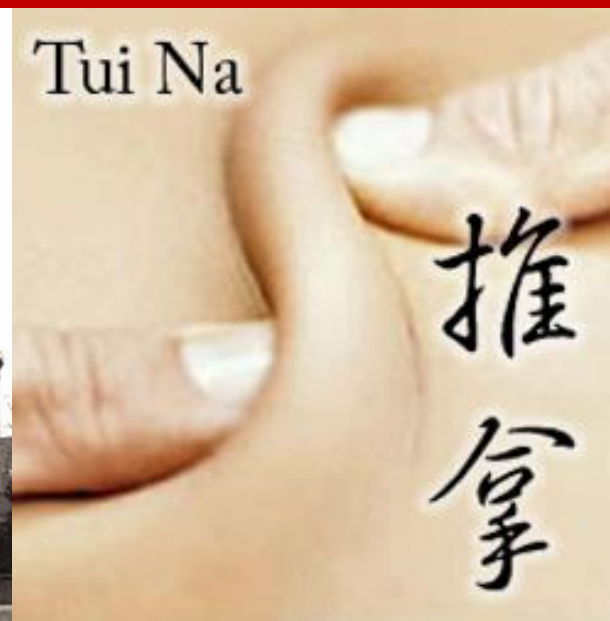


ADVIESRAPPORT FRANS KLOOSTER SITTARD-GELEEN



Correspondentienummer: 2015-R-099/1010

Datum: 1 februari 2016

Opgesteld door: Guido Verschoor, Hans van Spronsen

Inleiding & inhoudsopgave

Inleiding

De heer Chen, een Chinese ondernemer, is voornemens om in het Frans Klooster een hotel (110 kamers) te realiseren gebaseerd op de traditionele Chinese geneesleer. Er dienen faciliteiten te komen voor o.a. acupunctuur, kruidentherapieën en massages. De Chinese taal en cultuur komen centraal te staan en in een tweede fase wordt gedacht aan de vestiging van een Confucius instituut.

Het concept richt zich op de Aziatische samenleving in West-Europa, geïnteresseerde westerlingen en Chinese toeristen en investeerders.

Aangezien de gemeente niet onbeperkt nieuwe hotels wil toestaan en er recent een marktruimte is vastgesteld, is het voor de gemeente noodzakelijk een idee te krijgen in hoeverre het hotelconcept voor het Frans Klooster daadwerkelijk een nieuwe markt aanboort en in welke mate zij zich richt op de reguliere hotelgasten van de stad en regio (zakelijk en toeristisch).

Op deze wijze kan worden vastgesteld in hoeverre het aantal kamers ten laste komt van de gestelde uitbreidingsruimte voor de gemeente.

Voor de toetsing van bovenstaande is Van Spronsen & Partners horeca-advies benaderd.

De opdracht

De opdracht is het bepalen van de uniciteit van het concept voor het Frans Klooster en het effect van de toevoeging van het aantal kamers op de vastgestelde uitbreidingsruimte voor hotelkamers in de gemeente Sittard-Geleen.

Inhoudsopgave

Inleiding en inhoudsopgave	2
1. Profielschets en beoordeling concept	3
• 1.1 Concept en initiatiefnemer	4
• 1.2 Pand en indeling	5
• 1.3 Locatie en bereikbaarheid	6
2. Marktanalyse	7
• 2.1 Onderzoeksgebied	8
• 2.2 Hotelaanbod	9
• 2.3 Benchmark	10
• 2.4 Vraaganalyse: Chinese toeristische markt	12
• 2.5 Vraaganalyse: Chinese zakelijke markt	14
• 2.6 Vraaganalyse: Chinese particuliere markt	15
• 2.7 Vraaganalyse: Alternatieve zorg	16
• 2.8 Vraaganalyse: Hotelvraag	19
3. Confrontatie vraag en aanbod	20
• 3.1 Marktpositie	21
• 3.2 Marktpotentie	22
4. Effect op marktruimte	23
• 4.1 Effect op marktruimte	24
Bijlagen	25

1. Profielschets en beoordeling concept

1 Profielschets en beoordeling concept

1.1 Concept en initiatiefnemer

Conclusies: Concept is op gebied van assortiment, prijs en promotie op hoofdlijn uitgekristalliseerd. Er is nog geen goede onderbouwing van businessmix. Deskundig personeel uit China is noodzakelijk. TCM vormt voor deel reguliere hotelbezoekers drempel voor bezoek.

Beoogd concept

- Het concept betreft een formule voor een Chinees Centrum waarbij de Traditionele Chinese Geneesleer (Traditional Chinese Medicine; TCM) centraal staat, aangeboden in combinatie met verblijf accommodatie.
- Voor wat betreft de TCM wordt met name ingezet op acupunctuur, kruidentherapie en fysiotherapie/massage (TuiNa). Ook komt er ruime spafaciliteit.
- De verblijfsaccommodatie zal 110 kamers op vier sterren niveau bieden en geeft mogelijkheid tot het aanbieden van meerdaagse kuurprogramma's.
- Naast TCM wordt ingezet op een breed scala aan cultuur- en taalgerelateerde activiteiten zoals 'Traditional wedding photography', Chinese thee- en porseleinkunst.
- Het hotel zal voor de zakelijke gasten ook goed voorzien zijn van de moderne gewenste faciliteiten.
- De initiatiefnemer heeft de intentie om in de toekomst het Confucius Instituut te koppelen aan het Centrum.
- De initiatiefnemer verwacht dat gemiddeld 50 kamers bezet zullen zijn voor TCM gerelateerd bezoek. Dit is echter niet onderbouwd.

Assortiment en prijsniveau:

- Er wordt ingezet op een gemiddelde kameropbrengst van circa € 90,= zowel voor regulier bezoek als TCM-gerelateerd verblijf.
- Er worden grotere kamers aangeboden (tot aan Presidential Suite, prijzen vanaf €350)
- Een overnachting in combinatie met behandelingen zal circa € 200 aan omzet moeten opleveren.
- Het ontbijt bestaat uit Chinese componenten als noedels, groenten, dumplings, maar ook Westerse items zoals fruit, eieren, brood en zuivel (incl. sojaproducten).

Uitstralingsniveau:

- Het geheel krijgt een luxe en ruim opgezet karakter. De monumentale uitstraling van het pand versterkt dit geheel.

Doelgroepen

- Aziaten woonachtig binnen een uur rijden (België, Duitsland en Nederland) voor meerdaagse kuurprogramma's.
- Westerlingen met interesse in alternatieve geneeszorg en dan met name TCM.
- Aziaten (met name Chinezen) die op vakantie in Europa zijn (toeristische markt).
- Aziaten (met name Chinezen) die willen investeren in de regio.
- In de plannen wordt niet concreet ingezet op de gewone zakengast en toeristische gast die naar Sittard-Geleen komt. Deze gasten zijn echter wel welkom en vormen onderdeel van de businessmix.
- De verwachte business mix is 50% zakelijk, 30% toeristisch en 20% regionaal particuliere markt.
- Er wordt zijdelings ook ingezet op culturele uitwisselingsprogramma's tussen Europa en China, seminars, trainingen en zomerprogramma's voor studenten.

Personeel- en serviceniveau

- Er wordt circa 35 man deskundig personeel vanuit China ingezet. **Hiermee kunnen per dag 230 behandelingen worden verzorgd.**
- Dit zijn met name specialisten in de TCM en enkele management posities
- Het personeelsbestand zal worden aangevuld met Nederlands personeel dat ervaring heeft in de gastvrijheids- en leisurebranche.

Promotie

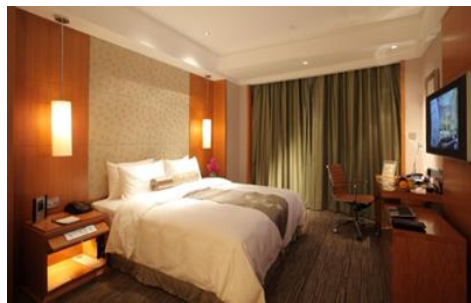
- Met name het netwerk van de heer Chen wordt ingezet voor promotie. De contacten met Chinese kamers van koophandel, vliegtuigmaatschappijen en reisorganisaties zullen hieraan bijdragen.
- Wij hebben bovenstaande niet verder inhoudelijk kunnen beoordelen.
- Ook zal het hotel op de reguliere hotel boekingssites geboekt kunnen worden.

Uniciteit

- **Door de schaalgrootte en het specifieke conceptuele kader kan een grote koopmoetebereidheid worden gerealiseerd en kan ook worden ingezet op internationale markten.**

Initiatiefnemer

- De heer Chen is eigenaar en aandeelhouder van investeringsmaatschappij Shanghai Ao Yuan De Shang Ye Tou Zi You Xian Gongsi
- De heer Chen heeft voor het project in Sittard-Geleen een Nederlandse BV opgericht, Frans Klooster BV.
- De heer Chen is momenteel zakelijk actief in China, Australië, Canada en Duitsland in de sectoren vastgoed, hotels en landbouw.
- De heer Chen is voorzitter van een omvangrijke KvK
- Wij hebben de heer Chen niet zelf gesproken. Er is alleen intensief schriftelijk contact geweest via Kublo ten aanzien van de beoogde conceptuele invulling.



1 Profielschets en beoordeling concept

1.2 Pand en indeling

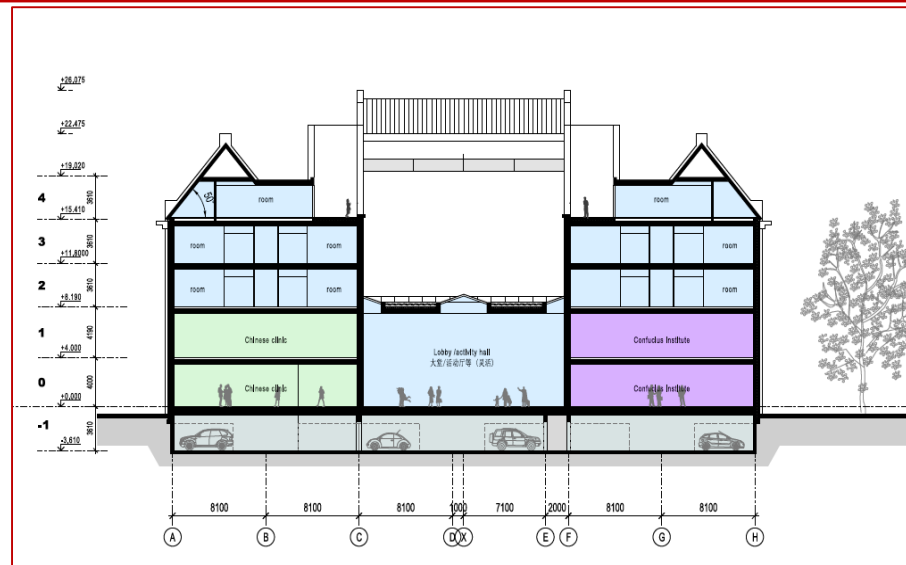
Conclusies: Ruimtes van het pand worden goed benut. Concept wordt ruimt opgezet en ademt hiermee Chinese hotelfilosofie (grote lobby's, ruime restaurants en kamers).

Pand en ruimtelijke indeling

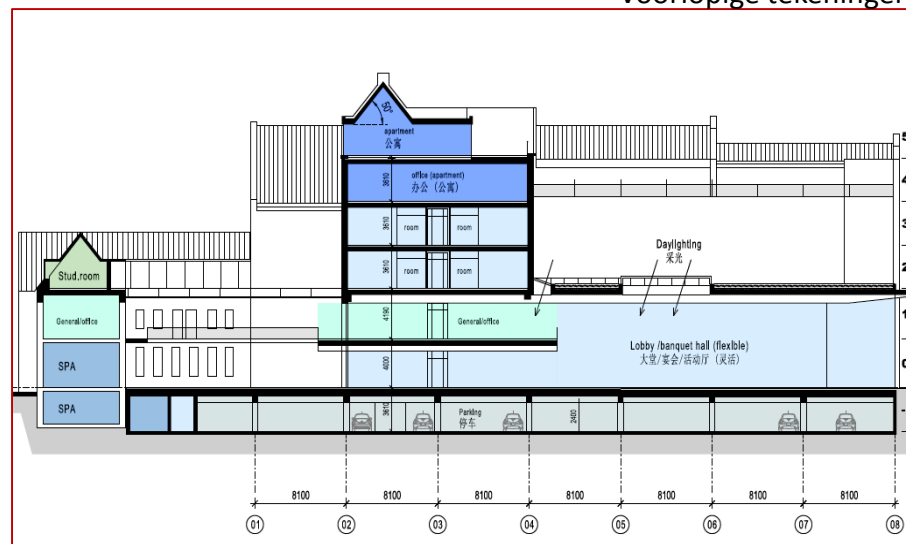
- De functies van het Chinees Centrum worden over 5 etages en een kelder ingedeeld.
- Het totaal beslaat een oppervlakte Van ruim 17.000m². Gerelateerd aan het aantal hotelkamers is dit zeer ruim.
- In de parkeergarage in de kelder is ruimte voor ruim 100 auto's
- De vierkante meters voor het hotel op de begane grond zijn bestemd voor lobby en receptie. **De lobby wordt als het ware de as tussen de verschillende functies.**
- Ruimtes worden onderling transparant gekoppeld, alleen de behandelkamers zijn afgesloten.**
- Gezien de oppervlakte van het restaurant zal er zeker ruimte zijn voor 200-250 couverts.
- De keuken is ruim opgezet, net als opslagruimte voor het restaurant.

