

ADVIESRAPPORT PARKHOTEL SITTARD-GELEEN



Bron: Sittard 365.com

Correspondentienummer: 2017-R-130/1013

Datum: 1 maart 2018

Opgesteld door: Guido Verschoor, Michiel Dröge, Hans van Spronsen

Inleiding & inhoudsopgave

Inleiding

In het voormalig Bisschoppelijk College aan de Parklaan in Sittard is men voornemens een hotelconcept te realiseren met maximaal 80 kamers en 10 short stay appartementen met ondersteunende voorzieningen zoals F&B en vergaderfaciliteiten.

Aangezien de gemeente niet onbeperkt nieuwe hotels wil toestaan en in 2015 een marktruimte is vastgesteld, is het voor de gemeente noodzakelijk een idee te krijgen in hoeverre het hotelconcept voor het voormalig Bisschoppelijk College nieuwe markten 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 Grand hotel en het effect van de toevoeging van het aantal kamers op de vastgestelde uitbreidingsruimte voor hotelkamers in de gemeente Sittard-Geleen, waarbij de Hotelladder en de regio in acht worden genomen.

Inhoudsopgave

Inleiding en inhoudsopgave	2
1. Profielschets en beoordeling concept	3
1.1 Conceptuele invulling	4
1.2 Locatie en bereikbaarheid	5
1.3 Pand	6
1.4 Ruimtelijke indeling	7
2. Marktanalyse	8
2.1 Onderzoeksgebied	9
2.2 Aanbodanalyse	10
2.3 Concurrentieanalyse	11
2.4 Zakelijke en toeristische vraag	12
3. Actualisatie marktruimte	13
3.1 Inleiding	14
3.2 Economische marktovernachtingen	15
3.3 Actualisatie	16
3.4 Effect Parkhotel op marktruimte	17
3.5 Hotelladder	19
Bijlagen	20

1. Profielschets en beoordeling concept

1. Profielschets en beoordeling concept

1.1 Conceptuele invulling

Initiatiefnemer

- Initiatiefnemer is Mulleners Vastgoed. Zij zijn voor de exploitatie van het hotel in gesprek met diverse (internationale) hotelketens..

Beoogd concept

- Het concept betreft een formule voor een 4-sterren hotel met 90 kamers, met 5-sterren allure. Hiervan zullen 10 units als short stay appartement worden ingericht met kitchenette e.d. Short stay betreft tijdelijke bewoning voor een aansluitende periode van tenminste een week en maximaal 6 maanden.
- De kamergrootte varieert van circa 19 m² - 42 m².
- Standaard kamers krijgen een douche in de badkamer. Grote kamers en suites krijgen een badkamer met bad en douche.
- Er zijn twee ruimtes beschikbaar voor F&B voorzieningen. Hier is per outlet circa 150-200 m² oppervlakte beschikbaar. Eén van deze ruimtes wordt uitgebreid door aanbouw van een serre. De exacte conceptuele invulling is nog niet nader bekend. Ook wordt er een buitenterras gerealiseerd.
- Er wordt een aantal boardrooms gerealiseerd voor vergaderingen en bijeenkomsten. Mogelijk wordt hiervan een aantal gecombineerd met suites. Er komt geen grootschalige (congres) faciliteit.
- Mogelijk worden er tevens wellness faciliteiten met zwembad gerealiseerd. Hier is ruimte voor in het souterrain.
- Er worden circa 60 parkeerplaatsen gerealiseerd voor gasten van het hotel.

Assortiment en prijsniveau:

- De beoogde gemiddelde kamerprijs bedraagt circa € 100,= met een prijsstelling die kan variëren per dag (yield management).
- Een aantal van de grote kamers kan worden gebruikt als suite of voor short-stay, wat relatief nieuw is voor Sittard-Geleen.
- Het ontbijtassortiment is onbekend.

Uitstralingsniveau en uniciteit:

- Het interieurdesign en daartoe behorend uitstralingsniveau is onbekend. Als referentiehotel wordt het College Hotel Amsterdam genoemd (zie impressies)
- Het geheel krijgt een luxe en ruim opgezet karakter. De monumentale uitstraling van het pand versterkt dit geheel.
- Door de schaalgrootte en het uitstralingsniveau kan een grote koopmoetebereidheid worden gerealiseerd en kan ook worden ingezet op internationale markten.

Doelgroepen

- Specifieke doelgroepen zijn niet benoemd. De businessmix is naar verwachting 2/3 zakelijk en 1/3 leisurebezoek.

Personeel- en serviceniveau

- Er wordt een passend een 4-sterren serviceniveau geboden.

Promotie

- Er is een budget voor marketing en promotie van het hotel.

Conclusie:

- Het concept is op dit moment slechts op hoofdlijn uitgekristalliseerd. De kamers zijn bovengemiddeld ruim en de short stay is relatief nieuw binnen de huidige markt.



Bron: Collegehotel.nl

Bronnen: Google Maps

1. Profielschets en beoordeling concept

1.3 Pand

Pand

Nevenstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige staat van het pand en de plattegronden met beoogde functies.

Het pand staat bekend onder de naam 'Bisschoppelijk College' en is een voormalige middelbare school uit 1908. De foyer en een ruimte op de eerste verdieping van het pand worden nu gebruikt voor culturele activiteiten en als werkplek voor kleine zelfstandigen.

De goed bewaarde monumentale elementen van het interieur geven de mogelijkheid tot een klassieke en hoogwaardige uitstraling en sfeerbeleving.



Huidige gevelaanzichten. Bron: Google Maps



Toekomstig gevelaanzicht. Bron: Povse&timmermans



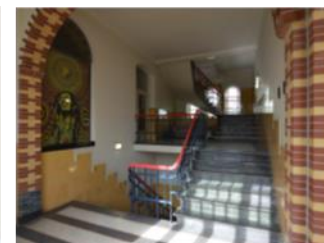
Openbare ruimte en parkeren. Bron: Povse&timmermans



Gang begane grond



Gang begane grond zijleugel



Trappenhuis vanaf eerste verdieping



Open ruimte voor hotelkamers



Gang eerste verdieping



Gang tweede verdieping
Bron: Povse&timmermans

1. Profielschets en beoordeling concept

1.4 Ruimtelijke indeling

Ruimtelijke indeling

Nevenstaande plattegrond geeft een impressie van de ruimtelijke indeling op de begane grond. Op de etages zijn alleen hotelkamers gesitueerd (zie plattegronden bijlagen).

Oppervlaktes

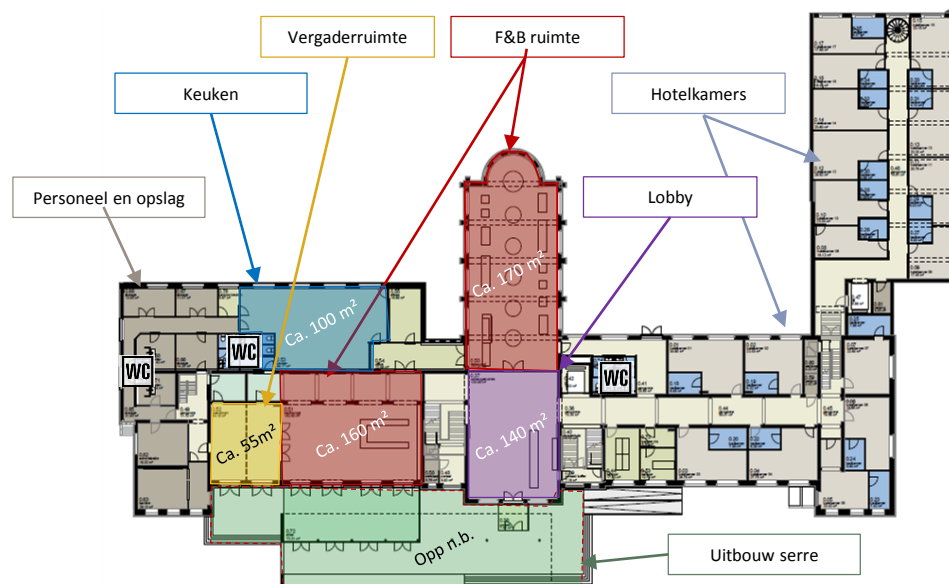
- In totaal is het pand circa 4.500 m² b.v.o. groot.
- Overige ruimtes betreffen gangzones, opslag, trappenhuisen, liften, berging, ontvangstruimte en werkkasten.
- De functies van het Parkhotel worden over drie verdiepingen verdeeld, met optioneel ruimte in het souterrain voor wellness (oppervlakte n.b.).
- Op de begane grond is uitbouw door middel van een serre beoogd (groen vlak).
- De lobby/ontvangstruimte is circa 140 m².
- F&B- en vergaderfuncties zijn enkel op de begane grond beoogd.
- Gezien de oppervlakten van de F&B outlets zal er ruimte zijn voor circa 100 zitplaatsen per outlet (exclusief uitbouw serre).
- Ruim 40% van de kamers is groter dan 35m². Dit is ruim en bovendien hoger dan de 5-sterren norm voor een standaard kamer. Dit biedt een onderscheidend vermogen.

