



Hotelmarktstudie
Den Haag en omstreken
22 FEBRUARI 2016

Hotelmarktstudie Den Haag en omstreken

22 februari 2016



Horwath HTL™

Hilversum, 22 februari 2016
Drs. E.G. Hoogendoorn
Drs. R. Lardenoye MBA

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Economie
De heer S. Los
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

Hilversum, 22 februari 2016

Geachte heer Los,

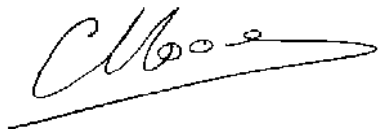
Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden aangaande onze studie naar de hotelmarkt in Den Haag en omstreken. Deze studie is uitgevoerd conform onze offerte d.d. 27 augustus 2015, welke u schriftelijk heeft bevestigd op 14 september 2015.

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 G. Hoogendoorn

Inhoudsopgave

1	MANAGEMENTSAMENVATTING	4
1.1	ACHTERGROND EN METHODIEK	4
1.2	VOORNAAMSTE OBSERVATIES EN CONCLUSIES	6
2	BEKNOPTE ANALYSE VAN DE OMGEVING – REGIO.....	9
2.1	VASTSTELLING VAN GEOGRAFISCH ONDERZOEKSKADER	9
2.2	LIGGING EN BEREIKBAARHEID VAN REGIO	10
2.3	AANTAL BEDRIJFSVESTIGINGEN EN BANEN PER GEMEENTE IN REGIO.....	12
2.4	GROOTSTE BEDRIJVEN IN REGIO.....	13
2.5	TOERISTISCH KLIMAAT	15
2.6	RELEVANTE ONTWIKKELINGEN.....	17
3	ANALYSE VAN DE OMGEVING – DEN HAAG.....	20
3.1	BEREIKBAARHEID	20
3.2	ZAKELIJKE AANTREKKINGSKRACHT	20
3.2.1	<i>Politiek centrum, internationale stad van vrede en recht, internationale werkstad.....</i>	<i>20</i>
3.2.2	<i>Bedrijvigheid.....</i>	<i>23</i>
3.2.3	<i>Werkgelegenheid.....</i>	<i>24</i>
3.2.4	<i>Markt voor zakelijke groepsactiviteiten.....</i>	<i>25</i>
3.3	TOERISTISCHE AANTREKKINGSKRACHT	29
3.4	RELEVANTE ONTWIKKELINGEN.....	32
4	VRAAGANALYSE	36
4.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING HOTELOVERNACHTINGEN	36
4.2	HISTORISCHE ONTWIKKELING HOTELRESULTATEN	37
4.3	MARKTSEGMENTATIE EN SEIZOENSSPREIDING	40
4.3.1	<i>Relatie marktsegmentatie en seizoensspreiding</i>	<i>40</i>
4.3.2	<i>Marktsegmentatie vergeleken</i>	<i>41</i>
4.4	VERWACHTINGEN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING HOTELOVERNACHTINGEN PER SEGMENT	42
5	AANBODANALYSE.....	46
5.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING HOTELAANBOD.....	46
5.2	HUIDIG HOTELAANBOD	46
5.2.1	<i>Samenstelling hotelaanbod.....</i>	<i>46</i>
5.2.2	<i>Lokaal hotelaanbod in detail (Den Haag Stad).....</i>	<i>50</i>
5.2.3	<i>Lokaal hotelaanbod in detail (Den Haag Strand).....</i>	<i>51</i>
5.2.4	<i>Particulier logiesaanbod in lokale markt.....</i>	<i>52</i>
5.2.5	<i>Extended stay aanbod in lokale markt.....</i>	<i>54</i>
5.3	TOEKOMSTIG HOTELAANBOD	55
5.3.1	<i>Overzichten regionale hotelontwikkelingsplannen.....</i>	<i>55</i>
5.3.2	<i>Omschrijving hotelontwikkelingsplannen in deelgebied Den Haag Stad.....</i>	<i>57</i>
5.3.3	<i>Omschrijving hotelontwikkelingsplannen in deelgebied Den Haag Strand.....</i>	<i>61</i>
5.3.4	<i>Omschrijving regionale hotelontwikkelingsplannen buiten Den Haag.....</i>	<i>62</i>

6	ANALYSE VAN KANSRIJKE CONCEPTEN	65
6.1	KETENBINDING	65
6.2	HOTELCONCEPTEN	66
6.2.1	<i>Mogelijkheden voor bestemminghotels</i>	<i>66</i>
6.2.2	<i>Mogelijkheden voor sterkere concurrentiepositie en deels aanvullende vraag</i>	<i>70</i>
7	ANALYSE RUIMTEVRAAG – DEELGEBIED DEN HAAG STAD	82
7.1	KWANTITATIEVE RUIMTEVRAAG	82
7.2	CONFRONTATIE PLANVOORRAAD MET KWANTITATIEVE RUIMTEVRAAG	85
7.3	KWALITATIEVE AFWEGINGEN	86
8	ANALYSE RUIMTEVRAAG – DEELGEBIED DEN HAAG STRAND	89
8.1	KWANTITATIEVE RUIMTEVRAAG	89
8.2	CONFRONTATIE PLANVOORRAAD MET KWANTITATIEVE RUIMTEVRAAG	92
8.3	KWALITATIEVE AFWEGINGEN	93
9	ANALYSE RUIMTEVRAAG – REGIONALE MARKT BUITEN DEN HAAG.....	95
9.1	KWANTITATIEVE RUIMTEVRAAG.....	95
9.2	CONFRONTATIE PLANVOORRAAD MET KWANTITATIEVE RUIMTEVRAAG	98
10	ADVIES HOTELBELEID DEN HAAG	99
10.1	HOTELBELEID IN NEDERLAND.....	99
10.1.1	<i>Achtergrond hotelbeleid in Nederland</i>	<i>99</i>
10.1.2	<i>Effecten van nieuw aanbod in verschillende hotelmarktomsstandigheden.....</i>	<i>100</i>
10.2	HOTELBELEID IN DEN HAAG	103
10.2.1	<i>Richting van het huidige hotelbeleid</i>	<i>103</i>
10.2.2	<i>Ervaring van het huidige hotelbeleid</i>	<i>104</i>
10.2.3	<i>Meest relevante observaties voor toekomstig hotelbeleid</i>	<i>105</i>
10.2.4	<i>Adviezen voor toekomstig hotelbeleid.....</i>	<i>107</i>
	Bijlage 1: Overzicht huidig aanbod zakelijke groepsmarkt Den Haag	
	Bijlage 2: Overzicht lokaal hotelaanbod in detail (deelgebied Den Haag Stad)	
	Bijlage 3: Overzicht lokaal hotelaanbod in detail (deelgebied Den Haag Strand)	
	Bijlage 4: Kwantitatieve analyse ruimtevraag lokale markt (deelgebied Den Haag Stad)	
	Bijlage 5: Kwantitatieve analyse ruimtevraag lokale markt (deelgebied Den Haag Strand)	
	Bijlage 6: Kwantitatieve analyse ruimtevraag regionale markt (excl. Den Haag)	

1 Managementsamenvatting

In deze managementsamenvatting is op beknopte wijze inzicht gegeven in de achtergrond en de methodiek van de hotelmarktstudie en zijn de voornaamste observaties en conclusies van de hotelmarktstudie weergegeven.

1.1 Achtergrond en methodiek

Den Haag heeft een grote hotelmarkt met twee verschillende deelgebieden die ieder een eigen karakter hebben: Den Haag Stad en Den Haag Strand. Er komen regelmatig situaties voor waarin de Gemeente Den Haag ruimtelijke besluiten moet nemen over een stedelijke ontwikkeling met een nieuwe hotelfunctie in één van beide deelgebieden. In 2012 is voor het laatst een hotelmarktstudie uitgevoerd waarop het vigerende gemeentelijke hotelbeleid werd afgesteld. Sindsdien zijn de marktomstandigheden veranderd. Daarom heersen bij de Gemeente Den Haag vragen over de huidige kwantitatieve en kwalitatieve samenstelling van de hotelmarkt, hotelontwikkelingsmogelijkheden in de twee deelgebieden en de noodzaak tot het aanpassen van het vigerende gemeentelijke hotelbeleid.

Daar komt bij dat eind 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis in het nationale besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. De ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Door middel van drie opeenvolgende treden leidt de ladder de gebruiker door het beantwoorden van drie vragen. In trede 1 dient door middel van kwantitatieve en kwalitatieve analyses de regionale ruimtevrage in kaart te worden gebracht waardoor antwoord kan worden gegeven op de vraag of een ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

De Gemeente Den Haag heeft Horwath HTL opdracht gegeven voor het uitvoeren van de hotelmarktstudie Den Haag en omstreken die als basis zal kunnen dienen voor besluiten omtrent voortzetting dan wel aanpassing van het vigerende hotelbeleid alsook voor ruimtelijke besluiten over het al dan niet faciliteren van diverse stedelijke ontwikkelingen met hotelfunctie in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de voorliggende rapportage is verslag gedaan van de hotelmarktstudie. De volgende tabel toont een overzicht van de verschillende onderdelen van de hotelmarktstudie.

Tabel 1. Onderdelen hotelmarktstudie Den Haag en omstreken

Onderdeel	Uitleg
Management-samenvatting	Beknopt inzicht in achtergrond en methodiek van de hotelmarktstudie en weergave van voornaamste observaties en conclusies van de hotelmarktstudie
Beknopte analyse van de omgeving - regio	Vaststelling van geografisch onderzoekskader
	Analyse van ligging en bereikbaarheid
	Overzicht van aantal banen en bedrijven per gemeente
	Overzicht van grootste bedrijven
	Analyse van toeristisch klimaat
	Overzicht van relevante ontwikkelingen m.b.t. bereikbaarheid en trekpleisters
Analyse van de omgeving – Den Haag	Omgevingsanalyse met aandacht voor de huidige staat en de verwachte ontwikkeling van bereikbaarheid, zakelijke aantrekkingskracht en toeristische aantrekkingskracht
Vraaganalyse	Historische ontwikkeling hotelovernachtingen in Nederland exclusief Amsterdam en in Den Haag
	Historische ontwikkeling hotelresultaten (bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en opbrengst per beschikbare kamer) in Nederland exclusief Amsterdam, in de gehele regio, in deelgebied Den Haag Stad, in deelgebied Den Haag Strand en in de regio exclusief Den Haag
	Relatie marktsegmentatie en seizoensspreiding in Nederlandse hotelmarkt
	Marktsegmentatie in Nederland, in de gehele regio, in deelgebied Den Haag Stad, in deelgebied Den Haag Strand en in de regio exclusief Den Haag
	Verwachtingen voor toekomstige ontwikkeling hotelovernachtingen per segment in deelgebied Den Haag Stad, in deelgebied Den Haag Strand en in de regio exclusief Den Haag
Aanbodanalyse	Historische ontwikkeling hotelaanbod in Nederland, in de gehele regio en in Den Haag
	Overzicht huidige samenstelling hotelaanbod per segment in Nederland, in de gehele regio, in Den Haag, in deelgebied Den Haag Stad en in deelgebied Den Haag Strand
	Gedetailleerd overzicht huidig hotelaanbod in deelgebied Den Haag Stad en in deelgebied Den Haag Strand, met per hotel informatie over onder meer hotelnaam, ketenbinding, ambitieniveau, aantal kamers en locatie
	Beknopte analyse particulier logiesaanbod in Den Haag
	Overzicht plannen voor uitbreiding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe hotels in de gehele regio
Analyse van kansrijke concepten	Analyse van mogelijkheden voor nieuwe hotels om een grotere concurrentiepositie en mogelijk ook aanvullende vraag te realiseren door middel van ketenbinding en vooral bijzondere concepten, op basis van onder meer relevante trends en ontwikkelingen in de nationale hotelmarkt
Analyse ruimtevraag - Den Haag Stad	Kwantitatieve ruimtevraag, uitgedrukt in aantal kamers, op basis van onder meer een wenselijke bezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat
	Kwalitatieve afwegingen met betrekking tot locaties, faciliteiten en diensten, doelgroepen en/of thematiek
Analyse ruimtevraag - Den Haag Strand	Kwantitatieve ruimtevraag, uitgedrukt in aantal kamers, op basis van onder meer een wenselijke bezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat
	Kwalitatieve afwegingen met betrekking tot locaties, faciliteiten en diensten, doelgroepen en/of thematiek
Analyse ruimtevraag – regionale markt excl. Den Haag	Kwantitatieve ruimtevraag, uitgedrukt in aantal kamers, op basis van onder meer een wenselijke bezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat
Advies hotelbeleid Den Haag	Analyse van vrijemarktwerking en leegstandsrisico's in de hotelmarkt van Den Haag
	Analyse van sturing in de hotelmarkt van Den Haag (met aandacht voor hoe dit nu wordt ervaren door investeerders)
	Analyse van mogelijkheden voor conversie en nieuwbouw van hotels in Den Haag, m.b.t. en ruimtelijke afwegingen
	Concluderend advies hotelbeleid Den Haag

Bron: Horwath HTL

1.2 Voornaamste observaties en conclusies

De regio die in deze studie is onderzocht bestaat in totaal uit tien deelgebieden, waaronder twee deelgebieden in de lokale hotelmarkt. Het gaat om: Delft, Den Haag Stad, Den Haag Strand, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer. Sommige trekpleisters zijn van belang voor meer dan één van die deelgebieden. Daarnaast kunnen in verschillende situaties de verhoudingen in het ene deelgebied op verschillende manieren van invloed zijn op de verhoudingen van een ander deelgebied. Een voorbeeld hiervan is het opvangen van overflow uit het ene deelgebied in een ander deelgebied. Daar staat tegenover dat de meeste van de deelgebieden over het algemeen een geheel eigen identiteit en aantrekkingskracht hebben waardoor hotelgasten in eerste instantie specifiek worden aangetrokken door en wensen te verblijven in de betreffende deelgebieden en niet in één van de andere deelgebieden in de regio.

Vanwege die eigen identiteit en aantrekkingskracht van de verschillende deelgebieden in de regionale hotelmarkt en vooral van de twee deelgebieden in de lokale hotelmarkt, is ervoor gekozen om de totale regionale ruimtevraag te berekenen door het optellen van de resultaten van kwantitatieve ruimtevraaganalyses voor deelgebied Den Haag Stad, deelgebied Den Haag Strand en de regionale hotelmarkt buiten Den Haag.

Tabel 2. Regionale ruimtevraag

Gebied	Ruimtevraag in 2024
Lokale markt – deelgebied Den Haag Stad	897
Lokale markt – deelgebied Den Haag Strand	147
Lokale markt - totaal	1.044
Regionale markt - exclusief lokale markt	725
Regionale markt - totaal	1.769

Bron: Horwath HTL

Volgens de uitgevoerde analyses bestaat de totale regionale ruimtevraag in 2024 uit 1.769 nieuwe hotelkamers, met een verdeling van 59% in Den Haag en 41% in de regio buiten Den Haag. Vanwege de eigen identiteit en aantrekkingskracht van de verschillende deelgebieden in de regio, zou voor een accuraat beeld van de ruimtevraag per regionale deelmarkt onderzoek moeten worden gedaan. Volgens de uitgevoerde analyses bestaat de totale lokale ruimtevraag in 2024 uit 1.044 nieuwe hotelkamers, met een verdeling van 86% in deelgebied Den Haag Stad en 14% in deelgebied Den Haag Strand.

De kwantitatieve ruimtevraaganalyses zijn gebaseerd op heel veel verschillende factoren, waarbij het soms noodzakelijk was om harde cijfers en feiten aan te vullen met aannames en verwachtingen over ontwikkelingen in de toekomst. Het is daarom verstandig om de resultaten te beschouwen als indicatie of leidraad. Het is waarschijnlijk dat de daadwerkelijke ruimtevraag per deelmarkt in de praktijk in een bandbreedte van 10% rondom het berekende resultaat ligt.

Voor een goede interpretatie van de resultaten van de kwantitatieve ruimtevraaganalyses in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is het van belang om te benadrukken dat het niet zo is dat als er meer kamers worden bijgebouwd dan het aantal kamers waar ruimtevraag naar lijkt te zijn er per definitie sprake is van bouwen voor leegstand. De aantallen kamers waarop dit een reëel risico wordt liggen op hogere niveaus.

Geconcludeerd kan worden dat in de hotelmarkt in deelgebied Den Haag Stad de planvoorraad redelijk in lijn lijkt te lopen met de ruimtevraag en er weinig aanleiding is voor vrees voor te veel of te weinig ontwikkeling noch voor een hotelmarkt met overaanbod of onderaanbod. In de hotelmarkt in deelgebied Den Haag Strand lijkt de planvoorraad te groot te zijn voor de ruimtevraag en dient te worden gewaakt voor het ontstaan van overaanbod en mogelijk een negatieve kwaliteitsspiraal. In de regionale hotelmarkt buiten Den Haag lijkt de planvoorraad te klein te zijn voor de ruimtevraag, waarbij voor de verschillende deelgebieden verschillende conclusies worden verwacht als de analyses voor de individuele deelgebieden zouden worden uitgevoerd.

Tabel 3. Confrontaties planvoorraad en ruimtevraag

Gebied	
Den Haag Stad	Planvoorraad: 1 zeker, planologisch verankerd plan voor een extended stay accommodatie met 60 kamers dat al is verwerkt in de ruimtevraag
	Planvoorraad: 1 onzeker plan voor een extended stay accommodatie met 34 kamers
	Planvoorraad: 12 onzekere plannen voor hotels met naar schatting 1.323 kamers
	Planvoorraad: 7 onzekere, planologisch verankerde plannen voor hotels met 689 kamers
	Verwachte ontwikkeling op korte tot middellange termijn: rekening houdend met realisatiekansen en inclusief mogelijke extended stay kamers, 434 kamers
	Ruimtevraag in 2024: 897 kamers
	Conclusie: planvoorraad loopt redelijk in lijn met ruimtevraag en er is weinig aanleiding voor vrees voor te veel of te weinig ontwikkeling
Den Haag Strand	Planvoorraad: 2 waarschijnlijke plannen voor hotels met 250 kamers
	Planvoorraad: 3 onzekere plannen voor hotels met 283 kamers
	Ruimtevraag in 2024: 147 kamers
	Conclusie: planvoorraad is te groot voor ruimtevraag
Regio buiten Den Haag	Planvoorraad: 1 waarschijnlijk plan voor een hotel met 118 kamers
	Planvoorraad: 4 onzekere plannen voor hotels met naar schatting 150 kamers
	Planvoorraad: 3 onwaarschijnlijke plannen voor hotels met naar schatting 117 kamers
	Verwachte ontwikkeling op korte tot middellange termijn: rekening houdend met realisatiekansen, 135 kamers
	Ruimtevraag in 2024: 725 kamers
	Conclusie: voor de gehele regio buiten Den Haag is de planvoorraad te klein voor de ruimtevraag (pas op: binnen de regio worden verschillen verwacht)

Bron: Horwath HTL

Uit een kwalitatieve analyse bleek dat in deelgebied Den Haag Stad centrumlocaties over het algemeen de meeste potentie hebben. Soorten hotels met naar verwachting potentie op het gebied van concurrentiepositie en aanvullende vraag en een lage moeilijkheidsgraad zijn voor deelgebied Den Haag Stad onder meer: gay hotels, moderne budgethotels, millennial hotels en groene hotels. In deelgebied Den Haag Stad hebben naar verwachting op termijn ook Chinese hotels potentie op het gebied van concurrentiepositie en aanvullende vraag, mits verschillende partijen gezamenlijk werken aan het versterken van de aantrekkingskracht van Den Haag binnen de Chinese reismarkt.

Uit eenzelfde kwalitatieve analyse bleek dat in deelgebied Den Haag Strand bestaande gebouwen het dichtstbij de kust de meeste potentie hebben. Soorten hotels met naar verwachting potentie op het gebied van concurrentiepositie en aanvullende vraag en een lage moeilijkheidsgraad zijn voor deelgebied Den Haag Strand onder meer: gay hotels, groene hotels, fithotels, moderne budgethotels, ketenhotels en millennial hotels. Geconcludeerd werd dat, hoewel er sprake is van een relatief hoge moeilijkheidsgraad, wellness resorts en health resorts in Den Haag Strand zelfs de potentie hebben om destinaties te worden.

De volgende tabel toont de adviezen omtrent het toekomstige hotelbeleid in Den Haag, die zijn opgesteld op basis van de voornaamste conclusies en observaties uit de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevaarganalyses en andere relevante informatie uit de hotelmarktstudie Den Haag en omstreken.

Tabel 4. Adviezen toekomstig hotelbeleid Den Haag

Wat betreft gebieden en locaties alleen nog maar verschil maken tussen deelgebied Den Haag Stad en deelgebied Den Haag Strand
In deelgebied Den Haag Stad vrije marktwerking toepassen en de keuze voor locaties grotendeels aan marktpartijen overlaten
Desgewenst in deelgebied Den Haag Stad, samen met regionale, nationale en internationale partijen, meer financiële middelen en tijd investeren in het versterken van vooral het zakelijke en ook het toeristische klimaat voor hotelovernachtingen vanuit de Chinese markt
Desgewenst in deelgebied Den Haag Stad meer financiële middelen en tijd investeren in het versterken van vooral het toeristische en ook het zakelijke klimaat voor hotelovernachtingen
Desgewenst in deelgebied Den Haag actieve acquisitie voeren op de geïdentificeerde kansrijke concepten
In deelgebied Den Haag Stad minder belang hechten aan de realisatie van kleinschalige hotelformules en hotels van internationale ketens die nog niet in Den Haag zijn gevestigd
In deelgebied Den Haag Strand de twee ver gevorderde plannen faciliteren en daarna een restrictief hotelbeleid toepassen waarbij alleen medewerking wordt verleend aan ontwikkelingen als aannemelijk kan worden gemaakt dat de betreffende hotels aanvullende vraag zullen kunnen genereren
Desgewenst in deelgebied Den Haag Strand meer financiële middelen en tijd investeren in het versterken van jaar rond toerisme
Desgewenst in deelgebied Den Haag Strand gedurende het hoogseizoen pop-up hotels stimuleren en faciliteren om extra gasten te kunnen accommoderen en extra inkomsten te kunnen genereren
In beide deelgebieden meer financiële middelen en tijd investeren in controle van illegale logiesaccommodaties
Meer financiële middelen en tijd steken in het oprichten en onderhoud van een online platform voor hotelbeleid met daarin actuele en duidelijke informatie over de marktomstandigheden
In beide deelgebieden minder tijd en moeite investeren in het actief in de markt zetten van specifieke locaties, zeker van snelweglocaties

Bron: Horwath HTL

2 Beknopte analyse van de omgeving – regio

In dit hoofdstuk is eerst een omschrijving opgenomen van het vaststellen van het geografische onderzoekskader, waarna op zo beknopt mogelijke wijze is ingegaan op de huidige en verwachte toekomstige staat van de bereikbaarheid, de zakelijke aantrekkingskracht en de toeristische aantrekkingskracht van de individuele gemeenten binnen de regio.

2.1 Vaststelling van geografisch onderzoekskader

Om als basis te kunnen dienen voor besluiten omtrent het vigerende hotelbeleid van de Gemeente Den Haag hoefde voor de voorliggende hotelmarktstudie als geografisch onderzoekskader alleen de gemeente Den Haag met deelgebieden Den Haag Stad en Den Haag Strand te worden gehanteerd.

Om als basis te kunnen dienen voor ruimtelijke besluiten in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking dienden omliggende gemeenten in de regio bij het geografische onderzoekskader te worden betrokken. Het Ministerie voor Infrastructuur en Milieu heeft voor de ladder voor duurzame verstedelijking een handreiking aangeboden, met daarin aandacht voor de functies wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. In die handreiking wordt voor de genoemde functies met betrekking tot het vaststellen van de relevante regio onder meer de indeling in zogenoemde COROP-gebieden genoemd. De gemeente Den Haag heeft een ligging in het uiterste zuidwesten van COROP-gebied Agglomeratie 's-Gravenhage en direct ten noorden van COROP-gebied Delft en Westland. Van de negen gemeenten in deze twee COROP-gebieden heeft Den Haag verreweg het grootste aantal inwoners, hotels en hotelkamers.

Op basis van het voorgaande is besloten om als geografisch kader voor de voorliggende hotelmarktstudie COROP-gebieden Agglomeratie 's-Gravenhage en Delft en Westland te hanteren, met extra aandacht voor Den Haag met deelgebieden Den Haag Stad en Den Haag Strand.

Figuur 1. Geografisch onderzoekskader



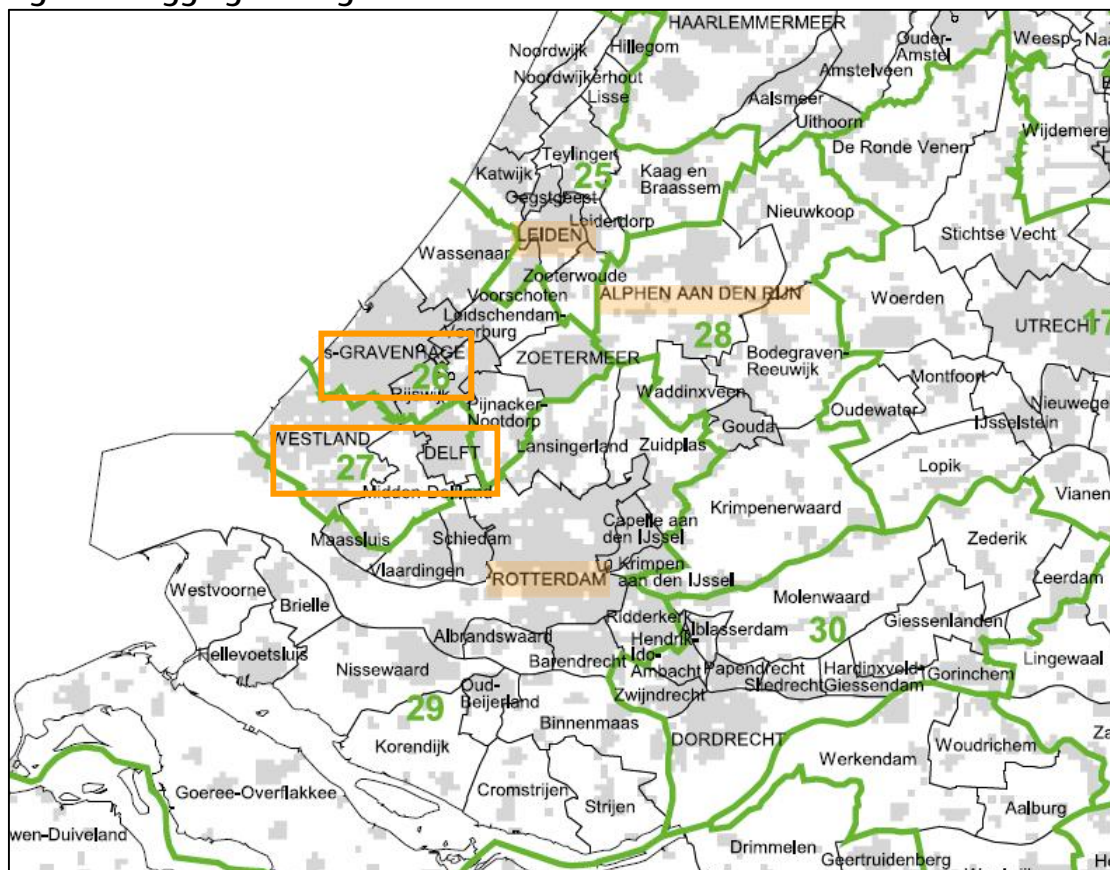
Bron: Indeling van Nederland in 40 COROP-gebieden per 01-01-2015 – Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel 5. Geografisch onderzoekskader

COROP-Gebied Agglomeratie 's-Gravenhage ¹	COROP-gebied Delft en Westland ²	Inwoners, 2015 ³	Hotels, 2013 ⁴	Kamers, 2013 ⁵
Den Haag	X	514.861	65	4.076
Zoetermeer	X	124.025	7	317
X	Westland	104.302	5	268
X	Delft	101.030	20	788
Leidschendam-Voorburg	X	73.979	5	256
Pijnacker-Nootdorp	X	51.203	2	155
Rijswijk	X	48.216	4	442
Wassenaar	X	25.731	6	217
X	Midden-Delfland	18.709	1	8
Totaal exclusief Den Haag	n.v.t.	547.195	50	2.451
Totaal inclusief Den Haag	n.v.t.	1.062.056	115	6.527

Diverse bronnen

2.2 Ligging en bereikbaarheid van regio

Figuur 2. Ligging van regio in Zuid-Holland


Bron: Indeling van Nederland in 40 COROP-gebieden per 01-01-2015 – Centraal Bureau voor de Statistiek / bewerkt door Horwath HTL

¹ Bron: Indeling van Nederland in 40 COROP-gebieden 01-01-2015 – Centraal Bureau voor de Statistiek

² Bron: Indeling van Nederland in 40 COROP-gebieden 01-01-2015 – Centraal Bureau voor de Statistiek

³ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek (01-01-2015)

⁴ Bron: HINC – HorecaDNA (01-07-2013)

⁵ Bron: HINC – HorecaDNA (01-07-2013)

De relevante regio voor de voorliggende hotelmarktstudie, bestaande uit de COROP-gebieden Agglomeratie 's-Gravenhage en Delft en Westland, is gelegen in het westen van de provincie Zuid-Holland⁶. Het wordt omringd door COROP-gebieden Groot-Rijnmond met als centrale kern Rotterdam, Oost-Zuid-Holland met als centrale kern Alphen aan den Rijn, Agglomeratie Leiden en Bollenstreek met als centrale kern Leiden en de Noordzee⁷.

In de regio liggen delen van drie Nederlandse snelwegen. Snelweg A12 doorkruist de regio van west naar oost en verbindt deze met steden als Utrecht en Arnhem alsook met de Duitse grens. De A12 maakt deel uit van de Europese snelweg E30 die Cork in Ierland verbindt met Omsk in Rusland. Daarnaast heeft de A12 directe aansluitingen op meerdere andere voor Europa belangrijke snelwegen zoals de E19 van Amsterdam naar het Franse Parijs, de E35 van Amsterdam naar het Italiaanse Rome en de E25 van Hoek van Holland naar het Italiaanse Palermo. Snelweg A4 doorkruist de regio van zuid naar noord en verbindt deze regio met steden als Leiden en Amsterdam. Snelweg A13 verbindt de regio met Rotterdam.⁸

In de regio liggen in totaal twaalf treinstations, waarvan zes in Den Haag, twee in Delft, twee in Zoetermeer, één in Rijswijk en één in Voorburg. Vooral intercitystations Den Haag Centraal, Den Haag HS, Den Haag Laan v NOI en Delft hebben veel directe verbindingen met intercitystations buiten de regio.

Tabel 6. Treinstations in de regio

NS Station	Direct verbonden intercitystations buiten de regio
Den Haag Centraal (IC)	Almelo, Almere, Amersfoort, Amsterdam, Apeldoorn, Assen, Breda, Deventer, Dordrecht, Eindhoven, Enschede, Gouda, Groningen, Haarlem, Heerenveen, Helmond, Hengelo, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Schiedam, Schiphol, Steenwijk, Tilburg, Roosendaal, Rotterdam, Utrecht, Venlo, Zwolle
Den Haag HS (IC)	Almere, Amsterdam (ook nachtnet), Antwerpen (België), Breda (ook nachtnet), Tilburg (ook nachtnet), Brussel (België), Dordrecht (ook nachtnet), Eindhoven (ook nachtnet), Haarlem, Heemstede-Aerdenhout, Helmond, Leiden (ook nachtnet), Lelystad, Mechelen (België), Roosendaal, Rotterdam (ook nachtnet), Schiedam, Schiphol (ook nachtnet), Utrecht (ook nachtnet), Venlo, Vlissingen, Zwolle
Den Haag Laan v NOI (IC)	Almere, Amsterdam, Dordrecht, Haarlem, Heemstede-Aerdenhout, Leiden, Lelystad, Roosendaal, Rotterdam, Schiedam, Schiphol, Vlissingen, Zwolle
Den Haag Mariahoeve	Amsterdam, Haarlem, Heemstede-Aerdenhout, Leiden, Schiphol
Den Haag Moerwijk	Breda, Dordrecht, Roosendaal, Rotterdam, Schiedam
Den Haag Ypenburg	Gouda, Utrecht
Delft (IC)	Almere, Amsterdam, Eindhoven, Haarlem, Heemstede-Aerdenhout, Helmond, Leiden, Lelystad, Schiphol, Tilburg, Venlo, Vlissingen, Zwolle
Delft-Zuid	Breda, Dordrecht, Roosendaal, Rotterdam, Schiedam
Zoetermeer	Gouda, Utrecht
Zoetermeer Oost	Gouda, Utrecht
Rijswijk	Breda, Dordrecht, Roosendaal, Rotterdam, Schiedam
Voorburg	Gouda, Utrecht

Bron: Website Nederlandse Spoorwegen

⁶ Bron: Google Maps

⁷ Bron: Indeling van Nederland in 40 COROP-gebieden per 01-01-2015 – Centraal Bureau voor de Statistiek

⁸ Bron: Google Maps

In de regio zelf ligt geen vliegveld, maar twee vliegvelden bevinden zich op relatief korte afstand. Rotterdam The Hague Airport is gelegen op ongeveer 8 kilometer afstand van het westelijke grensgebied bij Delft en Amsterdam Airport Schiphol is gelegen op ongeveer 33 kilometer afstand van het noordelijke grensgebied bij Wassenaar⁹.

Tabel 7. Luchthavens in de buurt van de regio

Rotterdam The Hague Airport	Amsterdam Airport Schiphol
In 2015 vertrekken lijndiensten voor passagiersvervoer naar 37 luchthavens vanuit Rotterdam The Hague Airport. Het jaar ervoor accommodeerde Rotterdam The Hague Airport 1.637.424 passagiers, exclusief transitopassagiers. De groei in het aantal passagiers ten opzichte van 2013 bedroeg 9,2%. De groei in het aantal passagiers exclusief transitopassagiers ten opzichte van 2005 bedroeg 58%, overeenkomstig met een gemiddelde groei per jaar van 6,5%. Met dit passagiersaantal was Rotterdam The Hague Airport de 3 ^{de} grootste Nederlandse luchthaven met betrekking tot passagiers ¹⁰ . De directie wil er het liefst nog tien tot vijftien bestemmingen bij. Daarvoor ligt er nu een uitbreidingsverzoek bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Het jaarlijks aantal reizigers zou dan groeien naar 2,5 miljoen. Dat kan alleen als er voldoende draagvlak voor is in de omringende gemeenten. ¹¹	In 2014 vertrokken lijndiensten voor passagiersvervoer naar 296 luchthavens vanuit Amsterdam Airport Schiphol. Dat jaar accommodeerde Amsterdam Airport Schiphol 54.941.000 passagiers, exclusief transitopassagiers. De groei in het aantal passagiers ten opzichte van 2013 bedroeg 4,6%. De groei in het aantal passagiers ten opzichte van 2005 bedroeg 25%, overeenkomstig met een gemiddelde groei per jaar van 2,5%. Met dit passagiersaantal was Amsterdam Airport Schiphol de 5 ^{de} grootste Europese luchthaven met betrekking tot passagiers. Tot en met 2020 is een maximale groei in vliegtuigbewegingen mogelijk van 15%, overeenkomstig met een gemiddelde groei per jaar van 2,3% per jaar. De begrenzing komt voort uit het plafond van maximaal 500.000 vliegbewegingen per jaar vanaf 2020 zoals vastgesteld door de Alderstafel. ¹²

Diverse bronnen

2.3 Aantal bedrijfsvestigingen en banen per gemeente in regio

In totaal heeft de regio ruim 88.000 bedrijfsvestigingen en bijna 500.000 banen. Met aandelen van respectievelijk 51% en 53% staat Den Haag overduidelijk op de eerste plaats op de regionale ranglijsten van meeste bedrijfsvestigingen en meeste banen. Op de regionale ranglijst van meeste bedrijfsvestigingen worden de tweede en derde plaats ingenomen door Westland (13%) en Zoetermeer (9%). Op de regionale ranglijst van meeste banen worden de tweede en derde plaats ingenomen door Westland (12%) en Delft (10%). Op de regionale ranglijst van meeste banen per bedrijfsvestiging wordt de eerste plaats ingenomen door Rijswijk, wordt de tweede plaats ingenomen door Delft en wordt de derde plaats gedeeld door Den Haag en Zoetermeer. In deze vier gemeenten heeft een gemiddelde bedrijfsvestiging meer banen dan het gemiddelde aantal in heel Nederland (5)¹³. Het relatief grote aantal banen per bedrijfsvestiging in Rijswijk wordt naar verwachting beïnvloed door het European Patent Office dat in Rijswijk ongeveer 2.700 werknemers heeft; het is de grootste internationale instantie in Nederland en na de Europese Commissie de grootste instantie van Europa¹⁴.

⁹ Bronnen: Google Maps, Indeling van Nederland in 40 COROP-gebieden per 01-01-2015 – Centraal Bureau voor de Statistiek

¹⁰ Bron: Nieuwsbericht Algemeen Dagblad d.d. 31-12-2014

¹¹ Bronnen: Website Rotterdam The Hague Airport, Nieuwsbericht Algemeen Dagblad d.d. 31-12-2014

¹² Bronnen: Feiten en Cijfers 2014 – Schiphol Group, Feiten en Cijfers 2005 – Schiphol Group, Nieuwsbericht NRC d.d.28-03-2015

¹³ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

¹⁴ Bron: Website Gemeente Rijswijk

Tabel 8. Bedrijven en banen in de regio

Gemeente	Bedrijfsvestigingen*	Banen**	Banen/bedrijfsvestiging
Den Haag	44.635	263.220	6
Westland	11.300	60.250	5
Zoetermeer	7.775	47.990	6
Delft	7.185	51.660	7
Rijswijk	3.875	30.320	8
Leidschendam-Voorburg	5.325	19.380	4
Pijnacker-Nootdorp	4.005	13.230	3
Wassenaar	2.440	7.250	3
Midden-Delfland	1.645	5.760	4
Totaal exclusief Den Haag	43.550	235.840	5
Totaal inclusief Den Haag	88.185	499.060	6

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

* voorlopige cijfers 2015

** voorlopige cijfers december 2013

2.4 Grootste bedrijven in regio

Uit de praktijk blijkt dat grote bedrijven doorgaans meer hotelvraag genereren dan kleine en middelgrote bedrijven. Volgens het Handelsregister van de Kamer van Koophandel zijn er in de regio 72 vestigingen van economisch actieve ondernemingen, verenigingen en stichtingen met meer dan 250 voltijd werknemers. Met een aandeel van 53% staat Den Haag overduidelijk op de eerste plaats op de regionale ranglijsten. De tweede en derde plaats worden ingenomen door Zoetermeer (22%) en Delft (8%). In deze drie gemeenten en ook in Rijswijk is het aandeel van grote bedrijfsvestigingen met meer dan 250 voltijd werknemers groter dan het gemiddelde in Nederland (12%)¹⁵. Opvallend is dat dit aandeel groter is in Zoetermeer, Rijswijk en Delft dan in Den Haag. Volgens het Handelsregister van de Kamer van Koophandel zijn er in de regio 12 vestigingen van economisch actieve ondernemingen, verenigingen en stichtingen met meer dan 1.000 voltijd werknemers. Hiervan zijn er acht gelegen in Den Haag, twee in Rijswijk, één in Delft en één in Zoetermeer. Dit is exclusief de huisvesting van het European Patent Office in Rijswijk met ongeveer 2.700 werknemers.

Tabel 9. Bedrijfsvestigingen in de regio met >250 voltijd werknemers*

Gemeente	Aandeel binnen gemeente	Aantal
Den Haag	0,13	38
Zoetermeer	0,32	16
Delft	0,15	6
Rijswijk	0,19	5
Westland	0,07	5
Leidschendam-Voorburg	0,06	2
Pijnacker-Nootdorp	0,00	0
Wassenaar	0,00	0
Midden-Delfland	0,00	0
Totaal exclusief Den Haag	0,13	34
Totaal inclusief Den Haag	0,13	72

Bron: Adresbestand Kamer van Koophandel / bewerkt door Horwath HTL

* hoofdvestigingen en filialen van economisch actieve ondernemingen, verenigingen, stichtingen, exclusief de huisvesting van het European Patent Office in Rijswijk

¹⁵ Bron: Adresbestand Kamer van Koophandel

Tabel 10. Bedrijfsvestigingen in de regio met >1.000 voltijd werknemers*

Handelsnaam	Gemeente
ABN AMRO Bank N.V.	Den Haag
Aegon Nederland N.V.	Den Haag
SHELL Informat. Technology International B.V.	Den Haag
SHELL International B.V.	Den Haag
Siemens Nederland N.V.	Den Haag
Stichting Werkbij	Den Haag
Stg. Sociaal Fds t.b.h.h. Personeel van HTM	Den Haag
T-Mobile Netherlands B.V.	Den Haag
Shell Global Solutions International B.V.	Rijswijk
Travel Unie International Nederland	Rijswijk
Reinier de Graaf Groep	Delft
PerfectCall B.V.	Zoetermeer

Bron: Adresbestand Kamer van Koophandel

* hoofvestigingen en filialen van economisch actieve ondernemingen, verenigingen, stichtingen, exclusief de huisvesting van het European Patent Office in Rijswijk

Tabel 11. Ziekenhuizen in de regio

Naam	Bijzonderheden	Gemeente
MCH-Bronovo	Per 1 januari 2015 zijn er drie locaties: Medisch Centrum Haaglanden Westeinde in Den Haag, Bronovo in Den Haag en Medisch Centrum Haaglanden Antoniushove in Leidschendam ¹⁶ .	Den Haag en Leidschendam
	In 2014 waren er 4.761 medewerkers inclusief 314 medisch specialisten ¹⁷ .	
	Het voormalige MC Haaglanden (Medisch Centrum Haaglanden Westeinde en Medisch Centrum Haaglanden Antoniushove) stond in 2014 op plaats 2 in de AD Ziekenhuis Top 100.	
	Het voormalige Bronovo stond in 2014 op plaats 52 in de AD Ziekenhuis Top 100.	
Haga Ziekenhuis	Maakt, net als Reinier de Graaf Gasthuis en 't Lange Land Ziekenhuis, deel uit van Stichting Reinier Haga Groep ¹⁸ .	Den Haag
	Er zijn ruim 3.800 medewerkers inclusief 320 medisch specialisten ¹⁹ .	
	In 2014 stond het op plaats 12 in de AD Ziekenhuis Top 100.	
Reinier de Graaf Gasthuis	Maakt, net als Haga Ziekenhuis en 't Lange Land Ziekenhuis, deel uit van Stichting Reinier Haga Groep ²⁰ .	Delft
	Er zijn ruim 3.000 medewerkers inclusief 206 medisch specialisten ²¹ .	
	In 2014 stond het op plaats 38 van de AD Ziekenhuis Top 100.	
't Lange Land Ziekenhuis	Maakt, net als Haga Ziekenhuis en Reinier de Graaf Gasthuis, deel uit van Stichting Reinier Haga Groep ²² .	Zoetermeer
	Er zijn circa 830 medewerkers inclusief 80 medisch specialisten ²³ .	
	In 2014 stond het op plaats 63 van de AD Ziekenhuis Top 100.	

Bron tenzij anders vermeld: AD Ziekenhuis Top 100

¹⁶ Alternatieve bron: Website Bronovo

¹⁷ Alternatieve bron: Website MC Haaglanden

¹⁸ Alternatieve bron: Website 't Lange Land Ziekenhuis

¹⁹ Alternatieve bron: Website Haga Ziekenhuis

²⁰ Alternatieve bron: Website 't Lange Land Ziekenhuis

²¹ Alternatieve bron: Website Reinier de Graaf Gasthuis

²² Alternatieve bron: Website 't Lange Land Ziekenhuis

²³ Alternatieve bron: Website Werkgroep Cardiologische centra Nederland

Tabel 12. Universiteiten in de regio

Naam	Bijzonderheden	Gemeente
Campus Den Haag Universiteit Leiden ²⁴	De Universiteit Leiden is gevestigd in Leiden en Den Haag. In Den Haag nemen in totaal circa 3.350 studenten deel aan 9 opleidingen met een aansluiting op de thema's vrede, veiligheid en recht.	Den Haag
	De Campus Den Haag van de Universiteit Leiden telt ongeveer 250 medewerkers.	
	In totaal telt de Universiteit Leiden ongeveer 5.500 medewerkers.	
Technische Universiteit Delft	Opgericht in 1842 is de TU Delft de oudste, grootste en breedste technische universiteit van Nederland ²⁵ .	Delft
	In 2014 waren er 4.652 medewerkers ²⁶ .	

Bron tenzij anders vermeld: AD Ziekenhuis Top 100

Onder de grote bedrijven zijn het vaak ziekenhuizen en universiteiten die relatief veel hotelvraag genereren. In de regio zijn maar liefst vier ziekenhuizen, met in totaal zes vestigingen, één universiteit en één universiteitscampus gevestigd. Van de zes ziekenhuisvestigingen liggen er drie in Den Haag, één in Delft, één in Leidschendam en één in Zoetermeer. Behalve een ziekenhuis is er in Delft ook een universiteit. De Technische Universiteit Delft is de oudste, grootste en breedste technische universiteit van Nederland. In Den Haag is een campus van de Universiteit van Leiden gevestigd.

2.5 Toeristisch klimaat

Volgens meting op basis van aantallen geregistreerde bezoekers in 2014 biedt de regio een thuishaven aan 5 van de 50 grootste Nederlandse dagattracties, waarvan 3 in Den Haag, 1 in Wassenaar en 1 in Zoetermeer. Daarnaast biedt de regio volgens meting op basis van aantallen geregistreerde bezoekers in 2012 een thuishaven aan 3 van de 55 grootste Nederlandse musea waar de Museumkaart geldig is, stuk voor stuk met een ligging in Den Haag. Het Gemeentemuseum wordt gedefinieerd als dagattractie en als museum en maakt deel uit van beide ranglijsten. Ook het Mauritshuis wordt gedefinieerd als dagattractie en als museum. Wegens sluiting in 2012 en 2013 maakt het geen deel uit van de museumranglijst, maar als wordt gekeken naar het bezoekersaantal in 2014 van 331.000 behoort het wel degelijk tot de grootste Nederlandse musea waar de Museumkaart geldig is²⁷. Van de 50 entreeheffende en de 50 vrij toegankelijke evenementen in Nederland met de sterkste combinatie van bezoekersaantal, mediabereik en social media in 2014 vinden er 6 plaats in de regio, waarvan 5 in den Haag en 1 in Westland.

Tabel 13. Nederlands' grootste dagattracties in de regio in 2014

Naam dagattractie	Bezoekers	Plaats	Gemeente
Madurodam Den Haag	654.000	24	Den Haag
Gemeentemuseum *	385.000	43	Den Haag
Mauritshuis	331.000	47	Den Haag
Attractiepark Duinrell	1.378.000	8	Wassenaar
SnowWorld Zoetermeer	441.000	38	Zoetermeer

Bron: Factsheet Top 50 dagattracties 2014 – NBTC Holland Marketing + Respons

* 323.000 bezoekers voor het Gemeentemuseum zonder het Fotomuseum²⁸

²⁴ Alternatieve bron: Website Universiteit Leiden

²⁵ Alternatieve bron: Website VSNU

²⁶ Alternatieve bron: Website Technische Universiteit Delft

²⁷ Bronnen: Monitor Toerisme 2010-2014 – Gemeente Den Haag, Website Mauritshuis

²⁸ Bron: Monitor Toerisme 2010-2014 – Gemeente Den Haag

Tabel 14. Nederlands' grootste musea in de regio in 2012*

Naam museum	Bezoekers	Plaats	Gemeente
Gemeentemuseum **	375.000	7	Den Haag
Museon	192.200	22	Den Haag
Panorama Mesdag	137.325	34	Den Haag

Bron: Top 55 Museumbezoek 2012 – Nederlandse Museumvereniging

* alleen musea waar de Museumkaart geldig is

** 302.000 bezoekers voor het Gemeentemuseum zonder het Fotomuseum²⁹

Tabel 15. Nederlands' grootste evenementen in de regio in 2014

Naam evenement	Plaats	Gemeente
Tong Tong Fair Den Haag	18 entreeheffend	Den Haag
Parkpop*	15 vrij toegankelijk	Den Haag
ABN AMRO CPC Loop Den Haag	18 vrij toegankelijk	Den Haag
Life I Live Festival	24 vrij toegankelijk	Den Haag
Vlaggetjesdag Scheveningen	29 vrij toegankelijk	Den Haag
Varend Corso Westland	12 vrij toegankelijk	Westland

Bronnen: Top 50 ranglijst entreeheffende evenementen – Respons, Top 50 ranglijst vrij toegankelijke evenementen – Respons

* in de periode 2010-2014 gemiddeld 223.00 bezoekers per jaar³⁰

Van het toeristisch klimaat per regiogemeente wordt het klimaat van Den Haag als meest aantrekkelijk beschouwd, vanwege een sterke promotie van een zeer groot en zeer gevarieerd aanbod, zowel binnen als in de buitenlucht. Op deze ranglijst die is ontstaan als resultaat van een eerste indruk door een desktop quick-scan door Horwath HTL neemt Delft de tweede plaats in, vanwege een sterke promotie van een groot en gevarieerd aanbod, zowel binnen als in de buitenlucht. Op deze ranglijst nemen Wassenaar en Westland een gedeelde derde plaats in, nemen Leidschendam-Voorburg, Rijswijk en Zoetermeer een gedeelde vierde plaats in en nemen Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp een gedeelde vijfde plaats in. Ook bij deze zeven regiogemeenten is gekeken naar de promotie van het toeristische aanbod, alsook naar de omvang en variatie van het aanbod.