Faciliteiten en oppervlakten	Functie	M2	Totaal m2
Kelder	Parkeren (103)	2.849	
	Opslag restaurant	872	
	Spa	274	
	Trappen liften	71	
			4.066
BG	Hotel	1.038	
	Chinese kliniek	872	
	Chinese cultuur	503	
	Confusius instituut	497	
	Restaurant	487	
	Keuken	176	
	Bar	115	
	Spa	216	
	Trappen/liften	190	
			4.094
1e verdieping	Chinese kliniek	752	
	Confusius instituut	498	
	Kantoor en cultuur	1.099	
	Studenten kamers	139	
	Trappen/liften	151	
			2.639
2e verdieping	Hotel (50 kamers)	1.799	
	Studentenkamers (12)	428	
	Trappen/liften	152	
	Groen dak	597	
			2.976
3e verdieping	Hotel (50 kamers)	1.799	
	Trappen/liften	152	
			1.951
4e verdieping	Hotel (10 kamers / 2 suites)	897	
	Trappen/liften	151	
	Kantoor	285	
			1.333
5e verdieping	Appartement	204	
	Installaties	50	
			254
Grand totaal		17.313	17.313

Hoofdfunctie	m2	%
Hotel	5.737	33%
TCM	2.114	12%
Overig Chinese functies	2.597	15%
F&B	778	4%
Parkeren	2.849	16%
Overig	3.238	19%
Totaal	17.313	100%



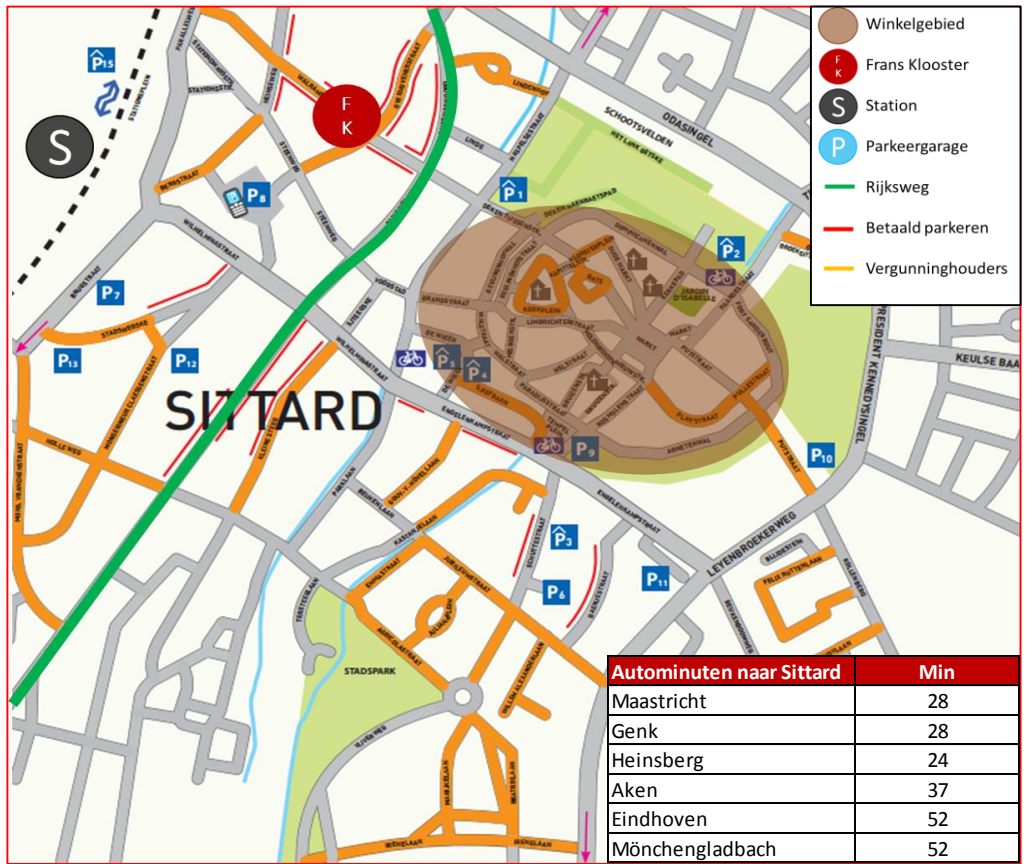
Voorlopige tekeningen



Conclusies: Pand ligt op een goed bereikbare centrale locatie in Sittard, met goede parkeergelegenheid

Locatie en bereikbaarheid

- Het Frans Klooster ligt aan de Walramstraat 23, een zijstraat van doorgaande weg, de Rijksweg.
- De locatie ligt op circa 250 meter van het winkelgebied (3 minuten lopen), 450 meter van het treinstation van Sittard (5 minuten, goede bereikbaarheid) en 500 meter van de Markt (6 minuten lopen).
- De locatie is per auto goed bereikbaar. Onder het Klooster worden meer dan 100 parkeerplaatsen gerealiseerd en in de directe omgeving zijn verschillende parkeermogelijkheden (zie kaart; de oranje strepen zijn voor vergunninghouders en de rode strepen is betaald parkeren).
- Het gemiddelde tarief voor straat parkeren en de parkeergarage is € 1,40 en het parkeren nabij het station is gemiddeld € 2,60 per uur.
- De bereikbaarheid per openbaar vervoer is redelijk, het treinstation ligt in de directe omgeving. Er stopt geen bus nabij het klooster.
- In de tabel is te zien dat er binnen een uur 6 grote steden liggen.



2. Marktanalyse

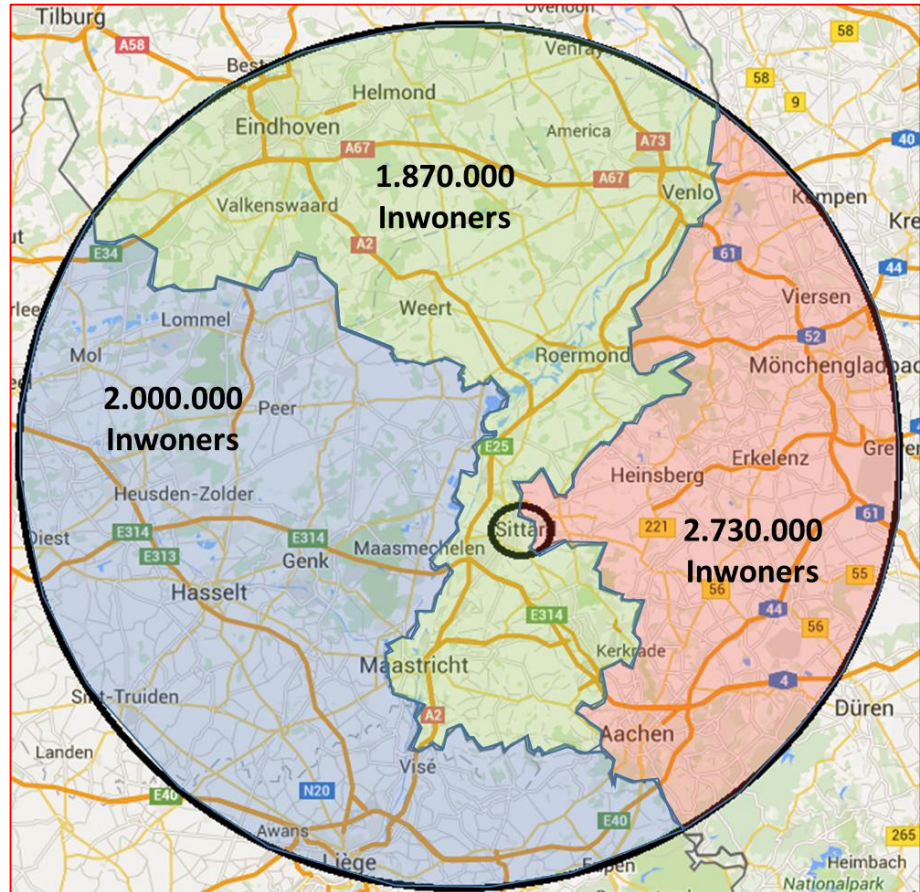
Onderzoeksgebied

Ter beoordeling van de marktsituatie is uitgegaan van een onderzoeksgebied bestaande uit:

- Vestigingsplaats: Sittard-Geleen met circa 93.000 inwoners.
- Omliggende regio tot een reisafstand van 60 autominuten, waarbij tevens naar België en Duitsland is gekeken.
- De omliggende regio tot een reisafstand van 60 autominuten telt circa 5.520.000 inwoners waarvan circa 1.870.000 inwoners in Nederland, circa 2.000.000 inwoners in België en circa 2.730.000 inwoners in Duitsland.
- De grote steden in de regio tot een reisafstand van 60 autominuten met meer dan 200.000 inwoners in het gebied zijn Eindhoven, Aachen, Mönchengladbach.
- Vanwege de uniciteit en schaalgrootte zal echter ook een deel van de vraag van buiten de 60-minutencirkel komen.
- Nadeel voor eventueel vliegverkeer is dat vanaf Maastricht en Luik er met name naar Zuid-Europa wordt gevlogen. Vanuit die richting naar Limburg zijn eventueel wellnessreizen minder kansrijk.

Conclusies: Binnen 60 autominuten wonen ruim 5,5 miljoen mensen.

Ter vergelijking: In de Randstad (inclusief de G-4) wonen circa 7 miljoen mensen.



3 Marktanalyse

3.2 Hotelaanbod

Conclusies: In Sittard-Geleen is 4-sterren kameraanbod de afgelopen 5 jaar fors gegroeid naar totaal 174. Dit is grotendeels inhaalslag, kijkende naar vergelijkbare steden. Regionaal is 4-sterrenaanbod oververtegenwoordigd → vechtersmarkt, uniciteit is cruciaal.

In de tabellen is het logiesaanbod in Sittard-Geleen weergegeven zoals bekend naar aanleiding van eigen desk- en fieldresearch, gebaseerd op het onderzoek naar de logiesmarkt in Sittard-Geleen in opdracht van de gemeente Sittard-Geleen.

Algemeen

- Sittard-Geleen telt 25 logiesverstreckende bedrijven met 377 kamers (momentopname zomer 2015).
- Ook op basis van 377 kamers heeft de gemeente een lage kamerdichtheid ten opzichte van vergelijkbare gemeenten.

Geclassificeerde Hotels

Huidig aanbod

- Sittard-Geleen beschikt over 10 hotels met in totaal 328 hotelkamers.
- De gemiddeld gewogen kamerprijs inclusief ontbijt ligt in het viersterrensegment boven de € 100 en loopt af naar € 40-€ 80 in het lage segment (afhankelijk van week/weekend).
- Wellness is beperkt aanwezig bij de hotels. De wellness voor het TCM concept is echter complementair aan de reguliere wellness.
- Locatie veelal in centrum of langs/nabij snelweg.
- Het overig aanbod bestaat uit kleinschalige B&B's.

Ontwikkelingen

- In Sittard-Geleen is het totale kameraanbod de afgelopen vijf jaar met 60% toegenomen, een absolute toename van 134 kamers.
- Het viersterren kameraanbod steeg de afgelopen vijf jaar met ruim 190%, een absolute toename van 115 kamers als gevolg van de opening van hotel Merici (2012) en Fitland (2014).
- Het driesterren kameraanbod in Sittard-Geleen is bovengemiddeld gestegen (+14%).