Hotelkamers

- In totaal betreft het maximaal 90 kamers, waarvan er maximaal 80 als hotelkamer en maximaal 10 als short stay appartementen worden ingericht. De eerste en tweede verdieping zijn volledig ingericht met hotelkamers.
- Op tussenverdiepingen tussen de begane grond en de eerste verdieping en de eerste en tweede verdieping is ruimte voor in totaal vijf hotelkamers (ca 170 m²). Deze zijn bij de eerste en tweede verdieping opgeteld.
- De kamers zijn gemiddeld circa 29m², relatief groot voor een 4-sterren hotel.

Conclusies

- Het hotel telt 90 relatief grote kamers op viersterren niveau.
- Voor bepaling van onderscheidend vermogen/mate van uniciteit gaan we uit van toevoeging van een wellnesscomponent en ruime kamers.



Plattegrond begane grond. Bron: Povse&timmermans

Oppervlakte verdeling	Kamers	Lobby	Vergaderen	F&B	Keuken	Personeel	Overig	Totaal
Begane grond m ²	491	137	54	356	116	147	335	1.636
Eerste verdieping m ²	976			N.v.t.			430	1.406
Tweede verdieping m ²	1.118			N.v.t.			341	1.459
Totaal m ²	2.585	137	54	356	100	147	1.106	4.485

Hotelkamers	<25 m ²	25-30 m ²	30-40 m ²	>40 m ²	Totaal	Totaal opp
Begane grond	4	6	7	0	17	491
1e verdieping	15	7	13	0	35	976
2e verdieping	10	9	17	2	38	1.118
Totaal hotelkamers	29	22	37	2	90	2.585

Oppervlakten begane grond en kamers. Bron: Povse&timmermans

2. Marktanalyse

2. Marktanalyse

2.1 Onderzoeksgebied

Onderzoeksgebied

Teneinde een goed beeld te vormen van de regionale hotelmarkt is een onderzoeksgebied vastgesteld. De onderzoeksgebieden worden als volgt onderscheiden:

Verzorgingsgebied: De koopmoeteibereidheid voor hotels bedraagt maximaal 15 autominuten van de doelbestemming (topsegment met vijf sterren is hierin een uitzondering).

Uitzondering: Bij grootschalige speciale evenementen waar veel publiek op af komt verblijven mensen indien nodig op grotere afstand, bij gebrek aan kamers of hoge prijzen.

Vestigingsplaats: Sittard-Geleen: circa 93.000 inwoners

Het primair onderzoeksgebied bestaat zodoende uit de volgende gemeenten:

- Beek, circa 16.000 inwoners
- Stein, circa 25.000 inwoners
- Schinnen, circa 13.000 inwoners
- Meerssen, circa 19.000 inwoners
- Echt-Susteren, circa 32.000 inwoners.

In totaal telt het verzorgingsgebied circa 200.000 inwoners.

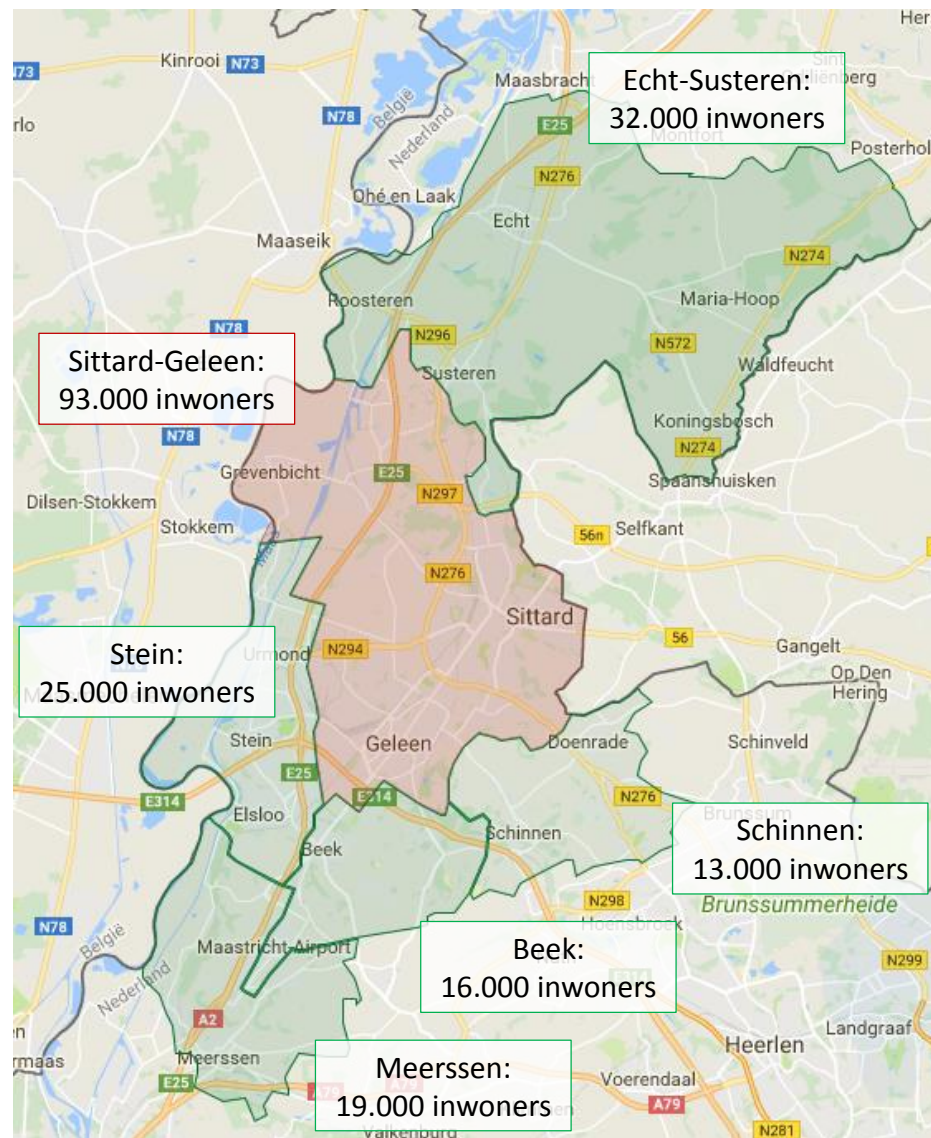
Vergelijkbare gemeenten:

Een geografische beperking tot alleen de gemeente Sittard-Geleen en omgeving zou afbreuk doen aan de kwaliteit van de aanbod- en vraaganalyse. Daarom wordt tevens een selectie gemaakt van gemeenten die qua ligging en omgang vergelijkbaar zijn:

- Venlo circa 101.000 inwoners
- Heerlen circa 87.000 inwoners.

Nederland

Ter referentie wordt tevens het landelijke beeld in kaart gebracht.



2. Marktanalyse

2.2 Aanbodanalyse

Inleiding

In nevenstaande tabel is de kwantitatieve analyse in het verzorgingsgebied, de vergelijkbare gemeenten en Nederland weergegeven. Dit betreft kwantitatieve data van het HorecaDNA (meest recent 2017) en dient ter vergelijking met andere gemeenten. Op basis van eigen analyse is het volledige logiesaanbod in Sittard-Geleen in beeld gebracht.

Kwantitatieve analyse

- De hotels in Sittard-Geleen zijn gemiddeld relatief klein (20 kamers) in vergelijking met vergelijkbare gemeenten (31 kamers).
- De 4-sterren hotels zijn gemiddeld tevens relatief klein (60 kamers, in de vergelijkbare gemeenten 87 kamers).
- Het aantal kamers per 10.000 arbeidsplaatsen is laag (72).
- Het aantal 4-sterren hotelkamers per arbeidsplaatsen is relatief laag (36).
- Ten opzichte van 2014 zijn er per saldo 8 kamers bijgekomen.

Theoretisch bieden deze uitkomsten ruimte voor uitbreiding van het aanbod.

Omliggende gemeenten

Het aanbod in de omliggende gemeenten en het hele onderzoeksgebied wordt vergeleken met het landelijke beeld:

- De hotels in de omgeving zijn, net zoals in Sittard-Geleen, gemiddeld relatief klein (27) in vergelijking met het landelijk gemiddelde (35).
- De 4-sterren hotels zijn gemiddeld tevens relatief klein (82 vs. 98 landelijk).
- Het aantal kamers per 10.000 arbeidsplaatsen is relatief laag (127 vs. 159 landelijk).
- Het aantal 4-sterren hotelkamers per arbeidsplaatsen is zeer hoog (97 vs 62 landelijk).

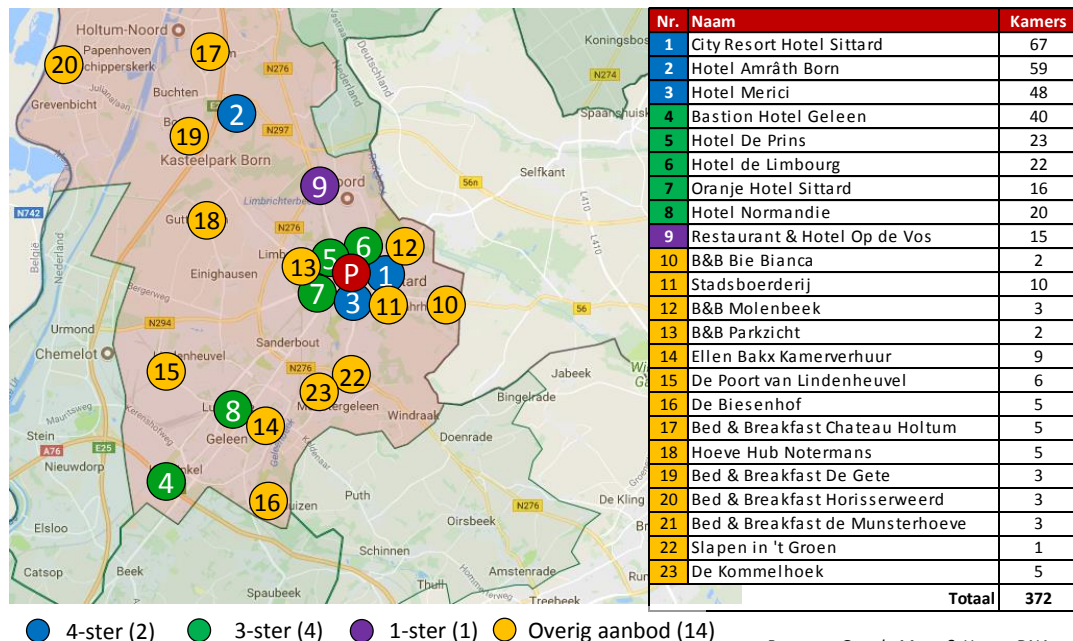
In het hele onderzoeksgebied is zowel het totaal- als het 4-sterren aanbod laag in vergelijking met het Nederlands gemiddelde.

Theoretisch bieden deze uitkomsten ruimte voor uitbreiding van het aanbod.

Ontwikkelingen en plannen

- In Sittard-Geleen is het totale kameraanbod de afgelopen vijf jaar bovengemiddeld toegenomen (26%), een absolute toename van 75 kamers.
- De ontwikkeling in het verzorgingsgebied is conform landelijk beeld (+7%).
- Naast de bekende plannen in Sittard-Geleen en Stein, zijn er zijn plannen voor een nieuw hotel met (naar verwachting) 120 kamers bij Maastricht Airport. Dit hotel staat gereed gepland voor eind 2018, maar de komst is onzeker. Het betreft deels vervanging van een oud hotel dat is gesloopt. De realisatie van het beoogde Van der Valk hotel langs de A2 is van de baan.
- Het hotelplan voor een Hilton in Koningsbosch staat op losse schroeven na de BIBOB-toets.

Hotelaanbod 2017	Sittard-Geleen		Vergelijkbare gemeenten		Omliggende gemeenten		Verzorgingsgebied		Nederland	
Hotelaanbod	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers
Eénsterren aanbod	1	15	1	9	0	0	1	15	64	911
Tweesterren aanbod	1	40	1	3	1	0	2	40	186	3.240
Driesterren aanbod	3	61	12	311	1	5	4	66	724	25.539
Viersterren aanbod	3	181	7	598	3	246	6	427	488	47.845
Vijfsterren aanbod	0	0	0	0	0	0	0	0	26	4.156
Overig aanbod	10	67	12	89	7	71	17	138	2.018	41.391
Totaal	18	364	33	1.010	12	322	30	686	3.506	123.082
Ontwikkeling 2013-2017 %	+20%	+26%	-6%	-14%	-8%	-8%	+7%	+7%	+8%	+7%
Gemiddelde hotelomvang	20		31		27		23		35	
Gemiddelde hotelomvang 4*	60		85		82		71		98	
Aantal inwoners	93.319		188.248		104.851		198.170		17.081.507	
Kamers per 10.000 inwoners	39		54		31		35		72	
Aantal arbeidsplaatsen	50.690		114.700		25.410		76.100		7.735.240	
Kamers per 10.000 arbeidspl.	72		88		127		90		159	
4* Kamers per 10.000 arbeidspl.	36		52		97		56		62	



2. Marktanalyse

2.3 Concurrentieanalyse

Inleiding

De positioneringsmatrix geeft inzicht in de positie van het Parkhotel binnen de concurrerende regionale hotelmarkt.

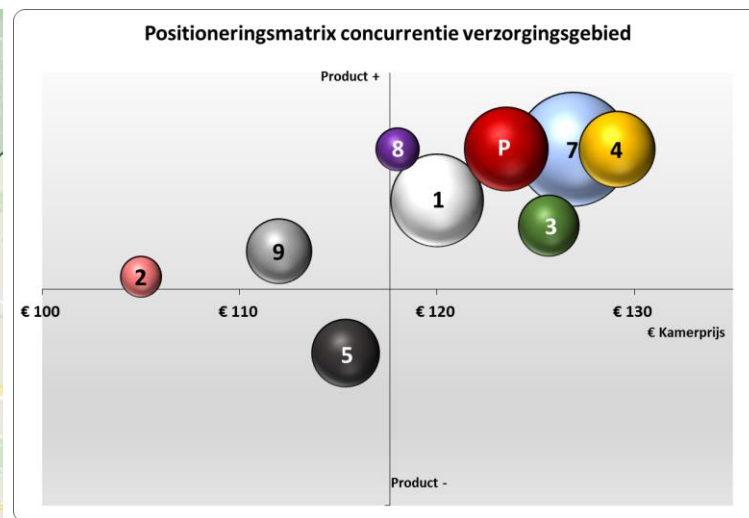
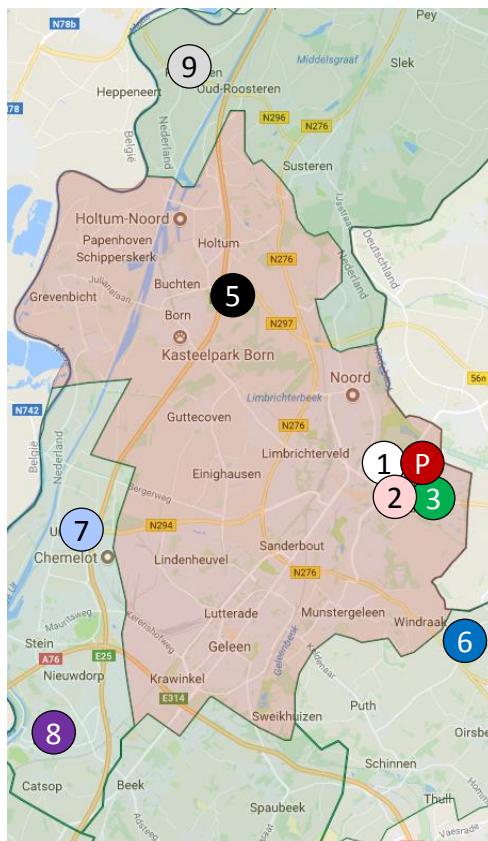
- De verticale as geeft het productniveau weer, gebaseerd op sterrenniveau, beoordeling van pand, locatie, online waardering (Booking.com) en faciliteiten (interieur, vergaderfaciliteiten, restaurant, wellness, etc.).
- De horizontale as geeft het prijsniveau weer. Dit betreft een gewogen gemiddelde van de gemiddelde week- en weekendprijs voor een standaard kamer op basis van een verblijf van twee personen inclusief ontbijt.
- De prijzen liggen hoger dan de daadwerkelijke gemiddelde kameropbrengst van de hotels, aangezien deze prijzen (bron Booking.com) geen prijzen laten zien die bijvoorbeeld via 'allotments' worden aangeboden.
- De omvang van de cirkels is gerelateerd aan de omvang van de bedrijven, gebaseerd op het aantal kamers.
- De kaart geeft de locatie van de concurrentie weer.