Tabel 16. Eerste indruk toeristisch aanbod in de regionale gemeenten

Gemeente	Promotie, aanvullend op gemeente	Voornaamste aanbod			Score*
Den Haag	Den Haag Marketing / WV Den Haag / Hof van Delfland (samen met Rotterdam, Delft en Midden-Delfland)	Madurodam, Gemeentemuseum, Mauritshuis, Museon, Panorama Mesdag, Escher in het Paleis en andere dagattracties en musea, Tong Tong Fair, Parkpop, ABN AMRO CPC Loop, Life I Live Festival, Vlaggetjesdag, Vuurwerkfestival, Prinsjesdag, Nieuwjaarsduik en andere evenementen, monumenten, paleizen, parken, cultuur, winkelen, eten & drinken, kust met Sea Life, Holland Casino en AFAS Circus theater	Ze er grote vari atie	Binnen en buiten	5 van 5

²⁹ Bron: Monitor Toerisme 2010-2014 – Gemeente Den Haag

³⁰ Bron: Monitor Toerisme 2010-2014 – Gemeente Den Haag

Gemeente	Promotie, aanvullend op gemeente	Voornaamste aanbod			Score*
Delft	Delft Marketing / Toeristen Informatiepunt / Hof van Delfland (samen met Rotterdam, Den Haag en Midden-Delfland)	Stadswandelen, rondvaart, monumenten, kunst, musea, winkelen, eten & drinken	Grote variatie	Binnen en buiten	4 van 5
Wassenaar	Welkom in Wassenaar / Cultuur Informatiepunt Voorschoten-Wassenaar	Duinrell, kust, landgoederen & kapitale landhuizen, golf, wandelen, fietsen	Grote variatie	Vooral buiten	3 van 5
Westland	VVV Westland	Kust, kleinschalige musea, monumenten, sportrecreatie, wandelen, fietsen, Varend Corso	Grote variatie	Binnen en buiten	3 van 5
Leidschendam-Voorburg	X	Waterrecreatie, molens, buitenplaatsen, kleinschalige musea	Variatie	Vooral buiten	2 van 5
Rijswijk	X	Landgoederen, wandelen, fietsen, beurzen & evenementen, kleinschalig museum, sterrenrestaurant	Variatie	Vooral buiten	2 van 5
Zoetermeer	Stichting Floravontuur Promotie Zoetermeer	SnowWorld, sportrecreatie	Weinig variatie	Binnen en buiten	2 van 5
Midden-Delfland	Hof van Delfland (samen met Rotterdam, Den Haag en Delft)	Wandelen, fietsen, waterrecreatie, golf	Weinig variatie	Vooral buiten	1 van 5
Pijnacker-Nootdorp	X	Wandelen, fietsen, waterrecreatie	Weinig variatie	Vooral buiten	1 van 5

Diverse bronnen

* op basis van een eerste indruk als resultaat van een desktop quick-scan door Horwath HTL

2.6 Relevante ontwikkelingen

Diverse ontwikkelingen zijn of worden in gang gezet die een positieve invloed kunnen hebben op de bereikbaarheid, de zakelijke aantrekkingskracht en/of de toeristische aantrekkingskracht van de regio en daarmee op hotelvraag.

Tabel 17. Relevante ontwikkelingen in de regio

Vergroting spoorcapaciteit Den Haag en Rotterdam → verbetering bereikbaarheid & zakelijk klimaat ³¹
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. Op het moment van schrijven wordt gewerkt aan een aanvulling op de milieueffectrapportage. De verwachting is dat het tracébesluit medio 2016 wordt vastgesteld.

³¹ Bronnen: Website Platform Participatie Rijksoverheid, Persbericht Stadsgewest Haaglanden, Stadsregio Rotterdam en Provincie Zuid-Holland d.d. 19-12-2014

<p>Aanleg Rotterdamsebaan → verbetering bereikbaarheid & zakelijk klimaat³²</p> <p>De bereikbaarheid van Den Haag is vooralsnog 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 sluisverkeer 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 eind 2019 gereed.</p>
<p>Nieuw stuk A4 → verbetering bereikbaarheid & zakelijk klimaat³³</p> <p>De A13 is de enige hoofdverbinding tussen Den Haag en Rotterdam. Op dit drukke traject staan dagelijks lange files. Om de druk op de A13 te verlichten wordt een nieuw stuk snelweg (A4) aangelegd tussen Delft en Schiedam. Volgens planning zijn de werkzaamheden eind 2015 gereed.</p>
<p>Aanpassing N22 → verbetering bereikbaarheid & zakelijk klimaat³⁴</p> <p>De N211 ontsluit samen met de N222 de zuidzijde van de Haagse regio en de gemeente Westland met haar agro-logistieke bedrijventerreinen. De N211 is één van de drukste provinciale wegen in de Randstad en in de toekomst wordt nog meer verkeer verwacht. Om de doorstroming en de bereikbaarheid, leefbaarheid en economie te verbeteren wordt de N211 aangepast. Tussen de Laan van Wateringse Veld en de N222 wordt de weg verbreed en de 2 kruisingen worden ongelijkvloers gemaakt. De Provincie Zuid-Holland is verantwoordelijk voor de uitvoering en werkt nauw samen met Rijkswaterstaat, Metropoolregio Rotterdam Den Haag en de gemeenten Westland, Midden-Delfland en Den Haag. Het project bevindt zich in de voorbereidende fase, waarin wordt gekomen tot twee voorkeursvarianten van de ongelijkvloerse kruisingen. Het project moet voor 2020 gereed zijn.</p>
<p>Toenemende aantrekkingskracht Rotterdam The Hague Airport → verbetering bereikbaarheid & zakelijk klimaat³⁵</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. Naar verwachting zal de groei wel worden getemperd.</p> <p>De grenzen van de toegestane capaciteit zijn bereikt en hoewel het toestaan van meer vluchten organisatorisch en qua infrastructuur goed mogelijk is, mogen op dit moment geen nieuwe vluchten worden uitgevoerd.</p>
<p>Nieuwe huisvesting European Patent Office → verbetering zakelijk klimaat³⁶</p> <p>Het European Patent Office (EPO) is de grootste internationale instantie in Nederland en na de Europese Commissie de grootste instantie van Europa. Het heeft in Rijswijk zelf ongeveer 2.700 medewerkers en levert een belangrijke bijdrage aan de regionale economie, ook doordat het een grote opdrachtgever is voor regionale MKB-bedrijven. Het EPO investeert de komende jaren 205 miljoen euro in de bouw van een nieuw pand dat ruimte gaat bieden aan 1.750 werknemers. Medio 2014 is de eerste steen gelegd en begin 2015 is gestart met de bouw van het hoofdgebouw. Na ingebruikname van het hoofdgebouw medio 2017 volgt de sloop van het huidige kantoor en de inrichting van de omgeving. Deze werkzaamheden worden in 2019 afgerond.</p>

³² Bronnen: Website Kenniscentrum voor ondergronds bouwen en ondergronds ruimtegebruik, Website Gemeente Den Haag

³³ Bron: Website Rijkswaterstaat

³⁴ Bron: Website Provincie Zuid-Holland

³⁵ Bron: Website Rotterdam The Hague Airport

³⁶ Bronnen: Website Gemeente Rijswijk, Nieuwsbericht Groot Rijswijk d.d. 08-01-2015

<p>Doorontwikkeling Delft Innovatiecampus → verbetering zakelijk klimaat³⁷</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 verbindingsschakel tussen Delft en de regio.</p>
<p>Natuurversterking Zuid-Holland → verbetering toeristisch klimaat³⁸</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. Ondanks forse rijksbezuinigingen voor groen rond de stad heeft de Provincie Zuid-Holland er, samen met de regionale partijen, voor gezorgd dat 90% van de oorspronkelijke 'groene' plannen door kan gaan. Daarnaast steekt de Provincie Zuid-Holland extra geld in wandel-, fiets- en vaarroutes en recreatieve voorzieningen.</p>
<p>Nieuw kunstmuseum Wassenaar → verbetering toeristische klimaat³⁹</p> <p>Privé kunstverzamelaar Van Caldenborgh heeft Landgoed Voorlinden gekocht met het doel hier een museum te ontwikkelen voor zijn collectie. Landgoed Voorlinden is een natuurgebied van 40 hectare aan de rand van de duinen in Wassenaar met een door een tuinarchitect aangelegde tuin en een landhuis uit 1912 dat geldt als een rijksmonument. Van Caldenborgh heeft vermogen vergaard met chemiebedrijf Caldic en koopt al 40 jaar kunst. De collectie bevat werk van de top van de kunstwereld, onder wie Ai Weiwei, Andy Warhol, Anselm Kiefer, Damien Hirst, Richard Serra, Tempi & Wolf en Tracey Emin. Er wordt al gebouwd. Het museum opent volgens planning in 2016 de deuren.</p>
<p>Plaatsing Nedergermaanse Limes op UNESCO Werelderfgoedlijst → verbetering toeristisch klimaat⁴⁰</p> <p>In de Romeinse Tijd vormden de Nederlandse en Duitse Limes één geheel: de Nedergermaanse Limes. Een aantal delen van de Limes staat al op de UNESCO Werelderfgoedlijst. De bedoeling is dat de Nedergermaanse Limes daaraan wordt toegevoegd. Met dit doel voor ogen ondertekenden de Provincies Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland in april van dit jaar een samenwerkingsovereenkomst met de Duitse deelstaten Noordrijn-Westfalen en Rijnland-Palts. Gehoopt wordt op een nominatie in 2019. Met plaatsing op de Werelderfgoedlijst zal de Limes worden toegevoegd aan een selectie gebieden die uniek zijn op de wereld. Binnen de regio zijn sporen van de Limes zichtbaar in de gemeenten Den Haag en Leidschendam-Voorburg.</p>

Diverse bronnen

³⁷ Bron: Website Gemeente Delft

³⁸ Bron: Website Provincie Zuid-Holland

³⁹ Bronnen: Nieuwsbericht De Correspondent d.d. 16-10-2014, Nieuwsbericht Omroep West d.d. 14-05-2013, Nieuwsbericht de Volkskrant d.d. 28-03-2012

⁴⁰ Bronnen: Persbericht Website Provincie Zuid-Holland d.d. 17-04-2015, Website Romeinse Limes

3 Analyse van de omgeving – Den Haag

In dit hoofdstuk is uitgebreid ingegaan op de huidige en verwachte toekomstige staat van de bereikbaarheid, de zakelijke aantrekkingskracht en de toeristische aantrekkingskracht van regionale centrumgemeente Den Haag.

3.1 Bereikbaarheid

In paragraaf 2.2. bleek dat in de gehele regio drie snelwegen zijn gelegen: de A12 ofwel de internationale E30, de A4 en de A13. Deze drie snelwegen liggen deels ook in de gemeente Den Haag, waardoor er directe verbindingen zijn tussen Den Haag en onder meer middelgrote en grote Nederlandse steden als Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Leiden en Arnhem en waardoor Den Haag tevens direct is verbonden met de Duitse grens.

Uit paragraaf 2.2. bleek ook dat van de twaalf treinstations in de gehele regio er maar liefst zes zijn gelegen in Den Haag zelf en dat van de vier intercitystations in de gehele regio met veel directe verbindingen met intercitystations buiten de regio er drie zijn gelegen in Den Haag (Den Haag Centraal, Den Haag HS en Den Haag Laan v NOI). Van deze drie heeft Den Haag HS ook directe verbindingen met middelgrote en grote Belgische steden als Antwerpen, Brussel en Mechelen.

Tot slot bleek in paragraaf 2.2 dat er in de regio zelf geen vliegveld is, maar dat twee vliegvelden zich op relatief korte afstand bevinden: de derde grootste Nederlandse luchthaven Rotterdam The Hague Airport en de grootste Nederlandse luchthaven Amsterdam Airport Schiphol. De eerste is gelegen op ongeveer 20 kilometer afstand van Den Haag en de tweede op ongeveer 45 kilometer afstand van Den Haag⁴¹.

3.2 Zakelijke aantrekkingskracht

3.2.1 *Politiek centrum, internationale stad van vrede en recht, internationale werkstad*

Den Haag is het politieke centrum van Nederland en internationale stad van vrede en recht. De Nederlandse regering en het parlement zijn hier gevestigd, evenals het koninklijk huis en de meeste ministeries. Ook huisvest Den Haag de meeste ambassades in Nederland. Daarnaast is Den Haag met het Internationaal Gerechtshof in het Vredespaleis een belangrijke stad voor de Verenigde Naties en de standplaats van vele nationale en internationale rechtsscholen.

In 2012 waren er in de Haagse regio 369 internationale non-profit instanties, waaronder circa 160 internationale non-profit instanties met als werkgebied vrede en recht⁴² en 129 ambassades en consulaten⁴³. Het overgrote deel van deze internationale non-profit instanties ligt binnen de gemeentegrenzen van Den Haag, veelal in de Internationale Zone⁴⁴. In totaal boden deze internationale non-profit instanties in 2012 19.500 banen⁴⁵, bijna 8% van het totaal aantal banen van 255.364 in Den Haag dat jaar⁴⁶.

⁴¹ Bron: Google Maps

⁴² Bron: Website Gemeente Den Haag

⁴³ Bron: Actualisering 2013/2014 Economische impact internationale organisaties - Decisio

⁴⁴ Bron: Guide to international organizations in The Hague 2013 – Gemeente Den Haag

⁴⁵ Bron: Actualisering 2013/2014 Economische impact internationale organisaties - Decisio

⁴⁶ Bron: Den Haag in Cijfers

Belangrijke internationale non-profit instanties zijn onder meer de Carnegie-Stichting, het Europees Octrooibureau, de Haagse Conferentie voor Internationaal Privaatrecht, het Internationaal Gerechtshof, het Internationaal Strafhof, het Huis van Europa, het Joegoslavië Tribunaal, de Organisatie voor het Verbod op Chemische Wapens en het Permanente Hof van Arbitrage⁴⁷.

Van de 25 Nederlandse bedrijven op de Forbes Global 2000, een lijst van 's-werelds 2000 grootste en sterkste beursgenoteerde bedrijven, gemeten in omzet, winst, activa en marktwaarde, zijn er 4 gevestigd in Den Haag. Royal Dutch Shell staat op plek 13 en heeft 94.000 werknemers. Aegon staat op plek 230 en heeft 28.602 werknemers. KPN staat op plek 954 en heeft 18.471 werknemers. Chicago Bridge & Iron staat op plek 1358 en heeft 54.400 werknemers. Gemiddeld hebben deze 4 internationale topbedrijven 48.868 werknemers per bedrijf.⁴⁸

Binnen de versterking van de economie in de economische kerngebieden geeft de Gemeente Den Haag prioriteit aan het aantrekken van internationale instanties en bedrijven, aanvullend op zes andere prioriteiten⁴⁹.

De Internationale Zone is één van de vier kerngebieden van Den Haag. De Internationale Zone is niet strak begrensd, maar strekt zich globaal uit van de Landscheidingsweg tot aan de Sportlaan en van het Statenkwartier tot aan de Archipelbuurt. Behalve een groot deel van de hierboven genoemde internationale non-profit instanties waaronder de meeste ambassades, is in de Internationale Zone onder meer het World Forum Convention Center gevestigd. Voor de Internationale Zone is een gebiedsvisie opgesteld met als streven om het klimaat te verbeteren voor ondernemers, werknemers, bezoekers en bewoners. In een aantal gevallen neemt de Gemeente Den Haag hierin zelf het initiatief, bijvoorbeeld op het gebied van veiligheid en verbetering van de bereikbaarheid. Andere projecten in de Internationale Zone worden geïnitieerd vanuit een PPS-constructie of door marktpartijen.⁵⁰

Tabel 18. Relevante projecten in de internationale zone

Nieuwbouw Internationaal Strafhof ⁵¹	Het Internationaal Strafhof verhuist van een ander stadsdeel van Den Haag naar de Internationale Zone. De nieuwbouw bestaat uit ongeveer 46.000 m ² vloeroppervlakte, 1.200 werkplekken en 3 rechtszalen. De oplevering van het gebouw en de openbare ruimte staat gepland nog voor het afsluiten van 2015.
Nieuwbouw Eurojust ⁵²	Eurojust is sinds 2003 gehuisvest in een ander stadsdeel van Den Haag. De nieuwe permanente huisvesting in de Internationale Zone van 18.550 m ² vloeroppervlakte houdt onder meer rekening met de verwachte groei van de instantie. De nieuwbouw is volgens planning gereed in 2016.

⁴⁷ Bron: Website Gemeente Den Haag

⁴⁸ Bron: Website Forbes

⁴⁹ Bronnen: Gebiedsvisie Internationale Zone DSO/2014.154 RIS 270672 – Gemeente Den Haag, Guide to international organizations in The Hague 2013 – Gemeente Den Haag

⁵⁰ Bronnen: Gebiedsvisie Internationale Zone DSO/2014.154 RIS 270672 – Gemeente Den Haag, Guide to international organizations in The Hague 2013 – Gemeente Den Haag

⁵¹ Bronnen: Website Gemeente Den Haag

⁵² Bron: Website Rijksvastgoedbedrijf

Uitbreiding en kwaliteitsimpuls World Forum ⁵³	<p>Met de vele internationale instanties en bedrijven heeft Den Haag behoefte aan een hoogwaardig congrescentrum dat qua kwantiteit en kwaliteit voldoet aan internationale standaarden. Daar komt bij dat congressen en beurzen kunnen leiden tot nieuwe initiatieven doordat beslissers vanuit overheid, wetenschap en bedrijfsleven met elkaar in contact komen en bovendien zorgen voor kapitaalkrachtige bezoekers die meerdere dagen in de stad verblijven en relatief veel bestedingen doen. Om die redenen kocht de Gemeente Den Haag in 2013 het verouderde gebouw van het World Forum en werd er een budget van 25 miljoen euro beschikbaar gesteld voor renovatie en uitbreiding. Op het moment van schrijven wordt bij het World Forum gewerkt aan de afronding van de bouw van de nieuwste zaal van 2.500 m², die voornamelijk zal worden ingezet voor exposities, waarmee tevens een vernieuwde entree wordt gecreëerd. Er worden onder meer ook investeringen gedaan in de look & feel van en klimaatbeheersing in het gebouw. Vanaf 2016 beschikt het World Forum over 17.500 m² aan zalen, waarvan 10.000 m² in te zetten is als expositieruimte. De 28 zalen variëren van een capaciteit van 10 personen tot een theaterzaal met de maximale capaciteit van 2.161 personen en een expositieruimte van 2.500 m².</p>
The Hague Security Delta ⁵⁴	<p>The Hague Security Delta (HSD) is een groeiend netwerk van bedrijven, overheden en kennisinstellingen in binnen- en buitenland. Zij werken samen om producten, diensten of kennis te ontwikkelen voor een veiligere wereld. De HSD Campus is sinds februari 2014 het innovatiecentrum van het Nederlandse veiligheidscluster. Bedrijven uit HSD zijn samen met internationale instanties in het World Forum gebied, partijen op het gebied van Openbare Orde en Veiligheid en de Gemeente Den Haag een intensief traject gestart om in de Internationale Zone te komen tot een innovatieve integrale gebiedsbeveiliging, in plaats van grote gestapelde fysieke veiligheidsmaatregelen per gebouw. Hierbij worden niet alleen de belangen van alle betrokken stakeholders gediend, onder meer door meer veiligheid tegen lagere kosten en mogelijkheden tot het vermarkten van de innovatieve technieken, maar wordt ook de openbare ruimte gediend. Minder hoge muren en hekwerken om gebouwen verminderen de impact op de leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte.</p>
Internationaal Park ⁵⁵	<p>De Internationale Zone is in de loop der eeuwen organisch gegroeid met een unieke verscheidenheid aan statige woonwijken en historische groengebieden als resultaat, maar de afzonderlijke parken, bossen en plantsoenen zijn doorsneden door infrastructuur en liggen als eilanden in de Internationale Zone. Deze verspreide groengebieden hebben gezamenlijk meer potentie dan er nu uitkomt. Daarom wil de Gemeente Den Haag in het hart van de Internationale Zone een groot stadspark ontwikkelen door 3 bestaande parken (Scheveningse Bosjes, Waterpartij en Westbroekpark) zodanig te verbinden dat een integraal stadspark ontstaat van 140 hectare met volop ruimte voor natuur, cultuur, sport en ontspanning. Voor de ontwikkeling van het Internationaal Park heeft de Gemeente Den Haag een concept-ambitiedocument opgesteld. Het plan is gemaakt in afstemming met belanghebbende partijen zoals natuurorganisaties, bewonersgroepen en nabijgelegen organisaties en attracties. Voor de periode tot en met 2020 is €6,5 miljoen beschikbaar gesteld. De Gemeente Den Haag wil medio 2016 starten met de eerste werkzaamheden en hoopt dat het Internationaal Park in 2030 klaar is.</p>

Diverse bronnen

⁵³ Bronnen: Gebiedsvisie Internationale Zone DSO/2014.154 RIS 270672 – Gemeente Den Haag, Website World Forum

⁵⁴ Bronnen: Website Gemeente Den Haag, Gebiedsvisie Internationale Zone DSO/2014.154 RIS 270672 – Gemeente Den Haag

⁵⁵ Bronnen: Website Gemeente Den Haag, Gebiedsvisie Internationale Zone DSO/2014.154 RIS 270672 – Gemeente Den Haag

Aanvullend op de internationale zone en het centrum zijn de twee andere kerngebieden van Den Haag het Beatrixkwartier en Scheveningen. Het Beatrixkwartier is een moderne kantorenbuurt aan de Utrechtsebaan en nabij het Centraal Station dat onder meer een thuis biedt aan het WTC The Hague en de campus van The Hague Security Delta. Met trekpleisters als het strand, de boulevard, de pier, de haven, SEA LIFE, Holland Casino, AFAS Circustheater en meer zijn recreatie en toerisme belangrijke elementen in het zakelijke klimaat van Scheveningen. In 2010-2012 ontving AFAS Circustheater per jaar maar liefst 550.000 bezoekers⁵⁶. Voor de andere recreatieve en toeristische trekpleisters in Scheveningen zijn geen bezoekersaantallen bekend.

3.2.2 *Bedrijvigheid*

In de periode 2006-2015 groeide het totaal aantal bedrijfsvestigingen in Den Haag met maar liefst 109%, beduidend meer dan de toch al forse groei van 75% in heel Nederland⁵⁷.

Tabel 19. Top 3 sectoren qua bedrijvigheid, 2015, in %

	Nederland	Den Haag
Specialistische zakelijke diensten	21,3	23,8
Handel	18,6	15,5
Bouwnijverheid	10,5	13,7
Totaal	50,4	53,0

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

Net als in heel Nederland hebben in Den Haag de sectoren specialistische zakelijke diensten, handel en bouwnijverheid in 2015 de grootste marktaandeelen in het aantal bedrijfsvestigingen. Vanwege de relatief grote marktaandeelen van de sectoren specialistische zakelijke diensten en bouwnijverheid en ondanks het relatief kleine marktaandeel van de sector handel, is het gezamenlijke marktaandeel van de top 3 iets groter in Den Haag dan in Nederland. Hierdoor is de spreiding in Den Haag iets kleiner dan in Nederland.

Doordat Den Haag het politieke centrum van Nederland en internationale stad van vrede en recht is en vanwege het relatief grote marktaandeel van dienstverlening in de bedrijvigheid is Den Haag op zakelijk gebied vooral een kantoorstad. In 2015 heeft Den Haag het tweede grootste kantooraanbod binnen heel Nederland. De jaren daarvoor nam Den Haag soms diezelfde tweede plaats, soms een gedeelde tweede plaats en soms een derde plaats in op de ranglijst van het grootste kantooraanbod in Nederland. Tevens nam in 2012, 2013 en 2014 Den Haag de tweede plaats in op de ranglijst van de grootste kantooropname binnen Nederland. De jaren daarvoor nam Den Haag soms een derde en soms een vierde plaats in op de ranglijst van de grootste kantooropname in Nederland. Tegelijkertijd was in Den Haag sprake van relatief veel nieuwbouw. In 2013, 2014 en 2015 was het nieuwbouwpercentage hoger dan dat in de andere drie grote steden van Nederland en dan dat in heel Nederland. Dit kwam onder meer door een relatief groot oppervlak gereed gekomen kantoor nieuwbouw in 2012⁵⁸. Bovendien nam in Den Haag, net als in heel Nederland, het nieuwe werken toe. Naar verwachting komt de vraag nooit meer op het niveau van het huidige aanbod. Ondanks de relatief grote kantooropname nam in de periode 2011-2015 het kantooraanbod in Den Haag

⁵⁶ Bron: Monitor Toerisme 2010-2014 – Gemeente Den Haag

⁵⁷ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

⁵⁸ Alternatieve bron: Den Haag in Cijfers

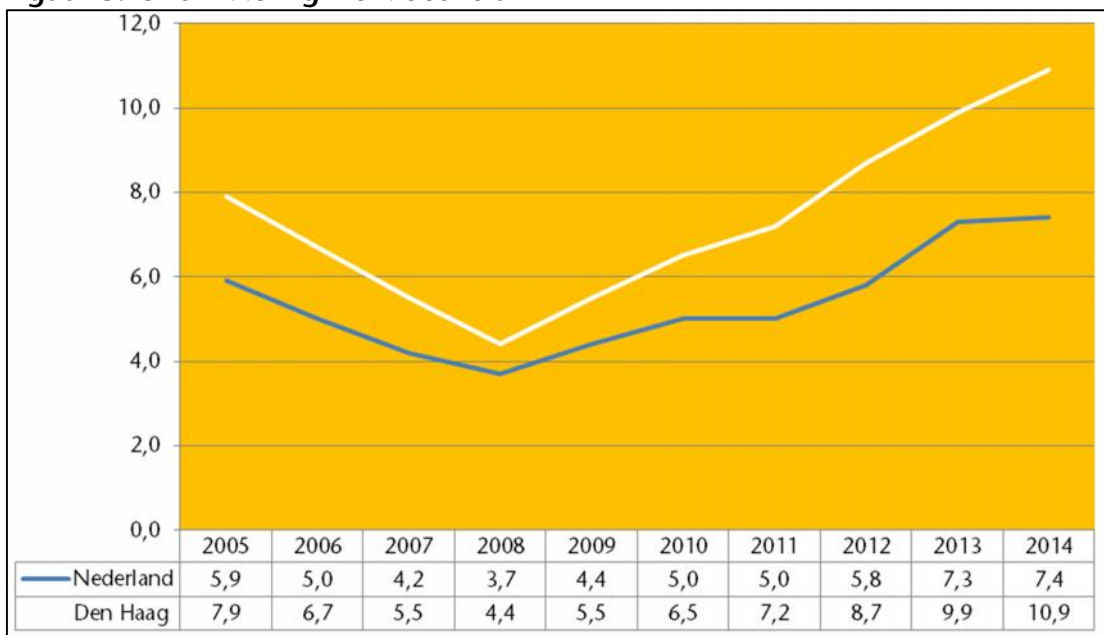
met maar liefst 95% toe⁵⁹. Dit werd, behalve door nieuwbouw en het nieuwe werken, voornamelijk veroorzaakt door het Rijk dat er veel vastgoed bezit. Het feit dat het kabinet het aantal ambtenaren wil reduceren, samen met de invoering van het nieuwe werken bij het Rijk, draagt sterk bij aan de afnemende behoefte aan kantoorruimte in Den Haag. Door middel van bijvoorbeeld transformatie naar woningen, studentenhuisvesting, detailhandel, horeca en hotels wordt er zo veel mogelijk een andere invulling gegeven aan leegstaande kantoorgebouwen. Ondanks nieuwbouw en dankzij transformaties was de kantoorvoorraad in Den Haag in 2015 slechts 1% groter dan in 2011^{60, 61}.

Volgens het Handelsregister van de Kamer van Koophandel zijn er in Den Haag 38 vestigingen van economisch actieve instituten en bedrijven met meer dan 250 voltijd werknemers. Hiermee is het marktaandeel van het Groot Bedrijf 0,13%, iets groter dan het marktaandeel van 0,12% in heel Nederland. De tien grootste vestigingen maken deel uit van de eerder genoemde internationale topbedrijven Aegon (verzekeringen), KPN (telecom) en Royal Dutch Shell (olie) en daarnaast van ABN AMRO (kredietverstrekking), HTM (personenvervoer), de Parnassia Groep (zorg), Siemens (elektronica) en Stichting Werkbij (arbeidsbemiddeling).⁶²

3.2.3 Werkgelegenheid

In de periode 2004-2013 groeide het totaal aantal banen in Den Haag met slechts 5%, beduidend minder dan de toch al bescheiden groei van 11% in heel Nederland⁶³.

Figuur 3. Ontwikkeling werkloosheid



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

⁵⁹ Alternatieve bron: Den Haag in Cijfers

⁶⁰ Alternatieve bron: Den Haag in Cijfers

⁶¹ Bron: Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2015 - Dynamis

⁶² Bronnen: Website Kamer van Koophandel, Websites bedrijven

⁶³ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

Met een gemiddelde van 7,3% in het afgelopen decennium in vergelijking met een gemiddelde van 5,4% in heel Nederland heeft Den Haag structureel te maken met een relatief hoge werkloosheid. Het verschil in werkloosheid tussen Den Haag en Nederland is de afgelopen jaren groter geworden. Onder meer vanwege deze relatief hoge werkloosheid, neemt Den Haag met plaats 38 een relatief lage positie in op de sociaaleconomische index voor de 50 grootste Nederlandse gemeenten⁶⁴.

De top 3 van grootste sectoren qua aantal banen is iets anders in Den Haag dan in heel Nederland. In Den Haag staat de sector openbaar bestuur en overheidsdiensten op de eerste plaats, terwijl deze in heel Nederland pas op een gedeelde vijfde plaats staat. De sector gezondheids- en welzijnszorg staat op de tweede plaats in de plaats van op de eerste plaats zoals in heel Nederland. Net als in heel Nederland staat in Den Haag de sector verhuur en overige zakelijke diensten op de derde plaats. Vanwege de relatief grote marktaandelen van de sectoren openbaar bestuur en overheidsdiensten en verhuur en overige zakelijke diensten en ondanks het relatief kleine marktaandeel van de sector gezondheids- en welzijnszorg, is het gezamenlijke marktaandeel van de top 3 groter in Den Haag dan in Nederland. Hierdoor is de spreiding in Den Haag kleiner dan in Nederland.

Tabel 20. Top 3 sectoren qua werkgelegenheid, december 2013, in %

Nederland		Den Haag	
Gezondheids- en welzijnszorg	17,4	Openbaar bestuur en overheidsdiensten	21,1
Handel	16,8	Gezondheids- en welzijnszorg	15,7
Verhuur en overige zakelijke diensten	10,7	Verhuur en overige zakelijke diensten	14,5
Totaal	45,0		51,3

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

3.2.4 *Markt voor zakelijke groepsactiviteiten*

De zakelijke groepsmarkt wordt ook wel de 'MICE'-markt genoemd. MICE staat voor 'Meetings, Incentives, Conventions & Exhibitions' en omvat verschillende soorten zakelijke groepsactiviteiten waaronder vergaderingen, motivatierizen, congressen en vakbeurzen. In 2013 was het aantal buitenlandse MICE-reizigers in Nederland als volgt verdeeld: 52% vergaderingen, 26% congressen, 19% beurzen en 4% motivatierizen. Bij deze onderverdeling worden opleidingen en trainingen beschouwd als vergaderingen.⁶⁵

De Nederlandse vergader- en congresmarkten profiteren van een economisch en politiek stabiel klimaat, van een goede bereikbaarheid en goede infrastructuur, van de compactheid en diversiteit van Nederland en van de aantrekkingskracht van Amsterdam. Daar komt bij dat de Nederlandse congres- en vergadermarkten van hoog niveau zijn, niet alleen met betrekking tot faciliteiten, maar ook met betrekking tot marktpartijen, zowel individueel als in samenwerkingsverband. De congresmarkt profiteert bovendien van hoogontwikkelde topsectoren en een hoge mate van organisatie en structuur in Nederland met de aanwezigheid van handelsinstanties en andere instanties.⁶⁶

⁶⁴ Bron: Atlas voor gemeenten 2015

⁶⁵ Bron: M&C Scan 2014 – NBTC Holland Marketing MC&E Business Development & Operations

⁶⁶ Bron: M&C Scan 2013 – NBTC Holland Marketing MC&E Business Development & Operations

Tijdens de afgelopen jaren van economische tegenslag en de resulterende strenge bezuinigingen in heel Nederland is men efficiënter gaan werken en heeft men geleerd creatief om te gaan met vergaderingen. Zo werd voor informatie-uitwisseling en overleg steeds vaker gebruik gemaakt van ontwikkelingen in informatietechnologie in de plaats van vergaderingen en vonden vergaderingen steeds vaker plaats in publieke ruimten, zoals de lobby, de bar of het restaurant van hotels. Sommige bedrijven die zich niet genoodzaakt zagen te bezuinigen op vergaderingen hebben dit toch gedaan vanwege de publieke opinie. Mede doordat vergaderingen op relatief korte termijn worden geboekt, is dus vooral dit segment binnen de zakelijke groepsmarkt gevoelig voor economische overwegingen. Ondanks de ontwikkelingen met betrekking tot efficiëntie en creatieve alternatieven, blijft de behoefte om elkaar in het echt te ontmoeten bestaan. Nu de Nederlandse economie aan het herstellen is, is het daarom de verwachting dat de Nederlandse vergadermarkt langzaam weer zal verbeteren.

Ook de congresmarkt is gevoelig voor economische overwegingen, maar vanwege de langere voorbereidingsperioden kan er niet zo snel worden geschakeld. Gevolgen van de meest recente economische recessie in Nederland op de Nederlandse congresmarkt zijn vooral vermindering van het aantal congresdeelnemers, beperktere budgets voor congressen en een verkorting van de voorbereidingsperiode van congressen. Jaarlijks verschijnen twee internationale ranglijsten waarop bestemmingen voor non-profit congressen met elkaar worden vergeleken. De criteria voor beide ranglijsten verschillen en de ene ranglijst richt zich op associatiecongressen en gouvernementele congressen (UIA), terwijl de andere zich alleen op associatiecongressen richt (ICCA). Vooral de ranglijst van de UIA toont een verlaagd aantal congressen in de periode 2010-2013, volgend op de economische ontwikkelingen. Beide ranglijsten bevestigen dat Nederland op internationale schaal een belangrijk congresland is, maar ook dat Nederland tot 2014 te maken kreeg met sterkere concurrentie.

Tabel 21. Internationale non-profit congressen in Nederland

		'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
UIA	Positie	7	4	6	6	7	13	11	17	13	10
	Congressen	341	391	423	393	476	350	323	178	293	379
ICCA	Positie	6	10	11	10	10	13	9	9	10	9
	Congressen	197	187	195	227	236	219	291	315	302	307

Bronnen: Website Congreswereld, Website Holland.com, Website NBTC, M&C Scan 2013 – NBTC Holland Marketing MC&D Business Development & Operations, M&C Scan 2010 – Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen Afdeling Marketing Meetings & Conventions

De volgende twee tabellen tonen de krachten/kansen en de zwaktes/bedreigingen die werden geïdentificeerd tijdens een onderzoek naar Den Haag als internationale congresstad dat eind 2013 heeft plaatsgevonden.

Tabel 22. Krachten en kansen van Den Haag als congresstad eind 2013

Krachten / kansen	goede bereikbaarheid
	gevarieerd toeristisch en cultureel aanbod
	imago als aantrekkelijke stad vanwege cultureel erfgoed, status als Koninklijke stad en aanwezigheid van strand
	aanwezigheid van het internationale cluster vrede & recht
	focus op sterke economische clusters als security, olie & gas en telecom
Nucleair Security Summit zet Den Haag op de kaart als internationale congresstad	

Bron: Nota portefeuillehouder cultuur, binnenstad en internationaal registratienummer DSO/2014.359 – Gemeente Den Haag

Tabel 23. Zwaktes en bedreigingen van Den Haag als congresstad eind 2013

Zwaktes en bedreigingen van Den Haag als congresstad eind 2013	
Krachten / kansen	goede bereikbaarheid
	gevarieerd toeristisch en cultureel aanbod
	imago als aantrekkelijke stad vanwege cultureel erfgoed, status als Koninklijke stad en aanwezigheid van strand
	aanwezigheid van het internationale cluster vrede & recht
	focus op sterke economische clusters als security, olie & gas en telecom
	Nuclear Security Summit zet Den Haag op de kaart als internationale congresstad
Zwaktes / bedreigingen	geen eigen universiteit
	onderbezetting van convention bureau
	verdergaande bezuinigingen op marketingactiviteiten
	concurrentie van opkomende congressteden in Oost-Europa
	concurrentie van andere Nederlandse steden
	perceptie van een serieuze en daarmee weinig enerverende bestemming
onduidelijkheid over betekenis van imago voor de congresmarkt	

Bron: Nota portefeuillehouder cultuur, binnenstad en internationaal registratienummer DSO/2014.359 – Gemeente Den Haag

De tabel in bijlage 1 toont een schets van het aanbod in de zakelijke groepsmarkt in Den Haag, waaruit blijkt dat Den Haag beschikt over een groot en gevarieerd aanbod aan accommodaties voor zakelijke groepsactiviteiten. Het World Forum, de grootste en meest belangrijke zakelijke groepsaccommodatie in Den Haag die bovendien speciaal voor grootschalige congressen is gebouwd⁶⁷, werd genoemd bij zowel de zwaktes / bedreigingen als de krachten / kansen. Ten tijde van het onderzoek was het World Forum toe aan modernisering en uitbreiding, maar waren er ook al plannen opgevat om aan deze behoefte gehoor te geven. In het onderzoeksrapport werd geconcludeerd dat Den Haag goed scoort op de eisen die congresorganisatoren stellen aan een congresstad en de capaciteit en de potentie heeft om fors meer internationale congressen naar zich toe te trekken, mits de Gemeente Den Haag een actieve rol speelt bij de congresacquisitie.⁶⁸

Mede doordat één van de zeven prioriteiten met betrekking tot de versterking van de economie in de economische kerngebieden van Den Haag het aantrekken van meer congressen is⁶⁹, werd in reactie daarop in 2014 besloten om additionele middelen beschikbaar te stellen voor The Hague Convention Bureau (THCB) waardoor deze de gelegenheid werd geboden om zich te versterken met medewerkers, te groeien in professionaliteit en kwaliteit en te investeren in werkwijze en innovatieve methodes. Per 1 februari 2016 is de personele uitbreiding van THCB van 2,7 naar 8,5 voltijd banen voltooid⁷⁰. Aan de additionele middelen werd een groei-doelstelling van tot wel 50% meer internationale congressen en zakelijke evenementen in vier jaar tijd gekoppeld. THCB is een separaat onderdeel binnen Den Haag Marketing. Het is verantwoordelijk voor de marketing en promotie van Den Haag als aantrekkelijke bestemming voor internationale en nationale congressen en andere zakelijke groepsbijeenkomsten, niet alleen door het ontwikkelen en uitbrengen van marketingcommunicatiemiddelen, maar ook door meermaals per jaar volledig verzorgde 'fam trips' te organiseren voor nationale en internationale organisatoren van zakelijke groepsbijeenkomsten. Daarnaast biedt het

⁶⁷ Bron: Development of the business events sector for the City of The Hague Strategy and Business Plan December 2013 – Gaining Edge

⁶⁸ Bron: Nota portefeuillehouder cultuur, binnenstad en internationaal registratienummer DSO/2014.359 – Gemeente Den Haag

⁶⁹ Bron: Gebiedsvisie Internationale Zone DSO/2014.154 RIS 270672 – Gemeente Den Haag

⁷⁰ Bron: Gemeente Den Haag

THCB organisatoren van zakelijke groepsbijeenkomsten in Den Haag ondersteuning, bijvoorbeeld door advisering over en het uitvoeren van het voorbereidende werk voor bidprocedures, advisering over faciliteiten en diensten, het leggen van contacten met locaties en leveranciers, het gebruik van marketingcommunicatiemiddelen en in bepaalde gevallen door het beschikbaar stellen van fondsen. Drie achtereenvolgende jaren is het THCB door organisatoren uit het Verenigd Koninkrijk genomineerd voor de titel van beste congresbureau, met in het derde jaar, 2014, de winst van de titel.⁷¹

Volgens de ranglijst van de ICCA vonden in 2014 binnen Nederland de meeste internationale associatiecongressen plaats in Amsterdam, op grote afstand gevolgd door Rotterdam, Utrecht, Den Haag en Maastricht. Met 22 door de ICCA geregistreerde congressen nam Den Haag de 4^{de} plaats in. Wereldwijd stond Den Haag op plaats nummer 108⁷². In de periode 2005-2014 schommelde het aantal door de ICCA geregistreerde congressen in Den Haag sterk. Het kleinste aantal was 16, het grootste aantal was 34 en het gemiddelde aantal was 23. Ook de positie van Den Haag schommelde sterk; gemiddeld stond Den Haag in de periode 2005-2014 op de derde plaats. Amsterdam en Utrecht en vooral Rotterdam en Maastricht hadden in het afgelopen decennium ook te kampen met grote variaties in het aantal door de ICCA geregistreerde internationale associatiecongressen.

Tabel 24. Internationale associatiecongressen in Nederlandse steden

		'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
Amsterdam	Congressen	101	89	100	103	98	104	114	122	120	133
	Positie	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rotterdam	Congressen	17	11	21	27	23	21	29	26	34	31
	Positie	2	4/5	3	2	2	2/3	2/3	2	2/3	2
Utrecht	Congressen	11	11	4	12	14	7	12	19	15	26
	Positie	5	4/5	5	5	5	5	5	4	5	3
Den Haag	Congressen	16	26	23	22	17	21	29	18	34	22
	Positie	3/4	2	2	3	3/4	2/3	2/3	5	2/3	4
Maastricht	Congressen	16	18	13	20	17	10	16	24	21	14
	Positie	3/4	3	4	4	3/4	4	4	3	4	5

Bronnen: ICCA Statistics Reports / bewerkt door Horwath HTL

In 2012/2013 nam Den Haag de vierde plaats in op de ranglijst van Nederlandse steden met de grootste aantrekkingskracht voor zakelijke bijeenkomsten, na Utrecht, Amsterdam en Rotterdam⁷³. Hiermee was Den Haag een plaats gezakt ten opzichte van de voorgaande meting in 2010/2011⁷⁴. In 2012/2013 nam Den Haag de derde plaats in op de ranglijst van Nederlandse steden met het beste imago als zakelijke bestemming, na Amsterdam en Utrecht⁷⁵. Hiermee stond Den Haag op dezelfde plaats als tijdens de voorgaande meting in 2010/2011⁷⁶.

⁷¹ Bron: Website Convention Bureau Den Haag

⁷² Bron: ICCA Statistics Report 2014

⁷³ Bron: Samenvatting ContinuZakenreisOnderzoek 2012/2013 - NBTC-NIPO Research

⁷⁴ Bronnen: Samenvatting ContinuZakenreisOnderzoek 2012/2013 - NBTC-NIPO Research, ContinuZakenreisOnderzoek 2010/2011 - NBTC-NIPO Research

⁷⁵ Bron: Samenvatting ContinuZakenreisOnderzoek 2012/2013 - NBTC-NIPO Research

⁷⁶ Bronnen: Samenvatting ContinuZakenreisOnderzoek 2012/2013 - NBTC-NIPO Research, ContinuZakenreisOnderzoek 2010/2011 - NBTC-NIPO Research

3.3 Toeristische aantrekkingskracht

Den Haag staat in de top 3 van grootste toeristische steden van Nederland. Als wordt gekeken naar het totaal aantal binnenlandse en buitenlandse overnachtingen van 1,4 miljoen⁷⁷, het totaal aantal binnenlandse en buitenlandse overnachtende gasten van 0,8 miljoen⁷⁸ en het totaal aantal binnenlandse dagbezoeken en meerdaagse bezoeken van 4,9 miljoen stond Den Haag in 2014 op de 3^{de} plaats⁷⁹. Als wordt gekeken naar het totaal aantal binnenlandse bezoekers, inclusief dagbezoek, van 2,2 miljoen stond Den Haag zelfs op de 2^{de} plaats⁸⁰.

In paragraaf 2.5 bleek dat 3 van de 50 grootste Nederlandse dagattracties volgens een meting op basis van aantallen geregistreerde bezoekers in 2014 zijn gelegen in Den Haag. Het gaat om Madurodam Den Haag, het Gemeentemuseum en het Mauritshuis. Daarnaast zijn gedurende de afgelopen vijf jaar Prodemos met rondleidingen door de verschillende gebouwen op het Binnenhof en het bezoekerscentrum van het Vredespaleis uitgegroeid tot attracties van formaat.

In paragraaf 2.5 bleek ook dat 3 van de 55 grootste Nederlandse musea waar de Museumkaart geldig is volgens meting op basis van aantallen geregistreerde bezoekers in 2012 zijn gelegen in Den Haag. Het gaat om het Gemeentemuseum, het Museon en Panorama Mesdag. In diezelfde paragraaf bleek dat ook het Mauritshuis, ondanks afwezigheid op de ranglijst wegens sluiting in 2012, behoort tot de grootste Nederlandse musea waar de Museumkaart geldig is. Daarnaast is gedurende de afgelopen tien jaar Escher in het Paleis uitgegroeid tot een museum van formaat. In totaal zijn er in Den Haag 45 musea⁸¹. Daarmee neemt Den Haag plaats 14 in op de ranglijst van aantal musea per 1.000 inwoners in de 50 grootste Nederlandse gemeenten⁸². In 2014 stond Den Haag met een 5^{de} plaats in de top 5 van meest populaire Nederlandse steden om een museum te bezoeken⁸³.

In paragraaf 2.5 bleek tot slot dat 5 van de 100 grootste Nederlandse evenementen met de sterkste combinatie van bezoekaantal, mediabereik en social media in 2014 plaatsvinden in Den Haag. Het gaat om Tong Tong Fair Den Haag, Parkpop, ABN AMRO CPC Loop Den Haag, Life I Live Festival en Vlaggetjesdag Scheveningen. Met een gemiddeld aantal bezoekers per jaar van 278.000 in de periode 2010-2014⁸⁴ behoort ook het Internationaal Vuurwerkfestival tot de grootste evenementen van Den Haag. Met een gemiddeld aantal bezoekers per jaar van 68.000 in de periode 2010-2014⁸⁵ is Prinsjesdag een beduidend minder groot evenement, maar dit evenement zorgt er wel voor dat Den Haag vooral nationaal en ook internationaal op de kaart wordt gezet. Hoewel de Nieuwjaarsduik, met in 2010-2014 gemiddeld 25.000 bezoekers per jaar⁸⁶, een nog minder groot evenement is, zorgt ook dit evenement er voor dat Den Haag jaarlijks in het nieuws verschijnt. Het is duidelijk dat de Gemeente Den Haag inzet op een groot en gevarieerd evenementenaanbod. De Gemeente Den Haag ambieert eens

⁷⁷ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

⁷⁸ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

⁷⁹ Bron: Toeristisch bezoek aan steden 2014 - NBTC-NIPO Research

⁸⁰ Bron: Toeristisch bezoek aan steden 2014 - NBTC-NIPO Research

⁸¹ Bron: The Hague Meeting Planner's Guide

⁸² Bron: Atlas voor gemeenten 2015

⁸³ Bron: Toeristisch bezoek aan steden 2014 - NBTC-NIPO Research

⁸⁴ Bron: Monitor Toerisme 2010-2014 – Gemeente Den Haag

⁸⁵ Bron: Monitor Toerisme 2010-2014 – Gemeente Den Haag

⁸⁶ Bron: Monitor Toerisme 2010-2014 – Gemeente Den Haag

in de twee jaar een groot evenement met een groot aantal nationale en / of internationale bezoekers te accommoderen⁸⁷.