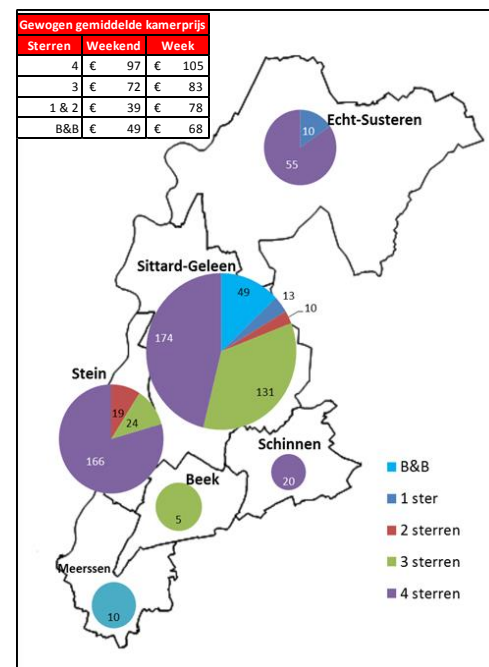
Regionaal

- De kaart geeft inzicht in de segmentatie van het kameraanbod in Sittard-Geleen en omgeving.
- De grootte van de cirkels geeft de omvang van het logiesaanbod aan. De verschillende classificaties worden aangeduid door verschillende kleuren.
- Het grootste kameraanbod is, na Sittard-Geleen, gevestigd in Stein wat veroorzaakt wordt door Van der Valk (166 kamers).
- In de overige gemeenten is het kameraanbod beperkt, waarmee duidelijk geconcludeerd kan worden dat de hotels in Sittard-Geleen en Van der Valk in Stein de hele regio bedienen.
- Ruim 60% van het kameraanbod in het gebied valt binnen het viersterrensegment (landelijk is dit 45%).
- Het totale kameraanbod in de regio daalde met bijna 20% (-86 kamers).
- In de gehele regio is de afgelopen vijf jaar sprake van een afname van het overig hotelkameraanbod (voornamelijk B&B bedrijven).
- Kastelen en kloosters: Binnen een half uur rijden liggen meer dan 20 kastelen of kloosters met een hotelfunctie (voornamelijk 4-sterren). Gemiddeld tellen deze bedrijven ruim 40 kamers en een gemiddelde kamerprijs van circa € 120. Er is dus voldoende keuze in dit specifieke luxe segment, echter de combinatie met TCM wordt niet aangeboden.

Toekomstige ontwikkelingen

- Naast de beoogde hotelontwikkeling van het Frans Klooster zijn er diverse plannen bekend, in meer of mindere mater concreet, voor nieuwe hotelontwikkelingen, met name in het zelfde luxere segment. In het viersterrensegment beoogt het Merici hotel uit te breiden met 40 kamers en in het driesterrensegment wens Bastion nieuwbouw te plegen (toevoeging van 48 hotelkamers)

#	Naam	Sterren	Kamers
1	Fitland XL Hotel Sittard	4	67
2	Amrâth Hotel Born-Sittard Thermen	4	59
3	Hotel Merici	4	48
4	Bastion Hotel Geleen	3	40
5	Hotel de Limbourg	3	24
6	Hotel De Prins	3	23
7	Oranje Hotel Sittard	3	16
8	Hotel Normandie	3	28
9	Cornerhouse Geleen	2	10
10	Hotel op de Vos	1	13
Subtotaal			328



3 Marktanalyse

3.3 Benchmark

Confucius instituut

Kenmerken

- Non-profit organisatie gefinancierd door Chinese overheid
- Doel: Kennis overbrengen (taal en cultuur).
- 300 Confucius Instituten over de hele wereld.
- Opgezet als samenwerkingsverband tussen Chinese en buitenlandse instellingen voor hoger onderwijs.
- Snelgroeiend (in 2020 vertegenwoordigd in 500 grote steden).
- In Nederland twee vestigingen, gelieerd aan Universiteit Leiden en Universiteit Groningen. Zij bieden cursussen aan met 24 lessen voor € 120 tot € 360.



Learning:

- Mogelijkheid om aan te sluiten gezien groeiambitie
- Meerwaarde voor totaal concept

TCM Complex for International Service, Zhijiang - China

Kenmerken

- China's grootste internationale TCM center, geopend in 2000. Sindsdien meer dan 2.000 internationale patiënten
- Kliniek, school en verkoop in één gebouw.
- Focus ook op buitenlanders, voor ieder land een contactpersoon.
- Basic kamers om in te verblijven van 30 tot 120m2.
- Prijzen voor behandeling en overnachting tussen de € 150 en € 200 per dag.
- Verblijf per maand met 24-uurs service tussen de €450 en € 650



Learning:

- Groot opgezet, bezoek met name door Chinezen zelf. Per jaar circa 130 bezoekers uit het buitenland.

TCM at CMC Tasly Group BV, Amsterdam

Kenmerken:

- Met een oppervlakte van 1.350m2 momenteel het grootste TCM center van Europa
- Kliniek, school en verkoop in één gebouw.
- Ligging in Chinatown, Amsterdam.
- Overnachtingsmogelijkheid in een basic Chinees B&B (€ 65-€85).
- Logies niet aangeboden op bookingsites,.
- 1^e behandeling kost € 70, vervolg € 50.



Learning:

- Bestaat reeds sinds 1986, waarmee voorzichtig gesteld kan worden dat er voldoende vraag is naar het concept.
- Concept Frans Klooster is, inclusief kamers, ruim 10 keer zo groot en wordt hiermee verreweg het grootste TCM center in West-Europa.

Paul Janssen Acupunctuur reconnection, Maashees

Kenmerken:

- 1 van de weinige concepten van acupunctuur in combinatie met overnachtingen
- B&B (4 kamers) aan de praktijk.
- Reconnection programma waarin 1 tot 3 dagen tussen 2 behandelingen zit.
- Relatief goedkope overnachtingsmogelijkheid (€50- €70).



Learning: Acupunctuur behandelingen worden op kleine schaal meerdaags aangeboden.

3 Marktanalyse

3.3 Benchmark

Conclusies: Medisch karakter is lastiger te combineren met regulier hotelconcept

Zorghotels

Kenmerken

- Om vast te stellen in hoeverre een medisch karakter van een overnachtingsfaciliteit kansrijk is op de reguliere hotelmarkt is tevens gekeken naar zorghotels in Nederland.
- Ketens zoals Aafje en Topaz richten zich niet op de reguliere markt.
- Er zijn daarnaast enkele hotels zoals Van der Valk Tiel die zorgarrangementen aanbieden.
- Een beperkt aantal zorghotels (bijv. Udens Duyn, De Kim) richt zich ook de reguliere markt (profilering op Booking.com). Echter gezien de gastenbeoordelingen wordt dit niet altijd gewaardeerd.



Learning:

- Medisch karakter is lastig te combineren met regulier hotelconcept

Alternatieve geneeswijze i.c.m. overnachten

Kenmerken

- Aanbod is beperkt.
- Met name in combinatie met B&B (2-4 kamers) en enkele grotere spirituele centra (gericht op individu en groepen).
- Vaak ook in combinatie met coaching of alternatieve sessies zoals klankschalen.

Learning:

- Vrij 'geïsoleerd' segment, geen 'menging' van doelgroepen.



Aantal Chinese toeristen:

- China is een van de snelst groeiende reismarkten ter wereld.
- In 2014 waren de Chinezen goed voor 107 miljoen reizen naar het buitenland. Dit is een toename van 19% ten opzichte van 2013.
- Van deze 107 miljoen trips is 3,5% naar Europa geweest, waarvan 249.000 naar Nederland. Dit is een toename van 15% ten opzichte van 2013 en 92% ten opzichte van 2010.
- Het aantal bezette vliegtuigstoelen van Schiphol naar China en omgekeerd is in de periode 2009 – 2014 met 15% gestegen.

Verblijfsduur en accommodatie:

- De gemiddelde verblijfsduur van de Chinese toeristen in Nederland is volgens het NBTC Onderzoek Inkomend Toerisme 5,1 nacht.
- De gemiddelde verblijfsduur van Chinezen in Nederland gemeten door het CBS bedraagt 1,6 dag.
- Chinezen komen voornamelijk in het voorjaar en in de zomer naar Nederland.
- 84% Van de Chinezen verbleven in 2014 in een hotel. De 3- en 4-sterren hotels waren het meest populair onder de Chinezen, respectievelijk 25% en 42%.

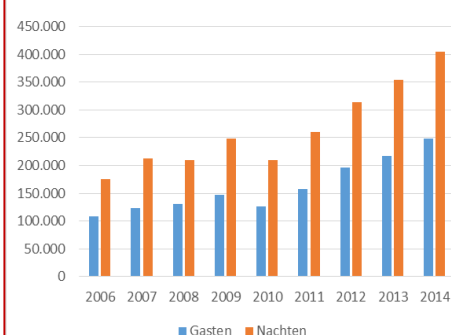
Waar gaan ze naar toe:

- Chinese toeristen verblijven voornamelijk in de steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Maastricht. Amsterdam is veruit koploper met 102.000 overnachtingen in het jaar 2014.
- Ook het nabijgelegen Outlet Center Roermond is populair bij Chinese toeristen. Dit kan mogelijk positieve spin off opleveren.
- 62% van de Chinese bezoekers aan Nederland is wezen shoppen tijdens hun verblijf, deze activiteit was voor 11% tevens de meest belangrijke activiteit tijdens hun verblijf.
- Lopen door een stad is ook een vaak benoemde activiteit (43%) en voor 14% was dit de belangrijkste activiteit.
- Andere belangrijke activiteiten waren het bezoeken van een museum (48%) en een bezoek aan de Amsterdamse wallen (42%).
- Op Chinese blogs worden voornamelijk de typisch Nederlandse attracties benoemd zoals bijvoorbeeld de Wallen, marine museum, van Gogh museum, Keukenhof, Vredespaleis, Madurodam etc. Op deze blogs worden voornamelijk foto's geplaatst van windmolens, tulpen, grachten, klompen en kaas.

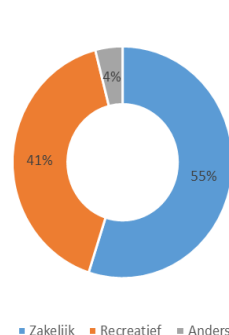
Motivatie van Chinezen om te reizen:

- De meeste bezoeken aan Nederland hebben een zakelijk motief (55%). 41% kwam voor vakantie en 4% voor overige doeleinden.
- Voor ongeveer 60% van de reizende toeristen zijn landschappen, natuurlijke en/of culturele attracties de hoofdredenen om te gaan reizen. Deze hoofdredenen worden op de voet gevolgd door 'er even tussenuit te gaan' (53%), en om 'tijd te spenderen met vrienden of familie' (45%).

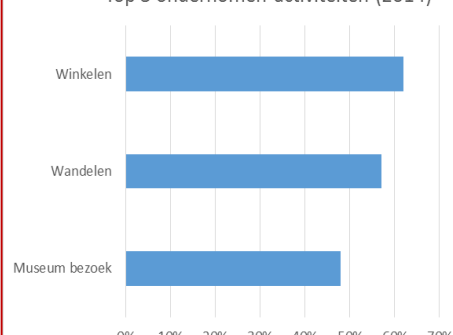
Toerisme vanuit China naar Nederland



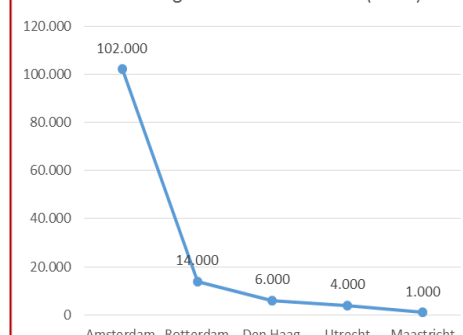
Reden voor de reis



Top 3 ondernomen activiteiten (2014)



Overnachtingen Chinese toeristen (2014)



3 Marktanalyse

3.4 Vraaganalyse: Chinese toeristische markt

Conclusies: Aantal Chinese toeristen in Nederland is fors gegroeid, verwachting richting 2025 is verdere toename. Potentiële vraag voor Limburg is matig gezien focus bezoekers op de Randstad. Wel mogelijk spin-off van Outlet Center Roermond.

Bestedingen:

- In 2014 hebben de Chinezen 313 miljoen euro in Nederland uitgegeven.
- De gemiddelde besteding per dag van de Chinezen in Nederland ligt met € 328,= ruim 50% hoger dan de gemiddelde toerist besteed per persoon per dag.

Profiel van de Chinese reiziger

- Prijsbewust met betrekking tot vervoer en eten en drinken.
- Willen voornamelijk de drie grote steden, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag zien.
- Grote uitgevers als het gaat om shoppen, 25% van de totale omzet door toeristen in luxe merkartikelen wordt gedaan door de Chinezen .
- Meestal een middel tot hoog inkomen en een hoge opleiding.
- 65% Van de Chinese toeristen naar Europa is in de leeftijd 25-44 jaar, 21% is jonger dan 25 jaar en 15% ouder dan 44 jaar.
- 7% reist alleen, de overige 93% meestal met familie of vrienden.
- 14% Van de Chinese recreatieve toeristen komt met een groepsreis inclusief reisleader. Alleen in Japan is dit aandeel groter (19%). Voor de Europese landen ligt dit percentage tussen de 2% - 5%.

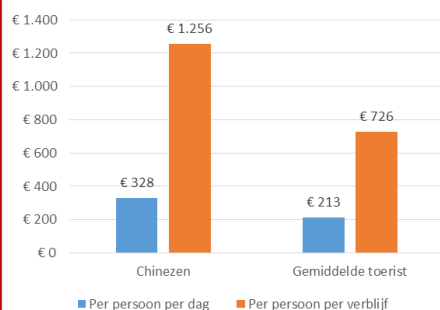
Chineze trends en ontwikkelingen

- Rondleidingen blijven erg populair onder de Chinezen maar de groepen worden steeds kleiner en steeds meer Chinezen reizen liever alleen.
- De duur van de vakanties zal het zelfde blijven maar zij zullen minder landen bezoeken en uitgebreidere tours doen.
- Grotere reisorganisaties zullen zich meer richten op thema reizen voor Chinese reizigers zoals musical tours, kunst tours et cetera. De Chinezen kiezen deze reizen steeds meer om zo de lokale geschiedenis, cultuur en mensen te leren kennen.