Kwalitatieve analyse

- De hotels in Sittard-Geleen verschillen qua product- en prijsniveau redelijk sterk van elkaar.
- Hotel Merici scoort relatief laag qua productniveau door het ontbreken van restaurant- en wellnessfaciliteiten en de beperkte vergaderfaciliteiten (2 kleine zalen).
- Parkhotel en Frans Klooster hebben een hoog productniveau met name vanwege de locatie, hoogwaardige uitstraling van het pand en de moderne faciliteiten.
- Parkhotel onderscheidt zich door een groot aantal relatief ruime hotelkamers aan te bieden ($40\% > 35\text{ m}^2$).
- Van der Valk heeft het grootste kameraanbod en beschikt over uitgebreide faciliteiten.
- Hotel de Limbourg heeft een relatief laag productniveau vanwege de 3-sterren faciliteiten. Het Amrâth hotel heeft gedateerde hotelfaciliteiten.
- De restaurantconcepten zijn met name Nederlands-Frans. Kasteel Elsloo heeft een restaurant met Bib-Gourmand.
- De hotels in het buitengebied onderscheiden zich door bijzondere faciliteiten of een bijzondere ligging.

Conclusies

- De toekomstige marktpositie van het hotel betreft een relatief hoog productniveau, met name door de locatie, uitstraling van het pand, ruime kamers en de aanvullende faciliteiten zoals F&B, vergaderen en wellness.
- Het Parkhotel is beperkt vernieuwend en is grotendeels aanvullend op bestaand aanbod, gericht op dezelfde doelgroepen. Wij verwachten beperkt bovengemiddelde additionele/initiële vraag.
- De beoogde kamerprijs is marktconform.



Nr.	Hotelnaam	Plaats	Hotel-sterren	Hotel-kamers	Ligging
P	Parkhotel	Sittard	4	90	Stadscentrum
1	Frans Klooster	Sittard	4	110	Stadscentrum
2	Hotel de Limbourg	Sittard	3	22	Stadscentrum
3	Hotel Merici	Sittard	4	48	Stadscentrum
4	Hampshire City Resort hotel	Sittard	4	74	Buitengebied
5	Hotel Amrâth Born	Born	4	59	Snelweg
6	Hotel Kasteel Doenrade	Doenrade	4	20	Buitengebied
7	Van Der Valk Hotel Stein-Urmond	Urmond	4	166	Snelweg
8	Kasteel Elsloo	Elsloo	4	24	Buitengebied
9	Hotel-Restaurant De Roosterhoeve	Roosteren	4	54	Buitengebied

2. Marktanalyse

2.4 Zakelijke en toeristische vraag

Zakelijke vraag Sittard

Voor de beoordeling van de zakelijke vraag wordt met name gekeken welke wijzigingen hebben plaatsgevonden ten opzichte van de periode van de hotelnota.

- Ten opzichte van 2012 zijn in totaal circa 700 bedrijven nieuw gevestigd in de gemeente (bron Lisa).
- Voor hotels zijn met name groot- en tussenhandel en zakelijke diensten/advies van belang, omdat deze branches de meeste hotelovernachtingen boeken. Deze branches zijn gemiddeld vertegenwoordigd.
- Ondanks dat Sittard-Geleen een aantal zeer grote internationale bedrijven binnen haar gemeente heeft, ligt de gemiddelde grootte (werknemers) van de bedrijven lager dan in de vergelijkbare gemeenten wat relatief gezien een negatief effect heeft op de zakelijke vraag naar hotelkamers.
- Het aantal arbeidsplaatsen is in Sittard-Geleen de afgelopen vijf jaar minder sterk afgenomen dan in vergelijkbare gemeenten. De daling is minder sterk dan in 2015, conform landelijk beeld.
- De arbeidsplaatsen bij Nedcar zijn wel sterk toegenomen, hetgeen niet heeft geleid tot toename in de hele gemeente. Wel kan gesteld worden dat een toename van een arbeidsplaatsen bij een multinational een grotere impact heeft op de hotelvraag dan groei bij kleinschalige MKB.
- In de economische en onderwijs domeinen is onder andere geïnvesteerd in de Chemelotsite en -campus, VDL-Nedcar en is Zuyd Hogeschool met 4 faculteiten gehuisvest in Ligne.

Omliggende gemeenten en onderzoeksgebied

- In de omliggende gemeenten is de bedrijvigheid relatief hoog (weinig inwoners).
- De belangrijkste branches zijn ondervertegenwoordigd.
- De bedrijven zijn gemiddeld zeer klein.
- Het aantal arbeidsplaatsen is relatief sterk toegenomen in de afgelopen vijf jaar.

Bedrijventerreinen (bron: Rebis Limburg)

- In Sittard-Geleen bevinden zich, net zoals in 2014, 15 bedrijventerreinen (exclusief kantoorlocaties, Chemelot en Nedcar).
- In totaal hebben deze een netto planvoorraad van ruim 539 hectare, een groei van 9 hectare ten opzichte van 2014.
- Met invulling van 508 hectare is het grootste gedeelte van de terreinen reeds uitgegeven.
- Binnen de huidige planvoorraad is nog 31 hectare uitgifbaar. Daarmee bestaat er voldoende ruimte voor verdere groei.

Congressen

- In Sittard-Geleen is het aanbod van vergaderfaciliteiten beperkt en met name gevestigd bij de hotels.
- Het landelijk aantal congressen is sinds 2014 met circa 20% gegroeid (Bron: NBTC & ICCA).
- De regionale congresmarkt vindt met name in Maastricht plaats.

Conclusies:

- De zakelijke vraag is de afgelopen jaren toegenomen (groei bedrijven 10%, echter veelal kleinschalig).

Zakelijke vraag	Sittard-Geleen	Vergelijkbare gemeenten	Omliggende gemeenten	Totaal OZG	Nederland
Bedrijvigheid					
Bedrijven	7.620	6.150	7.980	15.600	1.470.645
Bedrijven per 1.000 inwoners	82	65	76	79	86
Arbeidsplaatsen					
Aantal arbeidsplaatsen	50.120	56.850	17.200	67.320	7.847.400
Gemiddelde bedrijfsgrootte	6,6	9,2	2,2	4,3	5,3
Arbeidsplaatsen t.o.v. inwoners	54%	60%	16%	34%	46%
5-jaars ontwikkeling arbeidsplaatsen	-3,5%	-3,8%	5,5%	-2,7%	0,5%

Bron: LISA 2016

Toeristische vraag

In de hotelnota is de toeristische hotelgast onderverdeeld in acht segmenten.

Elk segment heeft zijn eigen bezoekmotief en stelt eigen wensen en verwachtingen aan een verblijf. De vraag naar de hotelfaciliteiten zal in de meeste gevallen voortkomen uit een combinatie van de verschillende behoeftes. Onderstaand worden de segmenten en de verschillen ten opzichte van 2014 toegelicht.

Movement en natuur: Sittard-Geleen beschikt over aantrekkelijke recreatieve gebieden die de afgelopen jaren verder zijn ontwikkeld. Movement en natuur blijft hierdoor een kansrijk segment.

Attracties en evenementen: Op de grootschalige evenementen (bv. Oktoberfest, De Kermis, Kennedymars, Limburgse handbaldagen, Wielerevenement Hammerseries en de BinckBank Tour) na zijn er geen attracties die de hotelvraag beïnvloeden.

Culinair: In de afgelopen jaren zijn er geen culinaire trekpleisters naar Sittard-Geleen gekomen. Dit segment blijft beperkt kansrijk.

Shoppen & stad: Het aanbod winkelvloeroppervlakte is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2014.

Cultuur: Er zijn geen nieuwe culturele trekpleisters bijgekomen.

Sport: Op de Sportzone na zijn er geen trekpleisters voor het sportsegment. De Sportzone heeft een beperkte bovenregionale aantrekkingskracht. Het nieuwe Tom Dumoulin Bike trekt mogelijk nieuw publiek, echter beperkt meerdaags.

Health & Wellness: Er zijn geen grootschalige (>10 sauna's) saunabedrijven gevestigd in Sittard-Geleen.

Conclusie

De gemeente heeft ten opzichte van 2014 een positieve ontwikkeling doorgemaakt, het masterplan voor de binnenstad van Sittard, Zitterd Revisited, is in 2015 geactualiseerd en voorzien van een meerjarenprogramma 2015-2025 met dito jaarlijkse ontwikkelbudgetten en subsidies. Toch heeft de stad nog een beperkt recreatief karakter. Met name trekpleisters zoals natuur, evenementen en de historische binnenstad dragen bij aan de toeristische aantrekkelijkheid van de stad.

3. Actualisatie marktruimte

3. Actualisatie marktruimte

3.1 Inleiding

Inleiding

Advies marktruimte 2014/2015: 175 kamers

- In het rapport Actualisering horecanota onderdeel logiesector d.d. 15 oktober 2015 is de marktruimte vastgesteld voor uitbreiding van het aantal kamers in Sittard-Geleen tot 2020.
- Op basis van de groeiverwachting van het aantal overnachtingen naar 94.000 en een aanvullende initiële vraag vanuit nieuwe kamers van 20% kamerbezetting, is het maximale uitbreidingspotentieel van kamers in Sittard-Geleen bepaald op 175 kamers.
- Gezien de nabijgelegen ligging van het nieuw te openen Ibis op de Superconfexlocatie, zal een deel van de lokale logiesvraag hier naar toe afvloeien. Om de gezonde minimale ondergrens van 50% kamerbezetting als maatstaf te behouden, is destijds geadviseerd de realisatie van dit hotel voor 50% (45 kamers) mee te nemen bij de invulling van de marktruimte.
- Dit impliceert dat er ruimte overblijft voor **130 kamers** in Sittard-Geleen.

Indien een nieuw uniek hotel aantoonbaar een fors groter aandeel nieuwe markt aanboort, zullen deze nieuwe kamers niet volledig ten laste komen aan het vastgestelde uitbreidingspotentieel.

- In het bovengenoemde rapport wordt aangegeven dat de marktruimte na twee/drie jaar geëvalueerd moet worden om een actueel beeld te vormen van de marktruimte.
- Deze herijking wordt in onderhavige rapportage uitgevoerd.
- Belangrijke ontwikkeling is dat het Ibis geen drie- maar een tweesterren initiatief betreft. Hierdoor wordt er, gezien het nagenoeg ontbreken van dit segment in Sittard-Geleen, minder vraag aan de lokale markt weggetrokken. Ook moet er rekening gehouden worden met het feit dat het hotel geen 90 maar 93 kamers zal tellen.

Resterende marktruimte

- Na vaststelling van de marktruimte zijn er binnen de gemeente Sittard-Geleen drie 'harde' hotelontwikkelingen, waarvan de beoogde kamer capaciteit ten laste vallen van de marktruimte.
- Dit zijn het Frans Klooster (hardheid van bestemmingsplan, 110 kamers, waarvan 64 ten laste van marktruimte), het Bastion (hardheid aanvraag omgevingsvergunning uitbreiding 51 kamers) en Wolfrath (hardheid verleende aanvraag omgevingsvergunning, 24 kamers waarvan 15 ten laste van marktruimte).
- De resterende marktruimte, op basis van de verwachtingen uit 2015, exclusief de wijziging van het effect van Ibis, is derhalve nihil. Door de wijziging van het niveau van Ibis verrekenen we niet 50% maar 40% met de uitbreidingsruimte.

Ontwikkeling overnachtingen 2014-2017

- Op basis van cijfers van BSGW is het aantal overnachtingen inzichtelijk gemaakt over de periode 2015-2016 en de eerste drie kwartalen van 2017. Voor het gehele jaar 2017 is gekeken naar het aandeel overnachtingen in het vierde kwartaal in voorgaande jaren. Op deze wijze is het totaal aantal overnachtingen van 2017 bepaald.
- In 2015 heeft een forse groei plaatsgevonden, mede door de uitbreiding van het kameraanbod van het City Resort hotel (Fitland).
- In het driesterrensegment is het aantal overnachtingen stabiel gebleven, in het B&B segment bijna verdubbeld. Hierbij moet opgemerkt worden dat het aantal kamers waar overnachtingen geregistreerd werden ook is toegenomen.
- In de periode 2015-2017 is het aantal overnachtingen gestegen tot boven de 100.000. De gemiddelde groei per jaar bedroeg in deze periode circa 3.400 overnachtingen.
- Het verwachte aantal overnachtingen uit de hotelnota voor 2020 (94.000) is reeds behaald, echter dient dit genuanceerd te worden met het feit dat het aantal kamers waar overnachtingen geregistreerd werden ook is toegenomen (362 vs 292).

Overzicht huidige situatie marktruimte Sittard-Geleen		
Marktruimte	175	
Effect Ibis	45	
Resterende ruimte	130	
Hotelplannen		
Frans Klooster		110
Waarvan uniek		46
Waarvan ten laste marktruimte	64	
Bastion Hotel		51
Waarvan ten laste marktruimte	51	
Wolfrath		24
Waarvan uniek		9
Waarvan ten laste marktruimte	15	
Resterende marktruimte	0	

Overnachtingen	2014	2015	2016	2017
4 sterren	49.942	63.096	69.984	65.754
3 sterren	29.337	28.927	29.197	29.661
1-2 sterren	1.911	1.353	1.300	1.318
B&B	2.652	3.017	5.489	6.558
Totaal	83.842	96.393	105.970	103.291

Kamers	2014	2017
4*	142	174
3*	103	121
1-2*	19	21
B&B	28	46
Totaal	292	362

3. Actualisatie marktruimte

3.2 Economische en marktontwikkelingen

Consumenten en producentenvertrouwen (Bron: CBS, november 2017)

- Consumenten zijn positief over de economie sinds het begin van 2015. De voorgaande vijf jaar was er sprake van een negatief consumentenvertrouwen. Het CBS sprak in maart 2017 van het hoogste consumentenvertrouwen in bijna 10 jaar.
- Producenten zijn eveneens positief gestemd, sinds de laatste maanden van 2013 groeit het vertrouwen gestaag. In april sprak het CBS van het hoogste vertrouwen in 9 jaar.

Economische groei (Bron: CPB, augustus 2017)

- De Nederlandse economie groeit naar verwachting in 2017 met 3,3%. In 2014 groeide de economie met circa 1,6%.
- Voor 2018 is de economische groei op circa 2,5% geraamd.
- Drijver van de groei ligt hoofdzakelijk in de export en bedrijfsinvesteringen, maar wordt onder meer ook toegeschreven aan de groei van de wereldeconomie.

Werkloosheid (Bron: CPB, augustus 2017)

- De werkloosheid neemt gestaag af. In 2017 is circa 4,9% van de beroepsbevolking werkloos. Ter referentie: in 2014 was circa 7,4% van de beroepsbevolking werkloos.
- De verwachting van het CPB is dat de werkloosheid in 2018 verder zal afnemen, naar circa 4,3%.

