

Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Behoeftonderzoek

Hotelontwikkeling

Van der Valk

Zoetermeer

DATUM ONDERZOEK: 6 JULI 2020

DATUM PUBLICATIE: 8 SEPTEMBER 2022

**Behoefteteonderzoek hotelontwikkeling
Van der Valk Zoetermeer**



Hotel, Tourism and Leisure

Hilversum, 6 juli 2020
Drs E.G. Hoogendoorn MRICS RV
M.C. van Bruggen
B.E. Anderson

Valkenhorst Voorschoten BV

De heer W. Apoll
Veurseweg 143
2251 AB VOORSCHOTEN

Hilversum, 6 juli 2020

Geachte heer Apoll,


Hierbij hebben wij het genoegen u ons rapport aan te bieden aangaande het behoefteonderzoek conform Ladder van duurzame verstedelijking voor de beoogde hotelontwikkeling Van der Valk Zoetermeer. Deze studie is uitgevoerd conform onze offerte d.d. 26 maart 2020 en uw opdrachtbevestiging d.d. 26 maart 2020.

Alhoewel de in het rapport opgenomen schattingen met zorg zijn opgesteld op basis van ons onderzoek en de informatie welke op het moment van de studie aan ons ter beschikking werd gesteld, kunnen wij geen garanties geven voor de realisatie ervan. Geen rekening is gehouden met de gevolgen van mogelijke verstoringen voortkomende uit wijzigingen in het politieke of economische beleid in Nederland, de rest van Europa of elders. Zoals gebruikelijk met betrekking tot marktonderzoek dienen onze conclusies te worden beschouwd als geldig voor een beperkte tijdsperiode en dienen ze te worden onderworpen aan regelmatige herziening.

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

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

Hoogachtend,
HORWATH HTL



Drs. Ewout Hoogendoorn MRICS RV

Disclaimer

Dit rapport heeft betrekking op het geplande Van der Valk Hotel te Zoetermeer. Het onderzoek is uitgevoerd in maart-juli 2020. Voor deze publicatie per 8 september 2022 is alleen het aantal geplande hotelkamers bijgewerkt, van 180 naar (maximaal) 200.

De conclusies in de rapportages die door ons worden opgesteld, inclusief financiële projecties, zullen nooit op enige manier worden gegarandeerd. Wij hebben aangenomen dat er geen contractuele verbindingen anders dan beschreven in dit rapport verbonden zijn aan de exploitatie die de waarde kunnen beïnvloeden. Onze conclusies en aanbevelingen komen voort uit onze analyses. Wij zullen nooit garanderen dat deze analyses tot een positieve uitkomst leiden. Wij zijn niet verantwoordelijk voor het aanpassen van de rapporten naar aanleiding van gebeurtenissen of omstandigheden die na publicatie bekend worden. Echter, wij zijn beschikbaar om de mogelijkheden voor aanpassingen te bespreken.

Onze rapporten zijn gebaseerd op aannames, schattingen en andere informatie voortkomend uit marktonderzoek en onze kennis van de bedrijfstak. Sommige aannames zullen mogelijk niet gerealiseerd worden en onverwachte gebeurtenissen of omstandigheden kunnen plaatsvinden. De feitelijke resultaten kunnen daarom afwijken van de projecties in onze rapporten, en deze afwijkingen kunnen substantieel zijn.

Belangrijke disclaimer met betrekking tot de uitbraak van het COVID-19-virus:

De uitbraak van het coronavirus (COVID-19), op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie uitgeroepen tot 'wereldwijde pandemie', heeft gevolgen voor de wereldwijde economie, ook voor de hotelmarkt. Reisbeperkingen zijn door veel landen geïmplementeerd.

In veel sectoren wordt de marktactiviteit beïnvloed. Op de rapportagedatum is Horwath HTL van mening dat voor vergelijkingsdoeleinden, om schattingen te onderbouwen, minder waarde kan worden gehecht aan historische marktgegevens. De huidige situatie omtrent COVID-19 betekent dat we worden geconfronteerd met ongekende omstandigheden waarop een oordeel moet worden gebaseerd.

Onze conclusies worden daarom gerapporteerd op basis van 'materiële onzekerheid'. Daarom moet er minder zekerheid - en meer voorzichtigheid - aan onze conclusies worden gehecht dan normaliter het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoed- en hotelmarkten, raden we u aan deze studie regelmatig te herzien.

Auteursrecht

Alle rechten voorbehouden; onze rapporten zijn bestemd voor informatie aan de opdrachtgever en zijn geschikt voor presentatie aan voor de opdrachtgever relevante partijen. Het rapport, de inhoud of verwijzingen naar ons bedrijf mogen alleen na onze schriftelijke toestemming worden opgenomen of geciteerd in een prospectus, waardering of andere overeenkomst of document. Wanneer de opdrachtgever deels of geheel gebruik wil maken van de informatie uit onze rapporten, verzoeken wij om Horwath HTL als bron te vermelden.

© 2020-2022 door HORWATH HTL

INHOUDSOPGAVE

1	ACHTERGROND EN METHODE VAN AANPAK.....	7
1.1	ACHTERGROND	7
1.2	METHODE VAN AANPAK	8
2	INTRODUCTIE CONCEPT EN LOCATIE.....	9
2.1	GEOGRAFISCH ONDERZOEKSKADER.....	9
2.2	LOCATIE.....	10
2.2.1	<i>Bereikbaarheid.....</i>	<i>10</i>
2.2.2	<i>Bedrijventerrein Lansinghage.....</i>	<i>11</i>
2.3	HOTEL.....	13
2.3.1	<i>Hotellocatie.....</i>	<i>13</i>
2.4	HOTELONTWIKKELING	14
2.4.1	<i>Hotelconcept.....</i>	<i>15</i>
2.4.2	<i>Positionering en branding: Van der Valk Hotels & Restaurants</i>	<i>15</i>
2.4.3	<i>Van der Valk Voorschoten staak.....</i>	<i>16</i>
3	OMGEVINGSANALYSE	20
3.1	ZAKELIJK KLIMAAT	20
3.1.1	<i>Demografie en werkgelegenheid.....</i>	<i>20</i>
3.1.2	<i>Economische groei.....</i>	<i>22</i>
3.1.3	<i>Mogelijke impact COVID-19 op de nationale economie</i>	<i>23</i>
3.1.4	<i>Bedrijfsvestigingen en instellingen</i>	<i>23</i>
3.1.5	<i>Kantoren en bedrijventerreinen.....</i>	<i>25</i>
3.2	TOERISTISCH KLIMAAT	27
3.3	RELEVANTE ONTWIKKELINGEN	28
3.4	CONCLUSIE OMGEVINGSANALYSE	29
4	AANBODANALYSE.....	30
4.1	HISTORISCH AANBOD	30
4.2	SPREIDING HOTELAANBOD REGIO HAAGLANDEN	31
4.3	SEGMENTATIE HOTELAANBOD	31
4.4	HUIDIG HOTELAANBOD ZOETERMEER.....	33
4.5	HUIDIG HOTELAANBOD OMGEVING ZOETERMEER	33
4.6	TOEKOMSTIG HOTELAANBOD.....	35
5	VRAAGANALYSE	37
5.1	OVERNACHTINGEN	37
5.1.1	<i>Nederland.....</i>	<i>37</i>
5.1.2	<i>Provincie Zuid-Holland.....</i>	<i>38</i>
5.1.3	<i>Gemeente Den Haag.....</i>	<i>38</i>
5.2	RESULTATEN HOTELMARKT NEDERLAND.....	39
5.3	RESULTATEN HOTELMARKT HAAGLANDEN	40
5.4	RESULTATEN VAN DE HOTELMARKT IN DEN HAAG	41
5.5	RESULTATEN HOTELMARKT OMGEVING ZOETERMEER	42
5.6	MARKTSEGMENTATIE.....	43
5.7	VERWACHTE TOEKOMSTIGE VRAAG NAAR HOTELS	44
5.8	MOGELIJKE IMPACT COVID-19 OP HOTELS	45
5.9	SCENARIOANALYSE	46
6	BEHOEFTEANALYSE.....	48
6.1	UITGANGSPUNTEN	48
6.2	MARKTRUIMTEBEPALING	48
6.3	CONFRONTATIE MARKTRUIMTE.....	50
6.4	KWANTITATIEVE BEHOEFTEBEPALING	50

6.5	KWALITATIEVE BEHOEFTEBEPALING	51
7	CONCLUSIE EN ADVIES	53

1 Achtergrond en methode van aanpak

Dit hoofdstuk is bedoeld om inzicht te geven in de achtergrond en het doel van het onderzoek. De achtergrond is beschreven in de eerste paragraaf. In de tweede paragraaf zijn de wijze waarop het onderzoek is verricht en de wijze waarop de rapportage is opgebouwd toegelicht.

1.1 Achtergrond

Op bedrijventerrein Lansinghage in Zoetermeer wil Van der Valk een hotel bouwen met maximaal 200 kamers, vergader- en congreszalen, een restaurant, een wellness met zwembad en fitnessfaciliteiten en een casino. De locatie is op circa 10 kilometer afstand van Van der Valk Hotel Den Haag-Nootdorp.

Bedrijventerrein Lansinghage is circa 100 hectare groot. Lansinghage ligt ten zuiden van Zoetermeer langs de A12, en is daardoor makkelijk te bereiken. Het is een gemengd bedrijventerrein, met voornamelijk langs de oostweg bedrijven met hoogwaardige panden voor een goede uitstraling.

Het bestemmingsplan voor het perceel grond is nu 'Bedrijven' en moet worden gewijzigd om het hotel mogelijk te maken. Vooruitlopend op de ontwikkeling van het hotel zal Jack's Casino in samenwerking met Van der Valk een tijdelijk casino realiseren. Het tijdelijk casino wordt geëxploiteerd tot aan de ingebruikname van het definitieve casino dat wordt ondergebracht in het hotel.

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is voor nieuwe hotelontwikkelingen veelal een ruimtelijk-economische onderbouwing vereist, waaruit de behoefte aan het geplande hotelconcept op de locatie blijkt.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is het in het kader van trede 1 van de "Ladder voor duurzame verstedelijking" verplicht de regionale behoefte van een nieuwe stedelijke functie te onderbouwen. Omdat de gemeente de beslissing zal moeten kunnen verantwoorden, mogelijk tot aan beroepszaken bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State toe, is behoefte aan een rapport dat kan voldoen aan de in dit kader te verwachten eisen.

Enkele uitzonderingen daargelaten zijn hotels ondersteunend aan het zakelijke en toeristische klimaat binnen een bepaalde regio. Andersom geredeneerd: voor een gezond ondernemersklimaat in een bepaalde regio dienen de kwantiteit en kwaliteit van het logiesaanbod aan te sluiten op de behoefte vanuit de zakelijke en toeristische marktpartijen. Voor een behoefteonderzoek dienen daarom de huidige en verwachte toekomstige vraag te worden geconfronteerd met het huidige en verwachte toekomstige aanbod, waarbij de vraag wordt gevormd door het zakelijke en toeristische klimaat in de betreffende regio.

Voor een gezond ondernemersklimaat dienen de kwantiteit en kwaliteit (waaronder de bereikbaarheid) van het hotelaanbod dus aan te sluiten op de behoefte vanuit zakelijke en toeristische trekpleisters. Het beoogde hotel zal zijn gelegen binnen de gemeentegrenzen van Zoetermeer, maar zal zich naar verwachting richten op overnachtingsbehoefte vanuit zakelijke en toeristische trekpleisters van de omliggende regio Haaglanden. Hiermee zal rekening worden gehouden bij het vaststellen van het geografisch onderzoekskader.

Valkenhorst Voorschoten BV heeft Horwath HTL opdracht gegeven voor het onderzoeken van de behoefte aan het geplande Van der Valk Hotel Zoetermeer.

1.2 Methode van aanpak

a. Introductie van concept en locatie

Ter introductie is het concept in het kort beschreven met betrekking tot omvang, positionering en faciliteiten. Hierbij is gekeken naar de keten, het gebouw en het aantal kamers. Vervolgens is de locatie van de hotelontwikkeling in Zoetermeer beschreven met betrekking op zichtbaarheid, uitstraling en bereikbaarheid.

b. Omgevingsanalyse

Er is een beeld geschetst van de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen in het regionaal verzorgingsgebied en specifiek de directe omgeving van de hotellocatie. Hierbij is onder andere ingegaan op de infrastructuur en de belangrijkste demografische, economische en toeristische kenmerken van Zoetermeer en de regio. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn de huidige en verwachte toekomstige staat van zakelijke en toeristische trekpleisters in het gedefinieerde geografisch onderzoekskader in kaart gebracht.

c. Aanbodanalyse

Het aanbod in Zoetermeer en de regio Haaglanden op het gebied van de hotels zijn geïnventariseerd. Hierbij is niet alleen het huidige aanbod beschreven, maar tevens het verwachte toekomstige aanbod. Ook is een overzicht gegeven van de mogelijke concurrenten van het toekomstige hotel, op basis van de locatie en het concept.

d. Vraaganalyse

In de vraaganalyse is ingegaan op de historische, huidige en toekomstige vraag naar hotelkamers in de regio. Hierbij is een overzicht gegeven van de ontwikkelingen in aantal overnachtingen, bezettingsgraden, kamerprijzen en marktsegmentatie voor de regionale hotelmarkt.

e. Behoeftanalyse

In hoofdstuk 6 wordt een kwantitatieve en kwalitatieve behoeftanalyse gegeven in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de kwantitatieve behoeftanalyse is voor de periode van de eerstkomende tien jaar het huidige en verwachte toekomstige aanbod in aantallen geconfronteerd met de huidige en verwachte toekomstige vraag in aantallen, waardoor een eerste beeld is ontstaan van de behoefte aan een nieuw hotel in de gedefinieerde regio. Tevens is aangegeven bij welke kwantiteit voor het huidige en verwachte toekomstige aanbod een reëel risico op bouwen voor leegstand zal ontstaan. In de kwalitatieve behoeftanalyse is onderzocht wat de aansluiting is van het beoogde Van der Valk Hotel op de kwaliteiten van de locatie en het concept waar in de regionale markt de grootste behoefte aan lijkt te zijn.

f. Conclusie en advies

Op basis van de voorgaande analyses is een kwalitatief onderbouwde conclusie gegeven ten aanzien van de behoefte aan en marktruimte voor het beoogde hotel. Waar van toepassing worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

2 Introductie concept en locatie

Ter introductie is kort het concept beschreven met betrekking tot omvang, positionering en faciliteiten. Hierbij is gekeken naar de keten, het gebouw en het aantal kamers. Vervolgens is de locatie van de hotelontwikkeling in Zoetermeer beschreven met betrekking op zichtbaarheid, uitstraling en bereikbaarheid.

2.1 Geografisch onderzoekskader

Figuur 1 toont de ligging van de gemeente Zoetermeer binnen de regio Haaglanden in het westen van Nederland en in het centrum van de provincie Zuid-Holland. De gemeente maakt deel uit van het economische centrum van Nederland, de Randstad. Samen met de gemeenten 's-Gravenhage, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk en Wassenaar behoort de gemeente tot de COROP-regio Agglomeratie 's-Gravenhage. Ook maakt de gemeente Zoetermeer deel uit van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Om de regionale behoefte naar hotelovernachtingen te ramen, wordt naast de Agglomeratie 's-Gravenhage ook de COROP-regio Delft en Westland binnen deze studie als relevant beschouwd. Binnen deze regio bevinden zich de gemeenten Delft, Midden-Delfland en Westland.¹

De ladder duurzame verstedelijking is erop gericht om te voorkomen dat wordt gebouwd voor leegstand; het nieuwe aanbod moet kunnen worden opgenomen zonder dat dit leidt tot langdurige leegstand in de bestaande hotelmarkt. In de behoefteanalyse moet daarom aangetoond worden dat er op regionaal niveau voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is voor de nieuwe ontwikkeling. Hierbij is het van belang dat het verzorgingsgebied wordt gedefinieerd voor het bepalen van de regionale behoefte. Dit is het zogenoemde 'ruimtelijk verzorgingsgebied'. Dit moet éénduidig worden gedefinieerd en is het onderwerp voor de analyses en de uiteindelijke behoeftebepaling.

Ten behoeve van deze studie wordt de regio Haaglanden aangehouden als het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de kwantitatieve behoeftebepaling. De regio Haaglanden omvat twee COROP-regio's: de Agglomeratie 's-Gravenhage en de regio Delft en Westland.

Om de kwalitatieve behoefte voor een hotelontwikkeling op deze locatie nader te analyseren, is tevens een lokale marktanalyse opgenomen, gericht op de meest nabijgelegen en relevante gemeenten binnen de regio Haaglanden: Zoetermeer, Rijswijk, Delft, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar en Leidschendam-Voorburg. Dit komt overeen met de Agglomeratie 's-Gravenhage, exclusief de gemeente Den Haag plus de gemeente Delft.

¹ Bron: Regio Atlas – Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Figuur 1. Regio Haaglanden



Bron: Regio Atlas - Regio Haaglanden 2017, bewerkt door Horwath HTL

2.2 Locatie

2.2.1 Bereikbaarheid

De gemeente Zoetermeer is via het Nederlandse snelwegennetwerk goed verbonden met de rest van Nederland. De A12 is de voornaamste autosnelweg die Zoetermeer met o.a. Den Haag, Utrecht en Zevenaar en de Duitse grens verbindt.

Met een gemiddelde intensiteit van 27.500 motorvoertuigen per werkdag is de A12 de op drie na drukste snelweg in Nederland, na de A10, A4 en A1. Ter hoogte van afrit Zoetermeer worden op werkdagen op de A12 in beide richtingen circa 55.000 motorvoertuigen per dag gemeten. De verkeersintensiteit is de afgelopen 10 jaar met bijna 20% toegenomen.²

De N470 loopt tot de A4 bij Delft-Zuid richting Amsterdam en de Belgische grens, en tot de A13 welke Den Haag en Rotterdam met elkaar, en met Rotterdam The Hague Airport verbindt. Tenslotte biedt de N206 toegang tot Zoetermeer met o.a. Leiden, Katwijk en Haarlem. De gemeente Zoetermeer heeft een strategische ligging tussen de vliegvelden Schiphol Amsterdam Airport (A4) en Rotterdam The Hague Airport (A13) welke per auto binnen respectievelijk 30 minuten en 20 minuten te bereiken zijn.³ Via de A12 is de grens tussen Nederland en Duitsland bij Veldhuizen binnen circa 1 uur en 20 minuten te bereiken.

Zoetermeer biedt drie spoorwegstations waar meermaals per dag treinen stoppen op trajecten van en naar Berkel en Rodenrijs, Capelle aan den IJssel, Delft en Station Den Haag Centraal, Gouda en meerdere tussengelegen stations.⁴ Station Lansingerland-Zoetermeer is in mei 2019 geopend met oog op betere OV-verbindingen tussen Zoetermeer en Den Haag en Rotterdam. De volgende figuur

² Bron: Rijkswaterstaat, Inweva 2019

³ Bron: Google Maps

⁴ Bron: Website Nationale Spoorwegen

geeft de locaties van de spoorwegstations weer ten opzichte van de gemeente Zoetermeer en het bedrijventerrein Lansinghage.

Figuur 2. Spoorwegstations binnen Zoetermeer



Bron: Google Mymaps

De volgende tabel geeft een indicatie van de bereikbaarheid van de gemeente. Hieruit blijkt dat Zoetermeer in een stedelijk gebied in Zuid-Holland ligt, voordelig ten opzichte van de vier grote Nederlandse steden en de luchthavens van Amsterdam en Rotterdam, en wordt omringd door grotere steden als Den Haag, Delft en Rotterdam.