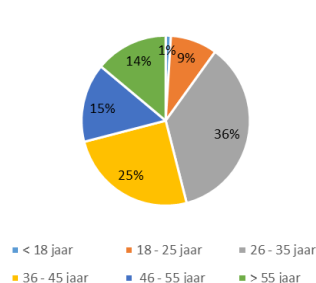
Toekomstige verwachtingen:

- 55% van de Chinese bezoekers aan Nederland heeft de intentie om nog eens terug te keren naar Nederland.
- Het aantal toeristen vanuit China zal naar verwachting toenemen met 334% tot 835.000 Chinese toeristen in 2025.

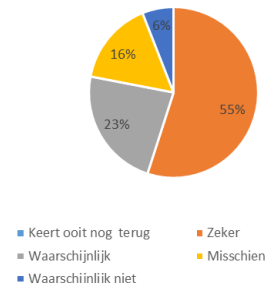
Uitgaven Chinese gast in Nederland



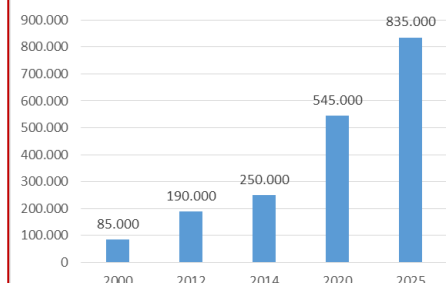
Leeftijd Chinezen die naar het Europa reizen



Keert ooit nog terug



Verwachtingen Chinezen naar Nederland



3 Marktanalyse

3.5 Vraaganalyse: Chinese zakelijke markt

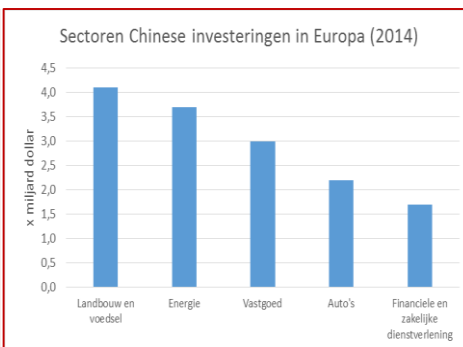
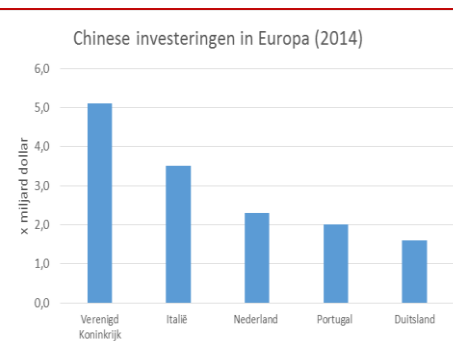
Conclusies: Chinese investeringen in Europa stijgen fors, Nerdland is belangrijk land voor de Chinese markt. In Limburg zijn ruim 10 multinationals gevestigd met (hoofd)kantoren in China. Potentiële vraag is goed.

Investerings:

- In de periode 2010-2014 zijn de Chinese investeringen in Europa gestegen met 645% tot ruim 18 miljard dollar
- 13% van deze investeringen werden in Nederland gedaan, hiermee staat Nederland op de 3^e plek als het gaat om Chinese investeringen in Europa.
- De belangrijkste sectoren waar Chinezen in investeren landbouw en voedsel, energie en vastgoed.
- Het aantal Chinese investeringen in Europese bedrijven in 2014 is met 55% gestegen ten opzichte van 2010.
- Door te investeren hopen de Chinese kennis van technologie en merken te vergroten te vergroten en door overnames hun positie op de Europese markt uit te breiden.
- In perspectief met andere landen die in Nederland investeren is het Chinese aandeel nog relatief klein. China komt op een zesde plek met 0,43%. Amerika is koploper met ruim 10%.
- Uit enquête van Chinese Outbound Investment in de EU (74 ondervraagde bedrijven met een vestiging in Europa) blijkt dat 82% van de bedrijven tijdens een volgende investering een grotere investering zullen doen.

Chinese welvaart:

- Het aantal Chinezen met een activa van 500 miljoen yuan (\$ 81,35 miljoen) heeft inmiddels de 17.000 overschreden. Van 2008 tot 2013 telde China er niet meer dan 1.000. De meeste hiervan zijn ondernemer, projectontwikkelaar of professioneel belegger.
- Meer dan 80% van deze superrijken zou in de toekomst willen investeren in buitenlandse projecten, en de helft hiervan heeft dat reeds al gedaan.
- Als de Chinese economie de komende jaren met 8% groeit (afgelopen jaren groeide de Chinese economie met zeker 9,5%), verdient de gemiddelde Chinees binnen 25 jaar meer dan de gemiddelde Amerikaan.



Nederland:

- Nederland wordt door de Chinezen vanwege de ligging, de goede infrastructuur en vanwege de belastingstelsel, gezien als een goede springplank voor Noordwest-Europa. Daarnaast spreekt bijna iedereen in Nederland Engels wat als een groot voordeel wordt gezien. Ook speelt de nabijheid van Schiphol en Rotterdam haven hierin een belangrijke rol.
- In Nederland zitten momenteel zo'n 350 Chinese bedrijven met een moedermaatschappij in China. Als we hierbij Hongkong en Macao meetellen zijn dit er zo'n 450.

Limburg:

- De provincie is in 2014 een vriendschapsverband aangegaan met de provincie Sichuan. Dit verband is getekend om zo nieuwe investeerders aan te trekken, samenwerkingsverbanden te faciliteren en handelsbetrekkingen uit te breiden.

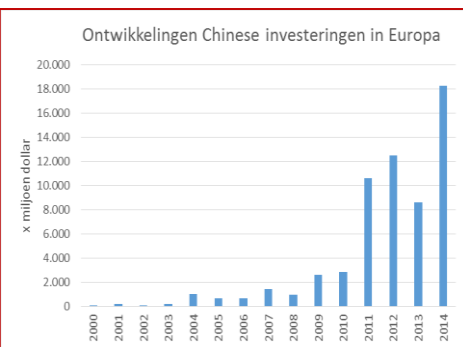
Multinationals Limburg:

- In Limburg is een groot aantal multinationals gevestigd met banden in China.

Bedrijf	Link Nederland	Link China
DSM	Geleen, Heerlen (concern hoofdkantoor), Sittard (hoofdkantoor), Urmond (hoofdkantoor DSM Dyneema), Venlo (distributie centrum)	4 hoofdkantoren, 16 kantoren in China
VDL Nedcar	Born fabriek	1 kantoor Shanghai
Sabic	Hoofdkantoor Sittard, productie in Geleen	1 hoofdkantoor en 15 kantoren in China
Medtronic	Heerlen kantoor	4 kantoren in China
Office depot	Venlo hoofdkantoor	Hoofdkantoor Hong Kong
Belden	Hoofdkantoor in Venlo	4 sales offices in China
Flextronics	Oostrum kantoor	1 in China, 1 in Hong Kong
Hauzer	Venlo kantoor	1 kantoor in Shanghai
Xerox	Venray kantoor	2 kantoren in China
Inalfa	Venray hoofdkantoor Europa	1 hoofdkantoor in Shanghai en 4 kantoren in China
DSV	2 hoofdkantoren in Venlo, 1 Venray, 1 in Venlo, 3 in Maastricht	3 hoofdkantoren in Shanghai, 14 in China

Toekomstige verwachtingen:

- De Chinese investeringen hebben in 2014 een nieuw hoogtepunt bereikt. De verwachting is dat deze trend zich in 2015 voortzet.



3 Marktanalyse

3.6 Vraaganalyse: Chinese particuliere markt

Conclusies: In Nederland, België en Duitsland wonen bijna 2 miljoen Aziaten, waarvan circa 185.000 Chinezen. Binnen een uur rijden wonen naar schatting ruim 140.000 Aziaten, waarvan circa 12.500 Chinezen. Potentiële vraag is goed

Nederland:

- Nederland telt ruim 16.900.000 inwoners (2015) waarvan bijna 5% (775.520) met een Aziatische afkomst. Hiervan is ruim 8% (64.000) van Chinese afkomst.
- Binnen een uur rijden van Sittard-Geleen liggen de provincies Noord-Brabant (COROP gebied zuidoost Noord-Brabant) en Limburg zelf. Bovenstaande percentages toepassend op de bevolking in dit gebied (ruim 1.866.000 inwoners), dan wonen er circa 85.600 Aziaten, waarvan 7.000 Chinees in het gebied.
- In Nederland is in 2014, 50% van de totale Aziatische bevolking in Nederland van de eerste generatie allochtoon en 50% van de tweede generatie. 70% Van de Chinese bevolking in Nederland is van de eerste generatie en 30% van de tweede generatie.
- Van de Aziatische bevolking in 2015, geboren in het buitenland woont 12% in zuidoost Noord-Brabant en 6% in Limburg. Van de Chinese bevolking woont 13% in zuidoost Noord-Brabant en 5% in Limburg.

Duitsland:

- Duitsland telt ruim 82.562.000 inwoners (2014) waarvan 1,30% met een Aziatische afkomst en 0,13% met een Chinese afkomst.
- Binnen een uur rijden vanaf Sittard-Geleen ligt de provincie Noord-Rijn Westfalen met een aantal stadsdelen (zie tabel).
- In Noord-Rijn Westfalen wonen ruim 17.840.000 mensen in. 1,41% hiervan is Aziatisch en 0,15% Chinees.
- Binnen 1 uur wonen circa € 2.700.000 mensen.
- Mochten we ervan uitgaan dat de Aziaten en Chinezen gelijkmatig zijn verdeeld over de regio's komen wij uit op circa 38.500 Aziaten, waarvan ruim 4.300 Chinezen in het Duitse grensgebied binnen 1 uur.
- Bij een juiste marketing propositie en communicatie zal ook een deel van de Aziatische markt buiten de 60-minuten cirkel aangetrokken kunnen worden. Dit zal gezien de afstand met name voor behandelingen in combinatie met overnachtingen betreffen.

Nederland (2014)	Inwoners		Nederland (2014)	Inwoners		
	Aziatisch	Chinees	Provincie	Totaal	Aziatisch	Chinees
Eerste generatie	385.531	44.915	Zuidoost Noord-Brabant	748.326	34.338	2.838
Tweede generatie	389.989	19.182	Limburg	1.117.941	51.299	4.240
TOTAAL	775.520	64.097	TOTAAL	1.866.267	85.637	7.078

Nederland (2014)	Eerste generatie		Tweede generatie		Nederland (2015)	% Geboren in buitenland woonachtig in NL	
Provincie	Aziatisch	Chinees	Aziatisch	Chinees	Provincie	Aziatisch	Chinees
Zuidoost Noord-Brabant	17.070	1.989	17.268	849	Zuidoost Noord-Brabant	12%	13%
Limburg	25.502	2.971	25.797	1.269	Limburg	6%	5%
TOTAAL	42.572	4.960	43.065	2.118			

Duitsland (2014)	Inwoners		
Provincie	Totaal	Aziatisch	Chinees
Stadsregio Aken	565.109	7972	890
Düren	92.820	1309	146
Heinsberg	248.233	3502	391
Viersen	294.921	4160	465
Krefeld	222.026	3132	350
Mönchengladbach	255.087	3598	402
Dusseldorf	593.682	8375	935
Rhein-Erft-Kreis	464.130	6547	731
TOTAAL	2.736.008	38.596	4.310

België:

- België telt ruim 11.200.000 inwoners (2015) waarvan 1,14% (127.329) met een Aziatische afkomst en 0,1% (11.275) met een Chinese afkomst.
- Binnen een uur rijden vanaf Sittard-Geleen liggen de provincies Limburg en Luik. Deze provincies tellen samen ruim 1.954.000 inwoners. Indien we dezelfde percentages aanhouden als het landelijk gemiddelde, wonen er circa 17.700 Aziaten, waarvan circa 1.100 Chinezen binnen een uur rijden.
- Bij een juiste marketing propositie en communicatie zal ook een deel van de Aziatische markt buiten de 60-minuten cirkel aangetrokken kunnen worden. Dit zal gezien de afstand met name voor behandelingen in combinatie met overnachtingen betreffen.