Koopkracht en inkomen (Bron: CPB, augustus 2017)

- De koopkracht stijgt in 2017 met circa 0,3%.
- In 2018 wordt 0,5% groei verwacht.
- Het bruto modaal inkomen bedraagt in 2017 € 36.500, een stijging ten opzichte van 2014 (€ 35.000).
- Voor 2018 is de verwachting dat het inkomen verder stijgt naar circa € 37.500.

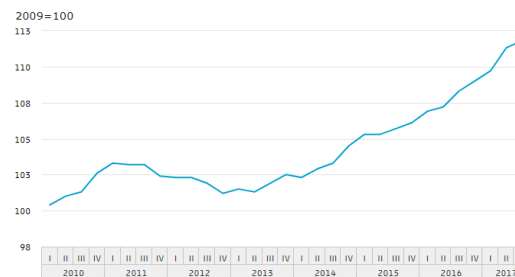
Hotelsector en overnachtingen (Bron: CBS 2017)

- Sinds 2014 is het aantal overnachtingen in Nederland continue gestegen. Het aantal overnachtingen is in 2016 toegenomen naar 44,6 miljoen, een groei van ruim 5 miljoen overnachtingen ten opzichte van 2014.
- De cijfers van de eerste twee kwartalen van 2017 laten zien dat deze trend zich voortzet.
- De groei komt met name vanuit inkomend buitenlandse toerisme.

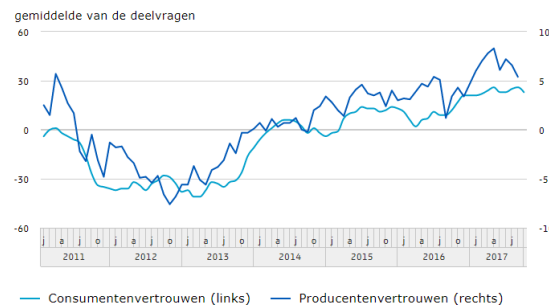
Provincie (Bron: CBS 2017 en de Limburger)

- In Limburg, exclusief Maastricht, is het aantal hotelovernachtingen in de periode 2014-2016 met 4,5% gestegen naar een totaal van 2.129.000. Het aandeel van hotelovernachtingen in Sittard-Geleen (zie volgende pagina) is hiermee gestegen van 4% naar 5%.
- Limburg Economy Development verwacht tot 2020 een jaarlijkse groei van de economie in Zuid-Limburg van 3 tot 4%. Dat is meer dan de groei in de periode 2010-2106 (2,3%). De groeimonitor is de Westelijke Mijnstreek, ingegeven door VDL Nedcar, de chemie en de kenniscampus van Chemelot.

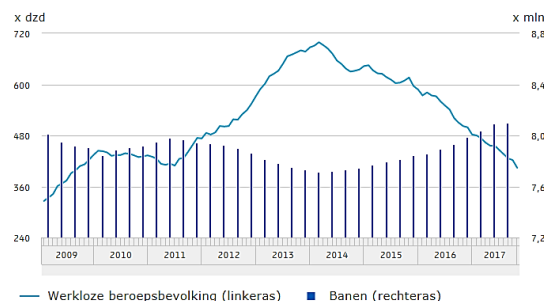
Bruto Binnenlands Product (2009=100)



Consumenten- en producentenvertrouwen (seizoensgecorrigeerd)



Werkloosheid en banen van werknemers (seizoensgecorrigeerd)



3. Actualisatie marktruimte

3.3 Actualisatie

Actualisatie

- Gezien de groei van de afgelopen jaren en de economische ontwikkelingen zoals geschetst op voorgaande pagina verwachten wij voor de komende 3-5 jaar een verdere toename van autonome vraag naar circa 114.000 overnachtingen in 2020 en 121.000 in 2022.
- De groeiverwachting van het aantal overnachtingen is mede gebaseerd op het huidige hotelkamer aanbod. Bij uitbreiding van het kameraanbod zal het aantal overnachtingen hoger liggen door initiële hotelvraag voor nieuwe kamers. Een nieuw hotel realiseert wegens marketinginspanningen eigen initiële vraag van gemiddeld 15-20% (afhankelijk van de uniciteit van het concept).
- Voor nieuwe hotelkamers in Sittard-Geleen gaan we uit van een initiële hotelvraag van 20%, gezien het feit dat het huidige aanbod in beperkte mate onderscheidend is en het voor toetreders derhalve eenvoudiger is om nieuw publiek te trekken. *NB: Indien een nieuw uniek hotel aantoonbaar een fors groter aandeel nieuwe markt aanboort, zullen deze nieuwe kamers niet volledig ten laste komen aan het vastgestelde uitbreidingspotentieel.*
- Deze initiële vraag is dus afhankelijk van het aantal nieuwe hotelkamers en wordt per toekomstscenario doorgerekend.

Uitbreidingspotentieel hotelkamers

- Voor de bepaling van het maximale uitbreidingspotentieel van hotelkamers stellen wij vast dat de gemiddelde kamerbezetting voor de gehele logiesmarkt minimaal 50% moet bedragen.
- Bij dit percentage zal, gezien de samenstelling van de lokale logiesmarkt (sterrencategorieën), per segment nog een redelijke gemiddelde bezetting kunnen worden gerealiseerd welke vergelijkbaar is met de resultaten van de afgelopen jaren.
- NB: In 2010 en 2012 lag de bezetting in Sittard-Geleen onder de 50%.*
- Deze kamerbezetting voor de gehele logiesmarkt impliceert overigens dat de hotels in het 3- en 4 sterrensegment normaliter een hogere bezetting realiseren. De huidige bezetting van de gehele logiesmarkt ligt op 59%, terwijl de 3- en 4- sterrenhotels een bezetting van 53% en 75% realiseren.
- In de tabel rechts is te zien dat door toevoeging van 225 kamers de komende vijf jaar het aantal overnachtingen stijgt naar circa 142.000. Dit aantal is opgebouwd uit de verwachting van 120.534 overnachtingen plus de initiële vraag (20%) die 225 nieuwe kamers realiseren (21.845 overnachtingen).
- Dit is een toename van 39.000 overnachtingen, gemiddeld circa 7.800 per jaar.
- Ter vergelijking: Tijdens de crisis steeg het aantal overnachtingen gemiddeld met 4.800 overnachtingen per jaar, in de periode 2014-2017 gemiddeld met 6.500 overnachtingen
- Bij 141.380 overnachtingen en een gemiddelde bezetting van 1,33 personen per kamer, bedraagt de gemiddelde kamerbezetting 50%, de gestelde ondergrens.
- Op basis van bovenstaande uitgangspunten is het maximale uitbreidingspotentieel van kamers tot 2022 bepaald op **225 kamers**.
- Dit impliceert een extra marktruimte van 50 kamers ten opzichte van het in 2015 vastgestelde plafond.

Toekomstverwachting	2014	2017	2022
Overnachtingen	83.842	103.291	120.534
Personen per kamer	1,33	1,33	1,33
Verkochte kamers	63.012	77.662	90.627
Uitbreiding kameraanbod	-	-	225
Groei kamers %	-	-	62,2%
Totaal kameraanbod	292	362	587
Initiele bezetting	-	-	20,0%
Intiele overnachtingen	-	-	21.845
Totaal aantal overnachtingen	83.842	103.291	142.380
Totaal aantal verkochte kamers	63.012	76.512	107.052
Kamerbezetting	59,1%	57,9%	50,0%

3. Actualisatie marktruimte

3.4 Effect Parkhotel op marktruimte

Marktruimte hotelnota:

- In de actualisatie van de marktruimte is de marktruimte voor uitbreiding van het kameraanbod vastgesteld op 225 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 logiesector 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 van onderhavige studie is nevenstaande tabel uiteengezet.
- De huidige kamerbezetting in het viersterrensegment bedraagt meer dan 70%. De verwachte groei naar ruim 140.000 wordt met name gerealiseerd door vraag naar viersterrenkamers. Echter gezien het feit dat het aantal kamers in dit segment ook fors toeneemt (met circa 115%) zal de kamerbezetting wel dalen, naar verwachting richting de 60%.
- Wij verwachten voor het Parkhotel een kamerbezetting van 62% haalbaar (voor de reguliere 80 kamers), aangezien het concept een redelijk sterke marktpositie in het viersterren segment kan innemen (zie marktanalyse). Uitgaande van 1,33 personen per kamer bedraagt het totaal aantal overnachtingen circa 24.000.
- Wij verwachten dat het hotel een licht meer dan gemiddeld aandeel initieel aantal overnachtingen zal realiseren. Dit komt met name door de grote kamers en beoogde 4/5 sterren allure. Op basis van de huidige informatie komt onvoldoende naar voren dat het een zeer bijzonder hotel concept betreft waarvoor mensen fors bovengemiddeld naar Sittard-Geleen komen. De 22% initiële vraag is in onze optiek derhalve taakstellend.
- Voor de short stay verwachten wij wel dat de vraag met name initieel is en zeer beperkt van de huidige hotelvraag markt 'afsnoept'.
- Om te komen tot een 'overall' bezetting van 50% in de hotelmarkt betreft de overige uitbreidingsruimte 148 kamers. Uitgaande van de vastgestelde ruimte van 225 kamers tellen van het Parkhotel **77 kamers** mee ($225 - 148 = 77$). Het is hierbij wel essentieel en een voorwaarde dat er daadwerkelijk 10 short stay appartementen worden gerealiseerd.
- Bij het overig kameraanbod (148) en bijbehorende overnachtingen is geen rekening gehouden met de uniciteit van het Frans Klooster, zoals eerder in 2015 bepaald. Dit hotel trekt meer nieuwe bezoekers naar de stad, waardoor de bezetting hier zal toenemen. Dit staat echter los van de bepaling van de uniciteit van het Parkhotel en de hieruit voortvloeiende druk op de uitbreidingsruimte.
- Voor het Ibis Budget in Stein rekenen we niet 50% van 90 kamers maar 40% van 93 kamers toe, gezien het lagere sterrenniveau (zie pagina 14).

Marktruimte	2017	2022	PH kamers	PH short stay	Overig	Totaal
Overnachtingen	103.291	120.534	15.534	402	104.598	120.534
Personen per kamer	1,33	1,33	1,33	1,10	1,33	1,33
Verkochte kamers	77.629	90.627	11.680	365	78.645	90.690
Uitbreiding kameraanbod	-	225	80	10	148	238
Totaal kameraanbod	362	587				600
Initiele bezetting	-	20%	22,0%	45,0%	20%	
Intiele overnachtingen	-	21.845	8.544	1.807	14.369	24.720
Totaal aantal overnachtingen	103.291	142.380	24.078	2.208	118.968	145.254
Totaal aantal verkochte kamers	77.629	107.052	18.104	2.008	89.449	109.561
Kamerbezetting	58,8%	50,0%	62%	55%		50,0%

Overzicht huidige situatie marktruimte Sittard-Geleen			
	2014/2015		Actualisatie
Marktruimte	175		225
Effect Ibis	45		37
Resterende ruimte	130		188
Hotelplannen			
Frans Klooster		110	
Waarvan uniciteit bovengemiddeld		46	
Waarvan ten laste marktruimte	64		64
Bastion Hotel		51	
Waarvan ten laste marktruimte	51		51
Wolfrath		24	
Waarvan uniciteit bovengemiddeld		9	
Waarvan ten laste marktruimte	15		15
Resterend voor Parkhotel	0		58
Parkhotel		90	
Waarvan uniciteit bovengemiddeld		13	
Waarvan ten laste marktruimte	77		77
Resterende marktruimte	-77		-19

Eindconclusie rapport:

- Van de 90 beoogde kamers in het Parkhotel dienen er **77** te worden verrekend met het uitbreidingspotentieel van 225 kamers.
- Gezien de resterende ruimte van 58 kamers wordt het uitbreidingsplafond derhalve met **19 kamers overschreden**.

3. Actualisatie marktruimte

3.4 Effect Parkhotel op marktruimte

Bandbreedte

- De gemeente heeft aanvullend de vraag gesteld tot op welk niveau er sprake is van een bandbreedte. De marktruimte dient gezien te worden als een richtinggevend kader. Het is niet zo dat indien de marktruimte licht overschreden wordt, de gehele logiesmarkt wordt ontwricht. Wel zal er door de marktwerking enige verdringing kunnen optreden.
- Het gehele kameraanbod (huidig en toekomstig) in ogenschouw nemende geven wij als richtinggevend kader een marge van 5% voor de bandbreedte.
- Dit impliceert dat in Sittard-Geleen bij volledige realisatie van de plannen er straks 587 kamers zijn (362 huidig + 225 toekomstig). Indien hier 5% over gerekend wordt geeft dit een afwijking van 29 hotelkamers. Dit impliceert dat de gestelde overschrijding van de marktruimte van 19 nog binnen de bandbreedte valt en er een maximale ruimte resteert van 10 hotelkamers.
- Deze marge is ons inziens de absolute bovengrens. Wil men over enkele jaren wederom bekijken of er extra ruimte is, dan zal de marktruimte wederom geactualiseerd dienen te worden. Dit mede gezien het feit dat de toekomstige marktruimte reeds gebaseerd is op een groei van de hotelvraag.

3. Actualisatie marktruimte

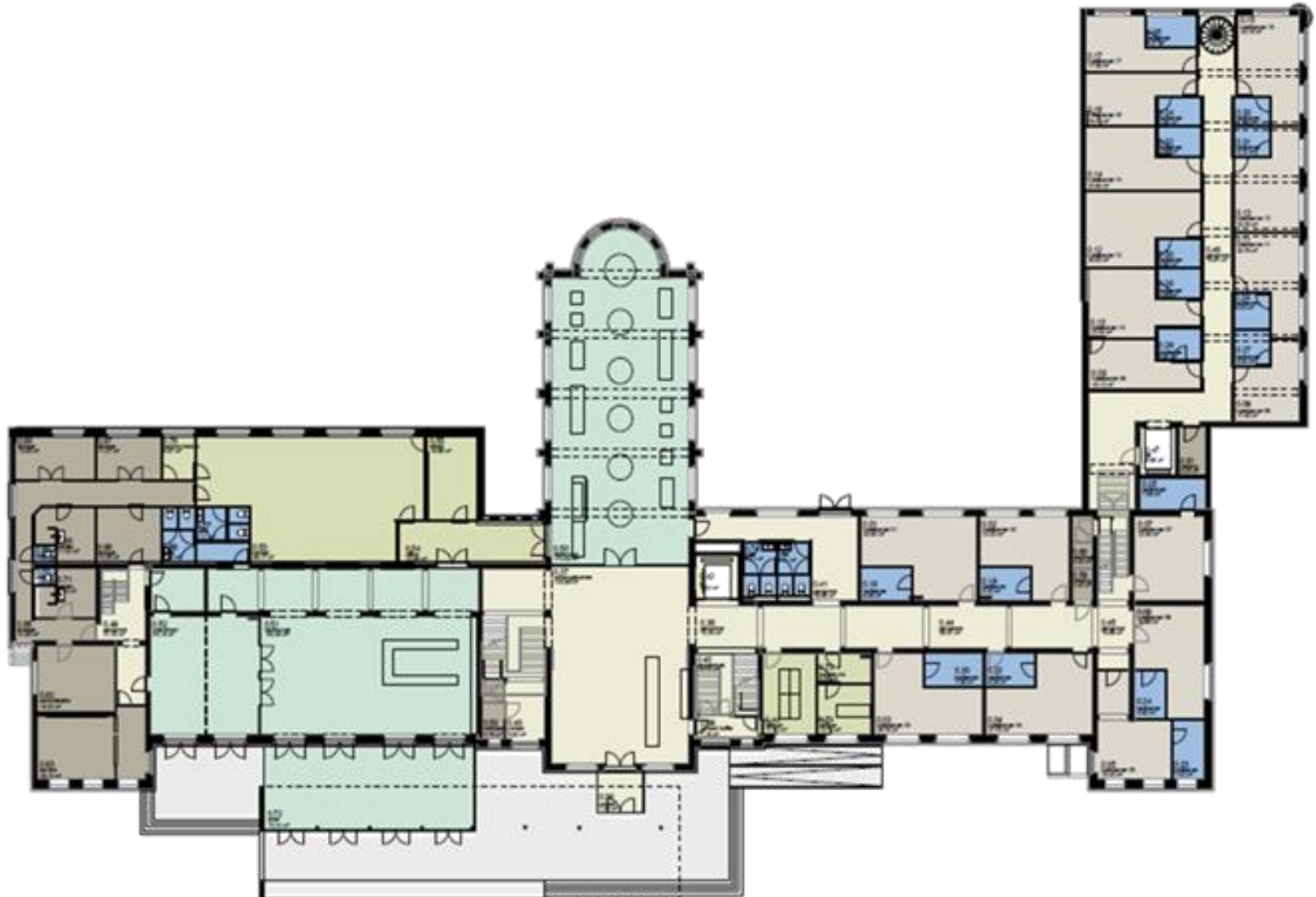
3.5 Hotelladder

Onderstaand is op basis van de voorgestelde hotelladder indicatief en op hoofdlijn doorlopen.

In onze optiek kunnen sommige criteria als harde eisen (hieronder voorzien van *) worden gesteld en andere criteria als een meer 'softe' voorwaarde/pluspunt. Aan de hand van de toets kan bepaald worden of een plan valt binnen de gestelde ambities en derhalve doorgang kan vinden.

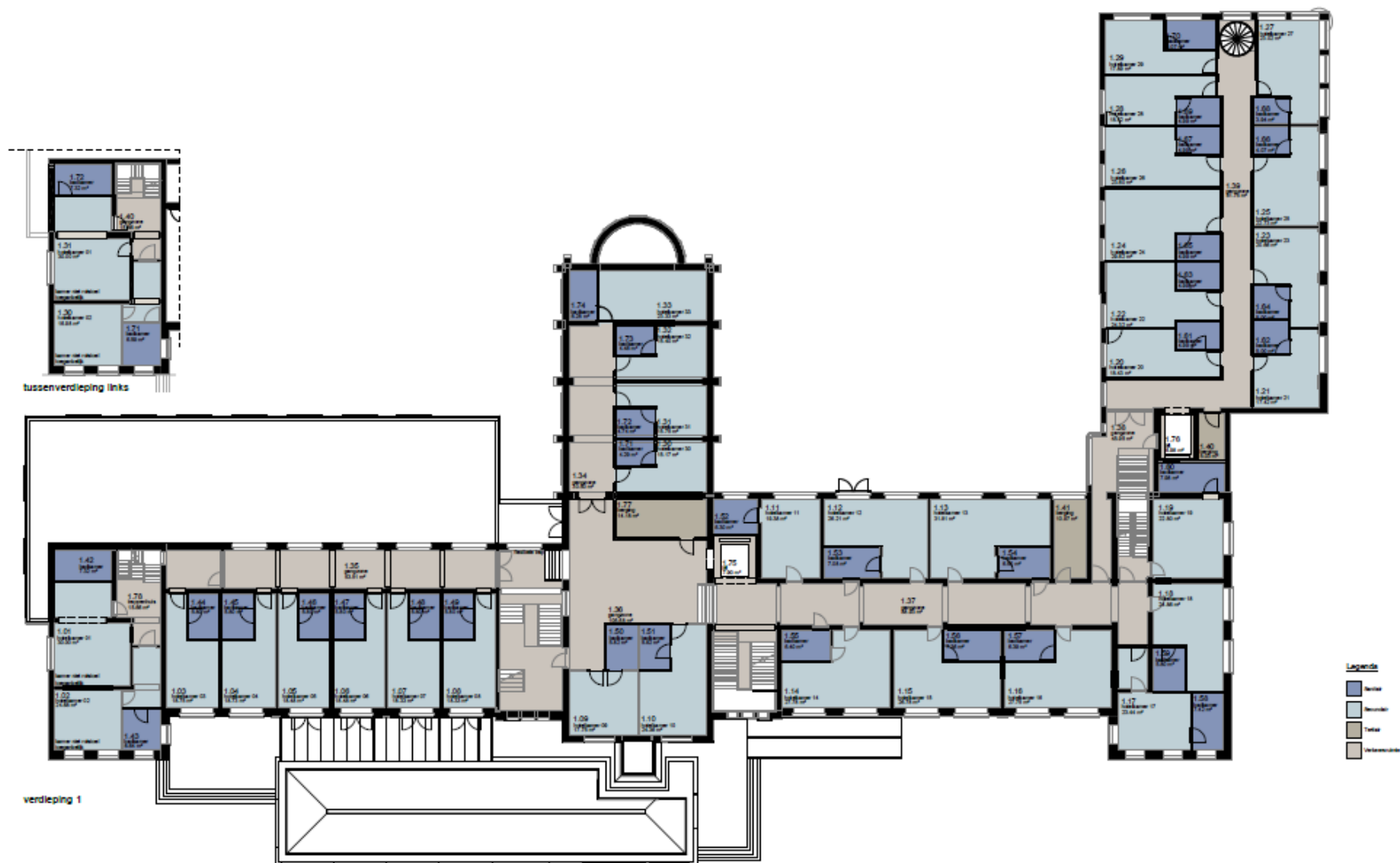
- 1. Voegt het hotel iets toe aan bestaand aanbod?**
 - I. Worden er nieuwe doelgroepen bediend? → **Ten dele, dit geldt met name voor de 10 short stay appartementen. Voor de reguliere hotelkamers wordt grotendeels uit de bestaande 'vijver gevist'**
 - II. Valt het beoogde niveau binnen de segmenten waarvoor ruimte is vastgesteld? → **Ja, de beoogde ruimte is met name voorzien in het viersterrensegment, mede gezien de forse groei van het aantal overnachtingen. De uitbreiding van Parkhotel, in combinatie met andere uitbreidingen in de stad, zorgt wel voor een verdubbeling van het aanbod binnen het viersterrensegment.**
 - III. Zorgt het initiatief voor een kwaliteitsimpuls van directe omgeving (veiligheid, openbare functies, fysieke pandverbetering etc)? → **Absoluut**
- 2. Is er sprake van transformatie?**
 - I. Krijgt een bestaand gebouw een nieuwe functie of wordt een gebouw gesloopt en komt er nieuwbouw voor terug? → **Ja, er wordt een bestaand pand herontwikkeld. De nieuwe functie geeft een kwaliteitsimpuls aan de bedrijvigheid**
- 3. Voldoet initiatief aan ruimtelijke criteria?**
 - I. Zijn er OV verbindingen in directe omgeving of zorgt hotel zelf voor vervoer? → **Het hotel is met het openbaar goed bereikbaar**
 - II. Leidt de verkeersaantrekkende werking niet tot problemen en zijn de parkeervoorzieningen in orde in relatie tot parkeerdruk? → **Dit dient nader onderzocht te worden, echter gezien de huidige drukte en ligging bij parkeergarage nabij het centrum verwachten wij dat de huidige situatie voldoende geëquipeerd is om hotelgasten te ontvangen, zeker gezien de aanwezige eigen parkeervoorzieningen**
 - III. Past het initiatief binnen milieu wet- en regelgeving? → **Ja, is onderbouwd in bestemmingsplan**
 - IV. Past de maat en schaal binnen de ruimtelijke omgeving (geen grote bouwvolumes in woonwijk of natuurgebied)? → **Ja**
 - V. Heeft het initiatief onevenredige inbreuk op woon- en leefklimaat? → **Nee, is aangegeven in het bestemmingsplan.**
- 4. Voldoet initiatief aan kwalitatieve en economische criteria?**
 - I. Heeft het initiatief een hoogwaardige bedrijfsfilosofie m.b.t. duurzaamheid en m.v.o. → **Er wordt in ieder geval gekeken naar zonne-energie, isolatieglas en energiezuinige apparatuur. Ook het feit dat ene bestaand pand wordt hergebruikt betreft een duurzaamheidskwestie.**
 - II. Is er aantoonbare financiële haalbaarheid? → **Mulleners Vastgoed is voornemens het hotel te ontwikkelen. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de realisatie van dit hotel. De realisatie van het hotel betreft een private ontwikkeling waarbij het risico gedragen wordt door de initiatiefnemer. Het planvoornemen zal voor de gemeente geen kosten met zich meebrengen. Aangezien het een private investeerder betreft is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.**
 - III. Is er een financier/eindbelegger/exploitant? → **Ja, Mulleners vastgoed is de belegger en zij zijn voor de exploitatie van het hotel in gesprek met diverse (internationale) hotelketens.**

Bijlagen



Bijlagen

Plattegrond eerste verdieping



Bijlagen

Plattegrond 2^e verdieping