Tabel 1. Bereikbaarheid Zoetermeer (uitgangspunt centrale stations)

Bestemming	Afstand in km	Reistijd per auto in minuten*	Reistijd per OV in minuten*
Den Haag	14	15	22
Rotterdam	20	27	49
Amsterdam	58	57	74
Utrecht	56	48	36
Delft	19	23	35
Rijswijk	13	14	30
Leiden	13	20	36
Amsterdam Airport Schiphol	40	41	100
Rotterdam The Hague Airport	19	25	80

Bronnen: Google Maps *) afgerond op 5 minuten, exclusief eventuele vertraging

Het dichtstbijzijnde vliegveld is Rotterdam The Hague Airport in Rotterdam. De luchthaven bood in 2018 40 bestemmingen waar rechtstreekse vluchten heen gaan. Ter vergelijking: Amsterdam Airport Schiphol bood rechtstreekse vluchten naar 196 bestemmingen, Eindhoven Airport 70 bestemmingen, Maastricht Airport Aachen 25 bestemmingen en Groningen Airport Eelde bood rechtstreekse vluchten naar 11 bestemmingen.

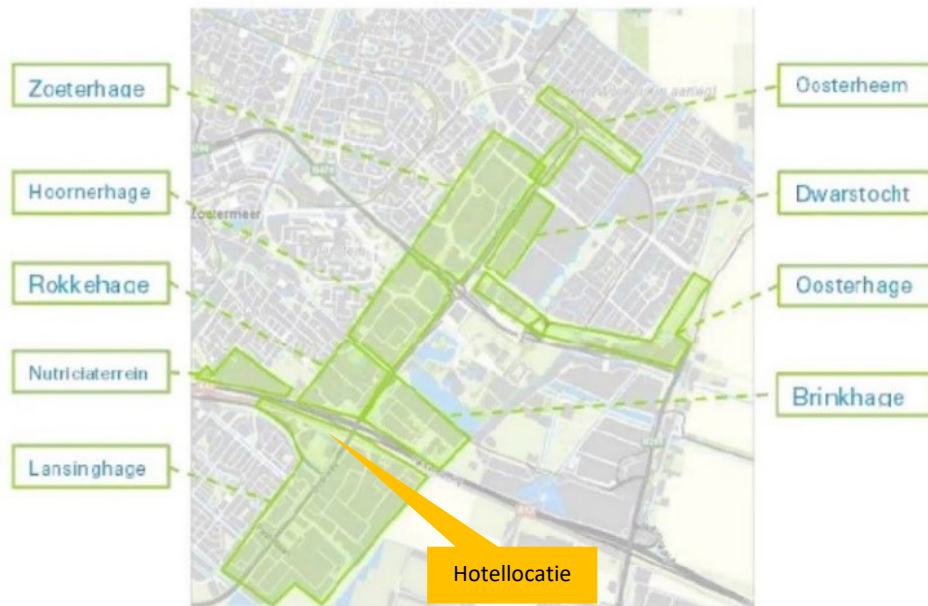
2.2.2 Bedrijventerrein Lansinghage

De locatie van het beoogde Van der Valk Hotel is op het Lansinghage bedrijventerrein. De gemeente Zoetermeer biedt 9 bedrijventerreinen, en de buurgemeente Lansingerland nog twee bedrijventerreinen. De terreinen omvatten gezamenlijk circa 318 hectare netto grondoppervlakte, waarvan circa 208 hectare in Zoetermeer.⁵ Op de terreinen is een gevarieerd aanbod aan

⁵ Bron: Stec Groep – Marktscan bedrijventerreinen Zoetermeer – d.d. 24-12-2015

kantoorruimten, met mogelijkheden voor nieuwbouw. Alle locaties zijn zowel met de auto als met het openbaar vervoer goed bereikbaar.

Figuur 3. Bedrijventerreinen in Zoetermeer



Bron: Gemeente Zoetermeer

Bedrijventerrein Lansinghage omvat circa 69 hectare netto grondoppervlakte. Lansinghage ligt ten zuiden van Zoetermeer langs de A12, en is daardoor gemakkelijk te bereiken per auto. Het is een gemengd bedrijventerrein, met aan de oostzijde voornamelijk bedrijven met hoogwaardige panden voor een goede uitstraling.

Figuur 4. Ligging bedrijventerrein Lansinghage



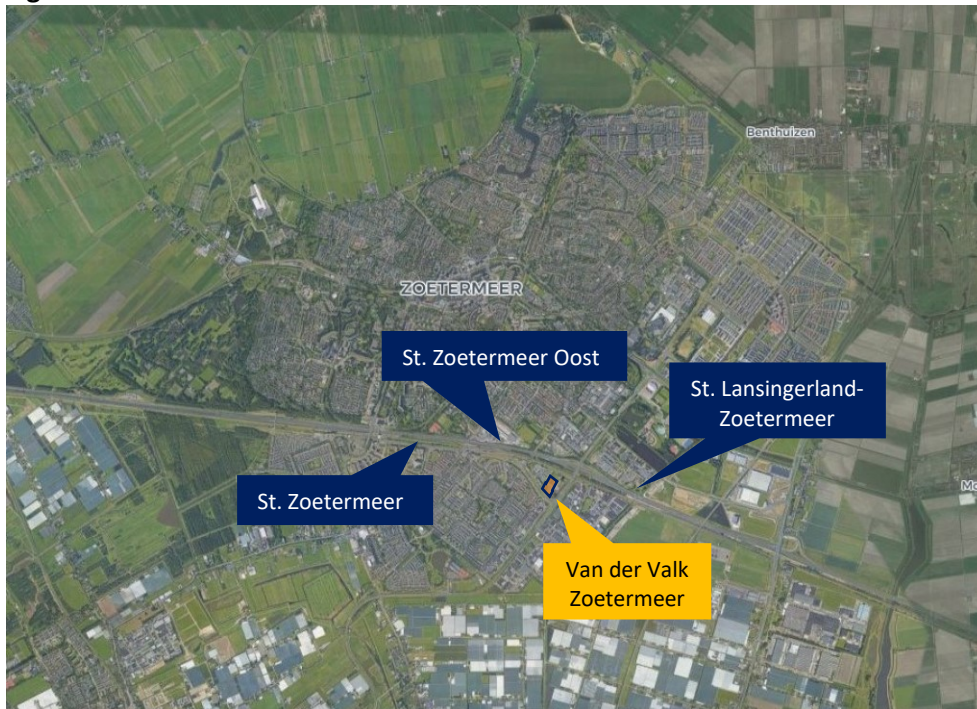
Bron: IBIS Bedrijventerreinen, 2020

2.3 Hotel

2.3.1 Hotellocatie

De locatie van het beoogde Van der Valk Hotel is op het Lansinghage bedrijventerrein, in de wijk Rokkeveen. Het kavel betreft D 2772 te Zoetermeer en is gelegen aan de Zilverstraat, naast de A12 afslag Zoetermeer. Zowel Station Zoetermeer Oost als Station Lansingerland-Zoetermeer liggen op 12 minuten loopafstand van het beoogde kavel.

Figuur 5. Hotellocatie in Zoetermeer



Bron: Kadastrale Kaart, P.A.M. Teunissen Architectenburo B.V.

Figuur 6. Kavel Van der Valk Zoetermeer



Bron: Kadastrale Kaart, P.A.M. Teunissen Architectenburo B.V.

De hotellocatie ligt in het gebied ‘Lus Zilverstraat’ op het bedrijventerrein Lansinghage. In het gebied zijn ook het hoofdkantoor van Toshiba Medical Systems en het pand van “het Bouwuis” (AVBB) gevestigd. Net buiten de lus ligt Bastion Hotel Zoetermeer.

Het huidige bestemmingsplan voorziet in de bestemming “Gemengde Doeleinden”. De maximale bouwhoogte volgens het bestemmingsplan varieert tussen 15 en 25 meter met een bebouwingspercentage van maximaal 70%. Vrijstelling is eventueel mogelijk voor een deel van de kavel, hoek Zuidweg/Oostweg tot 75 m. In de brochure ‘Bedrijfslocaties Zoetermeer’ geeft de gemeente Zoetermeer aan dat het ontwikkelen van een hotel (of van kantoren met daaraan gekoppeld bestemming bedrijfs-/researchruimte) eveneens tot de mogelijkheden behoort. De parkeernorm volgens het vigerende bestemmingsplan bedraagt 1 parkeerplaats per 85 m² BVO. Parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Vrijstelling van de parkeernorm voor een groter aantal plaatsen is mogelijk tot maximaal 1 plaats per 50 m² BVO.⁶

Figuur 7. Lus Zilverstraat



Bron: Brochure Bedrijfslocaties Zoetermeer, gemeente Zoetermeer

2.4 Hotelontwikkeling

Het geschatte uit te geven terrein op het beoogde kavel bedraagt 20.167 m² BVO. Volgens de huidige planning worden het bestemmingsplan en de bouwvergunningen in 2020 verstrekt, waarna de bouw in het eerste kwartaal van 2021 van start zal gaan. Naar verwachting zal het hotel de deuren openen in de zomer van 2023.⁷

⁶ Bron: Brochure Bedrijfslocaties Zoetermeer, gemeente Zoetermeer

⁷ Bron: P.A.M. Teunissen Architectenburo B.V.

2.4.1 Hotelconcept

Het hotel zal naar verwachting maximaal 200 kamers omvatten, waarvan circa 10 hotelsuites, met meerdere vergader- en congreszalen, een restaurant, een wellness met zwembad en fitnessfaciliteiten en een casino.

Het bestemmingsplan voor het perceel grond is nu 'Bedrijven' en moet worden gewijzigd om het hotel mogelijk te maken. Vooruitlopend op de ontwikkeling van het hotel zal Jack's Casino in samenwerking met Van der Valk een tijdelijk casino realiseren. Het tijdelijk casino wordt geëxploiteerd tot aan de ingebruikname van het definitieve casino dat wordt ondergebracht in het hotel.

Tabel 1. Programma van eisen Van der Valk Zoetermeer

Ruimte	Aantal	Oppervlakte (BVO)	Cumulatief (BVO)
Standaard kamers	Max. 190	Ca. 40 m ²	Max. 7.600 m ²
Hotelsuites	10	Ca. 80 m ²	800 m ²
Restaurant	1	Ca. 800 m ²	800 m ²
Hotelbar	1	Ca. 150 m ²	150 m ²
Congresruimte		Ca. 1.000 m ²	1.000 m ²
Casino	1	Ca. 1.000 m ²	1.000 m ²
Wellness	1	Ca. 300 m ²	300 m ²
Fitness	1	Ca. 100 m ²	100 m ²
Meeting Point	1	Ca. 250 m ²	250 m ²
Overig (incl. dienstruimten)	-	Ca. 8.800 m ²	8.800 m ²
Totaal	-	-	20.800 m²

Bron: P.A.M. Teunissen Architectenburo B.V.

Het hotelconcept wordt gekenmerkt door de ruime hotelkamers, met standaardkamers van circa 40 m² en 10 suites van circa 80 m². De hotelkamers zijn daarmee aanzienlijk groter dan gemiddeld in de bestaande hotelmarkt. In de voormalige Nederlandse Hotel Classificatie, die tot 2015 in gebruik was, was de minimum vereiste oppervlakte voor een viersterrenkamer 22 m², voor een vijfsterrenkamer 26 m² en voor een suite 50 m². In de huidig gehanteerde Europese Hotel Classificatie gelden geen minimumoppervlakten per sterrencategorie meer, maar worden punten toegekend voor verschillende oppervlakten. Het hoogste aantal punten geldt voor hotelkamers van meer dan 30 m². De oppervlakte van standaardkamers van het geplande Van der Valk Hotel ligt hier ver boven. De Europese Hotel Classificatie kent geen minimumoppervlakte voor suites.⁸

De totale bruto vloeroppervlakte per hotelkamer is circa 104 m². Gemiddeld wordt voor viersterrenhotels veelal circa 50 m² bvo per hotelkamer aangehouden. De bovengemiddelde omvang hangt niet alleen samen met de ruimte hotelkamers en suites, maar ook met de vele geplande voorzieningen, waaronder congresruimte, casino en wellness.

2.4.2 Positionering en branding: Van der Valk Hotels & Restaurants

De Van der Valk hotels positioneren zich als viersterrenhotels zowel geschikt voor de zakelijke als de toeristische markt.

Met een oorsprong in 1929 is Van der Valk Hotels & Restaurants (Van der Valk) de oudste Nederlandse hotelketen. Van der Valk neemt de tweede plaats in op de omzetranglijst van grootste horecabedrijven in Nederland. In 2018 was de omzet 703 miljoen euro, minder dan de 896 miljoen euro van nummer 1 (McDonald's) en beduidend meer dan de 379 miljoen euro van nummer 3 (Landal GreenParks). Als alleen wordt gekeken naar hotelketens neemt Van der Valk de eerste plaats in op de ranglijst. Met 318

⁸ Bron: Criteria Europese Hotel Classificatie, 25 mei 2016

miljoen euro is de omzet van de hotelketen met de op één na grootste omzet (Accor) beduidend kleiner dan die van Van der Valk.⁹

In Nederland is Van der Valk bekend geraakt om de grote mate van standaardisatie, efficiëntie en kostenminimalisatie. Het afgelopen decennium is hard gewerkt aan een upgrade naar een imago dat draait om een uitstekende verhouding van prijs en kwaliteit. Bestaande hotels hebben renovaties ondergaan en zeer hoogwaardige nieuwe hotels zijn aan het portfolio toegevoegd. Het prijsniveau ging omhoog, maar de scherpe prijsstellingen bleven gehandhaafd.

De Nederlandse vestigingen van Van der Valk liggen verspreid door het land, met een concentratie in de Randstad¹⁰. Typisch voor Van der Valk Hotels zijn de per auto zeer goed bereikbare en zichtbare snelweglocaties met gratis parkeergelegenheid.

Er zijn op dit moment diverse nieuwe hotels in aanbouw. Door de jaren heen is gebleken dat Van der Valk Hotels vaak goed in staat zijn om nieuwe markten aan te boren, op locaties waar de hotelmarkt nog in ontwikkeling is en op locaties waar de hotelmarkt zich al heeft ontwikkeld, soms zelfs op locaties in de buurt van bestaande Van der Valk Hotels. Dit doen ze door onder meer sterk ondernemerschap, het typerende uitgebreide aanbod aan faciliteiten en de typerende uitstekend per auto bereikbare en zichtbare locaties. Ook doen ze dit door gebruik te maken van het grote Van der Valk klantenbestand met loyale gasten die vaak benieuwd zijn naar de nieuwste vestigingen van de keten, ongeacht de locatie.

2.4.3 Van der Valk Voorschoten staak

Van der Valk Hotel Zoetermeer zal deel uitmaken van de Voorschoten staak. Met 30 hotels en 4.821 hotelkamers is dit de grootste staak van de keten.

⁹ Bron: Ranglijst Horeca Top 100 2019 – Misset Horeca

¹⁰ Bron: Website Van der Valk Hotels & Restaurants

Tabel 2. Van der Valk Hotels Voorschoten Staak*

Naam	Gemeente	Kamers
Hotel A4 Schiphol	Haarlemmermeer	625
Hotel Akersloot / A9 Alkmaar	Castricum	205
Hotel Hengelo	Hengelo	203
Hotel Vianen	Vianen	200
Airporthotel Düsseldorf	Düsseldorf	194
Hotel Assen	Assen	189
Hotel Heerlen	Heerlen	192
Hotel Maastricht	Maastricht	188
Hotel Utrecht	Utrecht	185
Hotel Almere	Almere	179
Hotel Zwolle	Zwolle	178
Hotel Houten Utrecht	Houten	161
Hotel Enschede	Enschede	152
Hotel Duiven bij Arnhem A12	Duiven	148
Hotel Tilburg	Tilburg	148
Hotel Rotterdam Nieuwerkerk	Zuidplas	147
Hotel Dordrecht	Dordrecht	146
Hotel Amsterdam Oostzaan	Oostzaan	143
Hotel Den Haag Nootdorp	Pijnacker-Nootdorp	142
Hotel Den Haag - Voorschoten	Voorschoten	142
Hotel Goes	Goes	132
Hotel Middelburg	Middelburg	120
Hotel Spier Dwingelo	Midden-Drenthe	110
Hotel Apeldoorn	Apeldoorn	151
Hotel Emmen	Emmen	105
Hotel Harderwijk	Harderwijk	91
Hotel Leiden	Leiden	80
Hotel Kasteel Bloemendal	Vaals	77
Hotel Wieringermeer	Hollands Kroon	48
Hotel Kasteel Ter Worm	Heerlen	40
Totaal 30 hotels		4.870

Bron: Valkenhorst Voorschoten BV *Per 2019

De 30 huidige hotels van de Voorschoten staak liggen verspreid over Nederland (en Duitsland). De meeste hotels hebben een locatie aan één van de landelijke snelwegen. De hotellocaties zijn weergegeven in de onderstaande figuur. De goede bereikbaarheid aan de snelwegen, in combinatie met ruime, gratis parkeervoorzieningen, wordt gezien als een belangrijke succesfactor voor de Van der Valk hotels.

Figuur 8. Hotellocaties Van der Valk – Voorschoten staak



Bron: Google Maps / Horwath HTL

Uit de gegevens in de volgende drie tabellen blijkt de vaardigheid bij de Van der Valk Hotels in de Voorschoten staak om, onder meer door scherpe gemiddelde kamerprijzen, structureel bezettingsgraden en opbrengsten per beschikbare kamer te realiseren die boven het marktgemiddelde liggen. Bijvoorbeeld: in de periode 2014-2019 lag de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer van de Van der Valk Hotels in de Voorschoten staak¹¹ op 105% van de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in de Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol.¹²

11 De gemiddeldes zijn berekend zonder Düsseldorf en Schiphol voor een goede vergelijkbaarheid met de benchmarkcijfers

12 op basis van enquête door Horwath HTL, 2019 op basis van groeicijfers STR

Tabel 3. Gemiddelde kernresultaten Van der Valk Hotels Voorschoten staak

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddelde
Bezettingsgraad in %	73	77	77	78	80	80	78
Gemiddelde kamerprijs in €	76	77	81	84	89	91	83
Opbrengst per beschikbare kamer in €	55	59	62	66	71	73	64

Bron: Valkenhorst Participatie II B.V.

Tabel 4. Gemiddelde kernresultaten Nederlandse drie- vier en vijfsterren hotels*

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddelde
Bezettingsgraad in %	63	65	68	72	73	73	69
Gemiddelde kamerprijs in €	79	83	88	91	95	96	89
Opbrengst per beschikbare kamer in €	50	54	60	66	69	70	61

Bronnen: Hosta– Horwath HTL

* De gemiddeldes hebben betrekking op de Nederlandse hotelmarkt zonder hotels in de regio Amsterdam & Schiphol voor een goede vergelijkbaarheid met de Voorschoten hotels.

Tabel 5. Vergelijking resultaten nationaal t.o.v. Van der Valk Voorschoten staak

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddelde
Bezettingsgraad in %	116	118	112	109	110	109	112
Gemiddelde kamerprijs in €	96	93	92	93	93	95	94
Opbrengst per beschikbare kamer in €	110	109	103	100	103	104	105

Bron: Horwath HTL

3 Omgevingsanalyse

Er is een beeld geschetst van de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen in het ruimtelijk verzorgingsgebied en specifiek de directe omgeving van de hotellocatie. Hierbij is onder andere ingegaan op de infrastructuur en de belangrijkste demografische, economische en toeristische kenmerken van Zoetermeer en de regio. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn de huidige en verwachte toekomstige staat van zakelijke en toeristische trekpleisters in het gedefinieerde geografisch onderzoekskader in kaart gebracht.

3.1 Zakelijk klimaat

3.1.1 *Demografie en werkgelegenheid*

Omdat het Van der Valk hotel zich naar verwachting zal richten op zowel de directe omgeving als de regio, is er in dit hoofdstuk aan zowel de gemeente Zoetermeer als het gehele ruimtelijke verzorgingsgebied aandacht besteed.

De regio Haaglanden telde op 1 januari 2020 circa 1.160.000 inwoners, waarvan Zoetermeer verantwoordelijk was voor circa 125.000 inwoners.¹³ Binnen de regio Haaglanden, werden aan het begin van 2020 circa 460.000 banen aangeboden, waarvan circa 52.000 in de gemeente Zoetermeer.¹⁴ Met oog op Covid-19 wordt verwacht dat het aantal banen binnen de regio zal afnemen, en het werkloosheidspercentage zal toenemen.