Belgie (2015)	Inwoners		
Provincie	Totaal	Aziatisch	Chinees
Limburg	860.204	8.300	274
Luik	1.094.791	9.407	822
TOTAAL	1.954.995	17.707	1.096

3 Marktanalyse

3.7 Vraaganalyse: Vraag alternatieve zorg

Beeld van de alternatieve zorg

Alternatieve genezers vallen formeel buiten de reguliere zorg. De term alternatief is moeilijk te definiëren. Wanneer toegepast op gezondheidszorg omvat het alles van medicijnen en diëten tot voedingssupplementen, mentale oefeningen, ontspanningstechnieken en verandering van levensstijl. Voorbeelden van alternatieve genezers zijn homeopaten, acupuncturisten, natuurgeneeskundigen, magnetiseurs en paranormale genezers. In algemene zin omvat alternatieve zorg de mentale, emotionele, lichamelijke, spirituele en sociale behoeften, waarmee de patiënt een staat van welbevinden kan (her)winnen. Ondanks het gebrek aan een wetenschappelijke basis voelen vele mensen zich aangetrokken tot alternatieve behandelingen.

De reden voor Nederlanders om gebruik te maken van alternatieve zorg is veelal gelegen in frustratie door het onvermogen van de reguliere (conventionele) geneeskunde om hun ziekten te genezen of symptomen te verlichten. Daarnaast willen (meer) mensen de verantwoordelijkheid nemen voor hun eigen welzijn.

Voor Duitsers en Belgen vormt pijn een belangrijk motief om andere therapeutische benaderingswijzen te proberen dan de reguliere geneeskunde die gebruik maakt van pijnstillers.

Traditioneel maken beide nationaliteiten meer gebruik van alternatieve zorg dan Nederlanders. Circa 60% van de Belgen ziet alternatieve zorg als een aanvulling van de geneeskunde, waarvan zelfs 38% alternatieve behandelingen als vervanging van de conventionele geneeskunde beschouwt. Hierbij worden vooral acupunctuur, homeopathie, osteopathie en ook psychologie genoemd. Bij acupunctuur, homeopathie en osteopathie lijkt de patiënt meestal zelf het initiatief te nemen of volgt hij/zij de raad van de omgeving op.

Uit onderzoek blijkt dat maar liefst 75% van Duitse bevolking van 16 jaar en ouder enige ervaring heeft met alternatieve behandelmethoden. De meest populaire vorm van alternatieve zorg in Duitsland is accupunctuur, met ruim 25% van de benadelingen, gevolgd door homeopathie. Hoewel Nederland nog achterblijft op de internationale ontwikkelingen, is een groeiende interesse voor het gebruik van alternatieve zorg duidelijk zichtbaar. Eén van de achtergronden daarvan is de veranderde leefstijl in de zelfzorg door de Nederlander, zoals blijkt uit het gebruik van natuurproducten, voedingssupplementen, en biologische voedingsproducten. Er is in de breedte van de samenleving meer aandacht voor het handhaven van de balans in gezondheid (sauna, massage, t'ai-chi, yoga, e.d.). Mede gelet op de maatschappelijke ontwikkelingen zoals verhoogde werkdruk, een steeds grotere bewustwording, een veranderende levensstijl en de hang naar gezond zijn maar vóóral gezond voelen, zal naar verwachting de alternatieve zorg in de komende jaren toenemen.

De alternatieve zorg in Nederland is te verdelen naar de volgende behandelingsvormen en therapieën:

- Natuurgeneeskunde;
- Homeopathie;
- Natuurgeneeskundig massage-, houding- en bewegingstherapie;
- Paranormale geneeswijzen;
- **Traditionele Chinese geneeswijzen;**
- Psychosociale geestelijke begeleiding.

De traditionele Chinese geneeswijzen bestaan uit de volgende behandelwijzen:

- Acupunctuur;
- Massage en manuele therapie (Tui Na);
- Kruidengeneeskunde (Zhong Yao);
- Voedingsleer (Yin Shi Liao Fa);
- Ademhalings- en ontspanningsoefeningen (Qi Gong);
- Bewegingsleer (T'ai-chi).

Acupunctuur

Acupunctuur is één van de meest bekende traditionele Chinese geneeswijzen. De patiënt wordt behandeld met naalden op specifiek daarvoor uitgekozen plaatsen (acupuncten) op het lichaam. De belangrijkste basisbegrippen hierbij zijn: levensenergie en energiekanaal; meridianen; tegengestelde krachten die elkaar in evenwicht proberen te houden (yin en yang); en het systeem van de vijf elementen (cyclus en ritme).

Massage en manuele therapie (Tui Na)

Tui Na kent een grote variëteit aan verschillende massages die op het lichaam worden uitgevoerd. Tui Na therapie is effectief voor preventie en voor op genezing gerichte behandelingen

Kruidengeneeskunde (Zhong Yao)

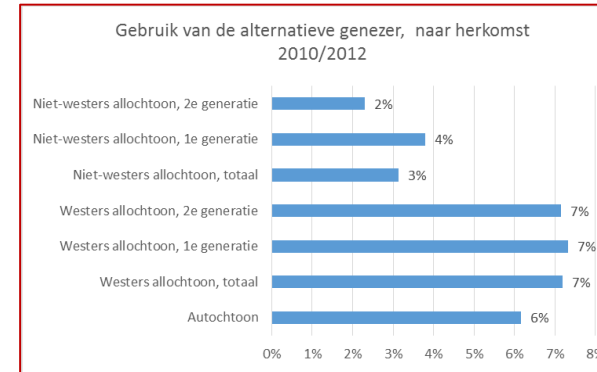
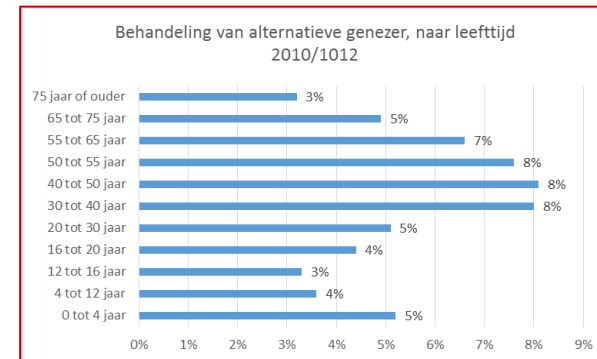
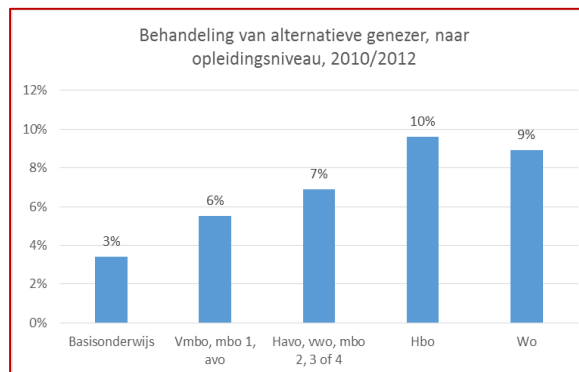
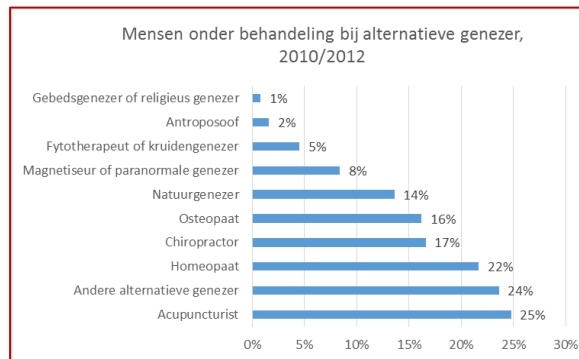
Kruidentherapieën worden ingezet voor bijvoorbeeld huidaandoeningen (acne, eczeem, psoriasis), burnouts, migraine, psychische klachten of constipatie.

3 Marktanalyse

3.7 Vraaganalyse: Vraag alternatieve zorg

Nederland:

- In Nederland in de periode 2010 – 2012 maakt 6% van de totale bevolking gebruik van een alternatieve genezer (gemiddeld 2010-2012). Dit komt uit op bijna 1 miljoen mensen. Van deze gebruikers is 2/3 vrouwelijk en 1/3 mannelijk.
- In 2010 – 2012 was een kwart van de behandelenden door een alternatieve genezer in Nederland onder behandeling van een acupuncturist. Hiermee is acupunctuur de meest gebruikte vorm van alternatieve zorg.
- Het zijn voornamelijk 30 – 65 jarigen die een bezoek brengen aan een alternatieve genezer.
- Hoger opgeleiden zijn vaker onder behandeling van een alternatieve genezer dan lager opgeleiden.
- Voornamelijk bezoeken de autochtoon en de westers allochtoon een alternatieve genezer.
- Hoe hoger de welvaart hoe meer men de alternatieve genezer bezoekt.
- Mensen die buiten de stad wonen bezoeken vaker een alternatieve genezer.



3 Marktanalyse

3.7 Vraaganalyse: Vraag alternatieve zorg

Conclusies: In Nederland maakt circa 6% gebruik van alternatieve zorg, met name acupunctuur. In België en Duitsland ligt het gebruik nog hoger. Het aantal aandoeningen dat in combinatie met verblijf wordt behandeld is beperkt, maar de potentiële doelgroep is relatief groot.

GEZONDHEIDSZORG IN NEDERLAND

Reguliere gezondheidszorg

- Ziekenhuiszorg;
- Vrije beroepsbeoefenaren;
- Verpleging en verzorging;
- Gehandicaptenzorg;
- Geestelijke gezondheidszorg;
- Genees- en hulpmiddelen.

Alternatieve gezondheidszorg

- Natuurgeneeskunde;
- Homeopathie;
- Natuurgeneeskundige therapie
- Paranormale geneeswijzen
- **Traditionele Chinese geneeswijzen**
- Psychosociale geestelijke begeleiding.

Complementaire gezondheidszorg

TRADITIONELE CHINESE GENEESWIJZEN

Acupunctuur

- Luchtwegen
- Maag en darm;
- Huid;
- Zwangerschap;
- Urinewegen;
- Hart en vaten;
- Spieren en gewrichten;
- Neurologie;
- Verslavingen en psychisch

Kruidentherapie

- Luchtwegen
- Spijsvertering
- Huid;
- Urinewegen;
- Hart en vaten;
- Neurologie;
- Bloedvaten;

Massage (Tui na)

- Orthopedische klachten
- Interne aandoeningen
- Gynaecologische klachten

Nederland:

- Nevenstaand schematisch overzicht geeft een beeld van de gezondheidszorg in Nederland en de plek van de Traditionele Chinese Geneeswijze hierbinnen.
- Kijkende naar de kansrijke segmenten in relatie tot de logiesfaciliteiten zien we dat met name de aandoeningen aan spieren en gewrichten kansrijk zijn voor meerdaagse behandelingen.
- Voor behandeling tegen burn-outs, en verslavingen is, zeker de Nederlander, nog niet zover dat er massaal gebruik gemaakt wordt van alternatieve gezondheidszorg in combinatie met overnachtingen.

KANSRIJK I.C.M. OVERNACHTINGEN

Acupunctuur

- Maag en darm;
- Spieren en gewrichten;
- Spieren en gewrichten;
- Spieren en gewrichten.

Type klacht

- Obesitas
- Chronische pijnklachten
- Reuma
- Artrose

Omvang potentiële doelgroep

- 1.600.000
- 3.400.000
- 2.300.000
- 1.000.000

3 Marktanalyse

3.8 Vraaganalyse: Vraag hotelmarkt lokaal

Conclusies: In Sittard-Geleen bedroeg het aantal overnachtingen in 2014 circa 84.000, waarvan bijna 50.000 in het viersterrensegment. De viersterrenhotels realiseren een kamerbezetting van 70%.

Onderstaand overzicht is afkomstig uit de recent gepubliceerde de actualisering horecanota, onderdeel logiesector.

Overnachtingen (2014)
Sittard-Geleen 83.839

Zakelijke hotelgast 64%
54.014 overnachtingen

Toeristische hotelgast 36%
29.825 overnachtingen

56,7%
47.476

7,7%
6.450

29,3%
24.525

6,3%
5.300



Individuele zakengast



MICE-segment



Individuele toerist



Toeristische groep

4%
1.813

0%
0

0%
19

1%
76

44%
20.696

23%
1.478

24%
5.913

28%
1.478

50%
23.862

77%
4.971

71%
17.400

66%
3.480

3%
1.193

0%
0

5%
1.193

5%
265

Laag segment hotels (1&2* | 19 kamers)

Zakelijke overnachtingen	1.813
Toeristische overnachtingen	95
Totaal aantal overnachtingen	1.908
Personen per kamer zakelijk	1,4
Personen per kamer toeristisch	1,6
Verkochte kamers	1.354
Gemiddelde kamerbezetting	20%

Midden segment hotels (3* | 103 kamers)

Zakelijke overnachtingen	22.175
Toeristische overnachtingen	7.392
Totaal aantal overnachtingen	29.566
Personen per kamer zakelijk	1,2
Personen per kamer toeristisch	1,75
Verkochte kamers	22.702
Gemiddelde kamerbezetting	60%

Hoog segment hotels (4* | 142 kamers)

Zakelijke overnachtingen	28.834
Toeristische overnachtingen	20.879
Totaal aantal overnachtingen	49.713
Personen per kamer zakelijk	1,15
Personen per kamer toeristisch	1,75
Verkochte kamers	37.004
Gemiddelde kamerbezetting	70%

Bed & Breakfast (28 kamers)

Zakelijke overnachtingen	1.193
Toeristische overnachtingen	1.459
Totaal aantal overnachtingen	2.652
Personen per kamer zakelijk	1,15
Personen per kamer toeristisch	1,6
Verkochte kamers	1.949
Gemiddelde kamerbezetting	19%

3. Confrontatie vraag en aanbod

3 Confrontatie vraag en aanbod

3.1 Marktpositie

Conclusies: Door specifiek concept valt met name de reguliere zakelijke markt deels af. Voor de Chinese zakelijke markt, gerelateerd aan regionale multinationals, bovenregionale TCM gerelateerde vraag en huidige lokale leisure vraag is een goede marktpositie te verwachten.

