



Actualisatie Hotelmaktonderzoek Den Haag



Actualisatie Hotelmarktonderzoek Den Haag

1 februari 2012
HOSP.11.077

RAPPORTAGE IN OPDRACHT VAN
Gemeente Den Haag



Gemeente Den Haag

- De gemeente Den Haag heeft in 2009 door ZKA een onderzoek laten verrichten naar de potenties op de hotelmarkt tot en met 2015 respectievelijk 2020. De gemeente Den Haag heeft aan ZKA opdracht gegeven de hotelstudie uit 2009 te actualiseren
- Doel van de actualisatie is inzicht te krijgen in de huidige marktsituatie en de marktruimte tot 2020. Op basis van dit inzicht kan de gemeente Den Haag beziën of nieuw hotelbeleid nodig is.
- Vragen die het onderzoek moet beantwoorden:
 - Hoe heeft de Haagse hotelmarkt de recessie doorstaan?
 - Hoe zijn de huidige kamerbezetting en -prijzen?
 - Hoe verhoudt de Haagse hotelmarkt zich tot de andere grote steden?
 - Wat is de prognose voor de marktruimte tot en met 2015 respectievelijk 2020?

- Deze rapportage is als volgt opgebouwd:
 - Eerst is een analyse verricht van het huidige functioneren van de hotelmarkt in Den Haag. Hierbij wordt gekeken naar het aanbod, de vraag en de marktverhoudingen (hoofdstuk 2);
 - Vervolgens komen de trends en ontwikkelingen aan bod en worden de potenties van de markt(segmenten) inzichtelijk gemaakt (hoofdstuk 3);
 - Aansluitend worden de potenties vertaald in een toekomstbeeld, waarbij de marktruimte wordt uitgedrukt in kamernachten/kamers en wordt ingegaan op de invulling van deze marktruimte (hoofdstuk 4);
 - Daarna is kort ingegaan op de economische betekenis van de hotelmarkt voor de gemeente Den Haag (hoofdstuk 5);
 - Tot slot volgen conclusies betreffende de marktruimte en aanbevelingen (hoofdstuk 6).

- Voor deze studie zijn de volgende werkzaamheden verricht:
 - Startbespreking met de begeleidingscommissie
 - Bewerking en analyse statistische data Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), Bedrijfschap Horeca en Catering (BHC), gemeente, etc.
 - Deskresearch
 - Interviews/enquêtes met vertegenwoordigers marktsegmenten:
 - Hotels (enquête onder 35 hotels = circa 56% respons)
 - “Bedrijfsleven” (enquête onder 12 organisaties, zie bijlage 1)
 - Den Haag Marketing/Convention Bureau, David Bodor
 - Modelmatige toekomstraming
 - Interviews/enquêtes hotelketens
 - Doorrekening economische betekenis hotelmarkt Den Haag
 - Rapportage en toelichting/bespreking met begeleidingscommissie

2. Huidig functioneren

AANBOD*

VRAAG

MARKTVERHOUDINGEN

CONCLUSIES

- Capaciteit:
 - Huidig aanbod (1-1-2011, bron: eigen inventarisatie):
 - 63 hotels
 - 3.732 kamers** (+ 226 kamers t.o.v. 2009, m.n. door opening Hilton (2010))
 - 7.379 bedden
 - Ontwikkeling capaciteit 2001-2011 (bron: BHC, zie ook tabel blz. 9):
 - -12% hotels (NL: +6%, overig G5: +10%), met name door afname kleine hotels/pensions in de periode 2001-2006
 - +21% kamers (NL: +21%, overig G5: +31%)
 - Conclusie: de ontwikkeling van het hotelaanbod in Den Haag is de laatste tien respectievelijk vijf jaar achtergebleven, met name bij de andere vijf grote steden

* Afbakening: alle hotels en pensions in Den Haag met minimaal 3 kamers en/of 5 bedden. Met de aanduiding "hotels" worden alle accommodaties in de hotelsector bedoeld. Het betreft dus het volledige aanbod inclusief de pensions en hostels. De analyse van het huidige aanbod is gebaseerd op onze eigen inventarisatie, tenzij anders vermeld. Bed & Breakfastaccommodaties (B&B's) worden niet tot de hotelsector gerekend. In bijlage 2 is een korte analyse van het B&B aanbod opgenomen.

** 3.736 kamers in open accommodaties volgens het CBS.

2. Huidig functioneren

AANBOD

VRAAG

MARKTVERHOUDINGEN

CONCLUSIES

- Tabel ontwikkeling capaciteit (bewerking data BHC)

	Ontwikkeling aantal hotels		Ontwikkeling aantal kamers	
	2001-2011	2006-2011	2001-2011	2006-2011
Den Haag	- 12%	+ 6%	+ 21%	+ 8%
Amsterdam	+ 9%	+ 9%	+ 35%	+ 22%
Maastricht	+ 34%	+ 19%	+ 19%	+ 13%
Rotterdam	- 3%	+ 14%	+ 26%	+ 23%
Utrecht	+ 17%	+ 35%	+ 16%	+ 13%
Nederland	+ 6%	+ 12%	+ 21%	+ 13%

- Ketens (bron: eigen inventarisatie):
 - 33% hotels c.a. en 76% kamers/bedden is aangesloten bij een keten*
 - M.n. in het 4-5-sterrensegment spelen keten een rol (75% hotels, circa 93% kamers/bedden)

* Er is geen openbare bron beschikbaar die voor Nederland of bepaalde steden weergeeft welk aantal of aandeel hotel(kamer)s is aangesloten bij een keten.

2. Huidig functioneren

AANBOD

VRAAG

MARKTVERHOUDINGEN

CONCLUSIES

- Schaalgrootte (bron: bewerking data BHC):
 - Anno 2011 gemiddeld 56 kamers en 110 bedden per accommodatie (2009: gemiddeld 54 kamers en 107 bedden)
 - Hotels in Den Haag relatief groot voor Nederlandse begrippen, maar normaal voor grote steden (zie onderstaande tabel)
 - De schaalgrootte van hotels in Den Haag is de afgelopen tien jaar (2001-2011) wel (relatief) fors gegroeid

	Gemiddeld aantal kamers per hotels		
	2001	2011	Ontwikkeling 2001-2011
Den Haag	40,9	55,8	+ 37%
Amsterdam	50,7	62,8	+ 24%
Maastricht	51,6	45,7	- 11%
Rotterdam	44,5	57,7	+ 30%
Utrecht	52,9	52,4	- 1%
Nederland	30,7	35,0	+ 14%