Het werkloosheidspercentage in de regio Haaglanden is met 4,4% hoger dan het Nederlandse gemiddelde van 3,4%. Binnen de gemeente Zoetermeer is dit percentage ook hoger met 3,6%. Deze percentages dateren uit 2019 en zijn niet representatief voor de huidige situatie omtrent Covid-19. In de periode tussen 2012 en 2016 was sprake van grote dalingen in de werkgelegenheid in heel Nederland. Gedurende deze periode lag het werkloosheidspercentage binnen zowel de regio als de gemeente onder dat van Nederland.

De volgende tabel toont de verdeling van banen in de regio Haaglanden en Zoetermeer ten opzichte van het landelijke totaal, over verschillende sectoren. Hieruit blijkt dat er in de regio de meeste werkgelegenheid te vinden is in de sectoren openbaar bestuur en overheidsdiensten (16%) en verhuur en zakelijke diensten (16%), gevolgd door de sectoren en gezondheids- en welzijnszorg (14%) en handel (12%). Het hoge aandeel banen binnen de openbaar bestuur en overheidsdiensten wordt met name veroorzaakt binnen de gemeente Den Haag, waar naar verwachting de vraag naar hotelkamers vanuit dit segment vooral binnen de gemeente wordt gefaciliteerd. Binnen de gemeente Zoetermeer zijn de meeste banen binnen de sector handel (20%), gevolgd door gezondheids- en welzijnszorg (14%) en verhuur en overige zakelijke diensten (11%). In Nederland zijn de drie grootste sectoren, handel (17%), gezondheids- en welzijnszorg (16%), gevolgd door de sector verhuur en overige zakelijke diensten (13%). Een hoog aandeel zakelijke dienstverlening is positief voor hotels, aangezien deze sector naar ervaring relatief veel vraag naar hotelkamers genereert.

¹³ Bron: CBS Statline

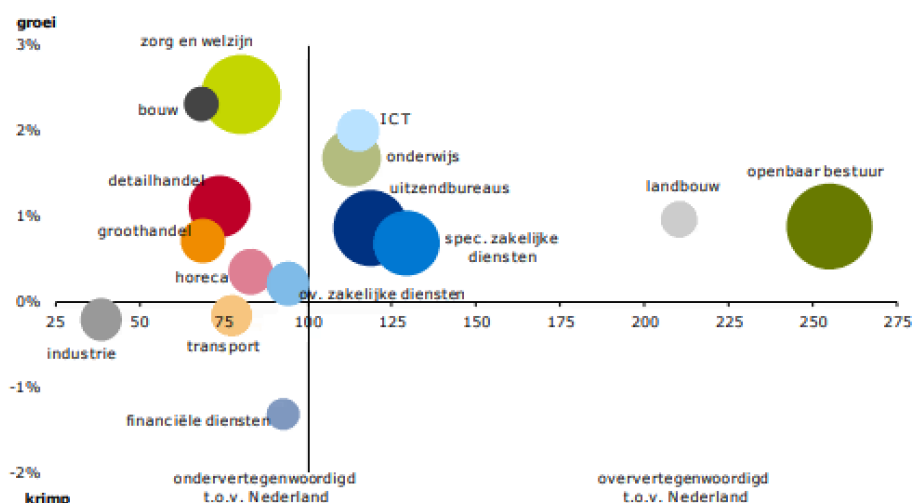
¹⁴ Bron: Regio in beeld 2019: Haaglanden

Tabel 6. Banen van werknemers x1.000 (in december 2018)

	Nederland	Haaglanden	Zoetermeer
Landbouw, bosbouw en visserij	102	11	0
Delfstoffenwinning	8	1	0
Industrie	764	14	3
Energievoorziening	27	1	0
Waterbedrijven en afvalbeheer	35	1	0
Bouwnijverheid	323	11	2
Handel	1.411	55	10
Vervoer en opslag	391	14	1
Horeca	422	19	2
Informatie en communicatie	277	17	3
Financiële dienstverlening	268	13	1
Verhuur en handel van onroerend goed	67	4	0
Specialistische zakelijke diensten	517	36	4
Verhuur en overige zakelijke diensten	1.117	70	5
Openbaar bestuur en overheidsdiensten	517	70	5
Onderwijs	532	33	3
Gezondheids- en welzijnszorg	1.368	60	7
Cultuur, sport en recreatie	139	8	1
Overige dienstverlening	135	13	2
Totaal	8.285	438	47

Bron: CBS Statline

In onderstaand figuur wordt de omvang en verdeling van het aantal werknemers in 2020 weergegeven: hoe groter de bol, hoe meer banen. Tevens wordt bekeken of sectoren onder- of oververtegenwoordigd zijn ten opzichte van Nederland, door de totale regionale werkgelegenheid te delen door de totale landelijke werkgelegenheid binnen elke sector. Binnen de regio groeit met name de sector zorg en welzijn het sterkst, ook de banen binnen de sectoren openbaar bestuur, onderwijs, uitzendbureaus en arbeidsbemiddeling en detailhandel nemen toe. Binnen de sector financiële diensten neemt het aantal banen al een langere tijd af. Ondanks de bovengemiddelde groei binnen de ICT-sector blijft de groei achter ten opzichte van de rest van Nederland.¹⁵

Figuur 9. Werknemersbanen per sector in de regio Haaglanden (in januari 2020)


Bron: UWV

¹⁵ Bron: Regio in beeld 2019: Haaglanden

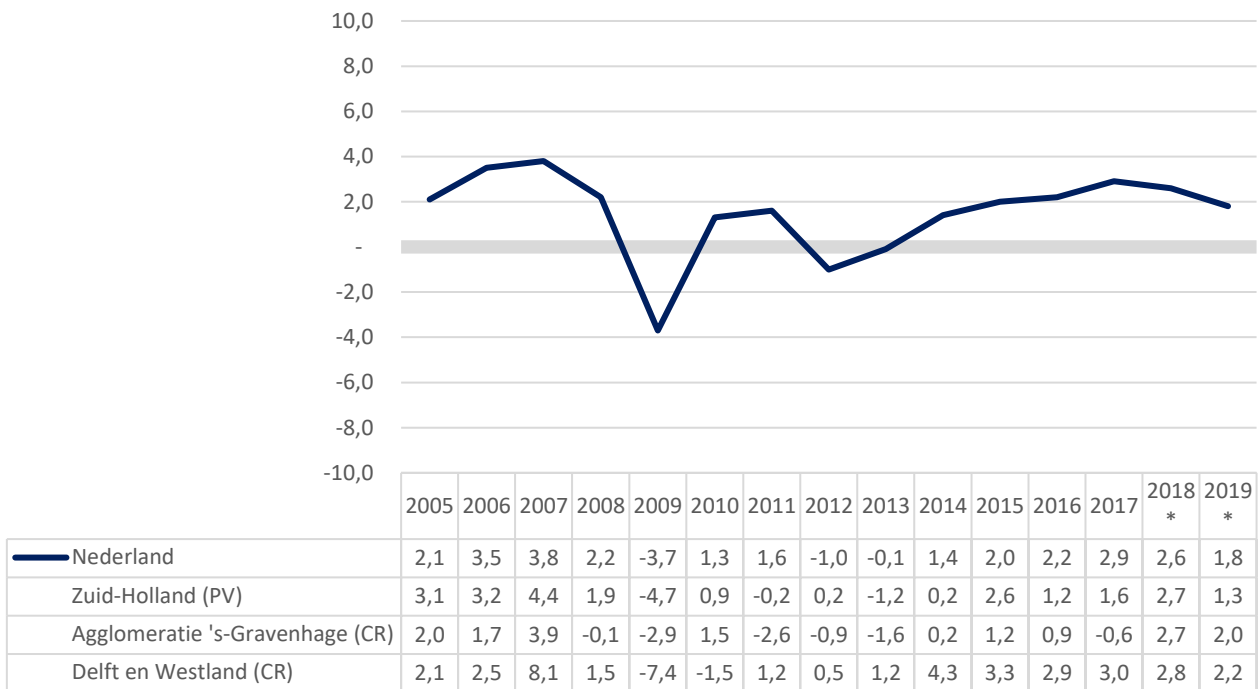
3.1.2 Economische groei

Analyse historische bbp-groei (voor COVID-19)

Tijdens de laatste maanden van 2008 waren in Nederland de eerste tekenen van een economische crisis te merken, waarna de economie in 2009 kromp. In 2010 en 2011 was er sprake van een voorzichtig herstel, gevolgd door nieuwe, maar kleinere, dalingen in 2012 en 2013. Deze 'dubbele dip', in 2009 en 2012, is goed zichtbaar in onderstaande grafiek. In 2014 was er lichte groei, die in 2015, 2016 en voornamelijk in 2017 in sterkere vorm doorzette. In 2018 en 2019 was sprake van een lagere, maar aanhoudende groei. De afzwakkende groei in 2018 en 2019 ten opzichte van 2017 wordt met name veroorzaakt door een terugval van de export, op zijn beurt veroorzaakt door ontwikkelingen in het buitenland, zoals de handelsoorlog, Brexit en de politieke ontwikkelingen in Italië.

Over de gehele periode 2005-2019 was de gemiddelde economische groei in Nederland 1,5%. Over de afgelopen zeven jaar, tussen 2012 en 2019, bedroeg de gemiddelde groei 1,8% per jaar.

Tabel 7. Ontwikkeling economische groei, bbp, in %



Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek
* voorlopige cijfers

De economische groei in de provincie Zuid-Holland volgde een vergelijkbaar patroon, maar op een iets lager niveau. In de provincie was de gemiddelde groei gedurende de afgelopen zeven jaar 1,1%.

De Agglomeratie 's-Gravenhage blijft gemiddeld sterk achter bij de landelijke en provinciale groei. Met name in 2011, 2013 en 2017 valt op dat de agglomeratie een sterk negatieve groei laat zien. Over de afgelopen zeven jaar was de gemiddelde economische groei in de agglomeratie 's-Gravenhage circa 0,7%.

De regio Delft en Westland laat een zeer grillig patroon zien, met jaren van sterke stijging en jaren van forse dalingen. Door de jaren heen presteert de regio opvallend goed: de gemiddelde groei over de afgelopen zeven jaar was ruim 2,8%.

3.1.3 Mogelijke impact COVID-19 op de nationale economie

Door de uitbraak van COVID-19 zal de Nederlandse economie in 2020 in een recessie raken. Het CPB heeft in haar Juniraming 2020 vier scenario's opgesteld. Naast de basisraming, op basis van een matig herstel, zijn ramingen gemaakt voor een snel herstel, een zwak herstel en een tweede golf. In de basisraming is de economische krimp in 2020 geraamd op -6,4%, gevolgd door een economische groei in 2021 van +3,3%. In dit scenario is vanaf het derde kwartaal 2020 sprake van herstel, maar op een laag niveau.

In het scenario op basis van een snel herstel is sprake van hogere groeicijfers, waardoor de economie in het laatste kwartaal van 2021 alweer boven het niveau van 2019 zou liggen. In het scenario met een zwak herstel blijft de groei echter nog ver achter. In het epidemische scenario zien we vooral dat de economie zwaar getroffen zal worden als een tweede golf van besmettingen uitbreekt.¹⁶

De crisis is uitzonderlijk omdat er zowel verminderde productie als vraaguitval is, als de crisis langer duurt kunnen er ook problemen in de financiële sector ontstaan. De beperkingen legden sommige sectoren nagenoeg stil, in andere sectoren werd de productie geraakt doordat werknemers niet inzetbaar waren, of doordat de aanvoer van onderdelen haperde. De vraagkant van de economie werd eveneens geraakt door de contactbeperkingen, maar ook doordat de uitvoer stakte, en doordat huishoudens en bedrijven aankopen en investeringen uitstelden. Naarmate de crisis langer duurt wordt het waarschijnlijker dat er in binnen- of buitenland ook problemen in de financiële sector ontstaan, via de huizenmarkt of door oninbare leningen.

De grootste onzekerheden zijn het verloop van de pandemie, de doorwerking van de contactbeperkingen en de effectiviteit van het beleid in binnen- en buitenland. De duur van de contactbeperkingen die nodig zijn om de verspreiding van het virus in te dammen, is cruciaal voor de economische impact. Daarbij is ook onzeker hoe diep de contactbeperkingen precies ingrijpen op de economie, het op deze manier tot stilstand komen van delen van de economie is niet eerder vertoond. Een andere onzekerheid is of steunmaatregelen succesvol zijn, en of problemen in de financiële sector uitblijven. Deze onzekerheden zijn er ook voor het buitenland, waarbij in het bijzonder de vraag is of ook landen met een slechtere uitgangspositie in staat zijn de economische schok het hoofd te bieden.

¹⁷

3.1.4 Bedrijfsvestigingen en instellingen

Behalve bedrijven in de zakelijke dienstverlening, genereren bedrijven met relatief veel banen, bedrijven met een internationaal of nationaal werkveld, ziekenhuizen, universiteiten en accommodaties voor externe bijeenkomsten zoals congrescentra en beurshallen doorgaans relatief veel hotelvraag.

De Agglomeratie 's-Gravenhage telde in 2019 in totaal 85.710 bedrijfsvestigingen, waarvan 27% in de zakelijke dienstverlening, 15% in de bouw en 13% in de handel. Delft en Westland bood 21.150 vestigingen waarvan 24% binnen de sector zakelijke diensten, 15% in de sector handel en 13% in de bouw. De gemeente Zoetermeer heeft 9.160 bedrijfsvestigingen in 2019, met een vergelijkbare verdeling van sectoren.¹⁸ In vergelijking met het Nederlandse gemiddelde is het segment bouw relatief groot, de andere twee segmenten komen overeen met het gemiddelde. Binnen de Agglomeratie 's-Gravenhage zijn gemiddeld 4,9 banen per bedrijf, en in Delft en Westland circa 6,0 banen per bedrijf, in vergelijking met gemiddeld 4,7 banen per bedrijf in heel Nederland. In Zoetermeer heeft een bedrijf gemiddeld 6,0 banen.¹⁹

¹⁶ Bron: CPB – Juniraming 2020

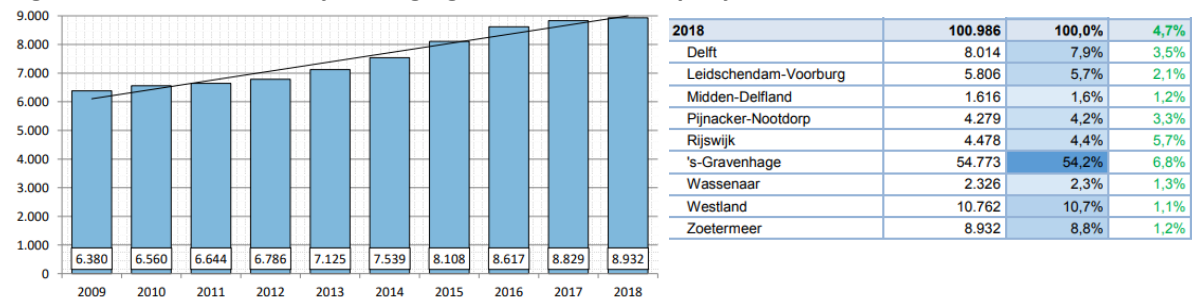
¹⁷ Bron: CPB, 26-03-2020

¹⁸ Bronnen: LISA 2019, CBS Statline

¹⁹ Bronnen: CBS Statline

Het aantal bedrijfsvestigingen binnen de gemeente Zoetermeer groeit. Uit onderstaande tabel is af te leiden dat het aantal bedrijfsvestigingen tussen 2009 en 2018 jaarlijks met gemiddeld 283 is toegenomen, en tussen 2017 en 2018 met 1,2% naar in totaal 8.932 vestigingen.²⁰ Wanneer deze groei vergeleken wordt met omliggende regio's blijkt dat deze binnen Zoetermeer aanzienlijk onder het regionaal gemiddelde lag van 4,7%. Tussen de jaren 2012 en 2018 is het aandeel bedrijfsvestigingen binnen de gemeente het sterkst gestegen in de gezondheids- en welzijnszorg (3,1%), onderwijs (1,7%) en bouwnijverheid (1,1%). De sterkste daling was te zien binnen de sectoren groot- en detailhandel en reparaties van auto's (-4,0%) en advisering, onderzoek en specialistische zakelijke dienstverlening (-1,1%).²¹ Van het totaal aantal bedrijfsvestigingen bevinden zich 5,5% van de vestigingen in de wijk Lansinghage, en 15,4% in de wijk Rokkeveen.²²

Figuur 10. Aantal bedrijfsvestigingen in Zoetermeer per jaar tussen 2009 en 2018



Bron: Economie Zoetermeer, 2018

De meest toonaangevende bedrijven en instellingen binnen de regio zijn met name te vinden in de gemeente Den Haag. Internationaal gerenommeerde culturele instituten zoals het Nederlands Dans Theater en het Mauritshuis, en hoofdkantoren van multinationals zoals Shell, Total, Siemens, KPN en Aegon zetten de regio internationaal op de kaart. Daarnaast fungeert de gemeente als regeringscentrum van Nederland, en beschikt daarmee over meerdere overheidsbedrijven en ambassades met een internationaal werkveld.²³ Naast het Internationaal Gerechtshof, Europol en de OPCW, zijn er ruim 130 NGO's zoals Unicef en Oxfam Novib te vinden. In de richting van Zoetermeer, aangrenzend aan Voorburg, ligt de Campus The Hague Security Delta. Hier werken ongeveer 13.000 mensen in 400 verschillende organisaties aan IT-onderwerpen zoals cyberveiligheid op internationaal gebied.²⁴ Naar verwachting zullen de bedrijven en instellingen die in 's-Gravenhage zijn, voor spin-off van vraag naar hotelkamers kunnen zorgen.

Aan de overzijde van de A12 bij afrit Zoetermeer, op 2 kilometer loopafstand van de beoogde hotellocatie, ligt de Dutch Tech Campus. De Dutch Tech Campus is een verzamelplaats van internationaal gerenommeerde bedrijven op het gebied van technologie, ICT en logistiek. Het complex bestaat uit 13 hectare met daarop 10 kantoorgebouwen, alsook hoogwaardige bedrijfs- en productieruimten van in totaal circa 42.000 m² VVO.²⁵ Het terrein wordt voorlopig naar verwachting nog verder uitgebreid. Zo wordt er momenteel een bedrijfshal met kantoor van circa 20.000 m² VVO ontwikkeld.²⁶ Naast de campus is in september 2014 de Dutch Innovation Factory geopend, een gebouw waar drie ICT-opleidingen van de Haagse Hogeschool samenwerken met verschillende bedrijven op het terrein.²⁷ Het aandeel ICT-bedrijfsvestigingen in Zoetermeer ten opzichte van alle gemeenten binnen de Agglomeratie 's-Gravenhage ligt met 5,9% hoger dan het

²⁰ Bron: Werkgelegenheidsregister Haaglanden

²¹ Bron: Economie Zoetermeer 2018

²² Bron: Economie Zoetermeer 2018

²³ Bron: Merk Den Haag

²⁴ Bron: Website The Hague Security Delta

²⁵ Bron: Website Dutch Tech Campus, Google Maps

²⁶ Bron: Website Dutch Tech Campus

²⁷ Bron: Website Dutch Innovation Factory

regionaal gemiddelde van 4,3%. Alleen de gemeente Delft heeft met 7,4% een hoger aandeel in ICT-vestigingen.

Figuur 11. Dutch Tech Campus Zoetermeer



Bron: Dutch Tech Campus

In Zoetermeer is er één universiteit (Volksuniversiteit Zoetermeer) en één hogeschool (De Haagse Hogeschool, locatie Zoetermeer), die meerdere bachelors en masters op HBO-niveau aanbieden.²⁸ Binnen de buurgemeente Den Haag zijn er nog meer kennisinstellingen te vinden zoals het TNO, het International Institute of Social Studies, en het Nederlands Forensisch Instituut.²⁹

De gemeente biedt twee omvangrijke, ketengebonden hotels die over congres- en vergaderfaciliteiten beschikken. Zo heeft het Hotel NH Zoetermeer 14 vergaderzalen waaronder 4 boardrooms, voor maximaal 200 personen, en het Golden Tulip Hotel Zoetermeer – Den Haag nog 5 vergaderzalen voor een maximum van 300 personen.³⁰ Naast deze hotels bieden de twee centra Crown Business Center Zoetermeer en Regus Zoetermeer mogelijkheid tot vergaderen.³¹ Binnen de Agglomeratie 's-Gravenhage zijn, met name binnen de gemeente Den Haag meerdere congres- en vergaderfaciliteiten te vinden.