VRAAG						
Chinese reguliere logiesvraag & TCM				Reguliere hotelvraag		
	Chinees toerisme	Chinees zakelijk	Regionale vraag	Bovenregionale vraag	Regulier zakelijk	Regulier toeristisch
Toelichting ➡	Circa 250.000 per jaar, groeiverwachting richting de 800.000. Focus ligt met name in de Randstad. Spin off van Outlet center Roermond mogelijk kansrijk.	Ruim 10 multinationals met Chinese banden in directe omgeving Limburg. Netwerk de heer Chen.	Binnen 1 uur 140.000 Aziaten waarvan 12.5000 Chinezen. Autochtone markt: 6% v/d bevolking NL. In DL en BE nog hoger	Autochtone markt: 6% v/d bevolking NL geïnteresseerd in alternatieve geneezorg, met name acupunctuur. In DL en BE nog hoger. Kansrijk op Aziatische markt >60 autominuten	Circa 54.000 zakelijke overnachtingen per jaar (2014) waarvan bijna 29.000 in het viersterren segment	Circa 30.000 toeristische overnachtingen per jaar (2014) waarvan bijna 21.000 in het viersterren segment
AANBOD ⬇	Lokale hotels krijgen geen Chinezen Maastricht trekt circa 1.000 Chinese toeristen per jaar (= regulier)	Met name 4* hotels krijgen internationale gasten vanuit multinationals, echter beperkt Chinees (= regulier)	Geen vraag		4 Sterrenhotels realiseren kamerbezetting van circa 70%. Vraag is in 5 jaar met bijna 30.000 overnachtingen gestegen	
Lokale 4 * hotelmarkt ➡						
Landelijk TCM ➡	Zeer beperkt, toeristen komen met name voor sight seeing en shopping. Aanbieders richten zich op lokale bevolking	Onbekend. Aziatisch woonachtig in omgeving maakt privé gebruik van aanbieders	Kleinschalig aanbod, enigszins 'onder de radár'. Vaak aan huis	Klein tot middelgroot aanbod. In combinatie met opleiding, veelal soms Chinees personeel. Zeer beperkt in combinatie met verblijfsaccommodatie	Geen concrete vraag. Regulier zakelijk bezoekmotief conflicterend met TCM	Geen concrete vraag. Indirect afgeleide is wellness bezoekmotief voor toeristische gast.
MARKTPOSITIE ➡	Forse impuls benodigd voor vergoten koopmoete (reisafstand). Marktpositie redelijk	Regionaal enigszins monopolistische speler. Marktpositie sterk	Door schaalgrootte concept en omvang doelgroep redelijke marktpositie	Met name voor Belgische en Duitse markt goede marktpositie, met name ook de Aziatische markt	Zonder link met China is concept voor regulier zakelijk bezoek hoogdrempelig Matige marktpositie	Bij wellness gerelateerd bezoekmotief kansrijke marktpositie

3 Confrontatie vraag en aanbod

3.2 Marktpotentie

Conclusies: Wij verwachten circa 27.500 overnachtingen, waarvan er 12.560 vanuit de reguliere hotelvraag (zakelijk en leisure) komen.

Marktpotentie:

- Gebaseerd op de uitkomsten van confrontatie vraag en aanbod is onderstaande bepaling gedaan van de marktpotentie (overnachtingen) voor het TCM concept in het Frans Klooster, gespecificeerd naar de verschillende doelgroepen.
- Doel is om te bepalen in welke mate het concept:
 - Reguliere hotelgasten zal aantrekken (die anders in concurrerende hotels zouden overnachtingen)
 - Unieke bezoekers trekken (wat niet ten koste gaat van bezoek aan andere hotels)
- Op basis van deze uitkomsten wordt in het volgende hoofdstuk bepaald in hoeverre het aantal kamers van het Frans Klooster ten laste komt van het gestelde uitbreidingspotentieel voor Sittard-Geleen.
- Vanuit de Chinees- en TCM-gerelateerde vraag verwachten wij gemiddeld ruim 18.840 overnachtingen in 2020. Dit komt neer op bijna 52 overnachtingen per dag. Uitgaande van circa 1,25 personen per kamer bedraagt het aantal verkochte kamers per jaar 15.081 (41 kamers per dag). Dit impliceert, uitgaande van 110 beschikbare kamers een bezetting van 38% vanuit de China- en TCM-gerelateerde doelgroepen. Dit is de initiële bezetting die het concept additioneel (bovenop de reguliere verwachte vraag naar hotelkamers) naar Sittard-Geleen trekt.
- Hoe meer het hotel TCM-gerelateerde gasten trekt, hoe hogere de drempel wordt voor reguliere hotelgasten. Een deel van de reguliere hotelbezoekers 'haakt af' vanwege de drempel die het TCM aspect met zich mee brengt. Dit geldt met name voor de zakelijke markt.
- Wij verwachten vanuit de reguliere hotelbezoekers 9.900 overnachtingen per jaar. Dit is als volgt bepaald:
 - In 2020 bedraagt het aantal overnachtingen in het viersterren segment circa 55.700 (groei van 12,1% t.o.v. huidige, zie actualisatie horecanota, onderdeel logiesector). Verdeeld over het aantal kamers in het viersterrensegment (284 kamers inclusief Frans Klooster) bedraagt het 'fair market share' 0,35% per kamer, oftewel 196 overnachtingen per jaar.
 - Voor het Frans Klooster gaan we uit van een actual market share' die fors lager ligt; 90 overnachtingen per kamer per jaar. Dit vanwege de genoemde drempel waardoor het voor bepaalde doelgroepen geen interessant concept is (confliterende doelgroepen). **Met name het reguliere zakelijke publiek zal grotendeels afhaken.**
 - Dit impliceert dat vanuit de reguliere hotelvraag het concept 9.900 overnachtingen per jaar realiseert, met name leisure gerelateerd. Uitgaande van bijna 1,4 personen per kamer bedraagt het aantal verkochte kamers bijna 7.169, of wel 20 kamers per dag.
- Bovenstaande levert een totaal op van ruim 28.740 overnachtingen, oftewel 22.250 kamers. Dit komt neer op een overall kamerbezetting van 55% (22.250 verkochte kamers / 365 (dagen per jaar) x 110 beschikbare kamers).

Overnachtingen TCM gerelateerd	Omvang 2020		Actual market share	Per dag	Overnachtingen	Kamers
Chinees toerisme	545.000		1,00%	15	5.450	3.206
Chinees zakelijk				6	2.190	2.190
	Omvang 2020	TCM	Meerdaagsverblijf	Per dag	Overnachtingen	Kamers
TCM regionaal autochtoon	5.500.000	7,5%	1,5%	17	6.188	5.625
TCM regionaal aziatisch	125.000	30,0%	8,5%	9	3.188	2.656
TCM bovenregionaal				5	1.825	1.404
Subtotaal TCM & China gerelateerd				52	18.840	15.081
	Omvang 2020	Fair market share	Actual market share	Per dag	Overnachtingen	Kamers
Reguliere markt	55.728	39%	18%	27	9.900	7.169
Totaal				79	28.740	22.250

4. Effect op marktruimte

4 Effect op marktruimte

4.1 Effect op marktruimte

Conclusies: Van de 110 beoogde kamers in het Frans Klooster dienen er **64** verrekend te worden met het uitbreidingspotentieel (175 kamers). Er blijft dus ruimte voor uitbreiding elders van **111** kamers. Rekening houdend met de komst van het nabijgelegen Ibis resteert een ruimte van **66** kamers.

Marktruimte hotelnota:

- In de actualisatie van de horecanota, onderdeel logiessector is de marktruimte voor uitbreiding van het kameraanbod vastgesteld op 175 kamers.
- Dit is gebaseerd op verwachte groei van het aantal overnachtingen, vermeerderd met initiële groei van 20% door toevoeging van extra kamers (overnachtingen per jaar). Hierbij is vervolgens 50% kamerbezetting voor de gehele logiessector als ondergrens gesteld.
- Indien een concept vrij specifiek is, met focus op nieuw doelgroepen, zal de initiële vraag hoger liggen. Hierbij dient echter wel het aantal kamers van het concept meegewogen te worden in de afweging → Voorbeeld: Een uniek concept met 1.000 kamers kan indien er weinig specifieke vraag is, procentueel gezien nog een zeer lage initiële vraag opleveren (kamers staan niet verhouding tot de vraag). Daarbij kan het overigens zo zijn dat vanwege de specifieke kenmerken van het concept er nauwelijks uit de bestaande markt wordt 'gevist'.
- Op basis van de uitkomsten op de vorige pagina is nevenstaande tabel uiteengezet.
- Zoals vermeld wordt vanuit de TCM- en China gerelateerde doelgroepen **16.608** overnachtingen verwacht. Dit komt neer op een initiële vraag van 38%. Dit komt ook met name door de schaalgrootte en uniciteit waardoor een relatief groot verzorgingsgebied kan worden bediend (randvoorwaarde is dat er professionele en uitgebreide marketinginspanningen aan te grondslag liggen, gericht op de westerse normen).
- Vanuit de reguliere markt worden 9.900 overnachtingen gerealiseerd. Omdat het aandeel 'toeristisch' bij het Frans Klooster hoger ligt dan gemiddeld, ligt het aantal personen per kamer ook hoger. Dit impliceert dat van verwachte 94.000 overnachtingen er **85.000** in de overige logiesbedrijven plaatsvinden.
- Gezien het feit dat de initiële vraag voor het Frans Klooster hoger ligt dan gemiddelde 20% zal naar verwachting het totaal overnachtingen in Sittard-Geleen in 2020 niet 110.621 maar 123.388 bedragen.
- Om te komen tot een overall kamerbezetting van 50% is er hierdoor ruimte voor grotere kameruitbreiding dan de vastgestelde 175 kamers. Anders gezegd: De 110 kamers tellen niet voor 100% mee.
- Met nog een toevoeging in de reguliere hotelmarkt van 111 kamers komt de totale kamerbezetting uit op 50%.**
- De ruimte van 175 kamers verminderd met de uitbreiding van overig aanbod (111 kamers) geeft het aantal kamers waarvoor het Frans Klooster meegerekend kan worden. Dit komt neer op **64** kamers.

Toekomstverwachting	2014	2020	Splitting		Totaal
			Frans Klooster	Overig	
Overnachtingen	83.839	94.014	8.900	85.114	94.014
Personen per kamer	1,33	1,30	1,38	1,30	
Verkochte kamers	63.010	72.318	6.445	65.472	71.917
Uitbreiding kameraanbod	-	175	110	111	221
Totaal kameraanbod	292	467	402	513	513
Initiele bezetting	-	20%	38%	20%	
Intiele overnachtingen	-	16.608	18.840	10.534	29.374
Totaal aantal overnachtingen	83.839	110.621	27.740	95.648	123.388
Totaal aantal verkochte kamers	63.010	85.093	20.088	73.575	93.663
Kamerbezetting	59,1%	50%			50,0%



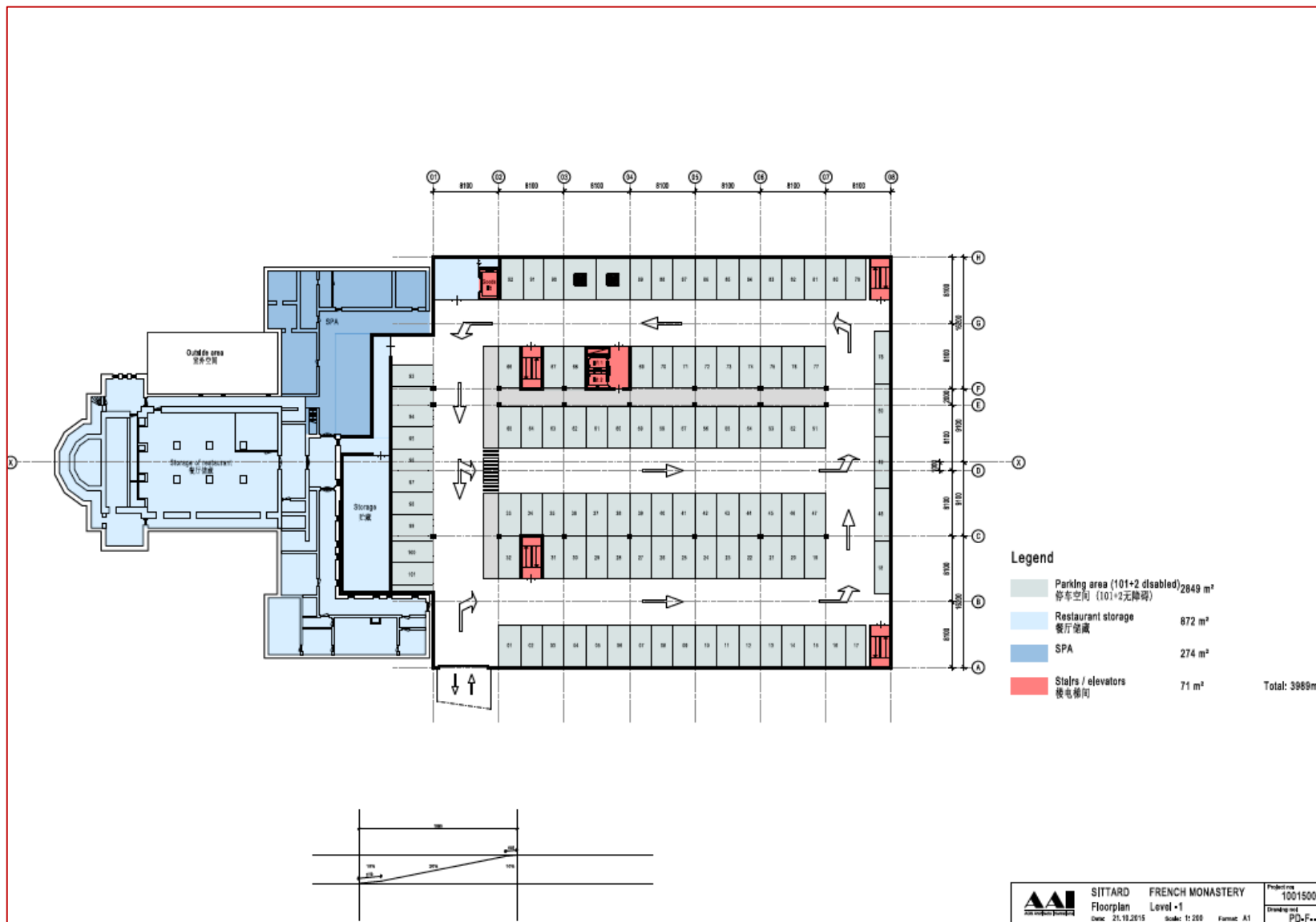
Eindconclusie rapport: Van de 110 beoogde kamers in het Frans Klooster dienen er **64** verrekend te worden met het uitbreidingspotentieel van 175 kamers. Er blijft derhalve ruimte voor uitbreiding elders van **111** kamers.

Door de komst van het nabijgelegen Ibis hotels gaat de gemeente uit van een werkelijke ruimte van 130 kamers (i.p.v. 175 kamers). Indien de 64 kamers van het Frans Klooster hier mee worden verrekend, resteert een uitbreidingsruimte van 66 kamers.

Bijlagen

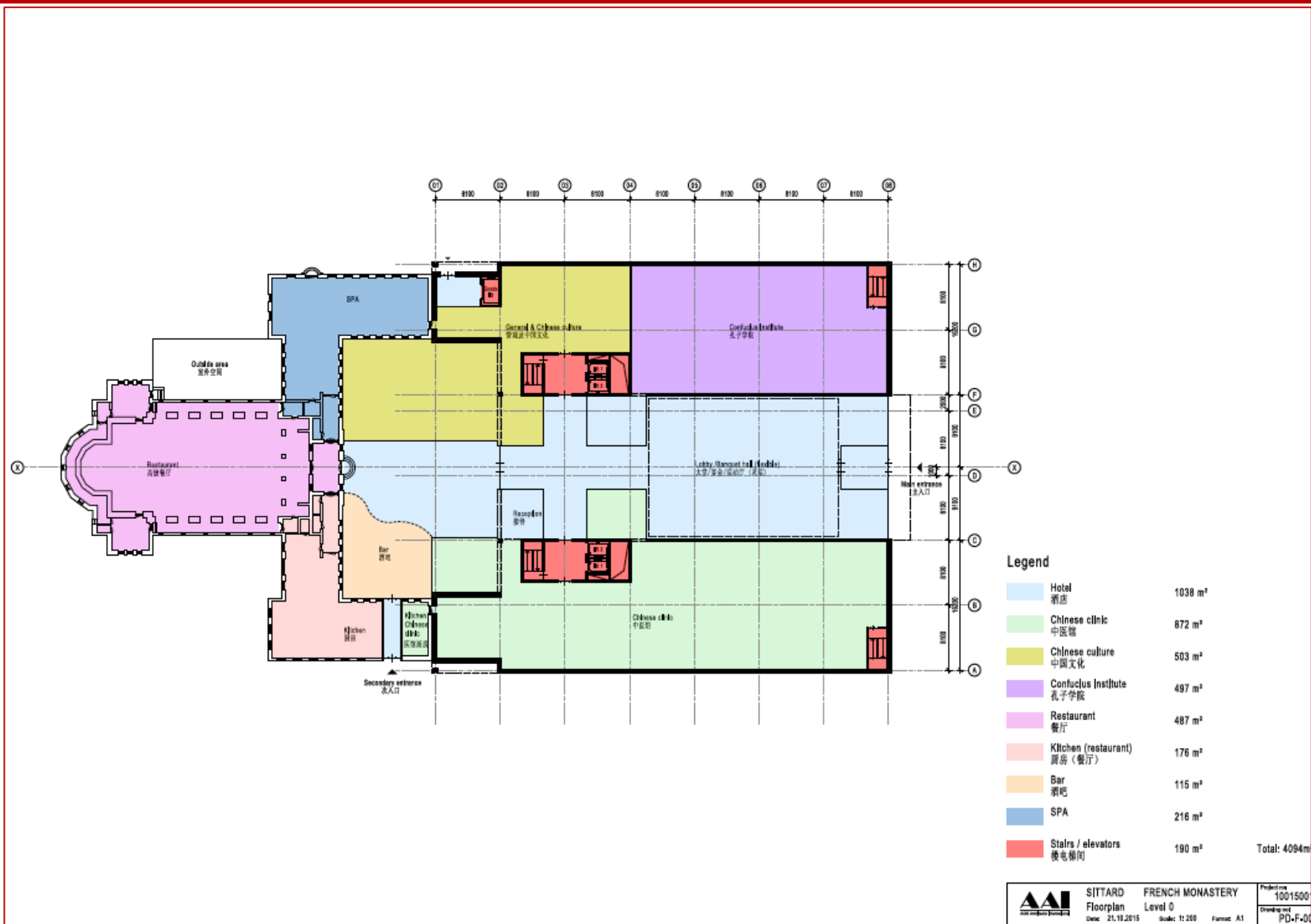
Bijlagen

Schetsontwerpen interieur (voorlopig ontwerp)



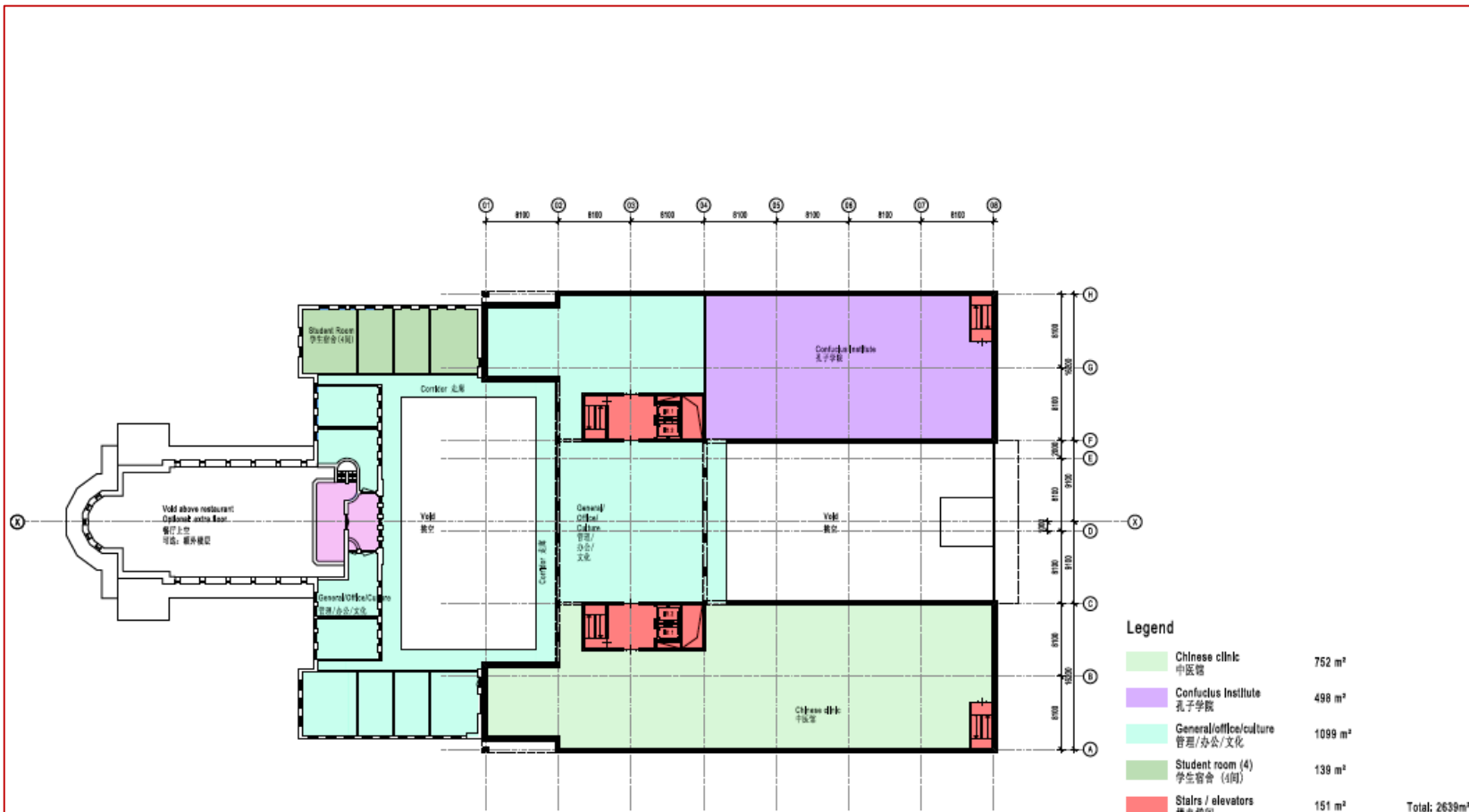
Bijlagen

Schetsontwerpen interieur (voorlopig ontwerp)



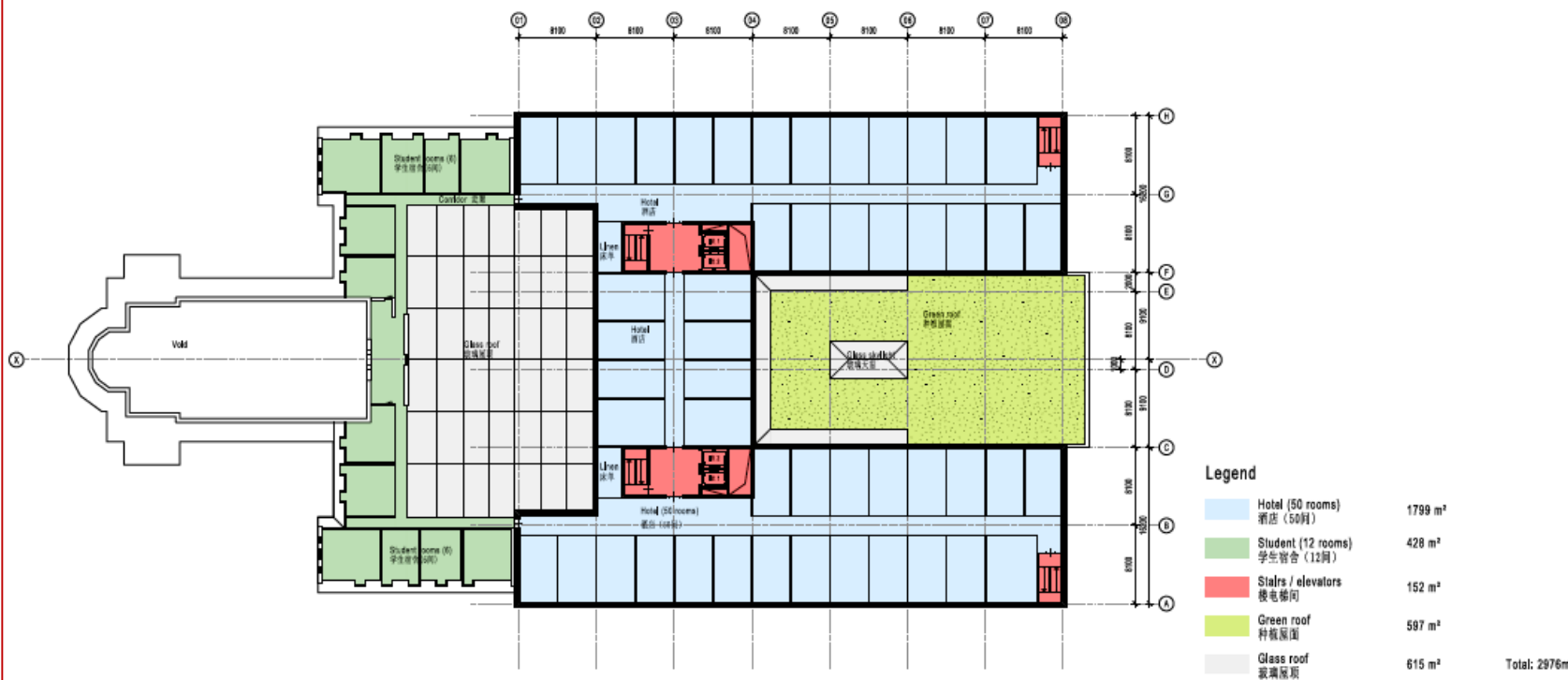
Bijlagen

Schetsontwerpen interieur (voorlopig ontwerp)



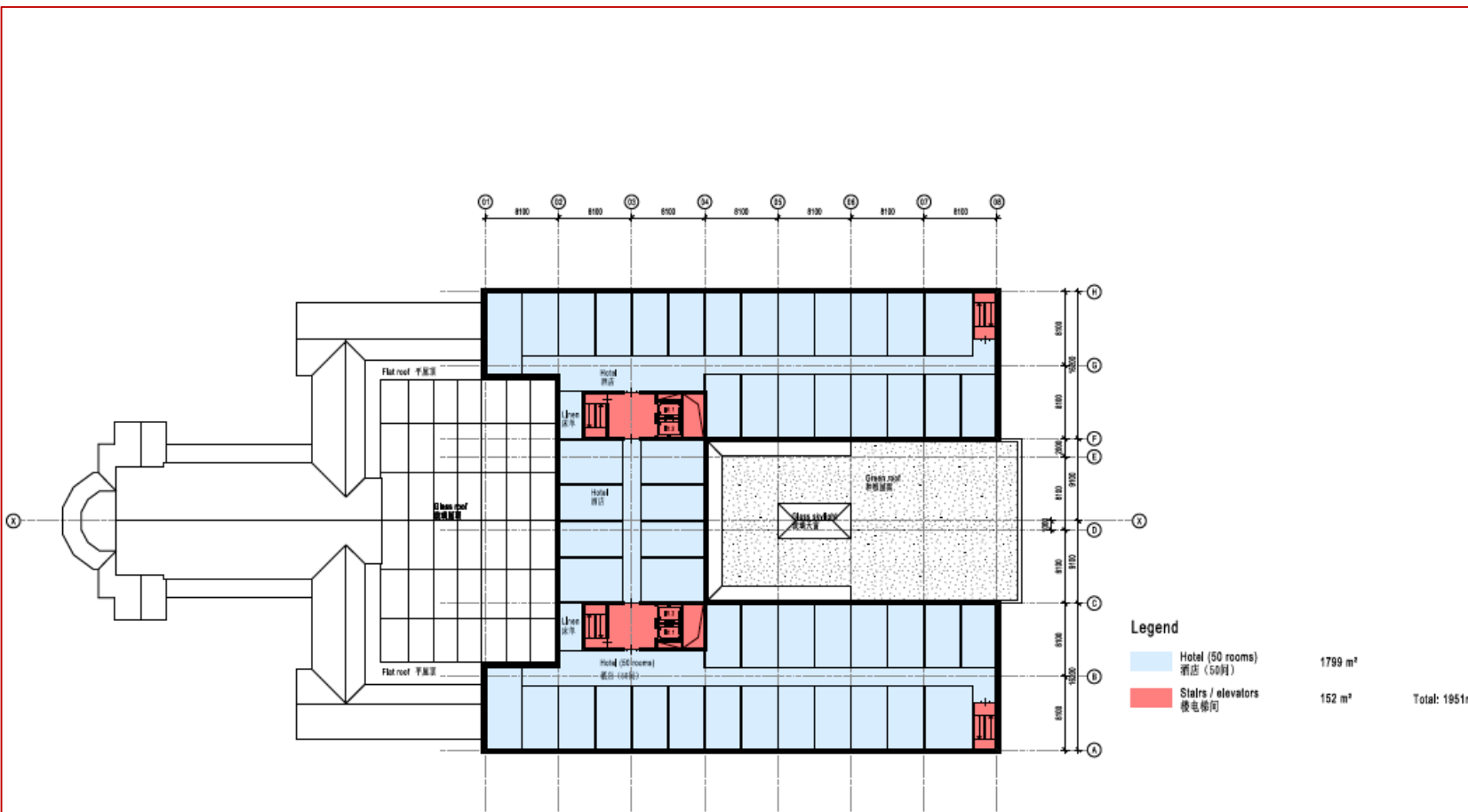
Bijlagen

Schetsontwerpen interieur (voorlopig ontwerp)



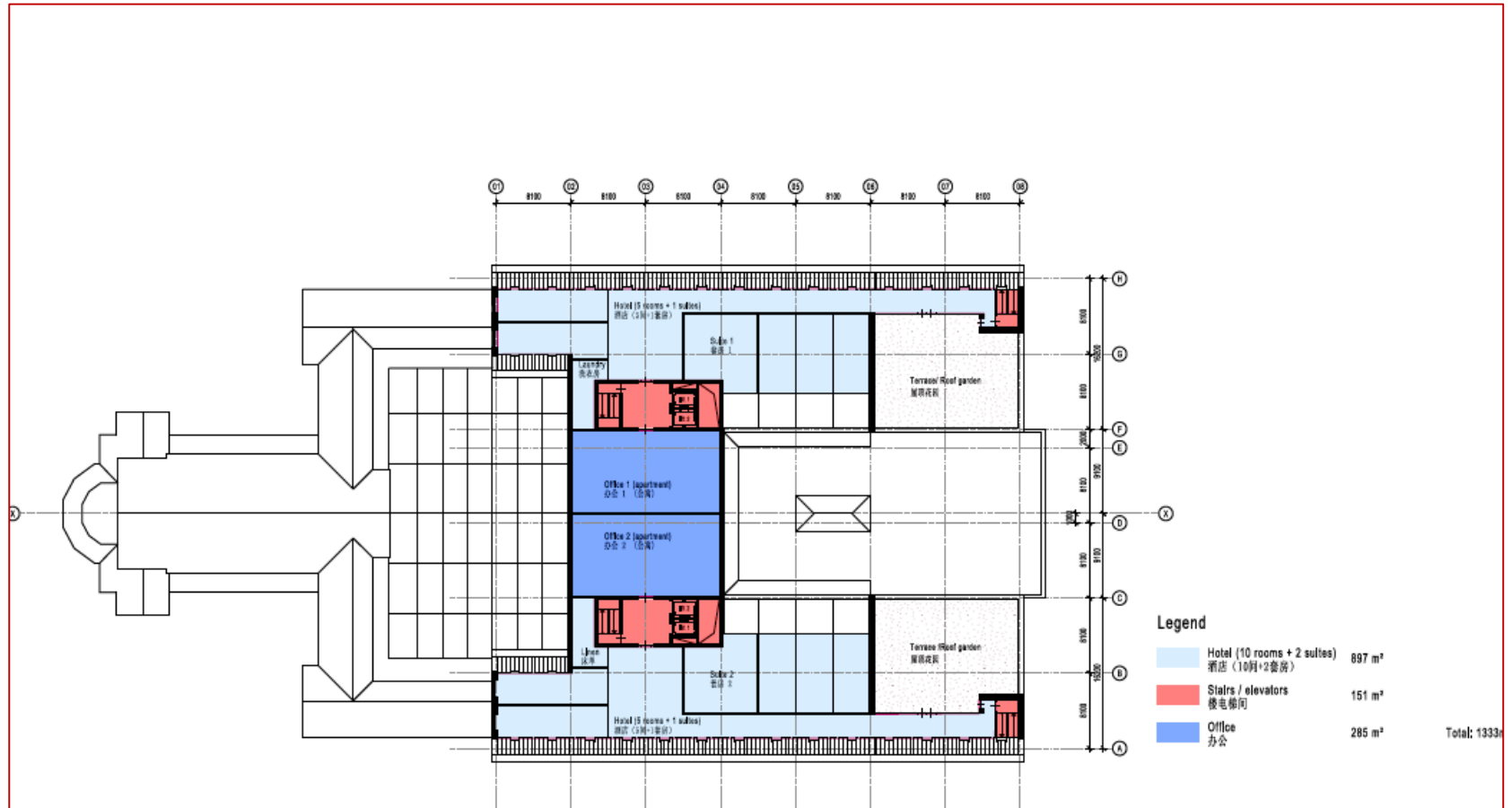
Bijlagen

Schetsontwerpen interieur (voorlopig ontwerp)



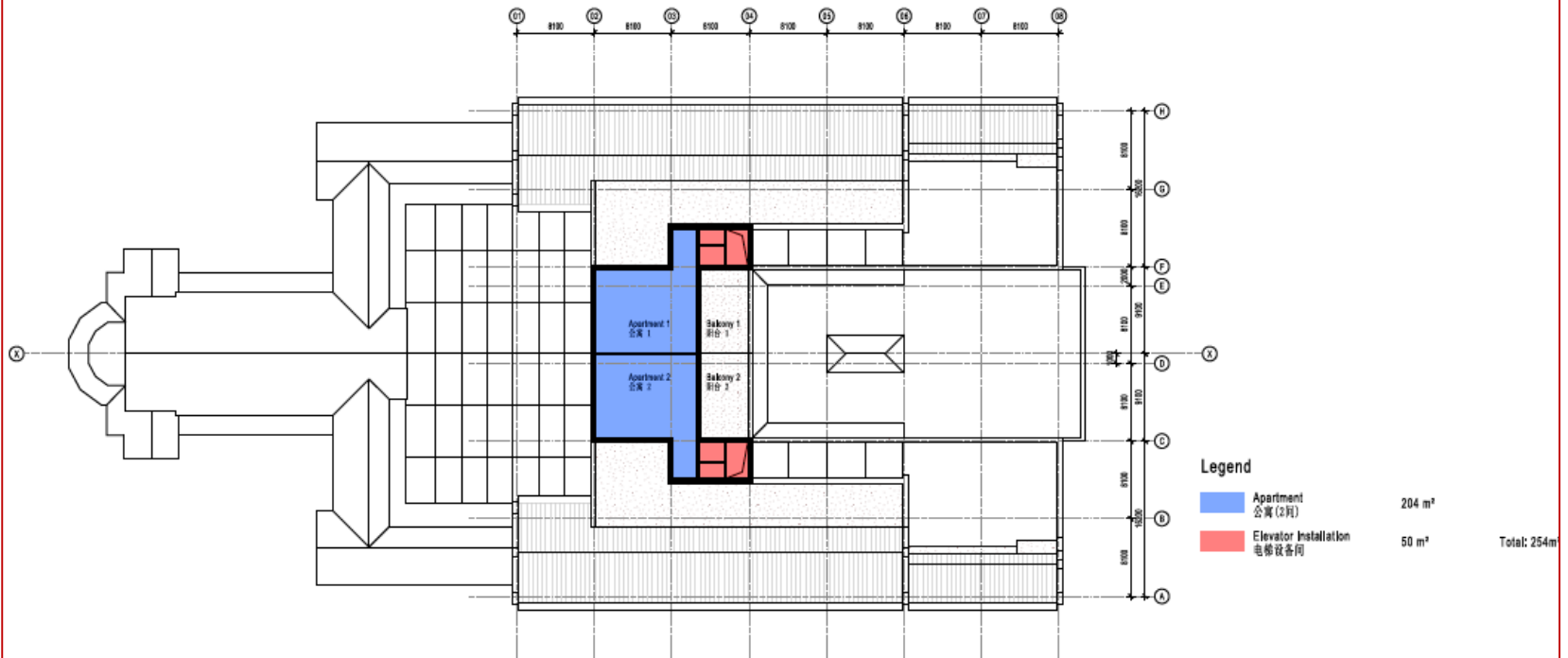
Bijlagen

Schetsontwerpen interieur (voorlopig ontwerp)



Bijlagen

Schetsontwerpen interieur (voorlopig ontwerp)



Bronnenlijst

- Databank Van Spronsen & Partners
- NBTC Holland Marketing
- CBS.nl, 2015;
- HorecaDNA, 2015;
- Confucius instituut
- TCM at CMC Tasly Group BV
- Paul Janssen Acupunctuur reconnection
- Rezonans
- Topaz
- Maastricht-Aachen airport
- Liege Airport
- TCMtreatment
- Baker & McKenzie
- NRCNext
- Gemeente Limburg
- DESTATIS Statistisches Bundesamt
- Nationaal Instituut voor de Statistiek
- Rijksoverheid