2. Huidig functioneren

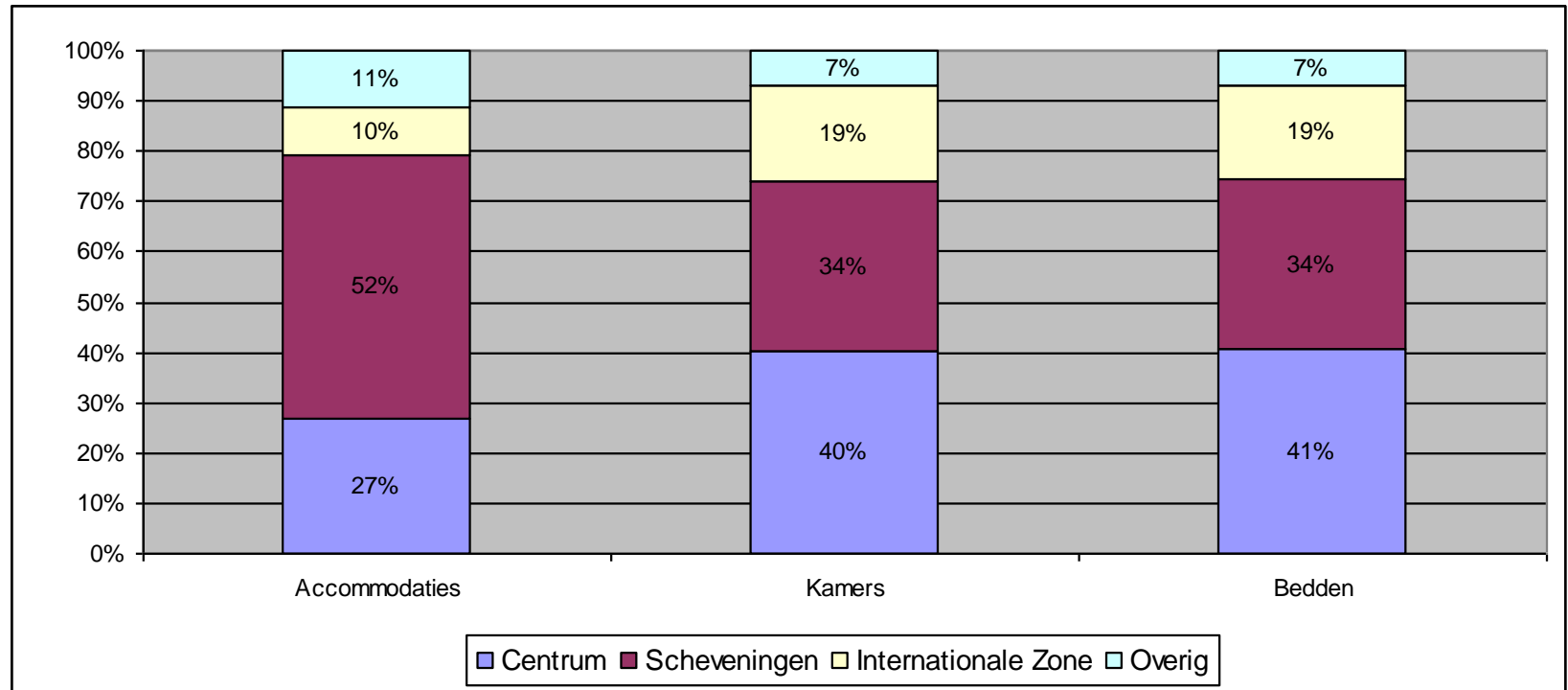
AANBOD

VRAAG

MARKTVERHOUDINGEN

CONCLUSIES

- Spreiding:
 - Meeste accommodaties in Scheveningen (52%)
 - Meeste capaciteit in het Centrum en Scheveningen (samen 75% bedden)



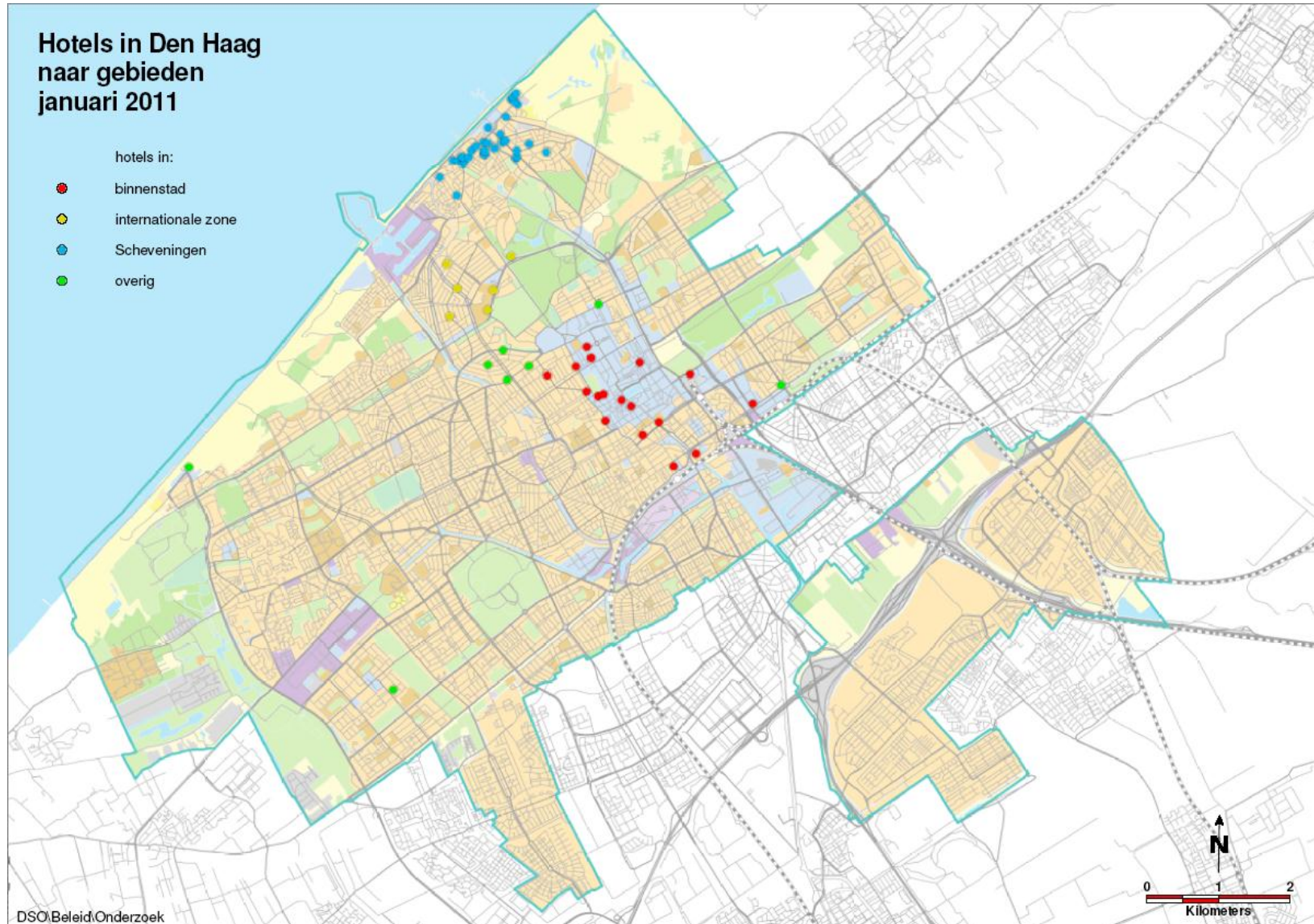
2. Huidig functioneren

AANBOD

VRAAG

MARKTVERHOUDINGEN

CONCLUSIES



2. Huidig functioneren

AANBOD

VRAAG

MARKTVERHOUDINGEN

CONCLUSIES

- Niveau:
 - De meest voorkomende klasse voor de hotels in Den Haag betreft 3 sterren (35% van de accommodaties)
 - 56% kamers en bedden ligt in 4-sterrenaccommodaties (deze zijn namelijk relatief grootschalig)
 - In totaal ligt 91% van de kamers in het 3 t/m 5-sterrensegment. Dit is relatief veel (voor heel Nederland is dat 79%, in Amsterdam ook 79%, Maastricht 80%, Rotterdam 86% en Utrecht 90%). Den Haag heeft relatief weinig capaciteit in hotels tot en met 2 sterren
 - Den Haag heeft met name relatief veel kamers in het 4-5*segment (in vergelijking met het landelijk gemiddelde en Amsterdam*, de verdeling is wel redelijk vergelijkbaar met Rotterdam, Utrecht en Maastricht (m.u.v. 5* segment), zie ook de grafiek op blz. 14)
 - Ten opzichte van 2009 is m.n. het aandeel van het 5*-segment gestegen (door opening Hilton en upgrading Crown Plaza)

* Het aandeel kamers in het 5*-segment is in Amsterdam ongeveer gelijk aan het aandeel in Den Haag, maar Amsterdam heeft relatief veel minder 4*-aanbod (en met name meer 3* en niet geïnclassificeerd aanbod)

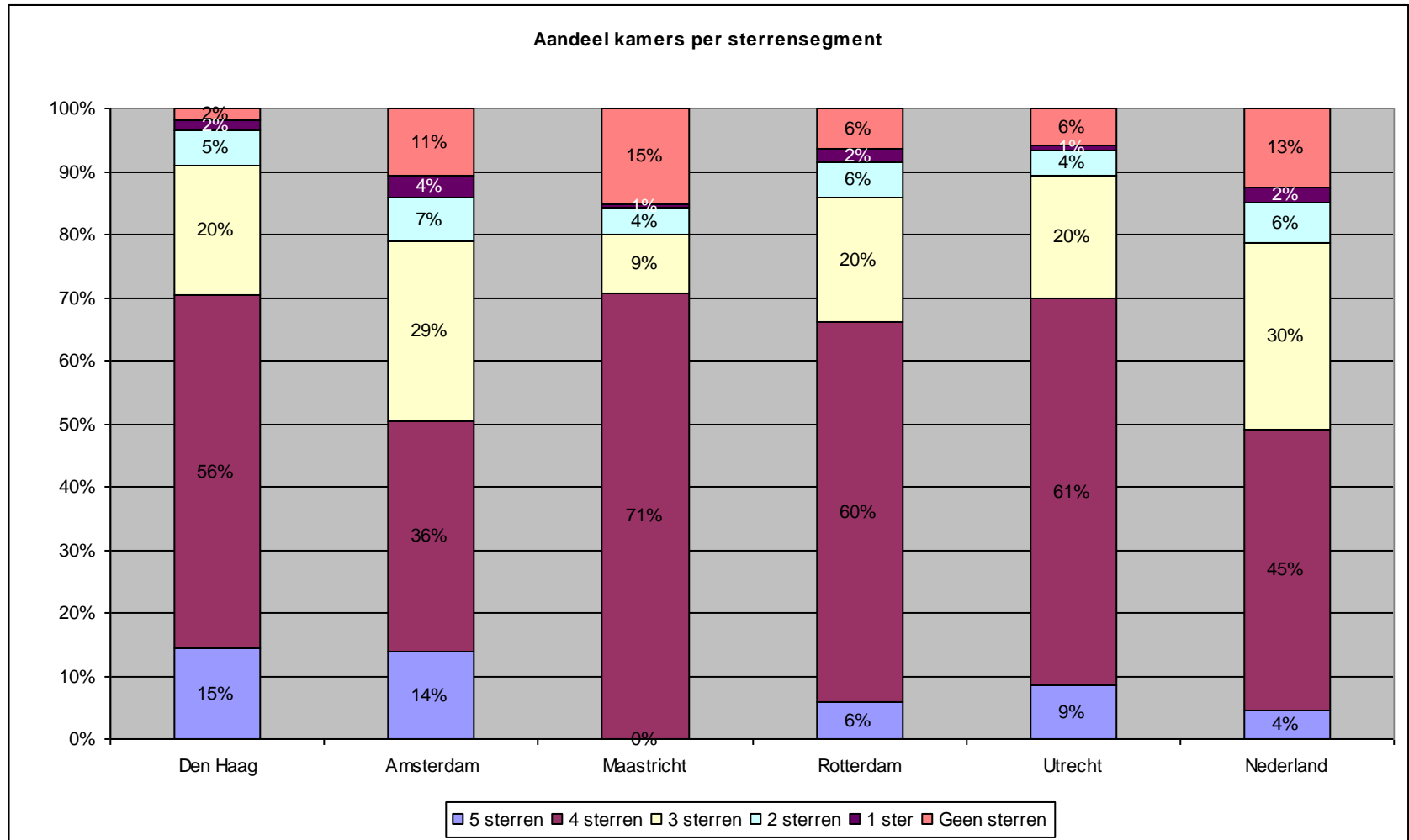
2. Huidig functioneren

AANBOD

VRAAG

MARKTVERHOUDINGEN

CONCLUSIES



2. Huidig functioneren

AANBOD

VRAAG

MARKTVERHOUDINGEN

CONCLUSIES

- Omvang en ontwikkeling overnachtingen* (CBS):
 - 2010: bijna 1,2 miljoen overnachtingen in Den Haag (bron: CBS)
 - Groei 2000-2010: +9%
 - Groei 2005-2010: +13%
 - Groei 2008-2010: +3%
 - De groei voor de periode 2000-2010 blijft achter maar is de laatste jaren redelijk marktconform (zie ook onderstaande tabel)

	Ontwikkeling aantal overnachtingen		
	2000-2010	2005-2010	2008-2010
Den Haag	+ 9%	+ 13%	+ 3%
Amsterdam	+ 29%	+ 22%	+ 17%
Maastricht	+ 37%	+ 26%	- 3%
Rotterdam	+ 30%	+ 22%	+ 14%
Utrecht	+ 20%	+ 1%	- 8%
Nederland	+ 13%	+ 14%	+ 3%

* Deze bladzijde betreft de omvang en ontwikkeling van persoonsovernachtingen in hotels. Deze zijn in de periode 2008-2010 gestegen. Doordat het aandeel toerisme is toegenomen (met gemiddeld meer mensen per kamer dan in de zakelijke of congresmarkt) is het aantal kamernachten toch gedaald.

2. Huidig functioneren

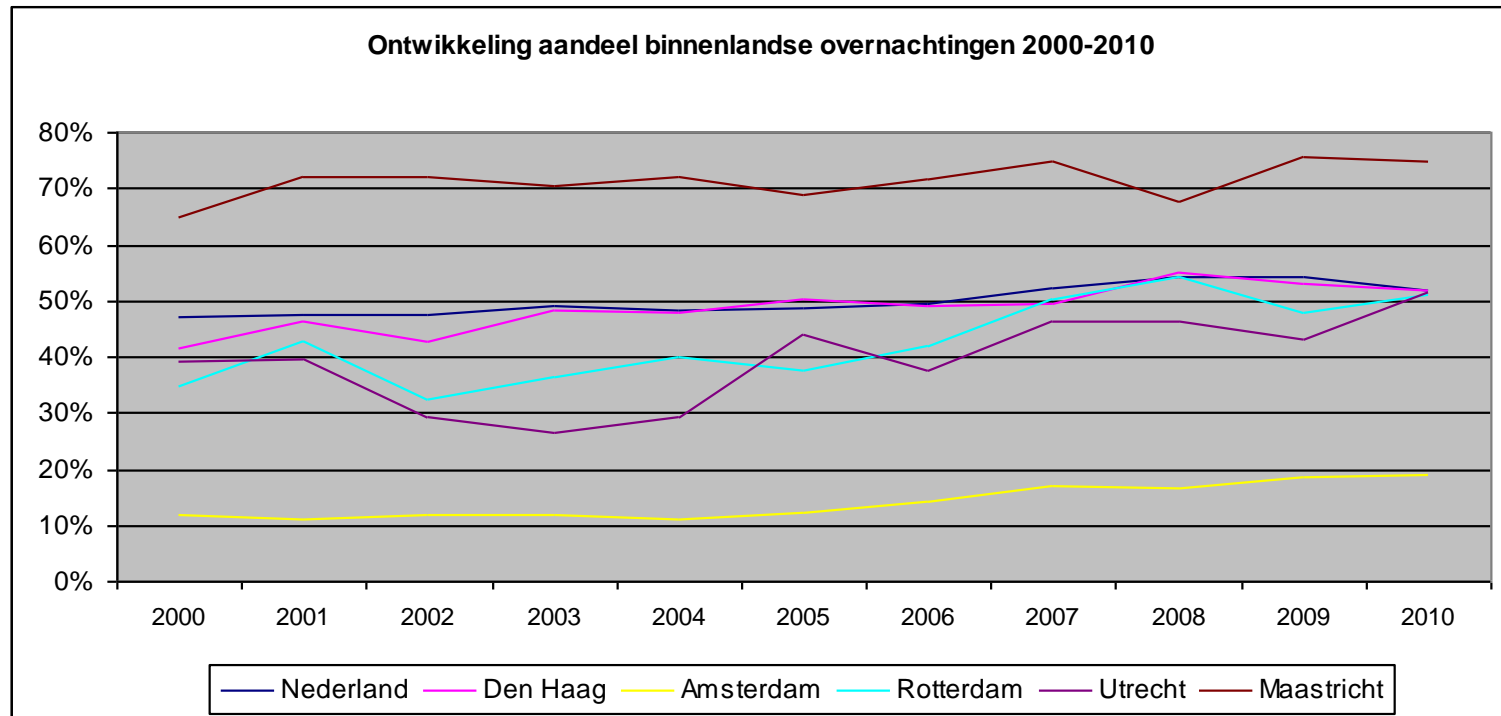
AANBOD

VRAAG

MARKTVERHOUDINGEN

CONCLUSIES

- Herkomst gasten:
 - In 2010 52% binnenlandse overnachtingen en 48% inkomend (CBS)
 - In 2000 was deze verhouding nog 42% Nederland - 58% buitenland
 - Deze verhouding is marktconform en tendens “nationalisering” eveneens



2. Huidig functioneren

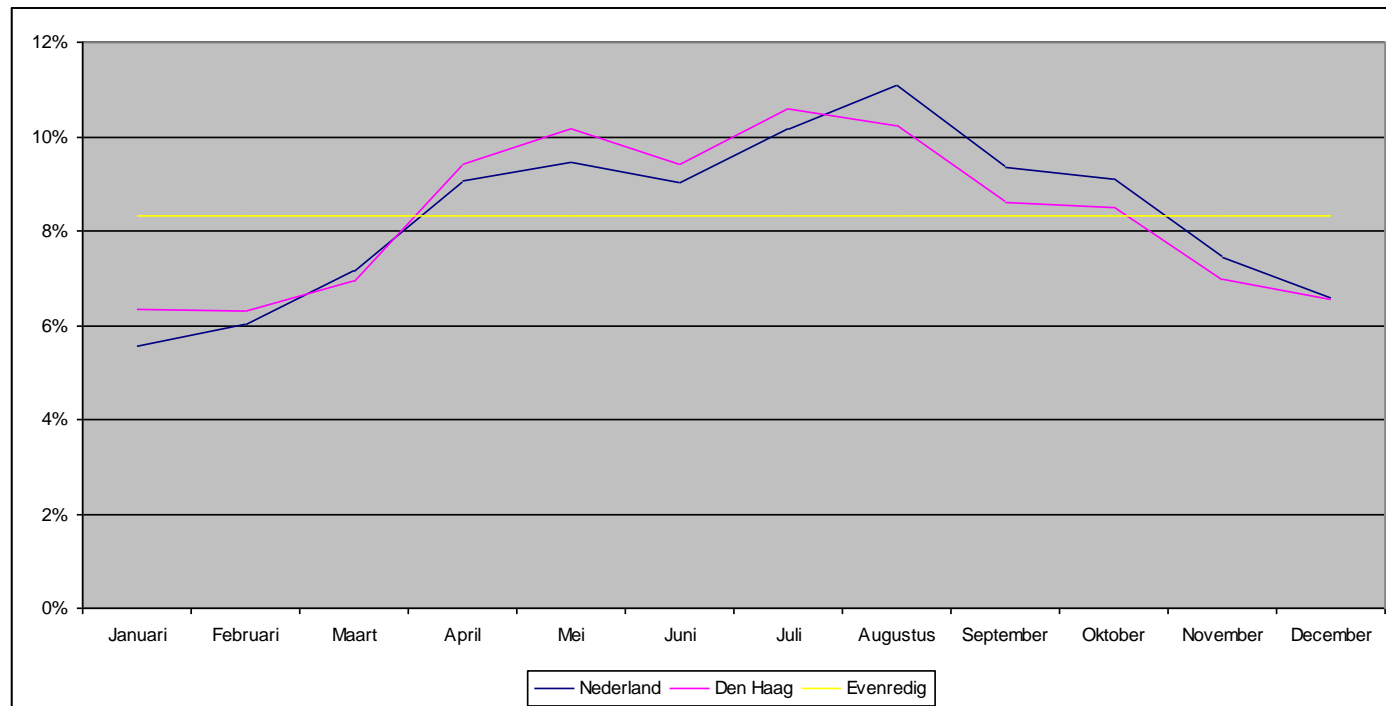
AANBOD

VRAAG

MARKTVERHOUDINGEN

CONCLUSIES

- Spreiding in tijd:
 - Beste maanden: april tot en met oktober
 - Beste dag: dinsdag, woensdag en zaterdag
 - Spreiding in tijd is marktconform (zie de verdeling van de overnachtingen over het jaar in onderstaande grafiek, bron: bewerking data CBS)



2. Huidig functioneren

AANBOD

VRAAG

MARKTVERHOUDINGEN

CONCLUSIES

- Verdeling marktsegmenten (kamernachten, bron: enquête):

	0-2* hotels	3-5* hotels	Alle hotels
Toerisme individueel	56%	38%	40%
Toerisme groepen	7%	4%	4%
Zakelijk	30%	39%	38%
MICE	7%	20%	19%
Totaal	100%	100%	100%

- Sinds 2008 aandeel zakelijk (was 45%) gedaald, aandeel toerisme (was 35%) fors gestegen, aandeel MICE redelijk stabiel
- Accentverschillen per stadsdeel:
 - Scheveningen relatief veel individueel toerisme (53%)
 - Centrum relatief veel zakelijk (47%)
 - Congres-/Internationale Zone relatief veel MICE en zakelijk (samen 76%)

2. Huidig functioneren

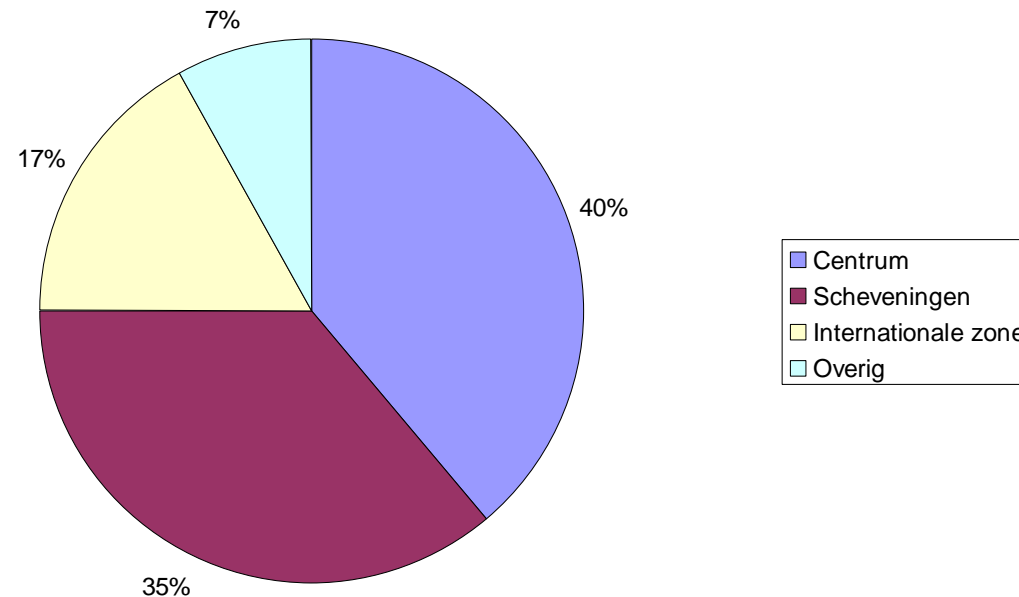
AANBOD

VRAAG

MARKTVERHOUDINGEN

CONCLUSIES

- Spreiding vraag over de stad (o.b.v. bewerking resultaten enquête onder hotels):
 - Circa 840.000 kamernachten
 - Circa 1,2 miljoen overnachtingen
 - 75% hiervan in het Centrum en Scheveningen (zie figuur)



2. Huidig functioneren

AANBOD

VRAAG

MARKTVERHOUDINGEN

CONCLUSIES

- Bedbezetting 2010:
 - CBS: 46,5%
 - Inschatting ZKA (o.b.v. enquêtes en omrekenformule*): 47,6%
- Kamerbezetting 2010 (bron: enquêtes):
 - Alle hotels: 61,4% → fors gedaald t.o.v. 2008 (69,5%)
 - 3-5 sterren hotels: 60,9% → fors gedaald t.o.v. 2008 (69,7%)
 - 0-2 sterren hotels: 67,3% → redelijk stabiel
- Gerealiseerde kamerprijs 2010 (bron: enquêtes):
 - Alle hotels: € 100 → gedaald t.o.v. 2008 (€ 114)
 - 3-5 sterren hotels: € 104 → gedaald t.o.v. 2008 (€ 118)
 - 0-2 sterren hotels: € 61 → gedaald t.o.v. 2008 (€ 65)
- Hotels zitten gemiddeld 20-25 dagen volledig volgeboekt.
Dit is fors minder dan de 50-60 dagen in 2008

* De bedbezettingsgraad is berekend door het aantal overnachtingen te delen door de beschikbare jaarcapaciteit (aantal bedden x aantal dagen). Het aantal overnachtingen is berekend op basis van het aantal kamernachten x het gemiddeld aantal personen per kamer (waarbij is uitgegaan van gemiddeld 1,1 persoon voor zakelijke gasten en congresgangers en gemiddeld 1,9 personen voor gasten met een leisure motief).

2. Huidig functioneren

AANBOD**VRAAG****MARKTVERHOUDINGEN****CONCLUSIES**

- Den Haag telde begin dit jaar (2011) 63 hotels met ruim 3.700 kamers en bijna 7.400 bedden
- Dit aanbod is sterk geconcentreerd in het centrum en Scheveningen (75% van de bedden)
- Den Haag heeft relatief veel kamers in m.n. het 4* segment, sinds 2008 is het aanbod in het 5* segment fors gegroeid
- In 2010 werden in Den Haag circa 1,2 miljoen overnachtingen gerealiseerd, waarvan 75% in het centrum en Scheveningen
- Het aantal overnachtingen groeide de laatste 5 resp. 2 jaar conform het landelijk beeld (2005-2010 +13%, 2008-2010 +3%)

2. Huidig functioneren

AANBOD

VRAAG

MARKTVERHOUDINGEN

CONCLUSIES

- De kamernachten in Den Haag zijn als volgt verdeeld:
 - Leisure 44%
 - Zakelijk 38%
 - MICE 19%
- De afgelopen twee jaar is met name het aandeel toerisme toegenomen, het aandeel zakelijk is gedaald
- Door de groei van de toeristische overnachtingen is het aantal overnachtingen in de periode 2008-2010 licht gestegen (+3%)
- De kamerbezetting is met 12% gedaald van bijna 70% in 2008 tot ruim 61% in 2010 (oorzaken: daling kamernachten door daling zakelijke vraag in combinatie gestegen aanbod)
- De gemiddeld gerealiseerde kamerprijs bedroeg € 100. Ook de kamerprijs is fors gedaald (-12%) t.o.v. 2008 (€ 114)

3. Trends en ontwikkelingen

TRENDS

POTENTIES DEELMARKTEN

- Aanbodzijde:
 - Schaalvergroting: het afgelopen decennium groeide de gemiddelde omvang van hotels in Nederland van 31 naar 35 kamers (+14%). In Den Haag was deze trend ook waarneembaar (41 → 56 kamers = +37%).
Verklaringen hiervoor:
 - Verdwijning/verdringing kleinschalige hotels
 - Minimumschaal nieuwe hotels (vaak > 100 kamers)
 - Ketenvorming: steeds meer aanbod maakt onderdeel van een keten (overname/concentratie, franchise/managementcontract, nieuwe hotels). Ketengraad in Den Haag: 33% hotels, 76% kamers/bedden*. Van de top-10 ketens zijn er 8 vertegenwoordigd in Den Haag**
 - Toename van huur vastgoed (afstoten eigendom van vastgoed)
 - De gemiddelde kwaliteit van het aanbod neemt toe/diversiteit neemt af. Ruim 79% van de kamers in Nederland is van 3- t/m 5-sterrenniveau. In Den Haag is dit zelfs 91% (m.n. relatief veel aanbod in het 4/5* segment)

* Landelijke cijfers zijn niet beschikbaar.

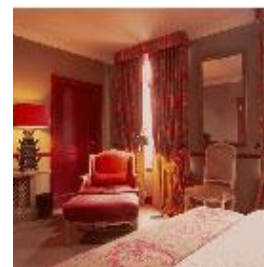
** Van der Valk (no. 1) en Fletcher Hotels (no. 10) zijn niet vertegenwoordigd in de gemeente Den Haag, maar wel in de regio (o.a. Wassenaar).

3. Trends en ontwikkelingen

TRENDS

POTENTIES DEELMARKTEN

- Aanbodzijde:
 - Opkomst van nieuwe formules en concepten:
 - Internationale trend. Voorbeelden zijn zorghotels, sporthotels, wellnesshotels, golfhotels, congreshotels, stadionhotels, etc.
 - Tegen de trend van concentratie en branding in ontstaan ook steeds vaker bijzondere relatief kleinschalige formules zoals boutiquehotels, designhotels en ‘gastenkamers’/bed&breakfast
 - Nederland blijft over het algemeen nog achter bij deze ontwikkeling (mede door de omvang van de markt in de meeste steden/regio’s)
 - Bijzonder aanbod in Den Haag nog bescheiden. Voorbeelden:
 - Boutiquehotels / exclusieve kleine hotels: Haagsche Suites, Mozaic, Paleishotel, Residenz Stadslogement
 - Hotel Wahdo: Chinees hotel in China Town



3. Trends en ontwikkelingen

TRENDS

POTENTIES DEELMARKTEN

- Vraagzijde:
 - Groei hotelvraag: forse, maar afnemende groei hotelovernachtingen Nederland (1990-2010: + 1 miljoen p.j., 2000-2010 + 0,4 miljoen per jaar)
 - Toename internationale reisverkeer: WTO verwacht verdubbeling internationale toeristenaankomsten tot 1,6 miljard in 2020. Marktaandeel West-Europa/Nederland zal wel dalen, maar absoluut gezien wordt nog groei verwacht
 - Sterke groei stedentrips binnen de vakantiemarkt (mede door toegenomen welvaart en lowcost carriers). Het NBTC verwacht voor de komende jaren (tot en met 2015) gemiddeld een groei van 2% per jaar voor hotelovernachtingen in steden en 4% in de periode 2016-2020
 - Meer ervaring consument: de consument stelt hogere eisen, boekt vaker zelf en gaat in toenemende mate op zoek naar “beste koop” en/of onderscheidend aanbod

3. Trends en ontwikkelingen

TRENDS

POTENTIES DEELMARKTEN

- Belangrijkste randvoorwaarde voor de ontwikkeling van extra hotels is uiteraard voldoende vraag vanuit de markt. Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige behoefte aan hotels in Den Haag, is het van belang inzicht te hebben in de potenties van de verschillende deelmarkten/marktsegmenten:
 - Locatiegebonden zakelijke vraag
 - Mice-markt
 - Toerisme
- Per segment is gewerkt met een drietal scenario's/groeivoeten:
 - Pessimistisch: in dit scenario is sprake van tegenvallende ontwikkelingen
 - Realistisch: dit is het meest waarschijnlijke scenario, uitgaande van de verwachte groeivoeten
 - Optimistisch: hierbij is rekening gehouden met de ambities van Den Haag en de impulsen die aan de verschillende segmenten worden gegeven

3. Trends en ontwikkelingen

TRENDS

POTENTIES DEELMARKTEN: ZAKELIJKE VRAAG

- Doorgaans vormt het zakelijke segment de basis voor een goede bezetting en prijs in de hotellerie (door het locatiegebonden karakter en de relatieve prijsongevoeligheid)
- Regionaal-economische structuur Den Haag gunstig:
 - (Inter)nationale bedrijven/organisaties met externe contacten
 - Veel (inter)nationale overheidsinstellingen en aanverwante organisaties (o.a. in samenhang met wereldstad van Recht en Vrede)
- Enquête onder (inter)nationale bedrijven/organisaties:
 - Tevreden over het huidige aanbod: kwantiteit en kwaliteit
 - Voorkeur voor hotels in het centrum en/of nabij bedrijf
 - Boeken veelal 4* hotels
 - Verwachten redelijk stabiele vraag

3. Trends en ontwikkelingen

TRENDS

POTENTIES DEELMARKTEN: ZAKELIJKE VRAAG

- Economische groei (CPB)*:
 - 2011: +1,50%
 - 2012: +1,00%
 - 2013-2015: + 1,25%
 - Vanaf 2015: geen prognoses (gemiddelde 2000-2010: 1,35%)
 - Groei Den Haag gemiddeld +0,2% boven landelijke groei
- Resumé:
 - Sterke, relatief stabiele markt
 - Lichte groei verwacht, wel grote onzekerheid economisch beeld
 - Prognose/groeivoeten t/m 2015 (en 2020):
 - Pessimistisch: gemiddelde jaarlijkse groei van 0,95% (tot 2020 1,0%)
 - Realistisch: gemiddelde jaarlijkse groei van 1,45% (tot 2020 1,5%)
 - Optimistisch: gemiddelde jaarlijkse groei van 1,95% (tot 2020 2,25%)

* De groeicijfers voor 2011 en 2012 zijn gebaseerd op de Macro Economische Verkenning 2012 van het CPB (bron: kortetermijnraming september 2011). Voor 2013-2015 is de Economische Verkenning 2011-2015 uit september 2010 gehanteerd waarin wordt gesproken van een gemiddelde jaarlijkse groei van 1,25% voor de periode 2011-2015.

3. Trends en ontwikkelingen

TRENDS

POTENTIES DEELMARKTEN: MICE

- Deze markt is doorgaans sterk gelieerd aan de economische ontwikkeling (maar wel minder sterk dan de zakelijke markt)
- Ontwikkeling internationale congresmarkt Nederland:
 - Aantal congressen 2008-2010 ICCA: -4%
 - Aantal congressen 2008-2010 UIA: -27%
- Ontwikkeling Den Haag:
 - Markt is redelijk stabiel (verenigingscongressen)
 - Accent op middelgrote congressen (800-1.500 deelnemers, speerpunt)
- Er zijn geen officiële groeiprognoses voor de congresmarkt in Nederland. Het NBTC gaat uit van een (lichte) groei voor het inkomend zakelijk bezoek om Nederland: 1,5% tot en met 2012 en 2,5% per jaar in de periode 2013-2020

3. Trends en ontwikkelingen

TRENDS

POTENTIES DEELMARKTEN: MICE

- De potenties van Den Haag zijn relatief goed:
 - Ruim en divers aanbod (World Forum, hotels, bijzondere locaties)
 - Aanwezigheid enkele PCO's (Professional Congress Organiser)
 - Den Haag is aantrekkelijk voor meerdaagse bijeenkomsten (cultuur, kust)
 - Nabijheid luchthavens (Schiphol/HSL, Rotterdam The Hague Airport)
 - Campus Den Haag (juridisch en veiligheid) interessant (circa 16% markt)
 - Voldoende groot en divers hotelaanbod*
- Prognose/groeivoeten tot en met 2015 (en 2020):
 - Pessimistisch: gemiddelde jaarlijkse groei van 0,9% (tot 2020 1,2%)
 - Realistisch: gemiddelde jaarlijkse groei van 2,1% (tot 2020 2,25%)
 - Optimistisch: gemiddelde jaarlijkse groei van 3,25% (tot 2020 3,5%)

* Kanttekening van het Convention Bureau bij het bestaande aanbod is dat Den Haag op het gebied van congresaccommodaties aanbod van compacte, grote centra mist en er meer behoefte bestaat aan hotels in het middensegment (3*).

3. Trends en ontwikkelingen

TRENDS

POTENTIES DEELMARKTEN: TOERISME

- Potenties Den Haag goed:
 - USP: internationale stad aan zee
 - Den Haag is een attractieve stad (attracties, musea, cultuur, winkelaanbod, festivals, etc.)
 - Aantrekken meer (verblijfs)toeristen is centrale doelstelling in het toeristische beleid
- Beoordeling huidig hotelaanbod:
 - Op hoofdlijnen is het aanbod goed, zowel kwantitatief als kwalitatief
 - Resterende lacunes: 3* segment (betaalbare middenklasse), bijzondere hotels (bijv. boutique hotel, design hotel) en goed budgetaanbod
- Toekomstverwachting (landelijke ontwikkeling):
 - Intercontinentaal/internationaal toerisme groeit (herstel wereldeconomie, zwakkere euro, meer vliegverbindingen)
 - Binnenlands toerisme: shortbreaks in hotels blijft groeimarkt

3. Trends en ontwikkelingen

TRENDS

POTENTIES DEELMARKTEN: TOERISME

- Toekomstprognoses:
 - Doelstelling voor de komende jaren is een bovengemiddelde groei van het (internationaal) toerisme. Ambitie van Den Haag Marketing is een groei van 4% per jaar
 - Inkomend toerisme: 2011 +3% (NBTC), 2012-2020 +2% (WTO)
 - Binnenlandse hotelvakanties: gem. +2% per jaar t/m 2015, +4% per jaar 2016-2020 (NBTC-NIPO)
- Prognose/groeivoeten tot en met 2015 (en 2020):
 - Pessimistisch: gemiddelde jaarlijkse groei van 1,1% (tot 2020 1,5%)
 - Realistisch: gemiddelde jaarlijkse groei van 2,1% (tot 2020 2,5%)
 - Optimistisch: gemiddelde jaarlijkse groei van 3,1% (tot 2020 3,5%)

4. Toekomstbeeld hotelmarkt Den Haag

TOEKOMSTIG VOLUME

INVULLING

CONFRONTATIE PLANNEN

- Raming toekomstig volume o.b.v. huidige omvang segmenten (uitgedrukt in kamernachten) en groeivoeten per segment
- Uitgangspunten raming marktruimte:
 - Huidig aantal kamernachten: in totaal ruim 835.000
 - Zakelijk 315.000
 - MICE 155.000
 - Toerisme 365.000
 - Groeivoeten t/m 2015 respectievelijk 2020* zie onderstaande tabel

	Gemiddelde jaarlijkse groei 2011-2015			Gemiddelde jaarlijkse groei 2011-2020		
	Pessimistisch	Realistisch	Optimistisch	Pessimistisch	Realistisch	Optimistisch
Zakelijk	0,95%	1,45%	1,95%	1,00%	1,50%	2,25%
MICE	0,90%	2,10%	3,25%	1,20%	2,25%	3,50%
Toerisme	1,10%	2,10%	3,10%	1,50%	2,50%	3,50%

- Een normatieve kamerbezetting op jaarbasis van 65-70%
- 3.732 kamers anno begin 2011

* Voor de weergegeven groeivoeten tot en met 2020 geldt een grote(re) onzekerheid dan bij de groeivoeten tot en met 2015. Regelmatige monitoring is op zijn plaats.

4. Toekomstbeeld hotelmarkt Den Haag

TOEKOMSTIG VOLUME

INVULLING

CONFRONTATIE PLANNEN

- Geraamd aantal kamernachten:

Scenario	Tot en met 2015		Tot en met 2020	
Pessimistisch	879.800	+ 5%	949.875	+ 13%
Realistisch	917.400	+ 10%	1.027.950	+ 23%
Optimistisch	956.400	+ 14%	1.133.300	+ 35%

- Marktruimte (in kamers):

Scenario	Tot en met 2015	Tot en met 2020
Pessimistisch	-	125
Realistisch	-	450
Optimistisch	150	875

- Conclusie:

- Tot 2015 is er – rekening houdend met recente openingen/sluitingen* in 2011 – in beginsel niet of nauwelijks ruimte voor extra kamers
- Tot en met 2020 bestaat er maximaal ruimte voor circa 450-875 kamers

* Hotel Het Spinnewiel (8 kamers) gaat sluiten, hotel Court Garden (3*, 70 kamers) is 1 juli 2011 geopend.

4. Toekomstbeeld hotelmarkt Den Haag

TOEKOMSTIG VOLUME

INVULLING

CONFRONTATIE PLANNEN

- Waar mogelijk via uitbreiding (belang schaalgrootte). Inventarisatie van de plannen en de enquêtes leren dat er 4 uitbreidingsplannen zijn (totaal circa 160 kamers*):
 - NH Atlantic: + 100 hotelkamers**
 - Crown Plaza Promenade Hotel: + 80 hotelkamers (tot 174 kamers) in 2012**
 - Mozaic: aantal kamers niet bekend
 - Strandhotel: + 1 kamer
- Hiermee resteert maximaal marktruimte voor circa 225 kamers (realistisch scenario) tot 650 kamers (optimistisch scenario) in nieuwe hotels in Den Haag t/m 2020
- Omvang: nieuwe hotels veelal > 100 kamers. Uitzondering vormen bijzondere formules zoals boutiquehotels

* Hierbij is rekening gehouden met een inkrimping van het Bel Air Hotel met 20 kamers (dat daarnaast wil uitbreiden met 8 short stay appartementen)

** Beide hotels hebben naast de uitbreiding met reguliere hotelkamers ook plannen voor de realisatie van shortstay eenheden (zie bijlage 3).

4. Toekomstbeeld hotelmarkt Den Haag

TOEKOMSTIG VOLUME

INVULLING

CONFRONTATIE PLANNEN

- Type hotels: toenemende mate van segmentering en thematisering*. In Den Haag m.n. aanknopingspunten voor:
 - Boutiquehotels
 - Zorg-/wellnesshotel
- Niveau:
 - Het accent zal gezien de voorkeuren van de markt op het 3-5*segment moeten liggen. In dit segment is t/m 2020 ruimte voor circa 300 kamers (realistisch scenario, circa 700 kamers in het optimistisch scenario)**
 - Binnen dit segment dient m.n. ook voldoende ruimte te worden geboden aan hotels in het 3-sterrensegment (momenteel de hoogste bezetting, de meeste dagen per jaar vol en ondervertegenwoordigd in Den Haag)
 - In het budgetsegment (t/m 2 sterren) is ruimte voor ca. 50-100 kamers

* Thematische hotels/concepthotels vallen (grotendeels) buiten de raming van de reguliere marktruimte omdat deze ook een stuk eigen markt creëren. Dit geldt niet voor congreshotels in Den Haag. Ons inziens dienen thematische hotels/concepthotels het creëren van eigen vraag middels een businessplan aan te tonen.

** Inclusief uitbreidingsplannen. Hierbij is overigens reeds rekening gehouden met de recente opening van hotel Court Garden.

4. Toekomstbeeld hotelmarkt Den Haag

TOEKOMSTIG VOLUME

INVULLING

CONFRONTATIE PLANNEN

- De huidige bruto planvoorraad (circa 1.450 kamers, inclusief uitbreiding bestaande hotels) is groter dan de ruimte voor extra hotelcapaciteit
- Rekening houdend met de status van de “plannen” bedraagt de netto planvoorraad (verwachte aantal extra kamers) ongeveer 575 kamers. Dit is meer dan de geraamde ruimte tot en met 2020 in het realistische scenario, maar past binnen de ruimte in het optimistische scenario
- De volgende plannen voor nieuwe hotels zijn het meest concreet (projectfase, grote kans op realisatie):
 - Easyhotel (budget hotel Parkstraat, 110 kamers, opening 2012)
 - Nieuwe Haagse Passage (4*, 118 kamers)
 - Badhuisweg Scheveningen (4* designhotel, 87 kamers, opening eind 2013)

4. Toekomstbeeld hotelmarkt Den Haag

TOEKOMSTIG VOLUME

INVULLING

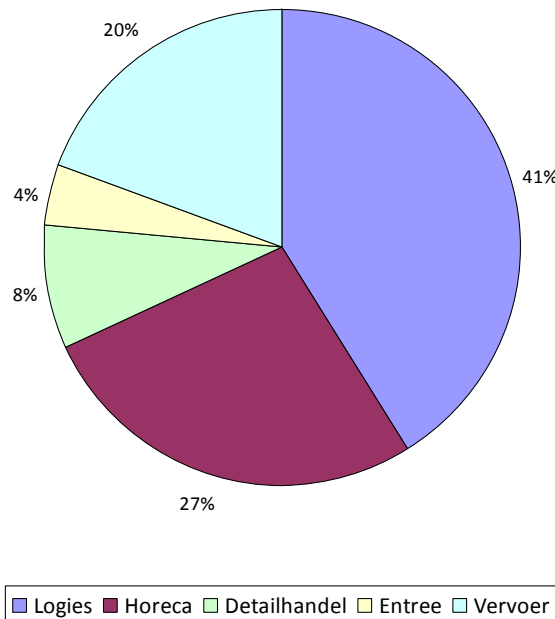
CONFRONTATIE PLANNEN

- Daarnaast bestaan de volgende plannen voor nieuwe hotels (planfase):
 - Gedempte Burgwal/Raamstraat (Chinees hotel, 47 kamers)
 - Popexperience (88 kamers, 3 à 4 sterren, Dr Lelykade)
 - Hotel Ockenburg (4*, 78 suites en 58 hotelappartementen*, Sandton)
- Daarnaast zijn in de plek- of ideefase de volgende locaties in beeld:
 - 2 hotels (3* en 5*) met in totaal circa 400 kamers in Scheveningen Havens
 - Hostel in de binnenstad, circa 150-200 bedden
 - Gouden Hoofd (6-9 kamers, topsegment)
 - Lange Houtstraat/Casuaristraat (3* hotel, 80-100 kamers)
 - Nieuwe Schoolstraat Mozaic (3* 'urbanretrait', 20 kamers)
 - Grote Markt (circa 20 kamers)
 - Houthof Pand
 - A4 Forepark/RWS kavel (diverse aanvragen)
 - Kerketuinen (Chinees hotel)

* Zie bijlage3

5. Economische betekenis hotellerie

- Geraamde bestedingen hotelgasten in Den Haag in 2010:
 - Ruim € 200 miljoen (anno 2010)
 - Spin-off voor andere sectoren* (m.n. horeca)



- De hiermee gepaard gaande werkgelegenheid bedraagt circa 2.600 FTE (3.375-3.900 banen)

* Onder entree valt de toegang tot musea, bezienswaardigheden, attracties, etc. maar ook parkeerkosten, fietsuur, e.d. worden hiertoe gerekend.

5. Economische betekenis hotellerie

- Toekomstige bestedingen hotelgasten in Den Haag e.o. geraamd o.b.v. marktomvang uit realistisch scenario's (prijspeil 2010)
- 2015:
 - Bestedingen: bijna € 225 miljoen
 - Werkgelegenheid: 2.850 FTE (3.700-4.275 banen)
- 2020:
 - Bestedingen: ruim € 250 miljoen
 - Werkgelegenheid: 3.225 FTE (4.200-4.825 banen)

6. Conclusies en aanbevelingen

- Conclusies betreffende marktruimte:
 - Tot en met 2015 bestaat maximaal ruimte voor 150 extra hotelkamers.
 - Rekening houdend met recente openingen (Court Garden) en uitbreidingsplannen bestaat er t/m 2015 geen ruimte voor nieuwe hotels
 - De plannen in de projectfase zijn goed voor circa 315 kamers, welke vermoedelijk vóór 2015 op de markt komen. Derhalve moet t/m 2015 rekening worden gehouden met overcapaciteit, tenzij nieuwe hotels aantoonbaar eigen markt creëren.
 - Tot en met 2020 bestaat er – na aftrek van de uitbreidingsplannen – ruimte voor 225 (realistisch scenario) tot 650 extra hotelkamers. Rekening houdend met de plannen in de projectfase (315 kamers), betekent dit dat t/m 2020 maximaal ruimte resteert voor 335 extra hotelkamers (optimistisch scenario)

6. Conclusies en aanbevelingen

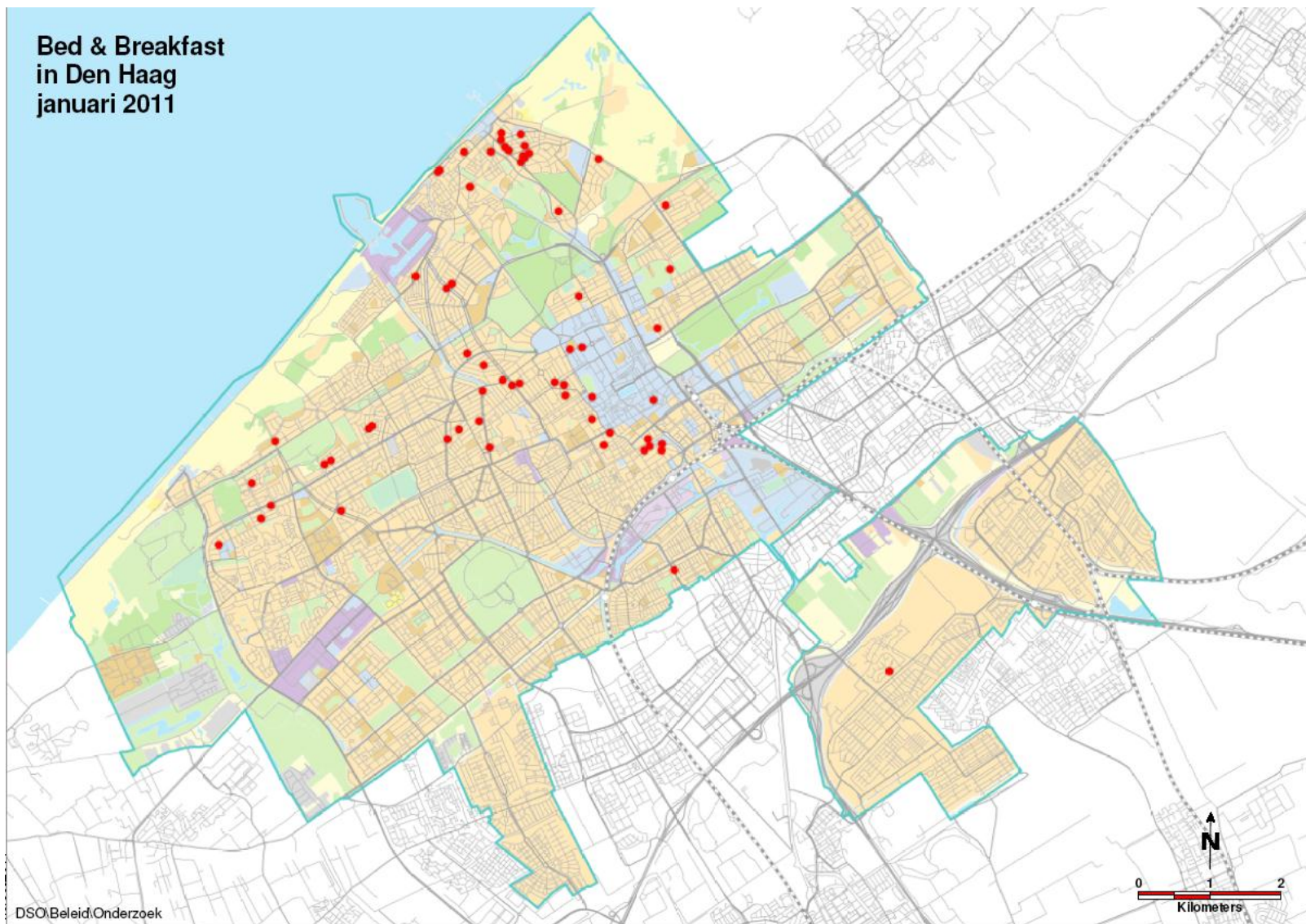
- Aanbevelingen:
 - Op de korte en middellange termijn bestaat geen noodzaak tot het verrichten van acquisitie en volstaat een faciliterende en toetsende rol
 - De marktruimte op middellange termijn (2015-2020) dient – mede gezien de voortdurende onzekerheid over de economische ontwikkeling – zorgvuldig te worden gemonitord
 - Bij het toetsen van initiatieven dient de gemeente rekening te houden met de geraamde marktruimte en de volgende aspecten:
 - Kleinschalige initiatieven zijn doorgaans niet ontwrichtend voor de markt
 - De focus dient te liggen op locaties waarbij meerdere marktsegmenten kunnen worden aangetrokken. Dit betreft met name de huidige concentratiegebieden (centrum, internationale zone en Scheveningen)
 - Plannen in de plan-, plek- of ideefase én nieuwe plannen die momenteel niet bij de gemeente bekend zijn, zijn te overwegen indien deze aantoonbaar eigen markt creëren. De bewijslast hiervoor ligt bij de initiatiefnemer.

- Voor deze studie zijn enquêtes afgenomen onder de volgende 12 bedrijven/organisaties:
 - Ministerie van Buitenlandse Zaken
 - Ambassade Frankrijk
 - Ambassade Duitsland
 - Organization for the Prohibition of Chemical Weapons (OPCW)
 - Eurojust
 - Europees Octrooibureau
 - CB&I Lummus
 - Internationaal Gerechtshof
 - Shell
 - Siemens
 - Carlson Wagonlit Travel
 - PriceWaterHouseCoopers

- Op basis van een inventarisatie van diverse websites is het B&B aanbod in Den Haag globaal in kaart gebracht:
 - Den Haag telt circa 62 B&B's met in totaal ongeveer 100 kamers en 200 bedden (dit is een kleine 3% van de “hotelcapaciteit”)
 - Dit aanbod ligt redelijk verspreid over de stad (zie kaart bladzijde 41)
 - De prijs voor een overnachting inclusief ontbijt in een B&B bedraagt circa € 75,-- voor 1 persoon en € 92,50 voor 2 personen (vraagprijs)
- In vergelijking met Amsterdam zijn er in Den Haag beduidend minder B&B's. Het aantal B&B's in Den Haag ligt in dezelfde orde van grootte als in Rotterdam, Utrecht en Maastricht

	www.bedandbreakfast.nl	www.bedandbreakfast.eu
Den Haag	58	40
Amsterdam	251	312
Maastricht	79	69
Rotterdam	49	39
Utrecht	45	33

Bijlage 2 B&B aanbod



- Naast de plannen voor reguliere hotels/hotelkamers spelen er in Den Haag momenteel een aantal plannen voor “short/extended stay”. Het betreft de volgende plannen/projecten (de status van deze plannen is nog onbekend):
 - Nautisch Centrum Scheveningen: 122 hotelappartementen (reeds gerealiseerd)
 - NH Atlantic: 70 shortstay appartementen
 - Hotel Ockenburg: naast realisatie suites ook 58 hotelappartementen
 - Crown Plaza Promenade Hotel: 48 shortstay appartementen*

* De eigen opgave van het Crown Plaza Promenade Hotel in het kader van deze hotelstudie (65 shortstay appartementen) wijkt hier van af. Naast deze 4 plannen zijn uit de hotelstudie nog twee plannen gericht op deze markt naar voren gekomen: 8 kamers in het Bel Air Hotel en 5-8 kamers in het Hotel Restaurant Corona.