3.1.5 Kantoren en bedrijventerreinen

Zoals eerder aangegeven biedt de gemeente Zoetermeer in totaal 9 bedrijventerreinen, met een extra twee bedrijventerreinen binnen de buurgemeente Lansingerland. De terreinen omvatten gezamenlijk circa 318 hectare netto grondoppervlakte, waarvan circa 208 hectare in Zoetermeer.³² De beoogde hotellocatie ligt op het bedrijventerrein Lansinghage.

Hoewel binnen de gemeente Den Haag een tekort ontstaat aan kantooroppervlakte, neemt de opname van kantooroppervlakte binnen de gemeente Zoetermeer sinds 2015 juist af. Dit terwijl het aanbod van kantooroppervlakte in Zoetermeer tussen de jaren 2018 en 2019 fors is toegenomen.

De gevraagde mediane huurprijs per m² binnen de gemeente Zoetermeer ligt met €125, op vergelijkbare hoogte met de Haagse markten. Hier wordt een bandbreedte van €90 tot €170 aangeboden.³³ Ook neemt de mediane huurprijs voor kantorenruimten gedurende de laatste jaren binnen de gemeente Zoetermeer toe, dit is in tegenstelling tot andere randgemeenten zoals Leidschendam en Rijswijk. Binnen de gemeente Den Haag is er sprake van een uitbreidings- en

²⁸ Bron: The Hague University

²⁹ Bron: Merk Den Haag

³⁰ Bron: Website Hotel NH Zoetermeer, Website Golden Tulip Den Haag – Zoetermeer

³¹ Bron: Meetings.nl

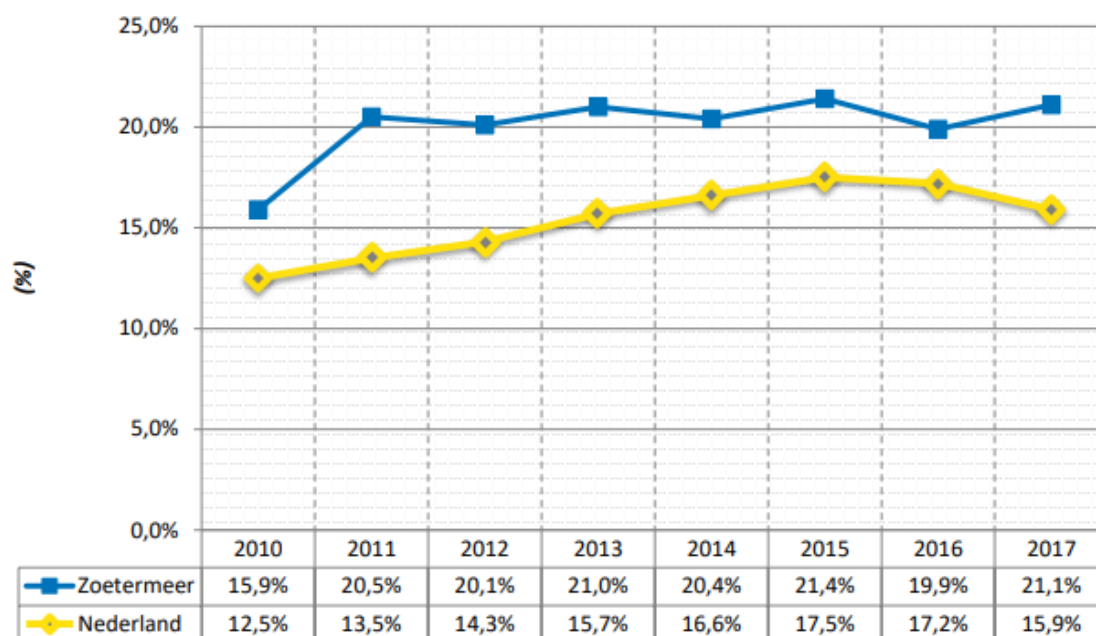
³² Bron: Stec Groep – Marktscan bedrijventerreinen Zoetermeer – d.d. 24-12-2015

³³ Bron: Dynamis, Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2019

kwaliteitsvraag naar kantorenruimte, een eventuele kans voor de kantorenmarkten binnen de randgemeenten.³⁴

Er wordt binnen de gemeente Zoetermeer gehoor gegeven aan de vraag naar een hoogwaardiger kwaliteit kantoorproduct. Zo ligt het Crown Business Center op 6 minuten rijden van de beoogde hotellocatie. Binnen het in 2018 gerealiseerde pand wordt een breed scala aan moderne kantoorruimten, flexwerkplekken en vergaderzalen aangeboden.³⁵ Bij het realiseren van dit bedrijf is rekening gehouden met het bieden van een uitstekende bereikbaarheid met Den Haag, zowel per auto als openbaar vervoer.³⁶ Ook het Regus Zoetermeer Centraal Station is een voorbeeld van het toenemende aanbod van kantorenruimte binnen de gemeente.³⁷ Binnen de gemeente Zoetermeer was er tussen 2017 en 2018 sprake van een 21,1% leegstand van het totale kantorenaanbod, tegenover 15,9% in heel Nederland.³⁸ Onderstaande tabel toont de positie van Zoetermeer in de regionale kantorenmarkt. Hieruit blijkt dat, na Den Haag en Rijswijk, Zoetermeer het grootste aanbod aan kantoren heeft.

Figuur 12. Leegstand kantoren in Zoetermeer en Nederland tussen 2010-2017*



Bron: PBL *) Per 1 januari, leegstand t.o.v. totaal verhuurbaar kantooroppervlakte

Tabel 8. Kantorenmarkt binnen regio Den Haag

	Aanbod (m ²)*	Opname (m ²)**	Mediane huren (€/m ² ***)
Den Haag	280.450	89.600	90-170
Rijswijk	134.950	13.250	100
Voorburg	14.600	450	130
Leidschendam	10.250	-	110
Zoetermeer	105.050	7.600	125
Delft	40.050	23.600	110
Wassenaar	2.000	-	135
Totaal	587.350	134.950	

Bron: Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2019 – Dynamis *)per 1 januari 2019, **)in 2018, ***)verwacht voor 2019

³⁴ Bron: Dynamis, Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2019

³⁵ Bron: Website Crown Business Center, Zoetermeer Nieuws d.d. 7 maart 2018

³⁶ Bron: Website Crown Business Center, Google Maps

³⁷ Bron: Zoetermeer Actief d.d. 20 januari, 2015, Google Maps

³⁸ Bron: Economie Zoetermeer 2018

3.2 Toeristisch klimaat

Volgens meting op basis van aantallen geregistreerde bezoekers in 2018 biedt de regio een thuishaven aan 5 van de 50 grootste Nederlandse dagattracties, waarvan 4 in Den Haag en 1 in Wassenaar. Van de 50 entreeheffende en de 50 vrij toegankelijke evenementen in Nederland met de sterkste combinatie van bezoekaantal, mediabereik en social media in 2018 vinden er 7 plaats in de regio, waarvan 6 in Den Haag en 1 in Westland. Het Internationaal Vuurwerkfestival in Scheveningen is in 2019 afgelast; het is nog niet zeker of dit evenement in aankomende jaren wel door mag gaan.

Tabel 9. Grootste dagattracties in de regio (in 2018)

Naam dagattractie	Bezoekers	Plaats Top 50 NL	Gemeente
De Uithof	1.523.000	6	Den Haag
Attractiepark Duinrell	1.392.000	10	Wassenaar
Madurodam	696.000	25	Den Haag
Mautishuis	416.000	45	Den Haag
Gemeentemuseum Den Haag - GEM	415.000	46	Den Haag

Bron: Factsheet Top 50 dagattracties 2018 – NBTC Holland Marketing en Respons

Tabel 10. Grootste evenementen in de regio (in 2018)

Naam evenement	Bezoekers	Plaats Top 50 NL	Gemeente
Varend Corso Westland	550.000	11 vrij toegankelijk	Westland
Inter. Vuurwerkfestival Scheveningen	250.000	20 vrij toegankelijk	Den Haag
Vlaggetjesdag Scheveningen	250.000	35 vrij toegankelijk	Den Haag
Parkpop	275.000	36 vrij toegankelijk	Den Haag
NN CPC Loop Den Haag	180.000	37 vrij toegankelijk	Den Haag
Life Live Festival	275.000	39 vrij toegankelijk	Den Haag
Tong Tong Fair Den Haag	80.000	45 entree heffend	Den Haag
Intocht Sinterklaas Den Haag	190.000	46 vrij toegankelijk	Den Haag

Bronnen: Top 100 ranglijst evenementen – Respons 2018 *) Rangplaats op basis van bezoekersaantal en media

Zoetermeer staat bekend als een jonge gemeente, welke pas sinds de laatste decennia is gaan groeien.³⁹ Toch is de oude kern van de gemeente al eeuwen oud, waardoor er meerdere monumenten door de stad te vinden zijn. Zo zijn De Oude Kerk van Zoetermeer en Korenmolen De Hoop belangrijke stadsmonumenten, maar naar verwachting geen bezienswaardigheden die voor grote aantallen hotelovernachtingen zullen zorgen. Dit geldt ook voor de uitgaansmogelijkheden, bestaande uit plaatselijke discotheken, Bioscoop Utopolis en enkele eetgelegenheden. Hiernaast worden enkele andere activiteiten aangeboden binnen de gemeente, waaronder het Spazio winkelcentrum, indoorskibaan SnowWorld, golfbaan Burggolf, Tropisch buitenzwembad Aquapark het Keerpunt en Attractiecentrum Zoetermeer.⁴⁰

Rond de gemeente Zoetermeer bevinden zich meerdere natuur- en recreatieparken. Het Westerpark, aan de westzijde van de gemeente is een park waar veel ruimte is voor kleinschalige recreatieactiviteiten zoals waterfietsen en vissen. Noord AA is een recreatiegebied rond de Zoetermeerse Plas, met een strand en restaurant. Binnen het park worden meerdere evenementen georganiseerd zoals de Dutch Dragons drakenbootrace en het Rastaplas festival. Naast deze gebieden bevinden zich nog enkele parken, bossen en het Bentwoud in en rond de gemeente Zoetermeer. Het Bentwoud is een bosgebied tussen Zoetermeer en Waddinxveen.⁴¹

Er kan geconcludeerd worden dat binnen de gemeente Zoetermeer beperkte aanleiding is om voor een toeristische activiteit een hotelkamer te boeken. Desalniettemin zou de toeristische

³⁹ Bron: Website NBTC Holland

⁴⁰ Bron: Website NBTC Holland en individuele websites

⁴¹ Bron: Website NBTC Holland en individuele websites

aantrekkingskracht van Den Haag, en de strategische ligging van de beoogde hotellocatie ten opzichte van de stad voor spin-off van vraag naar hotelkamers op toeristisch gebied kunnen zorgen.

3.3 Relevante ontwikkelingen

Binnen de regio Haaglanden is gekeken naar de ontwikkelingen op zowel zakelijk als toeristisch gebied. De ontwikkelingen die, buiten autonome groeifactoren, naar verwachting de meeste invloed zullen hebben op vraag naar hotelkamers zijn omschreven in onderstaande tabel.

Tabel 11. Relevante ontwikkelingen in de regio

Ontwikkeling plus omschrijving
<p>Ontwikkeling Plaspoelpolder (Rijswijk) → verbetering bedrijvigheid en levendigheid, zakelijk klimaat⁴²</p> <p>Plaspoelpolder is de belangrijkste werklocatie in de regio. Aanvankelijk had de industrie er de overhand, maar tegenwoordig staan er meer kantoren. De sector zakelijke dienstverlening is sterk vertegenwoordigd. In het gebied zijn relatief veel (inter)nationaal georiënteerde bedrijven gevestigd. Omdat Plaspoelpolder al jaren in gebruik is, zijn delen ervan toe aan transitie. Delen ervan worden daarom gerevitaliseerd door een publiek-private samenwerking van de gemeente Rijswijk met ontwikkelaars AM en HD Projectrealisatie, de gemeente Den Haag en verschillende ondernemers. De revitalisering biedt ruimte voor zowel kantoren als bedrijven, met name MKB. Ook wordt er een hotel en congrescentrum ontwikkeld en geïnvesteerd in de openbare ruimte om de levendigheid van de Plaspoelpolder te verbeteren.⁴³ Een recente succesvolle ontwikkeling in Plaspoelpolder is de Seven Cities Campus. Dit kantorencomplex stond in 2017 grotendeels leeg, maar is na een revitalisatie inmiddels met 45 nieuwe bedrijven 100% verhuurd. De campus wordt gepositioneerd als een verzamelplaats voor ondernemers, met niet alleen kantoren maar ook fitness, kinderopvang en een coffeeshop. Huurders zijn onder meer CBR, Nationale Nederlanden en BCD Travel.⁴⁴</p>
<p>Vergroting spoorcapaciteit Den Haag en Rotterdam → verbetering bereikbaarheid & zakelijk klimaat⁴⁵</p> <p>Als onderdeel van het nationale programma Hoogfrequent Spoorvervoer is een plan opgevat om tussen Rijswijk en Delft Zuid over een lengte van 5,8 kilometer het aantal treinsporen te verdubbelen van twee naar vier zodat er in de toekomst op de belangrijke verbinding tussen Den Haag en Rotterdam meer treinen kunnen rijden. De tunnel met twee sporen op dit traject is in 2015 geopend. De ruwbouw van de tweede tunnel, die viersporigheid realiseert, is gestart. Eind 2016 is het Tracébesluit Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS) viersporigheid Rijswijk – Delft Zuid vastgesteld. Het realisatiebesluit door het Rijk om viersporigheid te realiseren tussen Rijswijk en Delft-Zuid is februari 2018 genomen. Start realisatie voorzien in 2019 en oplevering naar verwachting in 2024.</p>
<p>Aanleg Rotterdamsebaan → verbetering bereikbaarheid & zakelijk klimaat⁴⁶</p> <p>De bereikbaarheid van Den Haag is voornamelijk grotendeels afhankelijk van de A12. Circa 40% van het verkeer dat Den Haag dagelijks in- en uitrijdt gebruikt deze weg. De dagelijkse files op de A12 leiden tot sluipverkeer in woonwijken en de toevoerende rijkswegen in en om Den Haag. Bij gedeeltelijke afsluitingen als gevolg van ongelukken ontstaan meteen lange files op de A12, A13 en A4. Daarom is besloten tot aanleg van de nieuwe Rotterdamsebaan, een 3,8 kilometer lang tracé door het grondgebied van de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Rijswijk die de A4/A13 zal verbinden met de centrumring van Den Haag. De aanleg is in 2014 gestart en is volgens planning juli 2020 gereed.</p>

⁴² Bron: Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 met doorkijk tot 2040, Gemeente Rijswijk d.d. 07-02-2017

⁴³ Bron: Website Industrieschap Plaspoelpolder

⁴⁴ Bron: The Young Group / Seven Cities Campus

⁴⁵ Bronnen: Website Platform Participatie Rijksoverheid, Investeringsprogramma - Artikel d.d. 04-06-2018

⁴⁶ Bronnen: Website Bam INFRA, Website Gemeente Den Haag

<p>Toenemende aantrekkingskracht Rotterdam The Hague Airport → verbetering bereikbaarheid, toeristisch klimaat⁴⁷</p> <p>Wereldwijd groeit de vraag naar regionale vluchten snel, vooral omdat regionaal vliegen zoveel gemak en tijdswinst oplevert, met name voor de frequent vliegende zakenreiziger, maar ook door de opkomst van lage kosten maatschappijen die uit operationele overwegingen veelal voor regionale luchthavens kiezen. Daarnaast is onder regionale vliegtuigmaatschappijen een duidelijke ontwikkeling waarneembaar met betrekking tot de aanschaf van grotere en vooral veel snellere vliegtuigen. Hiermee zijn ook verder weg gelegen bestemmingen vanaf Rotterdam The Hague Airport snel en comfortabel bereikbaar. Deze twee ontwikkelingen hebben bijgedragen aan de historisch sterke groei in aantallen passagiers bij Rotterdam The Hague Airport en worden verwacht in de toekomst tot verdere groei te leiden. In 2018 is er een verbouwing van de terminal gestart en duurt naar verwachting tot in de loop van 2020.</p>
<p>Doorontwikkeling Delft Technologisch Innovatiecampus → verbetering zakelijk klimaat⁴⁸</p> <p>Delft heeft een sterke basis voor economische groei: de grootste technische universiteit van Nederland, grote onderzoekers als TNO en Deltares, een groot aantal kennisintensieve bedrijven als 3M, Exact, Applikon, DSM en Fox-it en ruimte voor instanties en bedrijven om zich te vestigen. Daarnaast zoeken de Gemeente Delft en de TU Delft sinds een paar jaar samenwerking met veertien Delftse partners om optimale condities voor onderwijs, onderzoek en innovatieve ondernemers te creëren en met het projectenprogramma Technologische Innovatie Campus Delft de innovatieve kracht van de stad en de regio te vergroten. Delft Technology Partners, het samenwerkingsverband tussen de Gemeente Delft en de TU Delft en aanspreekpunt voor kennisintensieve bedrijven die zich in Delft willen vestigen, ondersteunt nieuwe kennisintensieve bedrijven bij de vestiging en verankering in Delft, verbindt en versterkt bestaande instanties en bedrijven in Delft en fungeert als verbindingschakel tussen Delft en de regio. Door de nabijheid van Rijswijk, kan Rijswijk profiteren van de ontwikkelingen rondom de innovatiecampus.</p>
<p>Natuurversterking Zuid-Holland → verbetering toeristisch klimaat⁴⁹</p> <p>Samen met andere partijen zorgt de Provincie Zuid-Holland voor een goed beheer van bestaande natuur, het creëren van samenhang tussen de natuurgebieden, het bevorderen van de diversiteit aan natuur en het realiseren van flinke oppervlakten nieuwe natuur. In de Beleidsvisie Groen en het Uitvoeringsprogramma Groen staat waar de Provincie Zuid-Holland prioriteit aan geeft en wat de Provincie Zuid-Holland aan groenprojecten oppakt. In het jaarlijkse herijkte Natuurbeheerplan van Zuid-Holland is voor de hele provincie aangegeven waar nieuwe natuur moet komen, waar welk (agrarisch) natuurbeheer mogelijk is en welk type landschap waar gewenst is. De Provincie Zuid-Holland heeft 3 'groene' ambities: groenbeleving (meer en beter groen om de stad en meer en betere wandel-, fiets- en vaarroutes), biodiversiteit en agrarisch ondernemerschap.</p>

Diverse bronnen

3.4 Conclusie omgevingsanalyse

Uit de omgevingsanalyse blijkt dat het zakelijke klimaat naar verwachting het grootste deel de vraag naar hotelkamers vanuit de directe omgeving alsook de stad Den Haag zal genereren. De regionale toeristische markt is gefocust op de steden Den Haag en Delft; lokaal is de omvang van de toeristische markt beperkt. Van der Valk hotels staan echter bekend om het aantrekken van gasten afkomstig uit een wijder gebied dan de lokale regio. Derhalve wordt verwacht dat het beoogde product, wanneer alle factoren uit de omgevingsanalyse in acht worden genomen, de kans krijgt om zowel de zakelijke als toeristische markten aan te kunnen trekken. Wél wordt verwacht dat de zakelijke markt dominant is binnen de regionale hotelmarkt, en dat deze meer perspectief toont voor eventuele groei.

⁴⁷ Bron: Website Rotterdam The Hague Airport

⁴⁸ Bron: Website Gemeente Delft

⁴⁹ Bron: Website Provincie Zuid-Holland

4 Aanbodanalyse

Het aanbod in Zoetermeer en de regio Haaglanden op het gebied van de hotels zijn geïnventariseerd. Hierbij is niet alleen het huidige aanbod beschreven, maar tevens het verwachte toekomstige aanbod. Ook is een overzicht gegeven van de mogelijke concurrenten van het toekomstige hotel, op basis van de locatie en het concept.

4.1 Historisch aanbod

De volgende tabel toont de historische ontwikkeling van de nationale en regionale logiesmarkten. Het betreft geclassificeerde hotels en ongeclassificeerde logiesaccommodaties zoals hostels en pensions. In de periode 2009-2019 is het logiesaanbod in alle drie de markten bijna elk jaar gestegen. Op landelijk niveau is het aantal kamers beduidend sterker toegenomen dan het aantal logiesaccommodaties. Dit wijst op schaalvergroting, waarbij kleine logiesaccommodaties zijn gesloten en grotere logiesaccommodaties aan de markt zijn toegevoegd. De provincie Zuid-Holland beleefde gedurende deze periode een zwakkere groei van zowel het aantal accommodaties als kamers. Binnen de regio Haaglanden was sprake van een zwakkere groei in het zowel het aantal hotels als het aantal kamers dan op nationaal en provinciaal niveau. Gemiddeld zijn er in Nederland 38 kamers per accommodatie. In de provincies Zuid-Holland zijn de accommodaties gemiddeld beduidend groter met 52 kamers per accommodatie. In de regio Haaglanden worden er per accommodatie zelfs 57 kamers geteld.

Tabel 12. Ontwikkeling logiesaanbod Nederland, Provincie en Regio, 2009-2019

	Nederland		Provincie Zuid-Holland		Regio Haaglanden	
	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers
2009	2.895	102.002	337	15.694	109	5.714
2010	3.005	104.566	345	16.294	108	5.783
2011	3.101	108.395	358	16.508	116	6.134
2012	3.152	110.230	358	16.991	115	6.250
2013	3.242	114.839	360	18.141	116	6.528
2014	3.308	119.611	363	18.965	111	6.375
2015	3.394	122.101	365	19.376	113	6.793
2016	3.447	124.237	374	19.447	115	6.844
2017	3.511	128.038	381	19.630	119	6.868
2018	3.566	133.674	394	20.399	126	7.151
2019	3.665	138.489	409	21.080	127	7.277
Groei 2009-2019	26,6%	35,8%	21,4%	34,3%	16,5%	27,3%
Gem. jaarlijkse groei	2,4%	3,1%	2,0%	3,0%	1,6%	2,5%

Bron: HorecaDNA database, bewerkt door Horwath HTL

De volgende tabel toont de ontwikkeling in accommodaties en kamers in de gemeenten Zoetermeer, 's-Gravenhage en de overige gemeenten binnen de Agglomeratie 's-Gravenhage. De gemeente Den Haag was de grootste aanjager van de groei in de regio, met een totale toename van 12% in het aantal hotels en 41% in het aantal kamers tussen 2009 en 2019. De overige gemeenten in de regio toonden gezamenlijk een groei van 26% van het aantal hotels, terwijl het aantal kamers slechts met 7% was toegenomen in de laatste jaren. Hieruit blijkt dat er binnen de overige gemeenten vooral kleinere accommodaties zijn geopend. Het hotelaanbod binnen Zoetermeer is in de laatste jaren in beperkte mate toegenomen.

Tabel 13. Ontwikkeling logiesaanbod Zoetermeer en regio, 2009-2019

	Zoetermeer		's-Gravenhage		Overig Agglomeratie 's-Gravenhage	
	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers
2009	3	289	66	3.557	14	917
2010	4	289	64	3.550	14	920
2011	4	299	68	3.794	17	1.016
2012	6	313	64	3.845	17	1.013
2013	7	317	65	4.076	17	1.070
2014	5	291	61	4.060	17	1.070
2015	5	291	63	4.540	17	1.070
2016	5	291	64	4.593	16	1.049
2017	5	291	67	4.612	16	1.049
2018	5	291	72	4.870	16	1.052
2019	4	287	74	4.996	18	1.077
Groei 2009-2019	33,3%	-0,7%	12,1%	40,5%	28,6%	17,4%
Gem. jaarlijkse groei	5,1%	-0,0%	1,3%	3,5%	2,8%	1,7%

Bron: HorecaDNA database, bewerkt door Horwath HTL

4.2 Spreiding hotelaanbod regio Haaglanden

Het totale huidige hotelaanbod per gemeente in de regio Haaglanden is weergegeven in de onderstaande tabel. 's-Gravenhage domineert de regionale markt, met 69% van het kameraanbod. Na 's-Gravenhage is Delft de gemeente met het grootste aandeel in hotelkamers (10%), gevolgd door Rijswijk (6%). Hotels binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk bieden gemiddeld de meeste kamers (78), gevolgd door Zoetermeer (72).

Tabel 14. Hotelaanbod in de regio Haaglanden per gemeente (2019)

	Hotels	Kamers	Kamers Per hotel	Marktaandeel kamers
's-Gravenhage	74	4.996	68	69%
Delft	22	755	34	10%
Leidschendam-Voorburg	5	256	51	4%
Midden-Delfland	3	13	4	0%
Pijnacker-Nootdorp	2	155	78	2%
Rijswijk	6	467	78	6%
Wassenaar	5	199	40	3%
Westland	6	149	25	2%
Zoetermeer	4	287	72	4%
Totaal	127	7.277	50	100%

Bron: HorecaDNA database, bewerkt door Horwath HTL

*) door afronding kan het totaal afwijken van 100%

4.3 Segmentatie hotelaanbod

Sinds 1969 werden Nederlandse hotels in één tot en met vijf sterren ingedeeld. Echter, de afgelopen jaren sloten de normen van de Nederlandse Hotel Classificatie niet meer goed aan op de eigenschappen van de moderne Nederlandse hotelmarkt. Daarom is per 1 januari 2015 de verplichte deelname aan de verouderde Nederlandse Hotel Classificatie afgeschaft en wordt vanaf 1 januari 2016 de Nederlandse Hotel Classificatie opgevolgd door de Europese Hotel classificatie met deelname op vrijwillige basis. De huidige classificatie is dus deels nog gebaseerd op de oude Nederlandse Hotel Classificatie en voor die hotels die de classificatieprocedure reeds hebben afgerond deels op de vrijwillige deelname aan de Europese Hotel Classificatie. Dat leidt tot grote aandelen in ongeclassificeerde hotels.

De volgende tabellen geven achtereenvolgens de samenstelling van het logiesaanbod in 2019 weer van Nederland, Zuid-Holland en regio Haaglanden. In Nederland is nog maar 30% van de hotels en

54% van de hotelkamers geïnclassificeerd. Binnen de geïnclassificeerde hotels heeft het viersterrensegment het grootste aandeel (61%), gevolgd door het driesterrensegment (29%).

Tabel 15. Segmentatie hotelaanbod Nederland, 2019

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geïnclass. kamers
5 sterren	29	4.111	142	3%	5%
4 sterren	441	46.135	105	33%	61%
3 sterren	531	22.183	42	16%	29%
2 sterren	77	2.705	35	2%	4%
1 ster	9	275	31	0%	0%
Subtotaal	1.087	75.409	69	54%	100%
Ongeïnclassificeerd	2.578	63.080	24	46%	
Totaal	3.665	138.489	38	100%	

Bron: HorecaDNA, bewerkt door Horwath HTL

In de provincie Zuid-Holland is de segmentatie vergelijkbaar, met 59% geïnclassificeerde hotels en 41% ongeïnclassificeerde hotelkamers. Ook hier is het viersterrensegment het grootste, met 36% van het geïnclassificeerde kameraanbod.

Tabel 16. Segmentatie hotelaanbod Zuid-Holland, 2019

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geïnclass. kamers
5 sterren	6	1.127	188	5%	1%
4 sterren	63	7.549	120	36%	51%
3 sterren	61	3.179	52	15%	35%
2 sterren	12	523	44	2%	14%
1 ster	0	0	0	0%	0%
Subtotaal	142	12.378	87	59%	100%
Ongeïnclassificeerd	267	8.702	33	41%	
Totaal	409	21.080	52	100%	

Bron: HorecaDNA, bewerkt door Horwath HTL

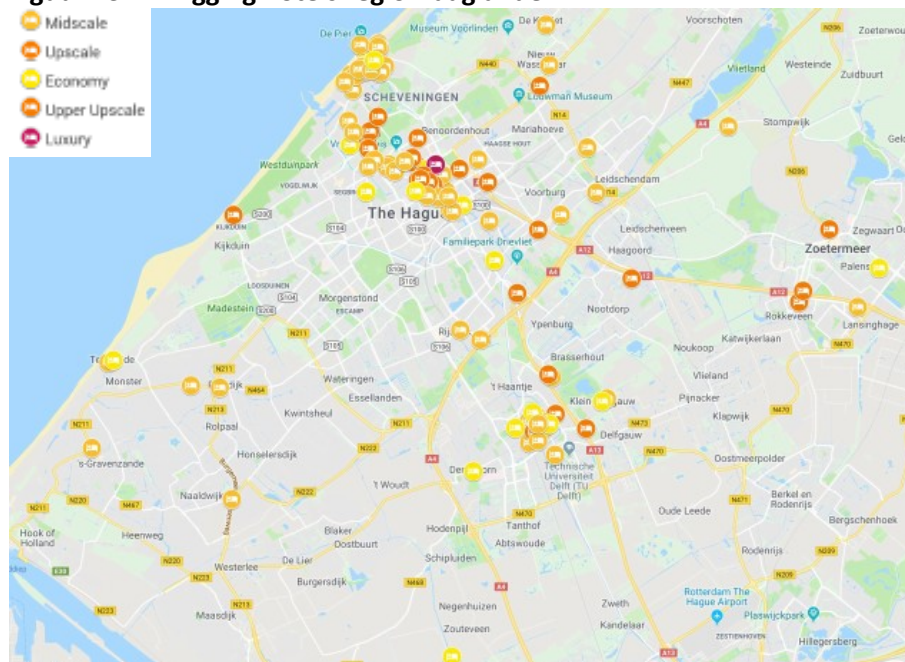
Binnen de regio Haaglanden zijn 63 van de 127 hotels geïnclassificeerd, en 55% van het kameraanbod. Net als in het provinciale en landelijke beeld bestaat het grootste aandeel geïnclassificeerde hotelkamers in regio uit viersterrenkamers. Ook heeft de regio een opvallend hoog aandeel kamers binnen het 5 sterrensegment, deze hotels worden vertegenwoordigd in Den Haag, en maken een groot deel uit van het totale kameraanbod. De geïnclassificeerde hotels zijn met gemiddeld 63 kamers groter dan het nationale en provinciale gemiddelde.

Tabel 17. Segmentatie hotelaanbod regio Haaglanden 2019

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geïnclass. kamers
5 sterren	3	478	159	7%	12%
4 sterren	19	2.230	117	31%	56%
3 sterren	33	1.040	32	14%	26%
2 sterren	8	218	27	3%	5%
1 ster	0	0	0	0%	0%
Subtotaal	63	3.966	63	55%	100%
Ongeïnclassificeerd	64	3.311	52	45%	
Totaal	127	7.277	57	100%	

Bron: HorecaDNA, bewerkt door Horwath HTL

De ligging van de hotels in de regio Haaglanden is weergegeven in de volgende figuur.

Figuur 13. Ligging hotels regio Haaglanden


Bron: Google Maps, bewerking: Horwath HTL

Op de kaart is een duidelijke concentratie van hotels zichtbaar in het centrum van Den Haag, in Scheveningen en in Delft. Ook liggen relatief veel hotels langs de snelwegen A4, A12, A13 en A44.

4.4 Huidig hotelaanbod Zoetermeer

Op dit moment geldt dat in totaal 4 hotels in de gemeente Zoetermeer zich profileren als één- tot vijfsterrenhotels.⁵⁰ Het hotelproduct binnen de gemeente Zoetermeer kan worden omschreven als eenvoudig. Drie van de vier hotels binnen Zoetermeer bestaan sinds het vorige millennium, en voeren een standaard concept. De meest recente toevoeging aan het hotelaanbod binnen de gemeente is Hotel De Sniep, welke niet als onderdeel van een keten opereert. Het verblijf biedt naast de 20 hotelkamers een conferentieruimte, business centrum en restaurant met bar. Alle drie overige hotels bieden vergaderfaciliteiten en (ontbijt-)restaurants.

Tabel 18. Huidige hotelaanbod Gemeente Zoetermeer (vanaf 20 kamers)

Nr.	Naam	Class.	Aantal kamers	Begin ex.*
1	NH Zoetermeer Hotel	4*	104	1995
2	Golden Tulip Zoetermeer Centre	4*	73	1989
3	Hotel De Sniep	4*	20	2011
4	Bastion Hotel Zoetermeer	3*	90	1989
	Totaal	4 hotels	287	
	Totaal overig	0 hotels	0	
	Totaal hotelaanbod	4	287	

Bron: HorecaDNA, Horwath HTL *) Jaar van begin exploitatie

4.5 Huidig hotelaanbod omgeving Zoetermeer

Onderstaande tabel geeft het relevante hotelaanbod weer in de omgeving van Zoetermeer. Dit zijn de gemeenten binnen de Agglomeratie 's-Gravenhage, met uitzondering van de gemeente Den Haag, plus de gemeente Delft. Naast de hotelaccommodaties in Zoetermeer zelf wordt verwacht dat vooral hotels binnen andere randgemeenten van Den Haag, die meer in de richting van Zoetermeer liggen, de belangrijkste concurrentie kunnen vormen voor het geplande Van der Valk Zoetermeer. Deze gemeenten omvatten Voorschoten, Wassenaar en Delft.

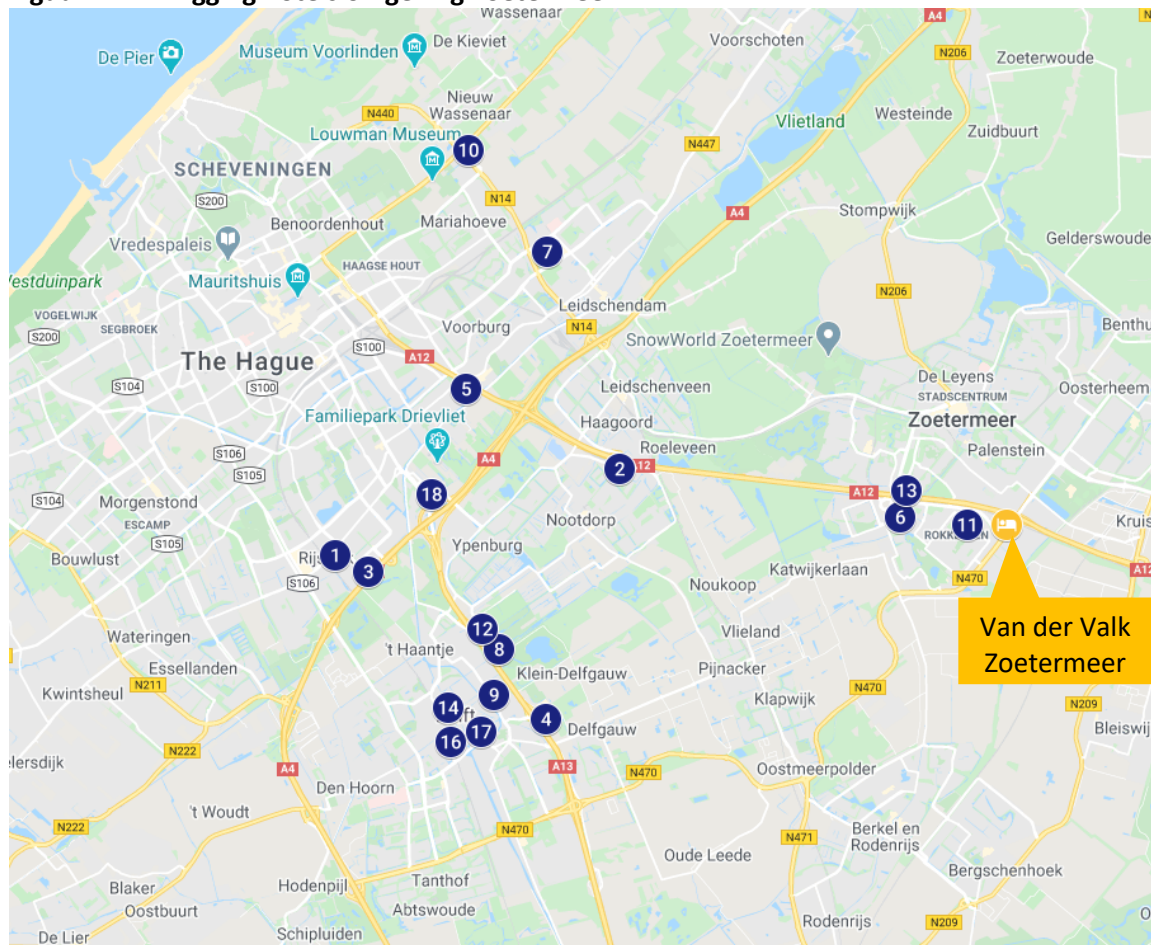
⁵⁰ Bron: HorecaDNA

Van de hotelmarkten binnen Den Haag en Rotterdam wordt verwacht dat deze op zichzelf staande hotelmarkten vormen en worden daarom niet als gezien als direct concurrerend hotels voor het beoogde hotel Van der Valk Zoetermeer. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de grotere hotels in de gedefinieerde omgeving van Zoetermeer. De opeenvolgende figuur toont de ligging van deze hotels ten opzichte van het beoogde kavel.

Tabel 19. Hotelaanbod omgeving Zoetermeer

Nr.	Naam	Class.	Aantal kamers	Gemeente
1	Best Western Plus Grand Winston	4*	252	Rijswijk
2	Van der Valk Den Haag - Nootdorp	4*	142	Nootdorp
3	Bastion Hotel Rijswijk	3*	142	Rijswijk
4	WestCord Hotel Delft	4*	140	Delft
5	Hotel Den Haag-Voorburg	4*	125	Leidschendam-Voorburg
6	NH Zoetermeer Hotel	4*	104	Zoetermeer
7	Fletcher Hotel Rest. Leidschendam - Den Haag	4*	96	Leidschendam-Voorburg
8	Campanile Hotel Restaurant Delft	3*	95	Delft
9	Hampshire Hotel Delft Centre	4*	92	Delft
10	Van der Valk Hotel Den Haag Wassenaar	4*	90	Wassenaar
11	Bastion Hotel Zoetermeer	3*	90	Zoetermeer
12	Shanghai Hotel Holland	4*	74	Delft
13	Golden Tulip Zoetermeer Centre	4*	73	Zoetermeer
14	Delft Museumhotels	3*	66	Delft
15	Hotel Wassenaar	3*	49	Wassenaar
16	Hotel Coen Delft	3*	37	Delft
17	Hotel Leeuwenbrug	3*	36	Delft
18	Hotel & Spa Savarin	5*	35	Rijswijk
	Totaal hotelaanbod > 30 kamers	18 hotels	1.738	
	Diverse hotels < 30 kamers	26 hotels	381	
	Totaal hotelaanbod	44 hotels	2.119	

Bron: HorecaDNA / Horwath HTL

Figuur 14. Ligging hotels omgeving Zoetermeer


Bron: GoogleMaps / Horwath HTL

4.6 Toekomstig hotelaanbod

Binnen de gemeente Zoetermeer is naast de ontwikkeling van het Van der Valk Hotel Zoetermeer geen hotelinitiatief bekend. In de onderstaande tabel zijn de plannen opgesomd die bekend zijn binnen de regio Haaglanden. De hotelontwikkelingen binnen de gemeente Den Haag zijn apart aangegeven; deze tellen niet mee binnen het bepalen van de behoefte voor hotelkamers binnen de gedefinieerde concurrerende markt. In totaal bestaan de plannen binnen en rond de gemeente Den Haag uit 16 locaties met in totaal 2.334 hotelkamers, inclusief het Van der Valk Zoetermeer.

Tabel 20. Relevante hotelontwikkelingen regio Haaglanden (excl. gemeente Den Haag)

	Ontwikkeling	Class	(geplande) opening	Aantal kamers gepland	Plaats	Realisatie
1	Van der Valk Hotel Zoetermeer	Upscale	2023	Max. 200	Zoetermeer	-
2	ArsenaalDelft ⁵¹	Upscale	2020	63	Delft	100%
3	Ibis Styles – Stationsplein Delft ⁵²	Midscale	2020	80	Delft	100%
4	Van der Valk Schipluiden ⁵³	Upscale	2020	140	Den Hoorn	100%
5	Sijthoff Centre ⁵⁴	Midscale	2022	220	Rijswijk	100%
	Tot. 5 relevante locaties			Ca. 700		

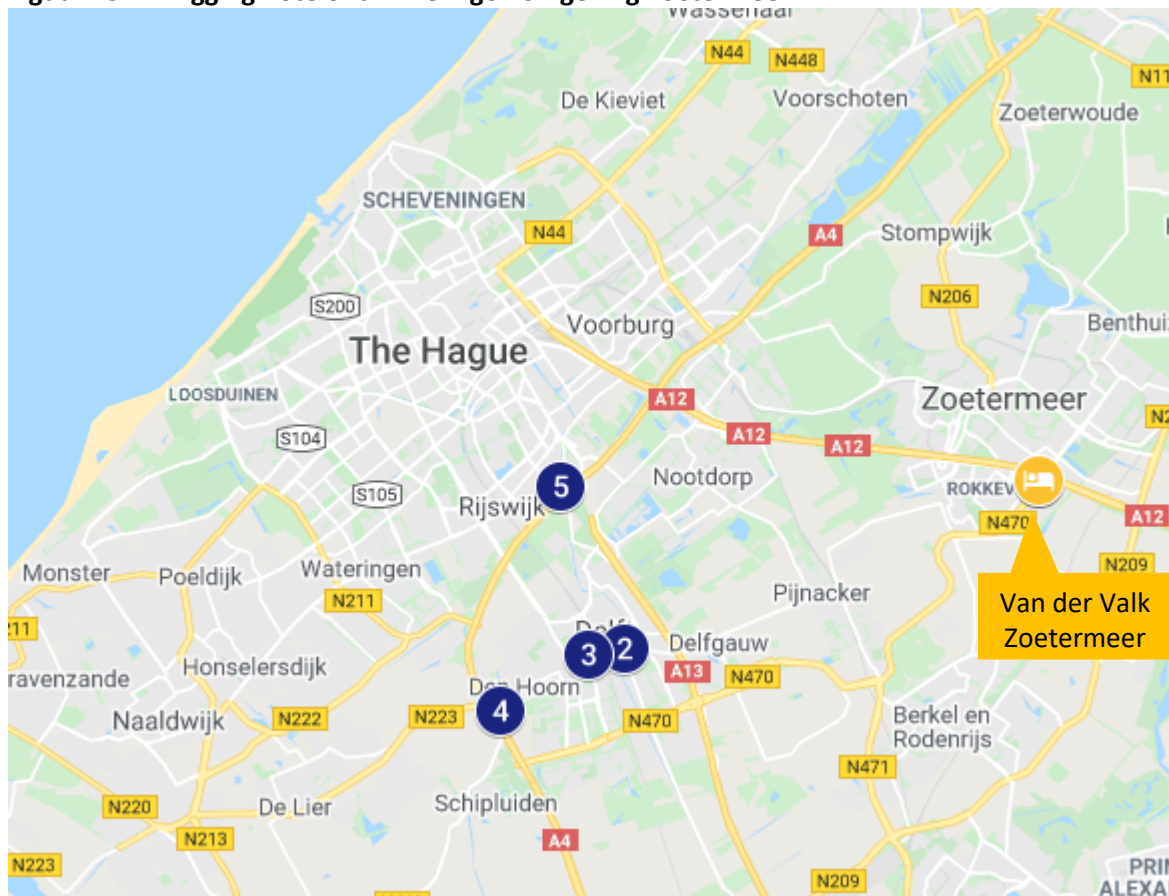
Bron: Horwath HTL

⁵¹ Bron: Website ArsenaalDelft

⁵² Bron: AD d.d. 01-02-2020 (vanaf dan 8 maanden)

⁵³ Bron: Artikel d.d. 09-02-2018 - website gemeente Midden-Delfland

⁵⁴ Bron: Gemeente Rijswijk

Figuur 15. Ligging hotelontwikkelingen omgeving Zoetermeer


Bron: Google Maps / Horwath HTL

Den Haag zet sinds 2013 in op kwalitatieve ontwikkelingen op strategische locaties. Verwacht wordt dat ontwikkelingen buiten de toeristische kerngebieden verder worden gestimuleerd mits aan kwalitatieve criteria kan worden voldaan.

Tabel 21. Relevante hotelontwikkelingen binnen de gemeente Den Haag

	Ontwikkeling	Class	(geplande) opening	Aantal kamers gepland	Realisatie
6	STAAL Den Haag	Upscale	2023	140	50%
7	Short stay hotel	Upscale	2021	180	100%
8	Moxy (Scheveningen)	Midscale	2021	144	100%
9	Inntel (Scheveningen)	Upscale	2021	226	100%
10	VOCO	Upscale	2021	204	100%
11	Toren van Oud	Onbekend	Onbekend	34	70%
12	YAYS (short stay)	Upscale	2020	53	100%
13	Muzentoren	Onbekend	Onbekend	300	25%
14	Fletcher Hotel Scheveningen	Midscale	2020	120	100%
15	Hollands Spoor (hotel and short stay)	Onbekend	2024	250	75%
16	Uitbreiding Atlantic Hotel Kijkduin	Upscale	Onbekend	Onbekend	75%
	Tot. 11 relevante locaties			1.651	

Bron: Horwath HTL

5 Vraaganalyse

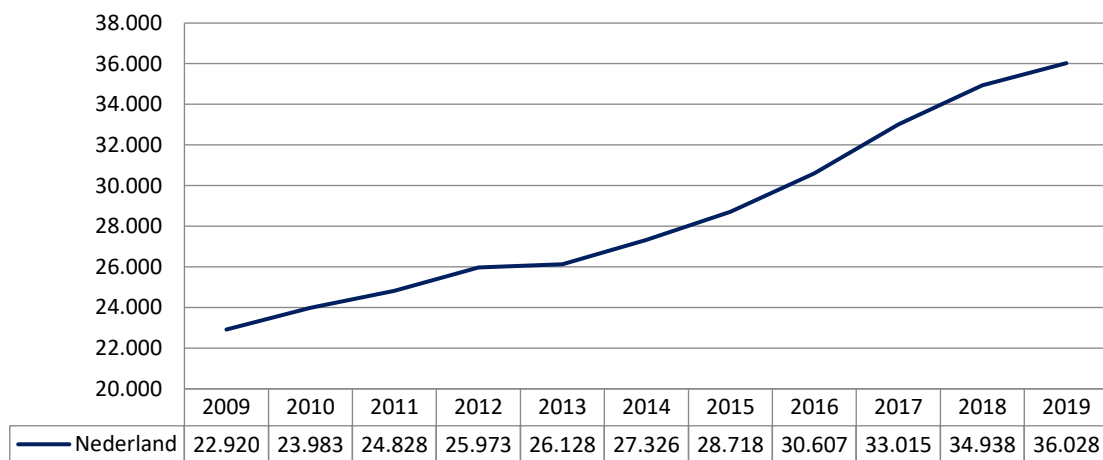
In de vraaganalyse is ingegaan op de historische, huidige en toekomstige vraag naar hotelkamers in de regio. Hierbij is een overzicht gegeven van de ontwikkelingen in aantal overnachtingen, bezettingsgraden, kamerprijzen en marktsegmentatie voor de regionale hotelmarkt.

5.1 Overnachtingen

5.1.1 Nederland

De onderstaande figuur geeft de ontwikkeling van hotelovernachtingen weer in hotels in Nederland. In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt van Amsterdam. Bovendien heeft deze hotelmarkt een relatief groot marktaandeel. Daarom is Amsterdam in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten.

Figuur 16. Hotelovernachtingen in Nederland (excl. Amsterdam & Schiphol) (x 1.000)



Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerkt door Horwath HTL

Voor de nationale hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam is sinds 2009 sprake van een continue groei, zo blijkt uit de gegevens in de bovenstaande figuur. Hierdoor was het aantal hotelovernachtingen in 2019 57% groter dan in 2009. De gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen was daarmee 4,6%. Over de afgelopen 7 jaar, sinds 2012, is de gemiddelde jaarlijkse groei 4,8%. De hoogste groei, 7,9%, werd gerealiseerd in 2017.

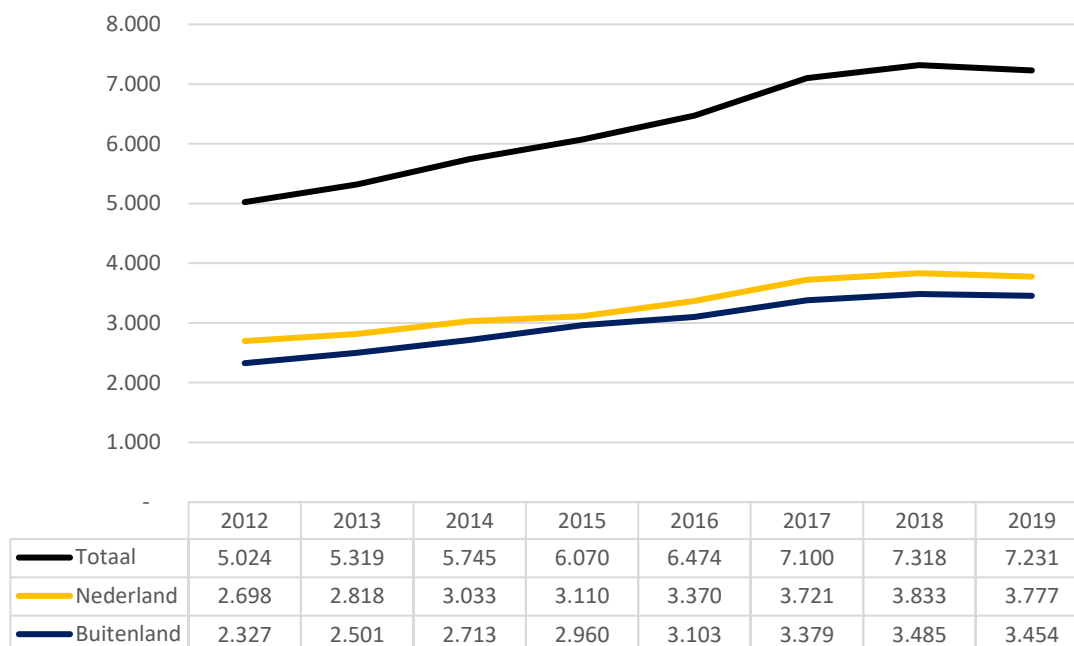
In de eerste maanden van 2020 was nog sprake van een aanhoudende groei. Vanaf maart 2020 worden echter de effecten van de coronacrisis zichtbaar, met als gevolg een sterke daling van het aantal overnachtingen. Uit de voorlopige cijfers blijkt dat in april 2020 in Nederland circa 95% is gedaald ten opzichte van 2019.⁵⁵ In paragraaf 5.8 en 5.9 wordt nader ingegaan op de mogelijke gevolgen op korte en lange termijn.

⁵⁵ Bron: Statline CBS, 29 juni 2020

5.1.2 Provincie Zuid-Holland

De onderstaande figuur toont de ontwikkeling in hotelovernachtingen in de provincie Zuid-Holland. De gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in de provincie Zuid-Holland tussen 2012 en 2019 was 5,3%. De groei van buitenlandse overnachtingen was met 5,8% per jaar iets sterker dan de groei van binnenlandse overnachtingen (4,9%). Het aandeel buitenlandse hotelovernachtingen nam hierdoor toe van 46,3% tot 47,8%. De provinciale groei in de afgelopen zeven jaar was hoger dan de gemiddelde landelijke groei van 4,8% per jaar.

Figuur 17. Hotelovernachtingen Provincie Zuid-Holland (x 1.000)



Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerkt door Horwath HTL

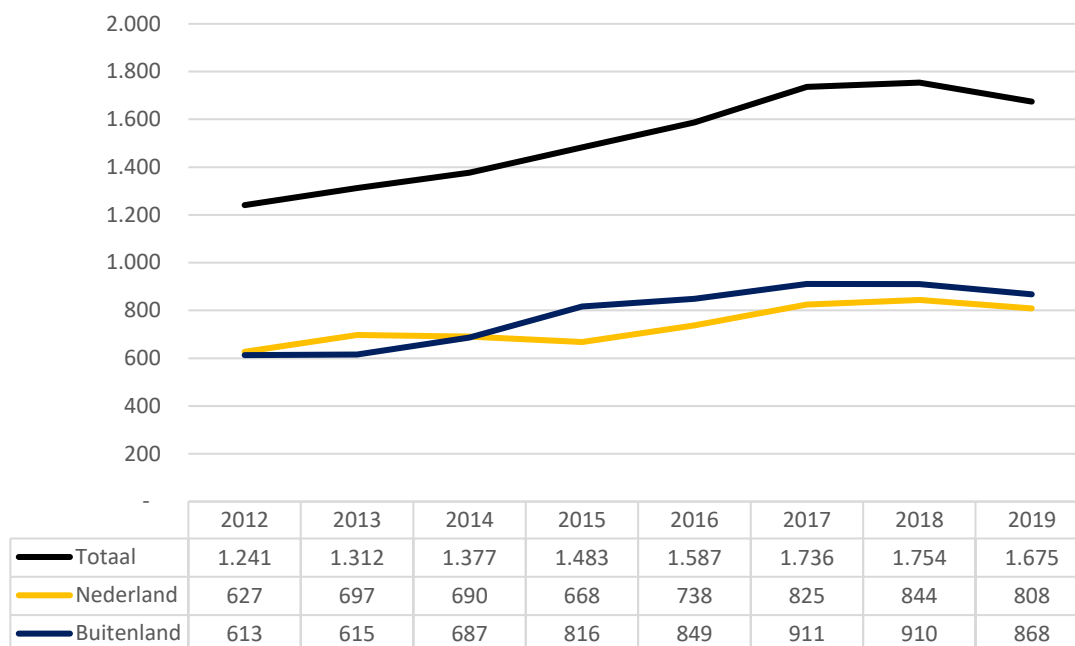
Ook voor de provincie Zuid-Holland geldt dat het aantal overnachtingen in 2020, onder invloed van de Coronacrisis, sterk is gedaald. In april 2020 vonden in Zuid-Holland ruim 91% minder overnachtingen plaats dan in april 2019.⁵⁶

5.1.3 Gemeente Den Haag

In de gemeente Den Haag was de gemiddelde jaarlijkse groei van het aantal kamernachten tussen 2012 en 2019 4,4%. De gemiddelde groei was lager dan het provinciale en landelijke gemiddelde.

Ook hier was de groei in het aantal buitenlandse overnachtingen iets sterker, met 5,1% per jaar tegen 3,7% voor de binnenlandse overnachtingen. Het aandeel overnachtingen vanuit een buitenlandse herkomstmarkt vormt, in tegenstelling de rest van de provincie, een kleine meerderheid (52% van het totaal). De cumulatieve groei in het totaal aantal kamernachten in de gemeente Den Haag tussen in de afgelopen zeven jaar was 35%.

⁵⁶ Bron: Statline CBS, 29 juni 2020

Figuur 18. Hotelovernachtingen Gemeente Den Haag (x 1.000)*


Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerkt door Horwath HTL

In januari en februari 2020 is het aantal overnachtingen ten opzichte van 2019 nog sterk gestegen, maar ook hier is vanaf maart en vooral april een sterke daling zichtbaar. Het aantal overnachtingen lag in maart 55% en in april 95% lager dan dezelfde maanden een jaar eerder.⁵⁷

5.2 Resultaten hotelmarkt Nederland

Grofweg 80% van het nationale hotelaanbod bestaat uit hotels op een drie-, vier- of vijfsterren niveau. De meeste éénsterren hotels, tweesterren hotels en ongeclassificeerde hotels zijn kleinschalige familiehotels die er vaak geen professionele administratie op na houden en die vaak niet deelnemen aan benchmarksystemen. Daarom is over de resultaten van de resterende circa 20% heel weinig informatie beschikbaar en heeft de informatie in deze paragraaf alleen betrekking op de resultaten van hotels op een drie-, vier- of vijfsterren niveau.

De volgende tabel geeft de bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en opbrengsten per beschikbare kamer in de Nederlandse hotelmarkt in de afgelopen tien jaar weer, en de voorlopige resultaten voor 2019.

⁵⁷ Bron: Statline CBS, 29 juni 2020

Tabel 22. Resultaten Nederlandse hotelmarkt

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
3*	Occ in %	60,3	65,2	68,9	67,9	71,1	72,6	74,4	75,7	81,0	81,6	82,3
	ARR in €	72	70	71	75	79	82	87	91	99	103	105
	RevPAR in €	43	46	49	51	56	60	65	69	80	84	87
4*	Occ in %	62,5	64,9	67,7	66,1	65,9	68,1	70,4	73,7	76,4	76,7	76,6
	ARR in €	91	92	95	95	91	92	98	104	107	115	116
	RevPAR in €	57	59	64	63	60	62	69	76	82	88	89
5*	Occ in %	63,9	66,8	69,1	68,8	68,6	69,8	69,8	70,5	73,2	76,0	76,5
	ARR in €	155	181	185	181	181	203	208	212	220	226	227
	RevPAR in €	99	121	128	125	124	142	145	150	161	172	174
3*-5*	Occ in %	62,1	65,1	68,2	66,7	67,5	69,5	71,4	73,9	77,2	77,7	77,9
	ARR in €	93	93	95	97	95	96	102	107	112	120	121
	RevPAR in €	58	60	65	65	64	66	73	79	87	93	94

Bron: HOSTA - Horwath HTL

*) voorlopige cijfers

Occ = bezettingsgraad

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs

RevPAR = revenue per available room = omzet per beschikbare kamer

In 2008 en 2009 ondergingen de resultaten een periode van sterke daling. De daling was het gevolg van de economische crisis die een dalende kamerprijs en een dalende bezettingsgraad en daarmee ook een dalende opbrengst per beschikbare kamer in alle segmenten veroorzaakte. In 2010 en 2011 herstelde de opbrengst per beschikbare kamer zich redelijk tot goed, maar dit werd gevolgd door een stabilisatie in 2012 en zelfs lichte krimp in 2013. Daarna zijn zowel de gemiddelde kamerprijs als de bezettingsgraad en daarmee ook de opbrengst per beschikbare kamer jaarlijks gestegen. De voorlopige cijfers voor 2019 laten een lichte stijging van zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs zien.

In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt in de regio Amsterdam & Schiphol. Bovendien heeft deze hotelmarkt een relatief groot marktaandeel. Daarom bevat de volgende tabel de historische resultaten van de Nederlandse hotelmarkt exclusief de regio Amsterdam & Schiphol. De hotelresultaten weerspiegelen doorgaans de aantrekkelijkheid van een markt en bieden inzicht in de behoefte aan uitbreiding. In Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol steeg de gemiddelde opbrengst per kamer sinds 2012 met gemiddeld 5,5% per jaar.

Tabel 23. Resultaten Nederland excl. Amsterdam & Schiphol

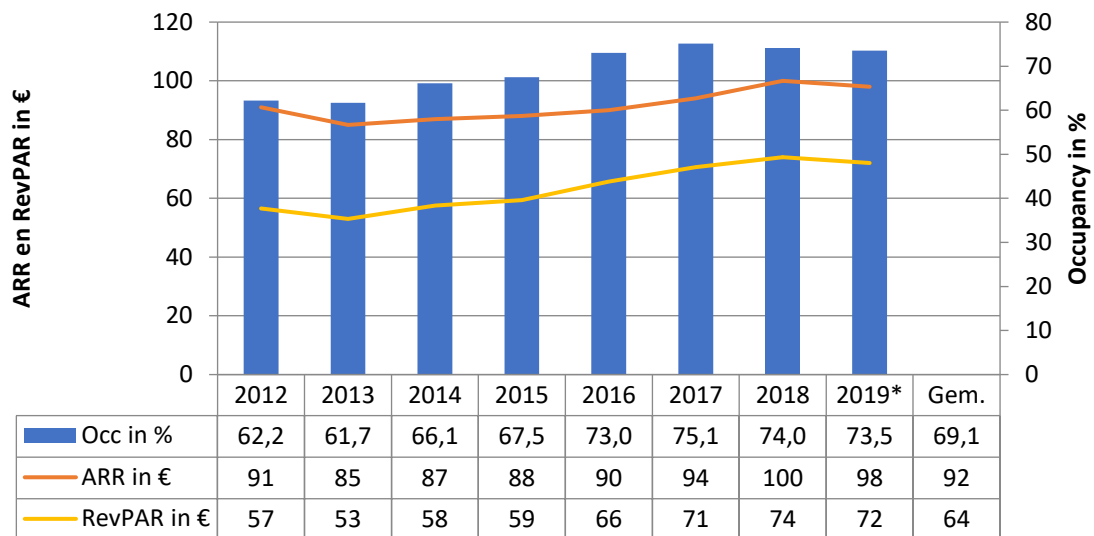
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	Gem. '12-'19
Occ. in %	60,5	60,8	63,0	65,1	68,4	72,0	72,9	73,1	67,0
ARR in €	80	78	79	83	88	91	95	96	86
RevPAR in €	48	47	50	54	60	66	69	70	58

Bron: Hosta database | RevPAR = omzet per beschikbare kamer | ARR = gemiddelde kamerprijs | Occ = bezettingsgraad

*) voorlopige cijfers

5.3 Resultaten hotelmarkt Haaglanden

Onderstaande figuur geeft de resultaten weer van de drie-, vier- en vijfsterrenhotels in de regio Haaglanden over de periode 2012-2019.

Figuur 19. Resultaten hotelmarkt regio Haaglanden


Bron: Horwath HTL

2019: Voorlopige cijfers

Occ = gemiddelde kamerbezetting in %

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

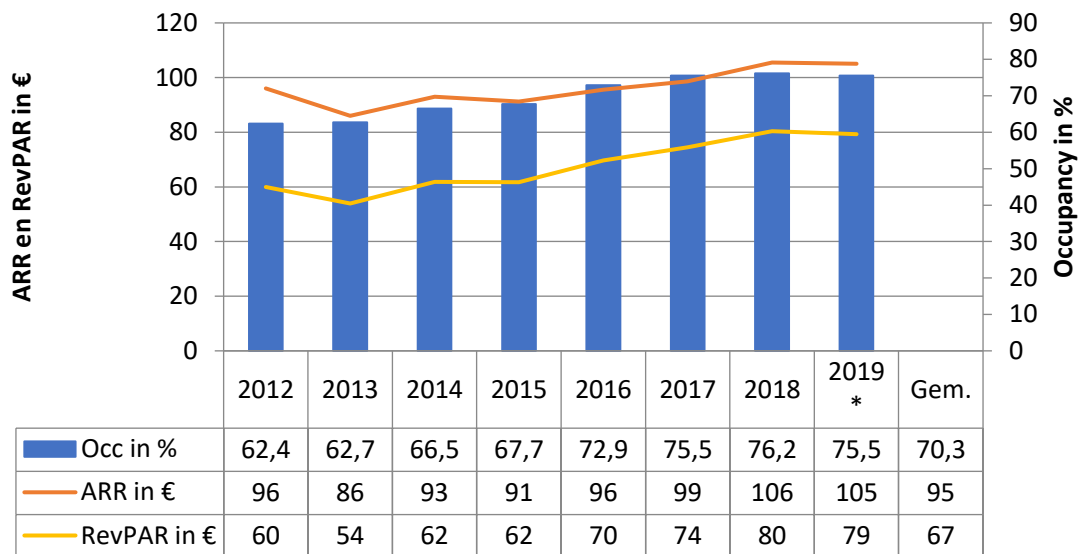
RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting x ARR

Uit de tabel blijkt een aanhoudende stijging van de gemiddelde omzet per beschikbare kamer van 2014 tot en met 2018. In 2019 was een lichte daling zichtbaar. De bezettingsgraad steeg per saldo van 62,2% in 2012 tot 73,5% in 2019, terwijl de gemiddelde kamerprijs in dezelfde periode steeg van € 91 tot € 100. Dankzij de hogere bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen, lag de omzet per beschikbare kamer in 2019 circa 12% hoger dan in 2012. De gemiddelde jaarlijkse stijging was 1,7%.

Gemiddeld was de bezettingsgraad over de gehele periode 2012-2019 69,1%, met een gemiddelde kamerprijs van € 92. Deze resultaten betekenen een gemiddelde omzet per beschikbare kamer van € 64.

5.4 Resultaten van de hotelmarkt in Den Haag

Onderstaande figuur geeft de resultaten weer van de drie-, vier- en vijfsterrenhotels in de gemeente Den Haag over de periode 2012-2019.

Figuur 20. Resultaten hotelmarkt Gemeente Den Haag


Bron: Horwath HTL

2019: Niet beschikbaar

Occ = gemiddelde kamerbezetting in %

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

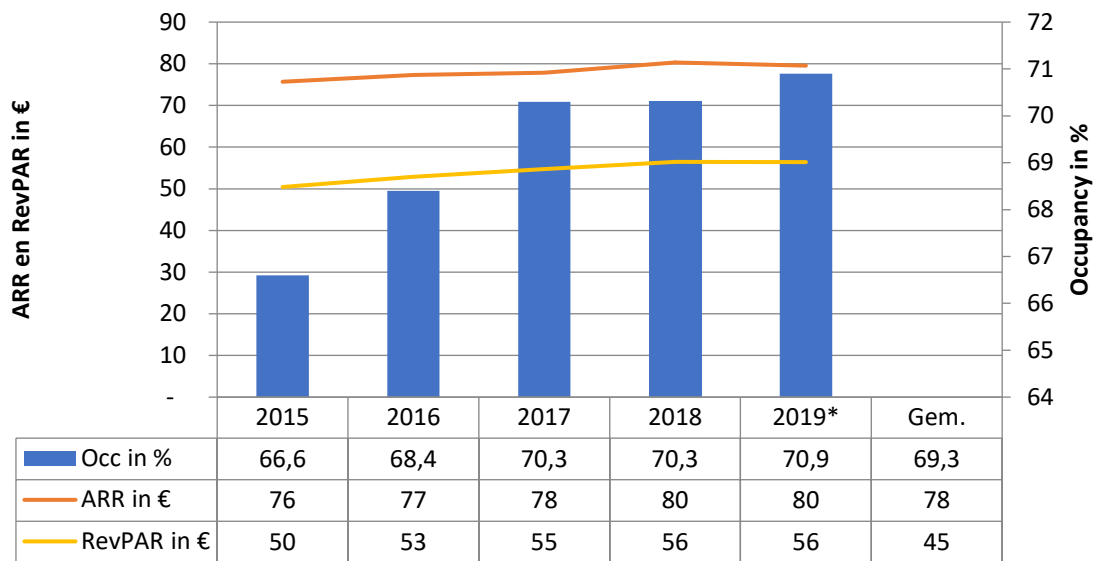
RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting x ARR

Uit de tabel blijkt dat zowel de gemiddelde bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs in de gemeente Den Haag iets hoger ligt dan in de regio Haaglanden als geheel. De bezettingsgraad steeg van 62,4% in 2012 tot 75,5% in 2019, terwijl de gemiddelde kamerprijs in dezelfde periode steeg van € 96 tot € 105. Dankzij de hogere bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen, lag de omzet per beschikbare kamer in 2019 circa 32% hoger dan in 2012.

Gemiddeld was de bezettingsgraad over de gehele periode 2012-2019 70,3%, met een gemiddelde kamerprijs van € 95. Deze resultaten betekenen een gemiddelde omzet per beschikbare kamer van € 67.

5.5 Resultaten hotelmarkt omgeving Zoetermeer

Onderstaande figuur geeft de resultaten weer van de relevante hotelmarkt in de omgeving van Zoetermeer, zoals beschreven in de aanbodanalyse in paragraaf 4.5.

Figuur 21. Resultaten hotelmarkt omgeving Zoetermeer


Bron: Horwath HTL

*) voorlopige cijfers

Occ = gemiddelde kamerbezetting in %

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

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

Zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs laten een vrij stabiele groei zien in de periode 2015-2019. Wanneer de resultaten worden vergeleken met die van de hotelmarkt in de gemeente Den Haag, blijkt dat de gemiddelde bezettingsgraad in de hotelmarkt rondom Zoetermeer in 2015 vergelijkbaar was aan de hotels in Den Haag. De sterke groei die in 2016-2018 in Den Haag zichtbaar was, werd echter niet geëvenaard. Ook de gemiddelde kamerprijs groeide minder sterk in deze periode. De RevPAR groeide tussen 2015 en 2019 met 12%, gemiddeld 2,3% per jaar. Gemiddeld was de bezettingsgraad over de gehele periode 2015-2019 69%, bij een gemiddelde kamerprijs van € 78.

5.6 Marktsegmentatie

Hotelgasten kunnen grofweg worden onderverdeeld in zakelijk en toeristisch. Deze segmenten zijn verder onder te verdelen in individuele reizigers en groepen. Voor de behoefteanalyse is het fundamenteel om te begrijpen uit welke segmenten de markt bestaat.

Als de segmentatie in de markt rondom Zoetermeer wordt vergeleken met de provinciale hotelmarkt en nationale hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol, dan blijkt dat het zakelijk individuele segment een beduidend groter aandeel heeft, terwijl het zakelijke groepssegment achter blijft. In totaal ligt de verhouding zakelijk/toeristisch in lijn met het gemiddelde van Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol. De gemeente Den Haag heeft een iets sterkere nadruk op het toeristische segment.

Tabel 24. Marktsegmentatie in hotels in 2018, in %

	Nederland	Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol	Regio Haaglanden	Gemeente Den Haag	Omgeving Zoetermeer
Zakelijk individueel	22	27	26	23	39
Zakelijk groep	13	17	15	17	7
Zakelijk totaal	35	44	41	40	46
Toeristisch individueel	51	45	46	47	42
Toergroepen	7	8	9	9	11
Toeristisch totaal	58	53	55	56	53
Overig	7	3	4	4	1
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: HOSTA-database – Horwath HTL

5.7 Verwachte toekomstige vraag naar hotels

Relatie economische groei en groei hotelovernachtingen

De hotellerie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling, ook wel de ontwikkeling van het bruto nationaal product. In tijden van economische groei neemt het aantal zakelijke hotelovernachtingen vaak in beduidend sterkere mate toe, terwijl het aantal zakelijke hotelovernachtingen afneemt als sprake is van een negatieve economische groei. De toeristische segmenten zijn minder vatbaar voor economische veranderingen. Uit ervaring is gebleken dat een volledige economische cyclus in de Nederlandse hotellerie gemiddeld zeven jaar bedraagt. De meest recente cyclus kende echter een dubbele dip: na de recessie van 2008 en 2009 werd het herstel verstoord door een nieuwe terugval in 2012 en 2013. De totale cyclus duurde hierdoor 12 jaar: van 2008 tot en met 2019.

Historische ontwikkeling hotelovernachtingen en economie

In de periode 2012-2019 bedroeg de gemiddelde jaarlijkse groei in het totaal aantal overnachtingen in de provincie Zuid-Holland 5,3%⁵⁸. Het nationaal gemiddelde lag ongeveer een half procent lager op 4,8%⁵⁹. Zowel landelijk als provinciaal was de groei in het aantal overnachtingen aanzienlijk hoger dan de gemiddelde economische groei van respectievelijk 1,8% en 1,1%.

In hoofdstuk 2 bleek dat Zoetermeer een belangrijke gemeente is met hoge hoeveelheid bedrijfsvestigingen, met name rond de beoogde hotellocatie. In de afgelopen jaren heeft de agglomeratie 's-Gravenhage, waartoe Zoetermeer behoort, met 0,7% een lagere jaarlijkse economische groei laten zien dan het gemiddelde voor geheel Nederland. Verwacht wordt dat de economische groei in de regio ook in de komende jaren minder sterk zal zijn.

Uit de analyses bleek ook dat vooral Den Haag en Delft toeristisch aantrekkelijke zijn, met veel monumenten en een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en musea. Toeristische trekpleisters binnen de gemeente Zoetermeer zijn beperkt aanwezig.

Verwachte ontwikkeling hotelovernachtingen

Voor de verwachtingen voor de zakelijke segmenten in de hotelmarkt zijn nauw verbonden met ontwikkelingen in de nationale en internationale economie. In heel Nederland had de economische crisis in 2008 en 2009 ook een daling in de zakelijke hotelvraag als gevolg. Op basis van onder meer de historische groei van het totaal aantal hotelovernachtingen in de concurrerende markt, de karakterisering van en ontwikkelingen in het zakelijke klimaat in de regio en de prognoses voor economische groei in Nederland, wordt voor de komende 10 jaar een verdere toename van het aantal overnachtingen verwacht.

58 Bron: CBS Statline

59 Bron: CBS Statline

Er bestaat ook een relatie tussen vraag in de toeristische segmenten in de hotelmarkt en economische ontwikkelingen, maar de toeristische segmenten zijn over het algemeen minder vatbaar voor economische ontwikkelingen dan de zakelijke segmenten. Op basis van onder meer de historische groei van het totaal aantal hotelovernachtingen in de concurrerende markt, de karakterisering van en ontwikkelingen in het toeristische klimaat in Zoetermeer en de regio en de prognoses voor economische groei in Nederland, wordt voor de toeristische markt voor de komende 10 jaar ook een verdere, maar minder sterke, groei verwacht.

5.8 Mogelijke impact COVID-19 op hotels

De uitbraak van het Covid-19 virus heeft een significante impact op het wereldwijde toerisme, zo ook op de resultaten van hotels in Nederland. Sinds de verspreiding van het virus sterk toenam in Nederland begin maart 2020 daalde de bezettingsgraad enorm. Waar de eerste twee weken van maart nog wat kamers bezet waren gedurende de rest van maart de hotels vrijwel leeg. Het aantal boekingen voor de komende drie maanden daalt eveneens significant, waardoor het tweede kwartaal van 2020 in het scenario geval een gemiddelde bezettingsgraad van 30-40% gerealiseerd kan worden.⁶⁰ Echter is het aannemelijker dat dit percentage veel lager ligt.

Op het moment van schrijven blijven strikte adviezen en maatregelen van kracht tot en met in ieder geval 1 september. Sinds 1 juni mogen terrassen worden geopend en mogen onder meer restaurants en cafés maximaal 30 gasten ontvangen. Per 1 juli is het maximum aantal gasten geschrapt, mits aan anderhalve meter afstand kan worden voldaan.⁶¹ Het is echter mogelijk dat opnieuw striktere adviezen en maatregelen worden afgekondigd, met mogelijk negatieve invloeden op de resultaten in de hotelmarkt. Aannemelijk wordt geacht dat de vraag naar hotels in 2020 flink zal dalen ten opzichte van 2019. Rekening wordt gehouden met een daling van de RevPAR van 50% in 2020.⁶²

De grootste impact wordt verwacht door de effecten die overheidsmaatregelen zullen hebben op bezoekersstromen. In mindere maar significante mate wordt verwacht dat door de economische crisis van 2020 en mogelijk in 2021 het besteedbaar inkomen zal dalen (afname toeristische bezoekers) en dat bedrijven minder zullen reizen (afname zakelijke reizigers).⁶³

Analisten van Tourism Economics en STR verwachten op basis van de huidige situatie in de markt dat in 2021 het Europese RevPAR niveau deels zal herstellen, waarna in 2022 het niveau van 2019 weer bereikt zal worden.⁶⁴ Deze trend lijkt redelijk in lijn met de economische prognose van het CPB voor Nederland van maart 2020.⁶⁵

Uit onderzoek van Horwath HTL blijkt dat in april 2020 circa de helft van alle Nederlandse hotels gesloten was vanwege de coronacrisis. De overige hotels hadden veelal het restaurant, de vergaderfaciliteiten en een (groot) deel van de hotelkamers gesloten. Inmiddels zijn veel hotels weer geopend. De hotels hebben de bezettingsgraad en de omzet in het eerste halfjaar echter met meer dan 50% zien dalen. Voor het tweede halfjaar houden de hoteliers rekening met een omzetsdaling van 25-50%. De meeste Nederlandse hoteliers verwachten dat de negatieve impact nog minstens 6 tot 24 maanden aanhoudt.

Benadrukt wordt dat de projecties sterk afhankelijk zijn van de verdere verspreiding van het Covid-19 virus en de impact op de hotelmarkt. Echter zijn de gevolgen op langere termijn simpelweg nog niet te overzien. Derhalve lijken deze aannames de meest aannemelijke scenario's op het moment van schrijven.

⁶⁰ Bron: STR, Tourism Economics webcasts op 26 maart 2020 en 2 april 2020

⁶¹ Bron: Website Rijksoverheid

⁶² Bron: STR, Tourism Economics webcasts op 2 april 2020

⁶³ Bron: Scenario's economische gevolgen coronacrisis, CPB maart 2020

⁶⁴ Bron: STR, Tourism Economics webcasts op 2 april 2020

⁶⁵ Bron: Scenario's economische gevolgen coronacrisis, CPB maart 2020

Aangenomen wordt:

- 2020: daling van 50% ten opzichte van 2019
- 2021: daling van 25% ten opzichte van 2019
- 2022: bezettingsgraad hersteld tot niveau van 2019
- 2023: kamerprijs hersteld tot niveau 2019.

5.9 Scenarioanalyse

In de volgende tabel is de jaarlijks verwachte groei per marktsegment in de regio Haaglanden weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de hiervoor beschreven impact van de coronacrisis, met een grote daling in de vraag in 2020, gevolgd door een herstel in 2021-2022. Na 2023 stabiliseert de verwachte jaarlijkse groei weer. De gemiddelde groei over de gehele periode 2020-2030 is dan 2,9% per jaar.

Tabel 25. Verwachte groei hotelovernachtingen tussen 2020 en 2030

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Zakelijk individueel	-50	50	40	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Zakelijk groep	-70	60	60	20	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Toeristisch individueel	-40	50	25	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Toergroepen	-75	40	60	15	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Gemiddeld	-50	50	33	6,0	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Cumulatief	-50	-25	0,1	6,1	9,6	13,3	17,1	21,0	25,1	29,3	33,6

Bron: Horwath HTL

Op basis van de hierboven beschreven verwachtingen zijn drie scenario's gegeven voor de groei van de vraag naar hotelkamers voor de periode tot en met 2030. De drie scenario's zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Het middenscenario gaat uit van de groeiverwachtingen, zoals beschreven in de bovenstaande tabel. Hierin halveert de vraag naar hotelovernachtingen in 2020, maar wordt vanaf 2021 gewerkt aan een herstel dat in 2022 bereikt wordt. Vanaf 2023 wordt uitgegaan van een aanhoudende groei van circa 3,3% per jaar, waardoor de gemiddelde jaarlijkse groei over 2020-2030 uitkomt op 2,9%.

In het positieve scenario wordt uitgegaan van eenzelfde crisis in 2020, maar een sneller herstel van de hotelmarkt en een hoger groeipercentage na afloop van de crisis. In dit scenario komt de effectieve gemiddelde groei van de vraag naar hotelovernachtingen uit op 4,6% per jaar.

In het negatieve scenario wordt uitgegaan van een langdurige coronacrisis met maatregelen die aanhouden tot in 2021, en een sterke, langdurige impact op de landelijke en wereldeconomie. In dit scenario wordt uitgegaan een langdurig lage groei van de vraag, gemiddeld 1,2% per jaar.

Tabel 26. Scenarioanalyse regionale groei hotelovernachtingen tussen 2020 en 2030, in %

	Negatief scenario	Middenscenario	Positief scenario
2020	-50%	-50%	-50%
2021	0,0%	+50%	+75%
2022	+50%	+33%	+25%
2023	+25%	6,0%	6,0%
2024	4,5%	3,3%	4,5%
2025	2,4%	3,3%	4,5%
2026	2,4%	3,3%	4,5%
2027	2,4%	3,3%	4,5%
2028	2,4%	3,3%	4,5%
2029	2,4%	3,3%	4,5%
2030	2,4%	3,3%	4,5%
Gemiddeld	1,2%	2,9%	4,6%
Totaal (cum.)	12,2%	33,6%	57,2%

Bron: Horwath HTL

6 Behoeftanalyse

Aan de hand van de hiervoor beschreven analyses is een berekening gemaakt van de huidige en toekomstige marktruimte in de regio Haaglanden voor de periode 2020-2029. Vervolgens is een confrontatie van het huidige aanbod en de huidige vraag met het planaanbod en de toekomstige vraag gemaakt, teneinde te beoordelen in hoeverre de verwachte marktruimte is ingevuld met de huidige hotelbouwplannen, en welke ruimte er is voor nieuwe ontwikkelingen.

6.1 Uitgangspunten

De marktruimte voor hotels in de concurrerende markt is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Het huidige hotelaanbod, uitgedrukt in aantal hotelkamers
- De huidige vraag naar kamernachten
- De groeiverwachting van de vraag, op jaarbasis
- De beoogde, “gezonde” bezettingsgraad
- Eigen vraag gegenereerd door nieuwe hotelontwikkelingen

De hotelmarkt binnen de regio Haaglanden bestaat uit 127 hotels met in totaal 7.277 kamers.

De huidige vraag naar kamernachten is berekend op basis van de gemiddelde bezettingsgraden in 2019. Gebaseerd op een gemiddelde bezettingsgraad van 73,5% is het totaal aantal kamernachten in 2019 berekend op circa 1.950.000.

De bepaling van de “gezonde” bezettingsgraad is afhankelijk van de markt. In het algemeen wordt voor Nederlandse hotels uitgegaan van een gezonde exploitatie bij een kamerbezetting van 60% tot 65%. Op (groot)stedelijke locaties, waar de stichtingskosten voor hotels aanzienlijk hoger liggen, ligt dit hoger dan in kleinere steden of landelijke gebieden.

Zoals beschreven in paragraaf 5.3, was de gemiddelde bezettingsgraad van de totale hotelmarkt in de regio Haaglanden in de periode 2012-2019 69,1%. Tot 2016 was de bezettingsgraad nog ruim onder de 70%. In 2019 was de gemiddelde bezettingsgraad van de totale hotelmarkt naar verwachting circa 73%. Voor de prognoses wordt de “gezonde” bezettingsgraad voor de hotelmarkt van de regio Haaglanden gesteld op 70%. Dit is onder het huidige niveau van de bezettingsgraad in de regio, maar iets boven de gemiddeld gerealiseerde bezettingsgraad in de periode 2012-2019.

6.2 Marktruimtebepaling

Onderstaande tabel toont de berekening van de marktruimte in de hotelmarkt van de regio Haaglanden, gebaseerd op de drie scenario's beschreven in de aanbod- en vraaganalyse.

Tabel 27. Marktruimtebepaling regio Haaglanden (2020 tot 2029)

	Negatief scenario	Middenscenario	Positief scenario
Aanbod 2019 (# kamers)	7.277	7.277	7.277
Bezetting 2019	73,5%	73,5%	73,5%
Vraag 2019 (kamernachten)	1.950.000	1.950.000	1.950.000
Groeiprognose 2020*	-50,0%	-50,0%	-50,0%
Groeiprognose 2025*	-0,2%	13,3%	26,1%
Groeiprognose 2030*	12,2%	33,6%	57,2%
Toekomstige vraag 2020	980.000	980.000	980.000
Toekomstige vraag 2025	1.950.000	2.210.000	2.460.000
Toekomstige vraag 2030	2.190.000	2.610.000	3.070.000
Toekomstige bezetting	70,0%	70,0%	70,0%
Benodigd aanbod 2020	3.840	3.840	3.840
Benodigd aanbod 2025	7.630	8.650	9.630
Benodigd aanbod 2030	8.570	10.220	12.020
Marktruimte 2020	-3.440	-3.440	-3.440
Marktruimte 2025	350	1.370	2.350
Marktruimte 2030	1.290	2.940	4.740

Bron: Horwath HTL

*) Gemiddelde groei, wijkt af per individueel marktsegment

Als gevolg van de coronacrisis is de vraag naar kamernachten in 2020 in alle scenario's gehalveerd. Hierdoor is in 2020 in alle scenario's sprake van een (tijdelijk) aanbodoverschot. De marktruimte voor 2020 is dan ook in alle scenario's negatief.

In het negatieve scenario wordt verwacht dat de vraag pas rond 2025 hersteld zal zijn, en tot 2030 een relatief lage groei zal kennen. De cumulatieve groei tot en met 2030 zal dan circa 12,2% zal zijn. In het positieve scenario is de cumulatieve groei tot en met 2030 57,2%, en in het middenscenario 33,6%. Uitgaande van een beoogde toekomstige bezettingsgraad van 70%, is de marktruimte in 2030 in het negatieve scenario 1.290 kamers, en in het positieve scenario 4.740 kamers. In het middenscenario is tot 2030 marktruimte voor 2.940 nieuwe hotelkamers.

De geprojecteerde aantallen zijn gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de vraagzijde van de hotelmarkt. Hotelontwikkelingen die aantoonbaar een grote, eigen vraag genereren, kunnen deze marktruimte mogelijk nog verder uitbreiden. Ervaring laat zien dat hiervoor verschillende mogelijkheden zijn. Hotels die een grote eigen vraag kunnen generen zijn bijvoorbeeld congresshotels, maar ook boutiquehotels met een bijzonder aantrekkelijk product of ketenhotels met een sterk reserveringssysteem en een grote naamsbekendheid kunnen ervoor zorgen dat hotelgasten worden aangetrokken die zonder deze hotels niet voor een verblijf in de regio zouden kiezen.

De huidig geplande hotelontwikkelingen bevatten verschillende initiatieven die naar verwachting een sterk eigen vraag kunnen genereren, onafhankelijk van de huidige gasten in de bestaande hotelmarkt. Voorbeelden zijn de short stay accommodaties, die een duidelijk andere doelgroep hebben dan de traditionele hotelmarkt. Ook is van verschillende initiatieven al bekend dat zij deel uit zullen maken van een (inter)nationale hotelketen met een grote naamsbekendheid en/of een krachtig reserveringssysteem, zoals Moxy (onderdeel van Marriott), Voco (onderdeel van InterContinental Hotel Group), ibis Styles (onderdeel van Accor) en Fletcher Hotels. Verwacht wordt dat de hotelontwikkelingen gemiddeld voor circa 20% bezetting vanuit de eigen vraag zullen genereren.

6.3 Confrontatie marktruimte

In onderstaande tabel wordt de berekende marktruimte geconfronteerd met de verwachte realisatie van hotelkamers binnen Haaglanden, zoals weergegeven in de aanbodanalyse. Het is onduidelijk of en in hoeverre de verschillende hotelbouwplannen zullen worden beïnvloed door de coronacrisis. Vooralsnog is voor de plannen met de status ‘zeker’ aangenomen dat zij voor 2025 gerealiseerd zullen worden. Voor de plannen met de status ‘onzeker’ wordt aangenomen dat zij na 2025 worden gerealiseerd. Een deel van deze plannen wordt mogelijk geheel niet gerealiseerd, maar aangenomen wordt dat in de plaats daarvan dan nieuwe plannen zullen worden ontwikkeld voor een vergelijkbaar aantal hotelkamers.

Tabel 28. Confrontatie regionale marktruimte

	Marktruimte			Huidige initiatieven*	Verwachte realisatie o.b.v. inschatting*	Verwacht beslag marktruimte o.b.v. 20% eigen vraag
	Negatief scenario	Midden-scenario	Positief scenario			
2020	-3.440	-3.440	-3.440	456	456	365
2025	350	1.370	2.350	1.820	1.688	1.350
2029	1.290	2.940	4.740	2.154	1.786	1.429

Bron: Horwath HTL *) Huidige initiatieven zijn exclusief de max. 200 kamers van het Van der Valk Zoetermeer

Om de resterende marktruimte te bepalen, is het verwachte marktbeslag van de huidige initiatieven afgetrokken van de totale marktruimte. Uitgaande van het middenscenario, de verwachte realisatiekansen en gemiddeld 20% bezetting vanuit de eigen vraag, wordt de verwachte marktruimte in 2025, berekend op 1.370 kamers, vrijwel volledig ingevuld door de huidige initiatieven (1.350 kamers). Tot 2030 loopt het verwachte marktbeslag op tot 1.429 kamers, en is de resterende marktruimte in het middenscenario circa 1.511 kamers (= 2.940 – 1.429).

In het positieve scenario is in 2025 sprake van een resterende marktruimte van 1.000 kamers (= 2.350 – 1.350), oplopend tot 3.311 kamers (= 4.740 – 1.429) in 2030.

In het negatieve scenario zal de marktruimte in 2025 en 2030 worden overtroffen door de verwachte realisatie van de huidige hotelinitiatieven. Mocht dit scenario echter werkelijkheid worden, dan zouden de aanhoudende lage resultaten naar verwachting ook een drukkend effect hebben op de realisatie van hotelprojecten, waardoor de verhoudingen weer anders worden.

Uit de marktruimte kan worden opgemaakt dat in de periode tot na 2025 het aanbod de vraag naar verwachting overstijgt. Op de lange termijn, tot 2030, geldt dus dat het aantal verwachte hotelkamers binnen de verwachte marktruimte valt voor zowel het positieve scenario als het middenscenario. Hierbij kan worden aangetekend dat alleen de huidig bekende hotelbouwplannen zijn meegenomen in de analyses; verwacht mag worden dat in de komende 10 jaar ook nieuwe initiatieven zullen worden ontwikkeld, waarvan een deel tot realisatie zou kunnen komen.

6.4 Kwantitatieve behoeftebepaling

De gemeente Zoetermeer telt 4 hotels met in totaal 287 kamers. In totaal telt de regionale markt telt 127 hotels met 7.277 kamers, waarvan 74 hotels (4.996 kamers) in de gemeente Den Haag. Daarmee vertegenwoordigt Zoetermeer 3,9% van het totale hotelaanbod in de regio Haaglanden. Zoetermeer is de vierde hotelgemeente binnen de regio, na Den Haag, Delft en Rijswijk.

De hotelmarkt in Zoetermeer is daarmee relatief ondervertegenwoordigd. Zoetermeer telt 125.000 inwoners (11% van regio Haaglanden) en circa 52.000 banen (11% van regio Haaglanden). Bovendien kent Zoetermeer een aantal eigen vraaggeneratoren, waaronder bedrijventerreinen zoals Lansinghage.

Met de ligging aan de A12, bij afslag Zoetermeer, is de beoogde hotellocatie ook goed gesitueerd om de regionale markt te bedienen. Uit de confrontatie van de marktruimte blijkt dat, rekening houdend met de gevolgen van de coronacrisis enerzijds en de geplande hotelontwikkelingen in de regio anderzijds, er naar verwachting op termijn weer marktruimte ontstaat voor aanvullende hotelontwikkelingen.

In het middenscenario is tot 2025 slechts zeer beperkt ruimte, voor circa 20 aanvullende hotelkamers. Deze ruimte neemt toe tot circa 1.500 aanvullende kamers in 2030.

In het positieve scenario is tot 2025 al ruimte voor 1.000 aanvullende kamers, oplopend tot 3.300 in 2030. In het negatieve scenario is, rekening houdend met de verwachte realisatie van bestaande plannen, tot 2030 geen marktruimte voor aanvullende hotelkamers meer.

Geconcludeerd kan worden dat, wanneer effectief gebruik wordt gemaakt van de berekende marktruimte in de regio Haaglanden, naar verwachting in 2030 kwantitatief ruim voldoende marktruimte is voor het geplande Van der Valk hotel van (maximaal) 200 hotelkamers. Tot 2025 is de marktruimte in het middenscenario beperkt; in het positieve scenario is in 2025 al wel voldoende marktruimte.

Uiteraard geldt hierbij dat de haalbaarheid van de hotelinitiatieven mede afhankelijk is van de kwaliteit van het concept en de exploitatie, om haar aandeel in de markt te veroveren. Daar staat tegenover dat een sterk uniek concept of een krachtige branding en marketing kan helpen nog een aanvullende vraag te genereren of een nieuwe markt aan te boren. De hotels van Van der Valk hebben op diverse locaties aangetoond een dermate sterke eigen markt te genereren, dat nieuwe hotelontwikkelingen nauwelijks effect hebben op de bestaande hotelmarkt. In de kwalitatieve behoefteanalyse wordt nader ingegaan op de aansluiting tussen het beoogde hotelconcept en de kwalitatieve marktruimte in de regio.

6.5 Kwalitatieve behoeftebepaling

Belangrijke factoren bij het bepalen van de kwalitatieve behoefte aan een hotel zijn de krachten van het concept, inclusief het management, en de locatie van het beoogde hotel in de relevante markt.

Van de bestaande hotelkamers in de regio Haaglanden is circa 55% geclassificeerd. Binnen de geclassificeerde hotelkamers heeft 56% een viersterren classificatie en 26% een driesterren classificatie, terwijl 12% van de bestaande geclassificeerde hotelkamers op een vijfsterren niveau wordt gepositioneerd.

De bestaande hotels in Zoetermeer zijn over het algemeen middelgrote drie- en viersterrenhotels. Met uitzondering van Hotel De Sniep, dat in 2011 opende met 20 kamers, zijn de hotels meer dan 25 jaar oud.

Ook het grotere hotelaanbod in de omgeving van Zoetermeer, in gemeenten als Delft, Rijswijk, Leidschendam-Voorburg en Wassenaar, gaat voor het grootste deel al meerdere decennia mee. De meest recente grotere hotelopeningen (meer dan 50 kamers) in de omgeving zijn Hotel & Spa Savarin (2011) en Hampshire Hotel Delft Centre (2010). Bastion Hotel Rijswijk is in 2012 gerenoveerd en uitgebreid met 57 kamers.⁶⁶

Een nieuw, modern hotelproduct zoals het geplande Van der Valk Hotel, met standaardkamers van circa 40 m² en suites van circa 80 m², kan zich naar verwachting in kwaliteit ruim boven de bestaande hotels in Zoetermeer en de omliggende gemeenten positioneren. Ook de uitgebreide geplande voorzieningen, waaronder 800 m² restaurant, 1.000 m² congresruimte, 400 m² wellness en fitness en

⁶⁶ Bronnen: hrs.com, Bastion

1.000 m² casino dragen bij aan het onderscheidende vermogen van het geplande hotel. In combinatie met de goede bereikbaarheid aan de A12 en de naamsbekendheid en kracht van de Van der Valk hotelketen, biedt het geplande hotel een onderscheidend product, waar naar verwachting een kwalitatieve behoefte voor bestaat.

In paragraaf 2.42.4 bleek dat Van der Valk een uniek familiebedrijf en de oudste en grootste Nederlandse hotelketen met het grootste hotelmerk van Nederland is, dat de tweede plaats inneemt op de omzetranglijst van de grootste horecabedrijven in Nederland en de eerste plaats inneemt op de omzetranglijst van de grootste hotelbedrijven in Nederland. Ook bleek dat er bij Van der Valk veel aandacht wordt geschonken aan het faciliteren van ontmoetingen met eten en drinken, waardoor de vestigingen veel meer zijn dan alleen hotels. Tot slot bleek dat vestigingen van Van der Valk vaak goed in staat om nieuwe markten aan te boren, op locaties waar de hotelmarkt nog in ontwikkeling is en op locaties waar de hotelmarkt zich al heeft ontwikkeld, soms zelfs op locaties in de buurt van bestaande Van der Valk Hotels. Bovendien bleek dat de Voorschoten staak de oudste en grootste staak van de keten is, met 30 goed tot zeer goed beoordeelde hotels, en de vaardigheid om op structurele wijze bezettingsgraden en opbrengsten per beschikbare kamer te realiseren die boven het marktgemiddelde liggen.

Op basis van de beschreven kernresultaten in paragraaf 2.4 kan worden geconcludeerd dat de Van der Valk hotels binnen de Voorschoten staak in 2019 gemiddeld een bezettingsgraad van meer dan 80% behalen. Ondanks de snelle groei van de hotelketen waren de bezettingsgraden onverminderd hoog. Hier staat tegenover dat zich in en rond de regio Haaglanden al verschillende Van der Valk hotels bevinden, en dat bij Delft/Schippluiden nog een Van der Valk hotel in aanbouw is.

In paragraaf 2.4 bleek ook dat per auto zeer goed bereikbare en zichtbare snelweglocaties met gratis parkeergelegenheid typerend zijn voor Van der Valk vestigingen. Met een ligging aan de A12 bij afrit Zoetermeer (met in beide richtingen circa 55.000 motorvoertuigen per werkdag), gaat dit naar verwachting ook op voor het beoogde Van der Valk Hotel Zoetermeer. Van der Valk Hotel Den Haag – Nootdorp is net als het geplande Van der Valk Hotel Zoetermeer gelegen aan de A12, op circa 10 kilometer rijafstand. De overige bestaande en geplande Van der Valk hotels in de regio liggen aan de A4, niet direct bij een snelweg.

Het voorgaande in overweging nemende kan worden geconcludeerd dat er vanuit een kwalitatief oogpunt voldoende behoefte is aan het beoogde Van der Valk Hotel Zoetermeer.

7 Conclusie en advies

De gemeente Zoetermeer laat vooral mogelijkheden zien op het gebied van de zakelijke markt. Om zowel zakelijke als toeristische vraag aan te trekken worden hotels binnen de directe omgeving naar verwachting vooral gericht op de spin-off van hotelovernachtingen vanuit Den Haag en in mindere mate Delft. Het hotelproduct binnen de gemeente Zoetermeer bestaat vooral uit oudere, traditionelere hotels, waardoor een vernieuwend concept naar verwachting een onaangebroken markt zou kunnen aantrekken. Met de ligging aan de A12, is de beoogde hotellocatie ook optimaal gesitueerd om de bredere regionale markt te bedienen.

De hotels van Van der Valk hebben op diverse locaties aangetoond een dermate sterke eigen markt te genereren, dat nieuwe hotelontwikkelingen nauwelijks effect hebben op de bestaande hotelmarkt. Hierbij worden de locaties, overwegend aan snelwegen, en ruime parkeervoorzieningen gezien als belangrijk selling point. Aangezien er zich meerdere Van der Valk hotels in de directe omgeving van de beoogde hotellocatie bevinden, waaronder een hotel 10 kilometer verder aan de A12, wordt verwacht dat deze een drukkend effect kunnen hebben op de gebruikelijke eigen gegenereerde vraag. Hier staat tegenover dat het hotel, met zeer ruime standaardkamers en suites en aanvullende voorzieningen als wellness, fitness, congresruimte en casino, zich duidelijk zal kunnen onderscheiden van en positioneren tegenover de bestaande, grotendeels verouderde hotels in de regio.

Uit de confrontatie van de marktruimte blijkt dat, rekening houdend met de gevolgen van de coronacrisis enerzijds en de geplande hotelontwikkelingen in de regio anderzijds, er naar verwachting pas op termijn voldoende marktruimte ontstaat voor aanvullende hotelontwikkelingen. In het basisscenario, gebaseerd op een lange periode van gematigde groei na het herstel van de coronacrisis, is in de periode tot 2025 beperkt tot geen ruimte voor een aanvullend hotel initiatief. Wel bleek dat na 2025 de vraag het aanbod naar verwachting overstijgt, en daarmee meer ruimte voor hotelkamers creëert.

Wanneer uitgegaan wordt van het positieve scenario voor de regio zou er in 2025 al voldoende kwantitatieve ruimte zijn voor een hotel met (maximaal) 200 kamers zoals het Hotel Van der Valk Zoetermeer. Wanneer echter gekeken wordt naar de concurrerende markt, blijkt dat er in de komende 10 jaar naar verwachting beperkte plancapaciteit is voor hotels naast de reeds bekende initiatieven.

Gelet op de verwachte invulling van het hotelconcept en het onderscheidend vermogen van concept, voorzieningen, locatie en branding wordt geconcludeerd dat er voldoende kwalitatieve behoefte is aan de geplande hotelontwikkeling. Rekening houdende met de verschillende scenario's voor de coronacrisis, en de geplande hotelontwikkelingen in de regio, wordt verwacht dat op de middellange termijn, 2025-2030, ook voldoende kwantitatieve behoefte is aan het geplande hotel.



Hotel, Tourism and Leisure

Van Hengellaan 2
1217AS Hilversum
The Netherlands
Tel. +31 (0)35-7732605
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl