21620122.R01

Vahstal Probouw BV uit Amersfoort
Ladder duurzame stedelijke ontwikkeling Hotel Bergpas

datum: 1 april 2016

SPA
ingenieurs

SPA ingenieurs

21620122.R01

Vahstal Probouw BV uit Amersfoort
Ladder duurzame stedelijke ontwikkeling Hotel Bergpas

datum: 1 april 2016

Opdrachtgever: Vahstal Probouw BV
Amsterdamseweg 18
3812 RS AMERSFOORT
telefoon : 033 4633534
contactpersoon: De heer J.J. Vahstal

Contactpersoon SPAingenieurs: Mevrouw ing. N. Jacobs

Klinkenbergerweg 30a I Oostelijk Bolwerk 9 I www.SPAingenieurs.nl
6711 MK Ede I 4531 GP Terneuzen I info@SPAingenieurs.nl
0318 614 383 I 0115 649 680 I

INHOUD Blz.

1. Inleiding 3

2. Beoogde plan 4

3. Uitgangspunten 5

4. Provinciaal en gemeentelijk beleid 5
   4.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 5
   4.2 Provinciale visie op recreatie en toerisme 6
   4.3 Structuurvisie Amersfoort 2030 6

5. Ladder voor duurzame verstedelijking 7
   5.1 Stedelijke ontwikkeling 7
   5.2 Regio 8
   5.3 Actuele regionale behoefte 8
   5.4 Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied/herbestemming beschikbare locaties 10
   5.5 Bereikbaarheid 11

6. Conclusies 12

Bijlagen:
1 : Marktonderzoek en haalbaarheidsanalyse Hotel Bergpas
2 : Leegstaande locaties Amersfoort en omgeving
3 : Beschikbare kavels Amersfoort en omgeving

Niets uit deze rapportage mag worden vermenigvuldigd door middel van druk, fotokopiëren, microverfilming of enige andere methode, of worden vrijgegeven aan derden voor bestudering zonder uitdrukkelijke toestemming van de directie van SPAingenieurs.

1. INLEIDING

Vahstal Probouw BV is voornemens om aan de Bergpas in Amersfoort een vier sterrenhotel te realiseren. Ten behoeve van deze realisatie is een ruimtelijke procedure nodig. Voor deze ruimtelijke procedure dient het plan te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. In voorliggend rapport wordt deze toets uitgevoerd.

Het plangebeid is onderdeel van het bestemmingsplan snelwegen e.o. bedrijventerreinen van de gemeente Amersfoort en heeft deels de bestemming “groen en deels de bestemming “bedrijfsdoeleinden 3^{e}“. Binnen deze bestemmingen is functieverruiming naar beoogde voorzieningen mogelijk mits aan de in de regels gestelde vereisten wordt voldaan. Een onderdeel daarvan vormt de ladder duurzame stedelijke ontwikkeling. Deze ladder is in het leven geroepen om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren.

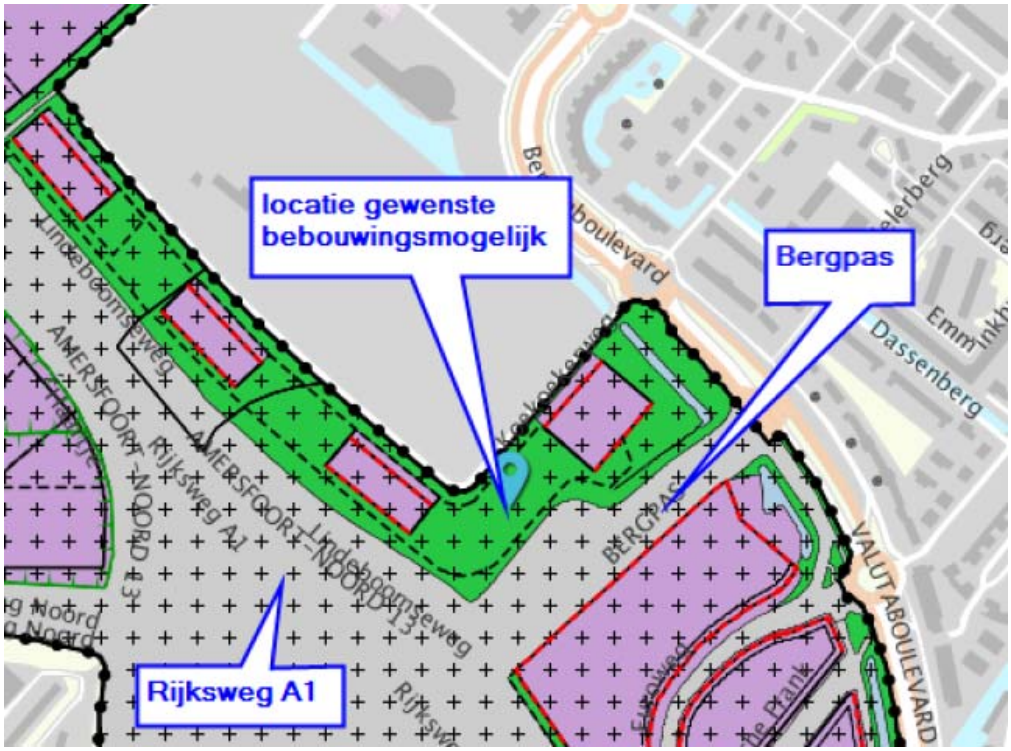
De ladder duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).
Deze ladder omvat drie vereisten:

1. Een bestemmingsplantoelichting die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien er sprake is van die behoefte, wordt beschreven in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van die regio hierin kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit deze beschrijving blijkt dat dit niet binnen bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In onderliggend rapport wordt de beoogde ontwikkeling aan de vereisten van de ladder getoetst.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van de vestigingslocatie vigeert het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen”. Op de locatie geldt de bestemming “Groen” en “bedrijfsdoeleinden 3^{e}”



Figuur 1 Beoogde locatie (bron Bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen, Amersfoort)

Om het benutten van de geluidswal mogelijk te maken en tevens de entree van de Vathorst te versterken wil de gemeente Amersfoort het bestemmingsplan aanpassen. Daarbij is het uitgangspunt dat de Groen bestemming wordt omgezet, zodat de vestiging van een hotel/restaurant mogelijk wordt. Voor dit deel van het plan dient de ladder duurzame verstedelijking te worden doorlopen aangezien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.
Daarnaast heeft het oostelijk deel van het plangebied, de bestemming “bedrijventerrein 3^{e}”. Deze bestemming laat de ter plaatse te realiseren vrijetijdsvoorzieningen toe, hier is dus geen sprake van het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2. BEOOGDE PLAN

Het plan voorziet in het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling op een strategische ligging langs de A1 en naast de entree van Vathorst . Het betreft een geluidswalkavel, waarbij het noodzakelijke bouwvolume, de noodzaak van het gebouwd parkeren en de inpassing in de geluidswal de realisatie complex maken. Om de afzetbaarheid van de geluidswalkavels te vergroten wil de gemeente Amersfoort een meer flexibele invulling, zowel voor wat betreft de bestemming als ook de ruimtelijke inpassing. De beoogde bebouwing heeft niet alleen tot doel de beoogde voorzieningen te herbergen, maar ook om de entree van de Vathorst te verbeteren. De Bergpas is de entree van de Vathorst en een markeringspunt langs de A1. De beoogde bebouwing sluit de hoek van de Bergpas-A1 en begeleidt de entree richting de Vathorst.

Initiatiefnemer is voornemens op het kavel, dat nu nog een groenbestemming heeft, een vier sterren hotel met fitness, wellness en sauna en 1.000 m^2 restaurant te realiseren. Op het naastgelegen kavel met de bestemming “bedrijventerrein 3e” zullen leisure, detailhandel, bowling en een superbioscoop worden gerealiseerd. Het totale project bestaat uit allemaal aanvullende functies die elkaar versterken door de aanwezigheid in elkaars nabijheid. Door de ligging in Midden Nederland op zichtlocatie aan de A1 en met een achterland van Amersfoort, Bunschoten, Spakenburg, Vathorst, Nijkerk en Soest etc. als ook de bedrijfsterreinen van de gemeente Amersfoort een belangrijk uitgangspunt voor de initiatiefnemer van het project vormt. In figuur 1 is een schets van het totale plan weergegeven.

3. UITGANGSPUNTEN

De onderbouwing wordt gebaseerd op:

- tekening “ontwikkeling Bergpas Amersfoort”, d.d. 24-03-2016 van Bouw Buro AGB BV;
- de van de gemeente Amersfoort ontvangen informatie over de beoogde bestemming;
- jurisprudentie en publicaties rondom de ladder duurzame verstedelijking.

4. PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

4.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid in de verordening, welke bindend is voor de gemeenten.

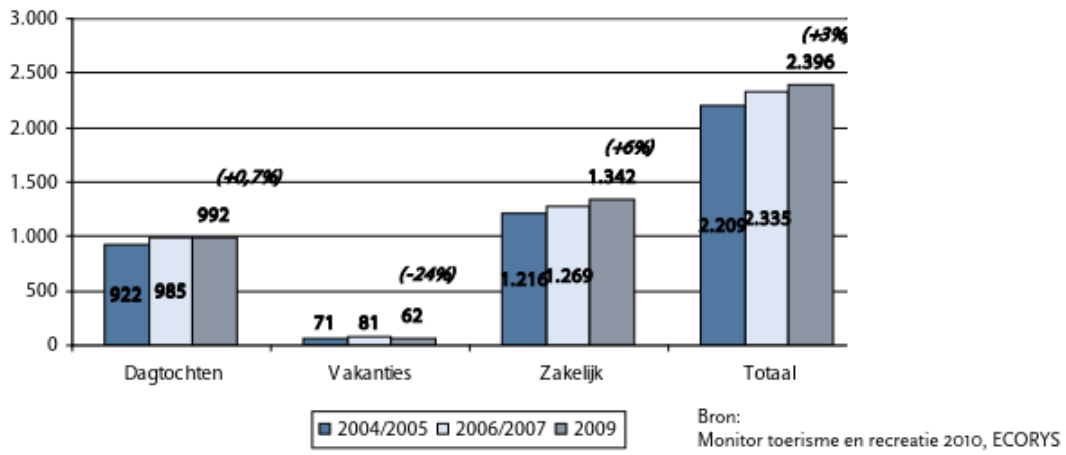
In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder uit het Besluit ruimtelijke ordening zoals beschreven in hoofdstuk 5 van deze rapportage. Concreet hanteert de provincie Utrecht de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

In haar structuurvisie geeft de provincie aan dat voor de gemeente Amersfoort geen nieuwe bedrijventerreinen meer zijn voorzien. Er dient met name invulling te worden gegeven aan de bestaande restcapaciteit, o.a. in Vathorst. De provincie heeft haar visie omtrent recreatie en toerisme weergegeven in de provinciale visie recreatie en toerisme. Haar eigen rol ziet de provincie met name in het samen met gemeentes zoeken naar realisatie mogelijkheden met betrekking tot recreatie.

4.2 Provinciale visie op recreatie en toerisme

De provincie heeft in haar visie recreatie en toerisme 2020 een overzicht gegeven van de potenties voor deze economische sector. Het onderzoekscentrum van de Europese Commissie heeft de provincie Utrecht uitgeroepen tot meest concurrerende regio van Europa. Een belangrijk onderdeel van de toeristische bestedingen in Utrecht heeft betrekking op de zakelijk markt.

Figuur 1.1: Ontwikkeling toeristische bestedingen provincie Utrecht (x € miljoen)



Bron:
Monitor toerisme en recreatie 2010, ECORYS

4.3 Structuurvisie Amersfoort 2030

De gemeentelijke structuurvisie 2030 gaat in op de gesignaleerde behoeften en beoogde ontwikkelingen in Amersfoort. Met betrekking tot onderhavige plan is daarbij met name van belang dat in de structuurvisie wordt geconstateerd dat er een groeiende markt is voor “zakelijk toerisme”, waarbij zakelijke conferenties, beurzen en evenementen graag voor Amersfoort kiezen vanwege de centrale ligging. Daarbij wordt tevens aangegeven dat deze voorzieningen het best gesitueerd kunnen worden langs belangrijke routes. Een van de karakteristieken van de stad is de ligging langs de A1, de A28 en het spoor, hierdoor zijn er goede verbindingen met de rest van het land. Een andere karakteristiek is de gunstige ligging van Amersfoort ten opzichte van de Randstad.

5. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De ladder duurzame verstedelijking werd geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en trad per 1 oktober 2012 in werking als motiveringsvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het instrument is van toepassing op de functies wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Sinds de inwerkingtreding is er veel onduidelijkheid over een aantal begrippen in het besluit en is er diverse jurisprudentie ontstaan. Uit de kamerbrief d.d. 23 november 2015 waarin de minister aankondigt de ladder te willen aanpassen, blijkt dat naar aanleiding hiervan de minister voornemens is het besluit op enkele punten aan te passen en te vereenvoudigen. Deze wijziging is nog niet bekend, er dient derhalve rekening te worden gehouden met de jurisprudentie van dit moment. Daarbij is met name de uitspraak van 4 november 2013, met betrekking tot de noodzaak van het doorlopen van de ladder voor de realisatie van een hotel, van belang. Daarnaast is de uitspraak van 25 september 2013 met betrekking tot de realisatie van kantoren rondom het Amstelstation te Amsterdam, waarbij duidelijk is geworden dat niet alleen de kwantitatieve behoefte van belang is, maar de kwalitatieve behoefte minstens even belangrijk. Waarbij de kwalitatieve behoefte onder meer tot uitdrukking komt in een specifieke ligging op een knooppuntlocatie.
Een andere relevante uitspraak heeft betrekking op de periode waarover de regionale behoefte moet worden bepaald. Uit de uitspraak omtrent woningbouw in Ooststellingwerf blijkt dat hiervoor een periode van 10 jaar, de periode waarover het bestemmingsplan zich uitstrekt.

5.1 Stedelijke ontwikkeling

Allereerst dient bepaald te worden of de beoogde ontwikkeling inderdaad beschouwd dient te worden als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:

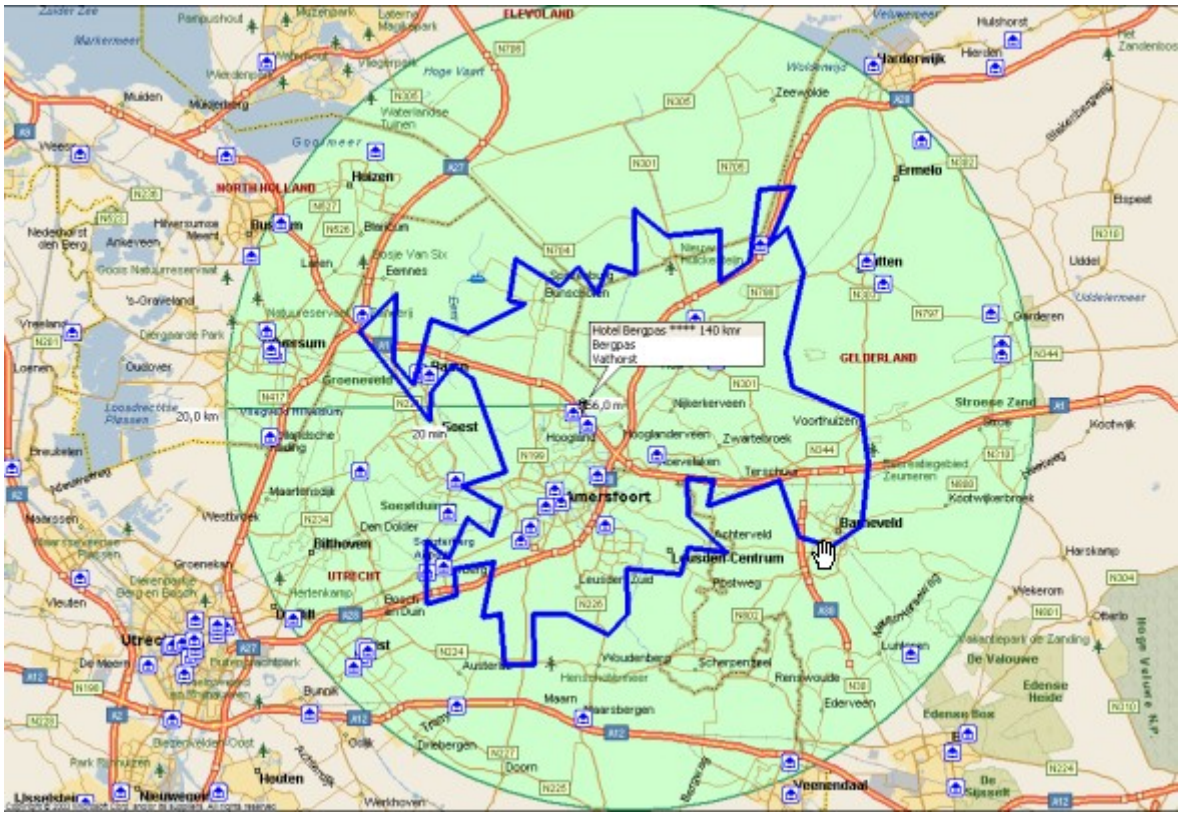
1. *Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Op basis van de Handreiking Ladder Duurzame Verstedelijking van met ministerie van I en M (verder Handreiking genoemd) dient onder “overige stedelijke voorzieningen” accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoor sport en leisure te worden begrepen.

Het beoogde hotel/restaurant is een dergelijke leisurevoorziening en het betreft derhalve een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Bro.

5.2 Regio

Voor het berekenen van de regionale behoefte is allereerst een zorgvuldige begrenzing van het onderzoeksgebied van belang. De Handreiking adviseert het onderzoeksgebied bij voorkeur gelijk te stellen aan het Corop gebied. Op zich lijkt dit een logische regio indeling, echter er zitten diverse haken en ogen aan. In dit geval beslaat het Corop gebied de gehele provincie Utrecht, waarbij Amersfoort en zeker de beoogde locatie, helemaal aan de rand van het Corop gebied liggen, het zoekgebied voor hotelaccommodaties zal zich niet beperken tot de grens van de provincie. Het is veeleer te verwachten dat mensen die in de regio Amersfoort een overnachting/meeting/congres locatie zoeken dit in een straal van maximaal 20 km of 20 minuten reistijd vanaf Vathorst doen. Het zoekgebied is derhalve conform bepaald en aangegeven in figuur 2.



Figuur 2 Regio (blauw omrand) 20 km of 20 minuten reistijd van beoogde locatie (bron: Marktonderzoek en haalbaarheidsanalyse Kanters; zie bijlage 1).

5.3 Actuele regionale behoefte

5.3.1 Kwantitatieve behoefte

Om de kwantitatieve behoefte te bepalen is een marktonderzoek en haalbaarheidsanalyse uitgevoerd door Kanters Horeca Advies. De rapportage is toegevoegd als bijlage 1 bij dit rapport. Er is allereerst een locatie-analyse uitgevoerd, vervolgens zijn vraag en aanbod in de markt geanalyseerd, afgesloten wordt met een haalbaarheidsanalyse. De conclusie van het onderzoek is:

- De beoogde locatie voor Hotel Bergpas is goed bereikbaar vanaf de A1. Bovendien is het openbaar vervoer naar Vathorst goed geregeld en bevindt het hotel zich dichtbij het treinstation van Vathorst.
- De omgeving van het hotel heeft veel potentie voor een zakelijk hotel. Er zijn weinig aansprekende toeristische attracties of evenementen, waardoor er weinig potentie is voor een toeristisch hotel.
- De hotels in de regio hebben drie sterren (27%) of vier sterren (53%). In de omgeving zijn geen hotels met vijf sterren.
- Sinds 2011 is de hotelkamerbezetting en de gemiddelde kamerprijs van een vier sterren hotel gestegen met 20,8% en de gemiddelde bezetting 67%. De gemiddelde kamerprijzen bedragen € 92,-. In de haalbaarheidsanalyse is gerekend met een kamerprijs van € 82,- en een bezetting van 55% een conservatieve berekening.
- In Amersfoort en omgeving is er ruimte voor restauratieve uitbreiding.
- De congresmarkt speelt een belangrijke rol in Amersfoort en omgeving.
- Hotels met een omvang tussen de 151 en 250 kamers zijn het meest efficiënt. In de omgeving van Vathorst is ruimte voor 240 kamers (in het negatieve scenario) tot 680 kamers (in het positieve scenario).
- Bij de geraamde omzet van € 2,0 mio in het eerste jaar die oploopt tot € 7,0 mio in jaar 10 van de exploitatie en een bijbehorende rendement van gemiddeld 7,4% is een investering in de inventaris van € 1 mio haalbaar. De terugverdientijd van de risicodragende investering is 4 jaar en 6 maanden. De netto contante waarde is ruimschoots positief. De interne opbrengstvoet voor de investering in het nieuwe hotel is 26,6%. Dit is naar commerciële maatstaven ruimschoots voldoende.

Zoals uit jurisprudentie is gebleken dient voor de tijdshorizon voor dergelijke ontwikkelingen de looptijd van een bestemmingsplan (10 jaar) te worden gehanteerd. Zoals uit het onderzoek blijkt is er op dit moment al behoefte en zal deze alleen nog maar groeien.

5.3.2 *Kwalitatieve behoefte*

In het marktonderzoek en de haalbaarheidsanalyse is tevens ingegaan op de kwalitatieve aspecten van de regionale behoefte. Uit de rapportage blijkt dat er met name kansen liggen in de zakelijke markt, hiervoor is de combinatie met de overige functies van het plan, met name het restaurant en de zalen, een belangrijke factor. De combinatie van de beoogde functies voorziet in de behoefte van de zakelijke markt. Verder wijst het onderzoek uit dat het beste voor het luxere vier sterren segment kan worden gekozen. Tevens wordt in het onderzoek ingegaan op het belang van de ligging van het hotel, zowel qua bereikbaarheid als qua zichtlocatie. Met name voor de zakelijke markt blijkt een goed bereikbare ligging van groot belang. Daarnaast wordt de impulswaarde van de locatie sterk vergroot door een goede zichtbaarheid. Tot slot beveelt Kanters Horeca Advies BV nog aan een hotel met de volgende voorzieningen: bar, (luxe) restaurant, ontbijtservice, roomservice, terras, tuin, vergaderzalencomplex annex congres- en conferentiecentrum, liften, internet, wasserij, businesscenter, wellness faciliteiten zoals solarium, sauna, turks stoombad, fitness en voldoende gratis parkeerruimte te ontwikkelen. Het beoogde plan voorziet hierin.

5.4 Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied/herbestemming beschikbare locaties

Allereerst merken we op dat de locatie in bestaand stedelijk gebied is gesitueerd, door de ligging in de geluidswal wordt met het beoogde plan een goede invulling gegeven van een locatie, die anders ongebruikt zou blijven. Wat dat betreft voldoet het plan sowieso al aan de criteria voor zorgvuldig ruimtegebruik.

5.4.1 Leegstaande panden in de regio

De ladder vereist dat goed gekeken wordt naar mogelijkheden in de regio en met name naar het gebruik van leegstaande gebouwen in de regio.

Voor het realiseren van het hotel zijn de volgende bruto vloeroppervlakten nodig:

bvo	per etage m^2	aantal etages	totaal m^2
foyer (in parkeerlaag)	500		
restaurant/conferentie	2.000		
conferentie/leisure	1.000		
dakterras	800		
beddenlaag	947	7	6.629
totaal bvo hotel restaurant functie			**10.929**

In het totaal is dus ca. 11.000 m^2 bvo nodig, daarnaast is een goede zichtbaarheid en bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid van groot belang. In bijlage 2a en b is een overzicht van de in de omgeving leegstaande panden gegeven. Uit dit overzicht blijkt dat de leegstaande panden in Amersfoort en omgeving vrijwel allemaal onvoldoende bvo hebben voor het realiseren van het beoogde hotel, dat nog even los van het feit dat er ook nog ruimte zou moeten zijn voor de overige beoogde voorzieningen. Alleen op de deels nog te ontwikkelen locatie “Kantorenpark Podium” zou mogelijk panden van voldoende omvang hebben. Deze locatie is echter expliciet bedoeld om hoogwaardige kantoren te bundelen. Een hotelfunctie is daar niet op zijn plaats.

5.4.2 Beschikbare leegstaande Hotels/Restaurants

Het aantal leegstaande hotels/restaurant in de provincie Utrecht is beperkt. Momenteel staan op Funda twee restaurants, waarvan één met zalen. Beiden zijn gelegen in de stad Utrecht en dus buiten de beoogde regio. Daarnaast zijn enkele sites van specifieke Horeca makelaars (Horecasite.nl, ad-hoc horeca makelaars, horecamakelaar.nl, eigenhorecamakelaar.nl, MKBase.nl) bekeken, ook daar is het aanbod in de provincie Utrecht beperkt. Er is een monumentaal pand in de binnenstad van Amersfoort beschikbaar, het oppervlakte is echter absoluut te klein < 50 m^2. Qua hotels en hotel/restaurants is er bij deze makelaars niets te koop.

5.4.3 *Beschikbare kavels*

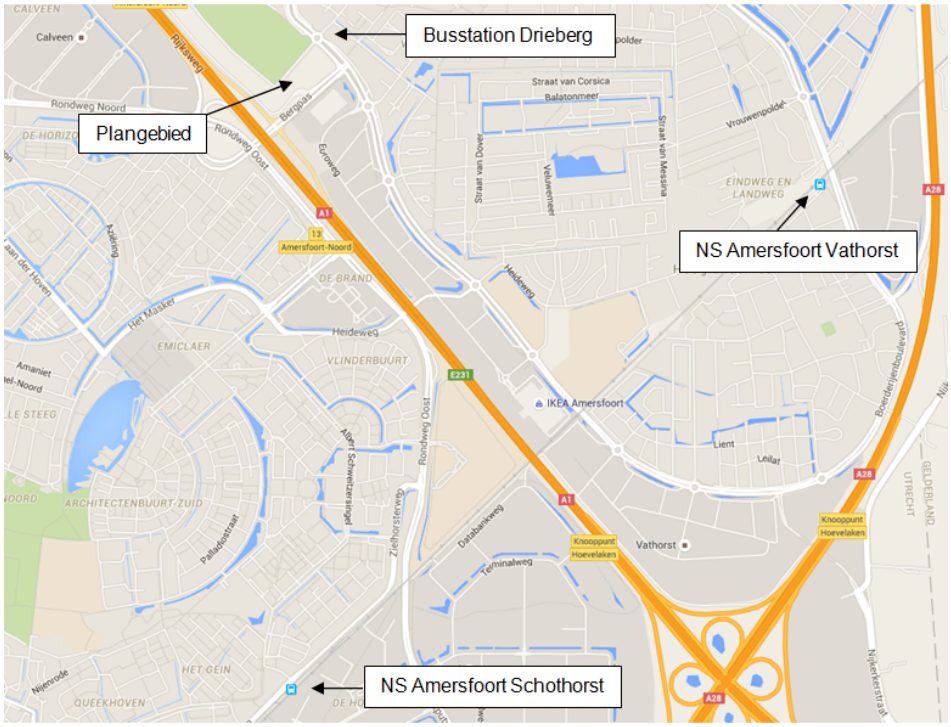
Voor het plan is een bebouwingsoppervlak van circa 11.000 m^2 nodig. Na onderzoek blijkt dat in Amersfoort geen aanbod is van geschikte kavels voor realisatie van onderhavig plan. Aangeboden kavels beschikken over onvoldoende m^2 of de opgenomen maximale bouwhoogte laat onderhavig plan niet toe. Voor Amersfoort is een overzicht opgenomen in bijlage 3a. In bijlage 3b is een overzicht opgenomen van kavels in de omgeving van Amersfoort. Uit dit overzicht blijkt tevens dat er geen geschikte kavels worden aangeboden.

5.5 Bereikbaarheid

De locatie Bergpas is met de auto uitstekend bereikbaar middels de snelweg A1 (afrit 13 Amersfoort-Noord). Vanuit het centrum van Amersfoort is de locatie met de auto bereikbaar bij gebruik van de aanwezige rondweg. Met de fiets is de locatie vanuit het centrum tevens goed bereikbaar, dit via de fietsbrug over de A1. Vanuit de wijk Vathorst is de locatie aan de noordzijde van de locatie met de fiets bereikbaar via de Olympus. Positief is de aanwezigheid van vrijliggende fietsverbindingen in de omgeving van locatie Bergpas.
Met het openbaar vervoer zijn er diverse mogelijkheden om de locatie te bereiken.

Openbaar vervoer	Afstand	Vertrek	Richting
NS station Amersfoort Vathorst	c.a. 4.5 km	1x 20 min. 1x 30 min.	Zwolle – Utrecht* Schiphol airport*
NS station Amersfoort Schothorst	c.a. 5 km	1x 20 min. 1x 30 min.	Zwolle – Utrecht* Schiphol airport*
Busstation Amersfoort Drieberg, lijn 3	c.a. 100 meter	1x 15 min.	Station Vathorst

** Belangrijke verbindingen*



Figuur 3 locaties OV

Vanaf de NS stations Amersfoort Vathorst en Schothorst is met een relatief korte reisduur de locatie tevens goed bereikbaar met de fiets.

Fietsverbinding vanaf	Afstand	Tijdsduur	Route
NS Station Amersfoort Vathorst	2.9 km	c.a. 9 min.	Vlak
NS Station Amersfoort Schothorst	3.4 km	c.a. 11 min.	Vlak

6. CONCLUSIES

Uit het onderzoek blijkt dat er voldoende behoefte is aan de beoogde hotel/restaurantvoorziening, er is marktruimte voor een gezond bedrijf. Tevens blijkt dat er in de regio geen geschikte panden aanwezig zijn en evenmin andere geschikte locaties. De locatie is goed bereikbaar. De realisatie van een hotel/restaurant ter plaatse van de Bergpas in Amersfoort voldoet hiermee aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

SPAingenieurs

Mevrouw ing. N. Jacobs

Marktonderzoek en haalbaarheidsanalyse
Hotel Bergpas

Versie 24-3-'16

Kanters Horeca Advies B.V.
Hendrik Ido Ambacht, maart 2016
R.16.021.DOS

Drs. D.R.S. Oemar Said BHA
Adviseur

©2016 Kanters Horeca Advies B.V.
Behoudens uitzondering door de wet gesteld mag zonder uitdrukkelijke toestemming van de rechthebbenden KANTERS HORECA ADVIES B.V. te Dordrecht, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

Inhoud

1 Inleiding 2
2 Plan van aanpak 3
3 Locatie analyse 5
3.1 Locatie Vathorst en de stad Amersfoort 5
3.2 Geografische ligging 6
3.3 Bereikbaarheid, zichtbaarheid en parkeergelegenheid 7
3.4 Informatie vestigingsplaats 8
3.5 Demografie van Amersfoort en Vathorst 8
3.6 Toeristische aantrekkingskracht 10
4 Analyse van het aanbod in de markt 11
4.1 Huidige hotelaanbod 12
4.2 Hoteldichtheid 14
4.3 Restauratieve voorzieningen 16
4.4 Geplande hotelprojecten 17
4.5 Het hotelaanbod in Amersfoort en Vathorst en de concurrentie 18
4.6 Analyse van de congresmarkt 20
5 Analyse van de vraag in de markt 21
5.1 Formulering marktsegmenten 21
5.2 De ontwikkeling van de bezettingsgraad 22
5.3 Overnachtingen naar doelgroep en nationaliteit 25
5.4 Ontwikkeling van de hotelmarkt in Utrecht en omgeving 27
5.5 Benchmark grote hotelsteden 29
5.6 Ontwikkelingen hotelmarkt in de omgeving van Utrecht 30
5.7 Ruimte in Amersfoort en omgeving 31
5.8 Analyse van geschikte scenario voor Hotel Bergpas 31
6 Haalbaarheidsanalyse 34
6.1 Exploitatieraming 34
6.2 Discounted Cashflow berekening 35
7 Conclusies, aanbevelingen en advies aan de opdrachtgever 37
7.1 Conclusies 37
7.2 Aanbevelingen en advies 37

Bijlage 1: Hotels in bestand Kamer van Koophandel 38

1 Inleiding

Op verzoek van SPA-ingenieurs, in opdracht van Vahstal Probouw BV wordt in dit rapport de uitkomst van het marktonderzoek waaruit de behoefte naar hoteldiensten in de omgeving van Vathorst blijkt gepresenteerd. Het marktonderzoek wordt compleet gemaakt met een financiële haalbaarheidsanalyse. Het onderzoek heeft betrekking op het exploiteren van een vier sterren hotel met conferentieruimtes op de Bergpas in Vathorst.

Ten behoeve van de Ladder Duurzame Stedelijke Ontwikkeling zal het marktonderzoek uitsluitsel over de volgende zaken moeten geven:

- Een analyse van het zakelijke/toeristische klimaat in het licht van hotelovernachtingen in Amersfoort en aangrenzende gemeenten;
- Aanbodanalyse van hotel/logies accommodaties in deze regio;
- Vraaganalyse voor hotel/logies accommodaties in deze regio.

Tegen deze achtergrond heeft SPA Ingenieurs aan Kanters Horeca Advies B.V. gevraagd het haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Door de vele vergelijkbare adviesopdrachten kunnen wij u hierbij uitstekend van dienst zijn.

Voor een impressie van onze achtergrond en ervaring, ons dienstenpakket, uitgevoerde opdrachten en referenties verwijzen wij u graag naar de website kantershorecaadvies.nl en in het bijzonder naar de webpagina ‘aanbevelingen’ waar u kennis kunt nemen van de ervaringen van onze opdrachtgevers met ons adviesbureau.

Hendrik Ido Ambacht, maart 2016
Kanters Horeca Advies B.V.
Drs. D.R.S. Oemar Said BHA

2 Plan van aanpak

Ten behoeve van de Ladder Duurzame Stedelijke Ontwikkeling voor een ruimtelijke procedure voert Horeca Advies B.V. een marktonderzoek uit ten behoeve van de ontwikkeling van een 4 sterren hotel met 140 kamers aan de Bergpas in Vathorst (in de buurt van Amersfoort). Hiertoe is een plan van aanpak opgesteld:

Plan van aanpak
1. Locatie analyse
2. Analyse van het aanbod in de markt
3. Analyse van de vraag in de markt
4. Haalbaarheidsanalyse
5. Conclusie en aanbevelingen

Hierna volgt per stap van het plan van aanpak een nadere toelichting op de uit te voeren activiteiten.

Ad 1. Locatie analyse
Bij de locatie analyse worden de kenmerken van de locatie nader onderzocht:
- Geografische ligging
- Locatie; bedrijventerrein en de stad Amersfoort
- Bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer
- Visibility/ zichtbaarheid
- Parkeergelegenheid
- Ruimtelijke aspecten van de ontwikkelingslocatie
- Informatie vestigingsplaats; Amersfoort, toeristische aantrekkingskracht; evenementen en bezienswaardigheden

Ad 2. Analyse van het aanbod in de markt
- In kaart brengen van het huidige hotelaanbod op kwantitatief en kwalitatief niveau.
- Tevens wordt de dichtheid van de hotels in het beoogde gebied in kaart gebracht.
- Separaat wordt onderzoek gedaan naar restauratieve voorzieningen binnen het primaire verzorgingsgebied.
- Toekomstontwikkelingen op het gebied van hotellerie.

Ad 3. Analyse van de vraag in de markt
Door middel van deskresearch wordt de actuele vraag in de markt in kaart gebracht. Tevens wordt (afhankelijk van de beschikbaarheid van gegevens op lokaal niveau) onderzoek gedaan naar de recente ontwikkeling van het aantal overnachtingen en de gemiddelde kamerprijs en wordt de toekomstverwachting op basis van trends en ontwikkelingen van de verschillende marktsegmenten geïnventariseerd. De marktsegmenten zakelijke markt, particuliere markt en toeristische markt worden onderzocht.

Voorts wordt specifiek ingegaan op de voor de locatie relevante (economische) ontwikkelingen. De economische conjunctuur in de regio van de beoogde locatie wordt in kaart gebracht, voor zowel de zakelijke, particuliere als de toeristische markt.

Ad 4. Haalbaarheidsanalyse
Ten slotte wordt middels het toetsen van de exploitatieraming en de investering in een discounted cashflow model de haalbaarheid van het hotelproject vastgesteld.

Ad 5. Conclusies en aanbevelingen
Op basis van de eerdere stappen wordt de potentie op basis van de analyse van vraag en aanbod naar hotel- en conferentie diensten vastgesteld. De financiële haalbaarheid kan hieraan toegevoegd worden. De onderzoeksbevindingen worden getoetst aan de gestelde doelen. Daarnaast worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan om te komen tot een integraal advies.

3 Locatie analyse

Bij de locatie analyse worden de kenmerken van de locatie nader onderzocht:

- Geografische ligging
- Bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer
- Visibility/ zichtbaarheid
- Parkeergelegenheid
- Ruimtelijke aspecten van de ontwikkelingslocatie
- Informatie vestigingsplaats; Amersfoort, toeristische aantrekkingskracht; evenementen en bezienswaardigheden

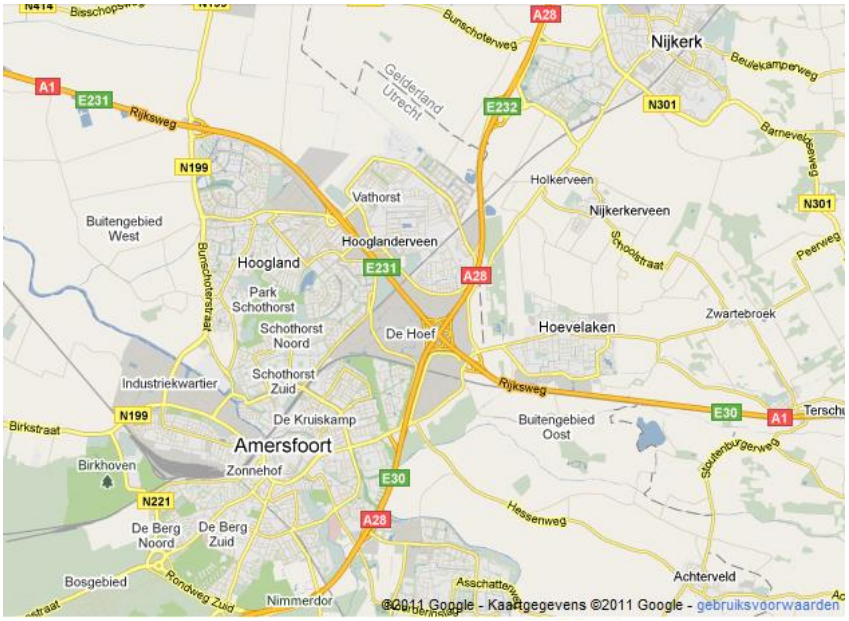
3.1 Locatie Vathorst en de stad Amersfoort

Amersfoort ligt zeer centraal en heeft snelwegen naar alle windrichtingen. De Bergpas ligt direct aan de A1, uitstekend in het zicht, op de lijn Utrecht-Amersfoort-Zwolle. Het hotel is eenvoudig bereikbaar via afslag Vathorst op de A1. Ook via de A28 en knooppunt Hoevelaken is de locatie goed bereikbaar. Parkeren vormt geen enkel probleem.

Specificaties voor de ontsluiting

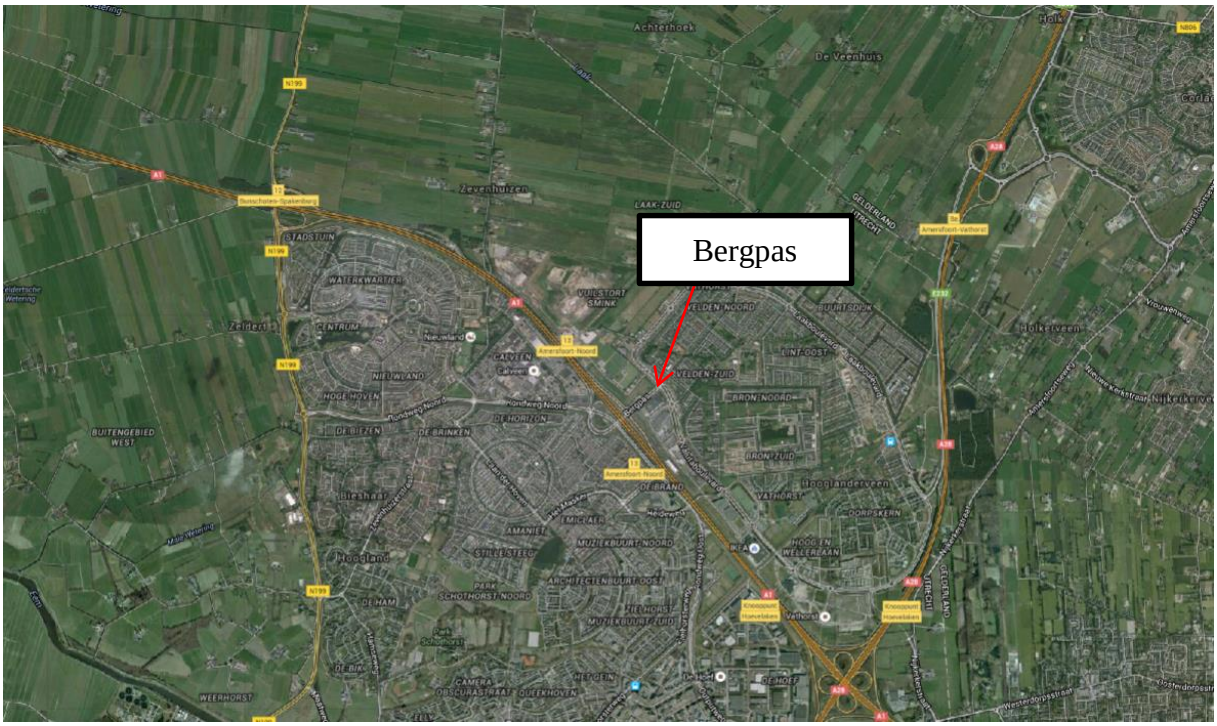
- zichtlocatie aan de A1
- direct bereikbaar via de afslag
- nabij A28, A12, A27 en A30
- gegarandeerde parkeergelegenheid
- in de buurt van NS station Vathorst en uitstekende trein-, bus- en fietsverbindingen

Vathorst is een wijk van Amersfoort, gelegen aan de rijkswegen A28 en A1. De dichtbij gelegen dorpen zijn Hooglanderveen, Hoogland , Holkerveen en Nijkerkerveen.



Figuur 1. Plattegrond omgeving Vathorst
Bron: Google maps

Binnen de wijk Vathorst bevindt de Bergpas zich op de afslag naar rondweg om Vathorst. De locatie is ook dichtbij het centrum van Amersfoort.



Figuur 2. Satellietfoto Vathorst
Bron: Google maps

3.2 Geografische ligging

Het belang van de ligging en bereikbaarheid van horecabedrijven is sterk afhankelijk van de aard, de functie en de doelgroep van het bedrijf. Veel bedrijven zijn afhankelijk van de zichtbaarheid omdat dit een belangrijke impuls vormt voor het bezoekgedrag van passanten. Naarmate een horecabedrijf minder afhankelijk is van impulsbezoek en meer van gepland bezoek en reserveringen vooraf, neemt het belang van de zichtbaarheid en bereikbaarheid af. Hierbij zijn er binnen segmenten als de restauratieve horeca en de verblijfshoreca sterke verschillen.

Ook binnen de hotelsector zijn er verschillen, waarbij de ene categorie meer belang heeft bij (en gericht is op) impulsbezoeken in de vorm van ‘walk-ins’, terwijl andere hotels zich voornamelijk richten op het genereren van boekingen en reserveringen vooraf. Hotel Bergpas valt in hoofdzaak onder de laatste categorie, maar ook ‘walk-in’ gasten zijn bij een niet volle bezetting uiteraard van harte welkom. Daarbij kan ook nog onderscheid worden gemaakt naar het type doelgroep. Toeristische bezoekers zullen veel eerder hun hotelovernachting vooraf plannen en reserveren, terwijl gasten uit de individuele zakelijke markt ook geregeld lokaal zoeken naar overnachtingsmogelijkheden. Ergo, naast het aannemen van reserveringen, zal het hotel ook passanten moeten aantrekken.

Voor de huidige propositie die Hotel Bergpas aanbiedt, is boeking vooraf met een sterke gerichtheid op de zakelijke markt de meest voor de hand liggende bedrijfsaanpak. Hierbij is de impulswaarde en de bereikbaarheid van groot belang. Met het oog op de toekomst en de aanpassing van de capaciteit en de propositie kunnen beide elementen in belang toenemen.

3.3 Bereikbaarheid, zichtbaarheid en parkeergelegenheid

Door de ligging van het hotel aan de A1 op de Bergpas is de bereikbaarheid per auto goed. Vanaf afrit Vathorst leidt de Bergpas de gasten met een paar minuten rijden naar het hotel. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is eveneens goed, omdat het hotel in de buurt van NS station van Vathorst ligt. Hier stopt de stoptrein vanuit Amersfoort en Zwolle.

Daarbij is het logisch te veronderstellen dat Amersfoort als bezoekbestemming al is bepaald, maar de keuze uit hotelaanbod nog nadere mogelijkheden biedt. Hierbij is het van belang te vermelden dat de bereikbaarheid vanaf de A1 voor het hotel een sterk punt is. De ligging van het hotel aan de nieuwe wijk die veel weg heeft van de aantrekkelijke waterstad Venetië, is eveneens een sterk punt voor het hotel.

Figuur 3. Venetiaanse look Vathorst
Bron: Kanters Horeca Advies B.V.

Tegen deze achtergrond kan worden vastgesteld dat de bereikbaarheid van de locatie goed is. De impulswaarde is vanwege de ligging aan een doorgaande route hoog. Voor de locatie geldt ook nog eens dat de ligging en het uitzicht prima zijn.

3.4 Informatie vestigingsplaats

Aan het eind van de jaren ’90 is een plan gemaakt voor nieuwe bedrijfslocaties in de omgeving van het knooppunt Hoevelaken. Dit plan omvat het bedrijventerrein Vathorst langs de A1en het bedrijventerrein De Wieken Vinkenhoef aan de zuidoostkant van het knooppunt Hoevelaken (vanaf de A28).

Vathorst is de nieuwste uitbreidingswijk van de gemeente Amersfoort. Dit nieuwe stadsdeel ligt aan de noordkant van de gemeente, vlakbij het dorp Hooglanderveen. Tussen 2002 en 2018 worden hier circa 11.000 woningen gebouwd, een bedrijventerrein van 45 hectare aangelegd en 135.000 vierkante meter kantoren gerealiseerd. Het bedrijvenpark Vathorst krijgt een unieke geluidswal, waarin bedrijven worden opgenomen. En mooi staaltje van intensief ruimtegebruik.

De ontwikkeling van De Wieken Vinkenhoef is begonnen in het zuidelijke deel van het gebied, kortweg De Wieken. De focus bij het vestigen van bedrijven ligt momenteel op De Wieken en Vathorst. Voor de ontwikkeling van De Wieken werkt de gemeente Amersfoort samen met Regio Amersfoort (Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg).

3.5 Demografie van Amersfoort en Vathorst

In Amersfoort wonen 145.000 inwoners, terwijl de wijk Vathorst 13.500 inwoners huisvest. Wat betreft inwonersaantal is Amersfoort vergelijkbaar met de steden Haarlemmermeer (142.800 inwoners), Zaanstad (145.300 inwoners) en Arnhem (147.000 inwoners). Wat betreft beroepsbevolking is Amersfoort (95.400 werkenden) ook vergelijkbaar met de steden Haarlemmermeer (96.200 werkenden), Zaanstad (97.900 werkenden) en Arnhem (102.000 werkenden).

De leeftijdsopbouw in Amersfoort en Vathorst is in onderstaande tabel weergegeven:

Leeftijd	Amersfoort		Vathorst	
	%	Inwoners	%	Inwoners
0-4	6,5	9.923	10,8	2.463
5-19	19,5	29.744	24,3	5.554
20-34	18,7	28.471	19,5	4.452
35-49	23,1	35.209	29,9	6.842
50-64	18,8	28.642	10,5	2.411
65-79	10,0	15.194	3,7	841
80+	3,5	5.304	1,4	311
Totaal		**152.487**		**22.874**

Tabel 1. Leeftijdopbouw
Bron: CBS (2015)

Ten opzichte van 2011 is de bevolking in Amersfoort tot en met 2014 met 5,3% gegroeid. Het bevolkingsaantal van de wijk Vathorst is met maar liefst 74,0% gegroeid, dit als gevolg van nieuwbouwwijken in Vathorst.

In Amersfoort en Vathorst is respectievelijk 23,4 en 21,4 van de inwoners van allochtone afkomst.

Het aantal bedrijven verdeeld naar sector wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Bedrijven	Amersfoort		Vathorst		Wieken	
	%	bedrijven	%	bedrijven	%	bedrijven
Industrie, nutsbedrijven en bouw	9,0	1.227	7,5	100	19,6	18
Handel, horeca en vervoer	20,0	2.726	16,2	215	7,6	7
Commerciële diensten	40,0	5.452	46,0	610	70,7	65
Maatschappelijke diensten	31,0	4.225	30,2	400	2,2	2
Totaal		**13.630**		**1.325**		**92**

Tabel 2. Aantal bedrijven
Bron: CBS (2015)

Het overzicht op deze bladzijde kan vergeleken worden met de referentiesteden. Haarlemmermeer (8.930 vestigingen), Zaanstad (12.900 vestigingen) en Arnhem (14.440 vestigingen). Uit deze opsomming kan gesteld worden dat de bedrijvigheid rondom Amersfoort het meest overeenkomt met de stad Arnhem.

Wanneer gekeken wordt naar de bedrijvigheid en de hoteldichtheid van Amersfoort en men deze cijfers vergelijkt met de referentiesteden, ontstaat het volgende beeld.

	Amersfoort	Haarlemmermeer	Zaanstad	Arnhem
Bevolking	150.895	144.060	150.595	150.820
Vestigingen	13.630	8.930	12.900	14.440
Werkenden*	84.330	127.760	60.070	99.110
Hotels**	1	1,7	0,5	1,4
Hotelkamers	780	5.139	387	876

** Bron: LISA (2014)*
*** per 10.000 inwoners*

Tabel 3. Hoteldichtheid
Bron: Kanters Horeca Advies B.V.

De steden Haarlemmermeer en Arnhem hebben een veel grotere hoteldichtheid dan Amersfoort. Haarlemmermeer profiteert van de overloop aan hotelgasten uit Amsterdam. Amersfoort kan profiteren van de overloop aan hotelgasten vanuit Utrecht en Zwolle. Als de hoteldichtheid in Amersfoort op het niveau van Arnhem wordt gebracht, zou er ruimte zijn voor 6 extra hotels en ongeveer 100 extra hotelkamers. Hierbij is rekening gehouden met het verschil in aantal inwoners. Dit geeft een indicatie van de ruimte op de hotelmarkt.

3.6 Toeristische aantrekkingskracht

Het informatiecentrum van Amersfoort heeft de volgende toeristische attracties genoemd:

- Dierenpark Amersfoort (dierentuin)
- Monkeytown (speelparadijs)
- Bospad Amersfoort (zwembad)
- Indoor Skicentrum
- Openluchttheater in bosgebied Birkhoven Bokkeduinen
- Kinderboerderij De Vosheuvel

Op het gebied van bezienswaardigheden zijn een aantal musea en historische plaatsen te bezoeken, zoals museum Flehite, de Mannenzaal, Levende historie, Bierbrouwerij De Drie Ringen, de Eemhaven, Gilde Amersfoort en Waterlijn. Voor Hotel Bergpas betekent dit dat het in beperkte mate kan profiteren van de toeristische markt. In de huidige markt is er weinig behoefte aan een nieuw toeristisch hotel.

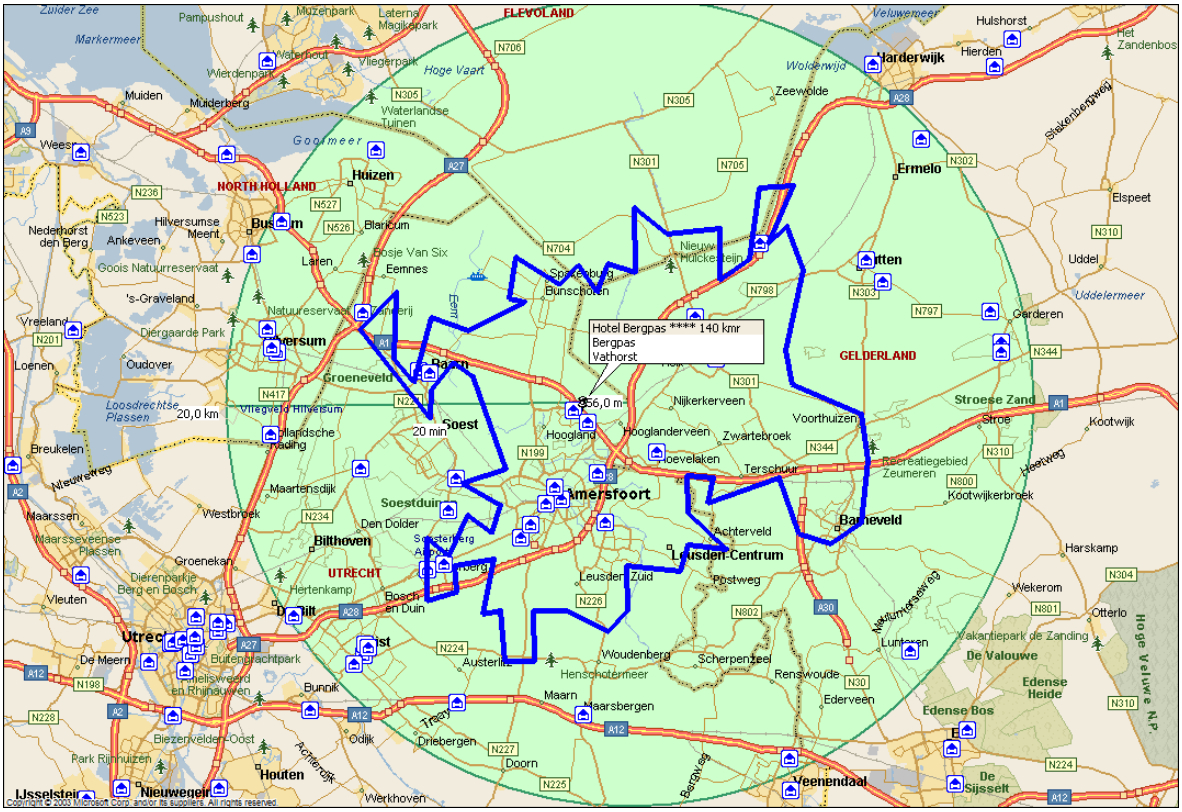
4 Analyse van het aanbod in de markt

In dit hoofdstuk wordt het aanbod en de mate van concurrentie in de hotelmarkt in kaart gebracht door het aantal bedrijven in de diverse marktsegmenten en de hoteldichtheid te bepalen en in te gaan op kwalitatieve elementen die van invloed zijn op de concurrentiekracht.

In de volgende paragraaf wordt de ontwikkeling van het hotelaanbod in Amersfoort in het algemeen en Vathorst in het bijzonder nader belicht aan de hand van de informatie die door de Gemeente Amersfoort is gepubliceerd. Deze gegevens zijn aangevuld met specifieke hotelinformatie van onderzoeksbureau Horwarth.

Aansluitend wordt de dichtheid van de hotels in relatie tot het aantal inwoners in kaart gebracht. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van cijfers die worden gepubliceerd door het Bedrijfschap Horeca & Catering. Vervolgens wordt ingegaan op de mate van concurrentie die van toepassing is op het te ontwikkelen hotelbedrijf in Vathorst. Separaat wordt onderzoek gedaan naar restauratieve voorzieningen binnen het gebied. Dit hoofdstuk eindigt met een analyse van de congresmarkt.

Via instanties als VVV, Kamer van Koophandel, Koninklijke Horeca Nederland en de gemeente Amersfoort is informatie ingewonnen over het toekomstige hotelaanbod. Hiervoor zijn plannen en ideeën voor nieuwbouw en uitbreiding van bestaande hotels geïnventariseerd.



Figuur 5. Straal 20 kilometer om Vathorst
Bron: MSmaps; bewerking: Kanters Horeca Advies B.V.

Het gebied dat is onderzocht, bevindt zich in een straal van 20 kilometer en een rijafstand van 20 minuten rondom Vathorst.

4.1 Huidige hotelaanbod

De omgeving van Amersfoort telt 15 hotels. 66% van het totale kameraanbod is van viersterren niveau. Het merendeel van de Amersfoortse hotels (7 stuks) is gevestigd in het centrum van Amersfoort. Tot en met 2007 waren er 7 hotels in Amersfoort. In 2008 is een hotel geopend. In 2009 is een hotel (Van der Valk) geopend. In 2013 is het laatste hotel (Mecure Centrum) geopend Momenteel zijn er per 10.000 inwoners 1,0 hotels in Amersfoort. Dit is vergelijkbaar met steden als Haarlem, Nijmegen en Den Bosch (zowel qua inwoners als qua hoteldichtheid).

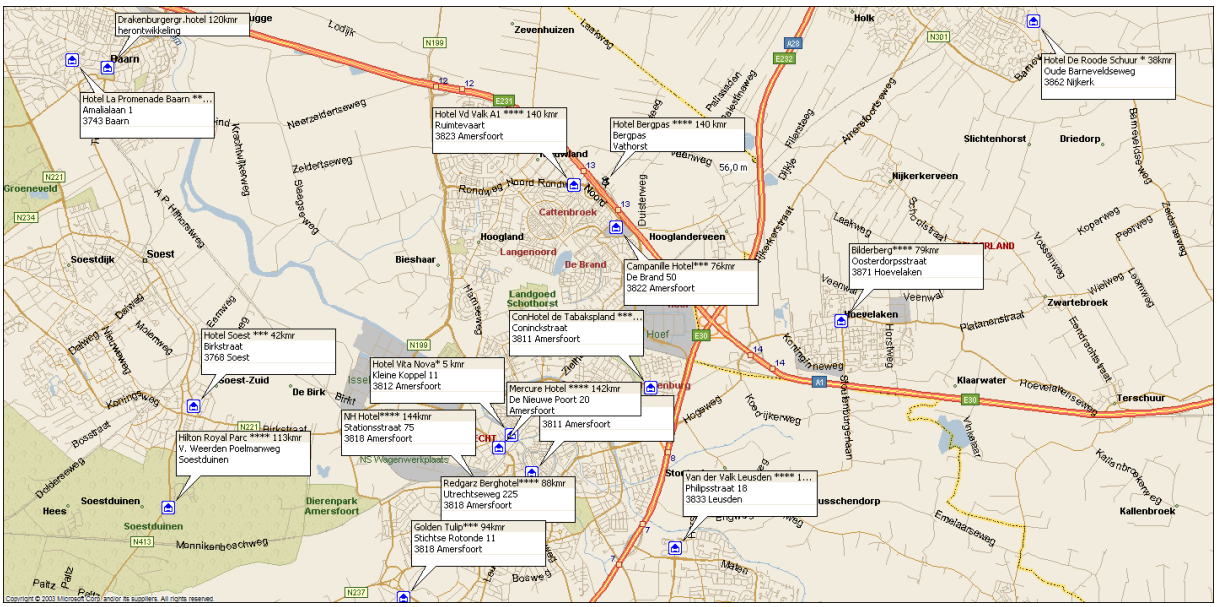
Hotelaanbod van Amersfoort in 2016

Classificatie	Aantal hotels	Aantal kamers	Marktaandeel op basis van hotels	Marktaandeel op basis van kamers
5 sterren	0	0	0%	0%
4 sterren	8	938	53%	66%
3 sterren	4	344	27%	24%
2 sterren	0	0	0%	0%
1 ster	2	17	13%	1%
onbekend	1	120	7%	8%
Totaal	**15**	**1419**	**100%**	**100%**

Figuur 6. Hotels rondom Vathorst
Bron: gemeente Amersfoort; bewerking Kanters Horeca Advies B.V.

Alle 15 hotels zijn geclassificeerd volgens de Nederlandse Hotel Classificatie. De éénsterren hotels vormen het budget segment. Het middensegment wordt gevormd door hotels met een drie- tot viersterren classificatie. De betere viersterren hotels en de vijfsterren hotels vormen het luxe segment. Met 66% van het totale kameraanbod is het viersterren segment in Amersfoort het beste vertegenwoordigd. Ook het driesterren segment is goed vertegenwoordigd met een marktaandeel van 24%.

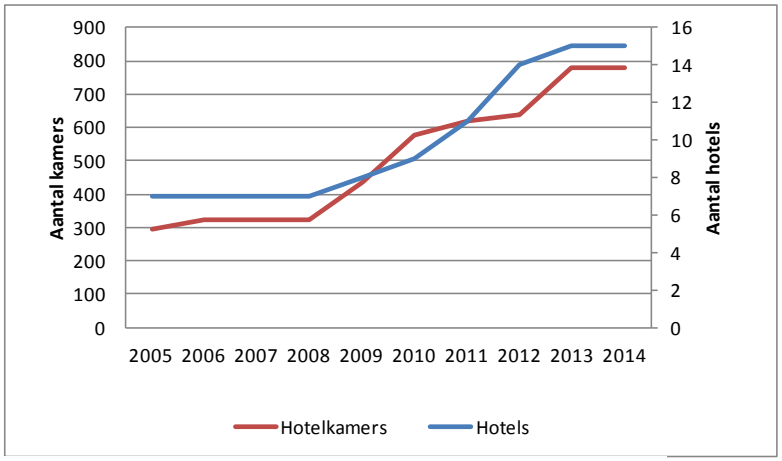
De spreiding van de hotels in Amersfoort is op onderstaande kaart weergegeven.



Figuur 7. Hotels rondom Vathorst
Bron: gemeente Amersfoort; bewerking Kanters Horeca Advies B.V.

In de periode 2005-2014 is het aantal Amersfoortse hotels en kamers gestegen met respectievelijk 114% en 166%. Net als elders in Nederland is de toename vooral gerealiseerd in grotere hotels. Daarmee tekent zich de tendens tot schaalvergroting af.

In Nederland is het aantal hotels in de periode 2005-2014 met 15% toegenomen en het aantal kamers met 19%. Vanaf 2009 is er elk jaar een hotel geopend in Amersfoort. In het tweesterren segment zijn de afgelopen jaren de hotels in Amersfoort geheel verdwenen. Het aantal hotels in het drie- en viersterren segment kende de afgelopen jaren de grootste groei. De onderstaande grafiek visualiseert deze ontwikkeling.



Figuur 8. Hotelontwikkeling Amersfoort 2005-2014
Bron: Bedrijfschap Horeca & Catering, 2015

4.2 Hoteldichtheid

De tabel op de volgende pagina geeft de ontwikkeling weer van de horecabedrijven in Amersfoort in vergelijking tot die van Haarlemmermeer, Zaanstad en Arnhem. De vermelde gegevens worden gepubliceerd door het Bedrijfschap Horeca & Catering en hebben betrekking op de periode 2005-2014. Voor het verkrijgen van een breder beeld dan alleen de hotelmarkt zijn ook de gegevens van andere sectoren in de horecamarkt opgenomen.

De tabellen geven de volgende informatie weer.

- Aantal bedrijven in de horeca, met een uitsplitsing naar sector:
  - drankensector
  - fastservicesector
  - restaurantsector
  - hotelsector
  - partycatering
  - horecabedrijven totaal
- Procentuele ontwikkeling (t.o.v. voorafgaand jaar) van het aantal bedrijven naar sector
- Aantal bedrijven naar sector per 10.000 inwoners (relatieve dichtheid)
- Diversen; verkoopoppervlakte, aantal kamers en aantal bedden

Uit de tabellen kunnen de volgende bevindingen worden gedestilleerd.

- Totaal aanbod horecabedrijven
  - De ontwikkeling van het aantal horecabedrijven in Amersfoort neemt jaarlijks toe. Over de gehele periode van 2005-2014 is dit maar liefst 20,8%.
  - Ook in Haarlemmermeer ontwikkelt de horeca zich goed, wat blijkt uit de stijging van 41,8%.
  - Zaanstad en Arnhem laten een beperktere groei zien van respectievelijk 7,8% en 6,0%.
- Ontwikkeling sectoren.
  - Binnen de sector zijn er in Amersfoort weliswaar schommelingen te zien in de drankensector, fastservicesector en de restaurantsector, maar per saldo blijven deze in aantal op niveau. Het zijn vooral de hotel- en de cateringsector die stevige stijging van respectievelijk 214% en 1133% over de gehele periode laten zien. Het aantal cateraars is in 9 jaar tijd gestegen van 3 naar 34 cateraars.

Aantal bedrijven naar sector, 2005-2013

	Amersfoort									Haarlemmermeer									Zaanstad									Arnhem								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Drankensector, totaal	113	112	110	112	116	113	107	110	105	55	58	60	64	64	64	65	63	67	120	123	127	110	114	117	115	117	111	194	189	187	187	180	185	182	186	180
Fastservicesector, totaal	82	82	84	83	84	82	86	88	88	55	57	58	56	61	62	59	60	67	77	80	74	74	79	80	83	85	87	133	130	132	130	136	138	138	143	141
Restaurantsector, totaal	79	80	81	87	92	93	93	94	101	56	60	64	71	69	72	70	72	76	63	65	66	67	62	59	62	64	63	102	105	103	107	107	106	110	113	115
Hotelsector, totaal	7	7	7	7	8	9	12	14	15	17	19	19	20	21	21	22	22	24	6	6	6	6	6	6	7	6	7	18	18	18	17	18	20	19	19	21
Partycatering	3	4	4	8	9	23	32	35	34	11	15	14	10	11	14	28	36	41	4	4	5	6	6	9	13	16	23	2	2	3	5	6	11	15	18	19
Horecabedrijven, totaal	**284**	**285**	**286**	**297**	**309**	**320**	**330**	**341**	**343**	**194**	**209**	**215**	**221**	**226**	**233**	**244**	**253**	**275**	**270**	**278**	**278**	**263**	**267**	**271**	**280**	**288**	**291**	**449**	**444**	**443**	**446**	**447**	**460**	**464**	**479**	**476**

Ontwikkeling aantal bedrijven naar sector (% t.o.v. voorafgaand jaar), 2005 - 2013

	Amersfoort									Haarlemmermeer									Zaanstad									Arnhem								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Drankensector, totaal	0,0	-0,9	-1,8	1,8	3,6	-2,6	-5,3	2,8	-4,5	-5,2	5,5	3,4	6,7	0,0	0,0	1,6	-3,1	6,3	0,8	2,5	3,3	-13,4	3,6	2,6	-1,7	1,7	-5,1	1,6	-2,6	-1,1	0,0	-3,7	2,8	-1,6	2,2	-3,2
Fastservicesector, totaal	-3,5	0,0	2,4	-1,2	1,2	-2,4	4,9	2,3	0,0	0,0	3,6	1,8	-3,4	8,9	1,6	-4,8	1,7	11,7	-4,9	3,9	-7,5	0,0	6,8	1,3	3,8	2,4	2,4	-0,7	-2,3	1,5	-1,5	4,6	1,5	0,0	3,6	-1,4
Restaurantsector, totaal	3,9	1,3	1,3	7,4	5,7	1,1	0,0	1,1	7,4	3,7	7,1	6,7	10,9	-2,8	4,3	-2,8	2,9	5,6	6,8	3,2	1,5	1,5	-7,5	-4,8	5,1	3,2	-1,6	2,0	2,9	-1,9	3,9	0,0	-0,9	3,8	2,7	1,8
Hotelsector, totaal	0,0	0,0	0,0	0,0	14,3	12,5	33,3	16,7	7,1	0,0	11,8	0,0	5,3	5,0	0,0	4,8	0,0	9,1	-14,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,7	-14,3	16,7	12,5	0,0	0,0	-5,6	5,9	11,1	-5,0	0,0	10,5
Partycatering	50,0	33,3	0,0	100,0	12,5	155,6	39,1	9,4	-2,9	-8,3	36,4	-6,7	-28,6	10,0	27,3	100,0	28,6	13,9	0,0	0,0	25,0	20,0	0,0	50,0	44,4	23,1	43,8	0,0	0,0	50,0	66,7	20,0	83,3	36,4	20,0	5,6
Horecabedrijven, totaal	**0,4**	**0,4**	**0,4**	**3,8**	**4,0**	**3,6**	**3,1**	**3,3**	**0,6**	**-1,0**	**7,7**	**2,9**	**2,8**	**2,3**	**3,1**	**4,7**	**3,7**	**8,7**	**0,0**	**3,0**	**0,0**	**-5,4**	**1,5**	**1,5**	**3,3**	**2,9**	**1,0**	**1,4**	**-1,1**	**-0,2**	**0,7**	**0,2**	**2,9**	**0,9**	**3,2**	**-0,6**

Aantal bedrijven naar sector per 10.000 inwoners, 2005 - 2013

	Amersfoort									Haarlemmermeer									Zaanstad									Arnhem								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bedrijven drankensector	8,4	8,2	7,9	7,9	8,1	7,8	7,3	7,4	7,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,5	4,5	4,5	4,4	4,6	8,6	8,8	9,0	7,7	7,9	8,1	-1,7	1,7	-5,1	13,7	13,3	13,1	13,0	12,4	12,6	12,3	12,5	12
Bedrijven fastservicesector	6,1	6,0	6,0	5,9	5,9	5,7	5,9	5,9	5,9	4,2	4,2	4,2	4,0	4,3	4,3	4,1	4,2	4,6	5,5	5,7	5,2	5,2	5,5	5,5	3,8	2,4	2,4	9,4	9,1	9,3	9,1	9,3	9,4	9,3	9,6	9,4
Bedrijven restaurantsector	5,9	5,8	5,8	6,2	6,4	6,4	6,3	6,3	6,7	4,2	4,4	4,6	5,0	4,9	5,0	4,9	5,0	5,3	4,5	4,6	4,7	4,7	4,3	4,1	5,1	3,2	-1,6	7,2	7,4	7,2	7,5	7,4	7,2	7,4	7,6	7,7
Bedrijven hotelsector	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,8	0,9	1,0	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	16,7	-14,3	16,7	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	1,4	1,3	1,3	1,4
Partycateraars	0,2	0,3	0,3	0,6	0,6	1,6	2,2	2,4	2,3	0,8	1,1	1,0	0,7	0,8	1,0	2,0	2,5	2,8	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,6	44,4	23,1	43,8	0,1	0,1	0,2	0,3	0,4	0,7	1,0	1,2	1,3
Horecabedrijven	**21,1**	**20,8**	**20,5**	**21,1**	**21,6**	**22,1**	**22,5**	**23,0**	**22,9**	**14,7**	**15,4**	**15,5**	**15,7**	**16,0**	**16,3**	**17,0**	**17,6**	**19,1**	**19,3**	**19,8**	**19,7**	**18,4**	**18,5**	**18,7**	**3,3**	**2,9**	**1,0**	**31,7**	**31,2**	**31,1**	**31,1**	**30,7**	**31,3**	**31,3**	**32,1**	**31,8**

Diversen, 2005 - 2013

	Amersfoort									Haarlemmermeer									Zaanstad									Arnhem								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Verkoopoppervlakte, totaal (m2)	41.145	41.123	43.628	46.684	48.802	49.635	49.190	49.391	50.935	55.034	57.471	60.110	62.249	65.468	66.553	66.092	67.729	68.831	38.946	41.080	41.901	39.608	39.286	46.038	45.784	45.650	43.804	69.029	69.874	72.356	75.343	79.648	80.807	81.069	85.425	82757
Kamers, totaal (kamers)	293	322	322	322	436	576	621	638	780	3.944	4.022	4.361	4.590	4.671	4.579	4.774	4.807	5.139	266	268	268	264	263	264	358	285	387	704	706	729	727	697	704	700	691	876
Bedden, totaal (bedden)	570	628	628	602	830	1.110	1.231	1.259	1.543	7.597	7.787	8.413	8.923	8.869	9.005	9.395	9.770	10.434	607	611	611	602	600	602	790	570	791	1.509	1.534	1.582	1.571	1.492	1.526	1.514	1.503	1869

Bron: Bedrijfschap Horeca & Catering, Horeca in Cijfers 2015; bewerking Kanters Horeca Advies B.V.

4.3 Restauratieve voorzieningen

Vathorst heeft 11 restauratieve voorzieningen en 4 restaurants in de dorpen Hoogland en Hooglanderveen (binnen de gemeente Amersfoort). Onder de restauratieve voorzieningen bevinden zich 2 fastfoodformules en een bezorgservice. Deze formules vallen binnen de definitie restaurants. Tussen de 4 en 7 restaurants per 10.000 inwoners is normaal. In Vathorst wonen 13.500 inwoners en dus plaats aan 5 tot 10 restaurants. De restauratieve markt lijkt dus behoorlijk verzadigd. Er is nog marktruimte voor 2 of 3 restaurants.

Naam	Adres	Formule	Vergaderzalen
Eterij de Hebberd	Bergenboulevard 15	restaurant	1 zaal van 70 m2
De Boengerd	Darthuizerberg 71	restaurant	
Brasserie De Serre	Vrouwenpolder 45	brasserie	
Orientaal Chinees restaurant	Cruquius 6	Chinees restaurant	
Pizzeria Bella Italia	Cruquius 63	pizzeria	
Boerderij Hey! Pannenkoek	Zijpenberg 22	pannekoekenrestaurant	
Restaurant De Eetkamer	Wezeperberg 1	cultureel Centrum	
Verhage Fastfood	Cruquius 106	fastfood	
Vork Fastfood	Hellestraat 8a	fastfood, snackbar	
Domino's Pizza	Wouda 11	pizza bezorgservice	
Bolle	Bergenboulevard 169	restaurant	
Eetcafé Dims	Heideweg 2A, Hooglanderveen	eetcafé	
Ambiance Houtrust	Heideweg 23, Hooglanderveen	congrescentrum	6 zalen, totaal 785 m2
The Old Peppermill	Hooglanderveen	steakhouse bistro	
In den gloeiende Gerrit	Oude Kerklaan 15, Hoogland	eethuis en pannenkoeken	

Tabel 4. Restauratieve voorzieningen
Bron: Kanters Horeca Advies B.V.

In Amersfoort is één restaurant met een Michelin ster: De Saffraan. Restaurants in Amersfoort die door Restaurantgids De Lekker worden genoemd zijn: De Pastinaeck (Nederlands), Tollius (Frans), Het Bergpaviljoen de proeftuin van Amersfoort (Biologisch), De Raadpensionaris (Frans), Merlot (Frans), Blok's (Frans), uiteraard De Saffraan (Frans) en Zandfoort Aan De Eem (Frans). Als in Vathorst een restaurant wordt overwogen, lijkt een restaurant in het luxe segment een goede aanvulling.

In de directe omgeving van de Bergpas is geen horecavoorziening aanwezig. Dit is een groot pluspunt voor de restauratieve faciliteiten van het hotel. Bovendien bestaat een groot deel van de nu gevestigde bedrijven uit zakelijke dienstverleners en bouw gerelateerde bedrijven die veel gebruik maken van restaurants en (grand-)cafés.

4.4 Geplande hotelprojecten

Bij de gemeente Amersfoort en de gemeente Utrecht is informatie ingewonnen over de geplande hotelprojecten in de omgeving van Vathorst. Er zijn drie hotelprojecten gepland in de regio:

- Congreshotel op bedrijventerrein De Wieken op de kruising van de A1 en de A28 met zwembad en restaurant. Geïnteresseerde hotelexploitant is Ramada Hotels. Omvang wordt geschat op circa 120 kamers.
- Drakenburgergracht hotel in Baarn is onderdeel van herontwikkeling Drakenburgergrachtgebied tussen Baarn en Hilversum. Beoogd wordt de ontwikkeling van een viersterren full service hotel met een omvang van 120 tot 150 kamers.
- Westcord Hotel Amersfoort op bedrijventerrein Calveen langs de A1. Dit hotel zal zeven verdiepingen tellen en in totaal over 144 driesterrenkamers beschikken, als ook over een restaurant en vergaderfaciliteiten (7.100 m2).
- In het Beleidsplan Recreatie en Toerisme van de gemeente Soest wordt gepleit voor meer kleinschalige hotels of B&B's. Echter, deze zullen vooral kans van slagen hebben wanneer er een directe relatie is met toeristische/recreatieve trekpleisters. Aangezien dergelijke trekpleisters in het plangebied ontbreken, is het moeilijker om deze relatie te leggen.

In afgelopen jaren gerealiseerde hotelprojecten:

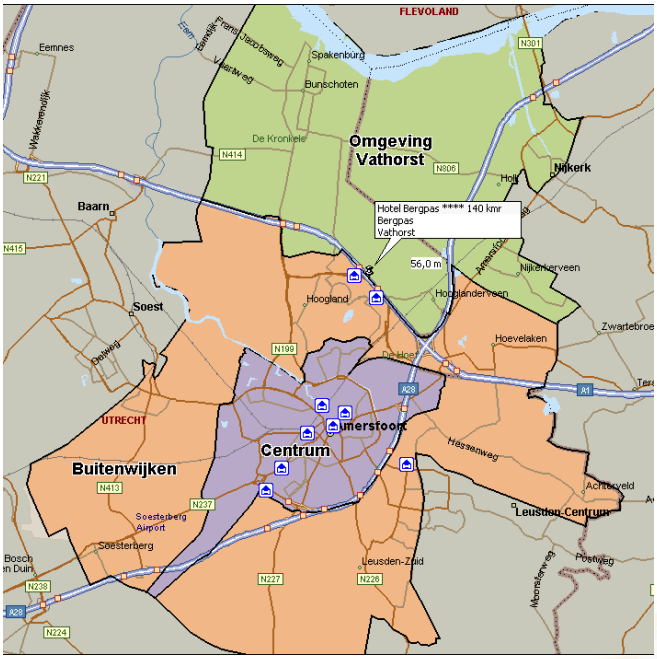
- Verbouwing van Hotel Maarsbergen naar totaal 90 kamers, negen zalen, een restaurant en de bar.
- Nieuwbouw hotel Vinkeveen met 150 kamers (nu 60 kamers) en een congres- en vergadercentrum.
- Van der Valk Veenendaal met 160 tot 170 kamers, een lounge, een restaurant, vergaderfaciliteiten, sport en vrijetijdsvoorzieningen.
- Handelsgebouw Amersfoort (Oppidium) is een multifunctionele vastgoedontwikkeling met 8.000 m^2 hotel- en 600 m^2 vergaderfunctie. Is gerealiseerd als Hotel Mercure Amersfoort.

Dit zijn hotelprojecten die zich richten op dezelfde zakelijke doelgroep als Hotel Bergpas. In die zin zijn de ontwikkeling interessant om te vermelden.

4.5 Het hotelaanbod in Amersfoort en Vathorst en de concurrentie

Het aanbod aan hotels in Amersfoort is op verschillende manieren in kaart gebracht. Van het informatie centrum Vathorst is veel informatie ontvangen. Daarnaast heeft de gemeente Amersfoort informatie over de horeca en hotellerie gegeven. De verkregen informatie is aangevuld met eigen onderzoek van Kanters Horeca Advies B.V.

Daarnaast is op basis van het handelsregister van de Kamer van Koophandel een overzicht opgesteld. Hierbij zijn de postcodes die de Gemeente Amersfoort vormen als vertrekpunt genomen en heeft op basis hiervan een selectie plaatsgevonden. In bijlage I is dit overzicht bijgevoegd, waarbij de vermelde bedrijfsnamen letterlijk zijn overgenomen uit het handelsregister. Het kan hierbij voorkomen dat bedrijfsnamen zoals deze bij de KvK zijn geregistreerd afwijken van de naam die men in de consumentenmarkt hanteert. Hieronder is een afbeelding ingevoegd op basis waarvan de verschillende postcodegebieden worden onderscheiden.



Figuur 9. Postcode gebieden om Vathorst
Bron: MSmaps

De overzichten in bijlage 1 betreffen het geregistreerde aanbod aan hotel- en pensionbedrijven die overnachtingcapaciteit aanbieden, maar die niet per definitie ook concurrent zijn voor het te ontwikkelen hotelbedrijf in Vathorst. Middels onderzoek is vastgesteld in welke mate er sprake is van concurrentie. In onderstaande overzichten is aanvullende informatie opgenomen over het kwalitatieve niveau, het aantal kamers en de overige voorzieningen. In het volgende hoofdstuk wordt dit in combinatie met andere onderzoeksinformatie gecombineerd tot een visie op het meest geëigende hotelconcept.

Hoteltarieven Amersfoort					
Hotels	Sterren	Aantal kmrs	Prijzen 1 pers kamer	Prijzen 2 pers kamer	Ontbijt
Lange Jan Hotel	1	12	vanaf € 75,-	vanaf € 60,-	€ 7,50 p.p.
Hotel de Tabaksplant	3	30	vanaf € 80,-	vanaf € 90,-	incl.
Van der Valk hotel A1	4	140		vanaf € 50,-	incl.
Redgarz Berghotel	4	88	vanaf € 80,-	vanaf € 80,-	€ 18,50 p.p
NH hotel	4	114	vanaf € 75,-	vanaf € 75,-	€ 19,- p.p.
Hotel Vita Nova	1	5		vanaf € 50,- (hut)	€ 5,-
Campanille hotel	3	76		vanaf € 69,-	€ 11,-
Golden Tulip	3	94		vanaf € 69,-	incl.
Van der Valk Leusden	4	174	vanaf € 69,-	vanaf € 69,-	incl.
Bilderberg hotel De Klepperman	4	79		vanaf € 59,-	€ 19,- p.p p.n.
Regardz Event Center Nijkerk	4	110	€ 95,-	vanaf € 110,-	incl.
Amrath hotel Maarsbergen	4	91	€ 89,-	€ 89,-	€ 15,-
Drakenburgergracht hotel Baarn		120			
Westcord hotel Amersfoort	3	144			

Tabel 5. Hoteltarieven Amersfoort
Bron: Kanters Horeca Advies B.V.

Hotelfaciliteiten Amersfoort				
Hotels	Sterren	Aantal kmrs	Parkeergelegenheid	Faciliteiten
Lange Jan Hotel	1	12	Autovrije zone / parkeergarage	Bar, internet, terras, ontbijt
Hotel de Tabaksplant	3	30	Eigen parkeerplaats / € 6,- per uitrit	Vergaderzaal, internet, terras, tuin
Van der Valk hotel A1	4	140	Gratis parkeren	Bar, restaurant, lift, vergaderzaal, internet, terras
Redgarz Berghotel	4	88	Gratis parkeren	Bar, restaurant, lift, vergaderzaal , internet, wasserij, solarium, terras, tuin, honden toegestaan, ontbijt
NH hotel	4	114	Parkeergarage onder Hotel / € 15,- per 24 uur	Bar, restaurant, lift, vergaderzaal, internet, wasserij, terras, ontbijt
Hotel Vita Nova	1	5	Mogelijkheid tot gratis parkeren dichtbij hotel	Bar, restaurant, vergaderzaal , internet, wasserij, terras, honden toegestaan, ontbijt
Campanille hotel	3	76	Gratis parkeren	Bar, restaurant, lift, vergaderzaal, internet, wasserij, terras, ontbijt
Golden Tulip	3	94	Gratis parkeren	Bar, restaurant, llift, vergaderzaal, internet, terras, tuin, ontbijt
Van der Valk Leusden	4	174	Gratis parkeren	Bar, restaurant, lift, vergaderzaal, internet, wasserij, terras
Bilderberg hotel De Klepperman	4	79	Gratis parkeergelegenheid	Bar, restaurant, vergaderruimte, businesscorner, wellness, lift, wifi, sauna, solarium, fitness, terras, tuin
Regardz Event Center Nijkerk	4	110	Gratis parkeergelegenheid	Terras, brasserie, wifi, vergaderzalen, zwembad, sauna, Turks stoombad, solarium
Amrath hotel Maarsbergen	4	91	Gratis parkeergelegenheid	Wordt verbouwd, negen zalen, restaurant en bar
Drakenburgergracht hotel Baarn		120		Herontwikkeling
Westcord hotel Amersfoort	3	144		Herontwikkeling, restaurant, vergaderfaciliteiten

Tabel 6. Hotelfaciliteiten Amersfoort
Bron: Kanters Horeca Advies B.V.

4.6 Analyse van de congresmarkt

In het specifieke geval van de Gemeente Amersfoort speelt de congresmarkt een belangrijke rol. Amsersfoort vervult met name door haar drie- en viersterren hotels van Van der Valk, Regardz, NH en Golden Tulip een belangrijke rol in dit segment. Doordat zij veelal de locaties zijn waar de congressen worden gehouden verkrijgen zij tevens het grootste deel van de bezoekende en verblijvende gasten. Dit neemt niet weg dat er voor de andere in Amersfoort gevestigde hotels mogelijkheden zijn op het gebied van prijsconcurrentie of benutting van ondercapaciteit bij de organiserende hotels.

De zalen bevinden zich hoofdzakelijk in hotels. Onderzoek naar trends in de conferentiemarkt geeft aan dat 56% van alle zakelijke bijeenkomsten in een hotel georganiseerd worden, tegen 37% in gespecialiseerde congrescentra (bron: NRIT). In de weide omgeving van Amersfoort, Utrecht en de Utrechtse Heuvelrug hebben de meeste hotels meerdere congreszalen. Gemiddeld heeft een hotel 12 congreszalen waarin gemiddeld 300 congresbezoekers opgevangen kunnen worden. In totaal zijn er ongeveer 400 zalen beschikbaar in hotels. De grootste zaal kan 2500 personen herbergen. Het uitgevoerde marktonderzoek wijst uit dat uitbreiding van zalencapaciteit mogelijk is. Indien zaalcapaciteit met maximaal 1.000 personen wordt geboden, wordt een (bijna) uniek aanbod gecreëerd. De zaalcapaciteit moet flexibel ingezet kunnen worden. Hotel Bergpas bevat een congrescentrum met 10 tot 15 zalen.

Op basis van de kengetallen per m^2 is voor een conferentieruimte voor 1.000 personen is een oppervlakte nodig van 1.000 m^2 tot 1.500 m^2. Op basis van de het totaal oppervlakte aan congresruimte en de capaciteit uitgedrukt in aan personen is een kengetal van 1,2 m^2 per congresbezoeker bepaald. Dit kengetal valt in de normrange van 0,9 – 1,3 m^2 per bezoeker. Op basis van de gemiddelde zaalgrootte van 110 m^2 per zaal is een oppervlakte van 1.100 m^2 tot 1.650 m^2 nodig.

5 Analyse van de vraag in de markt

Door middel van deskresearch is de actuele vraag in de markt in kaart gebracht. Tevens is onderzoek gedaan naar de recente ontwikkeling van het aantal overnachtingen en de gemiddelde kamerprijs. De toekomstverwachting wordt op basis van trends en ontwikkelingen van de verschillende marktsegmenten geïnventariseerd.

In het geval dat onvoldoende gegevens op lokaal niveau bekend zijn, c.q. worden gepubliceerd, is door middel van een telefonische enquête onder bedrijven de vraag in de markt in kaart gebracht. De marktsegmenten zakelijke markt, particuliere markt en toeristische markt zijn onderzocht. Voorts is specifiek ingegaan op de voor de locatie relevante (economische) ontwikkelingen. De economische conjunctuur in de regio van de beoogde locatie is in kaart gebracht, voor zowel de zakelijke, particuliere als de toeristische markt.

De markt wordt gevormd door vraag en aanbod. De marktpotentie wordt bepaald door de grootte van het verzorgingsgebied, de omvang van de beoogde doelgroep, de mate van horecagebruik en het bestedingsgedrag. Om een goed beeld van het marktpotentieel te krijgen, is de markt in kaart gebracht. In dit hoofdstuk wordt de vraagzijde nader belicht.

5.1 Formulering marktsegmenten

De hotelmarkt richt zich op de zakelijke en de toeristische markt. De lokale particuliere markt is in tegenstelling tot restauratieve horecabedrijven geen relevant marktsegment voor hotelbedrijven, vanwege het feit dat men in de directe omgeving woonachtig is en derhalve in de regel geen gebruik maakt van overnachtingsmogelijkheden.

- Zakelijke markt

Hotels genereren boekingen van bedrijven die in de omgeving zijn gevestigd en ontvangen gasten, die voor één of meerdere overnachtingen in de buurt van het bedrijf verblijven. Veelal zijn dit bedrijven in de zakelijke dienstverlening. Daarnaast kunnen hotels boekingen verwerven van zakelijke reizigers die onderweg zijn van plaats A naar plaats B, waarbij er sprake is van zowel reserveringen vooraf als van gasten die lokaal een hotel zoeken; de zogenoemde ‘walk-ins’.

In dit specifieke geval van de Gemeente Amersfoort speelt de congresmarkt een belangrijke rol. Amsersfoort vervult met name door haar drie- en viersterren hotels van Van der Valk, Regardz, NH en Golden Tulip een belangrijke rol in dit segment. Doordat zij veelal de locaties zijn waar de congressen worden gehouden verkrijgen zij tevens het grootste deel van de bezoekende en verblijvende gasten. Dit neemt niet weg dat er voor de andere in Amersfoort gevestigde hotels mogelijkheden zijn op het gebied van prijsconcurrentie of benutting van ondercapaciteit bij de organiserende hotels.

- Toeristische markt

De toeristische markt kenmerkt zich door gasten die vanuit hun veelal op afstand gelegen woonplaats, enige dagen tot weken voor een vakantie- of ontspanningsperiode, op een voor hen aantrekkelijke locatie willen verblijven. Door het beperkte aanbod van toeristische attracties en evenementen in de omgeving speelt de toeristische markt voor Hotel Bergpas nauwelijks een rol.

5.2 De ontwikkeling van de bezettingsgraad

Onderstaande tabel toont een overzicht resultaten van Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotels met een ligging buiten de regio Amsterdam voor de periode 2005-2014. In deze periode zijn de gemiddelde bezetting, kamerprijs en opbrengst per beschikbare kamer gestegen. Dit ondanks de kredietcrisis die in 2008 is gestart. In 2013 is een verlaging van de gemiddelde kamerprijs te zien.

Het Hosta 2014 onderzoek is uitgevoerd onder 364 drie-, vier- en vijfsterren hotels in Nederland. Uit het onderzoek blijkt dat de gemiddelde bezettingsgraad in 2013 is gestegen van 66,7% tot 67,5%. Na een lichte daling in 2012 wordt de stijgende lijn, die in 2010 is ingezet, hiermee hervat.

De gemiddelde kamerprijs is in 2013 echter opnieuw gedaald, van € 97 tot € 95. Het is het tweede jaar van dalende kamerprijzen op rij. In 2011 was nog sprake van een stijging, nadat de kamerprijzen tussen 2008 en 2009 sterk waren gedaald.

De Nederlandse hoteliers zijn optimistisch over de vooruitzichten voor 2015 en 2016. Uit de resultaten van het Hosta 2015 rapport blijkt dat de hoteliers verwachten dit jaar (2015) opnieuw een hogere bezettingsgraad te behalen, namelijk 70,9%. Ook de gemiddelde kamerprijs zal naar verwachting weer stijgen, naar € 97. Voor 2016 wordt verwacht dat de resultaten verder zullen toenemen, naar 71% bezetting bij een gemiddelde kamerprijs van € 98.

Resultaten Nederlandse hotels, exclusief Amsterdam	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Gem.
Bezetting in %	63%	66%	67%	64%	62%	65%	67%	67%	68%	70%	**66%**
Gemiddelde kamerprijs	80	86	90	91	93	93	98	97	95	96	**92**
Opbrengst per beschikbare kamer	51	56	60	58	58	61	66	65	64	67	**57**

Tabel 7. Resultaten Nederlandse Hotels
Bron: Hosta 2015; bewerkt door Kanters Horeca Advies B.V.

Onderstaande tabel toont een overzicht van resultaten van Nederlandse driesterren hotels met een ligging buiten de regio Amsterdam voor de periode 2005 tot en met 2014. In vergelijking met de markt van Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotels liggen zowel de bezettingsgraden als de gemiddelde kamerprijzen van Nederlandse driesterren hotels lager, met als gevolg dat ook de opbrengst per beschikbare kamer aanzienlijk lager is.

Resultaten Nederlandse driesterren hotels, exclusief Amsterdam	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Gem.
Bezetting in %	59%	66%	65%	65%	60%	65%	67%	68%	71%	72%	**66%**
Gemiddelde kamerprijs	67	67	64	73	72	70	72	75	79	80	**72**
Opbrengst per beschikbare kamer	39	44	41	48	43	46	48	51	56	58	**46**

Tabel 8. Resultaten Nederlandse driesterren hotels
Bron: Hosta 2015; bewerkt door Kanters Horeca Advies B.V.

De plannen voor Hotel Bergpas gaan uit van een relatief groot oppervlakte voor congres- en conferentie activiteiten. Bovendien heeft men vergaande plannen voor de opzet van Food & Beverage voorzieningen. Hiermee lijkt het hotelproduct meer op een viersterren hotel. De resultaten voor viersterrenhotels zijn in de tabel hieronder weergegeven.

Resultaten Nederlandse viersterren hotels, exclusief Amsterdam	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Gem.
Bezetting in %	64%	66%	66%	65%	63%	65%	67%	66%	66%	67%	**65%**
Gemiddelde kamerprijs	78	84	88	93	91	92	94	95	91	92	**90**
Opbrengst per beschikbare kamer	50	56	58	61	57	60	63	63	60	62	**59**

Tabel 9. Resultaten Nederlandse viersterren hotels
Bron: Hosta 2015; bewerkt door Kanters Horeca Advies B.V.

De bezettingsgraden van viersterren hotels zijn nagenoeg gelijk aan die van driesterrenhotels. De gemiddelde kamerprijs van viersterren hotels lag gemiddeld € 18,- hoger dan die van hotels met drie sterren. Hierdoor is de gemiddelde opbrengst van een viersterren kamer € 13,- hoger dan die van driesterren hotels.

Resultaten Nederlandse vijfsterren hotels, exclusief Amsterdam	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Gem.
Bezetting in %	70%	72%	70%	65%	64%	67%	69%	69%	69%	70%	**68%**
Gemiddelde kamerprijs	144	157	165	169	155	181	186	181	181	182	**170**
Opbrengst per beschikbare kamer	101	114	115	110	99	121	128	125	124	127	**115**

Tabel 10. Resultaten Nederlandse vijfsterren hotels
Bron: Hosta 2015; bewerkt door Kanters Horeca Advies B.V.

De bezettingsgraden van vijfsterren hotels liggen op een hoger niveau dan die van drie- en viersterren hotels. Hetzelfde geldt uiteraard voor de gemiddelde kamerprijzen en de opbrengst per beschikbare kamer.

De onderstaande tabel toont de ontwikkeling op landelijk niveau over de periode 2005-2013. Met de aanstaande uitgave van het nieuwe Hosta-onderzoek komen er weer nieuwe onderzoeksgegevens beschikbaar, waaruit de effecten van herstel na de economische crisis moet blijken.

De bezettingsgraad naar locatie, grootte & classificatie 2005-20013	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gem.
Alle hotels	69,2	72,1	72,5	68,1	62,1	65,1	67,2	66,7	67,5	**67,8**
Locatie										
Amsterdam en Schiphol	77,2	81,2	81,4	74,9	67,5	75,1	77,8	76,7	79,0	**76,8**
Provicies	62,9	65,8	67,3	64,0	58,7	58,9	60,3	60,5	60,8	**62,1**
Capaciteit										
Minder dan 100 kamers	64,9	67,0	69,7	66,3	60,6	61,9	62,2	62,6	64,1	**64,4**
100-150 kamers	67,6	71,9	70,7	68,3	62,2	62,4	65,0	66,3	62,9	**66,4**
151-250 kamers	73,5	77,5	76,5	71,7	64,8	69,1	73,0	70,1	72,0	**72,0**
Meer dan 250 kamers	71,3	72,9	73,6	67,1	61,1	67,2	69,4	69,1	71,4	**69,2**
Classificatie										
Drie sterren	68,8	74,0	76,1	69,1	60,3	65,2	66,8	67,9	71,4	**68,8**
Vier sterren	67,8	70,6	71,1	67,7	62,5	64,9	67,1	66,1	65,9	**67,1**
Vijf sterren	74,3	77,1	74,8	68,0	63,9	66,8	68,8	68,8	68,6	**70,1**

Tabel 11. Bezettingsgraden 2005-2014
Bron: Hosta 2014; bewerkt door Kanters Horeca Advies B.V.

5.2.1 De ontwikkeling van andere hotel kengetallen

Kamer- en bedbezetting, aantal gasten en verblijfsduur naar locatie 2012-2013	Alle hotels		Amsterdam & Schiphol		Provincies	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kamerbezetting (%)	66,7	67,5	76,7	79	60,5	60,8
Bedbezetting (%)	48,6	48,6	51,7	53,7	44,7	44,5
Gasten per kamer	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Verblijfsduur	1,8	2,0	1,8	2,1	1,8	1,9

Tabel 12. Bezetting naar locatie
Bron: Hosta 2014

Kamer- en bedbezetting, aantal gasten en verblijfsduur naar classificatie 2012-2013	Drie sterren		Vier sterren		Vijf sterren	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kamerbezetting (%)	67,9	71,1	66,1	65,9	68,8	68,6
Bedbezetting (%)	49,0	53,3	47,3	48,3	43	44,2
Gasten per kamer	1,6	1,7	1,5	1,5	1,4	1,4
Verblijfsduur	1,8	1,9	1,8	2,1	1,7	2,0

Tabel 13. Bezetting naar classificatie
Bron: Hosta 2014

In 2013 is de bedbezetting licht gestegen, doordat het aantal gasten per kamer en de verblijfsduur is gestegen. Hoewel dit beeld bij alle hoteltypes in alle regio's is waar te nemen, is het het sterkst merkbaar bij de drie sterren hotels.

Bezettingsgraad per dag van de week 2012-2013 (in %)	Alle hotels		Amsterdam & Schiphol		Provicies	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Maandag	62	65	75	77	57	59
Dinsdag	68	70	79	80	64	64
Woensdag	69	70	81	80	64	64
Donderdag	66	68	80	81	61	61
Vrijdag	67	69	87	87	59	59
Zaterdag	73	76	90	90	67	69
Zondag	45	50	68	70	37	39

Tabel 14. Bezetting per dag van de week
Bron: Hosta 2014

Verdeling naar boekingswijze 2012-2013	Alle hotels		Amsterdam & Schiphol		Provincies	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Direct:						
- E-mail or Phone	30	30	18	23	40	39
- Website Hotel / Chain	13	13	11	10	14	16
Indirect:						
- Reis Agentschap / Tour Operator	10	11	15	14	7	7
- Wereldwijd Distributie Systeem	10	9	11	8	9	9
- Website voor Hotelreserveringen	29	29	37	36	22	22
- Centraal Reservering Systeem	4	3	4	4	3	2
- Anders	4	5	4	5	5	5
Totaal	100	100	100	100	100	100

Tabel 15. Verdeling naar boekingswijze
Bron: Hosta 2014

Ongeveer 95% van alle hotelgasten reserveert vooraf, in alle segmenten. Over het algemeen, bleef de segmentatie van distributiekanalen vrij stabiel in 2013. In Amsterdam, zien we een verhoging van de rechtstreekse boekingen, ten koste van vooral de wereldwijde distributiesysteem boekingen. In de provincies, waren er slechts kleine veranderingen. Naarmate hotels onafhankelijk zijn en geen onderdeel uitmaken van ketens nemen de indirecte boekingswijzen toe.

5.3 Overnachtingen naar doelgroep en nationaliteit

Van de overnachtingen in Amersfoort is de herkomst qua doelgroep statistisch niet vastgelegd. Volgens deskundigen is de verdeling zakelijk/toeristisch de afgelopen jaren sterk veranderd. Waar voorheen het merendeel van de overnachtingen door toeristen werd gerealiseerd, namen in de jaren 2006 tot 2008 de zakelijke overnachtingen de overhand. Met de economische crisis is er in beide segmenten een forse daling opgetreden en zijn er nu herstelbewegingen te zien, waarbij de toeristische markt zich vooralsnog sterker ontwikkelt dan de zakelijke markt.

De onderstaande tabellen geven de verdeling naar gebruikersgroepen weer voor alle in het Hosta-onderzoek deelnemende hotels in de verschillende regio's, waarbij de eerste tabel de verdeling toont op de verschillende weekdagen. Uit deze tabel blijkt overduidelijk dat alleen een juiste samenstelling en combinatie van de zakelijke en de leisure doelgroepen kan leiden tot een hoog overall bezettingspercentage.

Samenstelling van de markt naar doelgroep (in %)	Zakelijke gasten	Individuele toeristen	Groepen toeristen	Congres bezoekers	Anders
Alle hotels	27	45	8	17	3
Amsterdam & Schiphol					
Amsterdam drie sterren	19	56	5	17	3
Amsterdam vier sterren	22	47	10	18	3
Amsterdam vijf sterren	19	60	2	18	1
Schiphol	31	26	18	10	15
Andere grote steden					
Rotterdam	37	33	8	17	5
Den Haag	34	39	8	18	1
Utrecht	35	41	6	17	1
Eindhoven	45	31	5	18	1
Maastricht	23	52	5	18	2
Provicies					
Noord-Holland	31	45	7	14	3
Leiden / Gouda	25	41	8	24	2
Arnhem / Nijmegen	39	46	8	6	1
Veluwe	16	54	7	21	2
Noord-Brabant	42	33	6	17	2
Limburg	27	50	5	15	3
Zeeland	21	65	4	9	1
Oost Nederland	38	42	4	14	2
Utrecht e.o.	32	31	11	26	0
Noord Nederland	36	48	3	8	5

Tabel 16. Samenstelling naar doelgroep (in%)
Bron: Hosta 2014

Uit deze tabel blijkt dat Eindhoven en Noord-Brabant de meest prominente zakelijk georiënteerde regio's zijn. Individueel toerisme is het sterkste marktsegment voor de Amsterdamse vijfsterren hotels, maar dit geldt zeker ook voor Zeeland. Toeristische groepen zijn eveneens sterk vertegenwoordigd in de Amsterdamse viersterren markt, Schiphol en in de regio Utrecht. Congresbezoekers vormen het belangrijkste segment in de regio Utrecht, de Veluwe en Leiden/Gouda. De categorie 'other', waaronder vliegtuigbemanning behoort, is vanzelfsprekend goed vertegenwoordigd op Schiphol.

Amersfoort kan profiteren van een unieke plaats van de omgeving van Utrecht op de congresmarkt. Door sterk in te zetten op de congres- en conferentie markt kan dat voordeel verder uitgebouwd worden. Verder is de zakelijke markt met een aandeel van 58% in de provincie Utrecht aantrekkelijker dan de toeristische markt met een aandeel van 42%. Verwacht wordt dat voor de toekomst het aandeel zakelijke markt toeneemt, zeker in de omgeving van Vathorst.

Bij het drie- en viersterren segment geldt dat een aantal hotels, zowel de zakelijke gasten als de toeristen, herbergt. Vooral de driesterren hotels hebben plannen om uit te breiden met kamers of vergaderfaciliteiten om zich op de zakelijke en de leisuremarkt te kunnen richten.

In Amersfoort wordt geen registratie bijgehouden naar nationaliteit van gasten. Op landelijk niveau is er sprake van de volgende verdeling.

Samenstelling van de markt naar nationaliteit van gasten (in %)									
	Alle hotels			Amsterdam & Schiphol			Provincies		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Uit Nederland	39,9	42,7	34,5	17,8	21,3	16,9	56,5	58	53,7
Buitenlands (zie uitsplitsing)	60,1	57,3	65,5	82,2	78,7	83,1	43,5	42	46,3
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Nationaliteiten									
Engeland	9,2	10,2	10,8	13,6	15,2	14,9	5,8	6,6	6,4
Duitsland	7,9	7,7	8,5	7,1	7,2	8	8,5	8	9
Italië	2,6	2,4	2,5	4,4	3,9	3,6	1,3	1,3	1,3
Scandinavië	3,2	2,8	3,4	4,1	3,6	4,3	2,5	2,2	2,3
Frankrijk	3,1	3	3,4	4,2	4,2	4,4	2,3	2,1	2,2
België / Luxemburg	4,7	4,5	4,3	3,3	3,4	3,3	5,7	5,2	5,3
Spanje / Portugal	2,7	2,5	2,4	4,5	4,3	3,4	1,4	1,3	1,3
Elders uit Europa	6,2	5,5	7,4	9,3	8,4	10,2	3,7	3,4	4,2
Amerika	7,7	7,6	8,8	12,8	13,6	13,4	3,8	3,3	3,9
Canada	1,0	0,9	1,1	1,7	1,5	1,7	0,5	0,4	0,5
Elders uit Amerika	1,7	1,3	2,1	2,7	2	2,9	0,9	0,8	1,2
Japan	1,1	1	1,2	1,9	1,6	1,7	0,6	0,7	0,6
Elders uit Azië	3,3	2,8	3,4	3,8	3,3	3,7	2,8	2,5	3,2
Midden Oosten	1,4	1	1,5	2,1	1,6	2	0,9	0,6	0,9
Australië	0,9	0,7	1,1	1,5	1,1	1,5	0,4	0,4	0,5
Afrika	1,2	0,7	1	2,1	1,1	1,3	0,6	0,5	0,7
Anders	2,3	2,7	2,8	3,1	2,7	2,8	1,8	2,7	2,8
Totaal	60,2	57,3	65,7	82,2	78,7	83,1	43,5	42,0	46,3

Tabel 17. Samenstelling naar nationaliteit
Bron: Hosta 2014

Het percentage Nederlandse gasten is in 2013 wederom afgenomen genomen ten opzichte van 2011 en 2012, wat aangeeft dat een groot deel van de stijging in bezettingsgraad komt uit de buitenlandse markt. Vrijwel alle nationaliteiten laten verder een stijging zien.

5.4 Ontwikkeling van de hotelmarkt in Utrecht en omgeving

In 2013 was de groei substantieel voor de Utrechtse hoteliers. De Utrechtse hotelsector kende in 2009 een gemiddelde krimp van 8 tot 10 procent[1] in de bezetting. Dit ging vaak gepaard met lagere prijzen, waardoor de omzetcijfers vaak nog een stuk slechter zijn. Enkele individuele hotels gaven aan hard getroffen te worden door de crisis.

De meeste hotels verwachten iets hogere resultaten voor zowel bezetting als de gemiddelde kamerprijs in 2015. Als gevolg hiervan wordt een groei van de gemiddelde opbrengst per bezette kamer van 4,7% in 2014 en 3,0% in 2015 verwacht. Zoals met alle projecties, moeten deze cijfers met enige terughoudendheid geïnterpreteerd worden.

[1] *Gebaseerd op prognose peildatum november 2009 en realisatiecijfers grote hotels januari 2010*

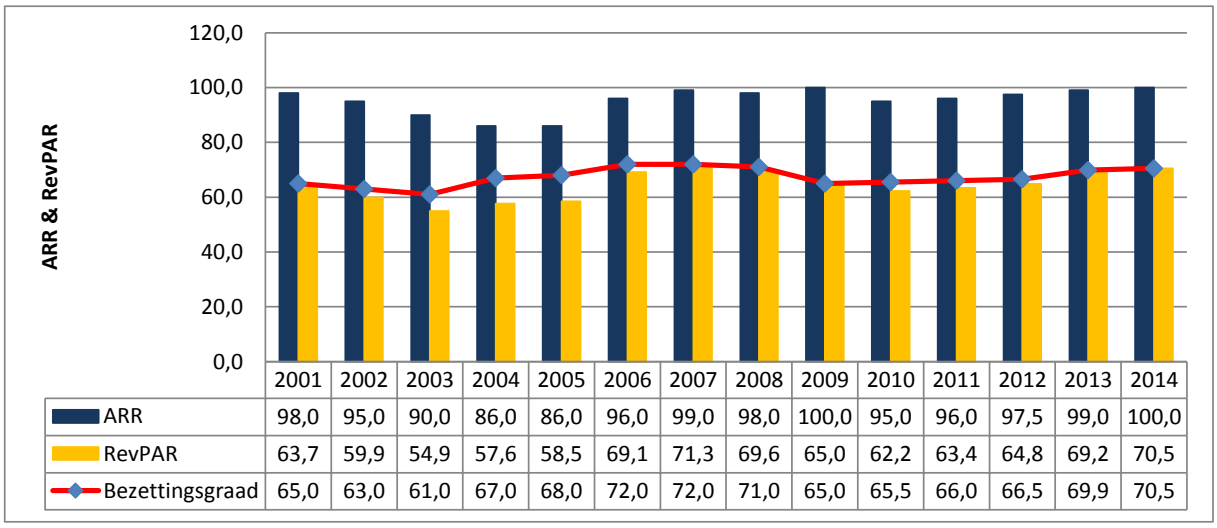
Historische groei van de vraag in de omgeving van Utrecht	Kamers	Bezetting	Kamer nachten	Groei
1995	1.094	60,0	239.586	
1996	947	65,8	228.064	-4,8%
1997	938	69,5	237.947	4,3%
1998	969	75,0	265.264	11,5%
1999	974	71,8	255.256	-3,8%
2000	1.040	72,2	274.822	7,7%
2001	1.216	65,0	288.496	5,0%
2002	1.219	63,5	282.534	-2,1%
2003	1.219	58,1	258.507	-8,5%
2004	1.252	63,0	288.686	11,7%
2005	1.248	68,8	313.398	8,6%
2006	1.248	72,7	331.163	5,7%
2007	1.265	74,1	342.138	3,3%
2008	1.325	72,7	352.559	3,0%
2009	1.333	65,0	316.254	-10,3%
2010	1.333	65,5	318.687	0,8%
2011	1.415	66,0	340.874	7,0%
2012	1.440	66,5	349.524	2,5%
2013	1.556	69,9	396.990	13,6%
Gemiddeld	**1.212**	**67,6**	**298.987**	**3,1%**

Tabel 18. Historische vraaggroei Utrecht e.o.
Bron: Bedrijfschap Horeca, Horwath HTL, Marktplan; bewerking Horwath HTL

De vraaganalyse illustreert dat het kameraanbod tussen 1995 en 2013 is gestegen met 42% en het aantal kamernachten in diezelfde periode steeg met 66%. De goede bezettingsgraad van de Utrechtse hotels is niet alleszeggend; de bezettingsgraad is met de gemiddelde kamerprijs een sterke indicator voor het functioneren van de markt. De bezettingsgraad lag slechts twee keer onder 62,5%, wat vaak gehanteerd wordt als een ondergrens voor een gezonde bedrijfsvoering, in 1995 en in 2003. Daarbij moet wel aangetekend worden dat de prijzen naar beneden zijn bijgesteld in deze periode en langer onder druk staan dan de bezettingsgraad (zie ook het volgende figuur).

Als we (op provinciaal niveau) zowel naar bezettingsgraden als prijzen kijken, leert onderstaand figuur dat de Utrechtse hotels in de provincie in de recessie van 2001 tot 2003 eveneens een teruggang in de resultaten zagen, dat de bezettingsgraden zich relatief snel herstelden en een flinke groei doormaakte in de jaren na de crisis, maar dat de gemiddelde kamerprijzen langer nodig hadden om op het oude niveau te komen. Eén jaar recessie vergt – kortom – enkele jaren herstel en dat zal niet anders zijn met de recessie van 2009. Na 2009 is hotelsector in 2010 licht herstelt en zijn vanaf 2011 hogere groeicijfers te zien. De groei zet in 2015 door.

Resultaten hotelmarkt provincie Utrecht



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ARR	98,0	95,0	90,0	86,0	86,0	96,0	99,0	98,0	100,0	95,0	96,0	97,5	99,0	100,0
RevPAR	63,7	59,9	54,9	57,6	58,5	69,1	71,3	69,6	65,0	62,2	63,4	64,8	69,2	70,5
Bezettingsgraad	65,0	63,0	61,0	67,0	68,0	72,0	72,0	71,0	65,0	65,5	66,0	66,5	69,9	70,5

Tabel 19. Resultaten hotelmarkt Utrecht
Bron: Horwath HTL

ARR = gemiddelde kamerprijs
RevPAR = gemiddelde opbrengst per kamer

5.5 Benchmark grote hotelsteden

De conclusie van de vraaganalyse is dat de Utrechtse hotelmarkt conjunctureel te lijden heeft onder de recessie, die ook hard aankomt. Tegelijkertijd heeft de hotelsector in de stad over het geheel genomen structureel bewezen gezond te zijn en over een goede uitgangspositie te beschikken om de recessie goed uit te komen en te bouwen aan een (nog) betere verblijfsstad. Amersfoort en Vathorst zullen hiervan meeprofiteren vanwege het kamertekort in Utrecht.

In relatie tot andere grote steden blijft de ontwikkeling van hotels in Utrecht achter. De provincie Utrecht kent een relatief beperkt aanbod van hotels en ook in de stad Utrecht blijft het aantal hotels en kamers achter bij de andere grote hotelsteden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Maastricht.

Hotelstad	Hotels per 10.000 inwoners	Kamers per 10.000 inwoners	Hotels per 10.000 banen	Kamers per 10.000 banen
Amsterdam	4,9	312	6,99	446
Rotterdam	1,6	105	2,09	137
Den Haag	1,3	82	2,58	162
Utrecht	0,9	50	1,22	68
Maastricht	4,4	202	7,47	343

Tabel 20. Benchmark grote hotelsteden
Bron: Kanters Horeca Advies B.V.

Op basis van onder meer deze gegevens mag geconcludeerd worden dat in Utrecht en omgeving sprake is van een *opvallend klein hotelaanbod* [2]. Gezien de (ontwikkeling van) bezettingsgraden van hotels in de stad, de (beoogde) ontwikkeling van de zakelijke en de toeristische markt, de stagnatie in ontwikkeling van logiesaanbod en hotelaccommodatie in de stad, moet Utrecht zijn positie verbeteren om economisch en maatschappelijk meer van de gunstige ontwikkeling in de sector te profiteren. Daarom ligt het ook vanuit dit perspectief in de lijn der verwachting om in te zetten op versterking van het aanbod. In de volgende paragraaf wordt dit verder uitgewerkt.

5.6 Ontwikkelingen hotelmarkt in de omgeving van Utrecht

Uit onderzoek door Horwarth (2014) blijkt dat hotelliers rekening houden met een langzaam herstel van de economie en daarmee de hotelmarkt. Na 2010 is slechts een lichte groei te zien. Voor de komende jaren wordt ook een lichte groei verwacht. Voor 2014 en 2015 wordt een bezettingsgraad tussen de 69% en 70% geprojecteerd bij een gemiddelde kamerprijs tussen de € 99 en € 100. In 2013 was de bezetting 69,9% bij een prijs van € 99. De resultaten zitten daarmee echter op het niveau van 2008. De meeste hoteliers (63%) verwachtten dat de hotelmarkt pas in 2013 volledig zou zijn hersteld, dat blijkt dus 2014 en 2015 te zijn geworden.

Gebaseerd op ontwikkeling van de vraag van zowel de zakelijke als de toeristische markt en met als uitgangspunt de historische ontwikkeling in de hotelbranche is een inschatting van de marktgroei gemaakt. Deze marktruimte berekening gaat uit van een bezettingsgraad voor Utrechtse hotels van 67,5%[3]. Daarnaast wordt er rekening mee gehouden dat nieuwe hotelontwikkelingen ook een eigen, additionele vraag genereren en nieuwe markten aanboren. Op basis van het onderzoek van Horwarth onder hotelexploitanten is in de marktruimte berekening ervanuit gegaan dat de *autonome groei* gemiddeld 20% bedraagt.

Marktruimtebepaling Utrecht en omgeving (marktruimte in aantal kamers)				
	Negatief scenario		**Positief scenario**	
	t/m 2015	**t/m 2020**	**t/m 2015**	**t/m 2020**
Huidig aanbod	1.556	1.556	1.556	1.556
Huidige bezetting	69,9%	69,9%	69,9%	69,9%
Huidige vraag	397.000	397.000	397.000	397.000
Groeiprognose (cum.)	10,00%	23,00%	13,00%	35,50%
Toekomstige vraag	**436.500**	**488.500**	**448.500**	**538.000**
Toekomstige bezetting	67,50%	67,50%	67,50%	67,50%
Benodigd aanbod	**1.772**	**1.983**	**1.820**	**2.184**
Marktruimte	**216**	**427**	**264**	**628**
Eigen vraag	20%	20%	20%	20%
Totaal potentieel	**259**	**512**	**317**	**753**

Tabel 21. Marktruimte Utrecht e.o.
Bron: Horwath HTL; bewerking: Kanters Horeca Advies B.V.

Daarmee ontstaat ruimte voor ca. 750 extra kamers tot 2020. In februari 2014 is de visie op de Utrechtse hotelmarkt opnieuw getoetst en geactualiseerd. Deze actualisatie toont aan dat de voorspellingen en toekomstverwachtingen nog steeds realistisch zijn.

[2] Bron: Horwath HTL, Nederland wordt wakker

[3] Bij het vaststellen van de bezettingsgraad is beoogd een keuze te maken voor een bezettingsgraad waarbij een gezonde bedrijfsvoering plaats kan vinden. Aangetekend moet worden dat die voor een even zo groot deel van de kamerprijs afhankelijk is.

Kanters Horeca Advies B.V., Postadres: Makoré 5, 3315 TX Dordrecht, Bezoekadres: Mariniersweg 397, 3011 NM, Rotterdam
T 078 6300605, E info@kantershorecaadvies.nl, I www.kantershorecaadvies.nl, Rabobank: IBAN. NL95 RABO 03077.65.571, KVK Dordrecht 24370611

5.7 Ruimte in Amersfoort en omgeving

In de voorafgaande paragrafen is de ruimte op de Utrechtse hotelmarkt bepaald. Voor Amersfoort, waaronder Vathorst valt, is deze ruimte eveneens te bepalen.

Marktruimtebepaling Amersfoort en Vathorst (marktruimte in aantal kamers)				
	Negatief scenario		Positief scenario	
	t/m 2015	t/m 2020	t/m 2015	t/m 2020
Huidig aanbod	1.419	1.419	1.419	1.419
Huidige bezetting	69,9%	69,9%	69,9%	69,9%
Huidige vraag	362.000	362.000	362.000	362.000
Groeiprognose (cum.)	10,00%	23,00%	13,00%	35,50%
Toekomstige vraag	**398.000**	**445.500**	**409.000**	**490.500**
Toekomstige bezetting	67,50%	67,50%	67,50%	67,50%
Benodigd aanbod	**1.615**	**1.808**	**1.660**	**1.991**
Marktruimte	**196**	**389**	**241**	**572**
Eigen vraag	20%	20%	20%	20%
Totaal potentieel	**236**	**467**	**289**	**686**

Tabel 22. Marktruimte Vathorst e.o.
Bron: Horwath HTL; bewerking: Kanters Horeca Advies B.V.

Voor het bepalen van de marktruimte is uitgegaan van de inventarisatie aan hotels in de omgeving van Amersfoort. Deze hotels bieden gezamenlijk 1.419 kamers. De groeiprognose is gelijk gehouden aan die van Utrecht, alsmede de verwachting van de groei van vraag naar hotelkamers vanuit de regio zelf. Uit deze berekening is af te leiden dat er in de omgeving van Amersfoort en Vathorst een marktruimte is van minimaal 236 kamers. Hotel Bergpas is voornemens 140 kamers te bouwen, hetgeen voorziet in de behoefte en exploiteerbaar is.

5.8 Analyse van geschikte scenario voor Hotel Bergpas

5.8.1 Analyse scenario Hotel Bergpas als driesterren hotel

In de omgeving van Amersfoort zijn 938 kamers in het viersterren segment en 344 kamers in hotels met drie sterren. Hoewel een kamer in een viersterren hotel meer opbrengt dan een kamer in een driesterren hotel, heeft Hotel Bergpas meer kansen in de markt als een driesterren hotel dan als een viersterren hotel. Door faciliteiten met een gelijkwaardige kwaliteit te bieden als een viersterren hotel tegen een lagere prijs zou een hogere bezetting gerealiseerd kunnen worden dan een gemiddeld drie- of viersterrenhotel. Deze gedachte wordt nog eens extra onderstreept door het beperkte hotelaanbod in Amersfoort.

De gemiddelde kamerbezetting voor driesterren hotels in de provincies van 2005 tot en met 2014 is 66%, terwijl de kamerbezetting in 2014 72% is. De gemiddelde kamerprijs over de periode 2005 tot en met 2014 is € 71, terwijl de kamerprijs in 2014 € 80 was.

Tegen deze achtergrond kan worden geconcludeerd dat een gemiddelde bezetting van 72% tegen een gemiddelde kamerprijs van € 80 op het prijspeil van 2018 (exclusief inflatie) voor Hotel Bergpas als driesterrenhotel realistisch is.

Onderstaande tabel toont de mogelijke bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen voor Hotel Bergpas, rekening houdend met de economische recessies, de opstartfase van de nieuwe hotelexploitatie en een verwachte inflatie van 1% in 2016 en 2017 en 2% in de jaren daarna.

Voor deze analyse wordt aangenomen dat de stabiele staat van de hotelexploitatie in het vierde jaar wordt bereikt, waarna de bezettingsgraad gelijk blijft en de kamerprijzen alleen worden gecorrigeerd voor inflatie.

Analyse Hotel Bergpas als driesterren hotel.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
%	60%	63%	67%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
ARR -	69	74	79	79	79	79	79	79	79	79
ARR +	70	75	81	82	84	86	87	89	91	93
RevPAR +	42	48	54	58	60	61	62	63	64	66

% = bezettingsgraad
ARR - = gemiddelde kamerprijs exclusief inflatie
ARR + = gemiddelde kamerprijs inclusief inflatie
RevPAR+ = opbrengst per beschikbare kamer inclusief inflatie

Tabel 23. Hotel Bergpas als driesterren hotel
Bron: Kanters Horeca Advies B.V.

5.8.2 Analyse scenario Hotel Bergpas als viersterren hotel

Vanwege de hoeveelheid viersterren kamers is het alleen een optie om onderscheidend te zijn in het luxere segment viersterren hotels. Hoewel er binnen de Benelux hotelclassificatie geen vier sterren plus hotels bestaan, kan het imago weldegelijk gecreëerd worden. Gezien het grote aanbod van viersterrenhotels in Amersfoort, zal de bezetting lager zijn dan gemiddeld. Daar staat wel en hogere opbrengst per kamer tegenover (in vergelijking met driesterren hotels).

De gemiddelde kamerbezetting voor viersterren hotels in de provincies van 2005 tot en met 2014 is 65%, terwijl de kamerbezetting in 2014 67% is. De gemiddelde kamerprijs over de periode 2005 tot en met 2014 is € 90, terwijl de kamerprijs in 2014 € 92 was.

Tegen deze achtergrond kan worden uitgegaan van een gemiddelde bezetting van 66% tegen een gemiddelde kamerprijs van € 91,- op het prijspeil van 2018 (exclusief inflatie) voor Hotel Bergpas als viersterren hotel. Onderstaande tabel is op dezelfde aannames gebaseerd als de voorafgaande tabel.

Analyse Hotel Bergpas als viersterren hotel.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
%	55%	58%	62%	66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%
ARR -	81	86	91	91	91	91	91	91	91	91
ARR +	82	88	93	95	97	99	100	102	105	107
RevPAR +	45	51	58	62	64	65	66	68	69	70

% = bezettingsgraad
ARR - = gemiddelde kamerprijs exclusief inflatie
ARR + = gemiddelde kamerprijs inclusief inflatie
RevPAR+ = opbrengst per beschikbare kamer inclusief inflatie

Tabel 24. Hotel Bergpas als viersterren hotel
Bron: Kanters Horeca Advies B.V.

5.8.3 Analyse scenario Hotel Bergpas als vijfsterren hotel

Rond Amersfoort zijn er geen vijfsterren hotel. In deze klasse zou Hotel Bergpas dus een "unique selling point" hebben. De gemiddelde kamerprijs in 2012 en 2013 ligt rond de € 181. De opbrengst per beschikbare kamer is afgeleid van de landelijke verhouding van vijfsterren hotels buiten Amsterdam ten opzichte van de kamerprijs van viersterren hotels.

Voor de analyse van Hotel Bergpas als vijfsterren hotel wordt uitgegaan van een gemiddelde bezetting van 65% bij een gemiddelde kamerprijs van € 140,- op het prijspeil van 2018 (exclusief inflatie). Onderstaande tabel is op dezelfde aannames gebaseerd als de voorgaande tabellen.

Analyse Hotel Bergpas als vijfsterren hotel.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
%	54%	57%	61%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
ARR -	130	135	140	140	140	140	140	140	140	140
ARR +	131	138	143	146	149	152	155	158	161	164
RevPAR +	71	78	87	95	97	99	100	102	105	107

% = bezettingsgraad
ARR - = gemiddelde kamerprijs exclusief inflatie
ARR + = gemiddelde kamerprijs inclusief inflatie
RevPAR+ = opbrengst per beschikbare kamer inclusief inflatie

Tabel 25. Hotel Bergpas als vijfsterren hotel
Bron: Kanters Horeca Advies B.V.

Uit onderstaand tabel is af te leiden dat het hoogste operationele resultaat met een vijfsterren hotel wordt gerealiseerd. Het is echter niet realistisch te veronderstellen dat een vijfsterrenhotel inVathorst succesvol wordt. Amersfoort of Utrecht lijken geschikter te zijn voor een vijfsterren hotel. Hotels met tussen de 151 tot 250 kamers renderen beter dan kleinere hotels. Om deze reden is gekomen tot het advies om een (luxe) viersterren hotel met 150 tot 200 kamers te realiseren.

Gross Operating Profit naar locatie, grootte & classificatie 2005-2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gem.
Alle hotels	45,0	51,0	56,0	51,0	34,0	39,0	43,0	41,0	42,0	**44,7**
Locatie										
Amsterdam en Schiphol	57,0	70,0	65,0	59,0	39,0	52,0	59,0	56,0	59,0	**57,3**
Provicies	36,0	37,0	49,0	45,0	31,0	30,0	32,0	31,0	27,0	**35,3**
Capaciteit										
Minder dan 100 kamers	35,0	38,0	49,0	44,0	29,0	31,0	31,0	31,0	26,0	**34,9**
100-150 kamers	37,0	46,0	51,0	51,0	36,0	37,0	39,0	38,0	33,0	**40,9**
151-250 kamers	48,0	58,0	80,0	51,0	36,0	44,0	50,0	48,0	48,0	**51,4**
Meer dan 250 kamers	54,0	59,0	51,0	62,0	38,0	43,0	52,0	47,0	51,0	**50,8**
Classificatie										
Drie sterren	32,0	34,0	37,0	38,0	27,0	33,0	34,0	36,0	40,0	**34,6**
Vier sterren	39,0	45,0	54,0	51,0	35,0	38,0	42,0	40,0	39,0	**42,6**
Vijf sterren	70,0	88,0	78,0	68,0	47,0	64,0	72,0	63,0	66,0	**68,4**

Tabel 26. Operationele winst naar capaciteit en classificatie
Bron: Hosta 2014; bewerking: Kanters Horeca Advies B.V.

6 Haalbaarheidsanalyse

In dit hoofdstuk worden exploitatieramingen voor de komende 10 jaar afgezet tegen het investeringsbedrag. Op basis hiervan wordt de haalbaarheid van de investering en de exploitaties vastgesteld. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de discounted cashflow berekening van Kanters Horeca Advies.

6.1 Exploitatieraming

In onderstaande tabel worden de exploitatiekosten die voor Hotel Bergpas zijn vastgesteld vergeleken met de benchmark van Koninklijke Horeca Nederland. Hiervoor zijn de cijfers van congreshotels als uitgangspunt genomen.

140 kamers 4 sterren			
Omzetten per jaar	× € 1.000	% omzet	
Maaltijden/spijzen	2.190	40	
Dranken	493	9	
Logies	2.299	42	
Overige horeca-activiteiten	493	9	
Omzet totaal	**5.474**	**100**	
Arbeidskrachten (in mensjaren)			
Niet betaalde krachten	0		
Betaalde krachten	66,7		
Totaal aantal krachten	**66,7**		
Kengetallen (op jaarbasis)			
Omzet maaltijden & dranken/m²	€ 5.000		
Omzet per kracht (mensjaar)	€ 82.100		
Bruto loon per betaald mensjaar	€ 32.300		
Gemiddelde bezetting	55%		
Kamerprijs	€ 82		
150 kamers 4 sterren	**x € 1.000**	**%**	**Benchmark**
Omzet			
- Logies	2.299	42%	42%
- F&B	2.682	49%	49%
- Overige horeca-activiteiten	493	9%	9%
Totale omzet	**5.474**	**100%**	
Inkoopkosten			
- F&B	822	31%	31%
- Overige horeca-activiteiten	152	31%	29%
Totale inkoopkosten	**974**	**18%**	**18%**
Gross Operational Profit	**4.501**	**82%**	
Personeelskosten totaal	2.351	43%	43%
Huisvestingskosten	595	11%	11%
Huur gebouwen	663	12%	12%
Verkoopkosten	206	4%	4%
Algemene kosten	349	6%	7%
Total Costs	**4.163**	**76%**	
EBITA	**338**	**6%**	
Afschrijvingen	228	4%	4%
EBIT	**110**	**2%**	
Interest	45	1%	1%
Nett Operational Profit	**65**	**1%**	**2%**

Tabel 27. Genormaliseerde exploitatieprognose

6.2 Discounted Cashflow berekening

In dit rapport wordt gebruik gemaakt van de discounted cashflow methode. Dit is een methode waarbij op basis van toekomstige inkomende en uitgaande geldstromen het rendement, de terugverdientijd en de contante waarde van de geldstromen bepaald wordt.

Deze methode is als volgt te beschrijven:

- Voor het bepalen van het omzetpotentieel kan worden uitgegaan van de doelgroepsegmentatie en de verwachte gastenaantallen op dagbasis. Met verrekening van de verwachte bestedingen leidt dit tot een omzetprognose.
- De haalbaarheidsstudie is opgesteld op basis van een exploitatieperiode van tien jaren. Voor de omzetprognose en de exploitatieprognose dienen zowel de aangeleverde financiële gegevens als de eigen bevindingen van Kanters Horeca Advies als uitgangspunten.
- De haalbaarheidsstudie is opgebouwd uit een exploitatieprognose in de vorm van een discounted cashflowmodel (DCF-model), waarbij de verlies- en winstrekening de mate en de ontwikkeling van de omzet en de winstgevendheid voor de eerste tien exploitatiejaren toont.
- Voor de groeifase van de exploitatie is uitgegaan van een omzetniveau van 60% in het eerste jaar, 80% in het tweede exploitatiejaar en 100% in het derde jaar. Bovendien is er vanuit gegaan dat het hotel op 1 januari 2018 de deuren opent.
- Tevens wordt de jaarlijkse en de cumulatieve cashflowontwikkeling in kaart gebracht om de terugverdientijd van de investering te bepalen. Daarbij wordt de netto-contante waarde (net present value) berekend.
- Voor het verwerken van de verschillende kostensoorten wordt gebruik gemaakt van ervaringscijfers en benchmarkgegevens uit de database van Kanters Horeca Advies. Onderbouwing van de cijfers treft u aan in het marktonderzoek.
- Vanuit de exploitatiebegroting wordt bepaald tot welke investeringswaarde een verantwoord rendement kan worden gerealiseerd. Het geprognosticeerde investeringsbedrag wordt doorgerekend naar een rendement op het geïnvesteerde vermogen (internal rate of return/IRR).
- Voor de berekeningen zijn de volgende uitgangspunten aangehouden: investering in inventaris is € 1 mio, de aflossingen worden in 7 jaar voltooid en de afschrijftermijn bedraagt eveneens in 7 jaar.

Bedrijf: Congreshotel ****
Locatie: Bergpas

DISCOUNTED CASHFLOW BEREKENING

Bedragen in € .000	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total 1 - 10
INVESTERING	1.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000.000
NETTO OMZET		**2.008.248**	**3.096.788**	**4.204.380**	**5.139.991**	**5.115.906**	**5.783.319**	**6.317.916**	**6.731.514**	**6.886.145**	**7.043.868**	**52.328.075**
Grondstofkosten		192.753	385.506	584.100	778.800	667.254	794.516	938.842	1.045.679	1.072.717	1.100.296	7.560.463
		9,6%	12,4%	13,9%	15,2%	13,0%	13,7%	14,9%	15,5%	15,6%	15,6%	14,4%
BRUTOWINST		**1.815.495**	**2.711.282**	**3.620.280**	**4.361.191**	**4.448.652**	**4.988.803**	**5.379.074**	**5.685.836**	**5.813.428**	**5.943.571**	**44.767.612**
		90,4%	**87,6%**	**86,1%**	**84,8%**	**87,0%**	**86,3%**	**85,1%**	**84,5%**	**84,4%**	**84,4%**	**85,6%**
Personeelskosten		862.257	1.329.631	1.805.184	2.206.896	2.196.555	2.483.114	2.712.648	2.890.230	2.956.621	3.024.341	22.467.478
		42,9%	42,9%	42,9%	42,9%	42,9%	42,9%	42,9%	42,9%	42,9%	42,9%	42,9%
Rente		50.000	42.857	35.714	28.571	21.429	14.286	7.143	0	0	0	200.000
		2,5%	1,4%	0,8%	0,6%	0,4%	0,2%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%
Huur		331.500	600.000	663.000	663.000	663.000	663.000	663.000	663.000	663.000	663.000	6.235.500
		16,5%	19,4%	15,8%	12,9%	13,0%	11,5%	10,5%	9,8%	9,6%	9,4%	11,9%
Exploitatiekosten		421.683	650.249	882.816	1.079.271	1.074.214	1.214.354	1.326.607	1.413.452	1.445.921	1.479.038	10.987.605
		21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%
Afschrijvingen		142.857	142.857	142.857	142.857	142.857	142.857	142.857	0	0	0	1.000.000
		7,1%	4,6%	3,4%	2,8%	2,8%	2,5%	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%
TOTALE P.O.S KOSTEN		**1.808.297**	**2.765.594**	**3.529.571**	**4.120.596**	**4.098.055**	**4.517.611**	**4.852.254**	**4.966.682**	**5.065.542**	**5.166.379**	**40.890.583**
		90,0%	**89,3%**	**83,9%**	**80,2%**	**80,1%**	**78,1%**	**76,8%**	**73,8%**	**73,6%**	**73,3%**	**78,1%**
WINST VOOR BELASTING		**7.198**	**(54.312)**	**90.708**	**240.595**	**350.597**	**471.192**	**526.820**	**719.154**	**747.886**	**777.192**	**3.877.029**
		0,4%	**-1,8%**	**2,2%**	**4,7%**	**6,9%**	**8,1%**	**8,3%**	**10,7%**	**10,9%**	**11,0%**	**7,4%**
Vennootschapsbelasting (20%)		1.440	(10.862)	18.142	48.119	70.119	94.238	105.364	143.831	149.577	155.438	775.406
NETTOWINST		**5.758**	**(43.450)**	**72.566**	**192.476**	**280.478**	**376.953**	**421.456**	**575.323**	**598.309**	**621.753**	**3.101.623**
		0,3%	**-1,4%**	**1,7%**	**3,7%**	**5,5%**	**6,5%**	**6,7%**	**8,5%**	**8,7%**	**8,8%**	**5,9%**
CASH FLOW - jaar	(1.000.000)	148.616	99.408	215.424	335.333	423.335	519.810	564.313	575.323	598.309	621.753	
CASH FLOW - cumulatief	(1.000.000)	(851.384)	(751.977)	(536.553)	(201.220)	222.115	741.925	1.306.238	1.881.561	2.479.870	3.101.623	

TERUGVERDIENTIJD **4 jaar, 6 maanden**
N.P.V. (8%) **1.483.402**
I.R.R. % **26,6%**

Tabel 28. Discounted Cashflow berekening

De terugverdientijd van de risicodragende investering is 4 jaar en 6 maanden. De netto contante waarde is ruimschoots positief. De contante waarde is het geldbedrag dat nu beschikbaar moet zijn om, bij een bepaalde rentevoet en over een bepaalde periode de waarde van de financiering van de investering te kunnen aflossen. In het geval van het hotel is nu een bedrag van € 1.483.402 nodig om bij een rente van 8% over 4 jaar en 6 maanden (de terugverdientijd) € 1.000.000 te hebben.

De interne opbrengstvoet (internal rate of return, IRR) of effectief rendement is een getal, meestal uitgedrukt als percentage, dat het netto rendement van de investeringen in een project weergeeft. Het is de opbrengstvoet (ook disconteringsvoet genoemd) waarbij de netto contante waarde van het geheel van kosten en baten nul is. Een project is aantrekkelijk als de IRR minimaal 12% is. De interne opbrengstvoet voor de investering in het nieuwe hotel is 26,6%. Dit is naar commerciële maatstaven ruimschoots voldoende.

7 Conclusies, aanbevelingen en advies aan de opdrachtgever

Aan de hand van het voorafgaande worden conclusies getrokken, aanbevelingen gedaan en wordt gekomen tot een concreet advies. Een toelichting op de onderzoeksresultaten en –bevindingen maakt hiervan onderdeel uit.

7.1 Conclusies

- Hotel Bergpas is goed bereikbaar vanaf de A1. Bovendien is het openbaar vervoer naar Vathorst goed geregeld en bevindt het hotel zich dichtbij het treinstation van Vathorst.
- De omgeving van het hotel heeft veel potentie voor een zakelijk hotel. Er zijn weinig aansprekende toeristische attracties of evenementen, waardoor er weinig potentie is voor een toeristisch hotel.
- Overwegend alle hotels hebben drie sterren (27%) of vier sterren (53%). In de omgeving zijn geen hotels met vijf sterren.
- Sinds 2011 is de hotelkamerbezetting en de gemiddelde kamerprijs van drie- en viersterren hotels gestegen met 20,8% naar een gemiddelde bezetting van respectievelijk 72% en 67%. De gemiddelde kamerprijzen bedragen respectievelijk € 80,- en € 92,-. In de haalbaarheidsanalyse is gerekend met een kamerprijs van € 82,- en een bezetting van 55%. Derhalve is de gehandhaafde prognose conservatief van aard.
- In Amersfoort en omgeving, waaronder Vathorst is er ruimte voor restauratieve uitbreiding.
- De congresmarkt speelt een belangrijke rol in de omgeving van Amersfoort.
- Hotels met een omvang tussen de 151 en 250 kamers zijn het meest efficiënt. In de omgeving van Vathorst is ruimte voor 240 kamers (in het negatieve scenario) tot 680 kamers (in het positieve scenario).
- Bij de geraamde omzet van € 2,0 mio in het eerste jaar die oploopt tot € 7,0 mio in jaar 10 van de exploitatie en een bijbehorende rendement van gemiddeld 7,4% is een investering in de inventaris van € 1 mio haalbaar. De terugverdientijd van de risicodragende investering is 4 jaar en 6 maanden. De netto contante waarde is ruimschoots positief. De interne opbrengstvoet voor de investering in het nieuwe hotel is 26,6%. Dit is naar commerciële maatstaven ruimschoots voldoende.

7.2 Aanbevelingen en advies

Deze paragraaf gaat in op de aanbevelingen en adviezen die betrekking hebben op de conclusies.

- Ontwikkel Hotel Bergpas gericht op de zakelijke markt.
- De exploitant zal gebruik maken van een (internationaal) reserveringssysteem.
- Er is voldoende marktruimte voor een hotel als luxe vier sterren congreshotel met 140 kamers.
- Ontwikkel het hotel met de volgende voorzieningen: bar, (luxe) restaurant, ontbijtservice, roomservice, terras, tuin, vergaderzalencomplex annex congres- en conferentiecentrum, liften, internet, wasserij, businesscenter, wellness faciliteiten zoals solarium, sauna, Turks stoombad, fitness en voldoende gratis parkeerruimte.

Bijlage 1: Hotels in bestand Kamer van Koophandel

Handelsnaam	Postcode	Plaats	KvK-nummer
Bilderberg Hotel De Klepperman	3871AA	HOEVELAKEN	80182670000
Buitenplaats Den Treek B.V.	3832RT	LEUSDEN	310109650000
Hotel Campanile Amersfoort	3823LM	AMERSFOORT	310383620000
Hotel Leusden B.V. (Van der Valk Hotel Leusden)	3833LC	LEUSDEN	310497640000
Van Uhm's Horecabedrijven B.V.	3791PN	ACHTERVELD	320695920000
Hotel Pension Randenbroek	3817BB	AMERSFOORT	320862570000
Regardz Berghotel Amersfoort (Golden Tulip)	3818EG	AMERSFOORT	321026430000
Logies De Tabaksplant B.V.	3811WD	AMERSFOORT	321090470000
De Postkamer B.V.	3752AK	BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	321111810000
Klein Hoolhorst	3791PM	ACHTERVELD	321202340000
Logeren doe je zo	3823DP	AMERSFOORT	321210660000
Regardz Hotel Ampt van Nijkerk	3818HN	AMERSFOORT	321295120000
Regardz Event Center Hart van Holland Nijkerk	3861MC	NIJKERK GLD	321295200000
Regardz Event Center Mariënhof Amersfoort	3818HN	AMERSFOORT	321295210000
Dutch Bar B.V.	3818GW	AMERSFOORT	321409900000
Ardor Hotels B.V. i.o.	3815NV	AMERSFOORT	321530300000
Hotel Keistad	3811BR	AMERSFOORT	321723340000
Hotelexpl.mij. Stationsstraat Amersfoort B.V. (NH)	3811MH	AMERSFOORT	340804470000
Lange Jan Hotel	3811BN	AMERSFOORT	32098000 0000

Leegstand Amersfoort Funda 24-3-6

Plaats - Straat	Oppervlakte m2 bvo*	Opmerking	Conclusie
Bedrijventerrein 'Calveen'		Zelfde BP als De Hoef. Dus ook artikel 18 gemengd-1 opgenomen. Alleen De Hoef wordt genoemd.	
Spaceshuttle 22	3.790	Etage 1-4-5	onvoldoende bvo en over diverse etages. Niet geschikt
Ruimtevaart 26	2.726	Begane grond + etage 1 t/m 3	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Ruimtevaart 50-56	2.717	Begane grond + etage 1 t/m 3.	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Astronaut 22	2.119	Begane grond + etage 1, 3 t/m 6	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Astronaut 12	1.546	Begane grond + etage 1	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Maanlander 14	1.166	Etage 4-5	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Maanlander 45	1.040	Etage 2-3	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Kantoorgebied 'De Hoef' **			
Terminalweg 36	9.467	Verdeeld over 5 bouwlagen. 265 parkeerplaatsen aanwezig	net onvoldoende bvo. Niet geschikt
Disketteweg 2-4	5.547	Begane grond + etage 1 t/m 3	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Terminalweg 20	4.858	Begane grond + etage 1 t/m 5	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Computerweg 1	3.386	Begane grond + etage 2,3,4	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Recordweg 22	3.301	Begane grond + etage 1	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Computerweg 11-13	3.118	Begane grond + etage 1 t/m 3	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Plotterweg 31	2.964	Begane grond + etage 1 t/m 4	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Stationsgebied ***			
Stationsstraat 77	9.980	Totaalaanbod. NH hotel naastgelegen.	net onvoldoende bvo, slecht bereikbaar per auto. Naast NH-hotels. Niet geschikt
Wijersstraat 1	1.442	Etage 4-5	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Stationsstraat 79	1.391	Etage 3-5. NH Hotel naastgelegen	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Bedrijvenpark 'Isselt'			
Nijverheidsweg-Noord 72	2.616	Locatie is tevens voorzien van 2.300m2 bedrijfsruimte. Totaal 4.916	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Nijverheidsweg-Noord 131-133	1.132		onvoldoende bvo. Niet geschikt
Nabije omgeving Bergpas			
De Brand 10	4.577	Begane grond + etage 1 t/m 6	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Henry Dunantstraat 32-40	1.341		onvoldoende bvo. Niet geschikt
De Brand 20	990		onvoldoende bvo. Niet geschikt
Euroweg 27	910		onvoldoende bvo. Niet geschikt
Kantorenpark podium	totaal 100.000	de locatie is expliciet bedoeld als specifiek en hoogwaardig kantorenpark, een hotel functie past daar niet in.	Niet geschikt
Bedrijventerrein 'De Wieken'		Geen relevante panden (aantal m2 < 1000m2)	Niet geschikt
Overig aanbod			
Argonweg/ Vanadiumweg 13-15-17	100-8.000	Geen representatieve locatie	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Hogeweg 265	1.250	bedrijfsbouwkavel 6.000 m2	er mag slechts 1.250 m2 bebouwd worden. Niet geschikt

* Aangeboden verhuurbaar oppervlak. Geen totaal
** Artikel 18 gemengd-1 in bestemmingsplan opgenomen, dit laat hotel toe. Echter geen enkel gebouw heeft deze aanduiding.
*** gemengd 3 -5, opgenomen in bestemmingsplan, dit laat hotel toe. Gebouwen zijn aangeduid

Leegstaand regio Amersfoort Funda 24-3-2016

Locaties langs spoor en snelweg.

Plaats - Straat	Oppervlakte m2	opmerking	Conclusie
Barneveld			
Nijverheidsplein 21	2.823		onvoldoende bvo. Niet geschikt
Baron van Nagellstraat 136	2.366	Begane grond + etage 1, 5 t/m 7	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Leusden		allen nabij Hotel Van der Valk Leusden	
Leusderend 52	6.565	Verdeeld over 3 paviljoens. Op 300 meter van afslag Leusden-Zuid	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Fokkerstraat 16	4.149	Begane grond + etage 1 t/m 3. geen zichtlocatie	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Philipsstraat 1-7	3.646	Begane grond + etage 1 t/m 3	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Fokkerstraat 4	3.169	Begane grond + etage 1 t/m 3	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Fokkerstraat 12	2.422	Etage 2-3	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Nijkerk			
Galvanistraat 29	1.860	Begane grond + etage 1 t/m 2	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Sluiswachter 18	1.517	Begane grond + etage 1 t/m 3	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Baarn			
Baarnschedijk 12	2.260	Gelegen aan afslag A1. Afrit 11 Baarn	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Tolweg 4	2.250	In nabijheid afrit 11 Baarn	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Baarnschedijk 4	2.009	Gelegen aan afslag A1. Afrit 11 Baarn	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Tolweg 12	1.494	Gelegen aan afslag A1. Afrit 11 Baarn	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Hilversum			
Olympia 2	4.469	Begane grond + etage 1,2,4,5	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Olympia 1	4.029	Etage 1 t/m 4	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Marathon 3	2.182	Nabij A27	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Veenendaal			
Koningsschot 55	7.250	6.000m2 kantoor + 1.250m2 bedrijfsruimte	onvoldoende bvo. Niet geschikt
Eemnes		Geen relevante panden (aantal m2 <1000m2)	Niet geschikt
Huizen		Geen relevante panden (aantal m2 <1000m2)	Niet geschikt
Hoevelaken		Geen relevante panden (aantal m2 <1000m2)	Niet geschikt
Blaricum		Geen relevante panden (aantal m2 <1000m2)	Niet geschikt
Putten		Geen relevante panden (aantal m2 <1000). Niet gelegen aan snelweg	Niet geschikt
Woudenberg		Geen relevante panden (aantal m2 <1000). Niet gelegen aan snelweg	Niet geschikt
Bunschoten-Spakenburg		Geen relevante panden (aantal m2 <1000). Niet gelegen aan snelweg	Niet geschikt
Soest		Geen relevante panden (aantal m2 <1000). Niet gelegen aan snelweg	Niet geschikt
Ermelo		Geen relevante panden (aantal m2 <1000). Niet gelegen aan snelweg	Niet geschikt
Bilthoven		Geen relevante panden (aantal m2 <1000). Niet gelegen aan snelweg	Niet geschikt

Kavels Amersfoort Funda 24-3-6

Plaats - Straat	Oppervlakte m2	Opmerking	Conclusie
Bedrijventerrein 'De Wieken'			
De Zonnecel	2.575	zichtlocatie nabij A28.	Niet geschikt. Onvoldoende m2
Kantoorgebied 'De Hoef'			
Fortranweg 10	6.150		Niet geschikt. Onvoldoende m2
Bedrijventerrein 'De Isselt'			
Nijverheidsweg-Noord	14.287	Maximale bouwhoogte 15 meter	Niet geschikt i.v.m. bouwhoogte
Xenonweg 3	4.200	Maximale bouwhoogte 15 meter	Niet geschikt i.v.m. bouwhoogte en onvoldoende m2
Birkt 9	9.383	Maximale bouwhoogte 15 meter	Niet geschikt i.v.m. bouwhoogte en onvoldoende m2

Kavels regio Amersfoort Funda 24-3-2016
Locaties gelegen aan snelweg

Plaats - Straat	Oppervlakte m2	Opmerking	Conclusie
Nijkerk			
Sluiswachter 22	5.420	Gelegen aan A28. Maximale bouwhoogte 12 meter	Niet geschikt i.v.m. bouwhoogte en onvoldoende m2
Hoevelaken			
Bedrijventerrein 'Horstbeek'	10.128	Bestaande uit 5 kavels. 1 kavel reeds verkocht. Bouwhoogte maximaal 12 meter	Niet geschikt vanwege verkaveling en bouwhoogte
Veenendaal			
Vendelier 75	2.574	Gelegen aan A12.	Niet geschikt. Onvoldoende m2
Eemnes			
Zuidersingel	23.356	Gelegen aan A27. Maximale bouwhoogte 10 meter	Niet geschikt i.v.m. bouwhoogte
Zuidpolder	4.050	Maximale bouwhoogte 10 meter	Niet geschikt i.v.m. bouwhoogte en onvoldoende m2
Barneveld		Geen relevante kavels (aantal m2 <1000m2)	Niet geschikt
Leusden		Geen relevante kavels (aantal m2 <1000m2)	Niet geschikt
Baarn		Geen aanbod van kavels	Niet geschikt
Hilversum		Geen aanbod van kavels	Niet geschikt
Huizen		Geen aanbod van kavels	Niet geschikt
Blaricum		Geen aanbod van kavels	Niet geschikt
Putten		Geen aanbod van kavels. Niet gelegen aan snelweg	Niet geschikt
Woudenberg		Geen aanbod van kavels. Niet gelegen aan snelweg	Niet geschikt
Bunschoten-Spakenburg		Geen aanbod van kavels. Niet gelegen aan snelweg	Niet geschikt
Soest		Geen aanbod van kavels. Niet gelegen aan snelweg	Niet geschikt
Ermelo		Geen aanbod van kavels. Niet gelegen aan snelweg	Niet geschikt
Bilthoven		Geen aanbod van kavels. Niet gelegen aan snelweg	Niet geschikt

Uw eigen adviseur voor

vergunningen
milieu-onderzoek
ruimtelijke ordening
bouwadvies
brandveiligheid
milieuzorg
duurzaamheid
beleidsadvies
opleidingen

Kantoor Ede
Klinkenbergerweg 30a
6711 MK Ede
0318 614 383

Kantoor Terneuzen
Oostelijk Bolwerk 9
4531 GP Terneuzen
0115 649 680

www.SPAingenieurs.nl
info@SPAingenieurs.nl