Tabel 25. Haagse dagattracties en musea met grootste bezoekersaantallen

Naam	Omschrijving	Cijfers
Madurodam Den Haag	Madurodam geeft een beeld van een Nederlandse stad en de Nederlandse samenleving door middel van ruim 700 maquettes van gebouwen, havengebieden, luchthavens en meer uit alle delen van Nederland.	654.000 bezoekers en plaats 24 op de 2014 ranglijst van dagattracties ⁸⁸
Gemeentemuseum	Het Gemeentemuseum is een museum voor moderne kunst, kunstnijverheid, mode en muziekinstrumenten. Het Fotomuseum maakt er deel van uit.	385.000 bezoekers en plaats 43 op de 2014 ranglijst van dagattracties ⁸⁹ / groei van 74% in bezoekersaantal in 2005-2014 ⁹⁰
Mauritshuis	Het Mauritshuis huisvest het Koninklijk Kabinet van schilderijen, voornamelijk schilderijen uit de Gouden Eeuw met enkele topwerken uit de 18 ^{de} eeuw. Het museum is van medio 2012 tot medio 2014 volledig gerenoveerd en uitgebreid.	331.000 bezoekers en plaats 47 op de 2014 ranglijst van dagattracties ⁹¹ en plaats 7 op de 2012 ranglijst van musea ⁹²
Museon	Het Museon is een populairwetenschappelijk museum met collecties op het gebied van geologie, biologie, geschiedenis, archeologie, natuurkunde, techniek en volkenkunde.	192.200 bezoekers en plaats 22 op de 2012 ranglijst van musea ⁹³ / groei van 18% in aantal bezoekers in 2005-2014 ⁹⁴
Binnenhof	Het Binnenhof is een plein met omringende bebouwing in het centrum van Den Haag dat al eeuwenlang het centrum is van de Hollandse en Nederlandse politiek. ProDemos organiseert rondleidingen door de verschillende gebouwen op het Binnenhof. Ook is het Binnenhof vrij te bezichtigen.	158.000 bezoekers in 2014 / groei van 129% in 2010-2014 / geen daling in aantal bezoekers in 2010-2014 ⁹⁵
Panorama Mesdag	Panorama Mesdag is een cilindervormig schilderij van ongeveer 14 meter hoog en met een omtrek van 120 meter. Het schilderij, dat een van de oudste 19 ^{de} eeuwse panorama's in de wereld is, is een vergezicht op de Noordzee, de duinen, Den Haag en Scheveningen. Het behoort tot de Top 100 van Nederlandse UNESCO-monumenten.	140.000 bezoekers in 2014 ⁹⁶ , plaats 34 op de 2012 ranglijst van musea ⁹⁷
Escher in het Paleis	Escher in Het Paleis is een kunstmuseum in het uit 1764 daterende Paleis Lange Voorhout en herbergt sinds 2002 een permanente tentoonstelling die geheel is gewijd aan het werk van de Nederlandse graficus Maurits Cornelis Escher.	130.821 bezoekers in 2014 / groei van 104% in 2005-2014 / alleen daling in aantal bezoekers in 2005-2014 in 2009 ⁹⁸

⁸⁷ Bron: Concept-coalitieakkoord 'Vertrouwen op Haagse Kracht 2014-2018' 24-06-2014 – Gemeente Den Haag

⁸⁸ Bron: Factsheet Top 50 dagattracties 2014 – NBTC Holland Marketing + Respons

⁸⁹ Bron: Factsheet Top 50 dagattracties 2014 – NBTC Holland Marketing + Respons

⁹⁰ Bron: Den Haag in Cijfers

⁹¹ Bron: Factsheet Top 50 dagattracties 2014 – NBTC Holland Marketing + Respons

⁹² Bron: Top 55 Museumbezoek 2012 – Nederlandse Museumvereniging

⁹³ Bron: Top 55 Museumbezoek 2012 – Nederlandse Museumvereniging

⁹⁴ Bron: Den Haag in Cijfers

⁹⁵ Bron: Monitor Toerisme 2010-2014 – Gemeente Den Haag

⁹⁶ Bron: Monitor Toerisme 2010-2014 – Gemeente Den Haag

⁹⁷ Bron: Top 55 Museumbezoek 2012 – Nederlandse Museumvereniging

⁹⁸ Bron: Den Haag in Cijfers

Vredespaleis	Het Vredespaleis is de zetel van het Permanent Hof van Arbitrage, het Internationaal Gerechtshof van de Verenigde Naties, de Haagse Academie voor Internationaal Recht, de Bibliotheek van het Vredespaleis en de Carnegie Stichting. Er is een bezoekerscentrum en enkele weekenden per jaar worden er rondleidingen door het gebouw georganiseerd.	113.000 bezoekers in 2014 / groei van 350% in 2010-2014 / geen daling in aantal bezoekers in 2010-2014 ⁹⁹
--------------	--	--

Diverse bronnen

Onder meer door het bezoekerscentrum van het Vredespaleis biedt de 'Internationale Stad van Vrede en Recht' zoals omschreven in paragraaf 3.2.1 ook potentie voor het toeristische klimaat; het is één van de drie centrale thema's van het toeristische DNA van Den Haag¹⁰⁰. In paragraaf 3.2.1 bleek tevens dat binnen Den Haag kerngebied Scheveningen een grote recreatieve en toeristische aantrekkingskracht heeft, met trekpleisters als het strand, de boulevard, de pier, de haven, SEA LIFE, Holland Casino, AFAS Circustheater (550.000 bezoekers per jaar in 2010-2012¹⁰¹) en meer. Niet voor niets is 'Stad aan Zee' eveneens één van de drie centrale thema's van het toeristische DNA van Den Haag¹⁰². Scheveningen is de meest bezochte badplaats van Nederland en volgens Dagjeweg.nl en de Telegraaf is Scheveningen in 2015 de derde of vierde leukste binnenlandse badplaats. Ook bij Kijkduin beschikt Den Haag over strand en een boulevard. In totaal is de kustlijn van Den Haag elf kilometer lang¹⁰³. In heel Den Haag zijn er maar liefst 1.200 aanlegplaatsen voor plezierjachten¹⁰⁴.

Op de ranglijst van archeologische rijksmonumenten per 100.000 woningen in de 50 grootste Nederlandse gemeenten staat Den Haag, de 3^{de} grootste gemeente van Nederland, pas op plaats 32¹⁰⁵. Op de ranglijst van monumenten in de binnenstad in de 50 grootste Nederlandse gemeenten staat Den Haag pas op plaats 14¹⁰⁶. Toch heeft Den Haag een sterk imago als stad met een grote historische aantrekkingskracht. Er zijn ruim 1.100 rijksmonumenten, meer dan 1.300 gemeentelijke monumenten, 10 rijksbeschermd stadsgezichten en 9 gemeentelijk beschermd stadsgezichten¹⁰⁷. Eén van de grootste monumentale trekpleisters van Den Haag is het middeleeuwse Binnenhof, met in 2014 158.000 deelnemers aan rondleidingen¹⁰⁸. Met maar liefst drie paleizen, de koninklijke stallen en een paleistuin heeft Den Haag bovendien een koninklijke allure¹⁰⁹. Daarnaast valt Den Haag, met een derde plaats op de ranglijst van aandeel woningen uit de stedenbouwkundige periode 1850-1919 in de 50 grootste Nederlandse gemeenten, in de categorie 'schilderachtige ingenieursstad'¹¹⁰.

⁹⁹ Bron: Monitor Toerisme 2010-2014 – Gemeente Den Haag

¹⁰⁰ Bron: Kanskaart Toerisme – Gemeente Den Haag

¹⁰¹ Bron: Monitor Toerisme 2010-2014 – Gemeente Den Haag

¹⁰² Bron: Kanskaart Toerisme – Gemeente Den Haag

¹⁰³ Bron: Kanskaart Toerisme – Gemeente Den Haag

¹⁰⁴ Bron: The Hague Meeting Planner's Guide

¹⁰⁵ Bron: Atlas voor gemeenten 2015

¹⁰⁶ Bron: Atlas voor gemeenten 2015

¹⁰⁷ Bron: Website Gemeente Den Haag

¹⁰⁸ Bron: Monitor Toerisme 2010-2014 – Gemeente Den Haag

¹⁰⁹ Bron: Kanskaart Toerisme – Gemeente Den Haag

¹¹⁰ Bron: Atlas voor gemeenten 2015

Vanuit een toeristisch perspectief is Den Haag ook interessant als winkelstad, gastronomische stad en culturele stad. Eind 2013 werd Den Haag gekroond tot Beste Binnenstad van Nederland 2013-2015 in de categorie grote binnensteden. In totaal zijn er 3.994 winkels¹¹¹, waaronder alle bekende flagship stores en vele modeboetieks en vintagezaken¹¹². Op het gebied van gastronomie kan worden gesteld dat Den Haag in totaal beschikt over 488 restaurants¹¹³, waarvan er 3 zijn bekroond met een Michelinster (Calla's, HanTing Cuisine en Seinpost¹¹⁴). In 2014 stond Den Haag met twee keer een 3^{de} plaats in de top 5 van meest populaire Nederlandse steden om te eten in een restaurant en in de top 5 van meest populaire Nederlandse steden om te zitten op een terrasje¹¹⁵. Op de ranglijst van de kwaliteit van restaurants in de 50 grootste Nederlandse gemeenten neemt Den Haag de 7^{de} plaats in¹¹⁶. In totaal telt Den Haag 30 theaters en aanverwante culturele instanties¹¹⁷. De culturele instanties met het grootste aantal bezoekers zijn het Dans- en muziekcentrum (143.407 bezoekers in 2014¹¹⁸), het Lucent Danstheater (71.221 bezoekers in 2014¹¹⁹), de Koninklijke Schouwburg (93.539 bezoekers in 2014¹²⁰) en poppodium Paard van Troje (96.645 bezoekers in 2014¹²¹). Het Dans- en muziekcentrum en het Lucent Danstheater zijn gesloten in afwachting van de voorgenomen nieuwe huisvesting in het Spuikwartier, waarover meer informatie is te vinden in paragraaf 3.4. Op de ranglijst van aantal uitvoeringen in de podiumkunsten per 1.000 inwoners in de 50 grootste Nederlandse gemeenten neemt Den Haag plaats 8 in¹²². In 2014 stond Den Haag met een 4^{de} plaats in de top 5 van meest populaire Nederlandse steden om een theater of een concert te bezoeken¹²³.

3.4 Relevante ontwikkelingen

Diverse ontwikkelingen zijn of worden in gang gezet die een positieve invloed kunnen hebben op de bereikbaarheid, de zakelijke aantrekkingskracht en/of de toeristische aantrekkingskracht van Den Haag en daarmee op hotelvraag. De voornaamste hiervan die betrekking hebben op de regio in het algemeen zijn reeds omschreven in paragraaf 2.6. De voornaamste hiervan die specifiek betrekking hebben op Den Haag zijn omschreven in de volgende tabel. Een ontwikkeling die op dit moment een negatieve uitwerking heeft op hotelvraag in Den Haag is het wereldwijde overaanbod van olie waardoor bedrijven in de olie-industrie, zoals Royal Dutch Shell, één van de grootste internationale bedrijven in Den Haag, bezuinigingsmaatregelen treffen, onder meer op zakelijke reizen¹²⁴. Een ontwikkeling die naar verwachting een tijdelijke negatieve uitwerking zal hebben op de toeristische aantrekkingskracht is de sluiting van het Binnenhof voor publiek van 2020 tot en met 2025 vanwege noodzakelijke renovatiewerkzaamheden, mocht de Eerste Kamer deze maatregel goedkeuren¹²⁵.

¹¹¹ Bron: The Hague Meeting Planner's Guide

¹¹² Bron: Website VVV Den Haag

¹¹³ Bron: The Hague Meeting Planner's Guide

¹¹⁴ Bron: Website Kokswereld

¹¹⁵ Bron: Toeristisch bezoek aan steden 2014 - NBTC-NIPO Research

¹¹⁶ Bron: Atlas voor gemeenten 2015

¹¹⁷ Bron: The Hague Meeting Planner's Guide

¹¹⁸ Bron: Den Haag in Cijfers

¹¹⁹ Bron: Den Haag in Cijfers

¹²⁰ Bron: Den Haag in Cijfers

¹²¹ Bron: Den Haag in Cijfers

¹²² Bron: Atlas voor gemeenten 2015

¹²³ Bron: Toeristisch bezoek aan steden 2014 - NBTC-NIPO Research

¹²⁴ Bronnen: Hoteliers Den Haag

¹²⁵ Bronnen: Nieuwsbericht Omroep West d.d. 08-12-2015, Nieuwsbericht Volkskrant d.d. 22-09-2015

Tabel 26. Relevante ontwikkelingen in Den Haag

<p>Doorontwikkeling MICE-markt → versterking zakelijke aantrekkingskracht</p> <p>In paragraaf 3.2.4 bleek dat er in 2013 25 miljoen euro beschikbaar werd gesteld voor renovatie en uitbreiding van het World Forum waar in ieder geval tot en met 2016 nog aan wordt gewerkt, er in 2014 aanvullende fondsen beschikbaar zijn gesteld voor The Hague Convention Bureau (THCB) om zich te versterken met medewerkers en te investeren in werkwijze en innovatieve methodes waar nog aan wordt gewerkt, het aantrekken van meer congressen één van de economische prioriteiten van Den Haag is en de Nederlandse MICE-markt verwacht wordt de komende jaren te verbeteren in navolging van de verbeterende economie. Vanuit deze ontwikkelingen wordt een toename in het aantal zakelijke groepsactiviteiten en een algemene impuls aan het zakelijke klimaat verwacht. Aan de additionele middelen voor THCB werd een groei-doelstelling van tot wel 50% meer internationale congressen en andere zakelijke evenementen in vier jaar tijd gekoppeld.</p>
<p>Doorontwikkeling Internationale Zone → versterking zakelijke aantrekkingskracht</p> <p>In paragraaf 3.2.1 bleek dat er in 2013 25 miljoen euro beschikbaar werd gesteld voor renovatie en uitbreiding van het World Forum waar in ieder geval tot en met 2016 nog aan wordt gewerkt, wordt gewerkt aan de afronding van ruimere nieuwbouw van het Internationaal Strafhof, wordt gewerkt aan ruimere nieuwbouw van Eurojust, intensief wordt samengewerkt aan innovatieve integrale gebiedsbeveiliging in de Internationale Zone, het aantrekken van meer internationale instanties en bedrijven één van de economische prioriteiten van Den Haag is en voorgesteld wordt om drie bestaande parken in het hart van de Internationale Zone fysiek met elkaar te verbinden tot een Internationaal Park van 140 hectare met volop ruimte voor natuur, cultuur, sport en ontspanning. Vanuit deze ontwikkelingen wordt een impuls aan vooral het zakelijke klimaat in de Internationale Zone verwacht.</p>
<p>Kwaliteitsslag Scheveningen → versterking toeristische aantrekkingskracht¹²⁶</p> <p>De afgelopen jaren heeft de Zuidelijke boulevard van Scheveningen, tussen de Scheveningseslag en de haven, die Scheveningen-Bad, -Dorp en -Haven met elkaar verbindt, een metamorfose ondergaan. Deze is in april 2013 gereed gekomen. Eind 2014 is de Pier door privé partijen aangekocht, waarna achterstallig onderhoud is uitgevoerd en de Pier medio 2015 is heropend met een wandelpromenade, een bungee en diverse restaurants, bars, terrassen en winkels. In januari 2016 heeft de Gemeente Den Haag groen licht gegeven voor de realisatie van een reuzenrad op het eiland ten noorden van De Pier en besloten is om direct te starten met de realisatie zodat het rad in de zomer van 2016 draait. Verder loopt nog de vergunningsaanvraag voor de realisatie van dertien tijdelijke hotelkamers op De Pier. Tevens is medio 2015 het bestemmingsplan voor Scheveningen Haven onherroepelijk geroepen. Het volgende maakt deel uit van het programma: een museale functie, dagattractie FISH, sportfaciliteiten met sportretail, strandporten met logiesfunctie op beach-city, zeilcentrum met trainingsfaciliteiten, een jachthaven, woonfunctie, een driesterren hotel en recreatiewoningen. Tot slot investeert de Gemeente Den Haag ongeveer 70 miljoen euro in de buitenruimte van Scheveningen-Bad, waarvan 20 miljoen in 2015-2018 en €3 miljoen per jaar vanaf 2018. Onder de noemer 'De Kust Gezond' worden de Noordelijke boulevard, de strandopgangen en belangrijke straten opgeknapt. Ook krijgen fietsers en voetgangers meer ruimte. Zo komen er goede looproutes tussen de boulevard en de achterliggende straten. In 2026 moeten alle werkzaamheden zijn afgerond. De Kust Gezond wordt, samen met bewoners en ondernemers, verder uitgewerkt en eind dit jaar aan de Raad gestuurd.</p>

¹²⁶ Bronnen: Website Gemeente Den Haag, Website De Pier Scheveningen, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 19-01-2016, Toelichting bestemmingsplan Scheveningen Haven – Gemeente Den Haag, Nieuwsbericht De Architect d.d. 09-03-2015

Kwaliteitsslag Kijkduin → versterking toeristische aantrekkingskracht ¹²⁷

Al zes jaar liggen er plannen om van Kijkduin een familiebadplaats van allure te maken. De voornaamste ontwikkelingen betreffen de herontwikkeling van de strook met horeca aan de boulevard, het winkelcentrum aan het Deltaplein en de openbare ruimte van het Deltaplein en de renovatie en uitbreiding van het NH Atlantic Den Haag. De aanpassing van het bestemmingsplan Kijkduin en Ockenburgh liet lang op zich wachten, maar is inmiddels vastgesteld. Het te ontwikkelen programma op de boulevard en het Deltaplein omvat circa 215 woningen, detailhandel, horeca en bijzondere voorzieningen met een oppervlak van in totaal circa 17.000 m². Het te vervangen programma is circa 12.000 m². Eén van bemoeilijkende factoren was het lastige investeringsklimaat. Eind 2014 werd voor de herontwikkeling van de boulevard en het Deltaplein als alternatief voor reguliere financiering een investeringsfonds voor particulieren en ondernemers in het leven geroepen. Een half jaar later 9,6 miljoen euro van de benodigde 12 miljoen euro toegezegd. Als er voldoende geld is ingezameld zal volgens planning in mei 2016 worden gestart met de eerste fase van de herontwikkeling. Deze bestaat uit de ontwikkeling van nieuwbouw - geen sloop - op het Deltaplein, met circa 70 appartementen, 3.200 m² voor detailhandel en horeca en ongeveer 130 ondergrondse parkeerplaatsen. Het actuele plan voor het NH Atlantic Den Haag bestaat uit een renovatie en uitbreiding met zaalruimte, circa 50 hotelkamers en circa 40 appartementen. De procedure omtrent de omgevingsvergunning moet nog worden afgerond.

Kanskaart Toerisme → versterking toeristische aantrekkingskracht ¹²⁸

In 2013 heeft de Gemeente Den Haag samen met toeristische instellingen de Kanskaart Toerisme opgesteld. Het toeristisch DNA van Den Haag is vastgesteld, doelgroepen zijn gekozen en de meest effectieve wijze om die doelgroepen aan te trekken zijn bepaald in de vorm van speerpunten. De Gemeente Den Haag formuleert in samenspraak de kaders, faciliteert de markt, organiseert samenwerking en heeft invloed op zaken als de kwaliteit van de openbare ruimte, bereikbaarheid en bouwplanontwikkeling. Den Haag Marketing is verantwoordelijk voor de overkoepelende marketingstrategie en -uitvoering. Marktpartijen zijn verantwoordelijk voor het aanbod en zorgen zelf voor een stevige profilering bij de doelgroepen.

Inzet van de kanskaart is om Den Haag als toeristische bestemming te versterken met economische groei als doel. De ambitie is groot: tot en met 2020 jaarlijks 3% groei in toerisme. De Kanskaart heeft de potentie een impuls te bieden aan het toeristische klimaat. De speerpunten zijn onder meer

- verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte
- verbeteren van internationale bereikbaarheid
- sterker inzetten op de drie centrale thema's van Den Haag (Internationale Stad van Vrede en Recht, Stad aan Zee en Koninklijke Stad)
- spreiding van grote evenementen met de potentie Den Haag internationaal op de kaart te zetten
- toename van eenduidige en gezamenlijke marketing, zowel offline als online, zowel door marktpartijen als door ambassadeurs onder gasten
- versterking van het aanbod door uitbreiding van het aanbod, betere spreiding van het aanbod gedurende de dag en het jaar, marketing te concentreren, marktpartijen optimaal te faciliteren, betere afstemming van openingstijden van het bestaande aanbod en het beter verbinden van het bestaande aanbod (bijvoorbeeld door middel van arrangementen, een city pass en/of een hop on / hop off vervoersmiddel)

¹²⁷ Bronnen: Gemeente Den Haag, Website Gemeente Den Haag, Toelichting Bestemmingsplan Kijkduin Ockenburgh (vastgesteld), Nieuwsbericht Algemeen Dagblad d.d. 06-06-2015, Wijkinfo 4 2014 – Wijkvereniging Wijkberaad Bohemen Waldeck Kijkduin

¹²⁸ Bron: Kanskaart Toerisme – Gemeente Den Haag

<p>Nieuw horeca-beleid → versterking toeristische aantrekkingskracht¹²⁹</p> <p>Het Uitwerkingsplan 2016-2019 bij de Horecavisie Den Haag is begin december 2015 besproken in de Raadscommissie Bestuur. Het maakt de vertaling van de visie naar concrete acties voor de komende drie jaar. Actielijnen betreffen onder meer: het bieden van meer ruimte aan vernieuwende concepten, het toestaan van meer daghoreca in de winkelgebieden, verruiming van geluidsnormen en terrastijden en het stimuleren van meer entertainment in Scheveningen. Het Uitwerkingsplan heeft de potentie een impuls te bieden aan de kwantiteit en kwaliteit van het horeca-aanbod en daarmee aan het toeristische klimaat (en op indirecte wijze en in mindere mate aan het zakelijke klimaat).</p>
<p>Nieuw cultureel hart → versterking toeristische aantrekkingskracht¹³⁰</p> <p>In het gebied tussen het Spui, Turfmarkt, verlengde Nieuwe Haven en de Schedeldoekshaven komen een fietsenkelder, winkels, woningen (300), horeca, een congreshotel (150-160 kamers) en een onderwijs- en cultuurcomplex (OCC). In het OCC worden het Residentie Orkest, het Nederlands Danstheater, de stichting Dans- en Muziekcentrum Den Haag en het Koninklijk Conservatorium gezamenlijk gehuisvest. In het winnende, voorlopige plan wordt het OCC tussen 50.000 m² en 55.000 m² groot. Met deze invulling moet het nieuwe Spuikwartier het culturele hart van Den Haag worden. Vanuit deze ontwikkeling wordt een impuls aan het toeristische en klimaat verwacht (en op indirecte wijze en in mindere mate aan het zakelijke klimaat).</p>
<p>Ontwikkeling Museumkwartier → versterking toeristische aantrekkingskracht¹³¹</p> <p>Het College in Den Haag heeft de ambitie om extra te investeren in de realisatie van een Museumkwartier aan en rondom het Lange Voorhout en werkt aan een voorstel hiervoor. Door middel van verplaatsing en uitbreiding van het Eschermuseum en realisatie van een Delfts Blauw-museum in het vrijkomende 'Emmapaleis' kan - in samenwerking met het Gemeentemuseum - het geambieerde Museumkwartier vorm krijgen. Ook liggen er initiatieven voor andere musea, zoals de verplaatsing van het letterkundig museum/kinderboekenmuseum. Vanuit deze ontwikkeling wordt een impuls aan het toeristische en klimaat verwacht (en op indirecte wijze en in mindere mate aan het zakelijke klimaat).</p>

Diverse bronnen

¹²⁹ Bronnen: Horecavisie Den Haag: Uitwerkingsplan 2016-2019 – Gemeente Den Haag, Nieuwsbericht Misset Horeca d.d. 19-11-2015

¹³⁰ Bron: Behoeften en effecten hotelontwikkeling Spuikwartier Den Haag 25 september 2015 – Bureau Stedelijke Planning

¹³¹ Bron: Commissiebrief Actualisatie Binnenstadsagenda 2015-2018 d.d. 16-10-2015 – Gemeente Den Haag

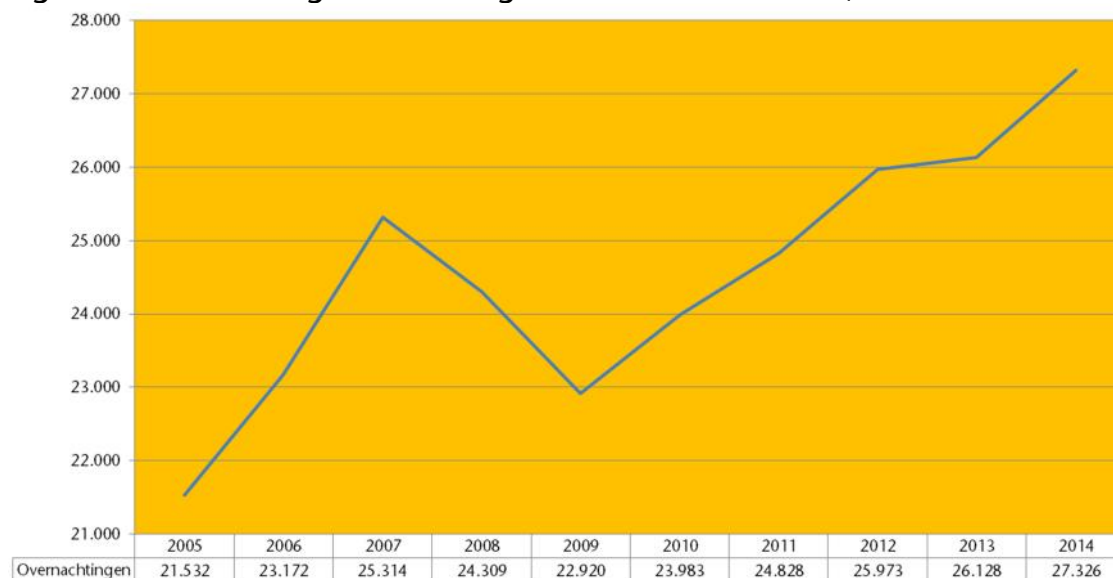
4 Vraaganalyse

Dit hoofdstuk bevat onder meer analyses van de historische ontwikkeling van overnachtingen in de lokale hotelmarkt, de historische ontwikkeling van kernresultaten in de regionale en lokale hotelmarkten, de segmentatie in de regionale en lokale hotelmarkten en verwachtingen voor de toekomstige ontwikkeling van overnachtingen in de regionale en lokale hotelmarkten. Waar mogelijk en relevant zijn vergelijkingen getrokken met de nationale hotelmarkt.

4.1 Historische ontwikkeling hotelovernachtingen

Voor de nationale hotelmarkt was 2007 een topjaar, waarna sprake was van relatief grote dalingen in het aantal overnachtingen in 2008 en 2009. Ondanks deze dalingen was het aantal overnachtingen in 2014 veel groter dan tien jaar eerder. In de gehele nationale markt was in de periode 2005-2014 sprake van een groei van 33%. Vanwege de relatief grote kracht en het relatief grote aandeel van de Amsterdamse hotelmarkt binnen de gehele nationale hotelmarkt, lag de groei in de nationale markt exclusief Amsterdam op een lager niveau. Echter, met een totale groei van 27% in de periode 2005-2014 was ook hier in de afgelopen jaren sprake van de nodige veerkracht. Er is geen informatie beschikbaar over de historische ontwikkeling van hotelovernachtingen in de regionale hotelmarkt, maar wel over de historische ontwikkeling in de lokale hotelmarkt, dat wil zeggen over de hotelmarkt van de gehele gemeente Den Haag. In de lokale markt was sprake van een vergelijkbare ontwikkeling als in de nationale markt. Met 31% lag de groei in de lokale markt in de periode 2005-2014 op een niveau tussen dat van de groei in de gehele nationale markt (33%) en de nationale markt exclusief Amsterdam (27%).

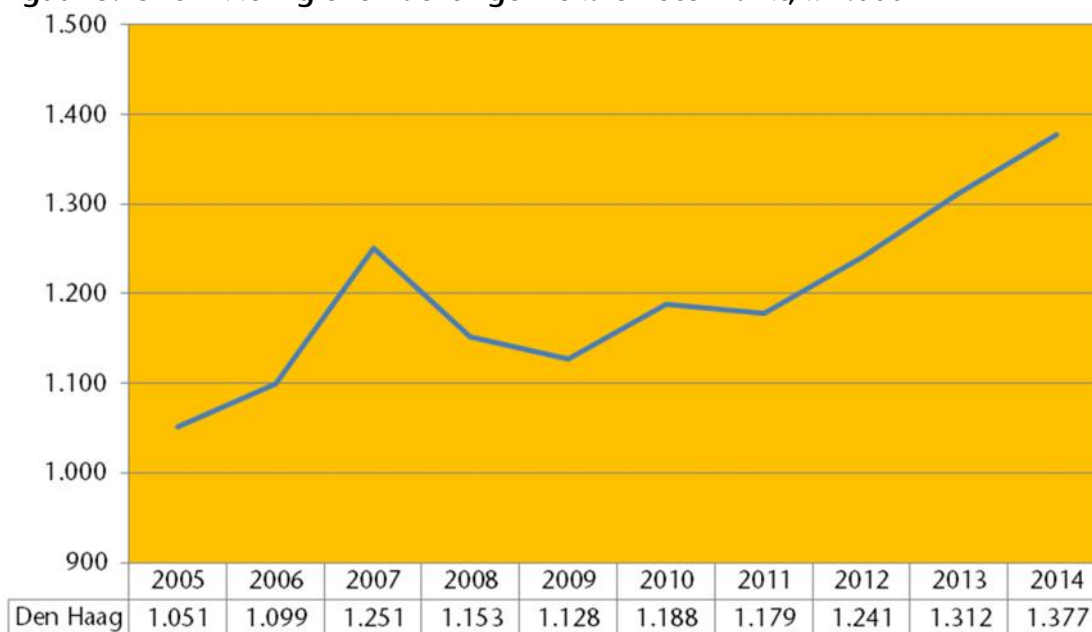
Figuur 4. Ontwikkeling overnachtingen nationale hotelmarkt, x 1.000*



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

* hotels, pensions, hostels in Nederland exclusief Amsterdam

Figuur 5. Ontwikkeling overnachtingen lokale hotelmarkt, x 1.000*



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

* hotels, pensions, hostels in de gemeente Den Haag

4.2 Historische ontwikkeling hotelresultaten

Bijna 80% van het nationale geclassificeerde en ongeclassificeerde hotelaanbod bestaat uit geclassificeerde hotels op een drie-, vier- of vijfsterren niveau. De meeste geclassificeerde budgethotels, bestaande uit één- en 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 geclassificeerde hotels op een drie-, vier- of vijfsterren niveau.

In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt van de regio Amsterdam. Bovendien heeft de regio Amsterdam een relatief groot marktaandeel. Daarom is deze regio in de analyse van hotelresultaten in de nationale hotelmarkt buiten beschouwing gelaten. Waar in de ontwikkeling van hotelovernachtingen in 2011, 2012, 2013 en 2014 in de nationale hotelmarkt duidelijk sprake was van groei, groeide de opbrengst per beschikbare kamer in de nationale hotelmarkt alleen in 2011 en 2014. Vooral dankzij de groei in 2014 was de opbrengst per beschikbare kamer in 2014 wel 6% hoger dan in 2010. Deze groei in opbrengst per beschikbare kamer werd veroorzaakt door een groei in de bezettingsgraad. De gemiddelde kamerprijs lag in 2014 juist op een iets lager niveau dan in 2010.

Tabel 27. Kernresultaten nationale hotelmarkt*

	2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld
RevPAR	47	49	48	47	50	48
ARR	80	81	80	78	79	80
%	59	60	61	61	63	61

Bron: HOSTA database - Horwath HTL

RevPAR = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR in €

Vanwege afronding kan getal voor RevPAR afwijken van vermenigvuldiging van ARR met %

ARR = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

* Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotels, exclusief hotels in de regio Amsterdam

In vergelijking met de opbrengst per beschikbare kamer in de nationale hotelmarkt was de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in de regionale hotelmarkt in de periode 2010-2014 relatief hoog. Dit werd vooral veroorzaakt door een relatief hoge gemiddelde kamerprijs. Net als in de nationale markt groeide de opbrengst per beschikbare kamer in de regionale markt alleen in 2011 en 2014. Dankzij een relatief grote groei in 2011 en een nog grotere groei in 2014 was hier de opbrengst per beschikbare kamer in 2014 11% hoger dan in 2010. In 2014 werd de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in de regionale markt positief beïnvloed door de Nuclear Security Summit en het Wereld Kampioenschap Hockey die dat jaar in Den Haag plaatsvonden.

Tabel 28. Kernresultaten regionale hotelmarkt*

	2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld
RevPAR	54	57	55	55	60	56
ARR	91	92	90	86	89	90
%	60	62	62	64	67	63

Bronnen: HOSTA database - Horwath HTL, extra enquête voor hoteliers – Horwath HTL

RevPAR = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR in €

Vanwege afronding kan getal voor RevPAR afwijken van vermenigvuldiging van ARR met %

ARR = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

* drie-, vier- en vijfsterren hotels in de regio

De regionale hotelmarkt is verdeeld in de gehele lokale hotelmarkt, oftewel de hotelmarkt in de gehele gemeente Den Haag, en de regionale hotelmarkt buiten Den Haag. Vervolgens is de gehele lokale hotelmarkt verdeeld in twee deelgebieden met ieder een eigen karakter: deelgebied Den Haag Stad en deelgebied Den Haag Strand. Hiervoor is in eerste instantie gebruik gemaakt van de formele ligging van de hotels binnen of buiten stadsdeel Scheveningen volgens de zoekfunctie op de website van de Gemeente Den Haag. Volgens deze zoekfunctie hebben het Crowne Plaza Den Haag Promenade en het Marriott The Hague formeel een ligging op het grondgebied binnen stadsdeel Scheveningen en heeft het Novotel Den Haag World Forum formeel een ligging op het grondgebied buiten stadsdeel Scheveningen. Deze hotels zijn op zeer korte afstand van elkaar langs de S200, het noordelijke deel van de ringweg, gelegen. Hiermee bevinden ze zich meer in de buurt van de voornaamste zakelijke en toeristische trekpleisters van deelgebied Den Haag Stad dan die van deelgebied Den Haag Strand. Het Best Western Hotel Petit, dat eveneens formeel een ligging heeft binnen het grondgebied van stadsdeel Scheveningen, ligt zelfs nog meer in de richting van de voornaamste zakelijke en toeristische trekpleisters van deelgebied Den Haag Stad. Daarom zijn deze vier hotels toegedeeld aan deelgebied Den Haag Stad. Het NH Atlantic Den Haag dat formeel een ligging buiten het grondgebied van stadsdeel Scheveningen heeft, ligt aan het strand van Kijkduin en past dus qua karakter goed bij deelgebied Den Haag Strand.

Binnen de regio werd de hoogste gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer behaald in deelgebied Den Haag Stad, op korte afstand gevolgd door deelgebied Den Haag Strand en op grotere afstand gevolgd door de regionale markt buiten de gemeente Den Haag. Als de gemiddelde hotelresultaten in de verschillende deelmarkten binnen de regio met elkaar worden vergeleken blijkt dat:

- de gemiddelde kamerprijzen in deelgebied Den Haag Stad en deelgebied Den Haag Strand min of meer op hetzelfde niveau liggen
- de gemiddelde kamerprijs in de regionale markt buiten Den Haag ver onder de gemiddelde kamerprijzen in de andere twee deelmarkten ligt
- de gemiddelde bezettingsgraad in deelgebied Den Haag Stad en in de regionale markt buiten Den Haag min of meer op hetzelfde niveau liggen
- de gemiddelde bezettingsgraad in deelgebied Den Haag Strand ver onder de gemiddelde bezettingsgraden in de andere twee deelmarkten ligt
- de bezettingsgraad in deelgebied Den Haag Stad een voortdurende stijgende lijn vertoont
- de gemiddelde kamerprijs en opbrengst per beschikbare kamer in Den Haag Strand tot 2014 een voortdurende dalende lijn vertonen

Tabel 29. Kernresultaten lokale hotelmarkt (Den Haag Stad)*

	2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld
RevPAR	61	63	62	60	66	62
ARR	98	100	98	94	96	97
%	62	63	63	64	69	64
<i>Respons**</i>	<i>89</i>	<i>83</i>	<i>80</i>	<i>80</i>	<i>76</i>	<i>82</i>

Bronnen: HOSTA database - Horwath HTL, extra enquête voor hoteliers – Horwath HTL

RevPAR = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR in €

Vanwege afronding kan getal voor RevPAR afwijken van vermenigvuldiging van ARR met %

ARR = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

* drie-, vier- en vijfsterren hotels in deelgebied Den Haag Stad

** De responsgraad is het totaal aantal kamers van alleen de hotels waarvan de resultaten van het betreffende jaar bekend zijn gedeeld door het totaal aantal kamers van alle hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau (de responsgraad is verder opgehoogd door extrapolatie van resultaten in jaren waarin de resultaten bekend zijn naar geschatte resultaten in jaren waarin de resultaten niet bekend zijn)

Tabel 30. Kernresultaten lokale hotelmarkt (Den Haag Strand)*

	2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld
RevPAR	62	59	57	54	56	58
ARR	105	103	98	90	94	98
%	59	57	58	60	60	59
<i>Respons**</i>	<i>63</i>	<i>59</i>	<i>56</i>	<i>55</i>	<i>40</i>	<i>55</i>

Bronnen: HOSTA database - Horwath HTL, extra enquête voor hoteliers – Horwath HTL

RevPAR = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR in €

Vanwege afronding kan getal voor RevPAR afwijken van vermenigvuldiging van ARR met %

ARR = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

* drie-, vier- en vijfsterren hotels in deelgebied Den Haag Strand

** De responsgraad is het totaal aantal kamers van alleen de hotels waarvan de resultaten van het betreffende jaar bekend zijn gedeeld door het totaal aantal kamers van alle hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau (de responsgraad is verder opgehoogd door extrapolatie van resultaten in jaren waarin de resultaten bekend zijn naar geschatte resultaten in jaren waarin de resultaten niet bekend zijn)

Tabel 31. Kernresultaten regionale hotelmarkt (excl. Den Haag)*

	2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld
RevPAR	44	48	47	48	53	48
ARR	76	77	76	75	77	76
%	58	63	62	65	68	63
<i>Respons**</i>	<i>50</i>	<i>50</i>	<i>62</i>	<i>69</i>	<i>73</i>	<i>61</i>

Bronnen: HOSTA database - Horwath HTL, extra enquête voor hoteliers – Horwath HTL

RevPAR = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR in €

Vanwege afronding kan getal voor RevPAR afwijken van vermenigvuldiging van ARR met %

ARR = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

* drie-, vier- en vijfsterren hotels in regionale gemeenten exclusief Den Haag

** De responsgraad is het totaal aantal kamers van alleen de hotels waarvan de resultaten van het betreffende jaar bekend zijn gedeeld door het totaal aantal kamers van alle hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau (de responsgraad is verder opgehoogd door extrapolatie van resultaten in jaren waarin de resultaten bekend zijn naar geschatte resultaten in jaren waarin de resultaten niet bekend zijn)

Hoteliers in deelgebied Den Haag Stad verwachten voor 2015 een daling van 1% in de gemiddelde kamerprijs en eveneens een daling van 1% in de bezettingsgraad. Voor 2016 verwachten ze een groei van 2% in de gemiddelde kamerprijs en eveneens een groei van 2% in de bezettingsgraad. Hoteliers in deelgebied Den Haag Strand verwachten voor 2015 een groei van 2% in de gemiddelde kamerprijs en een groei van 1% in de bezettingsgraad. Regionale hoteliers buiten de gemeente Den Haag verwachten voor 2015 een daling van 4% in de gemiddelde kamerprijs en een groei van 1% in de bezettingsgraad. Voor 2016 verwachten ze een groei van 1% in de gemiddelde kamerprijs en een groei van 2% in de bezettingsgraad.¹³²

4.3 Marktsegmentatie en seizoensspreiding

4.3.1 Relatie marktsegmentatie en seizoensspreiding

De vraag naar hotelaccommodatie kan onderverdeeld worden naar vijf segmenten: het individuele zakelijke segment, het zakelijke groepssegment dat ook wel het MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Events) segment wordt genoemd, het individuele toeristische segment, het toeristische groepssegment en het segment 'overig'. Bij het laatste kan worden gedacht aan bijvoorbeeld luchtvaartgerelateerde vraag, vraag vanuit de trouwmarkt en vraag vanuit het gezondheidstoerisme.

Nederlandse hotels zijn seizoensgebonden. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats in de perioden september-oktober en april-juni¹³³, terwijl toeristisch verblijf zich concentreert in de lente- en zomermaanden met een duidelijke piek in augustus. Een soortgelijke spreiding in de Nederlandse hotellerie kan ook worden vastgesteld op weekbasis. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats op maandag tot en met donderdag en toeristisch verblijf juist voornamelijk op vrijdag en zaterdag. Zondag is voor beide markten een weinig populaire dag.

¹³² Bronnen: HOSTA database - Horwath HTL, extra enquête voor hoteliers – Horwath HTL

¹³³ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel 32. Marktsegmentatie nationale hotelmarkt*, in %

	2010	2011	2012	2013	2014	Gemiddeld
Zakelijk individueel	37	36	37	32	32	35
Zakelijk groep	19	17	16	17	15	17
<i>Zakelijk totaal</i>	<i>56</i>	<i>53</i>	<i>53</i>	<i>49</i>	<i>47</i>	<i>52</i>
Toeristisch individueel	34	37	38	42	43	39
Toergroepen	7	7	6	7	7	7
<i>Toeristisch totaal</i>	<i>41</i>	<i>44</i>	<i>44</i>	<i>49</i>	<i>50</i>	<i>46</i>
Overig	3	3	3	2	3	3
Totaal**	100	100	100	100	100	100

Bronnen: HOSTA database – Horwath HTL

* wegens afronding kan de som van de individuele marktaandelen afwijken van 100%

** drie-, vier- en vijfsterren hotels in Nederland exclusief de regio Amsterdam

In verband met deze seizoens- en weekinvoeden in de Nederlandse hotelmarkt is het voor het behalen van een gezonde bezetting van belang om een gebalanceerde verdeling te hebben van zakelijke en toeristische overnachtingen, bij voorkeur circa 60% zakelijke overnachtingen en circa 40% toeristische overnachtingen, ervan uitgaande dat overnachtingen vanuit het segment ‘overig’ evenredig zijn verdeeld over de zakelijke en toeristische segmenten. In topjaar 2007 was dit het geval. Echter, door de economische crisis nam zakelijke vraag sterker af dan toeristische vraag, waardoor de segmentatie uit balans is geraakt. In deze ontwikkeling heeft nog geen kentering plaatsgevonden.

4.3.2 Marktsegmentatie vergeleken

In de gehele regionale hotelmarkt was in 2014 wel sprake van een gebalanceerde verdeling van circa 60% zakelijke en circa 40% toeristische overnachtingen. Wel zijn hierin grote verschillen zichtbaar voor de drie deelmarkten. In deelgebied Den Haag Stad was het gezamenlijke marktaandeel van de zakelijke markt iets aan de hoge kant, in de regionale markt buiten de gemeente Den Haag was het gezamenlijke marktaandeel van de zakelijke markt iets aan de lage kant en in deelgebied Den Haag Strand was het gezamenlijke marktaandeel van de zakelijke markt zeer laag. Over het algemeen hebben de afwijkingen ten opzichte van de nationale gemiddeldes vooral betrekking op de individuele segmenten. Voor deelgebied Den Haag Stad geldt dat ook het zakelijke groepssegment, met een relatief groot marktaandeel, afwijkend is. Als wordt gekeken naar de ontwikkeling van de marktsegmentatie in de gehele regionale hotelmarkt gedurende de afgelopen drie jaar blijkt dat er sprake is van een lichte stijging van het marktaandeel van het zakelijke groepssegment¹³⁴.

Tabel 33. Marktsegmentatie 3, 4 en 5 sterren hotels 2014, in %

	Nationaal, excl. A'dam	Regionaal	Den Haag Stad	Den Haag Strand*	Regionaal, excl. Den Haag
Zakelijk individueel	32	37	43	11	47
Zakelijk groep	15	18	22	18	13
Toeristisch individueel	43	37	28	65	31
Toergroepen	7	7	6	6	9
Overig	3	1	2	1	1
Totaal**	100	100	100	100	100

Bronnen: HOSTA database - Horwath HTL, extra enquête voor hoteliers – Horwath HTL

* schatting op basis van beperkte gegevens voor 2012, 2013 en 2014

** wegens afronding kan de som van de individuele marktaandelen afwijken van 100%

¹³⁴ Bronnen: HOSTA database - Horwath HTL, extra enquête voor hoteliers – Horwath HTL

4.4 Verwachtingen toekomstige ontwikkeling hotelovernachtingen per segment

De hotellerie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling. Vooral de verwachtingen voor de zakelijke segmenten zijn nauw verbonden met economische ontwikkelingen. In tijden van economische groei neemt het aantal zakelijke hotelovernachtingen vaak in beduidend sterkere mate toe, terwijl het aantal zakelijke hotelovernachtingen afneemt als sprake is van een negatieve economische groei. De toeristische segmenten zijn minder vatbaar voor economische veranderingen. In economisch hoogtij neemt het aantal toeristische hotelovernachtingen doorgaans minder sterk toe dan het aantal zakelijke hotelovernachtingen. Hier staat tegenover dat ook wanneer het slecht gaat met de economie mensen willen recreëren. Wel gaan ze hiervoor minder ver weg en blijven ze liever dichterbij huis. Dit wil zeggen dat het aantal buitenlandse toeristen in slechte economische omstandigheden veelal afneemt, terwijl het aantal binnenlandse toeristen vaak juist toeneemt. Echter, naar verwachting compenseert laatstgenoemde toename eerstgenoemde afname niet geheel.

Uit de ontwikkeling van het bruto nationaal product gedurende het afgelopen decennium blijkt dat er in Nederland sprake was van een gestage groei naar een economische top in 2007 en er na een matig groeijaar in 2008 sprake was van een economisch dal in 2009, gevolgd door jaren van voorzichtig herstel afgewisseld met verdere dalingen. Ondanks de grote daling in 2009, was het vijfjarig gemiddelde in 2005-2009 groter dan het vijfjarig gemiddelde in 2010-2014. In de provincie Zuid-Holland lag de economische groei gedurende het afgelopen decennium, vooral door de ontwikkeling in de meest recente jaren, op een iets lager niveau dan dat in heel Nederland. De economische schommelingen waren hier ook aan de hoge kant. In COROP-gebied Agglomeratie 's-Gravenhage lag de economische groei gedurende het afgelopen decennium op een nog lager niveau, waarbij zowel het vijfjarig gemiddelde in 2005-2009 als het vijfjarig gemiddelde in 2010-2014 relatief laag was. In het naastgelegen COROP-gebied Delft en Westland lag de economische groei gedurende het afgelopen decennium, vooral door de ontwikkeling in de meest recente jaren, op eenzelfde niveau als dat in heel Nederland en op een hoger niveau dan in de provincie Zuid-Holland en COROP-gebied Agglomeratie 's-Gravenhage. Voor de individuele gemeenten binnen de regio zijn dergelijke economische groeicijfers niet publiekelijk beschikbaar. Wel zijn in hoofdstuk 2 en 3 feiten weergegeven die betrekking hebben op kwaliteiten van de huidige economie die van belang zijn voor hotelvraag. Hieruit blijkt dat de economie van Den Haag en in mindere mate ook de economie van Delft relatief veel kwaliteiten bieden voor zakelijke en toeristische hotelvraag, de economie van Zoetermeer en de economie van Rijswijk vooral kwaliteiten bieden voor zakelijke hotelvraag, de economie van Wassenaar en de economie van Westland vooral kwaliteiten bieden voor toeristische hotelvraag en de economie van Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp relatief weinig kwaliteiten bieden voor zakelijke en toeristische hotelvraag.

Tabel 34. Historische economische groei, in %

	'05	'06	'07	'08	'09	G.5	'10	'11	'12	'13	'14	G.5	G.10
N	2,0	3,4	3,9	1,8	-3,7	1,5	1,5	1,7	-1,6	-0,7	0,9	0,4	0,9
ZH	2,8	3,4	4,4	1,0	-4,0	1,5	0,7	-0,4	-1,6	-1,0	1,5	-0,2	0,7
AG	2,2	1,3	4,3	0,3	-2,8	1,1	1,9	-2,9	-1,1	-2,4	1,5	-0,6	0,2
DW	2,9	1,9	4,7	1,9	-6,4	1,0	-1,8	2,1	0,1	0,8	2,9	0,8	0,9

Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

G.5 = gemiddelde vijf jaar

G.10 = gemiddelde tien jaar

N = Nederland, ZH = Zuid-Holland, AG = COROP-gebied Agglomeratie 's-Gravenhage,

DW = COROP-gebied Delft en Westland

Tabel 35. Kwaliteit huidige economie voor hotelvraag per regiogemeente

Gemeente	Voornaamste observaties
Den Haag	politiek centrum van Nederland
	internationale stad van vrede en recht
	internationale werkstad (4 van 's-werelds 2.000 grootste en sterkste beursgenoteerde bedrijven)
	binnen regio meeste grote bedrijfsvestigingen met 1.000 of meer voltijd werknemers
	binnen regio meeste grote bedrijfsvestigingen met 250 of meer voltijd werknemers
	binnen regio meeste bedrijfsvestigingen (sterkere groei dan in Nederland)
	aanwezigheid van 3 ziekenhuisvestigingen en Universiteit Leiden Campus Den Haag
	sterker wordende promotie van een groot en gevarieerd MICE-aanbod
	sterke promotie van een zeer groot en zeer gevarieerd toeristisch aanbod
	ondanks meeste banen in de regio, kleinere groei in banen dan in Nederland en relatief grote werkloosheid (-)
relatief weinig spreiding m.b.t. sectoren en daarmee groter risico (-)	
Delft	aanwezigheid van minimaal 1 grote bedrijfsvestiging met 1.000 of meer voltijd banen
	aanwezigheid van een ziekenhuisvestiging
	aanwezigheid van een universiteit
	meeste banen per bedrijfsvestiging na Rijswijk
	meeste banen na Den Haag en Westland
	meest aantrekkelijke toeristische klimaat na Den Haag
Zoetermeer	meeste grote bedrijfsvestigingen met 250 of meer voltijd werknemers na Den Haag
	aanwezigheid van minimaal 1 grote bedrijfsvestigingen met 1.000 of meer voltijd banen
	aanwezigheid van een ziekenhuisvestiging
	meeste bedrijfsvestigingen na Den Haag en Westland
Rijswijk	ondanks de aanwezigheid van een grote dagattractie, gebrek aan aanknopingspunten voor toeristische hotelvraag (-)
	aanwezigheid van minstens 3 grote bedrijfsvestigingen met 1.000 of meer voltijd werknemers
	meeste banen per bedrijfsvestiging
Westland	ondanks de gevarieerde kleinschalige trekpleisters, gebrek aan aanknopingspunten voor toeristische hotelvraag (-)
	meeste bedrijfsvestigingen na Den Haag
	meeste banen na Den Haag
Wassenaar	samen met Westland meest aantrekkelijke toeristische klimaat na Den Haag en Delft
	samen met Wassenaar meest aantrekkelijke toeristische klimaat na Den Haag en Delft en samen met Wassenaar
	gebrek aan aanknopingspunten voor zakelijke hotelvraag (-)
Midden-Delfland	ondanks de gevarieerde kleinschalige trekpleisters, gebrek aan aanknopingspunten voor toeristische hotelvraag (+/-)
	gebrek aan aanknopingspunten voor zakelijke en toeristische hotelvraag (-)
Pijnacker-Nootdorp	gebrek aan aanknopingspunten voor zakelijke en toeristische hotelvraag (-)

Bron: Horwath HTL

Met 3,4% was de gemiddelde jaarlijkse groei in hotelovernachtingen in Nederland in de periode 2005-2014 beduidend groter dan de gemiddelde economische groei van 0,9%. Ervan uitgaande dat de economische groei in de gemeente Den Haag min of meer gelijk is aan de economische groei in COROP-gebied Agglomeratie s-'Gravenhage, was het verschil voor Den Haag nog veel groter: de gemiddelde jaarlijkse groei in hotelovernachtingen in de gemeente Den Haag was 3,0%, tegen een gemiddelde jaarlijkse economische groei in COROP-gebied Agglomeratie s-'Gravenhage van 0,2%. Met 3,0% lag de gemiddelde jaarlijkse groei in hotelovernachtingen in het afgelopen decennium tussen het niveau van de gehele nationale markt (3,4%) en dat van de nationale markt exclusief Amsterdam (2,7%) in. Hoewel de gemiddelde hotelresultaten een gevolg zijn van niet alleen de ontwikkeling van hotelovernachtingen, maar ook van de ontwikkeling van het concurrerende aanbod, zijn observaties over de ontwikkeling van gemiddelde hotelresultaten in deze context ook interessant. In paragraaf 4.2 bleek dat de bezettingsgraad in deelgebied Den Haag Stad en in de regionale markt buiten Den Haag in de periode 2010-2014 een voortdurende stijgende lijn vertoont en dat de gemiddelde kamerprijs en opbrengst per beschikbare kamer in deelgebied Den Haag Strand in de periode 2010-2014 tot 2014 een voortdurende dalende lijn vertonen.

In haar decemberraming 2015 gaat het Economisch Plan Bureau uit van groei van 2,0% in 2015 en 2,1% in 2016. Na de voorzichtige groei van 0,9% in 2014 lijkt Nederland daarmee de meest recente economische crisis definitief achter zich te hebben gelaten. Voor de periode 2015-2030 wordt voor heel Nederland een jaarlijkse economische groei van 1,3% geprojecteerd¹³⁵, beduidend meer dan de gemiddelde economische groei van 0,9% in het afgelopen decennium. Uit ervaring is gebleken dat een volledige economische cyclus in de Nederlandse hotelierie gemiddeld zeven jaar bedraagt. In de analyses van Horwath HTL wordt daarom meestal uitgegaan van een gesimplificeerd model van de economische conjunctuurbeweging, met een volledige economische cyclus van zeven jaar, waaronder één jaar met nulgroei, één hersteljaar en vijf jaren van groei. In de afgelopen periode was in Nederland 2009 het jaar waarin verreweg de grootste economische terugslag werd ervaren en de grootste daling in hotelvraag. Normaal gesproken zou in de analyses van Horwath HTL dus worden uitgegaan van een jaar met nulgroei in 2009, gevolgd door een jaar met herstel in 2010 en vijf jaren met groei in 2011-2015, waarna de volgende cyclus zou beginnen met een jaar met nulgroei in 2016. De Nederlandse economie heeft de afgelopen periode echter te maken gehad met een buitengewoon zware en lange economische crisis. Het is daarom realistischer om uit te gaan van een jaar met nulgroei in 2012, gevolgd door een jaar met herstel in 2013 en jaren van groei in 2014-2018, waarna de volgende cyclus begint met een jaar met nulgroei in 2019.

In paragrafen 2.6 en 3.4 werden meerdere ontwikkelingen omschreven die zouden kunnen zorgen voor groei in vraag in de regionale en lokale hotelmarkten. Hoewel er ook veel ontwikkelingen zijn waarvan een uitwerking wordt verwacht op toeristische hotelvraag, hebben de meeste ontwikkelingen betrekking op zakelijke hotelvraag.

¹³⁵ Bron: Long term outlook economy The Netherlands – The Economist Intelligence Unit
Hotelmarktstudie Den Haag en omstreken

In de volgende tabellen zijn per segment verwachtingen opgenomen voor de groei in vraag naar hotelovernachtingen in de verschillende deelmarkten binnen de regio, rekening houdend met al het voorgaande, waaronder de relatie van economische groei met groei in zakelijke en toeristische hotelvraag, de historische economische groei, de kwaliteiten van de economie voor hotelvraag, de historische groei in hotelovernachtingen, de historische ontwikkelingen van hotelresultaten, de verwachte ontwikkeling van de economie en relevante ontwikkelingen.

Tabel 36. Verwachte groei vraag lokale hotelmarkt (Den Haag Stad), in %

	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	Gemiddeld
Zakelijk individueel	5,0	5,0	5,0	5,0	0,0	2,5	5,0	5,0	5,0	5,0	4,3
Zakelijk groep	4,0	4,0	4,0	4,0	0,0	2,0	4,0	4,0	4,0	4,0	3,4
Toeristisch individueel	2,0	2,0	2,0	2,0	0,0	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,7
Toergroepen	2,0	2,0	2,0	2,0	0,0	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,7
Totaal*	3,8	3,8	3,8	3,8	0,0	1,9	3,8	3,8	3,8	3,8	3,2

Bron: Horwath HTL

* gewogen gemiddelde op basis van marktsegmentatie in 2014

Tabel 37. Verwachte groei vraag lokale hotelmarkt (Den Haag Strand), in %

	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	Gemiddeld
Zakelijk individueel	3,0	3,0	3,0	3,0	0,0	1,5	3,0	3,0	3,0	3,0	2,6
Zakelijk groep	2,0	2,0	2,0	2,0	0,0	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,7
Toeristisch individueel	2,0	2,0	2,0	2,0	0,0	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,7
Toergroepen	2,0	2,0	2,0	2,0	0,0	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,7
Totaal*	2,1	2,1	2,1	2,1	0,0	1,1	2,1	2,1	2,1	2,1	1,8

Bron: Horwath HTL

* gewogen gemiddelde op basis van marktsegmentatie in 2014

Tabel 38. Verwachte groei vraag regionale hotelmarkt (excl. Den Haag), in %

	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	Gemiddeld
Zakelijk individueel	4,0	4,0	4,0	4,0	0,0	2,0	4,0	4,0	4,0	4,0	3,4
Zakelijk groep	3,0	3,0	3,0	3,0	0,0	1,5	3,0	3,0	3,0	3,0	2,6
Toeristisch individueel	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9
Toergroepen	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9
Totaal*	2,7	2,7	2,7	2,7	0,0	1,4	2,7	2,7	2,7	2,7	2,3

Bron: Horwath HTL

* gewogen gemiddelde op basis van marktsegmentatie in 2014

5 Aanbodanalyse

Dit hoofdstuk omvat analyses van de historische ontwikkeling, de huidige samenstelling en de verwachte toekomstige ontwikkeling van het regionale en lokale hotelaanbod. Waar mogelijk en relevant zijn vergelijkingen gemaakt met het nationale hotelaanbod. Voor de lokale hotelmarkt is in meer detail gekeken naar de kwaliteiten van het huidige hotelaanbod, alsook naar de huidige omstandigheden in aanverwante markten zoals particuliere verhuur en de extended stay markt.

5.1 Historische ontwikkeling hotelaanbod

In de periode 2006-2015 was in de regionale en lokale hotelmarkten, net als in de nationale hotelmarkt, sprake van schaalvergroting. Het aantal hotelkamers nam beduidend sterker toe dan het aantal hotels, waardoor een gemiddeld hotel groter werd. Opvallend is dat in de betreffende periode de groei in de regionale markt nog groter was dan de groei in de lokale markt, die al groter was dan de groei in de nationale markt.

Tabel 39. Historische ontwikkeling hotelaanbod*

	Nationale markt		Regionale markt**		Lokale markt***	
	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers
2006	3.099	94.509	108	4.800	66	3.114
2007	3.196	98.966	114	5.300	73	3.584
2008	3.180	98.155	109	5.417	69	3.597
2009	3.151	100.493	104	5.401	66	3.562
2010	3.172	103.206	105	5.527	67	3.564
2011	3.194	104.704	105	5.782	66	3.744
2012	3.155	105.940	105	5.893	64	3.769
2013	3.510	113.813	113	6.274	63	3.813
2014	3.561	117.917	114	6.316	64	4.014
2015	3.525	118.121	112	6.278	63	3.997
Groei	14%	25%	4%	31%	-5%	28%

Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek / bewerkt door Horwath HTL (peilmaand januari)

* behalve geclassificeerde hotels, ook ongeclassificeerde pensions, Bed & Breakfasts, hostels en appartementen met hoteldienstverlening

** COROP-gebieden 's-Gravenhage en Delft en Westland

*** Gemeente Den-Haag

5.2 Huidig hotelaanbod

5.2.1 Samenstelling hotelaanbod

Sinds 1969 worden Nederlandse hotels met één tot en met vijf sterren ingedeeld, met als doel om gasten duidelijk te maken welke kwaliteit van kamers, faciliteiten en diensten en welke kwantiteit van faciliteiten en diensten ze mogen verwachten. De term 'hotel' was beschermd: alleen logiesaccommodaties met een classificatie van minimaal één ster mochten de term gebruiken. Echter, de afgelopen jaren sloten de normen van de Nederlandse Hotel Classificatie niet meer goed aan op de eigenschappen van de moderne Nederlandse hotellerie, kwam het steeds vaker voor dat hotels binnen eenzelfde sterrencategorie beduidend verschillende kwaliteitsniveaus boden en vervaagden grenzen tussen sterrencategorieën. 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. Verschillen tussen de Europese en de Nederlandse Hotel

Classificatie zijn onder meer dat bij de Europese Hotel Classificatie er meer keuzevrijheid is om de vereiste punten te behalen en elke sterrencategorie een 'superior' niveau heeft voor hotels die extra's bieden. Ook zijn in de Europese Hotel Classificatie de normen aangepast naar de moderne stand van de techniek. De gegevens in deze paragraaf zijn gebaseerd op vrijwillige deelname aan de oude Nederlandse Hotel Classificatie.

In de nationale hotelmarkt is het viersterren segment het grootst, op korte afstand gevolgd door het driesterren segment. Het vijfsterren segment heeft het kleinste aantal hotels, maar deze hotels hebben gemiddeld gezien wel veruit het grootste aantal kamers per hotel. Het is gebruikelijk dat de gemiddelde omvang van Nederlandse hotels daalt naarmate het niveau lager is. Eén- en tweesterren hotels hebben dan ook het kleinste gemiddelde aantal kamers. Aanvullend op de 100.717 kamers bij geclassificeerde hotels zijn er in Nederland nog 17.404 kamers bij ongeclassificeerde hotels, pensions, Bed & Breakfasts, hostels en appartementen met hoteldienstverlening. Hiermee is het marktaandeel van geclassificeerde hotels 85% en het aandeel van ongeclassificeerde hotels 15%.

Tabel 40. Nationaal hotelaanbod*

	hotels	kamers	kamers/hotel	marktaandeel
5 sterren	28	5.181	185	5%
4 sterren	553	52.282	95	52%
3 sterren	1.004	34.655	35	34%
1 + 2 sterren	579	8.599	15	9%
Totaal*	2.164	100.717	47	100%

Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek / bewerkt door Horwath HTL (januari 2015)

* exclusief 1.361 hotels zonder classificatie met in totaal 17.404 kamers

Net als in de nationale hotelmarkt, heeft in de regionale hotelmarkt het viersterren segment het grootste marktaandeel, op korte afstand gevolgd door het driesterren segment. Als de data in de voorgaande en volgende tabel met elkaar worden vergeleken blijkt in de regionale hotelmarkt het vijfsterren segment relatief groot te zijn en blijkt het budgetsegment, bestaande uit één- en tweesterren hotels, relatief klein te zijn. Het gezamenlijke marktaandeel van één- en tweesterren hotels is in de regionale hotelmarkt slechts 5%. Bovendien is in de regionale hotelmarkt het aantal kamers bij ongeclassificeerde hotels relatief klein. In de regionale hotelmarkt is het aandeel van geclassificeerde hotels 95% en het aandeel van ongeclassificeerde hotels 5%. Vanwege het relatief hoge gemiddelde classificatieniveau is een gemiddeld hotel in de regionale hotelmarkt relatief groot.

Tabel 41. Regionaal hotelaanbod*

	hotels	kamers	kamers/hotel	marktaandeel
5 sterren	5	749	150	11%
4 sterren	33	3.462	105	53%
3 sterren	40	2.001	50	31%
1 + 2 sterren	15	308	21	5%
Totaal**	93	6.520	70	100%

Bronnen: Lijst Bedrijfschap Horeca en Catering 2014, www.booking.com, websites regionale Gemeenten en VV's, website Stichting Bed & Breakfast Nederland, websites hotels, enquête regionale hoteliers / bewerkt door Horwath HTL (november 2015)

* COROP-gebieden 's-Gravenhage en Delft en Westland

** exclusief 21 hotels zonder classificatie met ieder minimaal 3 kamers en in totaal 367 kamers

Van het regionale hotelaanbod is 66% gelegen in de gehele lokale hotelmarkt, dat wil zeggen de hotelmarkt in heel de gemeente Den Haag. Voor de samenstelling van het hotelaanbod in heel de gemeente Den Haag kunnen dezelfde observaties worden gemaakt als voor de samenstelling van het regionale hotelaanbod. Aanvullend kan worden opgemerkt dat de relatieve omvang van het vijfsterren segment nog groter is dan in de regionale hotelmarkt en dat de relatieve omvang van het viersterren segment daardoor wat lager uitvalt. Als de samenstelling van het hotelaanbod in heel de gemeente Den Haag wordt vergeleken met de samenstelling van het hotelaanbod in de andere vier grote hotelgemeenten van Nederland valt vooral het relatief grote marktaandeel van het vijfsterren segment op en in mindere mate het relatief bescheiden marktaandeel van het budgetsegment, bestaande uit één- en tweesterren hotels. Het marktaandeel van het vijfsterren segment is beduidend groter dan in Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Maastricht. Het marktaandeel van het viersterren segment is beduidend groter dan in Amsterdam, maar beduidend kleiner dan in Rotterdam, Utrecht en Maastricht. Het marktaandeel van het driesterren segment is kleiner dan in Amsterdam en Utrecht, maar beduidend groter dan in Rotterdam en Maastricht. Het marktaandeel van het budgetsegment, bestaande uit één- en tweesterren hotels, is beduidend kleiner dan in Amsterdam en Rotterdam, en ongeveer gelijk aan het betreffende marktaandeel in Utrecht en Maastricht. Deze vergelijkingsinformatie op gemeentelijk niveau heeft betrekking op de stand van zaken in juli 2013, ruim twee jaar geleden. Mogelijk hebben er sindsdien veranderingen plaatsgevonden. Zo is in ieder geval bekend dat het budgetsegment in Maastricht het afgelopen jaar is gegroeid in marktaandeel en verwacht wordt de komende jaren verder te groeien.

Tabel 42. Lokaal hotelaanbod (Den Haag)*

	hotels	kamers	kamers/hotel	marktaandeel
5 sterren	4	714	179	17%
4 sterren	15	1.980	132	46%
3 sterren	24	1.326	55	31%
1 + 2 sterren	11	268	24	6%
Totaal*	54	4.288	79	100%

Bronnen: Lijst Bedrijfschap Horeca en Catering 2015, Lijst Locatus 2015, Lijst LISA 2014, www.booking.com, websites regionale Gemeenten en VVV's, websites hotels, enquête regionale hoteliers / bewerkt door Horwath HTL (november 2015)

* exclusief 11 hotels zonder classificatie met ieder minimaal 3 kamers en in totaal 245 kamers

* inclusief The Student Hotel Den Haag met 309 kamers waarvan maar een klein deel actief is op de hotelmarkt

Tabel 43. Lokale samenstelling vergeleken

	Den Haag	Amsterdam	Rotterdam	Utrecht	Maastricht
5 sterren	19%	14%	13%	8%	0%
4 sterren	52%	43%	59%	60%	86%
3 sterren	25%	33%	19%	28%	10%
1 + 2 sterren	4%	10%	9%	5%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: HINC – HorecaDNA, bewerkt door Horwath HTL (juli 2013; vanwege opheffing van het Bedrijfschap Horeca en Catering geen recentere statistieken beschikbaar)

Volgens de verdeling van de gehele lokale hotelmarkt in twee deelgebieden zoals omschreven in paragraaf 4.2 is 66% van het gehele lokale hotelaanbod gelegen in deelgebied Den Haag Stad en is 34% van het gehele lokale hotelaanbod gelegen in deelgebied Den Haag Strand. Hierbij is gekeken naar het aantal kamers.

In deelgebied Den Haag Stad is behalve het budgetsegment, bestaande uit één- en tweesterren hotels, ook het driesterren segment relatief klein. Wel zijn er in deelgebied Den Haag Stad relatief gezien meer kamers in ongeclassificeerde hotels dan in de regionale hotelmarkt en de gehele lokale hotelmarkt: in deelgebied Den Haag Stad is het aandeel van geclassificeerde hotels 93% en is het aandeel van ongeclassificeerde hotels 7%. Een gemiddeld hotel in deelgebied Den Haag Stad is nog groter dan een gemiddeld hotel in de regionale en gehele lokale hotelmarkten. Deels kan dit wordt verklaard door het nog hogere gemiddelde classificatieniveau. Daarnaast is ook sprake van een relatief grote gemiddelde hotelomvang in zowel het driesterren segment als in het budgetsegment, bestaande uit één- en tweesterren hotels.

Tabel 44. Lokaal hotelaanbod (Den Haag Stad)*

	hotels	kamers	kamers/hotel	marktaandeel
5 sterren	3	461	154	16%
4 sterren	12	1.471	123	52%
3 sterren	6	746	124	27%
1 + 2 sterren	3	131	44	5%
Totaal*	24	2.809	117	100%

Bronnen: Lijst HorecaDNA 2015, Lijst Locatus 2015, Lijst LISA 2014, www.booking.com, websites regionale Gemeenten en VVV's, websites hotels, enquête regionale hoteliers / bewerkt door Horwath HTL (november 2015)

* exclusief 7 hotels zonder classificatie met ieder minimaal 3 kamers en in 202 totaal kamers

* inclusief het vijfsterren Crowne Plaza Den Haag Promenade, het viersterren Marriott The Hague en het driesterren Best Western Hotel Petit die een formele ligging op grondgebied van stadsdeel Scheveningen hebben, maar qua ligging t.o.v. trekpleisters meer bij deelgebied Den Haag Stad horen

* inclusief het driesterren The Student Hotel Den Haag met 309 kamers waarvan maar een klein deel actief is op de hotelmarkt (naar schatting ongeveer 25%)

Tabel 45. Lokaal hotelaanbod (Den Haag Strand)*

	hotels	kamers	kamers/hotel	marktaandeel
5 sterren	1	253	253	17%
4 sterren	3	509	170	34%
3 sterren	18	580	32	39%
1 + 2 sterren	8	137	17	9%
Totaal**	30	1.479	49	100%

Bronnen: Lijst HorecaDNA 2015, Lijst Locatus 2015, Lijst LISA 2014, www.booking.com, websites regionale Gemeenten en VVV's, websites hotels, enquête regionale hoteliers / bewerkt door Horwath HTL (november 2015)

* exclusief 4 hotels zonder classificatie met ieder minimaal 3 kamers en in totaal 43 kamers

* exclusief het vijfsterren Crowne Plaza Den Haag Promenade, het viersterren Worldhotel Bel Air The Hague en het driesterren Best Western Hotel Petit die een formele ligging op grondgebied van stadsdeel Scheveningen hebben, maar qua ligging t.o.v. trekpleisters meer bij deelgebied Den Haag Stad horen

** de som van de individuele marktaandelen wijkt af van 100% vanwege afronding

De samenstelling van het hotelaanbod per segment wijkt in deelgebied Den Haag Strand af. In tegenstelling tot in de nationale, regionale en gehele lokale hotelmarkten en in deelgebied Den Haag Stad, heeft hier het driesterren segment in de plaats van het viersterren segment het grootste marktaandeel. In deelgebied Den Haag Strand is het marktaandeel van het budgetsegment, bestaande uit één- en tweesterren hotels, vergelijkbaar met het marktaandeel in de nationale hotelmarkt en daarmee relatief groot in vergelijking met de marktaandelen in de regionale en gehele lokale hotelmarkten en in deelgebied Den Haag Stad. Dit laatste wordt deels gecompenseerd doordat in deelgebied Den Haag Strand het aandeel van geclassificeerde hotels 97% is en het aandeel van ongeclassificeerde hotels slechts 3% is. Een gemiddeld hotel in Scheveningen heeft een vergelijkbare omvang als een gemiddeld hotel in de nationale hotelmarkt en een beduidend kleinere omvang dan gemiddelde hotels in de regionale en gehele lokale hotelmarkten en in deelgebied Den Haag Stad.

5.2.2 *Lokaal hotelaanbod in detail (Den Haag Stad)*

In bijlage 2 is voor deelgebied Den Haag Stad een gedetailleerd overzicht opgenomen met per hotel informatie over onder meer ketenbinding, ambitieniveau, aantal kamers en locatie.

Wat opvalt is de hoge ketengraad. Maar liefst 89% van de hotelkamers behoort tot een hotel dat deel uitmaakt van een hotelketen. Ter vergelijking: in de nationale hotelmarkt was de ketengraad eind 2011 61% en eind 2013 65%¹³⁶. Van de tien grootste hotelketens wereldwijd zijn er op dit moment zes vertegenwoordigd in deelgebied Den Haag Stad: Accor, Best Western, Hilton Worldwide, InterContinental Hotels Group, Marriott en Starwood Hotels & Resorts. De zesde van de tien grootste hotelketens is op 4 januari 2016 tot de markt toegetreden met de rebranding van Worldhotel Bel Air The Hague naar het Marriott The Hague. Hotelketen Accor heeft op dit moment vijf hotels met vier merken: Ibis, Mercure, Novotel en Suite Novotel. Dit laatste merk is pas in november 2014 aan het portfolio toegevoegd, met de opening van het Novotel Suites Den Haag City. Het aantal merken van InterContinental Hotels Group in deelgebied Den Haag Stad nam in december 2012 toe van één naar twee met de opening van het Holiday Inn Express The Hague Parliament. Hilton Worldwide betrad de markt in maart 2011 met de opening van het Hilton The Hague.

Met een bandbreedte van 6,1 tot 9,2 van de maximale 10 punten is het kwaliteitsniveau van de hotels in deelgebied Den Haag Stad zeer divers. Echter, opgemerkt kan worden dat de hotels in deelgebied Den Haag Stad over het algemeen een relatief goed kwaliteitsniveau hebben. Slechts 7 van de 31 hotels hebben een gemiddelde gastenbeoordeling die lager ligt dan 8,0 punten en geen enkele van de hotels heeft een onvoldoende gemiddelde gastenbeoordeling. Voor 4 hotels geldt zelfs dat ze een gemiddelde gastenbeoordeling hebben die op of hoger ligt dan 9,0 punten.

Binnen deelgebied Den Haag Stad zijn Marriott The Hague met 306 kamers en The Student Hotel Den Haag met 309 kamers uitzonderlijk groot. De andere hotels hebben tussen de 3 en de 216 kamers. Echter, van de 309 kamers die The Student Hotel Den Haag in totaal heeft wordt slechts een klein deel aangeboden op de hotelmarkt. Het overgrote deel wordt aangeboden aan de studentenmarkt, de primaire doelgroep van The Student Hotel.

¹³⁶ Bronnen: De opmars van hotelketens december 2013 - Horwath HTL
Hotelmarktstudie Den Haag en omstreken

Crowne Plaza Den Haag Promenade, Novotel Den Haag World Forum en Marriott The Hague vormen een eigen subgebied binnen deelgebied Den Haag Stad, waarbij vooral Novotel Den Haag World Forum en Marriott The Hague zich sterk richten op het World Forum.

Op diverse locaties wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de bestaande hotelmarkt in deelgebied Den Haag Stad. Renovaties bij het Carlton Ambassador, Parkhotel Den Haag en Marriott The Hague zijn bekend. Bij Parkhotel Den Haag wordt de begane grond gerenoveerd. De bar is recentelijk gerenoveerd en verplaatst naar de voorkant van het hotel, naast de receptie die tevens recentelijk is gerenoveerd¹³⁷. Nu wordt nog gewerkt aan de laatste loodjes van de renovatie van de lounge die tegelijkertijd zal worden voorzien van een meeting plaza¹³⁸. Alle kamers / suites, vergaderzalen en publieke ruimtes van het Marriott The Hague worden gerenoveerd¹³⁹. Bij het Carlton Ambassador is begin 2015 een uitbreiding met tien kamers afgerond, gevolgd door afronding van een renovatie van de gehele begane grond in september 2015¹⁴⁰. Voor later in 2016 en in 2017 staat een soft refurbishment van 57 kamers gepland¹⁴¹.

5.2.3 Lokaal hotelaanbod in detail (Den Haag Strand)

In bijlage 3 is voor deelgebied Den Haag Strand een gedetailleerd overzicht opgenomen met per hotel informatie over onder meer ketenbinding, ambitieniveau, aantal kamers en locatie.

In deelgebied Den Haag Strand zijn aanzienlijk minder hotels aangesloten bij een hotelketen dan in deelgebied Den Haag Stad, is de ketengraad relatief laag en zijn slechts twee van de tien grootste hotelketens wereldwijd vertegenwoordigd. Bij dit laatste gaat het om de Wyndham Hotel Group met het Ramada The Hague Scheveningen dat in juni 2014 is geopend en Accor met Ibis Den Haag Scheveningen. Toch behoort 61% van de hotelkamers in deelgebied Den Haag Strand tot een hotel dat deel uitmaakt van een hotelketen. Dat dit niet heel veel lager is dan de ketengraad van 65% eind 2013 in de nationale hotelmarkt komt doordat er voor alle 4 de hotels met meer dan 100 kamers in deelgebied Den Haag Strand sprake is van ketenbinding.

Met een bandbreedte van 6,4 tot 9,5 van de maximale 10 punten is ook in deelgebied Den Haag Strand het kwaliteitsniveau van de hotels zeer divers. Echter, opgemerkt kan worden dat over het algemeen het kwaliteitsniveau in de hotelmarkt lager is in deelgebied Den Haag Strand dan in deelgebied Den Haag Stad. Maar liefst 20 van de 34 hotels hebben een gemiddelde gastenbeoordeling die lager ligt dan 8,0 punten. Toch heeft geen enkele van de hotels een onvoldoende gemiddelde gastenbeoordeling. Voor 2 hotels geldt zelfs dat ze een gemiddelde gastenbeoordeling hebben die hoger ligt dan 9,0 punten.

¹³⁷ Bron: Website Parkhotel Den Haag

¹³⁸ Bron: Website Parkhotel Den Haag

¹³⁹ Bron: Enquête ingevuld door directie Worldhotel Bel Air

¹⁴⁰ Bron: Enquête ingevuld door directie Carlton Ambassador

¹⁴¹ Bron: Enquête ingevuld door directie Carlton Ambassador

Binnen deelgebied Den Haag Strand zijn Grand Hôtel Amrâth Kurhaus The Hague Scheveningen met 253 kamers, Carlton Beach Hotel met 183 kamers, Bilderberg Europa Hotel Scheveningen met 174 kamers en NH Atlantic Den Haag met 152 kamers uitzonderlijk groot. Alle andere hotels hebben tussen de 3 en 90 kamers en vallen daarmee in de categorieën middelgrote hotels en kleine hotels.

In deelgebied Den Haag Strand wordt gerenoveerd bij Grand Hotel Amrâth Kurhaus, waarvan zowel het vastgoed als de exploitatie eerder in 2015 is overgenomen door de Nederlandse hotelketen Amrâth Hôtels. De nieuwe directie heeft plannen voor renovatie van de vergaderzalen en de bouw van wellnessfaciliteiten inclusief een zwembad¹⁴².

5.2.4 *Particulier logiesaanbod in lokale markt*

Bij de inventarisatie van het geclassificeerde en ongeclassificeerde hotelaanbod in de regio zijn Bed & Breakfasts met slechts één of twee verhuurbare kamers buiten beschouwing gelaten. De reden hiervoor is dat in veel Nederlandse gemeenten tot twee kamers registratie niet verplicht is. Bed & Breakfasts bestaan al sinds jaar en dag, maar de afgelopen jaren is het gebruik ervan sterk toegenomen. Dit kan worden verklaard door trends en ontwikkelingen in zowel de vraagzijde van de markt als de aanbodzijde van de markt. Zo hebben reizigers steeds meer behoefte gekregen aan authenticiteit, beleving en persoonlijke dienstverlening en zijn aanbieders steeds professioneler geworden, onder meer door aansluiting bij de Stichting Bed & Breakfast Nederland met een eigen classificatiesysteem. Op de website van de Stichting Bed & Breakfast Nederland staan voor de gemeente Den Haag in totaal 58 Bed & Breakfasts. Daarvan hebben er zes drie of meer kamers. Deze zijn opgenomen in de eerdere analyses in dit hoofdstuk. De andere 52 Bed & Breakfasts in de gemeente Den Haag hebben ieder 1 of 2 kamers en in totaal 65 kamers. Omdat eigenaren van Bed & Breakfasts met slechts één of twee gastenkamers in hun eigen woning vaak andere bronnen van inkomsten hebben en de Bed & Breakfast beschouwen als een leuke aanvulling daarop, zijn naar verwachting verre van alle 65 kamers 365 dagen per jaar beschikbaar.

Tabel 46. Online platforms voor particuliere verhuur

Platform	Beknopte omschrijving
Airbnb ¹⁴³	Het online platform van Amerikaanse oorsprong Airbnb werd in 2008 opgericht. Het aanbod omvat onder meer appartementen, huizen, villa's en kastelen. Airbnb is met meer dan 800.000 woningen actief in meer dan 24.000 steden in meer dan 190 landen wereldwijd. Airbnb stelde medio 2015 wereldwijd meer dan 40 miljoen geboekte nachten te hebben verwerkt en in Nederland 1 miljoen reizigers te hebben geacommodeerd. Waar het eerst vooral toeristische reizigers waren die gebruik maakten van Airbnb, wordt het inmiddels ook steeds vaker gebruikt voor zakenreizen. Op de ranglijst van Nederlandse gemeenten met de grootste aantal op het online platform aangeboden woningen stond Den Haag in juli 2015 met 946 aangeboden woningen op de 3 ^{de} plaats, na Amsterdam en Utrecht.
Wimdu ¹⁴⁴	Het online platform van Duitse oorsprong Wimdu werd in 2011 opgericht. Wimdu stelt in eerste instantie dat het vooral appartementen aanbiedt als alternatief voor hotels, maar het aanbod omvat onder meer ook huizen, villa's, kastelen, chalets en boerderijen. Wimdu is inmiddels met circa 300.000 woningen in circa 100 landen wereldwijd actief en heeft naar eigen zeggen in totaal meer dan 1 miljoen gasten voor meer dan 5 miljoen nachten geacommodeerd. Op het moment van schrijven worden er 212 woningen in Den Haag aangeboden via het online platform.

¹⁴² Bron: Enquête ingevuld door directie Grand Hotel Amrâth Kurhaus

¹⁴³ Bron: Nieuwsbericht Z24 d.d. 26-08-2015

¹⁴⁴ Bron: Website Wimdu

Misterbnb ¹⁴⁵	Het online platform van Franse oorsprong Misterbnb werd in 2013 opgericht. Het richt zich op reizende homoseksuele mannen om ze op hun plaats van bestemming een veilige omgeving te bieden waar ze volledig worden geaccepteerd. Misterbnb is inmiddels met circa 30.000 woningen in circa 130 landen wereldwijd actief. Op het moment van schrijven worden er vijftien woningen in Den Haag aangeboden via het online platform.
--------------------------	--

Diverse bronnen

Een trend die steeds belangrijker wordt in de internationale en nationale reismarkt is de deeleconomie. Deze term heeft betrekking op particulieren die beschikbare middelen met elkaar delen en daarover communiceren via online platforms. Eén van die middelen betreft woningen of delen van woningen, die door particulieren voor een periode van een nacht tot een paar weken worden verhuurd aan reizigers. Om gebruik te maken van deze online platforms hoeven geen lidmaatschapsgelden te worden betaald. Per boeking worden commissies berekend en particuliere verhuurders betalen voor de aanvullende diensten die ze al dan niet afnemen. De omvang en structuur van deze deeleconomie komt voorsnog niet terug in statistische gegevens over de hotelmarkt: de activiteiten spelen zich vaak af onder de radar en het is niet altijd duidelijk of ze legaal zijn. Voorbeelden van dergelijke online platforms zijn Airbnb, Wimdu en Misterbnb. Voor alle drie geldt, nog meer dan voor de hierboven genoemde Bed & Breakfasts, dat niet alle woningen van de particuliere verhuurders 365 dagen per jaar beschikbaar zijn. Bovendien is op deze platforms sprake van 'slapende' verhuurders, bijvoorbeeld doordat ze vergeten zijn de advertentie te verwijderen. Daarnaast kan sprake zijn van overlap: particuliere verhuurders kunnen gelijktijdig gebruik maken van verschillende online platforms. Doordat dit soort platforms steeds meer ook worden gebruikt door commerciële verhuurders, is het daarnaast mogelijk dat sommige van de verhuurders op de genoemde online platforms ook geregistreerd zijn en daarmee al zijn opgenomen in de voorgaande analyses in dit hoofdstuk.

Een variant op de drie genoemde online platforms is CouchSurfing. Het grote verschil tussen online platforms als Airbnb, Wimdu en Misterbnb enerzijds en CouchSurfing anderzijds is dat de overnachtingen die worden afgesproken via de website van Couchsurfing kosteloos zijn. Het doel van CouchSurfing is niet om aanvullende inkomsten te genereren, maar om waardevolle ontmoetingen met mensen van andere nationaliteiten te stimuleren. Een daaraan verwant verschil is dat het niveau van comfort vaak minder hoog is, bijvoorbeeld doordat de slaapplek bestaat uit een bank en alle faciliteiten moeten worden gedeeld.

Enerzijds kan de deeleconomie kansen bieden voor traditionele hoteliers, bijvoorbeeld in de vorm van eigen gebruik van de betreffende online platforms, het faciliteren van extra inkomsten door gebruik van de hotelfaciliteiten door gasten van nabijgelegen particuliere verhuurders, het aanbieden van hoteldiensten om particuliere verhuurders te ontzorgen of zelf een vergelijkbaar online platform te ontwikkelen. Anderzijds creëert de deeleconomie ook extra concurrentie voor traditionele hoteliers. Doordat de activiteiten zich vaak onder de radar afspelen en niet altijd legaal zijn gaat het hier in bepaalde gevallen om oneerlijke concurrentie, bijvoorbeeld als de particuliere verhuurders geen toeristenbelasting afdragen en geen gehoor geven aan veiligheidseisen. Naar verwachting is de concurrentie van CouchSurfing voor traditionele hotels relatief klein: slechts een selecte groep reizigers is bereid om aan waardevolle ontmoetingen met mensen van andere nationaliteiten kostbare vakantietijd te besteden en om in te schikken op comfort.

¹⁴⁵ Bron: Website Misterbnb

5.2.5 *Extended stay aanbod in lokale markt*

In dit rapport wordt extended stay beschouwd als verblijf in gemeubileerde suites of appartementen, al dan niet met hoteldienstverlening, dat van langere duur is dan gemiddeld in hotels, maar van kortere duur dan gemiddeld op de woonmarkt. De extended stay markt is lastig te definiëren en omkaderen. Qua soort verblijf wordt er soms gesproken over extended stay, soms over long stay en soms over short stay. Qua soort accommodatie wordt er gesproken over extended stay hotel, long stay hotel, short stay hotel, hotelappartementen, appartementenhotel, aparthotel, appartementengebouw met hoteldienstverlening, serviced apartments, et cetera. Sommige van die extended stay accommodaties zijn gerelateerd aan hotels, waardoor alle diensten en faciliteiten zoals geboden aan hotelgasten kunnen worden benut door de extended stay gasten. Daarnaast bestaan er ook extended stay accommodaties die los staan van hotelexploitaties en verhuurbedrijven voor zelfstandige extended stay appartementen. Deze laatste categorieën hebben veelal een minder uitgebreid aanbod aan diensten en faciliteiten. Soms betreft extended stay een periode van circa één week tot een paar maanden en soms betreft het een periode van een paar maanden tot een jaar. Soms heeft extended stay een eigen categorie binnen gemeentelijk beleid, soms wordt het beleidstechnisch gezien als een variant op de hotelfunctie en soms wordt het beleidstechnisch gezien als een variant op de woonfunctie. Gebruikers zijn in eerste instantie zakenmensen die voor het werk voor een aantal maanden of zelfs een aantal jaren naar een buitenlandse vestiging gaan en onder meer ook regeringslieden, diplomaten en militairen die voor het werk langere perioden van huis zijn, zakenmensen die regelmatig voor het werk op reis moeten, reizende families met kinderen en particulieren die door een ramp zijn getroffen, hun huis verbouwen of in scheiding zijn. In Nederland bestaat er geen classificatiesysteem voor extended stay accommodaties en er zijn er nauwelijks statistieken beschikbaar. Op basis van een globale blik op ontwikkelingen in de markt lijkt de extended stay markt in Nederland in opkomst te zijn, in eerste instantie in Amsterdam en nu ook in Den Haag, hoewel beduidend minder sterk dan bijvoorbeeld in de Verenigde Staten. Redenen hiervoor zijn de relatief korte afstanden, het ruime aanbod aan goedkope budgetvluchten en het relatief lage niveau van carrièremobiliteit in Nederland.

In het beleid van de Gemeente Den Haag wordt extended stay gezien als een variant op de hotelfunctie. Bij de inventarisatie van het geclassificeerde en ongeclassificeerde hotelaanbod in de regio is het in november 2014 geopende Novotel Suites Den Haag City, dat volledig bestaat uit studio's, meegenomen. De studio's beschikken niet over volwaardige kookmogelijkheden en worden veelal voor verblijf van één of enkele nachten verhuurd. Ook de studio's en appartementen van andere hotels zijn meegenomen tijdens de inventarisatie. Niet meegenomen bij de inventarisatie van het geclassificeerde en ongeclassificeerde hotelaanbod in de regio zijn zelfstandige extended stay appartementen die worden aangeboden door verhuurbedrijven en gespecialiseerde extended stay accommodaties die volledig bestaan uit studio's en/of appartementen en zich vooral richten op langer verblijf dan één of enkele nachten. Het is niet bekend hoeveel extended stay appartementen in totaal worden aangeboden in Den Haag door verhuurbedrijven Short Stay Group, Apartments for Rent, BizStay The Hague en Mr Shortstay en door gespecialiseerde extended stay accommodaties de Haagse Toren en La Fenêtre.

Tabel 47. Extended stay aanbod lokale markt (Den Haag)

Hotels	Verhuurbedrijven	Gespecialiseerde accommodaties
Novotel Suites Den Haag City (118#)	Short Stay Group	de Haagse Toren (13#)
Hilton The Hague (10#)	Apartments for Rent	La Fenêtre
Hotel & Appartementen Bella Vista (7#)	BizStay The Hague	
Kussengevecht Bed & Breakfast (3#)	Mr Shortstay	
The Student Hotel Den Haag		
NH Atlantic Den Haag		

Diverse bronnen

= aantal studio's / appartementen

5.3 Toekomstig hotelaanbod

5.3.1 Overzichten regionale hotelontwikkelingsplannen

De volgende drie tabellen tonen bekende hotelontwikkelingsplannen in deelgebied Den Haag Stad, deelgebied Den Haag Strand en regionale gemeenten buiten Den Haag. In de volgende drie paragrafen zijn de individuele hotelontwikkelingsplannen in meer detail omschreven. Geconcludeerd kan worden dat er voor de gehele regio slechts 1 plan is met 60 kamers waarvan de realisatie zeker is en er slechts 3 plannen zijn met in totaal 372 kamers waarvan de realisatie waarschijnlijk wordt geacht. Het gaat hierbij om B-aparthotel Kennedy in deelgebied Den Haag Stad, dat reeds in aanbouw is, en om Inntel Scheveningen in deelgebied Den Haag Strand, NH Atlantic Den Haag in deelgebied Den Haag Strand en Van der Valk Den Haag – Wassenaar in de gemeente Wassenaar, die zich nog in de planfase bevinden. Net als de andere, reeds bestaande vestigingen van B-aparthotels, zal het B-aparthotel Kennedy zich vooral richten op extended stay, waarmee de 60 in aanbouw zijnde kamers minder relevant zullen zijn voor de hotelmarkt. Inclusief de 23 onzekere en onwaarschijnlijke plannen, de 2 plannen voor extended stay hotels en het plan voor een studentenhotel, zijn er 27 bekende plannen voor in totaal meer dan 1.993 nieuwe kamers.

Aanvullend op de hotelontwikkelingsplannen in de voorgaande drie tabellen is sprake van een pop-up hotel met dertien kamers op de Pier van Scheveningen¹⁴⁶. Vanwege het tijdelijke karakter wordt deze ontwikkeling als irrelevant beschouwd voor de regionale planvoorraad.

Tot slot bieden diverse bestemmingsplannen in de gemeente Den Haag ruimte voor nieuwe hotels, waarvoor op dit moment geen plannen bestaan en die vaak al zijn ingevuld met andere functies. Dit heeft mede te maken met het oude beleid in Den Haag waar onder de bestemming horeca I t/m IV ook een hotelfunctie mogelijk was. Dat oude beleid is aangepast en sindsdien komt in dergelijke gevallen bij de actualisatie van bestemmingsplannen de hotelfunctie te vervallen. Deze planologische mogelijkheden worden daarom ook als irrelevant beschouwd voor de regionale planvoorraad.¹⁴⁷

¹⁴⁶ Bronnen: Gemeente Den Haag, PropertyNL d.d. 19-01-2016

¹⁴⁷ Bron: Behoeftte en effecten hotelontwikkeling Spuikwartier Den Haag d.d. 01-12-2015 – Bureau Stedelijke Planning

Tabel 48. Lokale hotelontwikkelingsplannen (Den Haag Stad)

Waarschijnlijkheid van realisatie	Planologisch verankerd	Projectnaam	Aantal kamers	Opmerkingen
Zeker	Ja	B-aparthotel Kennedy	60	Vooral gericht op extended stay → minder relevant voor hotelmarkt
Onzeker	Ja	OCC Hotel Spuikwartier	170	-
Onzeker	Ja	Motel One	150	-
Onzeker	Ja	Asian Business Court Hotel	100	80 tot 120 kamers
Onzeker	Ja	Kyocera Stadion Hotel	100	-
Onzeker	Ja	Embassy Hotel	90	80 tot 100 kamers Hotel is slechts één van meerdere opties die worden overwogen
Onzeker	Ja	Conscious Hotel Den Haag	80	-
Onzeker	Ja	Extended stay hotel Toren van Oud	34	Vooral gericht op extended stay → minder relevant voor hotelmarkt
Onzeker	Ja	Hotel De Boterwaag	25	-
Onzeker	Nee	Muzenplein	176	-
Onzeker	Nee	Intercity Hotel Den Haag	140	Gebouweigenaar is in februari 2016 in gesprek gegaan met kantoorhuurder → grote kans dat hotelplan vervalt
Onzeker	Nee	Margadant	115	-
Onzeker	Nee	Hotel Indigo	60	-
Onzeker	Nee	Grotiusplaats	0	aantal kamers nog niet bekend
Totaal (14 bekende plannen)			1.300 kamers	

Bron: Horwath HTL

Tabel 49. Lokale hotelontwikkelingsplannen (Den Haag Strand)

Waarschijnlijkheid van realisatie	Planologisch verankerd	Projectnaam	Aantal kamers	Opmerkingen
Waarschijnlijk	Ja	Inntel Scheveningen	200	op 3* niveau (plan voor 5* Inntel Scheveningen lijkt niet meer actueel)
Waarschijnlijk	Ja	NH Atlantic Den Haag	+50	-
Onzeker	Ja	Carlton Hotel The Shutters	87	Er ligt een alternatief plan voor woningbouw
Onzeker	Ja	Gevers Deijnotweg 128-130	50	-
Onwaarschijnlijk	Niet bekend	North Sea Hotel	146	-
Totaal (5 bekende plannen)			533 kamers	

Bron: Horwath HTL

Tabel 50. Regionale hotelontwikkelingsplannen (excl. Den Haag)

Waarschijnlijkheid van realisatie	Planologisch verankerd	Projectnaam	Gemeente	Aantal kamers	Opmerkingen
Waarschijnlijk	Ja	Van der Valk Den Haag-Wassenaar	Wassenaar	+118	-
Onzeker	Niet bekend	Hampshire Hotel & Spa Savarin	Rijswijk	+15	-
Onzeker	Niet bekend	The Student Hotel Delft	Delft	0	Aantal kamers is nog niet bekend Vooral gericht op tijdelijke studentenhuisvesting en ook op extended stay markt → minder relevant voor hotelmarkt
Onzeker	Niet bekend	Het Arsenaal	Delft	0	Aantal kamers is nog niet bekend
Onzeker	Niet bekend	Van der Valk Den Haag Nootdorp	Pijnacker-Nootdorp	+0	Aantal kamers is nog niet bekend Mogelijk betreft het alleen interne kantoorruimte
Onwaarschijnlijk	Niet bekend	Hotel Leeuwenbrug	Delft	+27	14 tot 40 kamers
Onwaarschijnlijk	Niet bekend	Congreshotel Plaspoelpolder	Rijswijk	0	Aantal kamers is nog niet bekend
Onwaarschijnlijk	Nee	Congreshotel Delft	Delft	0	Aantal kamers is nog niet bekend Geen locatie voor ogen
Totaal (8 bekende plannen)				160 kamers	

Bron: Horwath HTL

5.3.2 Omschrijving hotelontwikkelingsplannen in deelgebied Den Haag Stad

B-aparthotel Kennedy

Het voormalige kantoorgebouw op Stadhoudersplantsoen nummer 12 is verkocht aan BEAPART NV, moederorganisatie van B-aparthotels met 5 vergelijkbare hotelappartementencomplexen in Brussel. Op het moment van schrijven wordt het gebouw omgevormd tot appartementen en B-aparthotel Kennedy. De 31 appartementen zullen privé eigendom van de nieuwe bewoners zijn. B-aparthotel Kennedy zal bestaan uit 60 hotelappartementen die zullen worden verhuurd voor enkele dagen, weken of maanden, met een nadruk op langer verblijf, oftewel extended stay. Het totale gebouw heeft een oppervlakte van 9.300 m². Het gedeelte bestemd voor B-aparthotel Kennedy meet 3.900 m². Naar verwachting vindt de opening van B-aparthotel Kennedy begin 2016 plaats. Een tweede Nederlandse vestiging, in Amsterdam, volgt later in 2016.¹⁴⁸

¹⁴⁸ Bronnen: Gemeente Den Haag, Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV, Website B-Aparthotels, Website Pleijsier Bouw, Website Wijkoverleg Zorgvliet Den Haag, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 05-01-2015, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 28-11-2013

OCC Hotel Spuikwartier

Het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier en Spuiplein is medio 2015 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. Hiermee is in het gebied tussen het Spui, Turfmarkt, verlengde Nieuwe Haven en de Schedeldoekshaven, in aanvulling op horeca, winkels en woningen, ruimte voor een grootschalig, gezamenlijk onderwijs- en cultuurcomplex en een nieuw congreshotel van maximaal 21.000 m² (17.000 m² voor hotelfunctie en 4.000 m² voor congres- en vergaderfaciliteiten). In het voorlopige plan is een hoteltoeren met circa 170 kamers opgenomen. Gesprekken met potentiële hotelexploitanten zijn gaande. De start van de bouw is gepland in 2016. Op het moment van schrijven loopt er een beroepsprocedure bij de Raad van State.¹⁴⁹

Motel One

Motel One, een hotelketen van Duitse oorsprong, is op zoek naar een geschikte locatie voor het ontwikkelen van een vestiging in Den Haag. Op het moment van schrijven wordt er gekeken naar een gebouw in de binnenstad waar 150 kamers op driesterren niveau zouden kunnen worden gerealiseerd. Realisatie past binnen het bestemmingsplan.¹⁵⁰

Asian Business Court Hotel

Al meerdere jaren bestaat er een plan voor de ontwikkeling van een Asian Business Court (ABC) aan de snelweg A13 ter hoogte van de Brasserskade bij Den Haag-Ypenburg. Het ABC is een beoogd multifunctioneel bedrijven- en kantorencomplex speciaal voor bedrijven die op hoogwaardig niveau actief zijn op het vlak van Asian business. ABC zal volgens plan een totaalconcept bestaande uit kantoren, bedrijfsruimte met showrooms, businesshotel, horeca, leisure, congresfaciliteiten en een knowledge centre voor business support bieden. Het beoogde businesshotel zal een restaurant, vergader- en congresfaciliteiten en tussen de 80 en 120 kamers bieden. Realisatie past binnen het bestemmingsplan, maar is er geen concreet plan en ook nog geen exploitant.¹⁵¹

Kyocera Stadion Hotel

Medio 2014 werd de wens van de Gemeente Den Haag om de entree van de stad bij de A12 aantrekkelijker te maken door de ontwikkeling van een nieuw uitgaanscentrum gepubliceerd. Diverse uitgaansgelegenheden, waaronder een bioscoop, en een hotel zouden deel moeten gaan uitmaken van het uitgaanscentrum. De Gemeente Den Haag heeft hiervoor 25.000 m² beschikbaar gesteld en ondernemers en planontwikkelaars opgeroepen om plannen in te dienen. Het bestemmingsplan staat de realisatie van een hotel met 100 kamers toe. Er is nog geen concreet plan en er is ook nog geen exploitant in zicht.¹⁵²

¹⁴⁹ Bronnen: Gemeente Den Haag, Behoeftte en effecten hotelontwikkeling Spuikwartier Den Haag d.d. 01-12-2015 – Bureau Stedelijke Planning, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 15-07-2015

¹⁵⁰ Bronnen: Gemeente Den Haag, Motel One

¹⁵¹ Bronnen: Gemeente Den Haag, Website Asian Business Court

¹⁵² Bronnen: Gemeente Den Haag, Nieuwsbericht Omroep West d.d. 24-07-2014

Embassy Hotel

Zodra de Amerikaanse ambassade is verhuisd naar Wassenaar krijgt het huidige gebouw de gemeentelijke monumentenstatus en komt het beschikbaar voor alternatieve invullingen. De ontwikkeling van een hotel is planologisch mogelijk. Verschillende varianten voor het 'Embassy Hotel' met 80 tot 100 kamers zijn de revue gepasseerd. Eén van de geïnteresseerde partijen is Carlton Hotel Collection, een hotelketen met hotels in Nederland, Groot-Brittannië en België. Recentelijk is bekend geworden dat het stadsbestuur inzet op de combinatie van museum en hotel, omdat dit het beste is voor de economie en de meeste banen oplevert. Volgens dit voornemen is het de bedoeling dat het Eschermuseum hier nieuwe huisvesting krijgt. De verhuizing staat gepland voor 2017 en de bouw duurt naar verwachting drie jaar.¹⁵³

Conscious Hotel Den Haag

Conscious Hotels, met twee milieuvriendelijke hotels in Amsterdam, is al meerdere jaren aan het zoeken naar een geschikte locatie voor het ontwikkelen van een vestiging in Den Haag. De meest recente locatie waar naar wordt gekeken ligt in de Passage in de binnenstad. Hier zouden 80 kamers kunnen worden gerealiseerd. Realisatie past binnen het bestemmingsplan.¹⁵⁴

Extended stay hotel Toren van Oud

Euraco BV heeft de Toren van Oud, gelegen tussen het World Forum en het nieuwe hoofdkantoor van Europol, gekocht. De projectontwikkelaar plant een grootschalige renovatie van het langjarig leegstaande gebouw dat ten tijde van oplevering in 1969 de eerste wolkenkrabber van Den Haag was. Volgens plan komen er 34 hotelappartementen van circa 50 m², die zullen worden verhuurd voor enkele dagen, weken of maanden, met een nadruk op langer verblijf, oftewel extended stay. Realisatie van deze 34 hotelappartementen past binnen het bestemmingsplan. De bouwaanvraag wordt binnenkort ingediend. Er wordt nog gezocht naar een exploitant. Euraco BV hoopt in 2016 te beginnen met de verbouwing.¹⁵⁵

Hotel De Boterwaag

Er bestaan plannen voor de realisatie van een boetiekhotel met 25 kamers in een monumentaal pand aan de Grote Markt in de binnenstad. De beoogde hotellocatie is onderdeel van een groter gebouw, waarin ook café De Boterwaag huisvest. Realisatie past binnen het bestemmingsplan. Er is ook al een exploitant in zicht, maar op het moment van schrijving ligt de planvorming stil.¹⁵⁶

Muzenplein

De Gemeente Den Haag is bekend met een plan voor een nieuw hotel met 176 kamers op de hoek van Wijnhaven nummer 6/60 en het Muzenplein. Het plan is nog niet concreet, er is nog geen exploitant in zicht en er zou nog een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden.¹⁵⁷

¹⁵³ Bronnen: Gemeente Den Haag, Nieuwsbericht Algemeen Dagblad d.d. 14-01-2016, Nieuwsbericht Telegraaf d.d. 14-01-2016, Beantwoording Schriftelijke Vragen Gemeente Den Haag d.d. 21-05-2012, Nieuwsbericht Zakenreisnieuws d.d. 01-04-2010, Nieuwsbericht Misset Horeca d.d. 30-03-2010, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 12-10-2009

¹⁵⁴ Bronnen: Gemeente Den Haag, Conscious Hotels

¹⁵⁵ Bronnen: Gemeente Den Haag, Euraco BV, Nieuwsbericht Omroep West d.d. 23-05-2015

¹⁵⁶ Bronnen: Gemeente Den Haag, Nieuwsbericht Misset Horeca d.d. 28-04-2014

¹⁵⁷ Bron: Gemeente Den Haag

Intercity Hotel Den Haag

Steigenberger Hotels and Resorts, een gevestigde hotelketen van Duitse herkomst, heeft interesse om het relatief jonge merk Intercity uit te rollen in Den Haag. Op het moment van schrijven is daarvoor een locatie in de Waldorpstraat op het oog. Voor het beoogde Intercity Hotel Den Haag wordt gedacht aan 140 kamers. Er zou nog een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden. De beoogde hotellocatie ligt aan de andere kant van het spoor dan de Waldorpstraat, waar al sinds voor 2009 sprake is van hotelproject De Margadant. De gebouweigenaar is in februari 2016 in gesprek gegaan met een kantoorhuurder, waardoor de kans groot is dat het hotelplan vervalt.¹⁵⁸

De Margadant

Al sinds voor 2009 is sprake van de potentiële ontwikkeling van een hotel van 4.500 m² bij NS Station Den Haag HS op grondgebied van NS Stations. Tegenwoordig wordt gedacht aan 115 kamers. Eerder werd voor de betreffende locatie al gesproken over een Holiday Inn Express, maar die is inmiddels in de binnenstad ontwikkeld. Op het moment van schrijven is er geen concreet plan en is er ook geen exploitant in zicht. Het potentiële hotel, onder de werknaam De Margadant, is onderdeel van de gebiedsvisie. Er zou nog een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden. De beoogde hotellocatie ligt aan de andere kant van het spoor dan de Waldorpstraat, waar door Steigenberger Hotels and Resorts naar een locatie voor het beoogde Intercity Hotel Den Haag wordt gekeken.¹⁵⁹

Hotel Indigo

Er bestaat een plan voor de ontwikkeling van een hotel met 60 kamers op een locatie op het Noordeinde. Er is al een investeerder en een exploitant in zicht en het plan is om het hotel in de markt te zetten als Indigo Hotel van de internationale keten Intercontinental Hotels Group. Er zal nog een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden.¹⁶⁰

Grotiusplaats

Ontwikkelaar Provast en Gemeente Den Haag hebben een ontwikkelovereenkomst getekend voor 30.000 m² op de Grotiusplaats, vlakbij het centraal station, richting het Beatrixkwartier. In de overeenkomst staan plannen voor 175 huurwoningen en een hotel van 6.000 m². De komende periode zal Provast een plan ontwikkelen. Er worden verkennende gesprekken gevoerd met exploitanten en investeerders. Er zou nog een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden.¹⁶¹

¹⁵⁸ Bron: Gemeente Den Haag

¹⁵⁹ Bronnen: Gemeente Den Haag, Website Gemeente Den Haag

¹⁶⁰ Bronnen: Gemeente Den Haag, Borealis Hotel Group

¹⁶¹ Bronnen: Gemeente Den Haag, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 26-08-2015

5.3.3 *Omschrijving hotelontwikkelingsplannen in deelgebied Den Haag Strand*

Inntel Scheveningen

Er wordt geïnvesteerd in de positie van Scheveningen Haven als een maritiem en toeristisch gebied. Het bestemmingsplan voorziet onder meer in de bouw van een vijfsterren hotel op het Zuidelijk Havenhoofd, in de bouw van een driesterren hotel aan het Adriaan Maasplein op het Noordelijk Havenhoofd en in de bouw van een hotelappartementencomplex op het Noordelijk Havenhoofd. De middelgrote Nederlandse hotelketen Inntel Hotels heeft interesse getoond in beide hotelontwikkelingen. Voor het hotelappartementencomplex is nog geen exploitant in zicht. Het driesterrenhotel zal volgens plan beschikken over 200 kamers, restaurant, bar, terras en wellness-faciliteiten. Begin 2014 tekenden Inntel Hotels en VolkerWessels Vastgoed een realisatieovereenkomst voor het driesterren hotel. De bouw is nog niet begonnen.

NH Atlantic Den Haag

Al bijna tien jaar is de directie van het NH Atlantic Den Haag op het Deltaplein nummer 200 in Kijkduin bezig met plannen voor renovatie en uitbreiding. Uitvoering van de plannen waren planologisch niet mogelijk en de directie ondervond moeilijkheden in verband met de eventuele impact op de beschermde natuur in de duinen. Eind 2014 waren de schetsplannen in een vergevorderd stadium en werd verwacht dat op niet al te lange termijn een meer definitief ontwerp in procedure zou gaan. Volgens de plannen worden de gevels van het hotel vernieuwd en komen er ondergrondse parkeergelegenheid, nieuwe conferentieruimten, 50 hotelkamers en 40 appartementen bij. In september 2015 is het betreffende deel van het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk geworden, maar de procedure omtrent de omgevingsvergunning is nog niet afgerond.¹⁶²

Carlton Hotel The Shutters

Het voormalige kantoorgebouw op Badhuisweg nummer 11 in Scheveningen is verkocht aan Carlton Hotel Collection, een hotelketen met hotels in Nederland, Groot-Brittannië en België. Samen willen ConverseDC en Carlton Hotel Collection het gebouw slopen en er een nieuwbouw viersterren hotel met 87 kamers en een oppervlakte van 3.700 m² van maken. Realisatie past binnen het bestemmingsplan, maar er ligt een concurrerend plan voor de bouw van woningen.¹⁶³

Gevers Deijnootweg 128-130

Het bestemmingsplan staat de herontwikkeling van het voormalige kantoor van BDO op de Gevers Deijnootweg 128-130 naar een hotel met 50 kamers toe. Er is nog geen concreet plan en er is ook nog geen exploitant in zicht.¹⁶⁴

¹⁶² Bronnen: Gemeente Den Haag, Website Gemeente Den Haag, Toelichting Bestemmingsplan Kijkduin Ockenburgh (vastgesteld), Kijkduin Magazine 2 2015, Wijkinfo 4 2014 – Wijkvereniging Wijkberaad Bohemen Waldeck Kijkduin, Notitie Reikwijdte en detailniveau m.e.r. Kijkduin d.d. 09-07-2013, Nieuwsbericht Algemeen Dagblad 15-10-2009, Nieuwsbericht Algemeen Dagblad 18-06-2009

¹⁶³ Bronnen: Gemeente Den Haag, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 03-10-2011, Hotelbouwplannen 5 2011, Hotelbouwplannen 4 2009

¹⁶⁴ Bron: Gemeente Den Haag

North Sea Hotel

Al meerdere jaren bestaat er een plan om het kantoorgebouw North Sea Building, op enkele honderden meters van het strand en naast het AFAS Circustheater in Scheveningen, te transformeren naar het North Sea Hotel. Het bruto vloeroppervlak bedraagt 8.700 m². Volgens het oorspronkelijke plan zou het gebouw worden gestript zodat alleen het casco overblijft, zou rond dat casco een nieuwe gevel worden gemaakt en zouden alle installaties en in pandige afwerkingen worden vernieuwd. Het North Sea Hotel zou een driesterren hotel worden, met 146 kamers, een restaurant, een bar, een dakterras, een fitness, een spa en een parkeergarage. Vooral nog zijn er geen stappen gezet in de uitvoering van het plan, nog in de uitvoering van een aangepast plan, onder meer vanwege de relatief hoge kosten die ermee gemoeid zijn en de moeilijkheidsgraad van het verkrijgen van financiering.¹⁶⁵

5.3.4 Omschrijving regionale hotelontwikkelingsplannen buiten Den Haag

Van der Valk Den Haag – Wassenaar te Wassenaar

Van der Valk Hotel Den Haag – Wassenaar en het nabijgelegen Dierenzorg waren allebei toe aan een modernisering van hun faciliteiten en hebben in samenspraak met de Gemeente Wassenaar gewerkt aan plannen die de entree van Wassenaar aan de Zijdeweg mooier moeten maken. De gemeenteraad van Wassenaar heeft medio 2015 het bestemmingsplan voor de Zijdeweg goedgekeurd. Daarmee kreeg het Van der Valk Hotel Den Haag – Wassenaar de goedkeuring om te gaan renoveren en uitbreiden. Volgens plan zal het hotel in 2018 zijn uitgebreid tot 210 kamers en diverse nieuwe faciliteiten. In 2015 is ter voorbereiding op dit plan een soft renovatie van het restaurant doorgevoerd.¹⁶⁶

Hampshire Hotel & Spa Savarin te Rijswijk

De directie van Hampshire Hotel & Spa Savarin heeft plannen om enkele zalen in het bestaande F&B gebouw te herontwikkelen tot vijftien extra hotelkamers.¹⁶⁷

The Student Hotel Delft te Delft

De sterk in opmars zijnde keten The Student Hotel biedt internationale en nationale studenten de mogelijkheden om kamers te huren voor maximaal twee semesters. Een beperkt deel van de kamers wordt aangeboden op de extended stay markt en de hotelmarkt. Momenteel biedt The Student Hotel bijna 3.000 kamers aan in 6 steden waaronder Amsterdam, Rotterdam en Den Haag en werkt het aan nieuwe gebouwen in onder meer Eindhoven (zeker), Groningen (zeker), Maastricht (zeker), Delft en Utrecht. Begin 2011 was er al sprake van dat The Student Hotel een vestiging zou realiseren in Delft. Destijds werd gekeken naar de locatie van kennisinstituut Deltares aan de Stieltjesweg, midden op de campus van de TU Delft. In eerste instantie zouden er op die locatie 300 tijdelijke studentenkamers worden gebouwd, met eventueel later nog 300 kamers extra. Er was een principe-akkoord voor de koop van het gebouw, maar de koop ging uiteindelijk niet door. Nu wordt gekeken naar de mogelijkheden van een andere locatie. Hiervoor is reeds een scan uitgevoerd van de actuele marktomstandigheden.¹⁶⁸

¹⁶⁵ Bronnen: Website IQNN Vastgoed, Gemeente Den Haag

¹⁶⁶ Bronnen: Van der Valk Hotel Den Haag – Wassenaar, Nieuwsbericht Omroep West d.d. 23-09-2015

¹⁶⁷ Bron: Enquête ingevuld door directie Hampshire Hotel & Spa Savarin

¹⁶⁸ Bronnen: The Student Hotel, Nieuwsbericht De Volkskrant d.d. 09-09-2015, Website NRP d.d. 13-12-2014, Nieuwsbericht De Gelderlander d.d. 17-03-2014, Nieuwsbericht TU Delta d.d. 09-03-2011

Het Arsenaal te Delft

Vanaf het begin van de zeventiende eeuw fungeerde het Armamentarium in Delft als artilleriemagazijn en tot voor kort was het in gebruik als legermuseum. Eind 2014 nam Architectenbureau Cepezed Projects samen met Investeringsmaatschappij Driestar het initiatief voor omvorming van het Armamentarium tot een hotel annex restaurant en zalencentrum onder de werknaam ArsenaalDelft. Inmiddels is bekend geworden dat Driestar het Armamentarium mag kopen. Er lopen gesprekken met hotelketens en horecaondernemers voor de exploitatie. Het concept is nog niet uitgewerkt en daarmee is nog niet bekend hoeveel hotelkamers er zullen worden gerealiseerd.¹⁶⁹

Van der Valk Den Haag Nootdorp te Pijnacker-Nootdorp

Begin 2015 kocht Van der Valk Hotel Den Haag –Nootdorp 3.700 m² grond in het naastgelegen project De Koningsboog. Op deze kavel zal een nieuwbouw bedrijfspand en extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van het hotel. De uitbreiding is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Het is niet duidelijk of er nieuwe hotelkamers zullen worden ontwikkeld en, zo ja, hoeveel.¹⁷⁰

Hotel Leeuwenbrug te Delft

Om te kunnen renoveren en uit te breiden heeft de directie van Hotel Leeuwenbrug in 1992 de voormalige school aan de Gasthuisplaats aangekocht. Vanwege exploitatietechnische beperkingen bestond de wens om het aantal hotelkamers uit te breiden van 37 naar minimaal 50 en om tegelijkertijd een restaurant en vergaderruimte toe te voegen. Uit een ontwerp voor de gehele Gasthuisplaats bleek dat, aanvullend op woningbouw, nieuwbouw van 40 hotelkamers mogelijk had moeten zijn. Voornamelijk is het hotelkameraantal juist verminderd naar 36. De ontwikkeling van de Gasthuisplaats is al zo'n 45 jaar onderwerp van discussie, waarin ook de afgelopen 5 jaar geen concrete stappen lijken te zijn gezet.¹⁷¹

Congreshotel Plaspoelpolder te Rijswijk

In 2013 waren plannen in voorbereiding voor de herontwikkeling van het voormalige Haagse Courant gebouw van 16.000 m² in de Plaspoelpolder in Rijswijk. De plannen voorzagen in een driesterren hotel, een restaurant, een conferentiecentrum en een business center. Het aantal kamers was nog niet bekend. Begin 2014 gaf het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk aan het initiatief te ondersteunen en de initiatiefnemer te zullen begeleiden met het doorlopen van de ruimtelijke procedure om het initiatief gerealiseerd te krijgen. In september 2014 was het plan nog actueel, maar eind 2015 bleek dat in de directe omgeving van het voormalige Haagse Courant gebouw een asielzoekerscentrum komt. Mede rekening houdend met de jarenlange bovengemiddelde leegstand in de Plaspoelpolder wordt aangenomen dat het plan voor een hotel voortkwam uit een wens om de leegstand tegen te gaan en voornamelijk niet is ondersteund vanuit de markt.¹⁷²

¹⁶⁹ Bronnen: Website ArsenaalDelft, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 06-07-2015, Nieuwsbericht Misset Horeca d.d. 29-06-2015

¹⁷⁰ Bronnen: Behoeftte en effecten hotelontwikkeling Spuikwartier Den Haag d.d. 01-12-2015 – Bureau Stedelijke Planning, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 25-02-2015

¹⁷¹ Bronnen: Website VVD Delft d.d. 21-02-2010, Brief eigenaar Hotel Leeuwenbrug aan de Gemeente Delft d.d. 26-01-2010, Twee studieontwerpen voor de invulling van de gasthuisplaats te Delft – Bewonersvereniging Grachtengebied Zuid, Adviesrapport Klankbordgroep Gasthuisplaats d.d. 06-09-2008

¹⁷² Bronnen: Nieuwsbericht Algemeen Dagblad d.d. 07-10-2015, Website Plaspoelpolder d.d. 10-09-2014, Website Plaspoelpolder d.d. 25-03-2014, Economische nieuwsbrief Gemeente Rijswijk 3 2013

Congreshotel te Delft

Stichting DuWo, een woningbouwvereniging, kocht in 2002 een complex van monumentale gebouwen tussen het TU-gebied en het historische stadscentrum, naast de Sebastiaansbrug. Doel was om dit als hoogwaardig gebied met woningen, studentenhuisvesting en een congreshotel te herontwikkelen. Na onderzoek naar de haalbaarheid van een viersterren congreshotel met circa 80 kamers in een monument aan de Kanaalweg werd een businessplan opgesteld. Vanuit de kleinschalige Nederlandse hotelketen Hoscom was interesse voor de exploitatie. Rond diezelfde tijd bekeek Hoscom ook de mogelijkheden voor een andere, multifunctionele, hotelinvulling in het betreffende monument. Echter, vanwege de hoge conversiekosten liep de planvorming alsnog spaak. In 2010 maakte dit congreshotel wel nog deel uit van de gebiedsontwikkeling van TU Noord. Datzelfde jaar liet de Gemeente Delft onderzoek uitvoeren naar de mogelijkheden van en kansen voor een congreshotel in Delft. De Gemeente Delft wilde eventuele toekomstige initiatieven vanuit de markt vrij baan geven, maar erkende de conclusie van het onderzoek dat de mogelijkheden en kansen beperkt bleken te zijn. Sindsdien zijn er geen concrete plannen tot stand gekomen voor de ontwikkeling van een hotel op deze locatie, noch voor de ontwikkeling van een congreshotel op een andere locatie.¹⁷³

¹⁷³ Bronnen: CAMPUS-park Delft TU Noord klimaatadaptatie & gebiedsontwikkeling mei 2010 – LUZ architecten, Interviews Hoscom, TU Delft, VNO/NCW West (2010), Website LAgroun Leisure & Arts Consulting (2010), Nieuwsbericht Radio TV West d.d. 18-09-2008, Nieuwsbericht TU Delta d.d. 08-01-2003

6 Analyse van kansrijke concepten

Ketenbinding en het ontwikkelen en doorvoeren van hotelconcepten die door middel van een bijzonder aanbod van faciliteiten en diensten, een oriëntatie op specifieke doelgroepen en/of een bijzondere thematiek goed aansluiten op de karakteristieken van de omgeving en misschien zelfs uniek zijn in de omgeving kunnen resulteren in een sterkere concurrentiepositie van de betreffende hotels en in de potentie tot het genereren van nieuwe vraag, ook wel eigen vraag of aanvullende vraag genoemd. Dit laatste betekent dat reizigers naar een markt worden getrokken die zonder de aanwezigheid van de hotels met de potentie tot het genereren van aanvullende vraag niet zouden hebben overnacht in een hotel in de betreffende markt. Als verwacht wordt dat nieuwe hotels in een bepaalde regio aanvullende vraag kunnen genereren dient in een ruimtevraaganalyse voor de betreffende regio niet het totale aantal kamers zoals gepland voor de betreffende hotels te worden afgezet tegen de behoefte om te komen tot de ruimtevraag. Dit hoofdstuk bevat een analyse van mogelijkheden voor nieuwe hotels in Den Haag om een grotere concurrentiepositie en aanvullende vraag te realiseren door middel van ketenbinding en bijzondere concepten, op basis van onder meer relevante trends en ontwikkelingen in de nationale hotelmarkt.

6.1 Ketenbinding

Bij de keuze van een reiziger voor een hotel speelt niet alleen de locatie en het concept, maar steeds vaker ook de keten en het merk van het betreffende hotel een rol. Recentelijk heeft wereldwijd onderzoek van Egencia Global Traveler Survey nog het belang van ketens en merken voor zakenreizigers aangetoond. Volgens dit onderzoek verblijft maar liefst 49% van de zakenreizigers altijd in een hotel van dezelfde hotelketen en hetzelfde hotelmerk en kiezen zakenreizigers ook voor een hotel van een hotelmerk als het betreffende hotel niet erg dichtbij hun gewenste locatie ligt¹⁷⁴. Redenen hiervoor kunnen zijn grotere bekendheid van het hotel onder meer door een veelzijdig reserveringssysteem van de keten (websites, applicatie, call centre, intra-hotel boekingen), groter vertrouwen in en grotere vertrouwdheid met het product en de dienstverlening van het hotel door de grote ervaring van de keten, door eigen ervaring van reizigers met andere hotels van dezelfde keten en/of hetzelfde merk en door uniformiteitseisen voor bepaalde merken, deelname aan een loyaliteitsprogramma, gebruikmaken van combinatieaanbiedingen binnen partnerships en de aanwezigheid van corporate contracten. Daarom kan ketenbinding zorgen voor een sterkere concurrentiepositie van de betreffende hotels. Toevoeging van een sterk merk van een sterke keten kan een plaats zelfs aantrekkelijker maken en ervoor zorgen dat reizigers juist deze plaats kiezen voor hun hotelverblijf, bijvoorbeeld Den Haag in de plaats van in Rotterdam.

Eind 2013 waren er in de Nederlandse hotelmarkt maar liefst 62 hotelketens met 72 merken actief en was de ketengraad 65% en de ketengraad exclusief franchisehotels 51%, allebei beduidend meer dan twee jaar eerder. Als wordt gekeken naar het aantal ketengebonden hotels ten opzichte van het totaal aantal hotels bedroeg de ketengraad eind 2013 slechts 28%, wat wil zeggen dat de niet-ketengebonden hotels vooral kleine hotels betrof. Eind 2013 had de Nederlandse ketenhotelmarkt nog steeds een redelijk nationaal karakter. Zo had 58% van de ketens, 59% van de ketenhotels en 46% van de ketenhotel-kamers een nationale herkomst. Bovendien had bijna de helft van de

¹⁷⁴ Bron: Nieuwsbericht Hospitality Management d.d. 29-07-2015

hotelketens in de top 10 van hotelketens in Nederland een nationale herkomst en had precies de helft van de hotelmerken in de top 10 van hotelmerken in Nederland een nationale herkomst. Wel kan worden opgemerkt dat nationale hotelketens meer concurrentie ondervinden van internationale ketens. In reactie op de behoefte van sommige reizigers aan uniciteit en persoonlijke dienstverlening hebben de grootste ketenhotels inmiddels vrijwel allemaal een 'boutique' of 'lifestyle' merk.¹⁷⁵

In paragraaf 5.2.2 bleek dat in deelgebied Den Haag Stad sprake is van een buitengewoon hoge ketengraad en dat de ketenhotelmarkt in deelgebied Den Haag Stad al een behoorlijk internationaal karakter heeft. Maar liefst zes van de tien grootste hotelketens ter wereld zijn er al vertegenwoordigd, in sommige gevallen met meer dan één merk en/of hotel. Hoewel er ook kosten zijn verbonden aan ketenbinding, in sommige gevallen sprake is van inperking van autonomie en sommige reizigers nog steeds bewust kiezen voor onafhankelijke hotels vanwege een hoop op uniciteit en persoonlijke dienstverlening, lijkt het voor een sterke concurrentiepositie van nieuwe hotels in deelgebied Den Haag Stad van groot belang dat de betreffende nieuwe hotels aansluiting zoeken bij een grote internationale of nationale hotelketen, zeker als ze grootschalig zijn.

In vergelijking met deelgebied Den Haag Stad is de ketengraad in deelgebied Den Haag Strand aan de lage kant, zo bleek uit paragraaf 5.2.2. Er zijn beduidend minder hotels aangesloten bij een hotelketen. Bovendien heeft de ketenhotelmarkt in deelgebied Den Haag Strand een beduidend minder internationaal karakter. Hier zijn slechts twee van de tien grootste hotelketens ter wereld vertegenwoordigd. Echter, in deelgebied Den Haag Strand is de ketengraad niet heel veel lager dan in heel de Nederlandse ketenhotelmarkt.

In deelgebied Den Haag Strand zouden nieuwe hotels niet alleen een sterkere concurrentiepositie kunnen realiseren door aansluiting te zoeken bij een grote internationale of nationale hotelketen, maar zouden nieuwe hotels bovendien mogelijk voor aanvullende vraag kunnen zorgen door aansluiting te zoeken bij een grote internationale keten met een sterk en passend merk.

6.2 Hotelconcepten

6.2.1 *Mogelijkheden voor destinationhotels*

In Nederland kiezen mensen vaak voor een verblijf in een hotel, omdat ze zakelijke en/of toeristische trekpleisters die op relatief grote afstand van hun woning liggen moeten of willen bezoeken. In dat scenario is het van groot belang voor de levensvatbaarheid van een hotel als het in de buurt van trekpleisters ligt en tevens goed bereikbaar is. Gasten van een destinationhotel reizen speciaal naar het betreffende destinationhotel in een bepaalde plaats voor de ervaring die het destinationhotel zelf te bieden heeft, meestal door aanvullende faciliteiten en/of diensten.

¹⁷⁵ Bronnen: De Opmars van hotelketens: Nederlands ketenhotelaanbod in kaart gebracht december 2013 – Horwath HTL, De Opmars van hotelketens: Nederlands ketenhotelaanbod in kaart gebracht december 2011 – Horwath HTL

Zeker in de huidige samenleving, waarin de traditionele luxe van een hotelkamer vaak ook thuis kan worden gecreëerd, moeten die aanvullende faciliteiten en/of diensten wel erg bijzonder zijn. In de praktijk komt het er vaak op neer dat als een hotel in staat is om met het bijzondere aanbod aanvullende vraag te genereren, de faciliteiten en/of diensten die het hotel juist zo bijzonder maken relatief grote investeringen betreft en onrendabel zijn. Bijvoorbeeld: met een sterke programmering zou een theaterhotel tot aanvullende vraag kunnen leiden, maar de exploitatie van een theater is vaak afhankelijk van subsidies en een directe koppeling tussen een theater en een commercieel hotel is in de praktijk zelden haalbaar. Daarom bestaan er in Nederland maar weinig echte destinatiehotels. Ondanks het zeldzame karakter, zijn er wel verschillende destinatiehotels aanwezig in Nederland.

Potentiële zakelijke destinatiehotels: congres- en vergaderhotels

Hoofdzakelijk zakelijke destinatiehotels zijn doorgaans hotels die een groot aanbod aan faciliteiten en diensten op het gebied van congressen en vergaderingen. Een goed voorbeeld hiervan is Conferentie- en Opleidingscentrum De Ruwenberg dat met 196 kamers is gelegen in het Brabantse Sint Michielsgestel. Met nog geen 30.000 inwoners en nog geen 10.000 banen behoort Sint Michielsgestel tot de kleinere Nederlandse gemeenten dat buiten de faciliteiten van Conferentie- en Opleidingscentrum De Ruwenberg zelf over vrij weinig trekpleisters beschikt.

Echter, in het afgelopen decennium lijken de mogelijkheden vanuit de markt voor dergelijke congres- en vergaderhotels in Nederland door druk op de vraagzijde steeds kleiner te zijn geworden, een ontwikkeling die werd versterkt gedurende de meest recente economische crisis. Waar ze niet als strikt noodzakelijk werden beschouwd werden de verschillende soorten externe zakelijke bijeenkomsten geannuleerd, andere zakelijke bijeenkomsten werden vervangen door virtuele bijeenkomsten die door de snel ontwikkelende technologie als steeds effectiever worden ervaren en voor de externe zakelijke bijeenkomsten die wel doorgang vonden was vaak sprake van een verminderd budget. Deze druk op de vraagzijde voor congres- en vergaderhotels in Nederland wordt geïllustreerd door het lage niveau van de kernresultaten van de Veluwehotels die zich van oudsher specialiseren in het zakelijke groepssegment: deze hadden in 2014 de op één na laagste gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer van tien Nederlandse regio's en in 2013 de laagste gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer van tien Nederlandse regio's¹⁷⁶.

Tevens rekening houdend met de kwantiteit en kwaliteit van bestaande congres- en vergaderhotels in deelgebied Den Haag Stad (Marriott The Hague) en deelgebied Den Haag Strand (Grand Hotel Amrâth Kurhaus en NH Atlantic Den Haag), zeker na afronding van rebranding, renovaties en uitbreidingen, wordt aangenomen dat de ontwikkeling van een nieuw hotel met een specialisatie in congressen en vergaderingen in Den Haag weinig tot geen mogelijkheid biedt voor het genereren van aanvullende vraag.

¹⁷⁶ Bron: Hosta 2015 – Horwath HTL

Dit neemt niet weg dat het voor veel hotels nog steeds van belang is om een passend aanbod aan zaalruimte aan te bieden. Zoals reeds aangegeven in paragraaf 4.3.1 is een goed gebalanceerde segmentatie van groot belang in de Nederlandse hotellerie en dus wordt bij het ontwikkelen van nieuwe hotels vaak geadviseerd om zaalruimte in het programma van eisen op te nemen om zodoende het zakelijke groepssegment te kunnen aanspreken. Dit geldt des te meer voor hotels die niet in de buurt van een zakelijke groepsaccommodatie zijn gelegen. Overigens biedt de aanwezigheid van zaalruimte ook de mogelijkheid om privé bijeenkomsten te accommoderen en daarmee een extra doelgroep aan te trekken.

Potentiële toeristisch destinationhotels: toeristische all-in hotels

In paragraaf 5.1 werd al opgemerkt dat gedurende het afgelopen decennium in de Nederlandse hotelmarkt sprake was van schaalvergroting. Behalve steeds meer kamers, krijgen Nederlandse hotels ook steeds meer faciliteiten en bieden ze steeds meer diensten, waarmee ze zich met hun totaalconcepten richting destinationhotels transformeren.

Eén van de beste voorbeelden van zo'n toeristisch all-in hotel in Nederland is Preston Palace in Almelo. Het is een hotel waar voor één vaste prijs kan worden overnacht en gebruik kan worden gemaakt van een groot aanbod aan faciliteiten, waaronder een bioscoop, een indoor-kermis, een speltheek voor kinderen, een zwem- en saunaparadijs, een uitgaanscentrum met diverse faciliteiten voor eten, drinken, spel en ontspanning, een feestzaal met elke avond live muziek en een vergadercentrum. Gasten van Preston Palace komen over het algemeen niet voor een activiteit in of om Almelo, maar enkel en alleen voor het vertier in het hotel zelf.

Van der Valk is een goed voorbeeld van een Nederlandse hotelketen waarbij de hotels steeds meer faciliteiten krijgen en diensten bieden. Van oudsher hebben hotels van de grootste en oudste keten van Nederland, naast een relatief groot aantal kamers, over het algemeen al veel faciliteiten op het gebied van eten, drinken en bijeenkomsten, zowel zakelijk als privé. Gedurende het afgelopen decennium zijn daar in steeds meer gevallen faciliteiten op het gebied van fitness en wellness bijgekomen, gevolgd door faciliteiten en diensten op het gebied van wandelen en fietsen. Meer recentelijk wordt er in steeds meer Van der Valk hotels bovendien ruimte gemaakt voor exploitaties van speelautomatenhallen en ontstaan er steeds meer Van der Valk Hotels naast bioscopen.

Andere voorbeelden van Nederlandse hotels met bijzondere toeristische faciliteiten en diensten zijn de hotels bij de Efteling in Kaatsheuvel, bij SnowWorld in Landgraaf, naast CORPUS in Leiden en naast de Ziggo Dome in Amsterdam. In al deze gevallen zijn wel eerst de faciliteiten ontwikkeld en daarna pas de hotels. Bovendien is waarschijnlijk alleen voor het hotel bij de Efteling sprake van een destinationhotel, terwijl de andere hotels deels ook zijn aangewezen op andere trekpleisters in de omgeving van de hotels.

Echte toeristische all-in hotels zijn er in Den Haag nog niet.

Potentiële toeristisch destinationhotels: wellness resorts / health resorts / fithotels

Andere voorbeelden van destinationhotels met een hoofdzakelijk toeristisch karakter zijn hotels met een uitgebreid aanbod aan faciliteiten en diensten op het gebied van wellness en fitness.

De afgelopen 50 jaar ging in de Nederlandse samenleving de beleveniseconomie over in de transformatie-economie en in de betekenis-economie een paar jaar geleden. Dit laatste wil zeggen dat er weer meer aandacht kwam voor immateriële zaken zoals een verhoging van de levenskwaliteit, zinvol leven, bewustzijn, sociale betrokkenheid, eerlijkheid, delen en onthaasten. Eén van de manieren om invulling te geven aan de toenemende behoefte aan een verhoging van de levenskwaliteit en onthaasten is door gebruik van fitness- en wellnessfaciliteiten. Bij dit laatste valt te denken aan onder meer baden, sauna's, massages en behandelingen. Inmiddels realiseren de meeste wellnessconsumenten zich dat het gebruik van wellnessfaciliteiten meestal geen blijvend effect heeft en groeit de interesse in holistische 'detox & weightloss' programma's met onder meer sportieve activiteiten, wellnessfaciliteiten en massages, maar ook medische behandelingen, yoga, meditatie, gezond eten en kennisopbouw.

In een reactie op deze ontwikkelingen zijn steeds meer hotels, vooral als sprake is van een hogere classificatie, fitness- en wellnessfaciliteiten in hun aanbod gaan implementeren met als doelen om in een concurrerende markt gasten te kunnen blijven aantrekken en aanvullende inkomsten te genereren. Tegenwoordig gaan sommige hotelketens beduidend verder dan dat. Zo introduceerde Intercontinental Hotels Group een paar jaar geleden een hotelmerk dat volledig is gericht op wellness. Aan deze introductie is een onderzoek vooraf gegaan dat liet zien dat de moderne hotelgast ook tijdens het reizen behoefte heeft aan gezond blijven en aan een holistische wellness reiservaring. Vooralsnog zijn er alleen hotels van dit wellnessmerk in de Verenigde Staten.

Tabel 51. Even – het wellnessmerk van Intercontinental Hotels Group

Pijlers	Uitvoering
Beweging	Kamers zijn ontworpen zodat gasten er hun 'work out' kunnen voltooien, de mogelijkheid bestaat om in groepsverband te sporten en de aanwezigheid van de 'wellness wall' zorgt voor informatie over fitnessmogelijkheden op loopafstand van het hotel. Daarnaast worden er tips en persoonlijke adviezen gegeven en bestaat de mogelijkheid om uitrusting te huren.
Eten	Er is een openluchtcafé en bar, een speciaal menu richt zich op het verschaffen van een verse en energierijke maaltijd, in de ochtend zijn er gratis mini-smoothies en de mogelijkheid bestaat om water mee te nemen naar de kamer.
Werken	De kamers zijn uitgerust met een snelle draadloze internetverbinding, multimedia-poorten en een groot bureaublad en er zijn speciale werkruimtes in de bar en de lobby.
Rusten	De kamers bieden rust en energie door middel van hypoallergeen linnen, krachtige douchekoppen, natuurlijk licht, LED dimmers en antibacteriële doekjes.

Bron: Website Intercontinental Hotels Group

Inmiddels is in Nederland sprake van een cross-over: grotere wellnesscentra en vestigingen van fitnesscentra bieden steeds vaker ook hotelkamers aan als onderdeel van het totaalpakket aan faciliteiten en diensten. De cross-over vanuit grotere wellnesscentra kan worden gezien bij formele kuuroorden en bij wellnesscentra zonder thermale baden. Drie van de vier kuuroorden in Nederland hebben al jarenlang eigen hotelkamers, allemaal op viersterren niveau. Sanadome in Nijmegen heeft 96 hotelkamers, Fontana Bad Nieuweschans in Oldamt heeft 67 hotelkamers en Thermae 2000 in Valkenburg heeft 60 hotelkamers. Halverwege 2014 heeft het vierde kuuroord, Thermaalbad Arcen in Venlo, zich daarbij aangesloten, met de realisatie van een hotel met 90 kamers. Enkele voorbeelden van wellnesscentra zonder thermale baden met hotelkamers zijn het in 2006 geopende Thermen Bussloo in Voorst (72 hotelkamers) en het in 2009 geopende Spa Zuiver in Amsterdam (31 hotelkamers). De cross-over vanuit vestigingen van fitnesscentra kan vooral worden gezien bij Fitland. Dit is oorspronkelijk een keten van sportscholen die de afgelopen jaren sterk heeft ingezet op de ontwikkeling van fitness- en wellnesshotels. Deze hebben vrijwel allemaal een

sportschool die zich kan meten met de grootste en meest professionele sportscholen van Nederland en / of uitgebreide wellnessfaciliteiten. Op het moment van schrijven zijn er Fitland Wellness Hotels in Helmond, Leiden, Mill, Sittard, Uden en Veghel. Een voorbeeld van cross-over vanuit vestigingen van fitnesscentra buiten Nederland is fitnessbedrijf Equinox dat een hotelmerk voor gezondheidsbewuste reizigers lanceert met de eerste vestigingen in de Verenigde Staten¹⁷⁷.

Tabel 52. Vooraanstaande health resorts wereldwijd

Rancho La Puerta in Mexico is opgericht in 1940 en heeft nu 83 kamers en meer dan 15.000 m ² kliniek.
Palace Merano Espace Henri Chenot is opgericht in Italië in de negentiger jaren van de vorige eeuw en heeft nu 100 kamers.
Chiva-Som International Health Resort in Thailand is opgericht in 1995 en heeft nu 58 kamers.
Het Ananda in India is opgericht in 1999 en heeft nu 70 kamers en circa 7.000 m ² kliniek.
SHA Wellness Clinic in Spanje is opgericht in 2008 en heeft nu 93 kamers en meer dan 2.000 m ² kliniek.

Bronnen: Health and Wellness Industry Report Issue 1 April 2014 'Destination Spas Understanding the wellness benefits' – Horwath HTL Health and Wellness, websites individuele health resorts en andere bronnen

Health resorts kunnen worden onderscheiden van de meer traditionele wellness resorts door onder meer het uitgebreide gezondheidsprogramma op basis van verwachte resultaten en veel aandacht voor gezondheidseducatie. Met een beperkt gezondheidsprogramma, is Scandic Sanadome de enige in Nederland die in de buurt komt van de definitie van een health resort.

In Den Haag hebben diverse hotels faciliteiten op het gebied van wellness en fitness, maar is er nog geen hotel dat zich volledig of deels specifiek op deze nichemarkten richt, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Hotels van Oranje en Grand Hotel Huis ter Duin in Noordwijk waarvan de wellnessfaciliteiten een attractie op zich zijn. Mogelijk komt hier door ontwikkelingen bij Grand Hôtel Amrâth Kurhaus The Hague Scheveningen de komende jaren verandering in. Vroeger lag er direct naast het betreffende hotel een wellnesscentrum. De nieuwe directie van het hotel heeft plannen voor een nieuw wellnesscentrum inclusief zwembad, maar wat die plannen verder precies inhouden en wanneer ze zullen worden gerealiseerd is nog niet bekend.

6.2.2 Mogelijkheden voor sterkere concurrentiepositie en deels aanvullende vraag

Er zijn beduidend meer hotels in Nederland die vanwege uniciteit in specifieke doelgroepen, concept en/of thematiek een sterkere concurrentiepositie binnen de bestaande vraag en de autonome groei daarin kunnen realiseren en daarnaast mogelijk voor een deel aanvullende vraag kunnen genereren.

'Millennial' hotels

Tot ongeveer het millennium richtten hotels in Nederland zich nog sterk op 'baby boomers'. Destijds waren dit vijftigers en zestigers, geboren na de tweede wereld oorlog, die vooral behoefte hadden aan luxe bedden, goede verlichting en ruime werkplekken op de hotelkamer en die trouw waren aan comfortabele en betrouwbare hotelmerken.

¹⁷⁷ Bron: Nieuwsbericht Hospitality Management d.d. 07-01-2016

Tegenwoordig richt de Nederlandse hotellerie zich steeds minder op deze baby boomers en steeds meer op 'millennials' uit 'generatie Y', hedendaagse twintigers tot middendertigers die langer studeren, op latere leeftijd trouwen en kinderen krijgen, meer vrije tijd hebben en die in vergelijking met het verleden meer geld te besteden hebben en vaker en verder op reis gaan. Millennials vertegenwoordigen op het moment van schrijven meer dan een kwart van de reizigers in heel de wereld en in Europa¹⁷⁸. De potentie van millennials voor de hotelmarkt wordt verder versterkt doordat reizigers, die in hun twintiger jaren ruimschoots de vrijheid en het sociale karakter van 'backpacken' hebben ervaren, in hun dertiger, veertiger en soms ook vijftiger jaren steeds meer vasthouden aan reisvoorkeuren uit die eerdere jaren. In de segmentatie van hotels gaat het tegenwoordig daarom steeds minder om leeftijd en steeds meer om 'lifestyle'. Hierdoor, en door een hoger besteedbaar inkomen en technologische ontwikkelingen, is naast het meer traditionele segment 'backpackers' onder meer ook het segment 'flashpackers' ontstaan. Met flashpackers worden millennials bedoeld die zich identificeren met de cultuur van backpackers en relatief vaak kiezen voor avontuurlijke en/of onontgonnen bestemmingen, maar in vergelijking met de traditionele backpackers vaak iets ouder zijn, meer te besteden hebben, voor meer verschillende soorten accommodaties kiezen, afhankelijk van de bestemming, en meer mobiele apparatuur mee op reis nemen, waaronder mobiele telefoons, flash drives, tablets en laptops.

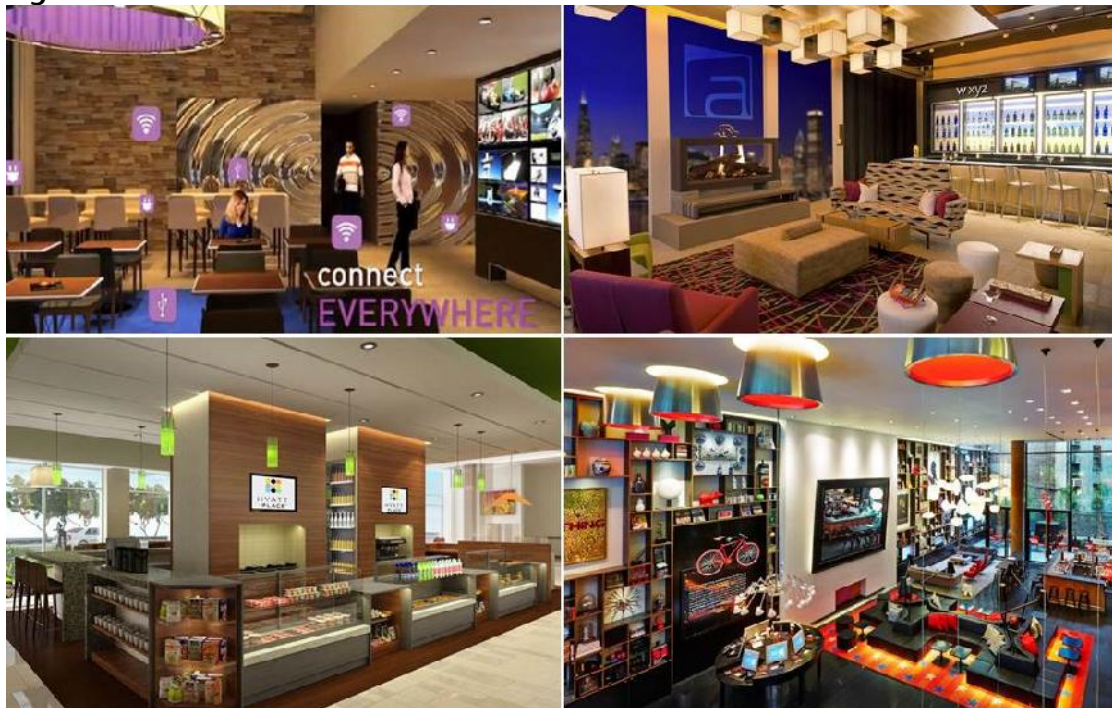
Millennials onderscheiden zich in hun wensen en behoeften met betrekking tot hotels duidelijk van baby boomers. Ze zoeken doorgaans bijzondere en innovatieve hotels, zijn daarbij vaak geobsedeerd door design en technologie en vinden het in sommige gevallen belangrijker om interessant te zijn dan comfortabel. Voor hen is snel draadloos internet even essentieel als een comfortabel bed. Deze millennials brengen over het algemeen relatief veel tijd door in de lobby om andere gasten te ontmoeten, om te ontspannen - al dan niet met een drankje en een hapje - en / of om te werken, in tegenstelling tot baby boomers die aan het einde van de werkdag vaak juist behoefte hebben aan alleen zijn in de rust van de hotelkamer.

Veel moderne hotels worden dan ook ingericht met grote lounges met verschillende soorten zitplaatsen met gratis draadloos internet en mogelijkheden om laptops, flash drives, tablets en smart phones in te pluggen en op te laden. Vaak gaan die multifunctionele lounges naadloos over in hippe bars en / of restaurants, waar regelmatig evenementen worden georganiseerd die erop zijn gericht om deze jonge generatie naar de hotels te trekken. De grootste hotelketens ter wereld hebben bestaande merken doorontwikkeld of nieuwe merken ontwikkeld die beter aansluiten op de wensen en behoeften van millennials. De hotels van deze ketens en merken hebben meestal een drie- of viersterren niveau. Goede voorbeelden zijn de relatief nieuwe merken aloft van Starwood Hotels & Resorts, Hyatt Place van Hyatt Hotels en Moxy van Marriott International. Echter, veel ontwikkelingen in de aanbodzijde met betrekking tot een betere aansluiting op de wensen en behoeften van millennials komen vanuit nieuwe hotelketens zoals het Nederlandse citizenM.

Vooralsnog beschikt de hotelmarkt van Den Haag nog niet over een multifunctioneel netwerkhotel van één van de genoemde merken speciaal ontwikkeld voor millennials. Wel beschikt Den Haag over een vestiging van The Student Hotel, waarvan de kamers deels worden aangeboden op de hotelmarkt en dan met name aan millennials.

¹⁷⁸ Bron: European Travel Monitor - IPK International

Figuur 6. Nieuwe merken voor millennials



Diverse bronnen

Van links naar rechts en van boven naar beneden: Moxy, aloft, Hyatt Place, citizenM

Chinese hotels

Nog steeds is er voor Chinese inwoners sprake van beperkingen om te kunnen reizen. Bijvoorbeeld: als Chinezen op individuele basis willen reizen, moeten zij voor een visum persoonlijk op interview bij de ambassade die soms ver weg is. Deze beperkingen nemen echter af¹⁷⁹. Samen met de voortdurende sterke groei van de economie van het land en daarmee door de toename van het besteedbare inkomen van veel Chinezen en de hoge waarde van de Chinese munt heeft dit ervoor gezorgd dat China is gegroeid tot veruit de grootste potentiële markt voor andere landen¹⁸⁰. In de periode 2005-2014 groeide het aantal Chinezen dat naar het buitenland reist met maar liefst 245%, op dit moment heeft nog steeds maar 5% van de bevolking een paspoort¹⁸¹. Ondanks een recentelijke afname van de groei neemt het aantal Chinezen dat naar het buitenland reist nog steeds toe¹⁸². In 2014 bleef bijna 90% van de Chinezen die naar het buitenland reizen in de directe omgeving. Van de bestemmingsregio's buiten die directe omgeving stond Europa met een marktaandeel van 3,5% wel bovenaan. Van oudsher is Europa vooral in trek voor een georganiseerde groepsreis langs meerdere bestemmingen, maar nu de visumprocedures dit meer ondersteunen groeit ook de behoefte aan en het aandeel van individuele reizen^{183, 184}.

¹⁷⁹ Alternatieve bron: Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2015

¹⁸⁰ Alternatieve bron: Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2015

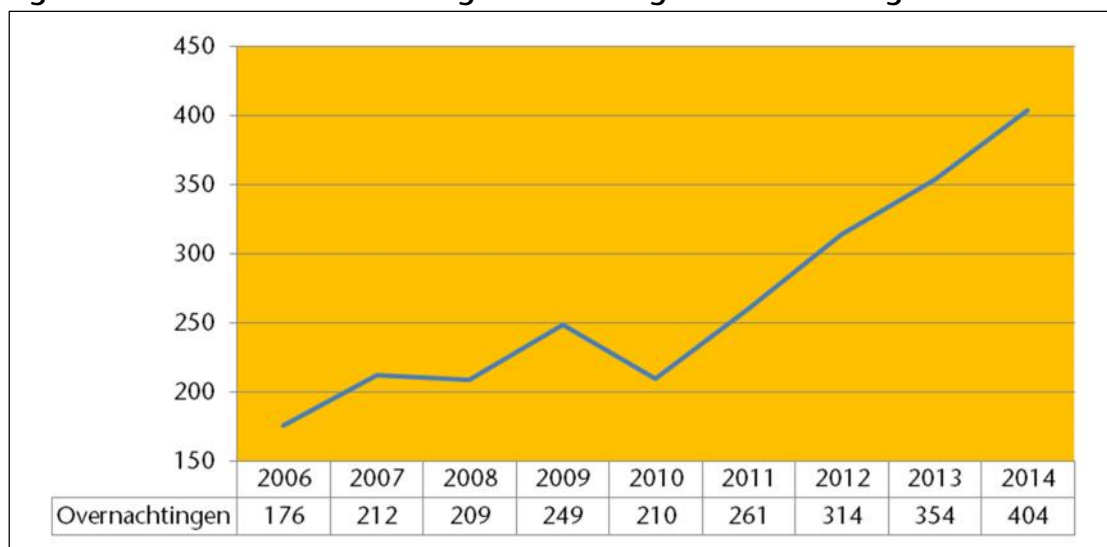
¹⁸¹ Alternatieve bron: Top Ten Trends in Travel & Tourism Trends for 2016 December 2015 – Tourism Intelligence International

¹⁸² Alternatieve bron: World Travel Market 2015 Trends Report

¹⁸³ Alternatieve bron: Toekomstperspectief Destinatie Holland 2025 – NBTC Holland Marketing

¹⁸⁴ Bron tenzij anders vermeld: MarketScan China 2015 – NBTC Holland Marketing

Figuur 7. Historische ontwikkeling overnachtingen Chinese reizigers



Bron: MarketScan China 2015 – NBTC Holland Marketing / bewerkt door Horwath HTL

In 2012 viel Nederland nog buiten de top 7 van grootste Europese bestemmingen voor Chinezen. Toch ontving Nederland in 2014 249.000 Chinese reizigers die goed waren voor 404.000 overnachtingen. Sinds 2006 groeide het aantal overnachtingen van Chinese reizigers in Nederland met 130% sinds 2006. Van die Chinese reizigers in Nederland gaf 55% aan de intentie te hebben terug te komen en gaf nog eens 23% aan waarschijnlijk terug te zullen komen. Voor de periode tot en met 2025 wordt verwacht dat het inkomende toerisme in Nederland vanuit China meer dan zes zo hard als het totale inkomende toerisme in Nederland zal groeien. Binnen Nederland kiezen de meeste Chinese reizigers voor Amsterdam¹⁸⁵. In vergelijking met het marktaandeel van Amsterdam van 41%, is het marktaandeel van Den Haag van 2% klein^{186, 187}.

Met een gezamenlijk marktaandeel van 63% kiest het merendeel van de Chinese reizigers in Nederland voor een verblijf in de periode april tot en met september, maar de nationale vakanties die Chinezen de meeste gelegenheid bieden tot reizen vallen in januari/februari en oktober. In 2014 had 55% van de Chinese reizigers in Nederland een zakelijk reismotief, had 41% een toeristisch reismotief en reisde 4% om andere redenen. De meeste Chinese reizigers in Nederland zijn hoogopgeleid en hebben een midden tot hoog inkomen. Chinese reizigers in Nederland verblijven het meeste in viersterren hotels (42%), gevolgd door driesterren hotels (25%).¹⁸⁸

¹⁸⁵ Bron: MarketScan China 2015 – NBTC Holland Marketing

¹⁸⁶ Bron: MarketScan China 2015 – NBTC Holland Marketing

¹⁸⁷ Bron: MarketScan China 2015 – NBTC Holland Marketing

¹⁸⁸ Bron: MarketScan China 2015 – NBTC Holland Marketing

Mede doordat Chinese reizigers beduidend andere wensen en behoeften hebben dan westerse reizigers, ontstaan buiten China steeds meer hotels die zich hoofdzakelijk richten op de Chinese doelgroep. Manieren waarop dit gebeurt zijn onder meer dat Chinese hotelketens een grotere aanwezigheid krijgen buiten China, dat Chinese ontwikkelaars buiten China Chinese hotelketens oprichten en/of Chinese hotels ontwikkelen, dat westerse hotelketens bestaande merken en hotels aanpassen aan de Chinese markt, dat westerse hotelketens soms zelfs nieuwe merken ontwikkelen voor de Chinese markt en dat individuele hotels zich aanpassen aan de Chinese markt en zich soms zelfs laten certificeren voor de Chinese markt.

Jin Jiang is een goed voorbeeld van een Chinese hotelketen die een grotere aanwezigheid krijgt buiten China. De directie van Jin Jiang heeft de ambitie uitgesproken om een wereldwijd erkende merknaam te worden, onder meer door met eigen vestigingen buiten China in te spelen op het groeiend aantal Chinezen dat een buitenlandse reis onderneemt¹⁸⁹. De aankoop van het Franse Louvre Hotels Group in 2015, waardoor Jin Jiang in 2015 voor het eerst deel uitmaakt van de top 10 van grootste hotelketens wereldwijd¹⁹⁰, heeft hier al aan bijgedragen. Met deze overname zijn 54 Nederlandse hotels in Chinese handen gekomen. Eerder nam Jin Jiang al een belang van 50% in de IHR Group, een keten met 434 hotels in 11 landen, voornamelijk in de Verenigde Staten¹⁹¹. Een goed voorbeeld van een nieuwe Chinese hotelketen in Nederland is China Center Zaanstad BV dat op het moment van schrijven bezig is met de ontwikkeling van Chinese hotels met ongeveer 150 kamers op driesterren niveau op drie verschillende locaties in Nederland.

Een voorbeeld van een mogelijke nieuwe Chinese hotelketen in Nederland is King Best Hotels, hoewel er nog geen concrete stappen lijken te zijn gezet in de uitvoering van de ambitieuze plannen. Een paar jaar geleden gaf de directie aan in 2015 drie Chinese hotels in de regio Amsterdam te willen openen, op zoek te zijn naar nog eens vijf leegstaande kantoorgebouwen in en rond Amsterdam die zouden kunnen worden omgebouwd tot Chinese hotels en daarna te willen uitbreiden naar andere Europese hoofdsteden. Op dat moment zou King Best Hotels reeds leegstaande kantoorgebouwen in Schiphol-Rijk, in Amsterdam-Sloterdijk en in Amsterdam-West hebben gekocht om ze te converteren in Chinese hotels op viersterren niveau. Het was de bedoeling dat het eerste hotel op de Boeing Avenue 333-349 in Schiphol-Rijk zou komen. Hier had in april 2015 een viersterrenhotel met 161 kamers met twee losse bedden, Chineessprekend personeel en een traditioneel Chinees restaurant moeten openen. Echter, op het moment van schrijven is nog niet begonnen met de conversie en beschouwt de Gemeente Haarlemmermeer het niet als concreet plan.¹⁹²

¹⁸⁹ Bron: Website China Chamber of Commerce in The Netherlands

¹⁹⁰ Bron: Nieuwsbericht Hospitality On d.d. 25-03-2015

¹⁹¹ Bron: Website China Chamber of Commerce in The Netherlands

¹⁹² Bronnen: Nieuwsbericht Haarlems Dagblad d.d. 06-10-2015, Overzicht concrete plannen Gemeente Haarlemmermeer d.d. 22-06-2015, Nieuwsbericht Het Parool d.d. 08-08-2014, Website China Chamber of Commerce in The Netherlands

Tabel 53. Hotelontwikkelingsplannen China Center Zaanstad BV

Amsterdam¹⁹³
De realisatie van een Chinees hotel met 153 kamers op driesterren niveau op Business Park Amsterdam Osdorp is in de afbouwfase. Het is de eerste fase van een veel groter complex. China Center Zaanstad BV heeft hier een uitbreidingsmogelijkheid tot 420 kamers.
Haarlemmermeer¹⁹⁴
Sinds een paar jaar is de Zuidrand van de kern Hoofddorp in de gemeente Haarlemmermeer in ontwikkeling. In november 2015 heeft China Center Zaanstad BV hier de eerste palen geslagen van de bouw van een Chinees hotel met 155 kamers op driesterren niveau. Bij het hotel komt ook een restaurant, een bar met mogelijkheden voor karaoke, een galerie met Chinese producten en een business service center. Chinese gasten kunnen hun buitenlandse vestigingen op het hoteladres inschrijven, extra hotelkamers huren als kantoorruimte en gebruikmaken van secretariële ondersteuning. Het is de eerste fase van een veel groter complex waar uiteindelijk ruim 600 kamers deel van zullen uitmaken.
Weert¹⁹⁵
China Center Zaanstad BV en het college van B&W van de Gemeente Weert hebben een intentieovereenkomst ondertekend voor een Chinees hotel met circa 150 kamers op een zichtlocatie van kantorenpark Centrum Noord (de hoek Eindhovenseweg-Suffolkweg). China Center Zaanstad BV werkt haar plannen verder uit. De gemeente maakt een ontwerpbestemmingsplan. Naast het Chinese hotel wil de Gemeente Weert hier ook een souvenirshop, casino, nachtclub, wellness en beautysalon.

Diverse bronnen

Hilton, Intercontinental Hotels Group en Hyatt Hotels Corporation zijn drie voorbeelden van Westerse ketens die hun merken en hotels aanpassen aan de wensen en behoeften van de groeiende groep Chinese reizigers. Ze hebben allemaal Chinese programma's: Hilton heeft Huanying, Hyatt Hotels Corporation heeft Nin Hao en Intercontinental Hotels Group heeft Zhou Dao¹⁹⁶. De eerste westerse keten die speciaal voor de Chinese markt een nieuw merk heeft ontwikkeld is Intercontinental Hotels Group. HUALUXE Hotels and Resorts zal in eerste instantie binnen China zelf worden uitgerold, maar Intercontinental Hotels Group is voornemens om op den duur ook buiten China vestigingen van het Chinese merk te realiseren¹⁹⁷.

Het eerste bedrijf met een certificeringssysteem voor Chinees-vriendelijke hotels in Europa is Chinese Friendly International. Het wordt erkend door alle 28 leden van de Europese Unie¹⁹⁸. Eisen om aanspraak te kunnen maken op een certificering zijn onder meer het aanbieden van hotelinformatie in het Mandarijn, geen fysiek contact maken tijdens het begroeten van Chinese gasten, eventuele kaartjes aanreiken met allebei de handen, nooit een Chinese gast een kamer met een vier in het nummer of op de vierde verdieping geven, alle kamers die worden gebruikt door Chinese gasten voorzien van een waterkoker, nooit in het bijzijn van een Chinese gast met een vinger, en altijd met een hele hand, wijzen, altijd de oudste of de hoogst opgeleide Chinese gast serveren, Chinese gasten altijd heet water serveren bij het eten en Chinese gasten nooit hele stukken fruit serveren¹⁹⁹. Andere maatregelen die hoteliers nemen om het Chinese gasten zo veel mogelijk naar de zin te maken zijn de aanwezigheid van een karaokebar,

¹⁹³ Bronnen: Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 27-11-2015, Nieuwsbericht Het Parool d.d. 08-08-2014, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 13-01-2014

¹⁹⁴ Bronnen: Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 27-11-2015, Nieuwsbericht Haarlems Dagblad d.d. 15-09-2015, Gesprekken Gemeente Haarlemmermeer, Website Gemeente Haarlemmermeer, Website BAM Utiliteitsbouw

¹⁹⁵ Bronnen: Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 06-01-2016, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 27-11-2015, Nieuwsbericht Misset Horeca d.d. 27-11-2015, Nieuwsbericht Hospitality Management d.d. 24-11-2015

¹⁹⁶ Bron: Nieuwsbericht Hotel News Now d.d. 27-05-2015

¹⁹⁷ Bron: Website Intercontinental Hotels Group

¹⁹⁸ Bron: Nieuwsbericht The Guardian d.d. 07-06-2015

¹⁹⁹ Bron: Nieuwsbericht The Guardian d.d. 07-06-2015

het aanbieden van een Chinees televisiekanaal, het aanbieden van Chinese slippers, het serveren van Chinees ontbijt. Behalve andere wensen en behoeften hebben Chinese reizigers vaak ook andere normen, waarden en gebruiken dan Westerse reizigers, waardoor Chinese gasten niet altijd even populair zijn onder Westerse gasten²⁰⁰.

Het enige Chinese hotel dat op dit moment aanwezig is in Nederland is gelegen in Delft. In de beginjaren heeft Shanghai Hotel Holland met 73 kamers op viersterren niveau het financieel zwaar gehad, maar na een overname lijkt het beter te gaan en inmiddels bestaat er een plan voor de ontwikkeling van een nieuw Chinees hotel op de grens van Delft en Den Haag.

Gay hotels

Voor lesbiennes, homoseksuelen, biseksuelen en transgenders (LHBT's) die als groep veel hebben geleden en in vele delen van de wereld nog steeds lijden onder onderdrukking, zijn sociale solidariteit, tolerantie en de mogelijkheid om zonder angst zichzelf te kunnen zijn belangrijk bij het kiezen van reisbestemmingen en -producten²⁰¹. Het is daarom waarschijnlijk dat bestemmingen die een langdurige reputatie voor tolerantie en een grote lokale LHBT-gemeenschap hebben de meeste LHBT-reizigers van over de gehele wereld aantrekken. Belangrijk voor een bestemming om beschouwd te worden als LHBT-vriendelijk zijn, behalve een hoog tolerantieniveau en een lokale LHBT-gemeenschap, een algemene gastvrijheid en de aanwezigheid van bedrijven met antidiscriminatiebeleid en diversiteitstraining²⁰². Onder meer door het hoge tolerantieniveau is Nederland een aantrekkelijke bestemming voor LHBT's; in 2014 staat Nederland op plaats nummer 13 van de ranglijst van internationale bestemmingen van Amerikaanse LHBT-reizigers²⁰³. Het aantal bestemmingen waar LHBT's zichzelf kunnen zijn is de afgelopen decennia sterk toegenomen, maar er heerst consensus dat er vraag zal blijven bestaan naar reisproducten speciaal voor LHBT-reizigers, vooral vanuit de wat oudere generaties²⁰⁴. De aanhoudende vraag wordt bevestigd door onder meer de sterke groei van LHBT-logiessite Misterbnb sinds oprichtingsjaar 2013²⁰⁵ en de nog recentere ontwikkeling van de applicatie Wimlify, die LHBT-reizigers verbindt met LHBT-vriendelijke particuliere verhuurders.²⁰⁶

²⁰⁰ Bron: Nieuwsbericht The Guardian d.d. 07-06-2015

²⁰¹ Bronnen: Global Report LGBT tourism UNWTO January 2012 – United Nations World Tourism Organization, Oproep voor artikelen voor een themanummer van Téoros in april 2014, Artikel 'GAY TOURISM IN A SUN AND BEACH DESTINATION' Tourism Management 32 2011

²⁰² Bron: Artikel New York Times d.d. 30-05-2014

²⁰³ Bron: CMI's 19th LGBT Tourism & Hospitality Survey December 2014 – Community Marketing & Insights

²⁰⁴ Bron: Artikel New York Times d.d. 30-05-2014

²⁰⁵ Bron: Nieuwsbericht Tnooz d.d. 05-05-2015

²⁰⁶ Bron: Global Report LGBT tourism UNWTO January 2012 – United Nations World Tourism Organization

Tabel 54. Relevante observaties uit de nationale LHBT-markt

Wereldwijd staat Nederland bekend om een hoog tolerantieniveau:
Al sinds 1946 komt COC Nederland op voor de belangen van LHBT's in binnen- en buitenland ²⁰⁷
Het COC Nederland beschikt als één van de weinige LHBT-organisaties ter wereld over een speciale consultatieve status bij de Verenigde Naties ²⁰⁸
In 2014 neemt Nederland plaats nummer 10 in op de wereldranglijst van tolerantie en inclusie ²⁰⁹
In 2012 neemt Nederland plaats nummer 2 in op een ranglijst van 15 landen met betrekking tot hoe open LHBT's kunnen zijn in hun seksuele geaardheid op het werk, onder familie en onder vrienden ²¹⁰

Diverse bronnen

Desondanks is het aanbod aan Nederlandse hotels die in hun profilering aandacht besteden aan de LHBT-markt door op zijn minst een lidmaatschap bij de International Gay & Lesbian Travel Association, World Rainbow Hotels en/of de Gay European Tourism Association beperkt. In totaal zijn er 3 Nederlandse hotels aangesloten bij de International Gay & Lesbian Travel Association, zijn er 33 Nederlandse hotels aangesloten bij World Rainbow Hotels en zijn er 57 Nederlandse hotels aangesloten bij de Gay European Tourism Association. Rekening houdend met 6 dubbele lidmaatschappen, zijn er dus 87 Nederlandse hotels aangesloten bij de International Gay & Lesbian Travel Association, World Rainbow Hotels en/of de Gay European Tourism Association. Dit correspondeert met slechts circa 4% van het totaal aantal Nederlandse hotels. De mate waarin deze hotels zich profileren als LHBT-hotel varieert sterk. Verreweg het grootste aantal van deze hotels is te vinden in Amsterdam (56 hotels), op grote afstand gevolgd door Rotterdam (12 hotels) en Utrecht (5 hotels). In Den Haag is er slechts één te vinden.²¹¹

Comfort hotels / familiehotels / singlehotels /vrouwvriendelijke hotels

In 2011 viel ongeveer 15% van de Nederlandse bevolking in de leeftijdscategorie 65-plus. Toen werd geprognosticeerd dat in 2020 ongeveer 20% van de Nederlandse bevolking 65 jaar of ouder zal zijn. De geprognosticeerde aandelen voor 2030 en 2040 zijn respectievelijk 24% en 26%²¹². Hedendaagse Nederlandse gepensioneerden hebben relatief veel tijd en zijn over het algemeen vitaal, koopkrachtig en gewend om regelmatig op vakantie te gaan. Ze blijven graag dicht bij huis en geven de voorkeur aan vakanties in eigen land of in buurlanden. Ondanks de toenemende vitaliteit, is er binnen deze groeiende doelgroep steeds meer behoefte aan comfort en veiligheid.²¹³

Een andere demografische ontwikkeling binnen Nederland die relevant is voor de hotelmarkt betreft het toenemende aandeel singles in de Nederlandse bevolking. Het aantal relaties dat eindigt is groter dan het aantal nieuwe relaties: circa één derde van de huwelijken mondt uit in een scheiding en ruim de helft van de samenwonende koppels gaat later uit elkaar. Bij de grote groep Nederlandse singles gaat het dus niet alleen om jong volwassenen, maar juist ook om 50-plus singles met of zonder kinderen. Steeds meer singles gaan alleen op reis. Daarnaast zoeken singles elkaar tijdens het reizen steeds meer op, ongeacht de leeftijd. Redenen voor dit laatste kunnen zijn dat ze samen een betere balans kunnen realiseren van zorgen voor de kinderen en zelf genieten van de vakantie of dat ze het prettig vinden aanspraak te hebben tijdens een reis.

²⁰⁷ Bron: Website COC Nederland

²⁰⁸ Bron: Website COC Nederland

²⁰⁹ Bron: Social Progress Index 2014 - The Social Progress Imperative

²¹⁰ Bron: Out Now Global LGBT2020 Study – Out Now Consulting

²¹¹ Bronnen: Websites IGLTA, World Rainbow Hotels, GETA

²¹² Alternatieve bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

²¹³ Bron tenzij anders vermeld: Trendrapport Toerisme, Recreatie en Vrije Tijd – NRIT Media

Tegelijkertijd groeit het aantal samengestelde gezinnen en gaan gezinnen steeds vaker met meerdere generaties op vakantie. Dit laatste is geïdentificeerd als één van de belangrijkste internationale trends in reizen en toerisme voor 2016. Volgens onderzoek van het internationale hotelsamenwerkingsverband Preferred Hotels & Resorts ondernam ongeveer 40% van alle actieve toeristische reizigers gedurende de voorgaande twaalf maanden minstens één vakantie met drie of meer generaties. Terwijl het vaak de grootouders zijn die de reis financieren, zijn het vaak de kleinkinderen die met behulp van informatie van het internet de bestemming en activiteiten uitkiezen. Bij die kleinkinderen gaat het behalve om de eerder omschreven millennials uit generatie Y, ook om 'click 'n go children' en 'screenagers' uit generatie Z. Deze generatie Z bestaat uit kinderen met een leeftijd van ongeveer zes tot ongeveer twintig die, in vergelijking met millennials, sneller mee gaan met veranderingen, nog meer geïntegreerd zijn in de digitale wereld en nu al nog betere toegang tot informatie, een hoger opleidingsniveau, een dynamischere levensstijl en een sneller bestedingspatroon hebben^{214,215}.

Binnen en buiten Nederland is sprake van een grotere graad van onafhankelijkheid onder een groeiende groep singlevrouwen die steeds vaker beschikken over een eigen inkomen. De primaire behoeften van deze specifieke doelgroep hebben betrekking op onder meer comfort, ontspanning, voldoening en veiligheid.

Al deze veranderingen zorgen ervoor dat de groepssamenstelling van toeristische hotelgasten verandert en dat er meer doelgroepen met specifieke behoeften en wensen kunnen worden onderscheiden. Hotels kunnen hierop inspelen door bijvoorbeeld sterker in te zetten op comfort en veiligheid, hun kamerproduct aan te passen, meer mogelijkheden tot interactie te bieden en verschillende proposities te bieden voor verschillende doelgroepen. Met betrekking tot het aanpassen van het kamerproduct zouden hotels bijvoorbeeld een grotere variatie kunnen aanbieden door aanvullend op de traditionele tweepersoonskamers meer éénpersoonskamers en familiekamers aan te bieden of meerdere bij elkaar horende kamers met een gezamenlijke privé lounge aan te bieden. Door dit laatste zou het comfort en de service van een hotel worden gecombineerd met het gemeenschapsgevoel van een recreatiewoning. Volgens verwachting zullen dergelijke ontwikkelingen in de aanbodzijde van de Haagse hotelmarkt vooral resulteren in een sterkere concurrentiepositie en niet zo zeer in de potentie tot het genereren van aanvullende vraag, tenzij bovendien sprake is van aantrekkelijke en relevante aanvullende faciliteiten en diensten.

Moderne budgethotels

In de hotelmarkt zijn veel trends het eerst zichtbaar in het luxe segment. Waar design en boutique hotels tot voor kort vooral aan de bovenkant van de markt werden gepositioneerd, ontstaat steeds meer behoefte aan budgethotels die eveneens een bijzondere ervaring bieden. Sinds de opkomst en het succes van lowbudget luchtvaartmaatschappijen is in de internationale hotelmarkt de toenemende vraag naar lowbudget hotels een belangrijke trend. De opkomst en het succes van deze luchtvaartmaatschappijen betekende voor vele luchthavens dat er in aanvulling op de bestaande hotels, veelal op vier- en vijfsterren niveau, ook driesterren hotels en vooral ook budgethotels moesten komen; 'low budget passagiers' zijn meestal niet bereid om grote bedragen te betalen om in een hotel te overnachten. De overheersende trend in

²¹⁴ Bron: Tourism Megatrends 10 things you need to know about the future of tourism – Horwath HTL

²¹⁵ Top Ten Trends in Travel & Tourism Trends for 2016 December 2015 – Tourism Intelligence International

de internationale budgethotelmarkt gedurende de afgelopen jaren is een toenemende zoektocht van hotelgasten naar het voldoen aan basisverwachtingen met betrekking tot comfort, hygiëne, locatie en privacy en toegevoegde waarde in technologie en persoonlijke service in de plaats van alleen de prijs. De aanbodzijde van de hotelmarkt reageert hierop door het aanbieden van privé hotelkamers met basisfaciliteiten op een klein oppervlak. Het meest extreme voorbeeld van kleine privé hotelkamers zijn de zogenaamde 'podhotels', die een oorsprong hebben in Japan. In dit soort hotels bieden gestapelde cabines privé slaapplekken en maken gasten gebruik van gedeeld sanitair.

Tabel 55. Voorbeelden van internationale moderne budgethotelketens

<p>Tune Hotels</p> <p>Tune Hotels is onderdeel van lowbudget luchtvaartmaatschappij Air Asia. Het eerste Tune Hotel opende in 2007. Nu zijn er circa 45 Tune hotels in Maleisië, Indonesië, India, Thailand, Bangladesh, Vietnam en de Filipijnen, maar ook in Australië en Groot-Brittannië. Onderdeel van het concept is: een centrumlocatie, 24-uurs service, privé kamers met privé badkamers, hoogwaardige matrassen, goede douches en scherpe prijzen. Tegen betaling kan gebruik worden gemaakt van aanvullende diensten zoals airconditioning, handdoeken en WiFi.</p>
<p>A&O</p> <p>De Duitse keten A&O combineert hotels en hostels op centrale locaties in grotere steden. Het eerste A&O hotel opende in 2000. Nu zijn er 23 vestigingen in 14 steden. In de zomer van 2015 opende het eerste A&O hotel in Nederland in Amsterdam. Het hotelgedeelte van de accommodatie biedt privé kamers op een tweesterren niveau tegen scherpe prijzen en wordt aangevuld met een modern hostelgedeelte met gedeelde slaapzalen.</p>
<p>easyHotels</p> <p>easyHotel is, net als lowbudget luchtvaartmaatschappij easyJet, 1 van de 23 merken van de easyGroup. Het is een keten van circa twintig uniforme budgethotels in grotere steden in Europa en het Midden Oosten, dat zich met kleine privé kamers sterk concentreert op het bieden van goede nachtrust tegen scherpe prijzen. Het eerste easyHotel opende in 2005. In Nederland zijn er nu drie easyHotels (Amsterdam, Den Haag en Rotterdam). Onderdeel van het concept is: een veilige centrumlocatie, 24-uurs service, privé kamers met privé badkamers, hoogwaardige matrassen, milieuvriendelijkheid, online check-in en exclusieve kortingen. Behalve een bagageopslag zijn er geen aanvullende faciliteiten. Tegen betaling kan gebruik worden gemaakt van aanvullende diensten zoals vroege check-in, later check-uit, extra schoonmaak, huur van een fiets, een föhn, een strijkijzer en strijkplank en kaartjes voor voorstellingen in de omgeving. Er wordt intensief gebruik gemaakt van het internet en reserveringen kunnen uitsluitend online worden gedaan.</p>
<p>MEININGER</p> <p>De Duitse keten MEININGER combineert hotels en hostels. Het eerste MEININGER hotel opende in 1999. Nu zijn er zestien vestigingen in tien steden. In Nederland is er een MEININGER hotel in Amsterdam en wordt er gewerkt aan een tweede vestiging in Amsterdam. In oktober 2009 ontving MEININGER de Hospitality Innovation Award vanwege het succesvol combineren van de succesfactoren van deze twee producten: de service en het comfort van een hotel met de open, eenvoudige aanpak van een hostel. MEININGER hotels zijn gevestigd op centrale locaties en bieden moderne apparatuur en een eigen sfeer voor een lage prijs. Met behulp van de aanvullende faciliteiten stimuleert de eigen sfeer interactie onder de verschillende soorten gasten.</p>

Diverse bronnen

In Nederland lijkt de budgethotelmarkt onder druk te staan, onder meer door grotere concurrentie vanuit particuliere verhuur zoals omschreven in paragraaf 5.2.4 en door hogere kosten voor veiligheid en administratie, ongeacht de omvang en het niveau van de accommodaties. Hierdoor daalde in het afgelopen decennium het aandeel van budgethotels in de Nederlandse logiesmarkt²¹⁶. Toch lijken nieuwe en moderne budgethotels, waar gasten iets meer betalen in ruil voor een groter niveau van privacy en comfort dan bij traditionele hostels, het in Nederland goed te doen. Een goed voorbeeld hiervan is het internationale easyHotel, dat in drie jaar tijd drie vestigingen heeft geopend, onder meer in Den Haag, waar stuk voor stuk vanaf het moment van

²¹⁶ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

opening goede tot zeer goede bezettingsgraden zijn gerealiseerd²¹⁷. Een ander goed voorbeeld is het nationale Qbic. Op het moment van schrijven is er nog slechts één vestiging van modern budgethotel Qbic in Nederland en één in London, maar de ambitie bestaat om het concept als keten binnen en buiten Nederland verder uit te rollen. In sommige Nederlandse steden zijn de afgelopen jaren ook ontwikkelingen zichtbaar van zelfstandige moderne budgethotels. Voorbeelden hiervan zijn Cocomama in Amsterdam, het King Kong Hostel in Rotterdam en Backpackers Bed & Breakfast in Eindhoven.

Figuur 8. Qbic Hotel Amsterdam WTC

Het concept voor Qbic is specifiek ontwikkeld voor de prijsbewuste reiziger. In het ontwerp staat centraal de Cubi, een geprefabriceerde, moderne leefomgeving in de vorm van een kubus. Iedere Cubi is ingericht met een Hästens bed, Philippe Starck design badkamer en andere opvallende elementen. De kleuren van de Cubi worden voornamelijk bepaald door lichtpanelen. De kleur van deze panelen kan de gast zelf aanpassen door een bepaalde kleur licht te kiezen. De relatief lage prijzen worden mogelijk gemaakt door onder meer een hoge mate van zelfbediening. Zo dient de gast in te checken per check-in terminal en is eten en drinken per automaat te verkrijgen.



Diverse bronnen

In paragraaf 5.2.1 bleek al dat medio 2013 het marktaandeel van het budgetsegment in de gehele hotelmarkt van Den Haag beduidend kleiner was dan in Amsterdam en Rotterdam en ongeveer gelijk was aan het niveau in Utrecht en Maastricht en dat vooral in deelgebied Den Haag Stad het budgetsegment relatief klein is. Stayokay, de vroegere Nederlandse Jeugdherbergcentrale, heeft een vestiging in deelgebied Den Haag Stad. Zoals hierboven opgemerkt, beschikt de hotelmarkt van Den Haag sinds een paar jaar ook over een vestiging van easyHotel. Andere internationale moderne budgethotelketens dan easyHotel hebben zich nog niet in Den Haag gevestigd.

'Groene' hotels

Klimaatveranderingen en een groeiende bewustwording van de kwaliteit van de natuurlijke leefomgeving leiden tot een gedragsverandering van de consument, waarbij vergroening en verduurzaming steeds belangrijker worden, zo ook in de hotellerie. Onderzoek van Deloitte heeft aangetoond dat hotelgasten in toenemende mate milieubewuste keuzes maken en bereidt zijn tot 10% meer te betalen voor een overnachting in een hotel dat rekening houdt met het milieu. Het verbeteren van het milieu staat ook hoog op de politieke agenda. De effecten van toerisme op het milieu zijn tegenwoordig beter meetbaar door het ontstaan van de begrippen Ecologische

²¹⁷ Bronnen: DanZEP Hotels B.V., STR Global, HOSTA 2013 en 2014 – Horwath HTL

Voetafdruk (EV) en Carbon Footprint (CF). De EV draait om het verbruik van natuurlijke voorraden en de CF is een maat voor de bijdrage aan klimaatverandering. EV en CF kunnen beide worden berekend voor overnachtingen en zijn hiermee ook voor de hotellerie belangrijke begrippen geworden.

In antwoord op het veranderde consumentengedrag en politieke druk ontstaan steeds meer initiatieven voor het ontwikkelen van ecologisch verantwoorde en duurzame producten en diensten. Ook in de hotellerie is de duurzaamheidstrend waar te nemen. In eerste instantie sluiten steeds meer hotelketens en hotels in Nederland zich aan bij initiatieven zoals Green Key, het Climate Savers Program en Travelife. Een Green Key is een internationaal keurmerk waarmee het bedrijf kan aantonen dat het zich meer dan volgens de wettelijke richtlijnen inzet voor de besparing van gas, water en energie en het scheiden van afval. Het Climate Savers Program is een initiatief van het World Wildlife Fund en erop gericht bedrijven te motiveren om en te ondersteunen in het realiseren van absolute reductie van CO₂ emissies. Het internationale training- en examenprogramma Travelife gaat nog een stap verder en biedt handvaten om rekening te houden met de effecten van reisactiviteiten op het milieu én menselijke aspecten. Daarnaast ontstaan er groene merken en groene hotels. Met het merk Element was het Amerikaanse Starwood Hotels & Resorts één van de eerste grote internationale hotelketen met een 'groen' merk. Alle Element Hotels in de Verenigde Staten moeten voldoen aan de eisen voor een LEED certificatie, de nationaal geaccepteerde benchmark voor het ontwerp, de ontwikkeling en het gebruik van hoogwaardige groene gebouwen. Aanvullend wordt er in alle Element Hotels gebruik gemaakt van milieuvriendelijke verf, milieuvriendelijke vloerbedekking, milieuvriendelijke meubels, waterzuinige systemen en afvalscheidingsystemen in iedere hotelkamer. Een goed voorbeeld van de duurzaamheidstrend in de Nederlandse hotellerie is Conscious Hotels, de eerste Nederlandse hotelketen waar bij iedere stap in de herontwikkeling van het hotelgebouw en het opzetten van de hotelexploitatie voor zo ver mogelijk gericht is gekozen voor duurzame oplossingen en gasten op een luchtige wijze bewust maakt van die keuzes zonder ze moderne comfort te ontnemen.

In Den Haag besteden veel hotels aandacht aan duurzaamheid. Naar eigen zeggen is het Court Garden Hotel Den Haag zelfs het eerste ecodesigned hotel én het duurzaamste hotel van Nederland. Mogelijk krijgt het Court Garden Hotel Den Haag de komende jaren op dit specifieke vlak concurrentie, mocht het Conscious Hotels lukken om een geschikte locatie voor hun voorgenomen vestiging in Den Haag te vinden.

7 Analyse ruimtevraag – deelgebied Den Haag Stad

In dit hoofdstuk is de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in deelgebied Den Haag Stad in kaart gebracht. Deze is gelijk aan de behoefte minus het bestaande en geplande aanbod waarvan de waarschijnlijkheid van realisatie zeker is. Na de kwantitatieve analyse waarin is gekeken naar aantal hotelkamers volgt een analyse van kwalitatieve afwegingen waarin is gekeken naar locaties en concepten.

7.1 Kwantitatieve ruimtevraag

Een kwantitatieve analyse van de ruimtevraag in een hotelmarkt is bij voorkeur gebaseerd op de huidige verhoudingen van vraag en aanbod in de betreffende hotelmarkt, de verwachte toekomstige groei in vraag in de betreffende hotelmarkt en een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad in de betreffende hotelmarkt voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied. Omdat de bezettingsgraad slechts één van de twee communicerende vaten van de opbrengst per beschikbare kamer en daarmee van de mogelijke kameromzet is, dient hierbij rekening te worden gehouden met het huidige prijsniveau in de betreffende hotelmarkt.

Een hotelmarkt is doorgaans ondersteunend aan de economie. Voor het succes van bepaalde zakelijke en toeristische trekpleisters in een economie is het noodzakelijk dat er ook op de wat drukkere momenten in het jaar voldoende hotelcapaciteit aanwezig is en dat er over het geheel genomen sprake is van een gepast kamerprijsniveau. Bij het vaststellen van een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad in een hotelmarkt voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied dient daarom te worden gezocht naar precies die gemiddelde bezettingsgraad waarbij gehoor wordt gegeven aan deze noodzaak en waarbij tegelijkertijd in principe alle hotels een gezonde en duurzame exploitatie zouden moeten kunnen draaien, uitgaande van de juiste combinatie van locatie, concept en management bij de verschillende hotels. Als de gemiddelde bezettingsgraad in een hotelmarkt op een hoger niveau komt te liggen dan de vastgestelde gemiddelde wenselijke bezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied ontstaat er behoefte aan uitbreiding van het aanbod in de betreffende hotelmarkt.

Als de gemiddelde bezettingsgraad in een hotelmarkt op een lager niveau komt te liggen dan de vastgestelde gemiddelde wenselijke bezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied zal het langzaam moeilijker gaan worden voor hotels om een gezonde en duurzame exploitatie te kunnen draaien. Hotels waarvoor geen sprake is van de juiste combinatie van locatie, concept en management zullen hier het eerst last van gaan krijgen. Eventuele aanpassingen in concept en management van de betreffende hotels die hierdoor noodzakelijk worden kunnen een positieve uitwerking op de kwaliteit van de betreffende hotelmarkt hebben. Hotels waarvoor wel sprake is van een goede combinatie van locatie, concept en management zullen hiervan pas later last gaan krijgen en zullen bovendien in eerste instantie gebruik kunnen maken van een opgebouwde buffer. Er bestaat daarom een zekere marge tussen de daadwerkelijke gemiddelde hotelbezettingsgraad en de vastgestelde wenselijke gemiddelde hotelbezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied voordat er een reëel risico op leegstand in de betreffende hotelmarkt ontstaat.

Een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor een analyse van ruimtevraag in een Nederlandse hotelmarkt buiten de regio Amsterdam ligt doorgaans tussen de 60% en de 70%, waarbij het precieze niveau afhankelijk is van de karakteristieken van de betreffende hotelmarkt (bijvoorbeeld de niveaus van bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs gedurende de afgelopen jaren en het aantal piekmomenten in een jaar) en de hoogte van de kosten en vaste lasten in het betreffende gebied (bijvoorbeeld prijzen voor grond en vastgoed en kosten voor ketenbinding). Wederom afhankelijk van deze karakteristieken, ontstaat er een reëel risico op leegstand in een Nederlandse hotelmarkt buiten de regio Amsterdam als de gemiddelde bezettingsgraad uitkomt tussen de 55% en de 65%.

In het vaststellen van de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in deelgebied Den Haag Stad in het komende decennium zijn de volgende stappen genomen:

- het bepalen van het aantal afgenomen kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau in 2014 gebaseerd op het aantal beschikbare kamers in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau, de gemiddelde bezettingsgraad in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau en 365 dagen
- het herleiden van het aantal verwachte af te nemen kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau voor elk jaar in de periode 2015-2024 door het vermenigvuldigen van het aantal afgenomen of verwachte af te nemen kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau in het voorgaande jaar met het verwachte groeipercentage voor hotelvraag in het betreffende jaar
- het berekenen van het aantal benodigde kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau op een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor elk jaar in de periode 2015-2024 door het aantal verwachte af te nemen kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau te delen door de wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau en dan door 365 of 366 dagen
- het berekenen van het aantal beschikbare kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau voor elk jaar in de periode 2015-2024 door het aantal beschikbare kamers in 2014 en het aantal zekere nieuwe kamers te vermenigvuldigen met 365 of 366 dagen
- het verminderen van het aantal benodigde kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau met het aantal beschikbare kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau voor elk jaar in de periode 2015-2024
- het delen van het resultaat van voorgaande stap door 365 of 366 dagen om op de ruimtevraag in kamers in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau uit te komen
- het vermenigvuldigen van het resultaat van voorgaande stap met de huidige verhouding van het totale hotelaanbod en het hotelaanbod op drie-, vier- en vijfsterren niveau om op de ruimtevraag in kamers in alle hotels uit te komen

Tabel 56. Uitgangspunten lokale hotelmarkt (deelgebied Den Haag Stad)

	Getallen	Op basis van informatie uit
Aantal beschikbare hotelkamers 2014*	2.446	Paragrafen 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3
Aantal zekere nieuwe hotelkamers	60 in 2017	Paragrafen 5.3.1 en 5.3.2
Gemiddelde bezettingsgraad 2014***	66%	Paragraaf 4.2
Verwachte groei hotelvraag 2015-2024****	3,2%	Paragraaf 4.4
Wenselijke gemiddelde bezettingsgraad	67%*****	Paragraaf 7.1 en elders
Verhouding totaal aanbod t.o.v. aanbod op 3/4/5* niveau	1,13	Paragraaf 5.2.1

Diverse bronnen

* uitgaande van inventarisatie in november 2015 verminderd met 232 kamers (=75% van 309 kamers in totaal) van The Student Hotel Den Haag die naar verwachting actief zijn in de markt van studentenhuisvesting in de plaats van in de hotelmarkt)

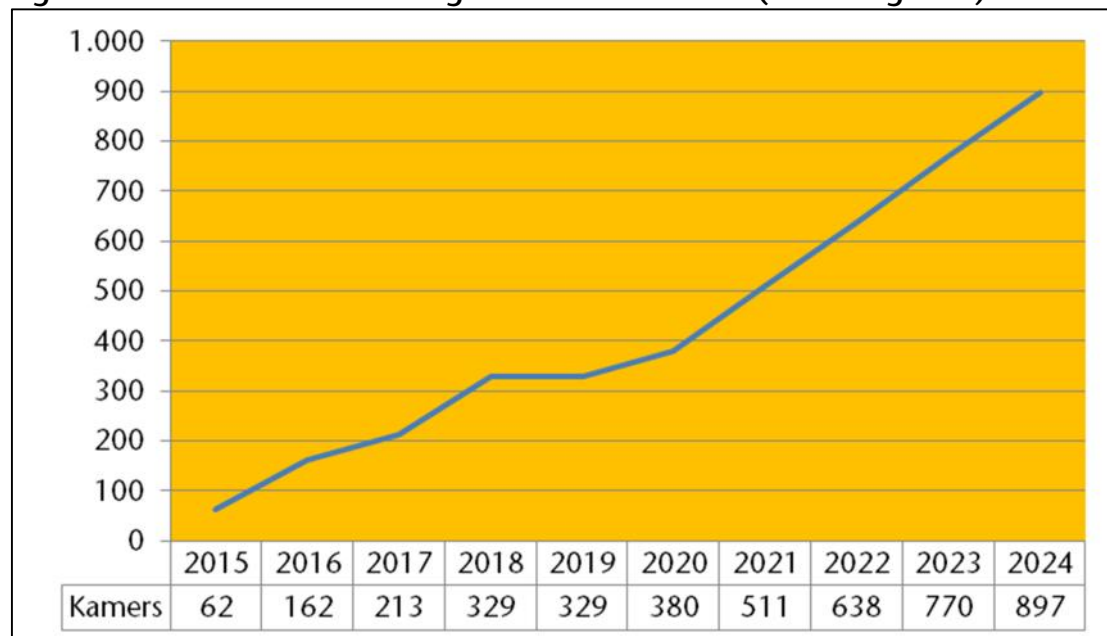
** verwachte opening in 2016, dus eerste volledige operationele jaar in 2017

*** vanwege de uitzonderlijk hoge bezettingsgraad van 69% in 2014 door de World Security Summit en het Wereld Kampioenschap Hockey is uitgegaan van de bezettingsgraad van 64% in 2013 met een correctie voor een groei van 3,6% in de bezettingsgraad in de gehele Nederlandse hotelmarkt exclusief de regio Amsterdam in 2014 ten opzichte van 2013

**** rekening houdend met conjuncturele schommelingen

***** rekening houdend met enerzijds relatief hoge kosten voor grond, vastgoed en ketenbinding en extra aanbod vanuit aanverwante markten zoals particuliere verhuur en anderzijds relatief hoge gemiddelde kamerprijzen gedurende de afgelopen jaren en naar verwachting relatief veel pieken door het (geambieerde) congretoerisme

De volledige berekening van de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in deelgebied Den Haag Stad in de komende tien jaar is opgenomen in bijlage 4. De volgende figuur toont het resultaat. Het gaat hierbij om cumulatieve aantallen hotelkamers. Geconcludeerd kan worden dat er nu al beperkte ruimtevraag is naar nieuwe hotelkamers en dat die ruimtevraag oploopt tot 897 kamers in 2024.

Figuur 9. Berekende ruimtevraag in lokale hotelmarkt (Den Haag Stad)*


Bron: Horwath HTL

* in cumulatief aantal kamers

Het is niet gezegd dat als er tot en met 2024 meer kamers worden bijgebouwd dan de 897 kamers waar ruimtevrage naar lijkt te zijn er sprake is van bouwen voor leegstand. De verwachting is dat als de daadwerkelijke gemiddelde bezettingsgraad in de hotelmarkt van deelgebied Den Haag Stad onder de 62% uitkomt er wel een reëel risico op leegstand ontstaat. Uitgaande van eenzelfde methodiek en dezelfde uitgangspunten als voor de kwantitatieve analyse van ruimtevrage, zou dit pas gebeuren als er tot en met 2024 1.266 in de plaats van 897 nieuwe kamers aan de markt zouden worden toegevoegd en geen van de nieuwe hotels de potentie heeft voor het genereren van eigen vrage.

Tabel 57. Voornaamste conclusies lokale markt (deelgebied Den Haag Stad)

Ruimtevrage	Tot en met 2024 is er ruimtevrage naar circa 897 nieuwe kamers.
Risico op leegstand	Risico op leegstand ontstaat als er tot en met 2024 circa 1.266 of meer nieuwe kamers worden aangeboden zonder dat er aanvullende vrage wordt gecreëerd.

Diverse bronnen

De kwantitatieve analyse voor ruimtevrage is gebaseerd op heel veel verschillende factoren waarbij het soms noodzakelijk was om harde cijfers en feiten aan te vullen met aannames en verwachtingen over ontwikkelingen in de toekomst. Het is daarom verstandig om de berekende ruimtevrage van 897 kamers tot en met 2024 te beschouwen als indicatie of leidraad. Het is waarschijnlijk dat de daadwerkelijke ruimtevrage in de praktijk in een bandbreedte van 10% rondom 897 kamers ligt, bijvoorbeeld tussen de circa 805 kamers en circa 985 kamers.

7.2 Confrontatie planvoorraad met kwantitatieve ruimtevrage

Zoals bleek in paragrafen 5.3.1 en 5.3.2 bestaat de totale planvoorraad voor de hotelmarkt in deelgebied Den Haag Stad uit 14 plannen voor 1.300 kamers.

Alle 60 nieuwe kamers bij B-aparthotel Kennedy, dat naar verwachting in het begin van 2016 opent, zijn reeds verwerkt in de kwantitatieve analyse voor ruimtevrage, ondanks dat deze kamers naar verwachting vooral zijn gericht op extended stay en daarmee minder relevant zijn voor de hotelmarkt.

Voor één van de dertien resterende hotelontwikkelingsplannen is nog geen beslissing genomen over het aantal te ontwikkelen kamers. Uitgaande van het gemiddelde aantal kamers bij bestaande hotels in deelgebied Den Haag Stad van 117, bestaat de planvoorraad uit 13 hotels en $(1.240 + 117 =) 1.357$ kamers. Dit aantal is beduidend groter dan de ruimtevrage van 897 nieuwe kamers in 2024. Echter, alle dertien de resterende hotelontwikkelingsplannen hebben nu nog een onzeker karakter, het ene plan meer dan het andere. Bovendien zijn de 34 geplande kamers van 1 van die 13 hotelontwikkelingsplannen naar verwachting ook vooral op extended stay gericht waardoor ze minder relevant zijn voor de hotelmarkt.

De 749 kamers van 8 hotelontwikkelingsplannen die reeds planologisch zijn verankerd passen binnen de ruimtevrage van 897 nieuwe kamers in 2024. Bovendien wordt niet verwacht dat al deze 749 kamers tot en met 2024 tot realisatie komen, ondanks de planologische verankering.

Uit onderzoek naar de hotelmarkt van Amsterdam bleek dat in het verleden slechts ongeveer één derde van de planvoorraad binnen de projectieperiode daadwerkelijk tot realisatie was gekomen, een aandeel dat de afgelopen jaren door betere informatievoorziening licht is toegenomen. Als dit aandeel ook van toepassing is op de hotelmarkt in deelgebied Den Haag Stad zouden de komende jaren ongeveer (35% van 1.240 geplande kamers =) 434 kamers aan de markt worden toegevoegd, beduidend minder dan de ruimtevraag.

De berekende ruimtevraag is alleen gebaseerd op de huidige vraag naar hotelkamers in deelgebied Den Haag Stad en de autonome groei hierin. Zoals reeds aangegeven in het vorige hoofdstuk, kan de ontwikkeling van hotels met sterke ketenbinding en/of unieke concepten die bovendien goed aansluiten op het karakter en de mogelijkheden van de omgeving voor aanvullende vraag zorgen, waardoor niet alle kamers van de betreffende nieuwe hotels beschikbaar zullen zijn voor het invullen van de ruimtevraag.

7.3 Kwalitatieve afwegingen

Afwegingen met betrekking tot locatie

In deelgebied Den Haag Stad is sprake van veel verschillende zakelijke en toeristische trekpleisters op verschillende locaties waardoor er weinig specifieke locaties lijken te zijn die uitblinken op het gebied van aantrekkingskracht. Wel is er een concentratie van de betreffende trekpleisters in het stadscentrum en geven veel hotelgasten in Nederland bij de keuze van een hotel vaak de voorkeur aan de levendigheid van een centrumlocatie. Dit laatste geldt niet alleen voor toeristische gasten, maar ook voor zakelijke gasten. Uit een schriftelijke en telefonische ondervraging van ontwikkelaars en investeerders in de Haagse hotelmarkt, speciaal uitgevoerd voor deze hotelmarktstudie, bleek dan ook een relatief grote interesse voor potentiële hotelontwikkelingen op centrumlocaties.

De ondervraagde ontwikkelaars en investeerders gaven aan dat er in heel de gemeente Den Haag veel Rijksgebouwen worden aangeboden die geschikt zouden kunnen zijn voor conversie naar hotels en met name dat diverse plekken in het stadscentrum geschikt zouden kunnen zijn voor conversies naar hotels. Specifieke locaties in het stadscentrum, al dan niet nog in gebruik, die werden genoemd als interessant voor conversie naar hotels zijn het voormalige gebouw van de Nederlandse Bank op Noordeinde 33, gelegen in het gebied tussen het Buitenhof en Paleis Noordeinde, het gebouw van ABN AMRO MeesPierson Den Haag op Kneuterdijk 8, gelegen in het gebied tussen het Buitenhof en Paleis Noordeinde, gebouw Bellevue van Woningcorporatie Staedion aan het Koningin Julianaplein in de directe omgeving van NS Station Den Haag Centraal en het gebouw van NIBC op Carnegieplein 4, gelegen recht tegenover het Vredespaleis. Een kanttekening die hierbij dient te worden geplaatst is dat de indeling en omvang van bestaande gebouwen vaak niet geschikt zijn voor conversies naar hotels. Bijvoorbeeld: vaak is de stramienmaat van bestaande gebouwen niet geschikt voor een optimaal aantal hotelkamers met daglicht in iedere kamer, bestaande gebouwen kunnen te klein of te groot zijn voor een optimaal aantal kamers en verdiepingen van bestaande gebouwen kunnen te laag of te hoog zijn voor een geschikte kamerhoogte. Een bijkomende uitdaging van Rijksgebouwen is de beschermde status waardoor bouw- en installatietechnische aanpassingen soms niet mogelijk zijn. Denk hierbij aan bijvoorbeeld liften, dubbel glas en airconditioning. Deze uitdaging kan in ieder geval deels worden gecompenseerd door subsidies en andere financiële voordelen voor instandhouding van Rijksmonumenten. Met betrekking tot het verkrijgen van financiering voor hotelconversies ten opzichte van hotelnieuwbouw

waren sommige ondervraagde ontwikkelaars en investeerders van mening dat er geen verschil is en dat het verkrijgen van financiering voor hotelontwikkelingen in beide geval nog steeds buitengewoon moeilijk is. Andere ontwikkelaars / investeerders waren van mening dat de vaak lagere bouwkosten van een hotelconversie meer kansen bieden. Weer andere ontwikkelaars /investeerders waren van mening dat de vaak noodzakelijke afwaardering van bestaande gebouwen minder kansen bieden.

Ongeacht de keuze voor een locatie binnen of buiten het stadscentrum en voor conversie of nieuwbouw dient een afweging te worden gemaakt tussen verschillende factoren waaronder:

- nabijheid van zakelijke trekpleisters
- nabijheid van toeristische trekpleisters
- levendige en veilige omgeving
- goede bereikbaarheid per auto, inclusief voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving
- goede bereikbaarheid per openbaar vervoer, het liefste in de directe omgeving van een treinstation
- in geval van conversie, beschikbaarheid van een gebouw dat qua indeling en omvang geschikt is voor een hotelexploitatie, dat qua uitstraling en indeling goed aansluit op het beoogde concept en dat betaalbaar is
- in geval van nieuwbouw, beschikbaarheid van grond die betaalbaar is

Afwegingen met betrekking tot concept

In het vorige hoofdstuk zijn tien verschillende categorieën beschreven met soorten hotels die naar verwachting allemaal een relatief sterke concurrentiepositie kunnen innemen in de hotelmarkt in deelgebied Den Haag Stad.

Met uitzondering van comfort hotels / familiehotels / singlehotels /vrouwvriendelijke hotels en congres-en vergaderhotels kunnen naar verwachting ook alle verschillende soorten hotels zorgen voor aanvullende vraag. De ene soort zal dit beter kunnen dan de andere. Zo dient bij ketenhotels de kanttekening te worden geplaatst dat in de hotelmarkt van deelgebied Den Haag Stad, vanwege de aanwezigheid van veel ketens met veel merken, ook de grootste ter wereld, ketenbinding bijna een voorwaarde is. De verwachting is dat in de hotelmarkt van deelgebied Den Haag Stad slechts een select aantal ketens en/of merken nog voor aanzienlijke aanvullende vraag zullen zorgen. Vanwege de kansen in de markt en het gebrek aan concurrentie wordt verwacht dat een gay hotel relatief veel aanvullende vraag zal kunnen genereren. Dit geldt ook voor een Chinees hotel, maar hiervoor lijkt het wel van belang dat verschillende lokale en liefst ook regionale, provinciale en nationale partijen gezamenlijk werken aan het versterken van de aantrekkingskracht van Den Haag binnen de Chinese reismarkt.

Zodanige potentie tot het genereren van aanvullende vraag dat het destinaties zouden kunnen worden hebben van de hotels in de tien verschillende categorieën die in het vorige hoofdstuk zijn beschreven naar verwachting alleen all-in hotels, wellness resorts en health resorts. Echter, hiervan is de moeilijkheidsgraad relatief hoog, met name voor wellness resorts en health resorts. Voor beide categorieën geldt dat de investeringskosten relatief hoog zijn. Voor wellness resorts en health resorts geldt in deelgebied Den Haag Stad bovendien de aanvullende uitdaging van een stedelijke omgeving met ruimtegebrek.

Soorten hotels met goede kans op een sterke concurrentiepositie, de potentie tot het genereren van aanvullende vraag en een lage moeilijkheidsgraad zijn voor deelgebied Den Haag Stad: gay hotels, moderne budgethotels, millennial hotels, fithotels en groene hotels.

Tabel 58. Sterke concepten lokale markt (Den Haag Stad)

Soort hotel	Versterking concurrentiepositie	Aanvullende vraag	Destinatie-hotel	Moeilijkheidsgraad
Ketenhotels	Ja	Ja	Nee	Hoog
Congres- en vergaderhotels	Ja	Nee	Nee	Hoog
Toeristische all-in hotels	Ja	Ja	Ja	Hoog
Wellness /health resorts / fithotels	Ja	Ja	Ja	Hoog
Millennial hotels	Ja	Ja	Nee	Laag
Chinese hotels	Ja	Ja	Nee	Hoog
Gay hotels	Ja	Ja	Nee	Laag
Comfort hotels / familiehotels / singlehotels /vrouwvriendelijke hotels	Ja	Nee	Nee	Laag
Moderne budgethotels	Ja	Ja	Nee	Laag
Groene hotels	Ja	Ja	Nee	Laag

Bron: Horwath HTL

8 Analyse ruimtevraag – deelgebied Den Haag Strand

In dit hoofdstuk is de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in deelgebied Den Haag Strand in kaart gebracht. Deze is gelijk aan de behoefte minus het bestaande en geplande aanbod waarvan de waarschijnlijkheid van realisatie zeker is. Na de kwantitatieve analyse waarin is gekeken naar aantal hotelkamers volgt een analyse van kwalitatieve afwegingen waarin is gekeken naar locaties en concepten.

8.1 Kwantitatieve ruimtevraag

Een kwantitatieve analyse van de ruimtevraag in een hotelmarkt is bij voorkeur gebaseerd op de huidige verhoudingen van vraag en aanbod in de betreffende hotelmarkt, de verwachte toekomstige groei in vraag in de betreffende hotelmarkt en een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad in de betreffende hotelmarkt voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied. Omdat de bezettingsgraad slechts één van de twee communicerende vaten van de opbrengst per beschikbare kamer en daarmee van de mogelijke kameromzet is, dient hierbij rekening te worden gehouden met het huidige prijsniveau in de betreffende hotelmarkt.

Een hotelmarkt is doorgaans ondersteunend aan de economie. Voor het succes van bepaalde zakelijke en toeristische trekpleisters in een economie is het noodzakelijk dat er ook op de wat drukkere momenten in het jaar voldoende hotelcapaciteit aanwezig is en dat er over het geheel genomen sprake is van een gepast kamerprijsniveau. Bij het vaststellen van een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad in een hotelmarkt voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied dient daarom te worden gezocht naar precies die gemiddelde bezettingsgraad waarbij gehoor wordt gegeven aan deze noodzaak en waarbij tegelijkertijd in principe alle hotels een gezonde en duurzame exploitatie zouden moeten kunnen draaien, uitgaande van de juiste combinatie van locatie, concept en management bij de verschillende hotels. Als de gemiddelde bezettingsgraad in een hotelmarkt op een hoger niveau komt te liggen dan de vastgestelde gemiddelde wenselijke bezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied ontstaat er behoefte aan uitbreiding van het aanbod in de betreffende hotelmarkt.

Als de gemiddelde bezettingsgraad in een hotelmarkt op een lager niveau komt te liggen dan de vastgestelde gemiddelde wenselijke bezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied zal het langzaam moeilijker gaan worden voor hotels om een gezonde en duurzame exploitatie te kunnen draaien. Hotels waarvoor geen sprake is van de juiste combinatie van locatie, concept en management zullen hier het eerst last van gaan krijgen. Eventuele aanpassingen in concept en management van de betreffende hotels die hierdoor noodzakelijk worden kunnen een positieve uitwerking op de kwaliteit van de betreffende hotelmarkt hebben. Hotels waarvoor wel sprake is van een goede combinatie van locatie, concept en management zullen hiervan pas later last gaan krijgen en zullen bovendien in eerste instantie gebruik kunnen maken van een opgebouwde buffer. Er bestaat daarom een zekere marge tussen de daadwerkelijke gemiddelde hotelbezettingsgraad en de vastgestelde wenselijke gemiddelde hotelbezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied voordat er een reëel risico op leegstand in de betreffende hotelmarkt ontstaat.

Een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor een analyse van ruimtevrage in een Nederlandse hotelmarkt buiten de regio Amsterdam ligt doorgaans tussen de 60% en de 70%, waarbij het precieze niveau afhankelijk is van de karakteristieken van de betreffende hotelmarkt (bijvoorbeeld de niveaus van bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs gedurende de afgelopen jaren en het aantal piekmomenten in een jaar) en de hoogte van de kosten en vaste lasten in het betreffende gebied (bijvoorbeeld prijzen voor grond en vastgoed en kosten voor ketenbinding). Wederom afhankelijk van deze karakteristieken, ontstaat er een reëel risico op leegstand in een Nederlandse hotelmarkt buiten de regio Amsterdam als de gemiddelde bezettingsgraad uitkomt tussen de 55% en de 65%.

In het vaststellen van de ruimtevrage naar nieuwe hotelkamers in deelgebied Den Haag Strand in het komende decennium zijn de volgende stappen genomen:

- het bepalen van het aantal afgenomen kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau in 2014 gebaseerd op het aantal beschikbare kamers in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau, de gemiddelde bezettingsgraad in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau en 365 dagen
- het herleiden van het aantal verwachte af te nemen kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau voor elk jaar in de periode 2015-2024 door het vermenigvuldigen van het aantal afgenomen of verwachte af te nemen kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau in het voorgaande jaar met het verwachte groeipercentage voor hotelvraag in het betreffende jaar
- het berekenen van het aantal benodigde kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau op een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor elk jaar in de periode 2015-2024 door het aantal verwachte af te nemen kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau te delen door de wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau en dan door 365 of 366 dagen
- het berekenen van het aantal beschikbare kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau voor elk jaar in de periode 2015-2024 door het aantal beschikbare kamers in 2014 en het aantal zekere nieuwe kamers te vermenigvuldigen met 365 of 366 dagen
- het verminderen van het aantal benodigde kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau met het aantal beschikbare kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau voor elk jaar in de periode 2015-2024
- het delen van het resultaat van voorgaande stap door 365 of 366 dagen om op de ruimtevrage in kamers in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau uit te komen
- het vermenigvuldigen van het resultaat van voorgaande stap met de huidige verhouding van het totale hotelaanbod en het hotelaanbod op drie-, vier- en vijfsterren niveau om op de ruimtevrage in kamers in alle hotels uit te komen

Tabel 59. Uitgangspunten lokale hotelmarkt (deelgebied Den Haag Strand)

	Getallen	Op basis van informatie in
Aantal beschikbare hotelkamers 2014*	1.279	Paragrafen 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3
Aantal zekere nieuwe hotelkamers	63 in 2015**	Paragrafen 5.3.1 en 5.3.2
Gemiddelde bezettingsgraad 2014	60%	Paragraaf 4.2
Verwachte groei hotelvraag 2015-2024***	1,8%	Paragraaf 4.4
Wenselijke gemiddelde bezettingsgraad****	62%	Paragraaf 7.1 en elders
Verhouding totaal aanbod t.o.v. aanbod op 3/4/5* niveau	1,12	Paragraaf 5.2.1

Diverse bronnen

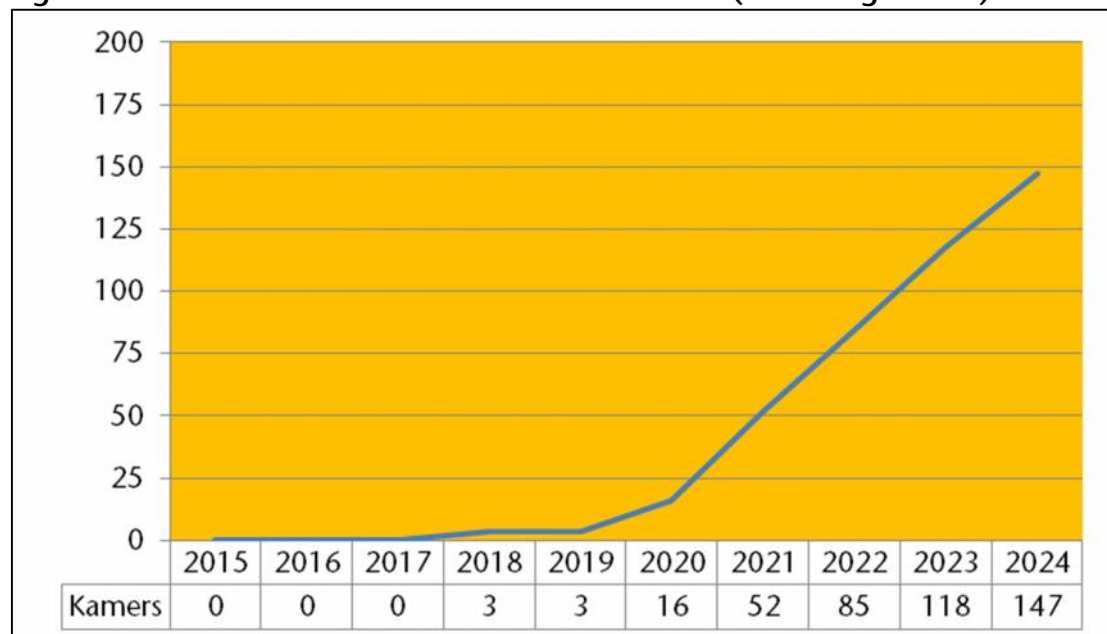
* uitgaande van inventarisatie in november 2015 verminderd met de 63 kamers van het Ramada The Hague Scheveningen dat pas in 2014 is geopend

** opening in 2014 dus eerste volledige operationele jaar in 2015

*** rekening houdend met conjuncturele schommelingen

**** rekening houdend met enerzijds relatief hoge kosten voor grond en vastgoed (wel minder dan in deelgebied Den Haag Stad) en anderzijds relatief hoge gemiddelde kamerprijzen gedurende de afgelopen jaren en naar verwachting relatief veel pieken door het kusttoerisme

De volledige berekening van de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in deelgebied Den Haag Strand in de komende tien jaar is opgenomen in bijlage 5. De volgende figuur toont het resultaat. Het gaat hierbij om cumulatieve aantallen hotelkamers. Geconcludeerd kan worden dat er vanaf 2018 minimale behoefte begint te ontstaan aan nieuwe hotelkamers en dat die behoefte oploopt tot het zeer bescheiden aantal van 147 kamers in 2024.

Figuur 10. Berekende behoefte in lokale hotelmarkt (Den Haag Strand)*


Bron: Horwath HTL

* in cumulatief aantal kamers

Het is niet gezegd dat als er tot en met 2024 meer kamers worden bijgebouwd dan de 147 kamers waar ruimtevrage naar lijkt te zijn er sprake is van bouwen voor leegstand. Echter, de verwachting is dat als de daadwerkelijke gemiddelde bezettingsgraad in de hotelmarkt van deelgebied Den Haag Strand onder de 57% uitkomt er wel een reëel risico op leegstand ontstaat. Uitgaande van eenzelfde methodiek en dezelfde uitgangspunten als voor de kwantitatieve analyse van ruimtevrage, zou dit gebeuren als er tot en met 2024 292 in de plaats van 147 nieuwe kamers aan de markt zouden worden toegevoegd en geen van de nieuwe hotels de potentie heeft voor het genereren van eigen vrage.

Tabel 60. Voornaamste conclusies lokale markt (Den Haag Strand)

Ruimtevrage	Tot en met 2024 is er ruimtevrage naar circa 147 nieuwe kamers.
Risico op leegstand	Risico op leegstand ontstaat als er tot en met 2024 circa 292 of meer nieuwe kamers worden aangeboden zonder dat er aanvullende vrage wordt gecreëerd.

Diverse bronnen

De kwantitatieve analyse van ruimtevrage is gebaseerd op heel veel verschillende factoren waarbij het soms noodzakelijk was om harde cijfers en feiten aan te vullen met aannames en verwachtingen over ontwikkelingen in de toekomst. Het is daarom verstandig om de berekende ruimtevrage van 147 kamers tot en met 2024 te beschouwen als indicatie of leidraad. Het is waarschijnlijk dat de daadwerkelijke ruimtevrage in de praktijk in een bandbreedte van 10% rondom 147 kamers ligt, bijvoorbeeld tussen de circa 130 kamers en circa 160 kamers.

8.2 Confrontatie planvoorraad met kwantitatieve ruimtevrage

Zoals bleek in paragrafen 5.3.1 en 5.3.2 bestaat de totale planvoorraad voor de hotelmarkt in deelgebied Den Haag Strand uit 5 plannen voor 533 nieuwe kamers. Dit is beduidend groter dan de ruimtevrage van 147 nieuwe kamers in 2024 en ook dan de ondergrens van 292 nieuwe kamers waarna risico op leegstand ontstaat als er geen sprake is van aanvullende vragegeneratie. Als alleen de 250 nieuwe kamers van de 2 hotelontwikkelingsplannen waarvan de realisatie als waarschijnlijk wordt beschouwd (200 nieuwe kamers op driesterren niveau van het geplande Inntel Scheveningen en 50 nieuwe kamers op viersterren niveau van het bestaande NH Atlantic Den Haag) daadwerkelijk tot realisatie komen en de 283 nieuwe kamers van de 2 onzekere hotelontwikkelingsplannen en het onwaarschijnlijke ontwikkelingsplan niet, is dit nog altijd meer dan de ruimtevrage en de ondergrens voor leegstandsrisico.

De berekende ruimtevrage is alleen gebaseerd op de huidige vrage naar hotelkamers in deelgebied Den Haag Strand en de autonome groei hierin. Zoals reeds aangegeven in het vorige hoofdstuk, kan de ontwikkeling van hotels met sterke ketenbinding en/of unieke concepten die bovendien goed aansluiten op het karakter en de mogelijkheden van de omgeving voor aanvullende vrage zorgen, waardoor niet alle kamers van de betreffende nieuwe hotels beschikbaar zullen zijn voor het invullen van de ruimtevrage.

8.3 Kwalitatieve afwegingen

Afwegingen met betrekking tot locatie

Deelgebied Den Haag Strand is niet zo groot, noch op het gebied van geografie, noch op het gebied van variatie in trekpleisters. De grootste trekpleister van deelgebied Den Haag Strand is de kust (strand, boulevard, pier, haven en SEA LIFE), aangevuld met Holland Casino en het AFAS Circustheater. Geredeneerd vanuit de aantrekkingskracht van de directe omgeving, bieden locaties die het dichtstbij de kust zijn de meeste potentie.

Uit een schriftelijke en telefonische ondervraging van ontwikkelaars en investeerders in de Haagse hotelmarkt, speciaal uitgevoerd voor deze hotelmarktstudie, bleek relatief weinig interesse voor potentiële hotelontwikkelingen in deelgebied Den Haag Strand. Vanwege bescherming van de Nederlandse kust zijn er in deelgebied Den Haag Strand relatief weinig geschikte locaties voor hotelnieuwbouw en lijken plannen voor conversies van bestaande gebouwen naar hotels de meeste potentie te bieden. Een kanttekening die hierbij dient te worden geplaatst is dat de indeling en omvang van bestaande gebouwen vaak niet geschikt zijn voor conversies naar hotels. Bijvoorbeeld: vaak is de stramienmaat van bestaande gebouwen niet geschikt voor een optimaal aantal hotelkamers met daglicht in iedere kamer, bestaande gebouwen kunnen te klein of te groot zijn voor een optimaal aantal kamers en verdiepingen van bestaande gebouwen kunnen te laag of te hoog zijn voor een geschikte kamerhoogte. In sommige situaties kan het volledig slopen van bestaande gebouwen om vervolgens nieuw te bouwen een alternatief zijn. Met betrekking tot het verkrijgen van financiering voor hotelconversies ten opzichte van hotelnieuwbouw waren sommige ondervraagde ontwikkelaars en investeerders van mening dat er geen verschil is en dat het verkrijgen van financiering voor hotelontwikkelingen in beide geval nog steeds buitengewoon moeilijk is. Andere ontwikkelaars / investeerders waren van mening dat de vaak lagere bouwkosten van een hotelconversie meer kansen bieden. Weer andere ontwikkelaars /investeerders waren van mening dat de vaak noodzakelijke afwaardering van bestaande gebouwen minder kansen bieden.

Ongeacht de keuze voor conversie of nieuwbouw, dient een afweging te worden gemaakt tussen factoren als:

- levendige, of juist rustgevende en helende omgeving
- veilige omgeving
- nabijheid van individuele toeristische trekpleisters
- nabijheid van individuele zakelijke trekpleisters
- goede bereikbaarheid per auto, inclusief voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving
- goede bereikbaarheid per openbaar vervoer
- in geval van conversie, beschikbaarheid van een gebouw dat qua indeling en omvang geschikt is voor een hotelexploitatie, dat qua uitstraling en indeling goed aansluit op het beoogde concept en dat naar verwachting vanuit de exploitatie betaalbaar is
- in geval van nieuwbouw, beschikbaarheid van grond die naar verwachting vanuit de exploitatie betaalbaar is

Afwegingen met betrekking tot concept

In hoofdstuk zes zijn tien verschillende categorieën beschreven met hotels die naar verwachting allemaal een relatief sterke concurrentiepositie kunnen innemen in de hotelmarkt in deelgebied Den Haag Strand. Met uitzondering van comfort hotels / familiehotels / singlehotels /vrouwvriendelijke hotels en congres-en vergaderhotels kunnen naar verwachting ook alle verschillende soorten hotels zorgen voor aanvullende vraag. De ene soort zal dit beter kunnen dan de andere. Vanwege de kansen in de markt en het gebrek aan concurrentie wordt verwacht dat een gay hotel relatief veel aanvullende vraag zal kunnen genereren.

Zodanige potentie tot het genereren van aanvullende vraag dat het destinaties zouden kunnen worden hebben van de hotels in de tien verschillende categorieën die in hoofdstuk zes zijn beschreven naar verwachting alleen wellness resorts en health resorts. Ook voor deelgebied Den Haag Strand geldt dat er voor de ontwikkeling van wellness resorts en health resorts sprake is van een hoge moeilijkheidsgraad vanwege hoge investeringskosten. Echter, in tegenstelling tot in deelgebied Den Haag Stad, is de omgeving van deelgebied Den Haag Strand uitgesproken aantrekkelijk voor een dergelijk resort, zeker het op een locatie direct aan de kust zou komen.

Soorten hotels met goede kans op een sterke concurrentiepositie, de potentie tot het genereren van aanvullende vraag en een lage moeilijkheidsgraad zijn voor deelgebied Den Haag Strand behalve gay hotels, ook groene hotels, fithotels, moderne budgethotels, ketenhotels en millennial hotels.

Tabel 61. Sterke concepten lokale markt (Den Haag Strand)

Soort hotel	Versterking concurrentie-positie	Aanvullende vraag	Destinatie -hotel	Moeilijkheids -graad
Ketenhotels	Ja	Ja	Nee	Laag
Congres- en vergaderhotels	Ja	Nee	Nee	Hoog
Toeristische all-in hotels	Ja	Ja	Ja	Hoog
Wellness /health resorts / fithotels	Ja	Ja	Ja	Hoog
Millennial hotels	Ja	Ja	Nee	Laag
Chinese hotels	Ja	Ja	Nee	Hoog
Gay hotels	Ja	Ja	Nee	Laag
Comfort hotels / familiehotels / singlehotels /vrouwvriendelijke hotels	Ja	Nee	Nee	Laag
Moderne budgethotels	Ja	Ja	Nee	Laag
Groene hotels	Ja	Ja	Nee	Laag

Bron: Horwath HTL

9 Analyse ruimtevraag – regionale markt buiten Den Haag

In dit hoofdstuk is de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in de regio buiten Den Haag in kaart gebracht. Deze is gelijk aan de behoefte minus het bestaande en geplande aanbod waarvan de waarschijnlijkheid van realisatie zeker is.

9.1 Kwantitatieve ruimtevraag

Een kwantitatieve analyse van de ruimtevraag in een hotelmarkt is bij voorkeur gebaseerd op de huidige verhoudingen van vraag en aanbod in de betreffende hotelmarkt, de verwachte toekomstige groei in vraag in de betreffende hotelmarkt en een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad in de betreffende hotelmarkt voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied. Omdat de bezettingsgraad slechts één van de twee communicerende vaten van de opbrengst per beschikbare kamer en daarmee van de mogelijke kameromzet is, dient hierbij rekening te worden gehouden met het huidige prijsniveau in de betreffende hotelmarkt.

Een hotelmarkt is doorgaans ondersteunend aan de economie. Voor het succes van bepaalde zakelijke en toeristische trekpleisters in een economie is het noodzakelijk dat er ook op de wat drukkere momenten in het jaar voldoende hotelcapaciteit aanwezig is en dat er over het geheel genomen sprake is van een gepast kamerprijsniveau. Bij het vaststellen van een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad in een hotelmarkt voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied dient daarom te worden gezocht naar precies die gemiddelde bezettingsgraad waarbij gehoor wordt gegeven aan deze noodzaak en waarbij tegelijkertijd in principe alle hotels een gezonde en duurzame exploitatie zouden moeten kunnen draaien, uitgaande van de juiste combinatie van locatie, concept en management bij de verschillende hotels. Als de gemiddelde bezettingsgraad in een hotelmarkt op een hoger niveau komt te liggen dan de vastgestelde gemiddelde wenselijke bezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied ontstaat er behoefte aan uitbreiding van het aanbod in de betreffende hotelmarkt.

Als de gemiddelde bezettingsgraad in een hotelmarkt op een lager niveau komt te liggen dan de vastgestelde gemiddelde wenselijke bezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied zal het langzaam moeilijker gaan worden voor hotels om een gezonde en duurzame exploitatie te kunnen draaien. Hotels waarvoor geen sprake is van de juiste combinatie van locatie, concept en management zullen hier het eerst last van gaan krijgen. Eventuele aanpassingen in concept en management van de betreffende hotels die hierdoor noodzakelijk worden kunnen een positieve uitwerking op de kwaliteit van de betreffende hotelmarkt hebben. Hotels waarvoor wel sprake is van een goede combinatie van locatie, concept en management zullen hiervan pas later last gaan krijgen en zullen bovendien in eerste instantie gebruik kunnen maken van een opgebouwde buffer. Er bestaat daarom een zekere marge tussen de daadwerkelijke gemiddelde hotelbezettingsgraad en de vastgestelde wenselijke gemiddelde hotelbezettingsgraad voor een gezond ondernemersklimaat in het betreffende gebied voordat er een reëel risico op leegstand in de betreffende hotelmarkt ontstaat.

Een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor een analyse van ruimtevraag in een Nederlandse hotelmarkt buiten de regio Amsterdam ligt doorgaans tussen de 60% en de 70%, waarbij het precieze niveau afhankelijk is van de karakteristieken van de betreffende hotelmarkt (bijvoorbeeld de niveaus van bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs gedurende de afgelopen jaren en het aantal piekmomenten in een jaar) en de hoogte van de kosten en vaste lasten in het betreffende gebied (bijvoorbeeld prijzen voor grond en vastgoed en kosten voor ketenbinding). Wederom afhankelijk van deze karakteristieken, ontstaat er een reëel risico op leegstand in een Nederlandse hotelmarkt buiten de regio Amsterdam als de gemiddelde bezettingsgraad uitkomt tussen de 55% en de 65%.

In het vaststellen van de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in de regionale hotelmarkt buiten Den Haag in het komende decennium zijn de volgende stappen genomen:

- het bepalen van het aantal afgenomen kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau in 2014 gebaseerd op het aantal beschikbare kamers in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau, de gemiddelde bezettingsgraad in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau en 365 dagen
- het herleiden van het aantal verwachte af te nemen kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau voor elk jaar in de periode 2015-2024 door het vermenigvuldigen van het aantal afgenomen of verwachte af te nemen kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau in het voorgaande jaar met het verwachte groeipercentage voor hotelvraag in het betreffende jaar
- het berekenen van het aantal benodigde kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau op een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor elk jaar in de periode 2015-2024 door het aantal verwachte af te nemen kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau te delen door de wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau en dan door 365 of 366 dagen
- het berekenen van het aantal beschikbare kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau voor elk jaar in de periode 2015-2024 door het aantal beschikbare kamers in 2014 en het aantal zekere nieuwe kamers te vermenigvuldigen met 365 of 366 dagen
- het verminderen van het aantal benodigde kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau met het aantal beschikbare kamernachten in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau voor elk jaar in de periode 2015-2024
- het delen van het resultaat van voorgaande stap door 365 of 366 dagen om op de ruimtevraag in kamers in hotels op drie-, vier- en vijfsterren niveau uit te komen
- het vermenigvuldigen van het resultaat van voorgaande stap met de huidige verhouding van het totale hotelaanbod en het hotelaanbod op drie-, vier- en vijfsterren niveau om op de ruimtevraag in kamers in alle hotels uit te komen

Tabel 62. Uitgangspunten regionale markt (excl. Den Haag)

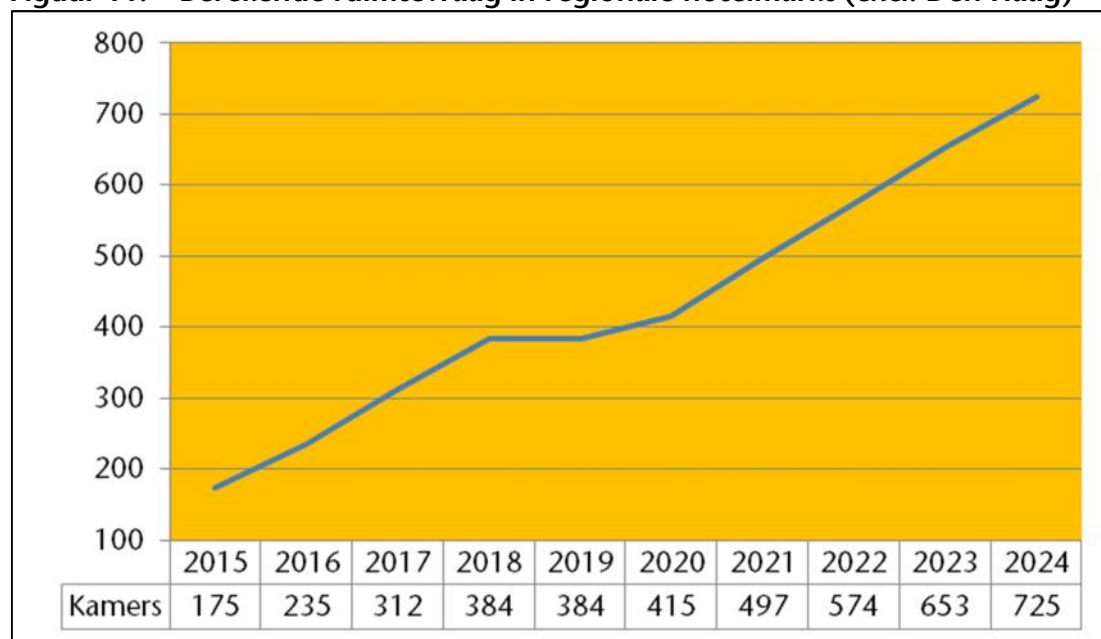
	Getallen	Op basis van informatie in
Aantal beschikbare hotelkamers 2014*	2.192	Paragrafen 5.2.1, .2.2, 5.2.3
Aantal zekere nieuwe hotelkamers	0	Paragrafen 5.3.1 en 5.3.2
Gemiddelde bezettingsgraad 2014	68%	Paragraaf 4.2
Verwachte groei hotelvraag 2015-2024**	2,3%	Paragraaf 4.4
Wenselijke gemiddelde bezettingsgraad	65%	Paragraaf 7.1 en elders
Verhouding totaal aanbod t.o.v. aanbod op 3/4/5* niveau	1,07	Paragraaf 5.2.1

Diverse bronnen

* uitgaande van inventarisatie in november 2015

** rekening houdend met conjuncturele schommelingen

De volledige berekening van de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in de regionale hotelmarkt buiten Den Haag in de komende tien jaar is opgenomen in bijlage 6. De volgende figuur toont het resultaat. Het gaat hierbij om cumulatieve aantallen hotelkamers. Geconcludeerd kan worden dat er nu al ruimtevraag is naar nieuwe hotelkamers en dat die ruimtevraag oploopt tot 725 kamers in 2024.

Figuur 11. Berekende ruimtevraag in regionale hotelmarkt (excl. Den Haag)*


Bron: Horwath HTL

* in cumulatief aantal kamers

Het is niet gezegd dat als er tot en met 2024 meer kamers worden bijgebouwd dan de 725 kamers waar ruimtevraag naar lijkt te zijn er sprake is van bouwen voor leegstand. De verwachting is dat als de daadwerkelijke gemiddelde bezettingsgraad in de regionale hotelmarkt buiten Den Haag onder de 60% uitkomt er wel een reëel risico op leegstand ontstaat. Uitgaande van eenzelfde methodiek en dezelfde uitgangspunten als voor de kwantitatieve analyse voor ruimtevraag, zou dit pas gebeuren als er tot en met 2024 981 in de plaats van 725 nieuwe kamers aan de markt zouden worden toegevoegd en geen van de nieuwe hotels de potentie heeft voor het genereren van eigen vraag.

Tabel 63. Voornaamste conclusies regionale markt (excl. Den Haag)

Ruimtevrraag	Tot en met 2024 is er ruimtevrraag naar circa 725 nieuwe kamers.
Risico op leegstand	Risico op leegstand ontstaat als er tot en met 2024 circa 981 of meer nieuwe kamers worden aangeboden.

Diverse bronnen

De kwantitatieve analyse voor ruimtevrraag is gebaseerd op heel veel verschillende factoren waarbij het soms noodzakelijk was om harde cijfers en feiten aan te vullen met aannames en verwachtingen over ontwikkelingen in de toekomst. Het is daarom verstandig om de berekende ruimtevrraag van 725 kamers tot en met 2024 te beschouwen als indicatie of leidraad. Het is waarschijnlijk dat de daadwerkelijke ruimtevrraag in de praktijk in een bandbreedte van 10% rondom 725 kamers ligt, bijvoorbeeld tussen de circa 655 kamers en circa 800 kamers.

9.2 Confrontatie planvoorraad met kwantitatieve ruimtevrraag

Zoals bleek in paragrafen 5.3.1 en 5.3.2 bestaat de totale planvoorraad voor de regionale hotelmarkt buiten Den Haag uit 8 hotelontwikkelingsplannen, waaronder 1 waarschijnlijk plan voor 118 nieuwe kamers, 4 onzekere plannen voor een onbekend aantal nieuwe kamers en 3 onwaarschijnlijke plannen voor een onbekend aantal kamers. Voor drie van die plannen was het aantal kamers al bekend. Het gaat om in totaal 160 nieuwe kamers. Van de andere vijf hotelontwikkelingsplannen betreffen er vier nieuwbouw en één uitbreiding van het bestaande kameraanbod. Stel dat alle 5 de plannen, inclusief het uitbreidingsplan, ongeveer 45 nieuwe kamers betreffen, het gemiddelde aantal kamers van hotels in de regionale hotelmarkt buiten Den Haag, zou de totale planvoorraad bestaan uit $(160 + 45 + 45 + 45 + 45 + 45 =)$ 385 nieuwe kamers. Uit onderzoek naar de hotelmarkt van Amsterdam bleek dat in het verleden slechts ongeveer één derde van de planvoorraad binnen de projectieperiode daadwerkelijk tot realisatie was gekomen, een aandeel dat de afgelopen jaren door betere informatievoorziening licht is toegenomen. Als dit aandeel ook van toepassing is op de regionale hotelmarkt buiten Den Haag zouden de komende jaren ongeveer (35% van 385 geplande kamers $=$) 135 kamers aan de markt worden toegevoegd, beduidend minder dan de ruimtevrraag van 725 nieuwe kamers in 2024. Ook het aantal van 118 nieuwe kamers van het waarschijnlijke plan valt ruim binnen de ruimtevrraag van 725 nieuwe kamers in 2024.

De berekende ruimtevrraag is alleen gebaseerd op de huidige vraag naar hotelkamers in de regionale hotelmarkt buiten Den Haag en de autonome groei hierin. Zoals reeds aangegeven in het vorige hoofdstuk, kan de ontwikkeling van hotels met sterke ketenbinding en/of unieke concepten die bovendien goed aansluiten op het karakter en de mogelijkheden van de omgeving voor aanvullende vraag zorgen, waardoor niet alle kamers van de betreffende nieuwe hotels beschikbaar zullen zijn voor het invullen van de ruimtevrraag.

Opgemerkt dient te worden dat zelfs zonder centrumgemeente Den Haag met deelgebieden Den Haag Stad en Den Haag Strand de regionale hotelmarkt bestaat uit meerdere zich sterk van elkaar onderscheidende deelmarkten. Voor een accuraat beeld van de ruimtevrraag per regionale deelmarkt zou aanvullend onderzoek moeten worden gedaan.

10 Advies hotelbeleid Den Haag

In dit hoofdstuk is als achtergrondinformatie eerst een beeld geschetst van hotelbeleid in Nederland, waarna het huidige hotelbeleid in Den Haag is geanalyseerd en advies is gegeven over eventuele aanpassingen.

10.1 Hotelbeleid in Nederland

10.1.1 Achtergrond hotelbeleid in Nederland

De hotelmarkt heeft een positieve sociaal-maatschappelijke en economische functie in de Nederlandse maatschappij. Gemeentelijke instanties, bewoners, bedrijven én bezoekers hebben baat bij hotelmarkten die niet alleen passen bij de karakteristieken van de betreffende gemeenten, maar ook bij hotelmarkten waarin relevante activiteiten zo veel mogelijk zijn gereguleerd. Niet alle hotel-gerelateerde activiteiten die in de volgende tabel zijn opgesomd kunnen worden gereguleerd. Echter, die activiteiten waar dat wel voor mogelijk is kunnen worden opgenomen in duidelijk en passend hotelbeleid, eventueel samen met een kader voor waar en onder welke omstandigheden in principe medewerking wordt verleend aan ontwikkelingen van nieuwe hotelkamers.

Tabel 64. Voorbeelden van gemeentelijke hotelactiviteiten

vaststellen van de hoogte en het innen van de leges voor het verlenen van exploitatievergunningen
vaststellen van de hoogte en het innen van precario voor het in gebruik geven van gemeentegrond voor terrassen
vaststellen van de hoogte en het innen van de toeristenbelasting
verkopen van gemeentegrond voor hotelontwikkelingen
opstellen of wijzingen van bestemmingsplannen (in geval van nieuwbouw inclusief het zorgdragen voor het doorlopen van de drie tredes van de ladder duurzame verstedelijking)
al dan niet verlenen van omgevingsvergunningen
al dan niet verlenen van exploitatievergunningen
al dan niet in gebruik geven van gemeentegrond voor terrassen
controleren van vergunningen
optreden tegen illegale exploitaties
uitdragen van zakelijke en toeristische aantrekkingskracht van de gemeente, onder meer met inzet van inkomsten uit de toeristenbelasting
(proactief) contact met huidige hoteliers over onder meer vergunningen, toeristenbelasting, potentiële uitbreidingen van bestaande hotels en stadsmarketing
(proactief) contact met initiatiefnemers over potentiële ontwikkelingen van nieuwe hotels

Bron: Horwath HTL

Afhankelijk van onder meer de financiële en personele middelen van de gemeentelijke instantie, gemeentelijke ambities, de huidige verhoudingen van aanbod en vraag in de hotelmarkt, de kwantiteit en kwaliteit van ontwikkelingsplannen in de hotelmarkt en de ruimte voor nieuw hotelaanbod die door bestaande bestemmingsplannen in de betreffende gemeente wordt geboden, kan een gemeentelijke instantie met betrekking tot ontwikkelingen van nieuwe hotelkamers in grote lijnen kiezen voor vrije marktwerking, een stimulerend hotelbeleid of een restrictief hotelbeleid.

Welke van de drie algemene soorten hotelbeleid het meest geschikt is voor een bepaalde gemeente is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder:

- de huidige en verwachte toekomstige verhoudingen van vraag en aanbod in de gemeentelijke hotelmarkt
- de huidige en verwachte toekomstige verhoudingen van vraag en aanbod in specifieke deelgebieden van de gemeentelijke hotelmarkt
- de huidige en verwachte toekomstige verhoudingen van de hotelfunctie ten opzichte van andere functies in specifieke deelgebieden van de gemeente
- behoeften met betrekking tot vergroting van levendigheid en veiligheid in specifieke deelgebieden van de gemeente

Tabel 65. Richtingen van hotelbeleid m.b.t. nieuwe kamers

Vrije marktwerking	Vrije marktwerking wil zeggen dat, mits er geen ruimtelijke bezwaren zijn, initiatiefnemers de mogelijkheid geboden krijgen om op door hun uitgekozen locaties nieuwe hotelkamers te ontwikkelen. In sommige gevallen zijn er al bestemmingsplannen die ontwikkelingen van nieuwe hotelkamers toestaan. In andere gevallen werken de betreffende gemeentelijke instanties op verzoek mee aan de benodigde wijzigingen van bestemmingsplannen.
Stimulerend hotelbeleid	Een stimulerend hotelbeleid houdt in dat de betreffende gemeentelijke afdelingen op verschillende manieren proactief werken aan ontwikkelingen van nieuwe hotelkamers binnen de betreffende gemeente.
Restrictief hotelbeleid	Een restrictief hotelbeleid houdt in dat ontwikkelingen van nieuwe hotelkamers alleen op bepaalde locaties en/of onder bepaalde omstandigheden worden toegestaan.

Bron: Horwath HTL

10.1.2 *Effecten van nieuw aanbod in verschillende hotelmarktomstandigheden*

Tekstvak 1: Risico van langdurige leegstand is vaak beperkt

Hoewel hotelgebouwen vaak een specifiek ontwerp en constructie hebben waardoor het lastig is om een andere invulling te geven aan de gebouwen als ze niet meer in gebruik zijn als hotel, blijken er maar weinig langdurig leegstaande hotelgebouwen in Nederland te zijn, zeker als het gaat om middelgrote en grote hotels in functionele gebouwen op sterke locaties.

In de meeste gevallen worden in leeg gekomen hotelgebouwen nieuwe hotelexploitaties opgestart en in sommige gevallen worden de betreffende gebouwen op een alternatieve manier ingevuld, bijvoorbeeld door herontwikkeling naar huisvesting voor buitenlandse arbeiders.

Effecten van nieuw aanbod in een bestaande hotelmarkt met normale verhoudingen

In een hotelmarkt met normale huidige en verwachte toekomstige verhoudingen van aanbod en vraag leidt de ontwikkeling van nieuwe hotelkamers, behalve tot een toename van de kwantiteit, vaak ook tot een toename van de kwaliteit in de gehele markt. De toename in kwaliteit wordt veroorzaakt doordat bij de ontwikkeling van nieuwe hotelkamers rekening kan worden gehouden met de nieuwste trends en ontwikkelingen in de markt, er bij de ontwikkeling van nieuwe hotels in veel gevallen wordt gezocht naar een synergetisch of onderscheidend karakter, voor nieuwe hotelkamers nog geen sprake is van ouderdomsverschijnselen en/of nieuwe hotelmakers leiden tot een toename in concurrentiedruk en daarmee tot verbetering van de kwaliteit in gebouw, concept en/of bedrijfsvoering van bestaande hotels.

In hoofdstuk zes werd aandacht besteed aan mogelijkheden voor hotels om aanvullende vraag te genereren. Als de nieuwe hotels in een gemeente in staat zijn om aanvullende vraag te genereren neemt het aantal overnachtende bezoekers in de betreffende gemeente door de realisatie van de betreffende nieuwe hotelkamers toe. Hierdoor nemen vervolgens, aanvullend op de toeristenbelasting, ook omzetten en werkgelegenheid bij de betreffende hotels en bij aanverwante bedrijven toe. Bij dit laatste kan worden gedacht aan vervoerders, restaurants, cafés, clubs en winkels.

De toename in de kwaliteit in de gehele hotelmarkt kan leiden tot een toename van het imago van de betreffende gemeente, wat, behalve op bezoekers, ook een aantrekkende uitwerking op bedrijven en bewoners kan hebben, wat wederom een aantrekkende werking op overnachtende bezoekers kan hebben.

In een hotelmarkt met normale huidige en verwachte toekomstige verhoudingen van aanbod en vraag bestaan er bij een toename in concurrentiedruk risico's dat bestaande hotels met een relatief slechte kwaliteit in locatie, gebouw, concept en/of bedrijfsvoering geen gezonde exploitaties meer kunnen draaien, de kwaliteit van deze hotels verder afneemt, sommige van deze hotels uiteindelijk failliet gaan en de gebouwen van sommige van deze hotels leeg komen te staan. Deze risico's zijn overigens ook van toepassing op hotels met een relatief klein aantal kamers; in heel Nederland is sprake van schaalvergroting in de hotellerie, waarbij bestaande hotels worden uitgebreid of vervangen door grotere hotels, omdat het kleinere hotels meer moeite kost om rendabel te zijn. Echter, in dergelijke omstandigheden is een negatieve invloed van een toename in de concurrentiedruk op de kwaliteit van bestaande hotels beperkt, zouden de betreffende hotels waarschijnlijk ook zonder de toename in de concurrentiedruk op een zeker moment in een noodlijdende situatie zijn gekomen, behoort het realiseren van een gezonde exploitatie tot de verantwoordelijkheden van de betreffende ondernemer en dus valt het gebrek aan succes met betrekking tot het realiseren van een gezonde exploitatie onder het normale ondernemersrisico en is - zoals de informatie in tekstvak 1 aangeeft - het risico van langdurige leegstand beperkt.

Effecten van nieuw aanbod in een bestaande hotelmarkt met onderaanbod

Net als in een hotelmarkt met normale omstandigheden, leidt de ontwikkeling van nieuwe hotelkamers in een hotelmarkt met huidig en/of verwacht toekomstig onderaanbod tot een toename van de kwantiteit én de kwaliteit in de gehele hotelmarkt en kan dit laatste leiden tot een toename van het imago van de betreffende gemeente en een aantrekkende uitwerking hebben op bezoekers, bedrijven en bewoners.

In een dergelijke hotelmarkt is een verbetering van de kwaliteit in gebouw, concept en/of bedrijfsvoering van bestaande hotels door een toename in concurrentiedruk minder evident dan in een markt met normale omstandigheden.

In een dergelijke hotelmarkt neemt niet alleen door de nieuwe kamers van nieuwe hotels met de potentie tot het genereren van aanvullende vraag maar door alle nieuwe hotelkamers het aantal overnachtende bezoekers in de betreffende gemeente toe en nemen daarmee eveneens de toeristenbelasting en omzetten en werkgelegenheid bij de betreffende hotels en bij aanverwante bedrijven toe.

In een dergelijke hotelmarkt zijn de risico's dat bestaande hotels met een relatief slechte kwaliteit en/of relatief klein aantal kamers geen gezonde exploitaties meer kunnen draaien, de kwaliteit van deze hotels verder afneemt, sommige van deze hotels uiteindelijk failliet gaan en de gebouwen van sommige van deze hotels leeg komen te staan nog kleiner dan in een markt met normale omstandigheden.

Effecten van nieuw aanbod in een bestaande markt met overaanbod

Net als in een hotelmarkt met normale omstandigheden, kan in een hotelmarkt met huidig en/of verwacht toekomstig overaanbod de ontwikkeling van nieuwe hotelkamers leiden tot een toename van de kwantiteit én de kwaliteit in de gehele hotelmarkt en kan dit laatste leiden tot een toename van het imago van de betreffende gemeente en tot een aantrekkende uitwerking op bezoekers, bedrijven en bewoners.

In een dergelijke hotelmarkt is een verbetering van de kwaliteit in gebouw, concept en/of bedrijfsvoering van bestaande hotels door een toename in concurrentiedruk nog eviderenter dan in een markt met normale omstandigheden.

Net als in een hotelmarkt met normale omstandigheden neemt ook in een hotelmarkt met huidig en verwacht toekomstig overaanbod in de gevallen waarin de nieuwe hotels de potentie hebben om aanvullende vraag te genereren het aantal overnachtende bezoekers toe en nemen daarmee eveneens de toeristenbelasting en omzetten en werkgelegenheid bij de betreffende hotels en bij aanverwante bedrijven toe.

Echter, in een dergelijke hotelmarkt zijn er bij verdere toename in concurrentiedruk grote risico's dat door de start van een negatieve spiraal de kwaliteit van de gehele hotelmarkt afneemt, een aanzienlijk deel van de bestaande hotels geen gezonde exploitaties meer kan draaien, meerdere hotels failliet gaan en de gebouwen van meerdere van deze hotels leeg komen te staan. In een dergelijke markt behoort het realiseren van een gezonde exploitatie niet meer alleen tot de verantwoordelijkheden van de betreffende ondernemer en valt het gebrek aan succes met betrekking tot het realiseren van een gezonde exploitatie buiten het normale ondernemersrisico. Vanwege de op voorhand relatief grote waarschijnlijkheid van een negatieve spiraal in de hotelmarkt als gevolg van verdere concurrentiedruk door nieuwe kamers deelt de betreffende gemeentelijke instantie in deze verantwoordelijkheden. Ook in een dergelijke hotelmarkt zullen er naar verwachting niet heel veel hotelgebouwen langdurig leeg blijven staan, maar er dient wel rekening te worden gehouden met onder meer de kans dat sommige gebouwen moeten worden afgewaardeerd en dus dat meerdere partijen verlies op zich zullen moeten nemen, de kans dat het langer duurt voordat sommige hotelgebouwen weer in gebruik kunnen worden genomen en de kans dat een beperkt aantal gebouwen wel langdurig leeg blijft te staan, soms op prominente locaties.

Tekstvak 2: Mogelijke negatieve kwaliteitsspiraal door nieuwe kamers

In een hotelmarkt met huidig en/of verwacht toekomstig overaanbod zijn de gemiddelde opbrengsten per beschikbare kamer al relatief laag, vanwege een relatief lage bezettingsgraad, een relatief lage gemiddelde kamerprijs, of een relatief lage bezettingsgraad én relatief lage gemiddelde kamerprijs. Als in dergelijke omstandigheden nieuwe kamers worden toegevoegd en de verhouding van vraag en aanbod nog verder uit balans raakt, is het waarschijnlijk dat kamerprijzen (verder) zullen worden verlaagd om toch nog zo veel mogelijk kamers te verhuren. Op een bepaald niveau zullen de kamerprijzen de kosten niet meer kunnen dekken en zal het niet meer lonen om ze nog verder omlaag te drijven. Als hotels op dat punt zijn beland zullen ze moeten sluiten. Hotels waarvoor dat nog niet van toepassing is hebben dan wel te maken met een verdere daling van winstmarges, terwijl deze al jaren laag waren. Een eerste reactie op het afnemen van winstmarges is vaak kostenbesparing. De post binnen de operationele kosten van hotels waar doorgaans het meest op kan worden bezuinigd betreft de personeelskosten. Een bezuiniging op personeelskosten kan al snel leiden tot een daling van de kwaliteit van de dienstverlening. Een andere post binnen de operationele kosten van hotels waar goed op kan worden bezuinigd zijn de onderhoudskosten van de inrichting; vaak wordt in dergelijke omstandigheden al het onderhoud dat niet urgent is uitgesteld en in sommige gevallen uiteindelijk afgesteld. De post binnen de vaste lasten van hotels waar doorgaans het meest op kan worden bezuinigd betreft de FF&E reserve: een reserve die normaliter wordt opgebouwd om periodiek de inrichting en apparatuur te vervangen. Als er een tijd lang helemaal geen winst meer wordt gemaakt, zullen er ook geen financiële middelen meer zijn voor onderhoud van het hotelgebouw en zullen de gebouwen van de hotels die hiermee te kampen hebben verloederen. Door de kwaliteitsdaling in de gehele hotelmarkt en als gevolg mogelijk ook het imago van de betreffende gemeente zullen sommige gasten liever uitwijken naar andere gemeenten binnen of buiten de regio. Hierdoor zullen de toeristenbelasting en omzetten en werkgelegenheid bij de betreffende hotels en bij aanverwante bedrijven afnemen. Dit kan als gevolg hebben dat er minder zal kunnen worden geïnvesteerd in de openbare ruimte en in de kwaliteit van bedrijven in aanverwante markten en zo verder en zo voort.

Tekstvak 3: Overaanbod in veel Nederlandse toeristenplaatsen

Nederland kent meerdere plaatsen waar van oudsher de toeristische aantrekkingskracht bijzonder groot is en de zakelijke aantrekkingskracht bijzonder klein is en waar het hotelaanbod grotendeels bestaat uit relatief kleine hotels die worden geëxploiteerd door families. Een goed voorbeeld is Valkenburg aan de Geul in de provincie Limburg. Andere goede voorbeelden zijn te vinden langs de Nederlandse kust: Zandvoort (Noord-Holland), Scheveningen (Zuid-Holland) en Renesse (Zeeland). In de hotelmarkten van dergelijke plaatsen is vaak sprake van overaanbod, waar in sommige gevallen de eerder omschreven negatieve spiraal al is ingezet. Een reden hiervoor is de aanwezigheid van grote dalen in hotelvraag buiten het toeristische seizoen. Een andere reden is de toenemende uitdaging van het realiseren van gezonde hotelexploitaties met slechts een klein aantal kamers. Weer een andere reden is een toenemende verplaatsing van vraag naar andere logiesvormen die meer comfort en vrijheid bieden zoals appartementen en recreatiewoningen, onder meer bij particuliere verhuurders. Vanwege deze ontwikkeling en de moeilijkheid van het verkrijgen van vreemd vermogen voor hotelontwikkelingen, worden in Nederlandse kustplaatsen tegenwoordig vaker appartementencomplexen ontwikkeld waarbij de appartementen op individuele wijze in eigendom zijn van privé investeerders en ze in totaliteit en samen met gebruik van gedeelde faciliteiten worden verhuurd door een hotelexploitiemaatschappij.

10.2 Hotelbeleid in Den Haag

10.2.1 *Richting van het huidige hotelbeleid*

Begin 2012 werd door een extern onderzoeksbureau een beperkte marktruimte van circa 450 nieuwe hotelkamers tot en met 2020 vastgesteld voor heel Den Haag. Op basis van die conclusie besloot de Gemeente Den Haag eind 2013 om selectief om te gaan met verdere groei van het hotelaanbod en vooral die ontwikkelingsplannen te faciliteren die naar verwachting een positieve uitwerking hebben op de kwaliteit van de gehele hotelmarkt en/of betrekking hadden op gebieden waar de stedelijke economie naar verwachting het meest bij is gebaat. Daarmee koos de Gemeente Den Haag voor een combinatie van vrije marktwerking, stimulerend hotelbeleid en restrictief hotelbeleid, afgestemd op verschillende locaties binnen de gemeente.

Tabel 66. Huidig hotelbeleid Den Haag m.b.t. nieuwe kamers

Locaties		Beleid
Strategische toplocaties in toeristische kerngebieden Binnenstad en Scheveningen	Bijvoorbeeld karaktervolle panden, locaties aan pleinen, locaties in aanloopstraten en/of locaties in de stationsomgevingen van NS Stations Den Haag Centraal en Den Haag HS	Door middel van klantgericht accountmanagement en op zoek naar bijzondere hotelconcepten zet de Gemeente Den Haag deze locaties actief in de markt
Overige locaties in toeristische kerngebieden Binnenstad en Scheveningen	-	De Gemeente Den Haag staat in beginsel positief tegenover initiatieven van marktpartijen voor deze locaties en zal deze initiatieven indien mogelijk faciliteren
Strategische snelweglocaties buiten Binnenstad en Scheveningen	Met name percelen bij op- en afritten bij de entrees van Den Haag	De Gemeente Den Haag zet één of twee van deze locaties actief in de markt
Overige locaties buiten Binnenstad en Scheveningen	-	Initiatieven van marktpartijen op andere locaties zal de Gemeente Den Haag in principe niet faciliteren, tenzij een initiatief aantoonbaar een toegevoegde waarde geeft aan de gemeentelijke economie en er al een hotelexploitant bij is betrokken

Bron: Gemeente Den Haag

Binnen dit kader werd besloten om de besluitvorming over het al dan niet faciliteren van een hotelinitiatief niet alleen te laten hangen van de locatie, maar ook van het concept, de initiatiefnemer en - indien de initiatiefnemer niet zelf zal exploiteren - de exploitant. Hierbij richt het huidige gemeentelijke hotelbeleid zich op een zo groot mogelijke diversiteit, met voorkeur voor kleinschalige hotelformules, hotels van internationale ketens die nog niet in Den Haag zijn gevestigd, hotels voor specifieke doelgroepen, onderscheidende hotelconcepten en extended stay formules. Daarnaast richt het huidige gemeentelijke hotelbeleid op zo veel mogelijk conversie van bestaande en eventueel leegstaande gebouwen, bijvoorbeeld vanuit de kantorenmarkt.

10.2.2 *Ervaring van het huidige hotelbeleid*

Uit een schriftelijke en telefonische ondervraging van ontwikkelaars en investeerders in de Haagse hotelmarkt, speciaal uitgevoerd voor deze hotelmarktstudie, bleek onder meer het volgende:

- ontwikkelaars en investeerders beschouwen het hotelbeleid in Den Haag over het algemeen niet als beperkend
- ontwikkelaars en investeerders beschouwen de inspanningen van de Gemeente Den Haag over het algemeen als ondersteunend
- de mate van beperking en ondersteuning sluit goed aan bij de keuzes in het hotelbeleid
- onder ontwikkelaars en investeerders bestaat onduidelijkheid over wat het hotelbeleid in Den Haag inhoudt

Kanttekening bij de vier observaties hierboven is dat alleen is gesproken met ontwikkelaars en investeerders die relatief ver zijn gekomen in hun planontwikkeling en dat veel van de initiatieven betrekking hadden op locaties waar de Gemeente Den Haag graag hotelontwikkelingen ziet, conversies van gebouwen waarvoor een andere invulling wenselijk was en/of een verblijfs categorie die de Gemeente Den Haag wenst uit te bouwen. Ontwikkelaars en investeerders die minder ver zijn gekomen in hun planontwikkeling waren niet bekend of wilden niet deelnemen aan het onderzoek. Twee kritische noten die tijdens het onderzoek wel werden geuit zijn de ervaring van een bureaucratische cultuur die heeft geresulteerd in een moeizaam en langdradig proces en de ervaring van een groot verloop in de gemeentelijke contactpersonen waardoor veel tijd verloren is gegaan aan het opnieuw informeren en opbouwen van een succesvolle samenwerking. In nieuwe situaties zouden beide ervaringen ertoe kunnen leiden dat initiatiefnemers plannen niet meer kunnen of willen realiseren.

Eenduidige informatie over het vigerende hotelbeleid in Den Haag is op het internet, het medium waarmee tegenwoordig de meeste informatie wordt verzameld, niet gemakkelijk te vinden. Het is grotendeels opgenomen in een gewijzigd raadsvoorstel waarbij het niet evident is dat het voorgestelde beleid is aangenomen en in werking getreden. Op de gemeentelijke website is wel een apart gedeelte ingericht met informatie over de horecasector. Zoals de term al doet vermoeden bestaat deze sector formeel uit hotels, restaurants en cafés. Echter, in veel gevallen wordt de term in de praktijk alleen toegepast op restaurants en cafés en niet op hotels. Het lijkt erop dat dit laatste ook het geval is in de Gemeente Den Haag en dat het gedeelte van de website met informatie over de horecasector geen betrekking heeft op hotels.

10.2.3 Meest relevante observaties voor toekomstig hotelbeleid

De volgende vier tabellen tonen observaties uit eerdere hoofdstukken die het meest relevant zijn voor afwegingen omtrent het toekomstige hotelbeleid in Den Haag

Tabel 67. Meest relevante observaties over planvoorraad en ruimte vraag

Gebied	
Den Haag Stad	Planvoorraad: 1 zeker, planologisch verankerd plan voor een extended stay accommodatie met 60 kamers dat al is verwerkt in de ruimte vraag
	Planvoorraad: 1 onzeker plan voor een extended stay accommodatie met 34 kamers
	Planvoorraad: 12 onzekere plannen voor hotels met naar schatting 1.323 kamers
	Planvoorraad: 7 onzekere, planologisch verankerde plannen voor hotels met 689 kamers
	Verwachte ontwikkeling op korte tot middellange termijn: rekening houdend met realisatiekansen en inclusief mogelijke extended stay kamers, 434 kamers
	Ruimte vraag in 2024: 897 kamers Conclusie: planvoorraad loopt redelijk in lijn met ruimte vraag en er is weinig aanleiding voor vrees voor te veel of te weinig ontwikkeling
Den Haag Strand	Planvoorraad : 2 waarschijnlijke plannen voor hotels met 310 kamers
	Planvoorraad: 3 onzekere plannen voor hotels met 283 kamers
	Ruimte vraag in 2024: 147 kamers
	Conclusie: planvoorraad is te groot voor ruimte vraag
Regio buiten Den Haag	Planvoorraad: 1 waarschijnlijk plan voor een hotel met 118 kamers
	Planvoorraad: 4 onzekere plannen voor hotels met naar schatting 150 kamers
	Planvoorraad: 3 onwaarschijnlijke plannen voor hotels met naar schatting 117 kamers
	Verwachte ontwikkeling op korte tot middellange termijn: rekening houdend met realisatiekansen, 135 kamers
	Planvoorraad in 2024: 725 kamers Conclusie: voor de gehele regio buiten Den Haag is de planvoorraad te klein voor de ruimte vraag (pas op: binnen de regio worden verschillen verwacht)

Bron: Horwath HTL

Tabel 68. Meest relevante observaties over kwalitatieve overwegingen

In Den Haag Stad is geschiktheid van locatie afhankelijk van veel verschillende factoren, maar hebben centrumlocaties over het algemeen de meeste potentie
In Den Haag Stad is conversie niet per definitie kansrijker voor de betreffende hotels dan nieuwbouw, vice versa
Soorten hotels met potentie op het gebied van concurrentiepositie en aanvullende vraag en een lage moeilijkheidsgraad zijn voor Den Haag Stad onder meer: gay hotels, moderne budgethotels, millennial hotels en groene hotels
In Den Haag Stad hebben naar verwachting op termijn ook Chinese hotels potentie op het gebied van concurrentiepositie en aanvullende vraag, mits verschillende partijen gezamenlijk werken aan het versterken van de aantrekkingskracht van Den Haag binnen de Chinese reismarkt
In Den Haag Strand is geschiktheid van locatie afhankelijk van veel verschillende factoren, maar hebben bestaande gebouwen het dichtstbij de kust de meeste potentie
Soorten hotels met potentie op het gebied van concurrentiepositie en aanvullende vraag en een lage moeilijkheidsgraad zijn voor Den Haag Strand onder meer: gay hotels, groene hotels, fithotels, moderne budgethotels, ketenhotels en millennial hotels
Hoewel er sprake is van een relatief hoge moeilijkheidsgraad, hebben wellness resorts en health resorts in Den Haag Strand de potentie om destinaties te worden

Bron: Horwath HTL

Tabel 69. Meest relevante observaties over hotelaanbod

Relatief groot marktaandeel voor het vijfsterren segment in de Haagse hotelmarkt in vergelijking met nationale verhoudingen
Relatief groot marktaandeel voor het vijfsterren segment in de Haagse hotelmarkt in vergelijking met verhoudingen in de andere vier grote Nederlandse hotelsteden
Relatief klein marktaandeel voor het budgetsegment in de Haagse hotelmarkt in vergelijking met nationale verhoudingen
Relatief klein marktaandeel voor het budgetsegment in de Haagse hotelmarkt in vergelijking met verhoudingen in de andere vier grote Nederlandse hotelsteden
Relatief groot marktaandeel voor het vijfsterren segment en relatief kleine marktaandelen voor het driesterren segment en het budgetsegment in Den Haag Stad in vergelijking met nationale verhoudingen, maar wel relatief veel kamers in ongeclassificeerde hotels
Relatief grote marktaandelen voor het vijfsterren segment en in mindere mate het driesterren segment en relatief klein marktaandeel voor het viersterren segment in Den Haag Strand in vergelijking met nationale verhoudingen
Veel hogere ketengraad in Den Haag Stad dan in de nationale hotelmarkt
Grote vertegenwoordiging van grootste hotelketens ter wereld in Den Haag Stad
Iets lagere ketengraad in Den Haag Strand dan in de nationale hotelmarkt
Zeer divers, maar over het algemeen goed kwaliteitsniveau van hotels in Den Haag Stad
Zeer divers kwaliteitsniveau van hotels in Den Haag Strand, over het algemeen iets lager dan in Den Haag Stad
Veel grotere schaalvergroting in de Haagse dan in de nationale hotelmarkt
Veelal middelgrote of kleine hotels in Den Haag Strand
Iets grotere historische groei van aanbod in de Haagse dan in de nationale hotelmarkt

Bron: Horwath HTL

Tabel 70. Meest relevante observaties over hotelvraag

Relatief hoge opbrengst per beschikbare kamer in verhouding tot het niveau in de nationale markt exclusief Amsterdam in Den Haag Stad (129%), vanwege een relatief hoge gemiddelde kamerprijs (121%) en in mindere mate vanwege een relatief hoge bezettingsgraad (105%)
Relatief hoge opbrengst per beschikbare kamer in verhouding tot het niveau in de nationale markt exclusief Amsterdam in Den Haag Strand (121%), vanwege een relatief hoge gemiddelde kamerprijs (123%) en ondanks een relatief lage bezettingsgraad (97%)
Relatief grote historische groei in hotelovernachtingen in de Haagse hotelmarkt
Sinds 2009 voortdurende stijging in hotelovernachtingen in de Haagse hotelmarkt
Relatief lage opbrengst per beschikbare kamer in verhouding tot het niveau in de nationale markt in de regionale hotelmarkt buiten Den Haag (86%), vanwege een relatief lage gemiddelde kamerprijs (84%)
Relatief groot marktaandeel voor beide zakelijke segmenten en relatief klein marktaandeel voor het individueel toeristische segment in deelgebied Den Haag Stad
Relatief gezien zeer klein marktaandeel voor het individueel zakelijke segment en zeer groot marktaandeel voor het individueel toeristische segment in deelgebied Den Haag Strand

Bron: Horwath HTL

10.2.4 *Adviezen voor toekomstig hotelbeleid*

De regio die in deze hotelmarktstudie is onderzocht bestaat uit tien deelgebieden, waaronder twee in de gemeente Den Haag. Sommige trekpleisters zijn van belang voor meer dan één van die deelgebieden. Een voorbeeld is het European Patent Office in Rijswijk. Sommige van de overnachtende zakenrelaties van de ongeveer 2.700 werknemers zullen ervoor kiezen om dicht bij het kantoor en dus in Rijswijk zelf te willen overnachten. Anderen zullen ervoor kiezen te overnachten in het nabijgelegen Den Haag, waar meer gelegenheden zijn voor zakelijke en toeristische nevenactiviteiten. Daarnaast kunnen in verschillende situaties de verhoudingen in het ene deelgebied op verschillende manieren van invloed zijn op de verhoudingen van een ander deelgebied. Bijvoorbeeld: het relatief grote hotelaanbod in andere regionale deelgebieden zorgt er enerzijds voor dat er op piekmomenten in deelgebied Den Haag Stad vaak uitwijkmogelijkheden binnen een acceptabele reisafstand zijn en creëert anderzijds risico's dat hotels in deelgebied Den Haag Stad te maken krijgen met concurrentie vanuit die andere deelgebieden door buitengewoon lage kamerprijzen aldaar. Daar staat tegenover dat de meeste van de tien deelgebieden over het algemeen een geheel eigen identiteit en aantrekkingskracht hebben waardoor hotelgasten in eerste instantie specifiek worden aangetrokken door en wensen te verblijven in de betreffende deelgebieden en niet in één van de andere deelgebieden in de regio. Bij het opstellen van hotelbeleid voor deelgebieden Den Haag Stad en Den Haag Strand is het daarom van belang om wel rekening te houden met de situatie in de andere deelgebieden, maar vooral om het beleid af te stemmen op de eigen identiteit, aantrekkingskracht en omstandigheden.

Op basis van de observaties in de voorgaande onderdelen van dit hoofdstuk wordt voor het toekomstige hotelbeleid in Den Haag het volgende geadviseerd:

- wat betreft gebieden en locaties alleen nog maar verschil maken tussen deelgebied Den Haag Stad en deelgebied Den Haag Strand
- in deelgebied Den Haag Stad vrije marktwerking toepassen en de keuze voor locaties grotendeels aan marktpartijen overlaten
- desgewenst in deelgebied Den Haag Stad, samen met regionale, nationale en internationale partijen, meer financiële middelen en tijd investeren in het versterken van vooral het zakelijke en ook het toeristische klimaat voor hotelovernachtingen vanuit de Chinese markt
- desgewenst in deelgebied Den Haag Stad meer financiële middelen en tijd investeren in het versterken van vooral het toeristische en ook het zakelijke klimaat voor hotelovernachtingen, bijvoorbeeld door in te zetten op de internationale trend van 'hipster holidays'
- desgewenst in deelgebied Den Haag actieve acquisitie voeren op kansrijke concepten, zoals gay hotels, moderne budgethotels, millennial hotels, groene hotels en Chinese hotels (dit laatste mits ook het klimaat wordt versterkt)
- in deelgebied Den Haag minder belang hechten aan de realisatie van kleinschalige hotelformules en hotels van internationale ketens die nog niet in Den Haag zijn gevestigd
- in deelgebied Den Haag Strand de twee ver gevorderde plannen faciliteren en daarna een restrictief hotelbeleid toepassen waarbij alleen medewerking wordt verleend aan ontwikkelingen als aannemelijk kan worden gemaakt dat de betreffende hotels aanvullende vraag zullen kunnen genereren (richtlijnen: wellness resorts, health resorts, gay hotels, groene hotels, fithotels, moderne budgethotels, ketenhotels en millennial hotels)
- desgewenst in deelgebied Den Haag Strand meer financiële middelen en tijd investeren in het versterken van jaar rond toerisme, bijvoorbeeld door het faciliteren en organiseren van evenementen met meerdaagse aantrekkingskracht buiten het hoogseizoen
- desgewenst in deelgebied Den Haag Strand gedurende het hoogseizoen pop-up hotels stimuleren en faciliteren om extra gasten te kunnen accommoderen en extra inkomsten te kunnen genereren
- in beide deelgebieden meer financiële middelen en tijd investeren in controle van illegale logiesaccommodaties
- meer financiële middelen en tijd steken in het oprichten en onderhoud van een online platform voor hotelbeleid met daarin actuele en duidelijke informatie over de marktomstandigheden
- in beide deelgebieden minder tijd en moeite investeren in het actief in de markt zetten van specifieke locaties, zeker van snelweglocaties

Tekstvak 4: Internationale trend van 'hipster holidays'²¹⁸

Meerdaagse bezoekers van Europese steden hebben lang gekozen voor traditionele toeristengebieden en toeristische attracties, maar recentelijk is op internationale schaal een trend zichtbaar in richtingen buiten de gebaande paden. Het gaat hierbij meestal om bestemmingen en vooral om gebieden binnen bestemmingen die lang niet interessant waren en nu trendy zijn geworden. Belangrijke termen op het gebied van 'hipster holidays' zijn trends, mode, onafhankelijke winkels, galerieën, boetiek, pop-up en veganisme. Online platforms voor particuliere verhuur hebben een belangrijke rol gespeeld in het toegankelijk maken van dit soort gebieden voor bezoekers. Ook gemeentelijke instanties kunnen hierin een rol spelen door middel van legaliseren en structureren van particuliere verhuur, het stimuleren van alternatieve stromingen op het gebied van horeca, retail en kunst en het ontwikkelen en inzetten van moderne technologie om de bestaande stromingen beter onder de aandacht te brengen.

²¹⁸ Bron: World Travel Market 2015 Trends Report
Hotelmarktstudie Den Haag en omstreken

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Overzicht huidig aanbod zakelijke groepsmarkt Den Haag

Soort accommodatie	Informatie
Gespecialiseerde zakelijke groepsaccommodaties	<p>Het World Forum is de grootste en meest belangrijke zakelijke groepsaccommodatie in Den Haag, die bovendien speciaal voor grootschalige congressen is gebouwd²¹⁹.</p> <p>In 2013 stelde gebouw eigenaar Gemeente Den Haag een budget van 25 miljoen euro beschikbaar voor renovatie en uitbreiding van het World Forum. Op het moment van schrijven wordt bij het World Forum gewerkt aan de afronding van de bouw van de nieuwste zaal van 2.500 m², die voornamelijk zal worden ingezet voor exposities, waarmee tevens een vernieuwde entree wordt gecreëerd. Er worden onder meer ook investeringen gedaan in de look & feel van en klimaatbeheersing in het gebouw.²²⁰</p> <p>Het World Forum beschikt vanaf 2016 over 17.500 m² aan zalen, waarvan 10.000 m² zijn in te zetten als expositieruimte. De 28 zalen variëren van een capaciteit van 10 personen tot een theaterzaal met de maximale capaciteit van 2.161 personen en een expositieruimte van 2.500 m².²²¹</p> <p>Direct naast het World Forum ligt het Novotel Den Haag World Forum met 216 hotelkamers.</p> <p>Aanvullend op het World Forum beschikt Den Haag over drie andere gespecialiseerde zakelijke groepsaccommodaties. WTC The Hague, New Babylon Meeting Centre en 7AM beschikken gezamenlijk over 46 zalen voor zakelijke groepsactiviteiten.</p>
Hotels met zaalruimte voor zakelijke groepen	<p>Aanvullend op het aanbod van de gespecialiseerde locaties beschikt de Haagse hotelmarkt over veel zaalruimte. Minimaal 18 hotels in Den Haag beschikken gezamenlijk over minimaal 182 zalen. Het grootste individuele aanbod in de Haagse hotelmarkt is te vinden bij het Grand Hotel Amrâth Kurhaus, het World Hotel Bel Air en het NH Atlantic Den Haag.</p> <p>Het Grand Hotel Amrâth Kurhaus, met een ligging aan de boulevard van Scheveningen, heeft in totaal 19 zalen. De grootste zaal heeft een oppervlakte met 624 m². De zaal met de grootste capaciteit biedt plaats aan 600 gasten in theateropstelling.</p> <p>Het World Hotel Bel Air, met een ligging in de directe omgeving van het World Forum, heeft in totaal 20 zalen. De grootste zaal heeft een oppervlakte met 594 m². De zaal met de grootste capaciteit biedt plaats aan 350 gasten in theateropstelling.</p> <p>Het NH Atlantic Den Haag, met een ligging aan de boulevard van Kijkduin, heeft in totaal 20 zalen. De grootste zaal heeft een oppervlakte met 395 m². De zaal met de grootste capaciteit biedt plaats aan 350 gasten in theateropstelling.</p>
Speciale locaties met zaalruimte voor zakelijke groepen	<p>Aanvullend op het aanbod van de gespecialiseerde locaties en hotels met zaalruimte, beschikt Den Haag over een scala aan 'speciale locaties' die over zaalruimte beschikken die primair voor andere doeleinden in de markt worden gezet, maar ook worden aangeboden voor externe zakelijke bijeenkomsten. Bij dit soort speciale locaties kan worden gedacht aan kerken, musea, theaters, schouwburgen, poppodia, filmhuizen, casino's, stadions en restaurants.</p> <p>Speciale locaties in Den Haag die binnen 1 zaal minimaal 500 gasten in theateropstelling kunnen accommoderen zijn: het AFAS Circustheater (cap: 1.840), de Grote Kerk (cap: 1.300), het Stadhuis Atrium (cap: 1.000), de Fokker Terminal (cap: 1.000), het Zuiderstrandtheater (cap: 996), de Koninklijke Schouwburg (cap: 670), het Gemeentemuseum (cap: 600), de Nieuwe Kerk (cap: 550), het Sportainment center De Uithof (cap: 535) en Madurodam (cap: 500). De Dr. Anton Philipszaal van het Lucent Danstheater (cap: 1.891) is gesloten in afwachting van de voorgenomen nieuwe huisvesting in het Spuikwartier, waarover meer informatie is te vinden in paragraaf 3.4</p>

Bron tenzij anders vermeld: The Hague Meeting Planner's Guide

²¹⁹ Alternatieve bron: Development of the business events sector for the City of The Hague Strategy and Business Plan December 2013 – Gaining Edge

²²⁰ Alternatieve bronnen: Gebiedsvisie Internationale Zone DSO/2014.154 RIS 270672 – Gemeente Den Haag, Website World Forum

²²¹ Alternatieve bron: Website World Forum

BIJLAGE 2

Overzicht lokaal hotelaanbod in detail (deelgebied Den Haag Stad)

Hotel	Keten	Merk	Sterren	Beoordeling		Kamers	Naam straat	Huisnummer
Hilton The Hague	Hilton	Hilton	5	9,0	1.516	195	Zeestraat	35
Crowne Plaza Den Haag Promenade	European Hotel Management, IHG (franchise-verlener)	Crowne Plaza	5	8,2	457	174	Van Stolkweg	1
Hotel Des Indes The Hague - A Luxury Collection Hotel	Starwood	X	5	9,2	699	92	Lange Voorhout	56
Marriott The Hague	Marriott	Marriott	4	8,0	1.380	306	Johan de Wittlaan	30
Novotel Den Haag World Forum	Accor	Novotel	4	8,0	1.293	216	Johan de Wittlaan	42
NH Den Haag	NH	NH	4	8,2	438	205	Prinses Margrietplantsoen	100
Mercure Hotel Den Haag Central	Accor	Mercure	4	8,6	804	159	Spui	180
Hampshire Hotel - Babylon Den Haag	Hampshire	Hampshire	4	8,1	1.114	143	Bezuidenhouseweg	53
Parkhotel Den Haag	X		4	8,5	1.579	120	Molenstraat	53
Novotel Den Haag City Centre	Accor	Novotel	4	8,5	688	106	Hofweg	5
Carlton Ambassador Hotel	Carlton	Carlton	4	8,6	496	88	Sophialaan	2
Hampshire Hotel - 108 Meerdervoort	Hampshire	Hampshire	4	7,7	645	47	Laan van Meerdervoort	108
Boutique Hotel Corona - Hampshire Classic	Hampshire	Hampshire Classic	4	8,7	1.036	36	Buitenhof	39
Hotel Mozaic Den Haag	X		4	9,0	620	25	Laan Copes van Cattenburch	38
Paleis Hotel	X		4	8,7	383	20	Molenstraat	26
The Student Hotel Den Haag	The Student Hotel	The Student Hotel	3	8,6	1.159	309	Hoefkade	9
Ibis Den Haag City Centre	Accor	Ibis	3	8,2	2.940	197	Jan Hendrikstraat	10
Holiday Inn Express The Hague Parliament	Vincent Hotel Group (huurder), Interstate (manager), IHC (franchise-verlener)	Holiday Inn Express	3	8,7	1.973	123	Lange Houtstraat	5
Court Garden Hotel - Ecodesigned	X		3	8,2	964	70	Laan van Meerdervoort	96
Hotel Sebel	X		3	8,1	693	27	Prins Hendrikplein	20
Best Western Hotel Petit	Best Western	Best Western	3	7,9	449	20	Groot Hertoginnelaan	42
easyHotel Den Haag	easyHotel	easyHotel	2	7,7	1.826	109	Parkstraat	31
Delta Hotel	X		2	6,1	187	12	Anna Paulownastraat	8
Hotel Room 11	X		2	7,8	529	10	Veenkade	5-6
Novotel Suites Den Haag City	Accor	Suite Novotel	0	8,9	1.397	118	Grote Marktstraat	46
Stayokay Den Haag	Stayokay	Stayokay	0	7,6	677	50	Scheepmakersstraat	31
Patten Hotel	X		0	7,2	700	20	Wagenstraat	127
Kussengevecht Bed & Breakfast	X		0	8,5	98	5	Weimarstraat	94
Bed and Breakfast Bij Bergers 2	X		0	9,1	26	3	Westeinde	30
Bed and Breakfast De Kleine Prinses	X		0	8,1	21	3	Bagijnestraat	11
Bed and Breakfast Art in Beauty	X		0	8,8	14	3	Dwarskade	14

Hoofdbronnen

Horwath HTL

Horwath HTL

HorecaDNA www.booking.com HorecaDNA HorecaDNA

HorecaDNA

IHG = InterContinental

inclusief The Student Hotel Den Haag met 309 kamers waarvan maar een klein deel actief is op de hotelmarkt (naar schatting ongeveer 25%)
exclusief Bed & Breakfasts met 1 of 2 kamers of appartementen

BIJLAGE 3

Overzicht lokaal hotelaanbod in detail (deelgebied Den Haag Strand)

Hotel	Keten	Merk	Sterren	Beoordeling		Kamers	Naam straat	Huisnummer
Grand Hôtel Amrâth Kurhaus The Hague Scheveningen	Amrâth	Amrâth	5	8,1	1.909	253	Gevers Deynootplein	30
Carlton Beach Hotel	Carlton	Carlton	4	7,9	1.186	183	Gevers Deynootweg	201
Bilderberg Europa Hotel Scheveningen	Bilderberg	Bilderberg	4	7,7	1.101	174	Zwolsestraat	2
NH Atlantic Den Haag	NH	NH	4	7,9	825	152	Deltaplein	200
Badhotel Scheveningen	X		3	7,9	1.116	90	Gevers Deynootweg	15
Ibis Den Haag Scheveningen	Accor	Ibis	3	7,7	876	88	Gevers Deynootweg	63
Ramada The Hague Scheveningen	Wyndham	Ramada	3	8,4	1.759	63	Zwolsestraat	17
Andante Hotel	X		3	7,8	1.514	62	Seinpostduin	24
Aquarius Hotel	X		3	8	1.002	38	Zeekant	106
Bed & Breakfast Studios The Hague	X		3	6,9	415	36	Nieuwe Parklaan	70
Hotel Maurits	X		3	7,9	511	30	Van Aerssenstraat	65
Boulevard Hotel Scheveningen	X		3	8,6	778	29	Seinpostduin	1
Hotel Wilhelmina	X		3	8,1	233	26	Utrechtsestraat	10
Hotel Duinzicht	X		3	7,8	343	25	Alkmaarsestraat	6
Strandhotel Scheveningen	X		3	8,2	585	20	Zeekant	111
Hotel Bor Scheveningen	X		3	8,7	62	18	Haagsestraat	53
Hotel Albion	X		3	7,7	108	15	Gevers Deynootweg	118
Hotel Plato Den Haag Scheveningen	X		3	8,6	253	10	Nieuwe Parklaan	125
Hotel Gevers	X		3	8	167	9	Gevers Deynootweg	1302
Hotel Excelsior	X		3	9,1	209	8	Statenlaan	45
Ambassade Arena Art'otel	X		3	8,5	201	7	Berkenbosch Blokstraat	3
Residenz Stadslogement	X		3	9,5	103	6	Sweelinckplein	35
Hotel & Appartementen Bella Vista	X		2	7,4	662	39	Gevers Deynootweg	1-5
New City Hotel Scheveningen	X		2	7,3	522	28	Renbaanstraat	1
Hotel Mimosa Scheveningen	X		2	7,8	292	22	Renbaanstraat	20
t Witte Huys	X		2	7,1	345	11	Bosschestraat	2
Staten Hotel	X		2	8,1	235	10	Frederik Hendriklaan	299
Hotel 't Sonnehuys	X		2	6,9	102	9	Renbaanstraat	2
Hotel de Stern	X		2	8,3	204	8	Gevers Deynootweg	68
Hotel Empire	X		1	6,4	216	10	Keizerstraat	27A
Jorplace Beach Hostel	X		0	7,8	155	21	Keizerstraat	296
Hotel Corel	Symphony	X	0	7,3	658	16	Badhuisweg	54
Bed and Breakfast Casa Nova Scheveningen	X		0	8,4	43	3	Ijmuidenstraat	23a
Bed and Breakfast Haus am Meer	X		0	8,1	11	3	Duinstraat	83

Hoofdbronnen
Horwath HTL Horwath HTL
HorecaDNA www.booking.com
HorecaDNA HorecaDNA
HorecaDNA
exclusief Bed & Breakfasts met 1 of 2 kamers of appartementen

BIJLAGE 4

Kwantitatieve analyse ruimtevraag lokale markt (deelgebied Den Haag Stad)

	Groei vraag %	Toekomstige vraag in kamernachten	Benodigd aanbod in kamernachten bij 67%	Beschikbaar aanbod in kamernachten	Ruimtevrage in kamernachten	Ruimtevrage in kamers (3/4/5*)	Ruimtevrage in kamers (totaal)
<i>2014</i>		<i>589.241</i>					
2015	0,038	611.633	912.884	892.790	20.094	55	62
2016	0,038	634.875	947.574	895.236	52.338	143	162
2017	0,038	659.000	983.582	914.690	68.892	189	213
2018	0,038	684.042	1.020.958	914.690	106.268	291	329
2019	0	684.042	1.020.958	914.690	106.268	291	329
2020	0,019	697.039	1.040.356	917.196	123.160	337	380
2021	0,038	723.526	1.079.890	914.690	165.200	453	511
2022	0,038	751.020	1.120.926	914.690	206.236	565	638
2023	0,038	779.559	1.163.521	914.690	248.831	682	770
2024	0,038	809.182	1.207.734	917.196	290.538	794	897

BIJLAGE 5

Kwantitatieve analyse ruimtevraag lokale markt (deelgebied Den Haag Strand)

	Groei vraag %	Toekomstige vraag in kamernachten	Benodigd aanbod in kamernachten bij 62%	Beschikbaar aanbod in kamernachten	Ruimtevrage in kamernachten	Ruimtevrage in kamers (3/4/5*)	Ruimtevrage in kamers (totaal)
<i>2014</i>		<i>280.101</i>					
2015	0,021	285.983	461.263	489.830	-28.567	0	0
2016	0,021	291.989	470.950	491.172	-20.222	0	0
2017	0,021	298.121	480.840	489.830	-8.990	0	0
2018	0,021	304.381	490.937	489.830	1.107	3	3
2019	0	304.381	490.937	489.830	1.107	3	3
2020	0,011	307.729	496.338	491.172	5.166	14	16
2021	0,021	314.192	506.761	489.830	16.931	46	52
2022	0,021	320.790	517.403	489.830	27.573	76	85
2023	0,021	327.526	528.268	489.830	38.438	105	118
2024	0,021	334.404	539.362	491.172	48.190	132	147

BIJLAGE 6

Kwantitatieve analyse ruimtevraag regionale markt (excl. Den Haag)

	Groei vraag %	Toekomstige vraag in kamernachten	Benodigd aanbod in kamernachten bij 65%	Beschikbaar aanbod in kamernachten	Ruimte vraag in kamernachten	Ruimte vraag in kamers (3/4/5*)	Ruimte vraag in kamers (totaal)
<i>2014</i>		<i>544.054</i>					
2015	0,027	558.744	859.606	800.080	59.526	163	175
2016	0,027	573.830	882.815	802.272	80.543	220	235
2017	0,027	589.323	906.651	800.080	106.571	292	312
2018	0,027	605.235	931.131	800.080	131.051	359	384
2019	0	605.235	931.131	800.080	131.051	359	384
2020	0,014	613.708	944.167	802.272	141.895	388	415
2021	0,027	630.279	969.659	800.080	169.579	465	497
2022	0,027	647.296	995.840	800.080	195.760	536	574
2023	0,027	664.773	1.022.728	800.080	222.648	610	653
2024	0,027	682.722	1.050.341	802.272	248.069	678	725



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Van Hengellaan 2
1217AS Hilversum
The Netherlands
Tel. +31 (0)20 426 06 60
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl