijnlijk dat het in beide berichten om hetzelfde project gaat. ¹³⁴
Flight Forum
Jaren geleden heeft Onis Vastgoed plannen opgevat voor de ontwikkeling van een hotel met 145 kamers en 18 vergaderzalen en een 'quality centre' (catering, kinderdagverblijf, retail, kantoren, business lounge) op het in de buurt van de luchthaven gelegen Flight Forum. Voor de exploitatie hebben onderhandelingen plaatsgevonden met eerst NH Hoteles en later de Intercontinental Hotels Group. In 2009 werd een bouwvergunning verleend voor een Holiday Inn Hotel. Echter, de ontwikkelaar was nog op zoek naar een investeerder en de geplande ontwikkeling van een hotel op Eindhoven Airport, dat inmiddels is gerealiseerd, zorgde voor terughoudendheid. Tot dusverre is de bouw van het hotel op Flight Forum nog niet gestart. Op de website van de ontwikkelaar staat dat het in ontwikkeling is en de oplevering verwacht wordt voor 2014, maar de status van exploitanten en investeerders is niet bekend. ¹³⁵
Stationshotel Eindhoven
Het stationsgebied van Eindhoven krijgt een metamorfose. Voor het voormalige postkantoor, bekend onder de werknamen Lichthoven en Stationslocatie Zuidooost en onderdeel van de nieuwe wijk Strijp S, is een plan opgevat voor een combinatie van appartementen en kantoren. Het bestemmingplan maakt ook een hotelontwikkeling mogelijk. Medio 2012 kwamen er berichten in het nieuws over de voorgenomen ontwikkeling van een hotel. Begin 2013 verklaarde de ontwikkelaar een akkoord te naderen met City Living, voor een vestiging van The Student Hotel met 350 kamers. Dit werd bevestigd door City Living en de Gemeente Eindhoven. The Student Hotels in Rotterdam en Amsterdam richten zich sterk op langdurig verblijf van studenten, ondanks dat ze hotelvergunningen hebben en kamernachten voor het grote publiek beschikbaar stellen. ¹³⁶
Ook werd medio 2012 bekend gemaakt dat er een intentieovereenkomst was getekend voor de ontwikkeling van een driesterren hotel met 100 kamers op een locatie 'aan de straatzijde' in het stationsgebied. Omdat er alles aan werd gedaan om binnen afzienbare termijn tot ontwikkeling te komen, wilde het college de ontwikkelaar gelegenheid geven het plan te realiseren. ¹³⁷
Vanwege hetzelfde plangebied en dezelfde timing, wordt aangenomen dat het hier gaat om dezelfde ontwikkeling waarvan later de geplande positionering en omvang is aangepast.

¹³⁴ Bronnen: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 27-07-2013, Nieuwsbericht Misset Horeca d.d. 21-09-2012, Gemeente Eindhoven

¹³⁵ Bronnen: Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 18-08-2011, Website Onis Vastgoed, Gemeente Eindhoven

¹³⁶ Bronnen: 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

¹³⁷ Bronnen: 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

Hotels Strijp S
In 2007 werd een concept gepresenteerd voor Hotel Philips in een van de oude Philips fabrieken op Strijp-S. Aanvullend is er ook een plan ontwikkeld voor een hotel in het Klokgebouw op Strijp-S, in opdracht van woningcorporatie Trudo. Het zou een budgethotel moeten worden met meerpersoonskamers en slaapzalen. De bouw van het budgethotel zou starten in januari 2014, maar de uitvoering van het plan is wegens bezuinigingen bij de woningcorporatie uitgesteld. Meer informatie zou in het voorjaar van 2013 volgen, maar bleef uit. ¹³⁸
Designhotel Holland Art Gallery
Jaren geleden bleek dat de Gemeente Eindhoven positief stond tegenover de door de Holland Art Gallery voorgenomen ontwikkeling van een kunstgalerie, winkels, restaurant en hotel op het voormalige Luciferterrein in De Bergen in de binnenstad. Gedacht werd aan een designhotel met circa 65 kamers. Omwonenden maakten echter bezwaar tegen het hotelplan en in mei 2013 heeft de Raad van State uiteindelijk besloten dat de nieuwbouwplannen inderdaad te grootschalig zijn om in de buurt te passen en te veel overlast zullen geven. De Gemeente onderzoekt welke inhoudelijke gevolgen deze uitspraak heeft voor het plan. ¹³⁹

Diverse bronnen

Er bestaat er ook een aantal plannen voor nieuwe hotels of uitbreidingen van bestaande hotels in de gemeenten rondom Eindhoven, waarbij hotels op een locatie binnen de gemeenten Best, Eersel, Geldrop-Mierlo, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre, in een grensgebied met Eindhoven, het meest relevant zijn. De meest concrete van de plannen zoals bekend bij Horwath, die in meerdere of mindere mate van invloed kunnen zijn op de hotelmarkt in Eindhoven, worden in de volgende twee tabellen weergegeven.

Tabel 26. Mogelijke uitbreiding toekomstig hotelaanbod regio Eindhoven*

Van der Valk Hotels en Restaurants heeft overeenstemming bereikt met de Gemeente Best voor het bouwen van een Van der Valk Exclusief hotel aan de Eindhovenseweg Zuid in Best. De keten zal zelf investeren en exploiteren. Het viersterren-plus hotel moet 165 kamers gaan tellen en voorzien worden van onder meer een restaurant, een wellness en vergader- en congresmogelijkheden. Voor de realisatie zal het bestemmingplan moeten worden aangepast. ¹⁴⁰
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 165 kamers. In deze studie wordt de marktruimte ervoor onderzocht.
Het voormalige pand van Bouwbedrijf IBC aan de oude rijksweg Eindhoven-'s-Hertogenbosch in Best is opgekocht door een projectontwikkelaar die in 2011 de mogelijkheden heeft laten onderzoeken om er een driesterren hotel te vestigen. Volgens het onderzoek bestonden er mogelijkheden vanuit de locatie en de markt voor 120 tot 150 kamers. Daarop heeft de Gemeente Best de gebruiks- en vestigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan verruimd en nadat het bestemmingsplan werd vastgesteld kan de omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd ¹⁴¹ . Voor zover bekend is het plan verder niet geconcretiseerd. ¹⁴²

Diverse bronnen

* met een ligging in een grensgemeente van Eindhoven

¹³⁸ Bronnen: Website Hotel Strijp S, Website Bureau Jochem Heijmans, Gemeente Eindhoven

¹³⁹ Bronnen: Raadsragen van het raadslid dhr. J. van Erp (SP) nieuwbouwplan HAG hotel de Bergen d.d. 04-06-2013, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 08-03-2012, Hotelbouwplannen april 2010, Gemeente Eindhoven

¹⁴⁰ Bron: Eindhovens Dagblad d.d. 09-01-2013

¹⁴¹ Bron: Website BRO

¹⁴² Bron: Hotelbouwplannen september 2011

Tabel 27. Mogelijke uitbreiding toekomstig hotelaanbod regio Eindhoven*

Voor de ontwikkeling van de locatie Steenovens-A67, gelegen tussen E3 strand en bedrijventerrein Meerheide in Eersel, wordt gedacht aan een hotelinvulling. Aan de hand van analyses van de locatie, groenstructuur, bereikbaarheid, omliggende ontwikkelingen en verschillende beleidsdocumenten is gekomen tot een visie voor een hotel met circa 150 kamers. Op dit moment wordt de haalbaarheid ervan onderzocht.**
Medio 2013 is bij Golden Tulip West Ende in Helmond gestart met de ontwikkeling van een nieuwe vleugel met daarin 36 hotelkamers, waarvan 8 voor langer verblijf. Het totaal aantal kamers komt dan op 107. De uitbreiding zou medio 2014 gereed moeten zijn.¹⁴³
Rofra Sportieve Arrangements wil aan de Hoppenbrouwers in Valkenswaard twee hotels bouwen met in totaal 80 tot 100 kamers. De bouwplannen werden gedwarsboemd door het voornemen van KPN om daar een zendmast voor mobiele telefonie te bouwen, maar medio 2012 werd duidelijk dat de zendmast naar een andere locatie gaat. Voor zover bekend is het plan verder niet geconcretiseerd. Daarnaast bleek begin 2013 dat Rofra bezig is met de koop en daarna uitbreiding van Stayokay Valkenswaard. Voor de uitbreiding wordt gedacht aan 25 tweepersoonskamers met eigen sanitair. Ook hierover is geen recentere informatie bekend.¹⁴⁴
Aan de rand van Bladel, ten zuiden van de N284 en nabij De Kempen, wordt een terrein van acht hectare rondom het sportcomplex van VV Bladella getransformeerd tot een parklandschap waar mensen sporten, ontspannen, wonen en elkaar ontmoeten¹⁴⁵. Onderdeel van De Egyptische Poort is een leisure complex met onder meer een driesterren hotel met 30 kamers, een restaurant en een bar¹⁴⁶. Eind oktober 2011 zijn de nieuwe kunstgrasvelden in gebruik genomen, de eerste stap in de realisatie van de Egyptische Poort¹⁴⁷. Medio 2012 werd bekend gemaakt dat het college de voorkeur heeft voor een groter hotel dat aantrekkelijker is voor exploitanten. Tot en met 6 november 2013 lag het ontwerpbestemmingsplan ter inzage¹⁴⁸. Voor zover bekend zijn er nog geen investeerders / exploitanten betrokken bij het plan.
Op de plek van de voormalige proefboerderij in Soerendonck worden enkele bestaande gebouwen herontwikkeld, de stallen gesloopt en uitgebreid met nieuw te bouwen onderdelen. Het nieuwe Hof van Cranendonck wordt opgezet in de vorm van een kloosterburcht, bestaande uit twee hotels, een restaurant met feestzaal, twee bars, een conferentie- en vergadercentrum, een evenementen-/theaterzaal, een winkelstraatje met ambachtelijk bereide producten, een kunstgalerie, een 'barbershop', een binnenpaviljoen met alle horecafaciliteiten, een operationele brouwerij en een streekmuseum. Na zorgvuldige voorbereiding en extern advies hebben Gedeputeerde Staten besloten dat de ontwikkeling duidelijke meerwaarde heeft voor Noord-Brabant. Investeringsmaatschappij De Raekt wil geldschiet worden.¹⁴⁹

Diverse bronnen

* met een ligging buiten Eindhoven en grensgemeentes van Eindhoven

** ligging in een grensgemeente van Eindhoven, maar ligging binnen Eersel ten opzichte van Eindhoven relatief ongunstig

¹⁴³ Bron: Nieuwsbericht De Weekkrant d.d. 21-05-2013

¹⁴⁴ Bronnen: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 22-01-2013, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 21-06-2012, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 14-02-2012

¹⁴⁵ Bronnen: Hotelbouwplannen juni 2011, Website De Egyptische Poort

¹⁴⁶ Bronnen: Hotelbouwplannen november 2009, Website De Egyptische Poort

¹⁴⁷ Bron: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 14-10-11

¹⁴⁸ Bron: Staatscourant nummer 26.623

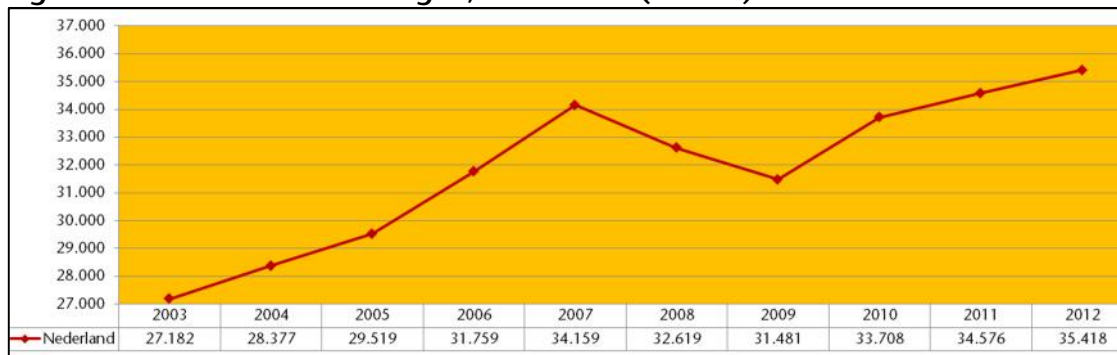
¹⁴⁹ Bronnen: Website Hof van Cranendonck, Website Provincie Noord-Brabant, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 11-02-2012, Hotelbouwplannen november 2011

8 Analyse van de hotelvraag in Eindhoven

8.1 Historische ontwikkeling hotelovernachtingen

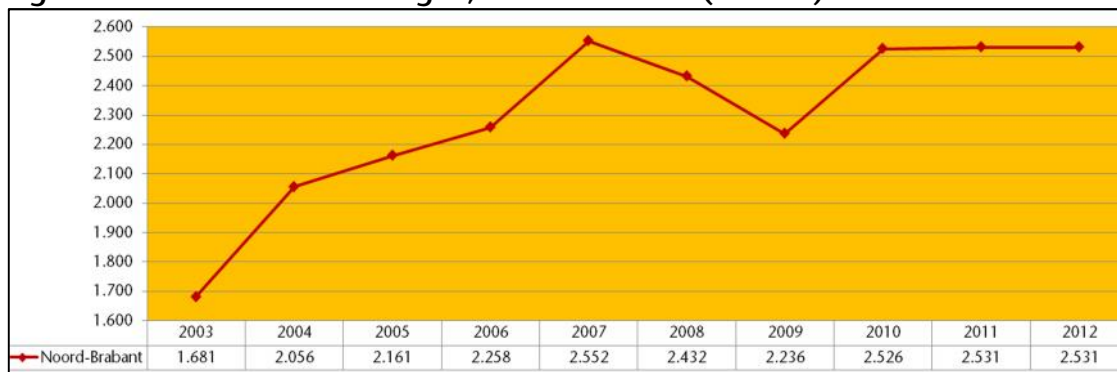
De volgende twee figuren tonen de historische ontwikkeling van overnachtingen in de nationale en provinciale hotelmarkten. Deze informatie is helaas niet beschikbaar voor de regionale hotelmarkt. Uit de figuren valt op te maken dat 2007 een topjaar was voor de Nederlandse hotelmarkt die daarna te kampen 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 8. Hotelovernachtingen, Nederland (x1.000)



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

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



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

8.2 Historische ontwikkeling hotelprestaties

8.2.1 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.

Tabel 28. Resultaten 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

8.2.2 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 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 29. Resultaten 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 tot en met 2013 - Horwath HTL

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

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

8.2.3 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. 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.

Tabel 30. Prestaties 3* en 4* hotels Eindhoven

	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld		
						Eindhoven	Noord-Brabant	Nederland
RevPAR	63	50	51	58	59	56	44	64
ARR	95	86	79	85	88	87	79	97
%	67	58	64	68	67	65	56	66

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

8.3 Marktsegmentatie en seizoensspreiding

8.3.1 Relatie marktsegmentatie en seizoensspreiding

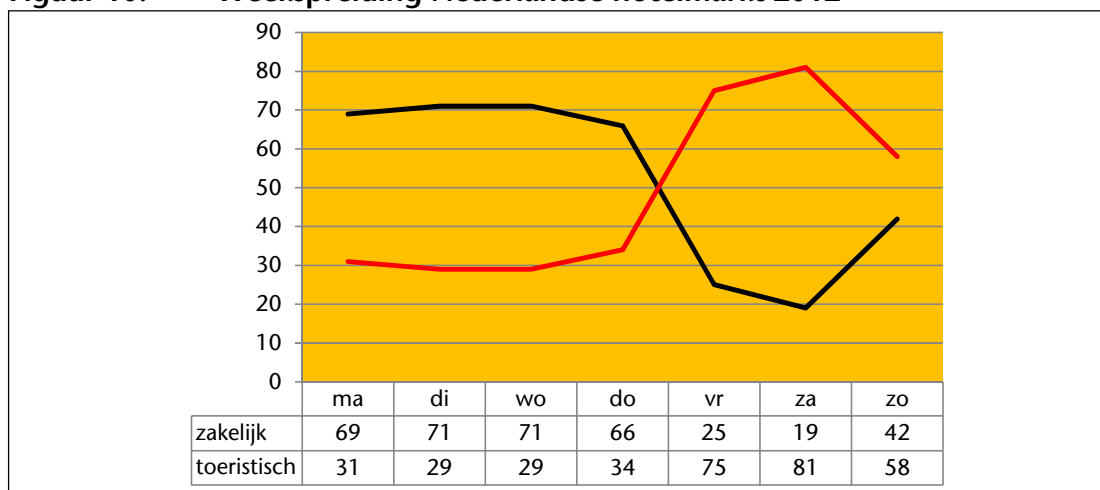
De vraag naar hotelaccommodatie kan onderverdeeld worden naar vijf segmenten: het individuele zakelijke segment, het zakelijke groepssegment dat ook wel het MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Events) segment wordt genoemd, het individuele toeristische segment, het toeristische groepssegment en 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-juni¹⁵⁰, 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

¹⁵⁰ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

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 10. 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 weekinvloeden is een dergelijke, gebalanceerde 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 weekdagen. 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 31. 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

8.3.2 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 32. 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

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 markt¹⁵¹. 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 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 weekend¹⁵². Uit de voorgaande tabel blijkt dat de marktaandelen 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.

8.4 Verwachte ontwikkeling hotelovernachtingen

8.4.1 Relatie economische groei en groei hotelvraag

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

¹⁵¹ Bronnen: Enquête Hotels Eindhoven, HOSTA 2011-2013 - Horwath HTL

¹⁵² Bron: Lunchbijeenkomst hoteliers en gemeente Eindhoven d.d. 25-01-2012

sectoren. Voor 2013 verwacht de World Travel & Tourism Council een groei van 3,2% voor de toeristische sector bij een wereldwijde economische groei van 2,4%¹⁵³.

8.4.2 Historische ontwikkeling overnachtingen Eindhoven

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 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% toenam¹⁵⁴, ten opzichte van 1,9% in de Nederlandse hotelmarkt¹⁵⁵. Wel is Eindhoven relatief conjunctuurgevoelig en lijkt de toeristische markt nog altijd relatief beperkt te zijn.

8.4.3 Verwachte toekomstige ontwikkeling overnachtingen Eindhoven

Uit ervaring is gebleken dat een volledige economische cyclus in de Nederlandse hotelserie gemiddeld zeven jaar bedraagt. In de analyses van Horwath HTL wordt daarom meestal uitgegaan van een gesimplificeerd model van de economische conjunctuurbeweging, met een volledige economische cyclus van zeven jaar, waaronder één jaar met nulgroei, één hersteljaar en vijf jaren van groei. Uitgaande van nulgroei in 2009, wordt voor de periode 2013-2015 een groei verwacht in hotelvraag in de regionale markt, waarna de volgende cyclus begint met een nuljaar in 2016 en een hersteljaar in 2017.

Het Centraal Economisch Plan 2013 gaat uit van achterblijvende binnenlandse bestedingen, ondanks een aantrekkende wereldhandel, met als gevolg een verdere krimp van de Nederlandse economie in 2013, maar een voorzichtige groei in 2014¹⁵⁶. Voor de vijfjarige periode 2013-2017 wordt nu uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse groei van 0,7%¹⁵⁷. Gebaseerd op historische resultaten, wordt aangenomen dat de economie van Eindhoven hogere 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 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

¹⁵³ Bron: Nieuwsbericht NRIT Actueel d.d. 04-03-2013

¹⁵⁴ Bron: Gemeente Eindhoven

¹⁵⁵ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

¹⁵⁶ Bron: Persbericht Centraal Planbureau d.d. 13-03-2013

¹⁵⁷ Bron: Forecast Summary The Netherlands November 2013 - Economist Intelligence Unit

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 33. Verwachte groei vraag in %

	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	Gem.
ZI	4,00	4,00	4,00	0,00	2,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00	3,09
ZG	3,75	3,75	3,75	0,00	1,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	0,00	2,89
TI	2,75	2,75	2,75	0,00	1,50	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	0,00	2,14
TG	2,75	2,75	2,75	0,00	1,50	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	0,00	2,14
T	3,60	3,60	3,60	0,00	1,83	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	0,00	2,78

Bron: Horwath HTL

Gem. = gemiddelde over de periode 2013-2021

ZI = zakelijk individueel

ZG = zakelijke groep

TI = toeristisch individueel

TG = toeristisch groep

T = totaal

9 Kwantitatieve marktpotentie Eindhoven

9.1 Kwantitatieve marktruimtebepaling

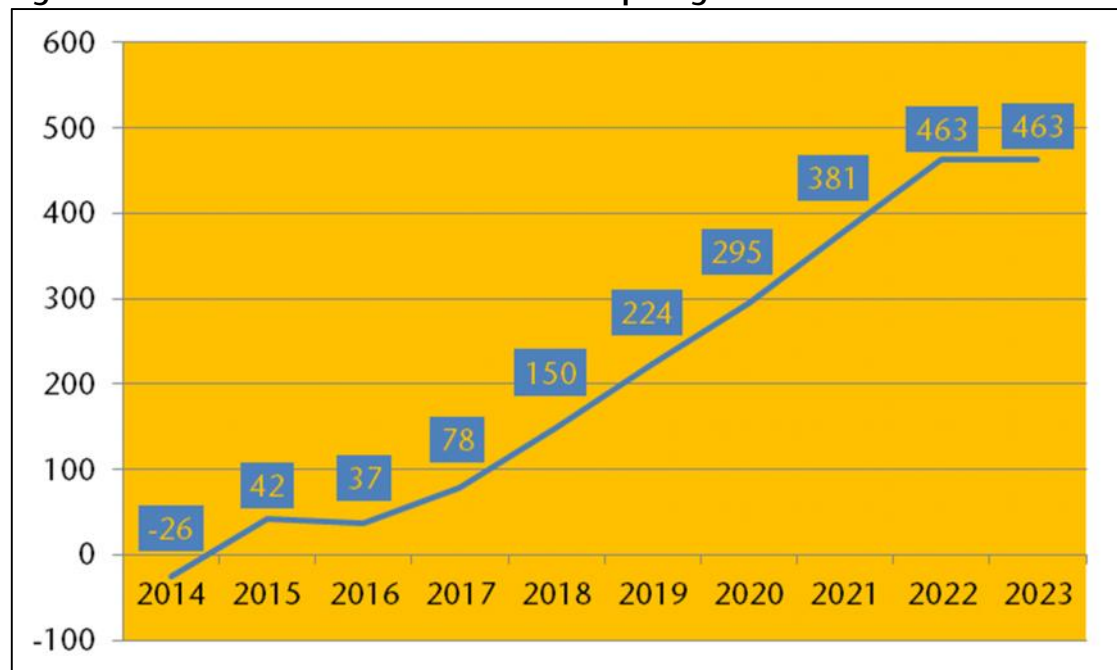
De volgende tabel toont de berekening voor het bepalen van de kwantitatieve marktruimte voor hotels in Eindhoven in de tienjarige periode 2014-2023. In het volgende onderdeel van dit hoofdstuk is de berekening voor de marktruimte stap voor stap uitgelegd. Figuur 11 geeft een illustratie van de marktruimte.

Tabel 34. Kwantitatieve marktruimtebepaling

	A	B	C	D	E	F
	Groei vraag %	Vraag	Aanbod 67,5%	Aanbod	Ruimte nachten	Ruimte kamers
2014	0,036	462.168	689.803	699.340	-9.537	-26
2015	0,036	478.806	714.636	699.340	15.296	42
2016	0,00	478.806	714.636	701.256	13.380	37
2017	0,018	487.568	727.714	699.340	28.374	78
2018	0,036	505.121	753.911	699.340	54.571	150
2019	0,036	523.305	781.052	699.340	81.712	224
2020	0,036	542.144	809.170	701.256	107.914	295
2021	0,036	561.661	838.300	699.340	138.960	381
2022	0,036	581.881	868.479	699.340	169.139	463
2023	0,00	581.881	868.479	699.340	169.139	463

Bron: Horwath HTL

Figuur 11. Kwantitatieve marktruimtebepaling



Bron: Horwath HTL

Op basis van eerdere observaties in deze rapportage kan worden geconcludeerd dat, vanwege een buitengewoon sterke zakelijke markt, het hotelaanbod nu al relatief groot is, niet alleen in Eindhoven, maar ook in de overige gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant. Het afgelopen decennium was er vooral in Eindhoven zelf sprake van een sterke groei in aanbod, maar uit de resultaten in de hotelmarkt kan worden opgemaakt dat de vraag is meegegroeid. Onder meer door de recente realisatie van Boutique Hotel Glow en Tulip In Hotel Eindhoven Airport is de marktruimte voor nieuwe hotelkamers in Eindhoven de eerstkomende jaren beperkt, maar er is sprake van een stijgende lijn in de marktruimte tot cumulatief ruim 460 kamers in 2023.

9.2 Uitleg kwantitatieve marktruimtebepaling

Zoals in de aanbodanalyse is gebleken, bedraagt het totale hotelaanbod in Eindhoven op het moment van schrijven 1.916 kamers. Voor de berekening wordt uitgegaan van 2012 als basisjaar. Toen waren Boutique Hotel Glow met 40 kamers en Tulip Inn Hotel Eindhoven Airport met 120 kamers nog niet gerealiseerd. Voor het beschikbare aantal kamers in basisjaar 2012 is daarom uitgegaan van $(1.916 - 160 =) 1.756$ kamers. In basisjaar 2012 realiseerden deze hotels gemiddeld een bezetting van 67%, zo bleek uit de vraaganalyse. Op basis van een jaar van 366 dagen waren er dus $(1.756 * 0,67 * 366 =) 430.606$ bezette kamernachten in 2012. Bij toepassing van de verwachte groei van de hotelvraag zoals bepaald in de vraaganalyse en is weergegeven in kolom A, is de verwachte toekomstige vraag te berekenen zoals weergegeven in kolom B. Basisjaar 2012 en het daaropvolgende jaar 2013 zijn niet zichtbaar gemaakt in de tabel en figuur voor de marktruimtebepaling, aangezien deze jaren inmiddels (vrijwel) zijn afgerond en dus niet meer relevant zijn voor het onderzoek naar de marktruimte.

Kolom C geeft het aantal kamers weer om de vraag uit kolom B te faciliteren, uitgaande van een gemiddelde bezetting van de hotelmarkt van 67%. De keuze voor een 'wenselijke bezettingsgraad' van 67% behoeft wellicht uitleg. In de afgelopen 10 jaar bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad in de hotelmarkt van Eindhoven 66%, bij een stijgend aanbod, op basis waarvan zou kunnen worden aangenomen dat dit een bezettingsgraad is waarmee in Eindhoven een gezonde exploitatie kan worden gerealiseerd¹⁵⁸. In deze periode was echter sprake van het herstel van één recessie en een buitengewoon diepe tweede recessie. Dit heeft ook in de hotelmarkt van Eindhoven een negatieve uitwerking gehad op de gemiddelde bezettingsgraad en de gemiddelde kamerprijs en aangenomen mag worden dat hierdoor de hotels in Eindhoven hebben ingeteerd op hun reserves. Voor een markt die naar verwachting zal blijven worden gedomineerd door de zakelijke markt, lijkt 67% daarom een wenselijke bezettingsgraad als gemiddelde voor de gehele markt.

Omdat Boutique Hotel Glow en Tulip Inn Hotel Eindhoven Airport inmiddels al aan de markt zijn toegevoegd, is gekozen om de ruimte op de hotelmarkt te berekenen aan de hand van het aantal hotelkamers dat in basisjaar 2012 actief was op de markt plus de 160 kamers van Boutique Hotel Glow en Tulip Inn Hotel Eindhoven Airport: $1.916 * 365 = 699.340$ of $1.916 * 366 = 701.256$. Deze aantallen zijn weergegeven in kolom D.

Het benodigde aantal kamernachten zoals weergegeven in kolom C min het huidige aantal kamernachten zoals weergegeven in kolom D resulteert in het toe te voegen aantal kamers in kamernachten om er voor te zorgen dat de gemiddelde jaarlijkse bezetting in de gehele markt op 67% blijft.

Uiteindelijk is in kolom F het aantal kamers waarmee het aanbod jaarlijks kan worden uitgebreid zonder de markt te verstoren weergegeven. Deze aantallen zijn gelijk aan de aantallen zoals weergegeven in kolom E, gedeeld door 365 of 366 dagen. Volgens deze berekening bedraagt de marktruimte in de Eindhovense hotelmarkt dus 463 kamers in 2023. Mits dit aantal kamers over de tienjarige periode 2014-2023 verspreid wordt toegevoegd aan de hotelmarkt zal de gemiddelde jaarlijkse bezettingsgraad van alle hotels in Eindhoven 67% bedragen, wat een gezonde bezettingsgraad lijkt te zijn voor een markt als Eindhoven.

¹⁵⁸ Bronnen: Enquête Hotels Eindhoven, HOSTA 2011-2013 - Horwath HTL
Marktruimte Bastion Hotel Waalre

9.3 Scenarioanalyse kwantitatieve marktruimte

De marktruimtebepaling zoals hierboven is weergegeven is gebaseerd op een realistisch scenario met in de tienjarige periode 2014-2023 een gemiddelde jaarlijkse groei van 2,8%. Deze groeiverwachting is gebaseerd op uitgebreid onderzoek naar de huidige en toekomstige bereikbaarheid, zakelijke en toeristische trekpleisters van Eindhoven, inclusief de ontwikkeling van hotelovernachtingen en resultaten in de hotelmarkt. Het is echter mogelijk dat de toekomstige vraag in de praktijk sneller of langzamer groeit dan op basis van de huidige gegevens en analyses wordt verwacht. De volgende tabel geeft de gevolgen voor de bezettingsgraad in 2023 weer van de toevoeging van de berekende 463 hotelkamers bij een hogere (aangenomen: 3,3%) of lagere (aangenomen: 2,3%) toekomstige groei van de vraag. Uit de scenarioanalyse blijkt dat in een positief scenario, de bezettingsgraad tot 71% zal kunnen stijgen wanneer 463 kamers worden toegevoegd aan het bestaande bestand. In een negatief scenario zal een lagere groeiverwachting leiden tot een daling in de bezettingsgraad tot 64%. Zowel in het geval van een gemiddelde bezettingsgraad van 71% als in het geval van een gemiddelde bezettingsgraad van 64% lijkt de hotelmarkt van Eindhoven nog enigszins in balans te zijn. Een hogere gemiddelde bezettingsgraad is echter tekenend voor een markt die is gedomineerd door vraag met als risico dat gasten op bepaalde momenten niet kunnen worden geaccommodeerd of niet bereid zijn de kamerprijs te betalen die naar verwachting omhoog zal zijn gedreven. Een lagere gemiddelde bezettingsgraad is tekenend voor een markt die is gedomineerd door aanbod met als risico dat bestaande hotels niet meer kunnen investeren waardoor de kwaliteit in de markt afneemt en hotels het risico lopen op een faillissement.

Tabel 35. Scenarioanalyse bezettingsgraad 2023, in %

Nieuwe kamers t/m 2023	Realistisch		Positief		Negatief	
	Jaarlijkse groei	Bezetting 2023	Jaarlijkse groei	Bezetting 2023	Jaarlijkse groei	Bezetting 2023
463	2,8	67	3,3	71	2,2	64

Bron: Horwath HTL

9.4 Kwantitatieve marktruimte versus planvoorraad

Anders gezegd: de verwachte groei in de hotelvraag in Eindhoven op basis van ontwikkelingen in bereikbaarheid en de zakelijke en toeristische markt vertaalt zich naar een behoefte van ruim 460 nieuwe hotelkamers in 2023 om verblijfsbezoekers van de gemeente Eindhoven te kunnen accommoderen. Zoals is gebleken in de aanbodanalyse, zijn er vijf plannen opgevat voor de ontwikkeling van nieuwe hotels of uitbreiding van bestaande hotels in Eindhoven en één voor de ontwikkeling van een studentenaccommodatie. Daarnaast zijn er negen plannen geïdentificeerd voor de ontwikkeling van nieuwe hotels of uitbreiding van bestaande hotels in de regio Zuidoost-Brabant buiten Eindhoven. Deze plannen staan opgesomd in de volgende drie tabellen, samen met een inschatting van de realisatie. Als alle plannen doorgang zouden vinden, zou de hotelmarkt van Eindhoven zelf uitbreiden met meer dan 700 hotelkamers. Rekening houdend met de mogelijke ontwikkeling van nog eens meer dan 760 nieuwe kamers in de omgeving van Eindhoven, is dit meer dan de berekende marktruimte in de periode tot en met 2023. Echter, weinig van de plannen hebben een hoog gehalte aan realiteit en sommige van de plannen hebben in meerdere of mindere mate betrekking op andere markten dan de reguliere hotelmarkt. Bovendien zullen veel van de hotels buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven grotendeels in hun eigen markt actief zijn en daarmee weinig relevant zijn voor de hotelmarkt van Eindhoven. Als alle plannen op staat van ontwikkeling en daarmee het realiteitsgehalte worden beoordeeld, moet voor de invulling van de

hotelmarktruimte in Eindhoven vooral rekening worden gehouden met de realisatie van 136 kamers door de komst van een Holiday Inn Express in het centrum van Eindhoven. Rekening houdend met deze mogelijke groei in aanbod, bedraagt de resterende marktruimte in Eindhoven ($463 - 136 =$) 327 kamers. Als het ingeschatte aantal realistische kamers van de diverse plannen voor Eindhoven zelf bij elkaar worden opgeteld, lijkt het aanbod in Eindhoven de komende jaren te worden uitgebreid met 173 hotelkamers. Rekening houdend met deze mogelijke groei in aanbod, bedraagt de resterende marktruimte in Eindhoven ($463 - 173 =$) 290 kamers. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de resterende marktruimte in Eindhoven in een bandbreedte van 290 tot 330 kamers ligt. Zelfs als het ingeschatte aantal realistische kamers in de gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant buiten Eindhoven voor gemiddeld circa 50% actief zijn in de hotelmarkt van Eindhoven, waarmee het aanbod verder zou groeien met circa 150 kamers, is er nog een resterende marktruimte van 140 tot 180 kamers. Deze resterende marktruimte kan worden gevuld door een aantal van de reeds bekende plannen met een op dit moment laag gehalte aan realiteit en/of relevantie of door nieuwe plannen.

Tabel 36. Inschatting groei hotelaanbod Eindhoven

Ontwikkeling	Kamers	Inschatting
Holiday Inn Express	136	Locatie met planologische mogelijkheden is bekend, exploitant is bekend, contracten zijn getekend, jong plan → 75%
Flight Forum	145	Locatie met planologische mogelijkheden is bekend, exploitant is bekend, contracten zijn getekend, oud plan geconfronteerd met concurrerende ontwikkeling Eindhoven Airport → 25%
Stationshotel Eindhoven	350	Studentenaccommodatie voor tijdelijk verblijf, dus grotendeels andere markt → 10%
Hotel Philips Strijp S	n.b.	Planologische mogelijkheden voor locatie zijn onbekend, exploitant is onbekend, investeerder is onbekend, aantal kamers is onbekend → 0%
Klokgebouw Strijp S	n.b.	Planologische mogelijkheden voor locatie zijn onbekend, exploitant is onbekend, investeerder is onbekend, aantal kamers is onbekend → 0%
Designhotel Holland Art Gallery	65	Moelijkheden omtrent realisatie planologische mogelijkheden voor locatie, exploitant is onbekend, investeerder is onbekend → 0%
Totaal (6 plannen)	696	173 verwachte hotelkamers

Bron: Horwath HTL

n.b. = niet bekend

Tabel 37. Inschatting groei hotelaanbod regio Eindhoven*

Ontwikkeling	Kamers	Inschatting
Van der Valk Best	165	Bezig met realisatie planologische mogelijkheden voor locatie, exploitant is bekend, investeerder is bekend → 50%
Bastion Waalre	156	Bezig met realisatie planologische mogelijkheden voor locatie, exploitant is bekend, investeerder is bekend → 50%
IBC Hotel Best	120-150	Locatie met planologische mogelijkheden is bekend, exploitant is onbekend, investeerder is onbekend → 25%
Subtotaal (3 plannen op grenslocaties)	441-471	194 verwachte hotelkamers

Bron: Horwath HTL

* met een ligging in een grensgemeente van Eindhoven

Tabel 38. Inschatting groei hotelaanbod regio Eindhoven*

Ontwikkeling	Kamers	Inschatting
Eersel**	150	Nog geen planologische mogelijkheden voor locatie, exploitant is onbekend, investeerder is onbekend → 25%
West Ende Helmond	36	In ontwikkeling → 100%
Rofra Valkenswaard	80-100	Planologische mogelijkheden voor locatie zijn onbekend, exploitant is onbekend, investeerder is onbekend → 25%
VV Bladella Bladel	30	Bezig met realisatie planologische mogelijkheden voor locatie, exploitant is onbekend, investeerder is onbekend → 25%
Stayokay Valkenswaard	25	Nieuwe exploitant is onbekend, investeerder is onbekend → 25%
Hof van Cranendonck	n.b.	Planologische mogelijkheden voor locatie zijn onbekend, exploitant is onbekend, aantal kamers is onbekend → 0%
Totaal (6 plannen)	321-341	110 verwachte hotelkamers, maar niet allemaal even relevant voor de hotelmarkt van Eindhoven

Bron: Horwath HTL

* met een ligging buiten Eindhoven en grensgemeentes van Eindhoven

** ligging in een grensgemeente van Eindhoven, maar ligging binnen Eersel ten opzichte van Eindhoven relatief ongunstig

n.b. = niet bekend

9.5 Kwalitatieve marktruimte

Zoals duidelijk werd in de aanbodanalyse, wordt de hotelmarkt van Eindhoven gedomineerd door het viersterren segment en zijn er relatief weinig kamers in de lagere hotelsegmenten en in ongeclassificeerde hostels, pensions en Bed & Breakfasts. De lagere hotelsegmenten en ongeclassificeerde accommodaties hebben de afgelopen jaren te maken gehad met de nodige uitdagingen, onder meer op financieel vlak, met een - te verwachten - daling in het marktaandeel als resultaat. Desalniettemin bleek uit eerder onderzoek dat in Eindhoven vanuit zowel de zakelijke markt (onder andere in de logistieke sector) als de toeristische markt (onder andere bij evenementen) behoefte is aan hotelkamers in het tweesterren segment. Vooral opvallend is het kleine marktaandeel van het driesterren segment in Eindhoven, in vergelijking met landelijke, provinciale en regionale getallen, terwijl de vraag vanuit de zakelijke markt voornamelijk is gericht op het driesterren en het viersterren segment, de lokale congresmarkt vooral goedkope hotelkamers mist in Eindhoven¹⁵⁹ en volgens eerder onderzoek op bepaalde dagen vooral het driesterren aanbod in het centrum van Eindhoven snel is volgeboekt. Ook werd in de aanbodanalyse duidelijk dat de ketengraad in de hotelmarkt van Eindhoven buitengewoon hoog is. Vanwege verzadiging in de hogere segmenten en veranderingen in behoeften, kennis en wensen van gasten, is in de Nederlandse ketenhotelmarkt sinds een paar jaar een ontwikkeling zichtbaar richting simpelere en goedkopere producten en dienstverlening op een driesterren of hoogstens een laag viersterren niveau¹⁶⁰.

In de aanbodanalyse werd geconcludeerd 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. Hoewel veel zakelijke en vooral veel toeristische gasten nog steeds de voorkeur geven aan een hotel in het centrum, zijn er bepaalde doelgroepen die bewust kiezen voor een goedkoper hotel met eigen restaurant/bar op een goed bereikbare en rustigere locatie in de directe omgeving van hun bestemming. Dit laatste geldt vooral voor

¹⁵⁹ Bron: Startnotitie Inventarisatie basispositie Eindhoven regio op de internationale congresmarkt d.d. 30-05-09 – LAGroup Leisure & Arts Consulting in opdracht van Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en Stichting Brainport

¹⁶⁰ Bron: De opmars van hotelketens; Nederlands ketenhotelaanbod in kaart gebracht – Horwath HTL

regelmatig terugkerende gasten of gasten met een langere verblijfsduur vanwege bijvoorbeeld projectmatig werk.

Al deze observaties wijzen erop dat ontwikkelingen van hotels met een driesterren niveau of iets lager op een goed bereikbare perifere locatie in de directe nabijheid van zakelijke trekpleisters in Eindhoven of in de directe omgeving van Eindhoven, bij voorkeur direct aan de A2, de meeste kans van slagen hebben. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de waarschijnlijkheid dat de sterke concurrentie in het viersterren segment in de weekeinden een neerwaartse druk op de gemiddelde kamerprijs in de lagere segmenten tot gevolg heeft. Tot slot is het van belang dat er een goede verbinding is met het centrum en andere toeristische trekpleisters.



Hotel, Tourism and Leisure

Van Hengellaan 2
1217 AS Hilversum
Tel. 035-5489020
Fax 035-5489030
email info@horwathhtl.nl
www.horwathhtl.nl